

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Lors de l'élaboration du PLU de REULLE VERGY, nous avons attaché une attention particulière à la protection du bâtiment d'élevage ovin afin qu'il ne se trouve pas menacé par une construction nouvelle, en définissant un périmètre de protection de 100m, dans un premier temps. Ce périmètre a été ramené à 25m à l'issue de la consultation des organismes (chambre d'agriculture notamment) et de l'enquête publique. Mais lors de cette modification, nous n'avons pas repris le périmètre de la zone U qui se trouvait, par voie de conséquence, modifiée.

Or, la construction, parcelles **AB N°190-173-175**, (ancienne ferme) qui se trouve juste à la limite du nouveau périmètre de protection se trouve classée en « zone A », comme agricole, alors que suite au nouveau périmètre, elle aurait dû se retrouver tout naturellement en zone U (construction ancienne agglomérée au village). Au vu de ces éléments, le classement en zone A apparaît comme étant le résultat d'une erreur d'ajustement des limites de zone, suite aux observations et à l'enquête.

Le conseil municipal décide de rectifier cette erreur matérielle de limite qui n'a d'autre fondement que l'ajustement à la zone de protection du bâtiment d'élevage en intégrant le corps de ferme construit dans la zone U. par ailleurs, cette modification participe à l'entretien et à la préservation du patrimoine.

PJ : plans de consultation (10/05/2005) et plan définitif (25/02/2006), courrier chambre d'agriculture.



**PLU**  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME

**REULLE-VERGY**

---

**1. RAPPORT DE PRESENTATION**

---

CHRONOLOGIE DU PLU :

**URBANISME FARHI ALEXANDRINE**

Impasse de la Forge  
77550 REAU

Tél 01 60 60 87 98 Fax 01 60 60 82 55  
farhi.urbanisme@free.fr

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :

26 AVR. 2006



---

Présent document émis le : 23 février 2006

## SOMMAIRE

PRÉSENTATION GENERALE ET CONTEXTE.....	3
1 SITUATION – LOCALISATION .....	4
2 DONNEES ET PREVISIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES ..	5
2.1 Les données et prévisions démographiques.....	5
2.2 Les caractéristiques des logements .....	8
2.3 La situation économique .....	9
3 ANALYSE DE L'ETAT INTIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	11
3.1 Présentation des données géomorphologique.....	11
3.1.1 Relief et hydrographie.....	11
3.2 Géologie .....	13
3.3 Présentation des occupations du sol et le paysage.....	14
3.3.1 Le site naturel.....	14
3.3.2 Les espaces boisés .....	14
3.3.3 Les espaces de culture.....	15
3.3.4 Les espaces naturels.....	16
3.3.5 Le site urbain.....	17
3.4 La qualité de l'environnement .....	19
3.4.1 La qualité de l'air et les nuisances sonores et olfactives.....	19
4 LE PADD.....	21
4.1 La préservation des espaces naturels.....	21
4.1.1 La protection de l'économie rurale .....	21
4.1.2 Les atteintes à la nappe phreatique.....	21
4.1.3 La protection de la znieff .....	21
4.2 Le développement villageois .....	22
5 LE REGLEMENT.....	23
5.1 Les règlementations thématiques .....	23
5.1.1 Les espaces boisés,.....	23
5.1.2 Les secteurs de ligne haute tension.....	24
5.1.3 Le périmètre de protection vis-à-vis des nuisances .....	24
5.1.4 Les édifices protégés.....	24
5.2 Les emplacements réservés .....	24
5.3 La règlementation de la zones U.....	25
5.3.1 La délimitation de la zone U.....	25
5.3.2 La règlementation de la zone U .....	25
5.4 Les dispositions réglementaires de zone AU .....	26
5.4.1 La localisation de ces zones .....	26
5.4.2 Les dispositions des zones immédiatement urbanisables .....	27
5.5 Les dispositions réglementaires des secteurs de zones A et N.....	28
5.5.1 Présentation de la répartition des zones .....	28
5.5.2 Présentation des dispositions des zones A.....	28
5.5.3 Présentation des dispositions des zones N .....	29
6 LES INCIDENCES – MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	30
6.1 Description des incidences principales.....	30
6.2 Les incidences géo-et Hydro morphologiques.....	30
6.3 Les incidences sur la sécurité et les nuisances et sur la pollution	31
6.3.1 Les incidences en matière de pollution atmosphérique .....	31
6.3.2 Les nuisances liées aux installations classées pour la protection de l'environnement.....	31
6.4 Les mesures de protection des sols en AOC.....	31

## PRÉSENTATION GENERALE ET CONTEXTE

---

Il est précisé que l'analyse du site a été effectuée à partir d'une prise de connaissance de l'ensemble des études et documents accessibles au public et une reconnaissance de terrain établie à partir essentiellement des espaces publics ou ouverts au public. Dans la mesure où il n'est pas autorisé d'investir les espaces privés, une part d'inconnu subsiste quant à ce que peuvent receler ces terrains, notamment du point de vue de l'environnement du patrimoine écologique et du paysage.

## 1 SITUATION – LOCALISATION

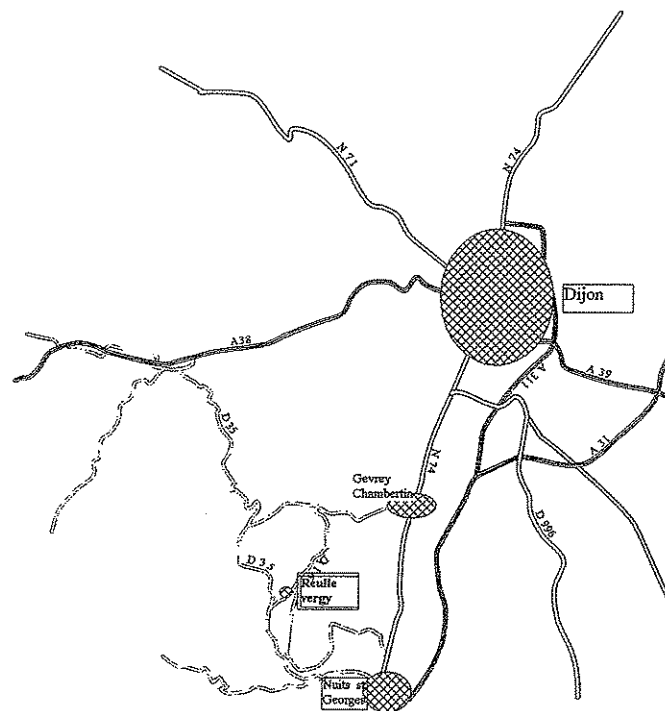
Reulle–Vergy est une petite commune de 600 hectares et de 99 habitants (au dernier recensement de 1999). Située au coeur des espaces naturels de Bourgogne et à l'écart des grands pôles urbains, elle bénéficie d'un cadre de vie de qualité aux portes des coteaux des grands vignobles (Nuits–Saint–Georges, Gevrey–Chambertin...).

Riche d'échanges intercommunaux que la petite taille des villages alentours imposait pour la mise en commun de services et d'équipements, la commune a très récemment intégré la Communauté de communes de Gevrey–Chambertin regroupant 22 communes et environ 9000 habitants. Cette structure intercommunale a des compétences étendues :

- le développement économique
- la gestion de l'environnement
- la gestion de l'eau et l'assainissement
- la scolarisation primaire et maternelle
- les actions socio–culturelles

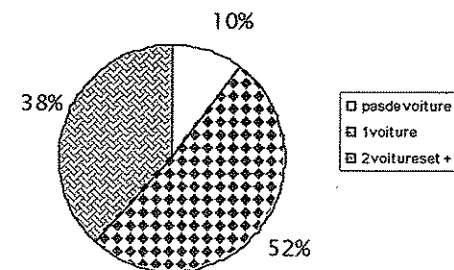
De plus, les échanges avec Dijon et Beaune (toutes les deux à une trentaine de kilomètres) sont soutenus du fait des importants pôles d'emplois qu'ils sont et de la présence de l'ensemble des administrations et services d'échelle départementale.

Toutefois, Reulle–Vergy traversée par de petites routes départementales (RD116a et 116) reste à l'écart des grands axes routiers : RN74 à une quinzaine de kilomètres et A31 à 18 kilomètres.



Elle n'est quasiment pas desservie par les transports collectifs : les seules dessertes sont routières : pour la desserte scolaire et une fois par semaine pour se rendre au marché de Nuits Saint Georges à une quinzaine de kilomètres.

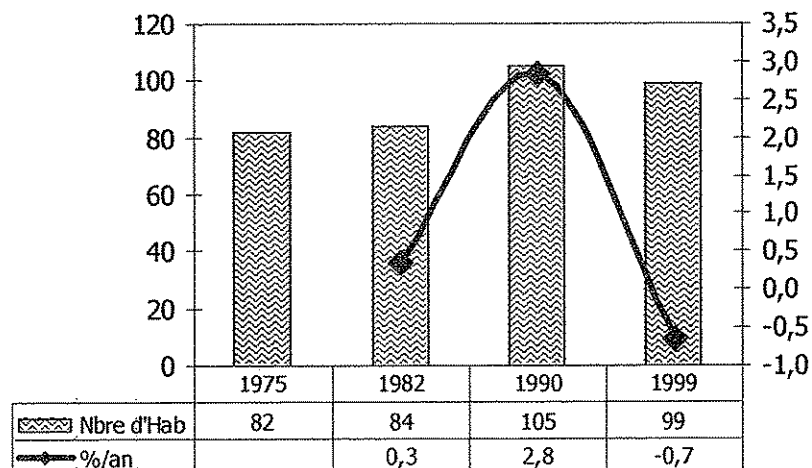
De ce fait, le seul moyen de transport pour assurer les activités professionnelles ou pour rallier les dessertes ferrées de Nuits Saint Georges ou Dijon reste la voiture personnelle : 90% des foyers possèdent un véhicule.



## 2 DONNEES ET PREVISIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

### 2.1 LES DONNEES ET PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

Au recensement de 1999, la commune comptait 99 habitants.



Bien que le faible nombre d'habitants oblige à relativiser l'interprétation des tendances, on peut constater que jusqu'à cette dernière décennie la commune a connu une croissance démographique régulière et raisonnable même si depuis deux siècles le nombre d'habitants n'a fait globalement que régresser (238 habitants en 1801, 182 habitants en 1876).

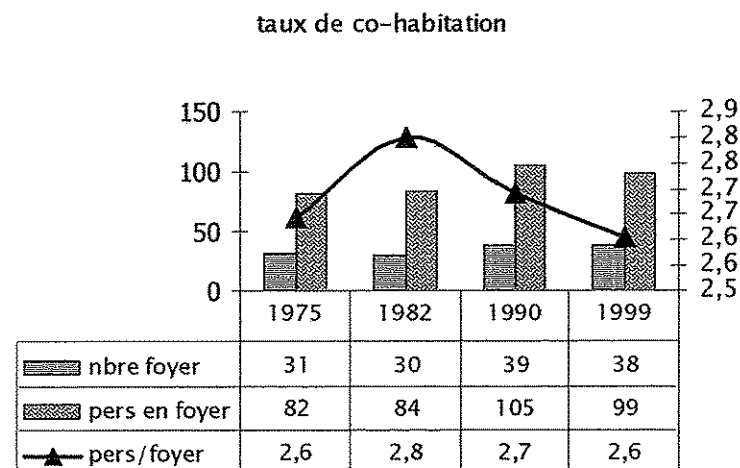
La baisse récente du nombre d'habitants est imputable à deux éléments :

- la baisse du nombre de foyers de « un », correspondant à environ le départ de une ou deux personnes,
- mais, surtout la diminution du taux de cohabitation. Le desserrement des foyers en vingt ans de 2,8 à 2,6 personnes par foyer, conduit, à nombre de foyers constant, à une baisse démographique de 7 à 8 personnes.

