

DEPARTEMENT DE CÔTE D'OR

COMMUNE
DE
HEUILLEY-SUR-SAÔNE

VU POUR ETRE ANNEXE
à notre arrêté en date de ce jour
Dijon, le 31 MAI 2011

LE PREFETE,

Pour la France
et par délégation,
Le Secrétaire Générale,

Carte Communale


Martine JUSTON



Rapport de présentation

PREFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

APPROBATION

29 AVR. 2011



BR Ingénierie Franche-Comté
13 avenue Aristide Briand 39 100 Dole
Tel: 03.84.79.02.57 Fax: 09.72.13.38.70



Sommaire

AVANT PROPOS	4
LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE	5
LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION	6
RAPPEL	7
PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	9
1 LE TERRITOIRE COMMUNAL ET SES ENVIRONS	10
1.1 Une localisation périurbaine aux portes de l'agglomération dijonnaise	10
1.2 La communauté de communes du canton de Pontailier-sur-Saône.....	12
1.3 La commune	13
1.4 Le pays de la plaine de saone vingeanne	13
1.5 Histoire	14
2 DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	15
2.1 Evolution démographique	15
2.2 Les soldes naturels et migratoires.....	17
2.3 Répartition de la population par âge.....	18
2.4 Les ménages	19
3 DONNÉES SUR L'HABITAT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	21
3.1 Le parc de logements	21
3.2 Les caractéristiques des logements des résidences principales.....	22
4 MÉCANISME DE CONSOMMATION DE LOGEMENTS ENTRE 1982, 1999 ET 2006	26
4.1 Le phénomène de renouvellement.....	26
4.2 Le phénomène de desserrement	27
4.3 L'évolution des logements vacants	28
4.4 Variation des résidences secondaires.....	28
4.5 Récapitulatif sur la période intercensitaire 1982 - 1990 et 1990-1999	29
4.6 Les besoins en logements d'ici à l'an 2020	31
5 DONNÉES ÉCONOMIQUES ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	34
5.1 Population active et emploi	34
5.2 Les migrations alternantes	36
5.3 Les activités économiques et les emplois.....	38
6 LES ÉQUIPEMENTS ET LEURS PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	41
6.1 Les équipements facteurs de lien social.....	41
7 LES DÉPLACEMENTS	43
7.1 Les déplacements automobiles.....	43
7.2 Le transport ferroviaire.....	44
7.3 Le transport fluvial.....	44
7.4 Le réseau transco	45

DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	46
1 LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE.....	47
1.1 La topographie.....	47
1.2 La géologie.....	48
1.3 L'eau sur le territoire.....	50
1.4 Le traitement des déchets.....	55
2 L'ORGANISATION ET LES PERCEPTIONS DU TERRITOIRE COMMUNAL	57
2.1 L'occupation du sol.....	57
2.2 Les espaces naturels.....	61
2.3 Les perceptions paysagères du village.....	66
3 LES CONTRAINTES ET SERVITUDES	69
TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT.....	70
1 LES RAISONS ET OBJECTIFS DE L'ÉLABORATION DE LA CARTE COMMUNALE.....	71
1.1 Les raisons.....	71
1.2 Les objectifs essentiels.....	72
2 LES OPTIONS D'AMÉNAGEMENT.....	73
2.1 Rappel de la situation démographique, des objectifs démographiques et leur traduction en besoins en terrains.....	73
2.2 Concept général : traduction spatiale des besoins en terrains.....	76
2.3 Description du Plan Général d'Aménagement.....	79
3 DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE	80
4 MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE.....	81
4.1 L'opérationnalité.....	81
4.2 Les implications.....	81
4.3 Les actions d'accompagnement.....	82
QUATRIEME PARTIE LES INCIDENCES DU PROJET D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT	83
1 INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	84
1.1 Incidences sur le milieu physique.....	84
1.2 Incidences sur le paysage.....	84
1.3 Incidences sur le milieu agricole.....	85
1.4 Incidences sur le milieu humain.....	85
1.5 Incidences sur l'habitat.....	86
1.6 Incidences sur le réseau routier.....	86
1.7 Incidences sur les réseaux et les déchets.....	86
1.8 Incidences temporaire lié au chantier.....	87
ANNEXES	88
EXTRAITS RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU) : CODE DE L'URBANISME EN VIGUEUR	89

AVANT PROPOS

LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Les objectifs d'une carte communale sont énoncés par le Code de l'urbanisme (**Article L.121-1**).

La carte communale doit permettre :

« 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces naturels affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et 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. »

Définition des cartes communales (articles L.124-1 et L.124-2)

Art.L.124-1 : « Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'applications des règles générales d'urbanisme prises en l'application de l'article L.111-1 »

Art.L.124-2 : « Les cartes communales délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec des dispositions du schéma de cohérence territoriale, de schéma de secteur, de schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que le plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. »

Pièces constitutives de la carte communale

La carte communale est composée d'un rapport de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation (R.124-2) :

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

Documents graphiques (Article R.124-3) :

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

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

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme... »

LA PROCÉDURE D'ELABORATION

- 1 La procédure d'élaboration d'une carte communale est d'une grande simplicité, réduite aux garanties essentielles, c'est à dire l'obligation d'une enquête publique. L'initiative de l'élaboration revient à la commune. Le maire conduit la procédure d'élaboration.
- 2 Le préfet porte à la connaissance du maire les dispositions particulières et les documents applicables aux territoires concernés, notamment les servitudes d'utilité publique, les directives territoriales d'aménagement (...).
- 3 Lors de l'élaboration de la carte, sont consultés, le document de gestion de l'espace agricole et forestier ainsi que les documents de portée normative supérieure avec lesquels la carte doit être compatible (PLH, SCOT,...).
- 4 Enfin, le dossier constitué du présent rapport de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques est mis à l'enquête publique pour avis de la population.
- 5 Après enquête publique, la carte communale est approuvée d'une part, par le conseil municipal, d'autre part par le préfet qui dispose pour ce faire d'un délai de 2 mois. **A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir approuvé la carte.**

RAPPEL

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 signalés au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionales des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 Dijon, tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de 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 les 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 » (article 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 connaissances ».

**PREMIERE PARTIE :
DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE**

1 LE TERRITOIRE COMMUNAL ET SES ENVIRONS

1.1 UNE LOCALISATION PÉRIURBAINE AUX PORTES DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE

1.1.1 Le contexte territorial et administratif

Heuilley-sur-Saône est localisée en Bourgogne, dans le département de la Côte d'or (21). Cette commune appartient à l'arrondissement de Dijon (qui compte 21 cantons dont celui de Pontailleur-sur-Saône) . Ce canton regroupe 19 communes parmi lesquelles se trouve Heuilley-sur-Saône.

	Population (INSEE)	Superficie (km ²)	Densité (hab./km ²)
Bourgogne	1 628 836	26 013	63
Côte d'Or	517 163	8763	59
Arrondissement de Dijon	360 655	3049	118
Canton de Pontailleur-sur-Saône	7364	215	34
Heuilley-sur-Saône	298	9,8	30

INSEE : recensement 2006

1.1.2 La situation géographique

La commune de Heuilley-sur-Saône se situe à environ 35 kilomètres à l'est de Dijon. Au sein d'un espace majoritairement rural, la commune subit fortement l'influence de l'agglomération dijonnaise, principal pôle d'emploi du secteur. La forte attractivité résidentielle de Heuilley-sur-Saône s'inscrit donc dans un contexte général de périurbanisation, défini par l'étalement urbain des agglomérations sur les périphéries rurales de celles-ci.

Heuilley-sur-Saône se trouve au cœur d'un espace rural encadré par un triangle autoroutier composé de :

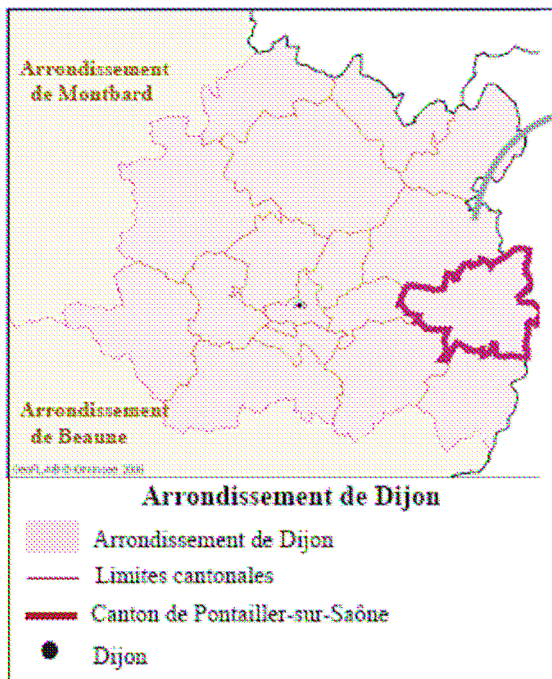
- l'A31 au nord et à l'ouest. Elle relie notamment Dijon à Beaune et se poursuit au nord vers Nancy et au sud vers Lyon,
- l'A36 au sud-est qui dessert Besançon se poursuit à l'est vers Mulhouse,
- l'A39 au sud qui relie Dijon à Dole.

Localisation de la Commune d'Heuilley-sur-Saône

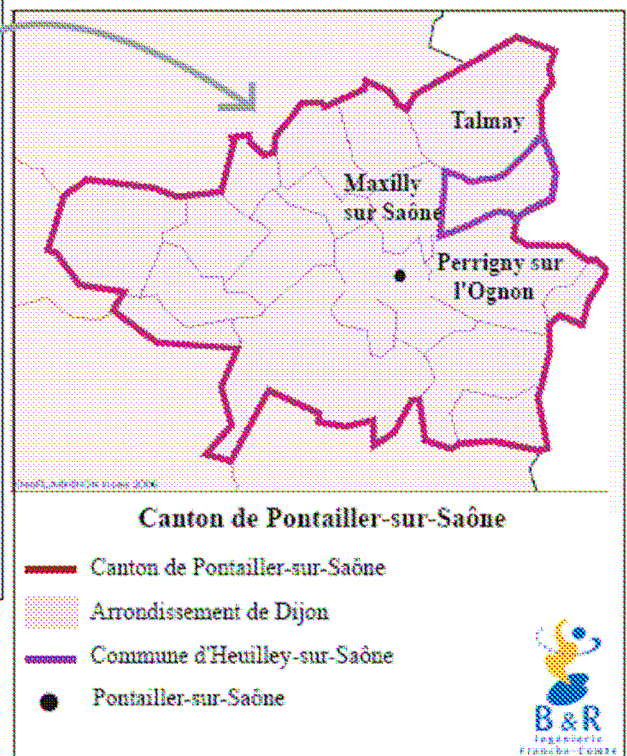
Carte Communale



Source : www.mappy.fr



Source : Fond de carte IGN, INSEE 2006



1.2 LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CANTON DE PONTAILLER-SUR-SAÔNE

1.2.1 Historique de l'intercommunalité

Depuis les années 1970, les élus des communes du Canton de Pontallier-sur-Saône, ont la volonté de travailler ensemble. Dès lors, divers syndicats ont été mis en place pour l'entretien des chemins, la création du collège ou encore la collecte des déchets ménagers. C'est en 1977 qu'apparaît le SIVOM du canton de Pontallier-sur-Saône, regroupant déjà 16 communes. Ce SIVOM avait pour compétences :

- la collecte et le traitement des déchets ménagers
- la mise en place d'une déchetterie
- la création d'un secrétariat intercommunal
- l'entretien de la voirie

C'est à partir de 2001 que les élus du canton vont être sensibilisés à la loi Chevènement relative à la simplification et à la coopération intercommunale. Une réflexion va donc être lancée sur la mise en place d'une Communauté de Communes à l'échelle du Canton.

La Communauté de Communes va donc être créée le 1^{er} janvier 2003 pour regrouper les 19 communes du canton de Pontallier-sur-Saône.

1.2.2 Les compétences de l'intercommunalité

Les compétences sont les suivantes :

- Compétences obligatoires
 - Aménagement de l'espace
 - Actions de développement économique
 - Voirie
 - Protection, gestion et mise en valeur de l'environnement
 - Politique du logement et du cadre de vie
 - Actions et équipements sociaux , culturels, sportifs et scolaires

- Compétences facultatives
 - Conventions de mandats
 - Prestations de services

1.3 LA COMMUNE

1.3.1 Le territoire communal

Située dans le canton de Pontailler-sur-Saône, Heuilley-sur-Saône est limitrophe de :

- Talmay (au nord)
- Maxilly-sur-Saône (à l'ouest)
- Perrigny sur-l'Ognon (au sud)
- Département de la Haute Saône (à l'est)

La commune est traversée d'Est en Ouest par la Route Départementale 25

1.3.2 Superficie et densité

Le territoire communal s'étend sur 9,8 km². En 2006, la population atteint 298 habitants. Avec 30,5 habitants par km², la densité de la population est inférieure à celle du département et de la région mais dans le même ordre que celle du Canton de Pontailler sur Saône (33 habitants par km²)

1.4 LE PAYS DE LA PLAINE DE SAONE VINGEANNE

L'ensemble des Communes de la Communauté de Communes du Canton de Pontailler sur Saône appartient au pays de la plaine de Saône Vingeanne.



Source : www.pays-saone-vingeanne.f

Ce pays rassemble 30 077 habitants répartis sur 67 communes regroupées en 4 intercommunalités :

- la Communauté de Communes du Val de Vingeanne
- la Communauté de Communes du Mirebellois
- la Communauté de Communes du Canton de Pontailler
- la Communauté de Communes Auxonne Val de Saône

Ce territoire est présenté comme le poumon vert entre Besançon, Dôle et Dijon.

La Charte de Pays répertorie 4 défis principaux pour le développement durable du Pays :

- une identité économique du Pays à renouveler
- une amélioration des services à la population selon la logique polycentrique en présence
- l'exigence de développements économiques et périurbains de qualité dans un pays rural de plaine et de vallées alluviales.
- des collaborations et des alliances à tisser avec les territoires voisins

1.5 HISTOIRE

Heuilley-sur-Saône est d'origine gallo-romaine : Haulleium en 1269.

Heuilley fut une seigneurie appartenant à la famille des Pontailier du début du XIII^{ème} siècle jusqu'à 1614. Elle passa ensuite à la famille Le Compasseur qui la vendit aux Févret (famille parlementaire de Dijon) qui la céda aux Joly-de-la-Borde, seigneurs de Drambon, en 1667. Cette famille possédait la majeure partie des terres du village en 1789. Ayant émigré, ses terres furent confisquées et distribuées aux habitants en 1793 (distribution strictement égalitaire sans aucune distinction de sexe, d'âge ou de condition).

Le 30 août 1636, lors de la guerre de Trente ans, le village fut totalement incendié par des troupes de l'armée autrichienne et un grand nombre d'habitants a été tué. Il fallut deux générations pour que le village se relève et retrouve une vie normale. Après ce désastre de nombreux survivants préférèrent émigrer vers la Suisse, la Savoie ou même l'Italie.

L'église de l'Assomption fut reconstruite au XV^{ème}, agrandie au XVIII^{ème} et dotée d'un nouveau clocher au XIX^{ème} siècle. A l'entrée du village se trouve la chapelle St Anne, élevée suite à la translation, vers la fin du XV^{ème} siècle, d'une statue miraculeuse de Ste Anne depuis Broyes-les-Pesmes.

La proximité de Dijon et le caractère rural de la commune sont les principaux atouts de Heuilley-sur-Saône, et sont les facteurs actuels de son attractivité. Toutefois, dans ce contexte d'attractivité résidentielle importante, la maîtrise du développement urbain du territoire afin d'assurer le maintien d'un cadre de vie de qualité apparaît comme un enjeu essentiel dans le cadre de la carte communale.

2 DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

L'analyse démographique d'Heuilley-sur-Saône est fondée sur les derniers recensements de 1982, 1990 et 1999 fournis par l'INSEE. Les données 2006 sont évoquées à travers l'analyse mais il faut noter une moindre variété et disponibilité des données.

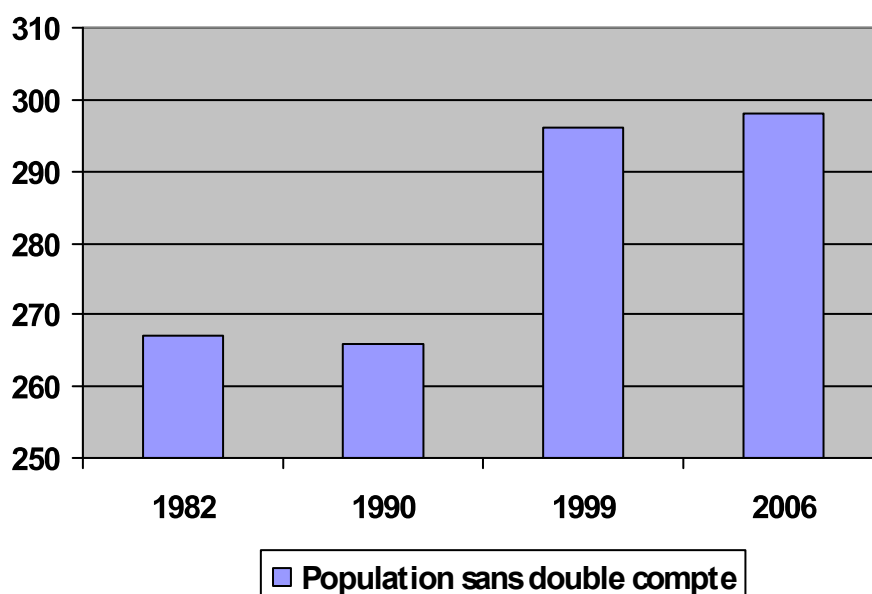
2.1 EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

2.1.1 Une croissance démographique continue

		1982	Évolution 82-90	1990	Évolution 90-99	1999	Évolution 99-2006	2006
Population sans double compte	Valeur brute	267	-1	266	+30	296	+2	298
	Variation annuelle		+0%		+1,2%		+0,1%	

Source : INSEE, recensement 1999 et 2006

La commune d'Heuilley-sur-Saône accueille 298 habitants en 2006. La population est restée constante entre 1982 et 1990 après une période de décroissance de 1975 à 1982. C'est à partir de 1990 que le taux de croissance annuel de la population est devenu positif. Sur cette période la commune a gagné 30 habitants.



Rappel de la définition INSEE de la Population sans doubles comptes (PSDC)

Elle correspond à la population totale, sans :

- les militaires et les élèves internes vivant dans un établissement de la commune, ayant leur résidence personnelle dans une autre commune,
- les personnes sans domicile fixe rattachées administrativement à la commune, mais recensées dans une autre commune
- les étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur, logés hors internats et collectivités, recensés dans une autre commune et ayant déclaré avoir une autre résidence personnelle dans la commune.

2.1.2 Evolution comparée de la croissance démographique

Afin de situer l'évolution de la population de Heuilley-sur-Saône dans son contexte local, différentes références ont été choisies :

- le Canton de Pontailler-sur-Saône,
- le Dijon,
- le Département de Côte D'or,
- la Région Bourgogne,

Cette comparaison permet de mieux apprécier les caractéristiques démographiques de la commune d'Heuilley-sur-Saône.

	1982	Variation totale 82-90	1990	Variation totale 90-99	1999	Variation totale 99-2006	2006
Heuilley-sur-Saône	267	-0,37%	266	+11,27%	296	+0,67%	298
Canton Pontailler-sur-Saône	6 575	+3,07%	6 777	+4,16%	7 059	+4,3%	7364
Dijon	140 942	+4,08%	146 703	+2,15%	149 867	+1,09%	151 504
Département Côte d'Or	473 548	+4,29%	493 866	+2,60%	506 755	+2,1%	517 168
Région Bourgogne	1 596 054	+0,85%	1 609 653	+0,02%	1 610 067	1,2%	1 628 836

Source : INSEE, recensement 1999 et 2006

L'évolution de la démographie des grandes entités de référence (Dijon, Département, Région) est en général plus stable que celle des plus petites unités démographiques.

Entre 1982 et 1990, la population de la commune d'Heuilley-sur-Saône s'est stabilisée. Entre 1990 et 1999 cette croissance s'est fortement accélérée, le taux passant à +11,27%. Sur cette période, la croissance de la population est supérieure à celle de l'ensemble des autres entités géographiques. Néanmoins la dernière période intercensitaire (1999-2006) montre un tassement de la dynamique démographique. La croissance est plus faible à Heuilley que dans les autres unités de référence.

La commune d'Heuilley-sur-Saône se caractérise par une diminution de population depuis 1975 jusque 1990. Cette tendance s'est inversée à partir de 1990 avec une croissance remarquable de la population (+11,27%). Ainsi, la population d'Heuilley-sur-Saône suit une croissance plus importante que celle des villes voisines du Canton de Pontailler-sur-Saône et que celle observée au niveau régional et départemental. Toutefois, la période la plus récente montre une stabilisation de la population.

2.2 LES SOLDES NATURELS ET MIGRATOIRES

2.2.1 Le solde naturel

Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés sur une période donnée.

	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Solde naturel	-20	-19	-20
Naissances	18	22	20
Décès	38	41	40

Source : INSEE, recensement 2006

Le nombre des naissances, pour les trois périodes considérées, est inférieur à celui des décès, le solde naturel est donc négatif.

2.2.2 Le solde migratoire (données non disponibles pour 1999-2006)

Le solde migratoire correspond à la différence qui existe entre les nouveaux entrants et les sortants.

Lorsque la différence est positive, cela signifie que la commune a accueilli plus de nouveaux entrants que de sortants. Il est possible de considérer en ce cas, que son attractivité lui a permis d'attirer et de retenir des populations. A l'inverse lorsque le chiffre est négatif, cela signifie que les personnes qui ont quitté le territoire communal sont plus nombreuses que celles qui l'ont investi.

	1982-1990	1990-1999
Heuilley-sur-Saône	+19	+49
Dijon	-1 742	-3 740
Canton Pontailler-sur-Saône	+179	+282
Côte d'Or	+1 360	-2 809
Bourgogne	-3 327	-5 122

Source : INSEE, recensement 1999

La commune d'Heuilley-sur-Saône et l'ensemble des villes comprises dans le canton de Pontailler-sur-Saône ont conservé entre 1982 et 1999 un solde migratoire positif contrairement au département et à la région. La forte augmentation de ce solde entre 1990 et 1999 est la preuve même du regain d'intérêt des populations pour le territoire de Heuilley-sur-Saône et d'une attractivité nouvelle pour le canton.

