



Commune de Meuilley

Cachet de la Mairie
Signature du Maire :

Plan local d'urbanisme

Rapport de présentation

Approuvé par le Conseil Municipal le 5 Avril 2012



| | | |
|--|-----------------|--|
| | SOMMAIRE | |
| INTRODUCTION | 1 | 1.2 - Le paysage communal. 23 |
| SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE | 5 | 2 - LES SILHOUETTES ET ENTREES DU VILLAGES. 26 |
| <i>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</i> | 6 | 2.1 - L'entrée principale en venant de Nuits-Saint-Georges (RD25) 27 |
| 1 - LE TERRITOIRE DANS SON CONTEXTE PHYSIQUE | 7 | 2.2 - L'entrée secondaire en venant d'Arcenant (RD25) 27 |
| 1.1 - Le contexte topographique | 7 | 2.3 - Les autres entrées 27 |
| 1.2 - Le contexte géologique | 8 | 3 - LE TISSU URBAIN 30 |
| 1.3 - Le contexte climatique | 9 | 3.1 - La trame urbaine 30 |
| 2 - LA RESSOURCE EN EAU | 9 | 3.2 - Le bâti 37 |
| 2.1 - Les eaux superficielles | 9 | <i>ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE</i> 41 |
| 2.2 - Les eaux souterraines | 11 | 1 - DEMOGRAPHIE ET POPULATION 42 |
| 2.3 - l'alimentation en eau potable | 11 | 1.1 - Les évolutions démographiques 42 |
| 2.4 - L'assainissement des eaux usées | 12 | 1.2 - Les migrations résidentielles 44 |
| 2.5 - Les politiques publiques en cours | 13 | 1.3 - Les caractéristiques de la population 45 |
| 3 - AIR, SOL ET ENERGIE | 14 | 2 – HABITAT 46 |
| 3.1 - La qualité de l'air | 14 | 2.1 - Les caractéristiques générales 46 |
| 3.2 - La consommation énergétique | 14 | 2.2 - Les caractéristiques des résidences principales 47 |
| 3.3 - Les carrières et l'éolien | 14 | 2.3 - Les évolutions récentes et la construction neuve 48 |
| 4 - LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI | 14 | 2.4 - Les perspectives et questions 49 |
| 4.1 – Le patrimoine naturel | 14 | 3 - ACTIVITES ET EMPLOI 50 |
| 4.2 – Le patrimoine bâti | 16 | 3.1 - Les activités sur place 50 |
| 5 - L'ARTIFICIALISATION DES SOLS | 17 | 3.2 - La population active et CSP 50 |
| 6 - LES RISQUES, SERVITUDES ET NUISANCES | 18 | 3.3 – Pôles d'emploi et migrations domicile-travail 51 |
| 6.1 - Les risques naturels. | 18 | 3.4 - Activité agricole 52 |
| 5.2 - Les nuisances acoustiques | 19 | 3.5 - L'offre touristique 53 |
| 6.3 - La gestion des déchets | 19 | 3.6 - Le gros artisanat 53 |
| 7 - SYNTHESE DES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES | 20 | 4 - EQUIPEMENTS, SERVICES, ACCESSIBILITE NUMERIQUE ET POLARITES 54 |
| <i>ANALYSE PAYSAGERE</i> | 21 | 4.1 - Les équipements et services 54 |
| 1 - LE GRAND PAYSAGE | 22 | 4.2 - Accessibilité numérique 55 |
| 1.1 - Approche historique de l'implantation humaine. | 22 | 4.3 - Les polarités 55 |
| | | 4.4 - Perspectives 56 |
| | | 5 - CIRCULATIONS ET DEPLACEMENTS 57 |

| | |
|--|----|
| 5.1 - Les axes routiers | 57 |
| 5.2 - Les liaisons de transport collectif | 58 |
| 5.3 - Les axes de déplacements doux | 58 |
| CONCLUSION | 59 |
| | |
| <i>JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DU ZONAGE</i> | |
| <i>INCIDENCES PREVISIBLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT</i> | 60 |
| LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD | 61 |
| JUSTIFICATION DU ZONAGE | 63 |
| JUSTIFICATION DU ZONAGE | 66 |
| INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT | 71 |
| REMARQUES SUITE A L'ARRET DU PLU ET JUSTIFICATION DE LEUR PRISE OU NON EN COMPTE | 74 |
| <i>ANNEXE</i> | 81 |
| NOTICE PRESENTANT LES INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000 DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME DE MEUILLEY (21) | 82 |

INTRODUCTION

La commune de Meuilley disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par délibération du conseil municipal en 1994. En juin 2009, le Conseil Municipal s'est engagé dans sa révision et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le cadre juridique général

Le Plan local d'urbanisme est un document d'urbanisme institué par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000. C'est un document opposable aux tiers. Les autorisations de construire sont délivrées par le maire.

L'élaboration du Plan local d'Urbanisme est légiférée par les articles L.123-1 et suivants du code de l'urbanisme et leur décret d'application, articles R.123-1 à R.123-24. Il comprend, en vertu de ces textes :

Le rapport de présentation qui expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement et explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et la délimitation des zones.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement.

Le règlement qui délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) et qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones, en particulier l'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives.

Le document graphique qui fait apparaître :

- Les secteurs soumis à des conditions spéciales.

- Les secteurs à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol.
- Les emplacements réservés.
- Les secteurs dans lesquels la reconstruction sur place peut être imposée ou autorisée.
- Les secteurs dans lesquels la délivrance de permis de construire peut être subordonnée à la démolition.
- Les périmètres permettant de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière d'aires de stationnement.
- Les éléments du paysage, les quartiers et secteurs à protéger ou à mettre en valeur.

Les annexes qui indiquent, à titre d'information :

- Les secteurs sauvegardés.
- Les zones d'aménagement concerté.
- Les zones de préemption.
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent le droit de préemption urbain ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé.
- Les zones délimitées à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir.
- Les périmètres de développement relatifs aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.
- Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières.
- Les périmètres miniers.
- Les périmètres d'exploitation de carrières.
- Les périmètres des zones à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité peut surseoir à statuer.

- Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé.
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.
- Les servitudes d'utilité publique ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier.
- La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues.
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existant ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.
- Le plan d'exposition au bruit des aérodromes.
- Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie.
- Le plan de prévention des risques naturels prévisibles et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques.
- Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112-2 du code rural.

L'esprit de la loi

Le Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de définir les enjeux et l'avenir de la commune. C'est un projet collectif, et non une somme de projets individuels. A ce titre, il doit être conforme aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

L.110

Le territoire français est le patrimoine 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 transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, **les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.***

L.121-1

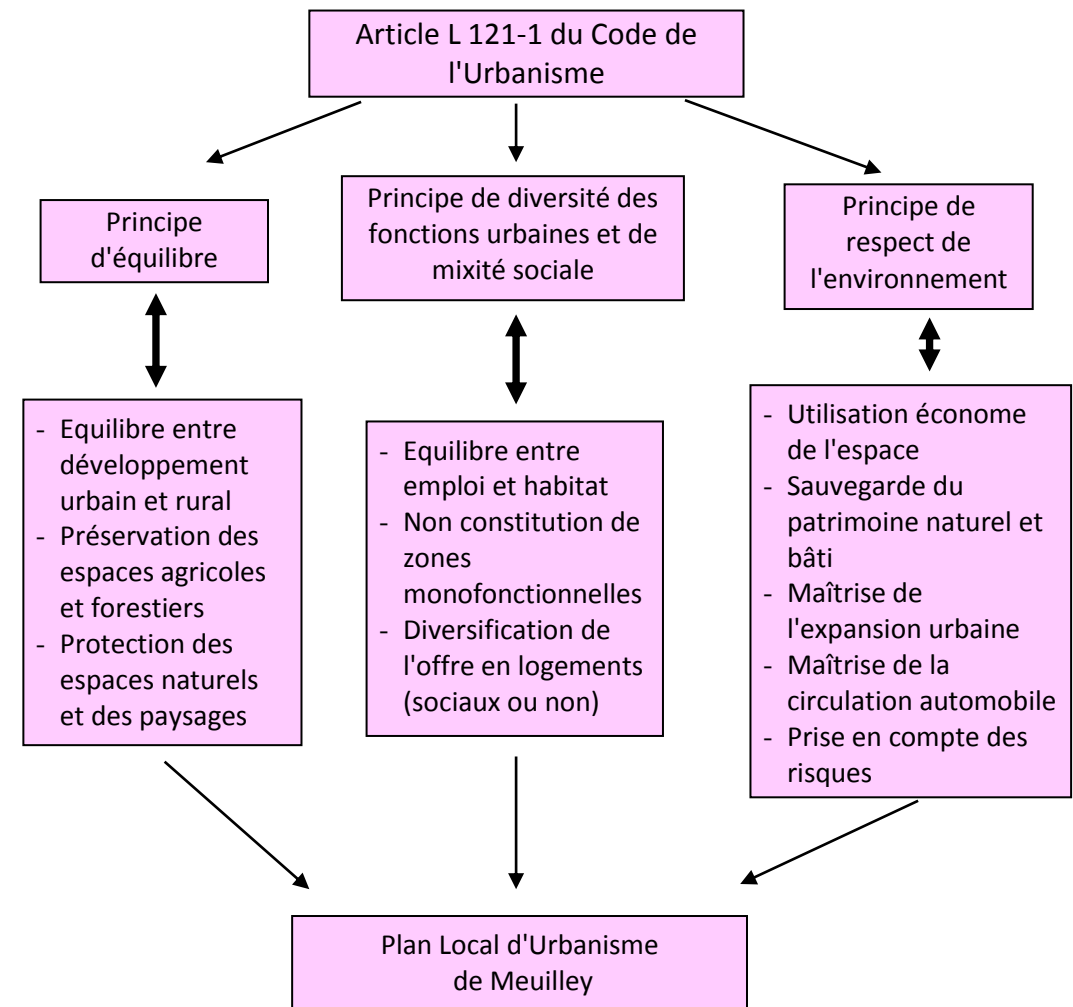
Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

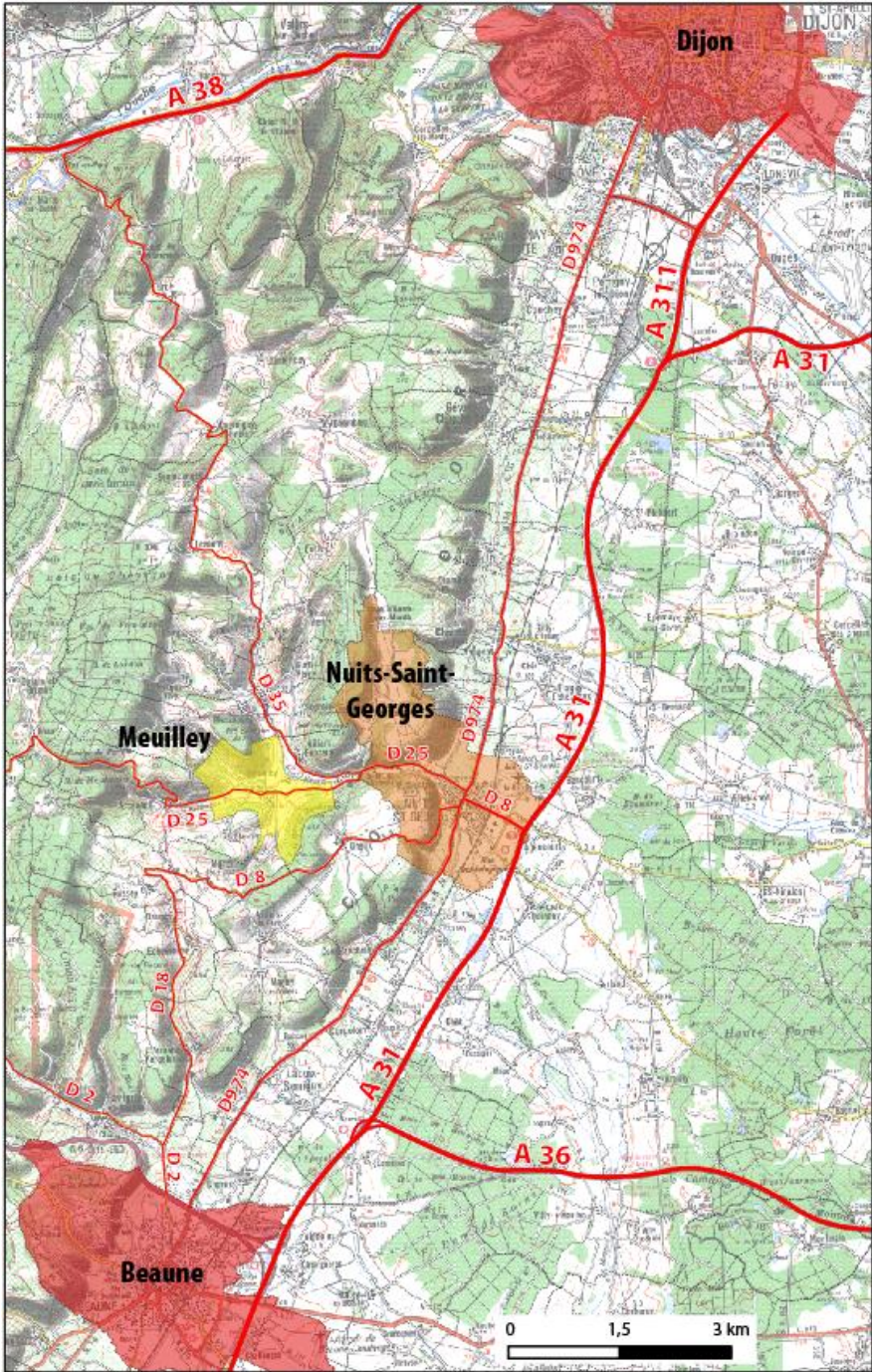
1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs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

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

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les principes de l'article L 121-1 du Code de





INTRODUCTION ET SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

Situation géographique

La commune de Meuilley se situe à 30km au sud de Dijon (35 min.), à 15 km au nord de Beaune (21 min.) et à 6km de Nuits-St-Georges.

Elle se situe dans les coteaux boisés et viticoles de la Haute Côte de Nuits et fait partie de l'ensemble géographique de l'arrière-côte dijonnaise appelé « la Montagne » dans lequel on distingue la montagne proprement dit à l'ouest et le secteur des Hautes Côtes.

Ce territoire est desservi par plusieurs départementales (D109b, D115) mais l'entrée principale sur la commune se fait par la D25 en venant de Nuits Saint Georges et se trouve à proximité de la départementale D974, et de l'autoroute A31 qui relie Dijon à Lyon.

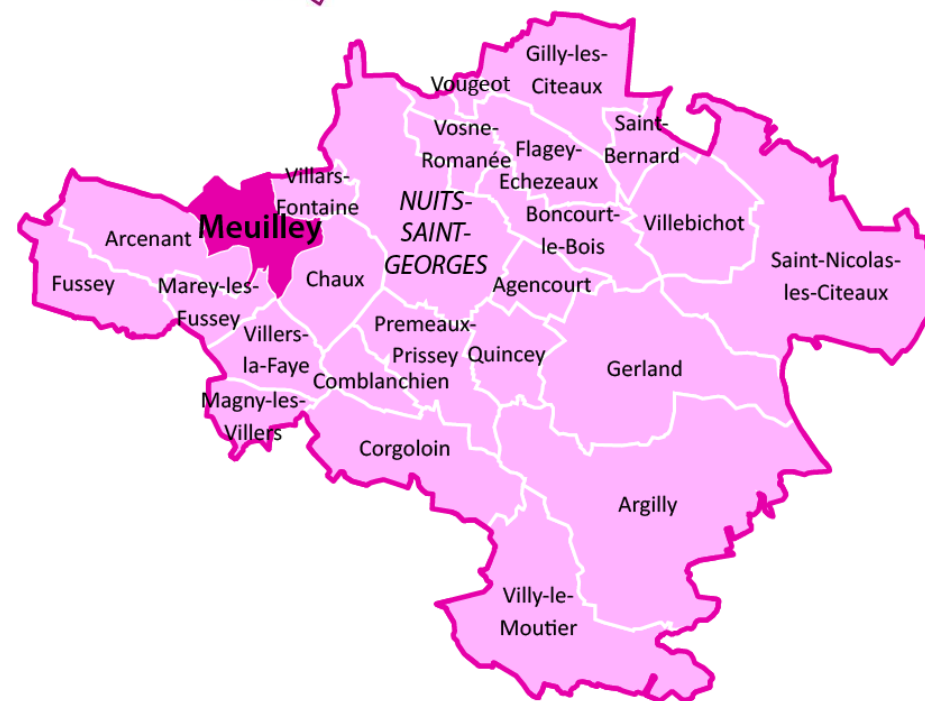
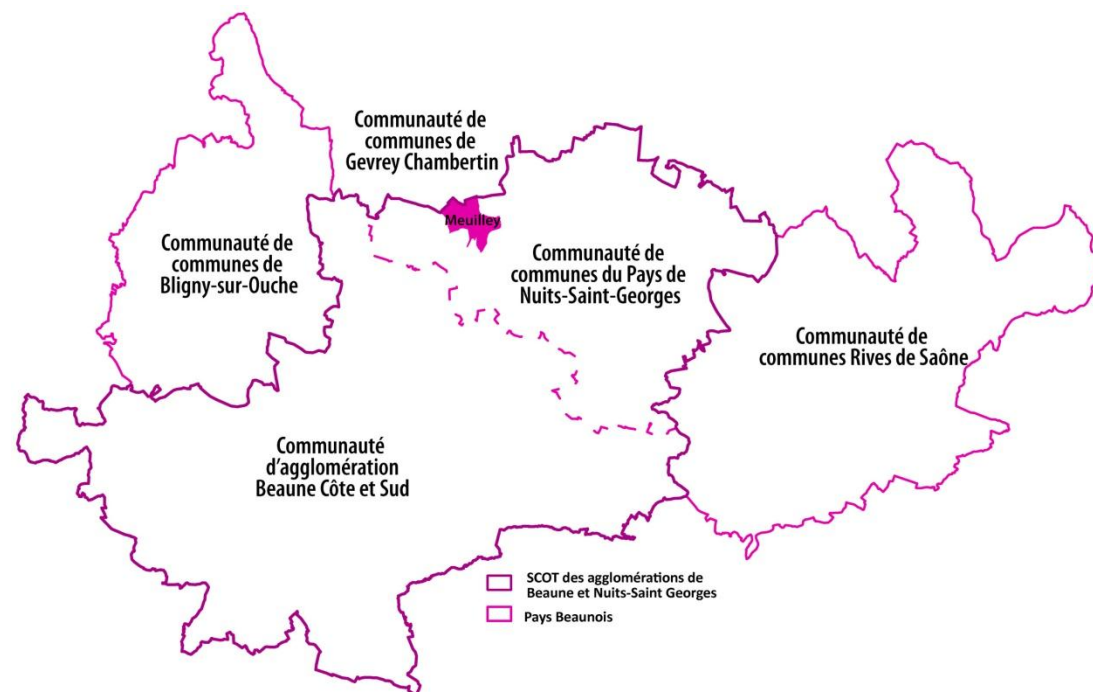
Situation administrative

Située dans le sud du département de la Côte d'Or, elle fait partie du canton de Nuits-Saint-Georges et adhère depuis décembre 2004 à la Communauté de Communes du Pays de Nuits-Saint-Georges (25 communes).

Cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) appartient au Pays beaunois ainsi qu'au SCOT des agglomérations de Beaune et Nuits-Saint-Georges. Il est limitrophe de la communauté de communes de Gevrey-Chambertin qui, elle, fait partie du SCOT du Dijonnais. Cette appartenance au SCOT implique une compatibilité entre les documents d'urbanisme. Le PLU de Meuilley devra donc être cohérent avec la politique du schéma de cohérence territorial.

D'une superficie de 610 ha, elle compte, en 2007, une population de 457 habitants. Soit une densité de 75 habitants/km².

Les communes limitrophes sont Messanges et Chevannes au nord, Villars-Fontaine et Chaux à l'est, Arcenant et Marey-les-Fussey à l'ouest.

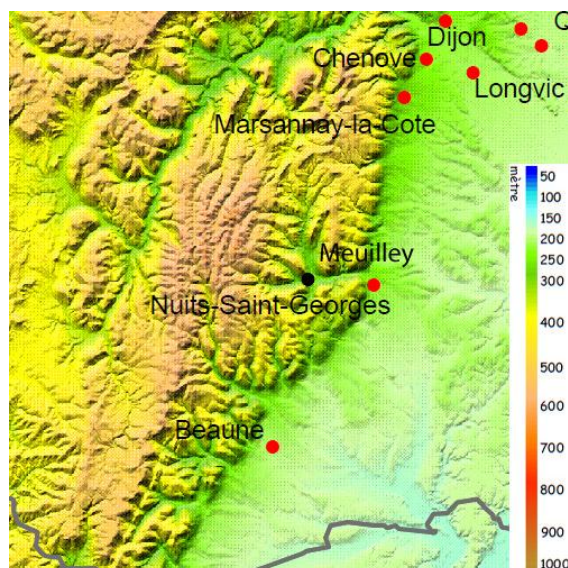


PARTIE 1 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 - LE TERRITOIRE DANS SON CONTEXTE PHYSIQUE

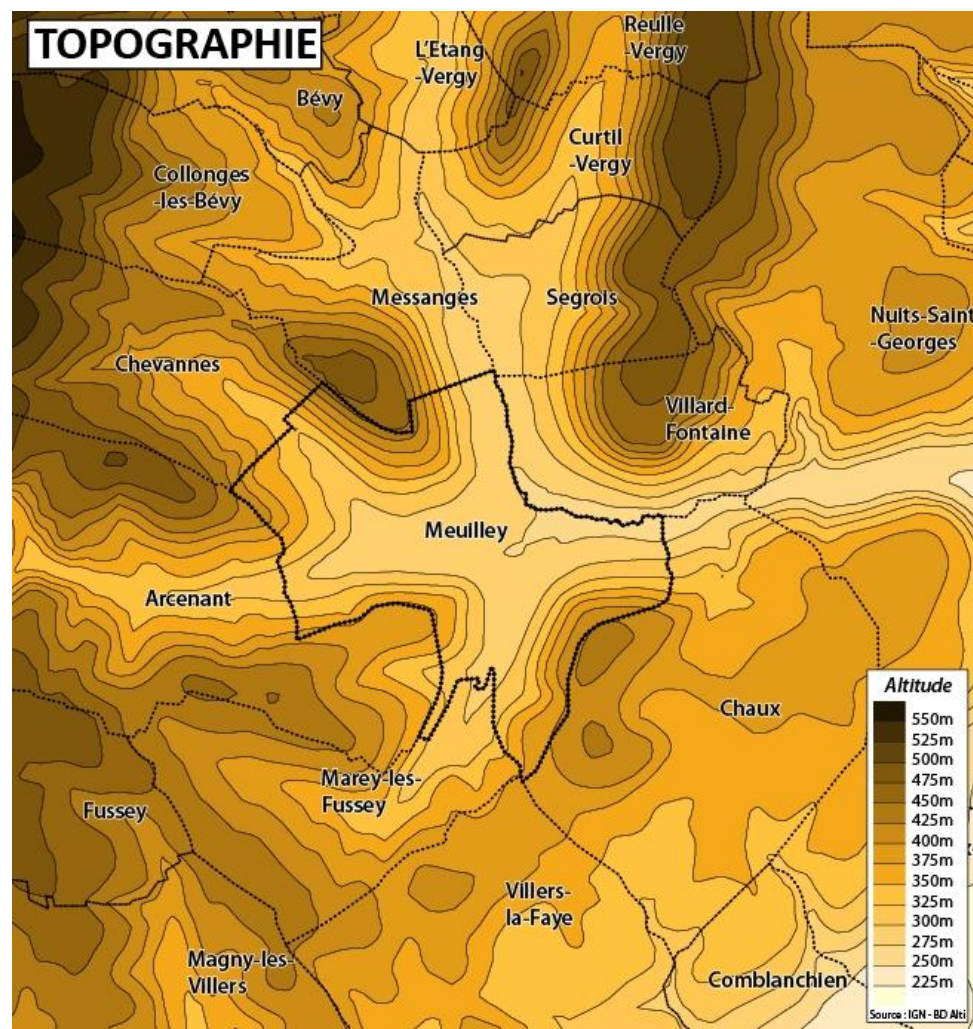
1.1 – Le contexte topographique

La carte altimétrique met en valeur les grands éléments du relief. La Montagne dijonnaise fait partie d'un ensemble de grands plateaux qui s'arrêtent assez abruptement sur la plaine de la Saône, le talus formant la fameuse Côte dijonnaise avec un dénivelé de 200 à 250m. On distingue le plateau à l'ouest, vaste plateforme tabulaire ayant une altitude moyenne d'environ 500m et le secteur des Hautes Côtes creusés de plusieurs vals et vallées dont l'altitude varie entre 300 et 500m.



Source : DIREN Bourgogne - BD ALTI IGN - 2003

La commune se situe, à la fois, sur le versant ouest de la vallée du Meuzin et dans la vallée du Raccordon. Elle s'étage de 271m, au niveau des « Champs Moux », à 480m sur le plateau de Myon. Le village s'est implanté en fond de vallée, le long du Raccordon. Il est serré à l'Est par 3 collines boisées (Myon, les Aigusons et Faye). A l'Ouest 2 autres buttes forment un sas d'entrée sur la commune : la Montagne de Villard et celle de Montlissard (en partie sur la commune)



1.2 – Le contexte géologique

Le soulèvement alpin a entraîné l'effondrement du fossé bressan entre les plateaux bourguignons calcaires et le Jura, formant ainsi le relief de la Côte.

Ce plateau est formé de plusieurs couches sédimentaires, dépôts des mers de l'aire secondaire, que le creusement des vallées a mis à jour de manière différenciée.

Le sous-sol communal présente ainsi différents niveaux de calcaires du Jurassique supérieur étagés dans les parties hautes de la commune et des dépôts alluvionnaires du quaternaire en bas.

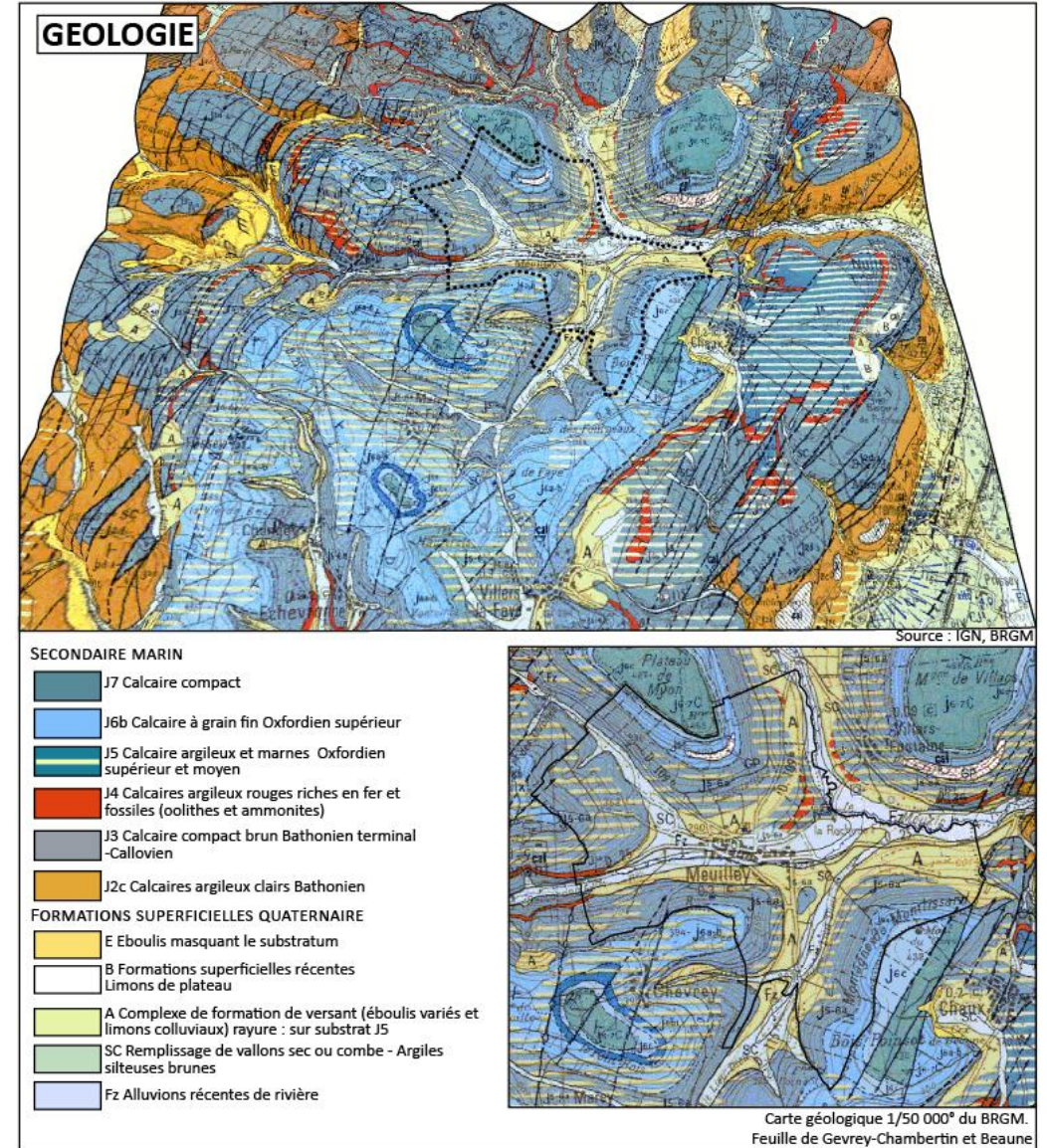
Ces strates calcaires se distinguent par leur composition, plus ou moins riches en carbonates et argiles et par la présence ou non de fossiles.

Les marnes et calcaires du J5 forme un replat assez constant qui constitue l'assise de nombreux villages. Au-dessus, on trouve un calcaire à grain fin (J6b) présentant une alternance de niveaux calcaires compacts et de niveaux feuilletés marneux. Enfin, le sommet de la colline de Myon est formé de bancs de calcaire massifs et compacts (J7), leur dureté donnant moins de prise à l'érosion ce qui explique leur position dominante.

Cette roche calcaire est affleurante en certains endroits et les sols développés dessus sont argilo-calcaires et très caillouteux. Ils sont donc favorables à la vigne.

