

Carte Communale de Prâlon

Rapport de présentation

Approuvé par délibération du Conseil Municipal

Le:

Le Maire:

Approuvé par arrêté préfectoral

Le:

Le Préfet:

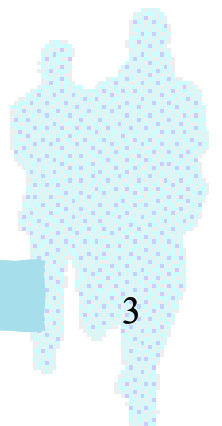


Département de la Côte d'Or

SOMMAIRE

Première partie : Analyse de l'état initial	3
Présentation de la commune	4
Environnement physique.....	6
Environnement naturel	8
Environnement agricole.....	10
Environnement paysager	11
Environnement urbain.....	12
Environnement socio-économique.....	14
Paramètres sensibles	19
Servitudes d'utilité publique	25
Enjeux pour la commune.....	27
Deuxième partie: Choix retenus par la commune	28
Prévision démographique	29
Orientations générales souhaitées par la commune	30
Choix du périmètre constructible	31
Zones d'extension retenues	32
Synthèse	35
Troisième partie: Incidences sur l'environnement	36
Incidences sur le milieu physique.....	37
Incidences sur le milieu naturel.....	38
Incidences sur le paysage.....	38
Incidences sur le milieu urbain.....	39

Première partie: Analyse de l'état initial



Présentation de la Commune

Situation Géographique



Source: www.viamichelin.fr

- La commune de Prâlon se situe dans le département de la Côte d'Or en région Bourgogne.
- La commune se situe à 24 Km de Dijon, préfecture du département. Elle est traversée sur sa partie Sud par l'autoroute A38 qui relie Dijon à Paris.
- D'une superficie de 309 hectares, la commune est composée d'un bourg et de deux habitations isolées.
- La population totale au dernier recensement faisait état de 83 habitants.
- En temps de trajet, Prâlon est distante d'environ vingt minutes de Dijon.

Situation Administrative

- La commune de Prâlon appartient au canton de Sombernon, à l'arrondissement de Dijon et à la Communauté de communes du Somberonnais.
- La Communauté de communes du Somberonnais a été arrêtée le 24 décembre 2002, elle regroupe 16 communes.
- Prâlon est limitrophe des communes de:
 - Savigny sous Malain au Nord,
 - Malain à l'Est,
 - Sainte Marie sur Ouche au Sud,
 - Agey au Sud,
 - Mesmont à l'Ouest.














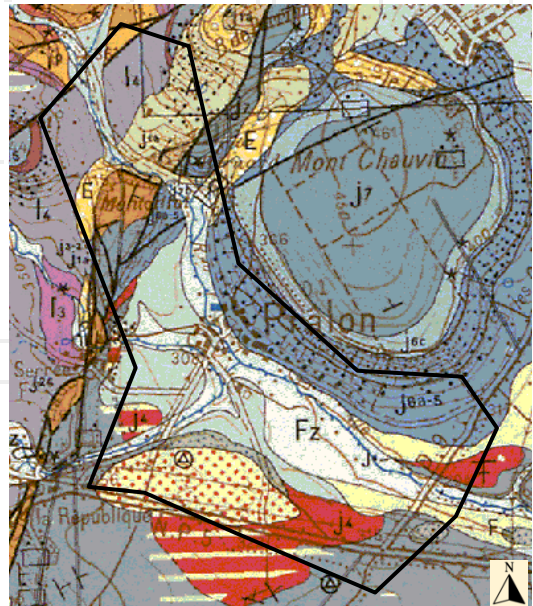
Communes voisines de Prâlon
Source: TOPOS

Environnement physique

Géologie

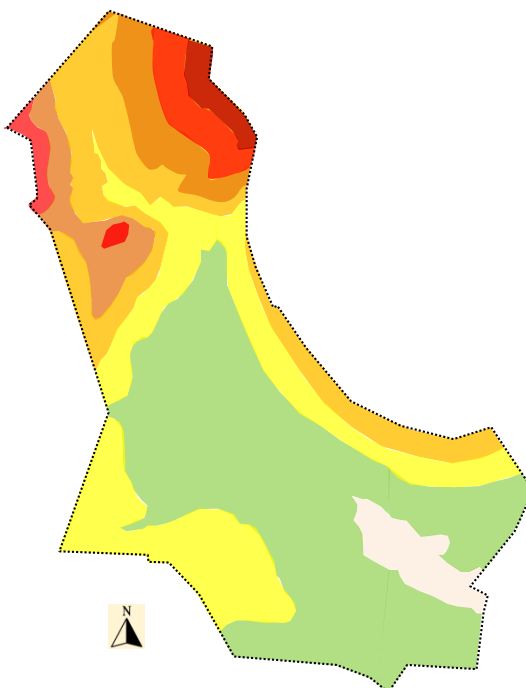
■ Légende:

-  Marnes et calcaires
-  Complexe de formation de versant
-  Eboulis récents et anciens
-  Calcaire compact dit « Comblanchien »
-  Calcaires et Marnes
-  Alluvions récents
-  Oxfordien moyen et supérieur calcaréo-argileux
-  « Limons rouges » de plateau
-  Marnes
-  Limons à chailles
-  Marnes










Source: BRGM

Topographie



- La topographie de la commune de Prâlon est vallonnée. Les altitudes varient entre 295 mètres le long du ruisseau de Prâlon et 445 mètres à la limite Nord de la commune, à proximité du Bois de Perrigny.

- Le bourg s'est développé sur une altitude moyenne d'environ 310 mètres au carrefour des ruisseaux de la Goulotte, du Prâlon et de la Ripotte.

- | | |
|--|---|
|  Moins 300 mètres |  375 à 400 mètres |
|  300 à 325 mètres |  400 à 425 mètres |
|  325 à 350 mètres |  Plus de 425 mètres |
|  350 à 375 mètres | |

Source: TOPOS

Hydrographie



Source: TOPOS

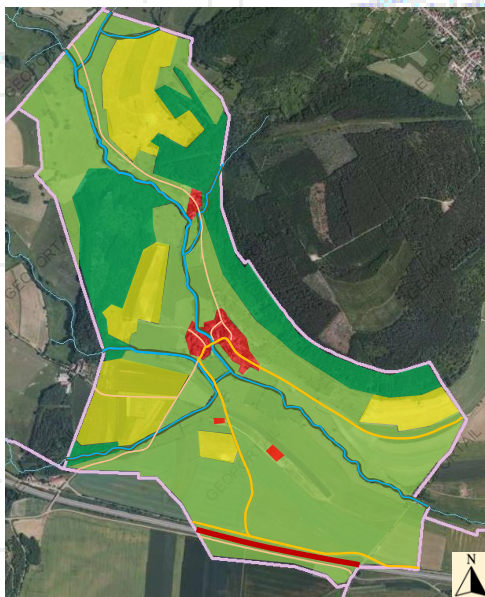
- La commune est traversée par trois ruisseaux, le ruisseau de Prâlon, le ruisseau de la Goulotte et le ruisseau de la Ripotte.

- Le ruisseau de la Ripotte se jette dans la Goulotte à proximité du bourg de Prâlon. La Goulotte se jette, au niveau du bourg, dans le ruisseau de Prâlon, qui se jette dans la rivière de l'Ouche à Sainte Marie sur Ouche.

Le bourg est parcouru par de nombreux ruisseaux. Un grand nombre de parcelles ont un caractère humide voir inondable. Afin de protéger les zones humides et d'éviter aux futurs particuliers, les nuisances dues à l'humidité des sols, ces parcelles sont prises en compte dans la carte communale.