Or, ce phénomène de desserrement des foyers est national et appelé à continuer, voire s'amplifier. Reulle-Vergy a conservé un taux, cependant, relativement élevé, ce qui fait que la population vieillissant, ce taux pourrait notablement diminuer dans les années à venir.

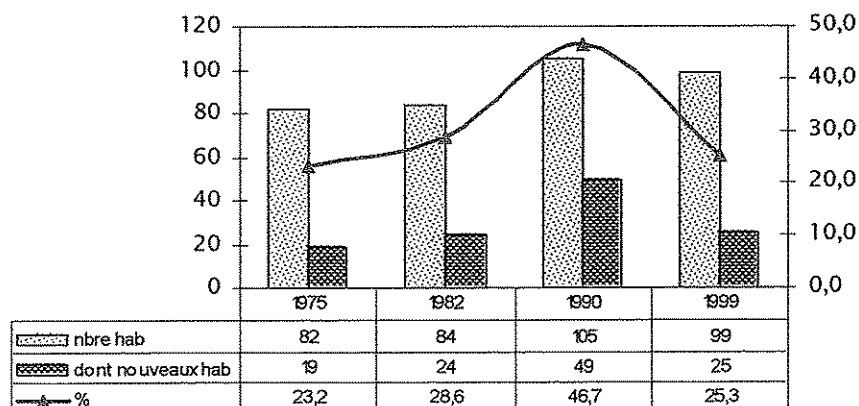
La tendance inexorable au moins pour les 5 à 10 ans prochains est une poursuite de desserrement vers un taux de 2,5 à 2,4.

La commune pour conserver son seuil d'une centaine d'habitants doit donc anticiper, à nombre de foyers constant, 8 personnes de moins (baisse de 8%), soit pour compenser ceci, l'accueil de 3 foyers environ.



La notable croissance qu'a connue la commune dans les années 1990 est essentiellement due à un apport migratoire. Celui-ci s'explique par certes la création de 3 logements nouveaux, mais surtout par la réhabilitation de 6 logements.

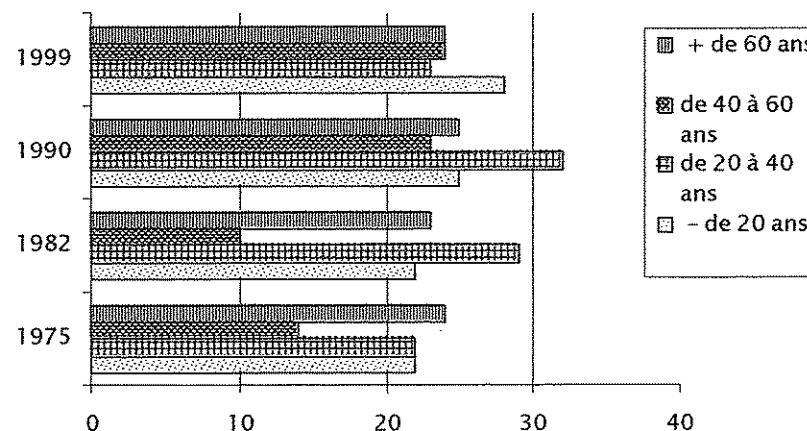
renouvellement de population



Mais depuis, même s'il reste encore des terrains libres et des constructions non occupées à Reulle-Vergy (6 logements sont toujours vacants), la rétention foncière est telle que la commune ne peut plus dans le cadre de l'évolution villageoise urbaine existante escompter l'accueil des nouveaux foyers indispensables à son maintien démographique.

Or force est de constater que la population vieillit dans les tranches d'âge d'actifs.

Evolution de la pyramide de ages



On doit tout d'abord constater que ce vieillissement a ses limites, puisque le nombre d'habitants de plus 60 ans reste stable à environ 23 à 24 personnes.

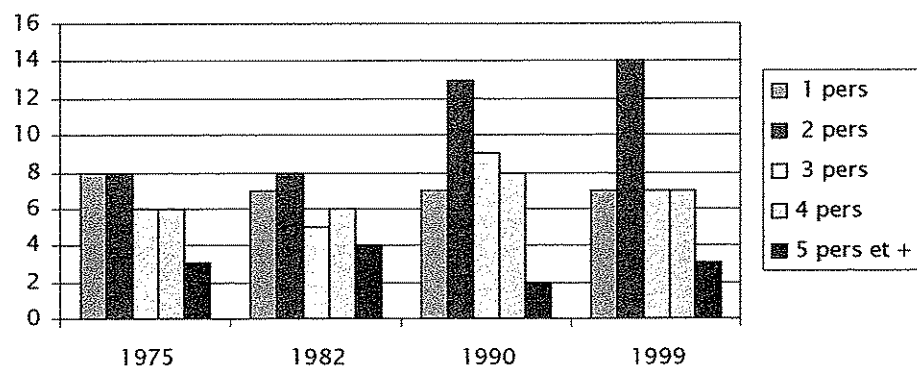
Ceci peut s'expliquer du fait de l'éloignement du village, des commerces et des services. Les personnes arrivées à un âge où les trajets automobiles deviennent difficiles et où les impératifs de santé imposent la proximité de structure médicale, quittent Reulle-Vergy pour se diriger vers des pôles urbains.

C'est sur la tranche d'âge 20 à 40 ans que le vieillissement est le plus significatif. Or ces personnes, ancrées localement, vont concourir à une pause dans le renouvellement des foyers et à une réduction du solde naturel. Il est donc probable qu'en dehors de l'accueil de foyers nouveaux, la commune ait à faire face à une baisse démographique.

Cette hypothèse est corroborée par l'évolution constatée de la structure des foyers.

Alors qu'il y a une trentaine d'années, la structure familiale était à peu près harmonieuse, on constate progressivement une nette domination des foyers de 2 personnes.

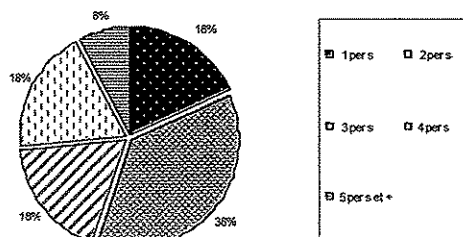
évolution de la structure familiale



Plus de la moitié des foyers (56%) ne sont composés que d'une ou deux personnes.

C'est entre autre pour faire face à cette situation que le conseil municipal a décidé d'établir un Plan Local d'Urbanisme, seul moyen d'élargir les possibilités d'accueil de constructions nouvelles en dehors des limites urbanisées actuelles du village.

composition des foyers en 1999



En tout état de cause, les équipements d'administration et de services de la commune ne permettent d'accueillir qu'un nombre raisonnable de foyers.

Les enfants de Reulle-Vergy sont scolarisés en primaire et en maternelle au sein de ce qui a longtemps été un regroupement pédagogique intercommunal qui regroupait 11 communes, et accueillait 152 enfants. Ce RPI est désormais intégré dans la communauté de communes. A proximité, les structures scolaires offrent 14 classes dont seulement la moitié est occupée, sur 2 pôles scolaires, l'un à l'Étang de Vergy, l'autre à Chamboeuf, accompagnées de structure d'accueil parascolaire.

Actuellement, ces deux villages qui accueillent les enfants de Reulle-Vergy sont tout à côté, ce qui permet d'offrir de bonnes conditions de scolarisation. De plus, les locaux disponibles permettent d'accueillir largement des hausses d'effectifs, le cas échéant. En tout état de cause, les besoins seront assurés par une refonte de la carte scolaire globale.

La scolarisation collège est assurée à Nuits-Saint-Georges et les lycées sont à Beaune.

La mairie se résume à une pièce unique regroupant les fonctions d'accueil, de bureau et salle de conseil.

L'église et son cimetière traditionnel qui l'entoure, sont situés à l'écart du village.

Une aire de jeux et de détente a été aménagée en sortie Nord-est du village, le long de la voie communale n°5.

Son traitement sommaire, essentiellement végétal pour garder un caractère champêtre, offre des mobiliers jeux d'enfants et des surfaces de libres évolutions.

Une salle spacieuse dans un bâtiment ancien rénové permet d'accueillir les réunions et manifestations dans des conditions agréables. Un petit musée

« écomusée » occupe des locaux communaux ; il est malheureusement peu fréquenté.

Ces équipements restent à l'échelle d'un petit village et participent au charme de Reulle-Vergy.

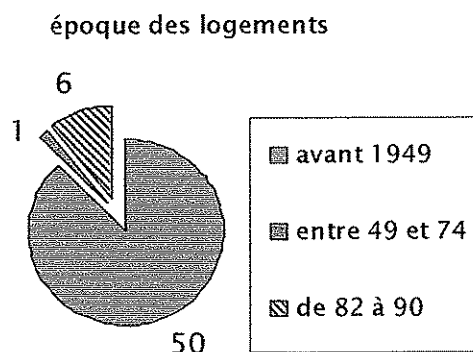
## 2.2 LES CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

La très grande part des logements de la commune est très ancienne : les  $\frac{3}{4}$  environ datent d'avant 1949. Ces deux constructions ont été achevées après 1999.

Ces logements sont regroupés sur un unique noyau urbain : le village. A part l'église, qui est localisée à quelques centaines de mètres, il n'y a aucun hameau ou écart sur le territoire communal.

La totalité de ces logements est de la maison individuelle. Toutefois, cette donnée qui peut paraître exagérée au vu des notions de diversité des types d'habitat est à apprécier au regard de la localisation, à l'écart des axes majeurs de communication, de l'éloignement des commerces, services et transports collectifs et de la composante économique essentiellement rurale de la commune.

Par contre, 6 logements sont déclarés en location : l'un d'entre eux appartient à la commune, et un autre est un logement forestier occupé par un agent de l'office national des forêts.



Même si, du strict point de vue des chiffres, 50% de ces logements peuvent être considérés comme sous occupés (13 habitations sont déclarées en résidences secondaires et 6 en logements vacants), le marché immobilier est très tendu. Ceci, s'explique par une tradition toujours forte de la conservation du patrimoine familial de lignage très enracinée sur le village qui conduit à une forte rétention foncière.

Les logements sur Reulle-Vergy reflètent les caractéristiques de ceux de la plupart des villages : ce sont des logements plutôt grands, presque les  $\frac{3}{4}$  ont 4 pièces et plus et il n'y a pas un seul logement de 1 pièce. De ce fait, répartis sur l'ensemble du parc immobilier, les habitants de Reulle-Vergy disposent en moyenne de 1,5 pièces par habitant.

Par ailleurs, en 1999, seul un logement était déclaré sans confort (ni wc, ni équipement sanitaire).

La plupart des logements sont desservis en réseau.