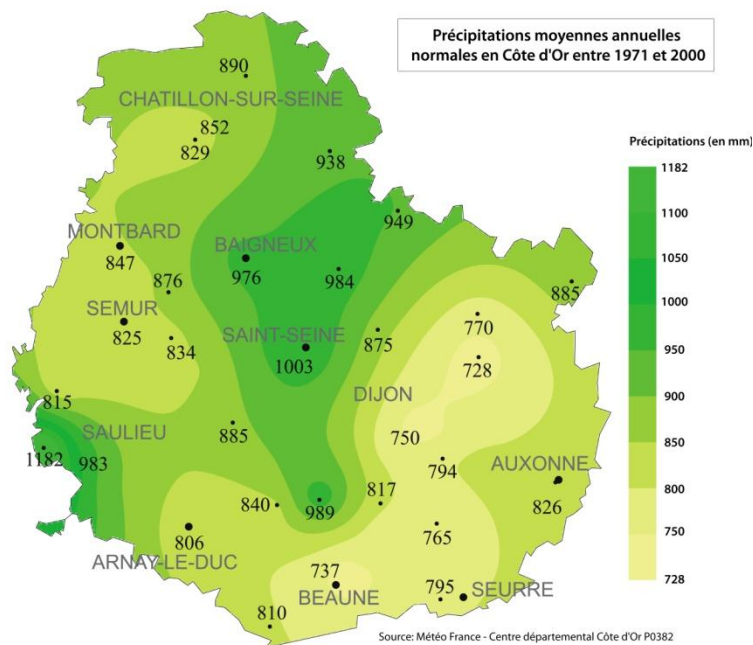
Cette géologie conditionne les écoulements d'eau. L'eau s'infiltré dans le calcaire karstique (J7) et est arrêtée partiellement dans les niveaux marneux du J6b et J5 alimentant de nombreuses sources, ayant un débit plus ou moins régulier, parfois seulement temporaires. Dans l'ensemble, ces assises sont relativement perméables.

Les formations de bas de pente sont complexes dans leur composition, issues de l'altération de la roche sous-jacente et d'éboulis variés. Cela donne des sols bruns plus argileux avec du cailloutis calcaires par endroit.



1.3 – Le contexte climatique

Meuilley appartient à la région climatique prè-saônoise. La situation d'abri du village par rapport à l'ouest, porteur des pluies et vents dominants, et en même temps son ouverture sur l'axe saônois, expliquent l'atténuation que l'on y observe des influences océaniques et la mise en valeur des flux méridionaux. Il en résulte une ambiance plus chaude et ensoleillée au printemps et en été, des contrastes thermiques plus nets et des précipitations plus faibles. Il existe par ailleurs, une barrière micro climatique, en direction de l'est, au point de la serrée, qui marque une nette différence, en période de brouillard, entre les régions de Meuilley et Nuits-Saint-Georges



2 - LA RESSOURCE EN EAU

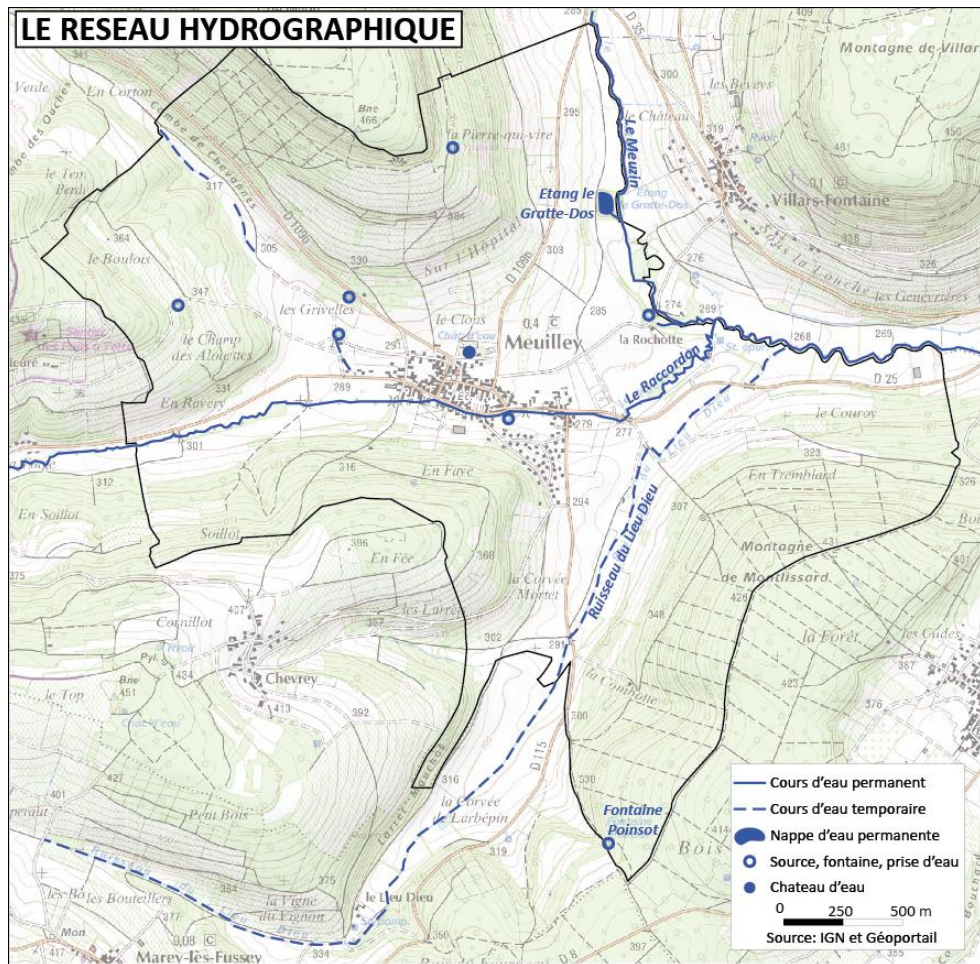
2.1 – Les eaux superficielles

Il y a 4 cours d'eau sur la commune :

- ✓ le Meuzin, qui prend sa source à l'Etang-Vergy et représente un linéaire de 3km dans sa traversée de la commune. Cette rivière piscicole coule dans le sens Est-Ouest et forme la limite Nord-Est avec la commune de Villars-Fontaine. Son écoulement est permanent, avec un minimum en été. C'est un affluent de la Dheune, qui rejoint la Saône au sud de Beaune. La commune se situe donc dans le bassin versant de la Dheune, rattaché à l'entité global du bassin de Rhône-Méditerranée-Corse
- ✓ le Raccordon qui prend sa source à Arcenant, traverse la commune et rejoint le Meuzin à « La Rochotte ». Il grossit des débordements du Puits de Groseille à Arcenant, et du ruisseau de Chevannes, et contribue grandement aux crues du Meuzin.
- ✓ le ruisseau du Lieu-Dieu, qui naît dans l'enclos de l'ancienne abbaye du Lieu Dieu, rejoint le Meuzin en aval du village. Il circule du Sud vers le Nord
- ✓ le ruisseau de Chevannes, qui prend sa source à Chevannes, suit un axe Ouest-Est. Il rejoint le Raccordon à travers champs.

Le Raccordon ainsi que les deux ruisseaux sont, en général, à sec durant l'été.





La commune se caractérise par la présence de plusieurs sources, résurgences dues aux caractéristiques géologiques décrites plus haut.

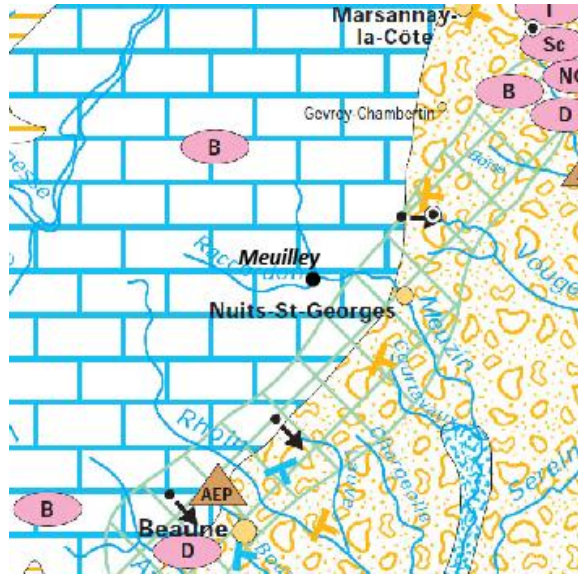
Les plus abondantes sont :

- ✓ « L'étang de Gratte-Dos » au Nord-Est de la commune et « En l'Île » située au lieu dit de la Rochotte qui sont des sources permanentes.
- ✓ « L'Etang de la Corvée », « les Petits Paiselets » et « En Peloton » sont quant à elles des sources à sec durant l'été.
- ✓ La « Fontaine de Vianne » coule dans le village. Elle alimente l'ancien lavoir pour ensuite rejoindre le Raccordon.



2.2 – Les eaux souterraines

La commune est située sur l'aquifère karstique des calcaires de la côte. Ils présentent des eaux souterraines profondes dont les possibilités d'exploitation et d'évolution sont de manière générale mal connues.



PRODUCTIVITE DES SYSTEMES AQUIFERES

bonne



moyenne



NATURE GEOLOGIQUE DES TERRAINS COMPOSANT LES SYSTEMES AQUIFERES

alluvions des cours d'eau : nappes d'accompagnement de la Saône et de ses affluents. Eau souterraine à faible profondeur ; possibilités de pompage élevées (moindre pour les alluvions des affluents de la Saône)

alluvions de basses terrasses. Liaisons indirecte avec la nappe d'accompagnement. Eau souterraine à faible profondeur. Possibilités de pompage élevées

calcaires fissurés (karst du seuil de Bourgogne). Eaux souterraines profondes. Possibilités d'exploitation mal cernées

formations alluviales et glaciaires, sables et graviers de Saint-Cosme. ressources variables mais relativement modestes, sauf dans les couloirs alluvionnaires (Chenove, Longvic)

alternances de calcaires, marnes, argiles et parfois grès (Trias). Ressources compartimentées, d'intérêt local

grès du Trias. Ressources non négligeables, d'étendue restreinte

nappe captive dans les calcaires lacustres tertiaires (nappe de Vignoles)

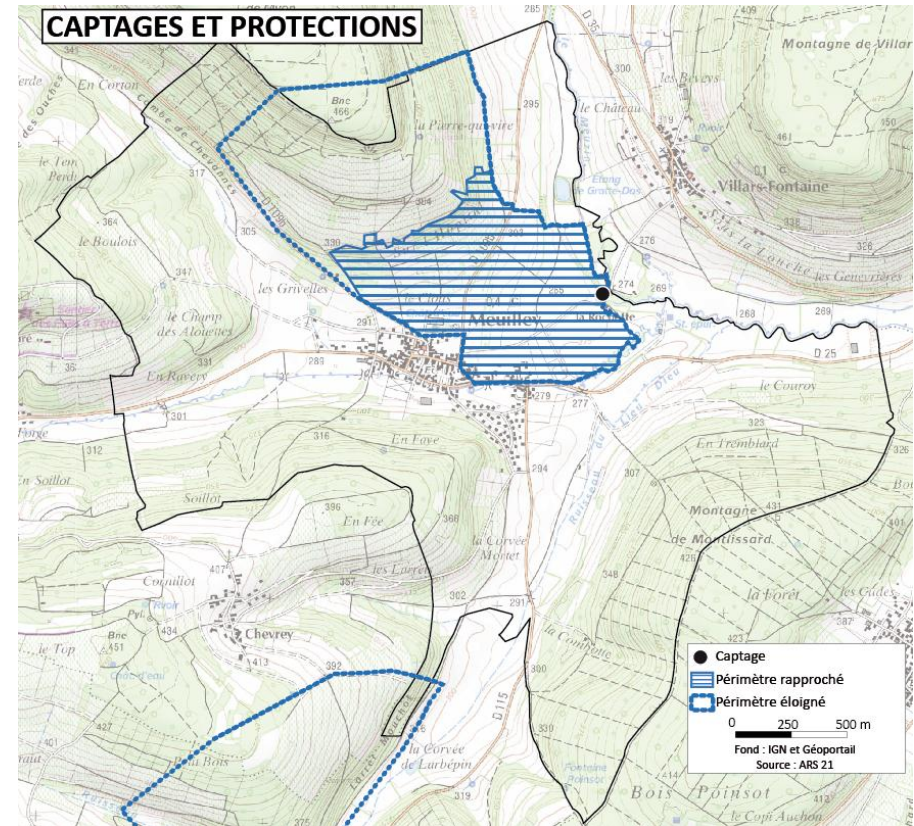
nappe captive dans les sables albiens et cénomaniens

Source : Comité de bassin versant RMC, 1995

La qualité de l'eau de Meuilley est plutôt bonne. La présence de nitrates est modérée. En ce qui concerne les pesticides, les limites de qualités sont souvent dépassées. C'est une eau dure, qui est de bonne qualité au niveau bactériologique et de la turbidité.

2.3 – l'alimentation en eau potable

L'eau du puits de Chevannes étant à ce jour hors norme (pesticide), la commune est alimentée, en totalité, par une source d'Arcenant, L'alimentation en eau potable par cette source est gérée par Véolia. En 2009, la consommation de la population communale a été de 23599m³, soit environ 52m³ par habitant.



La source « En l'île », qui se trouve au lieu-dit de la Rochotte, alimente la ville de Nuits-Saint-Georges. Elle fait l'objet de périmètres de protection rapprochés et éloignés.

A l'origine, ces périmètres étaient communs à cette source et celle de Régnier (Villars-Fontaine) et couvraient une partie de l'est de la commune. Hormis le moulin de la Rochotte, le périmètre rapproché ne touchait pas d'espace bâti.

Depuis le 24 novembre 2010, un nouvel arrêté préfectoral a été pris et ces périmètres ont été révisés. Ils s'imposent au présent Plan Local d'Urbanisme. On observe que le périmètre rapproché de la Rochotte, d'une superficie d'environ 65ha, s'étend désormais sur le nord-est du village (le cimetière et une partie bâtie y sont compris).

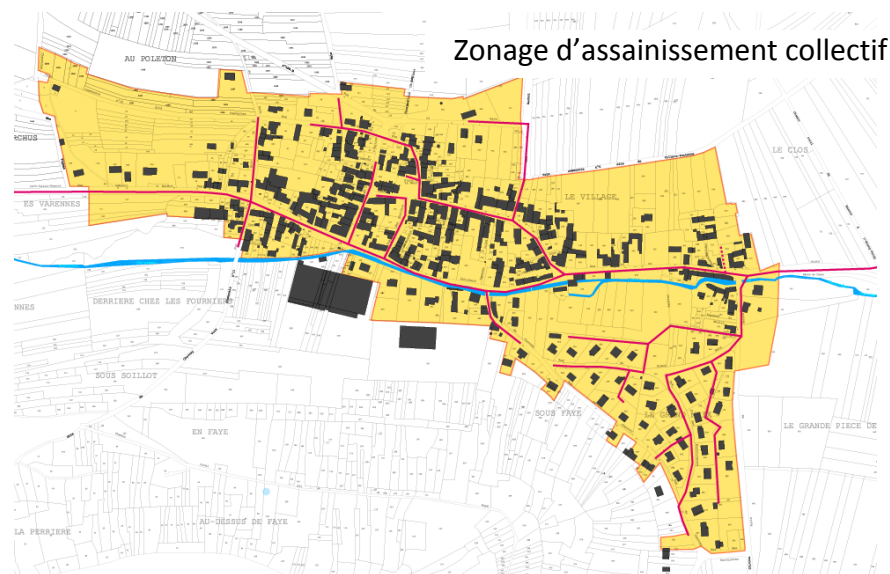
Tout élément potentiellement nuisible à la qualité de l'eau est interdit à l'intérieur du périmètre rapproché : épandage de substances (eaux usées, produits chimiques...), dépôt de produit (ordures ménagères...), implantation de gravières... Concernant l'installation de constructions superficielles ou souterraines, elles sont soumises à l'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique.

Un second périmètre éloigné couvre également une petite partie de la commune (au sud-ouest).

2.4 – L'assainissement des eaux usées

Meuilley qui dispose de la compétence « assainissement autonome » et le SIVOM du Canton de NUITS-SAINT-GEORGES qui a la compétence « assainissement collectif » ont élaboré, en 2004, un dossier de zonage d'assainissement.

La commune de Meuilley est équipée d'un système d'assainissement collectif qui dessert le bourg par l'intermédiaire d'un réseau de type séparatif. Ce système couvre la totalité des zones définies constructibles au POS.



Cependant, 3 bâtiments, trop éloignés du bourg, ne sont pas desservis par l'assainissement collectif. Il s'agit :

- ✓ de l'ancien moulin réhabilité en le logement au lieu-dit « la Rochotte », au Nord-Est du bourg,
- ✓ de la scierie implantée entre la RD 25 et le Meuzin, en aval de Meuilley,
- ✓ d'un chalet situé le long de la RD 109b, au Nord-Ouest.
- ✓ Compte tenu des caractéristiques hydro-pédologiques des sols rencontrés sur ces secteurs, les filières d'assainissement autonome devront être de type « filtre à sable » drainé vers un exutoire de proximité.

Jusqu'en 2006, Meuilley disposait d'une station de type « Boues activées à aération prolongée » avec une capacité de 500 équivalents habitants. Elle traitait les eaux de Meuilley et Arcenant puis rejetait les eaux épurées dans le Meuzin.

Depuis avril 2006, une nouvelle STEP intercommunale a remplacé l'ancienne qui n'était plus adaptée au contexte hydrogéologique et à la fragilité du milieu hydraulique superficiel.



Cette Station, exploitée et entretenue par la régie de la communauté de communes, a une capacité nominale de 2500 équivalents habitants, pouvant aller jusqu'à 6000 éq./hab en période de pointe.

Elle reçoit les effluents domestiques et ceux d'origine vitivinicole des communes du secteur des Hautes Côtes. Ainsi, une partie de la station, un lit bactérien, est activé seulement en période de vendanges (+ 10% du volume journalier d'eau usées), lorsque les effluents vitivinicoles sont très concentrés.

Les boues produites par la station sont stockées en silo puis transportées par tracteur pour être épandues sur des parcelles à usage agricole.

A terme, il est prévu que 10 communes soient collectées par la station, soit une population de 2000 habitants. 6 de la communauté de communes du Pays de Nuits-Saint-Georges et 4 de la communauté de communes de Gevrey Chambertin situées dans la vallée du Meuzin en amont de Villars-Fontaine. Actuellement, 9 le sont déjà.

| EPCI | Commune | Population | Traité par à la STEP |
|---|--|----------------|----------------------|
| CC du Pays de Nuits-Saint-Georges – Secteur des Hautes Côtes – | Arcenant, Chaux, Fussey, Marey le Fussey, Meuilley, Villars-Fontaine | 1500 habitants | Oui |
| | Messanges, Bévy, Collonges-les-Bévy | | |
| Communauté de communes de Gevrey Chambertin | Curtil-Very | 500 habitants | Non |

Au regard de l'autorisation préfectorale de rejet et des résultats des 13 bilans réalisés en 2008, on constate que les rendements sont de façon générale bon (hormis quelques non conformités, qui n'en sont plus en moyenne annuelle)

2.5 – Les politiques publiques en cours

Le Meuzin est un affluent de la Dheune, celle-ci rejoignant la Saône au sud de Beaune. La commune se situe donc dans le bassin versant de la Dheune, rattaché à l'entité globale du bassin de Rhône-Méditerranée.

Un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), approuvé par arrêté préfectoral du 17 décembre 2009, s'applique sur ce grand bassin.

Un contrat de rivière Dheune a été également approuvé sur le bassin le 19 février 2007, il vise notamment la réduction des pollutions et la sécurisation des risques.

Excepté une certaine eutrophisation relevée sur la période de 1988 à 1994, le Meuzin est de bonne qualité en amont, au niveau de la commune mais connaît d'importantes pollutions en aval dues au vignoble.

Il est géré par le Syndicat mixte du Meuzin et de ses affluents qui a mis en place un programme pluriannuel d'entretien. Il s'agit d'un entretien sélectif

de la végétation présente sur les berges. La politique est de laisser la végétation se développer entre les villages (hors secteur habité). Dans les parties urbanisées, les arbres et végétaux gênant le bon écoulement des eaux sont abattus.

Pour la commune, qui adhère au syndicat, l'entretien du Meuzin a eu lieu en 2008, celui du Raccordon est prévu pour 2011.

3 – LES RESSOURCES AIR, SOL ET ENERGIE

3.1 - La qualité de l'air

La qualité de l'air de la commune semble bonne, En effet, le tissu urbain est plutôt ouvert notamment dans la rue principale où les émissions liées à la circulation sont les plus importantes.

3.2 - La consommation énergétique

La commune n'a pas fait l'objet d'une estimation de ses consommations énergétiques dans le cadre d'un bilan énergétique. Quelques indications relatives au logement et au transport permettent d'apprécier l'importance des consommations énergétiques sur le territoire :

L'ensemble des résidences principales communales sont des logements individuels, Ce type d'habitat peut engendrer des déperditions énergétiques non négligeables.

Le parc de logements est relativement ancien et antérieur aux premières réglementations thermiques fixant des objectifs de consommations énergétiques. Cela indique par conséquent des consommations énergétiques théoriquement plus importantes.

Concernant les modes de chauffage, 1% des résidences bénéficient d'un chauffage central collectif, 57% un chauffage central individuel et 18% un chauffage individuel électrique.

Le taux de motorisation est très élevé, puisque 94% des ménages possèdent au moins une voiture. Les trajets automobiles (domicile/travail) sont relativement nombreux, entraînant des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre non négligeables. En effet, près de 90% des actifs de la commune travaillent en dehors de Meuilley.

3.3 - les carrières et l'éolien

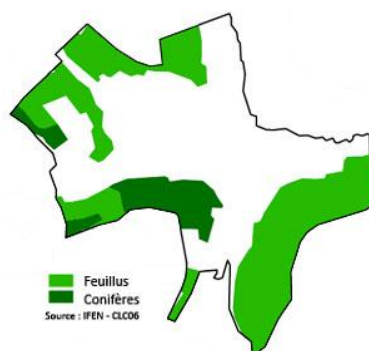
Bien qu'il y ait eu des exploitants de carrières sur la commune, il n'y a pas de carrière à Meuilley. Les plus proches étant à Chauvigny et Villars-Fontaine.

D'après l'atlas éolien de Bourgogne, le secteur de la Haute-Côte n'est pas recommandé pour l'implantation d'éoliennes principalement pour des enjeux environnementaux qui existent dans cet espace sensible et riche en avifaune et chiroptères. Ensuite, les vents soufflant dans le secteur ne sont pas suffisamment forts en comparaison d'autres secteurs plus propices en Bourgogne (principalement dans l'Yonne où les vents sont adaptés).

4 - LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI

4.1 - Le patrimoine naturel

La Côte et l'arrière-côte dijonnaise constituent un ensemble linéaire d'une superficie importante, avec une mosaïque de milieux naturels extrêmement diversifiés et riches : pelouses, landes, falaises, éboulis, forêts de feuillus et conifères... Il y a notamment plusieurs combes caractéristiques abritant de nombreuses espèces méridionales ou méditerranéennes-montagnardes.



Sur la commune, les boisements couvrent 272 ha soit quasiment la moitié de la surface communale (44%). Aucun d'entre eux n'est inscrit au titre des espaces boisés classés (EBC).

Plusieurs inventaires et protections réglementaires existent. **Deux sont à l'échelle du massif et concernent la commune dans son intégralité :**

- ✓ la Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de niveau II (n°0002, 20 000 ha) qui est un inventaire de niveau national.
- ✓ la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) nommée « les Hautes Cotes de Dijon et Beaune » (n°BE04, 60700 ha) qui est un inventaire de niveau européen. Il se traduit par la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR2612001 – « Arrière côte de Dijon et de Beaune » classée le 18 janvier 2005.

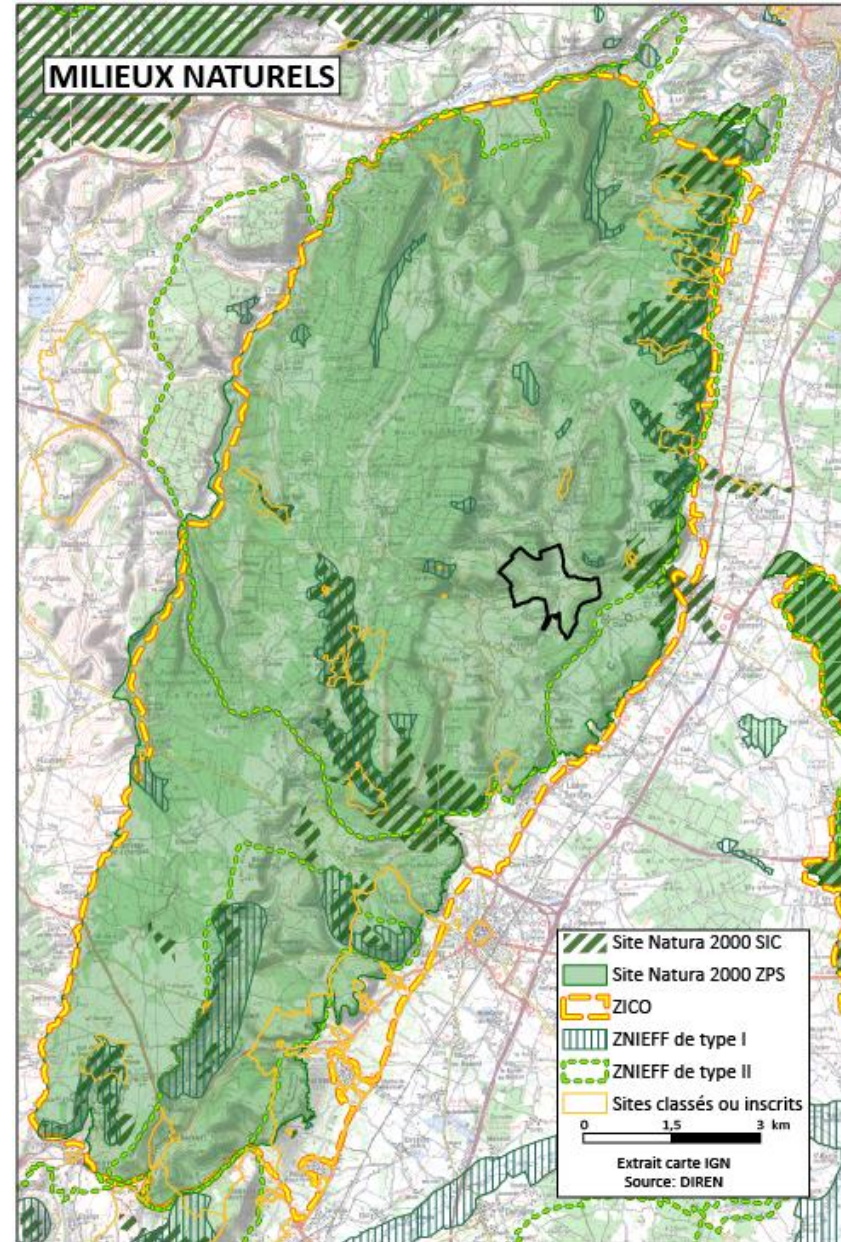
Ces ZPS font partie du réseau Natura 2000 où seront définis des objectifs et des mesures permettant la préservation durable de ces milieux. Ils se distinguent des Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) plus restreints sur lesquels sont mis en place de véritables contrats de gestion. Il n'y a pas de document d'objectifs réalisé à ce jour sur ce site.



Source : DIREN

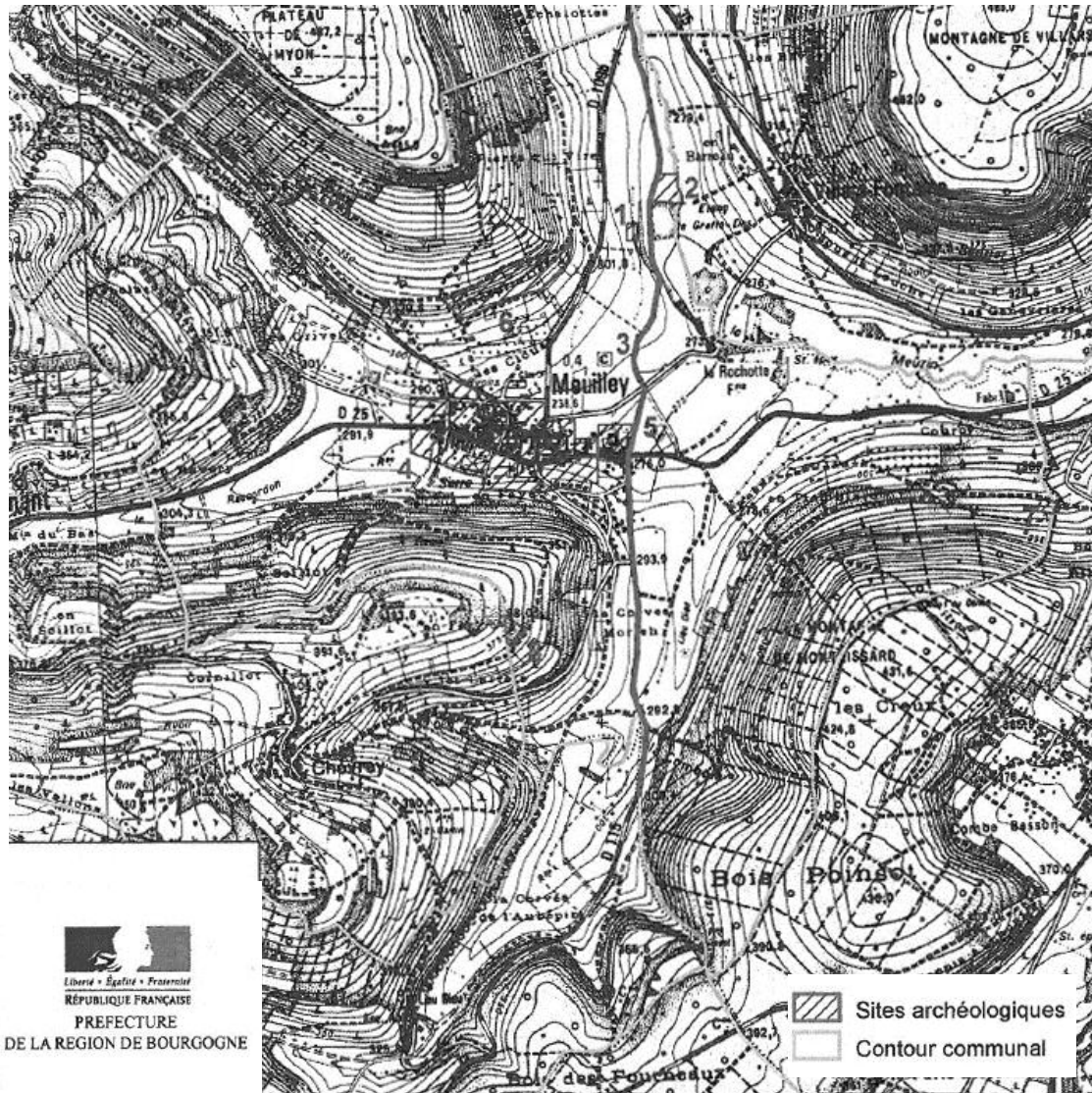


Ce grand massif accueille plus du 1/3 de la population nicheuse bourguignonne de Faucon pèlerin, le Circaète Jean-le-Blanc est régulièrement présent sur la côte et l'arrière côte. D'autres espèces caractéristiques comme l'Engoulevent d'Europe, le Busard, le Pie-grièche écorcheur, le Hibou petit-duc, la Chouette chevêche ou encore la Chouette de Tengmalm se plaisent dans les milieux ouverts de pelouses riches en reptiles et gros insectes et dans les combes forestières.