Cette croissance traduit un phénomène de périurbanisation de Dijon vers ses alentours.

2.2.3 Les nouveaux arrivants à Heuilley-sur-Saône entre 1982 et 1999 (données non disponibles pour 1999-2006)

	Nouveaux arrivants*		Dont actifs		
	Total	arrivants /pop totale	Total	% de la pop. active	% du total des arrivants
1982	64	24%	28	29,2%	43,75%
1990	88	33%	35	37,6%	40%
1999	114	38,5%	57	49,6%	50%

Source : INSEE (*personnes arrivants dans la commune), recensement 1999

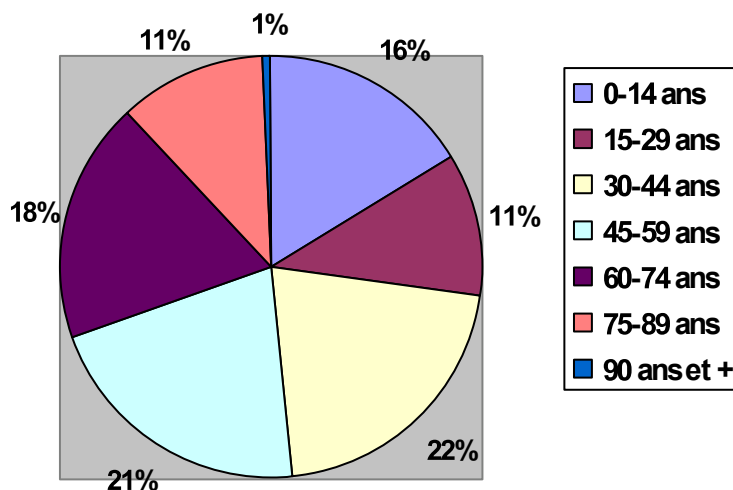
Entre 1982 et 1990, 24 nouvelles personnes sont arrivées à Heuilley-sur-Saône. Entre 1990 et 1999, 26 nouvelles personnes sont arrivées à Heuilley-sur-Saône. Ainsi, depuis 1982, la part des nouveaux arrivants ne cesse d'augmenter.

La seconde partie du tableau nous permet de voir d'une part que les nouveaux arrivants occupent une place de plus en plus importante dans la population active (jusque 49,6%) et d'autre part que de plus en plus de nouveaux arrivants sont actifs. Ceci montre que les nouveaux arrivants appartiennent majoritairement aux classes d'âges moyennes.

**Depuis 1982, le solde naturel d'Heuilley-sur-Saône est négatif et constant. La population croit grâce au solde migratoire.
La part des actifs dans les nouveaux entrants est importante et en augmentation**

2.3 RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR ÂGE

Les classes d'âge dominantes sont les 45-59 ans et les 30-44 ans. La commune se caractérise par une population plus âgée qu'à l'échelle cantonale, départementale et régionale.



L'indice de jeunesse de la population d'une commune, indice mesuré par le rapport de la population des moins de 20 ans sur la population des plus de 60 ans.

	1990	1999	2006
HEUILLEY-SUR-SAÔNE	0,41	0,54	0,67
Dijon	1,21	1,09	1,1
Canton Pontailler-sur-Saône	0,98	1,09	1,1
Département Côte d'Or	1,39	1,17	1,15
Région Bourgogne	1,11	0,94	0,92

Source : INSEE, recensement 2006

Nous voyons ici que l'indice de jeunesse de la population est largement inférieur aux autres entités géographiques, ainsi, la population d'Heuilley-sur-Saône est assez âgée.

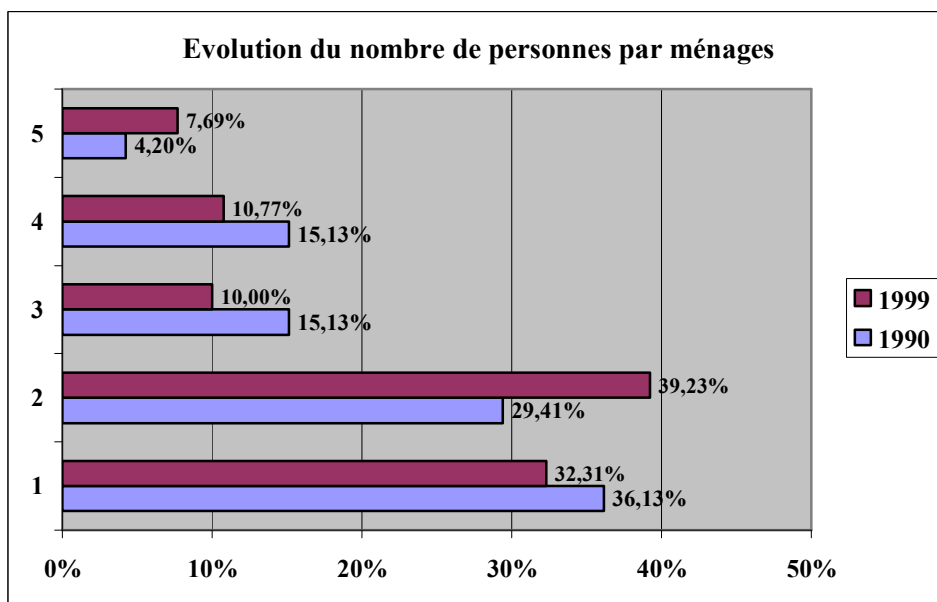
Cependant, l'augmentation de cet indice entre 1990 et 2006 montre que cette population a tendance à rajeunir et que la population des personnes âgées s'est stabilisée. L'indice de jeunesse en 2006 est de 0,67.

2.4 LES MÉNAGES

2.4.1 Evolution de la composition des ménages de 1982 à 1999 (données non disponibles pour 1999-2006)

ANNÉE	TOTAL DES MÉNAGES	MÉNAGE DE ... PERSONNES									
		1	%	2	%	3	%	4	%	5, 6 et +	%
Heuilley-sur-Saône											
1990	119	43	36,13%	35	29,41%	18	15,13%	18	15,13%	5	4,2%
1999	130	42	32,31%	51	39,23%	13	10%	14	10,77%	10	7,69%
Dijon											
1999	63 880	38,37%		30,46%		14,94%		10,81%		5,42%	
Canton Pontailler sur Saône											
1999	2806	24,87%		31,4%		17,21%		13,57%		9,23%	
Département Côte d'Or											
1999	209 213	32,17%		31,46%		15,58%		13,50%		7,29%	
Région Bourgogne											
1999	670 956	31,19%		33,59%		15,45%		12,88%		6,89%	

Source : INSEE, recensement 1999



Entre 1990 et 1999, le nombre de ménages augmente d'environ 9%, passant de 119 ménages à 130. Cette évolution est à corréliser avec la croissance démographique enregistrée.

En 1999, les petits ménages d'1 ou 2 personnes sont majoritaires sur la commune d'Heuilley-sur-Saône (71,5%). Les ménages familiaux ; c'est à dire à partir de 3 personnes sont plus rares : l'ensemble des ménages regroupant 3, 4, 5 ou 6 personnes et plus sont moins fréquents avec 28,5% dont une très petite minorité de ménages composée 6 personnes ou plus.

La tendance est la même pour chacune des échelles de références.

Entre 1990 et 1999, l'évolution des ménages montre que les ménages de deux personnes sont en grande croissance (+6 points) alors que les ménages de 3 à 4 personnes sont en baisse (-10 points)

La commune d'Heuilley-sur-Saône est donc caractérisée par une population regroupée en ménages de petites tailles, correspondant surtout aux personnes âgées.

Ceci a une influence directe sur la consommation du parc de logements. Ainsi, plus les ménages augmentent en nombre et en taille, plus la commune a besoin de logements grands pour héberger les familles et inversement.

Synthèse des données socio-démographiques

- ❑ **Augmentation visible de la population depuis le début des années 1990 qui se maintient depuis 1999.**
- ❑ **Une population assez âgée, avec un solde naturel largement négatif compensé par un solde migratoire positif.**
- ❑ **Une population qui rajeunit grâce aux nouveaux arrivants.**
- ❑ **Croissance des petits ménages.**

3 DONNÉES SUR L'HABITAT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

3.1 LE PARC DE LOGEMENTS

L'analyse des logements d'Heuilley-sur-Saône est fondée sur les derniers recensements de 1982, 1990, 1999 et 2006 fournis par l'INSEE.

	Population totale	Parc total de logements	Parc des résidences principales	Parc des logements vacants	Parc des résidences secondaires ou occasionnelles	Taux d'occupation des résidences principales
1982	267	200	116	10	74	2,3
Variation 1982 - 1999	-0,37%	-4,5%	+3,44%	+30%	-21,62%	
1990	266	191	120	13	58	2,2
Variation 1990-1999	+11,27 %	+3,66%	+8,33%	-23,07%	0%	
1999	296	198	130	10	58	2,3
Variation 1999-2006	+0,67%	+3,53%	+3,07%	+50%	-3,4%	
2006	298	205	134	15	56	2,2

Source : INSEE, recensements 1999 et 2006

En rapport direct avec l'évolution de la population, le parc de logements connaît une évolution mitigée. D'abord il régresse de 4,5% de 1982 à 1990, parallèlement à la baisse de population, puis il va augmenter de 3,6% entre 1990 et 1999 pour répondre à la croissance de la population. En 2006, le nombre de logements enfin est supérieur à celui de 1982.

Les résidences principales représentent en 2006 près de 68% du parc de logements.

Les résidences secondaires et occasionnelles ont beaucoup régressé entre 1982 et 1990. Depuis ce jour leur nombre n'a quasiment pas évolué. Elles représentent 18% du parc.

Les logements vacants sont restés dans les mêmes proportions sur toute la période. Ils représentent environ 5 % du parc.

Le parc de la commune d'Heuilley-sur-Saône est principalement constitué, en 2006, de résidences principales (65%). Les résidences secondaires sont et restent très présentes sur le territoire (18 %). Leur niveau est plutôt stable.

3.2 LES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

3.2.1 Taux d'occupation

	1990	1999	2006
Heuilley-sur-Saône	2,2	2,3	2,2
Dijon	2,2	2	1,9
Canton Pontailler-sur-Saône	2,6	2,5	2,4
Département Côte d'Or	2,5	2,4	2,1
Région Bourgogne	2,5	2,3	2,2

Source : INSEE, recensement 2006

De 1990 à 1999, Heuilley-sur-Saône observe une augmentation de personnes par logements. Cette tendance de croissance du taux d'occupation d'Heuilley-sur-Saône va à l'inverse de ce que l'on observe dans le canton, le département et la région. Effectivement, à ces niveaux, on remarque un phénomène de desserrement.

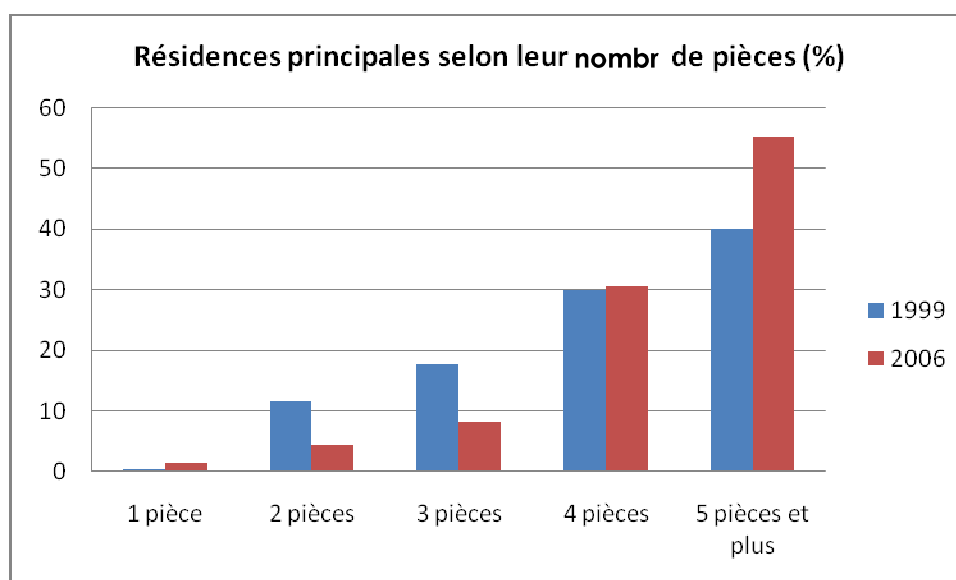
Le desserrement est perceptible entre 1999 et 2006. En effet, le nombre de personnes par logement est de 2,2 personnes.

3.2.2 La taille des logements

3.2.2.1 Occupation des logements des résidences principales

Nombre moyen de personnes :	Heuilley-sur-Saône	Dijon	Canton Pontailler-sur-Saône	Département Côte d'Or	Région Bourgogne
Par logement	2,2	1,9	2,4	2,1	2,2
Nombre de pièces par logement	4,7	3,2	4,7	3,9	4,1

Source : INSEE, recensement 2006



A Heuilley-sur-Saône, la taille moyenne des logements reste dans les moyennes des logements à échelle du département et de la région. Toutefois elle est largement supérieure à celle de l'agglomération dijonnaise. Ce graphique révèle que les logements les plus nombreux sont ceux de 4 et 5 pièces et plus (80% du parc des résidences principales). Les logements de taille moyenne sont relativement moins nombreux et les logements de petite taille sont peu présents.

La structure du parc de logements n'est pas cohérente avec le nombre de personnes par ménage qui, est plutôt faible, avec une grande majorité des ménages constitués de 1 ou 2 personnes.

Nous pouvons maintenant répartir les personnes occupant les résidences principales selon la classe d'âge et la superficie occupée des logements :

3.2.3 L'ancienneté des logements des résidences principales

	Heuilley-sur-Saône		Dijon	Canton Pontailler sur-Saône	Département Côte d'Or	Région Bourgogne
	Valeur Absolue	Part dans le parc total	Part dans le parc total			
Avant 1915	79	56,4%	17,7%	39,9%	25,6%	31,4%
De 1915 à 1948	15	10,7%	13,0%	11%	8,5%	10,0%
De 1949 à 1967	6	4,3%	24,9%	9,9%	16,8%	15,1%
De 1968 à 1974	11	7,8%	15,8%	8,6%	14,1%	13,4%
De 1975 à 1981	7	5%	7,3%	13,6%	13,0%	12,7%
De 1982 à 1989	7	5%	8,7%	10,2%	10,3%	9,3%
De 1990 à 1999	5	3,6%	12,6%	6,5%	10,7%	8,1%
De 2000 à 2007	10	7,1%	/	/	/	/

Source : INSEE, recensement 1999 et données communales

Ce tableau nous permet de voir que le parc de logements des résidences principales sur Heuilley-sur-Saône est très ancien. Plus de 55% des logements existants ont été construits avant 1915. Par contre seulement 10% des habitations ont été bâties après 1990.

La deuxième plus grande vague de construction dans ce village date d'entre deux guerres. C'est le parc de logements le plus vieux de tout le territoire environnant. Ainsi les logements, souvent de très grande taille et de conception ancienne ne facilitent pas l'accueil des populations jeunes et l'accompagnement des personnes âgées.

Ces populations qui ont besoin de logements spécifiques, d'activité et de nombreux services vont avoir tendance à s'orienter vers Dijon. De manière plus générale, le département de la Côte d'Or a un parc plus récent que la région et même le canton.

Heuilley-sur-Saône est une commune au bâti très ancien. Les logements des résidences principales datent pour la plupart d'avant 1950.

3.2.4 Le rythme de construction des logements

	Heuilley-sur-Saône
	Nombre total de logements construits
1982-1990	9
1990-1999	7
2000-2009	12

Selon les données de l'INSEE, 9 logements ont été construits entre 1982 et 1990 soit un rythme de 1 logement par an. Entre 1990 et 1999, le rythme de construction s'est stabilisé. Ce rythme de construction demeure très faible. Enfin entre 2000 et 2009, le rythme s'est légèrement accru avec 1,3 logement par an.

3.2.5 Type d'occupation des logements des résidences principales

	Heuilley-sur-Saône		Dijon	Canton Pontailler-sur-Saône	Département Côte d'Or	Région Bourgogne
	Valeur brute	Part dans les résidences principales				
Propriétaires	115	85,8%	42,8%	80%	60,3%	62,8%
Locataires ou sous locataires	16	11,9%	53,3%	17,7%	36,6%	34,3%
Autres	3	2,2%	3,7%	2,3%	12,3%	3%

Source : INSEE, recensement 2006

La majorité des habitants de la commune d'Heuilley-sur-Saône est propriétaire de son logement (85,8%). Ce taux se rapproche fortement de celui du canton de Pontailler-sur-Saône et il est largement supérieur à la moyenne départementale, régionale et à celle de Dijon. On comprend bien ici que les communes rurales recensent en général plus de propriétaires que de locataires, à la différence des zones plus urbaines comme Dijon. S'ajoute à cela le fait que la population est relativement âgée, donc plus souvent propriétaire de son logement. On remarque une hausse de la part des locataires entre 1999 et 2006 : 8,5% à 11,9%. Une offre plus importante de locatif permettrait d'attirer des populations plus jeunes. La commune souhaite d'ailleurs développer de ce type de logements.

3.2.6 Typologie des résidences principales en 1999 (non disponible pour 1999-2006)

	Maison individuelle		Immeuble collectif		Autres	
Heuilley-sur-Saône	125	96,1%	1	0,8%	4	3,1%
Dijon	12 850	18,01%	56 578	79,31%	1 806	2,53%
Canton Pontailler-sur-Saône	2564	91,3%	179	6,4%	64	2,3%
Département Côte d'Or	113 800	54,39%	89 519	42,78%	5 894	2,81%
Région Bourgogne	444 721	66,6%	206 002	30,70%	20 233	3,01%

La proportion de maisons individuelles de la commune de Heuilley-sur-Saône (96,1%) est supérieure à celle observée à toutes les autres échelles.

Cette proportion se rapproche de celle du Canton de Pontailier-sur-Saône (91,3%) et elle est largement supérieure à celle de Dijon (18,01%), du département (54,39%) et de la région (6,61%).

Le parc de logements de Heuilley-sur-Saône est principalement composé de maisons individuelles.

Synthèse sur les données sur l'habitat

- ❑ **Un parc de logements principalement constitué en 2006 (65%) de résidences principales**
- ❑ **Un grand nombre de résidences secondaires (18% du parc total) qui cependant a chuté depuis 1999 = phénomène de résidentialisation permanente de résidences secondaires**
- ❑ **Des logements de grandes tailles (4 pièces et plus)**
- ❑ **Le parc de logements est très ancien (60% construits avant 1950)**
- ❑ **La plupart des habitants d'Heuilley-sur-Saône sont propriétaires (82,1%), le plus souvent d'une maison individuelle. Les logements sociaux sont absents sur la commune.**

4 MÉCANISME DE CONSOMMATION DE LOGEMENTS ENTRE 1982, 1999 ET 2006

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- Le renouvellement,
- Le desserrement,
- La variation du parc de logements vacants,
- Et la variation du parc de résidences secondaires

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.

4.1 LE PHÉNOMÈNE DE RENOUVELLEMENT

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 1982 et 1990 :

Le parc de logements diminue de 9 logements alors que 9 logements ont été réalisés.
 $-9-9= -18$ logements

**Ainsi 18 logements ont donc été démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage
Soit 9% du parc de 1982, soit un taux de renouvellement annuel de 1 %.**

Entre 1990 et 1999 :

Le parc de logements s'accroît de 7 logements alors que 7 logements ont été réalisés.
 $7-7$ logements = 0 logement

Aucun logement n'a été démoli ou réhabilité. Sur cette période, le taux de renouvellement annuel est donc nul.

Entre 1999 et 2006 :

Le parc de logements s'accroît de 7 logements alors que 10 logements ont été réalisés.
 $7-10$ logements = -3 logements

**Ainsi 3 logements ont donc été démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage
Soit 1,5% du parc de 1999, soit un taux de renouvellement annuel de 0,2 %.**

4.2 LE PHÉNOMÈNE DE DESSERREMENT

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.

En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc....

Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale. Un nombre accru de résidences principales est en effet nécessaire, pour faire face à l'augmentation des ménages, bien que chacun d'entre eux soit, en moyenne, composé d'un nombre de personnes de moins en moins important.

Heuilley-sur-Saône, entre 1982 et 1990, le nombre moyen d'occupants par résidence principale passe de 2,38 à 2,15. Entre 1990 et 1999, le nombre moyen d'occupant par résidence principale passe de 2,15 à 2,25. Enfin, entre 1999 et 2006, il passe à 2,2.

1982 – 1990 :

Avec le passage de 2,38 à 2,15 personnes par résidence principale :

276 (population résidente en 1982) / $2,15 = 128 - 116$ (résidences principales en 1982) = 12

Du fait de la diminution du nombre de personnes par logement, le parc de logements s'est accru théoriquement de 12 logements.

1990 – 1999 :

Avec le passage de 2,15 à 2,25 personnes par résidence principale :

258 (population résidente en 1990) / $2,25 = 115 - 120$ (résidences principales en 1990) = -5

Ainsi, du fait de l'augmentation du nombre de personnes par logements, 5 logements peuvent être destinés à la croissance de la population.

1999 – 2006 :

Avec le passage de 2,25 à 2,2 personnes par résidence principale :

296 (population résidente en 1999) / $2,2 = 135 - 130$ (résidences principales en 1999) = 5

Du fait de la diminution du nombre de personnes par logement, le parc de logements s'est accru théoriquement de 5 logements.

4.3 L'ÉVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...)

Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- *l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.*
- *au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens, vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.*

	Nombre de logements vacants	%	Parc de logements
1982	10	5%	200
	+3	-33%	-9
1990	13	6,8%	191
	-3	-43%	+7
1999	10	5%	198
	+5	+50%	+7
2006	15	7,5%	205

Source : INSEE, recensements 1999 et 2006

En 2006, dans la commune d'Heuilley-sur-Saône, 7,5 % du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 15 logements. Ce pourcentage, après avoir augmenté entre 1982 et 1990, a diminué pour revenir à sa valeur initiale (5% en 1982) en 1999. En 2006, on observe une part plus importante de ces logements. Dans la mesure où l'on estime qu'un taux de vacance de 6% est nécessaire pour assurer une bonne rotation de la population dans les logements, on peut dire ici que le nombre de logements vacants est suffisant. Ainsi il devrait y avoir environ 12 logements vacants sur cette commune.