Environnement naturel

Occupation des sols



Légende:

— Limite communale

Terres urbanisées:

- Espaces bâtis
- Autoroute
- Routes Départementales
- Voies communales

Surfaces en eau:

— Cours d'eau

Terres agricoles:

- Culture
- Prairie

Boisements:

- Bois, bosquets
- Ripisylve

Occupation des sols
Source TOPOS

- La commune de Prâlon se distingue par de grands espaces enherbés. La ripisylve est bien préservée et longe l'ensemble des cours d'eau.

- L'espace bâti se concentre sur le centre-bourg il est desservi par la RD 9g.

Espace agricole:

- L'espace agricole correspond aux espaces de cultures, de pâtures et aux superficies toujours en herbe.

- L'espace agricole est bien représenté sur le ban communal, principalement composé de pâtures et de surfaces en herbe.

- Quelques arbres et bosquets sont répartis sur l'ensemble du territoire. Des haies bocagères séparent encore par endroit les parcelles agricoles.

Espace forestier:

- Les espaces forestiers sont présents le long de la limite Est de la commune et sur la partie Ouest, soit les parties les plus hautes en altitude. Sur la partie Sud, l'espace est totalement ouvert sur l'autoroute A38.

- Ils sont composés d'essences locales comme le chêne, le hêtre, ou le charme.



Parcelles cultivées avec haies bocagères
Source TOPOS

Milieux spécifiques

Ripisylve:

▪ Les ripisylves sont des formations végétales qui sont dépendantes de la présence d'un cours d'eau. Les ripisylves sont des zones de transition, entre les milieux aquatiques et les milieux terrestres.

▪ Ces dernières ont pour avantage de présenter plusieurs fonctions:

- elles permettent de maintenir les berges. La multiplicité des essences, des types de plantes et de racines rend les ripisylves résistantes.

- la ripisylve est un corridor biologique et a des fonctions importantes d'abri et de source de nourriture pour un grand nombre d'animaux (insectes, oiseaux, mammifères) qui la colonisent.

- elle représente une fonction d'habitat ; pour les habitants de la rivière (poissons, insectes), cavités, racines et racelles offrent de nombreux abris (vis-à-vis du courant et des prédateurs).

- le système racinaire de la ripisylve, la fonge et les bactéries qui y sont associés constituent une pompe épuratrice pour certains polluants (phosphate et nitrates d'origine agricole ou urbaine,...).

- enfin, la ripisylve joue aussi un rôle majeur de ralentisseur de l'onde de crue.



Zones humides
Source TOPOS

Zone humide:

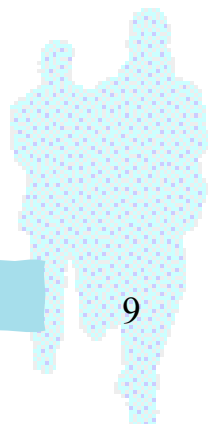
▪ Les **zones humides** accueillent généralement une végétation hygrophile. La biodiversité particulièrement importante de ces espaces est à préserver, en les conservant à l'écart de l'urbanisation.

Ces zones humides jouent un rôle essentiel dans la limitation de crues, la recharge des nappes et le maintien d'une certaine qualité.

A Prâlon, les zones humides se situent principalement le long des cours d'eau.



Ripisylve le long de la Ripotte
Source TOPOS



Environnement agricole

Les exploitations

- Le nombre d'exploitations professionnelles a chuté sur la commune entre 1988 et 2000, passant de 6 à 3 exploitations.
- Parallèlement la Surface Agricole Utilisée (SAU) moyenne a fortement augmenté de 83 ha en 1988, elle est à 197ha en 2000. Les exploitations sont donc de plus en plus importantes.
- Les exploitations font des cultures et de l'élevage de bovins.



Exploitation agricole
Source TOPOS

Les exploitants

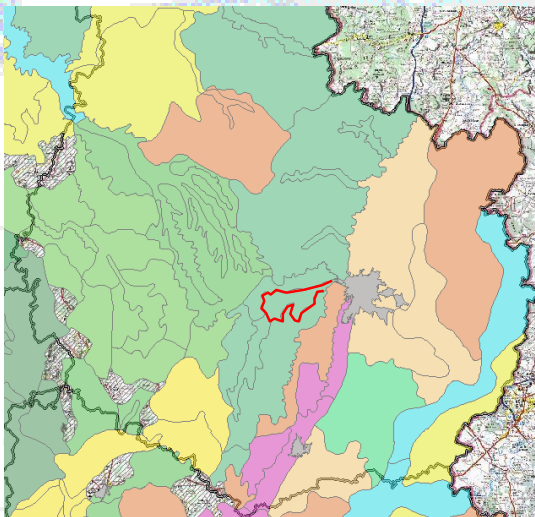


Bovins
Source TOPOS

- 4 chefs d'exploitations ont été recensés en 2000 contre 6 en 1988.
- Des exploitants de communes voisines exploitent également les terres de la commune.

Environnement paysager

Situation paysagère



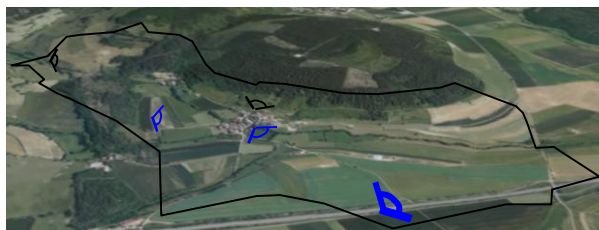
« La basse vallée de l'Ouche »
Source: DIREN Bourgogne

« La Montagne », sous entité de « La basse vallée de l'Ouche »:

- Entité paysagère qui s'étire au centre du département de Côte d'Or, de la Vallée de l'Ouche jusqu'à Ivry la Bataille. Elle est caractérisée par un plateau calcaire du jurassique qui domine à 500-600 mètres entaillé de profondes vallées.
- Espace de lumière, les champs de vision mettent en relation la vigueur du relief des versants et l'horizontalité du fond. Les prairies inondables clôturées de piquets et parsemées d'arbres isolés, encadrent les rivières. Les pentes les plus sèches sont laissées aux pâtures. L'autoroute charpente la vallée et accentue l'effet de couloir.

Hiérarchisation des vues

- Les cônes de vue sont définis par rapport à l'angle d'ouverture et à la longueur du champ de vision. Ils permettent d'identifier différentes lectures du paysage.
- Les points les plus plats offrent des ouvertures visuelles vers la partie Sud du territoire. A partir des hauteurs vers l'Ouest, la vue s'ouvre sur le village.
- Les points de vues les plus restreints sont essentiellement observés au sein des espaces boisés et du tissu urbain.



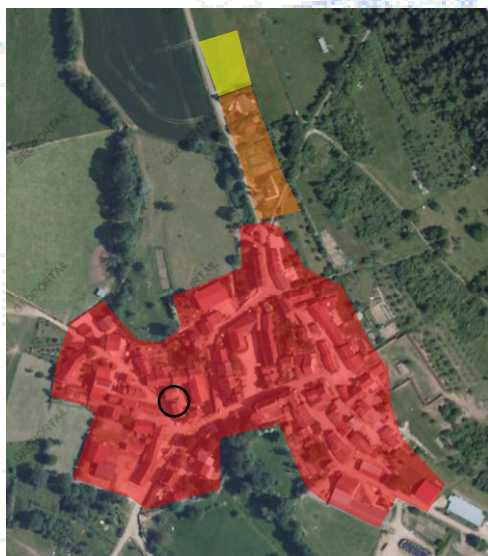
Vues ouvertes



Vues fermées

Environnement urbain

Morphologie et fonctionnement urbain



- Habitat ancien
- Habitat 70-80
- Habitat récent
- Mairie

Source Topos

- Le développement urbain de la commune s'organise de manière concentré. On distingue le centre ancien avec un habitat très dense en limite d'emprise publique.
- Dans les années 70-80, quelques habitations se sont installées en sortie de bourg, le long de la voie.
- Les extensions récentes continuent à s'implanter de manière linéaire le long des voies, elles ne suivent pas le développement du centre ancien. La topographie, les zones humides et la présence des cours d'eau empêchent une urbanisation concentrée.