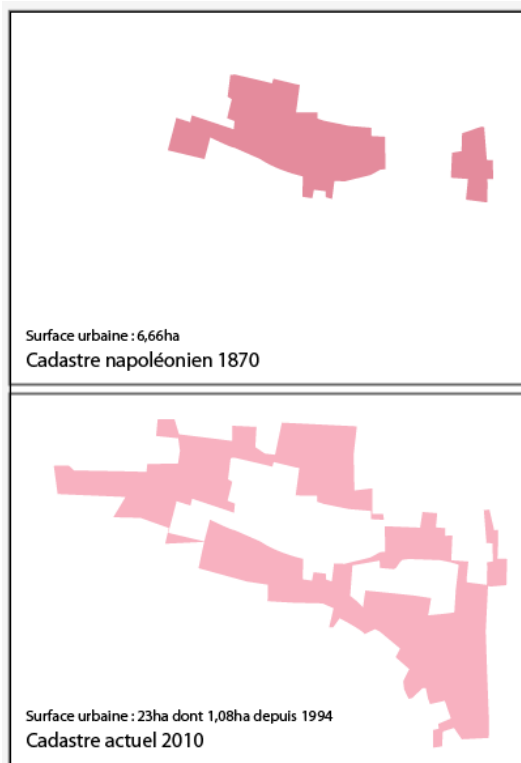
4.2 - Le patrimoine bâti

Meuilley présente une sensibilité archéologique particulière. Les sites archéologiques actuellement recensés sont les suivants :



- 1 : « Gratte Dos », nécropole gallo-romain partiellement fouillée
- 2 : « Nord de l'Etang », maladrerie Sainte-Anne
- 3 : « Voie Rurale n°9 et Départementale n°115 », voie gallo-romaine
- 4 : « Bourg », nombreux éléments d'occupation gallo-romaine
- 5 : « Bourg Est », maison forte médiévale
- 6 : « Larrets au Guy », villa gallo-romaine
- 7 : « Bois de Ribou Ouest », surstruction non datée
- 8 : « La Corvée Mortehe Ouest », tertre non daté

5 – L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ET CONSOMMATION FONCIERE



Nous n'avons que peu de moyen pour déterminer l'artificialisation des sols de Meuilley.

Elle s'est faite de façon modéré. D'une surface de 6,7ha en 1870, l'enveloppe urbaine représente, en 2011, 23ha (dents creuses comprises). Dans les années 70, près de 6ha ont été urbanisés pour la construction de la zone pavillonnaire du Grand Meix. Cette surface a été prise sur des espaces agricoles

Depuis le POS approuvé en 1994, il n'y a eu que quelques nouvelles constructions (en zone U) qui cumulées représentent à peine un

hectare. Déjà dans son POS la commune avait réfléchi à des secteurs d'extension à proximité immédiate du bourg. Aucune des zones classées en NA (5,82ha) n'ont été urbanisées depuis l'approbation du POS. La forme du parcellaire en lame de parquet y est pour beaucoup.

6 - LES RISQUES, SERVITUDES ET NUISANCES

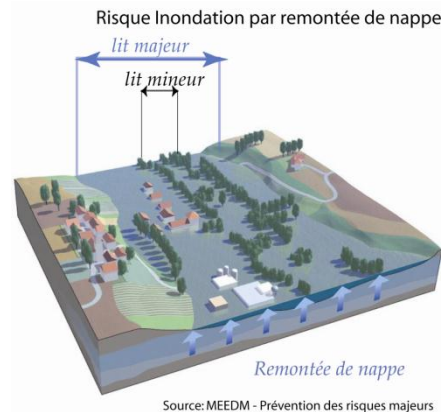
6.1 - Les risques naturels.

La commune est concernée par plusieurs aléas :

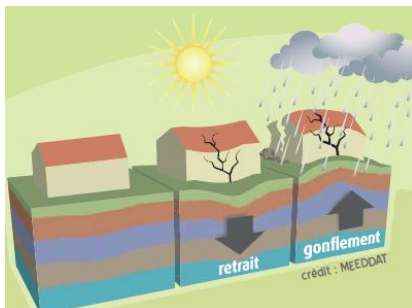
- ✓ les deux premiers sont liés à l'hydrographie.
- L'atlas des zones inondables du ruisseau du Meuzin établi en 2001 par la DIREN présente les zones à risques pour la commune, qui concernent principalement la limite est de la commune et le moulin de la Rochotte. Il n'a pas valeur de servitude mais peut servir de base à un éventuel futur Plan de Prévention des Risques.

Sur le zonage du POS, certains secteurs au niveau du Raccordon et du ruisseau de Chevannes sont zonés avec l'indice « i » n'interdisant pas les constructions mais n'autorisant pas qu'elles aient un sous-sol.

- S'y ajoute les sensibilités liées aux remontées de nappes qui peuvent engendrer des inondations. Ainsi apparaissent sur la carte, les secteurs connaissant une sensibilité très élevée et une nappe affleurante. Sur le reste de la commune, la sensibilité varie du très faible à l'inexistant.



- ✓ le second est lié à la composition du sol.

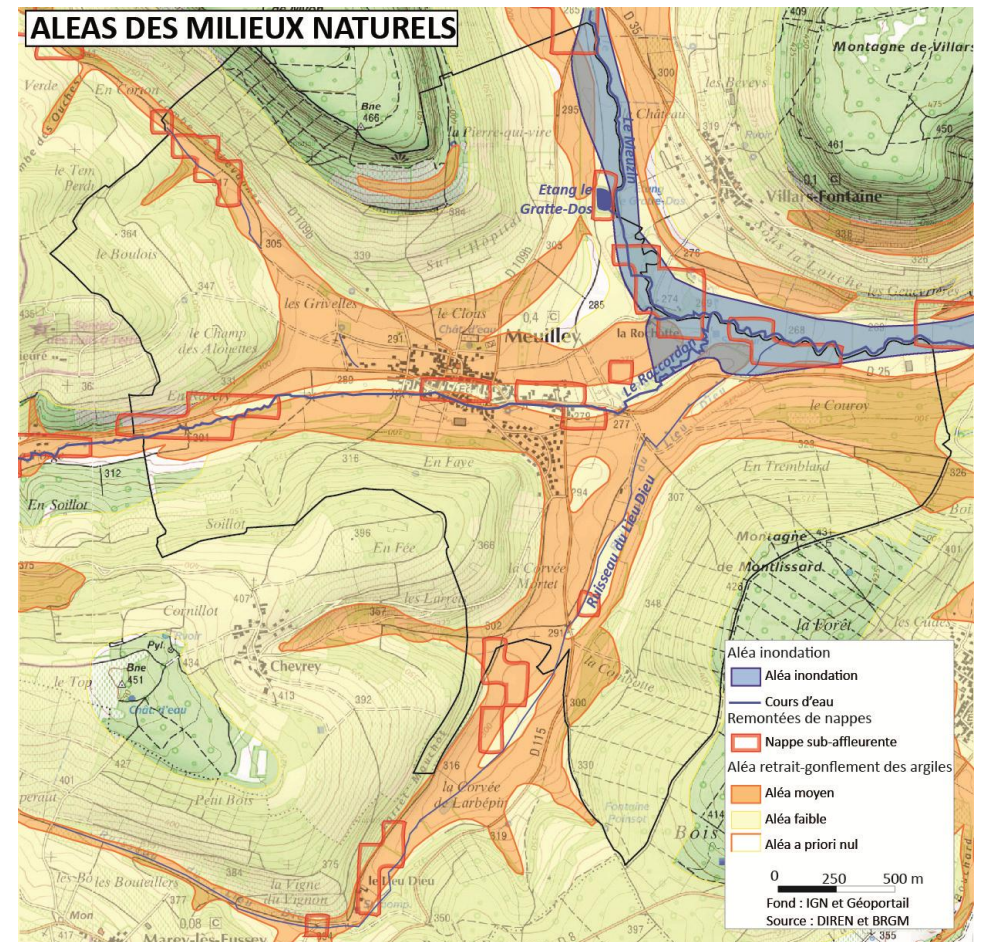


Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions.

Hormis une bande centrale qui est classée comme faible, les risques liés

au retrait-gonflement des argiles dans le sol sont moyens sur la majeure partie du village ainsi que dans la plaine cultivée et faible sur les coteaux. (cf site BRGM, <http://www.argiles.fr>).

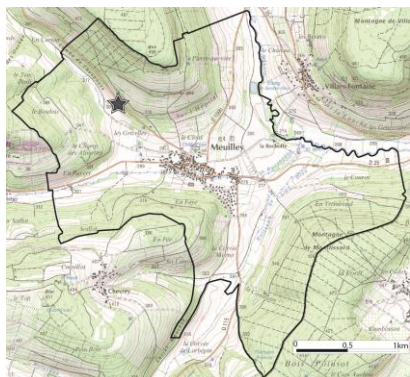
Afin de limiter les effets de ces mouvements de terrain, des mesures efficaces peuvent être prises pour de nouvelles constructions comme pour des bâtiments existants (adapter les fondations, maîtriser les eaux pluviales, rigidifier les structures, limiter l'évaporation près des maisons...)



- ✓ Il existe une cavité naturelle au niveau de la source de la Rochotte
- ✓ La commune est classée en zonage sismique faible.
- ✓ Le 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

- ✓ Présence d'une décharge communale



Il est à noter la présence d'une décharge communale, au lieu-dit « les Grivelles » le long de la route de Chevanne (elle est localisée et représentée par une étoile sur la carte ci-contre). D'une superficie de 3600m², elle a reçu des ordures ménagères jusqu'à la fin des années 80. Ensuite, ce site a reçu divers types de déchets (inertes, végétaux, plastiques, encombrants...) mais à priori pas de déchets industriels. L'accès est limité par

un portail. Le site est encore utilisé pour les dépôts d'inertes.



6.2 – Les nuisances acoustiques

A Meuilley, il n'y a, a priori, pas de nuisance acoustique. La RD25, qui compte un trafic journalier moyen de 1200 véhicules, ne fait pas partie des infrastructures recensées, par la préfecture de Côte d'Or, dans le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.



L'activité générant le plus de bruit sur la commune, à savoir la scierie, se trouve complètement à l'est, au niveau de la limite communale. Elle ne gêne donc en rien les habitants.

6.3 – La gestion des déchets



La gestion des déchets est assurée par le service déchets de la communauté de communes du Pays de Nuits-Saint-Georges.

Elle gère, sur l'ensemble de son territoire la collecte et le traitement des ordures ménagères, la collecte sélective des déchets recyclables en Points d'Apport Volontaire (PAV) ainsi que le réseau de trois déchetteries.

La collecte des ordures ménagères au porte-à-porte a lieu une fois par semaine (le jeudi) hors jours fériés. Les déchets assimilables aux déchets ménagers provenant des artisans, commerçants ou viticulteurs sont pris en charge par le service dans le cadre des tournées de collecte classiques.



Cette prestation est facturée par une Redevance Spéciale basée sur la production de déchets et la fréquence de collecte. Les ordures collectées sont ensuite transportées en vue de leur

destruction à l'usine d'incinération de la Communauté d'Agglomération Dijonnaise

Sur les 37 points d'apport volontaire que compte la communauté de communes, 1 est implanté à l'entrée de Meuilley, en venant de Nuits-Saint-Georges.

Les déchets sont collectés par un prestataire extérieur, triés par matériau dans un centre de tri puis envoyés vers les différentes filières de recyclage pour être transformés en nouveaux produits.

Pour les déchets non ménagers, Trois déchetteries, dont celle de Nuits-Saint-Georges, sont implantées à proximité de Meuilley. Elles reçoivent les déchets des particuliers et des professionnels du Canton. Le transport des bennes jusqu'aux différentes filières de reprises des matériaux est effectué en régie.

Ce service est financé par la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) qui est basée sur le foncier bâti, et par la Redevance Spéciale qui est facturée à tous les professionnels en fonction de la quantité de déchets produits lors des tournées de collecte.

Coût par habitant du traitement des déchets

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Collecte des Ordures Ménagères | 25,00 € |
| Traitement des Ordures Ménagères | 16,00 € |
| Sacs | 2,60 € |
| Collecte sélective | 18,00 € |
| Déchetterie | 24,80 € |
| TOTAL | 79,00 € |

Source : CC du Pays de Nuits-St-Georges

7 - SYNTHÈSE DES SENSIBILITÉS ENVIRONNEMENTALES

Les enjeux liés à l'eau à ne pas négliger

- ✓ Tenir compte de la possible évolution des périmètres de protection du captage de la Rochotte
- ✓ La qualité de l'eau et les activités économiques notamment l'agriculture

Tenir compte du classement des milieux naturels. (ZNIEFF, ZICO, ZPS)

- ✓ Se développer, de manière raisonnable, en évitant des impacts sur les milieux naturels

Tenir compte des risques liés aux milieux naturels.

- ✓ Aléa inondation
- ✓ Aléa retrait-gonflement des argiles

PARTIE 2 - ANALYSE PAYSAGERE, URBAINE ET ARCHITECTURALE

1 - LE GRAND PAYSAGE

1.1 – Approche historique de l’implantation humaine.

La commune offre une grande richesse en terme de patrimoine archéologique.

Meuilley existait déjà à l’époque gallo-romaine. En effet, au III^{ème} siècle, Meuilley était le seul village constitué dans cette région. Des fouilles réalisées, durant les années 70, ont permis de trouver, au bord de l’ancienne voie romaine qui reliait Beaune à Gevrey Chambertin, au niveau de l’étang de « Gratte-Dos », les vestiges d’une nécropole datant des premiers temps de l’époque gallo-romaine. A priori ; il s’agirait du cimetière communal où aurait été enterrés des paysans vivant sur Meuilley.

Le village, situé en fond de vallée est sans attrait stratégique ni richesses particulières, a pu traverser les siècles sans trop de difficultés.

Erigé en fief au moyen age, il a, par la suite, souvent changé de mains, au gré des mariages et des guerres, pour finir en terre patrimoniale au 18^{ème} siècle en 1752

Il a souffert du passage des armées durant les troubles de la ligue autour de 1590, mais a traversé la période révolutionnaire dans un calme relatif.

Hormis le Moulin construit, avant 1450, au lieu dit de la Rochotte. Meuilley s’est développé le long du Raccordon.

Carte de CASSINI, 1760

La carte de Cassini met bien en évidence le relief particulier des buttes associé à la présence de 4 cours d’eau qui convergent sur la commune de Meuilley.

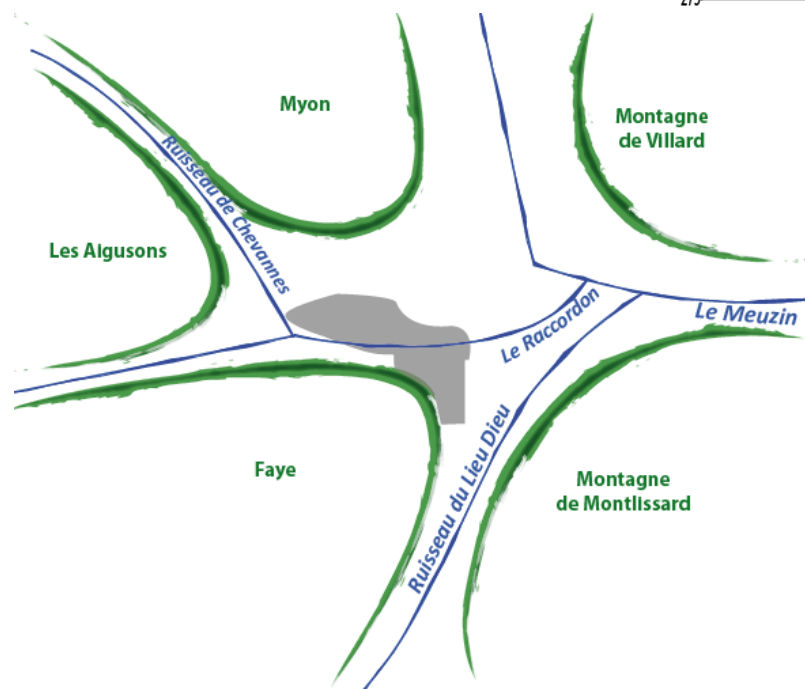
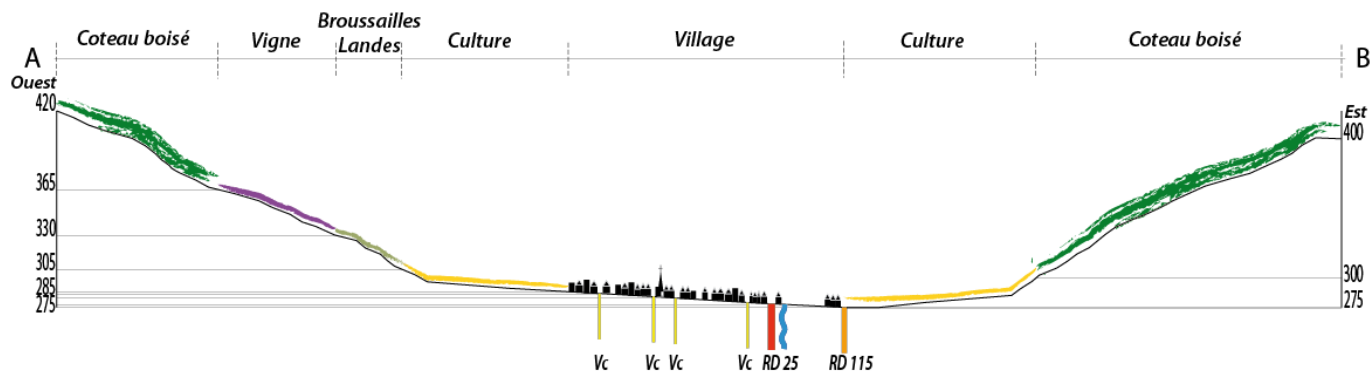
Meuilley apparaît comme un petit village, implanté au nord du Raccordon. La chapelle Saint-Eloi, n’existait plus de nos jours, y est indiquée. On distingue également le Château de Meuilley ainsi que 2 moulins à eau (celui de la Rochotte, et le Moulin banal)

La vigne est nettement présente sur les coteaux qui cernent le village. La forêt couvre peu de surface, et la lande est présente dans les vallées.



1.2 – Le paysage communal.

Le territoire de Meuilley fait partie de l'ensemble géographique de l'arrière côte dijonnaise appelé « la Montagne » définie à l'échelle régionale par la DIREN. On y distingue la montagne proprement dite à l'ouest et le secteur des Hautes Côtes. Il se situe dans les coteaux boisés et viticoles de la Haute Côte de Nuits-Saint-Georges.



Meuilley est le point de convergence de 4 cours d'eau qui lui donne cette identité si particulière. Le paysage communal est historiquement et intimement lié à son hydrographie. Elle a façonné les combes, vallées dégageant les buttes qui le caractérisent.



Des ambiances contrastées :

1-La plaine cultivée

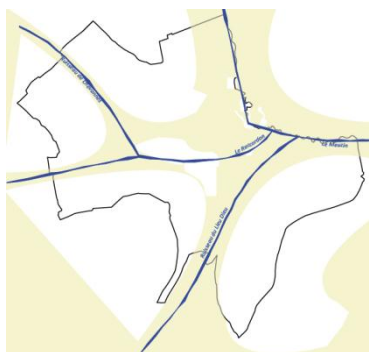
2-Le village en lien avec l'eau

3-Les coteaux viticoles et de landes

4-Les buttes boisées



1-La plaine cultivée



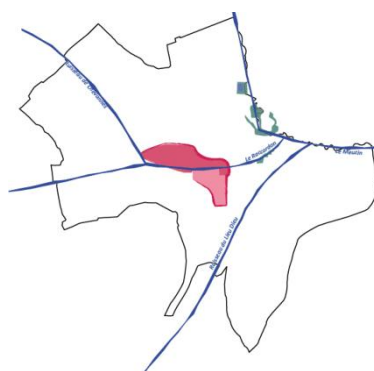
Le grand parcellaire assez uniforme forme de vastes aplats de couleur qui mettent en exergue le doux vallonnement et les variations saisonnières. C'est un espace de respiration très ouvert visuellement qui donne la mesure de la vallée et contraste avec les buttes boisées. Des silhouettes d'arbres animent les premiers plans

Enjeux

- maintien de la vocation agricole,
- partage des usages des chemins ruraux (agriculteurs, promeneurs, cyclistes...)
- protection et renouvellement des arbres isolés



2-Le village en lien avec l'eau



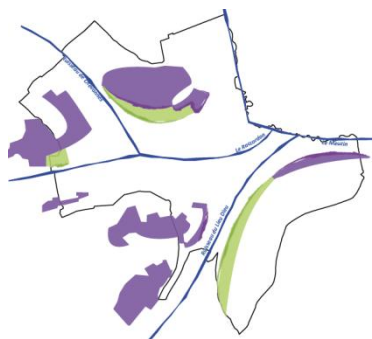
Le village s'étire le long du Raccordon jusqu'au début de la Combe de Chevannes à l'ouest pour s'arrêter à l'est au niveau de l'ancien château.

Au nord il monte jusqu'à l'ancienne gare où passez la ligne Beaune et Dijon par l'arrière côte.

Le village est longtemps resté au nord du Raccordon avant de le franchir pour s'étendre plus au sud-est.



3-Les coteaux viticoles et la lande



Bien que la vigne domine, cette unité paysagère présente une multitude d'occupation des sols, de la culture céréalière à la lande en passant par les vergers. Elle s'individualise très nettement sur le plan du relief, des sols et donc du paysage. Les lignes géométriques structurent l'espace, les rangs de vigne sont dans le sens de la pente et en accentuent la verticalité. L'ouverture visuelle domine vers la vallée, la vigne forme la qualité des premiers plans dans les vues lointaines.

La vigne alterne avec des espaces de pelouses rases, plus ou moins envahies d'arbustes où les traces des usages humains ne sont pas moins présentes.

Enjeux :

- maintien de la vocation agricole,
- usages et devenir des espaces de landes ? Le maintien de l'ouverture de ces espaces est important tant d'un point de vue écologique que paysager et historique.



4-Les buttes boisées



Avec des altitudes variant de 375 et 475m, elles s'imposent au regard. Elles sont recouvertes d'un manteau forestier fait principalement de feuillus et de résineux notamment au sud-ouest de la commune.

Ce couvert boisé présente une ambiance très verdoyante et confinée, les ouvertures visuelles sont rares, mais magistrales sur les horizons lointains.

La « fontaine poinçot » et plusieurs prises d'eau indiquent des lieux de source, situées en pied de pente sur 3 des 5 buttes. Elles s'expliquent par la géologie du site, des couches argilo-marneuses s'intercalent à la base de l'entablement calcaire et empêchent l'eau de s'infiltrer plus bas.

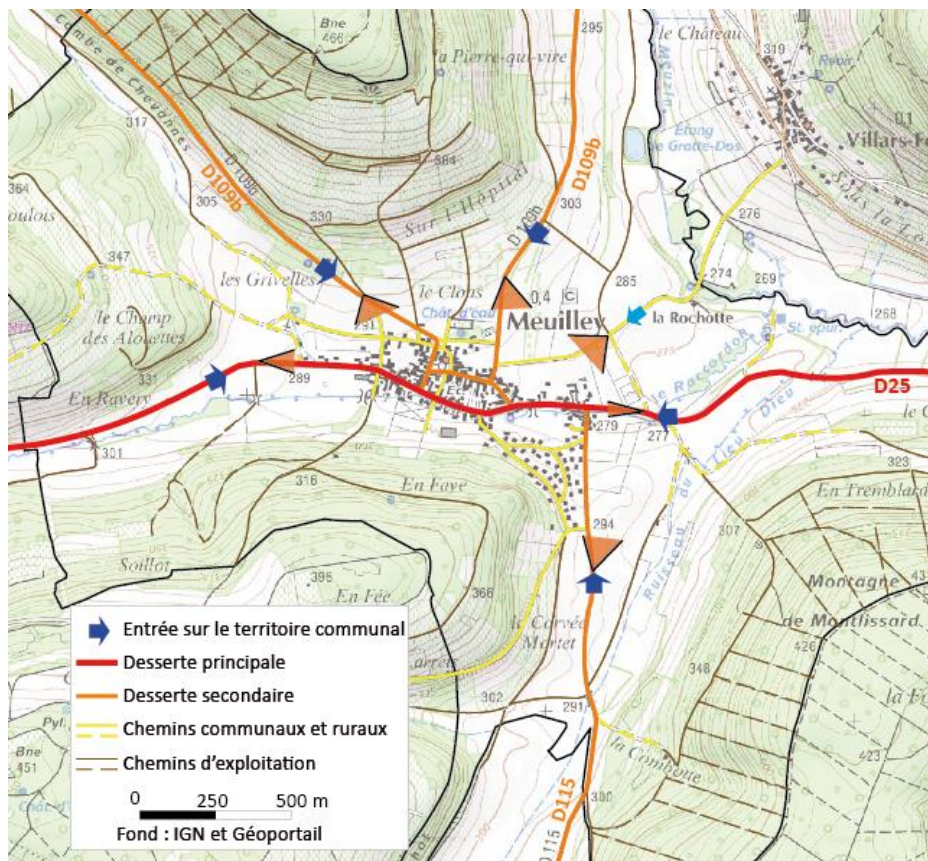
Enjeux

- maintien de la vocation naturelle,
- protection des milieux et de la ressource en eau
- gestion des usages de promenade sur les sentiers



2 - LES SILHOUETTES ET ENTRES DU VILLAGES.

Le village est très visible depuis la butte de Myon qui offre un très beau point de vue sur la commune. Il y a également une large vue depuis Villars-Fontaine sur le village et la le fond de vallée du Meuzin (plaine cultivé et étang du Gratte Dos)



La trame viaire en étoile autour du village ménage 5 voire 6 arrivées possibles.

2.1 – L'entrée principale en venant de Nuits-Saint-Georges (RD25)

En arrivant par cette départementale quelque peu sinueuse et arborée, on ne perçoit l'entrée du village que tardivement.

En effet, ce n'est qu'en dépassant les montagnes de Montlissard et Villars que l'on aperçoit sur la gauche la partie plus récente de la commune au pied de la Butte de Faye.



Il faut continuer et passer le Raccordon pour voir l'entrée Est du village, qui du fait de la végétation abondante, de part et d'autre de la voie, ne laisse apparaître que les premières maisons de la rue du Château



C'est une arrivée verdoyante, le bâti visible est ancien avec en arrière plan la butte de Myon.

2.2 – L'entrée secondaire en venant d'Arcenant (RD25)

De la même façon qu'en venant de Nuits-Saint-Georges, en arrivant d'Arcenant, le village de Meuilley n'apparaît quasiment que lorsqu'on y arrive. C'est au niveau du champ des alouettes que l'on peut voir les premiers pavillons avec en arrière plan, niché sur sa colline, le village de Villars-Fontaine.



Il faut passer le virage et rouler encore un peu pour découvrir plus largement le village.



2.3 – Les autres entrées

En venant du nord par la **RD 109b**, on voit d'assez loin le lotissement qui ressort sur son piémont.



Il faut s'approcher du village pour en avoir une vue plus large même si elle reste limitée. On distingue sur le côté gauche de la voie des champs cultivés et vergers. Une assez longue bande est plantée de jeunes arbres. On voit également les toitures denses d'une petite moitié du village.

En arrivant par la rochette, entrée, semble-t-il, plus rarement empruntée, on a une vue sur l'arrière du bourg ancien mais aussi sur les parties plus récentes. La limite est nette entre les terres cultivées et les espaces bâtis. On distingue de gauche à droite :

- ✓ l'étagement de toitures entremêlées à la végétation avec en arrière plan le mont arboré « en Faye ».
- ✓ l'église, des toitures et la façade de quatre logements mitoyens devant lesquels pousse le verger visible de la RD 109b.

La pousse des arbres du verger a de forte chance de dissimuler la partie visible. Depuis la RD 109b, les maisons les plus basses seront cachées et depuis la Rochotte, les maisons mitoyennes ne seront quasiment plus visibles. Ces arrivées offriront donc des vues plus restreintes d'ici quelques années.



Vue de la RD 109b, en venant du nord



Future barrière visuelle



Future barrière visuelle



Vue de la voie communale de Villars-Fontaine, en venant du lieu dit de la Rochotte

En arrivant par la **route de Beaune** (RD115), on longe sur la gauche les logements construits dans les années 70. En contrebas, on distingue trois à quatre maisons de la rue principale. Plus en arrière, on peut observer la plaine cultivée, la vallée du Meuzin ainsi que la montagne de Villars.



En venant de Chevannes par la **RD 109b** on distingue d'abord sur la droite une grande étendue de champs ouverts sur des logements peu denses qui sont rue Gabriel Bachot (RD 25).

Lorsqu'on arrive plus près du village, on peut observer une densité plus grande. Le cloché de l'église domine toujours la vue .



Conclusion :

Lorsqu'on y arrive, il n'est pas évident d'avoir une vue d'ensemble sur la commune de Meuilley. Sa position en fond de vallée et le relief qui l'entoure ne permettent de voir le village que partiellement.

Ce n'est qu'en prenant de la hauteur, et particulièrement du Mont de Myon, que l'on peut observer la commune dans sa globalité.

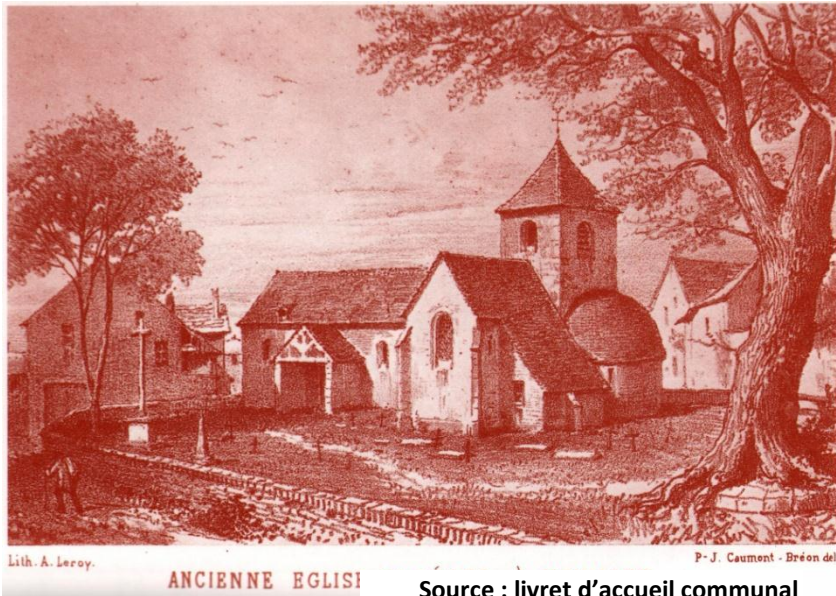
3 - LE TISSU URBAIN

3.1 - La trame urbaine

3.1.1 - Histoire

Le cadastre Napoléonien de 1827 fait apparaître un village très proche de l'actuel, cependant certains secteurs, n'étaient pas construits.