4.4 VARIATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Dans la commune d'Heuilley-sur-Saône, le nombre et la proportion des résidences secondaires ne sont pas négligeables. Ils représentent presque un tiers de l'ensemble des logements. On constate que ce nombre de logements a diminué entre 1982 et 1990 et qu'il est resté stable depuis.

	Nombre de résidences secondaires	%	Parc de logements
1982	74	37%	200
1990	58	30%	191

1999	58	29%	198
2006	56	27%	205

Source : INSEE, recensements 1999 et 2006

4.5 RÉCAPITULATIF SUR LA PÉRIODE INTERCENSITAIRE 1982 - 1990, 1990-1999 ET 1999-2006

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Entre 1982 et 1990:

Le renouvellement a entraîné la consommation de :	+18
Le desserrement : Passage de 2,38 à 2,15:	+12
La variation du parc de logements vacants :	+3
La variation du parc de résidences secondaires :	-16
Total	+ 17

Entre 1982 et 1990, pour compenser les quatre phénomènes de consommation, il aurait fallu construire 17 logements. Or, 9 logements ont été construits.

Il existe donc un déficit **de 8 logements** pour permettre de maintenir la population.

Pour vérification on constate que :

$8 \times 2,15$ habitants par logement en 1990 = 17. Or, la population des résidences principales a diminué de 18 personnes entre 1982 et 1990. Le modèle est donc convenable.

Entre 1990 et 1999 :

Le renouvellement a entraîné la consommation de :	0
Le desserrement : Passage de 2,15 à 2,25:	-5
La variation du parc de logements vacants :	-3
La variation du parc de résidences secondaires :	0
Total	-8

Entre 1990 et 1999, même pour compenser ces quatre phénomènes, 8 logements étaient en trop sur la commune. Or 7 logements ont été construits en supplément.

La population a donc été largement maintenue par la construction de nouveaux logements et les logements préexistants

Il existe même un **excédent de 15 logements** qui a permis d'accueillir une croissance démographique.

Pour vérification on constate que :

15 x 2,25 habitants par logement en 1999 = 33. Or, la population des résidences principales a augmenté de 34 personnes entre 1990 et 1999. Le modèle est donc convenable.

Entre 1999 et 2006 :

Le renouvellement a entraîné la consommation de :	3
Le desserrement : Passage de 2,15 à 2,25:	-5
La variation du parc de logements vacants :	+5
La variation du parc de résidences secondaires :	-2
Total	1

4.6 LES BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI À L'AN 2020

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Heuilley-sur-Saône, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population.

4.6.1 Poursuite du phénomène de renouvellement entre 2006 et 2020

Entre 1982 et 1990, le taux annuel de renouvellement du parc est de 1,1 % par an. Entre 1990 et 1999, le taux annuel de renouvellement du parc est de 0 % par an. Entre 1999 et 2006, il est de 0,2% par an.

On peut considérer l'évolution de la commune d'Heuilley-sur-Saône en supposant que ce taux viendra se situer à environ 0,5 % par an (moyenne nationale = 1%) entre 1999 et 2020.

On peut considérer cette hypothèse plausible, au regard de l'âge du parc de logement, constitué pour plus de la moitié de logements datant d'avant 1915.

205 (parc total de 2006) \times $1,07$ (intérêt composé de 0,5 % sur 20 ans) = 220

$220 - 205$ (nombre de logements en 2006) = **15 logements renouvelés** (démolis, abandonnés, voués à un autre usage).

4.6.2 Poursuite du phénomène de desserrement entre 2006 et 2020:

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement du parc se poursuivra.

Le phénomène de la décohabitation a une incidence très importante sur la consommation du parc.

Au niveau national, le taux d'occupation est de 2,4 en 1999.

Au niveau départemental, le taux d'occupation atteint également 2,4 en 1999.

Au niveau communal il est de 2,15 en 1990 et de 2,25 en 1999 puis 2,2 en 2006.

- **Hypothèse basse :**

On estime pour cette première hypothèse que le taux d'occupation se stabilise à 2,15 en 2020

Le taux d'occupation diminue pour atteindre 2,15 habitants par logement en 2020.

298 (population des résidences principales en 2006) / $2,15 = 139$.

$139 - 134$ (résidences principales en 2006) = 5

5 résidences principales sont nécessaires pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement.

- **Hypothèse haute :**

On estime qu'à l'instar des autres entités territoriales, le taux continue à diminuer fortement jusqu'à atteindre 2.

Le taux d'occupation diminue de façon plus significative pour atteindre : 2 habitants par logement en 2020.

298 (population des résidences principales en 2006) / $2 = 149$

$149 - 134$ (résidences principales en 2006) = 15 .

15 résidences principales sont nécessaires pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement.

4.6.3 Résidences secondaires

Nous avons observé une stabilité du nombre de résidences secondaires entre 1990 et 2006 malgré l'augmentation de la population.

Ainsi nous avons estimé que ce nombre de résidences secondaires devrait se maintenir au niveau actuel, c'est-à-dire 56.

4.6.4 Logements vacants

En 2006, le pourcentage de logements vacants est de 7,3%.

Ce taux est assez intéressant pour la rotation des ménages dans les logements.

On estime qu'un taux proche de 6% permet une bonne rotation de la population au sein du parc de logements. On peut donc légitimement estimer que ce taux moyen se maintiendra autour de 6% d'ici 2020.

On fait l'hypothèse d'un taux de 6%.

Deux hypothèses peuvent être faites en fonction des taux de desserrement calculés précédemment :

Hypothèse 1 : avec un nombre d'occupants par résidence principale de **2,15** :

134 (résidences principales en 2006) + 5 (desserrement) + 56 (résidences secondaires) = 195 .

Cependant, avec un taux de vacance théorique de 6 %, les 195 logements ne représentent que 94 % du parc total d'où :

$195 / 0,94 = 207$ logements

$207 - 195 = 12$ (logements vacants en 2020)

$12 - 15$ (logements vacants 2006) = **3 logements vacants qui change de vocation pour 2020**

Hypothèse 2 : avec un nombre d'occupants par résidence principale de **2**:

134 (résidences principales en 2006) + 15 (desserrement) + 56 (résidences secondaires) = 205 .

Cependant, avec un taux de vacance théorique de 6 %, les 205 logements représentent 94% du parc total d'où :

$205 / 0,94 = 218$ logements

$218 - 204 = 14$ logements

$14 - 15$ (logements vacants 2006) = **1 logement vacant qui change de vocation pour 2020**

4.6.5 Récapitulatif

<i>Hypothèse 1</i>		<i>Hypothèse 2</i>	
Renouvellement	15	Renouvellement	15
Desserrement	5	Desserrement	15
Logements vacants	-3	Logements vacants	-1
Résidences secondaires	0	Résidences secondaires	0
TOTAL	17	TOTAL	29

Ainsi, d'après ces premières hypothèses, 17 à 29 logements doivent être créés pour permettre le maintien du niveau de la population de 2006.

Entre 2006 et 2020, d'après les hypothèses retenues dans l'analyse, 17 à 29 logements doivent être créés pour permettre le maintien de la population. A ces chiffres, il convient d'enlever les 3 logements créés depuis 2006 (base de données Sitadel et Sitadel 2). Ce sont donc entre 14 et 26 logements qui sont nécessaires.

Synthèse : Habitat et perspectives d'évolution

La mise en adéquation de ces différents facteurs montre qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements et ce, dans l'objectif de maintenir le niveau actuel de la population communale.

Il y a donc une nécessité de répondre à la demande des habitants actuels d'Heuilley-sur-Saône.

Dans un objectif de maintien de la population, ce sont donc environ entre 14 et 26 logements qui seront nécessaires sur la période 2006-2020

5 DONNÉES ÉCONOMIQUES ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

5.1 POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

5.1.1 L'évolution du taux d'activité (activité et emploi de la population de 15 à 64 ans)

Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et la population totale.

	Heuilley-sur-Saône		Côte d'Or	Bourgogne
	Total	%	%	%
Total	131	73,6%	72,1%	71,5%
Hommes	70	72,9%	76,2%	75,7%
Femmes	61	74,4%	68,1%	67,4%

Source : INSEE, recensement 2006

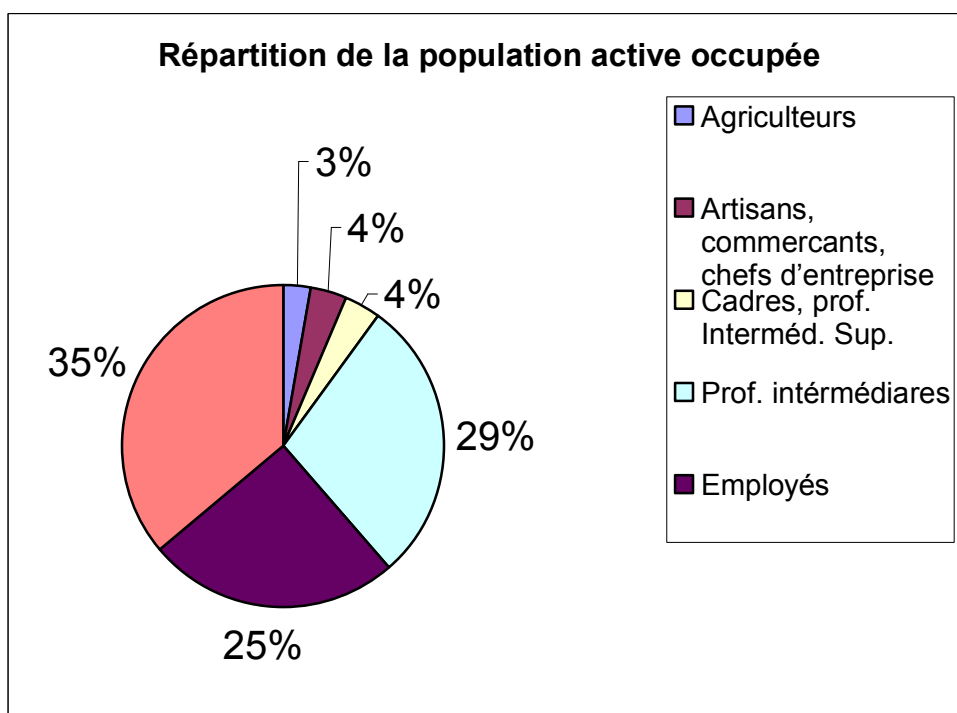
Le taux d'activité des actifs d'Heuilley-sur-Saône est supérieur aux autres unités. A noter, le taux d'activité des femmes qui est important.

5.1.2 Les catégories socio-professionnelles des actifs occupés (données non disponibles pour 1999-2006)

Catégorie socioprofessionnelle occupée	Heuilley-sur-Saône		Côte d'Or	
	Population		Population	
	Total	%	Total	%
Agriculteurs	3	2,7%	6 336	3%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	4	3,6%	12 906	6,2%
Cadres, prof. Interméd. Sup.	4	3,6%	24 535	11,8%
Prof. intermédiaires	32	28,8%	48 637	23,4%
Employés	28	25,2%	60 178	29,0%
Ouvriers	40	36%	54 983	26,5%
TOTAL	111	100%	207 475	100,0%

Source : INSEE, recensement 1999

La population active de la commune occupe pour la quasi totalité des postes d'ouvriers, d'employés et les professions intermédiaires. Les cadres supérieurs et les chefs d'entreprises occupent une place moins importante (7,5%) et il n'y a aucun agriculteur sur cette commune.



5.1.3 L'emploi par secteur d'activités (données non disponibles pour 1999-2006)

La caractéristique essentielle de la structure de l'emploi sur la commune d'Heuilley-sur-Saône tient dans :

- La part importante du secteur tertiaire dans la structure économique communale
- La présence des activités industrielles et de constructions

	% des emplois dans l'agriculture	% des emplois dans l'industrie	% des emplois dans la construction	% des emplois dans le tertiaire
Heuilley-sur-Saône	0 0%	28 30,4%	16 17,4%	48 52,2%
Côte d'Or	11 138 5,3 %	38 047 18,3 %	12 727 6,1 %	146 493 70,3 %
Bourgogne	40 058 6,5 %	133 040 21,5 %	37 204 6,0 %	408 747 66,0 %

Source : INSEE, recensement 1999

5.2 LES MIGRATIONS ALTERNANTES

5.2.1 Le lieu de travail des actifs de la commune

Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	2006	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	124	25,2%
Travaillent et résident :		
dans la même commune	21	+23%
dans 2 communes différentes :	102	+25,6%
- du même département	98	+27%
- de départements différents	5	-0%

Source : INSEE, recensement 2006

Le tableau ci dessus indique qu'une grande majorité des actifs occupés résidant à Heuilley-sur-Saône se déplacent sur une autre commune pour exercer leur emploi. Cela montre le caractère essentiellement résidentiel de la commune.

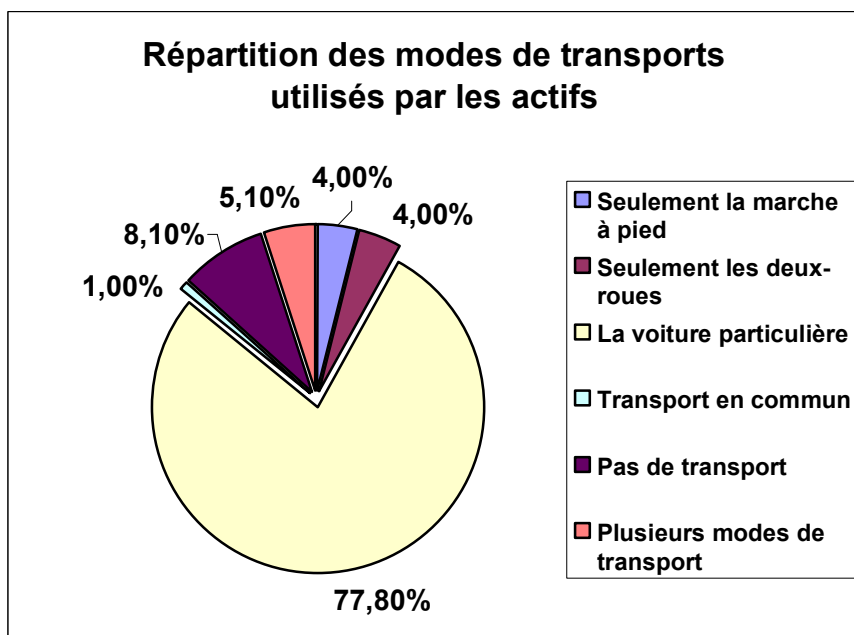
5.2.2 Actifs ayant un emploi et mode de transport en 1999 (données non disponibles pour 1999-2006)

Quotidiennement, pour leur trajet domicile travail, les habitants se déplacent selon les modes suivants :

- Marche à pied
- Deux roues
- Voiture particulière
- Transport en commun

	Heuilley-sur-Saône	Côte d'Or	Bourgogne
Mode de transport	Actifs ayant un emploi utilisant		
Seulement la marche à pied	4%	8,8%	8,9%
Seulement les deux-roues	4%	3,3%	3,7%
La voiture particulière	77,8%	67,0%	70,1%
Transport en commun	1%	7,5%	3,9%
Pas de transport	8,1%	5,6%	7,2%
Plusieurs modes de transport	5,1%	7,7%	6,3%

Source : INSEE, recensement 1999

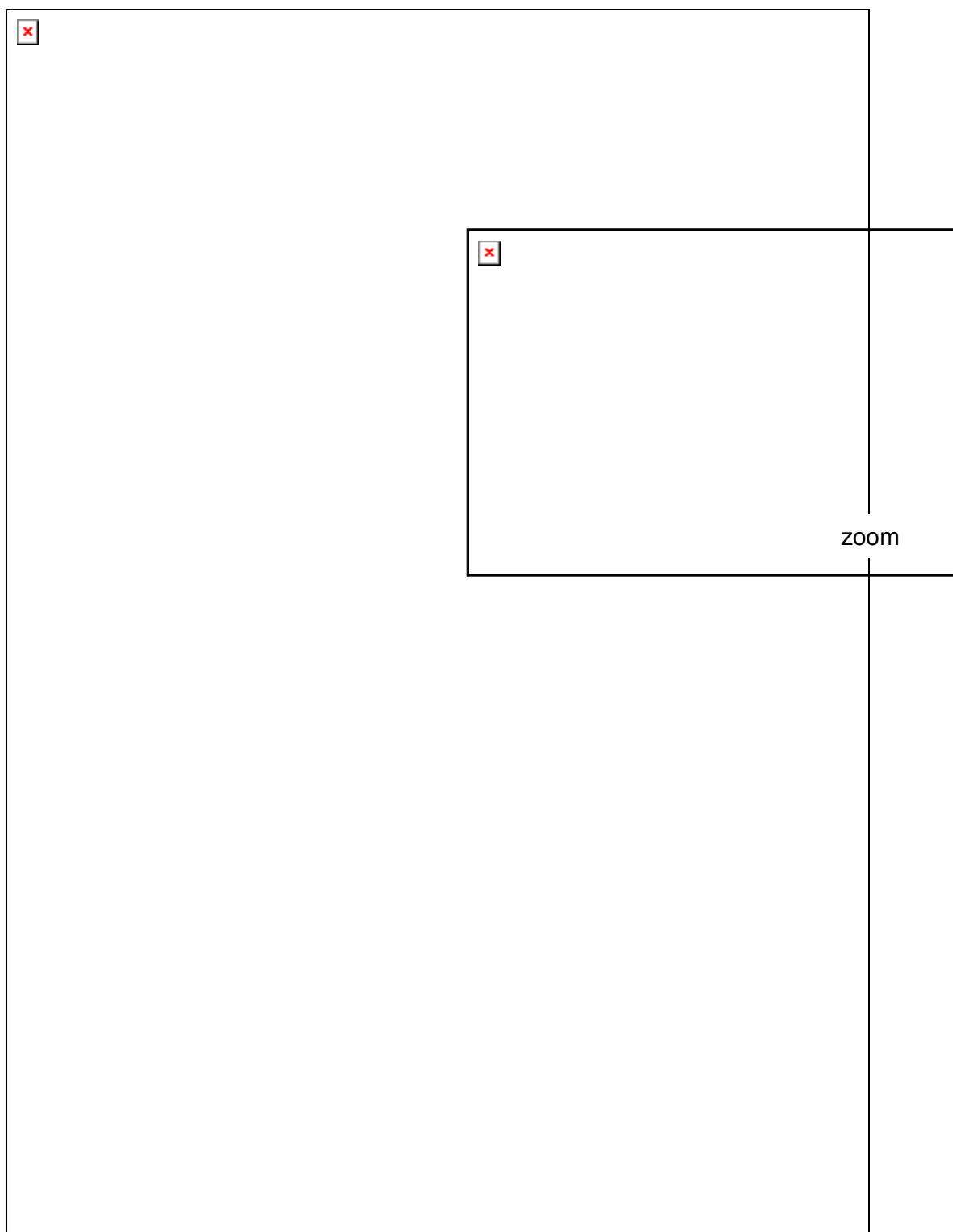


La voiture particulière est prépondérante comme mode de transport utilisé (77,8%) par les habitants de Heuilley-sur-Saône pour se rendre à leur travail. Sa part est supérieure à celle de l'ensemble du département et de la région (pour lesquels elle ne dépasse pas 70%)

Les transports en commun ne sont presque pas utilisés dans cette commune, cela à l'image de leur utilisation faible sur le reste du territoire. Cela s'explique par l'éloignement avec la ville importante la plus proche.

5.3 LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LES EMPLOIS

Heuilley-sur-Saône recense sur son territoire 3 jeunes agriculteurs (de 36 à 38 ans). La superficie moyenne de leur exploitation est de 70ha.

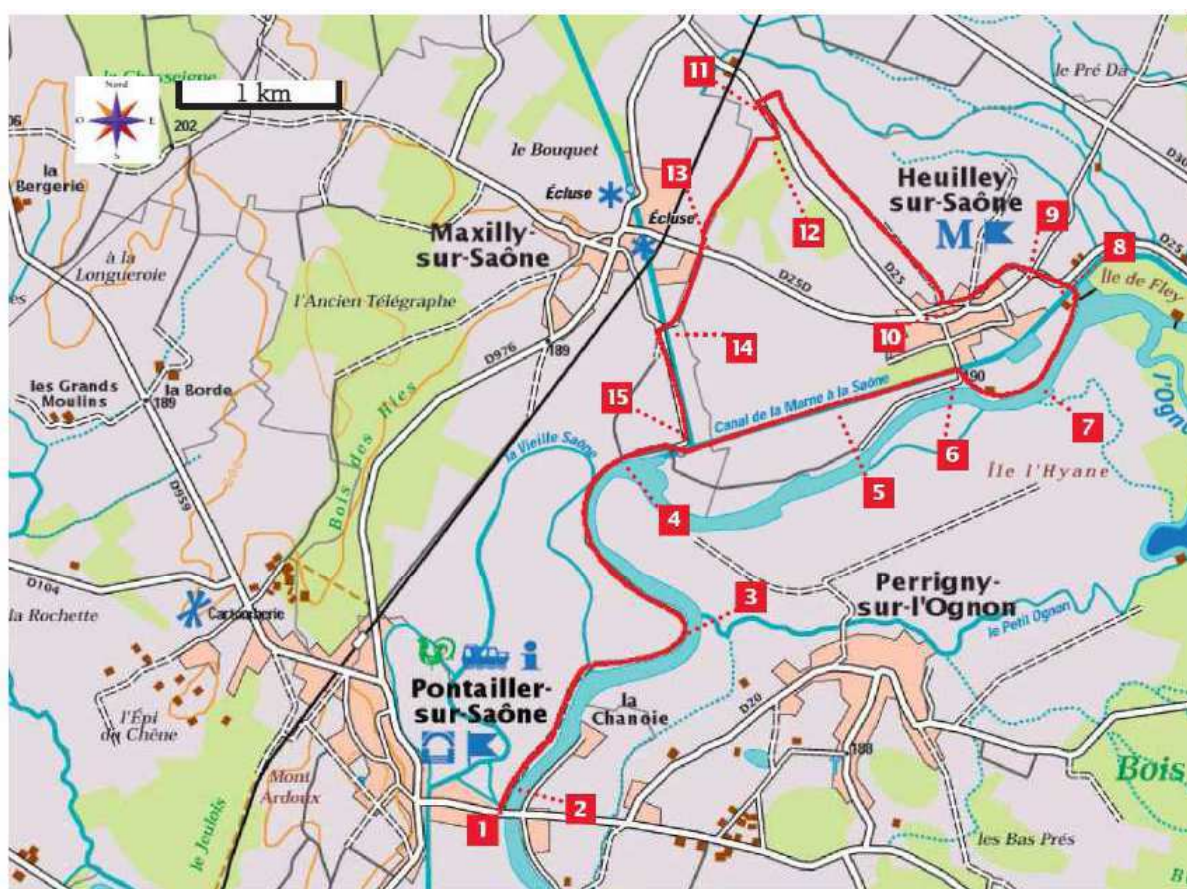


On peut trouver sur la commune un café mais aucun autre commerce.
Il existe une activité privée : un maçon.

