

COMMUNE DE LONGECOURT-LES-CULETRE / COTE D'OR

CARTE COMMUNALE



DOCUMENT 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

Chantal AUSSEUR-DOLLEANS architecte-urbaniste, 11 villa Saint Thibault, 92270 BOIS-COLOMBES -06 62 49 29 44 - chantaldolleans@wanadoo.fr
Collaborateur : Frédéric **GILLES** , étudiant en architecture à ENSAPLV

en collaboration avec :

Agence KARGO sud, Espace Mana - 290 avenue Robespierre 83130 LA GARDE - 04 94 14 73 40- kargo.gregoire@gmail.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION

- Les objectifs de la commune
- Les enjeux de développement durable devant être pris en compte par la carte communale
- Une démarche participative

1ERE PARTIE : DIAGNOSTICS ET ENJEUX

1.A.DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET TECHNIQUE

- 1.A.1. Localisation et présentation de la commune
- 1.A.2. Structures inter et supra communales
- 1.A.3. L'agriculture
- 1.A.4. La démographie
- 1.A.5. Logements et habitat
- 1.A.6. Equipement, services et activités
- 1.A.7. Infrastructures
- 1.A.8. Réseaux techniques

1.B.DIAGNOSTIC DU MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

- 1.B.1. Climat
- 1.B.2. Relief et géologie
- 1.B.3. Hydrographie et hydrologie
- 1.B.4. Pédologie
- 1.B.5. Occupation des sols
- 1.B.6. Milieux naturels et patrimoine paysager et végétal à l'échelle du territoire communal

1.C. INVENTAIRE DES SITES ARCHEOLOGIQUES

1.D. DIAGNOSTIC DU VILLAGE ET DE SES ABORDS

- 1.D.1. Organisation des espaces publics
- 1.D.2. Structuration des espaces bâtis et non bâtis autour de l'espace public
- 1.D.3. Présence du végétal dans le village
- 1.D.4. Principales caractéristiques du bâti
- 1.D.5. Le patrimoine architectural, urbain et paysager du village et de ses abords

2EME PARTIE : SYNTHESE DES CONTRAINTES ET DES ENJEUX ET PROPOSITION DE PERIMETRE CONSTRUCTIBLE

2.A. SYNTHESE DES CONTRAINTES ET DES ENJEUX ET JUSTIFICATION DU PROJET D'ECO-HAMEAU

2. B. PROPOSITION ET JUSTIFICATION DU PERIMETRE CONSTRUCTIBLE

2.C. INCIDENCES DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

ANNEXE: L'OUTIL « DROIT DE PREEMPTION »

INTRODUCTION

LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

L'élaboration de la carte communale de Longecourt-lès-Culètre s'inscrit dans une **démarche volontaire de préservation et de protection de l'environnement et de sensibilisation des habitants au développement durable** que la commune de Longecourt-lès-Culètre a engagée ces dernières années, avec notamment :

- une foire bio annuelle depuis 2007 et l'organisation de conférences/débats
- et, surtout, **un projet d'éco-hameau sur un terrain communal situé au lieu-dit « La Mazière »** qui s'insère dans le cadre de la politique « **Volet Habitat groupé / Village avenir** » du Conseil régional de Bourgogne et dont l'étude de faisabilité a été réalisée en même temps que l'étude de la carte communale.



Elle répond à plusieurs enjeux présentés dans le cahier des charges de l'étude de la carte communale :

« Plusieurs enjeux ont décidé le conseil municipal à lancer l'élaboration d'une carte communale :

- le souhait de réfléchir à **un développement de l'urbanisation adapté** aux besoins, perspectives et contraintes de la commune,
- la volonté **d'accueillir de nouveaux habitants** afin de redynamiser le village et éviter un effondrement de la population,
- la volonté de préserver le cadre architectural et paysager du village et de le développer dans **une démarche environnementale forte**.

Elle constitue également le « diagnostic territorial partagé » devant être réalisé dans le cadre de l'étude de faisabilité de l'éco-hameau dans le cadre du dispositif « Village Avenir ».

De ce fait, le diagnostic de la carte communale a été réalisé de façon à préciser systématiquement, pour chaque thématique abordée, les enjeux d'urbanisme de ce projet.

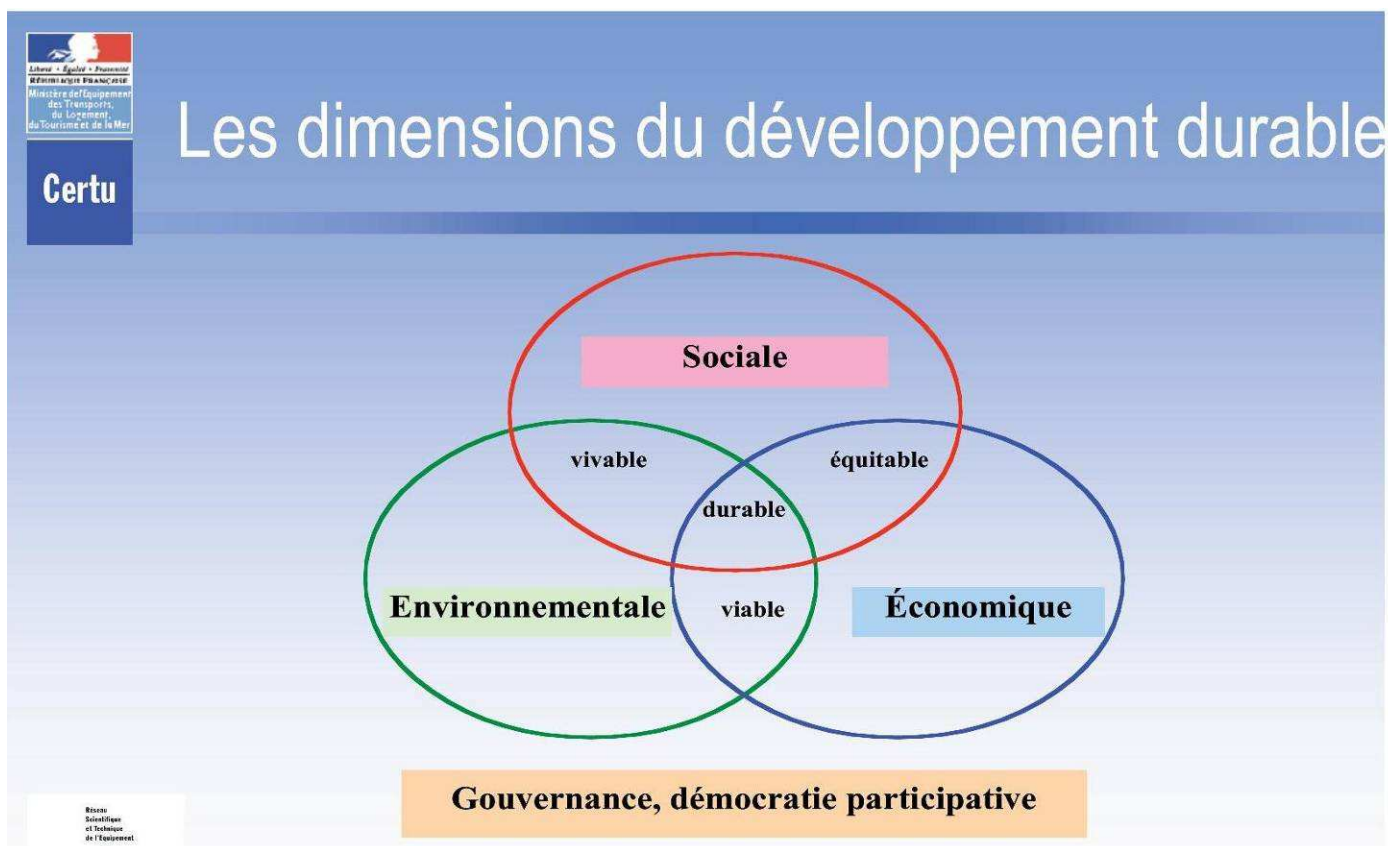
LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE DEVANT ETRE PRIS EN COMPTE PAR LA CARTE COMMUNALE

Rappel des objectifs du développement durable

« L'objectif de développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » (article L.110.1 du Code de l'environnement).

Concrètement, le **développement durable**

- consiste à **tenir compte, simultanément et de façon équilibrée, des aspects sociaux, économiques et environnementaux,**
- réside dans une mise en œuvre qui **repose sur une approche transversale** et sur **des principes de démocratie participative, de transparence et de partenariat.**



Les enjeux du développement durable en urbanisme

Article L110 du code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin :

-d'aménager le cadre de vie,

-d'assurer **sans discrimination** aux populations résidentes et futures des conditions
d'habitat,
d'emploi,
de services
et de transports

répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,

- de **gérer le sol de façon économe,**

- de **réduire les émissions de gaz à effet de serre,**

-de **réduire les consommations d'énergie,**

-d'économiser les ressources fossiles,

- d'assurer **la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité** notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que **la sécurité et la salubrité publiques**

- et de **promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales**

- et de **rationaliser la demande de déplacements,**

les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Leur action en matière **d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique** et à l'adaptation à ce changement. »

Les enjeux du développement durable dans la carte communale

Article L.121-1 du Code de l'urbanisme

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

1° l'équilibre entre

**le renouvellement urbain,
un développement urbain maîtrisé,
le développement de l'espace rural,**

d'une part,

**et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières
et la protection des espaces naturels et des paysages,**

d'autre part,

en respectant **les objectifs du développement durable**

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural,

en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics,

en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux,

la maîtrise des besoins de **déplacement et de la circulation automobile,**

la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains,

la réduction des **nuisances sonores,**

la sauvegarde des **ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,**

la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

UNE DEMARCHE PARTICIPATIVE

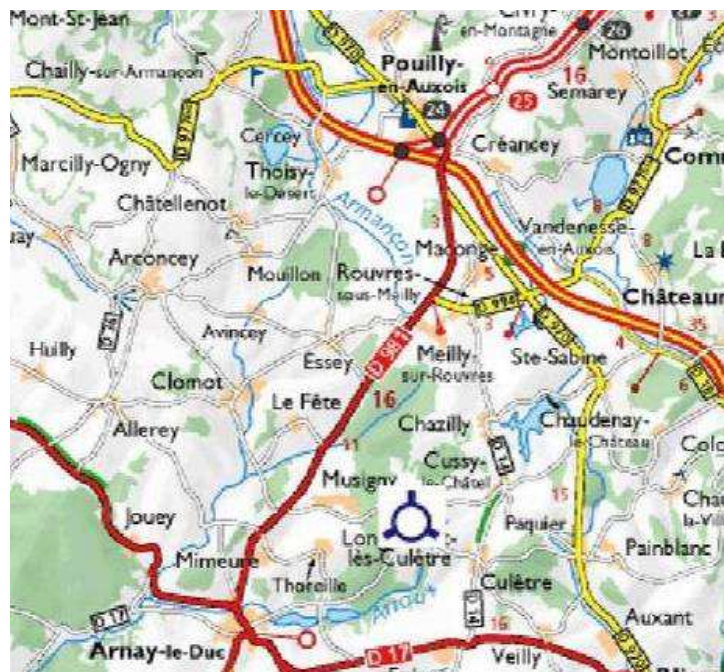
La carte communale de Longecourt-lès-Culètre a été élaborée avec les élus de la commune, en concertation étroite avec :

- les partenaires institutionnels de la commune et, en particulier la DDE, la chambre d'agriculture, la communauté de communes, le conseil régional, le CAUE, le Pays, le Conseil général...
- les habitants de la commune qui ont été invités à toutes les réunions de travail et ont accordé un grand intérêt à cette étude, avec une moyenne de dix à quinze habitants présents à chaque réunion.

1ERE PARTIE :
DIAGNOSTIC ET ENJEUX

1.A.DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET TECHNIQUE

1.A.1. PRESENTATION ET LOCALISATION DE LA COMMUNE



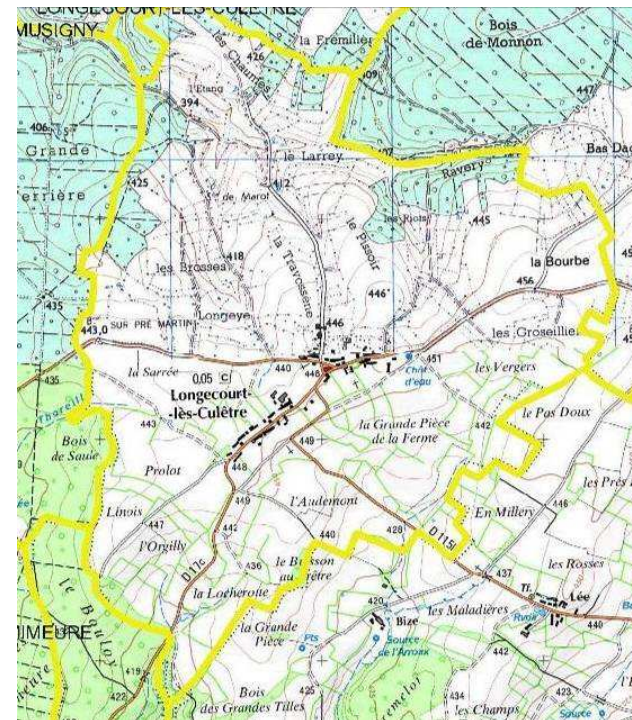
La commune de Longecourt-lès-Culètre se situe :

- au sud-ouest du département de la Côte d'Or,
- à 60 km de Dijon (1h en voiture),
- à 30 km de Beaune (1/2h en voiture),
- à 11 km de l'échangeur de l'A6 de Pouilly en Auxois,
- à 6 km au Nord/Est d'Arnay-le-Duc.

Les communes limitrophes de la commune de Longecourt-lès-Culètre-sont :

- Culètre au Sud/Est,
- Cussy-le-Châtel à l'Est,
- Musigny à l'Ouest,
- Arnay-le-Duc au Sud/Ouest,
- Chazilly au Nord/Est.

Le territoire de la commune est très petit : 443 hectares. Le village est situé au centre de la commune, à l'intersection des routes départementales D.17c, et D.115l.



Les principaux enjeux liés à la localisation de la commune

=> La commune de Longecourt-lès-Culètre est située un peu à l'écart, mais pas autant qu'il ne paraît au premier abord, avec la proximité d'Arnay-le-Duc, chef lieu de canton, à 6 km, un accès à l'autoroute A6 à 11km et Beaune à 30km.

1.A.2. STRUCTURES INTER ET SUPRACOMMUNALES

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES D'ARNAY-LE-DUC

La commune de Longecourt-lès-Culètre appartient à la Communauté de communes du Pays d'Arnay qui regroupe les 20 communes du canton d'Arnay-le-Duc et a été créée le 1^{er} janvier 2002.

La communauté de communes d'Arnay-le-Duc exerce les compétences suivantes :

- **compétences obligatoires :**
 - aménagement de l'espace : réalisation d'études et élaboration d'un schéma directeur d'aménagement communautaire.
 - développement économique intéressant l'ensemble de la communauté,
- **compétences optionnelles :**
 - protection et mise en valeur de l'environnement : collecte et traitement des ordures ménagères, gestion du tri sélectif et des déchetteries cantonales, mise en place, et entretien des sentiers de randonnée, étude d'aménagement et réalisation en voie verte de l'ancienne voie ferrée, étude des schémas d'assainissement des communes membres, contrôle des installations d'assainissement non collectif,
 - politique du logement et du cadre de vie : étude et mise en place d'actions concourant à l'amélioration de l'habitat locatif.
 - domaine social, sportif, culturel : construction, entretien, fonctionnement d'équipements sociaux, culturels, sportifs dont l'intérêt communautaire a été reconnu expressément par le conseil de communauté, actions visant à l'éducation sportive et musicale relevant d'un intérêt communautaire.



LE PAYS D'AUXOIS-MORVAN

Le Canton d'Arnay-le-Duc est un des 9 cantons du Pays d'Auxois-Morvan, territoire de projet qui a été créé en 2003.

Fiche d'identité du Pays

Le Pays

Quelques chiffres :

- 9 cantons, 205 communes
- 51 000 habitants
- 2 500 km²
- Densité : 23 hbts/km² contre 57 hbts/km² en Côte d'Or
- Part des moins de 20 ans : 23% contre 24% en Côte d'Or
- Part des 75 ans et plus : 10% contre 7% en Côte d'Or
- Montbard, sous-préfecture

Une identité basée sur :

- La géographie : entre le Morvan et les plateaux du Châtillonnais
- Un paysage identifié de bocage et d'herbages
- Un patrimoine, d'une diversité et d'une richesse exceptionnelles
- Un fil conducteur : le canal de Bourgogne

Un territoire bien desservi :

RN6, A38/A6, TGV (8 dessertes) à Montbard) au carrefour du bassin parisien, de l'Europe du Nord et du couloir rhodanien

Des activités variées :

Valeur ajoutée en agriculture (élevage), artisanat (bâtimen), services et industrie. PÔLES Économiques = Montbard, Semur, Venarey Grande richesse associative sur tout le territoire.

Les communes du Pays

Canton d'Arnay : Allerey, Antigny-la-Ville, Arnay-le-Duc, Champignolles, Clomet, Culètre, Cussy-le-Château, Le Fêlé, Foissy, Jouey, Larcenhe, Longcourtois-les-Culètres, Magnien, Maligny, Mimeure, Musigny, Saint-Pierre-en-Vaux, Saint-Prix-les-Arnay, Vièvy, Vouldenay

Canton de Baigneux : La Villeneuve-les-Convers

Canton de Montbard : Arrans, Asnières-en-Montagne, Athie, Benoisey, Buffon, Champ-d'Oiseau, Courcelles-les-Montbard, Crépond, Eringes, Fain-les-Montbard, Fain-les-Mouliers, Fresnes, Luccanay-le-Duc, Marmagne, Montbard, Montigny-Montfort, Moutiers-Saint-Jean, Nogent-les-Montbard, Quincerot, Quincy-le-Vicomte, Rougemont, Saint-Germain-les-Senailli, Saint-Rémy, Seigny, Senailly, Touillon, Villaines-les-Prévôtes, Wissey

Canton de Pouilly : Arconcey, Bellonet-sous-Pouilly, Beurey-Bauguay, Blancey, Bouhey, Chailly-sur-Armançon, Châteaumeuf, Châtellenot, Chazilly, Cury-en-Montagne, Commarin, Créancey, Egailly, Essey, Macange, Marcilly-Ogny, Marrois, Meilly-sur-Rouvres, Mont-Saint-Jean, Pouilly-en-Auxois, Rouvres-sous-Meilly, Sainte-Sabine, Semarey, Thoisy-le-Désert, Vandenesse-en-Auxois

Canton de Précis-sous-Thil : Aisy-sous-Thil, Bière-les-Semur, Braux, Brianny, Clamecy, Dormpierre-en-Montagn, Fontangy, Lacour-d'Arcenay, Marcigny-sous-Thil, Miserey, Montigny-Saint-Barthélemy, Nan-sous-Thil, Noidan, Normey, Précis-sous-Thil, Roilly, Thostes, Vic-sous-Thil

Canton de Saulieu : Champpeau-en-Morvan, Jullienay, La Motte-Ternant, La Roche-en-Brenil, Molphey, Montlay-en-Auxois, Saint-Andeux, Saint-Didier, Saint-Germain-de-Moedeon, Saulieu, Thoisy-la-Berchère, Villargoux

Canton de Semur-en-Auxois : Bard-les-Epoisses, Charigny, Chassay, Corrombles, Corsaint, Courcelles-Frémyon, Courcelles-les-Semur, Epaisse, Flée, Forléans, Genay, Jeux-les-Bard, Jully, Lantilly, Magny-la-Ville, Massigny-les-Semur, Millevy, Mamberthault, Montigny-sur-Armançon, Pont-et-Masséne, Saint-Euphrâne, Semur-en-Auxois, Souhey, Tercy-et-Poulligny, Toutry, Vic-de-Chassenay, Vieux-Château, Villars-et-Villenotte, Villeneuve-sous-Charigny

Canton de Sombornon : Agey, Arcey, Aubigny-les-Semur, Baulme-la-Roche, Blaisy-Bas, Blaisy-Haut, Bussy-la-Pesle, Drée, Echannay, Gerguel, Grenand-les-Sombornon, Grosbois-en-Montagne, Mesmont, Montballot, Prâlon, Remilly-en-Montagne, Saint-Anthot, Saint-Jean-de-Baux, Saingny-sous-Milain, Sombornon, Verrey-sous-Drée, Vieilmoulin

Canton de Venarey-les-Laumes : Aïse-Sainte-Reine, Blessay, Boux-sous-Salmaison, Bussy-le-Grand, Charencey, Coprey-la-Chapelle, Darcy, Flavigny-sur-Ozain, Frétois, Gissey-sous-Flavigny, Gissey-Sainte-Reine, Grignon, Hauteroche, Jailli-les-Moulins, Marigny-le-Cahouët, Ménétreux-le-Fitais, Poaillenay, La Roche-Vanneau, Saint-Germain-Sources-Seine, Salmaise, Thiésey, Verrey-sous-Salmaise

Canton de Vitteaux : Arnay-sous-Vitteaux, Avosnes, Beuzrot, Bousseay, Brain, Champrenault, Charny, Chevannay, Dampierre-en-Montagne, Gissey-le-Vieil, Marcollais, Marcollis-les-Vitteaux, Massigny-les-Vitteaux, Possanges, Saffres, Saint-Hélier, Saint-Mesmin, Saint-Thibault, Sainte-Colombe, Soussey-sur-Bionne, Thorey-sous-Charny, Uncey-le-Franc, Velogny, Vesvres, Villeberny, Villeterry, Villy-en-Auxois, Vitteaux

Les communes de Venarey-les-Laumes et Mussy-la-Fosse sont en cours d'adhésion au Pays.

Le Pays, qu'est-ce que c'est ?

Organisation du Pays

LE CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT

Composé des acteurs du territoire : associations, entrepreneurs, particuliers...

6 commissions de travail

- Service aux personnes
- Culture
- Economie
- Cadre de vie / Environnement
- Tourisme
- Sports Jeunesse Loisirs

Instance de proposition

LE SYMPAMCO
(SYNDICAT MIXTE DU PAYS D'AUXOIS MORVAN CÔTE D'OR EN)

Structure juridique qui porte le Pays

55 membres élus représentant les 205 communes du Pays

1 président
4 vice présidents
1 bureau composé de 17 membres

Instance de décision

L'EQUIPE TECHNIQUE
Elaboration et suivi des dossiers
Coordination des projets sur le territoire

Des outils au service du développement des projets

Outils financiers

- Le Contrat de Pays

Quoi : 23 fiches action, pour un montant total de 1.6 millions d'€. **Pour qui :** associations, collectivités ou entreprises. **Où :** Périmètre d'action : Pays d'Auxois Morvan Côte d'Or en Comment : Service instructeur = Animateur Pays, Stéphane Zapata - Comité de sélection des projets = comité syndical SYMPAMCO, réunions environ tous les trimestres.

- Le programme LEADER+

Quoi : 10 fiches action pour un montant total de 1 million d'euros (fonds européens FEOGA). **Pour qui :** A destination des projets présentant un caractère pilote, portés par des associations, collectivités ou entreprises. **Où :** périmètre LEADER = 183 communes du Pays **Comment :** Service instructeur = Animatrice LEADER, Hélène Procureur - Comité de sélection des projets : comité de programmation LEADER+, réunions environ tous les 2 mois.