Toutes les constructions sont desservies par l'eau potable. Cette eau est captée en amont de la mairie, issue d'une source dont le réservoir de stockage est limitrophe du bourg. Il existe très peu de données sur les caractéristiques de ce forage, l'eau puisée est de bonne qualité alimentaire et stockée dans un petit réservoir localisé juste au dessus de la mairie. Le réseau est bouclé sur un réseau intercommunal permettant d'assurer une distribution constante. L'ensemble de ce service public est désormais de la compétence de la communauté de communes.

Un réseau collecte les eaux usées de la plupart des constructions. Seule la rue de Velle n'est pas desservie, mais celle-ci n'est actuellement bordée que d'une seule habitation qui accède à l'assainissement collectif. Ainsi que l'extrémité Nord-ouest de la rue Ternant, qui dessert 2 constructions qui disposent d'un assainissement individuel.

Ces eaux sont conduites à une petite station d'épuration qui se trouve au bout du chemin communal n°2 à une centaine de mètres des premières habitations. Sa capacité est de 200 équivalents/habitants. Elle peut donc

recevoir une augmentation des quantités d'effluents à traiter d'autant que de récents travaux ont permis d'améliorer sa qualité de traitement. Elle ne génère depuis sa réfection que peu de nuisances et actuellement aucune construction n'existe à moins de 100m. Le système d'assainissement est désormais de la compétence de la communauté de communes

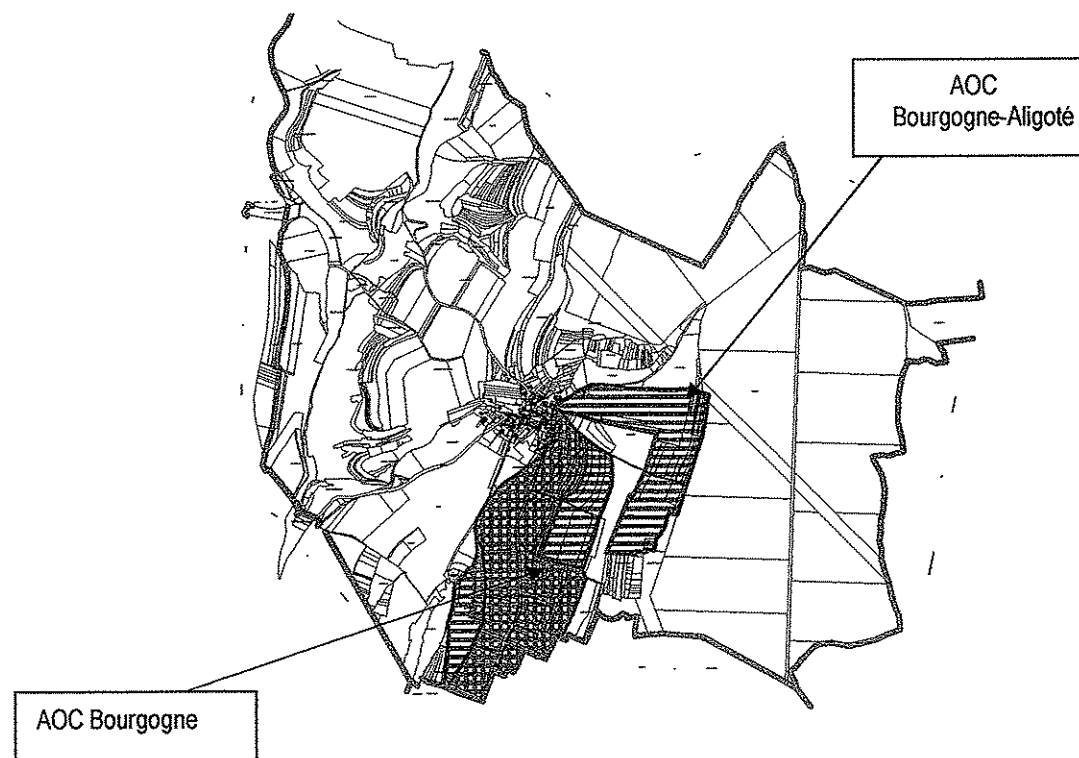
Enfin, la construction récente, un peu à l'écart, le long de la voie communale n°5, est alimentée et desservie par un réseau.

La commune n'est traversée que par des routes départementales de fréquentation moyenne ou faible. Éloignée des grands axes d'infrastructure terrestre, elle ne subit donc ni nuisance sonore notable, ni de phénomène de pollution concentrée.

## 2.3 LA SITUATION ECONOMIQUE

Le village est originellement fondé sur une activité rurale qui se répartit entre agriculture céréalière, viticulture, élevage et exploitation forestière. Même si aujourd'hui ces activités ne sont plus les principaux moteurs économiques en terme d'embauche, elles restent les gestionnaires d'un vaste territoire et les garants du caractère et du paysage de Reulle-Vergy.

Il est en outre remarquable que Reulle-Vergy ait conservé sa grande variété dans les modes d'exploitation. A une époque où la mono-économie domine, Reulle-Vergy a encore 3 exploitations professionnelles agricoles sur son territoire dont un élevage ; Les coteaux et la « Combe Rose » au Sud sont affectés à la viticulture.



Une grande partie de ces terrains est classée en AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) Bourgogne ou Aligoté. La grande renommée de ces vins permet de compter sur une pérennité de cette activité.

Par ailleurs, la commune accueille une petite entreprise artisanale de poterie.

C'est en effet l'autre versant socio-économique de Reulle-Vergy qui organise chaque année une grande manifestation d'artisanat d'art qui draine 8 à 10 000 visiteurs.

De plus, l'ensemble du secteur des « Vergy » draine du tourisme rural (randonnée pédestre, équestre, vélo tout terrain...) et culturel (patrimoine architectural).

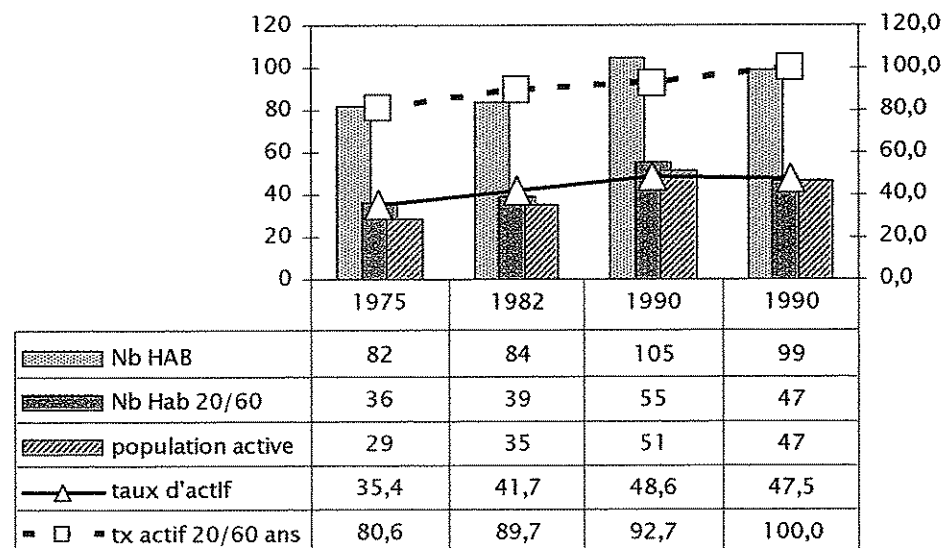
La commune dispose d'un gîte pouvant accueillir 4 à 6 personnes.

Enfin, le Sud-ouest de la commune a longtemps été un site de MotoCross institutionnel accueillant sur un terrain jadis aménagé des manifestations régionales voire nationales. Du fait de la dissolution de l'association gestionnaire de cette activité, les terrains sont restés en friche, occasionnellement fréquentés par des particuliers ou de petits groupes. Cette activité a repris, ce qui engendre une augmentation souhaitable de la fréquentation touristique du secteur.

Toutefois, ces activités économiques induisent des emplois à l'échelle du « Pays » voire du bassin dijonnais et très peu sur la commune elle-même.

Pourtant la proportion des actifs sur la commune est, comme sur la France, en hausse globale, allant même jusqu'à ce que 100% des habitants âgés de 20 à 60 ans s'y déclarent actifs (ayant ou étant à la recherche d'un emploi).

Ces actifs font donc, pour 95%, des migrations journalières (5% déclarent travailler chez eux), se répartissant essentiellement sur les deux pôles de Dijon et Beaune, mais allant aussi au-delà vers des pôles plus éloignés et bien desservis par le réseau autoroutier ou ferré (à partir de Dijon notamment).



Le commerce de proximité est essentiellement satisfait entre Nuits Saint Georges, Gevrey-Chambertin et l'entrée Sud de Dijon, qui offre une grande variété de commerces et de services, en taille et vocation.

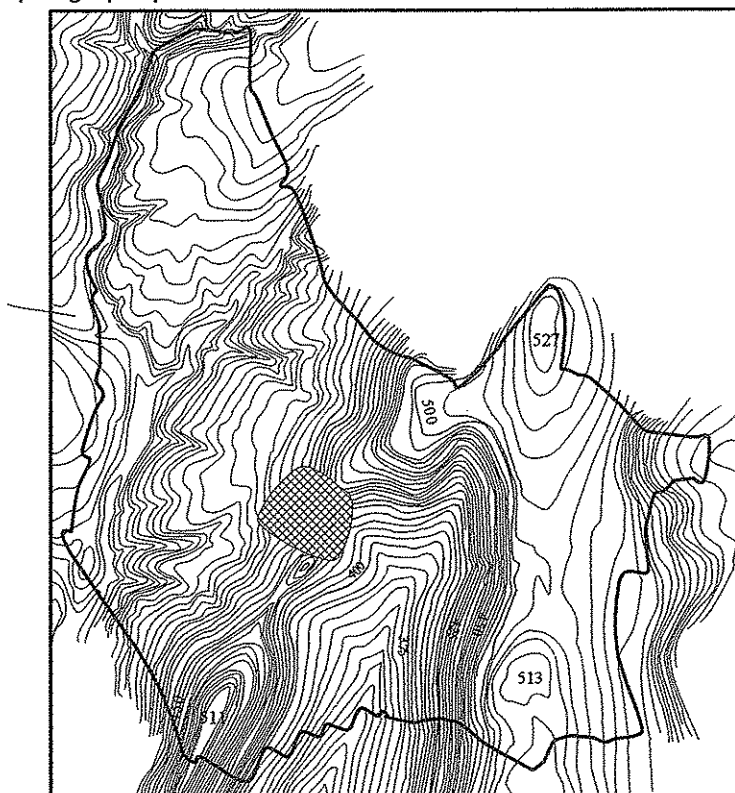
### 3 ANALYSE DE L'ETAT INTIAL DE L'ENVIRONNEMENT

#### 3.1 PRESENTATION DES DONNEES GEOMORPHOLOGIQUE

##### 3.1.1 RELIEF ET HYDROGRAPHIE

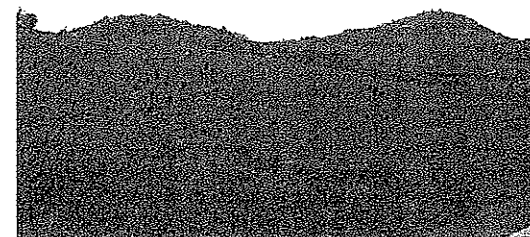
Le territoire de Reulle-Vergy s'inscrit dans un relief complexe qui met une grande partie du territoire et notamment le village à découvert.