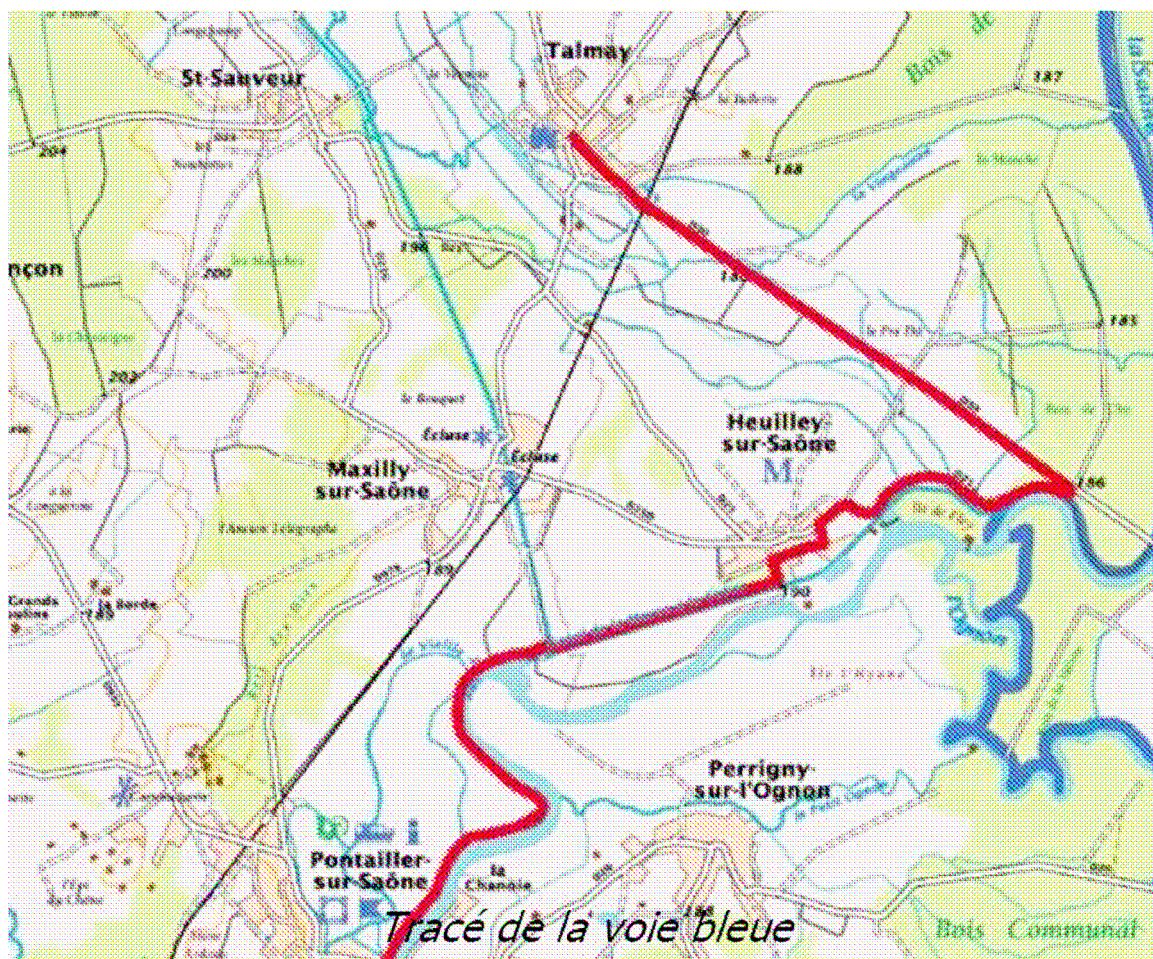
Le taux d'emploi étant faible, la commune n'offre pas assez d'emplois pour les actifs habitants la commune. Cela implique des migrations alternantes nombreuses vers les bassins d'emploi avoisinants.

L'activité touristique est marquée par la présence du camping communal et la traversée de la voie bleue. La commune fait partie de l'axe de la voie bleue, itinéraire cyclotouristique qui s'inscrit à la fois dans le projet Eurovéloroute des fleuves initié par l'Union européenne reliant l'Allemagne et la Suisse à l'Atlantique via la vallée du Doubs, le Val de Saône et le Val de Loire et dans l'itinéraire Luxembourg Méditerranée via la Moselle, la Saône et le Rhône.

La commune est également concernée par le passage d'un chemin de randonnée réalisé par le Conseil Général. Il s'agit du chemin des écluses. Ce circuit permet de longer la Saône et le Canal de la Marne à la Saône, entre Champagne et Bourgogne, par les chemins de halage.



Circuit inscrit au PDIPR



Synthèse des données sur la population active, l'emploi et les activités

Le taux d'activité d'Heuilley-sur-Saône est inférieur aux moyennes départementales et régionales.

La population active est composée essentiellement d'ouvriers, d'employés et de professions intermédiaires (+90%), répondant d'une part aux emplois proposés dans les secteurs de l'industrie, de la construction et d'autre part au niveau de formation des habitants.

L'activité commerciale de proximité est très pauvre. Même si le poids démographique de la commune est léger, des activités de proximités pourraient créer un nouveau dynamisme. Ceci se traduit par le fait que seulement 21 des habitants d'Heuilley travaillent sur leur propre commune, les autres migrent quotidiennement vers les communes alentour. La plupart des déplacements domicile-travail s'effectuent en voiture.

6 LES ÉQUIPEMENTS ET LEURS PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

6.1 LES ÉQUIPEMENTS FACTEURS DE LIEN SOCIAL

Située entre les villes de Dijon et de Dole, Heuilley-sur-Saône ne possède que très peu d'équipements et d'espaces publics.

6.1.1 *Les équipements administratifs et services publics*

La commune possède une Poste et une école. La commune accueillait en 2006, entre 25 et 30 élèves, pour les classes de CM1 et CM2. Pour l'organisation scolaire, la commune s'est associée avec 4 autres communes : Talmay, Maxilly, Saint Sauveur et Montmançon, chacune d'entre elles s'occupent d'un niveau scolaire

La mairie se situe au centre du village, non loin de l'église. On ne recense pas de médecin sur la commune.

Les services publics complémentaires (services médicaux, collèges, lycées, écoles supérieures, administration, restauration, commerces...) se localisent progressivement à Pontailier-sur-Saône (6,5 km), Pesmes (21 km), Auxonne (21 km), Dôle (36 km) et Dijon (36 km).

6.1.2 *Les équipements religieux*

En terme d'équipements religieux, on note une chapelle (Sainte Anne) sur la RD25d en venant de Maxilly-sur-Saône, un cimetière à l'entrée de village par cette même route et une église au centre du village qui domine l'espace urbain.

6.1.3 *Les équipements de loisirs*

Il existe deux équipements remarquables sur la commune :

- Un lavoir, situé sur la rive droite de la Saône de l'autre côté du pont traversant le canal de la Marne à la Saône.
- A côté du lavoir, il existe des emplacements de camping.



- Une place publique aménagée qui regroupe des terrains de tennis, de foot et une salle « espace rencontres et loisirs » et une maison de l'eau, de la nature et de la pêche. Cet équipement est très récent. C'est un espace public où peuvent se créer les liens sociaux, des liens de convivialités entre les habitants d'Heuilley-sur-Saône. Cette espace est un atout pour la commune, il s'agit de le préserver et de le mettre en valeur. C'est un lieu où peuvent se produire aisément, grâce à son étendue, des manifestations diverses.



Ces équipements sont regroupés au sud du village (rue de la Conde).

La commune pense aujourd'hui faire un bassin d'eau, à usage communautaire, pour éduquer les enfants à la pêche et au domaine de l'eau.

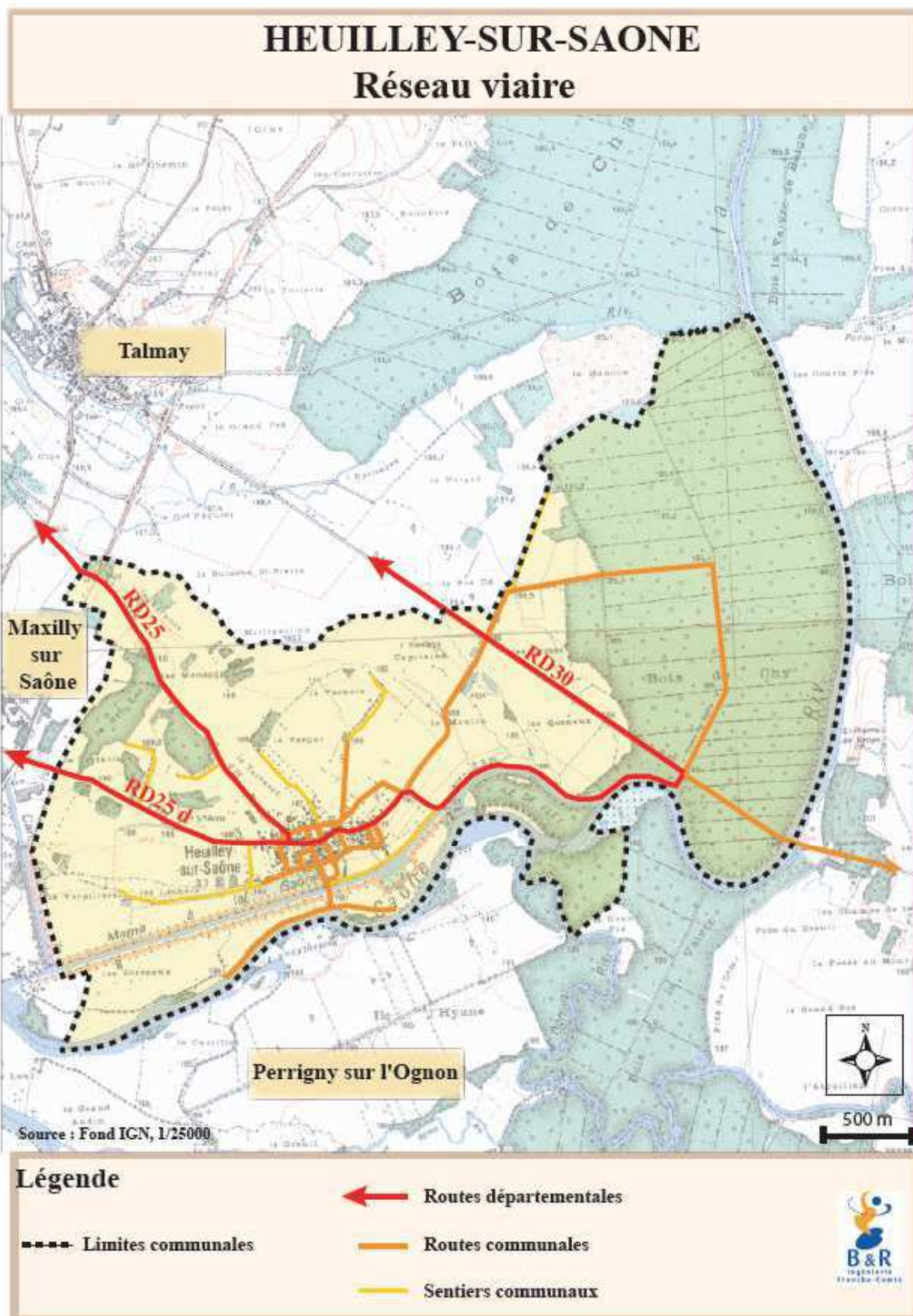
6.1.4 Les autres équipements communaux

La commune possède d'autres propriétés réparties dans le village. On recense, des logements OPH, un gîte/studio, des logements associés à une salle de réunion et une salle de sport.

Heuilley-sur-Saône dispose d'un niveau de service très faible. Ceci est une faiblesse pour la commune et un handicap pour les habitants. Ils doivent nécessairement se tourner vers les communes alentours. Plus le service recherché est spécifique plus les distances à parcourir sont importantes. Toutefois il faut noter l'aménagement de la place au sud du village qui est un atout. L'entretien des espaces publics et la création de petits services seraient des grandes avancées pour la création de liens sociaux entre les habitants et la qualité du cadre urbain.

7 LES DÉPLACEMENTS

7.1 LES DÉPLACEMENTS AUTOMOBILES



7.1.1 Le réseau intercommunal

Dans la commune d'Heuilley-sur-Saône, les déplacements automobiles occupent une place importante (78% des déplacements domicile-travail), comme dans la plupart des communes rurales.

Pourtant, aucun axe de transit majeur ne traverse la commune. Les habitants ne sont donc pas dérangés par les pollutions sonore ou atmosphérique dues aux infrastructures de transport.

Trois routes départementales de faible importance desservent la commune :

- la RD25 et RD25d qui permettent d'accéder directement au centre de la commune depuis la route de Pontailler.
- la RD30 qui relie Heuilley-sur-Saône à Talmay. Elle rejoint la RD976 dite route de Pontailler.

Ces deux routes départementales permettent d'accéder directement à la RD976 (route de Pontailler) qui place Heuilley-sur-Saône à 8 minutes (6,5 km) de Pontailler-sur-Saône.

7.1.2 Le réseau communal

La RD25 constitue la rue principale de la commune. Autour de cette rue s'est constituée une trame locale structurant le village.

On trouve de part et d'autre de cet axe la rue du Haut (au Nord) et la rue du Bas (au sud). Ces rues façonnent le bourg. Des petites ruelles permettent de relier la rue centrale, la rue du Haut et la rue du Bas.

Ces quelques voies constituent le réseau communal. On peut ajouter à cette toile les chemins ruraux qui sont venus densifier la trame viaire. Ils se terminent fréquemment en impasse.

La rue de la Saône permet de relier la RD25 à la RD30. Elle longe la Saône de la sortie du village jusqu'à l'extrémité de la RD30 dans le Bois de Chy.

7.2 LE TRANSPORT FERROVIAIRE

Heuilley-sur-Saône n'est desservie par aucune ligne de chemin de fer. La gare la plus proche se trouve à Auxonne.

7.3 LE TRANSPORT FLUVIAL

La commune est traversée par le canal qui relie la Marne à la Saône et par la Saône.

Le canal relie Vitry le François à Heuilley-sur-Saône sur une distance de 224 km. Il comporte 114 écluses. C'est un canal à bief de partage au gabarit Freycinet reliant les vallées de la Marne à la Saône. Aucune de ces écluses ne se trouve sur le territoire communal.

La Saône est classée navigable depuis Corre au Nord de la Haute Saône jusqu'à son confluent avec le Rhône à Lyon, soit 365 km de voies d'eau navigable dont 167 km à grand gabarit européen depuis Verdun-sur-le-Doubs jusqu'à Lyon.

Ainsi à Heuilley-sur-Saône, la rivière est navigable mais elle ne peut être empruntée par des grands gabarits européens, alors même que le canal reliant la Saône à la Marne peut-être emprunté par des gabarits Freycinet.

7.4 LE RÉSEAU TRANSCO

Transco est un réseau de transport en commun (bus) mis en place et géré par le Conseil Général de Côte d'Or. Ce service est ouvert à tous. L'exploitation de ces lignes est assurée par des entreprises privées qui prélèvent une recette sur le prix du transport. Ce réseau est complémentaire des autres réseaux.

Il assure aussi les transports scolaires pour les enfants qui fréquentent leur établissement de référence.

La commune est desservie par ce réseau (ligne 38 de Dijon à Talmay). Le bus passe deux fois par jour sur la commune.

Synthèse des données sur les déplacements

Il n'existe pas de port de plaisance ni de port fluvial à Heuilley-sur-Saône. Ainsi aucune activité économique ayant rapport avec le transport fluvial ne peut-être envisagée sur la commune

La commune est traversée par trois routes départementales relativement peu passantes. On pourrait dire qu'Heuilley-sur-Saône se trouve dans une impasse routière. Ceci lui assure une certaine tranquillité mais l'Est de la commune est plutôt enclavée. Les voies locales servent uniquement à la desserte de l'ensemble du village.

La commune est desservie par le réseau Transco.

DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

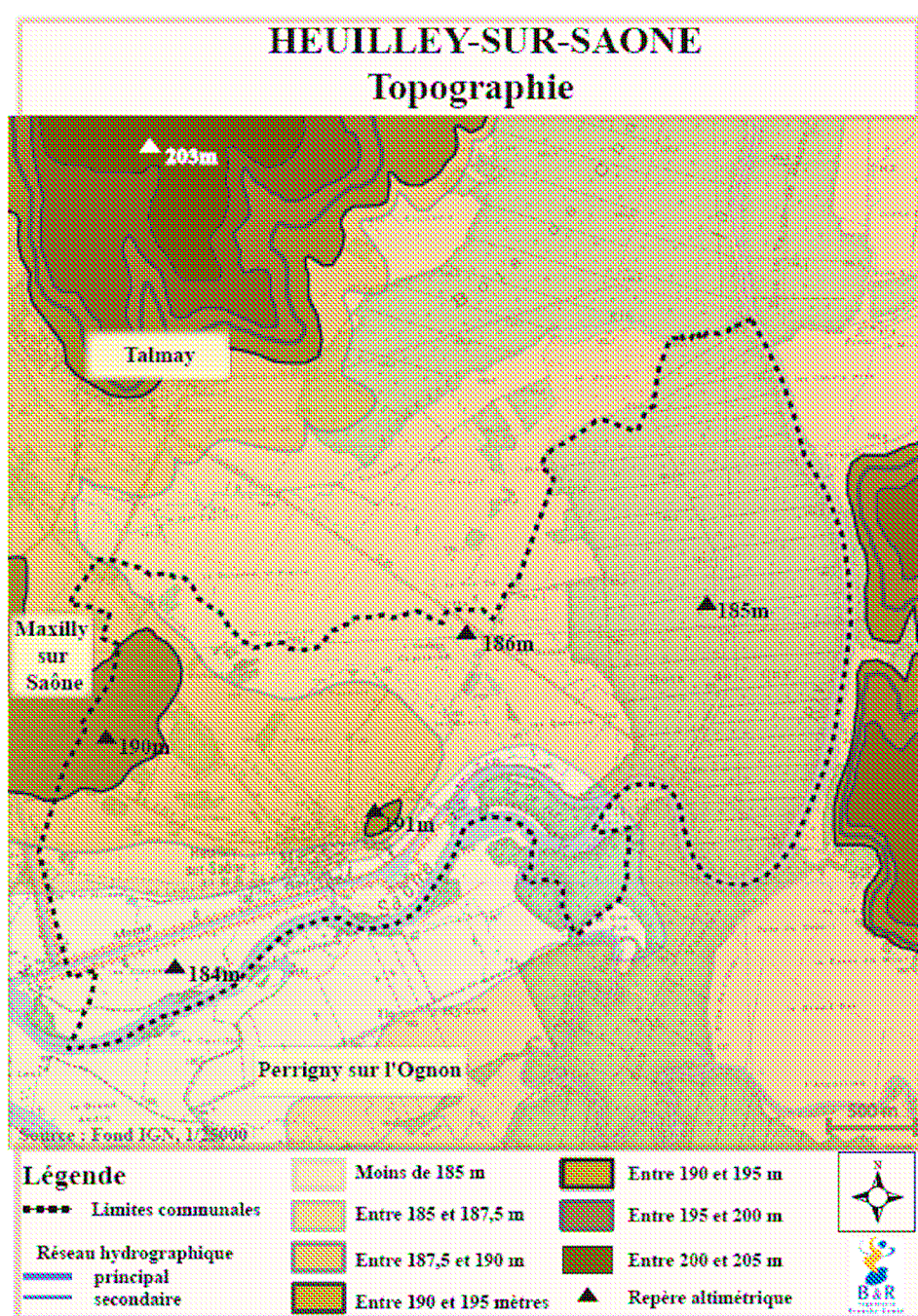
1 LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

1.1 LA TOPOGRAPHIE

La commune de Heuilley-sur-Saône fait partie de la vallée de la Saône, recensée par la DIREN dans une notice des grands ensembles paysagers de Bourgogne.

Le relief est très peu marqué, on note une légère déclivité de l'ouest vers l'est allant de 190 à 185 mètres. L'espace bâti est situé environ à 187 mètres.

Le point le plus bas de la commune se situe au sud à 184 mètres. C'est le lieu de passage de la Saône, et du canal reliant la Marne à la Saône. Ainsi la commune est ouverte sur la vallée de la Saône vers Talmay et Perrigny-sur-l'Ognon.

