

MARIGNY-LES-REULLEE

Carte Communale



Approuvé par délibération du conseil
municipal en date du :

A Marigny-Lès-Reullée le :

Le Maire :

Approuvé par Monsieur le Préfet
en date du :

A Dijon le :

Le Préfet:



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03
25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

COMMUNE DE MARIGNY-LES-REULLEE
CARTE COMMUNALE

INTRODUCTION	3
I. LA CARTE COMMUNALE, CADRE JURIDIQUE ET CONTENU	3
1. Cadre juridique.....	3
2. Contenu de la carte communale	3
II. UN DOCUMENT D'URBANISME SIMPLE ET PERENNE	4
III. INTERET DE LA CARTE COMMUNALE – OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE MARIGNY-LES-REULLEE.....	6
1. Intérêts de la carte communale.....	6
2. Objectifs de la commune de MARIGNY-LES-REULLEE	6
 CONTEXTE TERRITORIAL.....	 7
I. CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA COMMUNE.....	7
1. Situation géographique	7
2. Contexte administratif	8
3. Géographie et environnement naturel.....	9
4. MARIGNY-LES-REULLEE dans l'histoire.....	11
5. Occupation des sols actuelle.....	12
6. Les paysages	13
7. L'urbanisation : l'évolution des espaces bâtis	21
8. La population	26
9. Les activités économiques et les services.....	29
10. L'habitat et le logement	34
II. SYNTHESE DES CONTRAINTES.....	37
1. Topographie et risque inondation	37
2. Servitudes d'utilité publique	38
3. Informations	39
III. ELEMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES	45
1. Les prescriptions générales du Code de l'Urbanisme	45
2. Les articles du Code de l'Urbanisme dits « d'ordre public »	46
3. les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification	46
4. les législations particulières intervenant sur l'élaboration du document d'urbanisme	47
5. Les prescriptions particulières	50
6. Les projets d'intérêt général	50
7. Les servitudes d'utilité publique.....	50

DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT	51
I. PARTI D'AMENAGEMENT.....	51
II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION ZONAGE.....	53
1. Zones constructibles (ZC) : dispositions applicables.....	53
2. Zone naturelle, agricole et forestière - Dispositions applicables : le reste du territoire communal	Erreur ! Signet non défini.
III. APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	62
IV. INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT ET IMPACT SOCIO- ECONOMIQUE.....	64
1. Les impacts paysagers.....	64
2. Les impacts environnementaux.....	64
3. les impacts socio-économiques	66
ANNEXE	68

INTRODUCTION

I. LA CARTE COMMUNALE, CADRE JURIDIQUE ET CONTENU

1. Cadre juridique

Les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) régi par les articles R 111-1 à R 111-24-2 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit « de constructibilité limitée ».

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

- *l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;*
- *les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;*
- *les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application ».*

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

L'article L.124-2 du Code de l'Urbanisme définit le contenu de la Carte Communale :

« Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

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

[...]

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Elles doivent également, s'il y a lieu, être compatibles avec les orientations fondamentales d'une

gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'une carte communale, cette dernière doit, si nécessaire, être rendue compatible dans un délai de trois ans. »

2. Contenu de la carte communale

La carte communale comprend :

- **un rapport de présentation :**
 - ✓ Analyse de l'état initial de l'environnement,
 - ✓ Présentation des prévisions de développement économique et démographique,
 - ✓ Justification des choix d'aménagement retenus par la commune,
 - ✓ Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme retenues pour chaque zone définie par la carte communale.
- **un ou plusieurs documents graphiques :**
 - ✓ Délimitation de deux types de zones : constructibles à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles d'une part, et naturelles, agricoles et forestières d'autre part.

II. UN DOCUMENT D'URBANISME SIMPLE ET PERENNE

La loi « Solidarités et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000 a apporté de nombreuses modifications au Code de l'Urbanisme, notamment en affirmant la Carte Communale comme **un document d'urbanisme** à part entière, au même titre que le Plan Local d'Urbanisme.

Les communes rurales souhaitant établir une simple cartographie délimitant les zones constructibles et les zones naturelles n'ont pas besoin de se doter d'un plan local d'urbanisme, plus lourd et plus complexe. **La Carte Communale est un document d'urbanisme simple et accessible.**

La Carte Communale est **un document pérenne**, sans délai de validité. La carte communale est valide jusqu'à sa révision.

La procédure d'élaboration d'une carte communale prévoit que celle-ci sera approuvée **après enquête publique par le Conseil Municipal et le Préfet.**

Article L 124-2-3

« Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le Conseil Municipal et le Préfet. Elles sont approuvées par délibération du Conseil Municipal puis transmises pour approbation au Préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public ».

Une fois approuvées, elles permettent l'accès aux outils suivants :

- Attribution d'un droit de préemption aux communes. 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.
- Délivrance des autorisations d'occupation des sols par les communes qui le décident.

III. INTERET DE LA CARTE COMMUNALE – OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE MARIGNY-LES REULLEE

L'élaboration d'une Carte Communale a été prescrite par le Conseil Municipal de MARIGNY-LES-REULLEE, par une délibération du 22 septembre 2008.

1. Intérêts de la carte communale

La carte communale **délimite les secteurs constructibles et inconstructibles** (sauf adaptation, réfection, changement de destination ou extension des constructions existantes, ou constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles).

La carte communale permet **de lever la constructibilité limitée**, permettant ainsi à la commune de MARIGNY-LES-REULLEE d'étendre ou limiter ses zones actuellement urbanisées, de manière maîtrisée, en respectant l'équilibre général de son territoire.

L'élaboration de la carte communale est un moment privilégié pour la commune pour définir quelques principes d'aménagement et de développement à moyen terme.

2. Objectifs de la commune de MARIGNY-LES-REULLEE

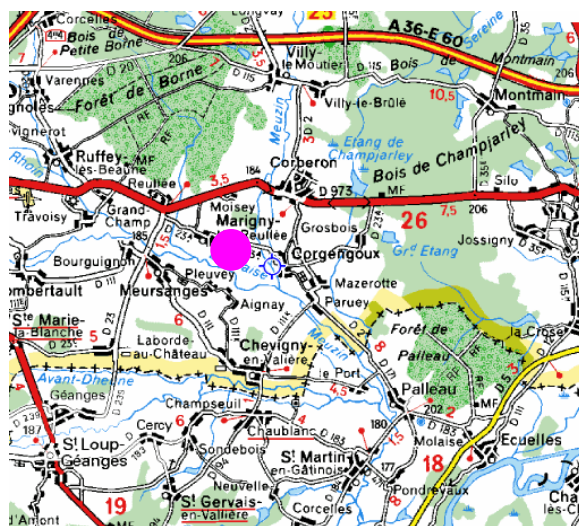
Plusieurs raisons ont incité le Conseil Municipal de MARIGNY-LES-REULLEE à élaborer une carte communale :

- le souhait de maîtriser le développement de la commune de manière harmonieuse,
- Assurer une optimisation de l'utilisation des réseaux en limitant leur au maximum leur extension
- Prise en compte et maintien de l'activité agricole.

CONTEXTE TERRITORIAL

I. CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA COMMUNE

1. Situation géographique



MARIGNY-LES-REULLEE se situe en extrémité sud du département de la COTE-D'OR, à **proximité de l'aire urbaine de Beaune**.

La commune est **proche de plusieurs grands axes autoroutiers** : l'A6, axe Paris / Lyon, accessible à l'échangeur de Beaune, situé à 14 km ; et l'A36, axe Est/ Ouest Beaune – Mulhouse accessible à l'échangeur proche de Seurre, à 18 km du village.

À mi-chemin entre Beaune et Seurre, la desserte locale est assurée par la RD 973 reliant ces deux communes. Cette route est classée à grande circulation. Le bourg est à l'écart de cette voie mais le hameau de Reullée et l'écart de Moisey y sont accolés.

Les grandes agglomérations urbaines proches sont BEAUNE à 14 km, puis DIJON, 44 km, et CHALON-SUR-SAONE à 30 km.

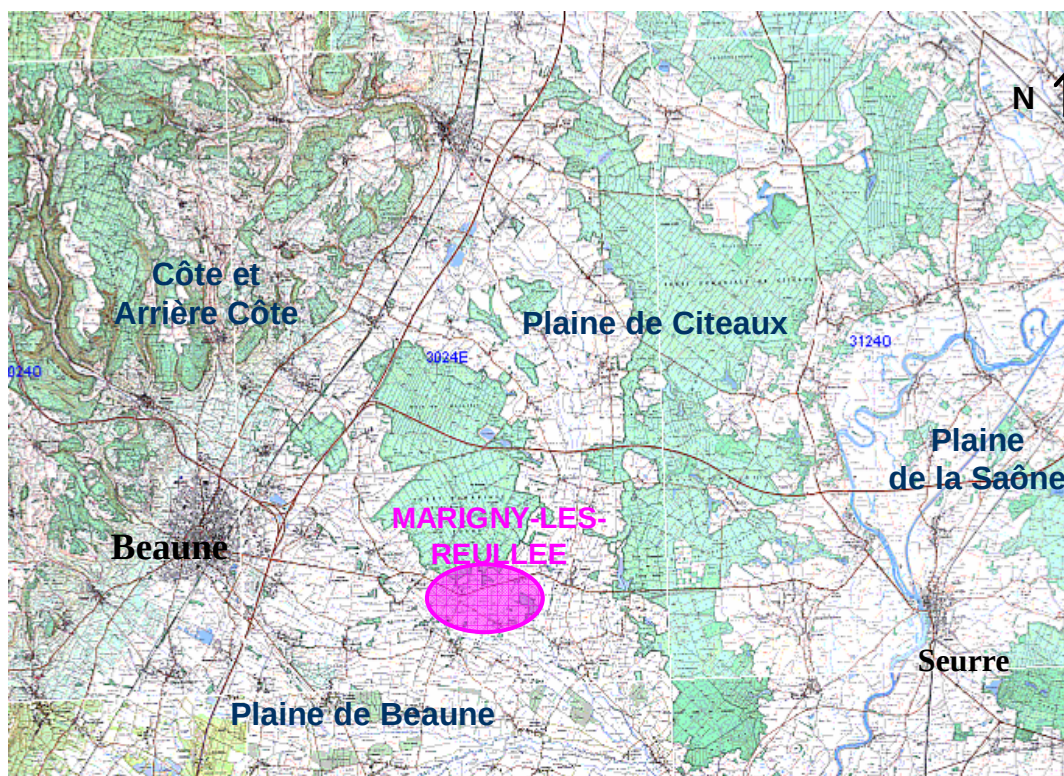
Le pôle urbain secondaire le plus accessible est SEURRE (16 km).

MARIGNY-LES-REULLEE se situe au cœur d'une région renommée pour ses paysages naturels, son activité agricole, sa forêt, à la rencontre de la plaine de Beaune et de la plaine de Cîteaux.

La Plaine de Beaune, se présente comme un paysage ouvert de plaine cultivée, entre Beaune, le cours d'eau de la Dheune, et celui de la Saône, succession de terres labourables entrecoupées de prés.

La Plaine de Cîteaux, au Nord est une plaine forestière de bois et prairies sur des sols peu propices à la culture, traversée de cours d'eau (le Meuzin...) et de multiples ruisseaux.

L'ensemble de la région a une notoriété touristique certaine entre la région de Beaune, sa Côte et ses vignobles réputés, Citeaux et son abbaye cistercienne, et le val de Saône.



La commune, comme ses voisines, est rurale et à l'écart des grandes agglomérations, cette situation contribuant à la préservation des paysages naturels du territoire.

2. Contexte administratif

La commune appartient au département de la COTE-D'OR, à l'arrondissement de BEAUNE, et au canton de BEAUNE SUD.

Ses communes limitrophes sont CORGENGOUX (336 habitants), CORBERON (411 habitants), RUFFEY-LES-BEAUNES (677 habitants), MEURSANGES (445 habitants), VILLY-LE-MOUTIER (307 habitants) en Côte-d'Or .

MARIGNY-LES-REULLEE est membre de la Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud (Beaune-Chagny-Nolay), structure de coopération intercommunale instituée le 20 décembre 2006 et regroupant 54 communes.

Ses compétences sont les suivantes : aménagement de l'espace, développement économique et touristique, habitat et logement, politique de la ville, voirie, assainissement, action sociale, équipements culturels et sportifs, circulations douces, paysages et préservation du patrimoine naturel, environnemental et bâti (études), ...

La Communauté d'agglomération Beaune Côte et Sud est en train d'élaborer un Schéma de Cohérence Territorial. La carte communale doit être compatible avec ce document. Afin d'assurer la compatibilité, les représentants du syndicat mixte du SCOT ont été associés à l'ensemble de la procédure.

3. Géographie et environnement naturel



Se retrouvent **la Plaine de Beaune**, ouverte, à une altitude homogène : 180-200 mètres, et les confins de **la Plaine de Citeaux**, au Nord-Est, composée de bois, étangs et ruisseaux.

Le territoire communal est traversé par les cours d'eau et ruisseaux de la Bouzaise, du Meuzin et de la Chargeolle. Le bourg se situe à la confluence du Meuzin et de la Bouzaise sur une proéminence le mettant hors d'atteinte des crues.

Les paysages et la nature du couvert végétal sont intimement liés à la nature du sous-sol et des sols.

La plaine de Beaune et la plaine de la Saône, dont la **plaine de Citeaux** est un sous-ensemble, sont des plaines argileuses et alluvionnaires (sols des lits de rivières).

Les sols argileux, terres humides et fertiles, du nord de la Bresse Bourguignonne sont propices à une **occupation agricole de polyculture** sur l'ensemble du territoire communal.

La forêt du Domaine de Borne, s'étendant au nord de la commune est également caractéristique de cette géologie, de la topographie et du climat avec ses espèces majoritaires : chênaie mixte, charmeraie.

Ce massif forestier abrite une forte biodiversité, avec des groupements végétaux caractéristiques des sols alluviaux : chêne pédonculé, charmes, bouleaux, trembles, frênes, aulnes...

La faune et la flore sont enrichies par les étangs, les mares et les cours d'eau parcourant le territoire communal.



Marigny-lès-Reullée n'est pas couvert par des zonages de protection des milieux naturels. Néanmoins cela ne signifie pas que la commune ne possède pas de milieux naturels à préserver mais que ceux-ci n'ont pas été identifiés.

Les bois et les bords des cours d'eau sont des milieux propices pour de nombreuses espèces végétales ou animales.

À travers l'élaboration de la carte communale, il serait intéressant de préserver le patrimoine naturel communal, notamment en limitant l'urbanisation de ces secteurs.

4. MARIGNY-LES-REULLEE dans l'histoire...

La région de la plaine de la Saône, axe de circulation et d'échanges prépondérants, est un lieu occupé et maîtrisé sous l'antiquité et à l'époque gallo-romaine en particulier. Les vestiges de cette époque sont nombreux sur les territoires voisins : Verdun sur-le Doubs, Beaune... A MARIGNY-LES-REULLEE, le Bois de Varache, le Château de Reulée, le Mariage nord et le Moulin Naudin sont repérés comme sites archéologiques.

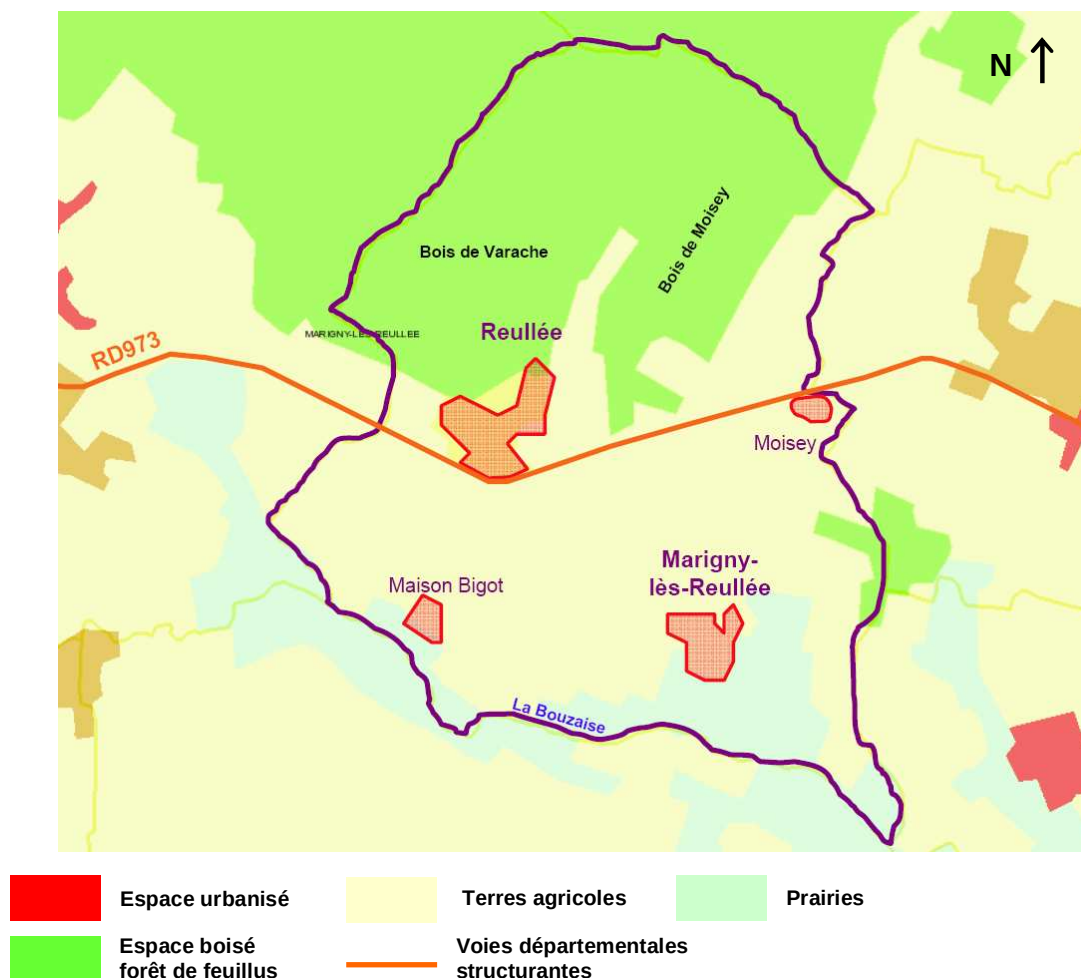


Marigny-lès-Reullee est installée sur le versant Nord du vallon de la Bouzaise. La carte de Cassini (1740) montre que l'occupation du sol a peu évoluée, les bois occupant toujours le nord de la commune avec son étang. L'ensemble des hameaux et écarts existait déjà en 1740.