Le territoire communal est en effet cerné de 4 points hauts. 3 buttes oscillent entre 510 et 527m d'altitude et ponctuent le Sud et l'Est du territoire, l'autre est le coteau cerné par les deux branches du réseau hydrographique.

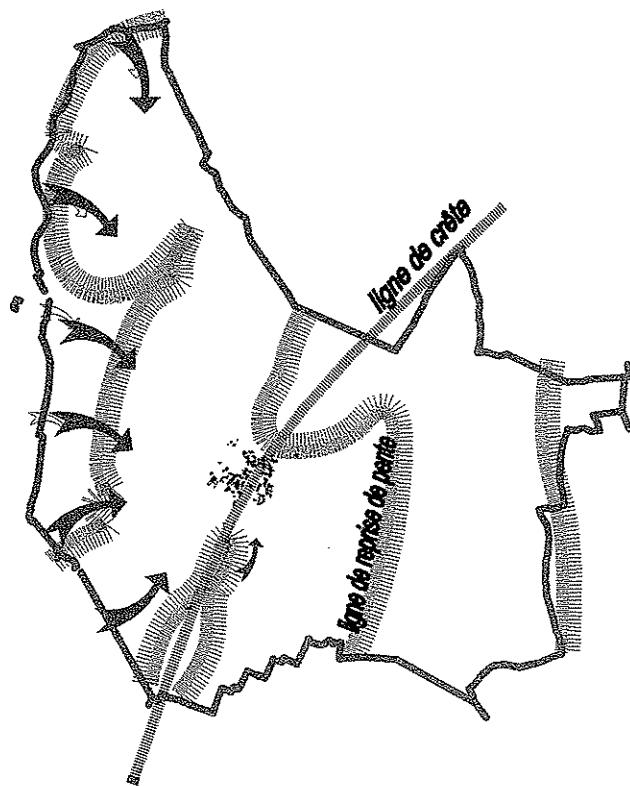


Le talweg longe la limite territoriale Ouest et marque une notable dépression entre 320 et 350 m d'altitude.

Le village se cale sur une partie élevée du relief qui forme un petit col entre deux buttes. De ce fait, il est bien visible sur son flanc ouest et notamment depuis la RD 35 qui prend appui sur le coteau de l'autre côté du talweg. Son flanc Est est, lui, à découvert dans l'axe de la RD116.



Le relief local joue donc réellement un rôle déterminant dans la perception du site et la qualité de l'insertion du bâti.



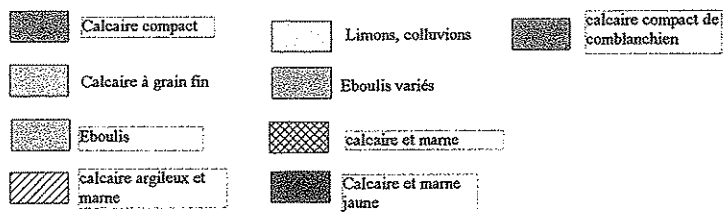
ruissellement avant de s'infiltrer dans le sol. Ce sont donc des sites particulièrement vulnérables à la pollution.

Ce relief très marqué induit aussi des effets en matière de ruissellement. Le vallonement génère de petits talwegs qui ne sont pas pour autant des vallons hydrologiques.

Deux combes parallèles drainent les eaux de ruissellement en cas de fortes pluies. L'absence de nappe alluviale en suspension et le sous-sol calcaire empêchent la permanence de cours d'eau. Ces fonds de talweg sont donc des endroits fragiles dans la mesure où s'y rassemblent les eaux de

## 3.2 GEOLOGIE

L'assise du territoire communal est un calcaire plus ou moins décomposé, allant d'un calcaire compact et ancien au plus profond (le Comblanchien) jusqu'au calcaire plus récent, hétérogène (alternance de bancs durs et de couches plus tendres) pouvant générer des éboulis à flanc de coteaux ou intégrer des altérations marneuses en plateaux.



Cette assise géologique présente les caractéristiques suivantes :

- c'est un matériau stable (sauf aux éboulis) et non mouvant,
- le sous-sol est particulièrement perméable en zone superficielle (environ 100 m d'épaisseur) du fait de son aspect hétérogène et fissuré et conduit l'eau à s'infiltrer profondément jusqu'au fond de vallon.

Elle génère au contact avec les parties les plus compactes, c'est-à-dire en profondeur, une petite ligne de sources ponctuelles qui aliment occasionnellement le talweg.

En conclusion, le territoire communal n'offre quasiment pas de contre indication à la construction du point de vue de la stabilité des matériaux mais en contrepartie nécessite des précautions en matière de gestion de l'eau et de vulnérabilité aux pollutions. Par contre, la nature du sous-sol et le relief ne risquent pas de générer des phénomènes d'inondation. Ceci est d'autant plus important que la partie basse du territoire est concernée par le périmètre éloigné de la protection de la source dite « du Meuzin » (arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux et de la création des périmètres de protection de la source en date du 26/08/82) qui aliment en eau potable la commune limitrophe de l'Etang Vergy par l'intermédiaire d'anciennement le SIAEP des Monts du Gibriaçois et désormais la communauté de communes.

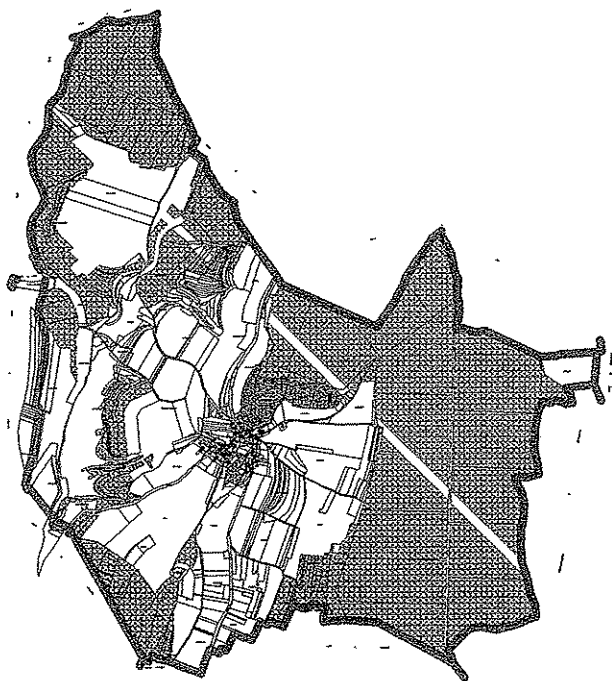
De plus, l'alimentation en eau potable de la commune se fait par sa source dite de Reulle-Vergy située sur les coteaux Nord ; Cette source ne fait pas l'objet de protection institutionnalisée. Bien que relativement ancien (1949) une étude hydrographique a mis en évidence les bonnes conditions de ce captage dans la mesure où sa partie amont n'était pas habitée et est protégée par un ensemble boisé. Il convient d'éviter tout risque de pollution sur les parties amont au captage.

### 3.3 PRESENTATION DES OCCUPATIONS DU SOL ET LE PAYSAGE

#### 3.3.1 LE SITE NATUREL

Le site naturel se répartit entre milieux boisés, milieux agricoles et espaces naturels.

#### 3.3.2 LES ESPACES BOISES



La très grande majorité des boisements constitue d'importants massifs protégés par les contraintes du régime forestier : la forêt domaniale de

Mantuan qui occupe environ un quart du territoire à l'Est, et le bois d'Arleu et son extension le bois Bergille au Nord forment de grandes entités relativement monolithiques comprenant une part importante de résineux et essentiellement destinés à la production sylvicole



Pour autant ces ensembles participent à l'équilibre écologique du territoire car, même s'ils ne constituent pas en tant que tels des espaces remarquables ou rares, ils recèlent une faune et notamment les grands et moyens mammifères.

Ces massifs sont traversés par deux lignes à haute tension dont l'une d'entre elles impacte fortement le paysage.

Elles génèrent de grands couloirs déboisés et ponctuent le paysage de pylônes.



En complément de ces massifs, des ensembles boisés présentent une plus grande diversité. Ils sont soit en continuité des massifs, se prolongent dans les combes et sur leur coteau, soit couronnent les buttes. De formation arbustive plus variée et intégrant du sous-bois en strates arbustives ils ont un potentiel écologique plus soutenu. Leur ampleur et leur localisation le plus souvent sur pente, en font toutefois des milieux peu soumis à la pression d'autant qu'ils ne recèlent ni hameau, ni écarts, ni même constructions isolées.

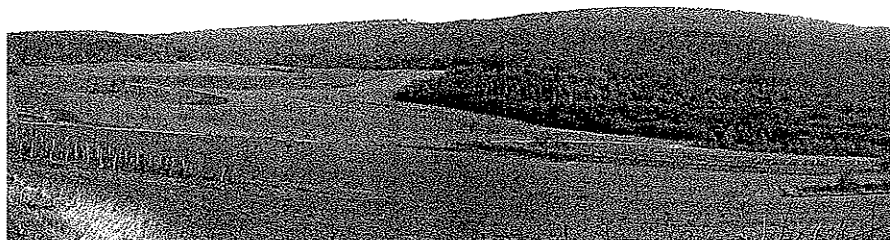
Toutefois, certains d'entre eux sont localisés sur des terrains classés en AOC et qui sont susceptibles d'être plantés, de vignes. L'intérêt arbustif (écologique et paysager) de ces espaces situés au Sud-est rentre donc directement en conflit d'intérêt avec la viticulture.

Enfin, quelques petits bosquets, un petit ensemble boisé en appui du village et les coteaux bordant le flanc Nord du village jouent un rôle paysager majeur. Leur faible superficie ou leur localisation en appui du milieu urbain en font des espaces fragiles soumis à la pression urbaine.

### 3.3.3 LES ESPACES DE CULTURE

La quasi-totalité des terres non boisées est occupée par l'activité agricole. Celle-ci se répartit en 3 types d'exploitation générant des paysages distincts :

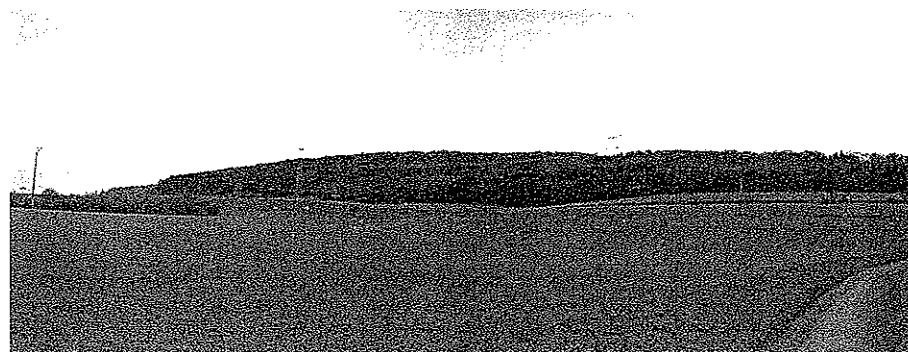
- au Sud, la vigne couvre une grande part de la combe Pillard correspondant grossièrement aux périmètres de l'AOC Bourgogne ou Aligoté.



Elle crée un paysage découvert dont les courbes sont soulignées par les lignages des ceps et que les boisements d'horizon mettent en valeur.

- la culture céréalière s'étend en de grandes parcelles en « Openfield » en partie centrale du territoire.

Elle laisse à découvert les lisières boisées. Du fait de la grande sobriété du paysage la ligne Haute Tension marque fortement le site.