Les subventions du Contrat de Pays et LEADER+ sont cumulables.

Outil d'animation

- Le label Pays d'Art et d'Histoire

Dans le domaine du Patrimoine, mise en réseau des acteurs touristiques et culturels, coordination de projets à l'échelle du Pays, mise en place d'une offre d'animation à destination des habitants, des scolaires et des touristes.

Composition du comité syndical

Président : François SALVADET

Vice-présidents : Michel NEUGNOT, Martine EAP-DUPIN, Michel PROTTE, Jean-Paul GUYON

Bureau : Pierre GOBBO, Pierre DELOINCE, Monique GARNIER, Paul ROBINAT, Patrice VAPPEREAU, Gilles de MONTELEMBERT, Marc PATRIAT, Jacques JACQUENET, Gérard FONDHÉNAU, Eric SKIADANA, Robert GRIMPRET

Délégués : Colette ARFELUX, Georges BALDOT, Hugues BAUDVIN, Eric BAULOI, Alain BECARD, André BILLARD, André BOCCARD, Annie BOZOT, Maryse BOLLANGER, Michel CHARLES, Marcel CHIANGANG, Guy CRETIN, Alain DELAYE, Bruno DIANO, Marie Bernadette DUFOR, Thérèse FLACELIERE, Christian GAITEY, Alain GARROT, Claude GUINCHARD, André GUITTON, Bernard HANSON, Geoffroy d'HARCOURT, Jean-Claude LAMALLE, André LOIZON, Jacky LUCOTTE, Philippe LUCOTTE, Laurent MAILLARD, Patrick MARION, Françoise MAY, Guy MERCEY, Patrick MERCUZOT, Michel MILLOT, Jean-Claude NEVERS, Paul CHEVALIER, Didier PASQUET, Sonia PERRIER, Michel POILLOT, Chantal POTT-DUQUESNE, Guy VOISENET

Réfèrents du Conseil de Développement

Président du Conseil de Développement : Bernard VIRELY

Commission Cadre de vie
Président : Bernard LAUREAU
Rapporteur : Henri FAGOTIET

Commission Culture
Président : Alain GUILMET
Rapporteurs : Jean-Claude NEVERS, Jacky THERIN, Annick RIQUET, Denis PECHON

Commission Economie
Rapporteurs : Jacques CAEN, Véronique JOBIT, Didier CAVEROT, Arnel LIMBASSE

Commission Jeunesse-sport-loisirs
Président : Daniel GALLY
Rapporteur : Jacques BRASSE

Commission Services aux personnes
Président : Raymond BOVIN
Rapporteur : Didier NOEL

Commission Tourisme
Président : Jacques JACQUENET
Rapporteur : Marie-Claude DEVAUX et Claudine BABONNET

Equipe technique du SYMPAMCO

Animation Pays : Stéphane ZAPATA

Animation LEADER+ : Hélène PROCUREUR
Gestion LEADER+ :

Mission Pays d'Art et d'Histoire : Marion MASSON

Mission Ferme du Hameau : Stéphane DAUDELIN

Les principaux enjeux liés aux structures inter et supra communales

=> La communauté de communes d'Arnay-le-Duc joue un rôle important auprès de la commune de Longecourt-lès-Culètre notamment en raison notamment de ses compétences en matière d'environnement.

=> **La commune de Longecourt-lès-Culètre est très représentative du Pays d'Auxois-Morvan, «Pays d'herbage et de bocage ».**

=> De part sa situation à l'extrême sud du Pays d'Auxois-Morvan, la commune est également sous l'influence du **Pays Beaunois**.

1.A.3. L'AGRICULTURE

UNE COMMUNE ET UN VILLAGE TRADITIONNELLEMENT AGRICOLE

L'agriculture est la seule activité économique de la commune. Il s'agit d'une activité d'élevage de bovins allaitants (vaches charolaises), comme sur la plus grande partie du territoire du Pays Auxois-Morvan, pays d'herbage et de bocage. La commune de Longecourt-lès-Culètre a toujours été une commune agricole et au début du XXème siècle, l'ensemble des habitants étaient agriculteurs, à l'exception d'un café et d'un maréchal-ferrant.

Même s'il ne reste aujourd'hui plus que deux familles d'agriculteurs et un retraité, l'activité agricole reste florissante (le nombre de bêtes a augmenté entre 1996 et 2008) et la plus grande partie du territoire de la commune est toujours en herbage. Les exploitations agricoles sont toutes situées dans le village.

Rappel des principes des périmètres de protection sanitaire

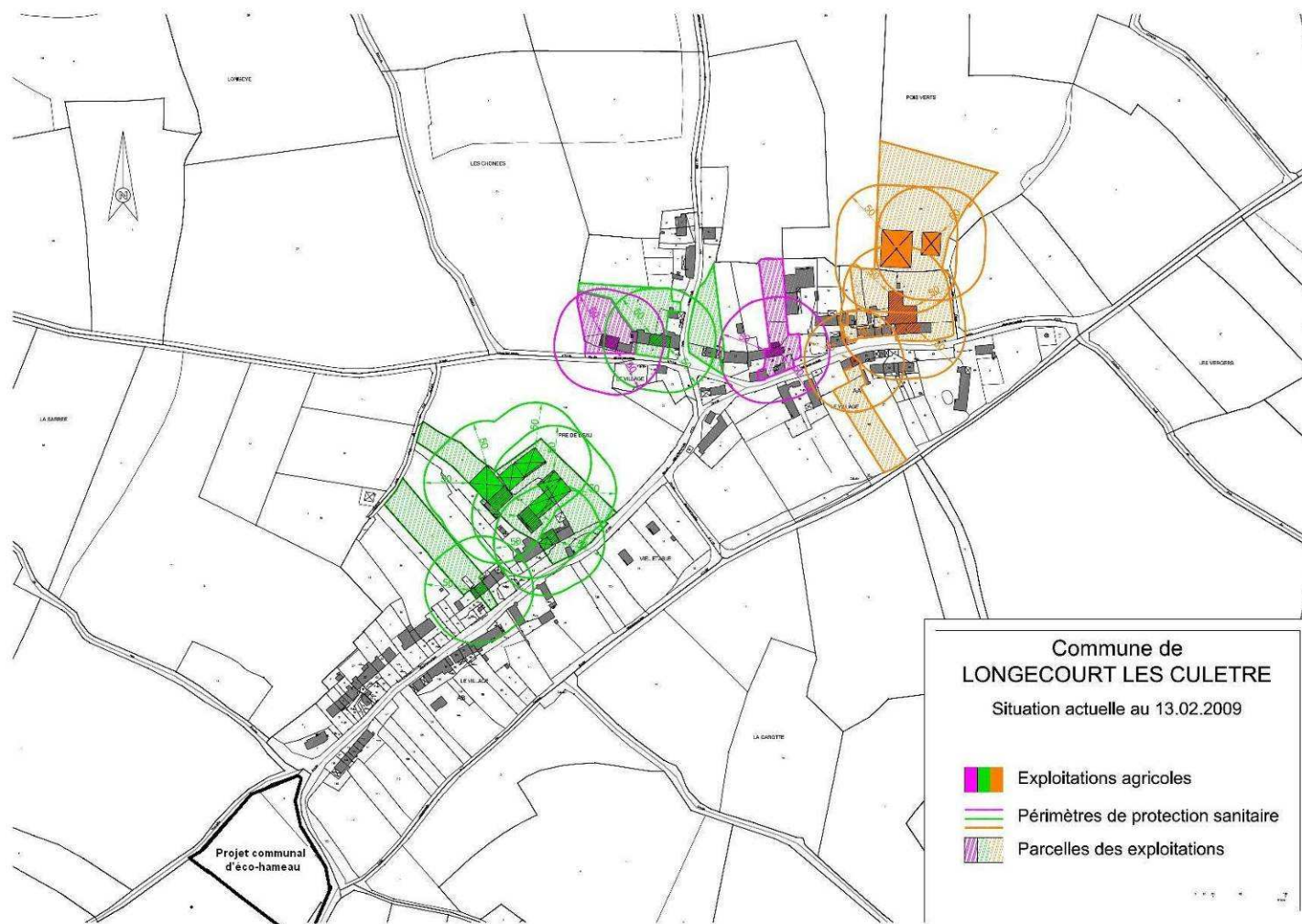
Pour les petites exploitations- moins de 100 vaches- la distance à respecter est de 50m (règlement sanitaire départemental) et pour les installations classées -plus de 100 vaches- la distance est de 100m (réglementation des installations classées ICPE).

Ces dispositions concernent des constructions destinées à des projets immobiliers comportant une occupation permanente. Elles permettent de concilier la protection de la qualité de vie des habitants avec le maintien de l'activité agricole indispensable pour l'économie locale. Le principe de réciprocité s'applique à ces dispositions. Toutefois des dérogations sont possibles.



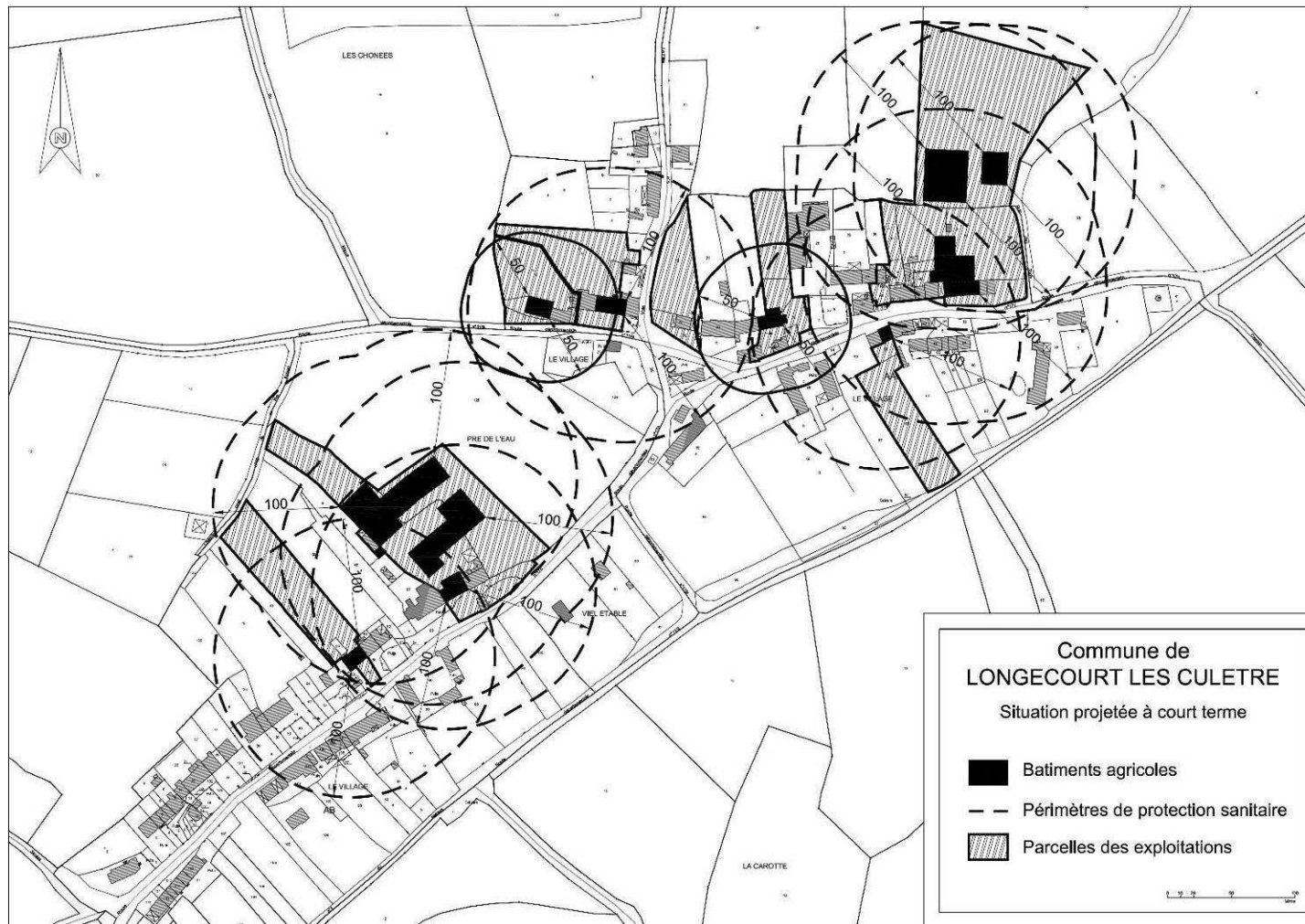
LES EXPLOITATIONS AGRICOLES : LA SITUATION ACTUELLE

Earl Roze : en 2008: 80 vaches allaitantes (en 1996 60) et 80 moutons, Gaec Famille Carémentrant : 98 vaches (60 en 1996), M. Blondeau retraité : 7 vaches. Les trois exploitations ayant moins de 100 vaches allaitantes ne sont pas des installations classées ICPE et génèrent des périmètres de protection sanitaire départementaux de 50 mètres.



LA SITUATION PROJETEE A COURT TERME

Earl Roze : leur stabulation dispose de 96 places et ils pensent que d'ici à 2 ans, leur exploitation aura atteint le seuil de 100 vaches, Gaec Famille Carementrant : ils vont franchir prochainement le seuil de 100 vaches, M. Blondeau retraité : sans changement Les deux principales exploitations agricoles devraient donc probablement rapidement franchir le seuil des 100 vaches allaitantes et relever de la réglementation des installations classées ICPE, avec un périmètre de protection de 100 mètres.





Les principaux enjeux liés à l'agriculture

=>L'activité agricole est à la fois la seule activité économique de la commune et l'activité « gestionnaire » de la quasi-totalité de son territoire – majoritairement en herbages -. Bien qu'il ne reste plus que deux familles d'agriculteurs sur la commune, cette activité reste florissante avec une augmentation du nombre de bêtes depuis 1996.

=>Le fait que les exploitations soient situées dans le village pose le problème de la cohabitation de cette activité avec la vocation résidentielle du village. Cette problématique est gérée par les périmètres de protection sanitaire.

=>Concrètement, alors qu'il aurait été souhaitable en termes de développement durable, d'implanter les constructions d'habitation nouvelles envisagées par la commune dans les « dents creuses » du village pour en limiter l'étalement, il n'est pas possible, sauf exceptions limitées, en raison de la présence de ces exploitations agricoles, de créer de nouveaux logements sur la quasi totalité du périmètre du village, ce qui justifie le projet de la commune de créer un nouveau petit quartier d'habitations sous la forme d'un éco-hameau à l'entrée sud-ouest du village (parcelle communale n°ZD33 de 1,41 ha), terrain qui n'est pas couvert par les périmètres de protection sanitaire actuels et envisagés à court terme.

1.A.4. DEMOGRAPHIE

UNE POPULATION DONT LA COMPOSITION A RADICALEMENT CHANGE DEPUIS LE 19^{ème} SIECLE

La commune avait en 1836 241 habitants (*sources : archives départementales*), pour la quasi totalité des agriculteurs. Il n'y a donc plus aujourd'hui que deux familles d'agriculteurs. Les autres habitants sont soit des retraités soit des actifs qui travaillent à Arnay-le-Duc, à Beaune, à Pouilly, à Dijon...

UNE POPULATION QUI APRES AVOIR FORTEMENT BAISSÉ ENTRE 1968 ET 1975 STAGNE DEPUIS 1975

Entre 1968 et 1975, la population de Longecourt-lès-Culètre est passée de 86 à 59 habitants, perdant presque 40% de sa population. Depuis, la population de la commune stagne avec une tendance à la baisse, avec en 1999 54 habitants et en 2005 54 habitants.

L'évolution démographique de la commune est plutôt moins catastrophique que celle de l'ensemble du canton d'Arnay-le-Duc qui a perdu ¼ de sa population entre 1975 et 1999.

UNE POPULATION VIEILLIE QUI SE MAINTIENT GRACE A L'ARRIVEE DE NOUVEAUX HABITANTS

La commune connaît depuis 1968 un solde naturel négatif, c'est-à-dire que le nombre de décès est supérieur à celui des naissances. Entre ces 2 dates, il y eu seulement 17 naissances pour 32 décès.

Depuis 1999, la commune n'a connu aucune naissance et la population de plus de 60 ans représentait en 1999 plus du tiers de sa population (18 personnes) contre un peu plus du quart en 1982 et il n'y avait plus que 9 enfants de moins de 15 ans.

La population de la commune se maintient cependant depuis 1975 grâce à un solde migratoire nul (nombre d'arrivées de nouveaux habitants égal au nombre de départs), voire même, certaines années, positif. Depuis 2005, 7 nouveaux habitants sont venus s'installer sur la commune pour 2 départs.

UNE TAILLE DES MENAGES QUI DIMINUE MAIS UNE LEGERE AUGMENTATION DU NOMBRE DE MENAGES

En 1982, la taille moyenne des ménages était de 3 personnes. En 1999, elle n'est plus que de 2,4 personnes. En revanche, il y avait en 2005 3 ménages de plus qu'en 1999 soit 25 ménages.

Les principaux enjeux liés à la démographie

*La commune connaît une évolution démographique qui stagne depuis 1975, mais **cette évolution est beaucoup moins catastrophique que l'ensemble du canton, grâce à l'accueil régulier de nouveaux habitants, ce qui suppose une attractivité particulière.***

*Elle souhaite maintenir sa population voire l'augmenter un peu grâce à l'accueil de nouveaux habitants grâce à **un projet de nouveau petit quartier d'habitation sur un terrain communal qui pourrait accueillir entre 6 et 8 nouvelles familles.***

1.A.5. LOGEMENT ET HABITAT

DES LOGEMENTS ANCIENS

Il existait sur la commune en 1999 34 logements qui se répartissaient entre 30 logements anciens, datant d'avant 1950, soit 88 % du nombre total de logements et 4 logements créés entre 1975 et 1999. Il n'existe que deux maisons d'habitation récentes dans le village : l'une construite en 1993 et l'autre en 2003. En 2005, 88% des logements étaient des résidences principales (22) et 1/3 des résidences secondaires (10). Le nombre de logements vacants était très faible (2). Le recensement de 2005 fait apparaître une augmentation des résidences principales au détriment des résidences secondaires soit 25 résidences principales et 8 résidences secondaires. Il ne reste plus qu'un logement vacant.

DES MAISONS PRINCIPALEMENT OCCUPEES PAR LEURS PROPRIETAIRES

L'ensemble des résidences principales étaient en 1999 des maisons d'habitation. 20 étaient occupées par leur propriétaire et 2 occupées par un locataire.

Depuis la mairie a créé un petit logement locatif de 2 pièces dans l'ancien logement de l'instituteur, dans le cadre de l'opération « Cœur de village ».

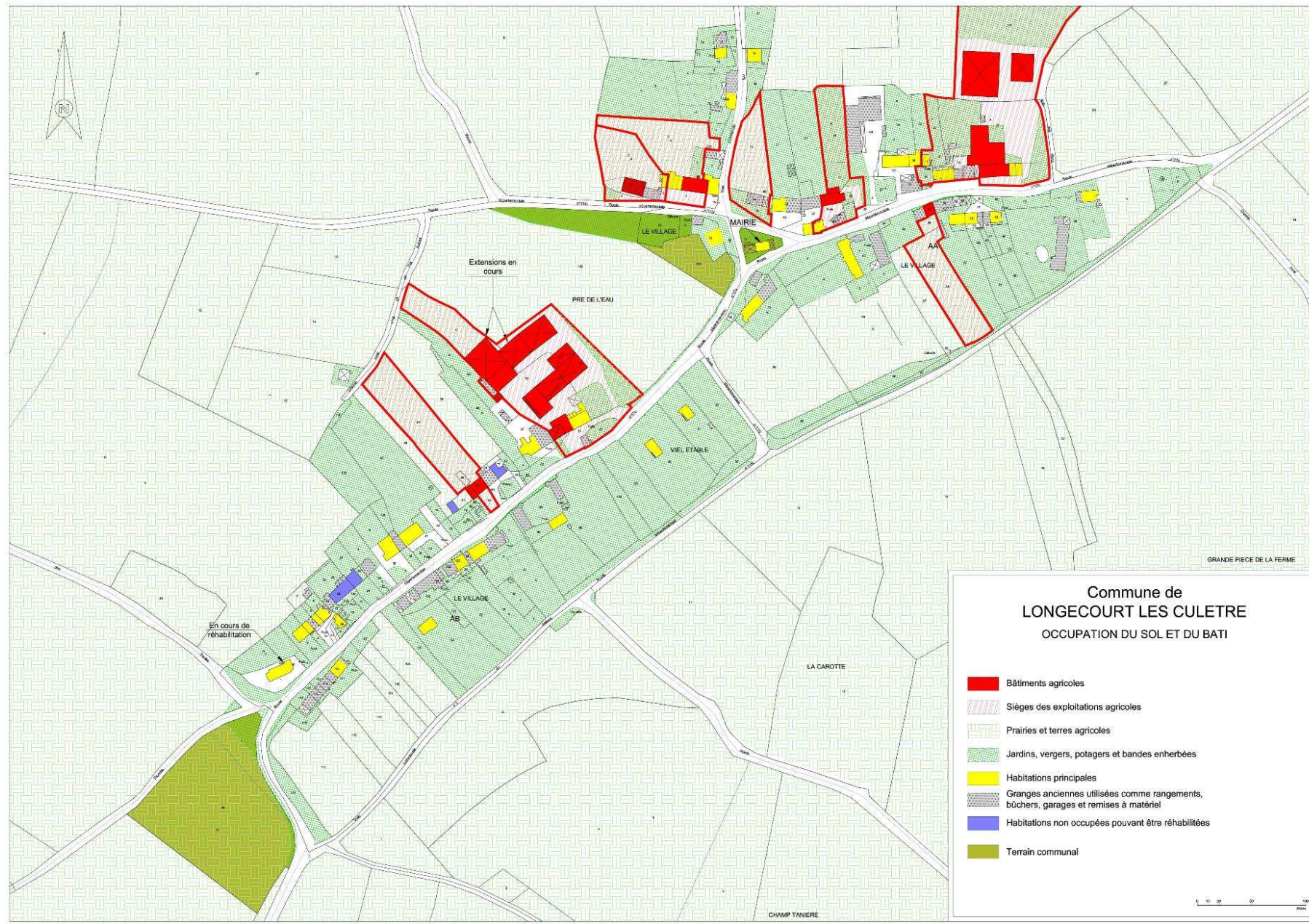
DES LOGEMENTS DE GRANDE TAILLE ET BIEN EQUIPES

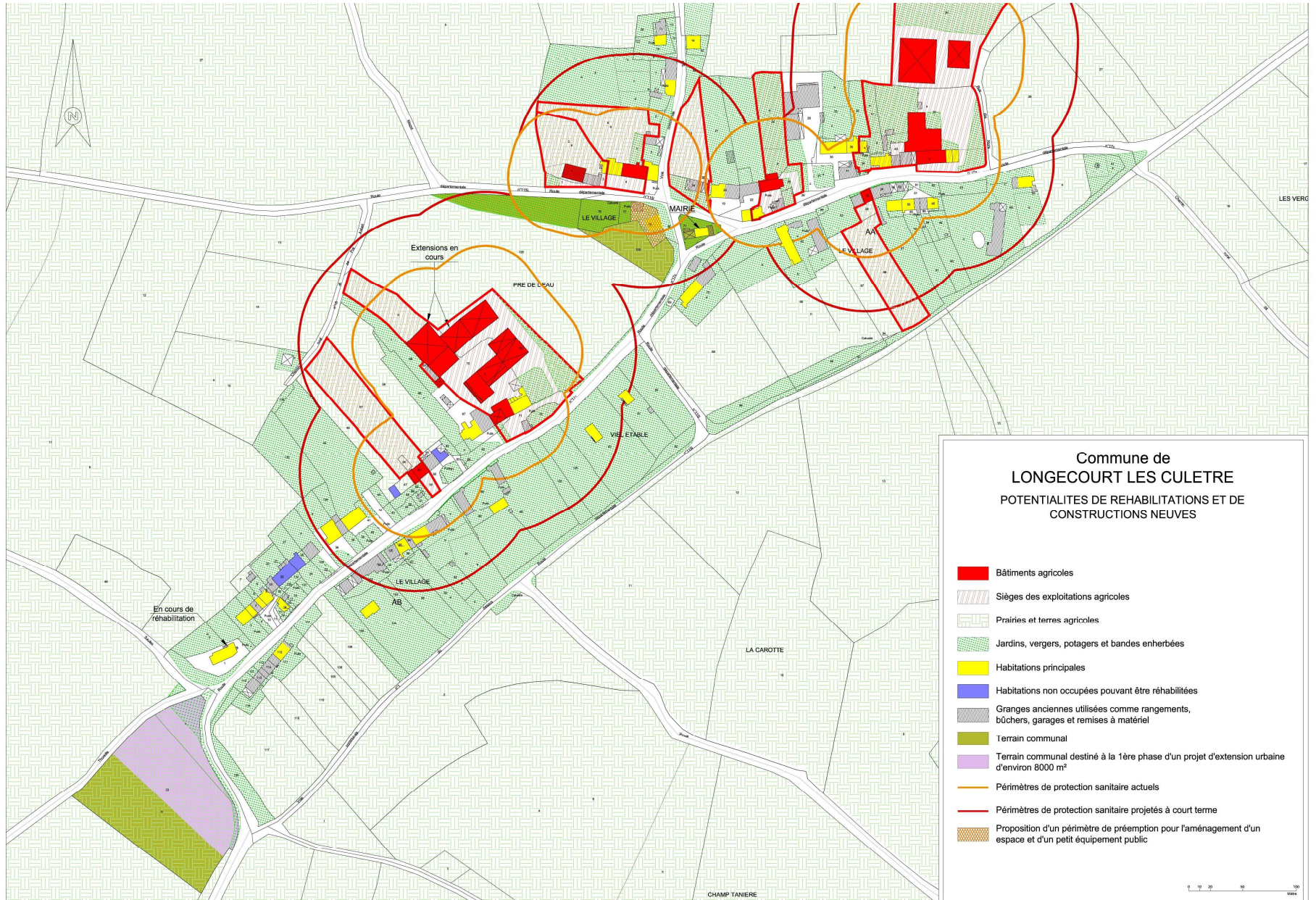
50% des résidences principales ont plus de 5 pièces et le nombre moyen de pièces par résidence principale est en 2006 de 4,8 pièces. Seule l'une d'entre elles n'a pas de douche ou de baignoire.

