



COMMUNE DE OISILLY

PLU Modification n°2

Approuvé par délibération du 19 septembre 2013

Note de présentation

Vu pour être annexé
à la délibération
du 19 septembre 2013

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Oisilly
Département de Côte d'Or



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME N° 2

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration-Révision	<i>04/12/2001</i>	<i>14/10/2003</i>	<i>03/08/2004</i>
Modification n°1	<i>13/11/2012</i>		<i>xx/09/2013</i>

Vu pour être annexé
à la délibération
du 19 septembre 2013

1-Notice explicative

1. Contexte

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 03 août 2004. Le conseil municipal a décidé le 14 novembre 2012 de procéder à une modification du PLU pour revoir le programme d'urbanisation fixé en redonnant la priorité au secteur AU2a au niveau du Chemin de la Tuilerie ou chemin rural n°9.

2. Objet de la modification du PLU

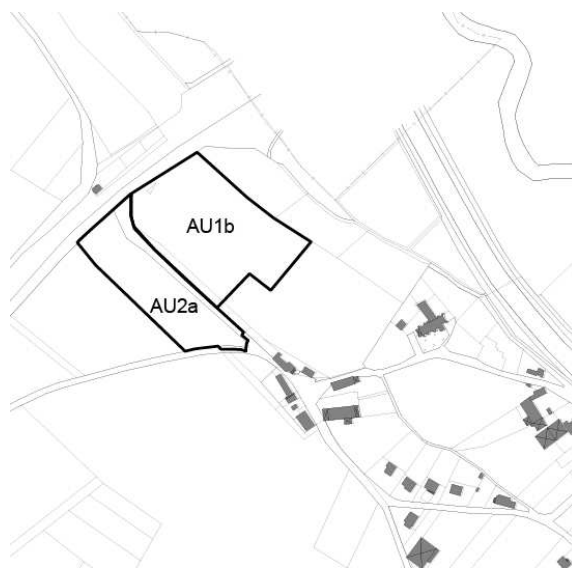
La modification du PLU vise à :

- A : Changer la vocation des tènements du chemin de la Tuilerie en les passant d'une zone AU2A en zone AU1b.
- B : Mettre à jour les servitudes d'utilité publique

A : Le changement de vocation des tènements du chemin de la Tuilerie

La commune a, depuis l'approbation du PLU, amélioré la situation pour ce secteur vis-à-vis des réseaux : renforcement de la conduite d'alimentation en eau potable et sécurisation du dispositif incendie. Le secteur AU2a est situé le long du Chemin de la Tuilerie et fait face à un secteur AU1b destiné à accueillir des logements.

La modification vise ainsi à agrandir la zone AU1b en intégrant les tènements situés en AU2a. Une orientation particulière d'aménagement organise le développement de la zone AU1b. L'ajout d'un nouveau secteur est l'occasion de proposer un développement d'ensemble pour cette façade Nord-Ouest du village avec une mise en compatibilité des principes d'aménagement avec les attentes du Grenelle de l'Environnement.



Extrait du zonage du règlement Passage d'une zone AU2a en AU1b.

B : Mise à jour des servitudes d'utilité publique

La mise à jour consiste dont au report :

- des servitudes de protection par inscription au titre des monuments historiques des bornes de la forêt de Mirebeau, situées sur les parcelles A 30, 32 à 36, 38, 107, 108, 177, 178 et B 51, 52, 54 à 56, issues de l'arrêté préfectoral du 1er février 2010 (servitudes AC1) ;
- du périmètre de protection autour du captage du Forage de la Tuilerie, situé sur la commune de Mirebeau-sur-Bèze, découlant de l'arrêté préfectoral du 3 juillet 2012 (servitude AS1) ;
- des servitudes de passage pour l'exécution de travaux, l'exploitation et l'entretien d'ouvrages au niveau de La Vingeanne (servitudes A4);
- des servitudes de halage et de marchepied qui concerne le canal de la Marne à la Saône (= canal entre Champagne et Bourgogne) (servitude EL3)
- du réseau de distribution électrique (servitudes I4).
- des servitudes d'alignement (servitudes EL7)

Elle consiste également à intégrer les fiches descriptives des servitudes A4, relative au passage pour l'exécution de travaux, l'exploitation et l'entretien d'ouvrages le long de la Vingeanne, et EL3, relative au halage et marchepied le long du canal de la Marne à la Saône, ainsi qu'à remettre à jour les fiches de chacune des servitudes existantes sur le territoire communal et notamment les coordonnées des services gestionnaires.

La modification du PLU concerne plusieurs pièces du PLU :

a) Le rapport de présentation

La partie B, titre 5 sur le plateau, l'agriculture et la forêt a été complétée, suite à la demande de GRTgaz, par des informations sur les canalisations de transport de gaz qui traverse le sud de la commune.

Le volet 'Choix retenus et incidences sur l'environnement' (annexe 1) est revu. L'organisation des constructions prévues dans le volet 2Bis du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (cf ci-après) permet d'avoir une cohérence dans le développement du site sans l'obligation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il s'agit également de mettre à jour l'information concernant le changement de dénomination de la zone couvrant les parties Ouest du Chemin de la Tuilerie.

b) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (annexe 2)

L'information cartographique présentant les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement (annexe 2.1) est revue pour redonner la priorité au secteur AU2A, le long du chemin de la Tuilerie.

Le plan et les prescriptions particulières applicables (annexe 2.2) sont changées pour adapter les aménagements au niveau du

- secteur situé au Nord-Est du chemin de la Tuilerie. Pour mettre en conformité avec les nouvelles règles de l'urbanisme, il sera désormais possible de construire sur des terrains de moins de 1000 m² et de ne pas urbaniser l'intégralité de la profondeur du site.
- secteur situé au Sud-Ouest du chemin de la Tuilerie qui se développera sur un front bâti aligné par rapport au chemin de la Tuilerie. La végétation existant sur la pointe à l'est du secteur sera agrandie.

c) Règlement

Le règlement graphique est revu pour la transition de la zone AU2a chemin de la Tuilerie en zone AU1b (annexe 3.1). Y est également ajouté, en application de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme, le tracé des canalisations de gaz (Servitude I3) ainsi que l'emprise maximale de la zone de danger qui y est associée.

La réglementation partie écrite est modifiée pour une adaptation avec les principes d'aménagements fixés dans les orientations et prescriptions particulières (annexe 3.2).

d) Les servitudes d'utilité publique

Le Plan des servitudes a été complété et des fiches descriptives ont été ajoutées, d'autres ont été mises à jour.

2- Pièces administratives

ANNEXE 1 MISE A JOUR DU RAPPORT DE PRESENTATION

Partie B, 5. Les plateaux, l’agriculture et la forêt (page 23)

Ajout d’une page qui traite des canalisations de gaz présentes au sud de la commune et des limites d’urbanisation qui sont associées.

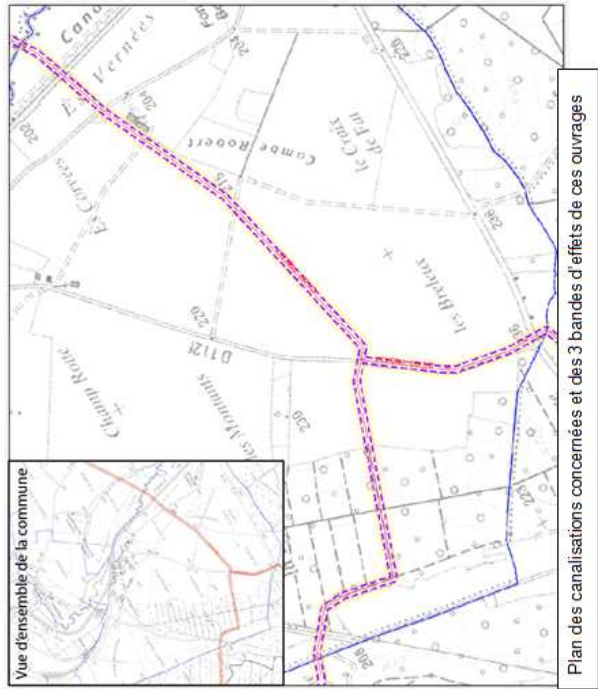
Avant modification

Il n’y avait pas d’élément sur les canalisations de gaz.

Après modification, la numérotation de page a été décalée d’une page

Le sud de la commune est traversé par deux canalisations de transport de gaz naturel haute pression. Il s’agit des canalisations Antenne de Gray et Antenne de Mirebeau-sur-Bèze. Ces ouvrages sont susceptibles, par perte de confinement accidentelle suivie de l’inflammation, de générer des risques très importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines. Ces canalisations fond l’objet d’une servitude d’utilité publique qui implique un certain nombre de règle (voir Annexe). Au-delà des zones de servitudes attachées à la construction et à l’entretien des canalisations de transport de gaz, la prise en compte des risques liés au gaz transporté conduit à définir des zones de spécifiques plus larges où le développement de l’urbanisme doit être examiné au cas par cas en fonction des caractéristiques techniques de la canalisation et des protections mises en œuvre.

Canalisations	Zone d’effets létaux significatifs Distance (m)	Zone des premiers effets létaux Distance (m)	Zone de dangers significatifs Distance (m)
Antenne de Gray	10	25	25
Antenne de Mirebeau-sur-Bèze	10	15	25



Selon l'arrêté du 4 août 2006, portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, la densité d'occupation et l'occupation totale autour de la canalisation est limitée.

Dans la zone des effets létaux significatifs (zone de dangers très graves pour la vie humaine), c'est à dire à moins de la « distance ELS » de la canalisation, sont pros crits les établissements recevant du public susceptible d'accueillir plus de 100 personnes.

Dans la zone des premiers effets létaux (zone de dangers graves pour la vie humaine), c'est à dire moins de « distance PEL » de la canalisation, sont pros crits :

- Les établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie (de plus de 300 personnes) ;
- Les immeubles de grande hauteur (IGH) ;
- Les installations nucléaires de base.

Dans la zone de dangers significatifs, c'est à dire moins de « distance IRE » de la canalisation, le gestionnaire (GRTgaz) doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Enfin, l'article 7 de l'arrêté du 4 août 2006 modifié impose également des règles de densité dans les zones d'effets létaux significatifs en fonction de la catégorie d'emplacement.