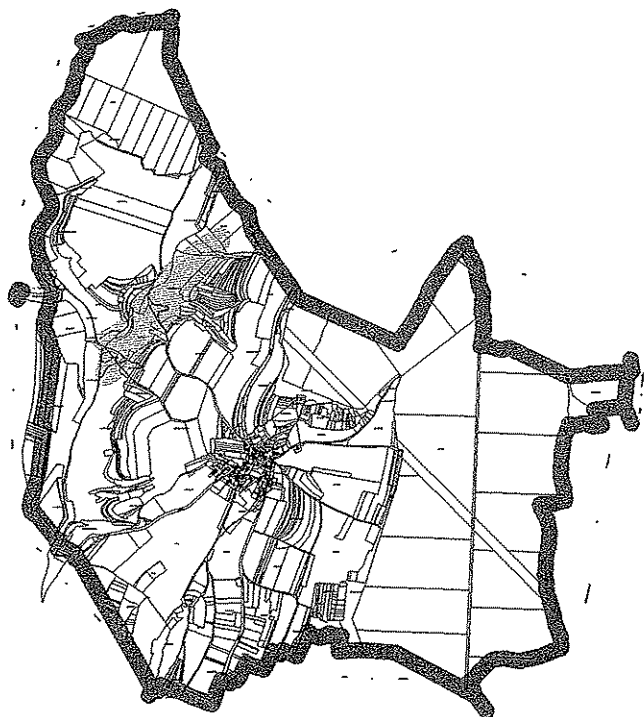


- la prairie, qui contraste avec les étendues céréalières, a encore quelques enclosures et des prés ponctués de petits arbres. Ces espaces sont attenants aux bâtiments d'élevage en sortie Sud-ouest du village, sur des parties aux pentes prononcées.

### 3.3.4 LES ESPACES NATURELS

Quelques espaces restent inexploités, sans pour autant être inutilisés. Ce sont essentiellement des fonds de combles encaissés et des coteaux abrupts qui bordent le territoire à l'Ouest. La partie amont de ces espaces est inventoriée au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique sous la référence 0002.0010.

Cet ensemble, qui couvre 16 hectares, est un milieu de pelouses et landes calcicoles d'intérêt régional.



Ces terrains qui étaient jadis des pâturages de fond de vallon sont abandonnés par l'économie rurale ; Ils sont pour les parties non arbustives, des pelouses mésophiles de graminées qui recèlent des espèces d'influence méditerranéenne sur les coteaux ensoleillés et les hauts de coteaux dégagés ; Les papillons y abondent tout comme les reptiles. Y ont été localisés la « mante religieuse » et la « petite cigale », la « perdrix rouge », l'« Engoulevent » et « l'alouette lulu ».

Or ce milieu est en régression et menacé par le manque de fréquentation ; En effet, les pelouses sont progressivement colonisées par une végétation arbustive qui progressivement devient de véritables boisements.

Pendant quelques années, une activité de MotoCross a cohabité avec ce milieu. Si l'érosion violente générée par la circulation des véhicules, fait incontestablement disparaître localement la flore et la faune, paradoxalement elle évite la colonisation arbustive et permet donc la pérennisation des espaces ouverts. En effet, l'activité de MotoCross est bien antérieure à la ZNIEFF qui a été inventoriée en 1995.

En bordure de la ZNIEFF, on constate que la prairie calcaire s'étend sur la butte des Lavières. Sur ce site, ont été repérées, quelques stations d'orchidées qui témoignent d'un potentiel écologique similaire à celui de la ZNIEFF limitrophe. Quelques langues arbustives gagnent malheureusement cette prairie, réduisant à terme son intérêt



Enfin, en fond de combes, les milieux humides sur les assises marneuses permettent au cresson (*Sisymbrella aspera*) de s'implanter.

En partie aval, en deçà de la ZNIEFF subsiste une décharge. La plateforme qui borde la RD116 a été nettoyée et en partie clôturée, mais de nombreux déchets qui ont été repoussés sur le flanc coteau et au fond de Combes, subsistent.



Or certains de ces déchets (en grande partie des encombrants) ne peuvent être considérés comme inertes (notamment les structures métalliques des véhicules ou appareils électroménagers) et leur localisation en partie basse au point de recueil des eaux de ruissellement est un facteur de pollution potentiel non négligeable surtout qu'il se situe dans la zone de protection du captage d'eau de la source de Meuzin.

Enfin, il a été mentionné l'existence d'une faune et flore intéressante (orchidée ?) aux abords du chemin rural n° 11 sur le coteau. Toutefois, bien que déjà signalés, ces végétaux qui ne sont pas protégés localement, n'ont pas non plus conduit à l'instauration d'une ZNIEFF.

### 3.3.5 LE SITE URBAIN

L'occupation humaine sur le territoire communal est fort ancienne, originellement un peu plus au Sud, en appui de l'actuelle église, sur la butte. Progressivement, les habitations sont « descendues » pour se rapprocher des sites de culture et le village actuel s'est constitué en appui de bâtiments agricoles anciens.

Du pôle urbain originel, il ne reste plus que l'église entouré du cimetière. L'église est inscrite à l'inventaire des monuments historiques, perchée sur

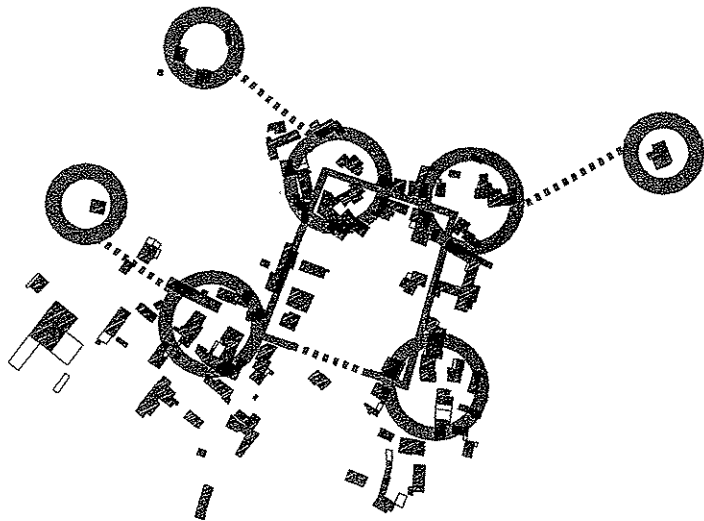
sa butte, elle est un repère pittoresque local : l'ensemble est inscrit à l'inventaire des sites.

Deux monuments sur les communes limitrophes (l'Abbaye Saint Vivant et le château d'Entre-Deux-Monts), bien que non visibles depuis la commune étendent leur périmètre de protection en frange des limites communales, mais sur des parties non bâties.

Le village actuel est particulièrement dégagé sur son flanc Ouest du fait de sa position sur point relativement haut.



Sa liaison étroite avec les bandes et massifs boisés et la végétation importante du tissu urbain lui octroient une grande harmonie avec le paysage, d'autant que l'ensemble des bâtiments règne en hauteur dans le paysage.



La structure urbaine a été formée à partir de 4 noyaux bâtis plus anciens qui se sont :

- dans un premier temps reliés pour former un « U » ouvert vers le Sud et donc vers le coteau pentu,
- dans un deuxième temps éclatés aux 4 points cardinaux en conservant un espace non bâti avec le tissu ancestral (sauf à l'angle Sud-est),
- le barreau Sud ne s'est toujours pas densifié et seule une construction est venue s'implanter à l'ombre du coteau.

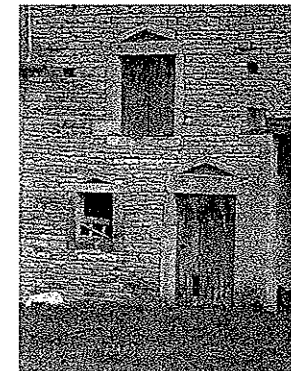
Cette composition urbaine s'est formée spontanément sans qu'un document d'urbanisme n'ait tenté d'orienter ce développement. Force est donc de constater que d'une part les « dents creuses » du tissu urbain ne se sont jamais remplies du fait de la rétention foncière liée à des traditions familiales très ancrées et que de ce fait les constructions ont dû s'éloigner du bourg dilatant le village et ses réseaux.

Par contre, le cœur de l'îlot unique qui marque la structure urbaine est exempt de tout mitage destructurant, ce qui laisse une grande part à la végétation d'agrément.

La quasi-totalité des constructions anciennes est implantée en bordure de voie. Toutefois, cette règle n'a pas été généralisée et ponctuellement tout ou partie de bâtiments sont légèrement décalées, ce qui crée une diversité villageoise tout en conservant aux rues leur caractère traditionnel.

L'architecture des édifices de REULLE-VERGY est de plusieurs types :

Tout d'abord, dominante, l'architecture rurale traditionnelle est très présente. Constituée de grands volumes assez monolithiques (R+I+C le plus souvent), elle mêle étroitement les murs en pierres sèches calcaires, les granges en petites pierres sèches dont l'absence d'enduit affirmait la présence de linteaux et descentes de charges en grandes pierres taillées et les logements dont seuls les plus nobles étaient enduits.



Puis quelques édifices nouveaux ou transformations de bâtiments existants ont traduit l'engouement pour le style ostentatoire marqué de la fin du XVIIIème siècle et du XIXème siècle.

Éventuellement accompagnés de végétation ornementale et exotique et soulignés d'un clos régulier et

orthogonal, ces édifices visent à se distinguer de l'architecture rurale, jugée alors « commune ».

Enfin, le XXème siècle a vu l'émergence de deux tendances successives et contradictoires :

- tout d'abord la recherche d'une rupture totale avec le mode de construction ancien, forte de la liberté que donnaient les nouvelles technologies et l'importation de modèle exotique. Ainsi, toiture terrasse, appendice en fibres plastiques, chalets en bois ont ponctué le village,
- puis, en réaction, la recherche d'une identité néo-rurale souvent sans lien avec l'architecture locale traditionnelle ; Linteaux bois, petits bois aux fenêtres, encadrement en briques, jointoiment et parfois même mise à jour des pierres sèches...

La plupart de ces bâtiments sont cependant caractérisés par une homogénéité dans les volumes :

- R+1+toiture pour les plus anciens, R+Comble pour les récents,
- dans les matériaux de toiture : la tuile,
- dans les matériaux de constructions, maçonnerie enduite ou appareillage de pierres calcaires à assemblage sec.

Quelques édifices sont remarquables et se détachent de l'ensemble, soit du fait de leur facture architecturale, soit de part l'histoire locale :

Un très beau porche, rue du Châtelet marque l'entrée d'un beau corps de ferme. Cette construction visible depuis le début de la ruelle du Châtelet n'a plus aujourd'hui qu'un rôle symbolique qu'il convient de conserver.



La grande demeure que les habitants nomment « le Château » est remarquable à plus d'un titre. Tout d'abord elle est visible depuis les franges urbaines et ses modénatures (feronneries de balcon, ornements de toiture, toiture d'ardoise, son clos de mur...) la distingue de l'architecture rurale.

Une belle demeure, en entrée du village est remarquable par sa volumétrie mais aussi et surtout par la richesse de ses modénatures et ferronneries.