UN POTENTIEL BATI ASSEZ FAIBLE

Le nombre de logements vacants est très faible : il était estimé à 2 en 1999 et à 1 en 2005. Il existe de nombreux anciens bâtiments agricoles, mais le travail de terrain a fait apparaître qu'ils étaient utilisés par les habitants comme hangars, garages, bûchers, remises, rangements...







UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE REELLE

L'attractivité résidentielle de la commune se traduit à la fois par la quasi-disparition des logements vacants (au nombre de 9 en 1975, il n'en reste plus qu'1 en 2005) et la diminution de des résidences secondaires depuis 1999 au profit des résidences principales.

Il y a des demandes régulières de logements auprès de la commune :

- lorsque la commune a mis en location son logement communal en juin 2008, il y a eu 4 demandes,
- le projet de lotissement communal a suscité l'intérêt de 10 familles dont 4 se manifestent régulièrement. Ces familles sont des familles locales ou ayant de la famille localement (Arnay le Duc, Auxey-Duresse)

RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 12 mars 2004 qui a classé l'ensemble du département de la Côte d'or en zone à risque d'exposition au plomb.

Les principaux enjeux liés au logement et à l'habitat

Une réelle attractivité résidentielle

Il semble exister une réelle attractivité de la commune sur le plan résidentiel qui s'est traduite par la quasi-disparition des logements vacants.

Un bâti ancien qui offre peu de possibilité pour accueillir des nouveaux logements en raison de l'absence de logements vacants et de la présence des exploitations agricoles dans le village

Le bâti ancien offre très peu de possibilités de création de nouveaux logements, en raison à la fois de l'absence de logements vacants, et de l'utilisation des anciens bâtiments agricoles comme « annexes » des habitations. De plus, l'existence de périmètres de protection sanitaires liés aux fermes d'élevage installées dans le village rend problématique sur la quasi-totalité du village la création de nouveaux logements tant en réhabilitation qu'en construction neuve.

Un projet de nouveau petit quartier qui se justifie et devrait permettre de diversifier l'offre en logements

*De ce point de vue, le projet de création d'un nouveau quartier au sud/ouest du village semble donc une piste justifiée et intéressante. Il serait intéressant que ce projet de nouveau quartier permette de diversifier l'offre en logements car il manque sur la commune à la fois des petits logements et des logements locatifs. Cet objectif est en phase avec **le projet de la commune qui envisage, en première phase, la construction de 4 à 6 logements en accession et 1 à 2 logements locatifs confiés à un bailleur social.***

Logements locatifs sociaux dans l'éco-hameau et « Village Avenir »

Le projet d'éco-hameau s'inscrit dans le volet « **Extension maîtrisée des bourgs à travers la construction d'habitat groupé** » de la politique « **Villages Avenir** » mise en œuvre par le **Conseil régional de Bourgogne** qui permet aux communes de moins de 3500 habitants de **maintenir ou développer l'offre de logement locatif tout en maîtrisant l'étalement urbain.**

=> Parmi les conditions d'éligibilité au volet « **habitat groupé de Village Avenir** », le **projet l'éco-hameau** doit comporter un ou des logements locatifs sociaux avec **un ratio d'1 logement sur 5 réservé au conventionnement social**, ce qui est le cas. Le Conseil Régional prend en charge 20% de la dépense HT de la construction du ou des logements locatifs sociaux, avec un plafond de 12 000 € par logement locatif réservé au conventionnement social et 3 000 € supplémentaires par logement lorsque le bâtiment dispose d'une structure porteuse de type ossature bois ou poteaux-poutres bois.

Logements sociaux et Conseil général

Le Conseil général de Côte d'Or qui a signé avec l'Etat la délégation de compétence pour la gestion à la pierre en 2007 prévoit **la construction de 42 logements sociaux publics et 60 logements sociaux privés par an sur l'Auxois Sud.** (cf Porter à connaissance). Il octroie dans ce contexte une aide à la création de logements conventionnés sociaux (7 000€ HT par logement) qui peut être bonifiée (+ 2000€ HT) sur des critères de qualité énergétique.

1.A.6. EQUIPEMENTS, COMMERCE, SERVICES ET ACTIVITES

La mairie est installée au cœur du village, dans un bâtiment qui n'est pas très grand, bien qu'elle ait pu récupérer l'ancienne salle de classe dans laquelle elle a aménagé une salle de réunion (l'ancien logement de l'instituteur a été réhabilité dans le cadre de l'opération « cœur de villages » et est actuellement loué.

La commune présente la particularité de ne pas avoir d'église, de cimetière ni de monument aux morts sur son territoire car ils se trouvent dans le village voisin de Culètre.

Un gîte privé

Il existe sur la commune un gîte privé avec location à la nuit ou à la semaine.

Commerces, équipements et services d'Arnay le Duc

Il n'existe aucun service, commerce ou équipement à Longecourt-lès-Culètre, mais la proximité du chef-lieu de canton, Arnay-le-Duc, à 6kms rend l'ensemble des services, équipements et commerces nécessaires à la vie quotidienne très facilement accessibles, notamment :

- poste, perception,
- école maternelle, primaire et collège
- services médicaux et paramédicaux,
- centre d'action sociale avec des activités de loisirs,
- commerces de toute sorte, marché hebdomadaire...

Les commerces ambulants

Il passe régulièrement dans le village des commerces alimentaires ambulants, ce qui est important pour les personnes âgées (boulangier 5 fois par semaine et boucher 2 fois par semaine).



ANIMATIONS DIVERSES

Le village de Longecourt-lès-Culètre est très actif et organise, en plus des traditionnelles festivités du 8 mai et du 14 juillet de nombreuses manifestations, avec un accent important mis sur l'environnement, le développement durable et l'écologie.

La foire bio

Organisée par l'Association des Amis de Longecourt (qui rassemble 35 personnes), elle accueille au centre du village, le 3^{ème} dimanche de septembre, depuis 2007, une trentaine d'exposants : producteurs et distributeurs agréés en agriculture biologique, distributeurs et artisans spécialisés en produits et matériaux écologiques, diverses associations en rapport avec la protection de l'environnement. Des conférences-débats sont organisées. Elle a accueilli en 2007 et en 2008 entre 1 500 et 2000 visiteurs.

Les évènements sportifs

La commune organise tous les ans depuis 7 ans une randonnée pédestre avec casse-croûte en mars et une rando vélo en juin, avec pour chacune de ces manifestations, une trentaine de participants.

Les évènements culturels

Ils sont très nombreux pour une si petite commune. Ils se tiennent dans la mairie : exposition de peintures locales à l'occasion de la commémoration du 8 mai, exposition de broderies locales fin octobre et, depuis 2 ans, un film/débat tous 2/3 mois sur des sujets en lien avec l'environnement.



ACTIVITES

La population active de la commune représentait en 1999 38,1% de la population totale de la commune (21 personnes) soit un peu moins que la moyenne du canton qui était de 41,4% Elle a légèrement baissé en 2005.

La seule activité économique exercée sur la commune est l'activité agricole (voir chapitre 1.A.3).

Les principaux enjeux liés aux services, équipements et activités

Une commune qui dispose de l'ensemble des services, commerces et équipements nécessaires à 6 kms à Arnay le Duc

La proximité d'Arnay-le-Duc permet de trouver à 6kms de la commune l'ensemble des équipements, services et commerces nécessaires, ce qui concourt certainement à l'attractivité de la commune.

Une commune très active sur le plan des manifestations et animations

La commune organise et accueille de très nombreuses manifestations dont la fameuse « foire bio ».

Les souhaits communaux : renforcer les équipements communaux

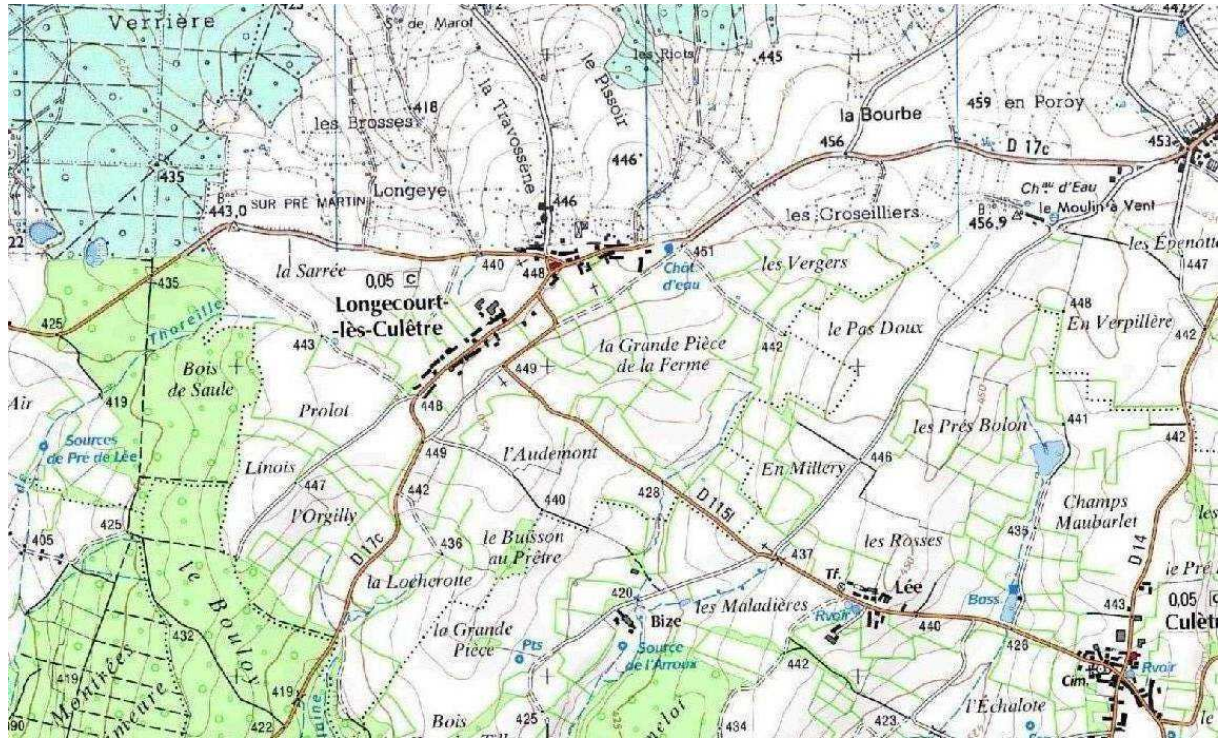
La mairie est très petite est la commune souhaite profiter de la réalisation de l'éco-hameau pour y créer une second « pôle public », justifié par la longueur du village (plus d'un kilomètre), avec la construction d'une petite halle d'exposition, vitrine de la démarche de développement durable de la commune.

1.A.7. INFRASTRUCTURES

Deux routes départementales traversent la commune :

- la D.17c, orientée Nord-Ouest/Sud-Est, vient de Cussy le Châtel et rejoint Arnay-le-Duc.
- la D.115l, orientée perpendiculairement à la précédente, provient de Musigny et rejoint Culètre.

Le village est situé à l'intersection de ces deux routes et s'étend linéairement sur presque un kilomètre sur la D17c.



Ces deux routes sont des routes de desserte locale assez peu fréquentées. Leur grande largeur permet dans le village le stationnement des voitures et la présence d'accotements enherbés rend leur usage piéton agréable.

Etant donné la longueur du village, il est demandé par le Conseil général de ne pas étendre l'urbanisation le long des routes départementales

Les principaux enjeux liés aux infrastructures

=>Le village de Longecourt-lès-Culètre est un village-rue situé au carrefour de deux routes départementales. Du fait de sa longueur, il convient de ne pas étendre le village le long de ces deux routes (voir également chapitre 1.D.1 Organisation des espaces publics).

=> Il existe par ailleurs sur le territoire de la commune tout un réseau de chemins qui servent aujourd'hui non seulement aux agriculteurs mais également aux promeneurs et qu'il convient de protéger (voir chapitre 1.B.6).

1.A.8. LES RESEAUX TECHNIQUES

ELECTRICITE

Le réseau électrique est géré par le SICECO, syndicat intercommunal d'électricité de Côte d'Or. Le réseau est actuellement en aérien. **Le dernier poteau électrique est situé à moins de cent mètres du terrain envisagé pour le secteur d'extension.**

ALIMENTATION EN EAU

L'eau potable

La gestion de l'eau est assurée par la SAUR sous la responsabilité du syndicat d'adduction d'eau d'Arnay le Duc. L'alimentation en eau potable de la commune est assurée, d'une part, par les sources de l'Ouche à Lusigny, et, d'autre part, par le réservoir de la retenue d'eau de Chamboux. **La capacité et les caractéristiques du réseau d'eau de la commune (diamètre de 60) sont suffisantes pour accueillir les 15 à 20 personnes supplémentaires envisagées par la commune.**

Les puits

28 puits ont été recensés dans le village. Ils ne servent plus à l'alimentation en eau potable, mais sont utiles, et économiques, pour l'arrosage des jardins. Deux d'entre eux seraient encore utilisés par le bétail.

LE RESEAU D'EAU PLUVIALE

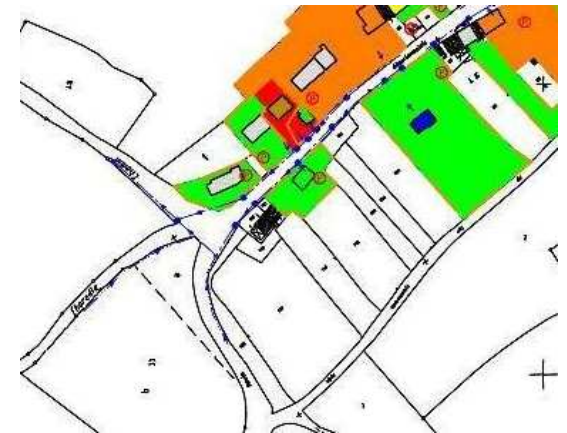
Une reconnaissance des réseaux a été réalisée en juillet 2005 par le Bureau d'étude Saunier & Associés dans le cadre de l'étude du zonage d'assainissement. Le report schématique du réseau d'écoulement des eaux pluviales est reporté sur la carte des contraintes du bâti et de l'inventaire de l'assainissement de cette étude.

A l'époque, le réseau d'eau pluviale n'était pas complètement canalisé, et il existait encore dans le village des fossés de recueil des eaux pluviales qui ont été depuis busés.

Le terrain qui doit accueillir l'éco-hameau, à la sortie sud-ouest du village est bordé par un fossé non busé.

Il existe quatre exutoires du réseau d'eau pluviale du village :

- au Nord du Bourg, dont le rejet se réalise dans un fossé longeant la voie communale n°5,
- au Nord/Ouest du Bourg, dont le rejet s'effectue dans un fossé longeant la D 115I,
- au Nord/Est du Bourg, dont l'évacuation s'accomplit dans un fossé longeant la Rue du Riols
- au Sud/Ouest du Bourg, dont le rejet se réalise le long d'un chemin à l'intersection de la D 17c.



L'étude du zonage d'assainissement fait apparaître qu'en 2005, le rejet des eaux usées de 59% des maisons d'habitation se faisait dans le réseau d'eau pluviale.

Le site Prim.net mentionne **un arrêté de catastrophe naturelle lié à des inondations et des coulées de boues pris sur la commune de Longecourt-lès-Culètre le 11/01/83** pour une inondation survenue pendant 3 semaines en décembre 1982 sans que l'on dispose d'informations plus précises. Etant donné qu'il n'y a pas de ruisseau ni de rivière dans et à proximité du village, il est probable que ces inondations et coulées de boue sont liées à des pluies fortes et au débordement des fossés qui recueillaient les eaux pluviales dans le village (*voir également les chapitres 1.A.8. Réseaux techniques, 1.B.3. Hydrologie et hydrographie 1.D.3. Présence du végétal dans le village*).

LE RESEAU DE DEFENSE INCENDIE

La commune devra étendre son réseau de défense incendie lors de la réalisation de son futur quartier d'habitation car **la borne la plus proche est à plus de cent mètres du terrain envisagé pour le secteur d'extension.**

L'ASSAINISSEMENT

L'assainissement relève de la compétence de la communauté de communes d'Arnay-le-Duc qui, après avoir pris en charge l'étude des schémas d'assainissement des communes membres de la communauté de communes, assure le contrôle des installations d'assainissement non collectif par l'intermédiaire d'un SPANC, service public d'assainissement.

L'étude du schéma d'assainissement a été confiée au bureau d'étude Saunier & Associés et rendue en septembre 2005. Le village est actuellement entièrement en d'assainissement non collectif. Le conseil municipal adopté, par sa délibération du 24 novembre 2005 pour le maintien de l'assainissement collectif dans le périmètre actuellement bâti pour des raisons à la fois :

- techniques : la topographie n'est pas favorable à la mise en place d'un réseau de collecte gravitaire et il n'y a pas d'exutoire à proximité pour rejeter les effluents épurés en sortie de l'unité de traitement collective (il existe simplement un fossé le long de la route départementale),
- et financières : les scénarios d'assainissement collectifs coûtaient entre 2 et 3 fois plus cher que le scénario d'assainissement non collectif.

En revanche, l'étude a fait apparaître que seules 3 habitations avaient des dispositifs d'assainissement aux normes, tous les autres dispositifs devant être réhabilités.

En ce qui concerne le futur secteur d'extension qui n'était pas prévu lors de la définition du schéma d'assainissement, la commune souhaite que soit mis en place un dispositif collectif de traitement des eaux usées, par filtres plantés de roseaux, qui optimise le cycle naturel d'épuration de l'eau et ne provoque aucune nuisance. Etant donné les caractéristiques du site et notamment l'orientation des pentes, ce dispositif devra trouver place à la point du terrain, à l'intersection de la RD17c et du chemin rural.

RAMASSAGE DES ORDURES ET DECHETTERIE

Il existe un point d'apport volontaire (PAV) à l'entrée Sud-Ouest du Village.

La collecte et le traitement des ordures ménagères, la gestion du tri sélectif et des déchetteries cantonales relèvent de la compétence de la communauté de communes d'Arnay-le-Duc. Une déchetterie cantonale située à Saint-Prix les Arnay a été ouverte en juillet 2003 ; On y trouve un point d'apport volontaire avec quatre conteneurs (verre, journaux-magazines, emballages à recycler et déchets verts).

Il existe une décharge au sud de la commune créée en 1960, qui a accueilli jusqu'en 1970 des ordures ménagères et qui ne reçoit plus que des déchets inertes (pierres, gravats et terre). Elle est fermée par une barrière cadenassée

Les principaux enjeux liés aux réseaux techniques

=>Les réseaux actuels, **eau potable et électricité ont des caractéristiques suffisantes** pour accueillir les nouveaux habitants envisagés par la commune dans le secteur d'extension prévu.

=>Il serait important de savoir où, sur le territoire de la commune, ont eu lieu **les inondations et coulées de boue** de 1982 qui ont fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle. (voir chapitre 1.B.3. Hydrologie et hydrographie. **Dans tous les cas :**

-il faut éviter au maximum d'imperméabiliser les sols pour limiter le plus possible les eaux de ruissellement et entretenir les fossés qui recueillent les eaux pluviales (voir également chapitre 1.D.3. Présence du végétal dans le village),

- il convient d'effectuer la séparation des dispositifs d'assainissement des eaux usées du réseau d'eaux pluviales.

=>La commune souhaite que soient mises en œuvre sur l'éco-hameau des solutions exemplaires en matière de réseaux techniques :

- pour **l'eau pluviale** avec le maintien au maximum de l'imperméabilisation des sols (espaces maintenus au maximum végétalisés et, à défaut, revêtements de sols poreux, la récupération des eaux pluviales des toitures à la parcelle pour l'arrosage etc...(il conviendra probablement de buser le fossé situé le long de la limite nord du terrain pour des raisons de sécurité(cf arrêté de catastrophe naturelle) ;

- pour **l'assainissement**, elle souhaite que soit étudiée, une solution collective type filtres plantés de roseaux, qui devra trouver place, en raison des caractéristiques des pentes à la pointe nord-est du terrain.