De plus amples informations (plan, courrier GRTgaz) sont disponibles en Mairie.

Volet Choix retenus et incidences sur l'environnement / 1. Perspectives communales de développement et d'aménagement (page 28 avant modification, devenu page 29 après modification)

Changer la dénomination de la zone AU1b et AU1a et permettre l'urbanisation du site s'il ne remet pas en question l'emplacement réservé situé le long du chemin de la Tuilerie (ex CR n°9).

Avant modification

5. Envisager une capacité d'extension du village, dépassant la construction au coup par coup, c'est à dire, avec une opération d'aménagement d'ensemble:
- **En continuité du village**, dans un premier temps, dans la zone AU1b (Cf. PADD – Orientations et prescriptions particulières-) en poursuivant l'extension sur le coteau vers le nord et le passage à niveau, **derrière l'église**, au lieu-dit « Sur la Côte »; mais en veillant à ce que de nouvelles constructions ne viennent pas enlaidir la vue sur l'église, depuis le contre-bas, ou le côté
 - **En épaisseur du village, sur le coteau central**, dans la zone AU2a, dans un deuxième temps, en créant une voirie en boucle (copiant le principe urbain historique précédent) entre le talweg de Combe basse et l'entrée du village (au-dessus de la mairie et en dessous du chemin rural). Ce secteur ne peut être ouvert à une urbanisation immédiate car celle-ci nécessite l'élargissement du chemin rural n°9 (dit de Maxilly) qui aujourd'hui n'est pas au gabarit suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
 - **A l'entrée du village, par la RD112f**, dans un deuxième temps également, secteur zoné AU2a car son ouverture à l'urbanisation est soumise à l'installation d'une conduite d'alimentation sur la RD 112f.

Après modification

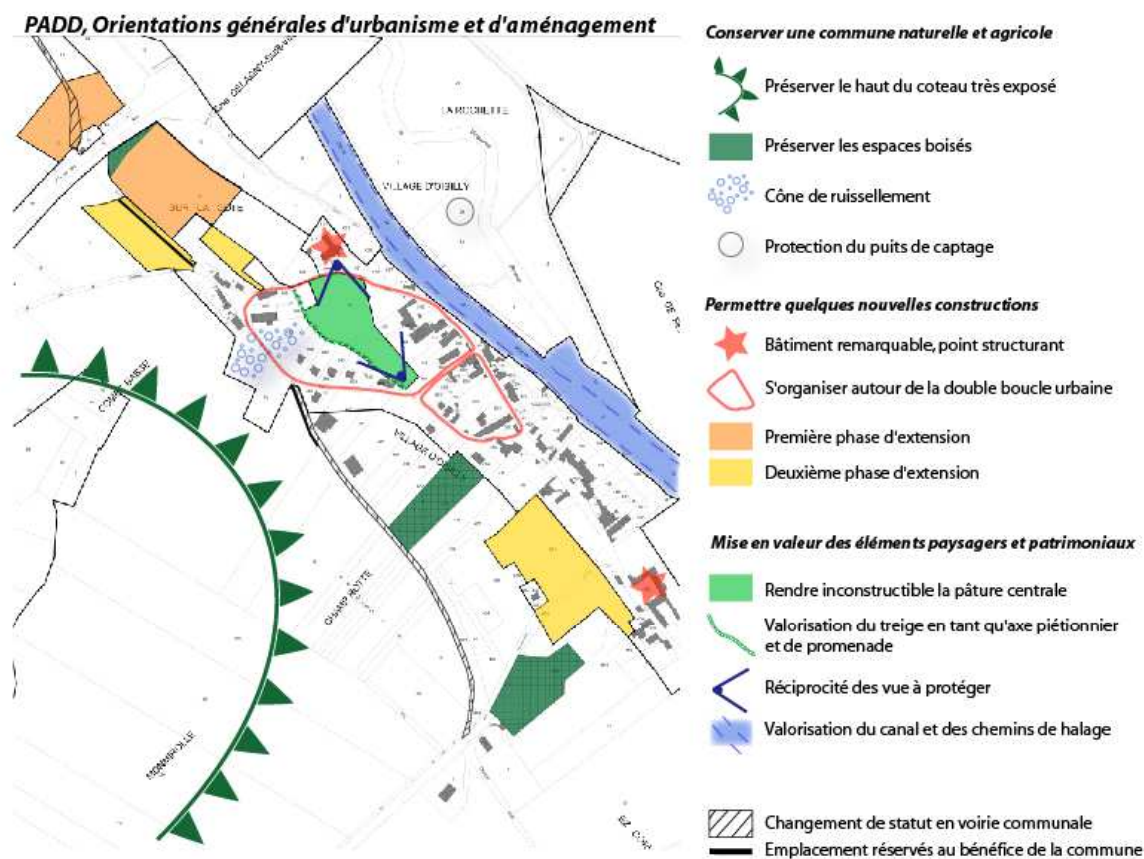
5. Envisager une capacité d'extension du village:
- **En continuité du village**, dans la partie Nord-Est de la zone AU1b (Cf. PADD – Orientations et prescriptions particulières-) en poursuivant l'extension sur le coteau vers le nord et le passage à niveau, **derrière l'église**, au lieu-dit « Sur la Côte »; mais en veillant à ce que de nouvelles constructions ne viennent pas enlaidir la vue sur l'église, depuis le contre-bas, ou le côté
 - **En épaisseur du village, sur le coteau central**, au Sud-Ouest du chemin de la Tuilerie en zone AU1b. Ce secteur ne peut être ouvert à une urbanisation s'il empêche l'élargissement du chemin de la Tuilerie.
 - **A l'entrée du village, par la RD112f**, dans un deuxième temps également, secteur zoné AU2a car son ouverture à l'urbanisation est soumise à l'installation d'une conduite d'alimentation sur la RD 112f.

ANNEXE 2 MISE A JOUR DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

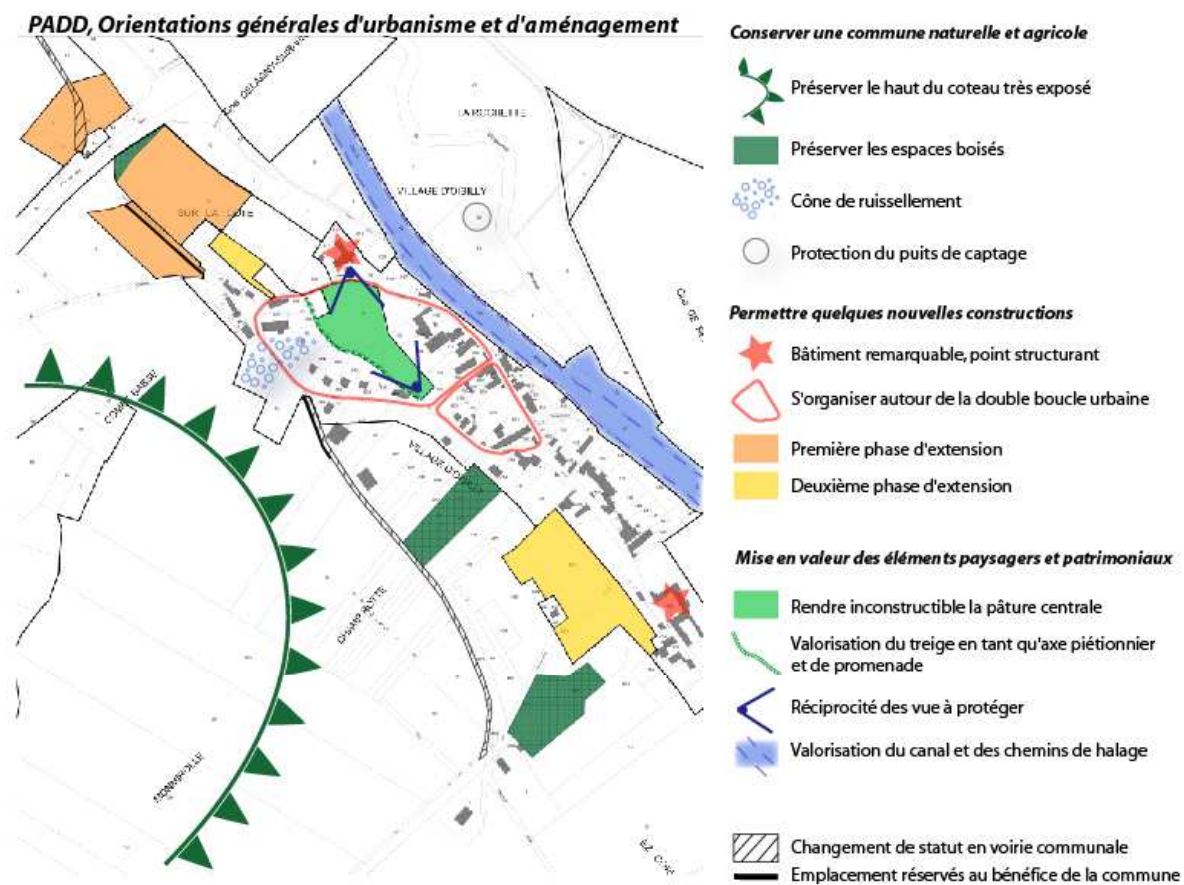
2.1 Volet n°2 Orientations générales d'urbanisme et d'aménagement (page 7)

Modification de la carte partie 'Garder une commune à dominante agricole et naturelle'.

Avant modification



Après modification



2.2 Volet n°2Bis Orientations et prescriptions particulières

Suppression des aménagements obligatoires (découpage sur l'intégralité de la profondeur, et surface minimum de 1000 m²) et insertion de principes d'aménagement pour le secteur AU1b dans son intégralité.