L'église, démolie en 1846 a été reconstruite 3 ans plus tard avec une orientation différente. Le cimetière qui jouxtait a été déplacé au nord du village en 1856.






Source : livret d'accueil communal

Le cours du Raccordon a été modifié en 1871 pour y faire passer l'actuelle rue G. Bachot. Presque un siècle plus tard, son lit a été approfondi et le cours du ruisseau de Chevannes modifié après une inondation qui s'était produite en 1965.



Source : cadastre napoléonien de 1827 – Archives départementales de Côte d'Or

Comparaison cadastre actuel et cadastre napoléonien 1827

-  Nouvelles constructions
-  Réaménagement du centre
-  Modification du cours du Raccordon



Source : cadastre napoléonien de 1827 – Archives départementales de Côte d’Or

3.1.2 - Structure globale et trame verte

Ce schéma fait apparaître de manière simplifiée les différentes entités.

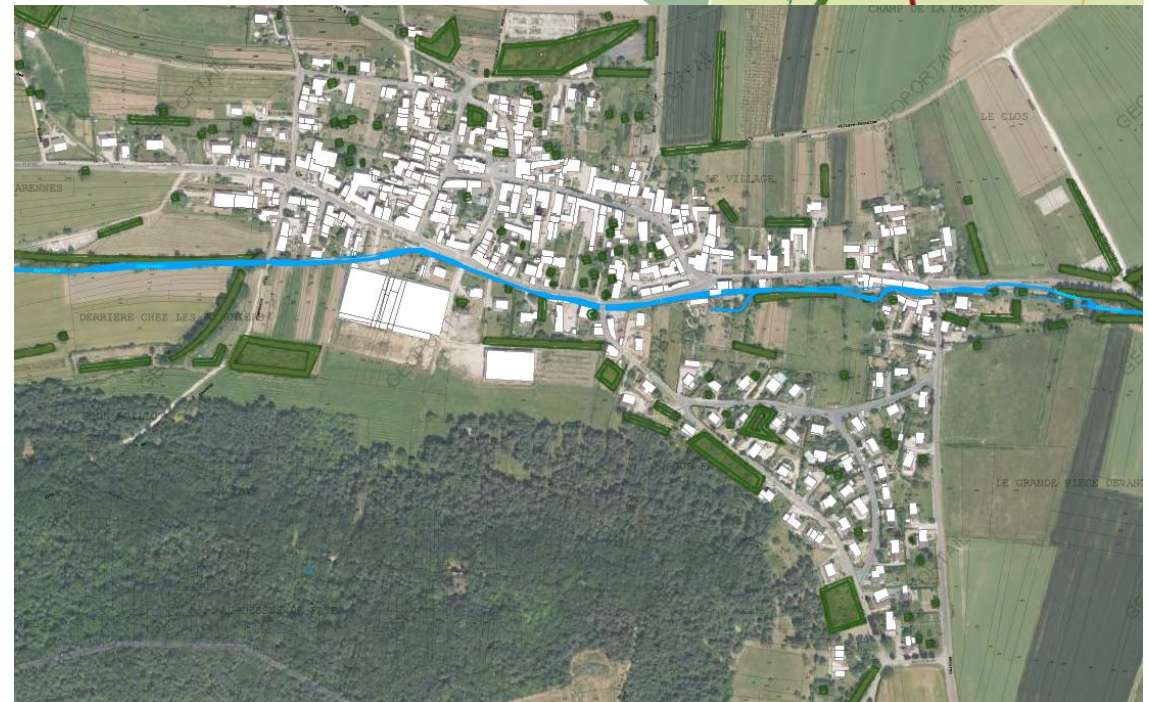
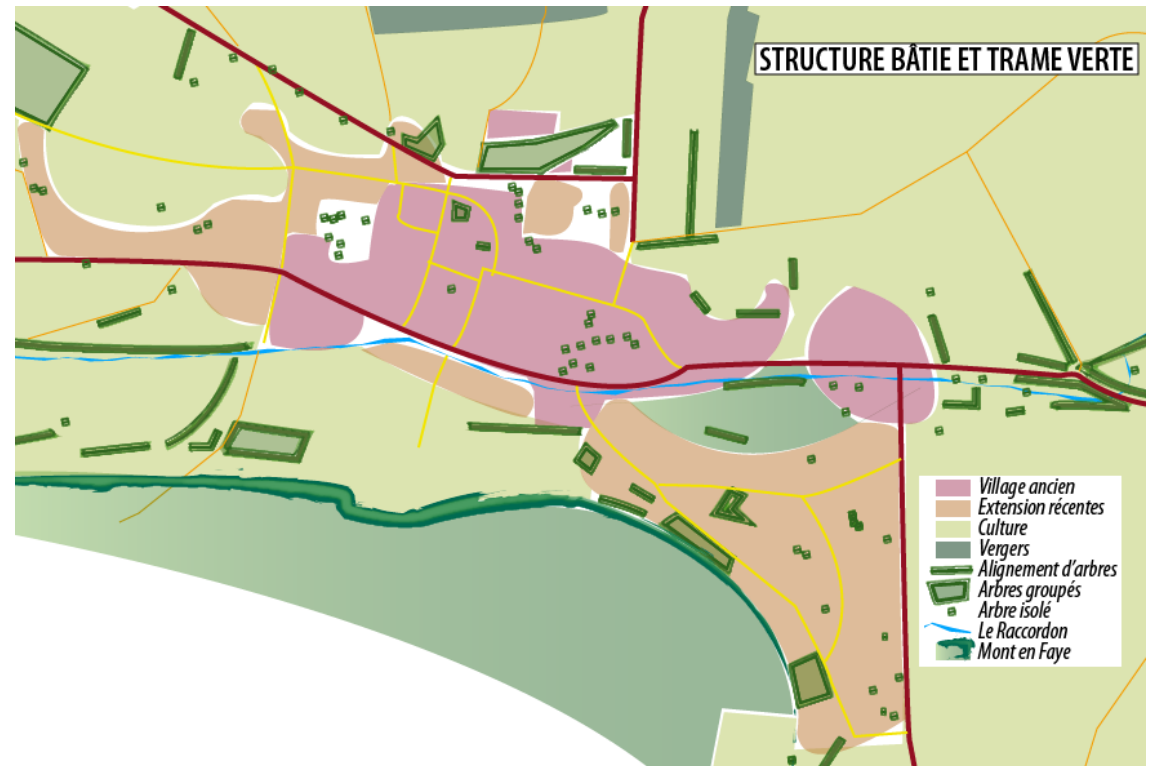
Le bâti ancien est compact, avec une implantation initiale au niveau du Raccordon. Cet établissement s'est fait en deux parties. L'une en longueur au niveau du cours d'eau, l'autre, plus réduite, dans le secteur où était implanté le château de Meuilley.

Les espaces agricoles tutoient l'espace bâti. Quelques vergers viennent animer le paysage culturel. Le village est structuré par des bandes végétales en lien avec le cours d'eau, des groupements d'arbres ainsi que des arbres isolés régulièrement parsemés.

On peut ainsi observer en cœur d'îlot des poches vertes formées par des continuités d'arbres, reliquat du temps où les parcelles étaient des jardins. Il serait judicieux tant du point de vue esthétique que sur le plan bioclimatique de les conserver.

Au sud, s'est développé, contre le piémont de la butte en Faye, un quartier pavillonnaire. Il représente à peu près la même surface que l'ancien. Organisé sur lui-même, il est relié au bourg ancien par une enveloppe végétale. Il ne reprend pas la structure viaire de la partie ancienne, mais sa structure végétale s'en rapproche.

Des constructions assez récentes, moins denses, ont pris place, en continuité directe du village ancien (à l'ouest et au nord). On peut regretter notamment à l'ouest l'étalement généré le long de la voie.



3.1.3 - La trame viaire

Le village ancien

Il s'est initialement développé linéairement, le long de trois axes principaux et de rues transverses. Quelques cours communes formant des impasses perpendiculaires aux voies l'étoffent et lui donne un aspect convivial.

Le centre du village correspond à la place de la mairie. Ainsi, l'église, la mairie, la bibliothèque, l'école, l'agence postale et la salle des fêtes bordent la place qui sert de parking pour une dizaine de voitures et le car scolaire.



Rue des fortiers

La Grande rue ainsi que la rue des fortiers disposent de stationnement avec marquage au sol.

De façon générale, les trottoirs sont étroits, parfois encombrés, difficile d'utilisation pour le piéton. En effet, ils reçoivent fréquemment les poteaux électriques et de télécommunication, et servent aussi de stationnement aux véhicules.

Dans le lotissement

La trame viaire offre plusieurs points d'entrée et de sortie sur le quartier pavillonnaire. Ainsi, les deux axes extérieurs rejoignent la rue principale (RD25). A l'intérieur, la desserte, formant un « T » est assez simple à appréhender. Les voies sont d'une largeur d'environ 8m, en moyenne plus large que celle dans la partie ancienne. La voiture y est très présente, elle y occupe souvent les trottoirs lorsqu'il y en a : Le piéton y a une place limitée.



Rue de Chevrey



Rue de Chevrey

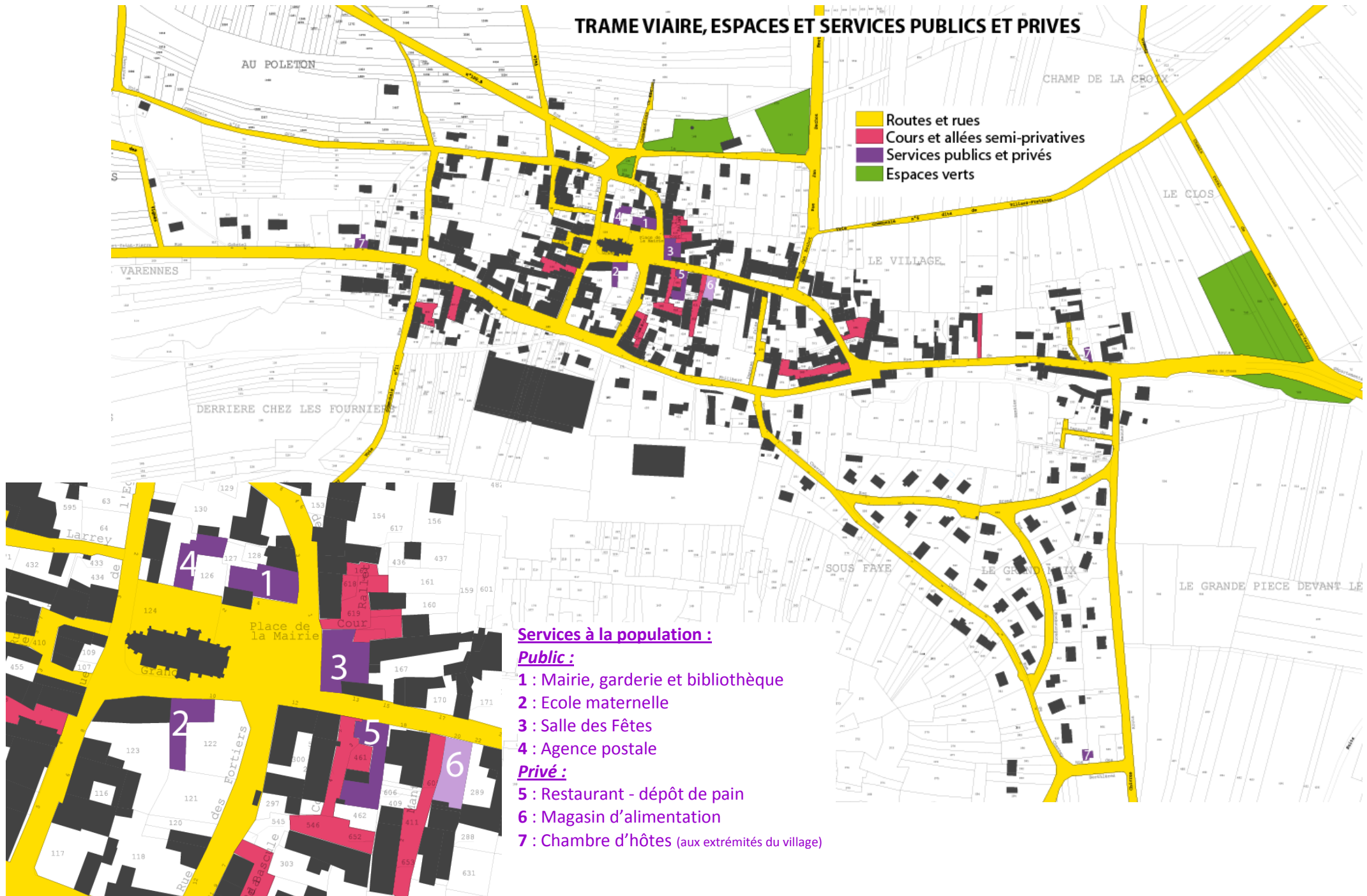


Rue Philibert Caumont



Rue Gabriel Bachot

TRAME VIAIRE, ESPACES ET SERVICES PUBLICS ET PRIVES



3.1.4 – Les espaces publics

Dans la partie ancienne, il existe un seul espace central devant l'église et la mairie, qui ne joue pas vraiment son rôle de lieu de vie au centre du village. En effet, dévolu au stationnement, il est très loin de ressembler à une placette de village de caractère. L'aménagement très minéral, le bitume dominant, les petites jardinières, sont peu en adéquation avec l'esprit rural du lieu. Le piéton dans cet ensemble n'a pas sa place et de fait n'y reste pas.

Sans supprimer l'ensemble du stationnement, par ailleurs nécessaire au fonctionnement de ce centre (école, mairie, bibliothèque...), il faudra repenser cet espace afin d'améliorer son attractivité et en faire un réel centre villageois.



Place de la
mairie



Un point pique-nique se situe à l'entrée de la commune, le long de la RD25 et du Raccordon. Cette bande de verdure bordée d'arbres est le point de départ du sentier de Myon qui offre une vue sur l'ensemble de la commune.

Très proche de la route, elle fait face au terrain de sport communal anciennement utilisé par l'équipe de football des Hautes Côtes de Nuits basée à Chaux. Cet espace est utilisé lors de vides greniers.



Dans le lotissement, uniquement dédié à l'habitat, on ne trouve pas d'espace public.

Ainsi, les espaces publics de Meuilley sont de faible qualité et ne reflètent pas une identité rurale. Ils ont pourtant des atouts, notamment en terme de place disponible et de localisation.

3.1.5 – La place de l'eau

Le village joue avec l'eau. Séparé de la route par une rambarde de métal et béton, le Raccordon court en contrebas de la RD25.

Au niveau du Lavoir de Vianne, il passe sous une maison.



Des passerelles et des ponts l'enjambent pour rejoindre des habitations. Certaines d'entre-elles sont d'ailleurs juste au bord des berges



Le patrimoine bâti présent sur la commune s'ajoute au lien fort qu'elle a avec l'eau. Meuilley dispose de deux lavoirs recensés par l'inventaire général du patrimoine culturel.

Ces deux édifices de plan rectangulaire sont ouverts en façade. Leur bassin rectangulaire est fait en pierre de taille. La toiture en couvre la totalité.

L'un d'entre eux, dans la rue principale au niveau où elle croise la grande rue, est alimenté par une source, la fontaine de Vianne, qui rejoint le Raccordon un peu plus loin. C'est un espace très agréable et en libre accès. De la rue, il n'est pas évident de deviner son existence.



Le second, qui se trouve à l'entrée de Meuilley, au niveau du pont est lui alimenté par le Raccordon. Un peu dissimulé par la végétation il est quand même visible de la route.

Quelques éléments ponctuels rappellent également ce lien.



Rue de la Gare



Rue des fortiers

3.2 - Le bâti

3.2.1 - Dans le village ancien

Caractéristiques communes



La plupart des maisons sont implantées à l'alignement ou avec un faible retrait et possèdent au moins une façade sur une limite séparative latérale. Le corps principal est perpendiculaire ou parallèle à la rue.

Les maisons présentent des volumes simples à base rectangulaire dans les parties plus récentes du village ancien. Au contraire, dans les parties anciennes, les volumes sont plus complexes (base en forme de L, de U).

De façon générale, elles s'élèvent sur deux niveaux (à R+1+combles). Un grand nombre d'entre elles sont surélevées par rapport au niveau de la rue.

La continuité bâtie sur rue est donnée par le mur de clôture soit haut (2m) soit à bahut (surmonté d'une grille).

Mis à part quelques exceptions, les toits sont à deux pans sans débords. La couleur des tuiles employées, plates ou mécaniques, s'étage du beige rosé – rare – au rouge brun en passant par le rouge brique – plus courant.



Identité rurale traditionnelle



Elle est donnée par un certain nombre de petits éléments qui caractérisent le bâti ancien. L'escalier d'accès en façade et les treilles rappellent la tradition vigneronne, ainsi que le demi-étage surmontant une cave semi-enterrée.

La porte et la fenêtre au rez-de-chaussée étaient souvent accolées, avec un jambage commun (encadrement pierre ou bandeau blanc).

Les porches et les murets en pierre de pays sont aussi communs des villages bourguignons.

Pour les exploitations agricoles les plus modestes, l'étable était accolée à l'habitation principale, dans la continuité d'un même volume.

Typologies de formes urbaines

Dans ce si petit espace, on trouve une grande variété de mode d'implantation des unités bâties. On détaillera les deux suivantes :

- ✓ les cours intérieures
- ✓ les petites maisons accolées

Les cours intérieures



L'organisation autour d'une cour est assez caractéristique des anciennes fermes. Les bâtiments, implantés en limite séparative, s'articulent entre eux pour composer un espace de circulation au centre, clos par de hauts murs ou un pignon à l'alignement. Mais on trouve également suite aux divisions, des maisons de propriétaires différents, organisées de la sorte. Il y a 9 cours intérieures dans la commune, la plupart sont en longueur.





Cas particulier, sur la commune de Meuilley, la ruelle de la Boucherie qui longe l'ancienne boucherie. Elle a une forme assez proche de celle de la cour et vient se piquer en deux points sur la rue de l'église.



D'autres petites maisons, sont-elles, plutôt étroites avec des hauteurs de bâti très hétérogènes. Elles sont positionnées plus en arrière par rapport à l'axe, avec une petite cour délimitée par un muret. On y accède toujours par un escalier.



Les petites maisons accolées



Il y en a de plusieurs types :

Celles en bord de voie, construites en continuité avec des caractéristiques très proches notamment au niveau des façades (accès par un escalier, petites ouvertures au-dessus de fenêtres donnant sur la rue, pas de jardin derrière)



3.2.2 - Dans la zone pavillonnaire

Caractéristiques communes



L'implantation des maisons est en retrait par rapport à la rue. La plupart des constructions sont isolées au milieu de leur parcelle. L'orientation du bâti, assez hétérogène, est parallèle aux voies (qui forme des arrondis).

L'aspect architectural est assez similaire d'une maison à l'autre (façades claires, toits en tuile sombres)

Ce type d'habitat est beaucoup moins structurant d'un point de vue urbain, ce qui demande une compensation plus

forte sur l'aménagement de l'espace public.

Ce sont toutes des maisons individuelles, de type F5, F6 sur des terrains, souvent arborés, dont la taille varie entre 700 et 1500m².

De façon générale, les maisons présentent également des volumes simples. Elles sont souvent accompagnées d'un sous-sol ou un garage. Ce dernier est soit sous la maison soit en continuité. Avec ou sans niveau inférieur, elles comprennent le plus souvent un simple rez-de-chaussée et un niveau sous toiture (R+combles).

La majorité des toitures sont à deux pans avec ou sans ouvertures (velux, chien assis...). Une d'entre elle se singularise par toits à quatre pans.

Les clôtures sont hétérogènes, mais dans l'ensemble plutôt végétales.

Cet ensemble plutôt homogène est très visible



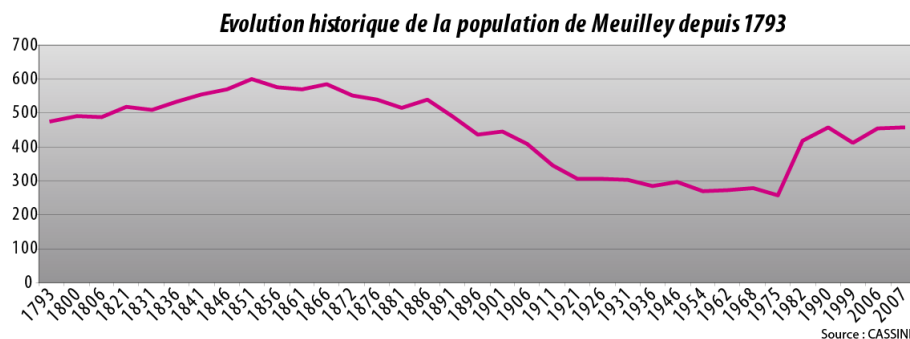
PARTIE 3 - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

1 - DEMOGRAPHIE ET POPULATION

1.1 - Les évolutions démographiques

Meuilley compte 455 habitants, au dernier recensement en vigueur en 2006 (estimés à près de 457 habitants en 2007).

Historiquement, la commune atteignait, en 1851, le seuil de 600 habitants. C'est à partir de cette date que la population a progressivement diminué pour rejoindre son minimum en 1975

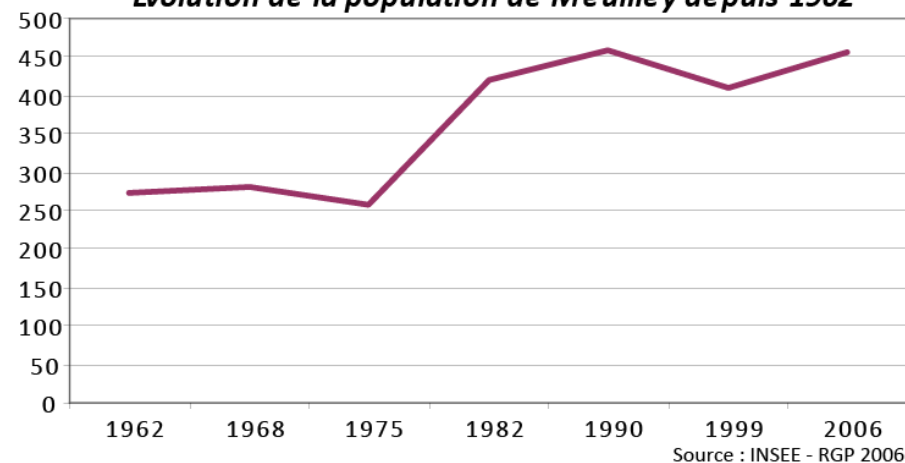


Cette commune rurale a connu un sursaut démographique dans les années 70 _ création de deux lotissements avec près de 50 logements_ passant de 259 à 419 habitants (+ 62%) entre 1975 et 1982 puis à 459 en 1990 (+9,5%).

Après une légère diminution entre 1990 et 1999 (-48 habitants), la commune a de nouveau dépassé, en 2006, les 450 habitants.

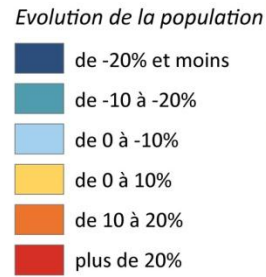
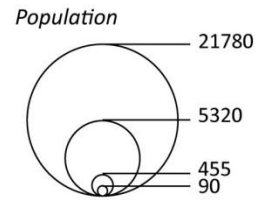
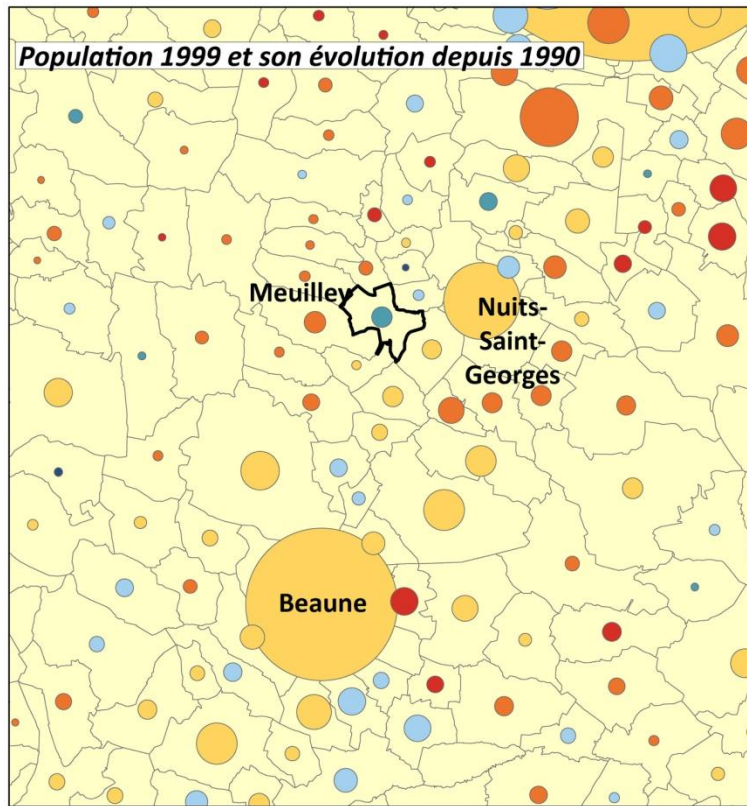
Cette augmentation est due à un solde naturel qui a doublé entre les deux périodes (+16). Le solde migratoire qui était négatif entre 1990 et 1999 (plus de départ que d'arrivée sur la commune) est devenu positif (+28) pour la période suivante.

Evolution de la population de Meuilley depuis 1962

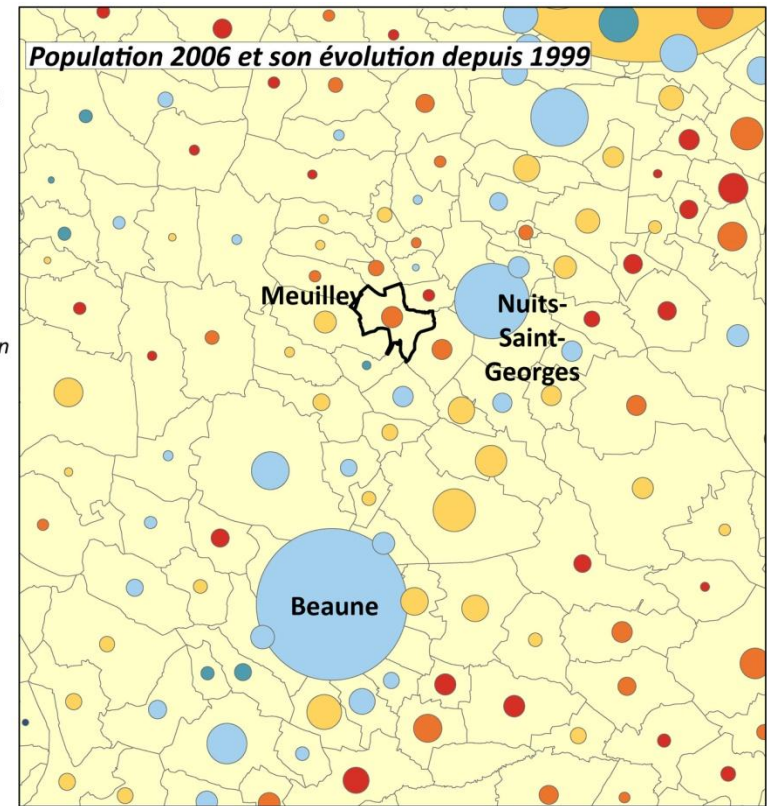


| 1982-1990 | | 1990-1999 | | 1999-2006 | |
|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|
| Solde naturel | Solde migratoire | Solde naturel | Solde migratoire | Solde naturel | Solde migratoire |
| 9 | 31 | 8 | -56 | 16 | 28 |

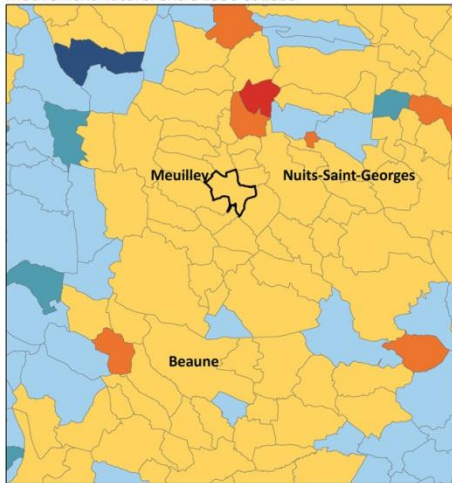
Source : INSEE - RGP 2006



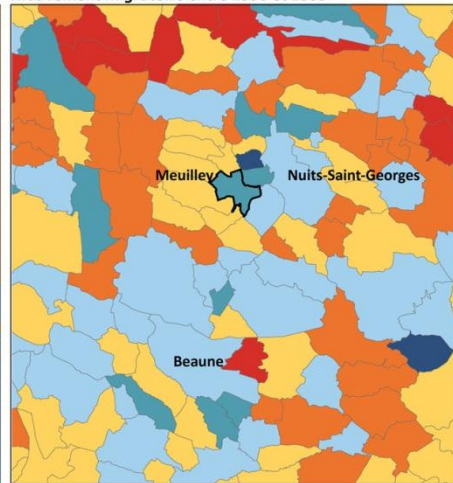
Source : INSEE - RGP 1999 et 2006



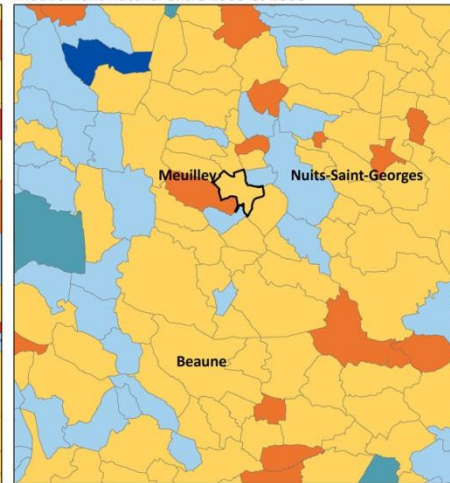
Mouvement naturel entre 1990 et 1999



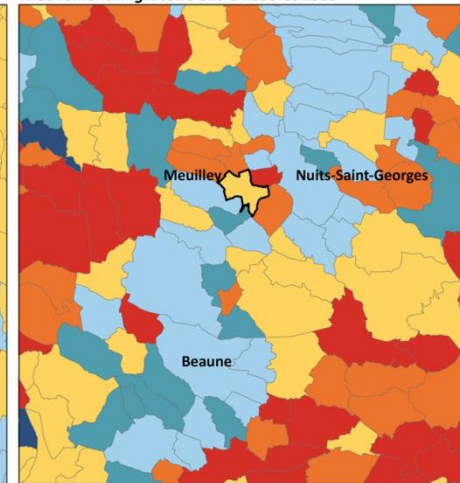
Mouvement migratoire entre 1990 et 1999



Mouvement naturel entre 1999 et 2006



Mouvement migratoire entre 1999 et 2006



Taux annuel moyen de variation de la population



Source : RGP 1999 et 2006

Les cartes ci-contre illustrent l'évolution démographique à la hausse de la commune entre 1999 et 2006, tandis que Beaune et Nuits-Saint-Georges connaissaient une perte de population sur cette même période.