■ L'organisation urbaine du bourg est marquée par l'absence de place centrale. En effet, l'organisation habituelle de la présence d'une place centrale organisée autour de la mairie et de l'église ne se retrouve pas à Prâlon.

■ La mairie tout comme l'église, est enclavée au sein du bâti. Le stationnement se fait dans les cours des anciens corps de ferme.

■ Les rues sont étroites et les trottoirs souvent inexistant.

■ L'absence d'équipements publics amène des déplacements en voiture quotidiens et courants vers les communes voisines comme Somberton ou encore Dijon.



Rue de l'église
Source Topos



Typomorphologie urbaine

Formes architecturales traditionnelles

- Le caractère traditionnel est présent au cœur du bourg.
- La volumétrie du bâti est simple avec un plan de masse rectangulaire et une toiture en tuiles rouge à double pente.
- Les murs sont en pierre calcaire avec pierres d'encadrement d'ouverture, certains sont recouverts d'enduit de couleur claire.
- La maison d'habitation est de type R+1 tandis que les anciens corps de ferme sont construits sur plusieurs niveaux R+1+combles.
- De nombreuses habitations ont été rénovées ou sont en cours de rénovation.



Construction traditionnelle rénovée
Source Topos

Formes architecturales contemporaines

- Les extensions urbaines récentes se sont installées en continuité de la voie communale vers la Fontaine Saint Bernard.
- L'habitat contemporain est marqué par :
 - le recours à des matériaux récents et de couleurs variables,
 - une implantation des constructions en milieu de parcelle,
 - des ouvertures moins ordonnées .
- Elles ont des hauteurs de type R+1.
- Contrairement à l'habitat traditionnel construit en limite d'emprise publique avec jardin à l'arrière, l'habitat contemporain est construit en milieu de parcelles.



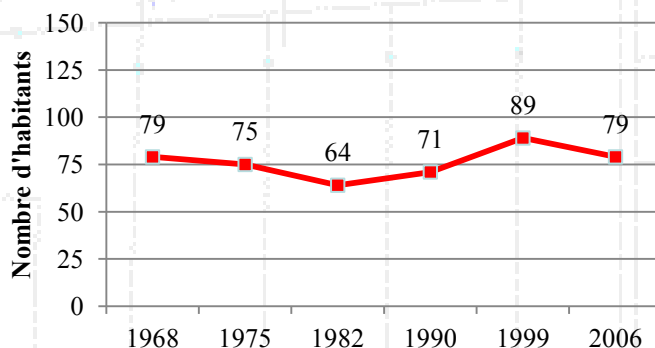
Construction récente
Source Topos

Environnement socio-économique

L'évolution de la population de la commune

- Globalement, l'évolution démographique sur la commune est stable. Elle connaît des hausses mais en 1968 et 2006, le nombre d'habitants est le même.
- Sa situation géographique, à proximité de Dijon et le long de l'autoroute devrait lui permettre d'attirer de nouveaux habitants mais le manque d'équipements et de services ainsi que de nouveaux terrains à bâtir freinent cette attraction.

Evolution de la population de Prâlon



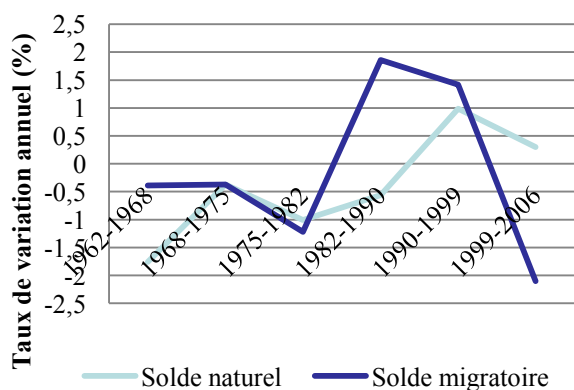
Source INSEE

Variation du solde naturel et du solde migratoire

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre des décès pendant une période donnée.

Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes arrivant sur le territoire communal et celles qui le quittent.

Variation du solde naturel et du solde migratoire



Source : INSEE

▪ L'évolution démographique s'explique par la différence entre le solde migratoire et le solde naturel.

▪ En 1982, un nombre important de nouveaux habitants est venu s'installer sur la commune (solde migratoire positif), jusqu'en 1990.

▪ A partir de 1990, le solde naturel est devenu positif. Les nouveaux habitants devaient être de jeunes ménages ce qui a augmenté le nombre de naissances sur la commune.

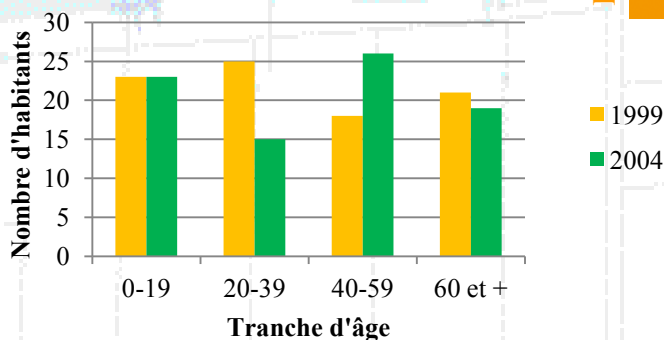
▪ La forte baisse du solde migratoire depuis 1990, a entraîné une chute du solde naturel. Ces deux phénomènes combinés expliquent la chute de la population depuis 1999.

Structure par âges de la population

- La commune de Prâlon est caractérisée par un vieillissement de sa population. La structure de la population par âges est largement dominée par les 40-59 ans.
- La tranche des 20-39 ans a fortement chuté tandis que les 0-19 ans se stabilisent.

La commune de Prâlon est confrontée à un vieillissement de sa population, elle devra faire attention à maintenir ses jeunes ou accueillir de jeunes ménages, afin de faire perdurer sa dynamique démographique.

Structure par âge de la population

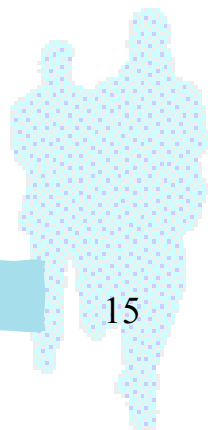


Source : INSEE

Evolution des ménages

- Le nombre de ménages à Prâlon a augmenté de 2.7% entre 1999 et 2006 soit une hausse de 1 ménage (37 en 1999 contre 38 en 2006).
- Le taux d'occupation des logements diminue puisqu'il passe de 2.4 personnes par foyer en 1999 à 2.2 personnes par foyer en 2006.

Ce phénomène s'explique par le fait que les ménages formés à Prâlon sont de plus en plus petits (phénomène de desserrement des ménages). Le desserrement des ménages nécessitera une adaptation de la taille des logements mais également de l'offre (location, accession à la propriété...) pour permettre aux jeunes couples de s'installer.



La commune dans son environnement

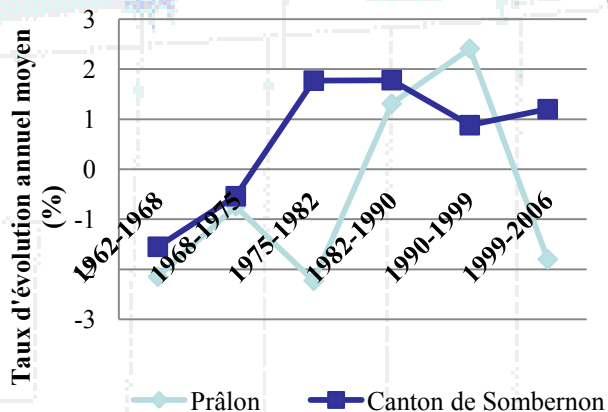
Evolution comparée

■ L'évolution comparée de la population entre la commune et celle du canton montre qu'après avoir largement en deçà entre 1975 et 1990, l'évolution démographique de la commune de Prâlon est devenue supérieure à celle du canton.