Avant modification

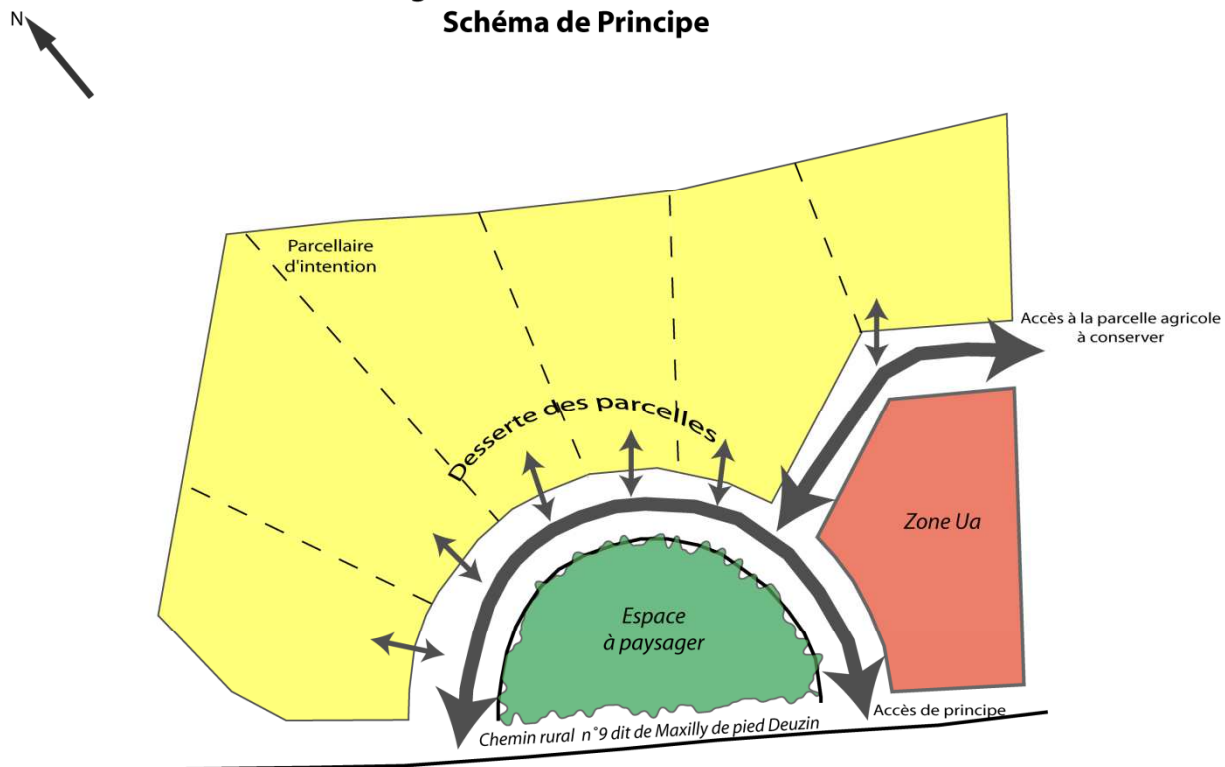
Pour assurer le développement de la commune, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1b « Sur la Côte » est envisagée.

Son aménagement devra répondre aux impératifs suivants :

- Un découpage sur toute la profondeur de la parcelle,
- Une surface minimum de 1000m² par parcelle afin de poursuivre l'urbanisation actuelle du secteur (maison isolée suivant une typologie pavillonnaire contemporaine)

Il devra également suivre le schéma de principe ci-dessous.

Aménagement du secteur "sur la Côte" Schéma de Principe



Echelle : 1/1000ème

Après modification

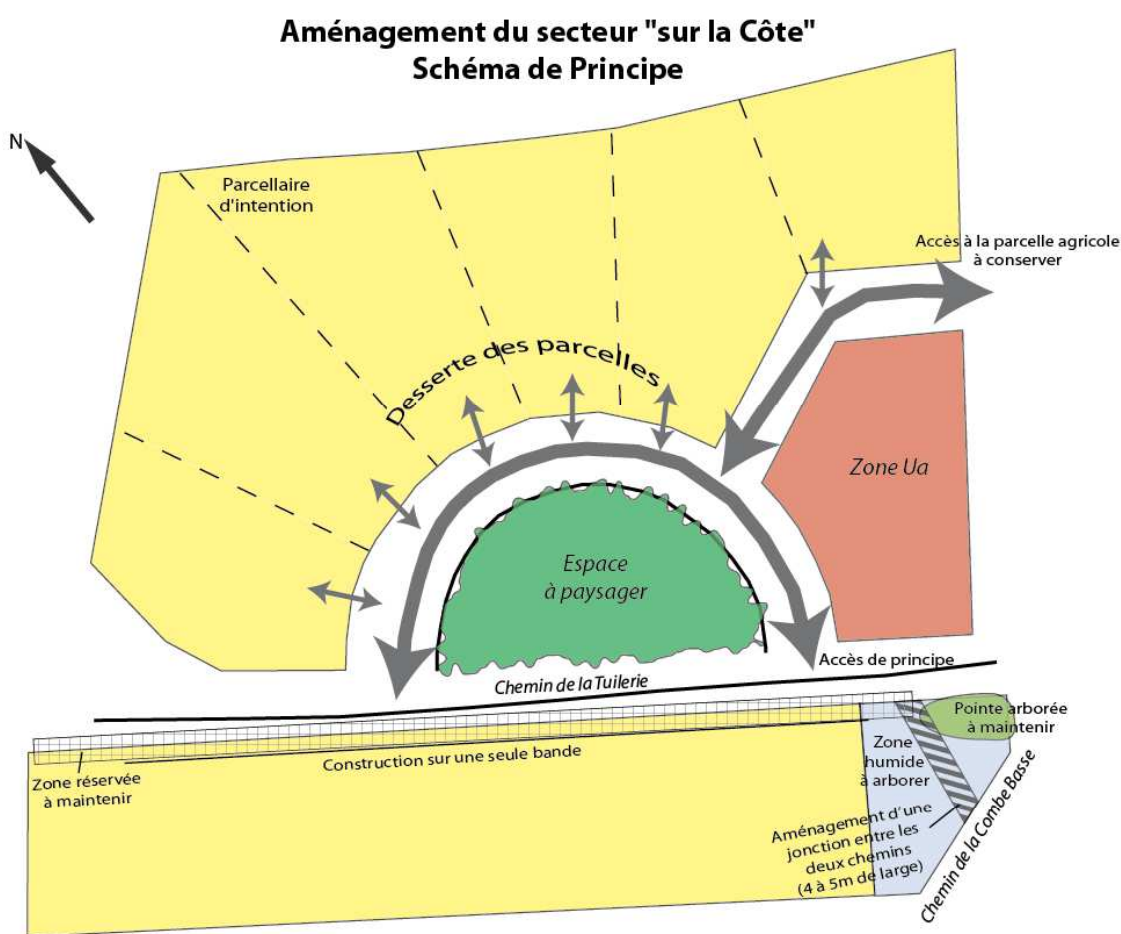
Pour assurer le développement de la commune, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1b au niveau du lieu-dit « Sur la Côte » est envisagée.

Il devra suivre le schéma de principe ci-dessous pour la partie Nord-Est. L'orientation du bâtiment principal des constructions devra être parallèle ou perpendiculaire au Chemin de la Tuilerie ou bien à une voie interne au quartier ou bien à un espace public.

Pour la partie Sud, l'orientation du bâtiment principal des constructions devra être parallèle ou perpendiculaire au Chemin de la Tuilerie et le stationnement sera intégré à la parcelle.

La surface minimum de 1000m² n'étant plus légale, il devra être tenu compte, lors des permis de construire de la surface nécessaire pour la mise en place à la parcelle du système d'assainissement individuel.

L'aménagement d'un accès facilitant la circulation des engins agricoles et forestiers (jonction, entre le chemin de la Tuilerie et de la Basse Combe, de 4 à 5m de large) sera fait tout en préservant les arbres de la pointe Est de la zone