Gestion des eaux pluviales de l'éco-hameau et « Village Avenir »

Le projet d'éco-hameau s'inscrit dans le volet « **Extension maîtrisée des bourgs à travers la construction d'habitat groupé** » de la politique « **Villages Avenir** » mise en œuvre par le **Conseil régional de Bourgogne** qui permet aux communes de moins de 3500 habitants **de maintenir ou développer l'offre de logement locatif tout en maîtrisant l'étalement urbain.**

=> Parmi les conditions d'éligibilité au volet « **habitat groupé de Village Avenir** » et notamment **aux aides à la viabilisation et à la réalisation des espaces publics**, figure l'obligation d'une **solution de gestion des eaux pluviales alternatives au renvoi sur le réseau urbain.**

1.B.DIAGNOSTIC DU MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

1.B.1. CLIMAT

Source : Etude préalable à l'aménagement foncier de la commune de Longecourt-lès-Culètre réalisée par la SCP professionnelle d'experts agricoles et fonciers en Juin 1996,

« Le pays d'Arnay est marqué par un **climat continental de tendance océanique très atténuée**. Il constitue une zone d'ombre pluviométrique (car abritée par les massifs du Haut-Morvan), où la rigueur hivernale s'atténue par rapport au Morvan.

La station d'Autun sur la période de 1968 à 1990 indique que la température **moyenne annuelle dans le Pays d'Arnay est de 10,3° C** avec une température moyenne en juillet de 19,1°C et en janvier de 2,3° C.

Au niveau des précipitations enregistrées à la station d'Arnay –Le-Duc, les valeurs mensuelles varient entre 49mm et 81mm (période 1961-1990). Le mois le plus arrosé est le mois de mai, le plus sec étant le mois de juillet. La moyenne annuelle de 779mm se situe en-dessous de la hauteur d'eau annuelle côte d'orientienne (840mm)/

A partir de l'analyse de la rose des vents (station de Châtillon-sur-Seine), nous pouvons dire que les vents dominants proviennent **des secteurs entre le Sud et l'Ouest.** »

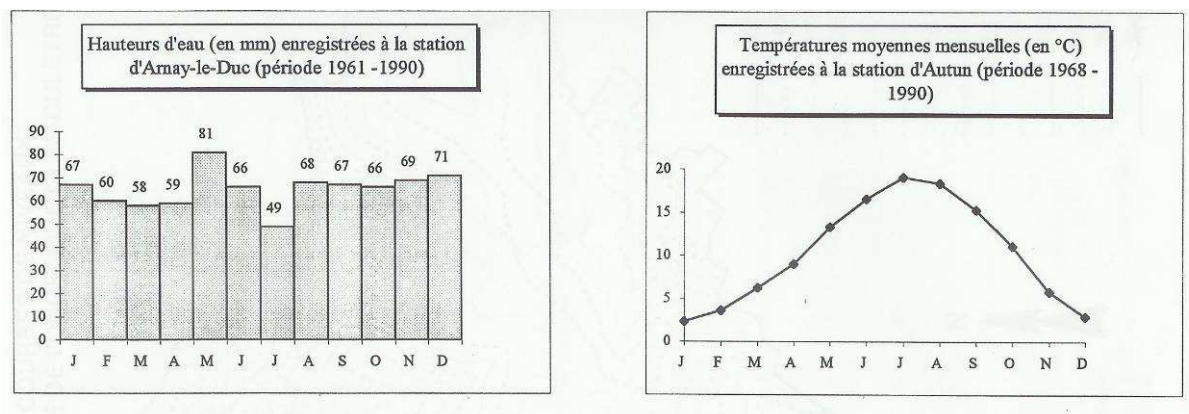
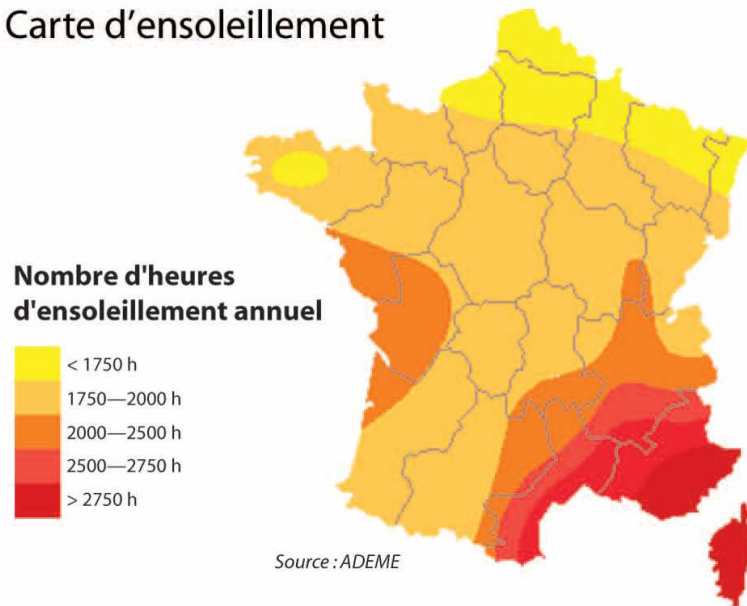


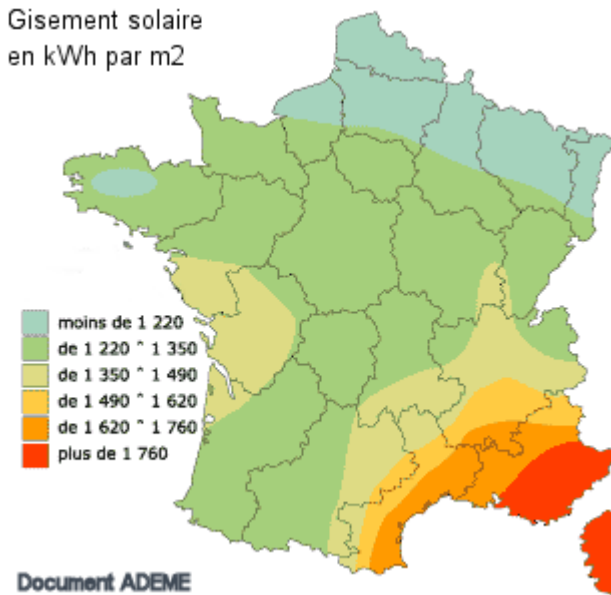
Illustration tirée de l'étude préalable à l'aménagement foncier de la commune de Longecourt-lès-Culètre

En termes d'ensoleillement, la Bourgogne est dans la moyenne française, soit en moyenne 2000 heures d'ensoleillement par an ce qui correspond à un potentiel énergétique moyen en kWh thermique par an et par m2 de 1 220 à 1350.

Carte d'ensoleillement



Gisement solaire en kWh par m2



A noter, le site Prim.net mentionne **un arrêté de catastrophe naturelle lié à des inondations et des coulées de boues pris sur la commune de Longecourt le 11/01/83**, sans que l'on dispose d'informations plus précises. Etant donné qu'il n'y a pas de ruisseau ni de rivière dans et à proximité du village, il est probable que ces inondations et coulées de boue sont liées à **des pluies fortes et au débordement des fossés qui recueillent les eaux pluviales** (voir également les chapitres 1.A.8. Réseaux techniques, 1.B.3. Hydrologie et hydrographie 1.D.3. Présence du végétal dans le village).

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983

Les principaux enjeux liés au climat

=> Les données du climat devront être pris en compte dans le projet d'éco-hameau et notamment, en termes **d'orientation, d'isolation /inertie et d'aménagement des abords** des constructions, notamment :

- orientation des constructions de façon à utiliser le gisement solaire disponible,
- prise en compte des températures contrastées hiver/été liées au caractère continental, avec par exemple, la plantation d'arbres à feuilles caduques au sud pour ombrager les façades au sud et laisser dégagées ces façades en hiver.
- prise en compte des vents dominants Sud/Ouest, (avec par exemple, la plantation de haies brise-vent),
- prise en charge des pluies et des risques de débordement des fossés : des dispositifs de récupération des eaux pluviales devront y être prévus et on évitera au maximum d'imperméabiliser les sols.

Economie d'énergie dans l'éco-hameau et « Village Avenir »

Le projet d'éco-hameau s'inscrit dans le volet « **Extension maîtrisée des bourgs à travers la construction d'habitat groupé** » de la politique « **Villages Avenir** » mise en œuvre par le **Conseil régional de Bourgogne** qui permet aux communes de moins de 3500 habitants **de maintenir ou développer l'offre de logement locatif tout en maîtrisant l'étalement urbain.**

=> Parmi les conditions d'éligibilité au volet « *habitat groupé de Village Avenir* », le **projet l'éco-hameau** doit comporter un ou des logements locatifs sociaux avec **un ratio d'1 logement sur 5 réservé au conventionnement social**, ce qui est le cas. Ce ou ces logements doivent présenter **un certain nombre de qualités sur le plan énergétique** : consommation d'énergie niveau label THPE, installation d'une énergie renouvelable au système de production de chaleur et de ventilation, variante de produits isolants bio-persistantes.

Economie d'énergie

Par ailleurs le Conseil régional et l'ADEME subventionnent les actions menées par des particuliers en faveur des énergies renouvelables, que ce soit en réhabilitation ou en construction neuve.

1.B.2. GEOLOGIE ET RELIEF

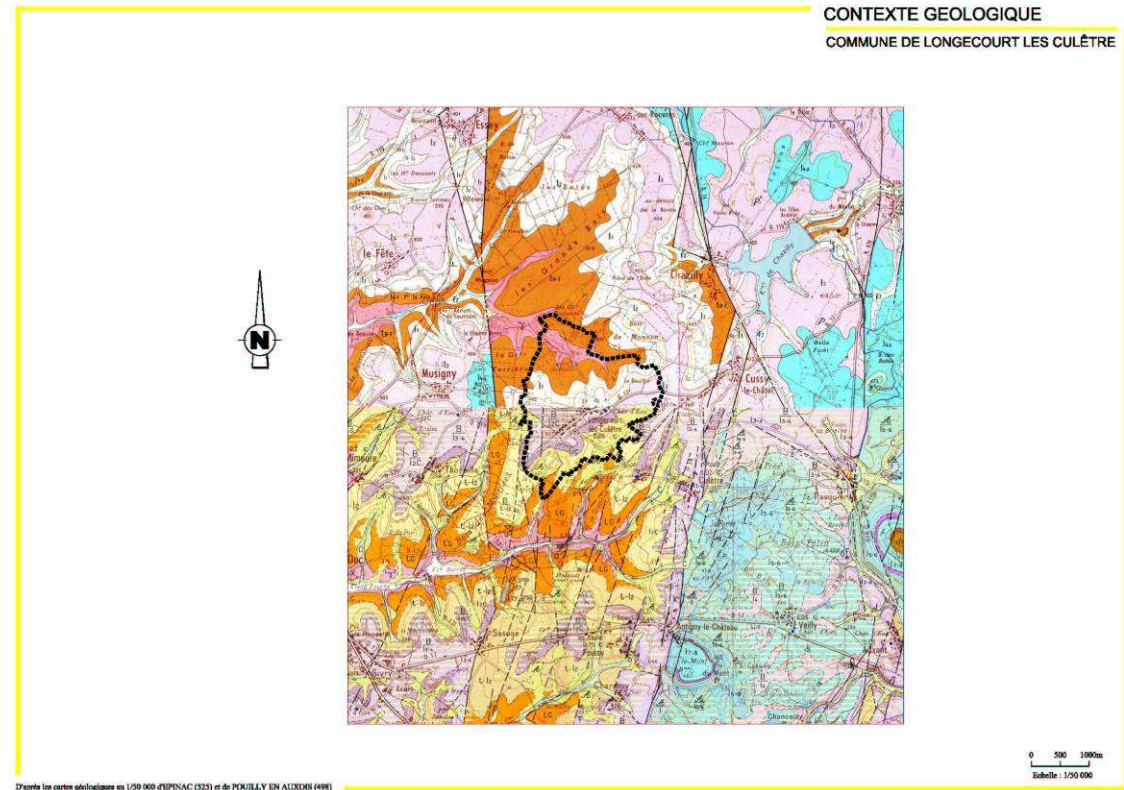
GEOLOGIE

Sources : Etude préalable à l'aménagement foncier et étude de zonage d'assainissement réalisée par Saunier et Associés en 2005-2006

D'après la carte géologique du BRGM au 1/50 000 n°525 d'Épinac, la commune appartient au domaine géologique du Pays d'Arnay, au point de rencontre de trois grands domaines géologiquement distincts, Auxois, Terre Plaine et Bazois, où il forme autour du Morvan une zone de dépressions et de bas plateaux couverts par la plaine et la grande culture.

La commune repose sur différents types de substratums :

- au niveau du Bourg, on retrouve une formation qui correspond à des calcaires variés, oolithes ferrugineuses, ainsi que du Lias indifférencié ;
- au Nord du Bourg, on rencontre un ensemble argilo-marneux avec de petits bancs calcaires et gréseux ;
- au Nord de la commune, le substratum est constitué de microgranites à faciès de rhyolite porphyrique, et des leucogranites à grain fin à moyen, à deux micas ;
- au Sud de la commune, on rencontre un manteau épais constitué par les altérites du substratum, et par un mélange d'éboulis variés et de colluvions argileuses.



RELIEF ET TOPOGRAPHIE

Source : Etude préalable à l'aménagement foncier de la commune de Longecourt-lès-Culètre

« Le territoire de la commune se situe à des altitudes s'échelonnant entre 390 et 455 mètres soit un dénivelé maximal de plus de 60 mètres.

On retrouve naturellement les cotes les plus élevées sur les plateaux calcaires et les plus basses au Nord et au Sud de la commune dans les fonds de vallon.

Le pendage général s'établit à partir d'une bande traversant la commune du Nord-Est au Sud-Ouest en direction du Nord et du Sud.

Le village est implanté sur un petit plateau, formant la bande citée précédemment, présentant des versant à faibles pentes qui s'accroissent à l'approche des petits vallons traversés par des ruisseaux au nord et au sud du territoire communal. »

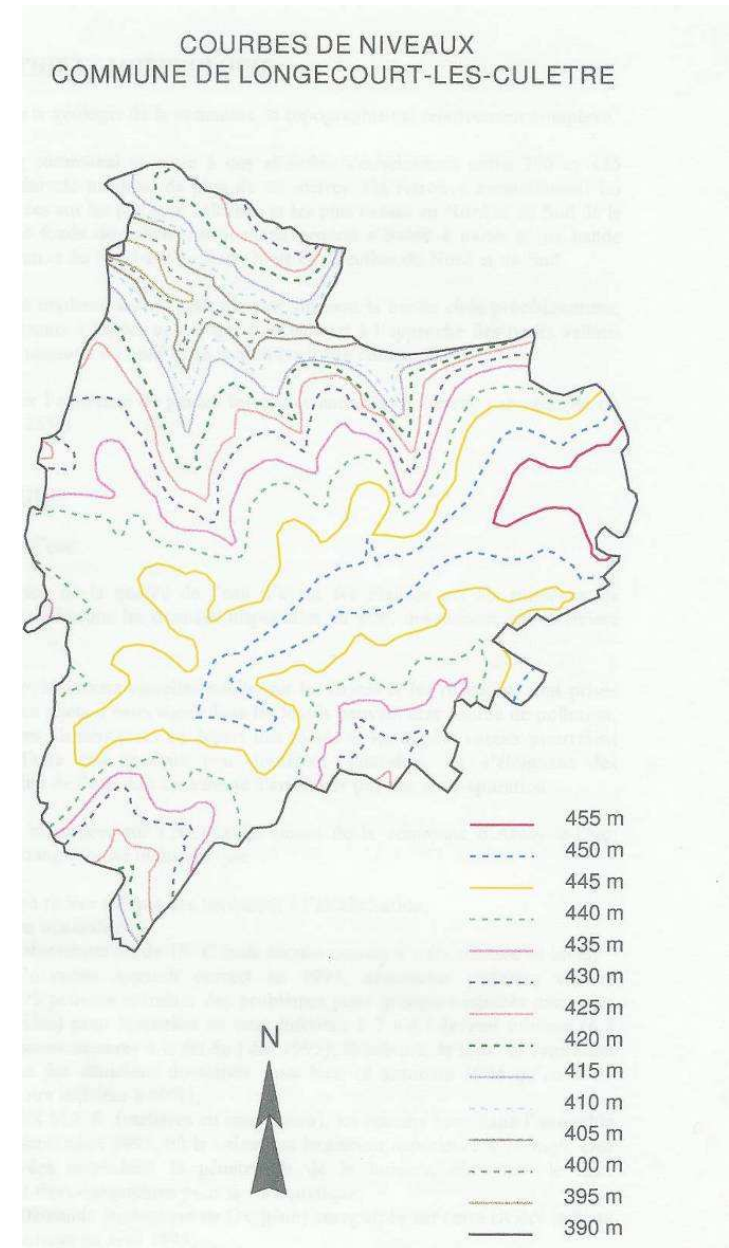


Illustration tirée de l'étude préalable à l'aménagement foncier de la commune de Longecourt-lès-Culètre

Les principaux enjeux liés à la géologie et au relief

=> Le relief faible du site du village et de ses abords, se prête globalement mal à des solutions d'**assainissement** collectif.

=> Une étude devra être réalisée sur le site du futur nouveau quartier pour vérifier les possibilités d'y réaliser un petit assainissement collectif.

=>L'absence de relief devra être pris en compte dans l'implantation des nouvelles constructions pour ménager pour chaque habitation **ensoleillement et vues**.

1.B.3. HYDROGRAPHIE ET HYDROLOGIE

Sources : Etude préalable à l'aménagement foncier et étude de zonage d'assainissement

La commune appartient au bassin versant de l'Arroux.

On ne trouve sur le territoire de la commune que quelques ruisseaux temporaires dont les deux plus importants sont situés :

- l'un au Sud/Est de la commune dont l'exutoire se situe sur la commune niveau de la Ferme de Bize,
- un autre au Nord de la commune qui afflue près de l'Etang.

En revanche, le territoire de la commune est pourvu d'un réseau assez dense de fossés.

On trouve également de nombreuses mares, trous d'eau et zones humides dans les vallons qui accueillent une flore et une faune intéressante. L'étude préalable à l'aménagement foncier avait recensé 45 mares.

Il existe 28 puits dans le village dont deux seulement servent encore à l'alimentation du bétail.

Par ailleurs, le site Prim.net mentionne **un arrêté de catastrophe naturelle lié à des inondations et des coulées de boues pris sur la commune de Longecourt-les-Culêtre le 11/01/83**, sans que l'on dispose d'informations plus précises. Etant donné qu'il n'y a pas de ruisseau ni de rivière dans et à proximité du village, il est probable que ces inondations et coulées de boue sont liées à des pluies fortes et au débordement des fossés qui recueillaient les eaux pluviales dans le village (voir également les chapitres 1.A.8. Réseaux techniques, 1.B.3. Hydrologie et hydrographie 1.D.3. Présence du végétal dans le village).

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983

⇒ **Gestion des eaux pluviales : voir chapitre 1.A.8. « RESEAUX TECHNIQUES »**

Les principaux enjeux liés à l'hydrographie et hydrologie

=> Le réseau de fossé qui joue un rôle de drainage et de recueil des eaux pluviales doit être entretenu.

=>La protection **des trous d'eau, mares et zones humides** est un enjeu patrimonial écologique et paysager dont l'importance a été soulignée par l'étude du remembrement qui les a recensés et cartographiés

=>**Les puits** du village constituent à la fois un patrimoine à protéger et une ressource en eau économique pour l'arrosage des jardins.

=>Il serait important de savoir où, sur le territoire de la commune, et dans quelles conditions ont eu lieu les inondations et coulées de boue de 1982 qui ont fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle. **Dans tous les cas, il faut éviter au maximum d'imperméabiliser les sols pour limiter le plus possible les eaux de ruissellement et entretenir les fossés qui recueillent les eaux pluviales** (voir également chapitres 1.A.8. Réseaux techniques et 1.D.3. Présence du végétal dans le village).

1.B.4. PEDOLOGIE

Source : Etude préalable à l'aménagement foncier de la commune de Longecourt-lès-Culètre

On trouve sur le territoire de la commune quatre types de sols :

- des sols lessivés hydromorphes qui recouvrent le calcaire sinémurien. Ce sont des sols très profonds acides limono-argileux en surface et argileux compacts en profondeur. On les appelle localement des « terres noires » ;
- en bordure de plateau, de sols bruns lessivés, moyennement profonds à profonds, argilo-limoneux en surface et qui reposent sur les marnes et les calcaires marneux de l'Hettangien et du Rhétien. Sur ces types de sols, les petites venues d'eau et petites sources sont fréquentes. Ces sols occupent une partie des versants, des replats et des faibles pentes ; Leur vocation est la prairie d'embouches ;
- des sols bruns acides et des sols hydromorphes : ce sont des sols légers sablo-argileux moyennement profonds à profonds reposant sur des grès rhétiens et triasiques. On les trouve sur les faibles pentes ;
- des lithosols et des sols bruns acides forestiers ou mésotrophes sous prairie.

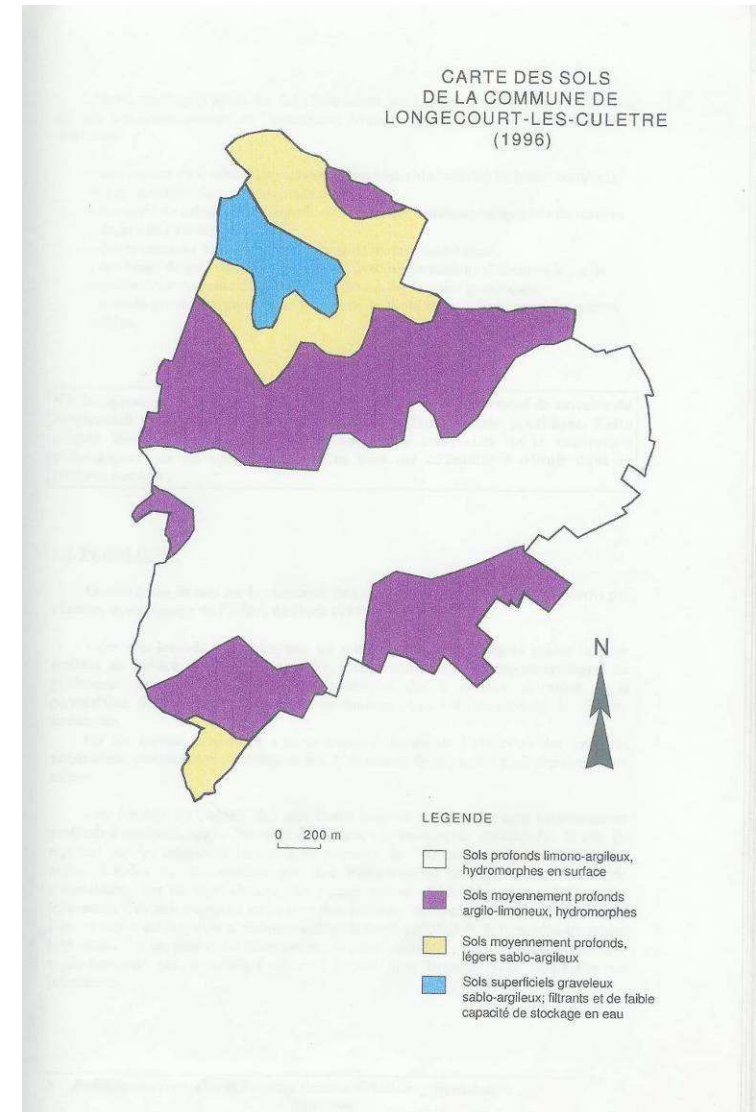


Illustration tirée de l'étude préalable à l'aménagement foncier de la commune de Longecourt-lès-Culètre

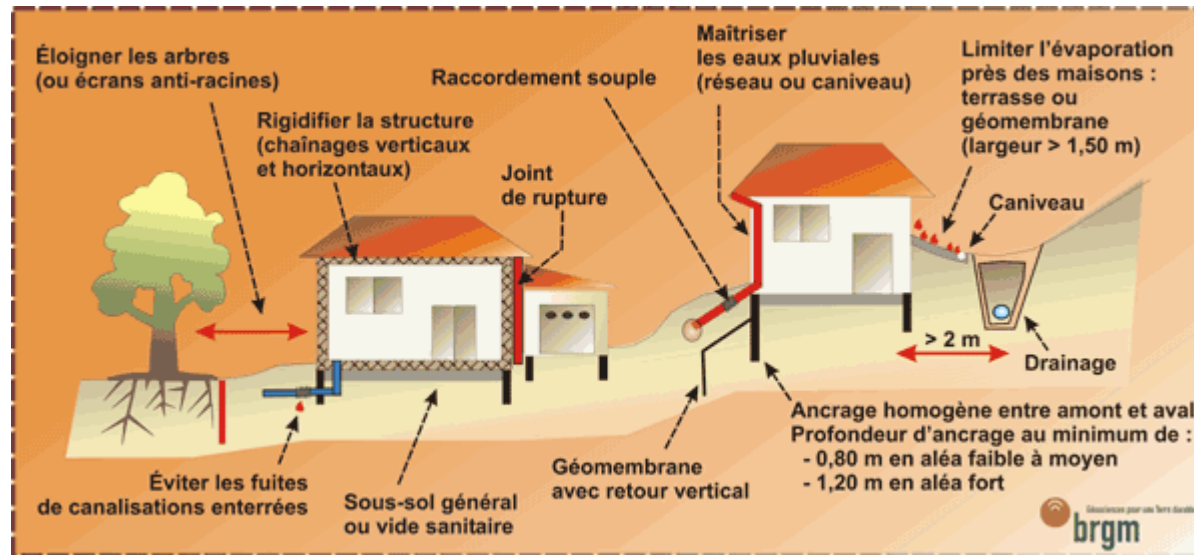
L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILLEUX

Source ; site du BRGM et du Ministère de l'Ecologie : <http://www.argiles.fr>

La Commune de Longecourt-lès-Culètre fait partie des nombreuses communes de Côte d'Or sur lequel a été recensé **un aléa de retrait-gonflement des argiles**. Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions.