■ Le canton de Sombernon regroupait en 2006, 6 383 habitants. La population de la commune en représente donc 1.2%.

■ Dans l'ensemble du département, la population est passée de 507 009 habitants en 1999 à 517 168 habitants en 2006 ; soit une hausse de 1%.

Evolution comparée



Source : INSEE

	Population en 1999	Population en 2006	Variation 1999-2006 (%)
Prâlon	89	79	-0.89%
Canton de Sombernon	5 856	6 383	1.1%
Département de Côte d'Or	507 009	517 168	1%

Source : INSEE

Contrairement au département et au canton, la commune de Prâlon voit sa population diminuer entre 1999 et 2006.

Sa situation géographique à proximité de Dijon ne semble pas être un atout, les manques de services, d'équipements ou de terrains à vendre peuvent expliquer sa faible attraction.

Résidences principales et résidences secondaires :

	2006	1999
Ensemble des logements	47	46
Résidences principales	38	37
Part dans l'ensemble des logements en %	80.9%	80.4%
Résidences secondaires et logements occasionnels	8	9
Logements vacants	1	0

Source : INSEE

■ En 2006, le parc se compose de 47 logements dont 80.9% sont des résidences principales. La commune compte 1 logement supplémentaire depuis 1999 selon l'INSEE.

■ Les résidences secondaires sont au nombre de 8. Ce type de logement est en légère diminution entre 1999 et 2006. Ce qui indique que certains des nouveaux habitants sont d'anciens résidents secondaires qui vivent aujourd'hui de manière permanente à Prâlon.

■ Le nombre de logements vacants reste stable. Ces logements permettent d'accueillir de nouvelles familles sans consommation nouvelle d'espace.

Une seule nouvelle construction entre 1999 et 2006 qui peut être expliquée par la chute de la population sur cette période.

Les propriétaires et les locataires :

■ En 1999, la majorité des résidences principales est occupée par leurs propriétaires (70.3% des logements). Ce nombre diminue en 2006 puisque 65.8% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Le nombre de locataires est assez important pour une commune rurale puisqu'il représente 21.1% des logements, on note une augmentation de leur taux entre 1999 et 2006.

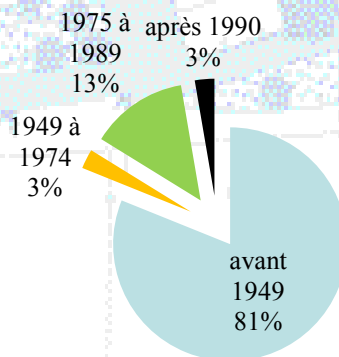
■ La majorité des logements sur la commune est de type logement individuel.

Il est important de conserver une diversité dans l'offre de logements puisqu'elle permet de favoriser le parcours résidentiel sur la commune. Les jeunes, les jeunes couples ou encore les familles monoparentales doivent trouver dans le marché locatif des logements de petites tailles et un parc locatif diversifié et abordable au niveau financier. Le marché locatif permet un certain dynamisme des classes d'âges, et consécutivement un dynamisme communal.

Typologie des logements:

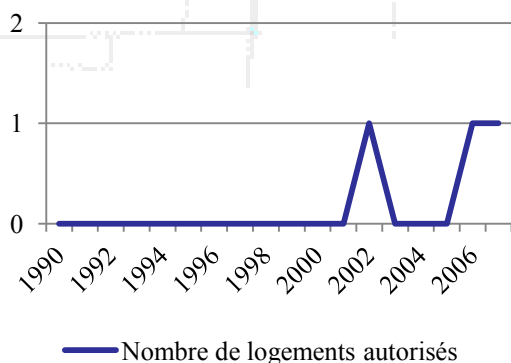
- Le parc de logements est plutôt ancien puisque seulement 81% des constructions datent d'avant 1949.
- Une progression du développement de la construction sur la commune a eu lieu entre 1975 et 1989 puisque cette période totalise 13% des constructions. Ce pic de construction correspond à l'arrivée massive de nouveaux habitants sur la commune.
- Un léger ralentissement se fait aujourd'hui sentir puisque le parc construit après 1990 représente 3% de l'ensemble des constructions.

Epoque d'achèvement des constructions



Source : INSEE

Nombre de logements autorisés



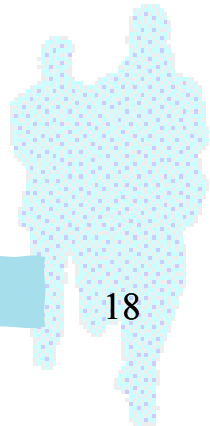
Source : données sitadel 2007

Dynamique et perspective d'évolution

- Le rythme de constructions neuves est de 3 logements de 1990 à 2007 selon le site Sitadel. Le graphique ci-dessous témoigne du manque d'attractivité de la commune. Les nouveaux habitants préfèrent s'installer dans de l'ancien et le rénover plutôt que de construire du neuf.

Economie et vie sociale

- La population active dans la tranche d'âges 15-64 ans a diminué entre 1999 et 2006. Elle est passée de 40 en 1999 à 37 personnes en 2006.
- Le taux de chômage a augmenté, il est passé de 7.5% à 8.1%.
- La commune est largement concernée par les migrations pendulaires, puisque 16% de la population active travaille sur la commune. Le restant travaille sur une autre commune du Département et principalement sur le pôle d'emploi de Dijon.
- La commune de Prâlon compte deux associations :
 - Association des Nazoires (comité des fêtes)
 - Club halieutique de Prâlon (pêche)
- Un artisan est présent dans la commune : le fil de bois (entreprise d'ébénisterie).



Paramètres sensibles

Administratifs

SDAGE Rhône Méditerranée Corse

- La carte communale doit être compatible avec les orientations du SDAGE qui met l'accent sur la gestion des abords des cours d'eau. Les objectifs du SDAGE sont les suivants:
 - Poursuivre encore et toujours la lutte contre la pollution.
 - Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages.
 - Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines.
 - Mieux gérer avant d'investir.
 - Respecter le fonctionnement naturel des milieux.
 - Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables.
 - Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés.
 - S'investir plus efficacement dans la gestion des risques.
 - Penser la gestion de l'eau en termes d'aménagement du territoire.
 - Renforcer la gestion locale et concertée.

La loi Grenelle 2

- Le projet de loi Grenelle 2 présente des mesures relatives aux grands chantiers de la révolution écologique :
 - la lutte contre le réchauffement climatique (bâtiment, urbanisme, transports, maîtrise de l'énergie, etc.),
 - la préservation de la biodiversité,
 - le développement d'une agriculture durable,
 - la prévention des risques et la protection de la santé,
 - la mise en œuvre d'une gestion durable des déchets et l'instauration d'une gouvernance écologique adaptée.

Accessibilité

- La loi 2005/102 du 11/02/2005 « pour l'égalité des droits et des chances, la participation des personnes handicapées » apporte des évolutions fondamentales pour répondre aux attentes des personnes handicapées. Elle fixe des obligations de résultats et des délais à respecter.
 - L'implication de ce texte de loi est vaste : elle s'adresse aussi bien à tous les acteurs de la vie sociale, à toute personne responsable de l'exécution de travaux, à toute collectivité territoriale, à tout particulier concerné par le sujet (accessibilité à toute la chaîne du déplacement, accessibilité des établissements recevant du public, aux locaux d'habitation neufs, privés ou publics, et locaux d'habitation existants s'ils font l'objet de travaux).