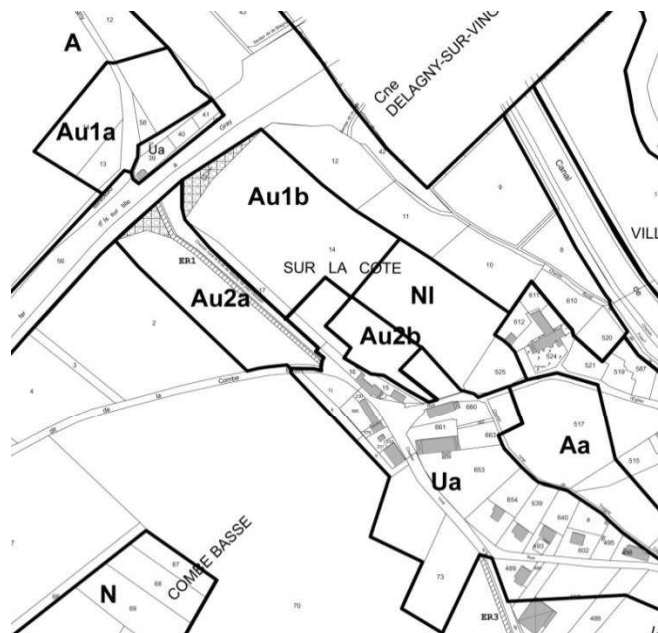


ANNEXE 3 MISE A JOUR DU REGLEMENT

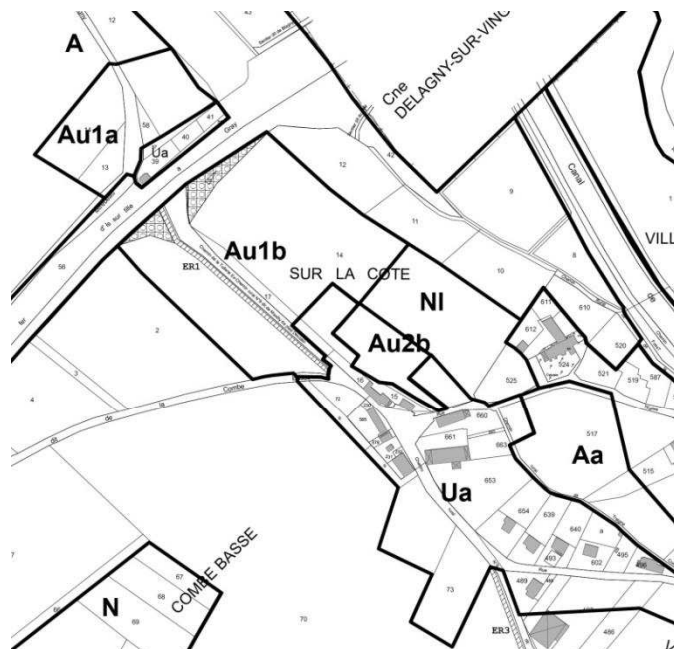
3.1 Modification du zonage

Changement de dénomination de la zone AU2a du chemin de la Tuilerie en zone AU1b

Avant modification



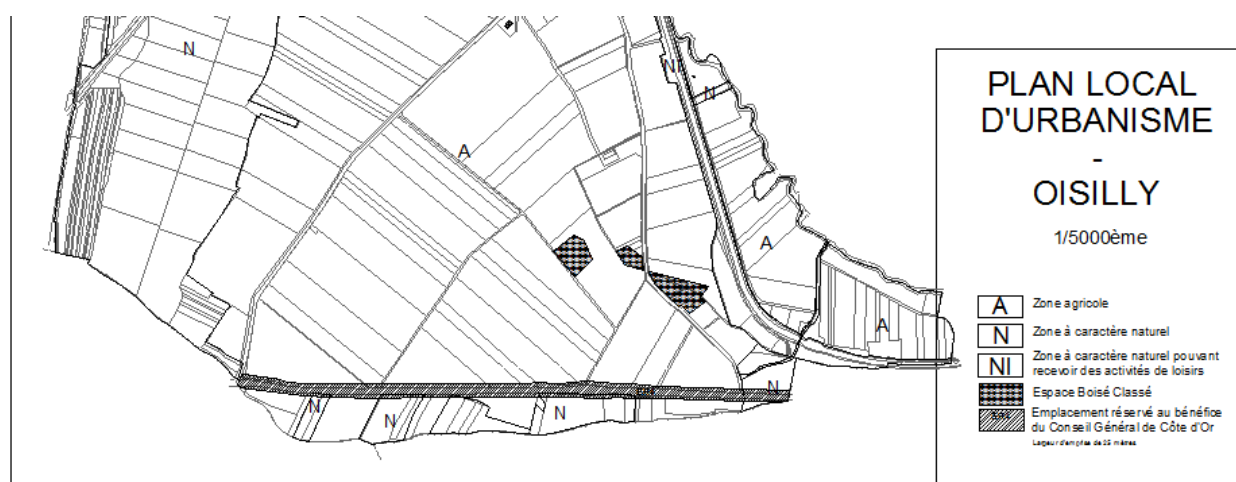
Après modification



Suite à la demande de GRTGaz et dans le respect de l'article R. 123-11 du code de l'urbanisme, ajout sur le plan au 5000^{ème}, des canalisations de gaz et des zones de danger qui y sont associées. Ceci afin d'attirer l'attention sur les risques potentiels que présentent les canalisations et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers pour la vie humaine, de façon proportionnée à chacun des trois niveaux de dangers (très graves, graves, significatifs)

Sur le zonage n'apparaît que la zone de danger la plus large. Il faut se reporter aux documents de GRTgaz disponibles en Mairie pour plus de précisions.

Avant modification



Après modification



3.2 Modification de la réglementation pour les zones AU1b et AU2A

Zone AU1b

Suppression de référence à la participation pour voirie et réseaux et à l'obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble.

Corrections de fautes et reformulation.

Suppression de la règle concernant la constructibilité sur des terrains d'au moins 1000 m² (article 5) afin de mettre en conformité le PLU avec la loi.

Avant modification

Zone AU1b

III. Délimitation de la zone AU1b

La zone AU1b concement des espaces non bâtis, sur une partie du lieu-dit « Sur la Côte ».

IV. Dispositions réglementaires applicables

Caractère de la zone AU1b

La zone AU1b est une zone d'urbanisation future immédiate où la commune a l'attention de réaliser ou de faire réaliser à brève échéance les équipements nécessaires par le biais de la participation pour voirie et réseaux. Cette zone nécessite une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle est destiné à devenir des zones UA.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouveaux bâtiments liées à l'exploitation agricole,
- les activités industrielles,
- les entrepôts de toute nature,
- les carrières et les mines.

Article 2 – Types d'occupations et utilisations du sol admis

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU1.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Il sera fait application des articles 3 et 4 et 6 à 13 de la zone Ua.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

La terrain minimum pour qu'un terrain soit constructible est de 1000 m².

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Zone AU1b

I. Délimitation de la zone AU1b

La zone AU1b concerne des espaces non bâtis, sur une partie du lieu-dit « Sur la Côte ».

Dispositions réglementaires applicables

Caractère de la zone AU1b

La zone AU1b est une zone d'urbanisation future immédiate où la commune a l'attention de réaliser ou de faire réaliser à brève échéance les équipements nécessaires.

Elle est destinée à devenir une zone UA.

Ce secteur ne peut être ouvert à une urbanisation s'il empêche l'élargissement du chemin de la Tuilerie.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouveaux bâtiments liés à l'exploitation agricole,
- les activités industrielles,
- les entrepôts de toute nature,
- les carrières et les mines.

Article 2 – Types d'occupations et utilisations du sol admis

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU1.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Il sera fait application des articles 3 et 4 et 6 à 13 de la zone Ua.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

- Zone AU2a

Suppression de références à la zone AU2a devenant AU1b dans le cadre de la modification.

Avant modification

Zone AU2a

I. Délimitation de la zone AU2a

Les zones AU2a concernent d'une part des espaces non bâtis, à l'entrée village par la RD112f, et d'autre part un secteur à l'ouest du chemin rural n°9 dit de Maxilly de pied Deuzain.

II. Dispositions réglementaires applicables

Caractère de la zone AU2a

La zone AU2a ne dispose pas à ce jour d'équipements publics de dimension suffisante à proximité immédiate, pour l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Cependant, il pourra être procédé à l'urbanisation de cette zone après modification du présent document d'urbanisme, sous réserve expresse de :

- L'apport préalable à sa proximité immédiate des équipements publics (voies, électricité, eau potable, assainissement) indispensable à son aménagement à la charge de l'aménageur par le biais de la PVR,
- De la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- De l'élargissement du chemin rural n°9 dit de Maxilly de pied Deuzain prévu par l'emplacement réservé n°1 pour la parcelle à l'ouest dudit chemin rural.

La destination de la zone AU2a sera l'habitat, comme en zone Ua.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités industrielles,
- les activités agricoles,
- les entrepôts de toute nature,
- les carrières et les mines.

Article 2 – Types d'occupations et utilisations du sol admis

Les constructions et installations admises devront pour le moins s'inspirer des principes suivants :

- Il pourra être procédé à l'urbanisation de cette zone sous réserve expresse à l'initiative de la collectivité, de l'apport préalable à sa proximité immédiate des équipements publics (voirie, électricité, eau potable) indispensables à son aménagement,
- Les équipements inhérents à chaque opération sont à la charge des constructeurs et aménageurs. Sur le plan technique, leur dimensionnement doit répondre aux besoins de la totalité de la zone,
- Les constructions et installations admises devront s'intégrer dans un aménagement cohérent afin d'éviter d'enclaver des terrains, de générer des délaisés, de rendre plus onéreux les équipements publics, etc...

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Il sera fait application des articles 3 à 13 de la zone Ua.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Il sera fait application de l'article 14 de la zone Ua.

Zone AU2a

II. Délimitation de la zone AU2a

Les zones AU2a concernent des espaces non bâtis, à l'entrée village par la RD112f.

Dispositions réglementaires applicables

Caractère de la zone AU2a

La zone AU2a ne dispose pas à ce jour d'équipements publics de dimension suffisante à proximité immédiate, pour l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Cependant, il pourra être procédé à l'urbanisation de cette zone après modification du présent document d'urbanisme, sous réserve expresse de :

- L'apport préalable à sa proximité immédiate des équipements publics (voirie, électricité, eau potable, assainissement) indispensable à son aménagement à la charge de l'aménageur,
- De la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble ;

La destination de la zone AU2a sera l'habitat, comme en zone Ua.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 – Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités industrielles,
- les activités agricoles,
- les entrepôts de toute nature,
- les carrières et les mines.

Article 2 – Types d'occupations et utilisations du sol admis

Les constructions et installations admises devront pour le moins s'inspirer des principes suivants :

- Il pourra être procédé à l'urbanisation de cette zone sous réserve expresse à l'initiative de la collectivité, de l'apport préalable à sa proximité immédiate des équipements publics (voirie, électricité, eau potable) indispensables à son aménagement,
- Les équipements inhérents à chaque opération sont à la charge des constructeurs et aménageurs. Sur le plan technique, leur dimensionnement doit répondre aux besoins de la totalité de la zone,
- Les constructions et installations admises devront s'intégrer dans un aménagement cohérent afin d'éviter d'enclaver des terrains, de générer des délaissés, de rendre plus onéreux les équipements publics, etc...

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Il sera fait application des articles 3 à 13 de la zone Ua.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Il sera fait application de l'article 14 de la zone Ua.

ANNEXE 4 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Remplacement du plan de SUP et des fiches actuels par le plan et les fiches mis à jour



COMMUNE DE OISILLY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par le Conseil Municipal du 3 août 2004