En 1793, la commune fait partie du canton de Meursange jusqu'en 1801 où elle est rattachée au Canton de Beaune Sud.

Au cours du temps le nom du bourg et du hameau de Reullee ont évolué. Ainsi Marigny-lès-Reullee fut également nommée Marigny-lès-reculées et le hameau de Reullee avait une orthographe avec un seul « L ».

5. Occupation des sols actuelle



L'occupation des sols du territoire se répartit entre **espaces agricoles ouverts** (polyculture, prairies dédiées à l'élevage), **zones humides** aux abords des cours d'eau, **forêt** et étang au nord, et **espaces bâtis**.

Le nord de la commune est couvert par les bois de Varache et de Moisey. Le reste du territoire est dédiée à l'agriculture avec des prairies et des cultures de céréales.

La principale occupation du territoire reste agricole avec la polyculture, facilités par les reliefs plats : champs, « corvées »,... et l'élevage sur les terres les plus humides aux abords des cours d'eau : les prés, les prairies, les « pâquiers »... Ces secteurs humides dessinent sur le plan des couloirs d'espaces naturels à riche biodiversité.

Le secteur est riche en petit cour d'eau. La Bouzaise constitue la limite sud de la commune, la Chargeolle prenant sa source dans l'étang traverse la commune du nord au sud pour se jeter dans la Bouzaise.

Sur les communes voisines de Corgengoux et de Corberon coule le Meuzin dont une partie de la zone inondable concerne la commune de Marigny-lès-Reuillée.

Il existe 4 secteurs bâtis: le bourg, le hameau de Reuillée et deux écarts Maison Bigot et Moisey. Le hameau de Reuillée se trouve entre la RD 973 et les bois, tandis que Marigny est proche de la confluence entre la Bouzaise et le Meuzin.

De manière générale, la topographie plane a favorisé une urbanisation lâche, suivant les voies de circulation.

6. Les paysages

Les paysages sont des observations de l'environnement de la commune, des perceptions, visuelles jusqu'à perte de vue, sensorielles, subjectives à un moment donné. La perception que nous avons du territoire communal évolue en fonction du changement des modes de vie. Chacun apprécie donc un paysage selon sa sensibilité de l'instant.

La richesse du paysage tient à la diversité des éléments naturels qui se juxtaposent et se complètent : bois, variété de la végétation, cultures, reliefs, présence ou non de l'eau....

Le paysage se caractérise ou attire l'attention par un ensemble d'éléments: la configuration et l'aspect du bâti, les infrastructures, les monuments, un site à connotation culturelle ou historique... La vue jouant un rôle dominant, ce sont les perspectives ou les panoramas qui « marquent » le plus.

Des perceptions des paysages de MARIGNY-LES-REULLEE :

Les cônes de vue sont nombreux sur la commune en raison de sa topographie relativement plane et des bois et forêts présents sur les pourtours des limites communales.

Les grandes étendues cultivées entre les hameaux et les écarts ouvrent de nombreux cônes de vue entre les différents secteurs et sur certains secteurs bâtis des villages limitrophes.

Depuis le bourg, il est possible d'apercevoir le hameau et les écarts. En revanche, il n'existe pas de cône de vue entre le hameau et les écarts ou entre les deux écarts.

- Donne l'impression d'un bâti dispersé du à la présence des écarts
- Front bâti étendu (Marigny et Reullée)
- Paysage Plat et ouvert

La topographie plane : les champs de vision sont **lointains**, les espaces plats et maîtrisés à perte de vue ou jusqu'aux lisières de forêts

Les cultures, les prés, les pâtures rythment les perceptions selon le parcellaire et introduisent une variété de couleurs selon les saisons. **La végétation est omniprésente.**

Les points d'appel visuels sont les éléments verticaux :

- les peupleraies, les bosquets
- les haies arborées (ripisylve,...)
- les arbres isolés
- le bâti du village et des hameaux...

Depuis le RD 973 :

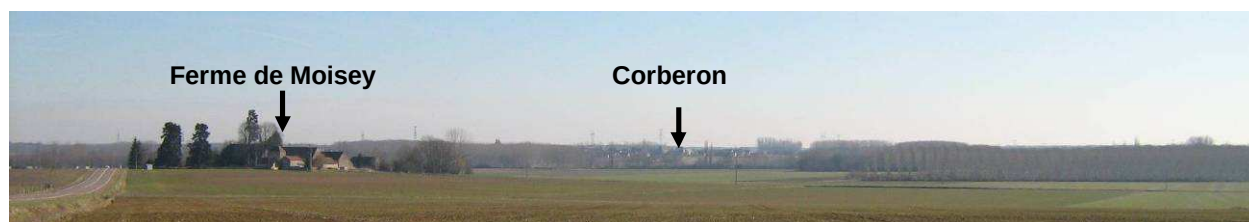
Les principaux cônes de vue se situent sur la RD 973 se trouvant en ligne de crête.



Au nord le champ de vision s'arrête rapidement sur les bois et le hameau de Reullée qui s'inscrit dans le prolongement des bois. Au sud se dessine la pente vers la Bouzaise dont la présence est soulignée par sa ripisylve. Et le bourg entouré de terres cultivées, surélevé sur une butte hors d'atteinte des crues de la Bouzaise et du Meuzin.



En direction de Corberon ou en venant, à la limite communale de Marigny-lès-Reullée, Moisey ancienne grande ferme reflet de l'architecture locale est visible de loin représentant un point d'appel dans le paysage.



Depuis le bourg :

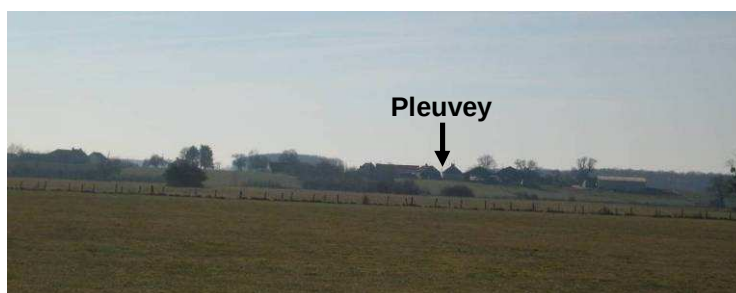
Depuis le bourg, il est possible d'apercevoir le hameau, les écarts et certaines villes voisines.



Vue sur Reullée

Le secteur bâti du hameau de Reullée apparaît très étendu. Au second plan, la forêt s'impose dans une masse sombre faisant ressortir les constructions aux couleurs claires

Pleuvev un hameau de Meursange est visible depuis une des entrées du bourg. Quelques constructions implantées sur une butte à l'image du hameau de Marigny pour éviter les inondations.



Le bourg se trouvant sur une proéminence et entouré de champs cultivés offre de larges panoramas sur les alentours.



ouvrant sur la Bouzaise.

Du bourg de Meursange, seules quelques toitures apparaissent, la plus visible étant celle du clocher de l'église. L'écart de maison Bigot est à peine perceptible, implanté dans un repli

Depuis le hameau et les écarts :

Depuis le hameau de Reullée, une partie des cônes de vue sont communs à ceux de la RD973, notamment ceux donnant sur le bourg.



Au loin le hameau de Grandchamp faisant partie de la commune de Ruffey-lès-Beaune. Le bâti du hameau de GrandChamp apparaît très aéré entrecoupé de boisements.

Depuis Maison Bigot, le hameau de Grandchamp et le bourg sont visibles.





Seule une façade du bourg est visible. Elle dévoile les constructions neuves et la mairie en venant de la RD 973 séparés du bourg ancien par le parc arboré du Château.

Depuis Moisey, le bourg est visible ainsi que le hameau de Reullée. Le bourg apparaît discontinu avec le bourg ancien dense et à l'écart la présence de constructions neuves détachées du secteur bâti.



Du hameau de Reullée se distinguent quelques toitures et des façades claires ressortant sur le fond boisé. Depuis ce point de vue le hameau semble très étendu le long de la lisière des bois.

Il existe également des cônes de vue depuis d'autres points de vue sur la commune ne se trouvant pas dans ou à proximité des secteurs bâtis.



Depuis un chemin rural menant au bourg, la coupure entre le bourg ancien et l'extension récente est très marquante. Le clocher de l'église signale la centralité du village. Tandis que les grands arbres du parc dissimulent la présence du château.



Depuis ce même chemin, la ferme de Moisey est visible formant un ensemble bâti homogène semblant avoir été épargné par l'usure du temps.

Les perspectives sur le bâti

La perception d'un site bâti est positive ou négative, harmonieuse ou discordante, remarquable ou critiquable, selon l'aspect et la configuration générale du bâti, l'implantation des constructions récentes, la présence ou non de végétation.

Le relief ouvert rend perceptible de manière large le village, le hameau de Reullée et les écarts depuis leurs alentours.

A MARIGNY-LES-REULLEE, le bâti se présente groupé au niveau du village, du hameau de Reullée et des écarts de Maison Bigot et le Moisey.



Parfois l'urbanisation récente a permis l'implantation de constructions en retrait du village, en s'en éloignant.



Ces situations composent dorénavant MARIGNY-LES-REULLEE, sans pour autant devenir une accroche pour le développement de l'urbanisation, elles permettent de réfléchir à la notion de « limite » du village, mais surtout de prendre conscience de ce qui n'est pas souhaitable dans le développement futur à l'échelle du village, des hameaux, et de la commune dans son ensemble.

⇒ En termes de paysage, même si le territoire communal ne présente pas une forte sensibilité, la topographie plane ouvre des champs de vision lointains, des espace plats jusqu'aux lisières de forêts.

Le bâti des villages et hameaux, les ripisylves, les boisements, les arbres isolés, le parcellaire, la végétation variée des jardins, les formes et l'aspect des bâtiments, les abords des cours d'eau..., **tous sont des éléments caractéristiques du paysage de MARIGNY-LES-REULLEE.**

Les entrées du village et des hameaux : des lieux de transition

Les entrées de village sont des lieux de transition entre l'espace bâti et non bâti, entre l'espace aggloméré et l'extérieur, entre la route et la rue d'un village ou hameau.

Pour un observateur, il s'agit souvent de lieux des premières perceptions du village et des hameaux. Pour l'automobiliste, il s'agit de ralentir et d'adapter sa vitesse de conduite à l'environnement bâti approchant, puis de maintenir une vitesse réduite durant la traversée de l'espace aggloméré.

Elles jouent plusieurs rôles et participent aux charmes du village :

- Espace de transition entre l'espace naturel et le secteur bâti
- Enjeux de sécurité routière : la lisibilité des entrées de village permet aux automobilistes d'adapter leur allure à la zone traversée
- Vecteur de la première impression : elles sont en quelques sortes la vitrine de la commune et conditionnent en partie l'état d'esprit dans lequel le visiteur de passage aborde la traversée du village.

Il s'agit de préserver les entrées de bourg présentant une qualité paysagère et d'améliorer certaines d'entre elles.

Il faudrait notamment porter une attention particulière sur le traitement des entrées de village le long de la RD 973 dont l'enjeu de sécurité routière est important ainsi que sur les principales entrées du bourg.



Entrée en venant de Corberon par la RD 973 : de grandes étendues cultivées bordent la route. Au second plan la ferme de Moisey se trouve dans l'angle d'un virage. Cette entrée est caractéristique de Marigny-lès-Reullée avec des espaces plats cultivés et le bâti ancien de la ferme de Moisey donnant un caractère traditionnel et préservé.



Entrée du hameau de Reullée en venant de Corberon par la RD973 : les espaces cultivés bordent la route. Le hameau qui s'est développé perpendiculairement à la RD 973 semble s'étirer en longueur formant une jonction entre la route et la forêt. Dans ce cas, il s'agirait de poursuivre le développement du hameau sans créer d'extension le long de la RD 973.



Entrée en venant de Beaune par la RD 973 : Sur cette entrée comme sur la précédente, le hameau de Reullée semble relier la route à la forêt. Cette vue met en avant la platitude des reliefs de la commune.

Cette entrée présente un risque accidentogène important car le hameau s'est implanté perpendiculairement à la RD 973 au niveau d'un virage. Ainsi le secteur bâti masque la visibilité dans ce virage.

Un des accès donnant au niveau du carrefour avec la RD 23 a été mis en sens unique afin d'éviter les sorties du hameau sur la RD 973 où la visibilité est faible voire nulle.

Deux autres accès existent mais ils obligent les automobilistes à un ralentissement important pouvant causer des accidents. Il s'agit donc de veiller à ne pas étendre le secteur bâti le long de la RD 973 afin de conserver la meilleure visibilité possible et de réduire le risque accidentogène.



Entrée en venant de Corgengoux par la RD 23 a : le bourg apparaît dense, compact. Les constructions forment un front bâti assurant une transition claire entre l'espace naturel et l'espace bâti. De plus la commune a aménagé un espace vert avant l'entrée dans le bourg.

Le clocher de l'église représente à la fois un point d'appel et localise la centralité du bourg.



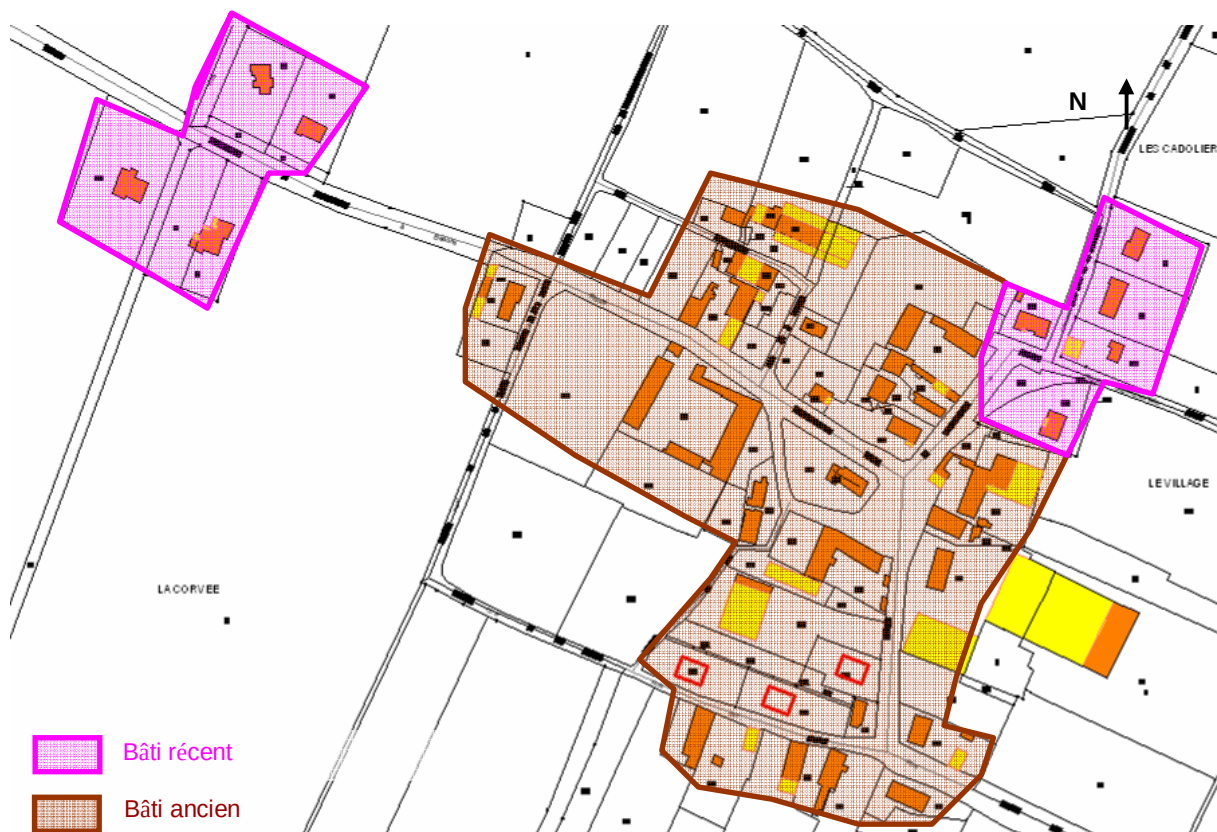
Entrée de bourg en venant de la RD 973 : Le premier élément est la présence de constructions récentes de part et d'autre de la route. Avec les grandes étendues cultivées, ces constructions semblent un peu seul dans le paysage. Au second plan les grands arbres du parc du château focalisent l'attention.

Il serait souhaitable de limiter le développement de la commune aux limites actuelles pour éviter l'étalement urbain.

⇒ **Les entrées d'agglomérations (village, hameaux)**, lieux de transition entre les espaces non bâtis et bâtis, **sont des espaces à « soigner » particulièrement, à affirmer, les enjeux sur ces sites étant multiples : aspect urbain et paysager, sécurité routière, limitation des extensions de l'urbanisation actuelle.**

7. L'urbanisation : l'évolution des espaces bâtis

Le Bourg



Au bourg, l'urbanisation ancienne s'est effectuée de manière regroupée autour de la place de l'église. Plusieurs propriétés agricoles encore en activité aujourd'hui appartiennent au bourg. La majorité du bâti ancien avait une vocation agricole. Aujourd'hui une partie d'entre eux a fait l'objet d'une reprise et n'ont plus qu'une vocation d'habitation.

D'après le cadastre napoléonien, le secteur bâti de la commune a peu évolué. Seul deux secteurs d'extensions récentes ont vu le jour ainsi que quelques constructions qui se sont insérées dans les dents creuses. Parmi les constructions récentes certaines se sont implantées à l'écart du bourg rompant avec la continuité du secteur bâti ancien.

Les écarts de MAISON BIGOT et MOISEY

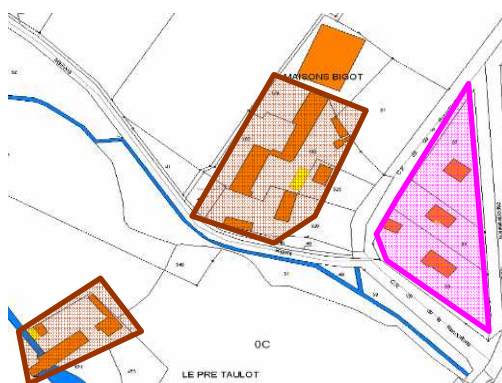


L'écart de **Moisey** a préservé sa morphologie urbaine originelle même si sa vocation agricole disparaît peu à peu au profit de celle d'habitation.