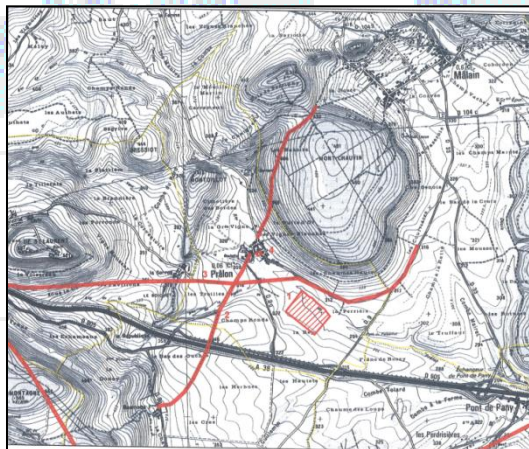
- Les décrets 2006-1657 et 2006-1658 du 21 décembre 2006 et l'arrêté du 15 janvier 2007, viennent renforcer le dispositif réglementaire pour faciliter l'accès aux diverses composantes de la ville notamment en ce qui concerne la voirie.

Bruit

- L'autoroute A38 est classée en catégorie 2. La largeur des secteurs affectés par la loi Bruit, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, est de 250 mètres.

Archéologie

- La commune de Prâlon a fait l'objet de découvertes archéologiques.
- Au terme de l'ordonnance n 2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L.531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Service régional de l'archéologie.
- Le décret n 2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la constante des opérations. »



Carte des vestiges archéologiques à Prâlon

Source : DRAC

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

Catastrophes naturelles

Deux arrêtés ont été pris sur la commune de Prâlon pour inondations et coulées de boue, en avril 1994 et en avril 2001.

Risques

- La commune de Prâlon est inscrite au dossier départemental des risques majeurs de 2007 comme soumise au risque : transport de matières dangereuses en surface (A38).
- La Côte d'Or a été classé en zone à risque d'exposition au plomb.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	14/10/1993	18/10/1993	12/04/1994	29/04/1994
Inondations et coulées de boue	13/03/2001	14/03/2001	27/04/2001	28/04/2001

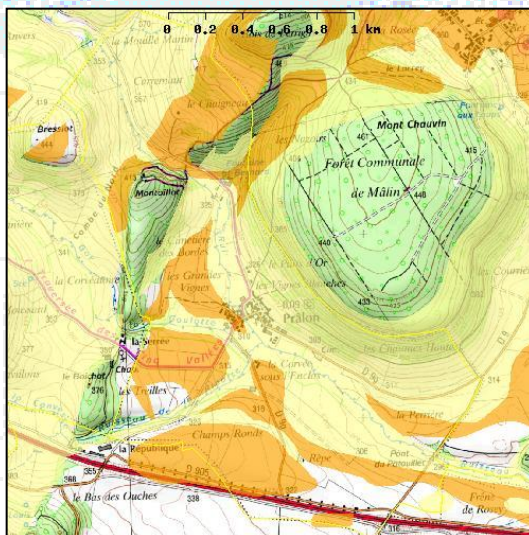
Source: www.prim.net

Naturels

Aléa retrait et gonflement des argiles

- L'aléa retrait-gonflement des argiles concernent la commune.
- En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation.
- Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants.

▪ Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.



Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles

Source BRGM

- A Prâlon, l'aléa est faible (en jaune sur la carte) hormis certains secteurs où l'aléa est moyen (en orange sur la carte).

Ressource en eau et zones humides

▪ De nombreuses lois existent au niveau national (loi littoral, loi sur l'eau, loi d'orientation agricole, Plan National d'Action pour les Zones Humides) mais également européen (Directives « Oiseau », « Habitat », « Eau ») et international (Convention de RAMSAR) pour la sauvegarde de ces milieux qui ont des fonctions importantes pour la protection des ressources en eau.

▪ La loi sur l'eau (3 janvier 1992) a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire.

▪ Les principes fondamentaux en sont la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau, le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique, l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau.

▪ La commune de Prâlon est traversée par plusieurs cours d'eau. Ceux-ci impliquent une ripisylve développée et des zones humides au bord du lit mineur.

Agricoles

Appellation d'origine contrôlée (AOC) Indications Géographiques Protégées (IGP)

- Ce sont des dénominations d'un pays, d'une région ou d'une localité servant à désigner un produit qui en est originaire et dont la qualité ou les caractères sont dus au milieu géographique, comprenant des facteurs naturels et des facteurs humains.
- Un classement AOC implique que le produit possède une notoriété dûment établie et sa production est soumise à des procédures d'agrément comportant une habilitation des opérateurs, un contrôle des conditions de production et un contrôle des produits.
- La commune de Prâlon est concernée par l'AOC de l'Epoisses et les I.G.P. des volailles de Bourgogne, des volailles du plateau de Langres, de la moutarde de Bourgogne et de l'emmental Est-Central.

Périmètres de réciprocité agricole

- L'article L 121.1 du code de l'urbanisme indique que les documents d'urbanisme devront préserver les espaces affectés aux activités agricoles et forestières.
- Il ne doit pas y avoir de construction nouvelle de tiers dans un rayon d'au moins 100 mètres autour des bâtiments d'élevage existants ou des extensions possibles. Cela implique que cette zone soit classée en secteur où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. Ce rayon est diminué à 50 mètres pour les exploitations soumises au Règlement Sanitaire Départemental.

Paysages

- La loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages réaffirme dans son article 3 la nécessité de prendre en compte les paysages et intègre une nouvelle dimension dans la conception de leur préservation.
- La commune est visible de certains axes routiers. A ce titre, les cônes de vues sont donc particulièrement sensibles.

Techniques

▪ Assainissement

La commune de Prâlon ne dispose pas de station d'épuration, l'assainissement individuel a été approuvé par la commune. La taille des parcelles devra permettre l'installation d'un système d'assainissement.

▪ Défense incendie

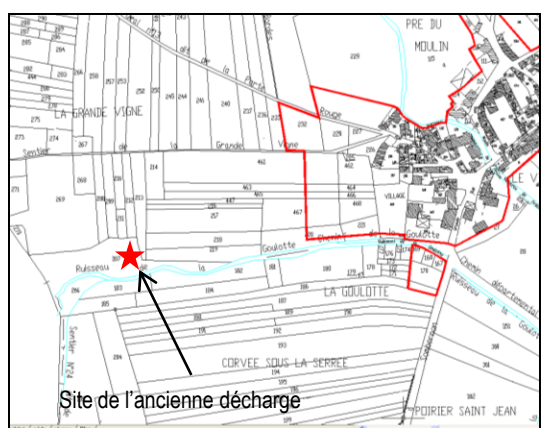
L'ouverture de nouveaux secteurs à la construction doit s'accompagner de la réalisation d'équipements de desserte correspondants et notamment ceux relatifs à la défense contre l'incendie. La commune est gestionnaire du réseau de sécurité incendie.

▪ Déchets

Le ramassage des ordures ménagères est assuré par la communauté de communes du sombernonnais. Il est effectué chaque semaine. Le tri sélectif est assuré par la mise en place de containers dans la commune et par une déchetterie intercommunale.

▪ Réseaux

Des extensions de réseaux (eau potable, eau pluviale, télécom et électricité) sont à prévoir impasse du Tillot, route de Sombernon et route de Savigny sous Mâlain.

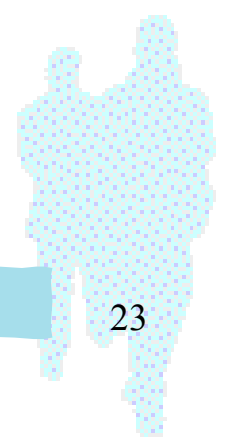


Site de l'ancienne décharge

Source : commune

Ancienne décharge

- La commune de Prâlon est concernée par une ancienne décharge communale.