Modification n°2

Approuvée par le Conseil Municipal
du 19 septembre 2013

1	<i>RAPPORT DE PRESENTATION MIS A JOUR</i>
----------	--

URBICAND

71, rue Chabot Charny
21 000 DIJON

tél. 03 80 36 49 42
email : urbicand@urbicand.com

SOMMAIRE

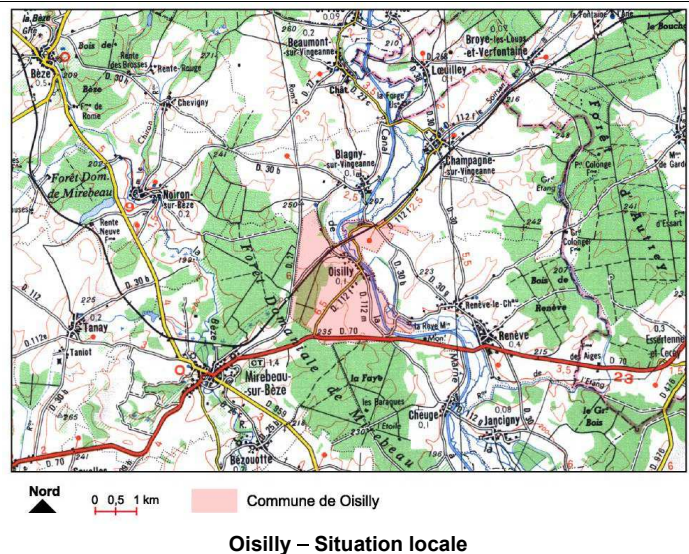
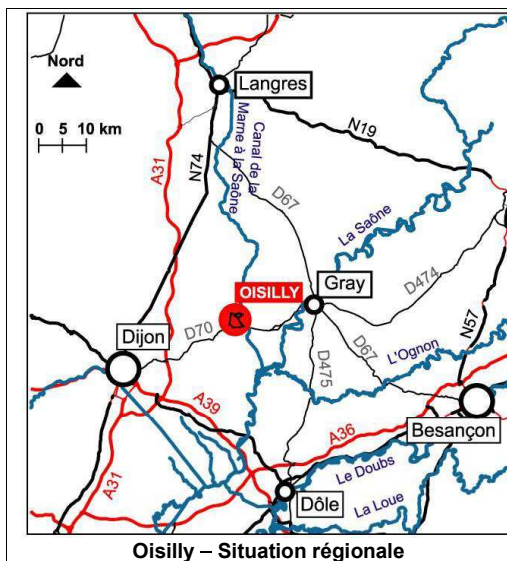
A - Situation	6
B - Environnement, paysage et bâti	7
1. Approche	7
2. Le village	11
3. Le canal et la Vingeanne	16
4. La Rochette et l'ancienne gare	19
5. Les plateaux, l'agriculture et la forêt	21
C – Situation et perspectives socio-économiques	24
Evolutions récentes et perspectives générales	24
D - Choix retenus et incidences sur l'environnement	27
1. Perspectives communales de développement et d'aménagement	27
2. Les incidences des choix sur l'environnement	31

A - Situation

A 31 km de Dijon et 5 km de Mirebeau-sur-Bèze, Oisilly est une **commune rurale et agricole** de 600 ha et 108 habitants.

La **proximité de la capitale régionale** bourguignonne (20 minutes de l'entrée Est de Dijon) joue une influence non négligeable : la commune est comprise dans l'aire urbaine dijonnaise, c'est à dire que plus de 40% des actifs de Oisilly travaille dans le pôle d'emploi dijonnais.

Mirebeau (1600 habitants) est le **pôle** de commerce, activités et services de proximité : équipements publics de toutes natures, enseignement, santé, alimentation et commerces plus spécialisés, loisirs, sport et culture ...

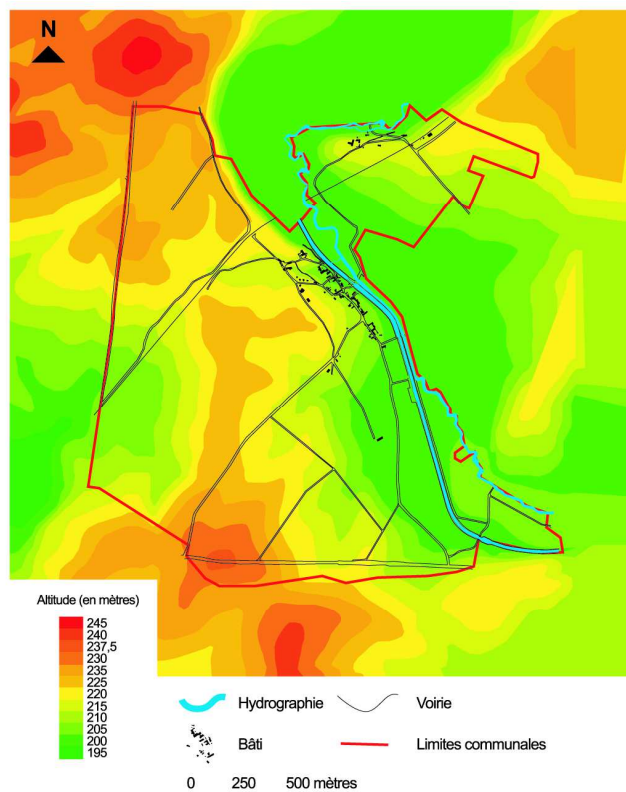


B - Environnement, paysage et bâti

1. Approche

Accessible par la RD 70 (Dijon-Gray-Vesoul), puis la RD 1121 que l'on prend au sortir de la forêt de Mirebeau, **le village n'est quasiment pas perceptible.**

Depuis la RD 1121 on embrasse un vaste paysage de plateau cérééalier, très ouvert, dans lequel le discret coteau sur la Vingeanne, où s'est inscrit le village, ne se lit pas. Il y a pourtant 25 m de dénivelé, mais celui-ci ne se sent pas, tant **l'amplitude de vue sur les plateaux** est vaste et lointaine, et tant le cordon de végétation qui accompagne la rivière et le canal est discret.





Vue depuis la RD 112f en arrivant de Mirebeau



Même vue, avec zoom sur l'horizon et le clocher

Ce n'est qu'à 200m du village, à l'amorce du dénivellement vers la Vingeanne, que ce dernier apparaît.

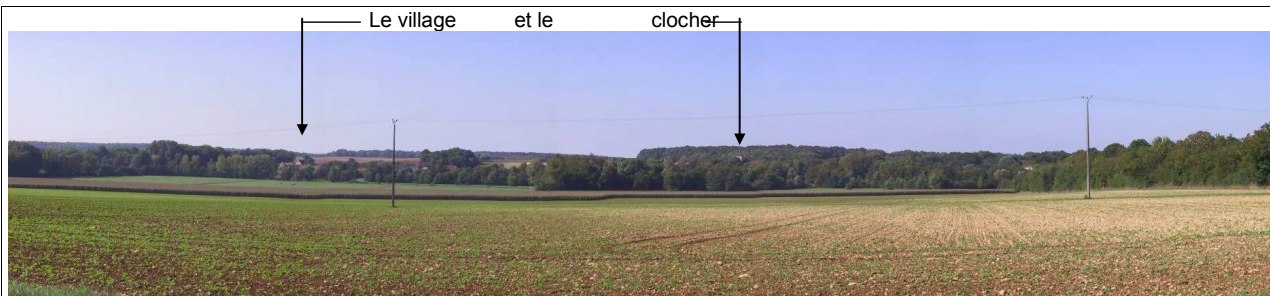


1^{ère} maison de Oisilly



Vue sur le château à l'entrée de Oisilly

En arrivant en sens inverse, par la RD 112f de l'Est, le village est de même invisible, en particulier l'été, la végétation du bord de la Vingeanne et du canal obstruant la vue.



Oisilly, vue depuis la RD112f et le plateau près de l'ancienne gare

2. Le village

Oisilly s'est **construit sur le petit coteau**, orienté nord-est, qui s'incline vers la Vingeanne.

Jusqu'au XIX^e siècle, il ne comprenait que quelques fermes et maisons et l'église St Léger.

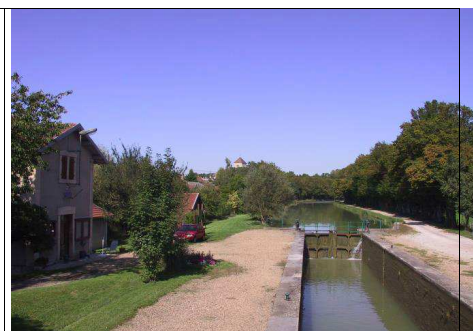
La construction du canal de la Marne à la Saône (XIX^e) a profondément modifié le paysage du fond de vallée : déplacement du lit de la Vingeanne, talutage du canal, création de ponts...



Le canal longeant le bas du village



Maisons au bord du canal



Maison éclusière

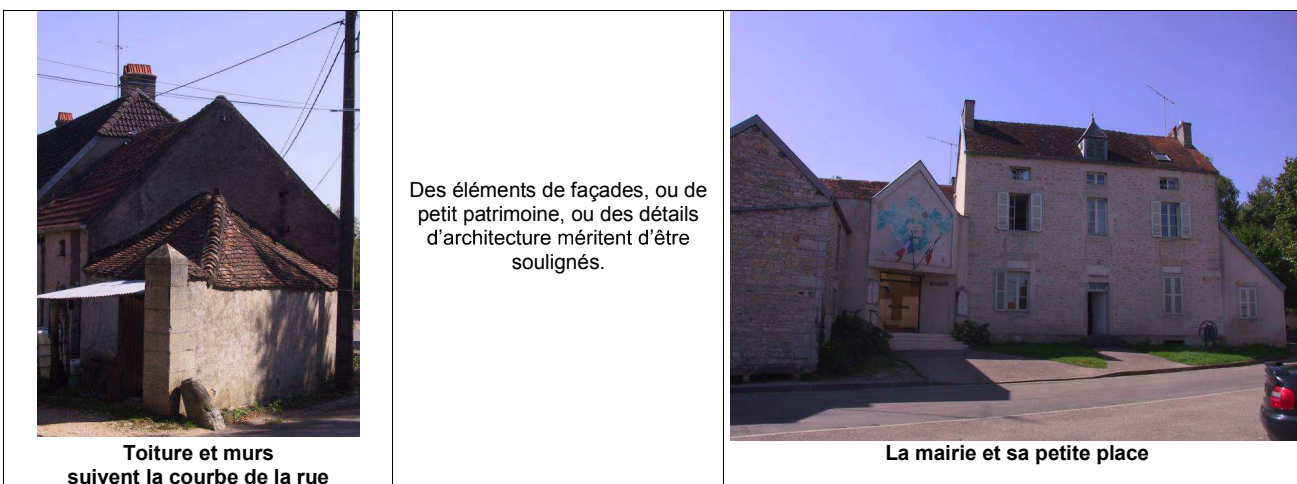
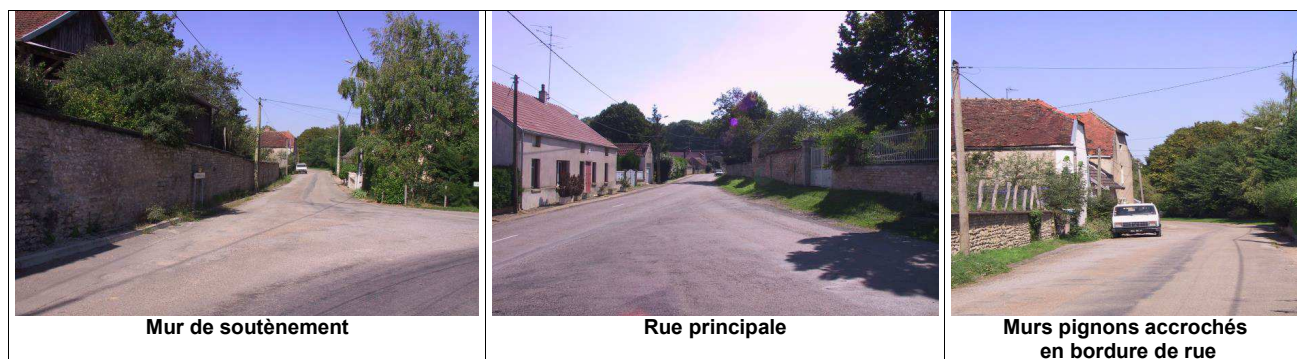
Oisilly a connu une certaine croissance de la fin du XIX^e au milieu du XX^e siècle. Le village s'est structuré autour de la rue principale parallèle au canal et à la Vingeanne (RD112m) en bas du coteau et d'une voie de desserte interne sur le coteau, formant une double boucle sur la RD, autour du petit talweg de la Combe Basse au pont de l'écluse, point bas du village.