La carte d'aléa réalisée en 2007 par le BRGM fait apparaître un aléa faible sur le village et ses abords immédiats et notamment sur le terrain devant accueillir l'éco-hameau. **Cependant, le rapport du BRGM, en raison de l'hétérogénéité des sols et des risques de sinistre recommande fortement dans tous les secteurs à aléa faible ou moyen de Côte d'Or (il n'existe pas en Côte d'Or de secteurs à aléa fort) de faire réaliser une étude géotechnique en préalable à toute construction nouvelle dans les secteurs concernés, ou, à défaut, de mettre en œuvre des règles constructives préventive adaptées à ce type de problèmes.**



Les **dispositions préventives** généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la **responsabilité du constructeur** ;

- les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un **radier généralisé**, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix
- La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages haut et bas**. Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée

d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que l'**influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur** à maturité.

- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

- En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie.

- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

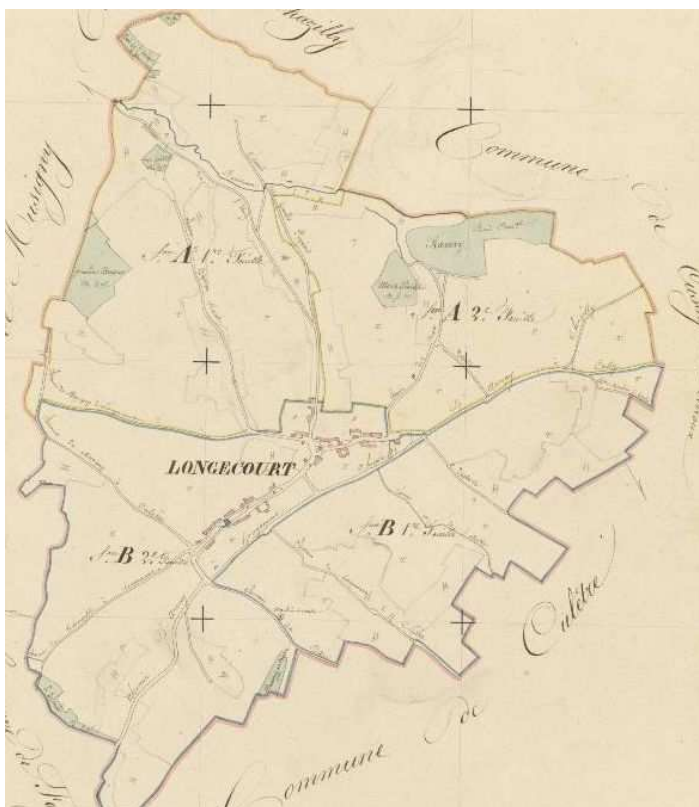
Les principaux enjeux liés à la pédologie

*Au niveau **des espaces naturels, agricoles et forestiers**, les sols de la commune se caractérisent par leur hydromorphie constante et leur vocation essentiellement **herbagère**. Ils permettent très peu une mise en valeur agronomique.*

*Au niveau du **projet de l'éco-hameau** :*

- la capacité de sols à recevoir un lagunage devra être vérifiée,*

- une étude géotechnique complémentaire devra être réalisée pour préciser la nature du sol, en raison de la présence de l'aléa retrait-gonflement d'argille ou, à défaut des mesures de construction préventives spécifiques mises en œuvre.*



La comparaison de la photo aérienne actuelle avec le cadastre napoléonien de 1841 montre que l'organisation générale du territoire de la commune et l'occupation de sols se sont maintenues, quasiment à l'identique, avec simplement une petite extension des secteurs boisés au Nord-Ouest ;

Les principaux enjeux liés à l'occupation des sols

Le territoire de la commune de Longecourt-lès-Culêtre est essentiellement un territoire de prairies naturelles utilisées pour l'élevage, et, en cela, caractéristique du Pays d'Auxois. Cette occupation des sols est accompagnée d'un réseau de haies qui joue un rôle important : brise-vent, gestion des écarts climatiques, drainage, refuge pour la flore et la faune, et structures paysagères, et, pour toutes ces raisons, méritent d'être conservées (voir chapitre 1.B.)

1.B.6. MILIEUX NATURELS ET PATRIMOINE PAYSAGER ET VEGETAL A L'ECHELLE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE

MILIEUX NATURELS

Il n'existe pas de Z.N.I.E.F.F. (zone naturelle d'intérêt floristique et faunistique) sur le territoire de la commune, mais le territoire est riche de milieux naturels intéressants :

- liés à l'eau avec la présence de ruisseaux, fossés, zones humides et marécageuses et nombreuses **mares** et trous d'eau qui abritent une faune (notamment amphibiens) et une flore caractéristiques intéressantes,
- liés au réseau de haies (notamment avifaune),
- On trouve au sud de la commune, en contrebas de la décharge, une station de prêle d'hiver, espèce rare protégée en Bourgogne.

Illustration tirée de l'étude préalable à l'aménagement foncier



PAYSAGES

La **prairie naturelle bocagère** est la structure paysagère largement dominante du territoire de la commune



LES HAIES

Le territoire de la commune est marqué par un réseau dense de **haies** aux caractéristiques très variées : hautes et basses, larges et étroites qui jouent un rôle important : brise-vent, gestion des écarts climatiques, drainage, refuge pour la flore et la faune.

LES BOISEMENTS, BOSQUETS ET ARBRES

Les boisements, les bosquets et les arbres isolés, chênes, frênes et fruitiers pour l'essentiel, jouent un rôle important dans les paysages de la commune. Certaines mares et trous d'eau sont ceinturés par des joncs et des massettes. Le ruisseau qui traverse les près de la Met et le bas de Frossard présente une ripisylve intéressante de frênes et de saules.

LE RESEAU DE CHEMINS

Les chemins constituent un support irremplaçable de découverte des paysages. Le réseau de chemins de la commune a été entièrement recensé lors de l'étude de remembrement.



Les principaux enjeux liés aux milieux naturels et aux paysages à l'échelle de la commune

=>Plusieurs éléments jouent un rôle important tant sur le plan écologique que paysager et méritent d'être protégés, en particulier :

- le patrimoine végétal : boisements, bosquets, réseau de haies, arbres isolés, ripisylves,
- le patrimoine lié à l'eau : mares, trous d'eau, ruisseaux, fossés, zones humides et marécageuses,

=> Il serait également important de protéger le réseau de chemins de la commune en tant que support irremplaçable de découverte des ses paysages.

=>La commune a souhaité, dans le cadre de l'élaboration de sa carte communale, effectuer un inventaire de son patrimoine naturel et paysager, architectural et urbain.

Ont été recensés et cartographiés au 1/5000° à l'échelle du territoire communal :

- Les chemins blancs et le patrimoine végétal associé
- Les routes et les chemins goudronnés et le patrimoine végétal associé
- Les boisements et les bosquets
- les prairies marécageuses et humides
- Les arbres isolés et les alignements d'arbres les plus remarquables
- Les sources et le patrimoine végétal associé
- Les mares et le patrimoine végétal associé
- Les principaux fossés et chenaux
- Les principaux ruisseaux et rus
- La zone à préle d'hiver.

Cette carte est accompagnée de fiches de recommandations par thématique. Ces documents figurent dans l'annexe de la carte communale.

1.C.INVENTAIRE DES SITES ARCHEOLOGIQUES

1.C. INVENTAIRE DES SITES ARCHEOLOGIQUES

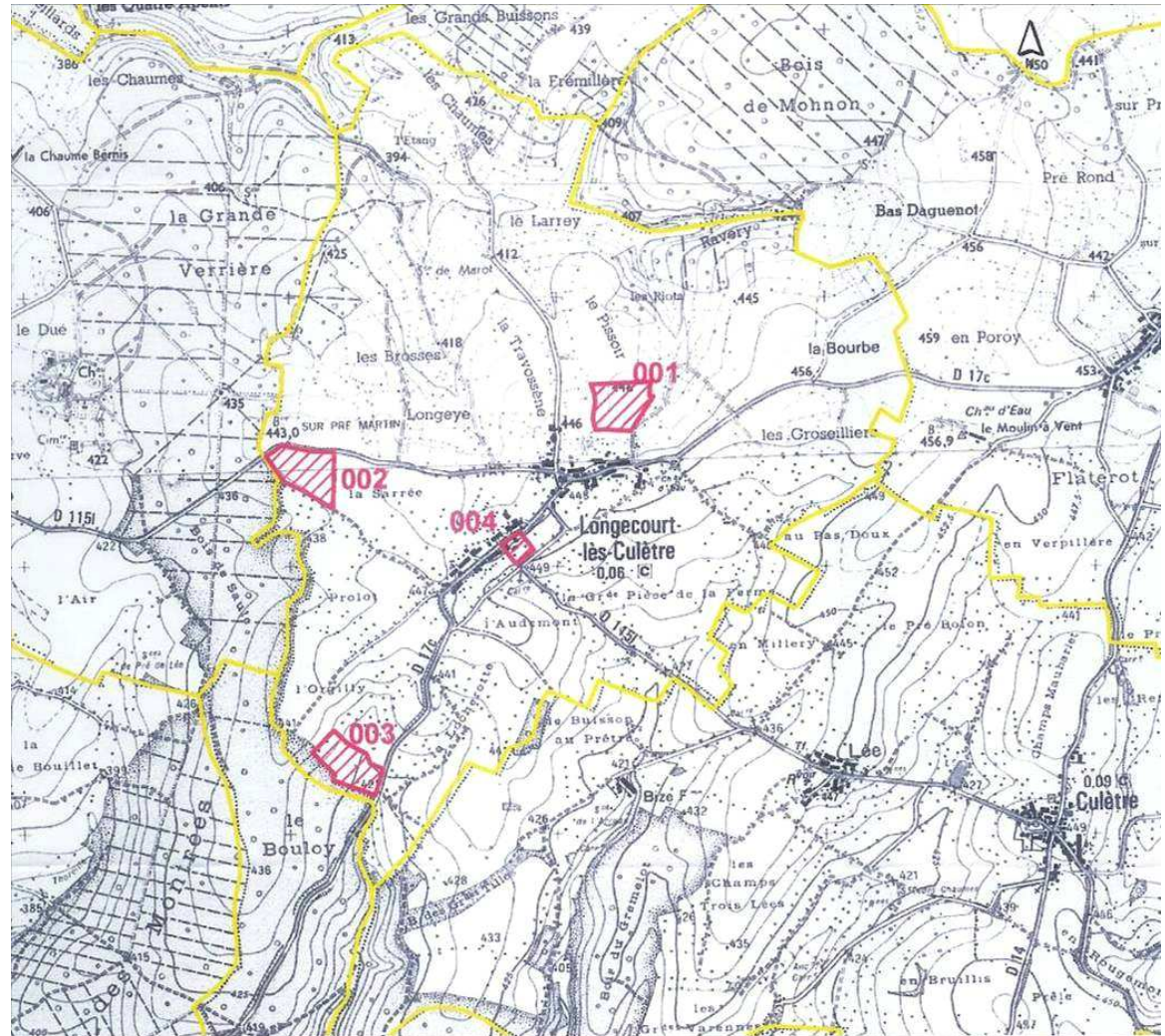
Le service régional de l'archéologie de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Bourgogne a recensé quatre sites d'intérêt archéologiques sur le territoire de la commune.

Dans trois de ces sites, situés en dehors du village, ont été trouvés des éléments d'occupation gallo-romaine (pierres en grès, tuiles, quelques tessons et un point d'eau aménagé) :

- « **Les Pois Verts** » (site 001)
- « **La Sarrée** » (site 002).
- « **Champ Ribout** » (site 003), avec

probabilité d'un habitat voire d'une villa de l'époque gallo-romaine,

Un quatrième site situé dans le village et intitulé « **Bourg** » (site 004) est constitué d'une ancienne maison forte et des restes d'une ancienne chapelle dite « chapelle Saint Georges ». Cette maison forte a par ailleurs été repérée comme patrimoine remarquable



Les principaux enjeux liés au patrimoine archéologique

« En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion des travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne, Service régional de l'Archéologie (39 rue Vannerie –21000 Dijon ; tel 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20).

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 des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art. 1).

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

La commune a souhaité, dans le cadre de l'élaboration de sa carte communale, effectuer un inventaire de son patrimoine naturel et paysager, architectural et urbain. L'ensemble des données recueillies dont l'inventaire archéologique ont été cartographiées et font l'objet de fiches de recommandation par thématique. Ces documents figurent dans l'annexe de la carte communale.

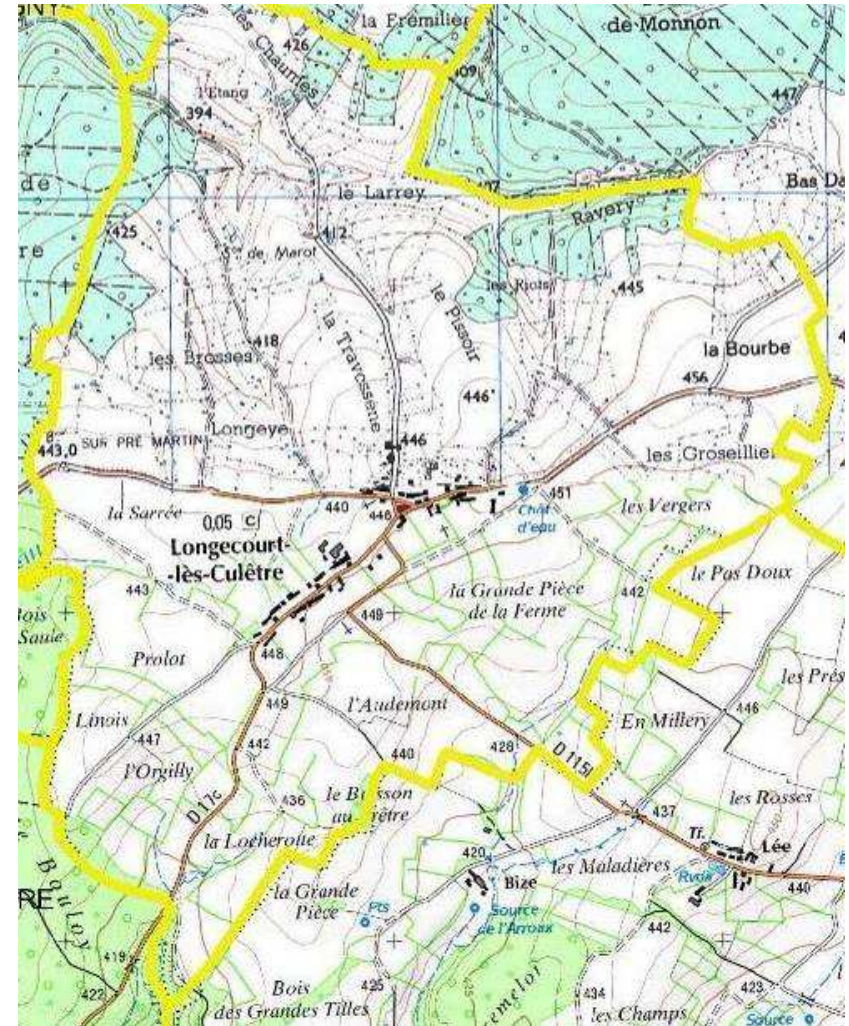
1.D. DIAGNOSTIC DU VILLAGE ET SES ABORDS

1.D.1. ORGANISATION DES ESPACES PUBLICS

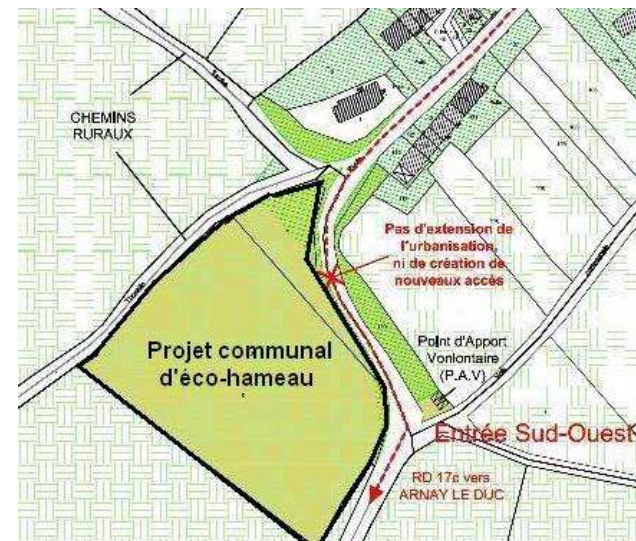
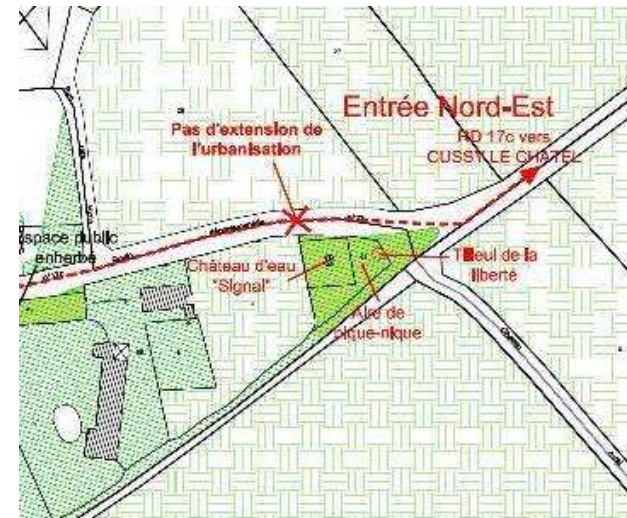
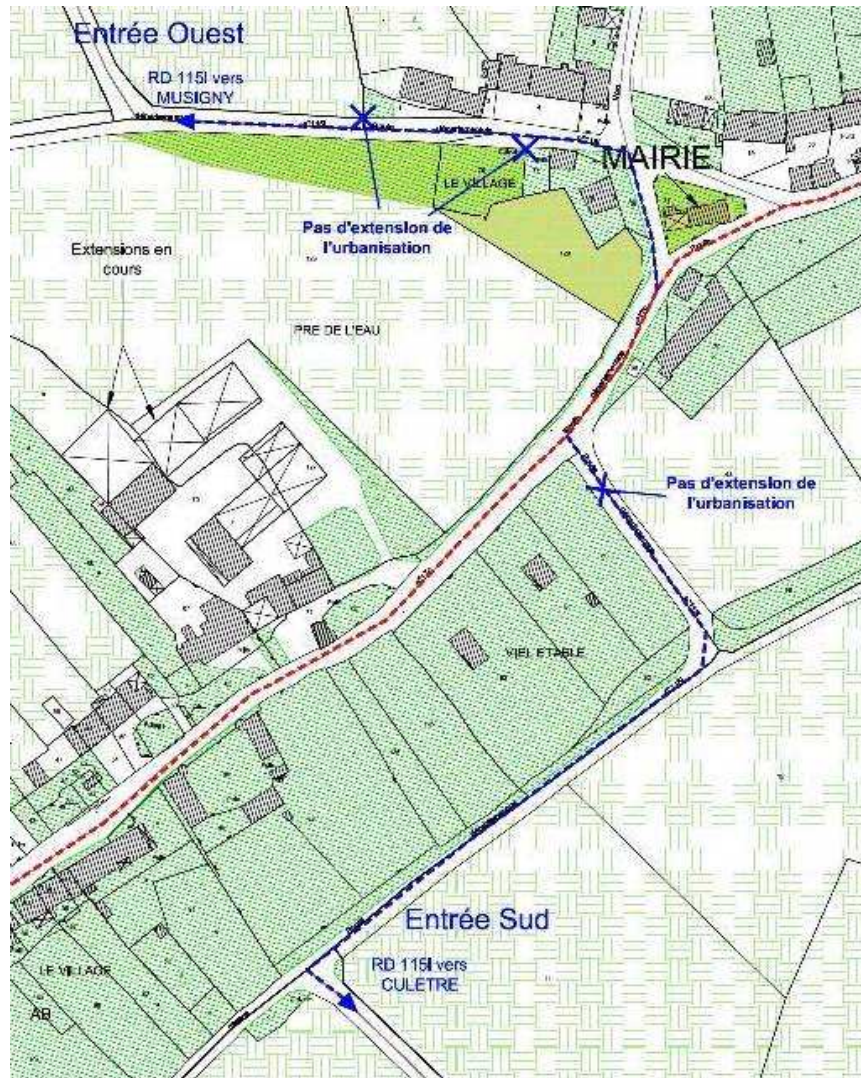
Il n'existe aucun écart sur le territoire de la commune.

L'ensemble de l'urbanisation est située dans le village qui est implanté au centre du territoire de la commune sur le plateau calcaire sur un point haut, à une altitude moyenne de 448 m, avec des pentes faibles (le point le plus haut dans le village se situe à une altitude de 449 m, et le point le plus bas à 447 m).

Le village est un **village-rue**, tout en longueur, qui s'étend le long de **deux départementales** : la RD17c et la RD115l.