## 3.4 LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT

### 3.4.1 LA QUALITE DE L'AIR ET LES NUISANCES SONORES ET OLFACTIVES

#### 3.4.1.1 *Les pollutions liées à la circulation*

La principale source de pollution atmosphérique émane de la circulation routière. Toutefois, l'absence de grande voie de communication à proximité réduit notablement les atteintes à la qualité de l'air.

De plus, ce n'est pas la soixantaine de véhicules répertoriée sur la commune qui est susceptible de générer une pollution notable même si incontestablement elle y participe.

#### 3.4.1.2 *Les pollutions et nuisances liées aux activités économiques*

Il n'y a pas d'activité industrielle ou artisanale sur Reulle-Vergy ou ses alentours susceptibles de générer des pollutions ou nuisances.

Par contre, il existe plusieurs sites, sources de pollution ou nuisance :

- Tout d'abord, la décharge décrite précédemment. Cette pollution est en voie de résorption puisque d'une part tout apport nouveau y a été stoppé, que l'intercommunalité a ouvert des déchetteries

et va mettre en œuvre des actions pour progressivement supprimer les déchets, et réhabiliter cet espace.

- Ensuite, la commune a une station d'épuration. Celle-ci rejette ses eaux au milieu naturel. Elle a constitué une source de pollution lorsque son mauvais fonctionnement conduisait à une épuration insuffisante des eaux avant rejet. Les travaux récemment entrepris ont réglé les principaux problèmes et les eaux épurées ont une qualité compatible avec leur rejet au milieu naturel ; De plus, bien qu'il n'induisse que peu d'émanations olfactives, ce type de nuisance reste inhérent à l'équipement. Il convient donc d'éviter que l'urbanisation s'en approche.
- Enfin, il existe un élevage ovin à l'entrée Sud-ouest du village. Les animaux y sont en pâture mais aussi en bâtiment. Les installations génèrent ce que certains considèrent comme des nuisances, olfactives et sonores. Celles-ci sont toutefois complètement inhérentes au milieu rural qui caractérise Reulle-Vergy.

#### *3.4.1.3 La qualité de l'eau et du sol*

Outre les risques de pollution liés au système d'épuration autonome qui subsistent sur les quelques constructions non raccordées au réseau, l'activité agricole, très présente sur le territoire communal, est indéniablement source de pollution du sol et par voie de conséquence peut représenter une menace pour la qualité des eaux de surface aussi bien que souterraines qui se traduit par une forte teneur en nitrates.

Toutefois, l'activité agricole est primordiale pour le village, celle-ci doit perdurer. De plus, les progrès en matière de composition chimique des produits d'amendement permettent d'espérer une diminution progressive de l'atteinte au milieu naturel.

En tout état de cause, la nature des couches géologiques profondes permet d'isoler la nappe aquifère profonde et de la préserver ainsi des risques de pollution issus des espaces agricoles.

De plus, un rapport récent (septembre 2005) d'un hydrogéologue agréé a mis en évidence que le périmètre rapproché du captage est essentiellement dans la zone boisée située au-dessus. En conséquence, les nappes sollicitées pour l'alimentation ont une moindre vulnérabilité.

Par contre, le lessivage des terres et les dépôts de l'ancienne décharge conduisent à une accumulation des métaux lourds et des nitrates dans les eaux superficielles et une eutrophisation des milieux aquatiques.

## 4 LE PADD

---

A l'échelle d'une petite commune, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Reulle-Vergy vise principalement à

- pérenniser les espaces naturels
- favoriser un maintien du dynamisme communal.

### 4.1 LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS

#### 4.1.1 LA PROTECTION DE L'ECONOMIE RURALE

La qualité des espaces naturel et l'économie locale essentiellement rurale imposent que soit préservée la richesse de ces espaces. En la matière, il y avait peu de solution alternative et cette protection s'est imposée.

Seuls les espaces situés en frange Ouest du territoire communal conduisent à deux options spécifiques :

#### 4.1.2 LES ATTEINTES A LA NAPPE PHREATIQUE

Tout d'abord en ce qui concerne la partie avale de fond de combe, l'analyse a révélé un site sensible notamment du point de vue de la fragilité des nappes phréatiques. Cela conduit à retenir une attitude volontaire quant à la remise en état du site encore dégradé par endroit, de l'ancienne décharge. Les travaux entrepris et qui ont déjà pour une grande part, rendu à la partie haute du site un aspect et un traitement de nature à faire disparaître progressivement les pollutions, laissent escompter une solution possible pour le fond du talweg. La compétence de gestion de l'environnement désormais dévolue à la communauté de communes devrait accélérer le processus de résorption de ce point de pollution.

#### 4.1.3 LA PROTECTION DE LA ZNIEFF

Ensuite pour ce qui est de sa partie amont, une relative dualité d'usage et de protection pouvait paraître de premier abord. En effet, une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, fondée sur

l'existence d'une prairie calcicole et d'une combe humide, est investie par de nombreux circuits de randonnées ou de pratiques sportives.

Si la randonnée équestre ne paraît que porter une atteinte dérisoire au site, la randonnée pédestre relativement intense sur le site peut induire un façonnage du sol, voire une érosion, de nature à détruire la flore.

Mais c'est surtout pour l'activité de MotoCross qui s'y développe depuis de nombreuses années que la question se posait de sa compatibilité avec la protection du site naturel.

En premier lieu il convient de constater que le circuit de MotoCross existait avant que ne soit répertoriée la ZNIEFF. Ensuite, le site naturel, pour conserver sa richesse, doit garder son état de prairie rase et le principal risque réside en la prolifération de sous-bois et de friches arbustives. Seul un usage du sol (idéalement le pâturage, mais celui-ci n'existe plus sur la commune !) contient le sous bois. En conséquence, les activités de loisir, y compris motorisées qui existent sur le site, ne semblent pas incompatibles avec sa qualité et probablement participent à son maintien.

Ce sont les raisons pour lesquels le PADD a retenu la préservation de milieu en n'y autorisant les activités de loisir à conditions qu'elles ne constituent que des activités de plein air.

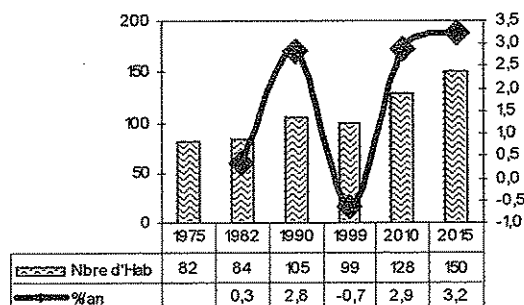
## 4.2 LE DEVELOPPEMENT VILLAGEOIS

La commune souhaite rester un petit village. Sa situation à l'écart des grands axes de circulation, des pôles d'emplois et des principaux commerces et services ainsi que la richesse de son paysage et de milieu naturel ne légitimerait pas une politique de croissance urbaine forte.

Par contre, il convient de maintenir l'attrait du village et la seule fréquentation touristique ne peut soutenir la vie locale. Dès lors il faut rechercher un équilibre démographique de nature à retrouver une croissance sans que celle-ci ne génère des exigences en matière de service et d'équipement que la commune ne serait pas à même d'offrir.

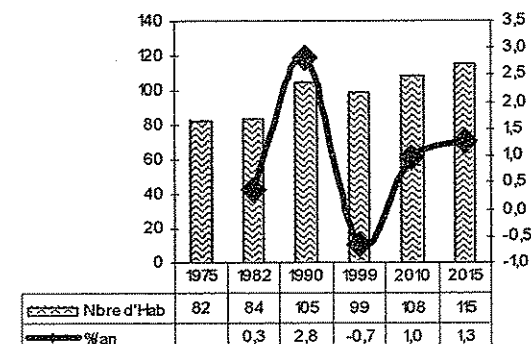
Deux scénarii ont été étudiés :

Le premier relativement volontariste, a imaginé d'atteindre 150 personnes. Même si ce chiffre a pu paraître souhaitable pour assurer une vitalité locale, il a été constaté qu'il induisait l'accueil d'un cinquantaine de personnes soit environ une vingtaine de foyers.



Ce nombre important de nouvelles constructions conduirait à augmenter de 50% le parc de logements et à terme ce serait donc une construction sur trois qui serait récente. Cette option, qui va à l'encontre de la volonté de conserver le caractère local, a donc été abandonnée.

Le deuxième a, dans un autre extrême, cherché à maintenir un taux de croissance à environ 1%. Cependant ce scénario n'a pas été retenu, l'apport de 3 familles tous les 10 ans ayant été estimé insuffisant pour maintenir le dynamisme de la vie locale.



Les objectifs du PADD se sont donc situés à la moyenne de ces deux scénarii à ce qui a été considéré comme un juste équilibre entre la volonté d'accueillir une population nouvelle évitant le dépérissement progressif du village et la préservation de la qualité architecturale et paysagère de la commune qui y fait la qualité de vie.

## 5 LE REGLEMENT ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le règlement du PLU comprend :

- 2 documents graphiques présentant les mêmes éléments réglementaires à l'échelle du territoire communal (1/5000) et à une échelle plus adaptée à la lecture des éléments portant sur le village (1/1000),
- Un document rédactionnel.

De plus, les orientations d'aménagement définissent les principes d'aménagement de la zone à urbaniser.

Le règlement se décompose en :

- Une délimitation graphique des zones U, AU, A et N et d'un règlement attaché à chacune des zones ou secteurs, conformément à l'article R.123.9 du code de l'urbanisme.
- Une délimitation graphique avec quelques prescriptions attachées aux différents espaces, secteurs et périmètres énumérés à l'article R.123.11, dénommés aux documents "dispositions thématiques".

En outre, le titre 1 du document rédactionnel rappelle, la structure du document et les dispositions législatives et réglementaires qui se superposent au PLU. Pour éviter toute confusion entre la réglementation thématique et celle par zone, et tout risque d'interprétation contradictoire, il est précisé que les réglementations thématiques qui font, d'après l'énumération de l'article R.123.11, référence à des intérêts généraux majeurs qui de surcroît sont susceptibles d'intéresser une grande partie du territoire, priment sur la réglementation par zone.

Enfin, les modalités d'application ont pour unique objet de lever des ambiguïtés sur des termes ou des façons d'interpréter la règle.

Il n'existe pas de schéma de cohérence territorial opposable, ni de directive territoriale d'aménagement concernant la commune.

### 5.1 LES REGLEMENTATIONS THEMATIQUES

#### 5.1.1 LES ESPACES BOISES,

Ces espaces boisés sont de deux ordres réglementaires :

1. Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme et qu'il convient de conserver ou de protéger dans des conditions précisées au règlement et s'adaptant à la situation à protéger. Il s'applique en vertu de a) de l'article R123.11 du code de l'urbanisme.
2. les espaces boisés à protéger pour des raisons paysagères en vertu de h) de l'article R123.11 du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés ont été inscrits sur les boisements qu'il convient de protéger au titre du Plan Local d'Urbanisme. Ceux-ci sont relativement peu nombreux dans la mesure où la plupart d'entre eux font l'objet d'une protection au titre du régime forestier.

Les espaces boisés classés portent donc sur les boisements qui, situés à proximité du village, sont :

- d'une part, fondamentaux pour la conservation du cadre paysager du village en ce qu'ils offrent un horizon mettant en valeur l'imbrication des édifices villageois
- d'autre part, sont soumis à une pression forte puisque certains d'entre eux constituent un terrain attenant à la maison, ou même un terrain potentiellement constructible qu'il est donc tentant de découvrir.