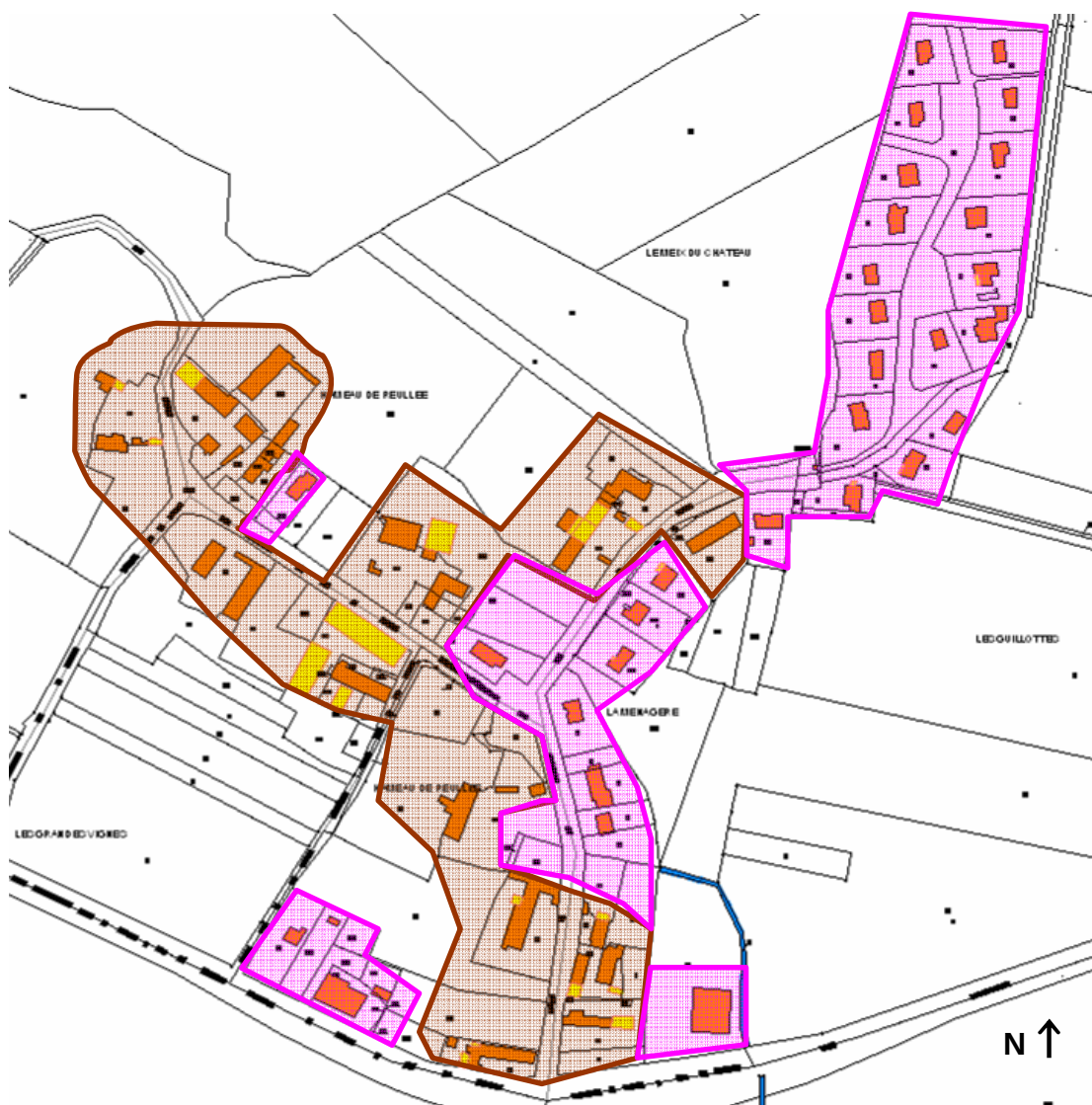
Il serait souhaitable de laisser cet écart en l'état en ne permettant pas l'installation de nouvelles constructions.

L'écart de **Maison Bigot** a évolué avec le temps. Des constructions récentes se sont implantées autour de la ferme présente à cet endroit.

Maison Bigot se trouve en partie couverte par la zone inondable de la Bouzaise. Il serait préférable de limiter le développement de cet écart afin de limiter le risque lié à une inondation.



Hameau de REULLEE



Le hameau de Reullée s'est implanté initialement de manière perpendiculaire à l'actuelle RD 973. Il s'agissait principalement de ferme dont une partie est toujours en activité et l'autre a fait l'objet de rénovation permettant une revalorisation.

Une partie des constructions récentes s'est insérée dans le bâti existant, d'autres se sont installées le long de la RD 973.

L'extension située au nord du hameau a étiré le hameau en longueur. Cette extension ne s'intègre pas à l'existant elle est un prolongement de l'urbanisation consommateur d'espace et d'énergie.

Il s'agit de limiter ce type d'extension linéaire s'implantant sans cohérence avec l'existant et coûteuse en extension de réseau.

IMPLANTATION ET CARACTERISTIQUES DU BATI

Le bâti est caractéristique de la région et présente un intérêt par :

- **les types d'habitations et leurs implantations** : des grandes fermes sur cour, des longères paysannes avec le logis et les dépendances dans un seul volume, des maisons de village...

L'organisation sur cour des fermes et leurs dépendances caractérise le bâti ancien. Le bâti le plus ancien du village, essentiellement des fermes regroupées pour des raisons fonctionnelles et d'organisation agricole, reste toutefois aéré, en étant que quelquefois contigu ;

- **ses formes et les volumes** : toitures simples à deux pans, ou à quatre pans de la ferme bressane ; les ouvertures sur les toits sont discrètes afin d'éviter toute surcharge visuelle sur le bâti. Typiques de Bourgogne, les baies sont plus hautes que larges, qu'ils s'agissent des fenêtres, des portes ou des portails de grange ; cette disposition permet un éclaircissement maximum sans augmenter la longueur du linteau ; l'ordonnement des ouvertures est le plus souvent recherché et de nombreuses fenêtres d'attiques illustrent ce bâti ancien ;

- **ses matériaux et couleurs** : pierre calcaire pour les façades, les encadrements et les cheminées, tuile terre cuite ou petite tuile de Bourgogne pour les couvertures, pierre et bois pour les linteaux...



Plusieurs constructions ont **un caractère**, elles contribuent à la valorisation de la commune.

L'organisation du bâti récent s'effectue au coup par coup le long des réseaux et des voies, répondant à une logique d'opportunité foncière dans des « dents creuses » du bâti ancien, ou en extension des secteurs bâtis.

L'implantation des constructions récentes est plus consommatrice d'espace, avec l'évolution des modes de vies, les loisirs, la place importante du jardin.

Les matériaux évoluent : des façades totalement enduites et des toitures le plus souvent en tuile mécanique ; des matériaux métalliques pour les hangars d'activités.

La couleur des façades évolue vers des teintes plus claires : blancs, beiges, ocres, la couleur des toits reste dominée par la terre cuite.

Les toits restent dans l'ensemble traditionnels à deux pans égaux pour les annexes et habitations, ou à quatre pans. Les ouvertures de fenêtres ont évolué vers des formes carrées.



D'autres bâtiments plus prestigieux par leur forme, leur histoire, leur positionnement, contribuent à la valorisation du site : **l'église, le château, la mairie école, les bâtiments de la ferme de Moisey, le moulin de Maison Bigot...** Tous contribuent au **patrimoine bâti de la commune** :



Les éléments « connexes » du bâti : petites dépendances, murs de clôtures en pierre, portails de propriétés, calvaire... contribuent également, par leurs caractéristiques et leur aspect, au caractère du village et des hameaux.



Le patrimoine lié à l'eau :

L'implantation des villages s'est souvent faite en fonction de la proximité des ressources naturelles nécessaires à l'homme. L'eau étant une denrée indispensable à notre survie, le patrimoine lié à l'eau se retrouve dans beaucoup de commune à travers des puits, des abreuvoirs, des ponts, des moulins....

Le patrimoine naturel

Il participe au charme de la commune au même titre que le patrimoine bâti.

Il peut se présenter sous de nombreuses formes: arbres isolés, alignements d'arbres, espace vert aménagé par la commune, ripisylve, haie...



⇒ Le bâti participe ainsi à un **cadre de vie agréable** et à la préservation du **caractère rural et paysager** de la commune.

Parallèlement à la carte communale, au titre de la loi Paysage du 08 janvier 1993, la commune a la possibilité d'identifier et de préserver en soumettant tous travaux les concernant à une autorisation autre des installations et travaux divers :

- les éléments bâtis présentant un caractère architectural, social, historique, marqué, et contribuant au caractère de la commune
- les éléments les accompagnant : murs, bâtiments d'exploitation, ponts, lavoirs, moulin, ...
- des éléments structurants du paysage : haies, alignements d'arbres, arbres isolés...

Cela donne la possibilité pour la commune d'avoir une possibilité de préserver ces éléments, en particulier ceux relevant du domaine privé.

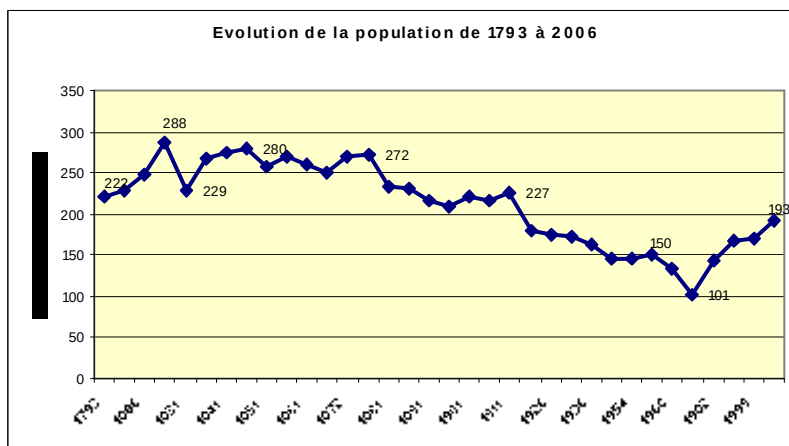
8. La population

La commune a atteint sa population maximale en 1821 avec 288 habitants.

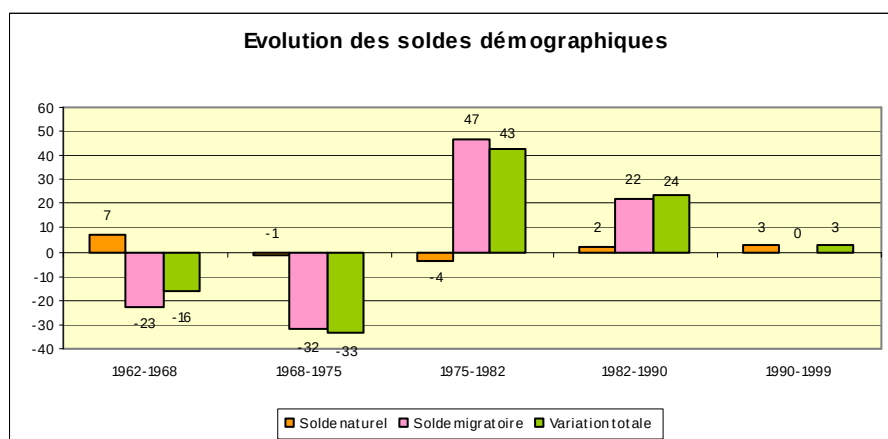
Sur l'ensemble de la période 1821 à 1975, la population ne cesse de diminuer, pour atteindre en 1975, son niveau de population le plus bas, avec 101 habitants.

Entre 1975 et 1990, la population a progressé rapidement. Puis entre 1990 et 1999, la progression s'est stabilisée pour accélérer de nouveau entre 1999 et 2006 atteignant 193 habitants.

Cette arrivée de population marque un réel regain d'attractivité pour la commune.



- Solde naturel (=nombre de naissance - nombre de décès)
- Solde migratoire (=nombre d'arrivée - nombre de départ)
- Variation totale (= Solde naturel + solde migratoire)



Jusqu'en 1975 la commune perd de la population à cause d'un solde migratoire négatif lié à la déprise agricole et au développement de l'industrie dans les centres urbains: c'est l'exode rural.

A partir de 1975, une arrivée importante de population compense un solde naturel négatif. Cette augmentation de population correspond notamment à la création du lotissement au hameau de Reullée. Avec la proximité de centres urbains comme Seurre et surtout Beaune, Marigny-lès-Reullée offre des atouts en terme de cadre de vie et de proximité de pôle d'emploi.

Sur la période intercensitaire 1982-1990, la commune divise par 2 l'accueil de population avec un solde migratoire de 22. Le solde naturel devient positif ce qui n'était pas arrivé depuis la période 1962-1968. Cela traduit un rajeunissement de la population avec des couples ayant des enfants et une diminution de la proportion de personnes âgées.

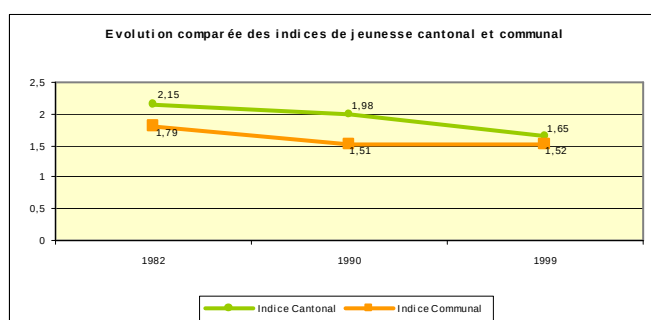
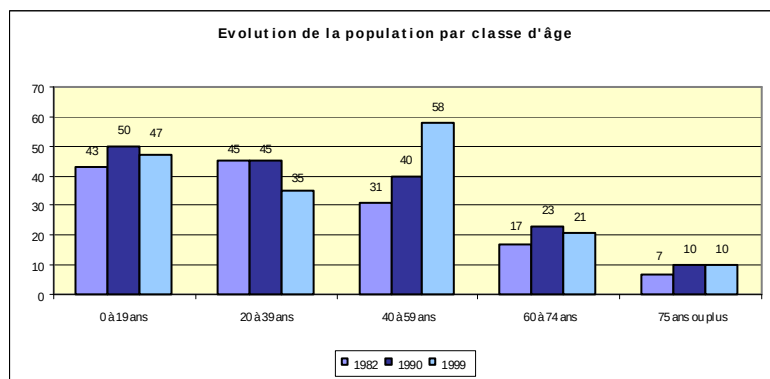
Entre 1990 et 1999, seul le solde naturel permet à la commune de voir sa population augmenter.

Sur la période 1999 à 2006, la population totale à augmenter d'une vingtaine d'habitants dont une part est liée à l'accueil de nouveaux arrivants et sans doute une part liée à des naissances sur la commune.

Quelques soit la période, les classes d'âge les plus importantes sont les 0 à 19 ans, les 20 à 39 ans et les 40 à 59 ans donc une population majoritairement jeune.

Entre 1982 et 1999, les 40 à 59 ans ont connu une forte progression pour devenir la classe d'âge la plus représentée sur la commune. À travers ce profil, la commune pourrait connaître un vieillissement de sa population.

Il faudrait favoriser l'accueil de jeunes couples avec enfants en ce basant sur les chiffres de 1999. Il est possible que l'analyse des chiffres actuels dégage une tendance différente.



- Indice de jeunesse (=population des moins de 20 ans/population des plus de 60 ans)

L'indice de jeunesse communal diminue depuis 1982 suivant la même évolution que le Canton de Beaune Sud.

Cette tendance peut être due à la fois au vieillissement de la population locale et au

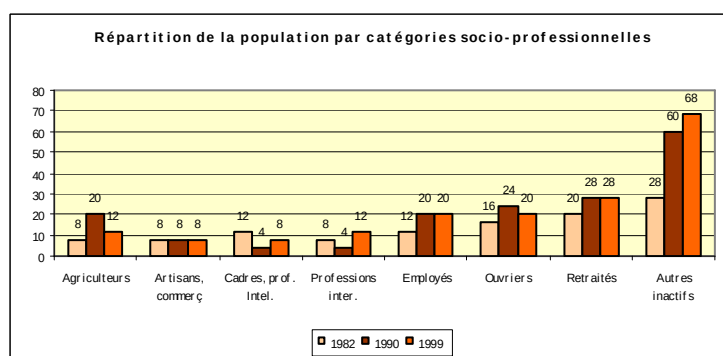
départ des jeunes.

Caractéristique importante à noter, les indices de jeunesse cantonal et communal sont supérieurs à 1 ce qui signifie que le nombre de jeunes est plus important que celui des personnes de plus de 60 ans.

Sur la période 1990-1999, l'indice de jeunesse communal s'est stabilisé tandis que celui du canton poursuit sa diminution.

Si cette tendance s'est poursuivie sur la période 1999-2007, alors il est probable que l'indice de jeunesse communal soit supérieur à celui du canton.

DES ACTIFS QUI TRAVAILLENT EN VILLE



Depuis 1982 où la commune comptait 8 agriculteurs, la commune a vu ce nombre s'élever à 20 agriculteurs en 1990, puis redescendre à 12 agriculteurs en 1999. Même si ces dernières années, l'agriculture a connu un recul de son activité, celle-ci reste très présente sur la commune de Marigny-lès-Reuillée avec des exploitations en cœur de bourg.

La catégorie socio-professionnelle la plus représentée en 1999 est celle des autres inactifs (étudiants, chômeurs,...) suivie loin derrière par les retraités. Ceci marque la présence d'une population jeune résidant sur la commune.

La majorité des habitants exerce un emploi dit « urbain » (cadres, professions intellectuelles, professions intermédiaires, employés) et Marigny-lès-Reuillée possédant peu d'emploi, sa population doit donc se déplacer pour aller travailler. Sa situation de commune multipolarisée en fait une commune à vocation résidentielle.

MARIGNY-LES-REULLEE a aujourd'hui un statut affirmé de commune résidentielle. Les emplois salariés dits « urbains » sont les plus représentés. Le lieu d'emploi principal est BEAUNE, puis Seurre, Nuits-St-Georges.

9. Les activités économiques et les services

Les activités sur la commune sont les suivantes :

- Un haras situé à Maison Bigot
- Un gîte de France le long de la RD 973 au hameau de Reullée
- Les agriculteurs
- Les artisans

LES ACTIVITES AGRICOLES

Plusieurs exploitations agricoles avec présence d'élevages pour la plupart sont installées sur la commune. Leurs implantations sont soumises à des distances d'éloignement par rapport aux habitations.

Toute nouvelle construction à usage non agricole (habitation, autres activités) nécessitant un permis de construire doit s'implanter à des distances minimales variables des bâtiments d'élevage et leurs annexes selon les normes du règlement sanitaire départemental ou du régime des installations classées.

Ce principe s'applique également pour toute nouvelle implantation ou extension de bâtiment agricole par rapport aux habitations et immeubles existantes occupés par des tiers.

L'étude de la carte communale a identifié clairement la nature de l'activité de chaque exploitation agricole, la pérennité de l'activité actuelle, son éventuelle diversification ainsi que les projets d'extension voire de délocalisation des bâtiments existants.