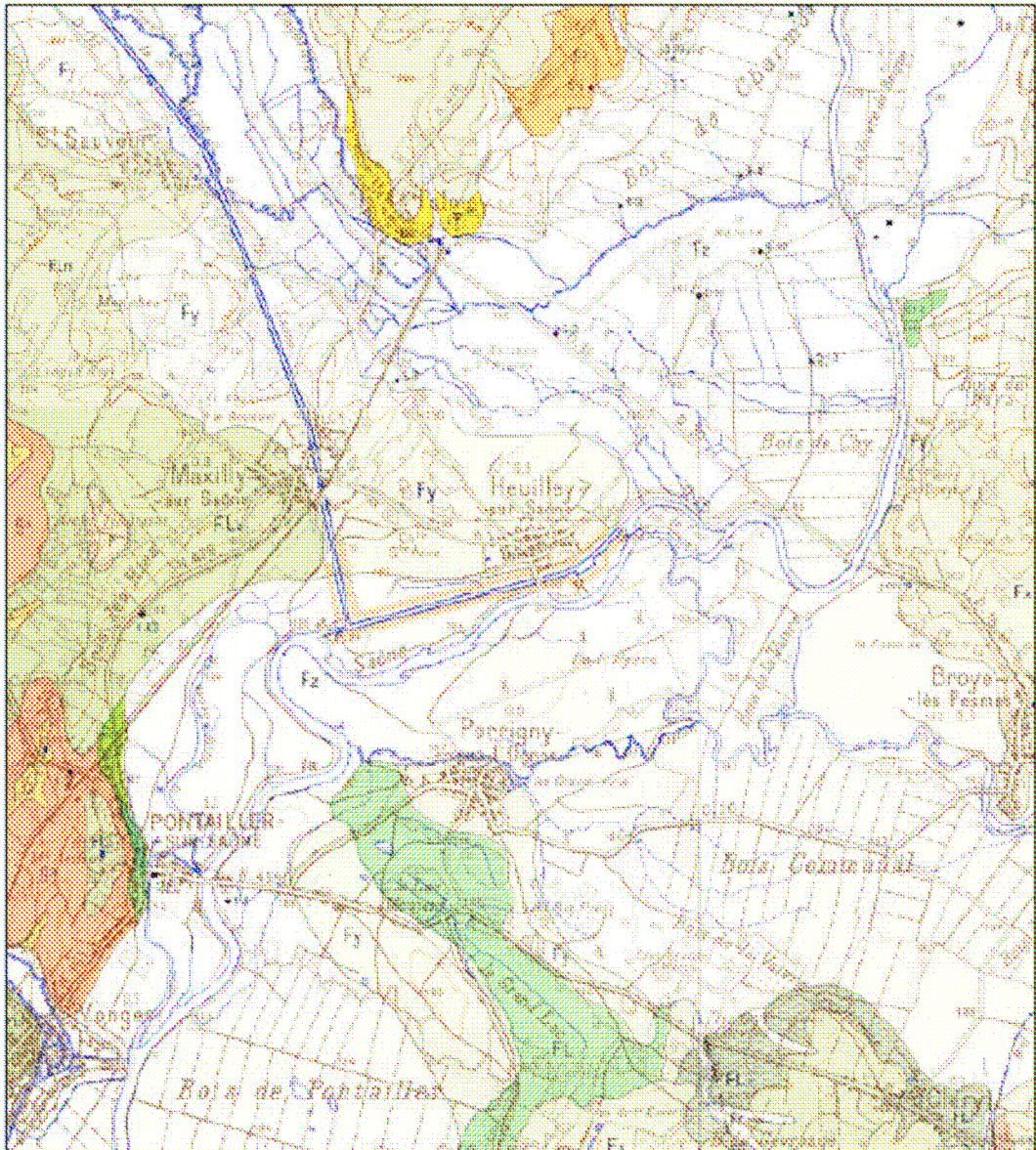


1.2 LA GÉOLOGIE

Le territoire d'Heuilley-sur-Saône est principalement, de l'affleurement jusqu'à une profondeur variable, constitués de formations alluviales datées du Plio-Quaternaire. Il s'agit de :







- **Silts et sables.** Surplombant la série des marnes bleues de Bresse, cette formation, parfois épaisse, est composée de silts sableux et de sables fins.
- **Basse terrasse de sables fins** (dite de *Saint Usage*). Cette terrasse, formant un replat morphologique très reconnaissable, est essentiellement constituée de limons fins sableux et argileux, renfermant de rares galets de quartzites et de grès. Elle est fréquemment emboîtée dans des formations sous-jacentes (argiles bleues de *Bresse* ou formation de St. Cosme), mais peut également être étagée.
- **Alluvions modernes – Sables grossiers et limons.** Ces alluvions de basses vallées constituent le soubassement des plaines alluviales (notamment celle de la Saône). Elles sont composées de deux niveaux bien distincts :
 1. Au sommet, 2 à 4 mètres de limons argileux,
 2. En profondeur, par des sables et des graviers.

Un niveau tourbeux contenant des restes de bois et des fragments de coquilles de mollusques, peut être rencontré, entre les limons et les sables.



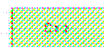


Légende :

FORMATIONS PLIO-QUATÉRNAIRES ET QUATÉRNAIRES FLUVIATILES ET LACUSTRES

-  Fz Alluvions de fond (terracées)
-  Fy Terrasse 0-6- de 30-33m
-  Fx Terrasse de 15- 17 m
-  Fw Terrasse de 27 - 32m
-  FL Formations variées (St-Castel)
-  P Argiles et sables à quartz (formation au pied de côte plus formation grossière supracôte)

FORMATIONS SECONDAIRES

Crétacé

-  Eys Cénomaniens (Turonien ?) : calcaires argileux crayeux
-  Al Albiens : marnes noires et sables verts
-  He Hauteriviens : calcaires argileux à *Erugyræ nodosus*

1.3 L'EAU SUR LE TERRITOIRE

1.3.1 Hydrographie

La commune de Heuilley-sur-Saône est couverte par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhône – Méditerranée – Corse, approuvé le 20 novembre 2009 et entré en vigueur le 21 décembre 2009 pour la période 2010-2015.

Le réseau hydrographique est dominé par la présence de la Saône, qui marque la limite communale à l'Est et au Sud. La Saône s'écoule alors du Nord vers le Sud.

Au Sud du territoire, l'Ognon, venant de Perrigny-sur-l'Ognon vient alimenter la Saône.

Au sud d'Heuilley-sur-Saône, sur le territoire communal, le canal de la Marne à la Saône relie les vallées de la Marne et de la Saône. Il relie Heuilley-sur-Saône (190 m) à Vitry-le-François (105m) dans la Marne. Mis en service en 1907, le canal parcourt 225 km.

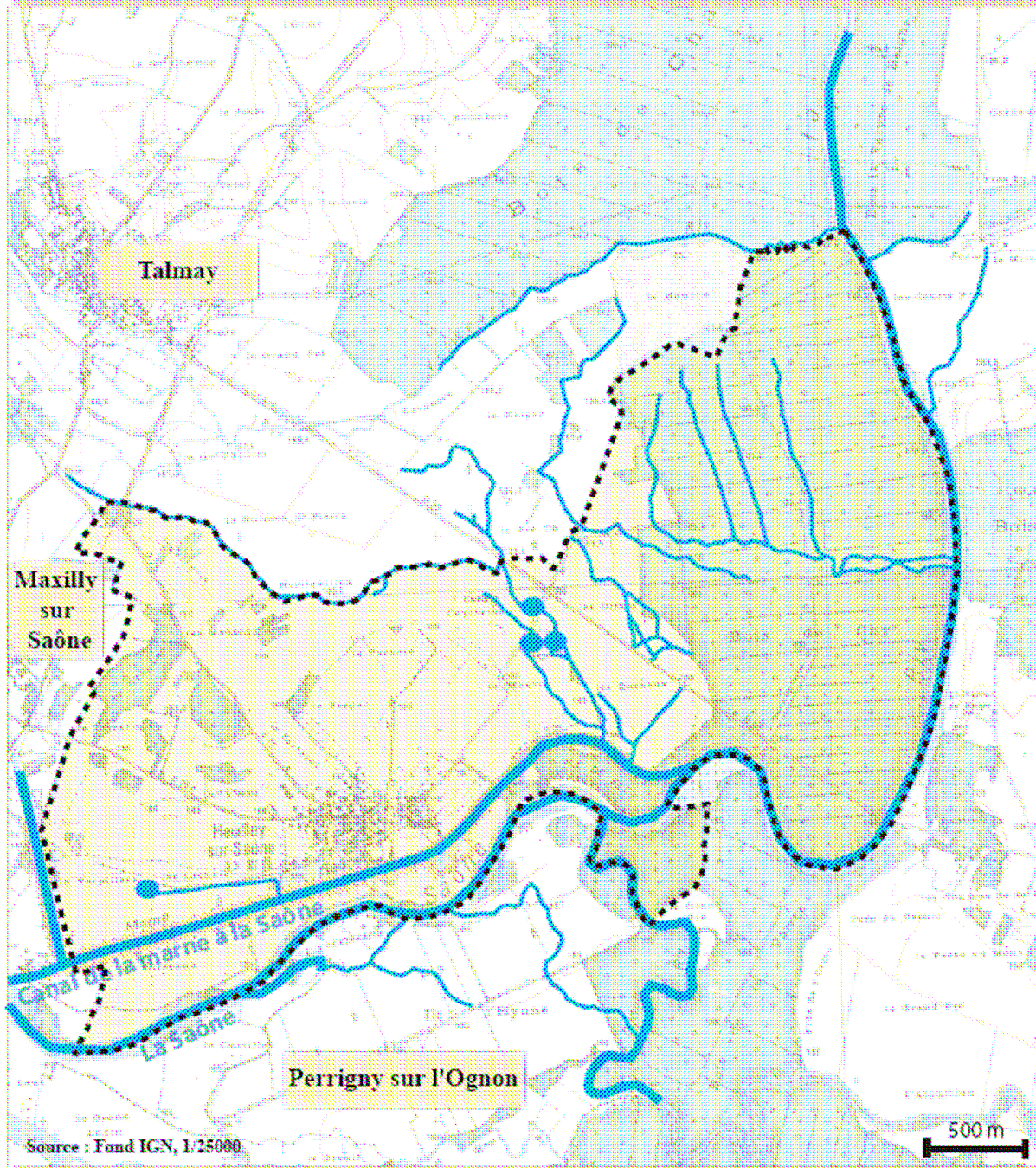
A l'Est de la commune des petits ruisseaux, traversant le bois de Chy, viennent alimenter la Saône et le canal. Ces cours d'eau ont entraîné la création de quelques petits étangs au centre du territoire.

Ces petits cours d'eau sont utiles pour canaliser les montées de la Saône et les résurgences des nappes. Ils réduisent les risques d'inondation du village. Toutefois, ils sont la cause d'une utilisation spécifique des sols. Au sud de la RD25, les espaces sont utilisés pour le pâturage et les prairies en friche pour faire du foin.

Des inondations ont déjà été recensées jusqu'à une altimétrie de 186 mètres, qui correspond à l'espace bâti le plus au sud.


HEUILLEY-SUR-SAONE


Hydrographie




Légende

----- Limites communales

 Réseau hydrographique principal

 Réseau hydrographique secondaire

 Plan d'eau

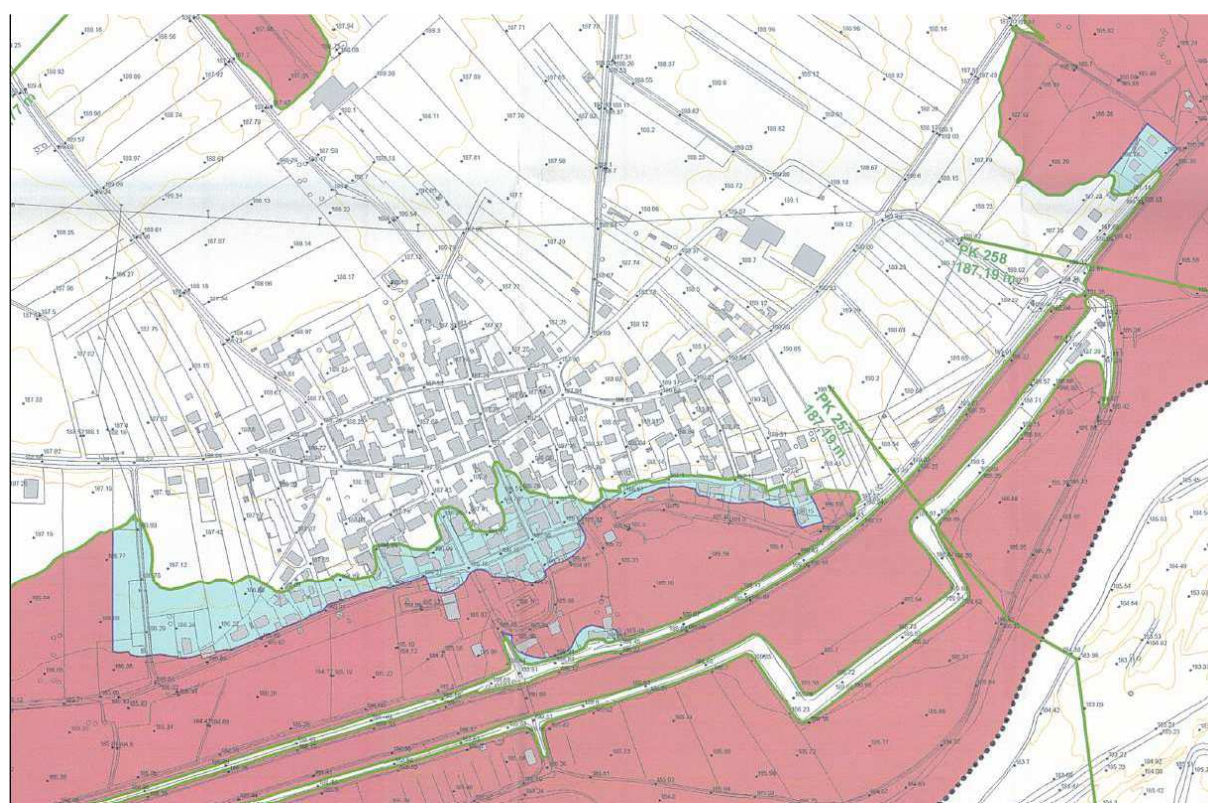


1.3.2 Les risques liés aux inondations

Le PPRI de la Saône a été approuvé le 30 décembre 2008. Il remonte sur la commune jusqu'au point altimétrique de 187,19 mètres. Il vise à assurer la sécurité des personnes et des personnes ; à réduire ou au moins ne pas aggraver le coût des dommages potentiels des inondations ; à préserver le libre écoulement des eaux et le champ d'expansion des crues.

Il distingue principalement des zones d'aléas faible et moyen et des zones à aléas forts. Selon les enjeux, les prescriptions varient de l'interdiction de construire à des autorisations sous conditions strictes. Les prescriptions de ce document s'imposent à la carte communale.

Ainsi, en cas de crue, de nombreuses habitations sont concernées par les inondations.



Zonage du PPRI

Le sud du village est fortement impacté par le PPRI. Une vingtaine d'habitations se situent en zone bleue.

1.3.3 L'eau dans le village

1.3.3.1 Eau potable

La commune appartient au S.I.S.O.V. (ou Syndicat Intercommunal Saône Ognon Vingeanne), qui gère les problématiques eau potable.

Le S.I.S.O.V. alimente 10 communes. Il dispose pour son alimentation en eau potable de deux ressources situées dans la plaine de la Saône, à savoir :

- d'un champ captant composé de 6 ouvrages dont 4 puits réalisés entre 1965 et 1970,
- d'un captage situé entre la Saône et la vieille Saône datant de 1993.

Les puits du champ captant ont été progressivement abandonnés (problèmes liés aux teneurs en fer, en manganèse et en pesticide).

La commune est desservie par un réseau d'eau potable alimenté par un pompage dans la Saône (commune de Pontailleur-sur-Saône). Le réseau est maillé avec des canalisations principales de 200mm.

Les consommations d'eaux sont présentées au sein du tableau ci-dessous :

Commune	Consommation annuelle en m ³	Population	Ratio	Logements	Ratio
Heuilley	13.824	296	126 l/jour/hab.	198	191,3 l/jour/log

l : litre ; E.H. : Equivalent Habitant ; log : logement.

Toutefois, ce chiffre ne distingue pas les différents usages domestiques, agricoles, artisanaux et industriels de la ressource. De ce fait, **la moyenne nationale de 150 litres par jour par personne** peut être prise comme référence au sein des simulations technico-économiques.

L'exploitation de la production et de la distribution est confiée à la SAUR.

Sur l'ensemble du territoire d'étude, aucun périmètre de protection (éloignée, rapprochée ou immédiate) de captage n'est recensé.

1.3.3.2 Assainissement

La quasi-totalité des habitations recensée sur la commune d'Heuilley-sur-Saône est raccordée au réseau d'assainissement communal.

Les réseaux sont de type **séparatif**. Ainsi, les eaux pluviales collectées sont séparées des effluents domestiques, et empruntent un réseau parallèle de canalisations, dirigées la plupart du temps vers des fossés. La longueur totale des canalisations pluviales recensées est 2 195 mètres.

Le réseau d'assainissement a été édifié à partir de **1978**, ainsi que la station d'épuration intercommunale.

Le réseau d'assainissement totalise 4 900 mètres, dont 1 355 mètres de réseau de refoulement. Il comporte un seul poste de relevage, situé à l'aval du réseau communal. Il permet l'acheminement sous pression des effluents domestiques, directement à la station d'épuration intercommunale, située sur la commune de Maxilly-sur-Saône.

Il s'agit une station d'épuration de type **boues activées en aération prolongée**, dimensionnée initialement pour traiter la pollution de **800 E.H.**

Le rejet de cette station d'épuration rejoint un fossé parallèle au canal.

Actuellement, une vingtaine d'habitations, ainsi que le camping, ne disposent d'aucun dispositif collectif assurant la collecte et le traitement des eaux usées domestiques. L'assainissement des eaux usées domestiques de ces habitations et bâtiments producteurs d'eaux usées domestiques de la commune est assuré par des dispositifs autonomes (ou filières individuelles).

La commune a approuvé un schéma d'assainissement en date du 23/02/2007.

DEPARTEMENT DE LA CÔTE D'OR
 SYNDICAT INTERCOMMUNAL SAÔNE COGNON VINSAÏNE

COMMUNE DE HEUILLEY-SUR-SAÔNE



PLAN DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

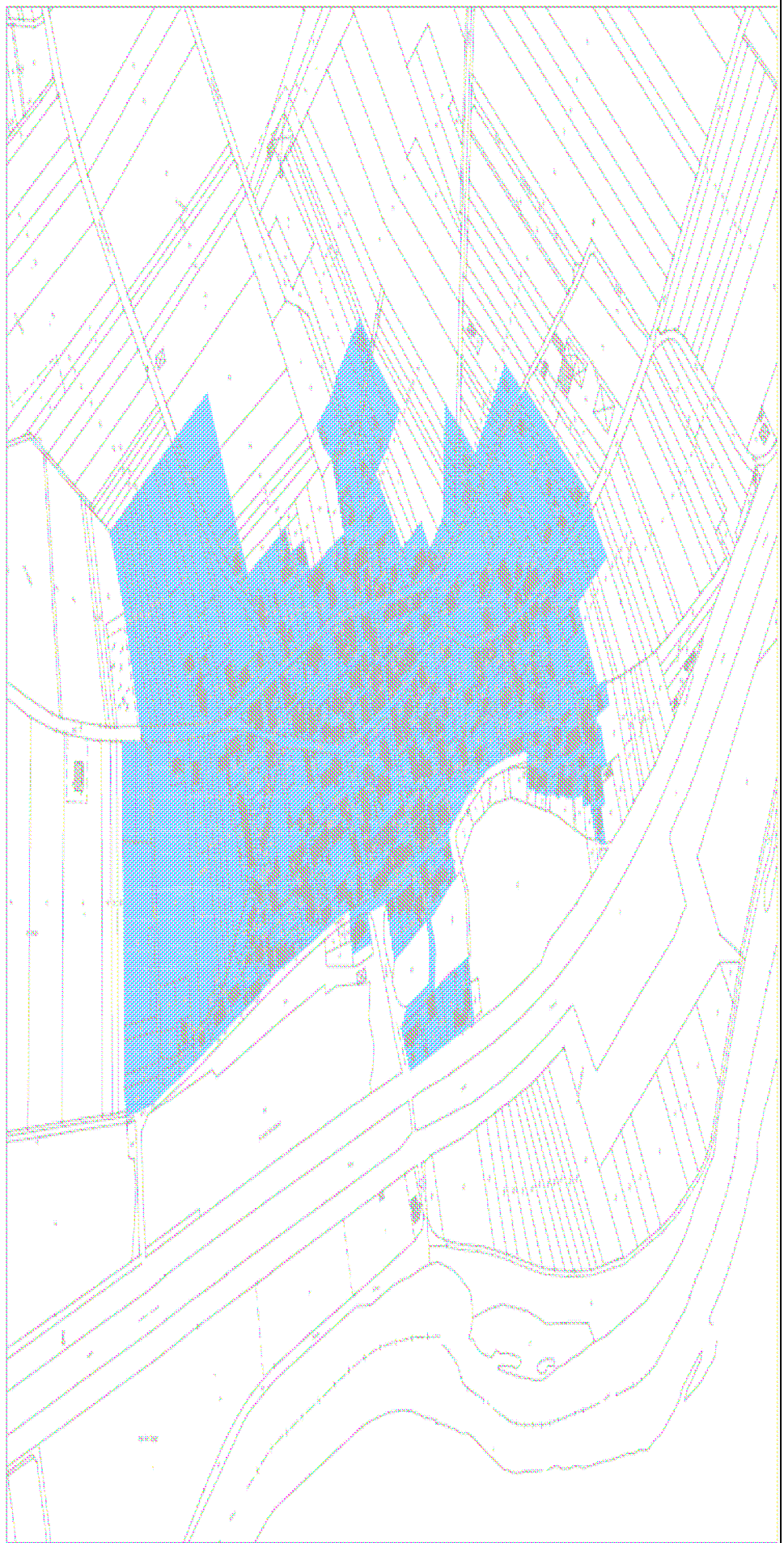
Echelle : 1 / 2 000

 15 Grande Rue Paris - 21000
 21 240 Dijon Cedex
 Tél : 04 70 00 00 00

Date	Objet	Version
01/09/08	Élaboration du plan : Philippe ROBERT	01/01
02/09/08	Validation du plan : Philippe ROBERT	01/02

LEGENDE

-  ZONE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF
-  ZONE D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

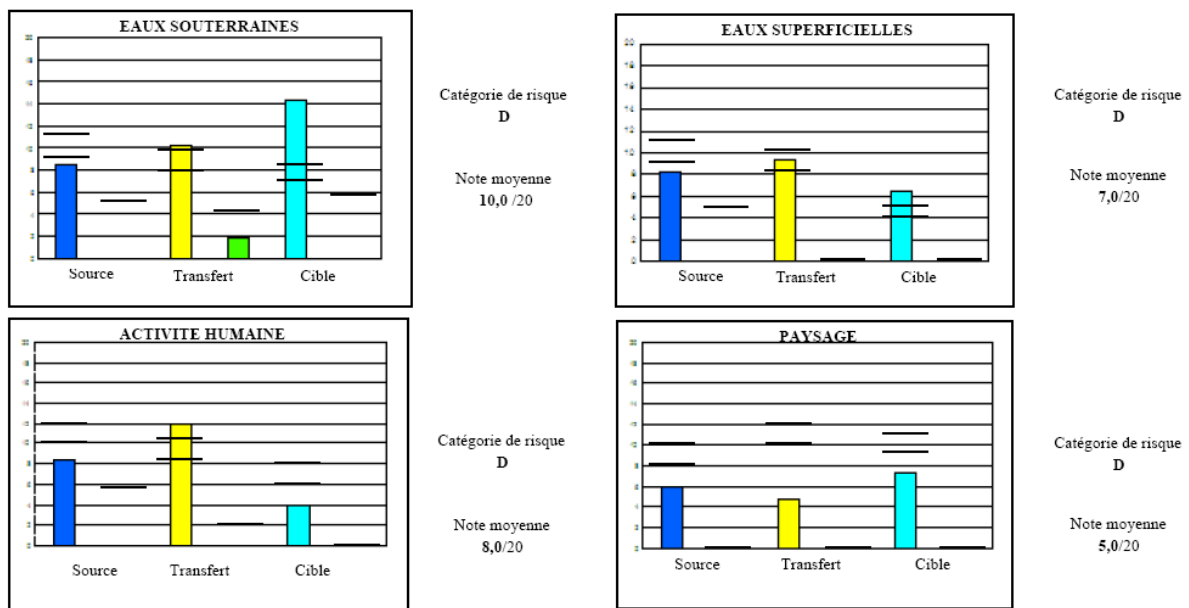


1.4 LE TRAITEMENT DES DÉCHETS

La Communauté de Communes du Canton de Pontailier-sur-Saône est compétente en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement. Pour le moment, cette compétence ne concerne que la collecte, le traitement ainsi que la valorisation des déchets ménagers et assimilés.