- Enfin, jouent un rôle important dans la tenue des terres et la limitation des phénomènes de ruissellement sur les parties pentues au dessus des premières maisons.

Pour toutes ces raisons, il est important que les boisements soient strictement conservés et que tout défrichement y soit interdit.

Les autres boisements doivent être conservés dans leur ensemble. En effet leur présence participe à la qualité paysagère du territoire communal sans que leur localisation précise ne rentre en ligne de compte. Ils sont donc protégés au titre du paysage et peuvent ponctuellement être défrichés en échange de reboisement attenant au massif de façon à conserver l'équilibre général des masses boisées.

Toutefois :

- La partie sous les lignes à haute tension n'a pas été protégée, les arbres devant régulièrement être rabattus pour la sécurité de la distribution énergétique.
- Sur les secteurs AOC, aucun boisement n'a été protégé de façon à ce qu'il puisse éventuellement être supprimé au bénéfice de la vigne
- Sur la ZNIEFF, et sur les terrains limitrophes repérés à l'analyse, aucun boisement n'a été protégé en partie aval, le caractère écologique (prairie calcicole) de cet espace étant menacé par une avancée du boisement. Par contre sur la partie amont, essentiellement le départ de la combe dont l'intérêt réside en un milieu humide sous couvert, les boisements ont été protégés.

### 5.1.2 LES SECTEURS DE LIGNE HAUTE TENSION

Ce secteur a été transcrit en application du b) de R 123.11 du code de l'urbanisme.

Dans ces secteurs, les nécessités du fonctionnement du service public conduisent à :

- Autoriser de façon spécifique les ouvrages nécessaires à la satisfaction du service public concerné en adaptant leur

réglementation aux contraintes techniques spécifiques au type d'ouvrage,

- Interdire toute vocation qui entraverait le bon fonctionnement de ce service public,

### 5.1.3 LE PERIMETRE DE PROTECTION VIS-A-VIS DES NUISANCES

A l'approche du village deux secteurs de nuisances sont répertoriés au diagnostic : la station d'épuration et les installations liées à l'élevage.

Seul ce dernier conduit à instaurer une protection du fait de la proximité des habitations, ceci en application du b) de R.123.11 du code de l'urbanisme.

La nécessaire protection contre les nuisances engendrées par ce type d'exploitation impose que dans un rayon de 25 m, toute nouvelle habitation ou construction devant accueillir des personnes soit interdite tant qu'existe à cet endroit l'élevage, de façon à éviter que plus d'habitants soient soumis aux contraintes notamment environnementales induites par l'élevage.

### 5.1.4 LES EDIFICES PROTEGES

L'analyse a mis en évidence la qualité architecturale des constructions et en particulier de certaines d'entre elles. En vertu de l'alinéa h) de l'article R 123.11 du code de l'urbanisme. Les règles visent à imposer la conservation des éléments caractéristiques.

### 5.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés restent d'emprise très modeste et à l'échelle des moyens financiers de la commune.

Ils ont pour objet unique d'assurer la sécurité des usagers de la voie publique :

- au carrefour de la rue de Ternant et de la RD 116 pour que les constructions à accueillir n'entravent pas l'aménagement d'un carrefour qui deviendra peut-être indispensable lorsque les terrains riverains seront construits.

- De part et d'autre de la voie de Champitoux de façon à organiser l'élargissement de ce chemin dans des proportions rendues nécessaires par les nouveaux arrivants attendus dans la zone à urbaniser.

### 5.3 LA REGLEMENTATION DE LA ZONE U

#### 5.3.1 LA DELIMITATION DE LA ZONE U

Fort du constat d'imbrication des constructions en style autant qu'en époque, la zone urbaine a été homogénéisée sur une seule réglementation.

La délimitation de zone vise à intégrer l'ensemble des édifices bâtis non agricoles.

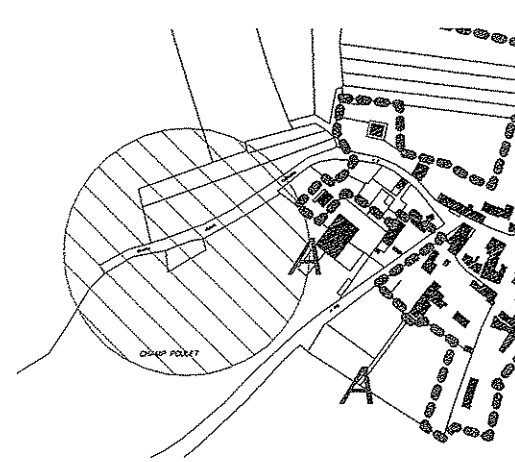
Seule une habitation rue de Chambolle n'a pas été intégrée en zone U dans la mesure où elle est éloignée du tissu urbain. Sa construction n'a d'ailleurs pas été considérée lors de son instruction comme édifiée sur une partie actuellement urbanisée par les services de l'Etat, qui ont demandé à la commune une délibération motivée. Cette habitation éloignée de plus de 100m des dernières habitations est actuellement desservie par un chemin étroit.

De plus les jardins s'ouvrant sur les espaces naturels n'ont pas été intégrés en zone U de façon à ne pas y privilégier un mitage par une urbanisation en second front qui dénaturerait la structure urbaine du village et altérerait son image aux franges.

Ont par contre été intégrées dans la zone U :

- les terrains à l'Ouest de la RD 116 en allant vers Curley, pour terminer l'urbanisation entre les dernières maisons existantes et le chemin des Courères qui marque l'entrée du village

- les terrains rue de Ternant entre la maison existante et le carrefour. Toutefois toute la parcelle n'a pas été intégrée en zone U de façon à ne pas privilégier une constructibilité linéaire le long de la RD 116 vers le Nord.



Au lieu dit le « champ poulet » la zone U a été limitée pour ne pas favoriser une urbanisation à l'approche de la station d'épuration et là encore éviter le développement d'une urbanisation linéaire le long de la voie. La zone U en rive Sud s'arrête donc en face de la dernière construction en rive Nord.

- Sur le chemin de Reulle à Vergy, (celui qui mène à l'église) les terrains situés en face de ceux déjà bâtis et qui se desservent sur une voie viabilisée ont été intégrés en zone U. Toutefois il est certain que la déclivité rendra difficile si ne n'est aléatoire la constructibilité de ces terrains.
- Les terrains qui bien que non construits sont enserrés dans le village et participent incontestablement au milieu urbain, bien que certains d'entre eux ne sont pas desservis par les réseaux

#### 5.3.2 LA REGLEMENTATION DE LA ZONE U

Les modalités d'application précisent les dispositions visant à prendre en compte l'évolution du bâti existant. Toutefois cette règle ne trouvera son

application que dans le cadre du village, seul endroit où existent des constructions, pour y favoriser le renouvellement urbain.

Les aménagements sont autorisés y compris avec changement de destination compatible avec la réglementation de la zone afin de favoriser la diversité des usages du bâti en centre, y compris pour ceux qui ne respecteraient pas les règles nouvelles comme l'implantation. Dans le même esprit, les extensions modérées sont autorisées même si dans une même parcelle celles-ci ne peuvent être faites en respect de distances entre bâtiment, dans la mesure où de tout façon, il s'agit alors de construction de taille réduite. En outre, dans le cas où un bâtiment existant a une distance aux limites (voie ou voisin) inférieure à celle imposée aux articles 6 et 7, l'extension pourra respecter un recul identique et donc en prolongement du bâti existant.

Les dispositions spécifiques concernent :

- Quelques limitations d'usage pour préserver la tranquillité des habitants et protéger la qualité du cadre bâti.
- L'obligation d'implantation à l'alignement et en continuité sur limites séparatives des édifices majeurs, les petites constructions et annexes pouvant au contraire se dissimuler à l'arrière. Cette disposition a conduit à ne pas reporter au plan de servitudes d'utilité publique (et donc à rendre inopposable) les servitudes d'alignement qui auraient pour principal objet d'imposer un recul des constructions sur le tissu ancien et donc d'induire une disparition progressive du patrimoine bâti que le règlement s'efforce de préserver.
- L'obligation de gérer les eaux pluviales sur le terrain si possible afin de réduire les risques de drainage des pollutions de surface vers les Combes, l'analyse ayant mis en évidence leur fragilité.
- L'obligation de réalisation d'une cuve vise à réduire les consommations d'eau potable dans un souci d'aménagement durable.

- Les marges de retrait par rapport à la voie permettent une légère latitude pour prendre en compte la situation existante, tout en empêchant que de nouvelles constructions principales ne viennent déstructurer le tissu urbain en s'implantant en fond de parcelle. Les exceptions permettent d'adapter le bâti aux modes de vie moderne.
- Les règles d'implantation par rapport aux voisins visent à favoriser une relative continuité. Celle-ci n'est toutefois pas systématisée, les exceptions permettant d'une part d'adapter le bâti aux modes de vie moderne et d'autre part de conserver la diversité du tissu actuel.
- Les règles de recul des piscines et des ouvrages de cuisson en plein air ont pour objet, d'assurer la tranquillité des riverains.
- Les règles de hauteur et, d'aspect visent à favoriser le maintien des caractères traditionnels. La règle de hauteur minimale de façade des constructions principales que l'article 6 a imposé près de la voie, vise à assurer le maintien d'un gabarit homogène le long des voies.
- Il y est privilégié un style contemporain plutôt que le néo-rural qui tend à banaliser les paysages nationaux.
- Le caractère dense du tissu bâti et l'édiction de règles de hauteur et de volumétrie ont rendu inutiles des restrictions en COS et emprise au sol

## 5.4 LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE ZONES AU ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### 5.4.1 LA LOCALISATION DE CES ZONES

Les zones AU sont réparties entre la zone AU, immédiatement urbanisable et la zone 2AU dont l'urbanisation est différée mais dont les vocations sont définies.

Les zones à urbaniser ont été dimensionnées pour satisfaire les objectifs démographiques du PADD.

Ainsi:

La zone AU a pour vocation de permettre l'accueil de population nouvelle qui privilégie la construction neuve à la réhabilitation de construction ancienne. Les règles de cette zone ont donc pour objet d'encadrer un mode de construction qui n'a plus rien à voir avec les constructions traditionnelles.

C'est l'une des raisons qui ont fondé le choix de la localisation de la zone AU.

Deux autres sites ont été étudiés :

- les terrains situés à l'Ouest de la rue Basse, derrière le « château »
- les terrains situés entre la RD 116 et le chemin de Reulle menant à l'église

Ils ont été écartés pour plusieurs raisons :

- tout d'abord, ils auraient pu déjà être construits dans le cadre du Règlement National d'Urbanisme, mais cela n'a pas été le cas. La rétention foncière sur ces terrains est forte et à l'échelle d'un petit village comme Reulle-Vergy, la commune ne peut envisager une opération contre les propriétaires.
- d'autre part ces espaces sont très découverts du point de vue du paysage. L'analyse a en effet montré le caractère exposé de la partie en pente orientée à l'Ouest.
- ensuite des terrains sont en continuité directe du bâti et la juxtaposition des constructions neuves avec du bâti ancien à préserver est parfois délicate, voire inopportune.

La zone AU a été retenue pour sa situation légèrement à l'écart du centre ancien, sur les terrains appartenant à la commune, bénéficiant d'une exposition favorable et permettant d'intégrer une construction existante. La zone ZAU a été localisée en appui pour éviter un mitage de l'ensemble du territoire et pour rentabiliser les équipements viaires à créer.