Lors d'une réunion de travail spécifique les exploitants présents ont pu localiser leurs bâtiments d'activités existants, la nature de leur activité ainsi que le statut de l'exploitation. Le périmètre d'éloignement entre chaque exploitation et les bâtiments de tiers, ou réciproquement, ont été déterminés. Les perspectives d'évolution de chaque activité ont été prises en compte.

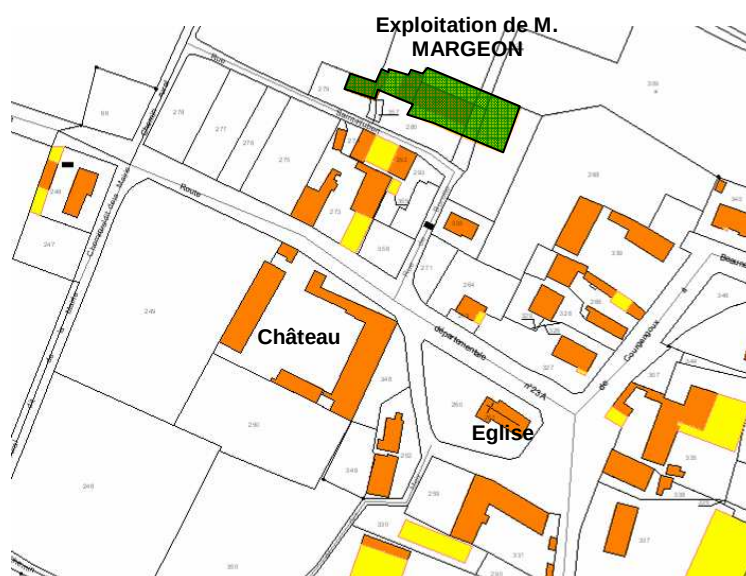
Par conséquent, les limites des zones constructibles à vocation d'habitat ou d'activité ont été modifiées afin de permettre un développement démographique tout en facilitant le maintien voire l'extension des activités agricoles existantes limitrophes.

Les exploitations du bourg de Marigny-lès-Reullée :

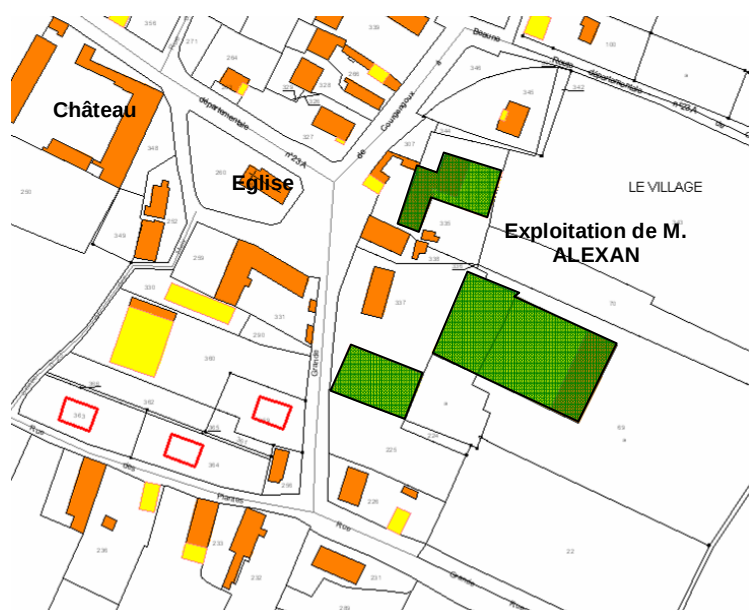
M. MARGEON possède un élevage soumis au Règlement Sanitaire Départemental. La reprise de l'exploitation est envisagée sans qu'une échéance soit établie.

L'exploitation se trouve dans le bourg de Marigny sur l'extérieur de la zone bâtie. Cette situation permet de prévoir un développement vers l'extérieur de la zone bâtie. En maintenant cette exploitation en zone agricole, celle-ci pourrait se développer sans être gênée ou gênée les habitations situées à proximité.

M. MARGEON est propriétaire d'une partie des terrains entourant son exploitation ce qui lui permet d'assurer une maîtrise du foncier autour de ses bâtiments.



Bâtiments liés à l'activité agricole



M. ALEXAN Samuel gère l'EARL Samuel ALEXAN.

L'exploitation est soumise au RSD. Elle regroupe 55 mères porteuses, l'effectif grimant à 120/130 bêtes durant l'hiver avec les nouveaux-nés.

Une reprise est envisagée mais sans plus d'information actuellement.

Bâtiments liés à l'activité agricole

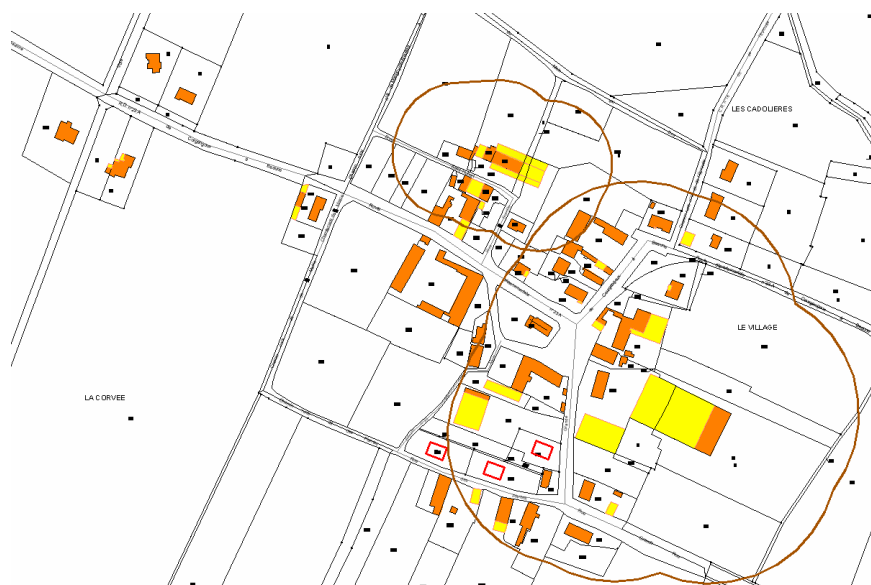
Au cœur du bourg à proximité de l'église se trouve une exploitation dont le propriétaire est en retraite.

Des constructions neuves sont venues s'implanter autour car l'exploitation devait cesser son activité.

Cette proximité des habitations pose des problèmes de nuisances (sonore, olfactive,...), et des risques avec la présence de fourrage en grande quantité (risque en cas de feu, par exemple).



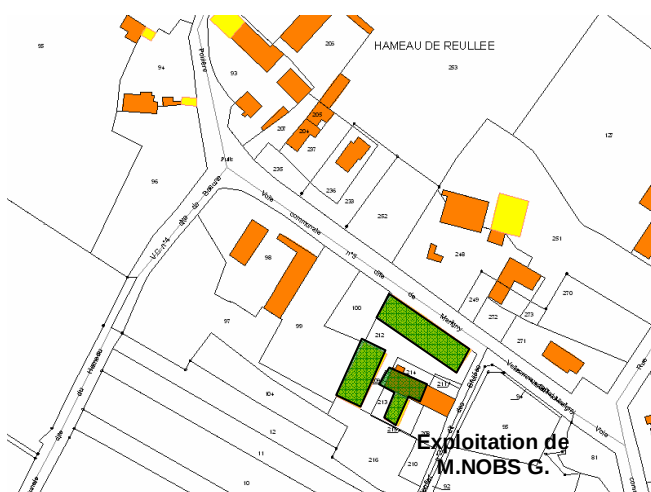
Bâtiments liés à l'activité agricole



Les périmètres d'éloignements des exploitations agricoles présentes *sur le bourg*.

Les périmètres de l'exploitations devant cesser son activité ne sont pas affichés puisqu'il n'est pas sensé y avoir de bêtes dans ces bâtiments.

Les exploitations du hameau de Reullée :



M. NOBS Gilbert fait de l'élevage. Le nombre de têtes de bétails qu'il possède, soumet son exploitation au Règlement Sanitaire Départemental.

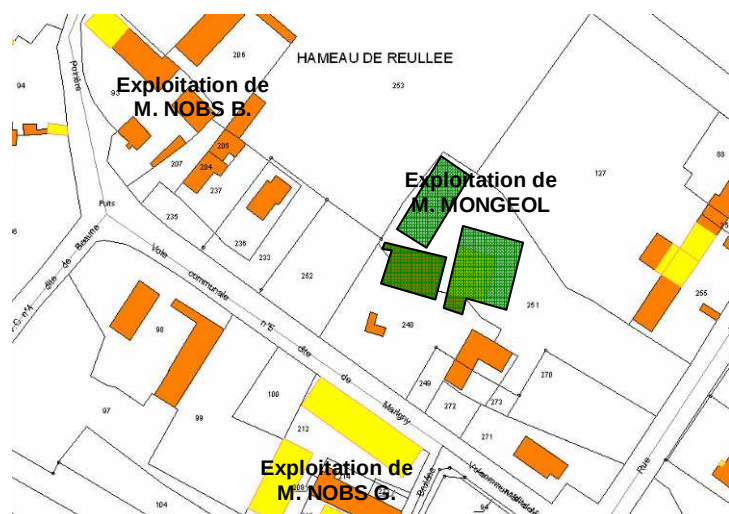
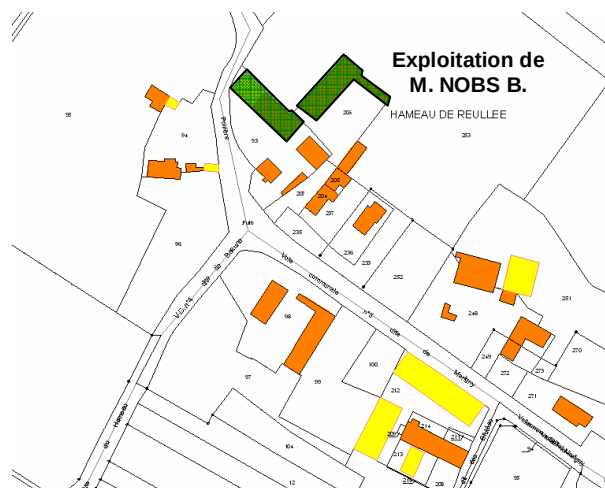
Il envisage une reprise de son activité par son fils dans les années à venir. Ses bâtiments se trouvent au cœur du hameau de Reullée. Leur situation limite fortement le développement de l'activité dans cette zone.

Le développement de son activité pourrait impliquer la création de nouveaux locaux hors du secteur bâti.

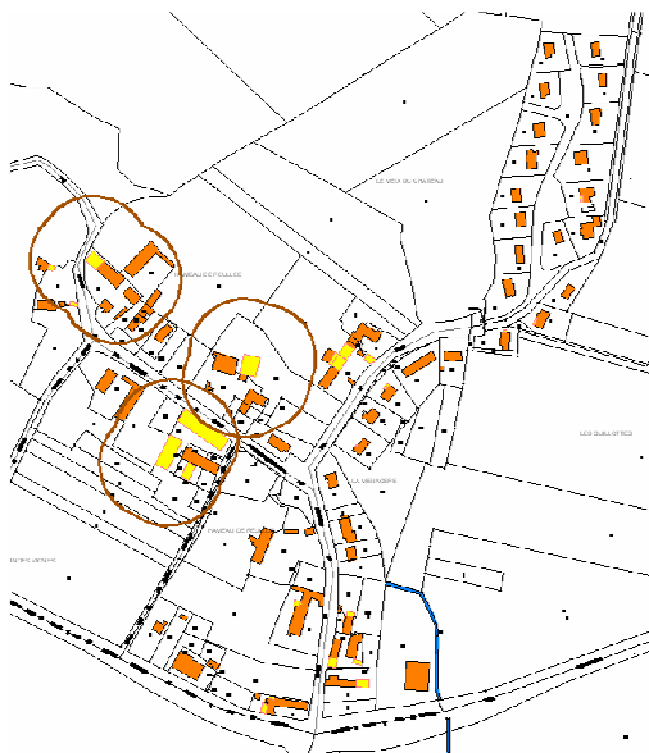
 Bâtiments liés à l'activité agricole

M. NOBS Bernard élève des vaches. Le nombre de têtes de bétails qu'il possède soumet son exploitation au Règlement Sanitaire Départemental. L'exploitant envisage la reprise de son exploitation. L'exploitation se trouve dans le Hameau de Reullée au cœur du secteur bâti. Cette situation peut poser des problèmes de nuisances pour les riverains et limiter le développement de l'exploitation. Il faudrait veiller à ne pas enclaver l'exploitation afin de limiter les nuisances et permettre le développement de l'exploitation notamment dans le cadre d'une reprise.

 Bâtiments liés à l'activité agricole



Les périmètres d'éloignements des exploitations agricoles présentes sur le hameau de Reullée.



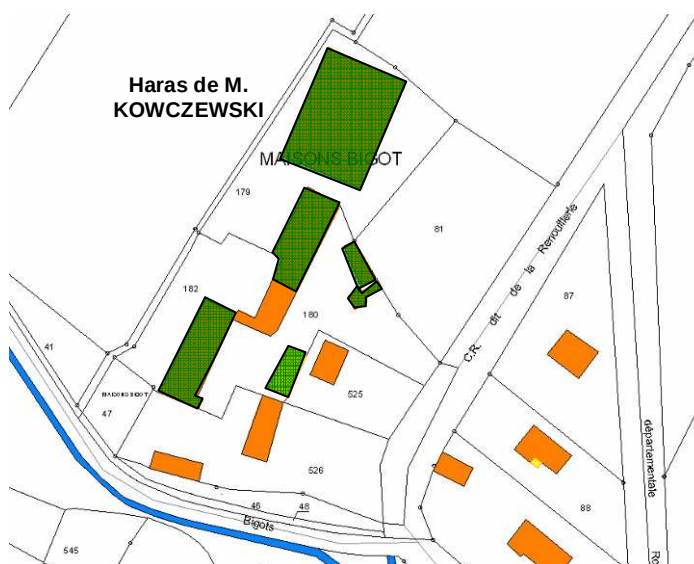
Les bâtiments d'activités agricoles de Maison Bigot :

Un Haras est présent sur la commune. Il est géré par M. KOWCZEWSKI employant 2 salariés. Le haras se répartit entre les logements de chevaux et poneys, le stockage de la nourriture, le manège couvert et une carrière extérieure. M.KOWCZEWSKI est propriétaire de ses locaux et de ses terres.

Actuellement aucune reprise n'est envisagée. Elle pourrait avoir lieu d'ici une dizaine d'année, peut-être par le fils des propriétaires actuels. Par ailleurs, des évolutions sont envisagées en terme d'augmentation de l'élevage, de création de bâtiment de stockage supplémentaire, de stabulations ou de boxes.

Par ailleurs, le haras est situé en zone inondable de la Bouzaise ce qui pourrait limiter les extensions dont pourrait avoir besoin l'exploitant.

Il s'agira de veiller à ne pas compromettre le développement de cette activité en limitant le développement de l'urbanisation à vocation d'habitation.



Les périmètres d'éloignements des exploitations agricoles présentes sur l'écart de Maison Bigot.

LES SERVICES

Les services sont à l'échelle de la commune :

- des services administratifs en mairie,
- l'équipement scolaire maternelle et primaire en regroupement pédagogique avec les communes de Corberon et Corgengoux ; MARIGNY-LES-REULLEE n'accueille plus d'élèves sur la commune,
- une salle polyvalente,

10. L'habitat et le logement

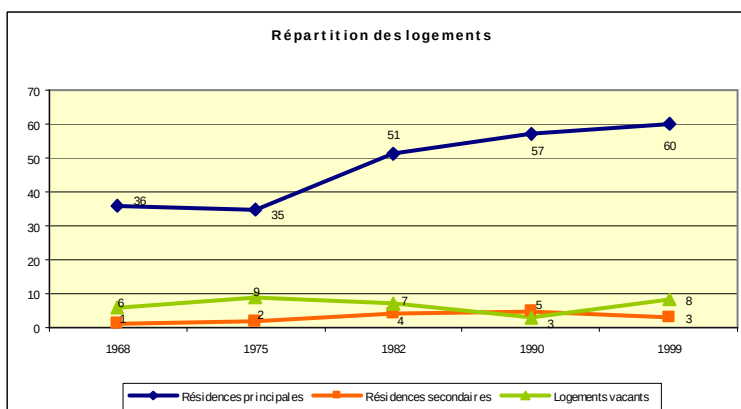
Depuis 1975, le nombre de résidences principales est en constante augmentation. Sur la période 1990-1999, cette progression connaît un ralentissement. Sur la même période les résidences secondaires ont légèrement diminuées, peut-être au profit des résidences principales.

Les logements vacants ont plus que doublés sur la même période.

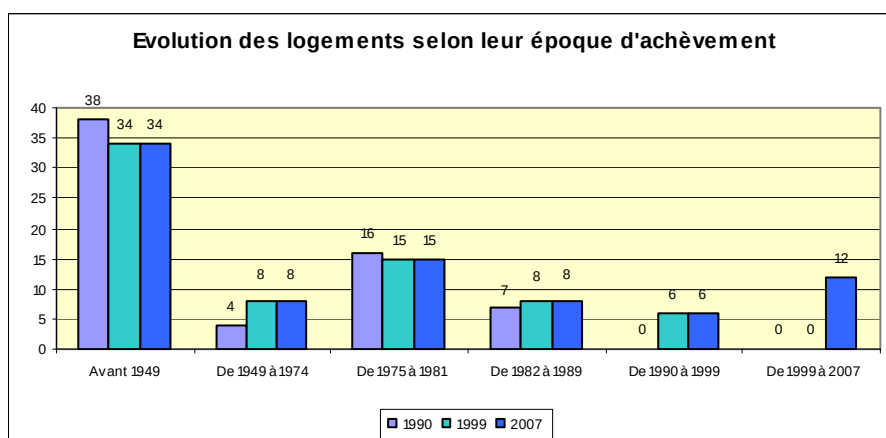
Il est préférable de valoriser le bâti existant en favorisant sa reprise plutôt que d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation. En effet, la présence de constructions à l'abandon véhicule souvent une image négative pour la commune et peut finir par représenter un risque pour la commune.

Ces dernières années la commune a connu une augmentation de la pression foncière, avec l'accueil d'une douzaine d'habitations que cela soit des pavillons neufs ou des reprises.

Ceci est confirmé par les nombreuses demandes de Certificats d'Urbanisme parfois sur des superficies importantes.