Les **habitations** se sont réparties **le long de ces voies, montant progressivement du bord du canal sur le coteau**.

On trouve ainsi aujourd'hui les maisons les plus anciennes, dont le château, dans la rue principale : elles sont basses (R+1 maximum), avec toit à 2 pentes et mur gouttereau sur la rue, crépites d'enduits clairs, avec des percements classiques (modestes).

De petites cours les séparent les unes des autres, les jardins se situant en arrière, avec vue sur la rivière. L'alignement le long de la rue est quasi continue côté Est. Les bâtiments se présentent le plus souvent leur façade (mur gouttereau) sur la rue, plus ou moins en retrait, mais certains y sont accrochés en présentant leurs murs pignons, collés en bord de route.

De nombreux murs ou murets les relient, créant l'effet de rue et utiles au soutènement des terrains plus élevés à l'ouest.



En empruntant la voie vers la Combe Basse et le coteau, les maisons s'espacent, selon un typologie pavillonnaire contemporaine : maison isolée sur sa parcelle.



La pâture laissée dans le cœur de la boucle autour du talweg de Combe Basse crée un **espace central en creux, naturel et agréable, autour duquel les maisons s'organisent**, sans promiscuité ni gêne. Ce vide permet **une réciprocité de vue harmonieuse** entre l'église et le village. **Un treige** (terme ancien utilisé pour désigner des sentiers villageois) permet de le traverser du Nord au Sud.



Vue sur la pâture centrale, formant talweg, depuis l'église

En cas de forte pluie, cette pâture permet aussi l'**écoulement des eaux** de ruissellement, en surface mais aussi grâce à un collecteur qui le traverse et les rabat dans la Vingeanne, sans oublier un puisard à fond perdu créé par le commune sur le haut.

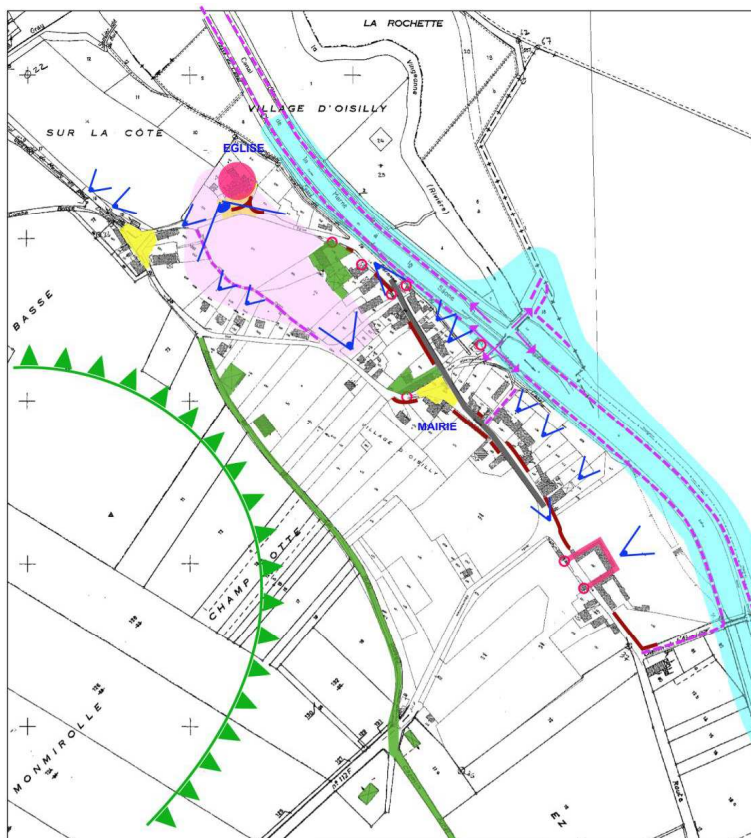


La pâture centrale vue du bas, avec le treige sur le côté gauche



Au point haut de la boucle, un groupement de maisons crée un espace un peu plus dense, organisé autour d'un **carrefour-place** aménagé légèrement par la commune, et qui marque la fin actuelle du village.

Qualités Urbaines



Les vues



Le haut de coteau très exposé



Les bords de la Vingeanne et du Canal



Le talweg de Combe Basse et l'église



Les "places" publiques



La rue principale



Les murs et murets



Bâtiment remarquable



Petit patrimoine intéressant



Promenade, chemins piétons



Siège ou bâtiment d'exploitation agricole
Chemin rural d'utilité agricole dominante

EGLISE Élément attractif

3. Le canal et la Vingeanne

La Vingeanne, doublée du canal de la Marne à la Saône, coule au pied du coteau. **Le jeu de ces deux voies d'eau parallèles**, qui s'espacent, se rapprochent à la hauteur du village et s'écartent à nouveau autour de la prairie de Braux, **crée un milieu et ambiance naturels de grande qualité** : eau, végétation, bois s'entremêlent et créent des sous espaces parfois clos, intimes, ou plus ouverts, avec des échappées visuelles sur les champs ou le village. L'ensemble est d'ailleurs inscrit en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique) de type II.



Ce cordon naturel est propice à la promenade grâce au chemin de halage et aux quatre ponts qui les enjambent du nord au sud de la commune, mais aussi à la baignade au pied du village. Une halte nautique a été créée un peu plus loin et permet l'accostement des bateaux et pénichettes de plaisance.



Le coin baignade en bas du village



La halte nautique plus au sud

La **butte de l'ancien château de Chamblanc** (sur la commune voisine), aujourd'hui recouvert mais dont on a retrouvé les traces de la structure toute en bois, constitue un petit point singulier dans le paysage.

Le **viaduc de la voie ferrée**, au nord du village, constitue le second point singulier de ce parcours, plus marquant encore parce qu'insolite et monumental.



L'ensemble confère **une vocation naturelle, récréative et touristique forte au secteur**, d'autant qu'aucune construction isolée ne vient perturber le paysage : seul le village, homogène et regroupé le regarde.

En période de **forte crue**, les zones d'expansion naturelle des eaux de la Vingeanne peuvent occuper **tout le fond de vallée**, entre rivière et canal, et jusqu'à la RD 30b à l'aval.

Les crues les plus importantes ont été connues en 1856, 1910, 1955 et 1965, sans que l'on en connaisse les débits. La limite des zones inondables portée dans l'Atlas des zones inondables réalisé par l'Etat (DIREN) a été fixée selon ces connaissances. On tiendra compte de ce risque potentiel d'inondation dans le PLU.

Un puits de captage a été créé par le SIAEP de Blagny-Oisilly pour **alimenter en eau potable** ces 2 communes, au nord-est du village, entre la Vingeanne et le canal. On tiendra compte de sa nécessaire protection dans des périmètres immédiat, rapproché et éloigné, tels que délimités par l'Etat (DDA).

Une station hydrométrique est installée à proximité du captage et est gérée par la DIREN.

4. La Rochette et l'ancienne gare

Le territoire communal de Oisilly s'étend quelque peu sur le plateau Est de la Vingeanne, au lieu-dit La Rochette.

La ferme de la Rochette constitue un ensemble de bâtiment d'une certaine facture, situé sur une butte boisée, en surplomb d'une courbe de la Vingeanne. Cette ferme est un siège d'exploitation agricole.



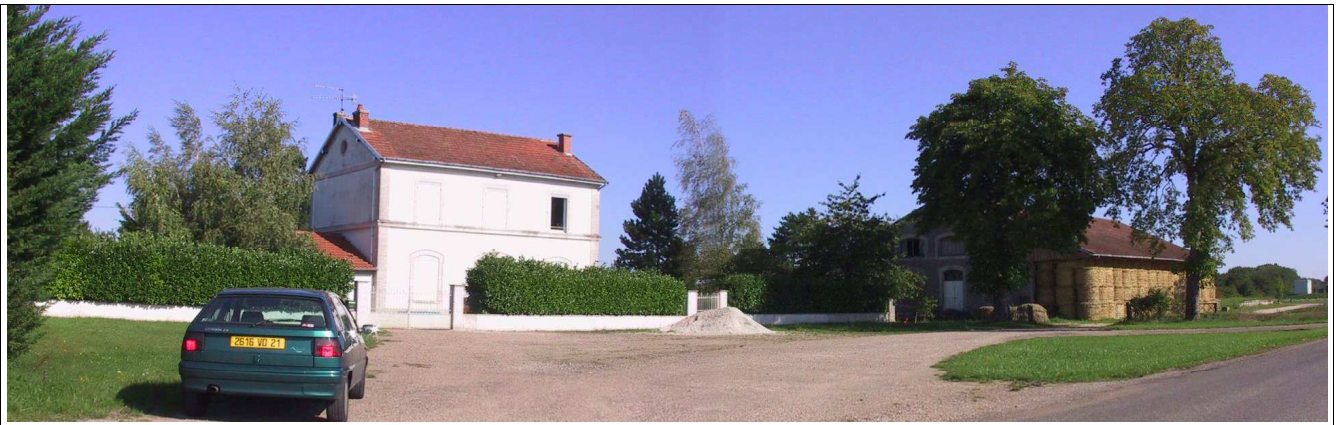
La ferme de la Rochette



L'ancien moulin

Là encore, les bords de Vingeanne et canal sont très agréables : boisés, avec un ancien moulin devenu maison d'habitation.