Article R111-5 du Code de l'Urbanisme

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-8 du Code de l'Urbanisme

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

Article R111-9 du Code de l'Urbanisme

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

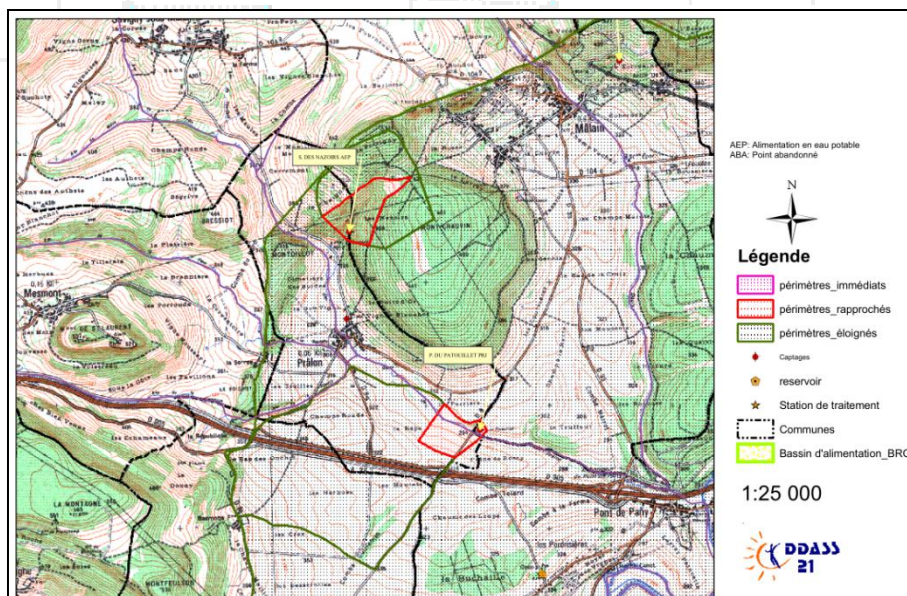
Article R111-10 du Code de l'Urbanisme

- En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.
- En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.
- En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

- **AS1** : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables (agence régionale de santé) :

Il s'agit de :

- **source des Nazoires** : arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique et de création des périmètres de protection en date du 12 août 1996,
- **puits du Patouillet** : arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique et de création des périmètres de protection en date du 25 août 1996,



Localisation des périmètres de protection de captage

Source : SDAP

Prévisions et développement

Enjeux pour la commune

Milieu naturel

- Préserver les boisements.
- Maintenir les zones humides.
- Exclure de toute urbanisation les secteurs identifiés en zone humide.
- Privilégier les essences locales en cas de plantation d'arbres.

Milieu agricole

- Maintenir les activités agricoles sur le ban communal et ne pas limiter leur développement.
- Entretenir le paysage rural grâce à l'activité agricole.
- Concilier développement urbain et pérennisation de l'activité agricole.
- Favoriser la cohabitation entre exploitants agricoles et riverains.
- Respecter les règles de réciprocité agricole entre habitation et exploitation.

Paysage et milieu urbain

- Préserver l'aspect rural de la commune.
- Favoriser la densification de l'habitat, dans le respect de la loi SRU.

Economie et démographie

- Développer davantage la mixité sociale, grâce à l'offre locative et les logements sociaux.
- Maintenir l'attractivité du territoire en identifiant de nouveaux terrains destinés à l'urbanisation.
- Maintenir une population jeune, source de dynamisme démographique pour le village.

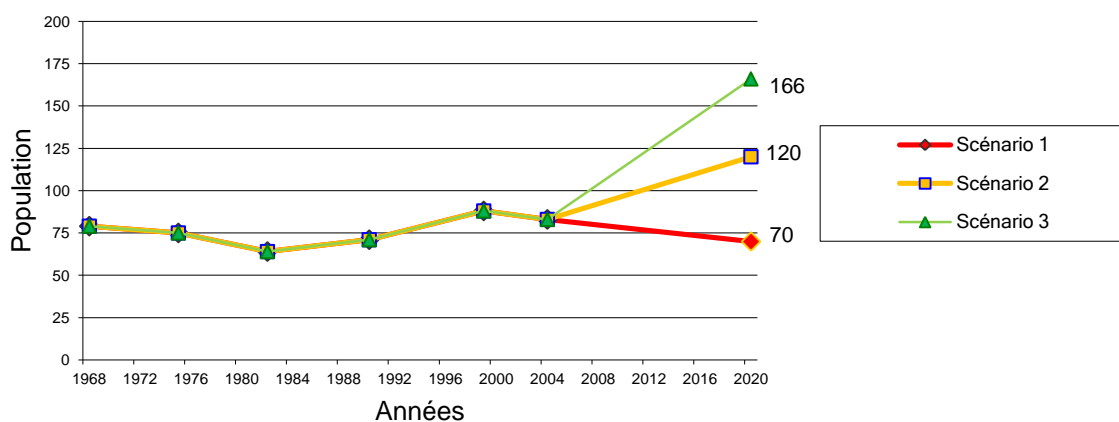
Deuxième partie: Choix retenus par la commune



Des prévisions de développement démographique peuvent être établies pour la commune de Prâlon. Les scénarii suivants se présentent :

- **Le premier scénario** se base sur un taux de variation annuel moyen, propre à la commune calculé sur la période 1999-2006. Dans ce cas, la commune comptabiliserait en 2020 : **70** habitants. Cela correspondrait à une diminution d'habitants de 7 personnes, soit une augmentation des logements vacants.
- **Le deuxième scénario** se base sur un taux de variation annuel moyen, propre à la commune, calculé sur la période 1990-1999. Dans ce cas, la commune comptabiliserait en 2020: **120** habitants. Cela correspondrait à une augmentation de 37 habitants (1.5 logements par an).
- **Le troisième scénario** se base sur un taux de variation annuel moyen, propre au canton de Sombéron, calculé sur la dernière période 1990-1999. Dans ce cas, la commune comptabiliserait en 2020 : **166** habitants, soit 83 habitants supplémentaires (3 logements par an).

Prévisions démographiques de Prâlon



Commentaire des scénarii

Le but de ces scénarii est de deviner l'avenir de la démographie de la commune en fonction de plusieurs critères. Ces critères sont bien sûr l'évolution de la population ces dernières années mais peuvent également être la pression foncière, l'évolution du taux de service, etc.

Les élus envisagent une augmentation de la population maîtrisée mais qui suit les tendances actuelles soit environ 1 à 2 nouveaux logements par an. La population atteindrait donc environ 120 habitants d'ici à 2020. En suivant cette tendance, les surfaces ouvertes à l'urbanisation lors de la définition du périmètre constructible devront avoisiner les 2ha si l'on considère que la taille moyenne d'une parcelle est de 1000m².

Le projet ouvre 1.94 hectares à l'urbanisation.

Orientations générales souhaitées par la commune

La commune, par le biais de la Carte Communale, exprime la volonté de maîtriser son développement urbain futur et de prévoir les extensions possibles en fonction d'objectifs fixés par un document opposable (articles L. 121-1 et L. 124-2 du Code de l'urbanisme).

Le principe général

- Toute parcelle bâtie ou non, desservie par l'ensemble des réseaux (assainissement, eau, électricité, téléphone...) ou bénéficiant d'une servitude sur le sol et sous-sol est constructible à condition de se situer à l'intérieur du périmètre retenu et de respecter les dispositions du Règlement National d'Urbanisme.
- Conformément à l'article R. 124-3 du Code de l'Urbanisme, « le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. »
- Dans la commune de Prâlon, la rénovation des bâtiments existants devra privilégier la reconstruction sur la même emprise, et respecter les volumes existants des bâtiments d'origine.
- La commune de Prâlon a identifié un périmètre constructible en prenant en compte la topographie, les zones humides et l'exposition des terrains ainsi que l'activité agricole présente sur le ban communal : les zones urbaines ont donc été limitées à proximité de ces secteurs.