Sur la période 1990-1999, on observe, de façon générale une croissance des communes comprises entre Dijon et Beaune (notamment le long de l'autoroute). La plupart des communes de la communauté de communes du Pays de Nuits-Saint-Georges (CCPNSG) gagnent en population. Seules 4, dont Meuilley fait partie, sont déficitaires.

Pour la période suivante, la plupart des communes qui connaissaient une croissance importante jusqu'en 1999 gagne en population mais de façon plus modérée. Une partie de celle qui avait une croissance positive basse ont perdu entre 1999 et 2006.

La commune de Meuilley a vu sa population augmenter de 1,5% par an entre 1999 et 2006. Ce taux positif est lié pour près 2/3 au mouvement migratoire (+0,9%), les mouvements naturels représentent +0,5%.

Taux annuel de variation de la population (en %)

| | 1982 à 1990 | | | 1990 à 1999 | | | 1999 à 2006 | | |
|--------------------|-------------|----------|----------|-------------|----------|----------|-------------|----------|----------|
| | Total | Mvt Nat* | Mvt Mig* | Total | Mvt Nat* | Mvt Mig* | Total | Mvt Nat* | Mvt Mig* |
| Meuilley | 1,1 | +0,3 | +0,9 | -1,2 | +0,2 | -1,4 | 1,5 | +0,5 | +0,9 |
| CCPNSG | 1 | +0,2 | +0,7 | 0,5 | +0,3 | +0,2 | 0,3 | +0,4 | +0,0 |
| Arr. Beaune | 0,4 | +0,2 | +0,2 | 0,2 | +0,1 | +0,1 | 0,3 | +0,1 | +0,2 |
| Cote d'Or | 0,5 | +0,5 | +0,0 | 0,3 | +0,3 | -0,1 | 0,3 | +0,3 | +0,0 |

*Mvt Nat = dû au mouvement naturel

Source : RGP 2006

*Mvt Mig = dû au mouvement migratoire

1.2 - Les migrations résidentielles

Entre 1990 et 1999, les échanges (déménagements - emménagements) sont importants avec les communes voisines et s'inscrivent globalement à l'échelle du bassin de vie de Nuits-Saint-Georges.

Ils sont nettement en défaveur de Meuilley et démontrent l'importance du phénomène de desserrement résidentiel de cette commune depuis ces dernières années. La commune a accueilli 123 personnes contre 139 départs entre 1990 et 1999. Sur le nombre de nouveaux arrivants, 21 personnes provenaient de Nuits-Saint-Georges et 22 de Dijon.

| | Depuis Meuilley | Vers Meuilley |
|---------------------------|-----------------|---------------|
| Bourgogne | 109 | 89 |
| Cote d'Or | 104 | 76 |
| Dijon | 21 | 22 |
| CCPNSG hors NSG | 30 | 6 |
| Nuits-Saint-Georges | 24 | 21 |
| CC Chevrey Chambertin | 4 | 5 |
| Beaune | 8 | 9 |
| Autres départements | 5 | 13 |
| Rhone Alpes | 7 | 11 |
| Ile de France | 10 | 6 |
| Reste de la France | 13 | 17 |
| Ensemble | 139 | 123 |

Source : INSEE - RGP 1999

Il y a eu peu de mouvements des autres communes de la CCPNSG vers Meuilley, par contre près de 40% des départs de Meuilley étaient à destination de cette même communauté (Nuits-Saint-Georges comprise)

Entre 1999 et 2006, le solde des échanges est positif et s'élève à 28. Les données INSEE 2006, ne permettent pas d'avoir une répartition fiable des mouvements (entrées et sorties) pour les communes de moins de 2000 habitants.

D'après le recensement 2006 de l'INSEE, sur les 430 personnes âgées de plus de 5 ans et vivant sur la commune, plus des 3/4 vivaient à Meuilley 5 ans plus tôt, 11 d'entre elles ont changé de logement. 18% vivaient dans une autre commune du département.

Lieux d'habitat 5 ans plus tôt

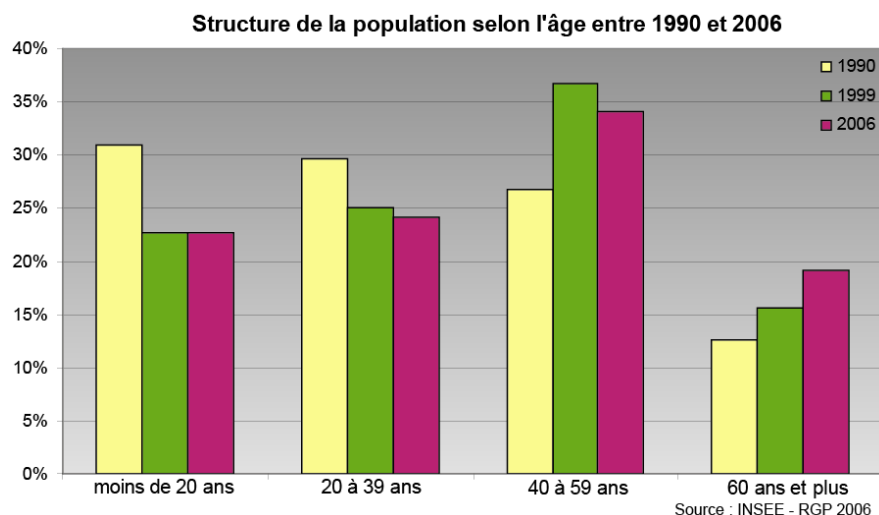
| | Population de 5 ans ou plus | % |
|----------------------------|-----------------------------|--------------|
| Même logement | 325 | 75,6% |
| Même commune | 11 | 2,6% |
| Même département | 76 | 17,7% |
| Hors du département | 18 | 4,2% |

Source : RGP 2006

1.3 - Les caractéristiques de la population

1.3.1 - L'âge de la population

On observe une répartition quasi égale des moins de 20 ans et des 20 à 39 ans, avec une sur-représentation des 40-59 ans. Cette tendance était inverse en 1990



La population meillotine est vieillissante : 53% des habitants ont 40 ans ou plus, même si la part des 60 ans est plus faible qu'à l'échelle régionale.

| | <20 | 20-59 | >=60 |
|--------------------|-------|-------|-------|
| Meuilley | 22,6% | 58,2% | 19,1% |
| CCPNSG | 25,8% | 54,1% | 20,1% |
| Arr. Beaune | 24,6% | 52,1% | 23,3% |
| Cote d'Or | 24,4% | 54,4% | 21,2% |

Source : INSEE - RGP 2006

La part des moins de 20 ans et celle des 60 et plus sont plus faibles que pour les échelons supérieurs (EPCI, Arrondissement de Beaune et département). Ainsi, la part des 20-59 ans est plus élevée qu'ailleurs.

Les effets du vieillissement seront particulièrement marqués dans les années à venir -papy-boom-, sauf à ce que la commune attire de jeunes ménages, par une offre de logements adaptés.

1.3.2 – Caractéristique des ménages

La taille :

La commune de Meuilley comptait 148 ménages en 1990 contre 182 ménages en 2006. Ce nombre a augmenté progressivement durant la période (163 en 1999).

| | 1990 | 1999 | 2006 |
|--------------------|------|------|------|
| Meuilley | 3,03 | 2,52 | 2,50 |
| Nuits | 2,72 | 2,58 | 2,47 |
| Arr. Beaune | 2,63 | 2,45 | 2,33 |
| Cote d'or | 2,53 | 2,35 | 2,22 |

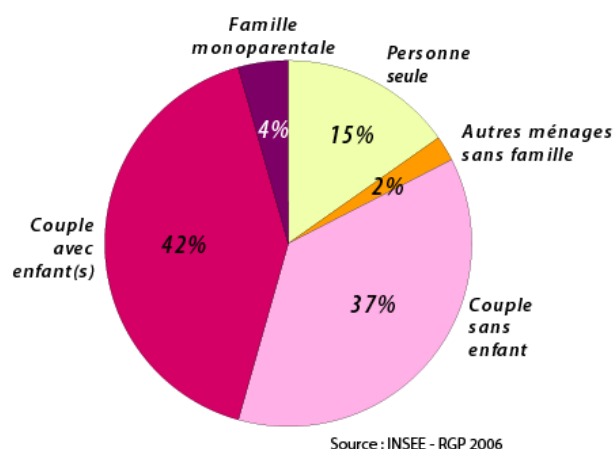
Source : INSEE - RGP 1999 et 2006

Le desserrement des ménages est particulièrement marqué à Meuilley, la taille des ménages a chuté entre 1990 et 1999, passant de 3,03 personnes en moyenne par ménage à 2,52. Cette taille est restée stable en 2006 avec une valeur de 2,50.

La taille des ménages de Meuilley était en 1990, et l'est toujours en 2006, supérieure à celle du canton de Nuits, de l'arrondissement de Beaune et du département (+0,32 par rapport au département en 2006)

Ce phénomène s'explique essentiellement par le mouvement migratoire négatif entre 1990-1999 ainsi que par le départ des enfants du cocon familial. La stabilité de la taille des ménages est liée à l'arrivée de nouveaux habitants, sans doute des familles avec enfant(s).

Le mode de cohabitation :



En 2006, sur l'ensemble des ménages, 15% sont composés d'une seule personne (28 ménages), Les couples sans enfants (2 personnes) et ceux avec enfant(s) (3 personnes ou plus) sont presque également répartie avec respectivement 37% (68 ménages) et 42% des ménages (76).

Entre 1999 et 2006, la part des familles sans enfant a diminué passant de 59 à 47%. Celle des familles avec enfant qui représente 53% en 2006 est, principalement, liée à l'augmentation des familles avec un enfant (passées de 13 à 26%).

L'équipement automobile :

Sur les 182 ménages vivant sur la commune en 2006, près de 172 (+18% par rapport à 1999) ont au moins une voiture. 1/3 d'entre eux ont un seul véhicule, le reste en a au moins deux. Cela représente au minimum 284 voitures sur la commune.

Sur ces 172 ménages, 153 ont au moins une place de parking (soit un minimum de 153 places pour 284 véhicules)

1.3.2 – Revenus

A Meuilley, le revenu fiscal moyen est de 22908 euros pour 253 foyers fiscaux. Ce revenu est légèrement inférieur au revenu fiscal moyen de la Côte d'Or mais supérieur à celui de Nuits-Saint-Georges.

2 – HABITAT

2.1 - Les caractéristiques générales

La commune compte 208 logements en 2006, cela représente 16 logements supplémentaires depuis 1999.

La structure du parc immobilier de Meuilley se caractérise par une majorité de résidences principales, confirmant la fonction résidentielle de la commune.

Le parc de logement

| | 1990 | 1999 | 2006 | Part 2006 | Evolution 1999-2006 |
|---|------|------|------|-----------|---------------------|
| Ensemble des logements | 198 | 192 | 208 | 100% | 8,3% |
| Résidences principales | 151 | 163 | 182 | 87,5% | 11,7% |
| Residences secondaires et logements occasionnels | 25 | 15 | 22 | 10,6% | 46,7% |
| Logements vacants | 22 | 14 | 4 | 1,9% | -71,4% |
| Maisons | - | 189 | 202 | 97,1% | 6,9% |
| Appartements | - | 2 | 4 | 1,9% | 100,0% |

Source : INSEE - RGP 1999 et 2006

Les logements sont occupés à presque 90%. Les résidences principales ont connu, depuis 1990 (151 résidences principales) une augmentation progressive jusqu'en 2006 où elles atteignent le nombre de 182 (+ 20,5% sur la période).

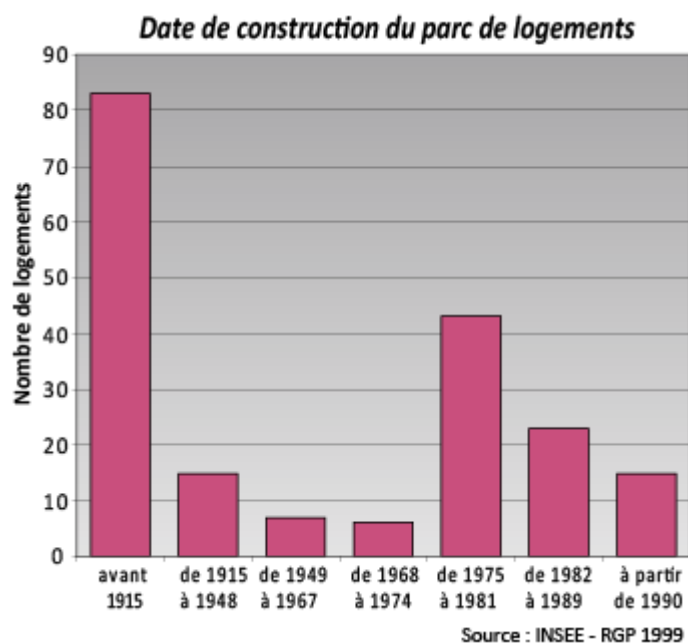
Les résidences secondaires et logements occasionnels représentent un peu plus de 10% de l'ensemble de logements soit 22 (7 de plus qu'en 1999). La vacance sur la commune est très faible (1,9%), elle n'a eu de cesse de baisser depuis 1990.

Entre 1999 et 2006 la croissance de la population a été de 10,7%, celle du nombre de résidences principales a suivi la même tendance (11,7%)

Les logements individuels sont prédominants.

Le parc de logements est plutôt ancien, un peu plus de la moitié a été construite avant 1949 (dont 43% avant 1915).

Il y a eu peu de constructions jusqu'en 1975 époque à laquelle le conseil municipal a décidé la réalisation de deux lotissements dans le secteur du Grand Meix. Ce « pic » de construction a été suivi par un ralentissement (moindre par rapport à la période 1915-1974) qui se poursuit encore à l'heure actuelle.



2.2 - Les caractéristiques des résidences principales

En 2006, les propriétaires sont majoritaires sur l'ensemble du parc.

Evolution de l'occupation des résidences principales entre 1999 et 2006

| | Nombre | | Part | Evolution |
|----------------------------|--------|------|-------|-----------|
| | 1999 | 2006 | 2006 | 1999-2006 |
| Ensemble | 163 | 182 | 100% | 11,7% |
| Propriétaires | 137 | 153 | 84,1% | 11,7% |
| Locataires | 19 | 22 | 12,1% | 15,8% |
| dont HLM louée vide | 0 | 1 | 0,5% | - |
| logé gratuit | 7 | 7 | 3,8% | 0% |

Source : INSEE - RGP 2006

Meuilley ne dispose que d'un logement locatif social et le nombre de locataires du parc privé représente 12% (soit 22 logements).

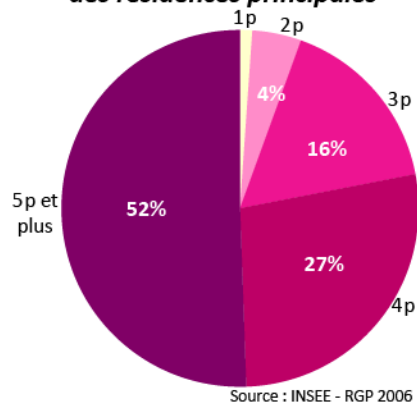
La commune est propriétaire de 3 logements qu'elle loue : il s'agit de l'ancien logement du postier, d'un logement en remontant la rue de Ivrots et un autre dans la cour de l'école. Il est également question, à terme, de faire 2 studios dans le grenier de la mairie ainsi qu'un autre logement dans l'actuelle garderie.



Logement communal à côté des archives municipal

Ancien logement du postier

Le nombre de pièces des résidences principales



La commune présente en grande majorité des logements de grande taille de 4 pièces et plus : 78% des résidences principales, (2/3 comptent 5 pièces). Il y a 30 logements de taille moyenne (3 pièces : 16,5%) mais la part de petits logements est basse (5,5%).

63% des résidences principales sont occupées par le même ménage depuis plus de 10 ans (dont 2/3 depuis plus de 20 ans), il s'agit, en moyenne de logements de 4-5 pièces où vivent des ménages de 2,4 personnes.

Jusqu'en 2004 (période de 2 à 9 ans), la taille des ménages qui ont emménagé, dans le même type de logement, tournait autour de 2,7 personnes.

Plus récemment, on observe que les ménages qui se sont installés sur la commune sont de plus petite taille que dans le passé (2,36) et vivent dans des logements également plus petits (en moyenne 3-4 pièces).

Bien qu'elle propose quelques locations et logements de taille plus petite (10 logements de 1 à 2 pièces), l'offre de logements sur la commune reste plutôt homogène et n'incite pas les ménages, ayant moins de moyens ou des besoins différents, à venir s'installer dans la commune.

2.3 - Les évolutions récentes et la construction neuve

Le rythme de construction dans la commune est faible. Les logements commencés sont des maisons individuelles avec des surfaces variant de 100 à 164 m² (logement de 39m² mis à part).

Nombre de logements commencés et leur SHON entre 1999 et 2009

| | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| logements commencés | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 |
| SHON en m ² | 158 | 0 | 100 | 0 | 164 | 39 | 112 | 96 | 0 | 0 | 0 |

Source : Sitadel

D'après les données Sitadel, il y aurait 10 logements autorisés depuis 1999 et 7 commencés (dont un arrêté puis repris), ce tableau ne fait pas apparaître 3 des 4 maisons accolées qui ont été construites rue Jan Bachot (en 2008).



On peut donc estimer à 10 le nombre de logements commencés. Le rythme de construction est resté globalement modéré : +5,2% de logements entre 1999 et 2008.

La construction neuve n'est pas le seul élément qui fait évoluer le nombre de logements. La réhabilitation semble courante sur la commune (garage, grenier, bâtiments anciens...).

En effet plusieurs bâtiments ont été transformés en habitats : ainsi le moulin de la Rochotte (*photo de gauche*) est habité. De même, une ancienne grange a été réaménagée en 4 logements (*photo de droite*).



Exemples de réhabilitation



Les meyllotins cherchent à accroître leur espace habitable. En effet, depuis 1999 ; 6 autorisations, réparties à parts égales entre le lotissement et le village ancien, ont été accordées pour aménager des combles. De plus, on peut observer qu'un grand nombre de façades communales ont fait l'objet de rénovations.



2.4 - Les perspectives et questions

Il y a un certain nombre de logements plus ou moins récents qui sont à vendre dans la commune. Quelques bâtiments (maisons et autres) sont vacants et, semble-t-il, tombent « en ruine ».



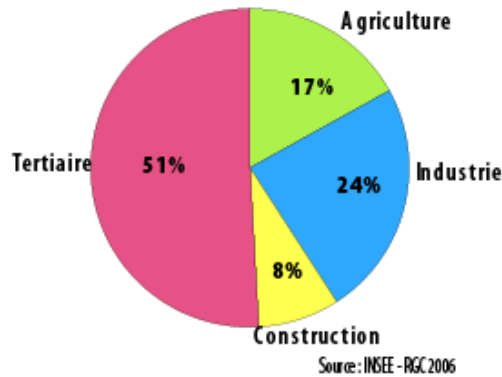
Le zonage au POS prévoit de larges surfaces urbanisables pour l'habitat de part et d'autre du centre ancien : 5,8 ha sont libres aujourd'hui.

L'enjeu est donc de réinterroger ce zonage en fonction des besoins en habitat de la population de Meuilley et du marché actuel. Il s'agira également d'anticiper ce développement et de l'organiser dans l'espace.

3 - ACTIVITES ET EMPLOI

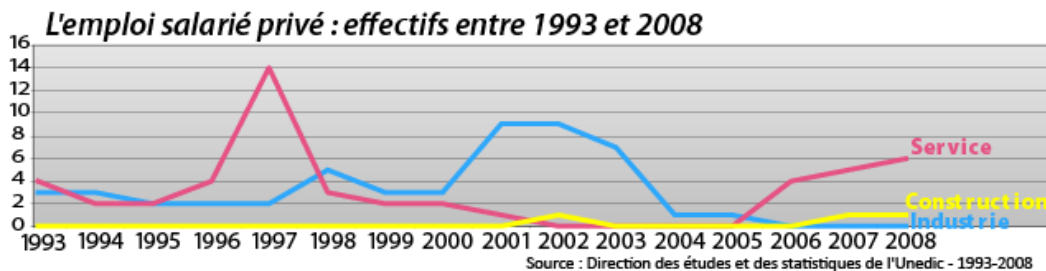
3.1 - Les activités sur place

En 2006, la commune compte un nombre d'emplois limité et en constante diminution : 32 emplois sur place soit une diminution de -29% par rapport à 1999 où le nombre d'emploi avait déjà été inférieur à celui de 1990.



Le tertiaire, secteur dominant en 2006, représente 51% des emplois suivie par l'industrie puis l'agriculture. La construction arrive en dernière avec 8% des emplois. En 1999, l'agriculture avait une place plus grande dans cette répartition avec 44% des emplois contre 17% actuellement. Le tertiaire, lui, représentait 33% de l'emploi communal.

Depuis 1993, le nombre d'établissements proposant des emplois salariés privés a été très instable avec des valeurs fluctuant entre 1 et 4 entités. C'est en 1997 que les effectifs étaient les plus élevés. En 2000-2001, l'industrie occupe une dizaine d'employés. Depuis 2006, ce secteur n'embauche plus au niveau de la commune. En 2008, la commune comptait 3 établissements créateurs de 7 emplois.



3.2 - La population active et CSP

Le nombre d'actifs sur la commune, 249 en 2006, n'a cessé d'augmenter depuis 1990 (+17%). 7,2% de la population active recherche un emploi.

Evolution de la population active et du chômage

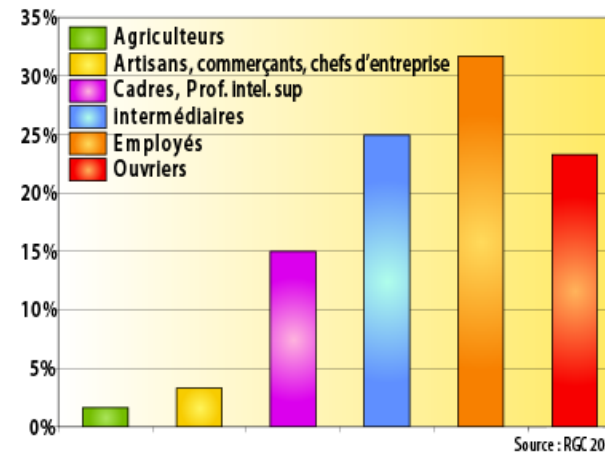
| | 1990 | 1999 | 2006 | Evolution 1999-2006 |
|---------------|------|------|------|---------------------|
| Actifs | 212 | 234 | 249 | 6% |
| Actifs Occupé | 189 | 220 | 231 | 5% |
| Chômeurs | 23 | 13 | 18 | 38% |

Source : INSEE-RGP 1999 et 2006

Parmi les 231 actifs occupés, 90% sont salariés, majoritairement en CDI. Les non-salariés (23 personnes) sont pour un peu plus de la moitié employeurs, les autres sont des indépendants.

Les actifs occupés de la commune sont pour 1/3 des employés suivis de près par les intermédiaires (25%) et les ouvriers (23%).

Catégorie socio professionnelle des actifs occupés de Meuilley



Quelques artisans sont dispersés dans le village, leur atelier fonctionnant avec l'habitation. Quelques personnes exercent une activité libérale et habitent dans la commune : infirmières, médecins... 2% des actifs occupés sont agriculteurs.

3.3 – Pôles d'emploi et migrations domicile-travail

Les migrations alternantes décrivent les mouvements pendulaires des habitants pour se rendre sur leur lieu de travail.

Entre 1990 et 1999, il y a peu de mouvements vers Meuilley (13). Les actifs occupés meullotins se déplacent principalement en Côte d'Or.

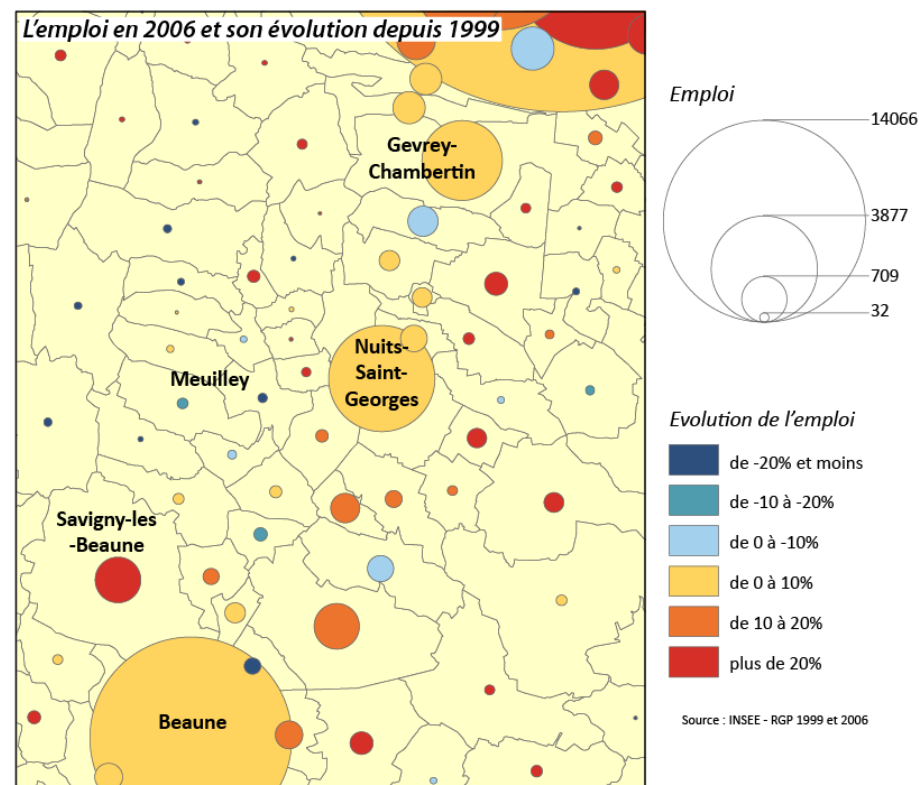
En 2006, les emplois de la commune de Meuilley représentent moins d'1% des emplois de Nuits-Saint-Georges (3877 emplois) qui est un pôle d'emploi rural.

Ceci explique l'importance des mouvements au départ de Meuilley. Ainsi, parmi ces déplacements, 30% sont en faveur de la ville de Nuits-Saint-Georges.

Dijon et Beaune, toutes les 2 des pôles urbains, se partagent à parts quasi égales 30 autres pourcents des déplacements d'actifs. Ces 3 pôles ont gagné entre 0 et 10% d'emploi sur une période de 7 ans (+ 5% pour Nuits)

| | Depuis Meuilley | Vers Meuilley |
|----------------------|-----------------|---------------|
| Bourgogne | 182 | 13 |
| Cote d'Or | 175 | 13 |
| Dijon | 29 | 2 |
| CCPNSG hors NSG | 16 | 6 |
| Nuits-Saint-Georges | 54 | 1 |
| CC Gevrey Chambertin | 13 | 1 |
| Beaune | 23 | 0 |
| Autres départements | 7 | 0 |
| Reste de la France | 7 | -6 |
| Ensemble | 189 | 7 |

Source : INSEE - RGP 1999



D'après le recensement 2006 de l'INSEE, sur les 231 actifs occupés vivant à Meuilley, 9% travaillent sur la commune. Quasiment tous les autres travaillent en Côte d'Or.

Lieu de travail des actifs en 2006

| | 2006 | % |
|--|------|-----|
| Commune de résidence | 20 | 9% |
| Autre commune du même département | 206 | 89% |
| Autre | 5 | 2% |

Source : INSEE - RGP 2006

3.4 - La spécificité de l'économie agricole

3.4.1 - Les exploitations agricoles

4 exploitations agricoles sont présentes sur la commune. Il y a 4 viticulteurs. L'un d'entre eux est également maraîcher.

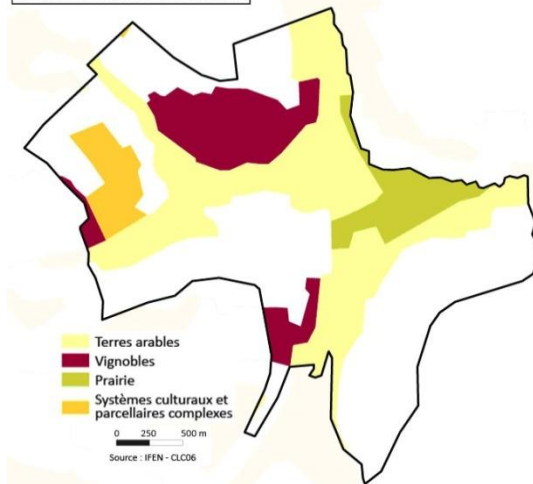
D'après le RGA, en 2000, la surface agricole utile communale était de 211ha, soit un peu moins d'1/3 de la superficie de la commune (610ha). Sur ces 211ha, 86 étaient utilisés pour des exploitations communales.

En se basant sur la cartographie de l'IFEN, il semble qu'en 2006 il y avait 320ha de terres agricoles (terres arables comprises)

3.4.2 - Les productions

On trouve sur la commune différents types de cultures :

OCCUPATION AGRICOLE



Cultures et prairies

Il s'agit principalement de céréales, d'oléagineux et de culture sarclée.

Les prairies se situent majoritairement à l'est de la commune. En se basant sur les données IFEN, elles occuperaient 36ha (soit 11% des surfaces agricoles)

Le maraîchage

Il occupe une seule exploitation. Sa serre est implantée au sud du Raccordon. En plus de ses cultures sous serres, le maraîcher a quelques

vergers. Il commercialise une partie de sa production directement sur place.