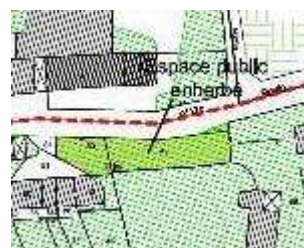
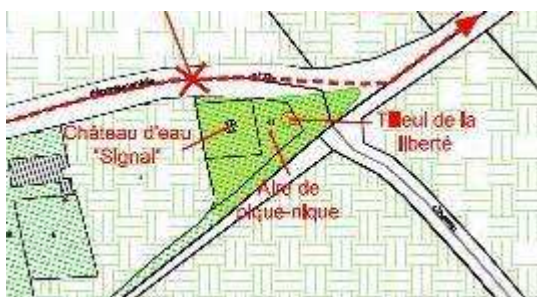
Etant donné la longueur de la traversée du village (plus d'1 kilomètre) par la RD 17c, il est recommandé (cf Porter à connaissance) de ne pas étendre l'urbanisation le long des routes départementales de transit et de ne pas créer de nouveaux accès à l'extérieur du village afin de ne pas augmenter les difficultés et les risques liés à la circulation de transit ; D'autre part, les accès à l'éco-hameau devront utiliser prioritairement le chemin rural existant situé au nord du terrain.



Les espaces publics du village sont caractérisés par la présence quasi continue de bandes enherbées qui contribuent non seulement à leur qualité paysagère mais également à la qualité de leur usage piétonnier.



Il n'y a dans le village pas de place publique au sens classique du terme, mais les bandes enherbées qui longent les espaces publics s'élargissent à plusieurs endroits, constituant un espace public enherbé, parfois arboré et aménagé.



La mairie est installée à l'intersection des deux routes départementales, dans un petit îlot isolé.



Les principaux enjeux liés à l'organisation des espaces publics

Deux points concernant les espaces publics méritent d'être particulièrement soulignés :

- le premier, c'est le **caractère très étendu de ce village-rue** qui s'étire sur plus d'un kilomètre de long sur la RD17c (soit ¼ d'heure de marche à pied). Cette caractéristique doit impérativement être prise en compte (cf Porter à connaissance) :

* il est recommandé de **ne pas étendre l'urbanisation le long des routes départementales de transit** et de **ne pas créer de nouveaux accès à l'extérieur du village** afin de ne pas augmenter les difficultés et les risques liés à la circulation de transit,

* il convient, de profiter de la réalisation de l'éco-hameau pour **marquer fortement l'entrée du village** et **inciter ainsi les automobilistes à ralentir,**

* **les accès** à l'éco-hameau devront, pour des motifs de sécurité **utiliser prioritairement le chemin rural existant** situé au nord du terrain et dans tous les cas ne présenter aucun danger : « **la présence d'accès automobiles privés dans visibilité suffisante constitue un risque d'autant plus grand que la voie se prête à des vitesses élevées. En particulier, l'article R.111-5 du code de l'urbanisme prévoit que le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.** » (extraits du Porte roà Connaissance »,

* **dans le maintien des caractéristiques actuelles des espaces publics** : il est important de **préserver les accotements enherbés** existants en bordure des routes car ils contribuent non seulement à la qualité paysagère des espaces publics du village mais également à **la qualité de leur usage piétonnier,**

* **lors de l'aménagement des espaces publics du projet d'éco-hameau.** La commune souhaite profiter de la création de l'éco-hameau pour aménager l'entrée sud-ouest du village en véritable place publique. Par ailleurs, les espaces publics de l'éco-hameau devront s'inspirer de l'aménagement des espaces publics existants (notamment présence des bandes enherbées) ;

- le deuxième, c'est **l'absence d'une véritable place publique autour de la mairie**, isolée sur son îlot. La commune souhaite utiliser le droit de préemption pour acquérir un terrain à proximité de la mairie et aménager une véritable « place publique autour de la mairie.

Espaces publics de l'éco-hameau et accessibilité de la voirie et des espaces publics

Conformément à la loi du 11 février 2005, les espaces publics et les équipements publics réalisés dans le cadre de l'éco-hameau devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite (notamment les circulations piétonnes et les aires de stationnement automobile).

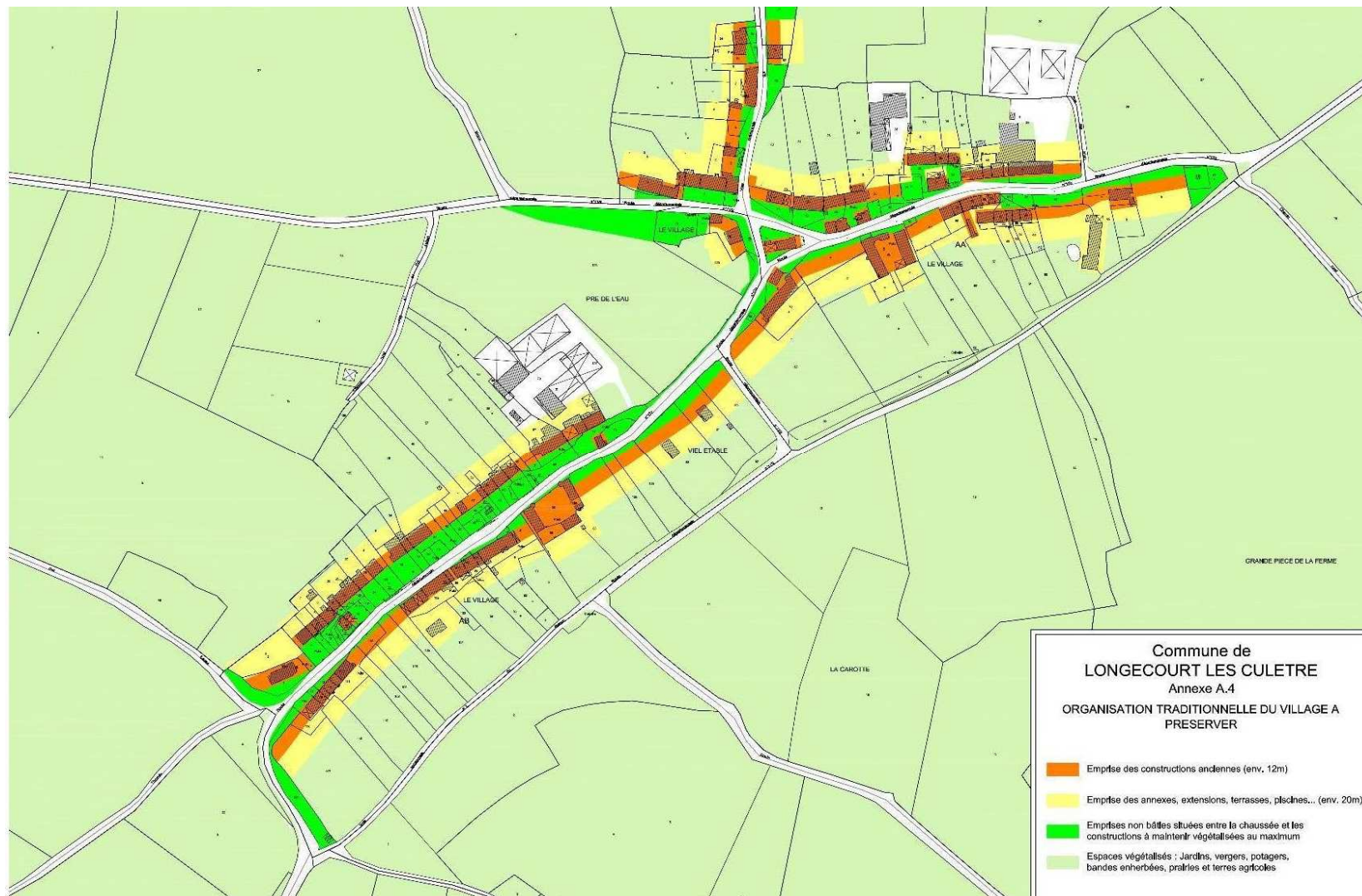
Espaces publics de l'éco-hameau et « Village Avenir »

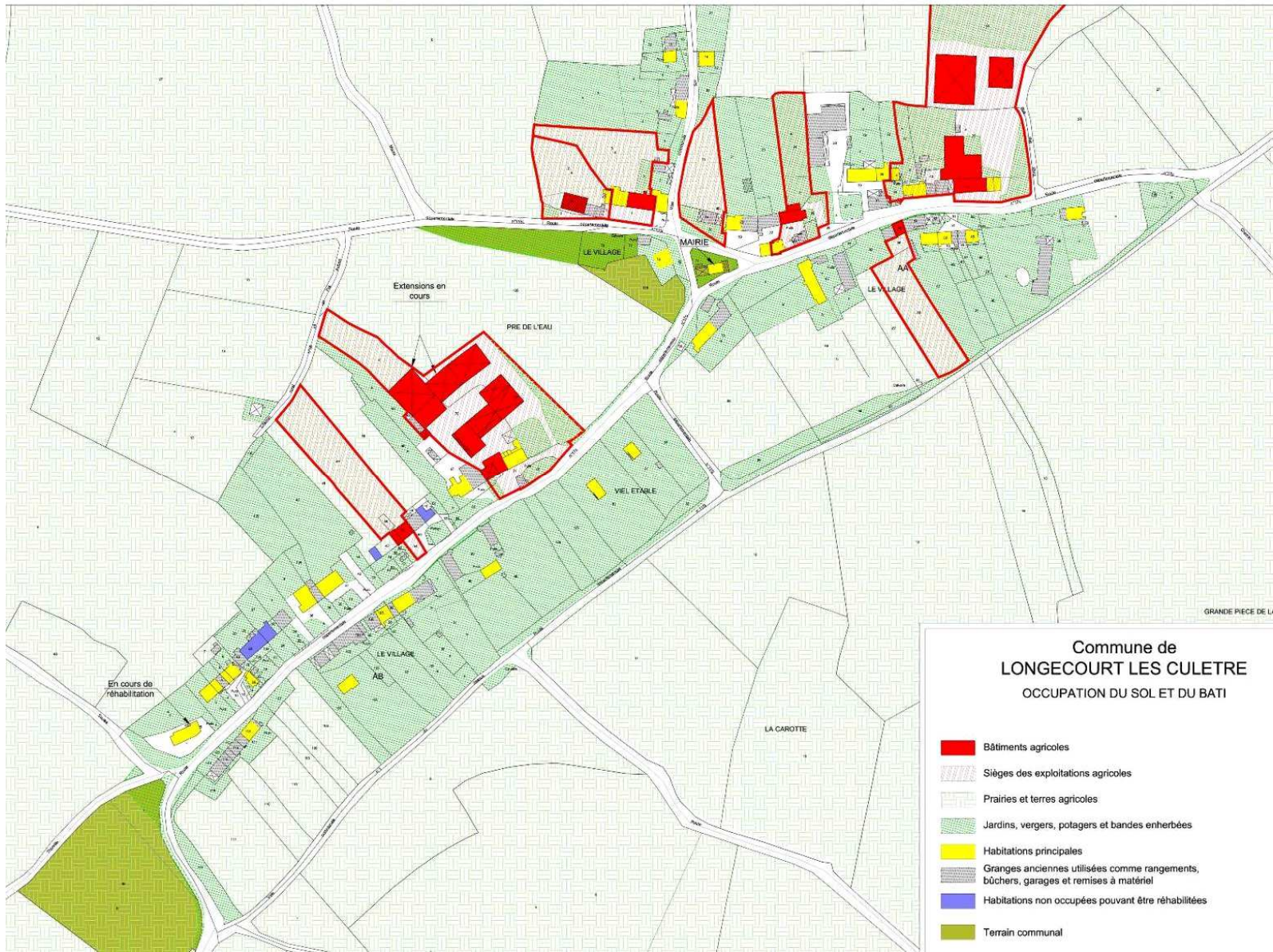
Le projet d'éco-hameau s'inscrit dans le volet « **Extension maîtrisée des bourgs à travers la construction d'habitat groupé** » de la politique « **Villages Avenir** » mise en œuvre par le **Conseil régional de Bourgogne** qui permet aux communes de moins de 3500 habitants **de maintenir ou développer l'offre de logement locatif tout en maîtrisant l'étalement urbain.**

=> Parmi les conditions d'éligibilité au volet « **habitat groupé de Village Avenir** » et notamment **aux aides à la viabilisation et à la réalisation des espaces publics**, figure deux obligations concernant les espaces publics : **le terrain doit être contigu à une voirie existante**, ce qui est le cas de l'éco-hameau. De plus, **le circuit de voirie de l'éco-hameau devra être en raccordement sur les voiries existantes (pas d'impasses)**. Le Conseil Régional prend en charge 30% de la dépense HT de la viabilisation et de la réalisation des espaces publics, avec un plafond de 50 000€.

1.D.2. STRUCTURATION DES ESPACES BATIS ET NON BATIS

Le village de Longecourt-lès-Culètre est structuré de façon très caractéristique, avec, en partant de l'espace public, **une bande enherbée** quasi continue, puis **une bande bâtie** elle aussi quasi continue, et en arrière de cette bande bâtie, **des espaces végétalisés** : jardins, vergers, prairies et terres cultivées. Le village - maisons, jardins et potagers - couvre environ 20ha.







Les principaux enjeux liés à la structuration des espaces bâtis et non bâtis autour de l'espace public

L'organisation caractéristique du village de Longecourt-lès-Culètre : **espace public/bande enherbée/bâti linéaire/jardin** confère au village son identité et sa qualité urbaine et paysagère.

=> Cette organisation doit être préservée dans le village : maintien des bandes enherbées, implantation des nouvelles constructions « en dents creuses » à l'alignement du bâti ancien, respect du caractère végétalisé des jardins.

=> Cette organisation doit être reprise dans le projet d'éco-hameau afin d'assurer son intégration dans le village.

1.D.3. PRESENCE DU VEGETAL DANS LE VILLAGE



Comme tout village rural, le village de Longecourt les Culêtre est environné de « nature » et de « végétal » avec l'arrière des constructions prolongé par des vergers ou des prairies pâturées qui s'insèrent même entre les constructions.



Le village de Longecourt-lès-Culêtre offre une présence particulièrement importante du végétal à l'intérieur du village, avec :

- des bandes enherbées, d'anciens pâtis communaux et d'anciens potagers qui constituent une bande linéaire parfois très large qui vient s'insérer entre le linéaire des constructions et l'espace public,
- quelques arbres, notamment des tilleuls et des marronniers, des chênes et des frênes le long de l'espace public,
- des haies encore nombreuses, le long de l'espace public et entre les parcelles privées,
- des plantations en pied de mur...





Les principaux enjeux liés à la présence du végétal dans le village

=> Cette présence du végétal dans le village doit être maintenue car elle contribue très fortement à la qualité urbaine et paysagère du village.

=> Les espaces végétalisés jouent également un rôle environnemental très important en absorbant les eaux pluviales et en limitant ainsi les ruissellements (la commune a connu en 1982 des inondations et coulées de boue qui ont justifié un arrêté de catastrophe naturelle – voir chapitres 1.B.3 et 1.A.8).

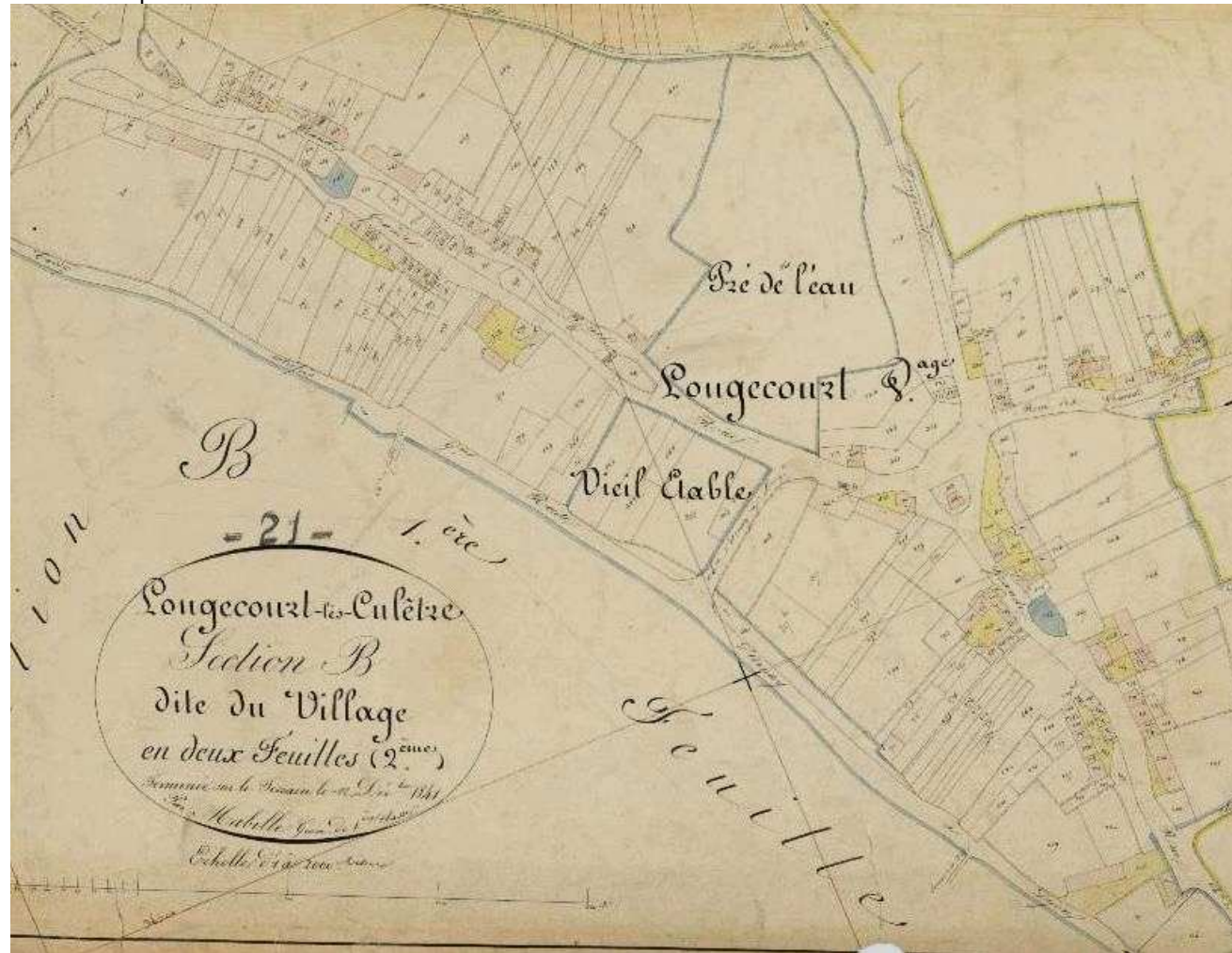
=> Les haies orientées Sud-Est /Nord-Ouest protègent les habitations des vents dominants.

=> Les constructions neuves : dents creuses et les constructions de l'éco-hameau doivent reprendre le vocabulaire végétal du village : bandes enherbées, haies...

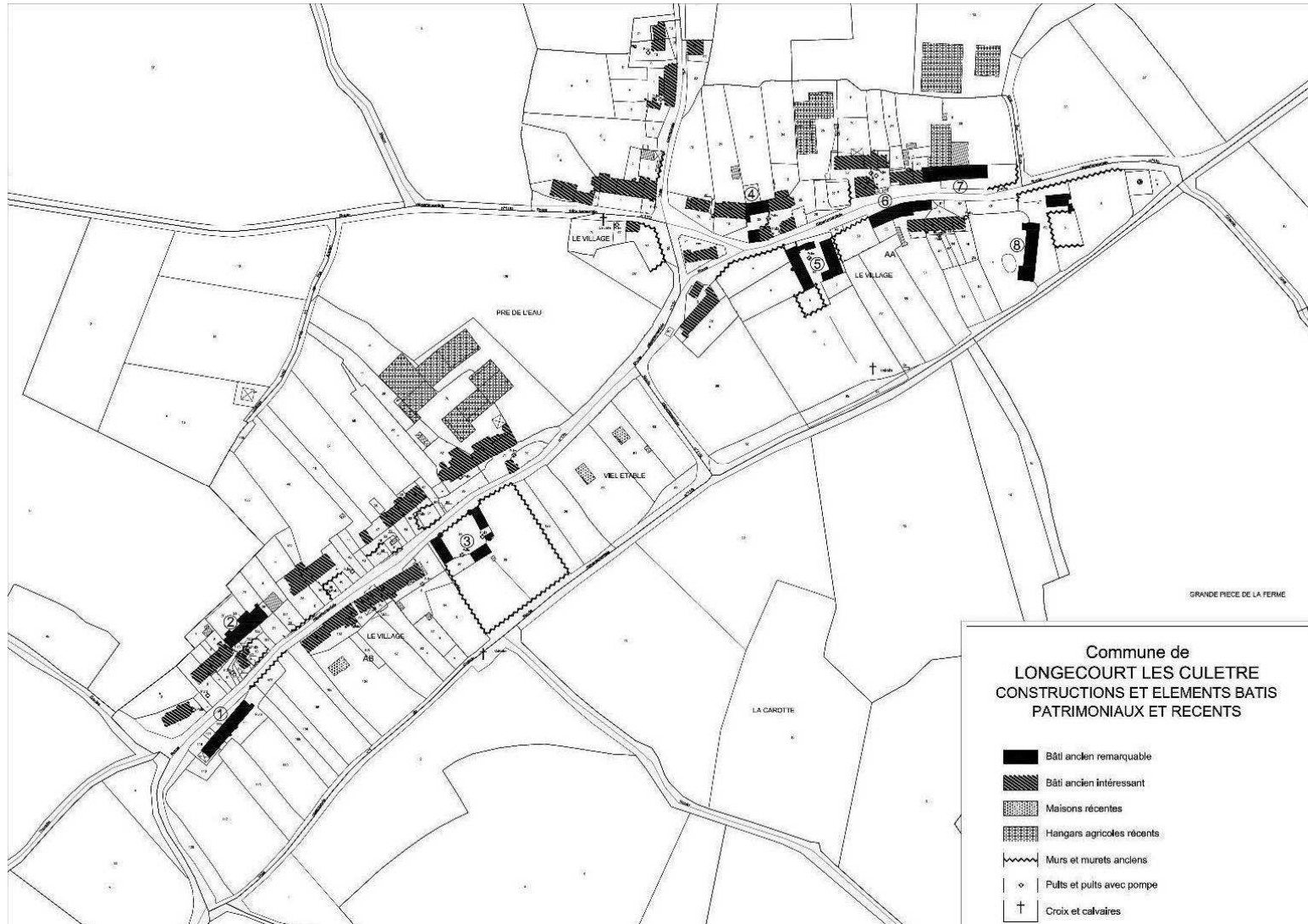
=> La commune souhaite créer au sud de la parcelle qui doit accueillir l'éco-hameau un verger partagé, conservatoire des espèces locales.

1.D.4. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU BATI

Le bâti du village de Longecourt-les-Culètre se caractérise par le fait que le bâti ancien est largement prédominant, ce que montre la comparaison du bâti existant avec le bâti figurant sur le cadastre napoléonien de 1841.



Il n'existe en effet, outre les hangars agricoles implantés derrière le front de constructions anciennes que trois maisons d'habitations récentes (qui n'ont d'ailleurs pas respecté les règles dominantes d'implantation des constructions anciennes).



IMPLANTATION ET ORIENTATION DU BATI ANCIEN

A l'origine le village était quasiment exclusivement agricole. Le bâti est donc constitué principalement d'anciennes fermes.