Remarques générales

- Au regard du diagnostic communal, de l'état initial de l'environnement, des besoins énoncés pour le développement de la commune et des problématiques et enjeux du territoire, la municipalité s'est fixée les objectifs suivants :
 - **déterminer de nouvelles zones constructibles adaptées aux besoins** communaux, répondant à la demande et ainsi pouvoir maîtriser le nombre d'habitants sur la commune,
 - **préserv**er les **espaces naturels** (haies bocagères, boisements, paysages de la commune),
 - **prendre en compte les besoins des exploitants agricoles.**

Cette politique de développement a été définie dans le respect des dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) en particulier les principes fixés notamment par les articles L 110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- **le principe d'équilibre** (entre le développement urbain et protection des espaces naturels),
- **le principe de respect de l'environnement** (utilisation économe de l'espace).

Le choix du périmètre constructible

- La définition du périmètre constructible respecte la forme urbaine et s'intègre dans l'organisation urbaine existante, le périmètre proposé permet l'extension du bourg hors des zones humides et des secteurs en pente.
- Le périmètre constructible respecte la profondeur des constructions permettant l'implantation d'un bâtiment annexe à l'arrière des maisons d'habitation.
- Les bâtiments à usage agricole ont été volontairement exclus du périmètre constructible afin de pérenniser cette activité sur le territoire communal. En effet, d'une part, les bâtiments agricoles peuvent se développer à l'extérieur du périmètre constructible, et d'autre part, dans le cas où les agriculteurs souhaiteraient réaliser un nouveau bâtiment à usage agricole, ils devraient respecter la distance liée au périmètre de réciprocité agricole à partir de la zone constructible.
- Un pastillage a été défini autour des habitations isolées afin de permettre aux particuliers, la construction d'annexes. Ce pastillage est limité à une distance de 15 mètres autour des habitations afin d'empêcher toute nouvelle construction.

Le tracé du périmètre constructible a été guidé par divers critères :

- les caractéristiques du milieu physique,
- le respect des milieux naturels de grand intérêt,
- la préservation du paysage communal,
- la préservation des zones humides,
- les retombées démographiques des ouvertures à l'urbanisation,
- les besoins en terrains constructibles,
- le respect des périmètres de réciprocité agricole,
- les contraintes supra-communales,
- les finances communales (présence ou non des réseaux),
- le respect de la loi S.R.U.

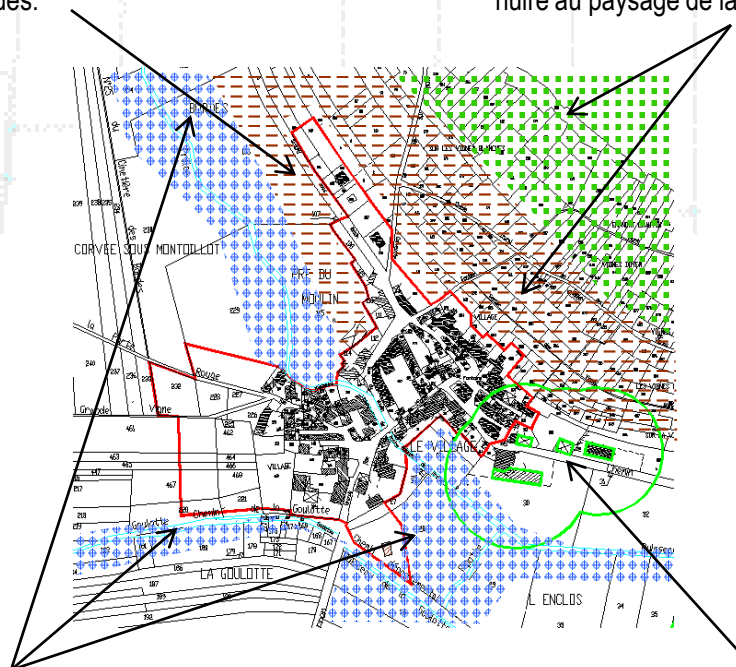
- La surface ouverte à l'urbanisation est de 2.1ha, elle respecte donc les objectifs définis par la commune.

Les zones retenues peuvent se décliner de la façon suivante :

Rappel des caractéristiques générales

La topographie et la présence de zones humides en fond de parcelle limitent l'urbanisation sur ces terrains situés à proximité d'une voie communale. La commune a souhaité les classer en zone non constructible pour privilégier des zones plus planes et non humides.

La présence de boisements et la topographie importante empêchent l'urbanisation des parcelles situées au Nord-Est du bourg. De plus, l'urbanisation sur ces terrains aurait un impact visuel important (nouvelles constructions situées en hauteur) qui pourrait nuire au paysage de la commune.



Le bourg est parcouru par de nombreux ruisseaux. Un grand nombre de parcelles ont un caractère humide voir inondable. Afin de protéger les zones humides et d'éviter aux futurs particuliers, les nuisances dues à l'humidité des sols, ces parcelles sont mises en zone non constructible.

Une exploitation agricole est située à l'Est du bourg, toute urbanisation est donc à proscrire sur cette zone afin d'éviter les conflits de voisinage et de permettre à l'exploitant de se développer.

L'ouverture à l'urbanisation sur la commune de Prâlon dépend fortement des caractéristiques physiques des parcelles.

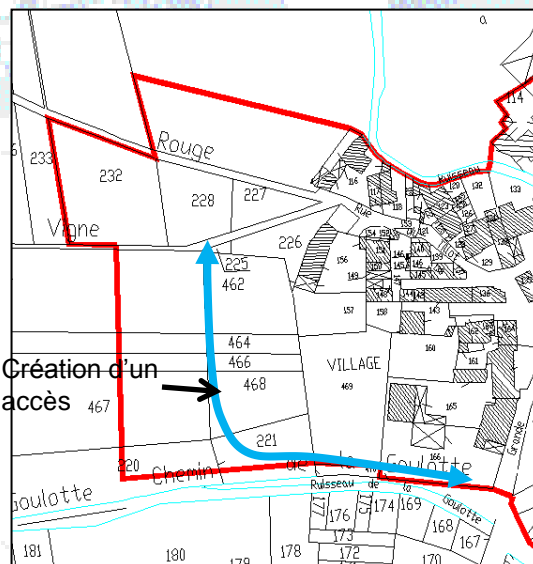
Impasse du Tillot

Ce secteur ouvre à l'urbanisation 1.77 ha. Sur la parcelle 229, la profondeur du périmètre a été limitée à 30 mètres afin que les futures constructions suivent l'alignement existant.

La commune a engagé des démarches afin de créer un accès via les parcelles 166, 469 et 221 pour éviter un trafic routier trop important dans l'impasse du Tillot.

Au vu de la taille de la zone ouverte à l'urbanisation, un projet d'aménagement d'ensemble est conseillé pour optimiser le découpage parcellaire.

Des extensions de réseaux (eau potable, eau pluviale, télécom et électricité) sont à prévoir.



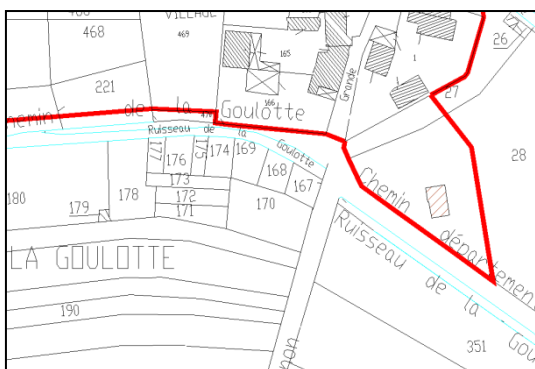
Route de Sombernon

Les parcelles sont très humides, elles ont donc été mises en zone non constructible.

Ces parcelles sont situées en entrée de bourg, l'impact des futures constructions auraient pu être important si elles avaient été autorisées.

C'est pourquoi suite à l'enquête publique, les parcelles 167, 168, 169 et 170 ainsi qu'une partie de la parcelle 186 ont été retirées du périmètre constructible.

Suite à l'enquête publique, une partie de la parcelle 28 a été ajoutée au périmètre puisqu'une construction à usage d'habitation y a été autorisée et est actuellement en cours de construction.