Au-delà, le secteur de l'ancienne gare regroupe quelques maisons d'habitation (dont une ancienne auberge-restaurant et des logements dans l'ancienne gare), la déchetterie (intercommunale) et la halle de l'ancienne gare, bâtiment de 300 m2.



L'ancienne gare et la halle ferroviaire à droite, utilisée aujourd'hui pour stocker de la paille

Ce bâtiment intéressant de part sa surface dégagée au sol mériterait éventuellement un autre usage : grande salle publique polyvalente ou accueil d'activités...

5. Les plateaux, l'agriculture et la forêt

Le territoire communal est principalement occupé par 435 ha de SAU pour une superficie communale totale de 597 ha (soit 73 %) , employés aux cultures céréalières (165ha en 98) et oléagineuses (120 ha).

Trois exploitations agricoles ont leur siège dans la commune :

- Une dans le village, près de la mairie ;
- Une autre toujours dans le village, mais face à l'église (légèrement en contre-bas). L'accès se fait sur la RD 112m et des dégagements existent sur l'arrière sur la pâture du talweg citée plus haut. Elle dispose de **deux bâtiments d'élevage** situés un peu plus haut, à la limite du plateau et desservis par un chemin rural qui la relie aux RD 112m et 112f de part et d'autre. Cette façade agricole du village mérite d'être maintenue pour faciliter accès, dégagement et mouvements autour des bâtiments.
- La dernière à la Rochette.



Le siège d'exploitation en contre-bas de la pâture centrale du village

Trois bâtiments d'exploitation (2 hangars et un bâtiment d'élevage) sont éloignés des sièges, et implantés dans le secteur « En Corvées ».

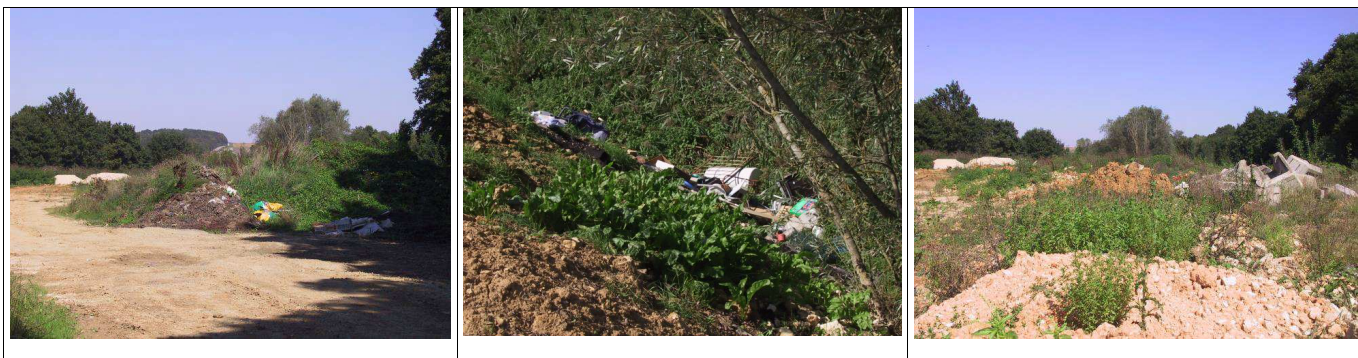
La population familiale active comprend 11 personnes, équivalent à 5 Unité de Travail Annuel (temps plein). 3 exploitants sur les 8 recensés dans la commune ont plus de 55 ans.

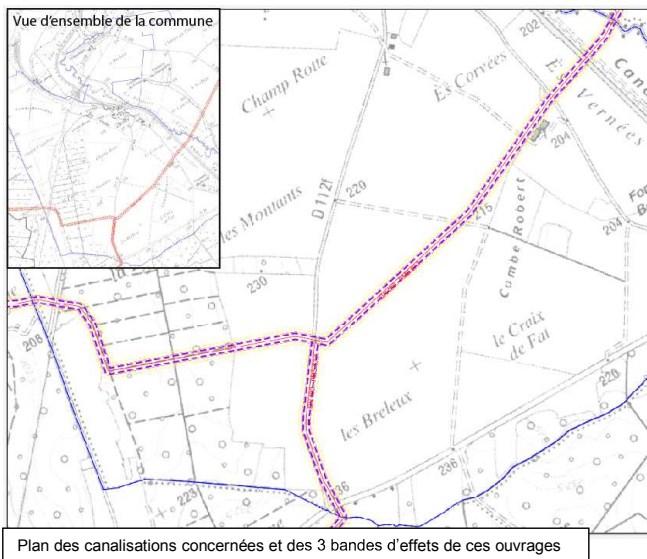
Un **remembrement** des terres agricoles a été effectué en 1977. Ces trente dernières années, l'agrandissement et le regroupement des parcelles a poussé à la disparition des haies et bosquets.

Les circulations des engins agricoles se font sur deux chemins ruraux et des chemins d'Association Foncière.

Le reste du territoire communal est occupé au sud par une partie de la **forêt de Mirebeau**, propriété communale soumise au régime forestier et gérée par l'ONF. La commune est aussi propriétaire de la pointe de la forêt (bois de la Dame) sur la commune de Mirebeau. Ce morceau de forêt, entre RD 27 et RD 70, assure la continuité écologique de la grande forêt de Mirebeau qui s'étend sur plusieurs hectares à l'ouest et au sud de la commune.

A l'ouest de la forêt communale, le long de la RD 27, **les anciens bassins de rétention d'eau** anciennement utilisés par la distillerie de Mirebeau pour le lavage des betteraves sont aujourd'hui propriété d'une entreprise privée de Travaux Publics qui les comble progressivement en y déchargeant des matériaux divers... ce qui suscite des dépôts sauvages illicites supplémentaires. Comme le montre les photos ci-contre, l'ensemble devient doucement **une décharge inerte non contrôlée**.





Le sud de la commune est traversé par deux canalisations de transport de gaz naturel haute pression. Il s'agit des canalisations Antenne de Gray et Antenne de Mirebeau-sur-Bèze. Ces ouvrages sont susceptibles, par perte de confinement accidentelle suivie de l'inflammation, de générer des risques très importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines. Ces canalisations fond l'objet d'une servitude d'utilité publique qui implique un certain nombre de règle (voir Annexe). Au-delà des zones de servitudes attachées à la construction et à l'entretien des canalisations de transport de gaz, la prise en compte des risques liés au gaz transporté conduit à définir des zones de spécifiques plus larges où le développement de l'urbanisme doit être examiné au cas par cas en fonction des caractéristiques techniques de la canalisation et des protections mises en œuvre.

Canalisations	Zone d'effets létaux significatifs Distance (m)	Zone des premiers effets létaux Distance (m)	Zone de dangers significatifs Distance (m)
Antenne de Gray	10	25	25
Antenne de Mirebeau-sur-Bèze	10	15	25

Selon l'arrêté du 4 août 2006, portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, la densité d'occupation et l'occupation totale autour de la canalisation est limitée.

Dans la zone des effets létaux significatifs (zone de dangers très graves pour la vie humaine), c'est à dire à moins de la « distance ELS » de la canalisation, sont proscrits les établissements recevant du public susceptible d'accueillir plus de 100 personnes.

Dans la zone des premiers effets létaux (zone de dangers graves pour la vie humaine), c'est à dire moins de « distance PEL » de la canalisation, sont proscrits :

- Les établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie (de plus de 300 personnes) ;
- Les immeubles de grande hauteur (IGH) ;
- Les installations nucléaires de base.

Dans la zone de dangers significatifs, c'est à dire moins de « distance IRE » de la canalisation, le gestionnaire (GRTgaz) doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Enfin, l'article 7 de l'arrêté du 4 août 2006 modifié impose également des règles de densité dans les zones d'effets létaux significatifs en fonction de la catégorie d'emplacement.

De plus amples informations (plan, courrier GRTgaz) sont disponibles en Mairie.

C – Situation et perspectives socio-économiques

Evolutions récentes et perspectives générales

Le développement de l'agglomération dijonnaise (230 000 hab. en 1990, 240 000 en 1999) produit des effets dynamiques (croissance de population, maintien des services et commerces, création d'emplois induits...) qui se font ressentir de plus en plus loin.

Ainsi, le **canton agricole** et rural de Mirebeau, après avoir connu une certaine récession dans les années 50-70 du fait de l'exode rural et de la diminution des emplois dans l'agriculture, connaît-il **depuis les années 70** un **renouveau démographique** lié à l'arrivée de nouveaux ménages en provenance de l'agglomération dijonnaise principalement .

Population sans double compte						
	1975	1982	1990	1999	99/90	99/75
Oisilly	88	96	116	108	- 7 %	+ 23 %
Mirebeau	1107	1426	1464	1573	+ 7 %	+ 42 %
Canton Mirebeau		7027	7232	7543	+ 4 %	

Sources : INSEE, RGP99

Evolution de la population de 1975 à 1982									
	Taux de variation annuel en %			Dû au solde naturel			Dû au solde migratoire		
	75-82	82-90	90-99	75-82	82-90	90-99	75-82	82-90	90-99
Oisilly	+1.24	+2.39	-0.79	-0.62	-0.24	+0.30	+1.87	+2.63	-1.09
Mirebeau	+3.66	+0.33	+0.80	+0.38	-0.19	-0.41	+3.29	+0.52	+1.21
Canton	+3.14	+0.36	+0.47	+0.31	+0.11	+0.15	+2.83	+0.25	+0.32

Sources : INSEE, RGP99

Aujourd'hui, les communes de **Mirebeau et Oisilly** sont comprises dans l'aire urbaine de l'agglomération dijonnaise¹ alors que ce n'était pas le cas en 1990.

Nombre d'actifs ayant un emploi, résidant à Oisilly et travaillant à :	
7	Oisilly
19	Unité Urbaine Dijon (10 Dijon, 3 Chenôve, 2 Chevigny, 2 Longvic, 1 Daix, 1 St Appo)
5	Mirebeau
4	Autres communes canton (3 Renève, 1 Bézouotte)
8	autres
36	Total hors de la commune
43	Total actifs ayant un emploi

Toutefois, l'**absence** de création de nouvelles constructions ces dernières années (un seul logement créé entre 90-99) **n'a pas permis à Oisilly de profiter pleinement de ce phénomène** du fait de la « rétention » (non mise en offre) de terrains constructibles, classés en zone U ou NB dans l'ancien POS.