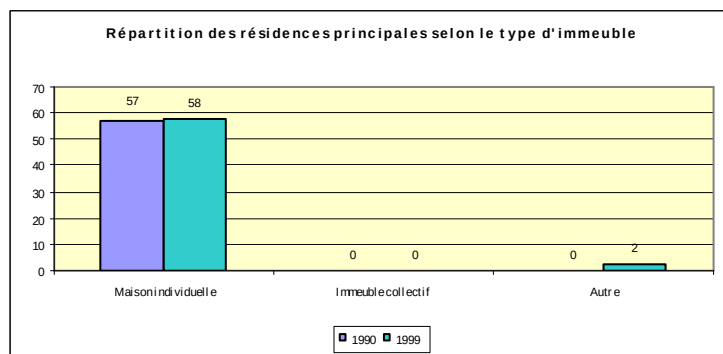
La plupart des logements ont été construits avant 1949. Cependant, la proportion de logements anciens diminue au profit de constructions plus récentes. La nette diminution des logements construits avant 1949 est sans doute liée à un nombre de rénovations importantes dans la commune. Le bâti ancien confère au village son caractère. Sa rénovation dans le respect des traditions préserve le charme du bourg.



Sur l'ensemble des périodes intercensitaires, la commune a accueilli de nouvelles constructions marquant une attractivité constante dans le temps.

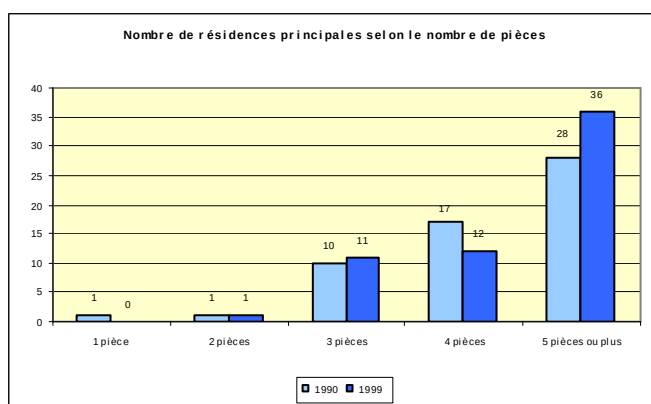
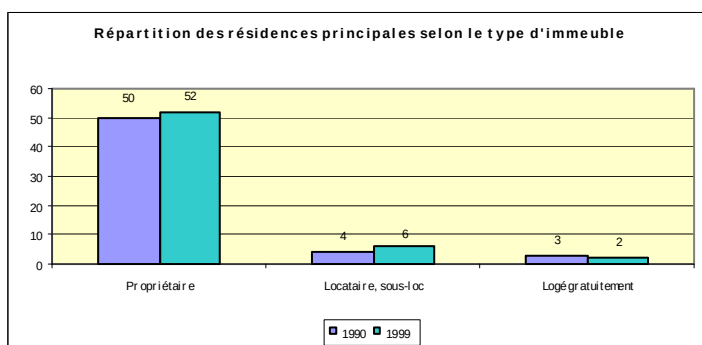
Le pic de 1975 à 1981 correspond à l'arrivée importante de population sur la commune.

Depuis 1999, 12 nouvelles constructions ont vu le jour soit plus d'une par an. Ce rythme de construction met en avant l'attractivité de la commune.



en attirer de nouveaux.

La plupart des habitants sont propriétaires de leur logement. C'est aussi un facteur d'attractivité de la commune avec des terrains à moindre coût leur permettant de devenir propriétaire. L'offre de logements locatifs joue un rôle important dans la mixité sociale notamment pour le maintien d'une partie de la population ne pouvant devenir propriétaire d'une maison individuelle.



De manière générale, la taille des logements augmente en France.

À Marigny-lès-Reuillée, les logements possèdent majoritairement plus de 5 pièces. Les logements de 4 pièces ont vu leur nombre diminuer pour atteindre une valeur proche des logements de 3 pièces.

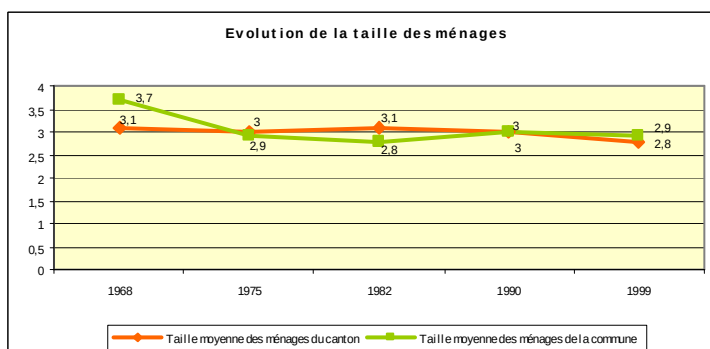
Les petits logements de 1 ou 2 pièces ne sont pratiquement pas représentés sur la commune.

Afin d'assurer un renouvellement de la population, il est important de pouvoir offrir un large éventail de type de logement pour que les logements proposés s'adaptent aux parcours résidentiels des habitants.

De manière générale, les logements sont de plus en plus grands et les ménages de plus en plus petits.

La particularité de Marigny-lès-Reuillée réside dans le fait que le nombre moyen d'occupants des résidences principales est resté stable sur la période 1975 à 1999 avec une valeur autour de 3.

La commune suit sensiblement la même évolution que son canton, même si sur la période 1990 à 1999, la taille moyenne des ménages du canton est devenue légèrement inférieure à celle de la commune.



Avec une valeur moyenne autour de 3 personnes par ménages, la commune et le canton sont supérieurs à la moyenne nationale située autour de 2.4 en 1999.

⇒ **L'importance du parc ancien est un potentiel** en terme de reprise dans l'avenir. La reprise d'un bien ancien intéresse de plus en plus de couples, leur donnant possibilité d'acquérir un bien à un coût moins élevé que dans les communes urbaines et périurbaines. Cette situation permet à la commune d'envisager des **besoins en construction neuve limités**.

Les demandes d'installation sur la commune et les constructions récentes de maisons individuelles résultent en partie de l'attractivité du prix du foncier, mais également de son **caractère rural**.

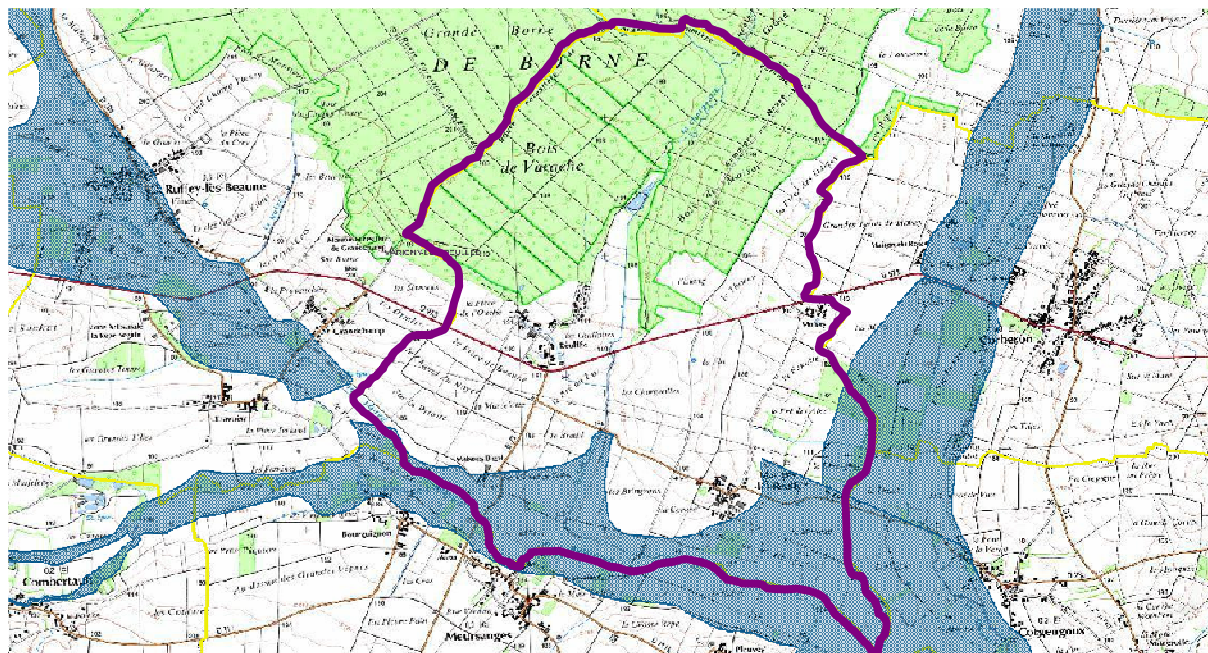
Une vigilance est nécessaire afin de préserver l'environnement rural de MARIGNY-LES-REULLEE et maîtriser le développement de la commune, tout en permettant l'accueil de constructions nécessaires au maintien du dynamisme de la population ; les élus souhaitent poser des limites à la constructibilité sur le bourg, le hameau et les écarts.

II. SYNTHESE DES CONTRAINTES

1. Risque inondation

Situés en plaine, la commune de MARIGNY-LES-REULLEE est soumise à un risque d'inondation de ses principaux cours d'eau.

La Direction Régionale de l'Environnement (DIREN) de Bourgogne a réalisé deux atlas des zones inondables concernant le Meuzin et la Bouzaize.



La zone inondable de la Bouzaize et du Meuzin s'étend jusqu'en limite du secteur bâti du bourg au Sud et à l'Est.

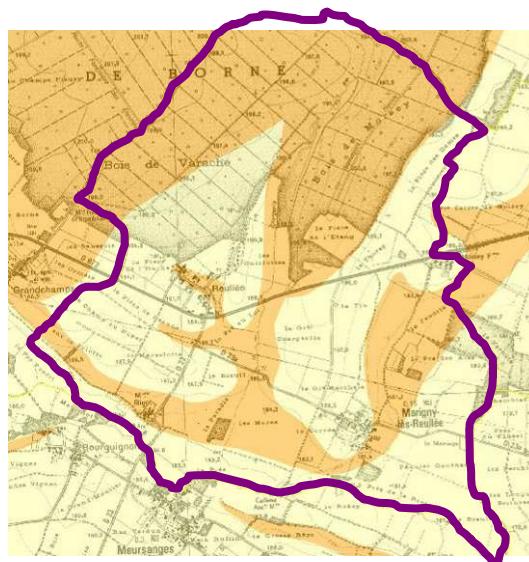
L'écart de Maison Bigot se trouve dans la zone inondable de la Bouzaize. L'atlas des zones inondables de la Bouzaize a été réalisé en 2003. La crue centennale de référence est celle du 30 septembre 1965.

2. Risque de retraits-gonflements d'argiles:

Les périodes récentes de sécheresse (1976,1989-1991, 1996-1997, puis dernièrement l'été 2003) ont mis en évidence la vulnérabilité des constructions individuelles sur certains sols argileux en période de déficit hydrique.

En effet, lors de périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface : on parle de retrait. A l'inverse, un nouvel apport d'eau dans ces terrains produisent un phénomène de gonflement. Ce phénomène de retrait gonflement peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

En l'espace de dix ans, ce risque naturel a affecté plus de 5 000 communes en France et son impact financier a été très important. Pourtant, il est tout à fait possible de construire dans des zones où l'aléa retrait-



gonflement est considéré comme élevé, sans surcoût notable.

Dans le but de mettre en œuvre une politique de prévention vis-à-vis de ce risque naturel, le Ministère de l'écologie et du développement durable (MEDD) a confié au BRGM la réalisation d'un programme visant à cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles dans les 33 départements français les plus touchés par le phénomène. La carte d'aléa concernant la Côte d'Or est finalisée et permet de hiérarchiser des zones vis-à-vis de l'aléa retrait-gonflement des argiles, afin de mettre en œuvre des mesures de prévention dans les secteurs les plus sensibles. La commune est située en zones d'aléas faible et moyen.

3. Risque d'exposition au plomb :

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

4. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes sont des obligations directement opposables au tiers, s'appliquant sur le territoire de la commune de MARIGNY-LES-REULLEE :

Libre passage le long des cours d'eau

- Servitudes applicables aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau (A4) : Il existe une servitude de libre passage le long de la Lauve, la Bouzaise et de la Chargeolle (arrêté préfectoral du 10 octobre 1962) pris en application du décret n°59-96 du 07/01/1959 et confirmée par la loi n°2003-699)

Servitudes d'alignement

- Servitudes d'alignement (EL 7) : l'élaboration de la carte communale n'a aucune incidence sur les servitudes d'alignement.

Servitudes pour la pose de canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (A5) :

D'après les informations recueillies, il n'existe aucune servitude de ce type sur le territoire communal.

Servitude concernant les hydrocarbures liquides

- Servitudes I1bis, relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines par la société d'économie mixte des transports pétroliers (T.R.A.P.I.L.) :

- Oléoduc de défense commune

La commune est inscrite par ailleurs au Dossier Départemental des Risques Majeurs comme soumise au risque de transport de matières dangereuses par canalisations (gazoduc et oléoduc).

Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (télécommunications, centre de construction des lignes) :

La commune est concernée par la servitude PT3 pour :
câble F 02
câble RG 21263

Servitudes aéronautiques

- Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (T7) applicables sur le tout territoire de la commune.

5. Informations

Les forêts : Loi d'orientation sur la forêt en date du 9 juillet 2001

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

Le code forestier précise que :

- "la mise en valeur et la protection de la forêt sont reconnues d'intérêt général. La politique forestière prend en compte les fonctions économique, environnementale et sociale des forêts et participe à l'aménagement du territoire..."
- "la gestion durable des forêts garantit leur diversité biologique, leur capacité de régénération, leur vitalité et leur capacité à satisfaire actuellement et pour l'avenir, les fonctions économique, écologique et sociale pertinentes aux niveaux local, national et international, sans causer de préjudices à d'autres écosystèmes".

La carte communale a pris en compte, dès la phase d'analyse et d'évaluation des enjeux territoriaux, la forêt et sa multifonctionnalité.

L'eau : Loi sur l'Eau en date du 3 janvier 1992

Directive Cadre Européenne 2000/60 du 23 octobre 2000 et loi n°92-3 dite loi sur l'eau du 3 janvier 1992 modifiée par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques :

La carte communale s'inscrit dans les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône Méditerranée Corse approuvé par arrêté du 20 décembre 1996 et est en cours de révision (cf. Porter à Connaissance)

Assainissement - Eaux pluviales :

Référence : Loi sur l'eau et les milieux aquatiques (Code de l'environnement), (articles L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et L. 123-1 du code de l'urbanisme).

L'article 35 de la loi précitée a introduit l'obligation pour les communes de délimiter après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif, où elles sont seulement tenues afin de protéger la santé publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, et si elles le décident de leur entretien,
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin le traitement des eaux pluviales et de ruissellement, lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le zonage de l'assainissement eaux usées et eaux pluviales n'a pas été encore effectué dans la commune.

Sensibilité environnementale et paysagère

Marigny-lès-Reullée n'est pas couvert par des zonages de protection des milieux naturels. Néanmoins cela ne signifie pas que la commune ne possède pas de milieux naturels à préserver mais que ceux-ci n'ont pas été identifiés. Les bois et les bords des cours d'eau sont des milieux propices pour de nombreuses espèces végétales ou animales. À travers l'élaboration de la carte communale, le conseil municipal a veillé à préserver le patrimoine naturel communal, notamment en limitant l'urbanisation de ces secteurs.

Sécurité routière

La sécurité routière est une problématique permanente pour tous, pouvoirs publics, et collectivités locales (cf. Porter à Connaissance de l'Etat, p. 14).

Dans la traversée des villes et des villages, la route devient rue et souvent la rue principale. La rue est un des éléments essentiels à la vie d'une cité, c'est à travers elle que se font les échanges et les déplacements.

C'est le lieu où se côtoient les automobiles, les deux roues, les piétons, dont les enfants et les personnes âgées. La rue n'est pas seulement le support qui permet d'écouler le trafic, elle est un élément du tissu urbain et de la vie sociale de la commune.

Très souvent, la circulation automobile prend le dessus sur les autres usages et la rue constitue alors une coupure infranchissable, source de nuisances et d'insécurité.

En effet, la forme urbaine, inadaptée à la perception de l'agglomération par les automobilistes en transit, induit chez certains d'entre eux des comportements dangereux.

La carte communale est l'opportunité d'affirmer les entrées d'agglomérations. En effet une forme urbaine inadaptée à la perception de l'agglomération par les automobilistes en transit induit des comportements dangereux. La traversée d'une agglomération étirée constitue une contrainte pour les usagers en transit souvent ressentie comme excessive.

En particulier, la carte communale tient compte du fait qu'une agglomération trop longue induit non seulement des dangers en elle-même, car le niveau de vigilance s'altère rapidement, mais aussi de part et d'autre de la zone urbaine, car les usagers ont tendance à vouloir rattraper le temps perdu.

La présence d'accès automobiles privés sans visibilité suffisante constitue un risque, qui est d'autant plus grand que la voie se prête à des vitesses élevées. En particulier, l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Oléoduc (Oléoduc de Défense Commune, géré par TRAPIL)

L'oléoduc ODC exploité par la société TRAPIL se localise à l'extrémité est de la commune.

Canalisations de transport de matières dangereuses :

La réglementation de l'urbanisation à proximité des conduites de gaz est désormais réglementée par le décret n°2003-944 du 3 octobre 2003 et l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

L'arrêté du 14 août 2006 fixe les dispositions relatives à l'implantation et à l'exploitation de ces canalisations.

En particulier, l'article 7 prévoit trois emplacements différents pour l'implantation des canalisations en fonction de deux critères: la densité d'occupation du sol et la nature du produit transporté. Ces catégories d'emplacements sont identifiées afin de définir les dimensionnements des canalisations et les mesures compensatoires nécessaires.

L'article 14 prévoit notamment qu'en cas d'évolution de l'environnement de la canalisation en cours d'exploitation qui entraîne un changement de catégorie d'emplacement, le transporteur doit s'assurer du remplacement des tronçons concernés pour mettre la canalisation en conformité avec la nouvelle catégorie d'emplacement dans un délai maximal de deux ans. Un changement de catégorie d'emplacement dû à une augmentation de la population entraîne donc pour le transporteur des obligations de remise à niveau.

La canalisation de transport d'hydrocarbures liquides engendre des zones de danger, dans lesquelles je vous invite à prendre a minima, sans préjudice des servitudes d'utilité publique applicables, les dispositions suivantes:

- zone des dangers significatifs pour la vie humaine de 250 mètres de part et d'autre de la canalisation: informer le transporteur de vos projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en oeuvre les dispositions compensatoires nécessaires le cas échéant,
- zone des dangers graves pour la vie humaine de 200 mètres de part et d'autre de la canalisation: proscrire, en outre, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur, d'installations nucléaires de base et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie,
- zone de dangers très graves pour la vie humaine de 165 mètres de part et d'autre de la canalisation: proscrire, en outre, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Ces distances sont données à titre indicatif et sous réserve de leur validation par les études de sécurité qui seront menées à l'aide des guides précités reconnus.