Pour cela, avec la Communauté de Communes du Mirabellois, il s'est créé un syndicat mixte ayant la charge de la mise en place du service (collecte des déchets, gestion des points d'apport volontaires et des déchetteries).

Une ancienne décharge est présente sur la commune, au lieu-dit « lac des fosses ». Elle n'a jamais reçu d'ordures ménagères mais divers types de déchets (inertes, végétaux, plastiques...). Le site a été fermé en 1996. Il a été recouvert de terre et planté d'arbres.



Cette ancienne décharge de faible volume est implantée dans un ancien trou (excavation). Le site repose sur des alluvions anciennes sablo-argileuses. Ces alluvions contiennent une nappe peu profonde, des infiltrations peuvent ainsi avoir lieu vers les eaux souterraines. Il n'y a pas de captage d'eau potable à proximité. Le canal se situe à plus de 500 m. Les eaux de ruissellement peuvent s'accumuler au sud de la décharge. Le site est éloigné des habitations, en forêt. La surface est reprise par la végétation. Quelques dépôts restent visibles au niveau du talus.

Synthèse des données sur les caractéristiques physiques du territoire

Heuilley-sur-Saône s'inscrit dans l'entité paysagère de la vallée de la Saône. La topographie de la commune est très peu marquée.

La commune subit les tendances d'un climat océanique et continental. Ils associent un hiver froid et long, un été chaud, des brouillards, des orages mais un ensoleillement satisfaisant. Grâce à une alternance de périodes sèches et humides, la qualité de l'air est relativement bonne pour Dijon et sa région.

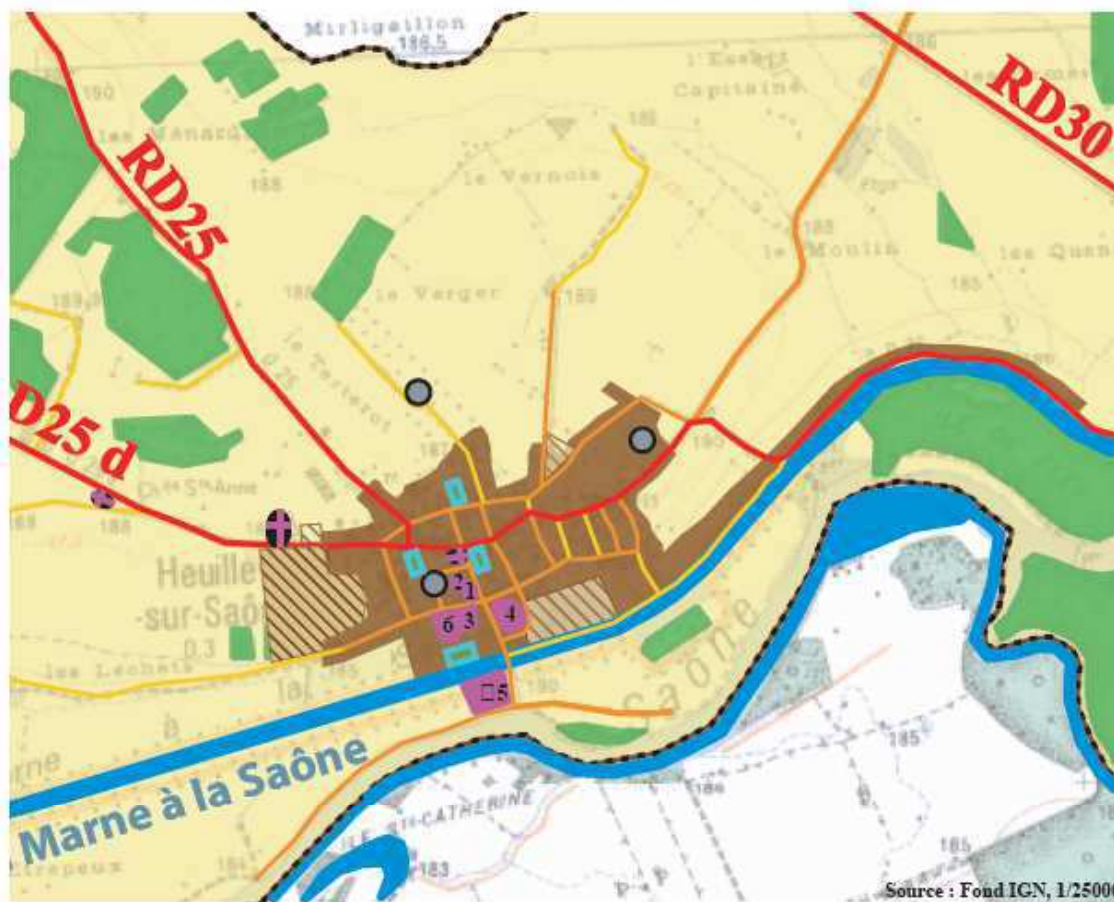
La commune présente un risque lié aux inondations. Deux cours d'eau majeurs traversent la commune : le Canal de la Marne à la Saône et la Saône.

Aujourd'hui, le contexte environnemental est un élément majeur qui oriente le projet urbain de la commune. Au vu des caractéristiques physiques du territoire, il doit être envisagé un développement modéré de Heuilley-sur-Saône et il apparaît essentiel d'éviter au maximum les constructions remettant en cause l'équilibre physique et fragilisant les espaces en présence (sous sol, ressource en eau, réseau hydrographique,...).

2 L'ORGANISATION ET LES PERCEPTIONS DU TERRITOIRE COMMUNAL

2.1 L'OCCUPATION DU SOL

HEUILLEY-SUR-SAONE Occupation du sol



2.1.1 L'organisation du territoire communal

La commune d'Heuilley-sur-Saône se situe sur les rives de la Saône.

L'espace bâti de la commune se trouve au centre du territoire. Il est structuré par la route départementale RD25 et s'allonge sur environ 1km. Ce cœur de village est entouré par des espaces naturels de différents types : des espaces agricoles, des espaces boisés et des coupures hydrographiques.

Le Sud du territoire est marqué par le passage du Canal de la Marne à la Saône et par la Saône. Même si la frontière communale est matérialisée par la Saône, le canal forme en amont une coupure dans l'espace de vie des habitants. Administrativement, la Saône est la frontière Sud. Concrètement l'espace au Sud du canal se distingue du reste du territoire.

La frontière Est du territoire est marquée par la Saône également. Cependant, une frange boisée assez dense (Bois de Chy) occupe le quart Est du territoire et le clot. De ce côté, les relations et communications avec les villages voisins sont compliquées.

Le reste du territoire (Nord Est) est occupé par des espaces agricoles. Au sud de la RD25 et de la voie la reliant à la RD30, on trouve des espaces agricoles humides et de prairies. Au nord de cet axe qui coupe le territoire communal en deux, on trouve des espaces agricoles ouverts de culture céréalière de type openfield. Entre la RD25 et la RD25d se trouvent de nombreuses petites peupleraies.



2.1.2 La forme urbaine

L'espace bâti se trouve au centre du territoire. Il s'est organisé autour de la RD25. Le village s'est surtout étoffé au sud de la route vers le canal.

La rue du Bas structure l'espace bâti qui s'est développé entre la rue principale et le canal. Ces deux rues sont reliées entre elles par de multiples petites rues et ruelles perpendiculaires au réseau principal.

L'extension de la commune vers le nord est organisée autour de la rue du Haut. Comme pour le reste du territoire communal, des petites rues et ruelles font le lien entre cette voie secondaire et la RD 25.

Les nouvelles constructions ont aujourd'hui tendance à s'étendre vers le Nord de la commune, le sud est un espace très humide limité par le canal.

On remarque une extension des espaces bâtis vers l'Est, le long de la Saône. Il y a quelques années, des pêcheurs se sont installés tout au long du cours d'eau en remontant vers le bois de Chy pour rester à proximité de leur activité. Cependant, les maisons surélevées montrent bien le risque d'inondation dans cette zone. Aujourd'hui certaines de ces maisons ne sont occupées qu'occasionnellement.

2.1.3 Le bâti

Le bâti du centre de la commune est assez hétéroclite tant dans la forme que le style et l'âge des constructions. On peut voir des anciens bâtiments agricoles, habitations anciennes en rénovation, une habitation neuve et des habitations modestes de différentes époques.

L'implantation des maisons est variable également. Certaines sont implantées à l'alignement de la rue, d'autres sont en retrait. Toutes les rues ne sont pas bordées de trottoirs.

La commune recense trois bâtiments agricoles : un situé au sein du village, un au Nord Est, un au Nord Ouest.

La spécificité architecturale d'Heuilley-sur-Saône est la présence de maisons de pêcheurs. Ces maisons se situent le long de la Saône. Elles appartenaient à d'anciens pêcheurs. Aujourd'hui, un certain nombre de ces maisons servent de résidences secondaires. Elles sont bâties en hauteur pour pallier aux débordements de la rivière. Elles sont constituées de matériaux de constructions, des formes et des tailles assez différentes, passant du bois au béton.

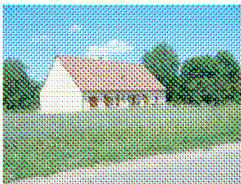


Un lotissement va prochainement voir le jour en entrée Ouest de la commune. Il s'agit d'un lotissement privé composé de 11 lots. Les parcelles bénéficient d'une surface allant de 760m² à 1086m².



HEUILLEY-SUR-SAONE

La diversité du bâti



Les constructions neuves...



La rénovation des bâtisses anciennes...



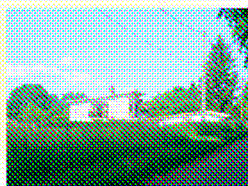
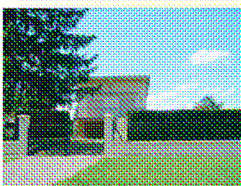
Le centre du village...



La diversité des formes de bâti...



Les maisons de pêcheurs en bord de Saône...



2.2 LES ESPACES NATURELS

Le territoire communal est majoritairement occupé par des espaces naturels et agricoles. On peut identifier plusieurs types d'espaces naturels.

2.2.1 La Saône

La Saône et le canal de la Marne à la Saône imposent un caractère naturel marqué à la commune. Ces espaces sont préservés de l'urbanisation et impose leur contrainte quant au développement de la commune.

La Saône forme des méandres importants. Historiquement, la Saône formait un méandre qui venait jusqu'en limite de la zone urbaine au sud. Depuis la réalisation du canal en 1839, la zone urbaine est séparée de la Soane.

2.2.2 Le bois de Chy

Les bois de Chy occupe la frange est du territoire. Il occupe plus de 360 hectares sur la commune de Heuilley-sur-Saône.

Ce bois s'inscrit dans une continuité d'espaces boisés qui accompagnent le cours de la Saône et de l'Ognon. Ainsi, au-delà des limites communales, le bois de Chy rejoint le bois de Charmois, sur la commune de Talmay, dont il n'est séparé que par le cours de la Vingeanne. Plus au sud, le bois de Chy est en relation avec le bois de la Vaivre, situé au-delà de la Saône, et le bois du Fays, sur la commune de Broye-Aubigney.

Le bois de Chy s'inscrit donc dans un réseau d'espaces boisé important. Il assure donc une continuité écologique avec les espaces naturels environnants.

2.2.3 Les espaces agricoles

Les espaces agricoles occupent la partie nord et nord-ouest de la commune. Ces espaces agricoles sont constitués à la fois d'espaces de culture, de pâturages et de boisements parcellaires. La variété des usages des sols assure donc d'une diversité des espaces faunistiques et floristiques pouvant se développer dans ces milieux.

2.2.4 Les recensements

La commune est concernée par deux Zones Naturels d'Intérêts Ecologique, Faunistique et Floristique. Les ZNIEFF sont des territoires où sont identifiés des éléments rares. Elles sont établies à titre indicatif.

2.2.4.1 La vallée de la Saône de Cessay à Pontailler

Il s'agit d'une ZNIEFF de type 1. Elle concerne quasiment l'ensemble du territoire de Heuilley-sur-Saône, à l'exception du cadran nord-Ouest (entre RD25 et RD25d).

2.2.4.2 Le val de Saône de Cessay à Pontailler

Il s'agit d'une ZNIEFF de type 2. son périmètre englobe celui de la ZNIEFF de type 1, au sein de laquelle les espèces identifiées sont plus rares.

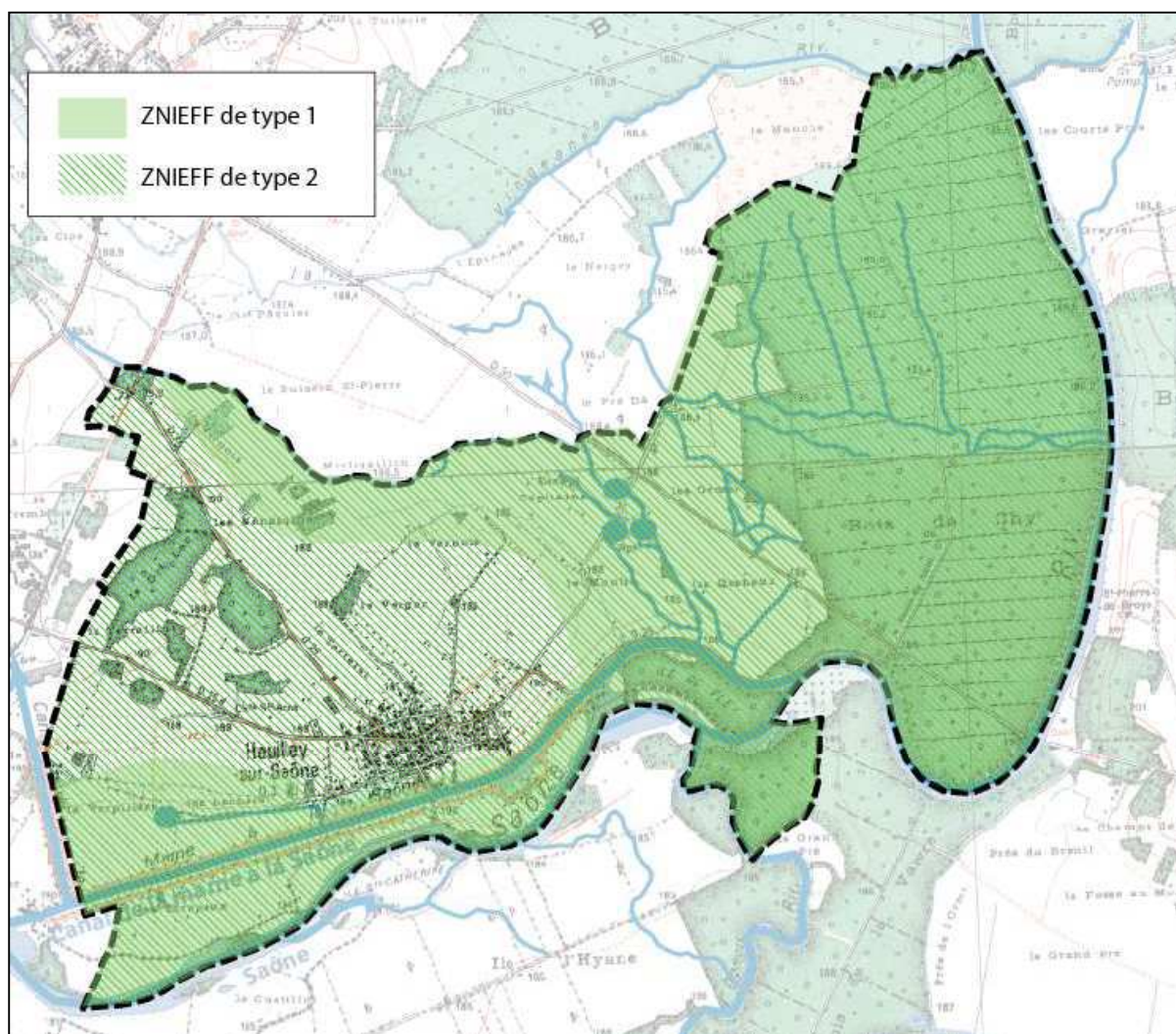
Elle concerne les forêts et prairies alluviales qui bordent la Saône et ses affluents.

« La Saône reçoit ici en rive droite la Vingeanne puis en rive gauche l'Ognon. Les anciens tracés de la Saône et de l'Ognon, encore bien visibles en amont de Pontailier, laissent subsister des dépressions humides indispensables pour la biodiversité. Les prairies humides inondables très spécifiques du Val de Saône sont d'une grande richesse en plantes herbacées et en oiseaux. Le Val de Saône est ici resté fortement boisé avec les Bois de Charmoy et de Perrigny-sur-l'Ognon. »

« Les forêts inondables sont devenues rares après avoir laissé place aux prairies ou aux cultures. Les Bois de Charmoy et de Perrigny-sur-l'Ognon sont des exemples de cette frêneieormiaie, un groupement végétal inscrit dans la Directive Habitats* parmi les milieux à protéger en priorité. »

Les espèces remarquables identifiées dans chacun de ces périmètres sont :

- l'Orme lisse et le Frêne oxyphyllé, arbres constitutifs des forêts présents dans les zones,
- l'Euphorbe des marais, plantes situées dans la périphérie des forêts alluviales,

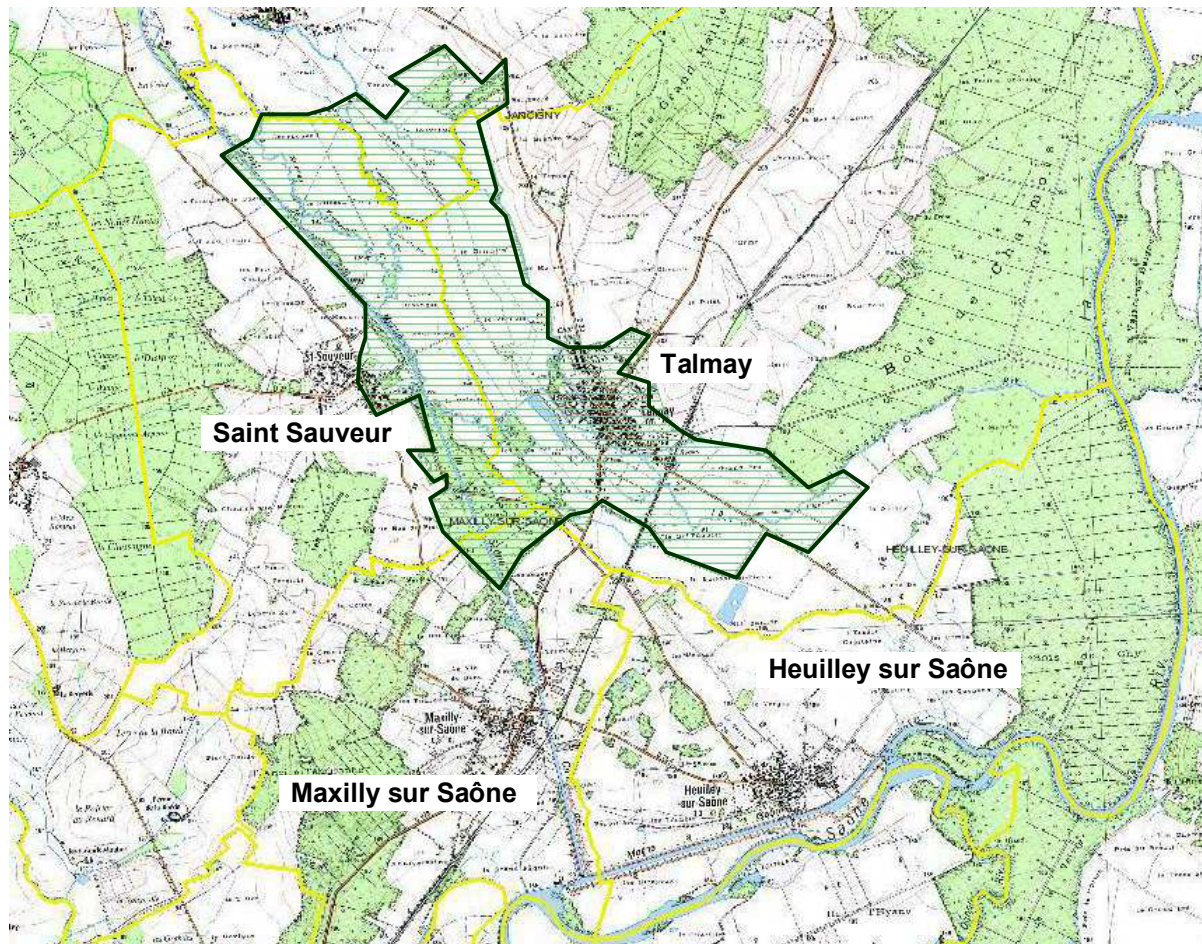


- la Gélinoite des bois, oiseau des sous-bois présente dans l'Est de la France.

Périmètres des ZNIEFF sur le territoire communal. Source : DIREN

2.2.4.3 Les zones Natura 2000 à proximité de la commune

Un site d'intérêt communautaire (SIC) concerne les communes voisines de Talmay et Saint-Sauveur. Ce site est établi en raison de la présence de chauve-souris d'intérêt européen (Grand Murin). Il s'agit du site **FR2601012 « Gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne »**.