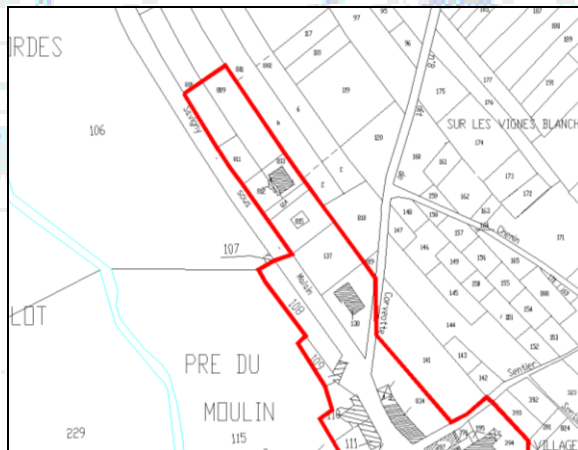
Route menant à Savigny sous Malain

Le périmètre constructible a été limité en profondeur à 30 mètres afin de garder l'alignement existant. La surface ouverte à l'urbanisation est de 0.17 ha.

Les parcelles situées de l'autre côté de la voie ont été mises en zone non constructible car elles sont situées dans des zones humides.

L'accès aux parcelles se fait sur une voie communale.

Des extensions de réseaux (eau potable, eau pluviale, télécom et électricité) sont à prévoir.



Remarques générales:

- Le périmètre constructible a été défini en fonction des caractéristiques physiques des parcelles. Seules les surfaces les plus planes, les moins humides ont été mises en zone constructible. Bien que la morphologie du périmètre permette l'étalement urbain, le développement de l'urbanisation sur la commune de Prâlon ne peut se constituer autrement.
- La profondeur du périmètre constructible a été restreinte pour conserver la structure urbaine du village.
- La commune devra veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions pour diminuer leurs impacts sur le paysage: architecture et couleurs locales, implantation des constructions, plantation d'essences locales afin d'assurer la transition entre espace urbain et espace naturel.
- Les surfaces ouvertes à l'urbanisation retenues permettent de répondre à court et moyen terme aux objectifs de développement urbain et aux objectifs démographiques que la commune s'est fixée.

Synthèse des zones d'extensions retenues

Secteur	Occupation du sol	Constructions possibles	Impacts	Parcellaire	Situation urbaine et desserte	Préconisations
Impasse du Tillot	Prairies	18	Diminution des surfaces en herbe- Extension de l'urbanisation- Renforcement de la structure	Parcelles de taille moyenne	Voie communale- Accès à aménager	Veiller à une utilisation cohérente des parcelles- Veiller à la qualité architecturale des constructions-Limiter l'imperméabilisation des sols-Préconiser un aménagement paysager de la parcelle
Route menant à Savigny sous Malain	Prairies	2	Diminution des surfaces en herbe-Extension de l'urbanisation	Parcelles de taille moyenne	Voie communale	Veiller à la qualité architecturale des constructions-Limiter les remblais, déblais et l'imperméabilisation des sols-Implanter dans la continuité de l'existant

Troisième partie: Incidences sur l'environnement



Incidences sur le milieu physique

▪ Topographie

Les zones urbanisées actuelles et futures de la commune sont situées dans des secteurs à la topographie peu marquée.

Le choix des zones d'extensions a été réalisé de manière à limiter les nouvelles constructions sur les parties ouvertes du territoire communal où elles engendreraient un impact d'un point de vue paysager.

Dans le but de limiter les impacts paysagers, les candidats à la construction devront être attentif à :

- l'implantation des nouvelles constructions qui devront respecter au maximum le terrain naturel, en évitant les remblais et déblais trop importants.
- la limitation de l'imperméabilisation des parcelles pour ne pas accentuer le ruissellement des eaux de pluies.

↳ **D'une manière générale, les incidences du périmètre de la carte communale sur la topographie sont très limitées.**

▪ Climat :

Le climat local est sensiblement influencé par la topographie et notamment les vents locaux. Avec l'ensoleillement, ce sont des critères à prendre en compte lors de l'implantation d'une construction. Le climat local n'aura pas d'influence sur les extensions urbaines prévues.

L'urbanisation des différents secteurs ne doit pas impacter les maisons déjà existantes. A l'inverse, elles peuvent avoir un rôle de protection.

▪ Hydrographie

Le projet de carte communale ne modifie pas le fonctionnement hydrologique des cours d'eau de la commune.

Les terrains situés en zone humide n'ont pas été intégrés au périmètre constructible.

La détermination des secteurs constructibles s'est réalisée en prenant en compte la présence des zones humides.

Incidences sur le milieu naturel

▪ Milieu naturel intra- urbain :

L'environnement naturel intra-urbain est caractérisé par la présence de prés, de vergers, de potagers que l'on retrouve à l'intérieur des espaces urbanisés. Ces derniers ont un rôle fondamental au sein des villages, ils se situent généralement à l'arrière des parcelles ou entre les constructions.

Ce milieu présente un intérêt d'un point de vue:

- environnemental, puisqu'il permet le maintien d'une faune et d'une flore spécifique,
- paysager, en apportant un aspect aéré au village,
- hydrologique, grâce à son rôle épurateur: infiltration des eaux de pluie et réduction du ruissellement.

Les zones retenues sont principalement occupées par des prairies, les incidences sur le milieu intra-urbain sont relativement faibles.

▪ Milieu agricole :

Les espaces ouverts agricoles sont ponctués de composantes naturelles permettant de rythmer le paysage et de donner des repères visuels : haies, arbres isolés, bosquets... ces éléments naturels ont également un intérêt écologique important. Ils constituent des habitats naturels et des corridors biologiques nécessaires aux déplacements de la faune.

La commune a fait le choix de maintenir au maximum les espaces agricoles. L'objectif est de pérenniser l'activité agricole présente sur le ban communal en classant les exploitations en zone non constructible de la carte communale.

▪ Milieu forestier :

Les boisements ne sont pas touchés par le périmètre constructible. Les principaux corridors biologiques ne seront donc pas modifiés puisque l'urbanisation n'empiète pas sur ces parties présentant un intérêt écologique certain.

Incidences sur le paysage

▪ Paysage naturel:

La commune devra veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans les sites retenus. Le choix des végétaux devra se faire en fonction de l'existant. Des haies trop denses ou trop opaques (thuyas par exemple) seraient à proscrire afin de ne pas fermer la visibilité au sein du bâti et créer un « mur » végétal.

▪ Paysage urbain:

La commune bénéficie d'un paysage urbain traditionnel avec un bâti ancien qu'il convient de préserver. Les impacts paysagers des futures constructions seront faibles si le choix d'implantation, la forme et l'aspect extérieur ne constituent pas une rupture architecturale avec l'existant.

Il conviendra d'être attentif aux permis déposés et au volet paysager de ces derniers. Une réflexion sur le découpage parcellaire devra être menée sur les parcelles situées au niveau de l'Impasse du Tillot afin d'optimiser au maximum sa surface.

Incidences sur le milieu urbain

▪ Morphologie urbaine :

Le périmètre constructible retenu respecte l'organisation urbaine de la commune. La commune devra veiller à ce que les nouvelles constructions soient en rapport avec celles qui les entourent afin de conserver un caractère architectural spécifique à la commune.

▪ Voirie :

Le réseau de voirie est satisfaisant pour la taille de la commune.

↳ **Les extensions prévues ne modifient en rien la circulation au sein du village. De nouveaux accès vont être créés sur la zone située à l'Impasse du Tillot afin d'éviter une circulation et des nuisances sonores trop importantes.**

▪ Eau - assainissement et défense incendie :

Des extensions de réseaux sont à prévoir impasse du Tillot et route de Savigny sous Mâlain. La commune est en assainissement autonome: la taille des parcelles devra donc être suffisamment importante afin d'assurer ce type d'assainissement.