Votre carte communale devra tenir compte de ce risque. Pour ce faire, il convient au minimum de présenter ce risque dans le rapport de présentation et d'indiquer de quelle manière vous décidez de le prendre en compte en matière d'application du droit des sols.

La délimitation du périmètre constructible a été recherchée en dehors des emprises des oléoducs, dans le respect des distances et des dispositions constructives.

Bâtiment d'élevage : Loi d'orientation agricole en date du 9 juillet 1999

Le Code Rural (article L 111-3) précise actuellement que :

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

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

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

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

A noter : les périmètres d'éloignement ne sont pas irrévocables, pour chaque demande de permis de construire un avis pourra être demandé à la chambre d'agriculture (via les services de la DDT). Toutefois, il s'agit dès à présent, compte tenu des informations recueillies lors de la réunion avec les exploitants agricoles d'ajuster au mieux la zone constructible.

Néanmoins, dans une zone classée constructible et à l'intérieur d'un périmètre d'éloignement, une construction neuve, un changement de destination sera refusé, sauf dérogation éventuelle.

Lorsqu'une commune n'a pas de document d'urbanisme, le tiers pour l'exploitant peut être une habitation, un local habituellement occupé par des tiers (mairie, école, bâtiment d'activités économique) ou bien même un camping.

Après approbation de la carte communale, c'est la limite de la zone constructible à vocation d'habitation qui devient le tiers pour l'exploitation.

Toute nouvelle construction à usage non agricole (habitation, autres activités) nécessitant un permis de construire doit s'implanter à des distances minimales variables des bâtiments d'élevage et leurs annexes selon les normes du règlement sanitaire départemental ou du régime des installations classées.

Ce principe s'applique également pour toute nouvelle implantation ou extension de bâtiment agricole par rapport aux habitations et immeubles existantes occupés par des tiers.

L'étude de la carte communale a identifié clairement la nature de l'activité de chaque exploitation agricole, la pérennité de l'activité actuelle, son éventuelle diversification ainsi que les projets d'extension voire de délocalisation des bâtiments existants.

Les réunions d'études de la carte communale ont associé la Chambre d'agriculture de Côte-d'Or afin de prendre en compte les distances d'éloignement pertinentes entre chaque exploitation agricole et les bâtiments de tiers.

Les limites des zones constructibles à vocation d'habitat ou d'activité ont été ajustées afin de permettre un développement démographique tout en facilitant le maintien voire l'extension des activités agricoles existantes limitrophes.

Vestiges archéologiques

En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalés au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne - Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie - 21000 - Dijon, tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux, qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par

l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétente 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 ».

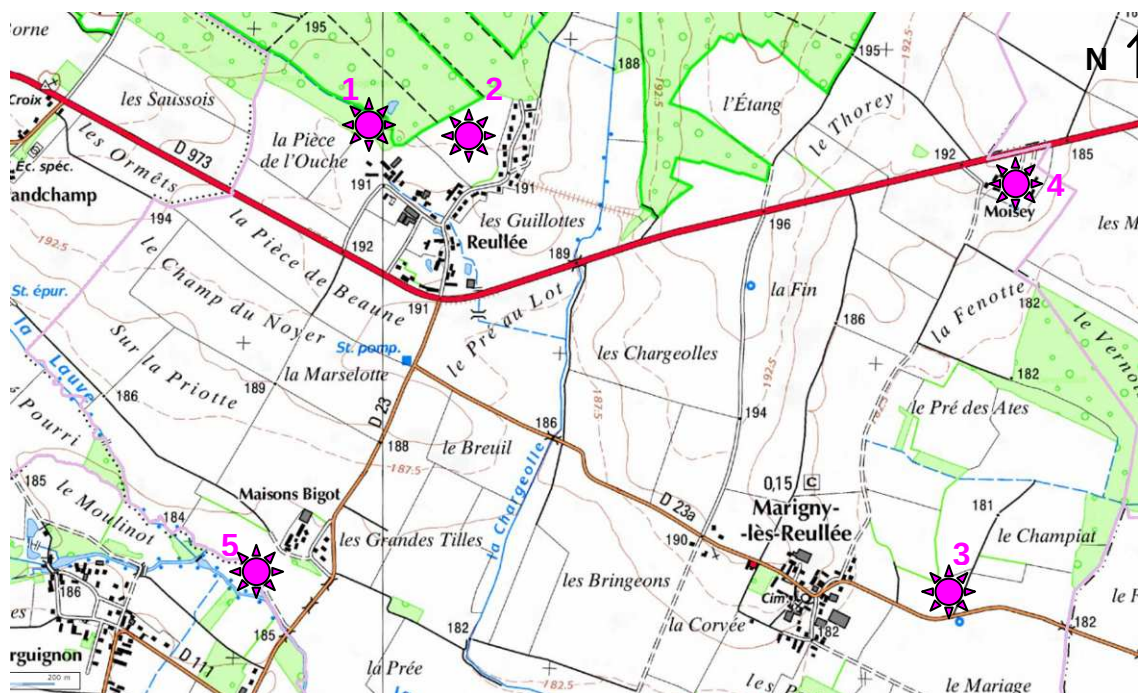
MARIGNY-LES-REULLEE et ses environs présentent une sensibilité archéologique attestée par la découverte de vestiges datant de l'antiquité, de l'époque gallo-romaine et du Moyen Age en particulier.

Liste des sites archéologiques actuellement recensés :

- 1) Bois de Varache : motte féodale
- 2) Château de Reulée : motte féodale.
- 3) Le Mariage Nord : maison forte avec basse-cour.
- 4) Ferme de Moisey : grange cistercienne mentionnée en 1182, toujours existante, elle sert à la fois d'habitation et d'exploitation agricole
- 5) Le Moulin Naudin : moulin à eau, visible sur le cadastre napoléonien.

A noter également, la présence sur la commune de plusieurs sites dont la localisation reste trop imprécise pour être signalée.

Sites archéologiques



Défense incendie :

La carte communale doit permettre d'assurer une bonne défense contre l'incendie de toutes les constructions et en particulier de celles recevant du public.

a) Les établissements recevant du public :

Ils seront soumis au décret n° 73.1007 du 31 octobre 1973 relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public qui a été codifié sous les n° R.123-1 à R.123-55 du code de la construction et de l'habitation.

- L'implantation et l'accès de ces bâtiments devront répondre aux dispositions de l'article R.123-14 du texte précité et, plus particulièrement, aux prescriptions édictées aux sections 1,2 et 3 du chapitre II du titre II du règlement de sécurité du 23 mars 1965 modifié le 25 juin 1980 et annexé au texte susvisé.

- Les réseaux de distribution d'eau permettant la défense incendie devront être réalisés conformément à la circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951.

En particulier, il y aura lieu de prévoir des canalisations d'un diamètre au minimum de 100 mm, permettant en tant que de besoin d'assurer l'alimentation simultanée de plusieurs poteaux d'incendie du type normalisé de 100 mm (NF S 61.213) dont le débit unitaire est de 60 m³/h sous une pression résiduelle de 1 bar, le tout dans le respect de la norme NFS 62.200.

Les emplacements de ces points d'eau seront à déterminer sur place en accord avec un représentant de la direction départementale des services d'incendie et secours.

b) Zones d'habitat individuel et collectif :

- Les constructions seront soumises aux dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie. L'implantation et l'accès de ces bâtiments devront, selon leur classification, répondre aux prescriptions de l'article 4 de cet arrêté.

- Les dispositions concernant l'aménagement des points d'eau pour la défense incendie des établissements recevant du public demeurent également applicables pour les bâtiments d'habitation.

c) Zones industrielles et artisanales :

- Selon la nature de l'exploitation ou de l'industrie, les accès à partir des voies publiques devront être aménagés de telle manière que les conditions d'approche permettent l'intervention et la mise en œuvre des secours en cas d'incendie (voie lourde).

- Selon l'industrie, les mesures d'isolement généralement imposées entre deux établissements sont celles prescrites dans la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- Prévoir une desserte en eau potable dans des canalisations d'un diamètre relativement important, permettant l'implantation, si nécessaire, de poteaux d'incendie de 150 mm.

III. ELEMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

Un certain nombre de prescriptions nationales et particulières sont à prendre en compte dans l'élaboration de la carte communale.

Il convient de distinguer :

1. Les prescriptions générales du Code de l'Urbanisme

L'article L. 110 du Code de l'Urbanisme définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement

(L.83-8 du 7 janvier 1983, art. 35, L.87-565 du 22 juillet 1987, art.22-1, N° 91-662 du 13 juillet 1991, art.5 et L.96-1236 du 30 décembre 1996, art.17-I-1).

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, 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 réchauffement climatique et à l'adaptation à ce changement.»

L'article L. 121-1 du même code définit les objectifs des documents d'urbanisme.

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

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

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

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

Grenelle de l'environnement :

« La mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement est un axe majeur de l'action du gouvernement ». La première loi dite « Grenelle 1 » a été adoptée le 23 juillet 2009 et le projet de loi dit « Grenelle 2 » est en cours de validation.

La loi **Grenelle 1** a notamment pour objectifs :

- lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles et l'étalement urbain.
- créer un lien entre densité de population et niveau de desserte par les transports en commun.
- préserver la biodiversité.
- faire en sorte que les règles d'urbanisme ne gênent pas la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.
- lutter contre le changement climatique.

Le projet de loi **Grenelle 2** prévoit un renforcement du code de l'urbanisme en tant qu'outil au service du développement et de l'aménagement durable des territoires en complétant notamment les objectifs suivants assignés aux documents d'urbanisme :

- réduire la consommation d'espace
- répartir les commerces et les services en les équilibrant territorialement,
- diminuer les obligations de déplacement (en améliorant la localisation des équipements et des logements).

2. Les articles du Code de l'Urbanisme dits « d'ordre public »

- Article R. 111-2 du code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R. 111-4 du code de l'urbanisme relatif aux sites et aux vestiges archéologiques
- Article R. 111-15 du code de l'urbanisme relatif aux préoccupations environnementales
- Article R. 111-21 du code de l'urbanisme relatif à l'architecture et à l'aspect des constructions.

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

- la Loi n° 93-24 "Paysage" du 8 janvier 1993 qui impose l'inventaire et la sauvegarde des éléments marquants du paysage
- la Loi n° 95-101 "Barnier" du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et plus précisément qui vise à mieux maîtriser l'urbanisation aux abords des axes routiers à grande circulation (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme)
- la Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 concernant la prise en compte des risques majeurs
- la Loi n° 92-3 sur l'Eau du 3 janvier 1992, modifiée par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006
- la Loi n° 92-546 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets
- la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
- la Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air
- la Loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999 (article L. 111-3 du Code Rural)
- la Loi d'Orientation sur la Forêt du 09 juillet 2001
- La loi relative au développement des territoires ruraux du 23/02/2005
- La loi d'orientation agricole du 05/01/2006
- La loi risque du 30/07/2003
- La loi du 13/07/2005 relative aux orientations de la politique énergétique

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

Les politiques de l'habitat :

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

- **La Loi dite Solidarités et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000** rénove la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés. Elle impose aux communes de plus de 3500 habitants dans les agglomérations de plus de 50000 habitants de disposer de 20% de logements locatifs sociaux sous 20 ans, et les soumet à une contribution financière tant que ce pourcentage n'est pas atteint ; ce même texte pose également le principe du droit à disposer d'un logement décent. Il inscrit le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité de l'habitat dans le code de l'urbanisme : ce principe s'impose à tous les documents d'urbanisme.

- **La Loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006** renforce l'action en faveur du logement avec notamment un ensemble de mesures incitatives pour construire, mobiliser les logements vacants, lutter contre la rétention foncière...

- **La loi du 5 mars 2007 relative au droit opposable au logement** vise également à développer l'offre d'hébergement et de logement. Sont prévus notamment :

- l'augmentation du nombre de logements sociaux à construire ainsi que des places d'hébergement à créer dans le cadre de la loi de cohésion sociale
- le renforcement des obligations fixées aux communes et groupements intercommunaux en matière de création de places d'hébergement d'urgence,
- l'extension de l'obligation de 20% de logements sociaux,

- **La loi du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et à la lutte contre l'exclusion** vise à favoriser la diversification de l'offre de logements et à lutter contre l'exclusion. Elle touche l'ensemble des secteurs du logement, parc privé, parc public, l'organisation, le statut ou le champ d'intervention d'acteurs tels que le 1 %, les organismes de logement social, l'Agence nationale de rénovation urbaine ou l'Agence nationale de l'Habitat.

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

- **la Loi d'Orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998** réaffirme la détermination de l'Etat pour une politique du logement plus solidaire et donne un nouvel élan à l'application du droit au logement. La loi du 31 mai 1990 est confortée et améliorée par des mesures nouvelles adaptées aux situations des familles défavorisées
L'ensemble des dépositaires de l'autorité publique - l'Etat, garant de la solidarité et de la cohésion nationale, et les collectivités locales au premier rang desquelles les communes - se doit donc de tout mettre en oeuvre pour favoriser le plus possible le plein exercice de ce droit au logement

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

- **La loi Urbanisme et Habitat du 13 juillet 2003** assouplit certaines dispositions et en confirme d'autres.

Un certain nombre de lois ont donné lieu à une déclinaison locale de leurs objectifs :

- **Le plan départemental d'actions pour le logement des publics défavorisés (PDALPD) 2005-2010** vise à permettre annuellement l'accès de 500 ménages prioritaires au logement social, et à éradiquer 100 logements indignes par an (MOUS habitat indigne).
- **Le dispositif départemental du numéro unique** fixe à 18 mois le délai d'attente d'un logement HLM anormalement élevé.
- **Le schéma départemental des gens du voyage** approuvé en 2003 (15 communes de plus de 5000 hab. concernées en Côte d'Or), dont le délai de réalisation a été prorogé jusqu'à juin 2007.
- **La déclinaison départementale du plan de cohésion sociale** vise, entre 2005 et 2009, à produire 586 logements PLUS et PLAI par an, à une mobilisation accrue du parc privé vacant à finalité sociale et à un renforcement du traitement du logement indigne.
- **Le Conseil Général a signé avec l'Etat la délégation de compétence pour la gestion des aides à la pierre** le 12 février 2007, pour une période de 6 ans (effet au 1er janvier 2007). Elle prévoit la construction de 150 logements sociaux publics par an, sur l'ensemble du département **hors Grand Dijon**. Ces objectifs 2007-2012 ont été territorialisés par pays.

Pour le territoire du Beaunois , ces objectifs sont les suivants :

- 167 logements sociaux publics,
- 120 logements sociaux privés.

Conséquences sur la carte communale :

L'ensemble de ces textes se traduit en particulier par le principe de diversité et de mixité sociale dans l'habitat imposé à tout document d'urbanisme par l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

L'élaboration de la carte communale a été l'occasion de réfléchir aux possibilités de diversification de l'offre de logement, en particulier au potentiel de réalisation de logement locatif.

Par ailleurs, les possibilités de financement du parc locatif sont diverses. Il existe une gamme variée de produits qui permet de diversifier les publics, des ménages modestes (PLAI et PLUS) à des ménages plus aisés (PLS).

Enfin, il convient de rappeler les possibilités de financement de l'Etat pour la réhabilitation du parc communal et celles de l'ANAH pour le parc appartenant aux bailleurs privés. Ces financements peuvent être utilisés dans le cadre d'une opération « cœur de village ».

- **Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 :**

L'article 52 de cette loi stipule qu'à compter du 1er janvier 1997 et en l'absence de P.L.U. justifiant et motivant la possibilité de construire au regard de l'environnement, les constructions et installations nouvelles (sauf exceptions particulières telles que les bâtiments agricoles) sont, en dehors des espaces urbanisés des communes, interdites

- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.
- dans une bande de 100 mètres, de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations.

La commune est concernée par l'application de cette législation aux abords de la RD973.

Dans l'hypothèse où l'élaboration de la carte communale aurait créée de nouvelles zones constructibles le long de ces axes, le conseil municipal aurait pu, avec l'accord de M. Le Préfet et après avis de la commission départementale des sites, y fixer des règles d'implantation différentes au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la pris en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que celle de l'urbanisme et des paysages.

Dans cette hypothèse, l'accord de M. le Préfet ne pourrait intervenir qu'après approbation de la carte communale.

Les services de l'Etat siégeant en commission (DDT, DIREN, SDAP) ont été associés tout au long de la phase d'élaboration de la carte communale.

- **Loi relative à la lutte contre le bruit :**

"La lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou le propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou vibrations de nature à présenter des dangers , à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou porter atteinte à l'environnement" (extrait de l'article L571-1 du code de l'environnement).

Le bruit pose un problème de santé publique et constitue depuis plusieurs années une préoccupation majeure. Il est souvent perçu subjectivement, son appréciation dépend de nombreux facteurs : physiques (absorption, réflexion), physiologiques (acuité auditive), voire psychologiques (répétition, durée...).

La carte communale constitue un outil de prévention permettant de prendre en compte en amont les contraintes acoustiques liées à l'implantation des voies de circulation, d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements de loisirs.

Une réflexion a été menée tout au, long de l'élaboration afin d'apporter des réponses efficaces et économiques et prévenir ainsi les impacts sur la santé. Les établissements ou locaux recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée doivent faire réaliser des études d'impact de façon à limiter le niveau de la pression acoustique tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des établissements.

- **Loi relative à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics**

La loi du 11 février 2005 pour « l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » fonde une nouvelle politique en matière de handicap. Celle-ci prend en compte l'intégralité des formes de déficiences : motrice, sensorielle, mentale, cognitive ou psychique ainsi que les polyhandicaps et les troubles de santé invalidants.

En matière d'accessibilité, et pour la première fois, la chaîne du déplacement est considérée dans son ensemble et l'accessibilité n'est plus envisagée de manière sectorielle en dissociant la voirie et les cheminements, du cadre bâti, des transports et des services.

La loi précise, dans son article 45, qu'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics doit être élaboré dans chaque commune par le maire ou le cas échéant, par le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent.

Le plan précise les conditions et détails de réalisation des équipements et des aménagements prévus. Il fixe notamment les dispositions susceptibles de rendre accessible aux personnes à mobilité réduite l'ensemble des circulations piétonnes et des aires de stationnement d'automobiles situées sur le territoire de la commune ou de l'EPCI.