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

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

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

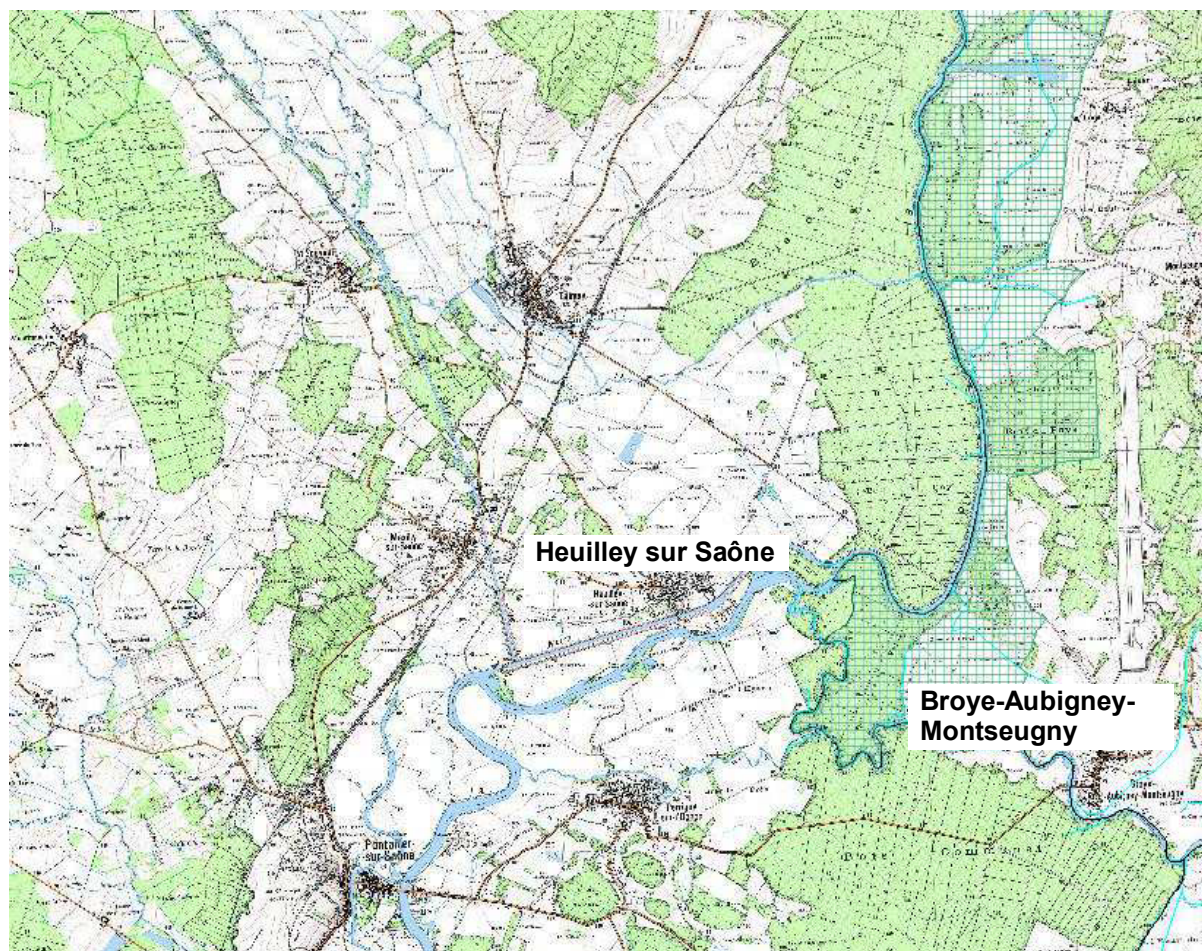
Composition du site :

Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	38 %
Forêts caducifoliées	27 %

Autres terres arables	25 %
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	4 %
Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	1 %
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	1 %
Pelouses sèches, Steppes	1 %
Forêts mixtes	1 %
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	1 %

Ce site ne concerne pas directement la commune de Heuilley-sur-Saône. Elle s'inscrit toutefois dans une proximité telle que l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels les plus proches ne peuvent être sans conséquences sur des habitats plus lointains.

Deux autres sites Natura 2000 se situent à quelques kilomètres d'Heuilley, il s'agit de la Vallée de la Saône où existe à la fois une zone de protection spéciale (ZPS) et un site d'intérêt communautaire.



Une plaine alluviale telle que la vallée de la Saône assure de nombreuses fonctions à l'échelle du bassin. D'une part, elle constitue un riche réservoir biologique, en particulier une zone de reproduction et de refuge pour de nombreuses espèces animales. D'autre part, elle permet la régulation du régime des eaux, l'auto-épuration et la protection de la qualité des eaux souterraines et de surface, la stabilisation des sols, la stabilisation de micro-climats, l'existence d'unités paysagères variées.

Les objectifs de gestion de ces milieux naturels sont :

- Conserver les prairies naturelles inondables et le bocage associé en conciliant rentabilité et qualité écologique (encourager les pratiques mixtes de fauche et de pâture, pratiques de fauche tardive et centrifuge, inciter à la reconversion des cultures ou des peupleraies en prairie, sur les parcelles contribuant le plus au morcellement des grandes entités prairiales).
- Maintenir ou améliorer la fonctionnalité et la qualité écologique des connexions et des annexes aquatiques.
- Maintenir, voire accroître la surface des roselières et adapter leur gestion aux enjeux ornithologiques associés (Blongios nain, Héron pourpré, Marouette ponctuée).
- Conserver les forêts alluviales inondables ainsi que le linéaire des forêts riveraines.
- Pérenniser la « forêt de pente, d'éboulis ou de ravin », qu'est l'Erablaie-Tiliaie à Scolopendre.

2.3 LES PERCEPTIONS PAYSAGÈRES DU VILLAGE

2.3.1 *Le cadre paysager*

Située sur les bords de la Saône, Heuilley-sur-Saône est entourée d'entités paysagères particulières.

Le Sud de la commune est fortement marqué par la présence du canal et de la Saône. Bordés d'arbres, ces deux éléments forment un cadre idéal pour la ballade. Toutefois, les arbres bordant les deux cours d'eau sont assez nombreux et denses. Ils forment une véritable barrière paysagère. A partir du village, Perrigny-sur-l'Ognon, commune voisine, n'est pas visible.

Le Bois de Chy, à l'Est du territoire est une véritable barrière paysagère également. Les boisements sont denses et le bois de Chy est assez large.

L'horizon à l'Est et au Sud de la commune est fermé. La commune est dans une impasse paysagère. Les communes alentours ne peuvent l'apercevoir.

Le Nord Est de la commune est constitué de paysages beaucoup plus ouverts.

Au sud de la RD25, les espaces agricoles sont voués au pâturage et aux terres en friches agricoles. L'espace est divisé en parcelles matérialisées par des enclos, les terrains sont parcourus par un ensemble de petits ruisseaux et fossés. Cet espace est ponctué par des petits boisements, des arbres isolés et des haies. Ce paysage est très authentique, il peut-être qualifié de semi ouvert.

Entre la RD25 et la RD25d, des plantations de peupleraies viennent se mêler aux grands espaces de culture du Nord de la commune. Ces espaces permettent d'avoir un point de vue qui porte très loin vers Talmay. C'est une plaine très ouverte en contraste avec le paysage fermé se trouvant de l'autre côté de la rue.

2.3.2 *L'intégration paysagère*

Face à cette ouverture à la vue au Nord, et au cloisonnement Sud–Est du village, il s'agit pour la commune de bien entretenir son aspect extérieur.

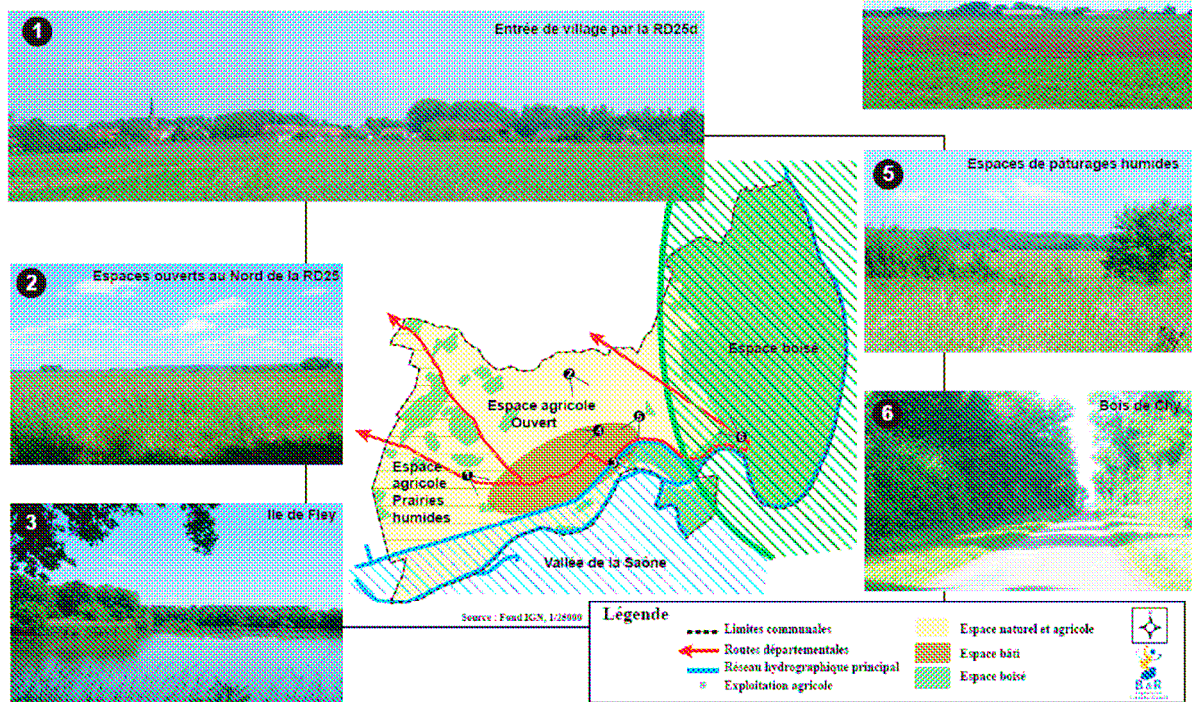
Tout d'abord, l'intégration paysagère du Sud Est de la commune se fait naturellement mais ces entités paysagères doivent être entretenues.

Le Nord Ouest de la commune est plus difficile à traiter. Actuellement, aucun lotissement neuf ne vient perturber ni détériorer le paysage de plaine. De loin, on aperçoit les maisons le long de la Saône, une exploitation agricole, l'Eglise et les toits des constructions. De la végétation isolée se trouve souvent en lisière de village et aide à l'intégration paysagère dans la plaine de cultures.

Toutefois, des efforts doivent être poursuivis pour préserver l'identité de la commune.

HEUILLEY-SUR-SAONE

Paysages et intégration paysagère



2.3.3 Les entrées de village

L'arrivée à Heuilley-sur-Saône se fait par trois axes principaux :

- les routes départementales RD25 et RD25d
- un axe en provenance de Talmay, la route perpendiculaire à la RD30

En arrivant de Maxilly-sur-Saône par la RD25d, en amont de l'entrée de village on se trouve la Chapelle Sainte Anne. Puis à quelques mètres de l'entrée du village on aperçoit sur la gauche un mur de cimetière et de la végétation qui masquent bien la construction récente se trouvant juste derrière.

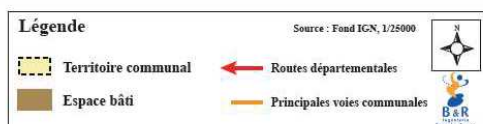
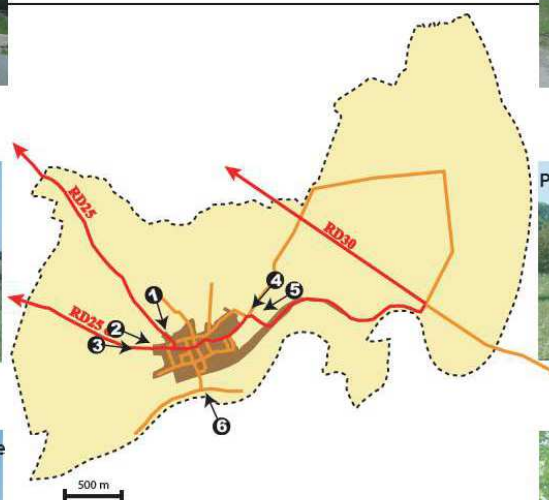
Sur la droite on aperçoit de loin un ancien bâtiment agricole dégradé puis des habitations. Cette entrée de village est restée naturelle et originelle. Elle conserve l'aspect rural d'Heuilley-sur-Saône, préserve son intégration dans le paysage et son identité.

La seconde arrivée principale est l'aboutissement de la RD25. Cette entrée de village ne dénature pas non plus l'identité du village, il reste authentique avec sur la gauche des espaces agricoles et des habitations couvertes par de la végétation et sur la droite des prairies et des espaces agricoles également.

La troisième entrée se trouve au Nord Est de la commune, et provient d'un axe perpendiculaire à la RD30. En arrivant par cet axe il est possible de voir sur la gauche des maisons sur pilotis (anciennes maisons de pêcheurs) assez typiques de la Vallée de la Saône et sur la droite une exploitation agricole.

Ainsi, nous pouvons dire que les entrées d'Heuilley-sur-Saône sont de bonnes qualités, elles permettent d'apprécier le caractère rural de la commune en gardant son authenticité. Il n'y a pas d'éléments majeurs venant gâcher cette première approche.

HEUILLEY-SUR-SAONE Entrées de Village



Implantée dans la plaine de la Saône, dédiée à l'agriculture, la commune d'Heuilley-sur-Saône présente une multitude de paysages plus ou moins sensibles.

Des entités paysagères naturelles et urbaines remarquables à protéger ressortent : bois de Chy, prairies humides, grandes plaines agricoles ouvertes, les ruelles typiques et les maisons de pêcheurs. La préservation de ces spécificités est essentielle pour maintenir l'identité du bourg.

La qualité de cette intégration nécessite de porter une attention particulière à la définition des zones d'extension. Il s'agit de prendre en considération la composition des espaces d'extension et la transition entre les espaces d'extension et les espaces agricoles ouverts de manière à favoriser leur intégration future.

3 LES CONTRAINTES ET SERVITUDES

Le territoire est grevé par plusieurs servitudes :

- Plan de prévention des Risques d'Inondation (PPRI approuvé le 30/12/2008)
- A4 : servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans le lit de ces cours d'eau.
- EL3 : servitudes de halage.
- EL7 : servitudes d'alignement.
- T7 : Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.

Un périmètre de réciprocité autour de la ferme située au lieu-dit « La Cognée » s'applique en raison de la présence d'un élevage (50m).

**TROISIEME PARTIE :
JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU
PROJET D'AMENAGEMENT**

1 LES RAISONS ET OBJECTIFS DE L'ÉLABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

1.1 LES RAISONS

A ce jour, la commune de Heuilley-sur-Saône ne dispose d'aucun document d'urbanisme. Des études avaient été menées pour élaborer une carte communale mais celle-ci n'a jamais été approuvée.

L'élaboration de la présente carte communale permet pour la commune de Heuilley-sur-Saône de préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme sans pour autant élaborer un Plan Local d'Urbanisme. En effet, la carte communale représente une solution intermédiaire entre l'établissement d'un PLU, disproportionné aux besoins d'une petite commune, et l'application rigoureuse de la constructibilité limitée.

Elle offre à la commune de Heuilley-sur-Saône la possibilité d'organiser et de gérer l'utilisation de son sol. La commune disposera alors d'un véritable document d'urbanisme pour assurer la réalisation d'un développement modéré.

Dans un contexte de hausse de la demande en foncier, il convient de donner à la commune les moyens de définir et prévoir son développement à travers des options d'aménagement en préservant son caractère rural et ses ressources (sociales, économiques, naturelles et environnementales...).

1.2 LES OBJECTIFS ESSENTIELS

Les principaux objectifs sont les suivants :

- Prévoir une urbanisation modérée et maîtrisée, en respectant les objectifs définis dans le cadrage sociologique, économique et démographique,
- Comblers les « vides » au sein du bourg et favoriser un développement aux franges du bâti. Il est nécessaire d'empêcher la diffusion le long des voies et le mitage,
- Favoriser les espaces d'extension déjà desservis par les réseaux,
- Préserver le caractère rural de la commune et préserver l'activité agricole
- Protéger les milieux naturels et prendre en compte les risques.
- Permettre le développement de l'activité économique.

2 LES OPTIONS D'AMÉNAGEMENT

Le plan général d'aménagement décrit les options d'aménagement retenues dans la carte communale.

Répondant aux principaux objectifs définis ci-dessus, le plan général d'aménagement justifie les choix des secteurs délimités comme constructibles.

Il s'agit de mettre en place un plan de secteurs en conformité avec la situation actuelle et les perspectives d'évolution maîtrisée.

2.1 RAPPEL DE LA SITUATION DÉMOGRAPHIQUE, DES OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES ET LEUR TRADUCTION EN BESOINS EN TERRAINS

Heuilley-sur-Saône compte 298 habitants en 2006. Depuis 1990, la population a augmenté. En effet, le cadre de vie rural et le coût du foncier confère à Heuilley-sur-Saône une certaine attractivité. Cette augmentation demeure relativement modérée et s'est effectuée principalement par l'arrivée de population nouvelle sur la commune.

Compte tenu de ce contexte, la commune souhaite promouvoir un développement maîtrisé du bourg.

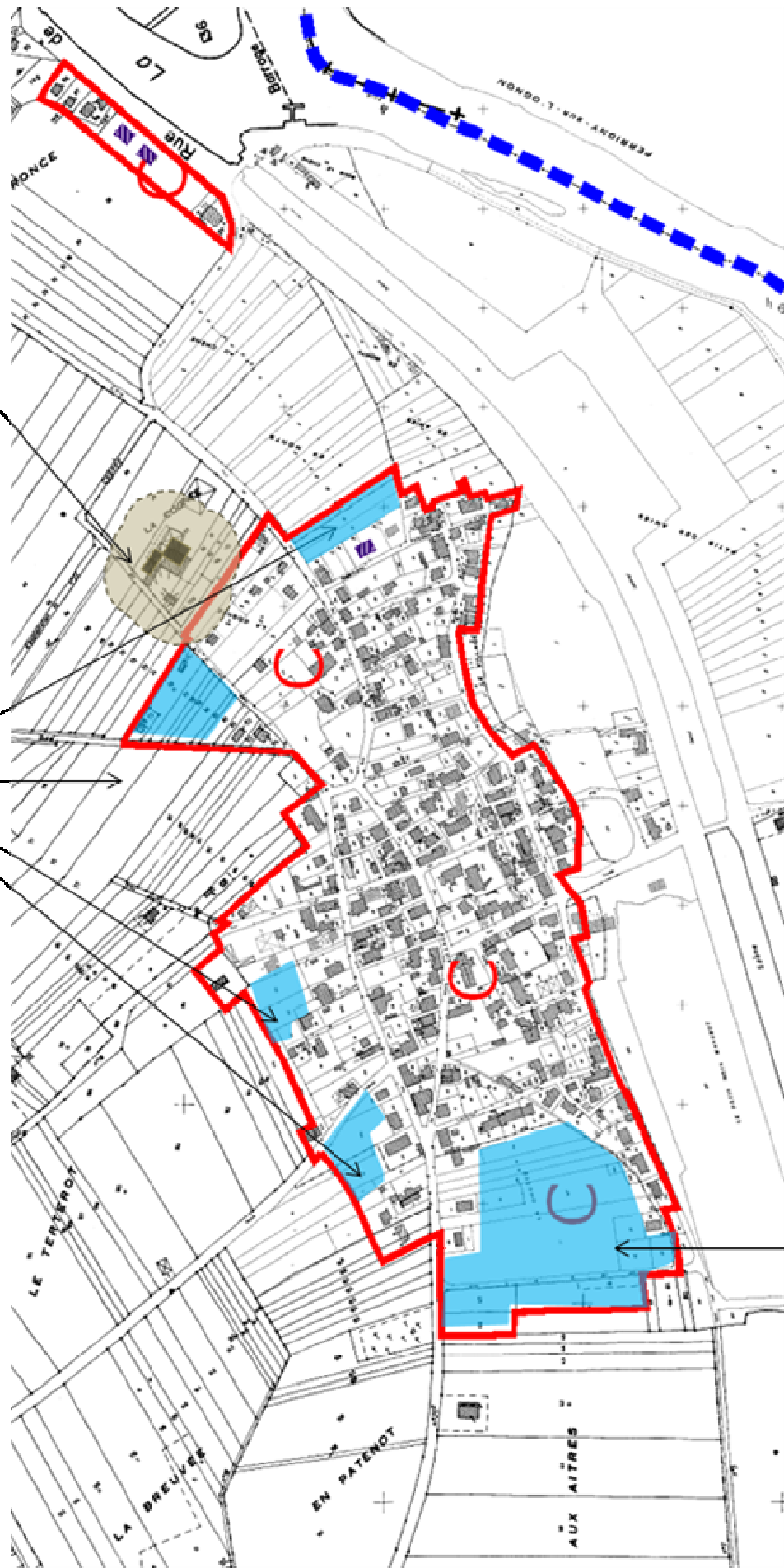
Le cadrage démographique de la première partie du rapport de présentation a mis en évidence que pour atteindre cet objectif, le rythme de construction à assurer est de l'ordre de 14 à 26 logements sur les 10 prochaines années, soit une moyenne de 2 logements par an.