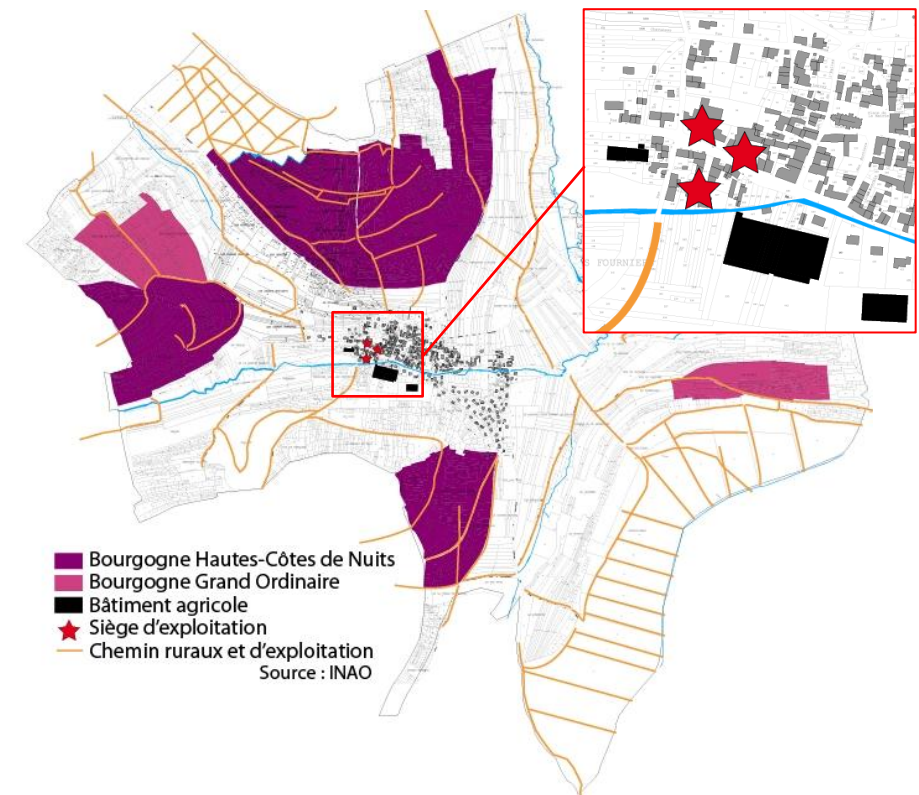
La viticulture



A l'heure actuelle, près de 134ha de terres meublées sont classées en AOC. Elles sont réparties pour 4/5^{ème} en AOC Bourgogne Hautes-Côtes de Nuits, le reste étant en AOC Bourgogne Grand Ordinaire (24ha).

Le vin est produit à partir de cépages traditionnels de Bourgogne tels que le

Chardonnay et l'Aligoté pour les blancs et le Pinot Noir pour les rouges



D'après le RGA, en 2000, Il y avait 39ha de vignes d'appellation sur la commune ce qui représentait le quadruple du chiffre de 1979. En se basant sur les données IFEN, en 2006, 72ha sont occupé par des vignobles.

Les vignes plantées sur la commune sont exploitées par des vignerons (4) et des petits producteurs meillotins ainsi que par des vignerons extérieurs à la commune.

D'après l'équipe municipale, il n'y a pas de projet de développement de l'activité agricole sur la commune. En effet, un exploitant a déjà fait une extension de ses bâtiments. Parmi les autres, le maraicher semble le plus enclin à se développer.

3.5 – L'activité touristique

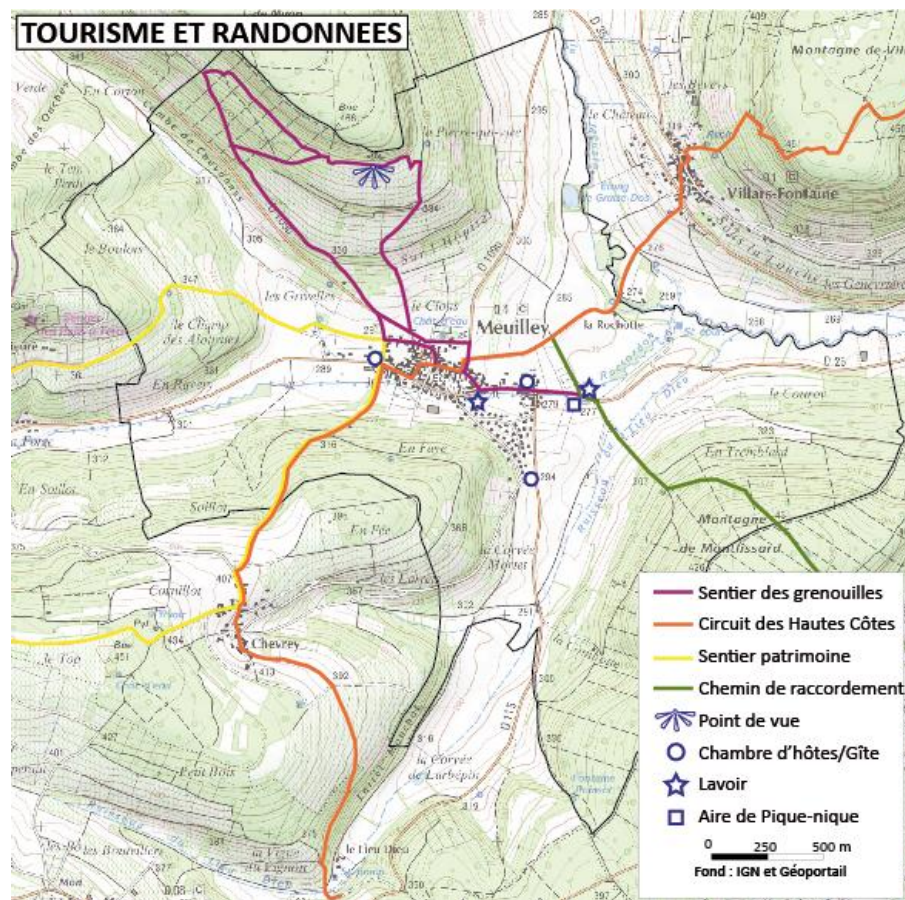
Plusieurs éléments font de Meuilley une commune à potentiel touristique :

- ✓ On dénombre aujourd'hui, sur la commune **2 chambres d'hôtes et 2 locations de vacances** qui tout cumulé peuvent accueillir 14 personnes. Il y a également **1 restaurant et 1 point pique-nique**.



- ✓ Un **petit patrimoine bâti** d'intérêt avec ses 2 lavoirs
- ✓ La commune est concernée par 4 itinéraires de randonnées. Le sentier des grenouilles dont le départ se situe au niveau du point pique-nique sillonne la commune. Après la montée de la butte de Myon, il offre un très beau point de vue sur le village et ses alentours. Ce parcours passe par le centre de village tout comme le circuit des Hautes-Côtes qui rejoint Nuits-Saint-Georges. Le sentier patrimoine permet de récupérer à Arcenant le GR 7 (Ballon de Vosges>Andorre) et le GR 76 (Arcenant>Affoux) qui offrent des randonnées plus longues.

Aucun des chemins présents sur la commune n'est inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnées (PDIPR)



3.6 – Le gros artisanat



Il y a un certain nombre de petits artisans sur la commune mais il y a également une scierie au niveau de la limite communale en venant de Nuits-Saint-Georges. Cette entreprise emploie 5 personnes et traite le bois issu du Chatillonnais, du Nivernais, de l'Yonne, l'Allier et des Ardennes

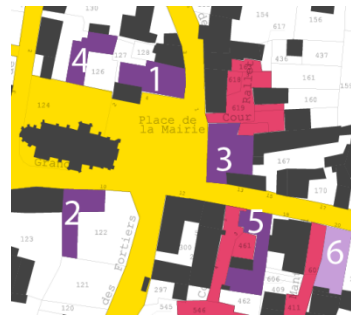
4 - EQUIPEMENTS, SERVICES, ACCESSIBILITE NUMERIQUE ET POLARITES

La commune de Meuilley dispose d'un certain nombre d'équipements principalement localisés au niveau de la place de la mairie.

4.1 - Les Equipements et services

Pour accueillir les enfants :

- ✓ Meuilley dispose d'une garderie à côté de la mairie (1) qui accueille les enfants matin et soir.
- ✓ Il y a 4 assistantes maternelles qui accueillent 12 enfants.
- ✓ L'école communale a fermé ses portes en fin d'année scolaire 2009-2010. Les petits meillotins et meillotines se rendent, à présent, au pôle scolaire et périscolaire de Villers-la-Faye¹ qui a ouvert ses portes à la rentrée de septembre 2010.



¹ Le Pole disposera d'un restaurant scolaire, assurera un accueil des enfants matin et soir ainsi que le centre de loisirs pendant les vacances scolaires et le mercredi. Il accueillera les élèves des communes d'Arcenant, Chaux, Fussey, Marey les Fussey, Magny les Villers, Meuilley et Villers-la-Faye

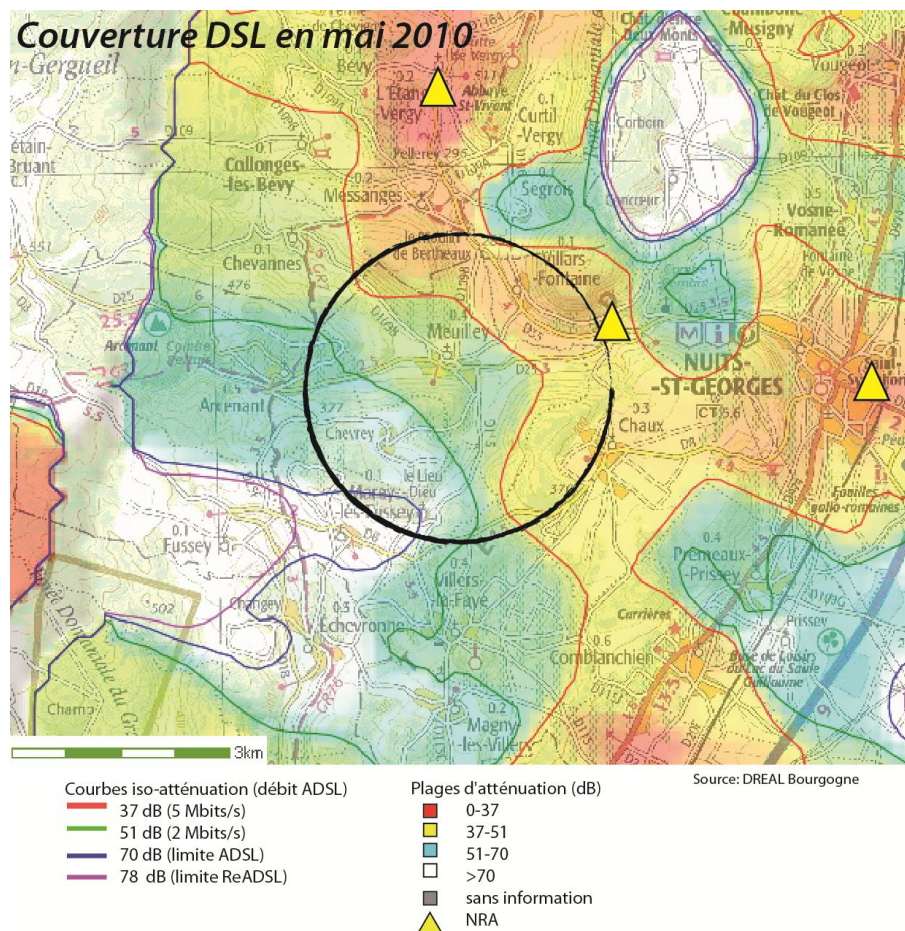
Pour tous :

- ✓ La bibliothèque intercommunale (1) qui se situe au 1er étage de la mairie. Elle est ouverte 4h par semaine et fait partie du réseau de bibliothèques du pays de Nuits-Saint-Georges.
- ✓ La salle des fêtes (3) qui, a priori, est mal insonorisée.
- ✓ Des équipements sportifs : terrains de foot et de basket à l'entrée du bourg.
- ✓ Une Agence postale (4) ouverte 4 après-midi par semaine et le samedi matin.
- ✓ Un café restaurant, dans la Grande Rue qui fait également dépôt de pain
- ✓ Un commerce d'alimentation (6) qui a réouvert ses portes en 2010.
- ✓ Le maraîcher vend une partie des fruits et légumes qu'il cultive dans un commerce qui est implanté rue G Bachot.
- ✓ 2 médecins associés dans un cabinet médical, ainsi que 2 infirmières libérales.
- ✓ 2 électriciens et 1 plombier chauffagiste.
- ✓ Une tournée est faite par un boulanger de Nuits
- ✓ Un camion à pizza vient sur la commune le vendredi soir
- ✓ Des repas sont livrés aux personnes âgées qui en ont besoin



La commune dispose d'un foyer communal qui propose un certain nombre d'activité (couture, danse...) et manifestations (Vide grenier, fête des grenouilles...). Les activités ont lieu à la salle des fêtes (3).

4.2 – Accessibilité numérique

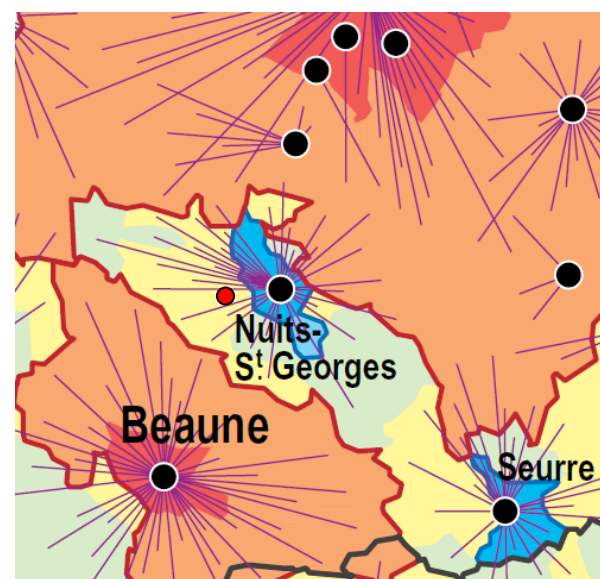


Globalement, la desserte en numérique de Meuilley est complète : un réseau téléphonique avec accès au 3G, et un réseau DSL au débit de connexion moyen, entre 2 et 10 MB/s., ce qui est plus faible que les débits observés à Villars Fontaine ou Nuits-Saint-Georges (plus de 10MB/s.). Le

Conseil Général mène actuellement une réflexion de type Schéma d'accessibilité au numérique à l'échelle de la Côte d'Or.

4.3 - Les polarités

Bien que la place de la mairie et la Grande Rue qui y mène concentrent la plupart des services et équipements communaux, l'absence de commerce de proximité (homis l'épicerie) pour les meillotins pousse ces derniers à prendre leur voiture pour faire leurs courses.



Ils se rendent principalement à Nuits-Saint-Georges voire même à Beaune qui sont des pôles de services intermédiaires².

Meuilley fait partie de l'aire d'influence de Nuits-Saint-Georges à la fois en terme de services que d'emplois. Il est probable que les meillotins travaillant hors de la commune en profitent pour faire leurs achats en rentrant du travail.

² Services qui comprennent les commerces (supermarché, magasins de vêtements...), les services financiers (banque, étude de notaire...), les services locaux de l'état (commissariat, collège...), certaines professions de santé (dentiste, kinésithérapeute...)

4.4 - Perspectives

La fermeture de l'école a grandement modifier les pratiques des habitants de Meuilley mais aussi celles des habitants d'Arcenant et Villers-la-Faye.

Des projets ont commencé à germer concernant les locaux de l'actuelle école. En effet, il est question de la réhabiliter et de réaffecter les bâtiments pour des activités communales. Ainsi il serait question d'y déplacer la bibliothèque qui se trouve au premier étage de la mairie permettant ainsi une meilleure accessibilité. On parle également d'installer une aire de jeux pour enfant dans la cour.

La commune mène une réflexion sur le maintien de la garderie sur la commune. Elle pourrait être déplacée dans l'ancienne école.

Pour le fonctionnement de la commune, il est prévu de réhabiliter un atelier (derrière la salle des fêtes) qui pourrait recevoir le matériel communal.

5 - CIRCULATIONS ET DEPLACEMENTS

5.1 – Les axes routiers

Le territoire de Meuilley dispose d'un réseau routier en étoile qui s'explique notamment par sa topographie. Trois routes départementales desservent le village :

Route départementale 25

Cette route, qui traverse la commune d'est en ouest, relie directement Meuilley à Nuits-Saint-Georges et Arcenant. La RD25 représente aujourd'hui un enjeu pour la commune. En effet cette route connaît un trafic de 1212 véhicules/ jour en 2009 (dont 3% de poids lourds).

D'après une analyse du trafic réalisée par le service exploitation et entretien du conseil général, c'est le matin entre 8 et 9h et surtout en fin de journée autour de 18h que les flux sont les plus importants.

De façon générale, la limitation de vitesse est respectée. Durant la semaine d'analyse, 18% des véhicules légers ont dépassé les 50km/h allant jusqu'à 70km/h.



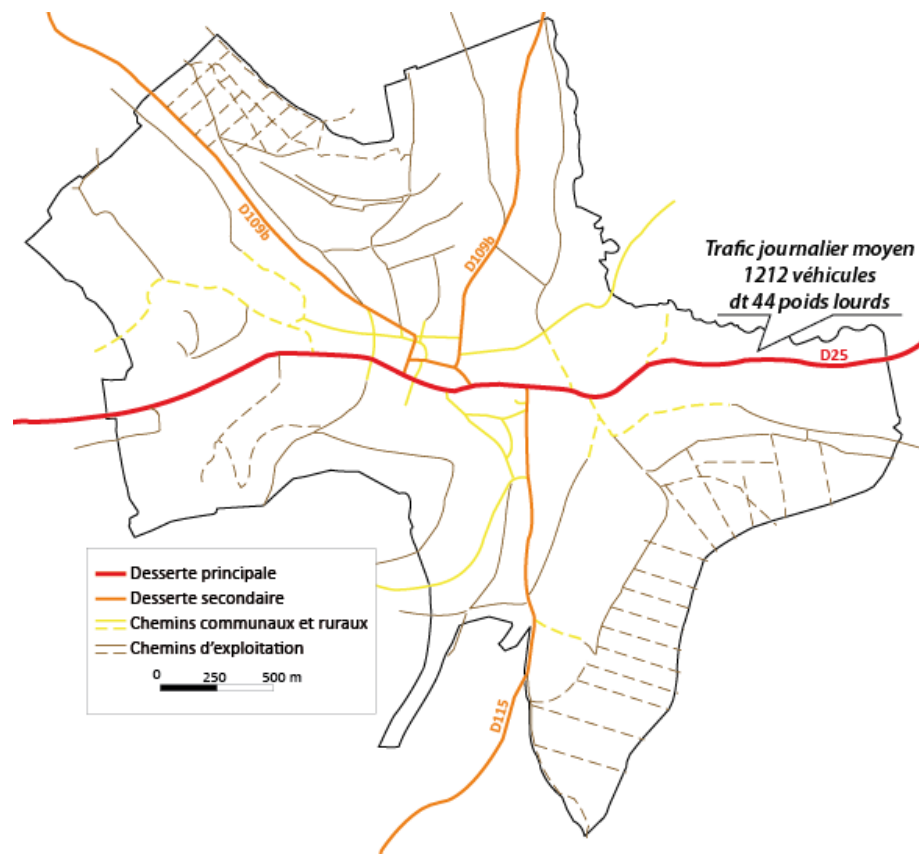
Pour des questions de sécurité, un rétrécissement a été créé au niveau de l'entrée de la commune. Il oblige à ralentir dès l'arrivée dans le village par une circulation à priorité.

Route départementale 115

Cette route rejoint la RD 25 en venant du sud. Elle permet de rejoindre Beaune.

Route départementale 109b

En deux parties, cette route permet de rejoindre Chevannes en passant par la combe. Elle vient également se brancher sur la RD 35 qui rejoint Villars-Fontaine en redescendant vers Nuits, et Messanges en remontant.



Plusieurs sécurisations de voie sont prévues notamment sur la RD25 en sortie de commune (vers Arcenant) mais aussi en entrée en venant de Villers-la-Faye (RD115)

5.2 - Les liaisons de transport collectif

La commune bénéficie du passage régulier de cars qui assurent le ramassage scolaire via 3 lignes distinctes :

- ✓ la première emmène les élèves de primaire et maternelle à Villers-la-Faye.
- ✓ la suivante emmène les élèves au collège de Nuits-Saint-Georges.
- ✓ la dernière transporte les lycéens à Beaune.

On note la présence d'un arrêt rue des fortiers. Celui-ci n'est pas employé car la rue est trop étroite pour qu'un bus puisse l'emprunter. Le parking situé sur la place de la mairie sert donc d'arrêt.

Une desserte locale, ouverte à tous, est organisée par la CCPNSG, elle circule le vendredi matin jour du marché de Nuits-Saints-Georges. Départ de Meuilley à 8h25, retour à 11h58.

Les bus scolaire menant à Nuits et Beaune sont ouverts, dans la limite des places disponibles, à toute personne munie d'un ticket Côte d'Or proximité (1,5€ le titre). Cela peut permettre à des personnes non véhiculées de se déplacer mais l'absence de ligne régulière oblige plus ou moins les personnes vivant à Meuilley à pendre leur véhicule.

5.3 - Les axes de déplacements doux

Les déplacements à pied dans le centre ancien sont plutôt aisés. En effet, le maillage des rues et ruelles du centre ancien permettent de faire le tour de la commune. Le lotissement qui est venu se greffer à l'existant ne semble être pratiqué que par ses occupants.

Les espaces publics jouent peu leur rôle d'espace de proximité et de détente, au dépend de forts besoins en stationnement. Le centre bourg manque ainsi d'un lieu central de rassemblement « place du village ».



Des liaisons douces sont peut-être à créer ou valoriser (en utilisant les chemins agricoles). De plus une réflexion pourrait être menée sur l'ancienne gare (actuellement habitée). En effet, sur une période d'environ trente ans (1910-1942), la commune a vu la pose puis la dépose de la voie ferrée de la ligne « Dijon-Beaune par l'arrière côte ». A priori le tracé de la voie n'est plus visible mais la forme de certaines parcelle rappelle cet usage.

Conclusion

Les enjeux principaux de la commune dans les 10 à 15 prochaines années sont les suivants :

- Réfléchir sur le dynamisme et l'avenir sociodémographique de la commune
- Préserver la qualité du grand paysage comme du paysage villageois
- Réfléchir sur la forme urbaine et l'implantation des extensions
- Préserver les milieux naturels et la ressource en eau
- Pérenniser les sièges d'exploitation

***PARTIE 4 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DU ZONAGE
INCIDENCES PREVISIBLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT***

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

La municipalité souhaite que Meuilley conserve son cadre de vie de très grande qualité tout en relançant une dynamique sociale et économique dans un village vieillissant. Un travail sur 3 axes a été mené pour répondre à cet objectif.

Axe 1 - Préserver le capital naturel, agricole, paysager et touristique de Meuilley.

Il est nécessaire pour les agriculteurs communaux de maintenir leurs espaces de production, qui constituent leur outil de travail. Cet intérêt économique est aussi général : le maintien des surfaces agricoles assure à long terme l'autonomie alimentaire, contribue au maintien et entretien de la « nature ordinaire » qui permet la continuité de la trame écologique entre les espaces plus remarquables. La stratégie de développement de la commune a donc cherché à limiter au maximum la consommation des terres agricoles à des fins d'urbanisation. La **protection des terres agricoles** sera assurée par un zonage agricole (**Zone A**).

La totalité du secteur zoné en NA au POS nommé « le village » (1,8ha) ainsi qu'une grande partie de la bande classée en AUi le long de la RD25 seront également classés en agricoles.

L'ensemble des forêts (*hormis celles classées en AOC*), taillis, bosquets et ripisylves³ feront l'objet d'une protection par leur classement en zone naturelle (**zone N**) au PLU.

Les éléments ponctuels (haies, vergers, bosquets) qui animent le paysage communal et qui ont un intérêt tant paysage qu'écologique seront protégés au titre de l'article L123-1-5⁷ Ils seront localisés sur le zonage partie graphique.

Axe 2 - Permettre le renouvellement et l'accueil de nouveaux habitants et activités

³ mince forêt riveraine de cours d'eau

Depuis les années 90, et après l'extension pavillonnaire des années 70, la population de Meuilley s'est stabilisée (459 en 90, 411 en 1999 puis un retour à 455 en 2006). Elle connaît depuis 2006 un accroissement modéré. Ainsi, pour assurer le maintien de sa population actuelle et favoriser l'accueil de nouveaux habitants, l'objectif de croissance retenu est de 7,5% sur 15 ans. Il correspond à 35 habitants supplémentaires soit une quinzaine de ménages

Les besoins en logements ont été estimés à 37 d'ici 15 ans soit une création de 2 logements par an, soit 20% des résidences principales par rapport à 2006. Ce chiffre, correspond aux besoins cumulés en matière de logement :

- ceux liés au desserrement des ménages (2.5 personnes par ménage en 2008, 2,35 estimés en 2023, générant un besoin de 14 logements à population égale),
- ceux liés au renouvellement du parc, estimés à 9 logements
- ceux liés à l'accueil de l'accroissement démographique envisagé, 15 logements.

Peu de capacités de réhabilitation existent dans le tissu urbain. On estime que 2 logements pourraient y être réalisés.

En ce qui concerne la construction neuve, les surfaces estimées pour accueillir ces logements sont calculées avec une densité variant de 15 à 20 logements l'hectare, soit un besoin de 2,3 à 1,7 ha. Cette surface est grossie par un coefficient de rétention des sols estimé à 1,2. En effet, la forme du parcellaire et les incertitudes quant aux possibilités d'entente entre les différents propriétaires sont des facteurs importants de rétention foncière. On arrive donc à une surface variant entre 2,75 et 2 ha

Les dents creuses constructibles sont repérées. On a estimé à 3 ou 4 le nombre de logements pouvant y être construits. Deux Orientations d'Aménagement viennent préciser les intentions et directives de la commune pour l'aménagement des dents creuses situées rue de la Gare et rue du Château (RD25).

La troisième solution pour créer les 31 à 32 logements supplémentaires passe par l'ouverture à l'urbanisation de secteur en continuité du bourg. Les

sites « Sous le grand Meix » et « Sous au Poleton » sont propices à l'urbanisation, (d'un seul tenant, bien exposé et avec des possibilités de dessertes). Deux Orientations d'Aménagement viennent préciser les intentions et directives de la commune pour l'aménagement de ces secteurs qui cumulés pour l'habitat représentent une superficie totale de 2,15ha (surfaces occupées par de la végétation à maintenir déduite).

La possibilité de construction obtenue est un peu supérieure aux estimations de départ (43 logements pour 37 estimés). Cela implique une surface un peu au-dessus des besoins réels (cf. rétention foncière). En effet, la difficulté pour ouvrir à l'urbanisation les secteurs, à l'origine, déjà classés en à urbaniser (forme du parcellaire, non entente entre les propriétaires) a poussé la commune à prévoir un peu plus de surface. Il faut tenir compte du fait que la commune ne souhaite pas s'étendre de façon démesurée mais elle se laisse la possibilité de se développer de façon limitée.

Tout cumulé, les surfaces réservées à la construction neuve s'élèvent donc à 2,45 ha. Elles sont pertinentes avec les surfaces estimées.

A ce jour, le parc de résidences principales ne comporte qu'un logement locatif social et 12% de logements locatifs autres (22). La commune souhaitant attirer des ménages variés (jeunes et moins jeunes, avec ou sans enfants, d'ici ou d'ailleurs...), l'offre locative devrait être augmentée et adaptée.

Un phasage de l'urbanisation est prévu dans les orientations d'aménagement. De plus, l'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs « Sous le grand Meix » et « Sous au Poleton » est soumise à opération(s) d'aménagement d'ensemble afin de prévoir une offre de logements diversifiée dans ses formes et occupations, d'éviter des à-coups préjudiciables à la vie sociale de la commune et d'adapter au besoin les équipements publics existants.

L'accueil d'activités compatible avec un environnement résidentiel est également favorisé dans le tissu urbain existant, mais également par la création d'un site d'accueil dédié sur la partie Ouest du secteur « sous au Poleton » (2935m²).

Axe 3 – Améliorer la vie quotidienne des habitants et les circulations

Cet axe passe par plusieurs éléments :

- le soutien aux activités et services concourant à l'animation de la commune
- Sécurisation de certains axes et entrées sur la commune et réflexion sur le stationnement.
- Valorisation du cadre de vie communal
- Le soutien aux modes de développement alternatifs à la voiture

JUSTIFICATION DU ZONAGE

L'analyse urbaine présentée dans le diagnostic couplée à la stratégie d'aménagement et de développement retenue par la commune a permis d'identifier différents secteurs répondant à des vocations complémentaires.

Zones à vocation d'habitat dominant

La zone **UA** correspond à la partie ancienne de la commune caractérisée par un type d'habitat traditionnel relativement dense où se mêlent habitat et services.

Le règlement de cette zone conforte la physionomie et l'identité de la commune. Cette zone peut donc accueillir des constructions d'habitation et leurs annexes, ainsi que les constructions abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

Un secteur en entrée ouest de la commune qui été zoné en UAi dans le POS a été en partie conservé. Il semble important de faire apparaître cette information sur l'inondabilité du secteur. Les sous-sols y sont interdits.

Deux dents creuses (dont une composée de deux parcelles) ont été repérée dans cette zone, elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement.

Les exploitants présents dans cette zone ont, pour certains, étendu leur activité, les autres n'ont pas l'intention de s'étendre L'implantation nouvelle de sièges d'exploitations n'est pas autorisée en zone urbaine.

La zone **UB** correspond à la partie Sud, extrême-Nord et Ouest du bourg, plus récente, avec une densité urbaine faible, où prédominent les maisons individuelles. Le tissu urbain comporte également des activités diverses et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans cette zone, Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont assez restrictives et cela pour un ce pour plusieurs raisons :

- bon ensoleillement
- faciliter l'entretien des parcelles

- limiter la promiscuité
- permettre l'accès des véhicules sur les terrains et ainsi éviter le stationnement dans la rue.
- permettre les extensions de constructions existantes

La zone **AUh** concerne des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate.

Il s'agit d'une zone à urbaniser à court ou moyen terme. Sa vocation est de permettre à court ou moyen terme, le développement urbain de la commune en accueillant principalement des logements.

Cette zone englobe deux secteurs : le premier « Sous le Grand Meix » et le second « Sous au Poleton ». Ces deux zones font l'objet d'Orientations d'Aménagements.

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux zone est également subordonnée à l'élaboration d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé...) portant sur tout ou partie des secteurs concernés et respectant les principes d'urbanisme explicités dans les orientations d'aménagement du PLU.

En application de l'article L 123-1 16° du code de l'urbanisme, la zone AUh est concerné par une obligation d'une part minimale de logement locatif à loyer modéré s'élevant à 20%.

Il est à noter, que dans le cadre de l'aide à la pierre, que le Conseil Général de Côte d'Or peut accompagner la commune dans la production de logements conventionnés.

De plus, l'aménagement du secteur au Poleton va induire des modifications de circulation notamment pour les engins agricoles. Ceux-ci, au lieu d'emprunter la voie communale 10 dite de Chevannes, contourneront le secteur en passant par la rue Boin, la RD25 et la rue des Vignes.