Les constructions sont implantées parallèlement à la rue dont elles sont séparées par une bande enherbée ou par d'anciens potagers ;



Les constructions anciennes sont la plupart du temps mitoyennes et constituent un front bâti quasiment continu d'environ douze mètres de large.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

La plupart des constructions sont peu hautes : rez-de-chaussée et un étage en partie sous-comble.

Les bâtiments sont de volume simple. Ils accueillent sous un même toit l'habitation et les activités agricoles. Les façades présentent des ouvertures dont les dimensions et les formes sont directement liées à l'ancienne fonction du bâtiment : portes et fenêtres de la partie habitation, portes de grange, ventilation ...



Les principaux enjeux liés aux caractéristiques du bâti ancien

=>Ce sont les constructions anciennes qui donnent au village son identité et elles méritent toutes d'être conservées, entretenues et réhabilitées dans le respect de leur identité.

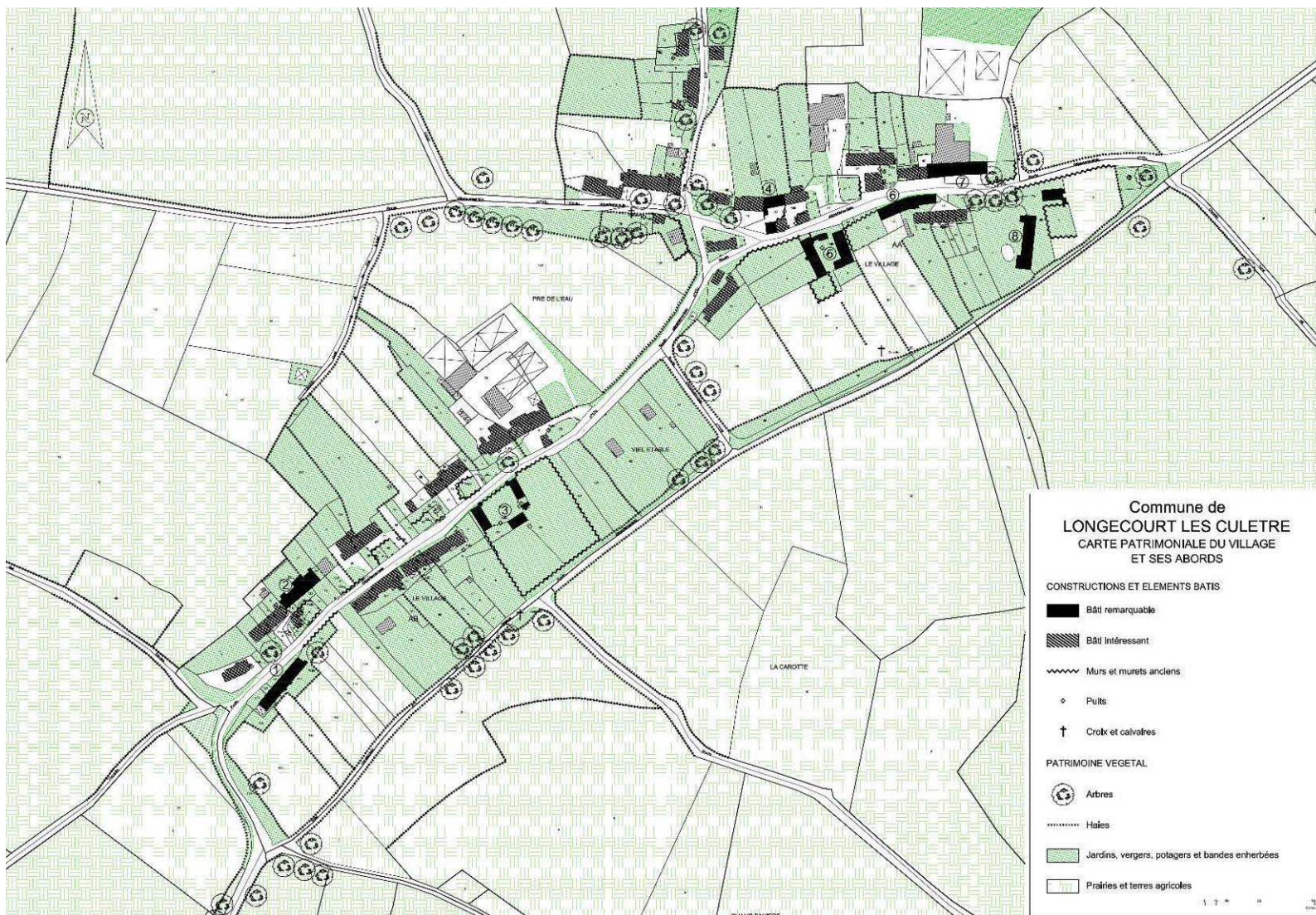
=>Les constructions neuves « en dent creuse » et les constructions de l'éco-hameau doivent s'inscrire dans la forme générale du village et, pour cela, respecter les règles générales d'implantation, d'orientation et de volumétrie des constructions anciennes qui les entourent.

Logements locatifs sociaux dans l'éco-hameau et « Village Avenir »

Le projet d'éco-hameau s'inscrit dans le volet « **Extension maîtrisée des bourgs à travers la construction d'habitat groupé** » de la politique « **Villages Avenir** » mise en œuvre par le **Conseil régional de Bourgogne** qui permet aux communes de moins de 3500 habitants de **maintenir ou développer l'offre de logement locatif tout en maîtrisant l'étalement urbain.**

=> Parmi les conditions d'éligibilité au volet « **habitat groupé de Village Avenir** », le **projet l'éco-hameau** doit comporter un ou des logements locatifs sociaux avec **un ratio d'1 logement sur 5 réservé au conventionnement social**, ce qui est le cas. **Le projet de logements devra respecter les typologies architecturales locales en les réinterprétant.**

1.D.5. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER DU VILLAGE ET DE SES ABORDS



Ce qui fait la qualité urbaine, architecturale et paysagère du village de Longecourt-lès-Culètre, c'est d'abord la présence et l'association de multiples éléments modestes, si on les examine isolément, mais sans prix de par leur coexistence.

C'est donc à la fois :

- une organisation des espaces publics très particulière, avec ses bandes enherbées,
- un bâti très homogène, qui dessine un front bâti structuré et continu,
- une présence très forte du végétal : bandes enherbées, haies, arbres, vergers, jardins, prairies...
- des architectures pour la plupart modestes mais qui ont conservé la plupart de leurs caractéristiques,
- des petits éléments qui animent le paysage du village: murs et murets, puits, croix...



Les principaux enjeux liés aux patrimoine architectural et paysager du village

La commune a souhaité, dans le cadre de l'élaboration de sa carte communale, effectuer un inventaire de son patrimoine naturel et paysager, architectural et urbain. Ont été recensés et cartographiés au 1/2000° à l'échelle du village et de ses abords :

- *le bâti ancien intéressant et remarquable,*
- *les murs et murets anciens*
- *les puits, croix et calvaires,*
- *les arbres les plus remarquables,*
- *les haies*
- *les jardins, vergers et bandes enherbées*
- *les prairies et terres agricoles**

Cette carte est accompagnée de fiches de recommandations par thématique. Ces documents figurent dans l'annexe de la carte communale.

2EME PARTIE :

SYNTHESE DES ENJEUX

ET PROPOSITION DE PERIMETRE CONSTRUCTIBLE

2.A. SYNTHÈSE DES CONTRAINTES ET DES ENJEUX ET JUSTIFICATION DU PROJET D'ÉCO-HAMEAU

UNE COMMUNE PARTICULIEREMENT ATTRACTIVE MALGRE UNE POPULATION TRES PEU NOMBREUSE

La commune de Longecourt-lès-Culètre n'a que 54 habitants, ce qui est extrêmement peu, mais, son évolution démographique depuis 1975 est étonnamment meilleure que celle de l'ensemble du canton d'Arnay-le-Duc. En effet, en chiffres absolus, sa population se maintient alors que le canton dans le même temps a perdu ¼ de sa population entre 1975 et 1999. Cette stabilité est **liée à l'arrivée de nouveaux habitants** qui compensent le vieillissement de la population locale : depuis 2005, 7 nouveaux habitants sont venus s'installer sur la commune pour 2 départs.

Cet attrait particulier semble pouvoir être mis sur le compte de plusieurs facteurs favorables :

- **un cadre de vie très protégé et un village qui a conservé son authenticité**
- **la proximité** (6kms) d' Arnay-le-Duc, un **centre de vie où l'on trouve tous les équipements et services nécessaires**, et une situation à 1/2h de Beaune et de son bassin d'emploi ,
- **un dynamisme exceptionnel pour un aussi petit village** : le village de Longecourt-lès-Culètre est très actif et organise, en plus des traditionnelles festivités du 8 mai et du 14 juillet de nombreuses manifestations, avec un accent important mis sur l'environnement, le développement durable et l'écologie organisation d'une foire bio annuelle, d'expositions, de films-débat...

Tout ceci se traduit concrètement par le fait que, depuis que la commune a lancé **son projet d'éco-hameau, 4 à 5 familles sont intéressées et suivent ce projet.**

UN NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DANS LE BATI ANCIEN TRES FAIBLE

Le nombre de logements vacants dans le village est très faible : il était estimé par l'INSEE à 2 en 1999 et à 1 en 2005.

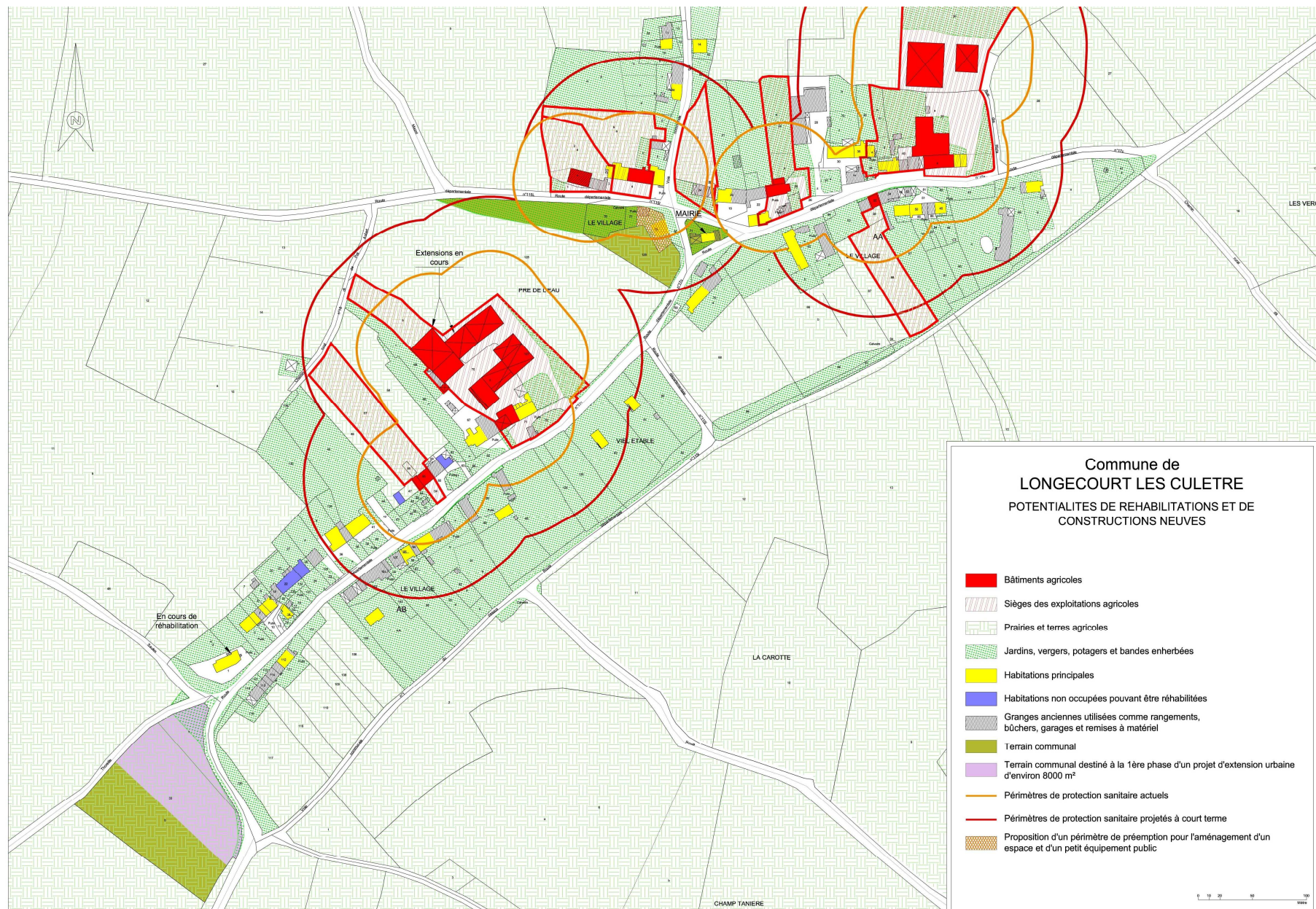
PEU DE POSSIBILITES DE CREATION DE LOGEMENTS DANS LES ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES

Il existe de nombreux anciens bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés par cette activité, mais l'étude a fait apparaître qu'ils étaient pour la plupart utilisés par les habitants comme annexes de leur habitation : hangars, garages, bûchers, remises, rangements... La transformation d'une grande partie de ces bâtiments en logements est de plus rendue problématique par la présence des périmètres de protection sanitaires.

UNE CONSTRUCTIBILITE DES « DENTS CREUSES » LIMITEE A L'INTERIEUR DU VILLAGE

Le grand secteur non bâti situé au cœur du village est utilisé par l'exploitation agricole voisine dont il constitue un prolongement nécessaire et ne peut donc en aucune façon être construit. De plus les périmètres de protection couvrent une bonne partie du village. ces périmètres risquent de plus d'être assez rapidement portés de 50 à 100m car les deux principaux élevages comptent chacun presque 100 bêtes ce qui est la limite des installations classées.

Il reste ponctuellement quelques parcelles intersticielles non bâties, utilisées comme jardins, comme pâtures ou cultures, qui pourraient ponctuellement accueillir une maison, sous réserve que les propriétaires soient d'accord..



DEUX TYPES DE DEMANDES DE NOUVEAUX LOGEMENTS : UNE DEMANDE LOCALE ET UNE DEMANDE EXTERIEURE

Concrètement, on observe sur la commune deux types de demandes de nouveaux logements :

- une demande locale de quelques habitants qui souhaitent pouvoir envisager de construire, à moyen ou long terme pour un de leurs enfants, une maison sur une parcelle qui leur appartient soit en « dent creuse », soit en prolongement direct de l'urbanisation,
- une demande de personnes extérieures au village qui sont intéressées par le projet d'éco-hameau communal.

Il est important que ces deux demandes soient prises en compte par la carte communale :

- répondre à la demande locale permet de maintenir dans une certaine mesure la population locale dans le village (et éviter les départs, nombreux jusqu'en 1999),
- répondre à la demande extérieure permet d'envisager une évolution démographique positive (en compensant les départs - depuis 2005 7 arrivées pour 2 départs et en rajeunissant la population).

LE PROJET D'ECO-HAMEAU COMMUNAL, UN PROJET JUSTIFIE

Le projet d'éco-hameau communal se justifie donc, malgré la population peu nombreuse actuelle de la commune. Il devrait en effet permettre :

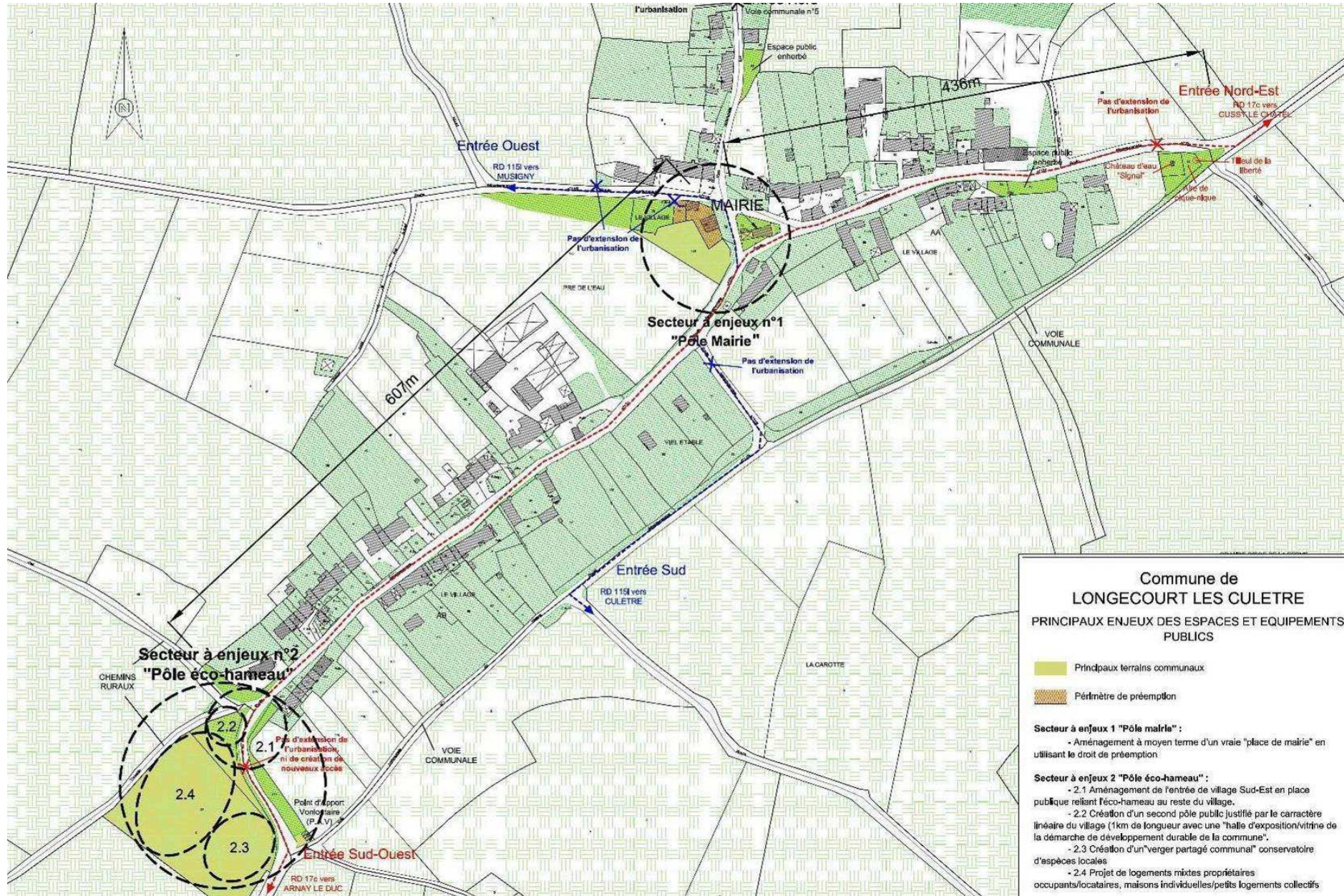
- de diversifier l'offre en logements sur le plan de la mixité sociale, avec 4 et 5 logements en accession et 1 à 2 logements locatifs confiés à un bailleur social et sur le plan de la taille et de la nature des logements avec des maisons et quelques petits appartements destinés à des jeunes ou des personnes âgées,
- de réaliser un projet exemplaire sur le plan du développement durable et de l'écologie en cohérence avec la démarche mise en œuvre par la commune depuis plusieurs années, ce qui nécessite la maîtrise communale du projet et notamment la maîtrise foncière.

LES SOUHAITS DE LA COMMUNE EN TERMES D'ESPACES ET D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

La commune souhaite essayer renforcer ses équipements et espaces collectifs. Ce souhait est légitime étant donné que ce village ne dispose pas d'une vraie « place publique », et que la mairie est un très petit bâtiment insuffisant pour accueillir les diverses manifestations organisées par la commune.

Un assez grand terrain partiellement bâti situé en face de la mairie pourrait permettre d'étendre celle-ci tant en termes d'espaces publics que de bâtiments complémentaires. La commune pourrait, une fois la carte communale approuvée, instituer un périmètre de préemption sur un terrain situé à proximité de la mairie et entouré de terrains communaux.

Par ailleurs, la commune souhaite profiter de la réalisation de l'ancien hameau pour créer un deuxième « pôle public » dans le village, justifié par sa longueur (plus d'1km), avec l'aménagement d'une véritable place publique et la construction d'une petite halle qui pourrait accueillir différentes manifestations dont des activités liés à la foire bio.



**2.B. PROPOSITION
ET JUSTIFICATION DU PERIMETRE CONSTRUCTIBLE**

Le périmètre constructible de la carte communale constitue la synthèse d'un certain nombre d'éléments dont, outre les besoins et les souhaits de la commune en matière de logements (voir chapitre 2A synthèse du diagnostic et des enjeux et justification du périmètre constructible), la prise en compte de l'agriculture, de la sécurité routière et de la forme urbaine et paysagère du village.



PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE

- Ont été exclus du périmètre constructible de la carte communale **les bâtiments agricoles récents** situés en périphérie du village.



- En revanche, ont été maintenus dans le périmètre constructible **les bâtiments agricoles anciens** qui participent de la forme urbaine traditionnelle.

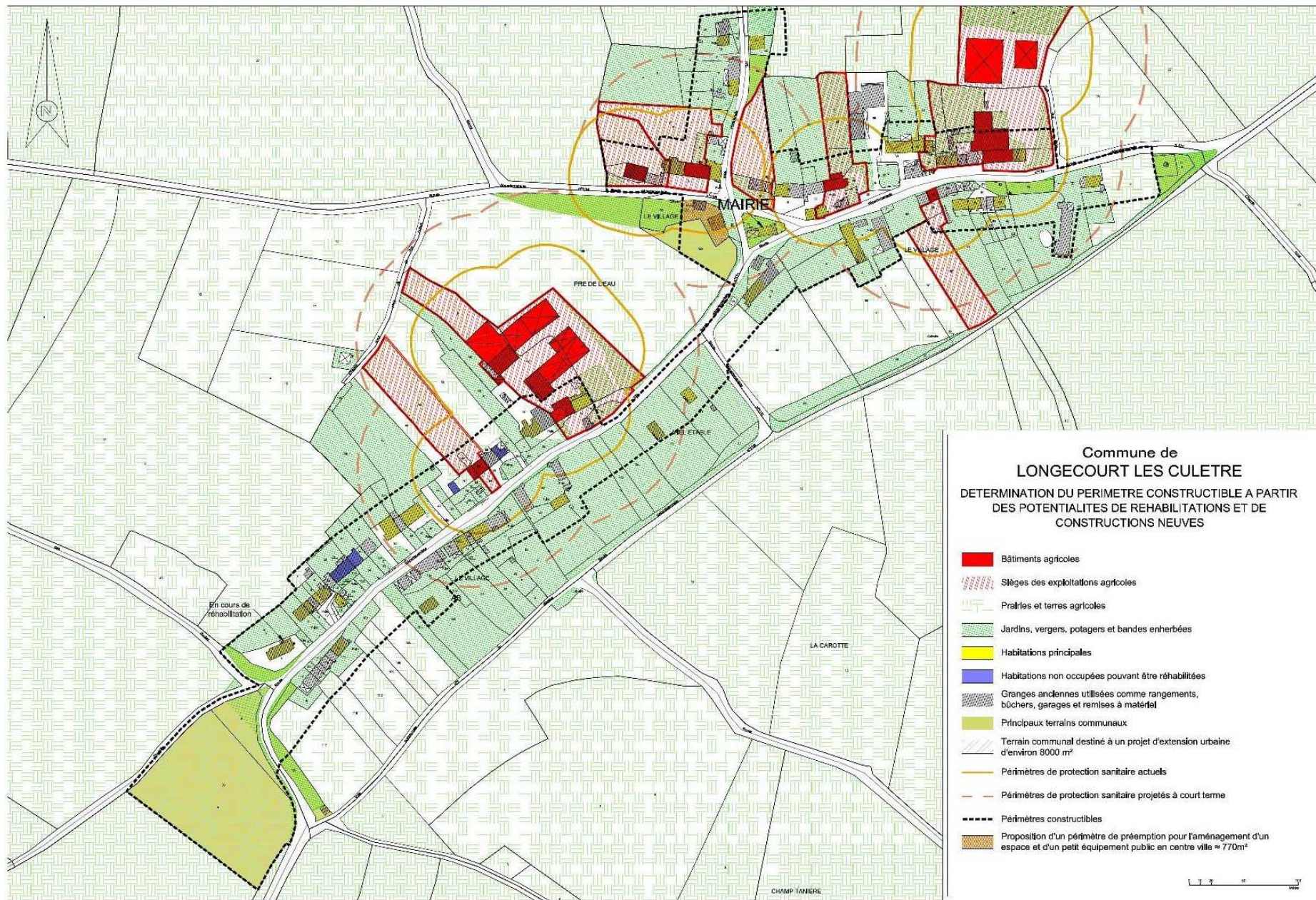


Aux entrées de village, le périmètre constructible exclut les terres agricoles qui jouxtent les sièges des exploitations agricoles et sont concernées par les périmètres de protection sanitaire.



A été également exclue du périmètre constructible de la carte communale bien qu'elle soit située au cœur du village, la parcelle agricole au lieu dit « Le Pré de l'eau » car elle est en prolongement du siège d'une exploitation agricole et concernée par un périmètre de protection sanitaire.

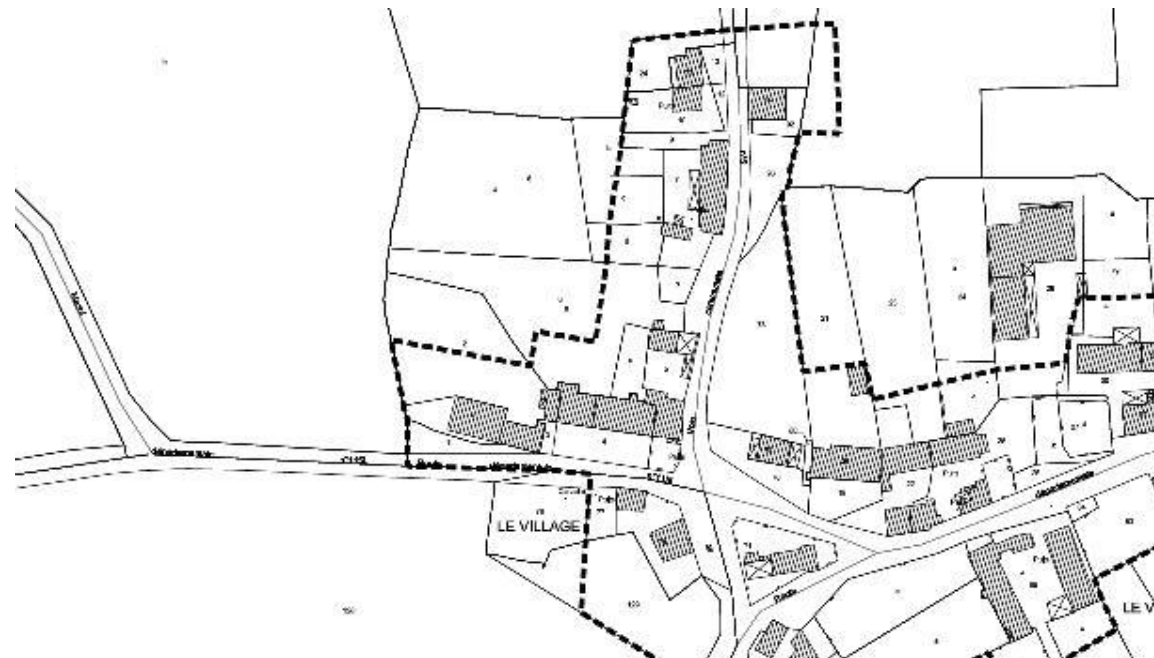
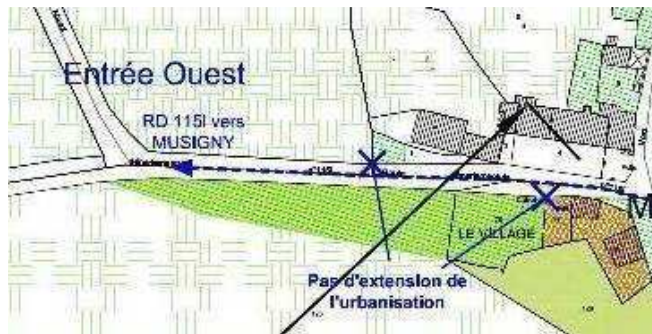




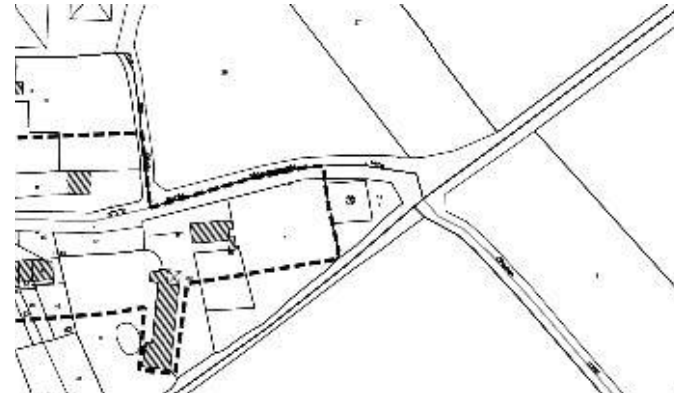
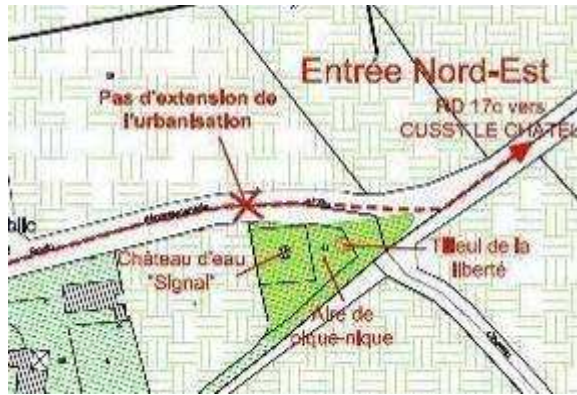
PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIÉS A LA SECURITE ROUTIERE

Les différents enjeux liés à la sécurité routière ont été pris en compte par le périmètre constructible aux différentes entrées du village :

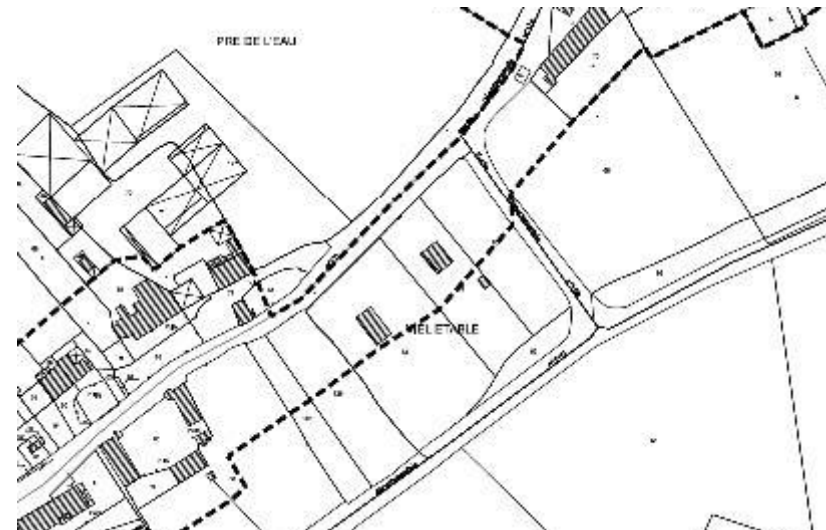
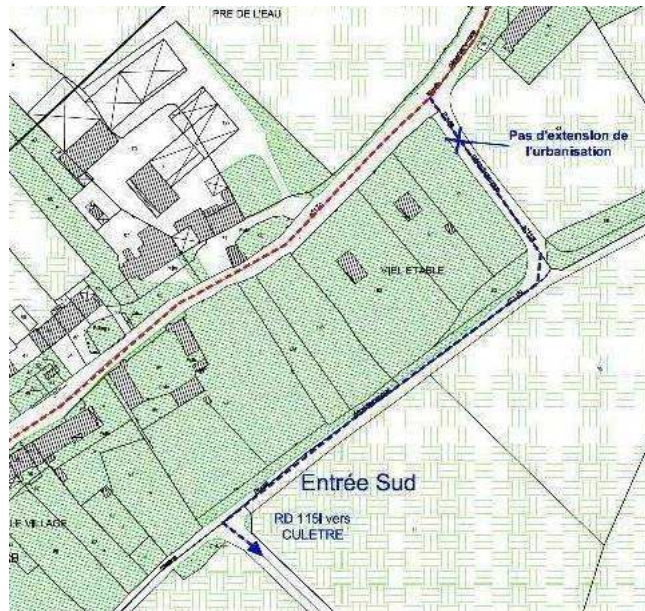
- Entrées Nord-ouest et Nord du village



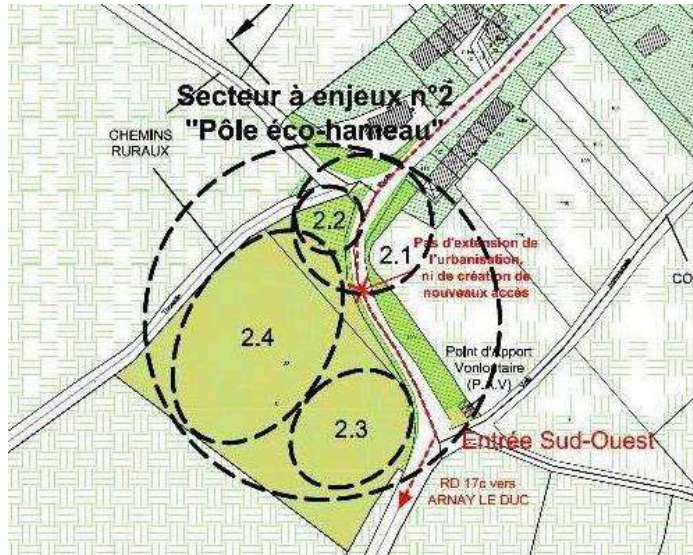
- Entrée Nord-Est du village



- Entrée Sud du village



- Entrée Sud-Est du village



Secteur à enjeux 2 "Pôle éco-hameau" :

- 2.1 Aménagement de l'entrée de village Sud-Est en place publique reliant l'éco-hameau au reste du village.
- 2.2 Création d'un second pôle public justifié par le caractère linéaire du village (1km de longueur avec une "halle d'exposition/vitrine de la démarche de développement durable de la commune").
- 2.3 Création d'un "verger partagé communal" conservatoire d'espèces locales
- 2.4 Projet de logements mixtes propriétaires occupants/locataires, maisons individuelles/petits logements collectifs

PRISE EN COMPTE DE LA FORME URBAINE ET PAYSAGERE DU VILLAGE

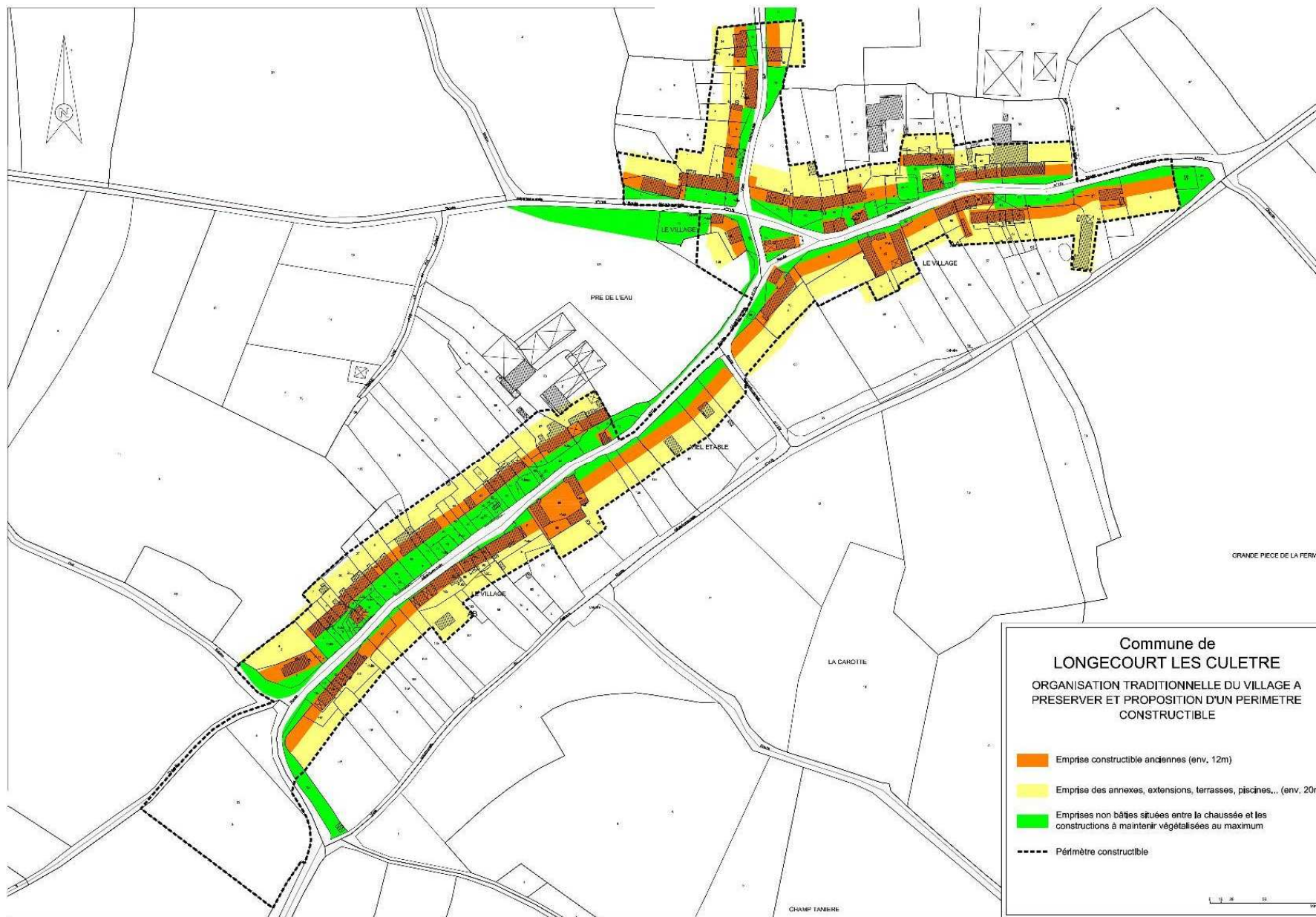
Le village de Longecourt-lès-Culètre est structuré de façon très caractéristique, avec, en partant de l'espace public, **une bande enherbée** quasi continue, puis **une bande bâtie** elle aussi quasi continue, et en arrière de cette bande bâtie, **des espaces végétalisés** : jardins, vergers, prairies et terres cultivées.

Afin de tenir compte de l'organisation urbaine et paysagère, a été définie une bande constructible **d'environ 24 mètres de profondeur** qui correspond :

- à la bande constructible principale de 12 mètres déterminée à partir de l'implantation sur la voie publique et de la largeur des constructions anciennes
- et à une bande constructible secondaire de 20 mètres qui correspond à une bande arrière de jardins dans lesquels pourront être implantés annexes, abris de jardins, piscines.

La bande de jardins susceptibles d'accueillir des annexes telles que piscines et abris de jardins doit impérativement être intégrée dans le périmètre constructible de la carte communale et être d'une largeur suffisante, car ces aménagements ne sont en effet pas autorisés dans les secteurs inconstructibles d'une carte communale (cf réponse donnée par le ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire publiée dans le JO Sénat du 09/04/2000 à la question écrite n°6276 de M. Alain Le Vern (Seine-Maritime - SOC) publiée dans le JO Sénat du 20/11/2008).

La carte communale ne permet pas de différencier cette bande de jardins de la bande destinée à recevoir des constructions d'habitations, mais **le travail effectué avec la commune sur l'organisation urbaine et bâtie du village et restituée dans les fiches patrimoniales figurant en annexe de la carte communale devraient permettre d'inciter fortement les pétitionnaires, à construire en continuité avec l'urbanisation.**



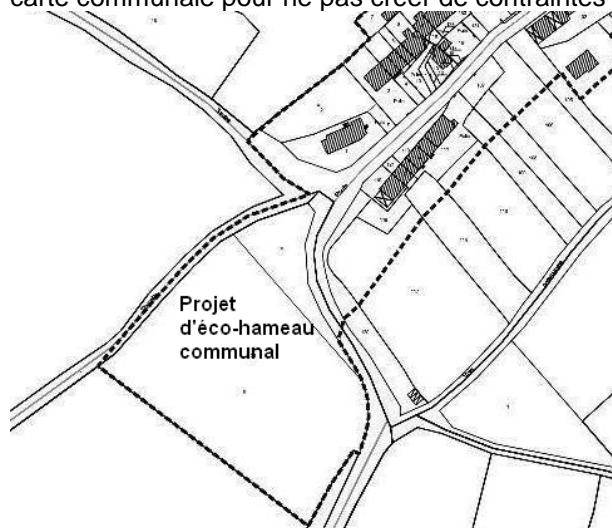
Commune de
LONGECOURT LES CULETTES
 ORGANISATION TRADITIONNELLE DU VILLAGE A
 PRESERVER ET PROPOSITION D'UN PERIMETRE
 CONSTRUCTIBLE

- Emprise constructible anciennes (env. 12m)
- Emprise des annexes, extensions, terrasses, piscines... (env. 20m)
- Emprises non bâties situées entre la chaussée et les constructions à maintenir végétalisées au maximum
- Périmètre constructible

PRISE EN COMPTE DES BESOINS DE LA COMMUNE ET DE L'ORGANISATION CARACTERISTIQUE ET PATRIMONIALE DU VILLAGE

L'éco-hameau

Bien que la commune ne prévoit d'ouvrir à l'urbanisation dans un premier temps qu'une partie du terrain communal, il a été décidé, étant donné que le projet d'éco-hameau n'est pas encore complètement défini, de mettre l'ensemble du terrain communal destiné à recevoir des constructions dans le périmètre constructible de la carte communale pour ne pas créer de contraintes inutiles.



« La place de la mairie »

Le petit terrain appartenant à la mairie a été intégré dans le périmètre constructible car la commune envisage de l'utiliser pour aménager une véritable « place de la mairie » en y associant le petit terrain limitrophe sur lequel la commune souhaite délimiter un périmètre de préemption.



2.C. INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

Il semble possible d'affirmer que les caractéristiques du périmètre constructible de la carte communale de Longecourt-lès-Culêtre n'auront pas d'incidences significatives sur l'environnement

Ce périmètre a été défini de façon à **respecter la ceinture d'espaces végétalisés, prairies, jardins et vergers, qui entoure le village, y compris dans le secteur d'extension de l'éco-hameau.**

Par ailleurs, la commune a souhaité réaliser, dans le cadre de l'élaboration de sa carte communale un **inventaire de son patrimoine naturel, urbain, architectural et paysager qui est accompagné de fiches de recommandations.**

Ces documents figurent dans **l'annexe du dossier de la carte communale (Annexes A.1 à A.4).**

Ont été notamment recensés et cartographiés :

- le patrimoine végétal : boisements et bosquets, prairies marécageuses et humides, arbres isolés et alignements d'arbres les plus remarquables, les jardins et les vergers, les bandes enherbées du village,
- le patrimoine lié à l'eau : sources, mares, fossés et chenaux, ruisseaux et rus, puits...
- une zone à prêle d'hiver.

ANNEXE :

L'OUTIL

« DROIT DE PREEMPTION »

La loi donne **aux communes dotées d'une carte communale** la possibilité, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'un aménagement, la possibilité d'instituer, par délibération du conseil municipal, un droit de préemption sur un ou plusieurs périmètres délimités par la carte.

Ce droit a pour objet de permettre aux communes d'acquérir par priorité les biens mis en vente en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement à l'intérieur du ou des périmètres qu'elles auront délimités.

L'utilisation de cet outil confère à la carte communale un caractère de « projet » en ce qu'il donne à la commune dans le cadre de l'élaboration de sa carte communale, les moyens de mettre en œuvre concrètement, grâce à une maîtrise foncière, les projets qui auront vu le jour dans le cadre de la réalisation de la carte communale. Cet outil peut être utilisé, à l'échelle des moyens et des besoins de la commune, en vue d'améliorer le fonctionnement des espaces publics, d'aménager un petit parking, de créer un ou logements communaux par réhabilitation ou par construction neuve, de créer un petit équipement..

Article L211-1 du code de l'urbanisme

*(...) Les conseils municipaux des **communes dotées d'une carte communale approuvée** peuvent, en vue de **la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte.***

La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions.

Article L211-5 du code de l'urbanisme

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur des services fiscaux.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L. 213-4. En cas d'acquisition, le titulaire du droit de préemption devra régler le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquiescer le bien au prix demandé ou six mois après la décision définitive de la juridiction.

En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois prévu à l'alinéa premier, le propriétaire bénéficie des dispositions de l'article L. 213-8.

En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai prévu au troisième alinéa, le bien est, sur leur demande, rétrocedé à l'ancien propriétaire ou à ses ayants cause universels ou à titre universel qui en reprennent la libre disposition. Dans le cas où le transfert de propriété n'a pas été constaté par un acte notarié ou authentique en la forme administrative, la rétrocession s'opère par acte sous seing privé

Article L213-8 du code de l'urbanisme

Si le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit avant fixation judiciaire du prix, le propriétaire peut réaliser la vente de son bien au prix indiqué dans sa déclaration.

Au cas où le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit sur un bien dont le prix a été fixé judiciairement, il ne peut plus l'exercer à l'égard du même propriétaire pendant un délai de cinq ans à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive si le propriétaire, dans ce délai, réalise la vente de ce bien au prix fixé par la juridiction révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique et des études économiques depuis cette décision.

La vente sera considérée comme réalisée, au sens du deuxième alinéa du présent article, à la date de l'acte notarié ou de l'acte authentique en la forme administrative constatant le transfert de propriété.

Lorsque la décision par laquelle le titulaire du droit de préemption décide d'exercer son droit est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative et qu'il n'y a pas eu transfert de propriété, ce titulaire ne peut exercer son droit à nouveau sur le bien en cause pendant un délai d'un an à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive. Dans ce cas, le propriétaire n'est pas tenu par les prix et conditions qu'il avait mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.