De ce fait, le mouvement de reprise démographique, perceptible entre 82 et 90 (+9 Résidences Principales et + 20 habitants) ne s'est pas confirmé : le solde migratoire (arrivée de nouveaux habitants) est négatif pour la période 90-99 (-1.09 % par an), la population diminue faiblement (-8), le nombre de Résidences Principales est stable (-1).

Catégories des logements			
	1968	1990	1999
Résidences principales	39	47	46
Résidences secondaires	10	10	13
Logements vacants	5	4	1
Logements occasionnels	0	0	1
Total	54	61	61

Sources : INSEE, RGP99

Toutefois, cette stabilité de la population ne génère **pas encore de vieillissement** sensible de la population. L'arrivée de nouveaux ménages dans les années 75-90 (solde migratoire moyen annuel positif de +1.87 entre 75 et 82 puis +2.63 % entre 82 et 90) a permis de redresser un solde naturel moyen annuel négatif jusqu'en 90 (- 0.62 entre 75 et 82 ; -0.24 entre 82 et 90) : il est passé à +0.30 % entre 90 et 99.

¹ C'est à dire que plus de 40 % des actifs résidant dans ces communes vont travailler dans le pôle d'emploi de l'agglomération dijonnaise

Mais **ce mouvement ne durera pas** si un renouvellement ou apport de nouvelle population ne voit pas le jour.

Age de la population					
	0 à 19 ans		20 à 59 ans		60 ans et plus
1990	27	23.3 %	58	50 %	31
1999	28	26 %	54	50 %	26
					24 %

Sources : INSEE, RGP99

La croissance des communes voisines laisse augurer d'un **attrait du secteur**, même s'il reste **modeste** comparé à la proche couronne de l'agglomération dijonnaise, et dont pourrait bénéficier Oisilly si de l'offre foncière est dégagée, à des prix inférieurs à ceux de l'agglomération dijonnaise et ses deux premières couronnes.

La **demande** est perceptible compte-tenu de :

- La réoccupation des logements vacants (4 en 1990, 1 seul en 1999)
- L'occupation permanente des logements locatifs dans la commune (9 en 90 et 99 dont un logement social)
- Des demandes enregistrées en mairie.

Statuts d'occupation des résidences principales		
	1990	1999
Propriétaires	33	33
Logés gratuitement	5	3
Locataires non HLM	9	9
Locataires HLM*	0	1
Total	47	46

Sources : INSEE, RGP99

* la commune compte en fait 3 logements locatifs sociaux (et non 1 comme l'indique le RGP 99) : 2 logements conventionnés au-dessus de la mairie et un pavillon d'OPH 21.

D - Choix retenus et incidences sur l'environnement

1. Perspectives communales de développement et d'aménagement

On peut ainsi penser que la commune dispose d'un **potentiel de développement résidentiel** certain, compte-tenu :

- du **mouvement de péri-urbanisation dijonnaise** qui devrait se poursuivre à l'avenir ;
- du **cadre de vie de qualité** créée en particulier grâce aux abords et ambiances de la Vingeanne et du canal, à l'unité bâtie du village sur le coteau et à la beauté de l'église et de la pâture centrale qui la prolonge ;
- du **prix du foncier** inférieur à celui de la 1^{ère} ou 2^{ème} couronne dijonnaise – ce qui compense les dépenses automobiles liées à l'éloignement des lieux de travail et de services- ;
- de la **proximité de Mirebeau-sur-Bèze** qui concentre tous les services de proximité nécessaire à la vie quotidienne.

Les capacités d'accueil dans les bâtiments existants étant nulles (1 logement vacant en 99 ; occupation des résidences secondaires par des familles d'origine locale le plus souvent) le **développement ne pourra se faire que par création de nouvelles maisons**.

Compte-tenu des qualités paysagères et naturelles relevées ci-avant, quelques orientations se dessinent :

1. Eliminer a-priori toute construction sur les plateaux pour les réserver à l'agriculture et éviter le mitage de ces vastes paysages ouverts
2. Conserver son caractère de hameau au secteur de la Rochette mais permettre une mixité des fonctions habitat (Ub) et activité compatible avec l'habitat, il s'agit ici d'activité de loisirs (NI) : par exemple, constructions et aménagements légers nécessaires au développement des loisirs pédestres, sportifs, ludiques et adaptés au milieu dans lequel ils s'insèrent.
3. Inscrire les anciennes zones NB en A (Agricole) pour en raison de leur potentiel économique et afin d'éviter l'étirement des constructions sur le plateau d'une part, et en NI le long du canal dans un secteur propice aux loisirs d'autre part.
4. Permettre l'accueil de constructions dans les zones UA (classement de zone d'urbanisation dense) existantes au POS :
 - a. Maintien en UA d'une ou deux parcelles sur le flanc Est de l'Eglise, en contre-bas sur le coteau actuellement boisé
 - b. La protection de la vue sur l'église St Léger, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, et de l'aspect agricole (pâturage) et naturel (talweg de Combe Basse) de la prairie mérite de rendre la partie centrale de la prairie totalement inconstructible.



5. Envisager une capacité d'extension du village:

- **En continuité du village**, dans la partie Nord-Est de la zone AU1b (Cf. PADD – Orientations et prescriptions particulières-) en poursuivant l'extension sur le coteau vers le nord et le passage à niveau, **derrière l'église**, au lieu-dit « Sur la Côte »; mais en veillant à ce que de nouvelles constructions ne viennent pas enlaidir la vue sur l'église, depuis le contre-bas, ou le côté
- **En épaisseur du village, sur le coteau central**, au Sud-Ouest du chemin de la Tuilerie en zone AU1b. Ce secteur ne peut être ouvert à une urbanisation s'il empêche l'élargissement du chemin de la Tuilerie.
- **A l'entrée du village, par la RD112f**, dans un deuxième temps également, secteur zoné AU2a car son ouverture à l'urbanisation est soumise à l'installation d'une conduite d'alimentation sur la RD 112f.

Ce mouvement de développement résidentiel devrait-il être accompagné **d'accueil d'activités** sur place ?

Jusqu'à présent, la commune ne compte pas d'autres activités que les activités agricoles. **Artisans, commerces, équipements et services sont à Mirebeau.**

Cette tendance pourrait se poursuivre pour favoriser la vocation résidentielle, voire touristique de Oisilly.

Les charges d'équipements et de services étant assurés à **l'échelle intercommunale** ou par la commune de Mirebeau, il paraît logique que les projets économiques et le choix de lieux d'implantation de zone d'activités soient aussi pris en charge à ces niveaux, ainsi que les dépenses et recettes fiscales éventuellement générées. La commune ne créerait donc pas d'offre d'accueil d'activités de sa propre initiative. Toutefois, **l'ancienne halle ferroviaire** dans le secteur de l'ancienne gare, pourrait éventuellement être utilisée pour **accueillir** une entreprise ou un équipement public intercommunal, type salle des fêtes polyvalente et intercommunale.

En revanche, **sur le plan touristique**, Oisilly pourrait **valoriser ses atouts** dans le cadre d'un projet intercommunal (porté par la Communauté de Communes du canton de Mirebeau dont elle fait partie, et/ou un Pays de la Vingeanne à créer) à partir :

1. de **l'ancienne voie ferroviaire** à transformer en vélo-route ou **voie verte** si elle n'est pas utilisée pour un éventuel contournement fret de l'Est dijonnais (en réflexion) ;
2. du **canal et de la Vingeanne** classés en NI, une **aire naturelle d'accueil** pourrait éventuellement être aménagée la hauteur de la halte nautique : aire de plein air pour jeux de ballons, coin pique-nique existant agrandi, abri et petit point d'information, voire un camping .



Pour accompagner ce développement, **des aménagements qualitatifs** pourraient porter sur :

1. **la pâture centrale près de l'église** : remise en état du **treige**, entretien naturel, c'est à dire agricole
2. le carrefour-place au point haut du village (enterrement des réseaux, aménagement pour de nouvelles dessertes pour une extension urbaine sur le secteur) ;
3. les bords de Vingeanne les plus fréquentés : ...
4. les points noirs relevés : transformateurs EDF, petits équipements de VNF près de l'écluse (cabane sanitaire, local d'alimentation électrique) et leurs câbles aériens dans un secteur où la commune vient de faire enterrer tous les autres réseaux ...
5. les alignements
6. le nom des rues
7. le classement en voirie communale de chemins ruraux (des vignes, du château d'eau, de la roye).

Le reste du territoire communal restera réservé à l'agriculture et la forêt. Peu de transformation sont à prévoir dans ces domaines : **classement en voirie communale de trois chemins ruraux (chemins ruraux des vignes, du château d'eau et de la Roye).**

2 Les incidences des choix sur l'environnement

Aucune zone à risque naturel, à protéger pour préserver la ressource en eau, ou inventoriée au titre de ses richesses naturelles ou faunistiques n'est perturbée par un des choix d'aménagement et développement envisagés ci-dessus.

Le maintien de la pâture du talweg de la Combe Basse et sa restauration permettent de mieux préserver un secteur de réception naturelle des eaux de ruissellement.

De plus, le zonage particulier (Ac) a été mis en place au niveau du puits de captage. Il se caractérise par une inconstructibilité totale afin de protéger les périmètres de captage.

Aujourd'hui, la commune n'est pas équipée de réseau collectif d'assainissement. Toutes les habitations et exploitations disposent d'un assainissement individuel (*puisard, épandage,*). Un schéma d'assainissement individuel a été élaboré.

Notons que le classement en AU2b du secteur contigu au noyau villageois est directement lié à l'application prochaine de ce schéma d'assainissement. En effet, les deux propriétaires des maisons situées sur les parcelles n°15 et 16 vont être dans l'obligation de rénover leur équipement d'assainissement individuel et auront à ce titre sans doute besoin d'une réserve foncière à l'arrière de leurs habitations. Ici, l'intérêt général justifie le blocage temporaire de l'urbanisation de cette zone.