Dans les zones UA et UB, les cordons végétaux, arbres isolés, éléments de patrimoine communal (lavoir, muret, calvaire...) ont été protégés au titre de l'article L123.1.5°7.

Zone à vocation économique artisanale

La **zone AUei** concerne un terrain non équipé de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate. Ce secteur était indicé avec un i car il est soumis à un risque de remontée des eaux liée à la proximité d'une source. Dans cette zone, les sous-sols sont interdits ?

Sa vocation est de permettre à court ou moyen terme, le développement d'activités économiques compatibles avec un voisinage résidentiel. Les constructions à vocation d'habitat sont admises à condition qu'elles fassent partie intégrante du le bâtiment d'activité. Cette zone peut également recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement commune avec le secteur AUh « Sous au Poleton ». Les sous-sols sont interdits dans ce secteur qui dans le POS était déjà indicé i en raison de remontée d'eau.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'élaboration d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé...) portant sur l'ensemble du secteur concerné et respectant les principes d'urbanisme explicités dans l'orientation d'aménagement du PLU.

Dans le secteur au Poleton, les conditions nécessaires à la sécurisation du carrefour (RD25/Chemin des Vignes) devront être prise ne compte dans le cadre de l'aménagement du futur quartier d'habitat et de la zone artisanale.

Il est à noter que pour les secteurs à urbaniser (habitat et économie), la voirie, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ont une capacité suffisante pour accueillir les nouvelles constructions prévues

Zone à vocation agricole

Ces zones correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles mais aussi paysager. L'agriculture est une activité économique à part entière dont le maintien doit être affirmé. Ainsi, pour assurer la pérennité de cette profession, la municipalité a classé un certain nombre de secteur agricoles en **zones A** où seules les constructions liées à cette activité (hangars, maison

d'habitation pour l'exploitants) seront autorisées. Le classement de ces secteurs est le fruit du croisement entre les besoins des agriculteurs et la question paysagère. Ce zonage permet donc à chaque agriculteur de la commune de se développer tout en maintenant les qualités paysagères de Meuilley.

La **zone As** est une grande zone agricole stricte inconstructible qui a été délimitée pour préserver les grandes vues soulignées dans l'analyse paysagère du diagnostic. Ce zonage intègre également la majeure partie des terres classées en AOC par l'INAOQ. En effet, hormis une bande boisée située au-dessus des lieux dits « les Mouchées » et « les Archottes »

Les abris pour animaux y sont autorisés dans la limite d'une surface maximale définie dans le règlement.

Un emplacement réservé, de 3237m², permettant l'extension du cimetière et la création, dans sa continuité, d'une zone de stationnement a été prévu.

Les cordons végétaux, arbres isolés, éléments de patrimoine communal (lavoir, muret...) ont également été protégés au titre de l'article L123.1.5°7.

Zone à vocation naturelle

La **zone N** englobe des terrains non équipés de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, paysages ou de leurs caractères d'espaces naturels.

Ont été ainsi classés en zone N, les parties boisées de l'ensemble des buttes hormis les parcelles boisées classées en AOC. La commune est ainsi en accord avec la politique l'INAOQ.

Ces secteurs participent au maintien de la biodiversité sur la commune. Il y a une forte probabilité que leur exposition moins adaptée à la viticulture implique un maintien en espace boisé.

La zone d'aléas inondation définie par la DIREN dans son atlas ainsi que les bords des cours d'eaux présents sur la commune sont également classés en N.

L'étang de Gratte-Dos a été repéré comme zone humide dont l'intérêt pour la biodiversité et la bonne gestion de l'eau est avéré. Il a été également zoné en N

Les cordons végétaux, arbres isolés, éléments de patrimoine communal (lavoir, muret...) ont également été protégés au titre de l'article L123.1.5°7.

Cette zone comprend également :

- un secteur NL à vocation de loisirs
- un secteur Ns qui est lié à l'activité de la Scierie
- un secteur Nh comprenant de l'habitat isolé, de faible densité, construit en limite de zone urbanisée sur des sols à vocation agricole ou forestière. Ces espaces sont à préserver d'une poursuite de l'urbanisation en raison de la qualité des paysages (entrées et silhouette du village) et/ou du caractère naturel des lieux avoisinants. Les extensions limitées y sont autorisées.

Il est important de noter qu'entre le POS et le PLU il n'y a pas eu beaucoup de changement. Le principale concerne l'ouverture à l'urbanisation de deux zones qui étaient déjà classée en NA et le retour en agricole de deux secteurs.

Récapitulatif des surfaces (en ha) :

| | Surface en ha | Part de la surface communale |
|-----------------|---------------|------------------------------|
| Commune | 610 | 100% |
| Zones U | 22,9 | 3,8% |
| UA | 12,8 | 2,1% |
| UB | 10,1 | 1,7% |
| Zones AU | 3,4 | 0,6% |
| AUh | 3,1 | 0,5% |
| AUe | 0,3 | 0,0% |
| Zones A | 305,8 | 50,2% |
| A | 35,5 | 5,8% |
| As | 270,3 | 44,3% |
| Zones N | 277,5 | 45,5% |
| N | 272 | 44,6% |
| Nh | 0,08 | 0,0% |
| Ns | 2,1 | 0,3% |
| NL | 3,3 | 0,5% |

JUSTIFICATION DU REGLEMENT

Cette partie explique les évolutions réglementaires générales apportées au PLU par rapport au POS. Il s'agit d'exposer les principes de ces évolutions.

3.1 La forme urbaine

Evolution réglementaire des zones urbaines – Zones UA, UB

Article 6

| | |
|--|---|
| Rappel réglementaire de la zone UA du POS | |
| Soit à l'alignement, soit à 3m de l'alignement | |
| Rappel réglementaire des zones UA, UB du PLU | |
| UA | A l'alignement de préférence, ou en continuité du bâti existant contigu s'il constitue un alignement ou pour renforcer un effet d'alignement |
| UB | Soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres, soit à l'alignement ou en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement, soit à une distance égale à celle de la construction voisine implantée plus près de la voie. |

La zone UA du PLU oblige un alignement permettant de conservé dans bourg un aspect villageois, les règles d'implantation en UB est assez souple, en proposant un recul maximal de 4m. La commune ayant des soucis de stationnement sur la voie publique, ce type de recul permet à la fois une circulation devant la maison et un stationnement des véhicules devant la construction

Article 7

| | |
|---|---|
| Rappel réglementaire de la zone UA du POS | |
| Soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3m de la limite séparative. | |
| Rappel réglementaire des zones UA, UB du PLU | |
| UA | Soit sur la limite séparative, soit à une distance supérieure ou égale au 2/3 de la hauteur (art. 10) avec un minimum de 3m ($d \geq 2/3 h \geq 3m$) |
| UB | - soit sur la limite séparative, - soit à une distance supérieure ou égale au 2/3 de la hauteur (art. 10) avec un minimum de 4m ($d \geq 2/3 h \geq 4m$) |

Cette modification de règle limite la promiscuité entre voisins et permet des extensions mesurées sur un des côté du bâtiment.

Article 8

| | |
|--|-------|
| Rappel réglementaire de la zone UA du POS | |
| La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soit satisfaite | |
| Rappel réglementaire des zones UA, UB du PLU | |
| UA | NEANT |
| UB | |

L'article 8 n'est plus réglementé afin d'encourager l'évolutivité des secteurs déjà construits, dans le sens d'une intensification urbaine

Article 9

Dans le POS, l'emprise au sol n'était pas réglementée car elle résultait de l'application d'autres règles. De même dans le PLU, cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini par les règles d'implantation (Article 6, 7 et 8)

Article 10

| | |
|---|--|
| Rappel réglementaire de la zone UA du POS | |
| La hauteur des constructions ne peut excéder 2 niveaux (R+1+combles) pour les constructions à usage d'habitation, 10m pour les autres constructions | |
| Rappel réglementaire des zones UA, UB du PLU | |
| UA | La hauteur est limitée à 7 m sous sablière et 12 m au faitage. Si la nouvelle construction vient en mitoyenneté d'un bâtiment pré-existant dont la hauteur sous sablière est supérieure, elle pourra s'aligner à cette hauteur, sans la dépasser. |
| UB | La hauteur est limitée à 6 m sous sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et 11 m au faitage. |

La règle est exprimée différemment entre le POS et le PLU mais au final elle reste assez proche. La hauteur est légèrement plus grande dans le bourg si on la compare avec les zones UB

La règle est la même pour tous les types de bâtiment (habitat, activité) hors abri de jardin,

Une certaine souplesse a été ajoutée pour des constructions nouvelles mitoyennes de bâtiments existants.

Article 11

De manière générale, l'article 11 a été reconduit et adapté dans ses grandes lignes. Les règles sont assez développer pour favoriser la qualité architecturale. Des considérations sur le développement durable ont été ajoutées par rapport au POS pour répondre aux objectifs du PADD.

Evolution règlementaire des zones à urbaniser – Zones AUh, AUe

Dans le POS le règlement de la zone NA n'était pas développé car elle ne pouvait être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du POS.

Article 6

| | |
|--|---|
| Rappel règlementaire de la zone 1NA du POS la zone | |
| Soit à l'alignement, soit à 3m de l'alignement. | |
| Rappel règlementaire des zones AUh et AUe du PLU | |
| AUh | - soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres, - soit à l'alignement ou en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement, - soit à une distance égale à celle de la construction voisine implantée plus près de la voie. |
| AUe | à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres |

La règle permet plus de souplesse pour les futurs projets car offre la possibilité d'implantations différentes aux vues de plan de composition urbaine et paysagère établis lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

Article 7

| | |
|---|--|
| Rappel règlementaire de la zone 1NA du POS la zone | |
| Soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3m de la limite séparative. | |
| Rappel règlementaire des zones AUh et AUe du PLU | |

| | |
|-----|--|
| AUh | - soit sur la limite séparative, - soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres. |
| AUe | Des implantations différentes peuvent être autorisées aux vues de plan de composition urbaine et paysagère établis lors des opérations d'aménagement d'ensemble. |

Article 8

| | |
|--|-------|
| Rappel règlementaire de la zone 1NA du POS la zone | |
| La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soit satisfaite | |
| Rappel règlementaire des zones AUh et AUe du PLU | |
| AUh | NEANT |
| AUe | |

L'article 8 n'est plus réglementé afin d'encourager l'évolutivité des secteurs déjà construits, dans le sens d'une intensification urbaine

Article 9

Dans le POS, l'emprise au sol n'était pas réglementée car elle résultait de l'application d'autres règles. De même dans le PLU, cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini par les règles d'implantation (Article 6, 7 et 8)

Article 10

| | |
|---|--|
| Rappel règlementaire de la zone 1NA du POS la zone | |
| La hauteur des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R+1+combles) pour les constructions à usage d'habitation, 10m pour les autres constructions, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur. | |
| Rappel règlementaire des zones AUh et AUe du PLU | |
| AUh | La hauteur est limitée à 6 m sous sablière ou le niveau supérieur de la terrasse. Dans le cas d'opération d'ensemble comprenant la création de logements collectifs ou groupés, l'édification d'un étage supplémentaire peut être |

| | |
|-----|--|
| | autorisée pour des raisons d'architecture, sur 20 % des constructions (calculés sur la surface au sol de l'ensemble). |
| AUe | La hauteur des constructions ne peut excéder 8 m entre le niveau naturel avant travaux et le dessous de la sablière ou le niveau de la terrasse. |

La règle est exprimée différemment entre le POS et le PLU mais au final elle reste assez proche. Elle permet une hauteur plus importante et donc une densité supérieure dans certain secteur.

Article 11

De manière générale, l'article 11 a été reconduit et adapté dans ses grandes lignes. Les règles sont assez développer pour favoriser la qualité architecturale. Des considérations sur le développement durable ont été ajoutées par rapport au POS pour répondre aux objectifs du PADD.

Evolution règlementaire des zones agricoles A

Dans cette zone, les dispositions liées à la recherche d'une structure urbaine cohérente, à la lisibilité d'un quartier ou encore à la préservation d'un cadre de vie n'a pas lieu d'être. Ainsi les différents articles (6, mais aussi 7 et 11) sont définis de manière à limiter l'impact des éléments bâtis dans le paysage agricole. L'article 6 a légèrement évolué avec une augmentation de 2m de la marge de recul et l'article 7 lui n'a pas évolué. Permettant ainsi de limiter l'impact visuel des constructions le long des axes. Les articles, 8, 9 et 10 ont été supprimés ou modifiés pour tenir compte des besoins liés aux activités agricoles. L'article 11 a été reconduit et développé.

Evolution règlementaire des zones naturelles N

Dans cette zone, les dispositions liées à la recherche d'une structure urbaine cohérente, à la lisibilité d'un quartier ou encore à la préservation d'un cadre de vie n'a pas lieu d'être. Ainsi les différents articles (6, mais aussi 7 et 11) sont définis de manière à limiter l'impact des éléments bâtis dans le paysage agricole. Les articles 6 et 7 étaient sans objet. Ils ont été complétés pour la zone de loisirs. Les articles 10 et 11 ont été ajoutés notamment pour les constructions liées aux loisirs et celles des zones NH afin de limiter leur impact visuel.

3.2 Accès, réseaux, stationnement, espaces libres

En cohérence avec les objectifs du PADD, le règlement intègre des prescriptions traduisant les principes du développement durable. Cela concerne notamment la gestion de l'eau pluviales, la limitation de l'imperméabilisation des sols, la limitation de l'usage de la voiture et la promotion des transports collectifs, la préservation des espaces verts, éléments traités dans les articles 3,4 12 et 13 du règlement

Article 3

Rappel règlementaire des zones U et NA du POS

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code de l'urbanisme

Lorsque le terrain est riverain e » deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir. La structure des nouvelles chaussées aura une structure au moins similaire à celles existante sur la commune

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

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

Rappel règlementaire des zones U et AU du PLU

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au

mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Voirie

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

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Entre le POS et PLU les modifications sont limitées. On reste dans la même optique que dans le POS.

Article 4

Rappel réglementaire des zones U et NA du POS

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des

lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être imposée, en particulier dans les opérations d'ensemble

Rappel réglementaire des zones U et AU du PLU

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux pluviales) lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dûment justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

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

Electricité, téléphone et télédiffusion

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements sera imposée, quand

les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Le PLU va au-delà du principe de non-aggravation qui figure aujourd'hui au POS. Il va plus loin en termes d'amélioration de la maîtrise des eaux pluviales.

Article 12

Le POS était assez léger concernant le stationnement.

Dans le PLU des normes minimales de stationnement sur les parcelles privées apparaissent dans l'ensemble des zones y compris celles à vocation économique.

Des normes de stationnement deux-roues sont imposées sur une partie des secteurs.

Article 13

| | |
|---|--|
| Rappel règlementaire des zones U et NA du POS | |
| | |
| Rappel règlementaire des zones U et AU du PLU | |
| UA UB UC | <p><u>Espaces libres et plantations</u></p> <p>Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.</p> <p><u>Marge de recul</u></p> |
| 1AUA 2AUA | <p>Les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en jardins d'agrément engazonnés et plantés ou en stabilisé.</p> <p><u>Divers</u></p> <p>Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit en de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.</p> |
| UF 1AUF 2AUF | <p><u>Espaces libres et plantations</u></p> <p>Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux, aux commerces et aux extensions de constructions à usage d'activités.</p> <p>Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.</p> <p>Les marges de recul sur rue, à l'exception des accès, seront aménagées en</p> |

| |
|---|
| <p>espaces verts ou en espaces minéraux plantés.</p> <p>La surface minimum des espaces libres et espaces verts, non compris les aires de stationnement plantées, sera de 15 % de la surface du terrain et avec un arbre de haute tige pour 100 m².</p> <p><u>Aires de stationnement en surface</u></p> <p>Elles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.</p> <p><u>Divers</u></p> <p>Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer certaines constructions ou installations inesthétiques (dépôts, ateliers, etc...).</p> |
|---|

INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Comme le prévoit la Directive Européenne 2001/4 /CE renforcée par l'ordonnance de juin 2004, les incidences sur l'environnement induites par le projet d'aménagement et de développement du PLU doivent être analysées.

Le PADD doit traduire un compromis entre le développement démographique et économique souhaité et nécessaire et la préservation du paysage, de l'environnement et de l'agriculture. Cela passe notamment par une volonté d'économie d'espace dans les projets d'urbanisation.

→ Préservation du Paysage

La qualité du paysage est directement liée au type d'urbanisation qui se développera.

Le projet de PLU s'est attaché à privilégier l'extension de surfaces constructibles en continuité immédiate des zones déjà bâties et à renforcer l'aspect groupé du village.

Afin d'assurer la cohérence et la qualité de l'urbanisation, le règlement prévoit que les zones AU feront « l'objet d'une urbanisation par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble » qui devraient permettre une conception d'ensemble des aménagements.

Les orientations d'aménagement intégrées au PLU vont dans ce sens. Elles fixent des schémas de principe qui encadrent l'aménagement de la zone dans sa globalité et cherchent à assurer une bonne continuité urbaine, l'optimisation de l'espace afin d'éviter les délaissés et de gaspiller l'espace, les liaisons douces et de bonnes connexions avec le village...

Plusieurs éléments paysagers identifiés lors du PADD ont été préservés:

- les plantations de vergers au sud de la RD25 et au nord du secteur « le village ».
- un certain nombre de cordons végétaux qui contribuent grandement au charme de la commune, et qui représentent des espaces de respiration dans le tissu urbain très appréciable pour la qualité de vie des habitants. Outre

l'intérêt paysager, cette disposition permet de maintenir une continuité des corridors écologiques sur la commune.

→ Préservation des espaces naturels remarquables

Le territoire communale de Meuilley est concernée dans sa totalité par :

- Le site Natura 2000 « Arrière côte de Dijon et de Beaune » FR n° 2612001 qui s'étend sur 60 661 hectares et couvre tout le territoire des Hautes Côtes.
- La Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) Be04 nommée « les Hautes Cotes de Dijon et Beaune ».
- La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type II (n°0002, 20 000 ha), inventaire de niveau national qui répertoriait déjà la richesse de ce massif calcaire et notamment des forêts de feuillus.

Le projet de PLU a pris en compte la sensibilité de ces milieux naturels.

La commune ne souhaite pas urbaniser outre mesure son territoire et a cherché à se regrouper avec son bourg. Près de 96% de la surface communale bénéficie d'un classement en zone N ou A à l'exception de la zone déjà urbanisée (23ha) et des zones prévues pour être ouvertes à l'urbanisation (3,3 ha):

- 1,12ha pour de l'habitat dans le secteur « Sous au Poleton »
- 2935m² pour un petit secteur d'activité dans le même secteur.
- 1,84 ha sur le secteur « Sous le Grand Meix » dont 1,02ha seront employés pour de l'habitat (la partie sud du secteur étant inondable et la partie centrale conservée en jardins).

Des espaces de verdure, arborés, ont été maintenus dans le bourg, y compris dans les futures zones d'urbanisation comme espace tampon et zone de maintien de la biodiversité.

Les espaces forestiers sont classés en zone N sur la base de la limite actuelle de la couverture des sols hors secteur classés en AOC par l'INAOQ qui ont été zonés en As.

Les éléments boisés isolés (bandes arborées, bosquets...) présent sur une grande partie de la commune ont également été protégés au titre de l'article L 123.1.5°7°.

Conformément à l'article L 121.10 4° et au protocole de cadrage mis en place par la DREAL Bourgogne, le projet a fait l'objet d'une notice d'incidence environnementale pour déterminer s'il y avait lieu de poursuivre l'élaboration du PLU selon la procédure d'Evaluation environnementale définie dans l'article R 121.14. Cette notice a conclu par la négative (cf. annexe du Rapport de Présentation) et a été validée par les services de l'Etat.

→ **Préservation des espaces agricoles**

Le projet de développement de la commune permet le maintien et même l'accroissement de la superficie des terres agricoles (retour en agricole de 2 secteurs classés en UAi et en NA au POS), et zonage en As de la quasi-totalité des espaces classés en AOC.

Les projets d'artificialisation des sols pour le développement urbain de la commune sont minimes. 3,3ha (sur 15 ans) sont définis pour de l'habitat et des activités confondus, principalement imbriqué vous limitrophe avec de l'existant. La consommation foncière a été tellement minime depuis l'approbation du POS (1ha) que ne peut faire moins dans le PLU actuelle. Cependant au regard des surfaces définies dans le POS (5,8ha), on peut dire que l'objectif de réduction de la consommation d'espace est de -43% par rapport à la consommation projetée sur la durée du POS (1994-2010).

→ **Préservation de la ressource en eau**

Hormis l'extension du Cimetière, aucun projet d'urbanisation ne touche les périmètres éloignés et rapprochés du puits de captage de la source de la Rochotte qui couvre une partie de la commune occupé par des milieux agricoles et naturels mais aussi une partie du village déjà urbanisé (au nord de la RD25). Le secteur « le village », compris dans le périmètre de protection rapproché et étudié pour être ouvert à l'urbanisation n'a pas été retenu, entre autre du fait de la présence de ce périmètre.

Toute nouvelle construction superficielle ou souterraine comprise dans le périmètre de protection rapprochée est soumise à l'avis d'un hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique.

Les débits du puits d'Arcenant permettent de couvrir largement les besoins, qui augmenteront quelque peu puisque la population devrait croître de 7,5%. Avec les changements de comportements à venir, liés à une prise de conscience des enjeux autour de l'eau, on peut même espérer une stabilisation des consommations.

→ **Préservation de l'air et de la qualité des sols**

La faible augmentation de population souhaitée, tout comme l'accueil d'activités dans le tissu urbain, ne devraient pas générer une hausse significative des émissions de CO2 ou être source de pollution. La réduction des Gaz à Effet de Serre se gagnera surtout par des programmes de réhabilitation et amélioration des parcs résidentiels, publics et économiques existants et par l'amélioration de la desserte en transports collectifs.

→ **Incidences du projet en matière de déplacements**

L'augmentation prévisible du coût du pétrole va générer, tôt au tard, et plus ou moins rapidement, des changements de comportements : augmentation des modes de déplacements doux, covoiturage, utilisation des transports en commun (ligne car du Conseil Général)...

Aussi, le projet municipal n'a pas cherché à développer la place de la voiture en ville, mais à favoriser les espaces publics mixtes et les cheminements doux : mise en valeur des venelles, des sentiers. (cf. plan page suivante)

Il faut par ailleurs espérer que l'offre en transport en commun, gérée par le Département, s'améliorera et augmentera en fonction des besoins, qui resteront élevés en particulier pour se déplacer vers Nuits-Saint-Georges et l'agglomération beaunoise. L'organisation des circulations et arrêts de car dans la commune est assez limitée et peu adaptée pour faire face à une augmentation des trafics.



→ Incidences du projet en matière d'assainissement

La Station d'Épuration de Meuilley, située à l'est de la commune, est calibrée pour 2500 équivalents habitants pouvant aller jusqu'à 6000 éq./hab en période de pointe. A terme, elle traitera les eaux de 10 communes, qui représentent une population de près de 2000 habitants. Avec 34 habitants supplémentaires, comme calculé dans nos estimations, la STEP serait en mesure de prendre en charge les nouveaux effluents.

Le PLU est cohérent avec le zonage d'assainissement approuvé le 14 février 2005

→ Incidences du projet en matière de collecte et traitement des déchets

Le système actuel de collecte et traitement assuré par le service déchets de la communauté de communes du Pays de Nuits-Saint-Georges permet de faire face à la modeste augmentation de population et d'activités envisagée. L'effort devrait plus porter dans les années à venir sur la réduction des volumes de déchets produits par tous.

REMARQUES SUITE A L'ARRET DU PLU ET JUSTIFICATION DE LEUR PRISE OU NON EN COMPTE

Suite aux avis émis par les personnes publiques associées et ceux issu de l'enquête publique qui ont été traduits dans le rapport du commissaire enquêteur et avant approbation, la commune a étudié les remarques des différents services consultés et celle de la population. En résulte le tableau ci-dessus.

| Avis de l'INAO | Remarque(s) de la commune |
|--|--|
| <p><u>L'inao ne s'oppose pas au projet sous réserve que ses remarques soient prises en compte.</u></p> <p>Les aires classées en AOC correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison de leur potentiel agronomique. <u>Ce sont des zones à vocation agricole qu'il est naturellement souhaitable de classer en zone A ou As.</u> Il apparaît qu'une grande partie des surfaces délimitées en AOC ont été classées en zone N, ce qui ne correspond pas à la vocation de ces parcelles. Afin de ne pas limiter les possibilités d'extension du vignoble, en dehors de la bande boisée située aux dessus des lieux dits « les Mouchées » et « les Archottes » <u>l'institut vous demande de réintégrer l'ensemble des surfaces classées en AOC en zone A ou As.</u></p> | <p>⇒ Pour faire suite à l'avis de l'INAO, la commune consent à classé en As les espaces classés en AOC qui étaient à l'origine zoné en N. D'après un viticulteur de la commune, malgré ce classement en As de zone actuellement boisée, ces secteurs ne seront pas les plus propices à l'exploitation viticole car difficiles d'accès et mal exposés</p> |
| Avis du conseil général de Côte d'Or | Remarque(s) de la commune |
| <p><u>Conseil Général de Côte d'Or : favorable assorti de réserves</u></p> <p>Le conseil général a fait quelques remarques :</p> | <p>⇒ L'ensemble des remarques sont prises en compte ⇒ Se traduit par un complément au niveau de certains documents du dossier de PLU. Ainsi pour la première et la seconde un petit paragraphe sera Ajouté dans le diagnostic et les OA.</p> |
| <p>- La première concerne le logement locatif social. Ainsi dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, le CG21 peut accompagner la commune dans la production de logements conventionnés.</p> | <p>⇒ Sera rappelé dans les documents cités au-dessus</p> |
| <p>- La seconde concerne le carrefour entre la RD25 et le chemin des vignes. Les conditions nécessaires à la sécurisation du carrefour devront être prises en compte dans le cadre de l'aménagement du futur quartier d'habitat et de la zone artisanale.</p> | <p>⇒ L'aménagement du chemin des vignes sera pris en compte lors de l'aménagement de la zone AUh</p> |
| <p>- La troisième concerne l'ancienne décharge de commune située le long de « la route de Chevannes ». Il convient de localiser cette dernière dans le rapport de présentation pour garder en mémoire le passif de ce site pollué.</p> | <p>⇒ Les informations obtenues auprès du conseil général de Côte d'Or ont été intégrée dans le rapport de présentation et la décharge a été localisée</p> |
| Avis de la chambre d'agriculture de Côte d'Or | Remarque(s) de la commune |
| <p>Dans le volet agricole du rapport de présentation il aurait été intéressant d'identifier les sièges d'exploitation et d'évoquer les perspectives d'évolution de ceux-ci. Pour ceux qui se trouveraient en zone urbaine, le règlement devra autoriser les constructions complémentaires qui se révéleraient nécessaire.</p> | <p>⇒ Après discussion avec l'équipe municipale, il n'y a pas de projet de développement de l'activité agricole sur la commune. Le seul exploitant pouvant avoir des projets se situe au nord du bourg dans le secteur zoné en A. Une carte localisant les sièges d'exploitation et un paragraphe sur</p> |

| | |
|--|---|
| | l'évolution de leur activité seront ajoutés |
| Le secteur au Poleton actuellement occupé par des terres agricoles et l'ancien abattoir. Vous précisez dans l'orientation d'aménagement que l'urbanisation de cette zone implique une modification de circulation des engins agricoles. Je vous demande d'en garantir la bonne fin, quelques soient les modifications apportées. | ⇒ Lorsque le secteur de Poleton sera aménagé, les véhicules agricoles seront déviés par la rue du Boin, la RD25 puis la voie des vignes |
| La rédaction du règlement me semble complexe et mériterait d'être simplifiée. | ⇒ La rédaction va rester telle quelle |
| Certaines zones AOC actuellement boisées ont été classées en N, je demande de revoir ce classement conformément aux vœux de l'INAO. | ⇒ Voir la remarque faite pour l'INAO. |
| Sur 250,2ha zoné en agricole seuls 32,5 ha sont zonés en A. Ce zonage est trop restrictif et ne permet pas de garantir l'accueil de futures exploitations agricoles. | ⇒ La commune a fait évoluer le zonage As, cependant, en ce qui concerne les zones A, il ne semble pas judicieux de l'accroître notamment pour des questions de qualités paysagères qui sont développées dans le rapport de présentation. |

| Avis de la direction départementale du territoire de Côte d'Or | Remarque(s) de la commune |
|--|--|
| <p><u>Problème de légalité</u></p> <p>Il est important que dans votre document vous présentiez chaque risque connu dans le rapport de présentation et que vous précisiez comment le PLU prend en compte leur prévention. Les risques « remontées de nappes », « sismique » issu du décret du 22 octobre 2010 et enfin « exposition au plomb » n'apparaissent pas dans le rapport de présentation. Il conviendra de recenser l'ensemble des risques présents sur votre commune de façon lisible et accessible au lecteur, et d'intégrer les cartographies correspondant à chacun des risques connus.</p> | ⇒ le rapport de présentation a été complété avec les informations et les cartes sur les risques qui ont été oubliés |
| <p><u>Sécurité juridique</u></p> <p>Les dispositions de votre règlement ne sont pas suffisamment explicitées et motivées.</p> <p>En zone UA et UB, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est différente selon que la construction se situe dans une bande de 17m par rapport à l'alignement ou au-delà sans explication ni justification de la différence de règles. Les règles de recul par rapport à la limite séparative (implantation à une distance supérieure ou égale à la hauteur ou au 2/3 de la hauteur avec un minimum de 4m) sont plus restrictives que le règlement national de l'urbanisme sans justification et ne permettent pas de garantir une utilisation optimale du terrain constructible. Je vous invite à justifier les dispositions du règlement et à reconsidérer en particulier celles qui conduisent à une utilisation peu économe de l'espace, vous permettant de respecter les articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement.</p> | ⇒ Le principe de bande de 17m a été supprimé. Cependant on maintien les règles d'implantations en UA et UB telles qu'elles étaient dans le règlement arrêté. C'est notamment en UB qu'elles sont restrictives et cela pour des raisons d'ensoleillement, d'entretien, de promiscuité. Pour permettre l'accès des véhicules sur les terrains pour éviter le stationnement dans la rue. Pour permettre les extensions de constructions existantes |
| <p><u>Mise au point – améliorations</u> - Zonage et règlement :</p> <p>Pour une meilleure lisibilité du risque d'inondation, le plan de zonage pourrait prévoir une trame spécifique sur les parcelles concernées par l'inondation. De même, le règlement des zones concernées pourrait intégrer pour les nouvelles</p> | ⇒ L'aléa inondation a été reporté sur le plan de zonage |

| | |
|--|--|
| <p>constructions, des prescriptions de rehausse au-dessus des plus hautes eaux connues en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.</p> | |
| <p><u>Mise au point – améliorations</u> - Rapport de présentation et règlement :</p> <p>Les zones AU sont présentées comme des terrains non équipés de la communes bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate mais qui nécessite plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Préciser si la voirie, les réseaux d'eau et d'électricité et d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. Si tel n'est pas le cas, leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU en application de l'article R123-6 du Code de l'urbanisme</p> | <p>⇒ La voirie, les réseaux d'eau et d'électricité et d'assainissement ont une capacité suffisante pour accueillir dans les secteurs à urbaniser les nouvelles constructions prévues</p> |
| <p><u>Mise au point – améliorations</u> - Règlement :</p> <p>Votre règlement renvoie à certains articles du code de l'urbanisme qui ne correspondent pas au sujet. Je vous invite à les corriger. D'une manière générale, il ne faut pas renvoyer à un article mais plutôt reprendre sa formulation dans le corps de texte de votre règlement.</p> <p>Les règles concernant la voirie privée (article 3) et la réhabilitation de bâtiments agricoles existant (UA2) sont très subjectives. Vous voudrez bien les reformuler de manière plus précise en évitant toute possibilité d'interprétation.</p> <p>L'article 11 clôture des zones UA, UB et AUh prescrit l'utilisation du bois ou du fer pour la réalisation des portails. Un règlement de PLU ne peut imposer des matériaux. Je vous demande par conséquent de supprimer ces obligations. En revanche, il vous est possible de demander l'utilisation d'éléments ayant l'aspect de tel ou tel matériau.</p> <p>L'article UB11 – forme de toiture – autorise les toits terrasses dans la limite de 20% de la surface habitable. Cette surface ne relève pas du code de l'urbanisme, elle ne pourra donc pas être vérifiée dans le cadre de l'instruction des actes d'urbanisme. Aussi je vous invite à la redéfinir sous la forme de surface hors œuvre (SHOB ou SHON) ou surface de plancher (nouvelle surface liée à la taxe d'aménagement).</p> <p>L'article AUh11 prévoit que la couverture des bâtiments soit réalisée de préférence au moyen de toitures à un pan alors qu'en zone urbaine, il est préconisé des toitures à 2 pans. Par ailleurs, il est rappelé dans les généralités de cet article que les constructions nouvelles ne devront pas porter atteinte au site auquel elles doivent s'intégrer en application de l'article R111-21 du code de l'urbanisme. Comme à terme la zone AU a vocation à s'intégrer au village, il conviendrait de rapprocher les règles applicable en zone AU à celle de la zone U.</p> <p>Les Article UA12, UB12 et AUh12 imposent de prévoir une place de stationnement en sus pour 5 logements pour les véhicules visiteurs. Cette règle est inapplicable en l'état et peut conduire à une inégalité de traitement entre les citoyens de la commune dans la mesure où elle ne pourra être exigée qu'au cinquième logement. Je vous suggère de la retirer. Cette question d'organisation urbaine pourrait être traitée par des espaces publics communaux.</p> | <p>⇒ Les renvois à certains articles ont été corrigés dans le règlement</p> <p>⇒ Certaines règles posant des problèmes d'interprétation ont été réécrites</p> <p>⇒ Le terme ayant l'aspect a été rajouté dans les articles UA11, UB11 et AUh11 dans la partie sur clôtures qui devient clôture sur voie publique.</p> <p>⇒ UB11 20% de la surface habitable devient 20% de la surface de plancher</p> <p>⇒ AUh sur la toiture, il s'agissait d'une erreur, les toitures sont de préférence à 2 pans</p> <p>⇒ Le paragraphe sur la place de parking pour 5 logements a été supprimé dans les articles UA12, UB12 et AUh12</p> |
| <p><u>Mise au point – améliorations</u></p> <p>Zonage :</p> | <p>⇒ L'Indication explicitant en faveur de qui est défini l'emplacement réservé a été rajouté dans le zonage</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Les documents graphiques du règlement font apparaître un emplacement réservé pour l'agrandissement du cimetière et la réalisation d'un parking attenant. Il conviendra de préciser que le bénéficiaire est la commune en application de l'article R123-11 du code de l'urbanisme.</p> | |
| <p>Dispositions d'ordre général :</p> <p>La commune souhaite que les clôtures soient à déclaration préalable sur l'ensemble de son territoire, elle devra donc l'instituer par délibération du conseil municipal en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme.</p> <p>La protection incendie des zones à urbaniser sera étudiée en collaboration avec le service prévision du SDIS.</p> <p>La loi dite Grenelle 2 précise la forme et les thématiques qui doivent être développées dans les différentes pièces du PLU conformément aux articles L.123-1-2 à L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Parmi ces thématiques, la gestion du sol de façon économe doit être plus particulièrement développée dans les différentes pièces du PLU puisque l'on doit retrouver :</p> <p>Dans le rapport de présentation, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur une période qui peut raisonnablement être la même que celle prévue pour les SCoT qui est de 10 ans ;</p> <p>Dans le PADD, des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</p> <p>Ces éléments ne figurent pas dans votre dossier de PLU, je considère que vous avez choisi de rédiger votre document sous la forme antérieure à la sortie de la loi Grenelle2 comme le prévoit la loi n°2011-12 du 5 janvier 2011. Vous devez donc prévoir une nouvelle procédure pour intégrer les dispositions de la loi Grenelle 2 avant le 1^{er} janvier 2016.</p> | <p>⇒ Le paragraphe sur la déclaration préalable de clôture est supprimé</p> <p>⇒ le Rapport de présentation va être complété sur la question de la consommation foncière</p> |

| Avis de l'autorité environnementale | Remarque(s) de la commune |
|--|---|
| <p><u>Pas de menace du projet de la commune sur le site Natura 2000</u></p> <p>Le RP décrit convenablement l'articulation du plan avec le SDAGE. Le contrat de rivière de la Dheune aurait pu être rappelé pour compléter le diagnostic bien qu'il n'a pas de portée réglementaire vis-à-vis des documents d'urbanisme.</p> | <p>⇒ On parle du contrat de rivière dans le RP</p> |
| <p>Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet :</p> <p>L'état initial de l'environnement est traité de façon claire et concise. Le milieu naturel est relativement peu décrit ; les habitats naturels et les zones humides sont évoqués mais pas le fonctionnement écologique.</p> <p>Les aspects paysagers et architecturaux sont traités séparément, or ils font partie intégrante des thématiques environnementales</p> <p>Les thématiques de transports, d'équipement, de service et les activités en place sur la commune sont rapidement abordées.</p> <p>De manière générale, le diagnostic de la commune balaye l'ensemble des sujets qu'un document d'urbanisme se doit d'aborder au sens de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme. Cependant, dans la forme, les enjeux et les contraintes</p> | <p>⇒ Les secteurs qui avaient un indice i dans le pos ont été repositionnés. Il a été rajouté dans le règlement que dans ces secteurs, les sous-sols sont interdits.</p> |

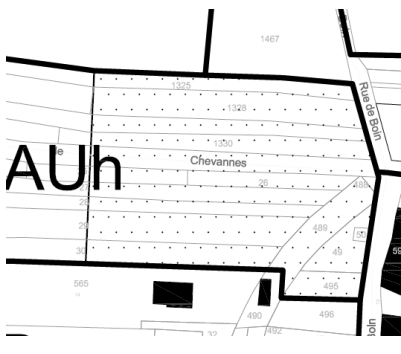
| | |
|---|--|
| <p>auraient pu faire l'objet d'une synthèse détaillée pour être utilisée en tant que base de réflexion préalable aux choix d'aménagement, et en tant qu'argumentaire pour la justification des choix.</p> <p>Le choix de la localisation des deux secteurs ouverts à l'urbanisation est peu expliqué.</p> <p>Une zone AUe est réservée à l'ouest du secteur AUh, tandis qu'un emplacement « activité » est affecté dans ce même secteur AUh sans que ce choix de discontinuité ne soit argumenté.</p> <p>Les OA donnent une part importante au végétal. Dans le secteur au Peloton on évoque les courées comme lieu de partage, cependant on les destine par la suite au stationnement. Dans le même secteur, la présence d'une résurgence (zone humide) devra être identifiée dans les OA pour être préservé.</p> <p>On note que les indices i des secteurs inondables le long du Raccordon qui apparaissaient à titre d'information au POS n'ont pas été repris, sans que cette décision ne soit justifiée.</p> <p>Evaluation des incidences sur le site Natura 2000 : on peut souscrire au fait que l'exécution du PLU n'aura pas d'incidences notables sur la conservation en bon état du site Natura 2000.</p> | |
|---|--|

| Avis du syndicat mixte du SCoT du Dijonnais : FAVORABLE | Remarque(s) de la commune |
|---|---|
| <p>Remarque en matière de biodiversité et d'identité paysagère (axe 1) : la zone AUh « au Poleton » formera à terme une nouvelle limite entre espace urbain et naturel. A ce titre, cette nouvelle frange aurait pu être abordée dans l'OA et faire l'objet d'un traitement paysager, dans le prolongement de la zone naturelle située au-dessus du secteur AUe</p> | |
| <p>Préciser le règlement de la zone N quant aux abris pour animaux.</p> | <p>⇒ La valeur 15m² a été ajoutée</p> |
| <p>Remarque en matière d'articulation des déplacements et de l'urbanisation (Axe 2) : Les normes de stationnement cycle (cf zone UA) auraient pu également être intégrées dans les zones d'habitat futur et une carte synthétisant les principaux cheminement doux existant ainsi que le maillage futur obtenu après l'aménagement des zones AUh, auraient permis de mieux appréhender le sujet des circulations douces.</p> | <p>⇒ Un plan sur les polarités et déplacements a été rajouté dans les orientations d'aménagement et de programmation</p> |
| <p>Remarque sur le renouvellement de l'attractivité du territoire (Axe 3) : la commune devra respecter les préconisations du PLH en cours de réalisation par la CCNSG.</p> | |
| <p>Quelques interrogations ont été soulevées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - délimitation d'une zone AUh sur 3ha qui représente une extension de 13% du tissu urbain existant. hors sur ces 3ha 86are ne seront pas urbanisés à l'échéance de ce PLU ??? - L'OA secteur « sous le grand Meix » inscrit une troisième phase d'aménagement alors que la vocation naturelle du secteur est affirmée. - Certaines dents creuses n'ont pas été intégrées dans la démarche, ni les projets communaux. Cette non prise en compte risque de déséquilibrer à terme le projet de la commune qui montre déjà des disponibilités supérieures aux besoins. | |


| | |
|---|---|
| Harmoniser les données dans les différentes pièces du dossier. | |
| Le PLU doit préserver les zones agricoles existant tout en autorisant le développement des sièges d'exploitation en activité et l'émergence de nouveaux projets. Un zonage As trop restrictif peut pénaliser le développement des sièges d'exploitation, en interdisant toute construction. C'est pourquoi, le classement en zone As ne peut se justifier que pour préserver un potentiel agronomique fort ou la qualité paysagère du territoire. | ⇒ Cf : remarque chambre d'agriculture |
| Enfin, l'interdiction des extensions et constructions nouvelles à vocation agricole dans le tissu urbain contraint fortement le développement des sièges agricoles et viticoles existants. | ⇒ La commune permet en UA des extensions limitées des bâtiments liés à l'exploitation agricole |

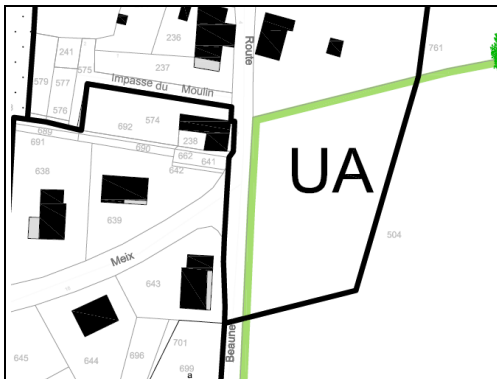
Avis du commissaire enquêteur : FAVORABLE SOUS RESERVE

Observation du public : 1 courrier

| | |
|---|---|
|  <p>Parcelles AB 25 à 30, 49 et 495 qui intéressent Mr Frédéric JACOB, exploitant agricole à Echevronne qui entrepose sont matériel sur ces parcelles.</p> <p><i>L'élaboration du PLU, tel qu'il est envisager, doit permettre à Mr JACOB de pouvoir continuer d'exploiter les parcelles citées et de pouvoir déplacer son matériel sur la voie publique sans problème.</i></p> <p>Mr et Mme Dominique JACOB souhaite conserver leurs parcelles n°25 à 30, 488, 489, 450 et 495 pour un usage personnel.</p> <p><i>En règle générale, il est possible de conserver ces parcelles et continuer à les exploiter.</i></p> | ⇒ Tant que le projet n'est pas lancé, la personne peut continuer d'exploiter ces parcelles |
|---|---|

Observation du public : 6 sur le registre

| | |
|---|---|
|  <p>Mr et Mme CHANUT souhaite faire construire un garage sur leur propriété pour stationner. Ils veulent que la parcelle 973 soit constructible la parcelle 138 n'étant pas à vendre.</p> <p><i>Il est en effet souhaitable que la parcelle n°973 soit constructible, afin de permettre à Mr et Mme CHANUT de pouvoir construire leur garage</i></p> | ⇒ La commune accepte l'implantation d'un garage à ce niveau. Elle repousse donc légèrement la limite de la zone UA à ce niveau |
| Mr Jean Michel CARTIER souhaite que la zone en face du 18 rue du Grand Meix (classée en UA) soit classée en UB | ⇒ Classement en zone UB car le secteur en face est déjà zoné en UB |



Mr André DUBIEN souhaite que le secteur situé le long de la route de Beaune, en face de chez lui soit classé en UB

Je donne un avis favorable au classement en zone UB. En effet, les constructions nouvelles en face de cette zone se trouvent en zone UB



Mr André FREREBEAU indique qu'il ne voit pas de COS associé aux zones constructibles, que la densité impacte la qualité de vie. Il faudrait imposer une taille minimum de terrain à bâtir.

= Il n'y a pas de COS à Meuilley

J'appuis la demande de Mr JACOB étant propriétaire indivis d'une partie des terrains le long de la rue du Boin. Une partie du terrain est indispensable à son activité agricole.

En règle générale, les propriétaires ne sont pas obligés de vendre.

Le propriétaire du terrain AUh ou AUe pourra-t-il encore utiliser son terrain pour une construction personnelle ?

Non car ça doit s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble (voir p22 du règlement)

Pourra-t-on sortir de l'indivision sans avoir une préemption ?

Le Maire ne peut pas casser l'indivision et ne peut pas obliger de vendre

⇒ **L'équipe municipale rappelle que soit le propriétaire vend ou non son terrain mais qu'il ne pourra pas l'aménager comme il le souhaite car le secteur est soumis à une orientation d'aménagement et de programmation. Et il doit faire l'objet d'une ou plusieurs d'opération d'aménagement d'ensemble.**

ANNEXE

NOTICE PRESENTANT LES INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000 DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME DE MEUILLEY (21)

L'objet de cette notice est d'identifier si le projet communal de Meuilley est susceptible d'affecter de façon notable le site Natura 2000 appelé : « Arrière côte de Dijon et de Beaune » FR n° 2612001. Ce site couvre l'ensemble du territoire communal, qui d'une superficie de 610ha, en représente 1% de la surface totale.

I - Présentation du site Natura 2000

Le site Natura 2000 « Arrière côte de Dijon et de Beaune » FR n° 2612001 s'étend sur 60 661 hectares et couvre tout le territoire des Hautes Côtes dont Meuilley fait partie. Ce site était couvert au préalable par une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) nommée « les Hautes Côtes de Dijon et Beaune », transformée en Zone Spéciale de Conservation en janvier 2005 au titre de la Directive Oiseaux.

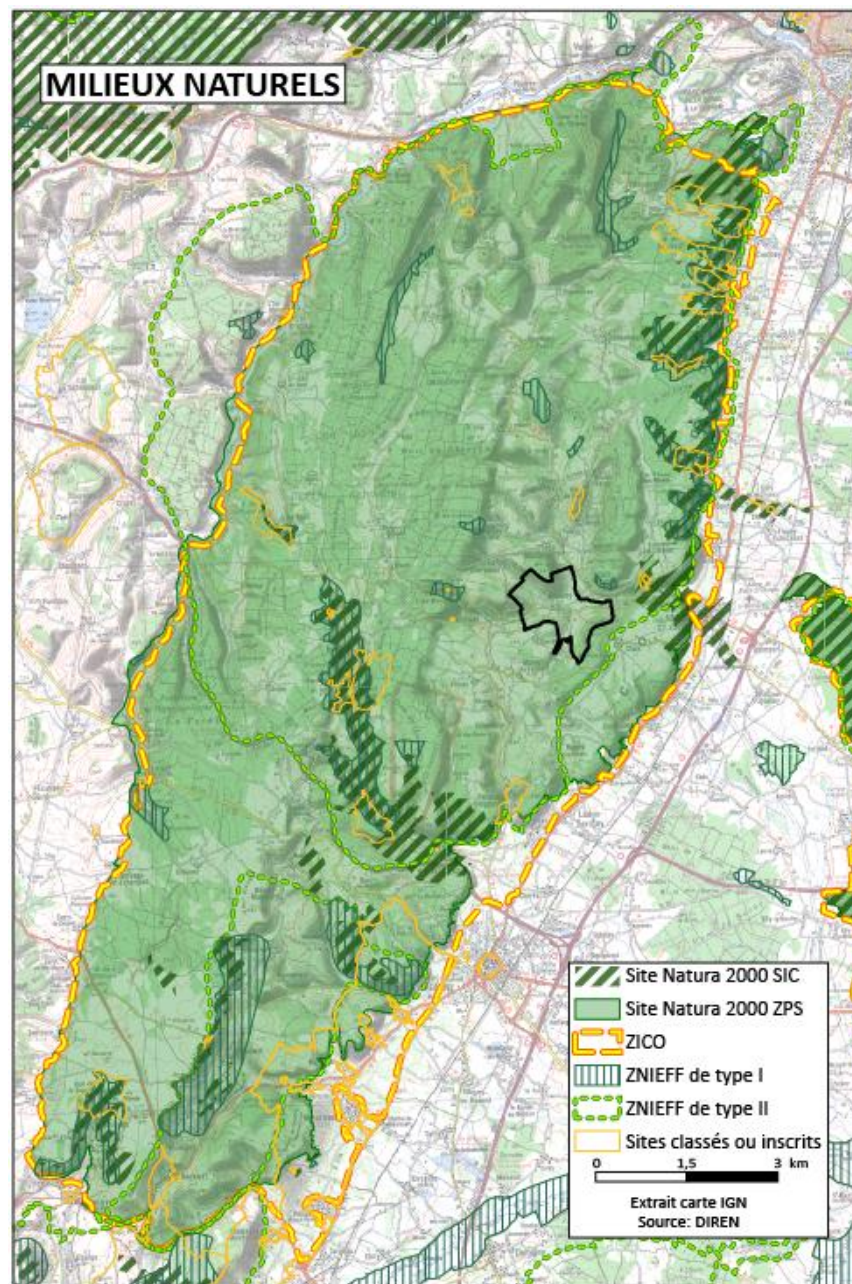
Ce site est également couvert par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type II (n°0002, 20 000 ha), inventaire de niveau national qui répertoriait déjà la richesse de ce massif calcaire.

Il est à noter qu'il n'y a pas à ce jour de Document d'Objectif défini pour ce site.

Description du site Natura 2000

Les informations suivantes sont extraites des fiches de synthèse mises en ligne par la DIREN Bourgogne ainsi que sur le site de l'INPN.

Le site s'étend sur les plateaux calcaires de la Côte et de l'Arrière Côte de Dijon à Beaune. L'altitude varie de 200m à près de 650m sur les sommets. La principale caractéristique de la zone proposée est la présence de grands massifs forestiers entrecoupés de secteurs ouverts selon un équilibre relativement stable. A cela s'ajoute un relief contrasté entre les plateaux dominants les combes, vallées et falaises. Les influences climatiques s'étendent du continental sub-montagnard jusqu'au subméditerranéen



Caractère général du site

| Classe d'habitats | % |
|--|------------|
| Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, | 2 |
| Pelouses sèches, Steppes | 2 |
| Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées | 24 |
| Cultures céréalières extensives (incluant les cultures en rotation avec une jachère régulière) | 10 |
| Autres terres arables | 20 |
| Forêts caducifoliées | 30 |
| Forêts mixtes | 3 |
| Forêt artificielle en monoculture (ex :Plantations de peupliers, d'Arbres exotiques) | 5 |
| Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente | 1 |
| Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines) | 3 |
| TOTAL | 100 |

Espèces animales présentes

Liste des espèces d'oiseaux figurant sur la liste arrêtée le 16 novembre 2001 justifiant la désignation du site au titre de l'article L.414-1-II 1^{er} alinéa du code de l'environnement :

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Aigle botté | Hieraaetus pennatus |
| Alouette lulu | Lullula arborea |
| Bondrée apivore | Pernis apivorus |
| Bruant ortolan | Emberiza hortulana |
| Busard cendré | Circus pygargus |
| Busard Saint-Martin | Circus cyaneus |
| Chouette de Tengmalm | Aegolius funereus |
| Cigogne blanche | Ciconia ciconia |
| Cigogne noire | Ciconia nigra |
| Circaète Jean-le-Blanc | Circaetus gallicus |
| Engoulevent d'Europe | Caprimulgus europaeus |
| Faucon pèlerin | Falco peregrinus |
| Grand-duc d'Europe | Bubo bubo |
| Grue cendrée | Grus grus |
| Martin-pêcheur d'Europe | Alcedo atthis |
| Milan noir | Milvus migrans |
| Milan royal | Milvus milvus |
| Pic cendré | Picus canus |
| Pic mar | Dendrocopos medius |
| Pic noir | Dryocopus martius |
| Pie-grièche écorcheur | Lanius collurio |

Liste des autres espèces d'oiseaux migrateurs justifiant la désignation du site au titre de l'article L.414-1-II 2^{ème} alinéa du code de l'environnement :

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Autour des palombes | Accipiter gentilis |
| Faucon hobereau | Falco subbuteo |
| Fauvette orphée | Sylvia hortensis |
| Martinet à ventre blanc | Apus melba |
| Pie-grièche à tête rousse | Lanius senator |
| Torcol fourmilier | Jynx torquilla |

Habitats privilégiés par ces espèces

On peut distinguer 4 grands types d'habitats :

- **les falaises calcaires** (site de reproduction du Faucon pèlerin).

Il n'y en a pas sur la commune.

- **les milieux ouverts de type mosaïque de pelouses sèches et de zones arbustives.**

Ces zones sèches et rocailleuses ainsi que les lisières avec les boisements sont le principal terrain d'alimentation et de chasse (présence de reptiles, insectes, petits rongeurs...) pour la plupart des oiseaux listés ci-dessus et notamment les rapaces (Circaète-Jean-le-Blanc, Faucon pèlerin, l'aigle botté) et les petits passereaux tels que l'Alouette Lulu, la Pie-grièche écorcheur, la Fauvette orphée ou le Bruant Ortolan.

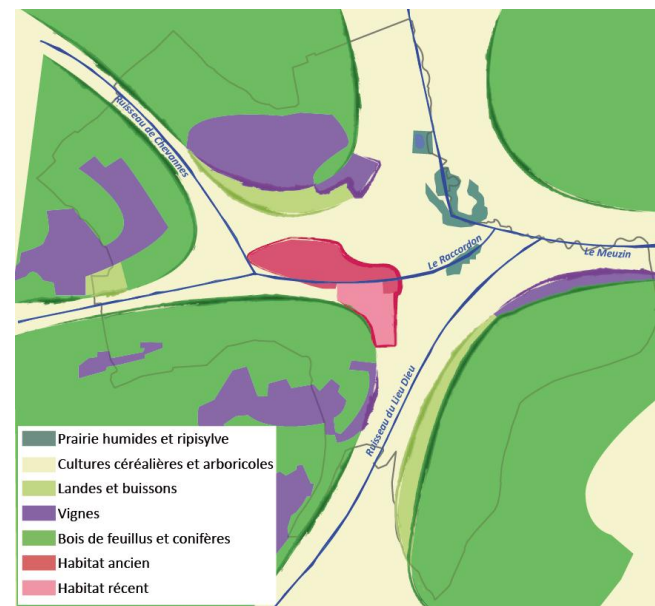
Susceptible de correspondre à cet habitat, on recense sur la commune, des landes et buissons, principalement localisés au pied des buttes de Myon et des Aigusons et de la montagne de Montlissard.

- **les prairies et zones cultivées** constituent des zones d'alimentation complémentaires pour certains oiseaux (oedicnème, milan noir, busard cendré, torcol fourmillier, espèces migratrices...)

L'ensemble de la plaine cultivée de la commune correspond à cet habitat. On signalera également la présence de vergers au nord-est du bourg (en contrebas de la butte de Myon) et à l'est, au pied de la Montagne de Montlissard.

- **les espaces forestiers** sont les lieux d'habitats des pics (Pic noir, Pic cendré) et des rapaces nocturnes (Hibou petit-duc ou encore Chouette de Tengmalm) notamment les forêts de combes et de ravins.

Le territoire communal comprend 294 ha de forêts boisements qui couvrent les buttes communales. La combe menant à la commune de Chevannes offre également un espace arborée.



Enjeux de conservation des habitats naturels de ce site

« L'objectif principal assigné à ce site est le maintien de populations viables d'oiseaux de la directive oiseaux, ce qui nécessite la conservation ou la restauration de leurs habitats vitaux (maintien de grands massifs forestiers et d'un équilibre entre milieux ouverts et fermés), assorti d'un contrôle de la fréquentation.

Pour l'essentiel le maintien de la gestion actuelle et de l'occupation des sols, sans bouleversement important, suffit à satisfaire l'objectif principal. Cela passe par une vigilance particulière en terme d'aménagement du territoire au niveau des décisions d'urbanisme, d'infrastructures, d'aménagement foncier ou forestier.

Des mesures ponctuelles à caractère incitatif peuvent être proposées (...) afin de préserver la qualité des zones d'alimentation ou de reproduction des oiseaux en maintenant la gestion actuelle ou (...) en favorisant la réouverture des milieux qui ne sont plus entretenus. »

Source : fiche DIREN Bourgogne sur le site n°2612001, Septembre 2004

II - Analyse des incidences notables prévisibles

1- Description du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU

Les 2 principales orientations retenues sont :

1-Préserver le capital naturel, agricole, paysager et touristique.

2-Permettre l'évolution, le renouvellement et l'accueil d'habitants, services et activités

Le 1^{er} objectif vise à préserver l'équilibre des milieux existants, la gestion principalement agricole et forestière de ces terres et la protection de la ressource en eau et de la trame végétale existante.

Le 2^{ème} objectif vise à organiser le développement urbain du village, avec un zonage des extensions possibles limité à deux secteurs, en continuité immédiate du centre ancien du village

Le foncier dégagé prend également en compte les politiques en vigueur en matière de consommation foncière. Ainsi la surface proposée pour être ouverte à l'urbanisation est 1,7 fois moindre à celle définie dans le POS qui déjà à l'époque était plutôt raisonnable. Ainsi l'enveloppe foncière définie est de 3,3ha (petite zone d'activité et espaces verts compris) avec une densité de 15 à 20 logements.

Le premier secteur, « sous le Grand Meix », se situe sous le lotissement communal. Il est accessible depuis 2 voies et est actuellement occupé par des jardins parsemés d'arbres alignés ou non. Il longe la Vianne qui rejoint un peu plus loin le Raccordon et est inondable dans sa partie basse (la plus à l'est). D'une surface totale de 1,84ha seuls 1,02ha seront urbanisés à des faims d'habitat. Il était classé en NA dans le POS

Le second secteur « Sous au Poleton », se situe à l'ouest de la commune en continuité immédiate du bourg. Il est accessible par ses 2 extrémités et est traversé par un chemin communal et est actuellement occupé par des champs cultivés.

D'une superficie de 1,6ha, il se décompose en 3 éléments distincts :

- 1 zone de 1,12ha destiné à de l'habitat
- 1 zone tampon, restant naturelle de 1865m²
- 1 zone de 2935m² destiné à recevoir quelques activités compatibles.

Il était classé en NA dans le POS.

2- Evaluation des incidences

Le 1er objectif du PLU répond à l'enjeu principal défini pour ce site à savoir le maintien de la gestion actuelle et de l'occupation des sols. Le zonage en A et N de la majeure partie du territoire (96%) traduira cet objectif.

Ceci ne devrait donc pas affecter de façon notable le site Natura 2000 appelé « Arrière côte de Dijon et de Beaune » FR n° 2612001.

Le 2ème objectif limite l'impact du développement urbain du village sur les espaces naturels existants :

- Milieux naturels

Au total, le présent PLU a déclassé 1,1ha inscrits en constructible (NA) dans l'ancien POS.

Classement en naturel d'une partie de la zone NA sous le Poleton. Cette portion comprend une résurgence et un espace qui sera maintenu comme respiration entre la petite zone artisanale et la partie habitat.

- Déboisement

Il n'y a pas d'atteinte au massif forestier de la commune. Le déboisement sera minime sur l'ensemble des aménagements, les vergers, haies arbustives et arbres fruitiers isolés seront au maximum conservés voire le cas échéant replantés ou déplacés.

Ceci ne portera donc pas d'atteinte notable le site Natura 2000 appelé « Arrière côte de Dijon et de Beaune » FR n° 2612001 dans son enjeu de conservation des grands espaces forestiers.

- Disparition d'habitats ouverts

Un secteur à l'origine classé en NA a été déclassé pour être zoné en As. Permettant ainsi le maintien de cet espace ouvert.

Les deux secteurs ouverts à l'urbanisation concernent des milieux ouverts actuellement cultivés (en jardins ou agriculture). Ils seront urbanisés mais en limitant l'imperméabilisation des sols et en maintenant les cordons végétaux existants.

A l'ouest, la partie séparant la zone d'habitat de la petite zone artisanale basse de ce secteur est classée en naturel, elle intègre également une résurgence un peu plus haut et ne sera pas affectée par le projet permettant ainsi de préserver ces milieux très intéressants.

La taille limitée et la localisation des extensions urbaines prévues dans le PLU devraient donc avoir un impact étudié et maîtrisé sur le site Natura 2000 appelé « Arrière côte de Dijon et de Beaune » FR n° 2612001.

Conclusion :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Meuilley est en accord avec les objectifs de préservation définis en l'état actuel des connaissances sur le site Natura 2000 appelé « Arrière côte de Dijon et de Beaune » FR n° 2612001.

La compatibilité entre le projet et la conservation du patrimoine naturel du site visé n'est donc pas remise en cause.

En conséquence, la procédure d'évaluation environnementale au titre de l'article R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme n'est pas nécessaire en ce qui concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meuilley.

Suite aux avis émis par les personnes publiques associées et à l'enquête publique qui ont été traduits dans le rapport du commissaire enquêteur et avant approbation, la commune a étudié les remarques des différents services consultés et celle de la population. En résulte le tableau ci-dessus.