Tableau récapitulatif : objectifs démographiques

Maintien théorique de la population d'ici 2020	
Rythme de construction à assurer (en tenant compte des phénomènes de consommation du parc)	Environ 2 logements par an
Besoins en terrains (en considérant une moyenne de 800 m ² par logement et un taux de rétention foncière de 50%)	Entre 1,7 à 3,1ha sur 10 ans
Augmentation de population d'ici 2020 = 320 habitants en 2 020	
Augmentation de population	+ 20 habitants
Rythme de construction nécessaire (en considérant un taux d'occupation de 2,15)	9 logements sur 10 ans
Besoin en terrains (en considérant une moyenne de 800 m ² par logement et un taux de rétention foncière de 50%)	1,1 hectare
TOTAL	
Rythme de construction à assurer	Entre 2 et 3 logements par an
Besoins en terrains totaux	4,2 hectares au maximum

Secteurs de densification assurant la
continuité urbaine : 1,4ha

Périmètre de réciprocité liés aux
bâtimens accueillant de l'élevage



Secteur d'extension
urbaine : 2,9ha

2.2 CONCEPT GÉNÉRAL : TRADUCTION SPATIALE DES BESOINS EN TERRAINS

Comme cela a pu être décrit précédemment, l'espace bâti s'est organisé autour de la RD25. La rue du Bas structure l'espace bâti qui s'est développé entre la rue principale et le canal. L'extension de la commune vers le nord est organisée autour de la rue du Haut. Ces deux rues sont reliées à la RD25 par de multiples petites rues et ruelles perpendiculaires au réseau principal.

L'espace urbain existant est donc relativement dense. Les possibilités d'extension vers le sud sont limitées, en raison des risques d'inondation et de la présence du canal et de la Saône.

Des maisons se sont implantées linéairement, le long de la rue de la Saône. Un certain nombre de dents creuses sont présentes entre le bourg et ces constructions.

Comme il a été dit précédemment, les objectifs municipaux impliquent de définir les conditions d'accueil de la population projetée.

Aussi, il s'avère indispensable de rappeler les différents éléments qui ont présidé au choix des secteurs.

Le périmètre est élaboré selon les objectifs définis par la municipalité (voir 1.2 page 72). Le tracé du périmètre s'établit de manière générale selon le parcellaire cadastral ou au plus près du bâti en cas de parcelles très vastes. Les constructions à usage agricoles ne sont pas systématiquement intégrées au périmètre constructible puisqu'au titre de l'article L.124-2 les exploitations agricoles sont admises en dehors de ce périmètre.

Les modalités d'applications des règles générales d'urbanisme sont déclinées dans l'article L.111-1 et R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf.annexes).

2.2.1 Les contraintes

Plusieurs contraintes conditionnent les possibilités d'extension de la commune.

La configuration générale du territoire de la commune présente des spécificités qui conditionnent son aménagement. La zone urbaine est limitée par le canal et la Saône, dont les risques de débordement obèrent toutes possibilités d'extension sur la **frange sud** de la zone urbaine. Le risque d'inondation apparaît à cet égard comme la contrainte principale à l'urbanisation.

L'organisation des réseaux d'assainissement et la topographie réduisent les capacités de desserte de certains secteurs. Plus particulièrement, les secteurs situés au nord-est (entre le **chemin rural n°17 et le chemin du Preleau**) de la zone urbaine ne pourront être desservis par le système d'assainissement que si un système de relevage est mis en place. La commune, qui souhaite limiter les coûts d'extension des réseaux, ne retient donc pas ce secteur comme potentiel urbanisable.

La présence d'une desserte routière suffisante apparaît également importante comme condition d'ouverture à l'urbanisation. Les terrains en frange Nord de la zone urbaine, derrière le front bâti de la rue du haut, ne disposent d'accès que par la RD25 et par des chemins ruraux qui se raccordent à la rue du Haut. Or cette voie ne peut supporter un trafic trop important en raison de la faiblesse de sa largeur et le manque d'aménagements.

La sensibilité paysagère de la frange Nord de la zone urbaine conduit également à restreindre les possibilités d'extensions dans ce secteur. La frange nord de la zone urbaine

est particulièrement ouverte sur les espaces agricoles avoisinants. En cas d'extension urbaine, l'impact paysager serait important.

Par ailleurs, la volonté de ne pas obérer l'urbanisation à long terme au Nord du village (lieu-dit « **En Patenot** ») a conduit à écarter l'ensemble des parcelles situées à proximité du cimetière. En effet, l'urbanisation de ce secteur risquerait de bloquer l'accès des parcelles au Nord et aboutirait à un développement désorganisé, voir une inutilisation des terres (gaspillage).

Le découpage du parcellaire, parfois constitué de lanières (exemple du lieu-dit « **Es monts** », crée une rétention du foncier assez forte du fait des nombreux propriétaires. De ce fait, il sera privilégié l'urbanisation de secteurs constitués de parcelles pouvant être aisément aménagées.

Le zonage du PPRI a également été un grand facteur déterminant pour cerner les zones constructibles. Les zones rouges sont exclues du secteur constructible. En ce qui concerne les zones bleues, les secteurs construits ont été intégrés dans la zone constructible (toute constructions ou aménagement sera soumis de respecter le règlement du PPRI). Pour les secteurs destinés à être construits, on observe que le secteur majeur d'extension est concerné en partie par la zone bleue. La règlement du PPRI devra également être respecté.

Enfin, la présence d'une activité agricole à l'est de la zone urbaine, contraint, en raison d'un périmètre de réciprocité agricole située au lieu-dit « La cognée » (Exploitation soumise au règlement sanitaire départemental) , les possibilités d'urbanisation dans ce secteur.



Illustration des principales contraintes s'imposant sur la zone urbaine

2.2.2 Localisation des périmètres d'extension de la zone urbaine

Les extensions de l'urbanisation permises par la carte communale sont localisées :

- à l'entrée ouest de la commune, au sud de la RD25d,
- au nord-est, entre le chemin de la cognée et le chemin rural n°34,
- au nord entre la RD25d et la RD25 (zone de densification),
- au sud de la RD25 (zone intégrée après l'enquête publique afin de prendre en compte le certificat d'urbanisme positif et sur recommandation du commissaire enquêteur).

Sur le reste du territoire, la zone constructible se cantonne aux limites actuelles de l'urbanisation.

2.2.3 Justification des choix relatifs aux extensions urbaines

- Desserte routière

Les zones d'extension profitent chacune d'une desserte routière directe. La principale zone d'extension est traversée de part en part par le chemin rural n°18 qui se raccorde à la RD25d.

La commune pourra utiliser les outils de préemption et de participation aux financements des infrastructures publics pour réaliser de façon cohérente l'aménagement de ce secteur.

- Desserte par les réseaux

Les secteurs d'urbanisation ont également été réfléchis de part leur desserte et leur capacité en terme de réseaux (eau potable, électricité...).

- Inscription paysagère

La localisation de zones d'extension vise à l'imiter l'impact négatif du bâti sur le paysage. Si la zone située au Nord-Est est de superficie mineure et vient s'inscrire entre des constructions existantes, celle située en entrée de ville ouest va modifier la perception de la zone urbaine.

Un réseau d'éléments végétaux, qu'il serait intéressant de conserver, et la présence de constructions existantes ou du cimetière, qui étire aujourd'hui l'entrée dans la ville viendra masquer partiellement les futures constructions.

- Activité agricole

Outre que les zones soient extérieures à tout périmètre de protection d'activités, elle est localisée sur des terrains ne présentant pas une valeur agricole importante. Seule la zone située en entrée de ville ouest, qui occupe la superficie la plus importante, s'implantera sur des pâtures ayant un intérêt pour l'activité agricole. Ce secteur fait déjà l'objet d'une procédure de lotissement.

2.3 DESCRIPTION DU PLAN GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT

La superficie totale de la zone urbaine (C comme Constructible) représente 25,6 hectares. Le reste du territoire de la commune est classé en NC (Non Constructible).

A l'intérieur de la zone constructible, **les espaces potentiels d'urbanisation représentent environ 4,3ha hectares**, ce qui correspond aux besoins en terrains issus des objectifs démographiques.

Parmi ces 4,3 hectares d'urbanisation potentielle, il faut différencier :

- espaces potentiels d'urbanisation en « dents creuses » (1,4hectares)

Les « dents creuses » correspondent à des vides, des parcelles non-bâties le long d'une rue majoritairement bordée de constructions.

Compte tenu de la présence des réseaux qui desservent les constructions alentours, le comblement des dents creuses doit être privilégié. De plus, cela permet de renforcer la continuité urbaine du bâti au sein des principales voies du bourg.

On retrouve ces « dents creuses » principalement

- à l'est du bourg, le long de la rue de Saône (la zone va très prochainement être comblée par la construction de 2 maisons),
- au Nord-est, entre le chemin rural n°34 et le chemin de la Cognée,
- au Nord-ouest, en arrière de parcelles construites,
- au Sud-ouest, en arrière de parcelles construites (en réponse à un requête formulée lors de l'enquête publique : certificat d'urbanisme positif obtenu en septembre 2010 – avis favorable du commissaire enquêteur).

Il convient cependant de noter la faible inertie de ces secteurs qui sont plus difficilement mobilisables et où la rétention foncière peut être assez forte.

- espaces potentiels d'urbanisation en extension (2,90 hectares)

La carte communale définit des secteurs d'extension en entrée Ouest de la zone urbanisée. Il s'agit d'une zone située au contact direct du bourg, pouvant faire l'objet d'une urbanisation.

Le secteur d'extension dispose d'une desserte directe par les réseaux, qui bordent la zone au nord et au Sud.

Le décroché observé côté Est s'explique par la limite du zonage du PPRI. En effet, la zone est concernée par la zone rouge et la zone bleue.

3 DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

En cohérence avec les objectifs et les options d'aménagement décrites dans ce rapport de présentation, la carte communale découpe le territoire de la commune de Heuilley-sur-Saône en 2 types de secteurs distincts :

- les secteurs où les constructions sont autorisées : C (zone Constructible),
- les secteurs où les constructions sont interdites sauf : l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. Il s'agit du secteur NC (Non-Constructible).

▪ Le secteur constructible : C

Le secteur constructible C regroupe l'ensemble du bourg ainsi que les extensions prévues par la carte communale,

Sa superficie est de 25,6 hectares dont 4,3 hectares localisés en secteur d'urbanisation potentiel.

▪ Le secteur non constructible : NC

Le classement en secteur NC du reste du territoire, permet de préserver l'activité agricole, les milieux naturels et le paysage de la commune.

Le secteur NC représente 954,4 hectares, soit 97,3% du territoire communal.

▪ Tableau récapitulatif des surfaces :

Secteurs	Superficie en hectares
Secteur C (Constructible)	25,6
Secteur NC (Non Constructible)	954,4
Total commune	980

4 MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

4.1 L'OPÉRATIONNALITÉ

Aujourd'hui, la carte communale est un véritable outil de planification urbaine qui permet à la commune de Heuilley-sur-Saône d'organiser la gestion de son sol et son développement. Elle a désormais les attributs d'un véritable document d'urbanisme et permet la décentralisation des autorisations d'occupation des sols. Le maire ou le conseil municipal peut donc être s'il le souhaite compétent pour délivrer, au nom de la commune, les permis de construire et les autorisations de lotir.

4.2 LES IMPLICATIONS

Cependant les implications financières de cette politique de développement doivent en particulier être examinées avec soins. En effet, dans le cadre d'une extension limitée, la nécessité de prévoir et de réaliser les réseaux d'infrastructure pour les zones urbanisables non équipées ou partiellement équipées peut entraîner des charges supplémentaires pour le budget de la commune. Les communes peuvent alors instaurer des taxes diverses.

Ces taxes d'urbanisme sont dues sur les opérations de construction, de reconstruction ou d'agrandissement de bâtiments de toute nature, mais ne concernent pas les simples travaux de transformation qui ne créent pas de superficie supplémentaire.

En ce qui concerne le financement de l'extension d'un réseau d'assainissement, la **participation pour voirie et réseaux** ou la **participation pour raccordement à l'égout** peuvent être instituées par le conseil municipal (ou le conseil du syndicat d'eau).

Aux termes de l'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme, la participation pour voiries et réseaux (PVR) permet aux communes de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement, une contribution correspondant à une part du coût des équipements, calculée au prorata de la surface de leurs terrains située dans la bande des 80 mètres.

Par ailleurs, aux termes du premier alinéa de l'article L. 1331-7, du code de la santé publique, la participation pour raccordement à l'égout (PRE) permet d'astreindre les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service de l'égout auquel ces immeubles doivent être raccordés à verser une participation s'élevant au maximum à 80 % du coût de fourniture et de pose d'une telle installation (la PVR et la PRE ne peuvent cependant être cumulées).

En ce qui concerne l'aménagement d'un réseau d'adduction d'eau potable, seule la participation pour voirie et réseaux est prévue par les textes.

La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat a uniquement modifié les modes de calcul de la PVR.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement peuvent aussi être pris en charge :

- par les programmes d'équipements publics des programmes d'aménagement d'ensemble (PAE) ou des zones d'aménagement concerté (ZAC). Dans ces situations, la PRE et la PVR ne peuvent être exigées.
- par la participation pour équipements publics exceptionnels (L. 332-8 du code de l'urbanisme) lorsqu'il s'agit de desservir des installations à caractère commercial, industriel, artisanal et agricole qui rendent exceptionnellement nécessaires le réseau.

Cette participation ne peut être exigée des autres natures de constructions, et notamment des constructions à usage d'habitation, de locaux publics, ou à caractère associatif, culturel, cultuel.

Instituée en 1967, la taxe locale d'équipement constitue l'imposition forfaitaire et générale grevant les opérations de constructions.

Elle est affectée au financement des dépenses générales d'urbanisation de la commune.

La taxe locale d'équipement est applicable dans toutes les communes de plus de 10.000 habitants et dans certaines communes d'Ile-de-France, dont la liste est fixée par décret. **Dans les autres communes, la perception de cette taxe peut être instituée sur délibération du conseil municipal.** Cette décision est valable pour une durée minimale de 3 ans et non modifiable dans ce délai.

Elle est due pour toutes les opérations qui entraînent la création de Surfaces Hors Œuvre Nette (SHON) et qui sont réalisées en dehors des zones d'aménagement concerté (ZAC). Elle a pour objet de financer les travaux d'équipements publics communaux (réseaux d'eau, voirie....etc).

Elle est perçue au profit de la commune. Cette taxe est déterminée en multipliant la (SHON) par une valeur forfaitaire dont le montant varie selon la catégorie de la construction.

4.3 LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

Enfin, les qualités urbaines et du cadre de vie de la commune de Heuilley-sur-Saône résultent également d'efforts constants d'entretien et d'amélioration de l'environnement existant en parallèle à la mise en œuvre de la carte communale.

D'autres domaines doivent faire partie des priorités d'actions de la municipalité :

- La promotion de l'architecture et de l'aménagement urbain
- Le respect et la mise en valeur de l'environnement grâce à la protection des espaces de qualité comme les haies et bosquets bordant les pâtures et au maintien des vues et perspectives sur l'espace agricole et naturel environnant.
- L'entretien et l'amélioration des infrastructures, voiries et réseaux divers.

**QUATRIEME PARTIE
LES INCIDENCES DU PROJET
D'AMENAGEMENT SUR
L'ENVIRONNEMENT**

1 INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1.1 INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

Impacts :

Selon le sous-sol et la topographie en présence, des contraintes plus ou moins fortes conditionnent la réalisation des espaces d'extension du bourg.

Les effets sont d'ordre technique, afin de ne pas remettre en question la stabilité des constructions projetées, ou d'ordre plus économique entraînant par exemple des perturbations ou la suppression de ressources géologiques.

Mesures compensatoires :

Aucun élément contradictoire n'est apparu à la lecture de la carte géologique du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières).

La topographie du site est faiblement marquée et n'est pas de nature à empêcher l'extension du secteur urbanisé.

1.2 INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

Impacts :

L'analyse paysagère de la commune permet de constater que le sentiment de pénétrer sur le territoire de Heuilley-sur-Saône et la sensibilité des paysages depuis ces entrées diffèrent quelque peu selon l'endroit où l'on se trouve. Les entrées à l'intérieur du bourg sont assez franches. Le secteur d'extension en entrée Ouest de la zone urbaine aura des conséquences sur la perception de l'entrée de ville.

Mesures compensatoires :

Les transformations du tissu bâti n'auront pas forcément de répercussions négatives. En effet, les zones d'extensions ne porteront pas atteintes aux perceptions paysagères des espaces naturels et agricoles depuis le bourg. De plus, le développement du bourg reste limité et se fait en harmonie avec l'environnement existant.

Toutefois, la zone d'extension ouest pourra faire l'objet d'un encadrement paysager. Une transition paysagère (plantations de haies, de bosquets) pourra faire en sorte de gérer la transition entre l'espace urbain et l'espace agricole. Un réseau d'éléments boisés est déjà existant. Sa conservation permettra une meilleure intégration des futures constructions.

Afin de compenser au maximum les impacts liés à l'extension du secteur bâti de Heuilley-sur-Saône, des efforts devront être faits au niveau de l'aménagement de la parcelle, plantations d'arbres et bosquets.

De plus, le maintien des haies et alignements d'arbres existants en bordure des zones d'extension devrait permettre de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions et de préserver l'identité rurale de la commune.

1.3 INCIDENCES SUR LE MILIEU AGRICOLE

Impacts :

Les sites concernés sont pour la plupart occupés par des terres à vocation agricole.

Les impacts résultant du changement de vocation seront de deux ordres :

- mutation de terrains de culture ou de pâtures
- désorganisation foncière et perturbations éventuelles des cheminements agricoles.

Mesures compensatoires :

Les mesures pour compenser la consommation d'espaces agricoles peuvent être de différentes natures :

- Une acquisition par phase a pour effet de répartir dans le temps la consommation de l'espace ;
- Des échanges peuvent être réalisés entre les agriculteurs concernés et la collectivité locale ;

Dans ce volet consacré à l'environnement, aucune solution ne peut-être apportée à la mutation des espaces agricoles. La transformation de ces espaces s'avère toutefois nécessaire pour assurer à la commune de Heuilley-sur-Saône le maintien et l'accroissement de sa population.

La mutation des terrains sera progressive. Elle se fera au fur et à mesure des besoins, laissant encore pour les années à venir certains espaces d'extension en zone cultivable. Les incidences sur les terres agricoles des exploitations concernées se feront donc progressivement et de façon étalée dans le temps.

1.4 INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN

Impacts :

Les zones d'extension du secteur urbanisé permettront une évolution positive de la population. Ces disponibilités permettront de répondre ponctuellement aux besoins en terrains nécessaires au maintien et à l'augmentation limitée de la population résidente en 2006.

Les incidences induites par cet apport de population, seront bien maîtrisées et cette évolution sera appréciable. L'intégration se fera sans difficultés car elle devrait s'étaler sur plusieurs années.

Mesures compensatoires :

L'apport de nouveaux logements permettra la légère augmentation de la population résidente. Elle sera progressive, ce qui facilitera leur intégration au sein de la commune. Il est en effet impossible d'envisager le remplissage soudain et complet de zones ouvertes à l'urbanisation.

En fonction du rythme d'accroissement de la population, et au fur et à mesure des besoins, les équipements communaux pourront être améliorés.

1.5 INCIDENCES SUR L'HABITAT

Impacts :

La réalisation de nouvelles constructions va permettre une évolution inverse des populations et une incidence sur la demande en logements sur la commune. Une vingtaine de logements pourront être réalisés d'ici 2020 pour permettre une légère augmentation de la population.

Mesures compensatoires :

Les habitations existantes ne seront pas perturbées par les changements d'occupation du sol envisagés en périphérie immédiate du bourg. En effet, les quelques zones d'extension prévues ne modifieront pas radicalement l'aspect bâti du centre-bourg.

1.6 INCIDENCES SUR LE RÉSEAU ROUTIER

L'extension du secteur urbanisé a pour effet de faire croître légèrement le trafic automobile et de modifier le réseau de voiries et la circulation sur l'ensemble de la commune.

De la même façon, la réalisation de nouvelles constructions entraîne un besoin supplémentaire en zones de stationnement de la commune pour les nouveaux résidents.

Les extensions seront principalement desservies par la voirie communale, dans un souci de continuité et de bouclage (même à long terme).

Le problème de stationnement et de son impact concerne tous les habitants de Heuilley-sur-Saône. Il peut être résolu par des dispositions adaptées, comme le stationnement sur la parcelle.

1.7 INCIDENCES SUR LES RÉSEAUX ET LES DÉCHETS

Impacts :

L'augmentation modérée de la population que souhaite la municipalité a un impact, à terme, sur l'assainissement de la commune, la réalisation des réseaux divers et le traitement des ordures ménagères. C'est à dire :

- une augmentation des volumes à traiter,
- une extension des zones de ramassage,
- une extension des réseaux divers (eau, assainissement, défense incendie).

Concernant les zones d'extensions, une extension et un renforcement de réseau est à prévoir pour desservir les zones de densification ou d'extension.

Mesures compensatoires :

✓ Assainissement et réseaux divers

Des précautions seront prises afin d'assurer dans de bonnes conditions la desserte et l'alimentation des nouvelles zones (eau potable, EDF, GDF, France Télécom, éclairage public) ainsi que l'évacuation des eaux pluviales et usées en respectant les caractéristiques du réseau public (unitaire ou séparatif). L'infiltration des eaux pluviales se fera sur place, à la parcelle, pour éviter l'engorgement des réseaux existants.

De plus, certaines zones d'extension nécessitent dès à présent une extension des différents réseaux.

Pour ce qui concerne l'alimentation en eau potable, toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être

raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression et de caractéristiques satisfaisantes.

- ✓ Le traitement des déchets

Le mode de ramassage et de traitement actuel ne sera pas perturbé par la légère augmentation de population, de plus cette augmentation se fera progressivement permettant ainsi l'évolution éventuelle du mode ramassage.

1.8 INCIDENCES TEMPORAIRE LIÉ AU CHANTIER

L'extension du secteur bâti par des constructions nouvelles de logements engendre généralement des effets négatifs et temporaires.

En effet, le chantier génère pendant toute sa durée des désagréments aux populations habitant à proximité de l'itinéraire d'accès au chantier et également aux populations riveraines (nuisances sonores, production de poussières, problèmes de circulation...).

ANNEXES

EXTRAITS RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU) : CODE DE L'URBANISME EN VIGUEUR

Source : site Internet Légifrance

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

Article *R111-2

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

Article *R111-3

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

Article *R111-4

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

Article *R111-5

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

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

Article *R111-6

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

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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

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

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

Article *R111-7

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

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

Article *R111-8

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

Article *R111-9

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

Article *R111-10

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

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

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

Article *R111-11

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

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible

densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article *R111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

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

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

Article *R111-13

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

Article *R111-14

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

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article *R111-15

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

Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions

Article R111-16

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

Article *R111-17

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

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

Article *R111-18

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

Article *R111-19

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

Article *R111-20

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

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

Sous-section 3 : Aspect des constructions.

Article *R111-21

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

Article *R111-22

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

Article *R111-23

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

Article R*111-24

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