Les associations représentatives de personnes handicapées ou à mobilité réduite ainsi que les associations représentatives des commerçants implantés sur le territoire communal sont, à leur demande, associées à son élaboration.

Chaque commune devrait avoir élaboré ce plan avant le 23 décembre 2009. La commune ne dispose pas encore de ce plan.

5. Les prescriptions particulières

La carte communale de MARIGNY-LES-REULLEE doit être compatible avec :

- Les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial des agglomérations de Beaune et de Nuits-Saint-Georges lorsqu'il sera approuvé,
- Les orientations et les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée Corse approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 1996, en cours de révision.
- Le programme local de l'habitat de la Communauté de l'Agglomération Beaune-Chagny-Nolay, engagé le 20 janvier 2009, lorsqu'il sera approuvé.

6. Les projets d'intérêt général

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

7. Les servitudes d'utilité publique

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

Les servitudes sont des obligations directement opposables au tiers, s'appliquant sur le territoire de la commune de MARIGNY-LES REULLEE.

La liste de ces servitudes, dressée par décret en Conseil d'Etat et annexée au Code de l'Urbanisme, classe les servitudes d'utilité publique en quatre catégories :

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

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

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

I. PARTI D'AMENAGEMENT

Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants

Maintenir la dynamique démographique positive et régulière depuis 1975 et l'attractivité de la commune, en la maîtrisant.

Prévoir une urbanisation modérée sur des secteurs cohérents. Il s'agit également de prendre en compte les résidences secondaires et les logements vacants comme potentiel de reprise du parc de résidences principales. Toutefois leur faible nombre offre peu de perspectives de reprises de biens.

Prévoir une ouverture de terrains à l'urbanisation raisonnable au vu des perspectives de développement modérées d'une commune de la taille de MARIGNY-LES-REULLEE.

La commune compte actuellement 200 habitants, contre 100 en 1975, autrement dit une augmentation de 40 habitants tous les dix ans en moyenne.

Confrontée à une forte demande, laquelle s'est accélérée ces dernières années, la commune souhaite garder un rythme d'évolution supportable.

Une évolution de la population à environs 250 habitants dans 10/15 ans est envisageable dans ce contexte. Cela signifie environ 50 personnes de plus, soit une quinzaine d'habitations à créer au rythme de 1 à 2 constructions par an.

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

Fixer les limites des zones constructibles du village de MARIGNY-LES-REULLEE du hameau de Reullée et des écarts de Maison Bigot et Moisey.

Eviter la dispersion...La commune est confrontée à une demande de constructions en dehors des limites du village et des hameaux. L'objet de la carte communale est de résoudre ce problème, d'être en position de refuser les projets dénaturant le village.

Permettre le maintien et le développement des activités agricoles et artisanales
Pérenniser notamment les activités agricoles, la principale économie sur le territoire communal : élevages et polyculture.

Préserver les paysages et leurs éléments structurants et caractéristiques

Maintenir la qualité des paysages générée par une occupation variée : bois, cultures, pâtures, abords des cours d'eau.

Prendre en compte que les constructions sont généralement visibles de loin, compte tenu de la topographie plane de la commune, notamment au niveau des entrées de village.

Protéger les espaces naturels, en particulier la forêt, les boisements, les cours d'eau et leurs abords.

Tenir compte de l'inondabilité des cours d'eau à proximité du village de MARIGNY-LES-REULLEE et au niveau de l'écart de Maison Bigot.

Préserver le patrimoine bâti et historique de la commune

La carte communale est l'occasion de mettre en avant les particularités intéressantes de la commune en terme de paysage et de patrimoine bâti au niveau du Village, du hameau de Reullée et des écarts de Maison Bigot et Moisey en particulier.

Prendre en compte les servitudes, les réseaux, ...

Prendre en compte la capacité des voiries et des réseaux d'eau potable et de défense incendie dans les choix retenus en matière d'extension,

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

- **l'équilibre** entre le développement urbain d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et à la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- **le respect des objectifs de diversité** des fonctions urbaines en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs, la prise en compte du potentiel de logements vacants et de logements à réhabiliter, d'activités économiques ainsi que d'équipements collectifs ;
- **l'utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains et ruraux.

II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION ZONAGE

1. Zones constructibles (U) : dispositions applicables

Dans ces zones, sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que toutes autres constructions ou installations ne créant pas de nuisances : activités de services, commerce, artisans....

Afin de répondre à la demande actuelle de terrains à bâtir, à la volonté de maintenir la population habitante et le développement souhaité par la commune, plusieurs secteurs d'urbanisation ont été définis.

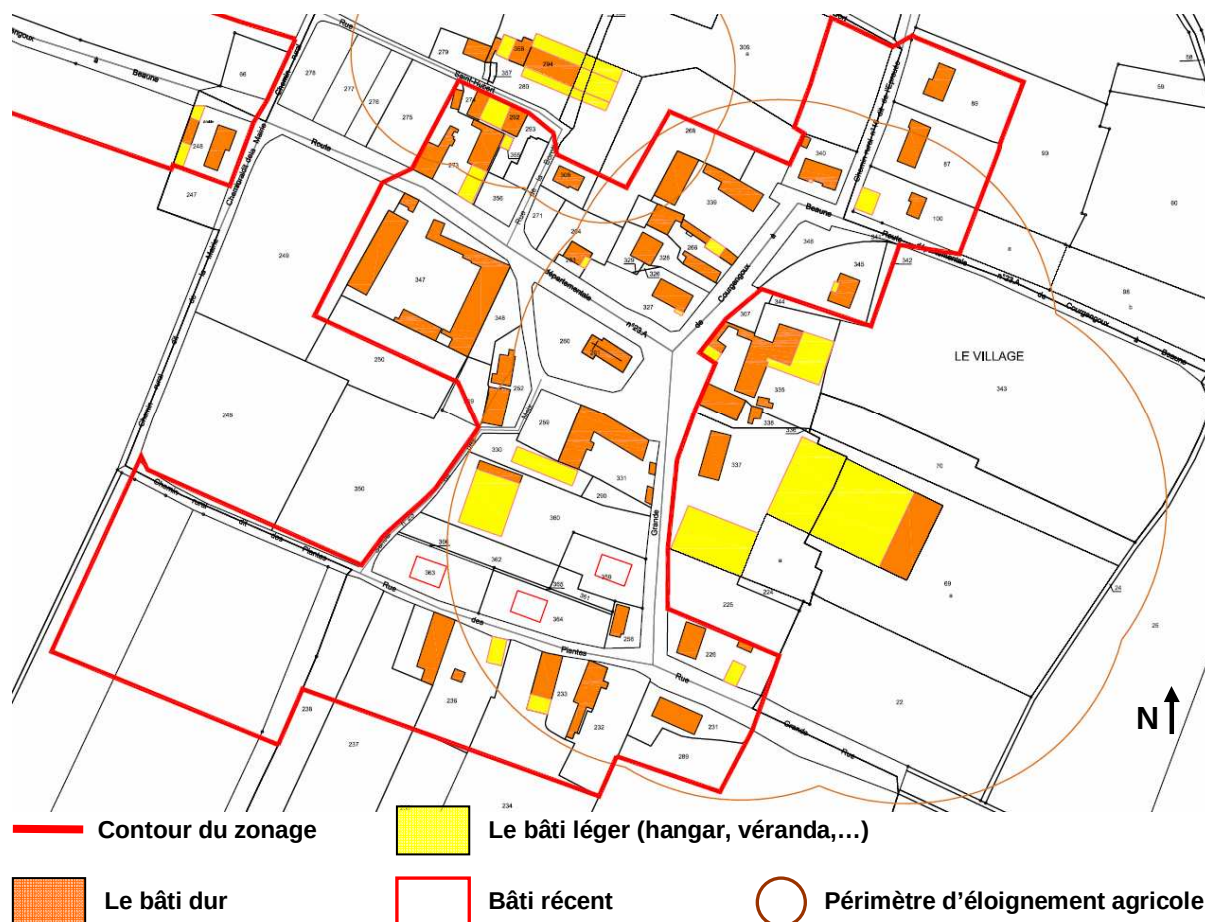
Ces zones d'urbanisation ont été déterminées en tenant compte des paramètres suivants :

- Dispositions du Porter à Connaissance de l'Etat,
- Contraintes multiples : périmètres d'éloignement des exploitations agricoles, risque d'inondation de la Bouzaise, RD 973...
- Présence ou proximité des réseaux : eau potable, électricité, défense incendie. Lorsque ceux-ci sont absents ou insuffisants, les choix engagent la Commune de Marigny-lès-Reuillée à les étendre ou les renforcer.
- Préservation des paysages et des cônes de vue sur le village et les alentours.
- Maintien des terrains à vocation agricole.

Les principales règles justifiant les secteurs constructibles retenues sont :

- **maîtriser le développement des espaces urbanisés de la commune, et pour cela limiter les extensions des secteurs bâtis du Village, de Reuillée, Maison Bigot, Moisey**
- **veiller à conserver la configuration groupée du village et des hameaux, garder leur cohérence et leur unité,**
- **prévoir une ouverture de terrains à l'urbanisation raisonnable, cohérente au vu des perspectives de développement d'une commune de la taille de MARIGNY-LES-REULLEE,**
- **limiter les profondeurs de parcelles à une distance raisonnable de l'emprise de la voie afin d'éviter la construction en «double-rideau» et amener ainsi les constructions à s'implanter le plus en cohérence avec l'environnement urbain immédiat, et les formes d'implantations traditionnelles,**
- **Eviter tout développement le long de la RD 973 (classée à grande circulation) afin de limiter les nuisances pour les riverains et de réduire le risque accidentogène le long de cet axe très fréquenté.**
- **ne pas étendre le hameau de Reuillée et les écarts de Maison Bigot et Moisey, pour concentrer le développement de la commune sur le bourg,**
- **ne pas étendre les zones constructibles à proximité des bâtiments hébergeant des animaux et leurs annexes,**
- **conserver la qualité et la lisibilité des entrées de villages,**
- **prendre en compte la capacité des voiries et des réseaux d'eau potable, d'assainissement, et de desserte incendie, et leur degré d'équipements afin d'estimer au mieux la pertinence des choix retenus en matière d'extension.**

Le développement de l'urbanisation doit être pensé en préservant le paysage, en ne le banalisant pas : en privilégiant un regroupement des constructions plutôt que des extensions linéaires.



Le bourg ancien :

Au nord du bourg le zonage se limite au bâti existant afin de préserver la morphologie urbaine du bourg.

Le long du chemin rural n°16 dit de l'Eprouvée, le zonage intègre une parcelle non bâtie faisant face à des constructions. La municipalité a souhaité intégrer cette parcelle pour assurer une utilisation optimale des réseaux présents.

Le zonage se limite néanmoins à la dernière construction pour limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles. Par ailleurs, en limitant l'extension le long du chemin rural n°16, le conseil municipal a la volonté de préserver la qualité paysagère de l'entrée de village en venant de Corgengoux. Les constructions actuelles bordant ce chemin forment un front bâti sur l'entrée de village en venant de Corgengoux. En effet, l'extension de l'urbanisation le long de ce chemin aurait rompu l'image de bourg groupé que véhicule cette entrée de bourg.

A l'Est le zonage se limite au bâti existant à vocation d'habitation. L'objectif de la commune était de limiter au maximum le développement de l'urbanisation autour de l'exploitation située en face de l'église et maintenue en secteur non constructible.

Le long de la Grande Rue, le zonage se limite au bâti existant car cette rue n'est pas viabilisée, les premières parcelles sont grevées par le périmètre d'éloignement de l'exploitation et sont concernées par la zone inondable de la Bouzaise d'après l'atlas des zones inondables de 2003.

De plus, le développement de l'urbanisation sur ce secteur aurait représenté de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Au sud le zonage se limite également à l'existant en laissant un recul derrière les constructions afin de leur permettre la création d'annexes tout en évitant les constructions en double rideau et pour ne pas se rapprocher de la zone inondable de la Bouzaise.

Une partie des parcelles 13, 14, 15 actuellement non bâties sont incluses dans le zonage car un projet de lotissement devrait voir le jour sur ce secteur. Les réseaux se trouvent à proximité. Il s'agissait de prendre en compte ce projet qui a fait l'objet d'un dépôt d'autorisation d'urbanisme.

A l'Ouest le zonage se limite au chemin dit de la mairie car celui-ci n'est pas viabilisé. Par ailleurs, ce chemin est utilisé par les agriculteurs pour accéder à leur parcelle. Afin de préserver le parc du château celui-ci est classée inconstructible.



A l'Ouest du bourg, le long de la RD 23 a, la zone constructible intègre la mairie et les constructions situées à l'intersection entre la RD 23 a et la voie communale n°3 dite chemin neuf. L'objectif de la commune est de relier l'extension récente située à l'écart du bourg ancien. C'est pourquoi les terrains situés entre la mairie et l'extension récente sont classés en zone constructible. Par ailleurs ces terrains sont desservis par les réseaux et ils permettront de rendre au bourg sa configuration groupée. Leur profondeur est limitée afin d'éviter les constructions en double-rideau et de favoriser une implantation similaire à celle présente dans le bourg.

Le hameau de Reullée :



Le sud du hameau de Reullée est contigu à la RD 973 classée à grande circulation. Le long de cet axe l'objectif communal était de limiter toute extension. En effet, l'extension le long des voies classées à grande circulation est soumise à la

réalisation d'une étude dite L 111.1-4 pour déroger à la règle de recul des 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route. Il s'agissait également de ne pas créer de nouvel accès. C'est pourquoi le zonage se limite à l'existant

La commune ayant suffisamment de potentiel dans le bâti existant, elle a souhaité limiter le développement le long de cette axe.

Le zonage intègre les constructions faisant l'angle entre la RD 973 et le sentier dit des brûlées afin de leur permettre la création d'annexe.

Le long de la voie communale n°5, le zonage intègre le bâti existant. A l'Est, le zonage se limite au bâti existant en suivant le parcellaire cadastral et un ruisseau rendant ce secteur humide. Le zonage utilise le ruisseau comme limite naturelle. La profondeur est limitée afin d'éviter la création de construction en double rideau.

A l'Ouest, le zonage prend en compte le bâti existant et intègre la parcelle n°95 qui est desservie par l'ensemble des réseaux et permettra de densifier le hameau.

La parcelle n°81 n'est pas considérée comme du potentiel car il s'agit d'une mare.



Le cœur du hameau de Reullée est constitué de fermes dont l'activité est pérenne. Entre les exploitations, des habitations sont présentes. Celles-ci ont été classées en zone constructible pour permettre aux propriétaires de réaliser des annexes. Le zonage se limite donc au parcellaire entourant les constructions à vocations d'habitations.

A l'Est des exploitations, le zonage intègre le bâti existant et quelques parcelles non bâties situées entre les constructions existantes. Ces parcelles sont desservies par

les réseaux et s'intégreront dans l'existant sans créer d'extension.

Au lieu-dit « le Meix du château » sur les parcelles n°50, 51, 53, le zonage borde la rue de l'étang pour permettre à l'agriculteur d'exploiter ces parcelles et d'autres.

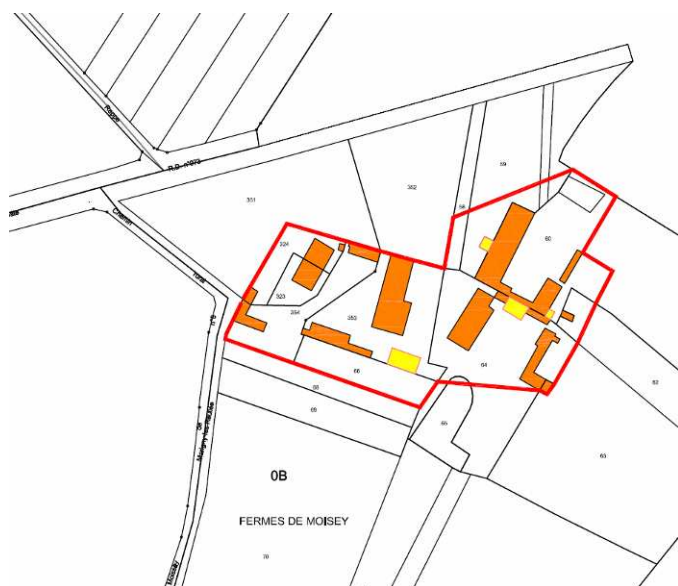
Au Nord du hameau, la zone constructible se limite au bâti existant afin de ne pas étendre davantage le hameau qui apparaît déjà très étiré notamment depuis la RD 973

Il s'agissait de ne pas étendre davantage le hameau de Reullée et de ne pas consommer trop d'espace agricole et naturel.

A l'extrémité nord, le hameau s'arrête à la lisière des bois. La municipalité a souhaité conserver cette limite naturelle.

A l'Est le zonage se limite au chemin bordant les constructions car celui-ci n'est pas viabilisé et n'est pas desservi par les réseaux.





L'écart de la ferme de Moisey :

Ce secteur bâti est le plus conservé du bourg. Composé d'anciennes fermes bâties sur cour, il n'a accueilli aucune construction neuve ce qui a permis de préserver son caractère. Située à proximité immédiate de la RD 973, l'extension de ce secteur aurait nécessité la réalisation d'une étude dite L 111.1.4. De plus, la commune souhaitait conserver le caractère de cet écart en le préservant en l'état. En effet, l'écart de Moisey est visible depuis plusieurs cônes de vue. L'implantation de nouvelles constructions n'aurait pu se faire sans créer de co-visibilité et rompre l'harmonie du bâti.

2. La zone non constructible (N) à vocation naturelle, agricole ou forestière

La zone non constructible, **à vocation principalement agricole et forestière** de la carte communale couvre le reste du territoire communal de Marigny-lès-Reuillée, hors des zones constructibles définies. Elle recouvre en particulier toutes les terres agricoles, les boisements et les forêts du territoire, les prairies, la Bouzaise et ses abords.

Plus précisément elle couvre :

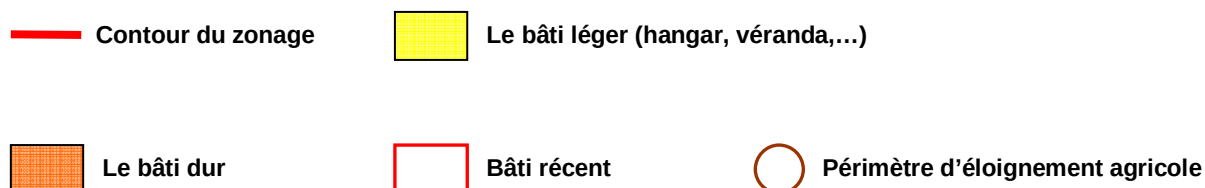
- **des terres agricoles, et permet les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Ce zonage permet à priori la construction de nouveaux bâtiments agricoles, et l'extension des bâtiments existants. Il couvre les terres indispensables aux exploitations. Il assure la pérennité, la préservation, et le cas échéant, le développement des exploitations existantes.**
- **Les terrains bordant la Bouzaise et le Meuzin impactés et vulnérables au risque d'inondation ou d'écoulements, d'après l'atlas des zones inondables réalisé en 2003 : terres agricoles, prés, pâtures, bois, zone humide ; des terrains en fond de vallons secondaires.**
- **Les terrains compris dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 973 et non bâtis.** Cette route étant classée à grande circulation ce périmètre permet de limiter les nuisances qu'elle génère.