Compte tenu de sa situation pentue, la zone AU, qui couvre plus de 1,4 hectares pourra accueillir une douzaine de constructions, satisfaisant à elle seule, les objectifs du PADD.

La zone ZAU a été inscrite dans un souci de développement durable. Elle constitue en effet, une réserve d'urbanisation permettant d'une part de préserver les terrains d'un usage qui les rendrait impropres à une utilisation à long terme pour du logement, d'autre part elle permet de ménager une possibilité d'urbanisation pour le cas où la zone AU ne serait pas réalisable ou ne pourrait à elle seule satisfaire les objectifs du PADD. Elle n'est actuellement pas desservie par les réseaux.

En effet, la zone AU est localisée sur un terrain assez pentu qui s'il offre une vue exceptionnelle pour les futurs habitants peut aussi induire des surcoûts d'aménagement et de construction bloquant sa faisabilité.

#### 5.4.2 LES DISPOSITIONS DES ZONES IMMEDIATEMENT URBANISABLES (REGLEMENT ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT)

Les dispositions réglementaires de la zone AU reprennent celles de la zone U ayant trait à la vocation et aux modalités de desserte.

Par contre les règles offrent une plus grande souplesse d'aspect extérieur et d'implantation, imposée tant par les goûts et les modes de vies actuels que par la situation très en pente des terrains.

Les seules restrictions ont pour objet de préserver :

- le mur de soutènement des terres existant sur la voie communale au Sud,
- le caractère champêtre de la rue Champitoux au Nord, en éloignant toute sorte de construction.

Les orientations d'aménagement poursuivent un double objectif :

- La conservation des éléments caractéristiques du caractère rural et champêtre du site,
- La protection de l'environnement en s'inscrivant dans une démarche d'aménagement durable.

Le site devra être planté pour s'inscrire dans son environnement de coteaux boisés.

Les pignons face à la plaine doivent être limités pour atténuer l'impact des constructions depuis la plaine,

La conservation du caractère de la voie et la préservation du mur en pierres sèches permettront de conserver le caractère champêtre du site.

Par ailleurs, le développement durable sera assuré par :

- Une disposition des constructions favorisant l'utilisation des énergies renouvelables et notamment solaires.
- La récupération des eaux pluviales dans une cuve limitera la consommation des nappes souterraines,
- L'infiltration des eaux de pluie favorise la re-alimentation des nappes et limite les apports en rivière.

## 5.5 LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES A ET N

### 5.5.1 PRESENTATION DE LA REPARTITION DES ZONES

La partition entre les zones A et N a été essentiellement liée à l'application des articles R123.7 et 8 du code de l'urbanisme :

1. Tous les boisements de plus de 4 hectares, constituant en application du code forestier, une exploitation forestière, ont donc été classés en zone N. Y ont été intégrés leurs espaces interstitiels.
2. Les espaces présentant un intérêt paysager et sur lesquels il convient de ne pas autoriser de construction y compris agricole ; Ont ainsi été préservés, les abords de l'église, les abords du chemin qui y mène du fait de la nécessité d'y préserver les cônes

de vues et les parties en lignes de crêtes qui accompagnent l'édifice.

3. Les espaces d'intérêt écologique ; ceux répertoriés en ZNIEFF, mais aussi ceux de la butte de Lavière pour lequel le diagnostic a mis en évidence un potentiel. Les terrains où se mêlent étroitement les milieux écologiques et les espaces d'activités de plein air ont été classés en zone N, mais avec un indice spécifique (Na) de façon à gérer un usage particulier de l'espace par une réglementation adaptée.

L'ensemble des terres de culture subsistant a été classé en zone A.

Le règlement de la zone A veille à favoriser les installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Le règlement de zone N est une stricte protection.

### 5.5.2 PRESENTATION DES DISPOSITIONS DES ZONES A

L'activité agricole doit nécessairement préserver sa diversité pour assurer sa viabilité économique, notamment pour rentabiliser certains bâtiments ou terres (prairies).

Le recul par rapport aux limites séparatives vise à assurer de bonnes conditions d'exploitation aux riverains en limitant les contraintes d'un bâtiment à raz de la culture et les effets d'ombre portée qui réduisent la productivité.

Les règles d'aspect visent à prendre en compte d'une part la protection du patrimoine par la conservation des éléments traditionnels et d'autre part, les contraintes économiques qui induisent la production de bâtiment fonctionnel de type hangar. Toutefois ceux-ci doivent avoir des couleurs qui favorisent leur intégration dans un environnement où dominent les tons vert des végétaux, marron de la terre et gris du ciel.

### 5.5.3 PRESENTATION DES DISPOSITIONS DES ZONES N

La zone N est répartie entre la zone dénommée « N » de stricte protection. :

- Aucune construction n'existant sur cette zone, le règlement n'autorise aucune nouvelle construction ou installation.
- Le secteur Na : il a pour objet d'autoriser des constructions en taille et capacité extrêmement limitées pour satisfaire des besoins des activités de plein air, comme un petit local sanitaire. Le règlement veille à strictement limiter les activités autorisées aux loisirs de plein air qui donc ne nécessitent pas de construction autre que de tout petit édifice strictement fonctionnel. Le règlement limite ses édifices en superficie absolue (20 m<sup>2</sup>) et en densité (20m<sup>2</sup> maximum par propriété). En outre ils doivent être très bas pour ne pas dépasser de la végétation ambiante et de surcroît doivent être dissimulés par des ensembles végétalisés.

## 6 LES INCIDENCES – MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

---

La plupart des effets et incidences du PLU ont été exposés par le biais de leur justification. Ils ne sont donc qu'éventuellement rappelés dans le présent chapitre qui s'attache surtout à mesurer les incidences qui n'auraient pas fait l'objet d'un exposé par ailleurs.

### 6.1 DESCRIPTION DES INCIDENCES PRINCIPALES

La principale incidence réside en la création d'une zone qui permettra l'accueil d'une douzaine de constructions.

Celles-ci auront un impact dans le paysage notamment en venant depuis Curtil-Vergy, même si la localisation a été choisie pour sa moindre portée.

Elle conduira à profondément modifier la structure originelle du village et à la création d'une voie nouvelle. Par contre elle permettra d'intégrer une construction existant un peu à l'écart du village. Ce site est par ailleurs raccordable au réseau d'assainissement collectif et limite donc fortement les risques de pollution de la nappe phréatique.

Par contre cette zone induira la suppression du petit espace vert public. Celui-ci, qui est d'aménagement sommaire, pourra sans difficulté être reporté plus à l'Est sur les terrains qui appartiennent déjà à la commune. Ce nouvel emplacement bénéficierait alors d'un accès plus facile et sécurisé. De plus en attirant la population de tout le village, cet équipement favoriserait l'intégration des habitants nouveaux compris entre le village et l'espace vert.

### 6.2 LES INCIDENCES GEO-ET HYDRO MORPHOLOGIQUES

Ces incidences peuvent être liées aux constructions et aux désordres qu'elles engendrent, aux effets d'imperméabilisation ou de pollution ainsi que de stabilité des terres.

En favorisant une logique d'implantation de protection paysagère et de nature à permettre la réalisation à court ou moyen terme de l'opération, le choix conduit à devoir être particulièrement vigilant sur les problèmes de stabilité des sols. Des études devront permettre de s'assurer de la sécurité

des constructions futures, étant remarqué qu'en cas de complications la commune s'est, par l'inscription d'une zone ZAU, assurée une alternative lui permettant de ne pas s'arc-bouter sur une unique solution.

Par ailleurs, les zones d'urbanisation ont été localisées en dehors du périmètre rapproché du captage d'eau potable.

En outre l'impact en matière géo et hydro morphologique est lié à l'imperméabilisation qui accompagne le développement urbain. Toutefois la grande taille des terrains, liée à la prise en compte de la pente, fait que le coefficient d'imperméabilisation sera réduit. De plus, le PLU prescrit des dispositifs visant à limiter les incidences sur l'émissaire naturel (quantité et qualité) : la mise en place de système d'infiltration des eaux pluviales réduira les apports aux milieux fragiles et limitera les impacts de ruissellement sur les terrains pentus.

Le PLU ne prévoit aucun mouvement de terre notable (carrière, centre d'enfouissement) qui serait de nature à perturber notablement la structure géomorphologique, ni d'établissement susceptible de perturber la climatologie.

La commune ne dispose pas de zonage d'assainissement. De plus toutes les constructions ne sont pas actuellement reliées au réseau collectif (rue de la Velle, rue Ternant et chemin de Champitoux) . En favorisant le remplissage des « dents creuses » ou une extension de l'urbanisation, il sera plus facile d'amortir la création de réseau actuellement difficile à justifier pour le raccordement d'une ou deux constructions. Cependant le PLU impose que toutes les constructions devront rejeter leurs eaux domestiques dans des dispositifs de traitement, empêchant ainsi que des constructions nouvelles ne se réalisent en assainissement individuel en attendant les réseaux collectif, puisque la nature du sous-sol est particulièrement défavorable à ce type de dispositif.

### 6.3 LES INCIDENCES SUR LA SECURITE ET LES NUISANCES ET SUR LA POLLUTION

#### 6.3.1 LES INCIDENCES EN MATIERE DE POLLUTION ATMOSPHERIQUES

En prévoyant un développement extrêmement modéré sur le village, qui est certes à l'écart des pôles de services, d'emplois et de commerces et qui est de plus à l'écart des grands axes, la commune mène une politique de limitation des pollutions.

En effet, même si cette disposition ne peut être considérée comme ayant à elle seule des effets significatifs en matière de réduction de pollution atmosphérique, le PLU participe à une tendance d'aménagement durable de l'espace rural.

#### 6.3.2 LES NUISANCES LIEES AUX INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les autres nuisances et risques de pollution émanent des installations d'élevages classées, dont le principal effet néfaste est lié aux stockages des déjections, générant des nuisances olfactives et des risques de pollution des sols.

Ce type d'installation est indispensable et est un des fondements de l'activité économique locale. Il ne peut être supprimé. L'élevage existant est installé depuis de nombreuses années bien avant que la réglementation nationale n'instaure des règles de distance entre l'élevage et les habitations. Aussi le PLU empêche toute nouvelle construction dans le périmètre de protection tant que l'élevage existe.

### 6.4 LES MESURES DE PROTECTION DES SOLS EN AOC

Le PLU a protégé tous les espaces en AOC de zone non urbaine : sur ces terrains, toute protection de boisement a été supprimée de façon à ce qu'il soit possible librement de planter de la vigne.

La zone AU a été localisée en dehors des secteurs AOC. Seule la zone 2AU est sur une zone AOC. Toutefois cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et elle devra avant toute urbanisation être précédée d'une modification du PLU et d'une consultation de l'INAO qui pourra alors apprécier la situation en fonction des données viticoles du moment.

Enfin à l'intérieur même du village les terrains non bâtis qui forment le cœur d'îlot originel du village et qui bordent la rue de la Velle, sont elles aussi en AOC, d'où une dualité de classement :

- leur situation incontestable en milieu bâti milite pour un classement en zone U
- leur couverture en AOC milite pour une inconstructibilité et un classement en zone A

Ces terrains n'étant manifestement pas couverts de vignes, leur localisation étant très enserrée dans le bâti, et le fait de la très petite taille des parcelles ont conduit à favoriser leur classement en zone U.