En zone non constructible à vocation naturelle, les nouvelles constructions à vocation d'habitat ou d'activité autre qu'agricoles ou forestières sont interdites pour préserver ces espaces.

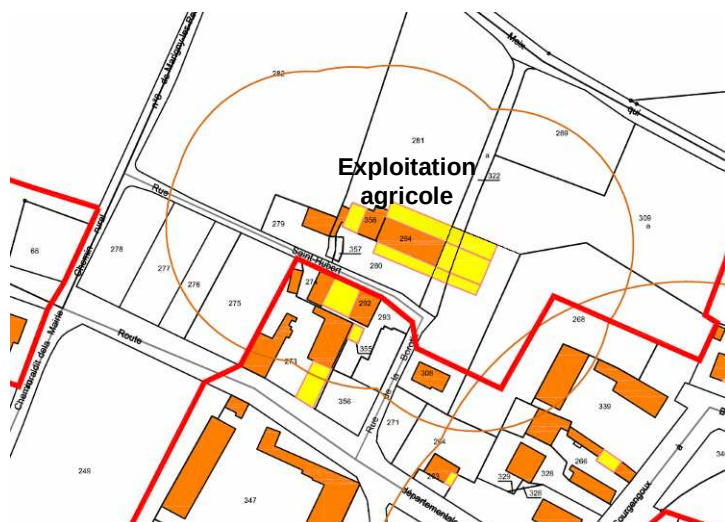
Par contre, sont autorisés a priori dans la carte communale :

- **l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,**
- **les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,**
- **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, et la mise en valeur des ressources naturelles.**
- **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (en l'absence de risque ou de problème de sécurité, justifiant une interdiction).**

Légende :



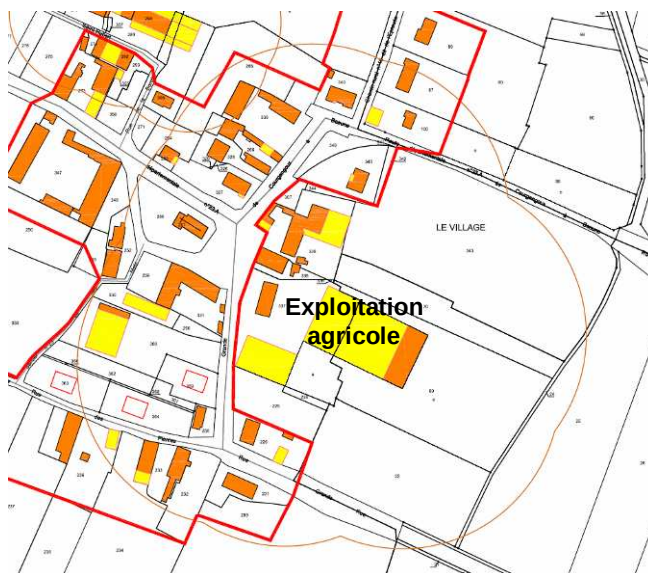
Le bourg ancien :



Au nord du bourg, les parcelles 275 à 278 sont en zone non constructible car elles sont grevées par le périmètre d'éloignement d'une exploitation agricole. Cette exploitation est elle-même en secteur non constructible pour permettre son développement et éviter qu'elle ne soit enclavée au milieu d'habitation. La même logique a été appliquée à l'Est du bourg, en maintenant l'ensemble des bâtiments de l'installation classée faisant face à l'église en secteur non constructible.

A l'Est du bourg, une exploitation agricole soumise au régime des ICPE génère un périmètre de recul de 100 m. Afin d'éviter les conflits d'usage, les élus ont souhaité éviter l'implantation de nouvelles constructions à vocation d'habitation dans le périmètre généré par l'exploitation.

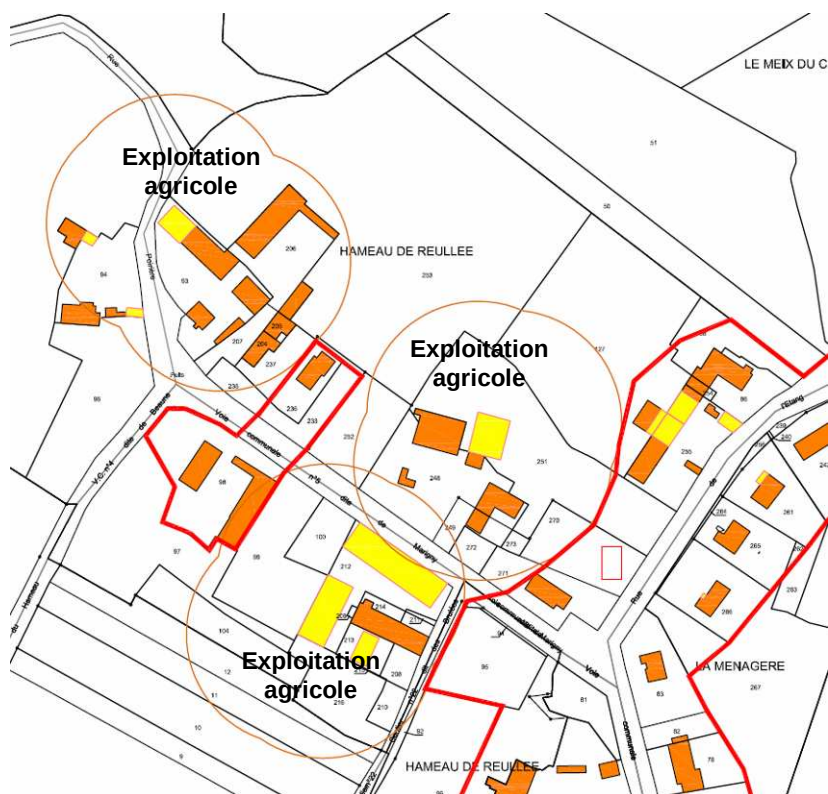
Ainsi les bâtiments de l'exploitation sont en zone agricole et le long de la RD 23 a en allant vers Corgengoux et de la grande rue, le zonage se limite à l'existant





Les parcelles 246, 249, 250 et 350 sont exclues du périmètre constructible car elles font partie du parc boisé du château. Le conseil municipal souhaite préserver son patrimoine en évitant de voir des constructions s'y développer.

Le hameau de Reullee :



Tant que possible la municipalité a essayé de maintenir en zone non constructible les exploitations agricoles ainsi que leurs périmètres de recul. Le zonage ainsi défini devrait permettre le développement de l'activité agricole sans entrave liée à la proximité de construction d'habitation.

De plus, il est envisagé la reprise d'une des exploitations et la création de nouveau bâtiment.

Concernant les constructions d'habitation existantes la profondeur des parcelles a été limitée pour réduire la consommation de terres agricoles et éviter les constructions en double rideau.

La Ferme de Bigot et le Moulin :

Ce secteur est classé non constructible car il est couvert par la zone inondable de la Bouzaise.

La présence du haras génère des périmètres d'éloignement grevant une partie de ce secteur. L'un des objectifs de la commune étant la préservation des activités agricoles, la municipalité a souhaité ne pas voir de nouvelles constructions pouvant créer des conflits d'usage avec le haras.

Au lieu dit le Moulin de Cailletet : le secteur est classé non constructible car il se trouve en zone inondable et qu'il n'existe pas d'accès viabilisé.



III. APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Article R124-3 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

Zone constructible (U)

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

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

Ensemble des zones

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

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

Le règlement national d'urbanisme est annexé au présent rapport.

IV. INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT ET IMPACT SOCIO-ECONOMIQUE

1. Les impacts paysagers

Un des enjeux pour MARIGNY-LES-REULLEE est de préserver son environnement rural et le caractère propre au village, au hameau de Reullée et aux écarts de maison Bigot et le Moisey

En particulier, le village de MARIGNY-LES-REULLEE est visible de loin. L'objectif est ne pas dénaturer l'aspect paysager du village, au niveau de ses entrées en particulier.

Les secteurs les plus aux franges, constituant les entrées d'agglomération nécessitent certaines préconisations en terme d'intégration paysagère.

Depuis la RD 973, l'extension récente à l'ouest du bourg apparaît détachée du reste du village. A travers la carte communale, cette extension devrait être reliée au bourg ancien et ainsi renouer avec la continuité originelle du bâti.

Le bois du parc du château a un rôle paysager important dans le bourg. Selon le point de vue où se place l'observateur, celui-ci dévoile ou masque une partie du bourg.

Sur l'entrée de bourg en venant de Corgengoux le long de la RD 23 a, se trouve un aménagement paysager réalisé par la commune. Celui-ci participe au charme de cette entrée de bourg et mérite donc d'être souligné.

Les zones ouvertes à l'urbanisation s'inscrivent dans la morphologie actuelle du bourg ainsi que dans celle du hameau de Reullée. Ainsi depuis les divers cônes de vue présents sur la commune les zones d'urbanisation devraient s'intégrer discrètement dans l'existant.

Le hameau de Reullée est maintenu dans sa configuration actuelle avec pour seul objectif la densification de l'existant.

Concernant les écarts, ceux-ci sont préservés en l'état et n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles habitations. Ainsi le document d'urbanisme minimise son impact dans le paysage.

La commune est consciente de cet enjeu de préserver ses paysages et le caractère du village, du hameau et des écarts. Son objectif premier, maîtriser le développement de la commune et limiter les zones constructibles, est cohérent en ce sens, et se traduit concrètement par une définition restrictive de ces zones dans la carte communale.

Les terrains ouverts à la construction se localisent ainsi soit à l'intérieur des secteurs actuellement urbanisés du village et du hameau, soit à proximité immédiate de ceux-ci de façon à éviter la dispersion des constructions.

2. Les impacts environnementaux

Article R124-2 :

« Le rapport de présentation :

1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3° Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

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

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

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

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

La ressource eau

Les points d'eau naturels, les cours d'eaux (rivières, ruisseaux, biefs...) du territoire, l'étang de Reullée... se situent en zone non constructible de même que les terrains humides, contribuant ainsi à la préservation de ces milieux naturels.

La biodiversité immédiate des secteurs aquatiques et humides n'est ainsi a priori pas atteinte par les secteurs constructibles de la carte communale.

L'eau potable

Le réseau d'adduction en eau potable est géré par le SIVOM du Pays Beaunois et VEOLIA eau intervient dans la distribution de l'eau potable.

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

L'assainissement

La commune de MARIGNY-LES-REULLEE possède un assainissement autonome sur l'ensemble de son territoire urbanisé.

La définition d'un zonage d'assainissement avait été engagée mais a été interrompue par le dépôt de bilan du prestataire réalisant l'étude.

La commune de Marigny-lès-Reullée n'est donc pas couverte par un zonage d'assainissement.

Les terres agricoles

La limitation des secteurs constructibles réduit de fait l'urbanisation des terres agricoles sur la commune de MARIGNY-LES-REULLEE. La démarche d'étude de la carte communale a associé en ce sens les exploitants agricoles et la Chambre d'Agriculture du département de la Côte-d'Or.

Les projets des exploitants ont été pris en compte lors de la définition du zonage et intégrés à la réflexion.

Les sites naturels :

L'élaboration d'un document d'urbanisme comme une carte communale est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement : ainsi, l'extension et la multiplication des zones constructibles à vocation résidentielle ou économique peuvent avoir des impacts négatifs (consommation d'espace, multiplication des transports, destruction d'habitats naturels, de sols agricoles, dégradation de paysages).

A l'inverse, la carte communale en elle-même peut contribuer à maîtriser ces impacts (limitation des extensions et du mitage, choix pertinent des zones constructibles, ...).

Les orientations de la carte communale de MARIGNY-LES-REULLEE visent à assurer le développement durable de la commune en protégeant l'environnement, les paysages et le patrimoine historique et bâti, en prenant en compte les risques et les nuisances, en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles tout en permettant un développement équilibré de la commune en matière d'habitat, d'activités, d'équipements et de services.

Marigny-lès-Reuillée n'est pas couvert par des zonages de protection des milieux naturels.

Néanmoins cela ne signifie pas que la commune ne possède pas de milieux naturels à préserver mais que ceux-ci n'ont pas été identifiés.

Les bois et les bords des cours d'eau sont des milieux propices pour de nombreuses espèces végétales ou animales.

À travers l'élaboration de son zonage de carte communale, la municipalité avait pour objectif la préservation du patrimoine naturel communal, notamment en inscrivant son développement dans les limites actuelles de son urbanisation.

Au nord du hameau de Reuillée l'urbanisation s'arrête à la lisière de la forêt pour ne pas réduire la surface boisée.

La municipalité a également pris en compte les cours d'eau parcourant son territoire.

3. les impacts socio-économiques

La commune de MARIGNY-LES-REULLEE affiche un dynamisme démographique par son accroissement naturel et l'arrivée de nouveaux ménages. Cette dynamique positive devrait se poursuivre dans les prochaines années, la proximité de l'agglomération de Beaune étant un facteur de développement pour la commune, où la vocation résidentielle s'est affirmée

La commune dispose d'environ **2,4 ha de terrains potentiellement urbanisable** dans les zones constructibles telles qu'elles sont définies (estimation basée sur les parcelles non bâties se situant en secteurs constructibles). Ce potentiel de terrain urbanisable comprend la superficie du projet de lotissement devant voir le jour derrière le château. Il s'agit donc de terrain dont l'urbanisation est déjà prévue.

Cette superficie ne résulte d'aucune ouverture de nouvelle zone à urbaniser autres que le bourg et le hameau existant. Elle est constituée principalement par le potentiel de « dents creuses » au sein des secteurs déjà bâtis, du village et de Reuillée.

INCIDENCE FONCIERE :

Cette disponibilité « théorique » de terrain à bâtir permettrait l'accueil **d'un peu plus de 15 habitations** sur 10-15 ans, en comptant 1000 m² de terrain par construction en moyenne, avec une rétention foncière moyenne de 30%, (signifiant qu'un propriétaire sur trois ne permet pas de construction sur son terrain)

soit environ 1 à 3 constructions par an.

INCIDENCE DEMOGRAPHIQUE :

Avec 15 à 20 habitations supplémentaires et une occupation moyenne de 2.9 personnes par famille (3 en 1990, tendance à la baisse), l'apport démographique sera d'environ 45 à 60 habitants.

Il importe d'ajouter à cela le renouvellement d'occupants de maisons anciennes : résidences principales et secondaires actuelles.

La population communale pourrait atteindre ainsi 240 à 260 habitants en 10-15 ans.

Annexe

Règles Générales d'Urbanisme

Types d'occupation du sol

Art. L 111-1-2

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 38 II Journal Officiel du 9 janvier 1983,) Loi n° 86-972 du 19 août 1986 art. 1 Journal Officiel du 22 août 1986, Loi n° 95-115 du 4 février 1995 art. 5 I Journal Officiel du 5 février 1995, Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 art. 8 1° Journal Officiel du 6 juillet 2000, Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 33, art. 202 II Journal Officiel du 14 décembre 2000, Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 34 I Journal Officiel du 3 juillet 2003)

En l'absence de Plan Local d'Urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1. L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
3. Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes. ;
4. Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Article L111-1-4

Modifié par Ordonnance n°2004-637 du 1 juillet 2004 - art. 28), Modifié par Loi n°2005-157 du 23 février 2005 - art. 200)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en

compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

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

Article L111-2

Modifié par Loi n°85-1273 du 4 décembre 1985 - art. 56 ()

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'Etat.

Article L111-3

Modifié par Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 - art. 1 ()

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article L111-4

Créé par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 2 ()

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Article L111-5

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 13 ()

La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

Article L111-5-1

Créé par Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 20 ()

Tout acte ou promesse de vente d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel consécutif à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un ensemble immobilier bâti doit comporter une clause prévoyant les modalités de l'entretien des voies et réseaux propres à cet ensemble immobilier bâti. A défaut de stipulation, cet entretien incombe au propriétaire de ces voies et réseaux.

Article L111-6

Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 5 ()

Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

Article L111-12

Créé par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 9 ()

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- b) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;
- d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;
- e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- f) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Article R111-1

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 6 Journal Officiel du 11 septembre 1983 en vigueur le 1er OCTOBRE 1983, Décret n° 93-614 du 26 mars 1993 art. 14 Journal Officiel du 28 mars 1993, Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 1 Journal Officiel du 13 octobre 1998, Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 I Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

I. LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX

Art. R 111-2

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976, Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

Art. R 111-3

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981 date d'entrée en vigueur ART. 38 MODIFIE 1 JUILLET 1982, Décret n° 82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982, Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 xlii Journal Officiel du 27 août 1986, Décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 art. 10 I Journal Officiel du 11 octobre 1995, inséré par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

Article R111-4

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

Art. R 111-5

*Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 3 Journal Officiel du 13 octobre 1998, Décret n° 2006-253 du 27 février 2006 art. 6 Journal Officiel du 4 mars 2006)
Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007*

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

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

Art. R 111-6

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

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

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

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

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

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

Article R111-7

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 ()

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Art. R 111-8

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

Art. R. 111-9

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

Art. R 111-10

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

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

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

Art. R 111-11

Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

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

Art. R 111-12

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

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

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

Art. R 111-13

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

Art. R 111-14

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1976, Décret n° 86-517 du 14 mars 1986 art. 49 Journal Officiel du 16 mars 1986, Décret n° 93-614 du 26 mars 1993 art. 14 I Journal Officiel du 28 mars 1993, inséré par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

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

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

Art. R 111-15

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

II. IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Article R111-16

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

Art. R 111- 17

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

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

Article R111-18

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

Article R111-19

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

Article R111-20

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981 date d'entrée en vigueur ART. 38 MODIFIE 1 JUILLET 1982, Décret n° 82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982, Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 II Journal Officiel du 27 août 1986, Décret n° 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988, Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

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

III. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R111-21

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

Article R111-22

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

Article R111-23

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

Article R332-15

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 6 I Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

L'autorité qui délivre le permis de construire ou le permis d'aménager portant sur un lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 % de la surface du terrain faisant l'objet de la demande.

Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation.

Si un coefficient d'occupation du sol a été fixé, la superficie des terrains ainsi cédés gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Il en est de même pour la définition de la densité d'une construction au regard du plafond légal. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme.