

Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière
CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956



Mairie
de
Sainte-Marie-la-Blanche

Sainte-Marie-la-Blanche

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

1. NOTICE DE PRESENTATION (ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU)

Dossier d'approbation – 13 décembre 2022



Vu pour être annexé à notre délibération du 13 décembre 2022	PLU approuvé le : 20.11.2012 Mise en compatibilité n°1 dans le cadre déclaration de projet approuvée le : 13.09.2016 Mise à jour n°1 le : 22.11.2019 Modification n°1 approuvée le : 13.12.2022	REÇU À LA SOUS-PRÉFECTURE 21 DEC. 2022 DE BEAUNE
LE MAIRE, <i>Le Maire</i> Michel GUINET		

PREAMBULE :

Suite à des évolutions importantes du dossier de modification finalisé en mai 2022, une nouvelle version est produite.

La Mission Régionale d’Autorité Environnementale a été informée des évolutions du dossier par le biais d’une note synthétique et d’un courrier de recours, début août 2022.

Ce nouveau dossier est retransmis aux Personnes Publiques Associées en septembre 2022.

C’est également ce nouveau dossier qui est soumis à enquête publique courant octobre 2022.

L’arrêté et la délibération ayant engagé la procédure, restent inchangés (les zones ouvertes à l’urbanisation dans le nouveau dossier, sont réduites par rapport aux éléments exposés dans ces actes ; l’inverse aurait nécessité de prendre de nouveaux actes).

Sommaire

1. Rappels sur la procédure de modification	5
1.1 Objectifs de la modification	5
1.2 Contexte juridique	5
1.3 Dispositions modificatives retenues	9
2. Articulation du PLU avec les documents de rang supérieur	10
2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin	10
2.2 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal.....	16
2.3 Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) intercommunal.....	18
2.4 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté.....	20
3. Présentation et justifications du projet d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU(i) « La Barre », « Champeau » et « Les Argillières »	23
3.1. Présentation des zones 2AU à ouvrir à l'urbanisation	23
3.2. Justifications de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU	39
4. Présentation et justifications du projet de développement agricole sur la zone 2AU « Le Mont du Chat »	54
4.1. Présentation du projet et règles en vigueur	54
4.2. Justifications des modifications envisagées.....	55
5. Présentation et justifications des autres évolutions réglementaires	56
5.1. Règles de stationnement.....	56
5.2. Economies d'énergie, performance énergétique et énergies renouvelables	57
6. Enjeux environnementaux et manière dont ils sont pris en compte dans la modification	60
7. Contenu de la modification	61
7.1. Modification du plan de zonage, de la liste des emplacements réservés et des surfaces du PLU	62
7.2. Modification des OAP.....	68
7.3. Modification du règlement du PLU	79

8. Compatibilité de la modification avec les documents de rang supérieur	85
8.1 Compatibilité avec le SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin	85
8.2 Compatibilité avec le PLH intercommunal	86
8.3 Compatibilité avec le PCAET intercommunal	87
8.4 Compatibilité avec le SRADDET de Bourgogne-Franche-Comté	88
Conclusion	93

1. Rappels sur la procédure de modification

1.1 Objectifs de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Marie-la-Blanche, approuvé par le Conseil municipal le 20 novembre 2012, mis en compatibilité le 13 septembre 2016 et mis à jour le 22 novembre 2019, est appelé à être soumis à une procédure de modification conformément aux articles L.153-36 à 44 du code de l'urbanisme.

Cette modification porte sur :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au lieu-dit « Champeau » au Nord du village, d'une partie de la zone 2AU située au Sud du village, au lieu-dit « La Barre », et d'une partie des zones 2AU et 2AU_i au lieu-dit « Les Argillières » à l'Ouest du village ;
- l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ces zones ;
- l'ouverture à l'urbanisation de la partie des parcelles AC123-124-126 actuellement classées en zone 2AU, qui font l'objet d'un projet de développement agricole ;
- les éventuelles modifications subséquentes (règlement, OAP en vigueur...) ;
- l'adaptation de certaines règles du PLU, qui à l'usage, apparaissent inadaptées.

1.2 Contexte juridique

➤ La procédure de modification de droit commun

La modification envisagée par la commune est une modification de droit commun, soumise à enquête publique, dont les modalités sont précisées dans les articles L. 153-41 à L. 153-44. En particulier, l'article L. 153-41 précise que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

L'article L.131-9 concerne les PLU tenant lieu de PLH, ce qui n'est pas le cas du PLU de Sainte-Marie-la-Blanche.

La présente modification conduit à majorer les possibilités de construction de plus de 20% dans les zones 2AU du PLU, puisqu'elle vise à ouvrir à l'urbanisation trois d'entre elles (dont une en partie pour un projet de développement agricole).

La présente modification n'appelle aucune évolution entrant dans le champ de la révision (*voir suite du rapport*), tel qu'en dispose l'article L.153-31 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, le 4° du présent article n'est pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1er janvier 2018. Pour ces zones, le 4° du présent article continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de ladite loi. »

La présente procédure de modification se justifie donc pleinement, et est conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme (voir *Justifications en partie 3.2, 4.2 et 5.2*).

L. 153-36 du même code indique que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

La présente modification conduit notamment à une modification du règlement graphique et littéral, et des Orientations d'aménagement et de Programmation du PLU.

Les articles L. 153-37 à L. 153-40 donnent les modalités de la procédure de modification :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

L'arrêté engageant la modification du PLU, pris par le Maire le 7 mars 2022, est donc conforme au code de l'urbanisme.

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

La délibération engageant la modification du PLU, prise par le Conseil municipal le 8 mars 2022, est donc conforme au code de l'urbanisme.

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

➤ **L'évaluation environnementale**

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme résulte de la transposition française de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Cette directive a été transposée en droit français par les articles L.104-1 à 104-8 et R.104-1 à R. 104-39 du code de l'urbanisme.

L'article R.104-12 du Code de l'urbanisme dispose notamment que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil

du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

NOTA :

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables. »

Le projet de modification du PLU ne porte pas sur un site Natura 2000 puisque le territoire communal n'est pas concerné par un tel site : les plus proches sont distants de 8 km environ (voir carte page suivante). Il n'est donc a priori pas susceptible d'avoir des impacts négatifs significatifs sur un tel site.

Pour ces raisons, et en application de l'article R.104-12 3° susmentionné, le présent projet de modification est soumis par la commune de Sainte-Marie-la-Blanche, à l'examen au cas par cas de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale*.

A noter que ni le PLU approuvé le 20 novembre 2012, ni sa mise en compatibilité n°1, n'ont fait l'objet d'une évaluation environnementale.

**Les évolutions de l'article R.104-12 susmentionné, ont été introduites par le décret du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.*

Ce décret a aussi créé un second dispositif d'examen au cas par cas, dit « cas par cas ad hoc » (défini aux articles R.104-33 à 37 du code de l'urbanisme), qui doit être réalisé par la personne publique responsable ayant initié l'évolution du PLU, à côté de l'examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale, dit « cas par cas de droit commun » (R.104-28 à 32 du même code).

Dans ce nouveau dispositif, la personne publique responsable doit elle-même déterminer si une évaluation environnementale est nécessaire :

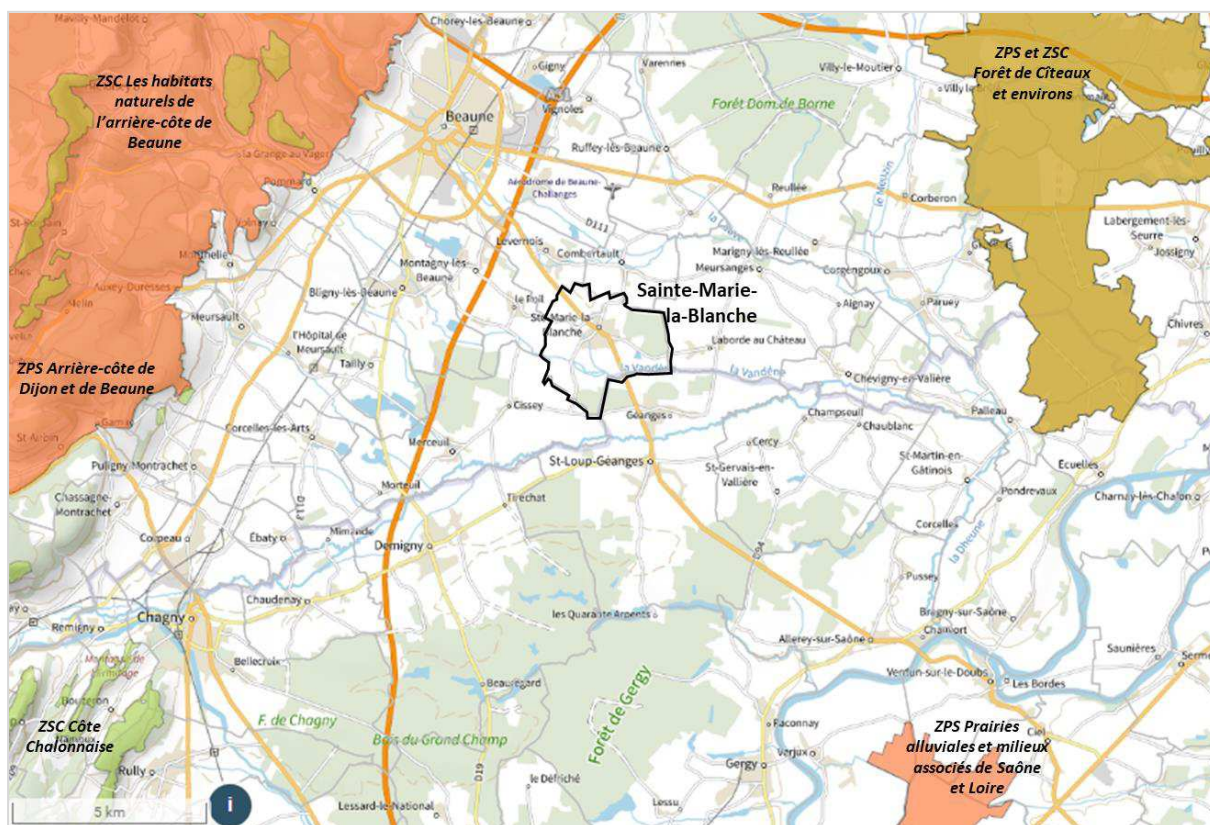
- *le cas échéant, elle peut procéder directement à cette évaluation, sans saisir préalablement l'autorité environnementale, comme c'est le cas dans la procédure de droit commun ;*
- *le cas contraire, elle saisit l'autorité environnementale, qui rendra un avis confirmant ou infirmant sa décision de ne pas réaliser cette évaluation.*

Le contenu de la demande à transmettre à l'autorité environnementale dans ce dernier cas, est donné par l'article R.104-34 du code de l'urbanisme, dont le dernier alinéa indique : « La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. ».

L'arrêté du 26 avril 2022 fixe le contenu du formulaire et comprend, en annexes, le formulaire-type pour chaque document de planification ou d'urbanisme concerné, ainsi qu'une notice explicative. Ce texte entre en vigueur pour les saisines pour avis conforme de l'autorité environnementale par la personne publique responsable effectuées à compter du 1er septembre 2022.

Au titre du 3° de l'article R.104-12 susmentionné, le projet de modification du PLU devait faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas « ad hoc », mais, en mai 2022, dans l'attente de l'entrée en vigueur de l'arrêté susmentionné, il a été retenu de saisir l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas de droit commun.

La demande effectuée dans le cadre de la présente modification reprenait toutefois la trame du projet de formulaire.



Sites Natura 2000 – DREAL BFC – sans échelle

1.3 Dispositions modificatives retenues

Les modifications envisagées concernent :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU) ;
- le plan de zonage du PLU (pièces n°4.1 et 4.2) ;
- le règlement littéral du PLU (pièce n°5).

2. Articulation du PLU avec les documents de rang supérieur

En application des articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme, le PLU de Sainte-Marie-la-Blanche se doit d'être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), du Plan de Mobilité, du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Nous reportons ci-dessous, uniquement les dispositions de ces documents, mais aussi d'autres dispositions applicables à la commune (SRADDET) qui sont en lien avec le projet de modification, et avec les enjeux du territoire.

2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin

Le SCoT des agglomérations de Beaune et Nuits-Saint-Georges a été approuvé le 12/02/2014.

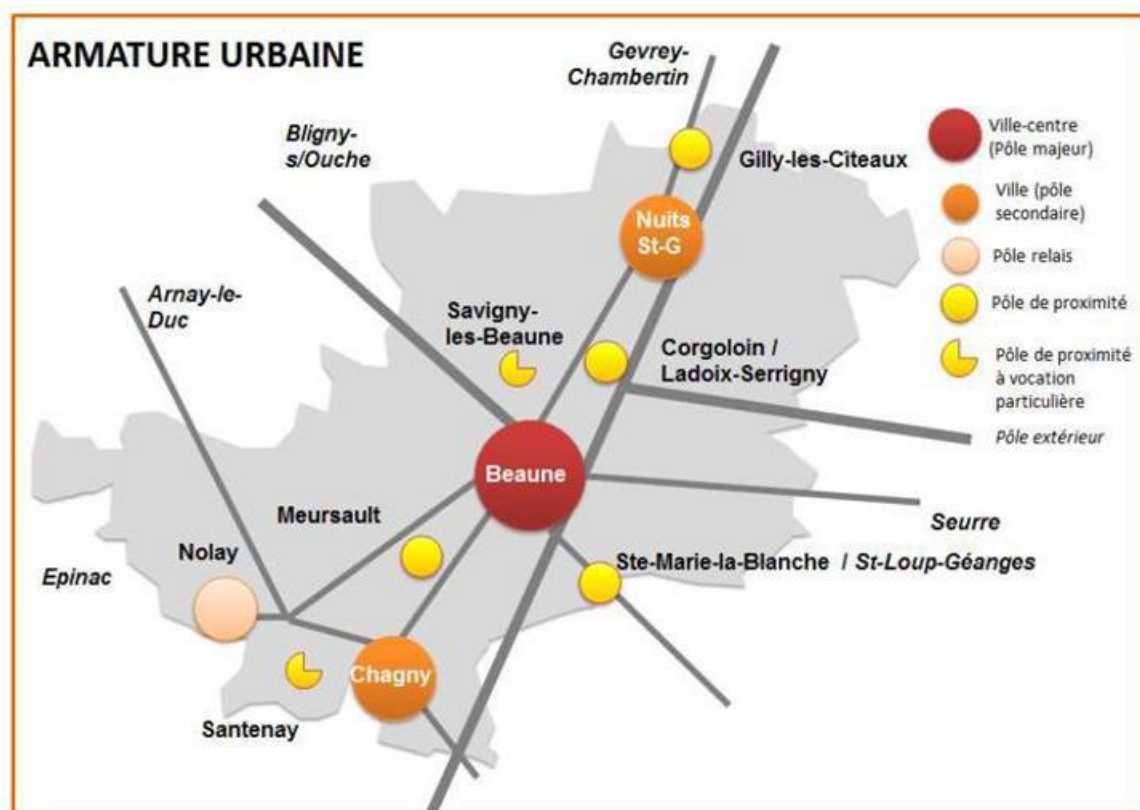
Sa révision a été engagée par délibération du Comité syndical le 14/09/2017 pour permettre à l'ensemble des communes, à la suite des fusions territoriales, d'être couvertes par ses dispositions. Le périmètre du SCoT recouvre, en effet, la Communauté de communes de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges, qui a été étendue le 01/01/2017, et la Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud, dont fait partie Sainte-Marie-la-Blanche.

Le SCoT définit des orientations pour un aménagement et un développement durables du territoire. Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT en vigueur est le document de référence.

Seules les dispositions du SCoT liées au projet de modification sont reportées ci-dessous (celles relatives au développement économique ne sont pas détaillées).

Le dynamisme de la commune est « reconnu » par le **SCoT** des agglomérations de Beaune et de Nuits-Saint-Georges approuvé en 2014 qui, au sein de son armature urbaine, classe la commune de Sainte-Marie-la-Blanche parmi les **pôles de proximité**, en association avec Saint-Loup-Géanges.

Ces pôles concernent les communes disposant de commerces et services d'usage fréquent, facilement accessibles dans un rayon de 5-10 minutes, pouvant desservir autour de 1 000 habitants.



Il s'agit de conforter et de renforcer le développement de ces pôles, en particulier de Gilly-les-Cîteaux, de Ladoix-Serrigny/Corgoloin et de Sainte-Marie-la-Blanche :

- **objectifs renforcés en termes de besoins en logements, de densité et de mixité** ; l'ensemble des pôles de proximité est destiné à recevoir près de 15% du développement démographique ; le PLU veillera à conforter et diversifier l'offre d'habitat pour contribuer à l'objectif global d'une hausse de l'offre de logements à proximité des pôles d'emplois ;
- consolidation du tissu économique ;
- pour le pôle de Ste-Marie-la-Blanche/St-Loup-Géanges, développement d'une desserte routière en transports en commun performante avec la ville de Beaune.

Le SCoT, dont le périmètre a été étendu suite aux dernières recompositions territoriales (inclusion des ex Communautés de communes de Gevrey-Chambertin et du Sud dijonnais), est en cours de révision.

Sainte-Marie-la-Blanche reste un pôle de proximité.

Les objectifs restent les mêmes, avec de légères évolutions :

- *l'ensemble des pôles de proximité est destiné à recevoir 10 à 15% du développement démographique ;*
- *renforcement des outils de transports alternatifs à la voiture individuelle pour connecter ces pôles aux pôles supérieurs (Sainte-Marie-la-Blanche est désormais connectée à Beaune par la ligne de bus n°16 et une voie cyclable en site propre qui reprend pour partie une ancienne voie ferrée).*

Le SCoT de 2014 comme son projet de révision, découpe son territoire en secteurs, pour la répartition des objectifs de logements et de foncier. La commune fait ainsi partie du secteur de « Beaune et sa

périphérie » avec, donc, Beaune, Vignoles, Levernois, Montagny-lès-Beaune et Bligny-lès-Beaune. Ce secteur devait accueillir 2030 logements sur la période 2012-2030, **et doit accueillir 1805 logements sur la période 2022-2040.**

Les objectifs généraux du SCoT de 2014 en matière de développement résidentiel sont :

- la création de logements au sein du patrimoine existant (importance des PLH) ;
- la diversification de l'offre de logements : de manière globale, augmenter la part des logements de petite taille (T2-T3) et proposer des formes d'habitat adaptées et accessibles, développer les logements locatifs dont les logements aidés, et diversifier les formes urbaines (production minimale et logements groupés et petits collectifs) ;
- gagner en efficacité foncière (objectif de -50% de la consommation foncière par rapport à la dynamique passée) ;
- organiser l'urbanisation dans le tissu urbain existant (étude de densification des zones déjà urbanisées) ;
- de retenir des principes de densification (densité moyenne) pour limiter l'impact foncier ; *le secteur de la périphérie de Beaune est ainsi concerné par un objectif moyen minimal brut de **20 logements/ha** à l'échelle des urbanisations futures ;*
- d'améliorer la qualité urbaine des communes : qualité dans les opérations de logements, via les principes d'aménagement définis dans les OAP, requises en zone urbaines (parcelles ou groupes de parcelles d'un même tenant ou juxtaposées d'une superficie supérieure ou égale à 2000 m²) et à urbaniser ;
- de prendre en compte les préoccupations environnementales dans le projet du territoire.

Ces principes sont repris au sein du projet de SCoT révisé, avec toutefois des compléments/ajustements :

- à l'issue de l'étude de densification des zones déjà urbanisées demandée, **les éventuelles dents creuses non mobilisables sont à classer en zone inconstructible**, justifiée pour la protection des paysages, de la biodiversité et de la trame verte et bleue, des intérêts agricoles, pour la maîtrise des risques et nuisances, pour le maintien d'espaces de respiration / de jardin, ou pour le coût d'aménagement ;
- **en cas d'extension, les documents d'urbanisme devront réaliser une analyse complémentaires des espaces qui pourraient être rendus perméables**, afin de compenser les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation ;
- **l'objectif moyen minimal brut (espaces réservés aux voiries, réseaux et autres espaces publics compris, hors espaces verts collectifs et espaces non artificialisés) de densité est réduit à 18 logements/ha sur les pôles de proximité.**

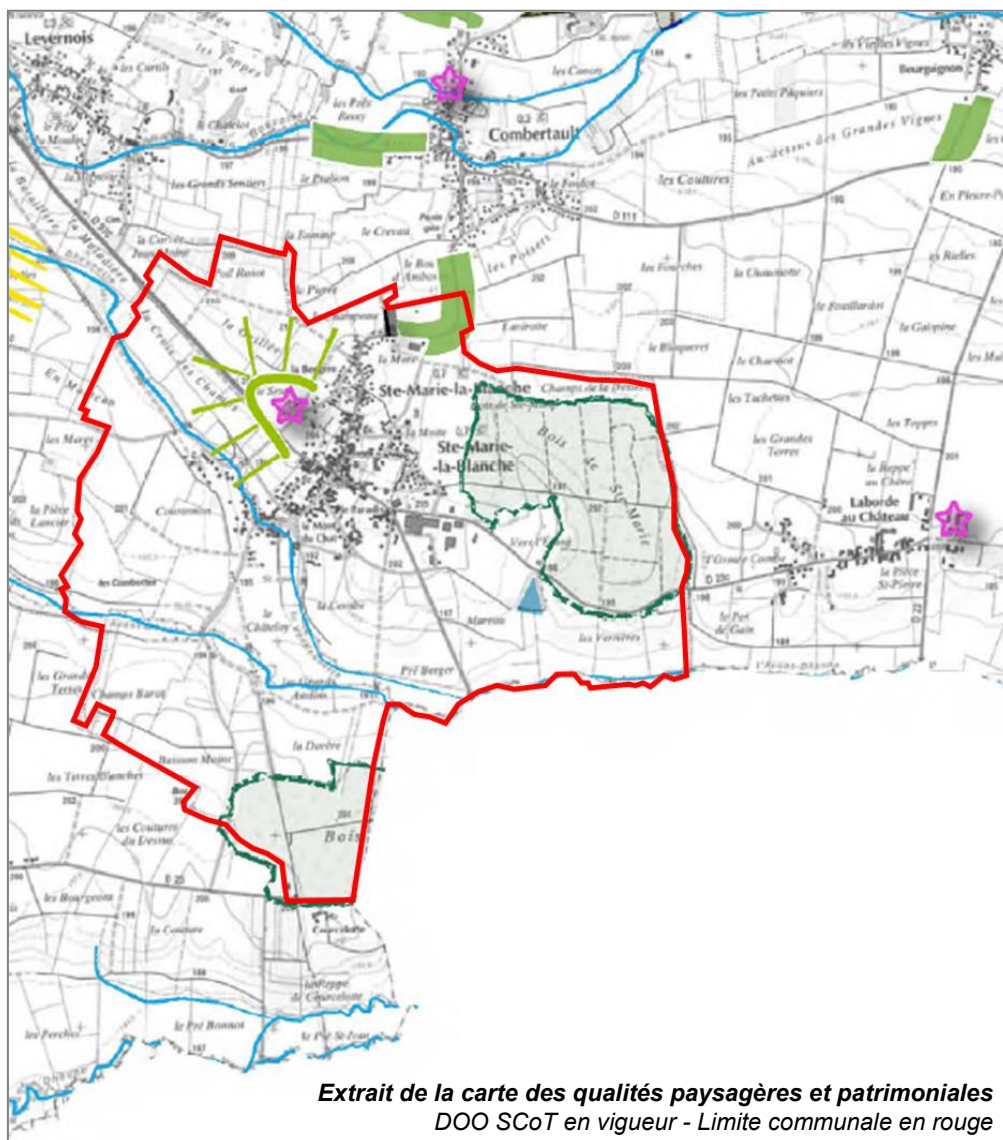
D'un point de vue paysager (voir carte page suivante), le SCoT prescrit, à Sainte-Marie-la-Blanche :

- le maintien des lisières forestières (Bois de Sainte-Marie à l'Est et Bois de Chaume au Sud) ;
- la préservation des ripisylves bordant la Vandeuette et l'Avant-Dheune ;
- le maintien d'une couronne verte à l'Ouest, autour de l'église, bâti emblématique, permettant de valoriser l'entrée de village ;
- le maintien d'une coupure verte de part et d'autre de la RD111p entre Sainte-Marie et Combertault (bande de 150 m de part et d'autre de l'axe routier à maintenir inconstructible) ;
- le traitement de la façade bâtie du quartier du Champeau.

Le projet de SCoT révisé identifie, en plus :

- *l'alignement d'arbres le long de la route de Beaune, à protéger ;*

- le maintien d'une coupure verte de part et d'autre de la Rue de la Vandennotte, entre Sainte-Marie et Le Poil, et de la RD23c, entre Sainte-Marie et Laborde-au-Château



- | | |
|--|--|
| <p>Éléments paysagers structurants</p> <ul style="list-style-type: none"> Rebords de côte à maintenir dégagés Bandeau forestier de la Côte à préserver dont parcelles forestières sensibles (périmètre AOC viticole) Lisière forestière majeure à maintenir dans sa continuité Vignes en peigne et patrimoine rural Éléments végétaux identitaires : alignements d'arbres, structure bocagère,... Ripisylves le long des cours d'eau à préserver ou à affirmer Débouchés des combes à préserver dans leur lisibilité Cônes de vue majeurs <p>Sites de grande valeur touristique et patrimoniale</p> <ul style="list-style-type: none"> Site paysager et patrimonial emblématique protégé La Rochepot Site paysager et patrimonial emblématique à valoriser Espace de respiration à conserver pour garder la lisibilité des villages Couronne verte urbaine et villageoise à maintenir Ensemble urbain remarquable (protégé) et ensemble urbain de grande qualité Bâti emblématique | <p>Perception de la Côte</p> <ul style="list-style-type: none"> Champs visuels depuis les grands axes à garder dégagés Coupures vertes à maintenir entre les villages <p>Routes touristiques et abords d'axes majeurs</p> <ul style="list-style-type: none"> Valorisation des routes touristiques à poursuivre Front bâti remarquable / silhouette urbaine de qualité à préserver Espaces dégradés d'entrée-traversée de ville à requalifier Mitage non maîtrisé à stopper Façades bâties, y compris économiques, à traiter Point noir bâti Carrières <p> Périmètre large du bien des climats du vignoble de Bourgogne (candidature à l'inscription au patrimoine mondial de l'Unesco)</p> |
|--|--|

Du point de vue de la biodiversité et des continuités écologiques (voir carte page suivante), le SCoT prescrit, à Sainte-Marie-la-Blanche :

- des réservoirs de biodiversité de grand intérêt, à protéger de toute construction (correspondant aux zones humides de l'inventaire régional : étang, abords de l'Avant-Dheune) ;
- des réservoirs de biodiversité d'intérêt secondaire, forestiers, à maintenir inconstructible (Bois de Sainte-Marie à l'Est et Bois de Chaume au Sud) ;
- un corridor écologique reliant, à l'échelle du territoire du SCoT, la forêt domaniale de Borne au Nord, à la vallée de la Dheune au Sud, à maintenir inconstructible ;
- les cours d'eau que sont la Vandeunette et l'Avant-Dheune, dont les abords sont à protéger.

Le projet de SCoT révisé identifie les mêmes éléments, et, en complément :

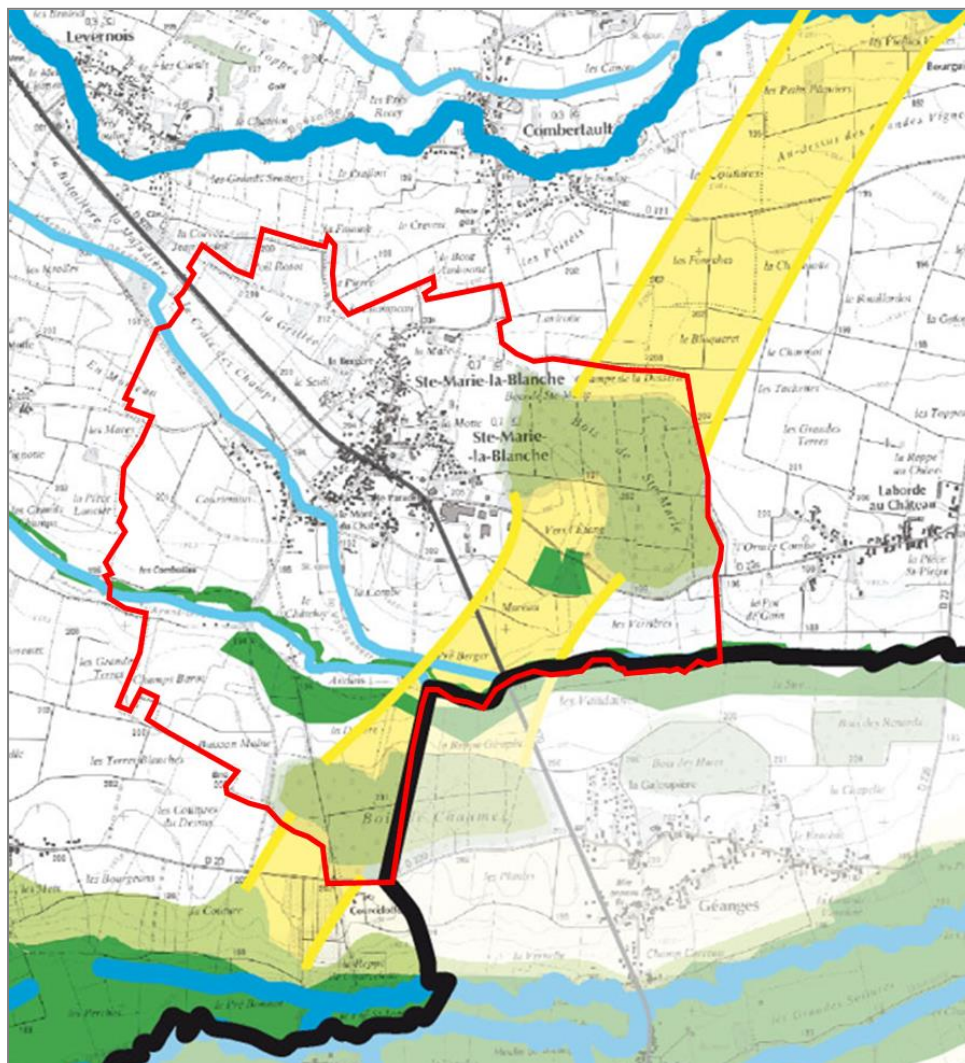
- *les réservoirs de biodiversité prairiaux (entre le Bois de Sainte-Marie et Combertault, aux abords de l'Avant-Dheune jusqu'au Sud du bourg, au Sud de la route de Beaune) ;*
- *des continuités écologiques reliant ces milieux prairiaux (notamment à l'Ouest du territoire communal ;*
- *deux ouvrages hydrauliques « Grenelle » au niveau des 2 étangs sur le bourg.*

Concernant la **préservation de la ressource en eau**, le SCoT de 2014 identifie à Sainte-Marie :

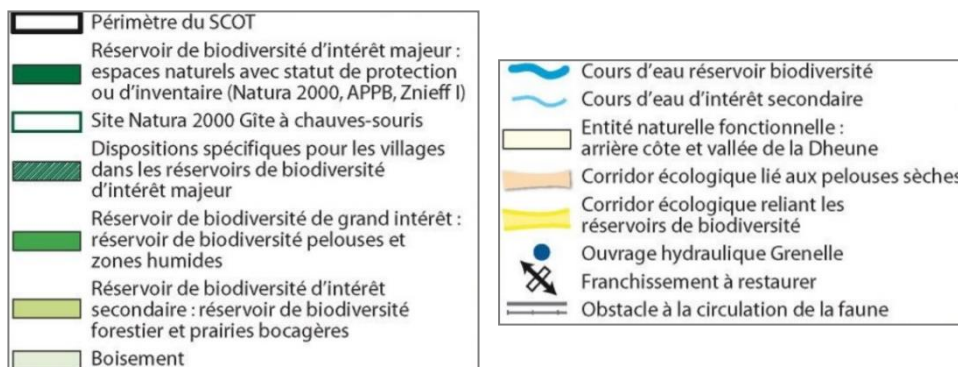
- un dispositif d'assainissement à améliorer (cet objectif a été réalisé avec la mise en place d'une nouvelle station d'épuration sur la commune en 2017) ;
- des secteurs de vigilance vis-à-vis des inondations (Atlas de Zones Inondables de l'Avant-Dheune).

Enfin, en matière d'**agriculture**, le SCoT demande de :

- soutenir le dynamisme des activités agricoles et viticoles ;
- préserver le potentiel agronomique du territoire (préservation du périmètre AOC, réduction de la consommation foncière de -50% à l'horizon 2030) ;
- garantir les capacités d'activités des exploitants agricoles et viticoles,
- d'accompagner les mutations des activités.



Extrait de la carte de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques
 DOO SCot en vigueur - Limite communale en rouge



2.2 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal

Le **Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud** a été approuvé en 2013 et portait sur la période 2012-2018.

Il intégrait une sectorisation comme au sein du SCoT, en distinguant Beaune de sa périphérie.

Il a fait l'objet d'un bilan à mi-parcours en 2016, et d'un bilan global approuvé le 24/06/2019 ; les principaux constats ont été les suivants :

- l'objectif démographique n'a pas été atteint (ralentissement sur la période 2010-2015, notamment sur le secteur de la Côte) ;
- 56% des objectifs de production de logements neufs sont atteints, avec des disparités importantes entre zones géographiques (le secteur de la périphérie de Beaune a atteint 114% de ses objectifs) ;
- 65% des objectifs de production de logements aidés sont atteints, principalement sur Beaune ;
- un taux de vacance qui reste important (9,9%), particulièrement sur certains secteurs, et qui progresse (le secteur de la périphérie de Beaune enregistrait le plus faible taux : 4,6% en 2015) ;
- une augmentation rapide et importante des résidences secondaires et occasionnelles, particulièrement sur Beaune et la Côte ;
- une baisse moins rapide que prévue de la taille moyenne des ménages.

Si tous les objectifs, notamment quantitatifs, n'ont pas été atteints, l'ensemble des actions du PLH a été engagé.

Le nouveau PLU 2020-2026 reprend la même sectorisation.

Sur 6 ans, les 5 communes du secteur de la périphérie de Beaune, dont fait partie Sainte-Marie-la-Blanche, doivent ainsi produire **306 logements** (soit 21% de la production du PLH), dont 61 logements locatifs sociaux, quand la ville-centre est concernée par des objectifs de 610 logements / 174 sociaux.

Ce secteur est renforcé par rapport au précédent PLH (16% de la production). La proximité de la ville-centre, l'accessibilité, le niveau d'équipements et les disponibilités foncières sont autant de facteurs et de vecteurs justifiant ce choix,

Son programme d'actions, décliné par secteur, est reporté page suivante.

DECLINAISON DU PROGRAMME D'ACTIONS PAR SOUS-SECTEUR

Intensité estimée de l'action

	Détail de l'action	Intensité estimée de l'action						
		Beaune	Chagny-Corpeau	Nolay	Côte Beaune	Plaine	Plateau et secteur Nolay	
Action 1. Animer le pôle d'ingénierie intercommunal afin de favoriser la réalisation des projets logements sur le territoire	Accompagner les communes dans le montage des projets habitat							
Action 2. Encadrer le développement des résidences secondaires et des logements occasionnels	Mettre en place le dispositif d'autorisation préalable aux changements d'usages des locaux destinés à l'usage d'habitation							
Action 3. Travailler avec les acteurs économiques sur les besoins en habitat	Identifier et proposer des produits en fonction des besoins (salariés, saisonniers touristiques, alternants...)							
Action 4. Anticiper et accompagner le développement de l'habitat par une action sur le foncier	Mobiliser des outils fonciers et mise en place d'une stratégie locale	Action transversale						
Action 5a. Soutenir le développement d'une offre de logements diversifiée en termes de produit et de gamme de prix	Poursuivre l'aide aux logements communaux							
Action 5b. Soutenir le développement d'une offre diversifiée : répondre aux besoins des jeunes, des plus fragiles et des séniors	Favoriser la mise en place d'opérations groupées et mixtes							
	Encourager et favoriser les opérations d'habitat exemplaires							
Action 6a. Mettre en œuvre les nouveaux outils de suivi du parc social	Soutenir financièrement les produits destinés aux séniors							
	Développer une offre à destination des jeunes actifs et étudiants							
Action 6b. Encadrer l'évolution du parc social sur le territoire intercommunal	Favoriser la mobilisation des aides pour l'adaptation aux logements							
	Créer, mettre en œuvre et animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et réaliser le Plan partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDIID)							
Action 7. Mettre en œuvre les objectifs des schémas d'accueil et d'habitat des gens du voyage	Maintenir une offre locative sociale et de qualité sur le territoire intercommunal							
	Aménager l'aire de grand passage (Bligny les Beaune)							
Action 8. Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc de logements privés	Réaliser/restructurer les deux aires d'accueil (Chagny et Beaune)							
	Mettre en place le Service Public d'Efficacité Energétique (SPEE)	Action transversale						
Action 9. Poursuivre l'observatoire de l'habitat et mettre en œuvre l'observatoire foncier	Poursuivre les Aides Réno							
	Etablir un plan d'intervention auprès des copropriétés							
Action 10. Animer et coordonner la politique locale de l'habitat	Poursuivre et étendre les observatoires, puis valoriser les travaux d'analyses	Action transversale						
	Créer une synergie entre la collectivité et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat	Action transversale						

Fort
Moyenne
Plus réduite
Non concerné

2.3 Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) intercommunal

Par délibération du **28 mars 2022**, le Conseil communautaire de la CABCS a approuvé son nouveau Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) pour la période 2022-2027 ; il actualise le précédent PCAET 2015-2020.

Ce document vise à définir les actions permettant de répondre, à l'échelle du territoire sur lequel il porte, aux enjeux du changement climatique.

Il se compose d'un diagnostic, d'une stratégie détaillant les orientations et objectifs, traduits au sein d'un programme d'actions.



Les élus ont choisi de se référer aux objectifs régionaux du SRADDET (voir partie suivante 2.4) pour définir ses propres objectifs territoriaux, en les ramenant à l'horizon 2027 (et non 2030) :

- **réduction de la consommation énergétique de 19 % en 2027, par rapport à 2016**, avec une réduction annuelle de 3,5 % par an entre 2021 et 2027,
- **réduction des émissions de GES de 34 % en 2027, par rapport à 2016**, avec une réduction annuelle de 6,7 % entre 2021 et 2027.

Des sous-objectifs par secteurs d'activités sont également définis.

Les actions en lien avec la présente modification du PLU sont reportées dans le tableau page suivante.

ORIENTATIONS	ACTIONS	OBJECTIFS
O3 – Aménager durablement le territoire	A5 - Intégrer les enjeux énergie climat dans les outils de planification et les opérations d'aménagement	Sensibiliser et former les élus sur les nouvelles formes d'habiter pour densifier et lutter contre l'étalement urbain
		Mobiliser les outils de l'Agglomération au service des projets d'habitat exemplaires
		Elaborer des référentiels d'aménagement durable et avoir des objectifs pour les opérations sous maîtrise d'ouvrage CABCS
		Accompagner les communes dans la traduction des orientations du SCOT, du PLH et du PCAET au sein de leur document de planification
		Mobiliser le parc existant pour lutter contre l'étalement urbain
O5 - Adapter le territoire aux effets du changement climatique	A12 - Conforter la place de la nature en zone urbaine et en zone rurale	Accompagner les communes à décliner la Trame Verte et Bleue pour une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité
	A13 - Adapter le territoire aux phénomènes extrêmes	Adapter le territoire aux vagues de chaleurs et canicules de plus en plus fréquentes

L'action 5 est celle qui a le plus de liens avec la modification ; ses objectifs sont précisés ci-dessous.

« Le PCAET retient comme le SCOT et le PLH l'objectif prioritaire de réoccuper les nombreux logements vacants avant d'en créer de nouveaux. **Les priorités retenues sont, dans l'ordre : réhabiliter les logements anciens vacants, les remettre sur le marché, exploiter les dents creuses, réorganiser et optimiser l'occupation existante.** Le maintien à domicile est également un levier pour éviter de la vacance ou des besoins de logements nouveaux.

L'action est montée en lien étroit avec le PLH (2021 - 2026) qui en contextualise plus finement les objectifs et déploie des outils opérationnels. »

Le sous-objectif « *Accompagner les communes dans la traduction des orientations du SCOT, du PLH et du PCAET au sein de leur document de planification* » intègre les éléments suivants :

- 1/ Identifier les enjeux au moment de l'élaboration ou la révision de leur document d'urbanisme.
- 2/ **Relayer auprès des communes les guides existants permettant d'intégrer les enjeux climats air énergie (et biodiversité) dans les documents de planification.**
- 3/ Accompagner la mise en compatibilité des PLU après l'adoption du SCOT prévue en 2023, pour faciliter l'intégration des orientations. Ce travail permettra également d'assurer la cohérence avec les objectifs du PLH et du PCAET.

Certains objectifs ont un lien avec le sujet de la modification, mais ne sont pas liés à la planification :

- O1 – A1 - accompagner les exploitants et professionnels du secteur agricole et viticole dans la prise en compte des enjeux énergétiques et climatiques ;
- O1 – A2 - réduire à la source les déchets des entreprises (PLPDMA) et poursuivre le développement du tri et du recyclage ;
- O3 – A6 - améliorer la qualité énergétique du parc de logement existant ;
- O4 - A7 - encourager le développement de la filière biomasse → utilisation de matériaux biosourcés dans les aménagements, plantation de haies bocagères ;
- O5 – A10 - Maîtrise des consommations d'eau et de la qualité de la ressource ;

- O5 – A11 - Engager une politique incitative en faveur de la gestion alternative des eaux pluviales.

2.4 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté

Le Schéma Régional d'aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté, approuvé le 16 septembre 2020, a pour ambition d'inscrire, par l'ensemble des thèmes qu'il porte, l'action régionale en cohérence avec le cap fixé par les 17 Objectifs de Développement Durables (ODD) de l'Agenda 2030.

Ce projet de territoire, ayant pour fil conducteur l'attractivité du territoire, est formalisé au sein des 33 fiches du « rapport d'objectifs », regroupées en 3 axes majeurs :

- Axe 1 : Accompagner les transitions
- Axe 2 : Organiser la réciprocité pour faire de la diversité des territoires une force pour la région
- Axe 3 : Construire des alliances et s'ouvrir sur l'extérieur

Certains des objectifs sont accompagnés de règles consignées au sein du « fascicule des règles ».

Le SRADDET s'impose notamment aux SCoT et en l'absence de SCoT, aux documents d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité avec le fascicule des règles, et de prise en compte des objectifs du rapport. Il s'impose aussi aux PCAET.

Le SCoT en cours de révision devra donc être compatible avec le SRADDET ; en attendant son approbation, il est proposé de démontrer l'articulation de la modification du PLU de Sainte-Marie-la-Blanche avec le schéma régional.

Sont synthétisées ci-dessous, uniquement :

- les règles qui concernent les SCoT/PLU, et les objectifs correspondants ;
- et parmi celles-ci, celles ayant un lien avec le projet de modification du PLU de la commune.

CHAPITRE 2 – Gestion économe de l'espace et habitat

REGLES (rapport de compatibilité)	OBJECTIFS AUXQUELS LES REGLES SE RAPPORTENT (rapport de prise en compte)
Règle n°4 : définir les besoins de façon réaliste (Evitement), privilégier la requalification des espaces urbanisés avant extension (Réduction) et analyser le potentiel de compensation en cas d'extension (renaturation d'espaces artificialisés → Compensation)	I-1. Généraliser les démarches stratégiques de planification pour tendre vers un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 (objectif intermédiaire de -50% d'artificialisation des sols en 2035) par rapport à la consommation foncières des 10 dernières années.

<p>Règle n°5 : encadrer les zones de développement structurantes (habitat et activités ; ces zones structurantes sont définies par le document d'urbanisme et à minima sur les 3 niveaux de polarités régionales) par des dispositions favorisant le développement d'énergie renouvelable et l'offre de transports alternative à l'autosolisme (L.151-21 du code de l'urbanisme, labellisations...)</p>	<p>I-1. Généraliser les démarches stratégiques de planification pour tendre vers un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 (objectif intermédiaire de -50% d'artificialisation des sols en 2035) par rapport à la consommation foncières des 10 dernières années. I-10. Réduire l'empreinte énergétique des mobilités I-11. Accélérer le déploiement des EnR en valorisant les ressources locales</p>
<p>Règle n°7 : prendre des dispositions favorables à l'efficacité énergétique, aux énergies renouvelables (panneaux solaires au sein des ZA) et de récupération (chaleur fatale, biomasse, matériaux) et à la prise en compte de l'environnement pour les opérations de construction et de réhabilitation (conditionner l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs à l'intégration de performances énergétiques et environnementales renforcées, prendre en compte les fonctionnalités écologiques et paysagères et leur valeur ajoutée pour la qualité urbaine)</p>	<p>I-7. Atteindre un parc de bâtiments performants énergétiquement et responsables en matière environnementale (notamment pour le résidentiel et le tertiaire) I-10. Réduire l'empreinte énergétique des mobilités I-14. Renouveler le modèle d'urbanisme pour une qualité urbaine durable</p>

CHAPITRE 4 – Climat – air – énergie

<p>REGLES (rapport de compatibilité)</p>	<p>OBJECTIFS AUXQUELS LES REGLES SE RAPPORTEMENT (rapport de prise en compte)</p>
<p>Règle n°17 : protéger les zones d'expansion de crues naturelles ou artificielles, les secteurs de ruissellement et les pelouses à proximité des boisements (rempart aux feux de forêts)</p>	<p>I-8. Anticiper et accompagner les mutations nécessaires à l'adaptation au changement climatique → neutralité carbone à l'horizon 2050, prévenir et s'adapter aux risques</p>
<p>Règle n°18 : s'assurer de la disponibilité de la ressource en eau dans la définition des stratégies de développement en compatibilité avec les territoires voisins (conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la disponibilité de la ressource en eau), et de la préservation des ressources stratégiques pour l'AEP. Demander que soit intégrée systématiquement dans les projets d'aménagement une gestion économe de l'eau.</p>	<p>I-4. Préserver la qualité des eaux et la gérer de manière économe I-8. Anticiper et accompagner les mutations nécessaires à l'adaptation au changement climatique → neutralité carbone à l'horizon 2050, prévenir et s'adapter aux risques</p>
<p>Règle n°20 : dans la limite de leurs compétences, les documents d'urbanisme fixent des objectifs au regard des PCAET existants sur leur périmètre</p>	<p>I-1. Généraliser les démarches stratégiques de planification pour tendre vers un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 (objectif intermédiaire de -50% d'artificialisation des sols en 2035) par rapport à la consommation foncières des 10 dernières années. I-2. Couvrir le territoire régional par des démarches de transition énergétique à l'horizon 2050</p>
<p>Règle n°22 : prévoir des mesures favorables au maintien et à l'implantation d'une activité agricole sur le territoire</p>	<p>I-3. Développer une stratégie économe des ressources en misant sur l'économie circulaire</p>

CHAPITRE 5 – Biodiversité

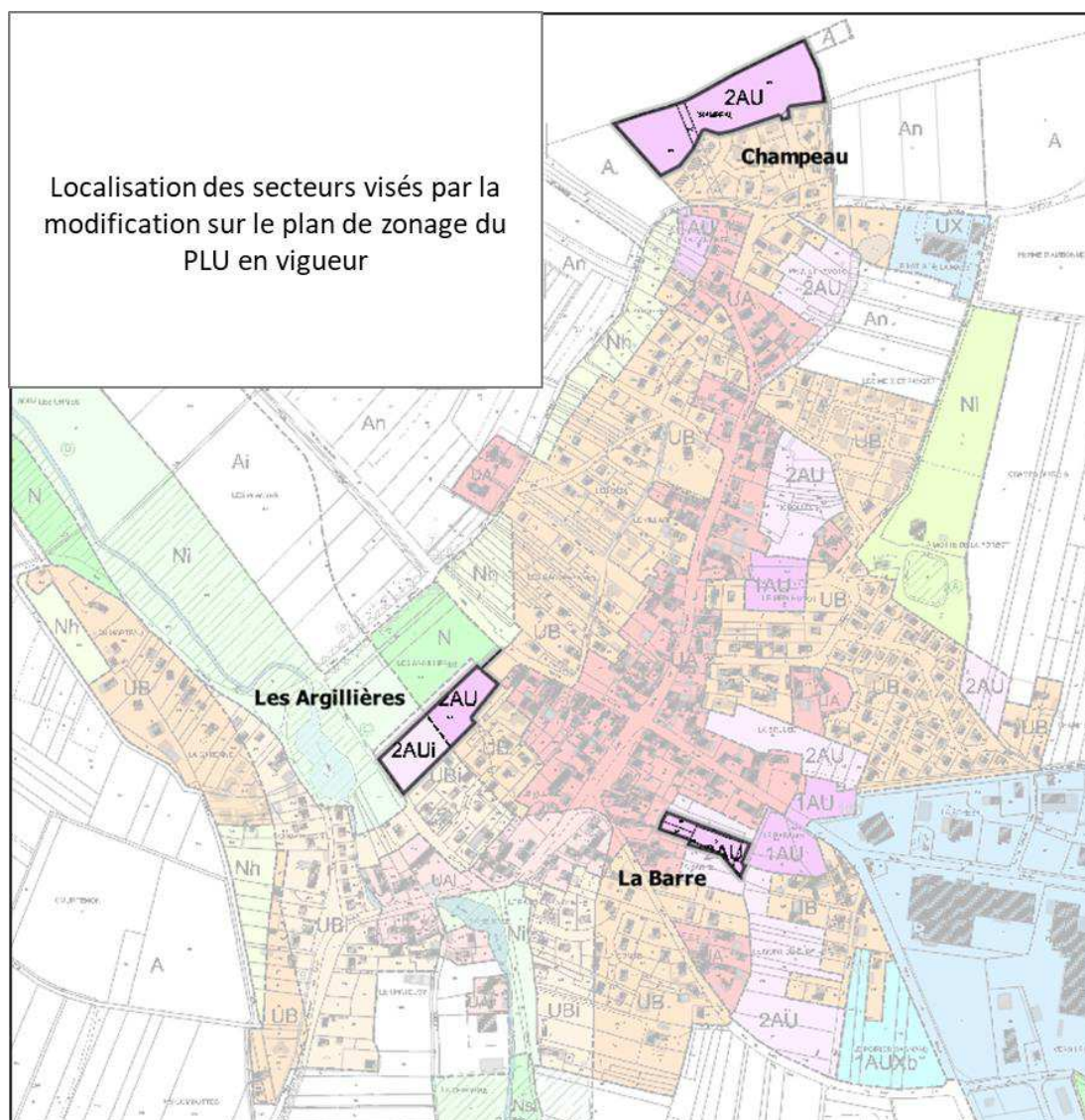
REGLES (rapport de compatibilité)	OBJECTIFS AUXQUELS LES REGLES SE RAPPORTENT (rapport de prise en compte)
Règle n°23 : décliner localement la trame verte et bleue régionale	I-16. Placer la biodiversité au cœur de l'aménagement : au sein des PADD, des projets d'aménagement I-17. Préserver et restaurer les continuités écologiques III-33. Préserver et restaurer les continuités écologiques au-delà du territoire régional
Règle n°24 : assurer la préservation des continuités écologiques en bon état et la remise en bon état de celles qui sont dégradées	
Règle n°25 : traiter la question de la pollution lumineuse à travers la trame noire	
Règle n°26 : identifier et protéger les zones et milieux humides	I-4. Préserver la qualité des eaux et la gérer de manière économe I-16. Placer la biodiversité au cœur de l'aménagement : au sein des PADD, des projets d'aménagement I-17. Préserver et restaurer les continuités écologiques III-33. Préserver et restaurer les continuités écologiques au-delà du territoire régional

CHAPITRE 6 – Déchets et économie circulaire

REGLES (rapport de compatibilité)	OBJECTIFS AUXQUELS LES REGLES SE RAPPORTENT (rapport de prise en compte)
Règle n°28 : anticiper les impacts du développement en matière de déchets et favoriser une économie circulaire	I-5. Tendre vers une région zéro déchet d'ici 2050 I-6. Organiser le traitement des déchets à l'échelle régionale en intégrant les objectifs de réduction, de valorisation et de stockage

3. Présentation et justifications du projet d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU(i) « La Barre », « Champeau » et « Les Argillières »

3.1. Présentation des zones 2AU à ouvrir à l'urbanisation



Présentation synthétique générale (voir suite) :

ZONE	SURFACE (dont part en propriété communale)	OCCUPATION DU SOL	OAP EN VIGUEUR
La Barre	0,43 ha - (89%)	Prairie centrale (communale) et fonds de jardin (privés)	OAP (indicative)
Champeau	2,17 ha - (100%)	Champ cultivé	Absence d'OAP
Les Argillières	1,12 ha - (100%)	Champ cultivé	Absence d'OAP

3.1.1 Zone 2AU « La Barre » (0,43 ha)

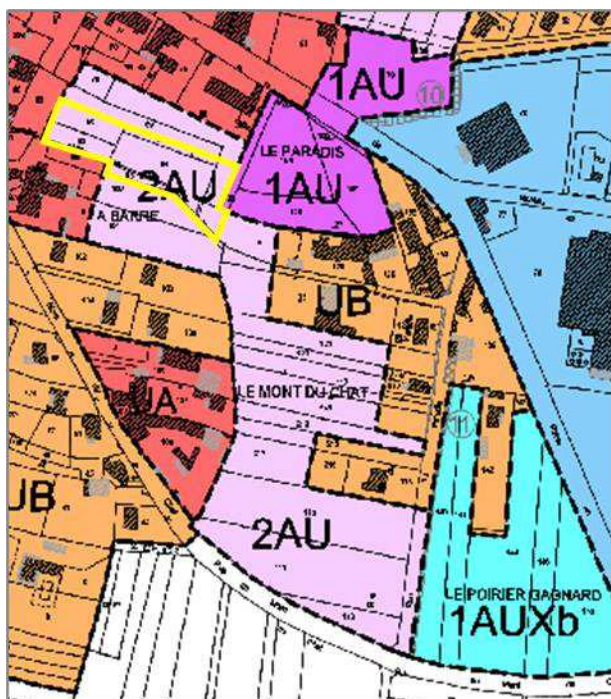
La zone est enserrée au sein de l'urbanisation existante du centre ancien et constitue à ce titre, davantage une **dent creuse**, qu'une réelle extension.

Elle est **uniquement accessible par la parcelle AC129** (accès de 6 mètres de largeur classé en zone 1AU et de propriété communale), depuis la RD970 (route de Verdun).

Elle présente une pente descendante de l'Est vers l'Ouest, d'environ 3 à 4 m.

La partie des parcelles AC123, 124 et 126 classée en zone 2AU – à l'Est - est concernée par un projet de construction agricole du domaine REMY (stockage de matériel) : voir partie 4 du rapport.

Au Nord et au Sud de la zone 2AU à ouvrir à l'urbanisation, une surface totale de 0,66 ha, en propriété privée, a vocation à rester classée en zone 2AU.



ZONES URBAINES

- UA** **UAi** Bourg ancien
- UB** **UBi** Faubourgs et extensions récentes
- UX** Zone d'activités économiques

ZONES A URBANISER

- 1AU** Zone à urbaniser constructible à vocation principale d'habitat
- 2AU** **2AUi** Zone à urbaniser inconstructible (réserve foncière)

Extrait du plan de zonage en vigueur, et de sa légende (la partie de la zone 2AU « La Barre » à ouvrir à l'urbanisation est entourée en jaune)



Fonds de plan : cadastre PCI et GoogleMaps
 Trait noir : périmètre de la partie de la zone 2AU « La Barre » à ouvrir à l'urbanisation
 Hachures noires : parcelles maîtrisées par la commune



Vue sur les plantations de cassis et sur l'accès (communal) classés en zone 1AU, depuis la RD970



Vue sur l'accès (communal) classé en zone 1AU depuis la zone 2AU



Vue sur la prairie centrale de la zone 2AU, de propriété communale, depuis le Nord-Ouest du tènement



Vue sur la prairie centrale de la zone 2AU, de propriété communale, depuis l'Est du tènement (un cheminement doux en fond de parcelle, conduit à la rue de la Poste

La zone est concernée par une OAP qui porte sur la zone 1AU « Le Paradis », et sur la zone 2AU « La Barre » et « Le Mont du Chat ». Cette OAP est toutefois indicative sur les zones 2AU, qui sont fermées à l'urbanisation. *Voir ci-dessous et page suivante.*

La zone peut être ouverte à l'urbanisation, car une nouvelle station d'épuration est désormais en place, et sa capacité est suffisante pour l'accueil des effluents (*voir partie 3.2*).

Un projet de résidence seniors est envisagé (blocs de chambres avec espaces de vie communs).

La zone est concernée par l'AVAP (*servitudes AC4 - voir partie 3.1.4*), et des servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement (T7), comme l'ensemble du territoire communal. Ces dernières ont essentiellement pour effet d'interdire des constructions et installations qui, de par leur hauteur, sont susceptibles de nuire à la navigation aérienne.

3.4. Zone 1AU de « La Barre – Le Paradis Le Mont du Chat»

Ce quartier est situé au sud de la Route de Beaune. Il est constitué de plusieurs cœurs d'îlot enclavés. Il est bordé au nord par la Route de Beaune et au sud par la Rue du Mont du Chat. Il possède également une façade et un accès sur la Rue du Paradis.

L'ouverture à l'urbanisation de la partie sud, classée en 2AU, est conditionnée à la modification du Plan Local d'Urbanisme qui ne pourra intervenir que lorsque la capacité de la station d'épuration sera suffisante.

La connexion routière de ces 3 voies est un enjeu majeur du développement de ce quartier. Une liaison douce devra également connecter celle qui est projetée sur le secteur de « la Brûlée » à la Rue du Paradis et au Chemin de la Barre en traversant le nouveau quartier.



Des espaces verts devront également s'inscrire dans le secteur de La Barre et du Mont du Chat.

Ce secteur sera desservi par un seul accès depuis la Route de Beaune. La voie principale connectera la Route de Beaune à La Rue du Paradis et à la Rue du Mont du Chat. Les opérations se desserviront à partir de cette liaison principale.

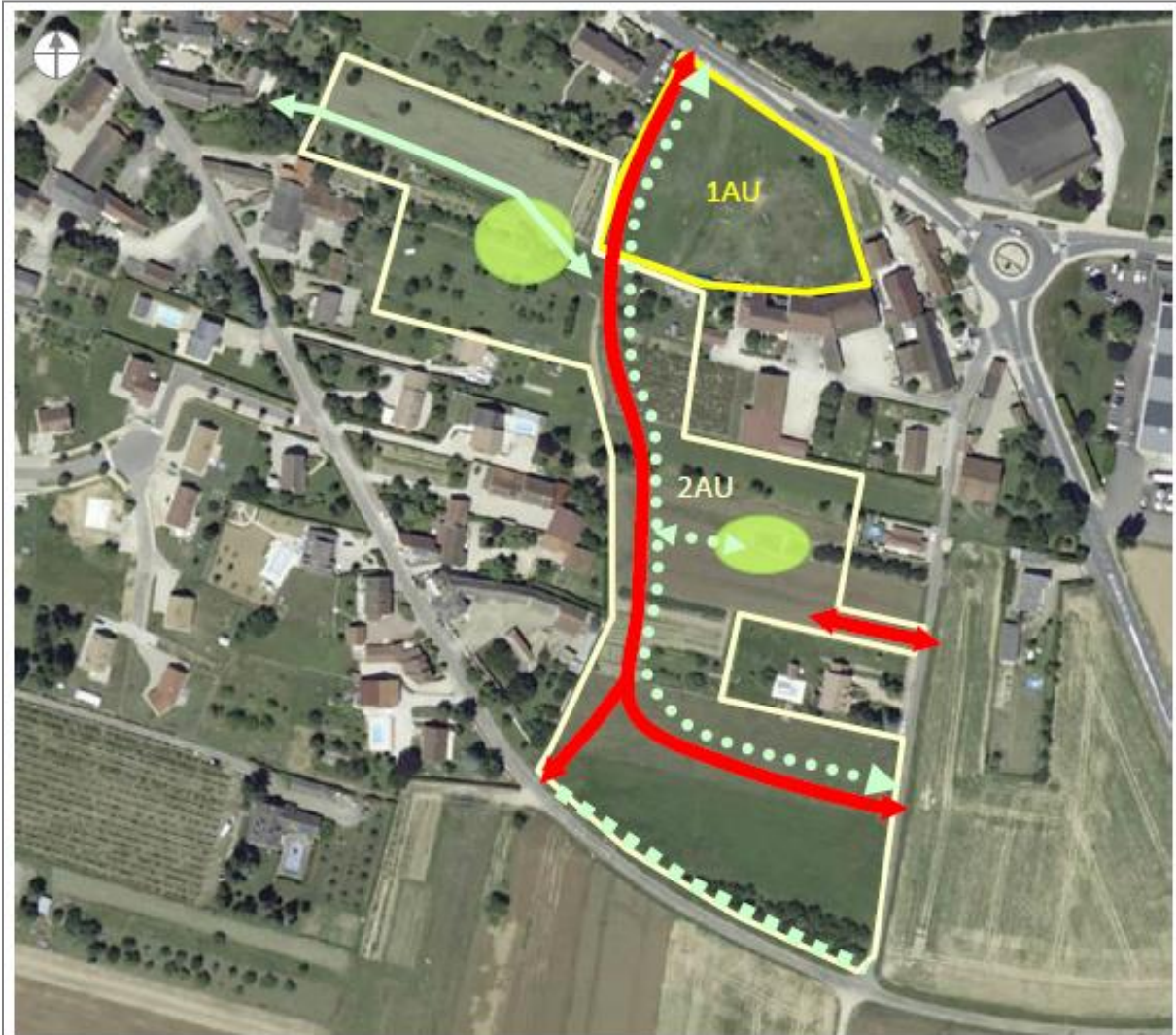
Le profil en travers de cette voie intégrera un mail planté et une allée piétonne sécurisée.

Afin de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions et d'assurer leur intégration, une haie mixte d'essences locales devra être plantée en limite avec la rue du Mont du Chat.







Les espaces publics devront représenter une emprise totale de 20 à 25%.

Une densité minimale de 13 logements à l'hectare devra être atteinte permettant ainsi la création de 38 logements nouveaux au minimum sur cette zone, avec comme objectif de la porter à 16 logements à l'hectare dans la mesure du possible. (Cette densité est calculée après prélèvement des espaces communs telles que les voiries, les espaces verts et les liaisons douces).

OAP en vigueur (1/2)



Légende :

-  Zone soumise aux orientations d'aménagement
-  Principe de desserte routière
-  Cheminement doux
-  Cheminement doux existant.
-  Espaces verts récréatifs
-  Haie mixte d'essences locales à planter

OAP en vigueur (2/2)

3.1.2 Zone 2AU « Champeau » (2,17 ha)

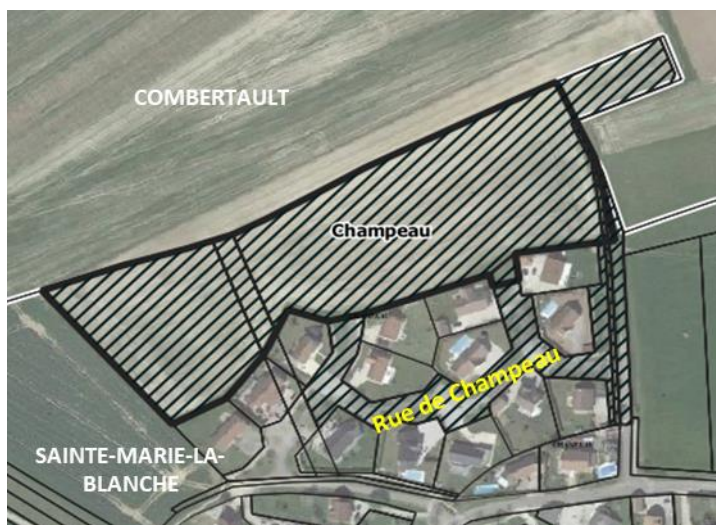
La zone s'inscrit dans un champ cultivé, en périphérie Nord du bourg, en continuité d'un quartier d'habitat pavillonnaire, constitué par la première tranche d'urbanisation du « Champeau ». L'urbanisation de seconde tranche formée par cette zone 2AU, est prévue au sein du PADD du PLU.

Elle est **uniquement accessible par le lotissement existant (rue de Champeau)**, classé en zone UB. Elle jouxte, au Nord, à l'Ouest et à l'Est, des zones A du PLU de Sainte-Marie et de celui de Combertault.

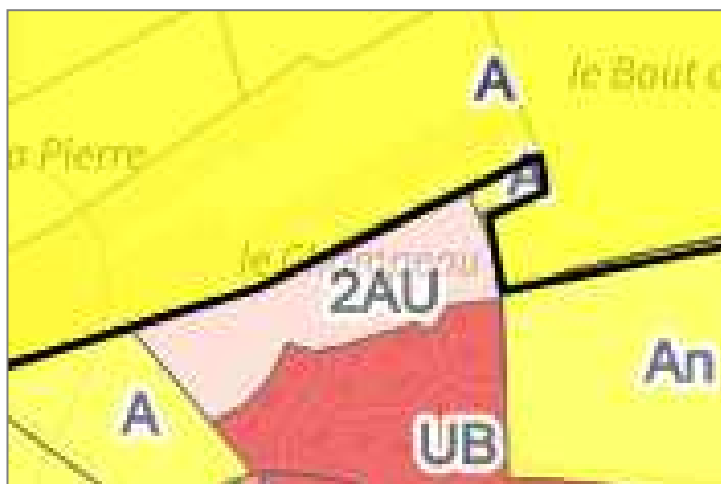
Elle présente une pente descendante Ouest-Est d'environ 5 mètres.

Actuellement fermée à l'urbanisation, elle n'est pas concernée par une OAP au sein du PLU.

La zone est concernée par l'AVAP (servitudes AC4 - voir partie 3.1.4), et des servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement (T7), comme l'ensemble du territoire communal. Ces dernières ont essentiellement pour effet d'interdire des constructions et installations qui, de par leur hauteur, sont susceptibles de nuire à la navigation aérienne.



Fonds de plan : cadastre PCI et GoogleMaps
 Trait blanc : limite communale
 Trait noir : limite de la zone 2AU
 Hachures noires : parcelles maitrisées par la commune



Extrait du Géoportail de l'urbanisme



Vue sur la zone 2AU depuis la rue de Champeau



Vue éloignée sur le Nord du village de Sainte-Marie-la-Blanche, dont le quartier existant de Champeau et la zone 2AU, depuis Combertault

3.1.3 Zones 2AU/2AUi « Les Argillières » (1,12 ha)

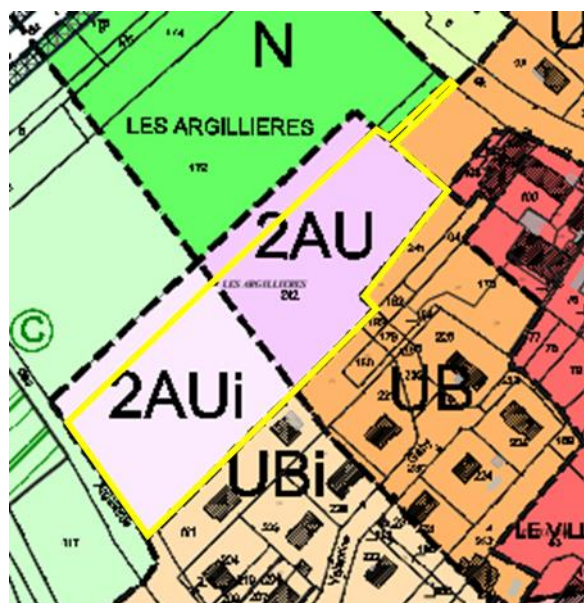
La zone est constituée de champs cultivés en périphérie Ouest du bourg, mais au contact direct de l'urbanisation existante, de type pavillonnaire.

Elle constitue la dernière zone à urbaniser en limite Ouest du bourg. En effet, le PADD du PLU, notamment traduit au sein du zonage, interdit toute nouvelle construction de part et d'autre de la RD970, au-delà de cette limite Ouest.

Elle est accessible par la RD970 (route de Beaune ; une dent creuse en zone UB de 1 122 m² est aussi identifiée), la rue des Argillières et la rue Valentine Gaby. Toutefois, le PADD, au sein duquel son urbanisation est inscrite, impose un **bouclage viaire en prolongeant la rue V. Gaby, et jusqu'à la rue des Argillières.**

La zone présente une pente descendante d'environ 9 mètres, entre la route de Beaune et la rue des Argillières.

Actuellement fermée à l'urbanisation, elle n'est pas concernée par une OAP. La bande Ouest, de propriété prée, et d'une surface de 0,21 ha, a vocation à rester classée en zone 2AU.



ZONES URBAINES

- Bourg ancien
- Faubourgs et extensions récentes
- Zone d'activités économiques

ZONES A URBAISER

- Zone à urbaniser constructible à vocation principale d'habitat
- Zone à urbaniser Inconstructible (réserve foncière)



Fonds de plan : cadastre PCI et GoogleMaps
 Trait noir : périmètre de la partie de la zone 2AU/2AUi « Les Argillières » à ouvrir à l'urbanisation
 Hachures noires : parcelles maitrisées par la commune

Extrait du plan de zonage en vigueur, et de sa légende (la partie de la zone 2AU « Les Argillières » à ouvrir à l'urbanisation est entourée en jaune)

La partie classée en zone 2AU est soumise à des risques d'inondations, ne rendant toutefois pas la zone inconstructible (voir partie 3.1.4).

La zone est concernée par l'AVAP (*servitudes AC4 - voir partie 3.1.4*), et des servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement (T7), comme l'ensemble du territoire communal. Ces dernières ont essentiellement pour effet d'interdire des constructions et installations qui, de par leur hauteur, sont susceptibles de nuire à la navigation aérienne.



Vue sur la zone 2AU depuis la rue des Argillières



Vue sur la réservation et la zone 2AU depuis la rue V. Gaby



Vue sur la zone 2AU depuis la réservation rue V. Gaby



Vue sur l'église et la zone 2AU (à droite) depuis la route de Beaune



Vue sur la rue des Argillières (en direction de Beaune)

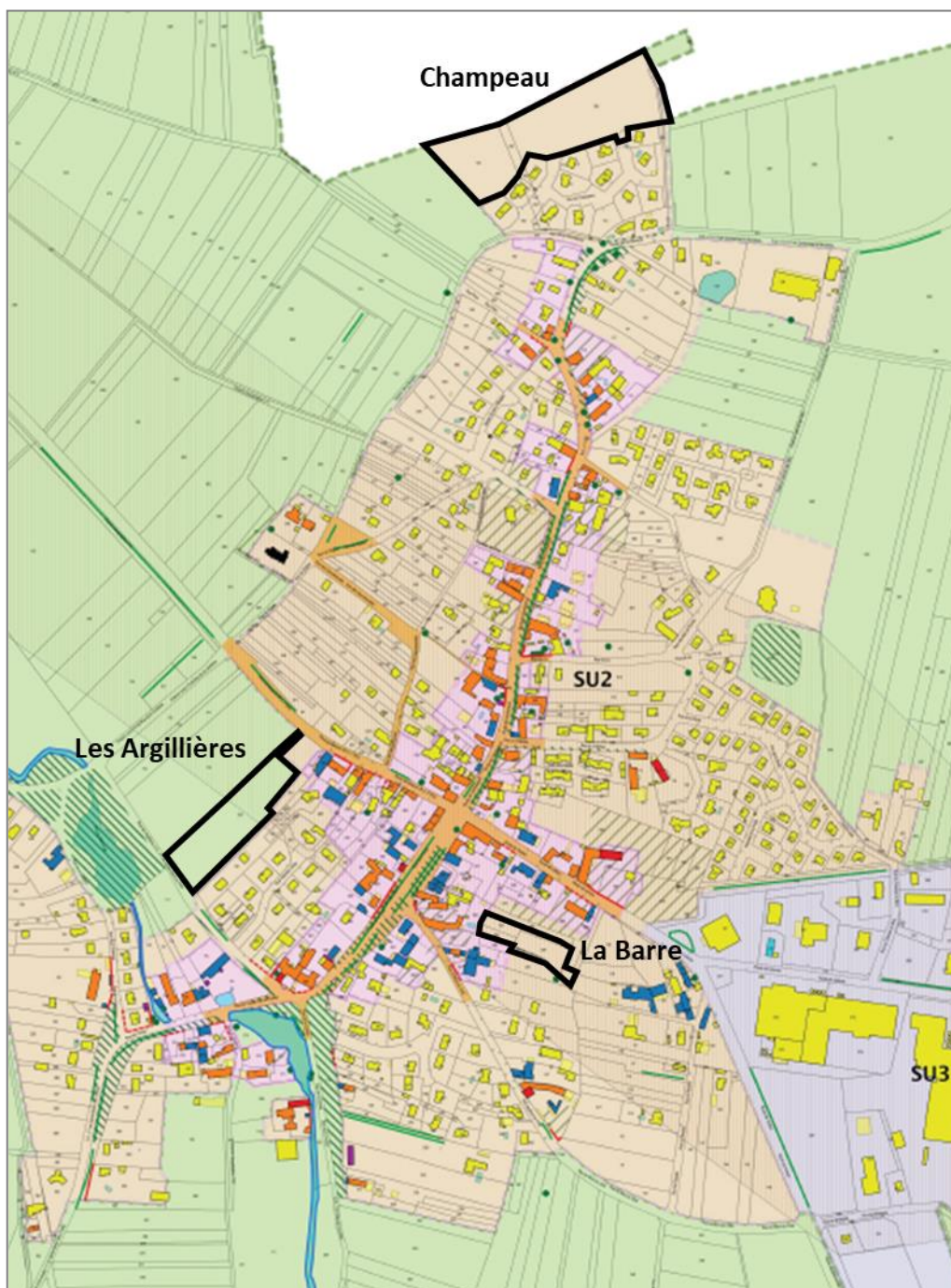
3.1.4 Enjeux, dont enjeux environnementaux

Le tableau ci-dessous synthétise les enjeux à prendre en compte pour l'aménagement et l'urbanisation des zones 2AU, et au sein des OAP à élaborer dans le cadre de la présente modification. Certains éléments ont déjà été abordés précédemment dans le rapport.

Zones	LA BARRE	CHAMPEAU	LES ARGILLIERES
Thèmes			
Consommation foncière	La zone constitue davantage une dent creuse qu'une réelle zone en extension. Elle constitue une opportunité de densifier une partie d'un cœur d'îlot.	Ces zones constituent des extensions de l'urbanisation.	
	Un projet de résidence séniors est envisagé sur la zone (une quinzaine de chambres + espaces communs), permettant une densité relativement élevée.	La volonté de la municipalité est de proposer des logements individuels sur ces 2 zones, avec des densités cohérentes avec celles du tissu urbain environnant (voir enjeux paysagers ci-dessous et partie 3.2 sur les Justifications).	
Occupation du sol, milieux naturels et continuités écologiques	Prairie centrale (communale), inexploitable du point de vue agricole, et quelques fonds de jardin (privés)	Champ cultivé	Champ cultivé
	Les 3 zones présentent donc peu d'intérêt du point de vue des milieux naturels et de la biodiversité. Le SCoT n'identifie aucun enjeu particulier sur ces 3 zones (<i>voir partie 2.1</i>). Elles ne sont pas concernées par une protection réglementaire ou zone d'inventaire particulière. Aucune zone humide n'est connue, d'après la revue documentaire existante.		
Paysages, patrimoine et cadre de vie (1/2 – suite p29)	AVAP : - secteur « d'expansion » (SU2) - « zone de vue » depuis la RD970, en direction de l'église cimetériale - une parcelle privée au Nord, est aussi identifiée parmi les « jardins et parcs d'agrément privés » (impermeabilisation interdite)	AVAP : - secteur « d'expansion » (SU2)	AVAP : - « Secteur Paysager » (SP) - « zone de vue » depuis la RD970, en direction de l'église cimetériale (sur la moitié Nord de la zone 2AU)

L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Sainte-Marie-la-Blanche a été approuvée le 4 juin 2019. Elle a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du PADD du PLU, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes, et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces.

L'AVAP a un caractère de Servitude d'Utilité Publique (SUP), venant compléter les dispositions du PLU auquel elle est annexée. Elle se compose notamment d'un règlement et d'un document graphique. Elle suspend l'application de la servitude des abords de monument historique, en l'occurrence le périmètre de 500 m autour du monument historique inscrit que constitue l'église de l'Assomption.



Extraits du document graphique de l'AVAP

ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

- Monument Historique (non géré par l'AVAP)
- Immeuble Remarquable (voir titre 2)
- Immeuble d'Intérêt (voir titre 2)
- Immeuble d'Accompagnement (voir titre 2)
- Immeuble à Insérer (voir titres 2 et 3)
- Immeuble Sans Qualification (voir titre 3)

ÉLÉMENTS DU PETIT PATRIMOINE

- ☆ Objet Isolé Protégé (voir titre 2 et carnet d'inventaire)
- Clôture en pierres (voir titre 2)
- Mur de Soutien (voir titre 2)
- Muret + Grille (voir titre 2)

ÉLÉMENTS URBAINS

- Patrimoine Urbain Protégé (Voir titre 2)

ÉLÉMENTS PAYSAGERS

- ARBRES (voir titre 2)
- ALIGNEMENTS (voir titre 2)
- JARDINS_PARCS_PRIVES (voir titre 2)
- JARDINS_PARCS_PUBLICS (voir titre 2)
- RIVES et RIPISYLVES (voir titre 2)
- ZONE_DE_VUE (voir titres 2 et 3)

SECTEURS DE L'AVAP (Voir titre 3)

- Urbain Historique - SU1
- Expansion - SU2
- Activité // Industrie - SU3
- Agricole, Viticole ou Naturel - SP

Le « **Secteur d'expansion** » (SU2) correspond aux tissus urbains d'expansions récentes, à caractère diffus.

Le « **Secteur paysager** » (SP) correspond aux espaces agricoles, viticoles et naturels, peu bâtis ou inconstructibles, protégés comme héritage historique, identifiés pour leurs intérêts lors de la formation du territoire et pour leurs qualités patrimoniales et environnementales.

Le règlement de l'AVAP n'interdit pas les constructions dans ce secteur SP ; c'est le PLU qui gère la constructibilité. Il donne des prescriptions pour chacun de ses secteurs, relatives :

- aux voies existantes et nouvelles et leurs abords (matériaux) ; *en secteur SU2 et SP, le règlement interdit notamment les voies en impasse, sauf celle comportant un échappatoire en cheminement doux, et demande notamment d'associer / réaliser une haie et un fossé de récupération des EP à la voie créée ;*
- à l'implantation des constructions sur les parcelles (*concerne uniquement le secteur SU1*) ;
- à la volumétrie des bâtiments ;
- aux percements des façades ;
- aux matériaux et teintes des façades, des couvertures, des menuiseries et serrureries ;
- aux abords (réseaux, équipements techniques, clôtures) ; *cette rubrique intègre aussi des prescriptions pour les secteurs situés dans la « zone de vue » (identiques aux secteurs SU2 et SP) ;*
- aux commerces (devantures, enseignes) ;
- à l'aménagement paysagers des jardins, à la végétation et à la gestion des eaux pluviales ; *cette rubrique intègre aussi des prescriptions pour les secteurs situés dans la « zone de vue » (dans tous les secteurs et dans cette zone de vue, tout aménagement de jardin, clôture haute ou plantation d'arbre de haute tige susceptible de fermer ou dénaturer la perspective et point de vue est interdit).*

La « **zone de vue** » se rapporte surtout aux aires de vue depuis la RD970, en direction de l'église cimetériale de Sainte-Marie-la-Blanche, avec une perception très nette de ce site. Dans cette zone, les perceptions du territoire sont à maintenir, et la perception des objets contemporains à affaiblir.

Le règlement de l'AVAP y interdit :

- toute construction ou plantation nouvelle projetée sur une frange du site particulier de l'église cimetériale présentant une hauteur et une implantation susceptibles de porter préjudice à la qualité de vue existante, ainsi qu'aux caractères des lieux ;
- l'utilisation de matériaux réfléchissants, couleurs, etc. pouvant nuire à la perception de cet ensemble exceptionnel ;
- la pose d'enseigne, de publicité, d'appareil lumineux qui serait situé à une hauteur supérieure
- à 8m par rapport au sol naturel.

Et prescrit :

- que l'implantation, les matériaux utilisés, la couleur et la hauteur d'éventuelles nouvelles constructions, ainsi que la conservation des végétaux existants et les nouvelles plantations envisagées prennent en compte les phénomènes de covisibilité ;
- que le travail des murets et autres dispositifs de clôtures offre une esthétique valorisant les franges urbaines et prenant en compte la proximité immédiate des paysages agricoles.

Enfin, les « **jardins et parcs d'agrément privés** » participent au « maillage vert » du centre bourg (impact de leur masse végétale sur le paysage ou sur une vue).

Ils doivent conserver leur fonction principale d'agrément et leur caractère végétal prédominant, ainsi que la perméabilité de leurs sols. Les arbres abattus doivent être replantés et des techniques de taille/entretien doivent être respectées.

Sont ainsi interdits :

- la coupe ou l'abattage des arbres, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, pour des raisons de sécurité, ou dans le cadre d'un projet bâti approuvé de densification ou d'extension d'un bâtiment ;
- la plantation de haies monospécifiques composées de végétaux persistants, de plantes invasives ;
- l'imperméabilisation des surfaces aujourd'hui perméables.

Et le règlement prescrit :

- la conservation d'au moins 70% de la surface du jardin ;
- la replantation en cas de nécessité d'abattage d'arbres, sauf exceptions.

Le tableau de synthèse en supra page 26 est précisé et enrichi comme suit.

Zones	LA BARRE	CHAMPEAU	LES ARGILLIERES
Thèmes			
Paysages, patrimoine et cadre de vie (2/2)	Aucun autre enjeu n'est identifié.	<p>Le PADD du PLU impose la plantation de haies entre la zone urbanisée et la zone agricole, pour atténuer la perception du village dans les vues lointaines et assurer l'intégration du bâti.</p> <p>Le SCoT identifie la façade bâtie Est du quartier du Champeau existant comme étant à traiter (<i>voir partie 2.1 et photographies page suivante</i>). Elle marque l'entrée Nord du village, depuis la RD111p. L'enjeu d'intégration paysagère est donc à prendre en compte pour la « phase 2 ». L'enjeu est moindre sur la façade Ouest (peu visible depuis la RD970).</p> <p>Vue lointaine depuis Combertault.</p>	<p>Avant l'approbation de l'AVAP, le PADD du PLU prévoyait déjà la préservation de l'entrée Ouest de la commune, en interdisant toute nouvelle construction de part et d'autre de la RD970, au-delà de la zone 2AU.</p> <p>Le SCoT de 2014 et son projet de révision identifient aussi cet enjeu (couronne verte – <i>voir partie 2.1</i>).</p> <p>En outre, la zone est proche de l'espace récréatif de l'étang de la Garenne.</p> <p>L'enjeu est donc l'intégration paysagère des futures constructions.</p>
	Le PADD du PLU demande la généralisation des mails plantés , qui marquent le village et structurent les zones urbaines. Il prescrit ainsi que les aménagements des cœurs d'îlots prennent en compte ce type d'organisation viaire dans l'aménagement des liaisons principales.		



Vue sur l'entrée Nord du village (RD111p) – Le quartier actuel du Champeau est visible à droite, et une partie de la zone 2AU à sa droite

Zones	LA BARRE	CHAMPEAU	LES ARGILLIERES
Thèmes			
Ressources en eau / gestion des eaux pluviales	<p>Les zones 2AU sont aisément raccordables aux réseaux humides présents à proximité ; la capacité de la nouvelle station d'épuration est suffisante à l'accueil de nouveaux habitants sur les 3 zones 2AU. Le territoire communal n'est pas concerné par un captage AEP, ni périmètre de protection.</p> <p>La gestion des eaux pluviales est encadrée par le règlement du PLU, et par l'AVAP (fossé en accompagnement des voies nouvelles – voir ci-dessus).</p>		
Accès et cheminements doux	<p>Accès par la RD970 et bouclage avec la rue du Paradis.</p> <p>La RD970 dispose de trottoirs. La zone 2AU donne sur un cheminement doux existant à l'Ouest. L'OAP en vigueur demande la création de cheminements doux.</p>	<p>Accès par la rue de Champeau (première tranche d'urbanisation).</p> <p>Comme de nombreuses voies du village, la rue du Champeau comprend de larges trottoirs avec un cheminement piéton séparé de la chaussée par des espaces paysagers.</p>	<p>Accès par un bouclage viaire rue V. Gaby / rue des Argillières.</p> <p>La RD970 et la rue V. Gaby disposent de trottoirs et un cheminement piéton a récemment été matérialisé rue des Argillières, du côté de l'étang de la Garenne. Il permet de rejoindre le cheminement doux rue de la Confrérie (menant à l'église).</p>
	<p>Le PADD du PLU demande d'assurer une continuité de liaisons douces en prévoyant leur création dans l'aménagement des cœurs d'îlots, lorsque c'est possible.</p>		
Risques et nuisances	<p>Comme l'ensemble du territoire communal, les 3 zones sont concernées par un aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux. Le code de la construction et de l'habitation impose la réalisation d'une étude géotechnique en zone d'aléa moyen à fort, pour la vente de terrains non bâtis, dont les règles du PLU permettent la construction de maisons individuelles.</p>		
	<p>Au plus proche, la zone se situe à 200 m d'un ancien site industriel (SOTALOR) repris par MILLET-SAMABLAN, une ICPE soumise à autorisation, non SEVESO.</p> <p>Le domaine REMY limitrophe, peut également relever du régime déclaratif des ICPE, en fonction de son volume de</p>		<p>La partie classée en zone 2AU_i est soumise à des risques d'inondations (Atlas de Zones Inondables de 2003), ne rendant toutefois pas la zone inconstructible (voir ci-dessous). La RD970 est concernée par le classement sonore départemental. La zone 2AU serait concernée par des secteurs</p>

	<p>production.</p> <p>La RD970 est concernée par le classement sonore départemental. La largeur des secteurs affectés par le bruit dans la traversée du bourg est de 30 mètres de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée (la zone 2AU n'est pas concernée).</p>		<p>affectés par le bruit de 30 mètres de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée (elle se localise au sein de l'agglomération). Ceci concerne uniquement « l'accès » depuis la RD970.</p>
--	---	--	---

Le rapport de présentation du PLU indique :

« La partie sud de la zone [Les Argillières] est classée en zone inondable par l'Atlas des zones inondables de l'Avant-Dheune de 2003. Cet atlas, document à portée informative, classe en zone inondable le lit moyen et le lit majeur de l'Avant-Dheunotte. Cependant, l'étude réalisée par IPSEAU pour l'élaboration de cet Atlas a démontré que les crues centennale et exceptionnelle ne dépassaient guère le lit moyen, c'est-à-dire la rue des Argillières au droit de la zone concernée. C'est pourquoi, la municipalité décide d'ouvrir à l'urbanisation la totalité de la zone. »

Dans les zones ouvertes à l'urbanisation indicées « i » (UAI et Ubi notamment), le règlement du PLU :

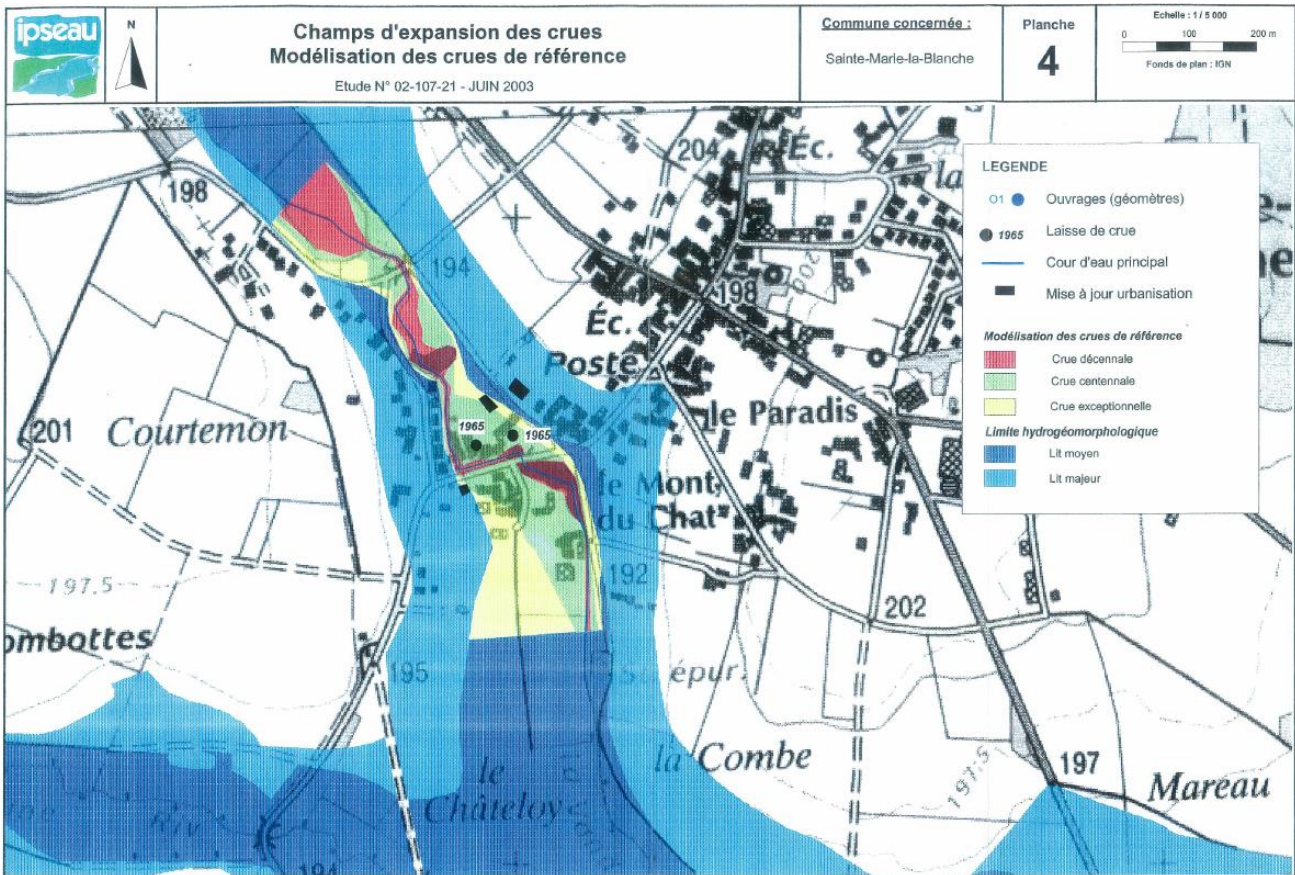
- rappelle que « les installations, ouvrages ou remblais réalisés en zone inondable sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement. »
- interdit les sous-sols et autorise les nouvelles constructions (notamment) sous réserve que le niveau du premier plancher se situe au-dessus des plus hautes eaux connues, et à condition qu'elles n'entravent pas le libre écoulement des eaux.

De plus, la lecture de l'étude IPSEAU de 2003, à l'appui de l'AZI, laisse à penser que les limites des zones inondables sont celles des crues décennale, centennale et exceptionnelle (extraits), et non celles du lit majeur, qui ont été reprises dans le PLU (zones indicées « i »). La zone « Les Argillières » n'est pas concernée par ces crues de références, d'après l'étude (http://www.cote-dor.gouv.fr/IMG/pdf/avant-dheune_ipseau_aout_2003.pdf et extraits ci-dessous).

4.1 ZONES MODELISEES

Suite à l'étude hydrologique et géomorphologique, avec la connaissance des projets de développement des communes étudiées et aux entretiens avec les riverains et les élus, il est ressorti plusieurs zones à enjeux majeurs où une modélisation des écoulements est nécessaire afin de connaître précisément les limites du champ d'inondation pour les crues décennales, centennales et exceptionnelles :

- Nantoux
- Pommard
- Maîtranceaux
- Bligny-lès-Beaune
- Ste Marie la Blanche



3.2. Justifications de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

3.2.1 Une commune dynamique

Le **PADD** du PLU approuvé le 20 novembre 2012 tablait sur une **perspective de croissance démographique annuelle de 2%**, soit un apport de 320 habitants supplémentaires à l'horizon 2025 et un objectif de 115 nouveaux logements.

D'après le rapport de présentation du PLU, cette projection de croissance a été retenue parmi 4 scénarios de développement, dans le but de maintenir la croissance observée par l'INSEE sur la période 1999-2008 (+1,9% par an).

Ces mêmes données font état d'un **taux de croissance annuel moyen de 0,9% de 2008 à 2013 et de 1,3% de 2013 à 2018. Des chiffres inférieurs à ceux escomptés, mais témoignant d'une dynamique forte** sur la commune.

Ainsi d'après l'INSEE, Sainte-Marie-la-Blanche a accueilli :

- 37 habitants supplémentaires entre 2008 et 2013 (passant de 798 à 835 habitants) ;
- 65 habitants supplémentaires entre 2013 et 2019 (passant de 835 à 900 habitants)
- un total de 102 habitants supplémentaires entre 2008 et 2019.

Son dynamisme est « reconnu » par le **SCoT** des agglomérations de Beaune et de Nuits-Saint-Georges approuvé en 2014 et en cours de révision qui, au sein de son armature urbaine, classe la commune de Sainte-Marie-la-Blanche parmi les **pôles de proximité** (*voir partie 2.1*).

Ces pôles concernent les communes disposant de commerces et services d'usage fréquent, facilement accessibles dans un rayon de 5-10 minutes, pouvant desservir autour de 1 000 habitants.

On rappelle que :

- l'ensemble des pôles de proximité est destiné à recevoir 10 à 15% du développement démographique du territoire du SCoT ;
- le secteur de « Beaune et sa périphérie » (Beaune, Sainte-Marie-la-Blanche, Vignoles, Levernois, Montagny-lès-Beaune et Bligny-lès-Beaune) doit accueillir **1805 logements sur la période 2022-2040**, d'après les projections du SCoT en cours de révision ;
- au titre du **Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2026**, ces 5 communes périphériques doivent produire **306 logements**, dont 61 logements locatifs sociaux, quand la ville-centre est concernée par des objectifs de 610 logements / 174 sociaux ; **ce secteur est renforcé par rapport au précédent PLH** (proximité de la ville-centre, accessibilité, niveau d'équipements et disponibilités foncières).

Le dynamisme démographique de Sainte-Marie caractérise plus généralement les communes périphériques à Beaune, qui sont soumises à une certaine pression foncière :

- sur la dernière période d'observation de l'INSEE (2013-2018), ces 5 communes enregistraient une forte croissance (à l'exception de Bligny), quand la ville-centre de Beaune a perdu des habitants (-1,1% de croissance) ainsi que le territoire intercommunal (-0,5%) ;

- sur cette même période, le parc de résidences principales de ces communes s’est fortement accru, quand celui de la ville-centre a décru.

	Sainte-Marie	CABCS	Beaune	Vignoles	Levernois	Montagny	Bligny
Taux de croissance démographique annuel moyen 2013-2018	1,3	-0,5	-1,1	1,9	2,3	1,5	-0,2
Taux de croissance du parc de résidences principales 2013-2018	12,4%	0,7%	-1,2%	8,5%	9,1%	8,6%	5,2%

Réalisation BLC d'après données INSEE

La commune comptait 371 résidences principales en 2018 ; à ce jour, elle en compterait 420-425, d’après la mairie (au regard du nombre de boîtes aux lettres, sans compter les entreprises).

En outre, ces communes périphériques sont toutes caractérisées par un **taux important d’occupation des résidences principales** (nombre moyen de personnes par ménage), témoignant d’une **population encore familiale** : il est supérieur à 2,30 (2,40 à Sainte-Marie et jusqu’à 2,51 à Levernois). Par comparaison, Beaune se situe à 1,94 et la CABCS à 2,13.

Sainte-Marie-la-Blanche enregistrait le plus **faible taux de vacance**¹ de son parc de logements en 2018, parmi les 5 communes du secteur : 3,8% (contre 3,9% à Vignoles et Levernois, 5,8% à Montagny et 5,4% à Bligny), quand la ville de Beaune comptait 9,0% de logements vacants (et la CABCS, 10,0%). Ce constat avait aussi été mis en évidence au sein du bilan à mi-parcours du PLH en 2016.

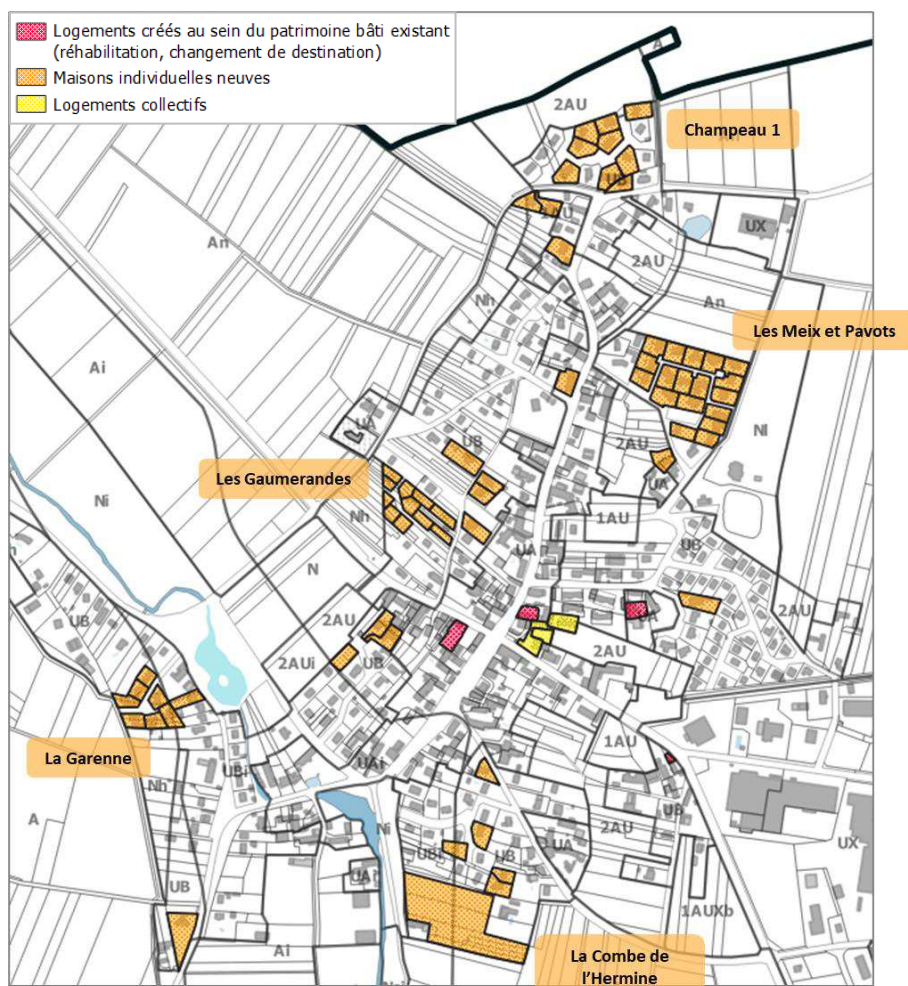
A noter enfin, que toutes les disponibilités étant consommées, **la commune projette l’extension de sa Zone d’Activités située au Sud-Est du village**, qui devrait conduire à maintenir une demande en logements toujours plus forte.

La commune nécessite donc des capacités d’urbanisation à court et moyen terme pour répondre à l’accueil de la population, nécessaire au bassin d’emploi beaunois et au bassin de vie à l’échelle de l’intercommunalité, asseoir son attractivité, et absorber sa croissance soutenue, subséquentement, sans devoir dégrader la qualité de son urbanisme, et de son cadre de vie réputé.

¹ Un taux de vacance « normal » se situe autour de 6-7% ; il correspond à la vacance de courte durée, nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l’entretien du parc du logement.

3.2.2 Actualisation du besoin en logements à court terme

D'après le registre des permis de construire et le croisement du PLU avec le cadastre de 2021 et des photographies aériennes récentes, **de 2010 à 2021, 108 nouveaux logements ont été produits**, dont 6 par réhabilitation ou changement de destination, 82 par construction neuve de maisons individuelles (certaines sont en cours de construction) et 20 logements collectifs.



Localisation des logements (ou opérations d'aménagement) réalisés de 2010 à 2021 –
Fonds de plan : cadastre PCI et zonage du PLU CNIG

Au regard des objectifs du PADD exposés en supra, il resterait donc **une dizaine de logements à produire à l'horizon 2025**. Ces chiffres confirment le dynamisme proactif et qualitatif de la commune en matière de production de logements, avéré, non discuté, et conforme aux prévisions du PADD.

Toutefois, certaines évolutions sont à prendre en compte :

- **la croissance démographique a été moins forte qu'escompté ;**
- le rapport de présentation du PLU indique que la taille moyenne des ménages était de 2,7 personnes en 2007 ; elle était tombée à 2,40 en 2018 (*voir ci-dessus*), nécessitant plus de logements ; ceci corrobore l'inéluctable desserrement des ménages à ce jour ;

- le PADD vise des objectifs de densité inférieurs aux objectifs du SCoT : 10 à 16 logements/ha en densité nette (hors locatifs), tandis que le SCoT en vigueur donne un objectif moyen minimum brut de 20 logements/ha sur la commune, et le projet de SCoT révisé, de 18 logements/ha (densité brute, espaces réservés aux voiries, réseaux et autres espaces publics compris, hors espaces verts collectifs et espaces non artificialisés) de densité est réduit à 18 logements/ha sur les pôles de proximité), ce qui a ralenti la production en volume.

Dans le cadre de la modification, il est retenu de proroger l'horizon du PADD du PLU à 2030 (au lieu de 2025), un choix justifié par le poids et la réussite non discutés de la commune.

Comme indiqué dans la partie précédente, le PADD prévoyait – à compter de 2011 - la réalisation de 115 logements à l'horizon 2025, avec un taux de croissance de 2% et un taux d'occupation de 2,5 habitants par logements.

Or, il s'avère que **si la projection de production de logements a bien été tenue** (108 logements produits selon le croisement des sources à disposition), **la commune a subi un desserrement des ménages plus important que celui programmé.**

En effet, **à ce jour la population s'établit à environ 950 habitants** selon les sources municipales pour un total d'environ 428 logements dénombrés, ce qui correspond à un taux d'occupation de 2,22 habitants par logement, et un taux de croissance démographique effectif moyen de 1,25% depuis 2008, date d'élaboration du diagnostic (798 habitants).

Cette dynamique est facialement affaiblie par un vieillissement marqué de la population.

Aussi, **en maintenant un taux de croissance volontariste de 2% et un taux d'occupation par logement non moins robuste de 2,25, la population projetée s'établit en 2030 à 1.119 habitants** (à partir des 900 habitants dénombrés par l'INSEE en 2019) et **1.113 habitants** (à partir des 950 habitants estimés par la commune en 2022), soit une production de logements attendue d'environ 76 logements à partir des données INSEE 2019 ($1.119 \text{ habitants} / 2,25 = 498 \text{ logements en } 2030$, soit 498 RP (Résidences Principales) - 378 RP en 2019 – 44 logements produits entre 2019 et fin 2021 = environ 76 logements). Cette projection est de **70 logements** en usant des estimations communales (428 logements et 950 habitants à ce jour).

Il est à souligner que s'il advenait que le taux d'occupation par logement s'affaisse légèrement pour divers motifs à 2,15, la production de logements à réaliser progresserait avec le même paramétrage qu'en supra, respectivement à 98 et 90 logements.

Par recoupement pessimiste, si le taux de croissance de la commune s'étirait linéairement à 1,25% jusqu'en 2030, depuis 2019, 2022, voire 2008, la nécessaire production de logements s'établirait à une cinquantaine de logements avec un taux d'occupation à 2,25, et 60 à 70 logements avec un taux de 2,15.

Par conséquent, la modification engagée du P.L.U. s'avère donc une nécessité en vue de l'accueil d'une population nouvelle au sein du tissu urbain communal dans le cadre d'opérations qualitatives orientées vers un accroissement démographique traditionnellement familial, dans l'attente d'une révision générale.

En prolongeant raisonnablement l’horizon du PLU (à 2030) pour parer au temps non maîtrisé, à ce jour, de l’évolution des obligations légales et des mises à niveau subséquentes des documents supra-communaux² - avant de pouvoir mettre en compatibilité le seul PLU de Sainte-Marie-, il s’avère que la production d’environ 70 logements apparaît essentiel.

La prorogation de l’horizon du PLU inscrit au sein du PADD, approuvé en 2012, avec un terme à 2030 en substitution de 2025, est ainsi la solution usuelle la plus viable de sauvegarde de la dynamique communale, dans l’attente du lancement d’une révision générale menée dans des conditions légales opérationnelles et durables.

² La mise en compatibilité des documents supra-communaux au regard des dispositions de la loi Climat et résilience, et notamment la territorialisation de l’objectif Zéro Artificialisation Nette (« ZAN », et son objectif intermédiaire à horizon 2030), contraint la commune à raisonnablement ne pas s’engager aujourd’hui dans une lourde procédure de révision générale d’une durée de plusieurs années, sans socle stable.

3.2.3 De faibles capacités d'urbanisation à court terme, impactées par la rétention foncière

Toujours d'après le croisement du PLU avec le cadastre de 2021 et des photographies aériennes récentes, il s'avère que **la commune dispose d'une surface totale d'environ 4,49 ha urbanisable par comblement des « dents creuses » et « fonds de jardin » (potentiels en redécoupage parcellaire) en zones UA/UB.**

En appliquant l'objectif de densité du SCoT :

- en vigueur (20 logements/ha sur la commune), ces surfaces correspondent à un potentiel théorique de **90 logements** à produire ;
- en révision (18 logements/ha), ce potentiel est d'environ **81 logements**.

Toutefois, trois paramètres sont à prendre en compte :

- **l'application de telles densités sur ces potentiels, en particulier ceux de taille modeste, est difficilement envisageable, au regard du tissu urbain existant, et de la configuration des terrains ;**
- **plusieurs tènements fonciers sont à priori concernés par une dureté foncière avérée** aux motifs : de l'occupation du sol (parcs de propriétés plus ou moins cossues, présence de vignes, mêmes si elles ne sont pas classées AOC), du mode de propriété (certains tènements fonciers appartiennent à plusieurs propriétaires ou sont en indivision), des contraintes réglementaires (plusieurs tènements sont grevés par des emplacements réservés, dont 2 portant sur des plantations de vigne ou cassis à protéger) et des contraintes d'accessibilité et d'amenée des réseaux ;
- **la nécessité de conserver la trame verte du village pour protéger sa biodiversité ;** cette trame verte est constituée de fonds de propriétés diffus avec des jardins, des vergers, des parcs qui doivent être conservés sans pouvoir constituer des îlots de verdure à part entière.



Réalisation BLC sur QGIS -
Fonds de plan : cadastre PCI
et GoogleSatellite

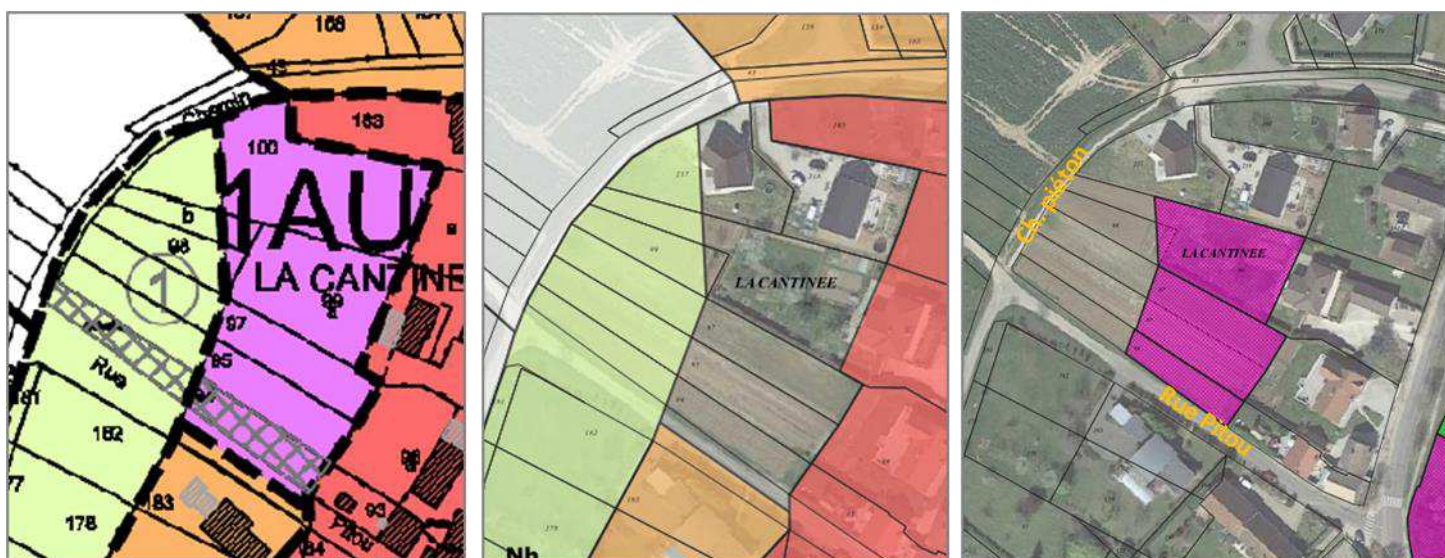
Au final, la surface totale plus probablement mobilisable serait de 1,73 ha, sans compter la rétention foncière. Elle pourrait conduire à la production de 10 à 15 logements environ, au regard du tissu urbain existant, et de la configuration des terrains. Toutefois, **la forte rétention foncière à l’horizon 2030, conduit à un potentiel de production de moins de 5 logements en dents creuses.**

Ces surfaces sont classées en zone UA/UAi et UB/Ubi.

Quelques dents creuses portent sur la zone 1AU « La Cantinée » (*voir suite*).

Le PLU compte aussi plusieurs zones 1AU.

➤ **Au Nord du Bourg, la zone 1AU au lieu-dit « La Cantinée » totalise 3 980 m²**



La zone est concernée par une OAP du PLU, qui donne uniquement des principes de desserte routière (absence d’objectif de production de logements/densité).

La partie Sud, de 354 m², est concernée par une vigne protégée par un emplacement réservé (n°1) qui est à présent communale.

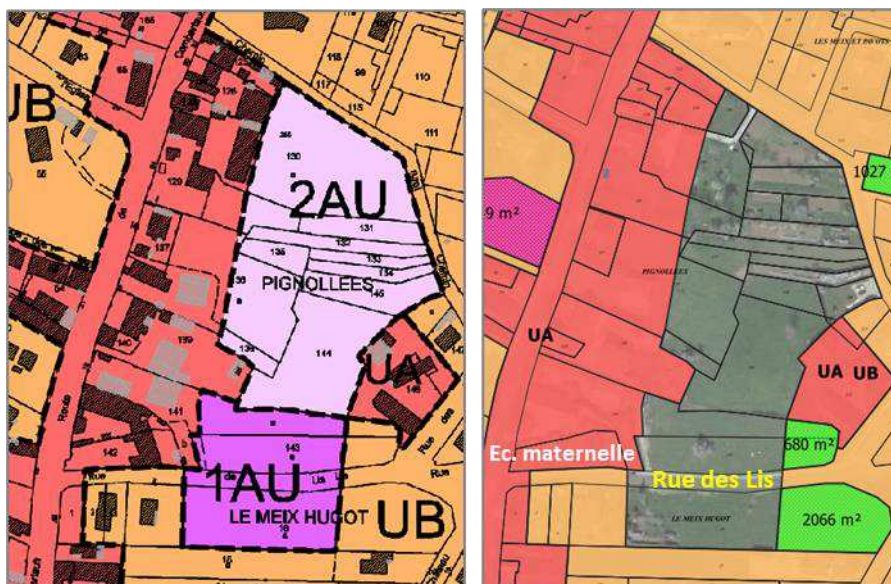
Une surface totale de 2 072 m² reste libre et mobilisable, dont 1 085 m² en « fond de jardin » au Nord et 987 m² en dent creuse (potager / verger). En appliquant les objectifs de densité du SCoT, ce reliquat pourrait contribuer à produire de l’ordre de 3 à 4 logements. Au regard du tissu urbain existant, et de la petite surface de ce tènement, **2 maisons individuelles** seraient plus probablement réalisables.

Toutefois :

- ce tènement est concerné par une très forte rétention foncière,
- la préservation de la vigne conduit à enclaver les terrains au Nord,
- aucune viabilité n'existe sur le chemin, et il n'est pas souhaitable de l'équiper.

La zone 1AU n'est donc pas réellement mobilisable, et peut ainsi être temporisée (c'est-à-dire programmée à moyen terme) dans le cadre de la modification.

- **La zone 1AU dite de « Pignollées / Le Meix Hugot » totalise 5 415 m² (hors emprise de la rue de Lis séparant la partie Nord et Sud de la zone)**



La zone est concernée par une OAP du PLU, avec la zone 2AU qui la prolonge au Nord.

Les 2 zones 1AU constituent des prairies.

L'OAP ne donne aucune contrainte pour le secteur au Sud de la rue des Lis (2 682 m²).

En revanche, elle impose une densité minimale de 12 logements/ha pour la partie Nord (1AU de 2 728 m² + 2AU de 13 534 m²), en la portant à 16 logements/ha dans la mesure du possible (densité nette).

Soit 2 à 3 logements sur la zone 1AU au Nord ; la partie Sud pourrait également en accueillir 3.

A noter que 2 dents creuses sont identifiées à l'Est de ces 2 zones (sur les mêmes parcelles), en zone UB ; elles pourraient accueillir un total de 3 logements supplémentaires.

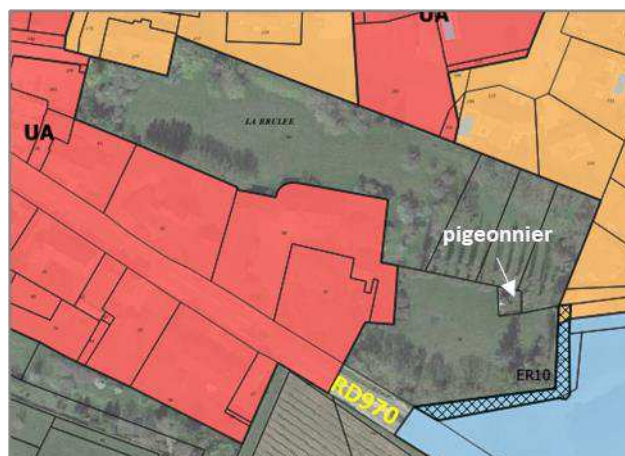
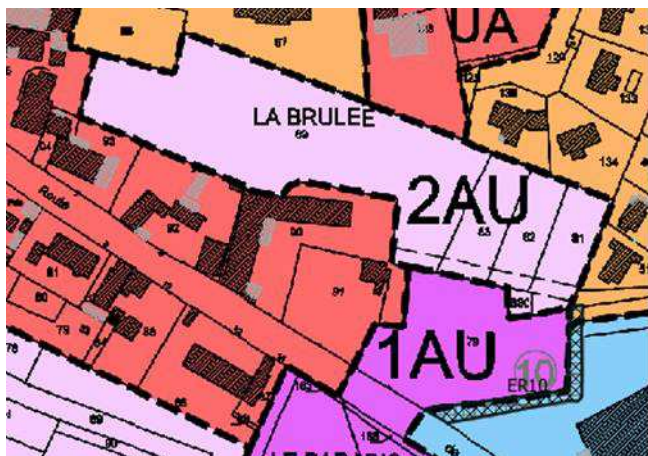
Toutefois, la commune n'a aucune maîtrise foncière sur ce secteur, qui est également concerné par une forte rétention foncière.

Un projet d'équipement public, notamment scolaire, pourrait voir le jour (présence actuelle de l'école maternelle). La zone 1AU peut ainsi être fléchée pour d'autres usages que l'habitat dans le cadre de la modification (bien que le règlement de la zone 1AU n'interdise pas les équipements).

A noter que 2 « arbres isolés » sont identifiés au sein de l'AVAP (un sur la zone 1AU et un sur la zone 2AU) ; ils doivent être préservés ou replantés (*voir partie 3.1.4*). Également, certains terrains de la zone 2AU sont identifiés parmi les « jardins et parcs d'agrément privés » au sein de l'AVAP, dont 70%

au moins de la surface doit être conservée en jardin et où l'imperméabilisation des surfaces aujourd'hui perméables est interdite.

- **La zone 1AU de « la Brulée » totalise 3 759 m² (hors emprise de la RD970-route de Verdun)**



La zone est concernée par une OAP du PLU, avec la zone 2AU qui la prolonge au Nord et à l'Ouest (celle-ci totalise 10 637 m²). L'OAP donne les principes d'accès de ce vaste tènement enclavé : depuis le Nord et depuis l'Est, mais pas depuis la RD970.

En outre, elle donne des objectifs de production de logements : petits collectifs selon une densité minimale de 16 logements/ha (densité nette). **Soit 4 à 5 logements sur la zone 1AU.**

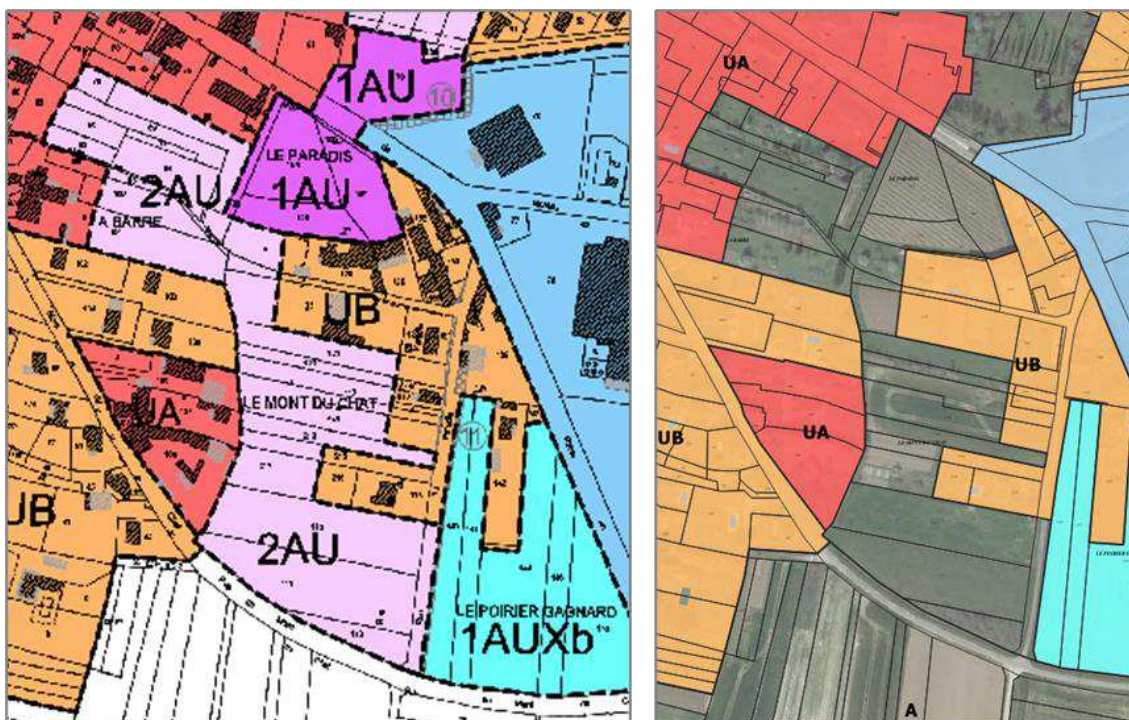
Ce vaste espace de parc comportant un pigeonnier :

- constitue un poumon vert ;
- est notamment identifié parmi les « jardins et parcs d'agrément privés » au sein de l'AVAP, dont 70% au moins de la surface doit être conservée en jardin et où l'imperméabilisation des surfaces aujourd'hui perméables est interdite (*voir partie 3.1.4*) ;
- n'est pas maîtrisé par la commune ;

- est concerné par une très forte rétention foncière liée à un usage professionnel de la partie bâtie en bordure de la route de Verdun, avec un projet de réhabilitation de la propriété.

La zone 1AU n'est donc pas réellement mobilisable, et peut ainsi être temporisée dans le cadre de la modification, dans l'attente de la future révision générale.

- **La zone 1AU « Le Paradis » totalise 6 881 m² (hors emprise de la RD970-route de Verdun)**



La zone est concernée par une OAP du PLU, avec la zone 2AU qui la prolonge à l'Ouest (« La Barre ») et au Sud (« Le Mont du Chat »), totalisant environ 33 781 m². Voir partie 3.1.1 présentant la zone 2AU « La Barre ».

L'OAP indique que l'accès principal doit se faire depuis la RD970.

En outre, elle donne un objectif de densité de 13 logements/ha, en la portant à 16 logements/ha dans la mesure du possible (densité nette), **soit un potentiel de 6 à 7 logements sur la zone 1AU.**

Sur cette zone 1AU, la commune n'a la maîtrise foncière que de la parcelle AC129, donnant accès à la zone 2AU « La Barre » (6 mètres de largeur). Les autres parcelles classées en 1AU viennent d'être plantées en cassis et offrent un espace de respiration dans la traversée de la RD970 (poumon vert). Elles font l'objet d'une très forte rétention foncière.

La zone 1AU n'est donc pas réellement mobilisable, et peut ainsi être temporisée dans le cadre de la modification, dans l'attente de la future révision générale.

BILAN DES BESOINS ET CAPACITES D'URBANISATION :

- un besoin en logements actualisé d'environ 70-80 logements à l'horizon 2030 ;
- de faibles capacités d'accueil encore inexploitées au sein des zones U et 1AU « La Cantinée » : 10 à 15 logements potentiellement probables, mais lourdement impactés par de la rétention foncière à l'horizon 2030 ;
- des zones 1AU à temporiser ;
- soit un besoin d'un soixantaine de logements maximum à court-moyen terme (2030).

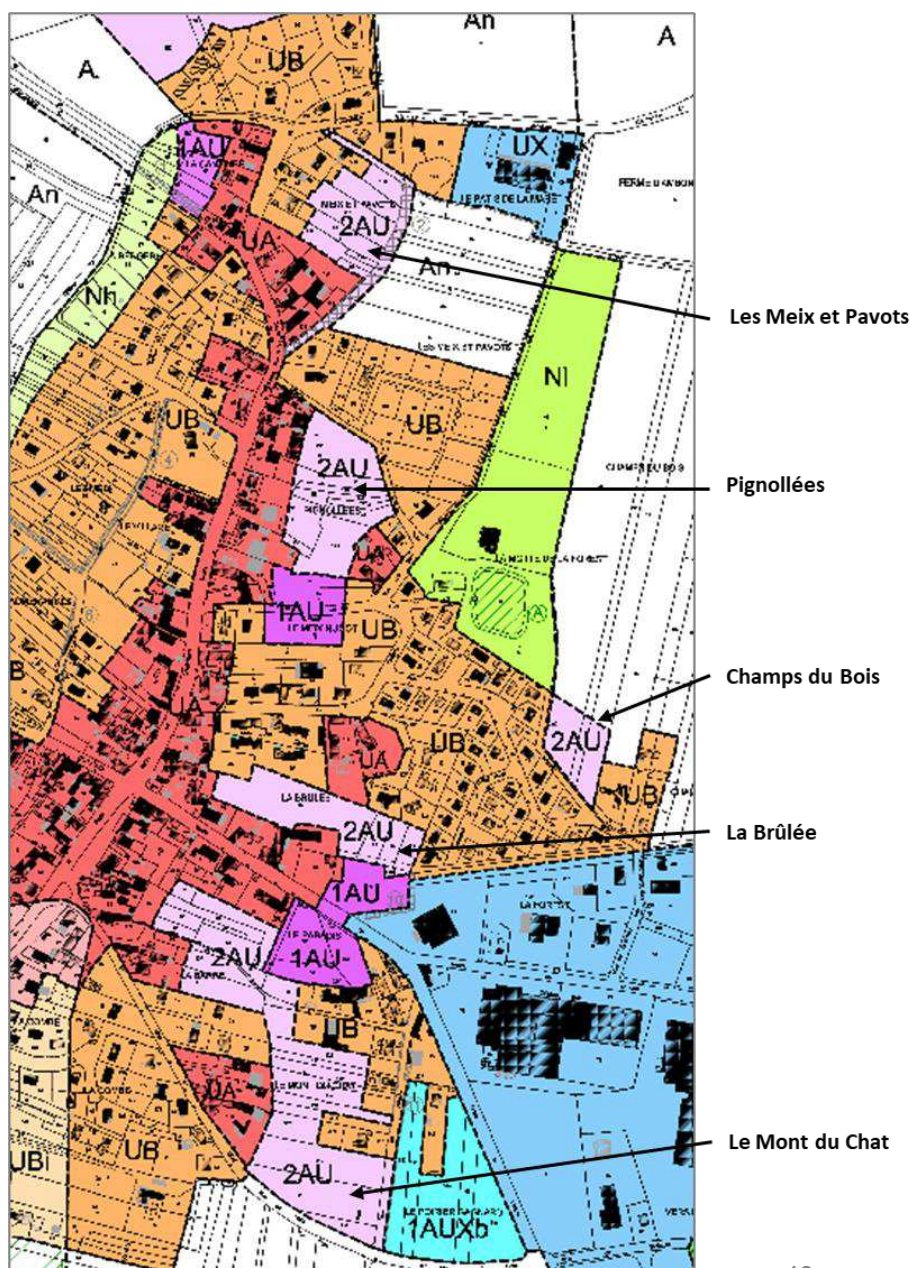
L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU présentées en partie 3.1 permettrait donc de répondre aux besoins en logements de façon maîtrisée dans le temps comme dans l'espace, ces zones prenant place sur différents secteurs parfaitement identifiés du territoire communal, dans l'attente d'une révision générale du PLU qui est temporisée par l'évolution des documents supra-communaux en vigueur, qui doivent être mis en compatibilité avec les évolutions légales récentes.

➤ **Les autres zones 2AU**

A noter que le PLU compte aussi 5 autres zones 2AU, non visées par le projet de modification :

- « Les Meix et Pavots »
- « Pignollées » (*voir en supra*)
- « Champs du Bois »
- « La Brûlée » (*voir en supra*)
- « Le Mont du Chat » (*voir en supra*).

Elles resteront classées en zone 2AU en attendant la révision générale du PLU, qui pourra conduire à d'éventuels déclassement (ainsi que les reliquats sur le secteur « La Barre » et « Les Argillières » - voir parties 3.1.1 et 3.1.3).



3.2.4 Un projet compatible avec le PADD du PLU

Comme vu en supra, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, compte-tenu de la dureté foncière existante sur les zones U et 1AU, permettrait de répondre aux objectifs de croissance détaillés au sein du PADD du PLU. Les densités seront également respectées.

Le PADD prévoit différentes étapes d'urbanisation :

1. Priorisation du renouvellement urbain et du comblement des dents creuses au sein du bourg, correspondant à ce qui a été mené sur les 10 dernières années (*voir en supra*).
2. Urbanisation des secteurs situés dans l'enveloppe urbaine et en façade des voies existantes (vastes tènements en U et zones 1AU).
3. Urbanisation des cœurs d'îlots et secteurs de franges de l'enveloppe urbaine (zones 2AU).

L'étape 2 n'a été réalisée que partiellement, en raison des difficultés évoquées en amont, apparues au cours de la « vie » du PLU. **Le projet de modification vise à « substituer » l'urbanisation de ces zones par celle des zones 2AU, plus opportune. Les principes du PADD ne sont donc pas remis en cause. A noter, également, que la zone 2AU « La Barre » constitue une vaste dent creuse.**

En outre, le projet de modification est compatible avec les objectifs du PADD portant sur le renouvellement des générations pour maintenir les effectifs scolaires, le tissu associatif, le développement des services à la personne.

Il ne remet pas en cause les objectifs de protection des paysages, espaces naturels et agricoles inscrits au sein du document, puisque ces zones 2AU étaient déjà fléchées pour l'urbanisation future, et tient compte des enjeux paysagers, de sécurité, de connexions « modes doux » (*voir partie 3.1.4*).

3.2.5 Un projet compatible avec le SCoT

Comme également vu en supra, le projet de modification participe des objectifs assignés par le SCoT aux pôles de proximité, destinés à recevoir 10 à 15% du développement démographique du territoire.

Concernant les objectifs de densité, le PLU en vigueur, antérieur au SCoT opposable, est effectivement monté sur la base de densités nettes. En retenant une part de 20 à 25% d'espaces communs au sein des OAP, le PLU traduit les objectifs du PADD en matière de généralisation de mails plantés et de cheminements doux.

L'étude des densités nettes et brutes au sein du dossier, permet de montrer que l'objectif du projet de SCoT révisé (18 logements/ha brut, hors espaces verts collectifs et espaces non artificialisés) a été atteint à l'échelle de la commune, et pourra être approché dans le cadre de la modification, compte-tenu des opérations de logements récentes et projetées, mettant en œuvre une densité très élevée, dont la résidence séniors qui prendra place sur le secteur « La Barre » ouvert à l'urbanisation (une quinzaine de chambres + espaces communs sur une surface de 0,43 ha) (*voir ci-dessus et partie 7.2.3*).

Le SCoT en vigueur et son projet de révision fixent également, pour ces pôles :

- un effort de production de logements locatifs dont une part importante de logements aidés ;
- un objectif de diversification des formes urbaines (logements groupés et petits collectifs).

D'après les données de la mairie, Sainte-Marie-la-Blanche dispose actuellement de :

- 34 logements locatifs sociaux (CDC Habitat et Orvitis ; elle en comptait 36 mais 2 ont été vendus par CDC Habitat) ;
- 12 logements communaux (appartements) créés au sein de bâtis existants, dont 5 sont conventionnés de type PLUS.

Ce qui représenterait une part de presque 10% de logements collectifs et abordables au sein du parc de résidences principales (au regard des 400 boîtes aux lettres recensées, hors entreprises). La municipalité est donc pro-active dans la diversification de son parc de logements. Elle souhaite poursuivre ses efforts en ce sens, en fonction des opportunités (un projet est envisagé route de Combertault).

3.2.6 Une maîtrise foncière assurée

Comme évoqué en partie 3.1, **la maîtrise foncière communale des 3 zones 2AU à ouvrir à l'urbanisation, est significative, conformément à l'article L.153-31 4° du code de l'urbanisme**, qui impose une révision du PLU si la commune décide d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La procédure de modification se justifie donc bien, au regard de l'article L.153-36 du même code.

3.2.7 Une faisabilité opérationnelle garantie

Les 3 zones 2AU visées par la présente modification sont aisément raccordables aux **réseaux humides et secs**, présents à proximité :

- le réseau de distribution d'eau potable est présent sous la RD970 (zone 2AU « La Barre »), la rue du Champeau, la rue des Argillières (zones 2AU du même nom) ; la défense incendie sera à renforcer pour les zones 2AU « La Barre » et « Les Argillières » ;
- les réseaux d'assainissement collectif séparatifs (eaux usées/eaux pluviales) sont présents également (les 3 zones sont classées en zone d'assainissement collectif) ; le raccordement devra être étudié pour la zone 2AU « La Barre » (topographie) et ils devront être prolongés pour la zone 2AU « Les Argillières » (depuis la rue des Argillières ou la rue V. Gaby) ;
- les réseaux secs (ENEDIS et gaz de ville) sont présents au droit des zones (à prolonger pour la zone 2AU « Les Argillières »).

Les réseaux d'assainissement sont raccordés à la **nouvelle station d'épuration** de la commune, mise en service le 22 août 2017 (ancienne station démolie). Sa capacité est de 1950 Equivalents Habitants (EH).

D'après le dernier rapport technique sur l'assainissement collectif de la CABCS (2020), la station était conforme en 2018, 2019 et 2020.

D'après les données du portail d'information sur l'assainissement, la charge maximale en entrée s'est élevée à 1 172 EH en 2020, et la station était **conforme en équipement comme en performance** cette année-là.

Soit une **capacité restante de 778 EH, correspondant à autant d'habitants**. La station pourra donc largement accueillir l'urbanisation nouvelle sur les zones 2AU (*pour rappel de la partie 3.2.2 : à l'horizon 2030, la commune pourrait accueillir 219 habitants supplémentaires, correspondant à 97 logements*).

A noter que les plus gros consommateurs d'eau, donc ayant les plus forts rejets d'eaux usées (Palstipack et la coopérative laitière), sont rattachées au réseau d'assainissement de Combertault conduisant à la station de traitement située sur cette même commune.

Le SCoT de 2014 n'identifie pas d'enjeu « eau potable » particulier sur la commune de Sainte-Marie-la-Blanche. Le projet de SCoT révisé inclut la commune dans un **secteur de vigilance vis-à-vis de l'approvisionnement en eau potable. Elle n'est toutefois pas concernée par une zone de sauvegarde, d'après les données du SDAGE.**

D'après le rapport annuel 2020 du délégataire VEOLIA du **service AEP** de la CABCS, cette année-là, Sainte-Marie-la-Blanche représentait :

- 913 habitants desservis (estimation), soit 2,2% du total des habitants desservis ;
- 425 abonnés, soit 2,4% du total des abonnés ;
- un volume de 169 711 m³ d'eau potable vendue, mais l'usine Plastipack représenterait plus de 70% de ce volume (soit 50 000 m³ environ hors Plastipack).

L'élaboration d'un nouveau Schéma directeur « eau potable » intercommunal est en cours ; il permettra de préciser les capacités de chaque ressource et de définir les aménagements pour assurer la sécurité de l'approvisionnement.

Les éléments suivants ont pu être communiqués par la CABCS, en attendant l'adoption du Schéma vers la fin de l'année 2022, avec des éléments plus précis :

- le Schéma s'appuie sur les projections démographiques du SCoT en cours de révision, ramenées à l'horizon 2035 ; avec ce scénario, les ressources en eau pourraient présenter une situation déficitaire en période d'étiage, de vendanges et touristique à cet horizon ;
- des ressources nouvelles et possibilités d'interconnexions sont étudiées.

Ces projections du SCoT³ correspondent, pour le secteur de la Plaine auquel appartient Sainte-Marie, à une croissance annuelle moyenne de 0,38% par an.

³ Les projections démographiques les plus fortes sont sur le secteur de la Plaine (plaine de Beaune et plaine de Nuits) : +7% sur la période 2020-2038.

Si le taux retenu sur la commune, au sein du PADD du PLU en vigueur, et du projet de modification (+2% par an dans les 2 cas), est bien supérieur, il se justifie par les éléments présentés en supra (parties 3.2.1 et 3.2.2 : commune dynamique, unique pôle de proximité sur le secteur de la Plaine, croissance moindre qu'escompté depuis 10 ans, objectifs de densité inférieurs à ceux du SCoT).

En outre, après modification, le potentiel réel d'urbanisation à vocation d'habitat du PLU à court/moyen terme conduira à une hausse de 24% du volume vendu sur la commune, hors Plastipack, en 2030, par rapport à 2020, mais de seulement 0,5% par rapport au volume total vendu aux abonnés domestiques en 2020 à l'échelle de l'intercommunalité⁴. La future révision générale du PLU permettra de redéfinir les besoins en logements à plus long terme ; en attendant, les zones 1AU sont temporisées, limitant les besoins nouveaux en eau potable.

Le Schéma directeur pourra apporter des éléments complémentaires.

La commune de Sainte-Marie-la-Blanche n'a elle-même aucune problématique d'approvisionnement. De plus, un projet d'interconnexion est envisagé avec le Grand Chalon (ressource Saône-Doubs), interconnexion qui se fera entre Sainte-Marie et Saint-Loup-Géanges.

La desserte viaire des zones est aisée, comme indiqué en supra (partie 3.1).

⁴ $(50\,000\text{ m}^3 \text{ volume d'eau vendu sur la commune en 2020 hors Plastipack}) / 913 \text{ habitants} / 365 \text{ jours} = 0,150 \text{ m}^3/\text{habitant/jour}$ (150 L/jour/habitant)

$0,150 \text{ m}^3 \times 219 \text{ habitants supplémentaires à l'horizon 2030} = +33 \text{ m}^3/\text{jour}$ soit $+12\,045 \text{ m}^3/\text{an}$ soit une hausse de 24% du volume vendu en 2020 sur la commune hors Plastipack à l'horizon 2030, mais 0,5% du volume total vendu aux abonnés domestiques (2 623 183 m³).

4. Présentation et justifications du projet de développement agricole sur la zone 2AU « Le Mont du Chat »

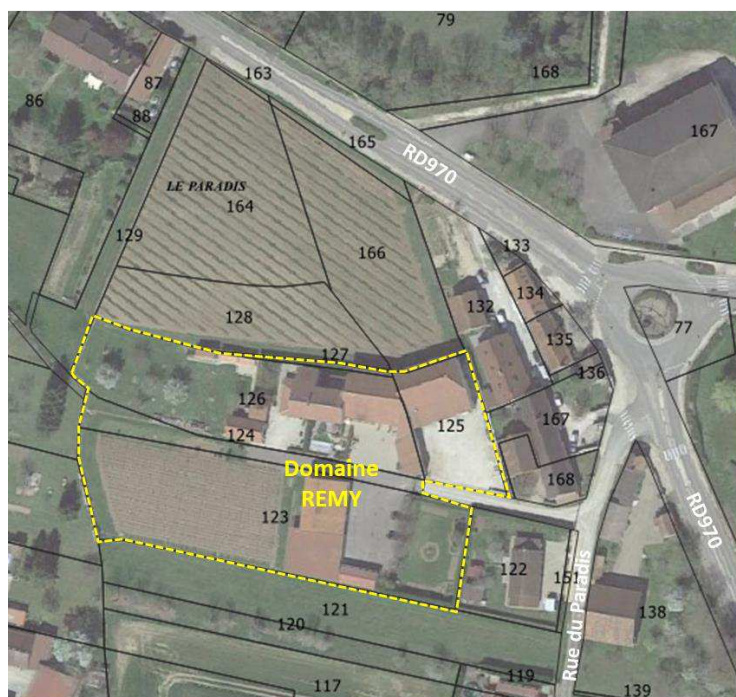
4.1. Présentation du projet et règles en vigueur

Le **domaine viti-vinicole REMY**, dirigé par Joël REMY, prend place sur les parcelles AC123 à 127 aux lieux-dits « Le Paradis » et « Le Mont du Chat », et est limitrophe des zones 1AU/2AU « Le Paradis - La Barre - Le Mont du Chat ».

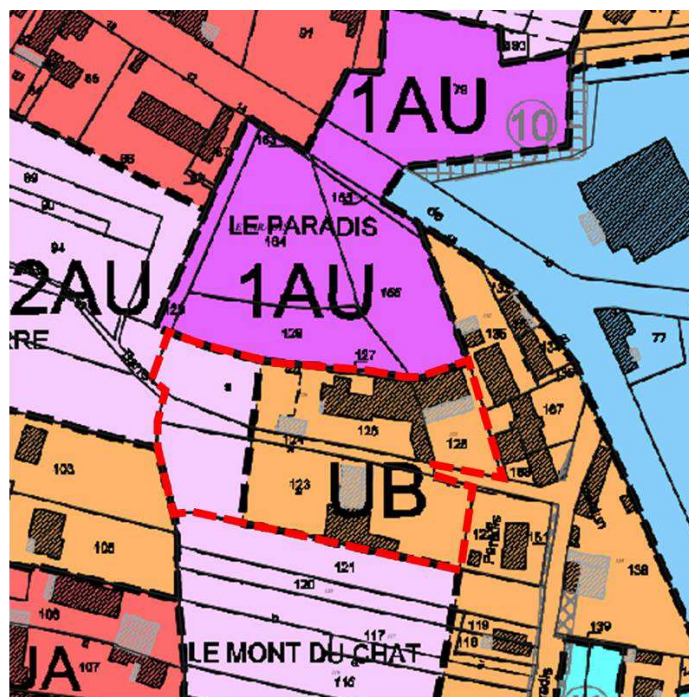
La poursuite et diversification de l'activité est assurée par son fils, Maxime REMY, qui exploite des terres agricoles et cultive des petits fruits.

Il s'agit de la dernière exploitation du village, cultivant des terres sur la commune.

Les parcelles en question font l'objet d'un zonage UB sur 5 675 m² environ et 2AU sur 2 132 m² au sein du PLU en vigueur. La zone 2AU délimitée en partie Ouest, est intégrée à titre indicatif à l'OAP portant sur la zone 1AU « Le Paradis » (et désormais, la zone 1AU « La Barre » également). L'OAP prescrit un principe de connexion viaire entre la RD970 au Nord, la rue du Mont du Chat au Sud et la rue du Paradis à l'Est (*voir partie 3.1.1*).



Google Satellite et cadastre PCI



Plan de zonage du PLU en vigueur

Pour ses activités, Maxime REMY a besoin d'implanter un bâtiment agricole (hangar) de 500 à 600 m² environ, qui empièterait sur la zone 2AU ; il est donc nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation cette zone de 2 132 m² environ.

La zone est concernée par :

- le « secteur d'expansion » et la « zone de vue » de l'**AVAP** (*servitudes AC4 - voir partie 3.1.4*); les bâtiments existants du domaine sont pour partie identifiés comme « immeubles d'accompagnement à restituer » ;
- et des servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement (T7), comme l'ensemble du territoire communal. Ces dernières ont essentiellement pour effet d'interdire des constructions et installations qui, de par leur hauteur, sont susceptibles de nuire à la navigation aérienne.

4.2. Justifications des modifications envisagées

Cette zone est à considérer différemment des 3 zones 2AU précédemment traitées en partie 3, puisque :

- le projet de construction est un **projet de développement agricole et non d'habitat** ;
- il **porte sur un secteur de taille restreinte, par ailleurs grevé par un emplacement réservé** (ER) délimité dans le cadre de la présente modification, pour garantir l'accès futur à la zone 2AU « Le Mont du Chat » prévu par l'OAP ; cet ER de 5 mètres de largeur, ampute la surface de 346 m² environ, tout en permettant de ne pas remettre en cause les principes d'aménagement retenus au sein du PLU, et traduisant les objectifs du PADD.

Les justifications d'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités encore inexploitées dans les zones urbanisées n'ont donc pas lieu d'être (article L.153-38 du code de l'urbanisme), de même que la démonstration d'acquisitions foncières significatives effectuées par la commune (article L.153-31 4° du code de l'urbanisme)

Si le projet le nécessite, le raccordement aux réseaux est aisé, depuis la partie déjà bâtie du domaine REMY.

Les objectifs du PADD du PLU relatifs à l'activité agricole, visent à **assurer la pérennité des exploitations existantes**, en protégeant les espaces agricoles exploités en limitant l'urbanisation. En créant les conditions favorables au développement d'une exploitation dont la « reprise » est assurée par un jeune exploitant, le projet de modification participe à cet objectif de pérennisation et est donc compatible avec le PADD, mais aussi avec les **dispositions du SCoT visant à soutenir le dynamisme des activités agricoles et viticoles**.

Le projet ne rentre donc pas dans l'un des cas cités par les articles L.153-31 et 34 du code de l'urbanisme, et conduit à majorer les possibilités de construction de plus de 20% en zone 2AU (puisque la zone est ouverte à l'urbanisation). Il relève donc bien d'une modification du PLU, au sens de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

5. Présentation et justifications des autres évolutions réglementaires

5.1. Règles de stationnement

5.1.1 Règles en vigueur

L'article 12 du règlement, fixe les éventuelles obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le règlement du PLU en vigueur est rédigé comme suit :

UA	<p>Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques.</p> <p>Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (logements, activités, commerces, hôtels...).</p> <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.</p>
UB 1AU	<p>Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques.</p> <p>Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (logements, activités, commerces, hôtels...).</p> <p>Les emplacements pour les vélos doivent être couverts et disposer d'aménagement permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.</p>
UX 1AUX	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur leur tènement foncier, en dehors des voies publiques.</p> <p>Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (logements, activités, commerces, hôtels...).</p> <p>Les emplacements pour les vélos doivent être couverts et disposer d'aménagement permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.</p>
2AU 2AUX	-
A	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur leur tènement foncier, en dehors des voies publiques.</p> <p>Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de deux places par logement.</p>
N	Non réglementé.

On peut voir que des obligations minimales quantitatives en matière de stationnement sont seulement fixées en zone Agricole du PLU ; les autres zones (sauf la zone N) sont concernées par des règles interprétatives.

5.1.2 Justifications des modifications envisagées

La municipalité souhaite que soit imposé **un minimum de 1,5 place de stationnement par logement créé (avec un arrondi au chiffre supérieur) dans les zones UA, UB et 1AU**, afin de réduire/éviter les problématiques de stationnement, surtout dans le cas de divisions foncières ou bâties conduisant à créer plusieurs logements.

Ce projet de modification n'est pas incompatible avec le PADD, ni avec l'AVAP.

Il ne rentre pas dans l'un des cas cités par les articles L.153-31 et 34 du code de l'urbanisme, et peut conduire à diminuer les possibilités de construction dans les 3 zones concernées. Il relève donc bien d'une modification du PLU, au sens de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

5.2. Economies d'énergie, performance énergétique et énergies renouvelables

5.2.1 Contexte et règles en vigueur

Dans le cadre de la compatibilité du projet de modification avec le PCAET (action 5) et le SRADDET (règles n°5, 7, 20), dont les principales dispositions ont été présentées en partie 2.3 et 2.4 du présent rapport, il est envisagé d'intégrer des règles relatives aux économies d'énergie, à la performance énergétique du bâti et aux énergies renouvelables.

Sur ce thème, les dispositions du règlement du PLU en vigueur se résument à :

<p>UA UB</p>	<p><u>Dérogations aux « Généralités » de l'article 11 :</u> Des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques.</p> <p><u>Dérogations aux règles relatives aux toitures de l'article 11 :</u> Il peut être dérogé à ces règles pour les capteurs solaires. Les capteurs solaires en toiture devront avoir la même inclinaison que la toiture. Ils seront disposés en harmonie avec la façade. Pour les constructions neuves, ils seront intégrés à la toiture sans surépaisseur.</p>
<p>UX</p>	<p><u>Dérogations aux « Généralités » de l'article 11 :</u> Des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques.</p>
<p>1AUX A</p>	<p><u>Dérogations aux « Généralités » de l'article 11 :</u> Idem UX</p> <p><u>Dérogations aux règles relatives aux toitures de l'article 11 :</u> Il peut être dérogé à ces règles pour les capteurs solaires. Les capteurs solaires en toiture devront avoir la même inclinaison que la toiture. Ils seront disposés en harmonie avec la façade. Pour les constructions neuves, ils seront intégrés à la toiture sans surépaisseur.</p>
<p>1AU 2AU</p>	<p>-</p>

2AUX N	
Annexes au règlement	Annexe 1 : Fiches de construction et de restauration du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine → fiche sur les panneaux solaires – économies d'énergie.

5.2.2 Choix retenus

Le code de l'urbanisme donne les possibilités suivantes :

L.151-21 :

« Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci. »

R.151-42 :

« Afin d'assurer l'insertion et la qualité environnementale des constructions, le règlement peut :

- 1° Fixer des obligations** en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 2° Identifier les secteurs** où, en application de l'article L. 151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;
- 3° Identifier les secteurs** dans les zones urbaines ou à urbaniser où, en application du 3° de l'article L. 151-28, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une **majoration de volume constructible** qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;
- 4° Prévoir des règles différenciées** entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. »

La municipalité retient les règles suivantes :

Article 6 et 7 (toutes zones) :

« Un dépassement des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives pourra être autorisé dans une limite de 0,50 mètre à compter de la façade :

- *pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante en vue d'améliorer ses performances énergétiques et acoustiques ;*
- *pour l'installation d'un dispositif permettant la végétalisation de la façade. »*

Article 10 (toutes zones) :

« Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur :

- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;*
- *les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ou à la protection solaire ;*
- *les dispositifs et constructions en toiture nécessaires à la végétalisation »*

Ce projet de modification est compatible avec le PADD, qui prévoit de :

*« Réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergies des bâtiments.
La commune souhaite encourager l'adaptation des bâtiments existants vers des économies d'énergie en favorisant la mise en oeuvre de procédés visant à :*

- *améliorer l'isolation des constructions par l'extérieur ou l'intérieur,*
- *diversifier les modes d'alimentation énergétique : panneaux photovoltaïques, géothermie, micro-éolienne... »*

Les prescriptions de l'AVAP s'imposent au PLU.

Il ne rentre pas dans l'un des cas cités par les articles L.153-31 et 34 du code de l'urbanisme, et peut conduire à augmenter les possibilités de construction de plus de 20% dans les zones concernées. Il relève donc bien d'une modification du PLU, au sens de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

6. Enjeux environnementaux et manière dont ils sont pris en compte dans la modification

Pour une bonne information, il convient de se reporter à l'étude environnementale, annexée au présent dossier, qui identifie les enjeux et impacts environnementaux et sanitaires potentiels, en lien avec le projet de modification, de par leur thématique et/ou les secteurs qu'ils concernent.

Sont abordées les thématiques suivantes :

- Consommation foncière
- Espaces et activités agricoles
- Paysages et patrimoine
- Milieux naturels, biodiversité, fonctionnalités écologiques (absence de sites Natura 2000)
- Ressources en eau
- Risques et nuisances
- Air, énergies, climat.

7. Contenu de la modification

Le projet de modification conduit à modifier différentes pièces du PLU, comme suit :

PIECES DU PLU	EVOLUTIONS APORTEES
<p>Plan de zonage (pièce n°4 du PLU) comprenant la liste des emplacements réservés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mutation des zones 2AU/2AUi « La Barre » (sur 0,43 ha), « Champeau » (sur 2,17 ha soit la totalité) et « Les Argillières » (sur 1,12 ha) en zone 1AU/1AUi • Mutation des parties de parcelles AC123-124-126 classées en zone 2AU, en zone UB • Délimitation d'un emplacement réservé (ER) sur une largeur de 10 m environ sur les parcelles AC123-124-126 (5 m) et AC101-103 (5 m) pour garantir l'accès futur à la zone 2AU « Le Mont du Chat » comme prévu par l'OAP • Délimitation d'un ER sur une largeur de 4 m environ sur les parcelles AC128-163-164 pour élargir l'accès par la parcelle AC129 • Suppression des ER n°1, 8 et 10, désormais achetés par la commune.
<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP - pièce n°3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mise à jour de l'OAP portant sur le secteur « La Barre-Le Paradis-Le Mont du Chat » et élaboration d'OAP sur les zones 2AU/2AUi « Champeau » et « Les Argillières » (mutées en zones 1AU/1AUi) • Définition d'une programmation des OAP (afin de temporiser certaines zones 1AU) et d'un phasage interne conditionné sur le secteur « Champeau » • Donner la possibilité d'implanter des équipements publics au sein de l'OAP portant sur la zone 1AU « Pignollées ». • Autres mises à jour
<p>Règlement (pièce n°5)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Règles de stationnement • Règles en faveur de la performance énergétique • Mises à jour du règlement des zones 1AU et 2AU • Rappel des prescriptions de l'AVAP au niveau des « jardins et parcs d'agrément privés » dans les zones concernées.

Chaque partie ci-dessous, détaille les évolutions apportées à chacune de ces pièces, et la justification des choix opérés.

7.1. Modification du plan de zonage, de la liste des emplacements réservés et des surfaces du PLU

Les modifications suivantes sont retenues :

- **mutation de la zone 2AU « La Barre » en zone 1AU sur une surface de 0,43 ha environ ;**
- **mutation des parties des parcelles AC123-124-136, classées en 2AU (« Le Mont du Chat »), en zone UB (0,20 ha) ;**
- **mutation de la zone 2AU « Champeau » en zone 1AU (2,17 ha) ;**
- **mutation des zones 2AU/2AU_i « Les Argillières » en zone 1AU/1AU_i sur une surface de 1,12 ha (0,55 ha en 1AU et 0,57 ha en 1AU_i) ;**
- **suppression de l'emplacement réservé (ER) n°1 en vigueur, et remplacement par un nouvel ER n°1 délimité sur une partie des parcelles AC128-163-164, en vue de créer une voie d'accès au secteur « La Barre - Le Mont du Chat » par élargissement de la parcelle AC129 (4 m de largeur soit 337 m² ; le bénéficiaire est la commune) ;**
- **suppression de l'ER n°8 en vigueur, et remplacement par un nouvel ER n°8 délimité sur une partie des parcelles AC123-124-136 et AC101-103, en vue de créer une voie d'accès au secteur « Le Mont du Chat » par élargissement, connectant la RD970 à la rue du Mont du Chat et à la rue du Paradis (5 m de largeur de chaque côté soit 615 m² ; le bénéficiaire est la commune) ;**
- **suppression de l'ER n°10 en vigueur, et remplacement par l'ER n°11 en vigueur.**

La légende et le tableau des ER sont modifiés en conséquence.

Soit les évolutions de surfaces suivantes :

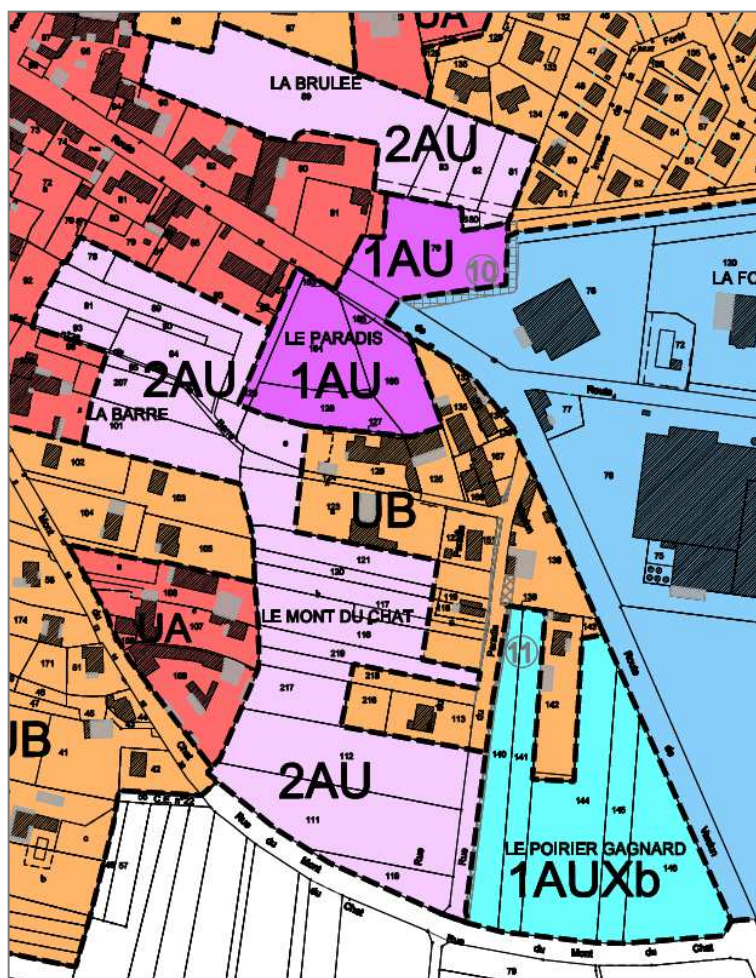
- **2AU : -3,35 ha**
- **1AU : +3,15 ha**
- **2AU_i : -0,57 ha**
- **1AU_i : +0,57 ha (création)**
- **UB : +0,20 ha.**

Des extraits du plan de zonage et de sa légende, avant/après modification, sont reportés dans les pages qui suivent. Des décalages de mise en forme apparaissent, liés à la version du logiciel utilisé.

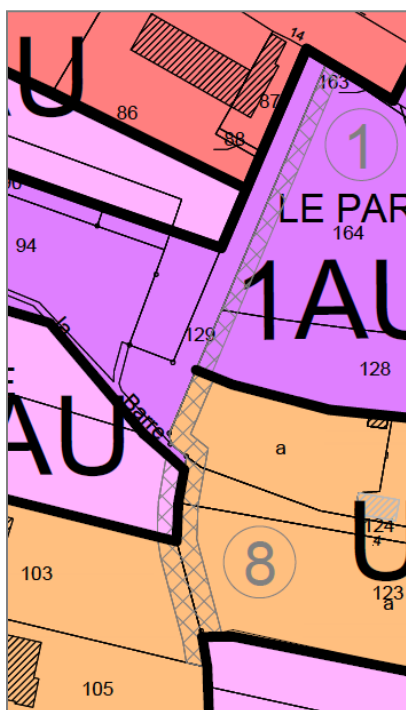
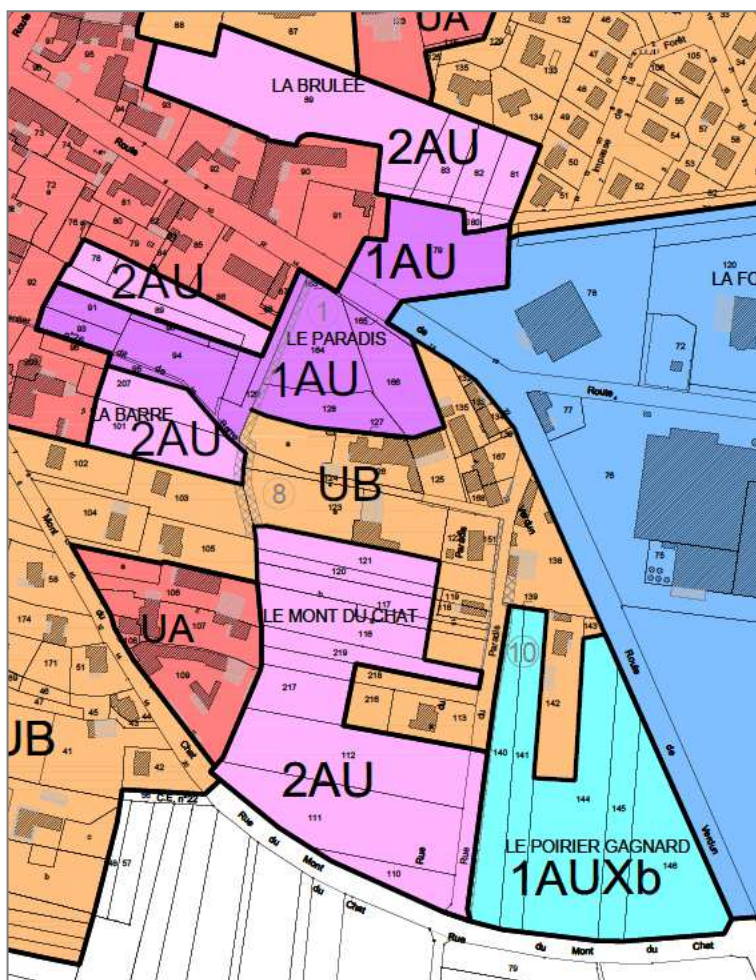
Seul le plan de zonage portant sur le bourg (pièce n°4.2) nécessite des évolutions, les secteurs modifiés et la liste des emplacements réservés n'apparaissant pas sur le plan général (n°4.1). Toutefois, ce dernier est livré avec un cartouche à jour, dans un souci de cohérence.

Le tableau des surfaces du PLU est complété avec les évolutions susmentionnées.

La délibération du Conseil municipal en date du 20/11/2012, instaurant le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les zones UA, UB, 1AU, 2AU, UX, 1AUX et 2AUX, assortie d'un plan, ne nécessite aucune évolution, car le nom des zones et les prescriptions du PLU n'apparaissent pas sur ce plan.

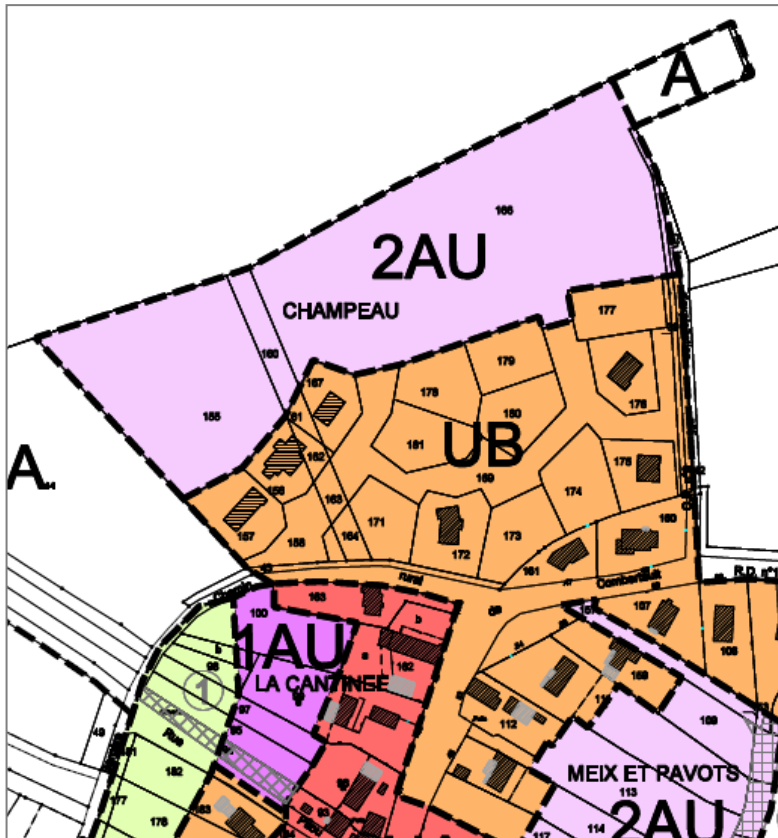


Extrait du plan de zonage du PLU
AVANT modification

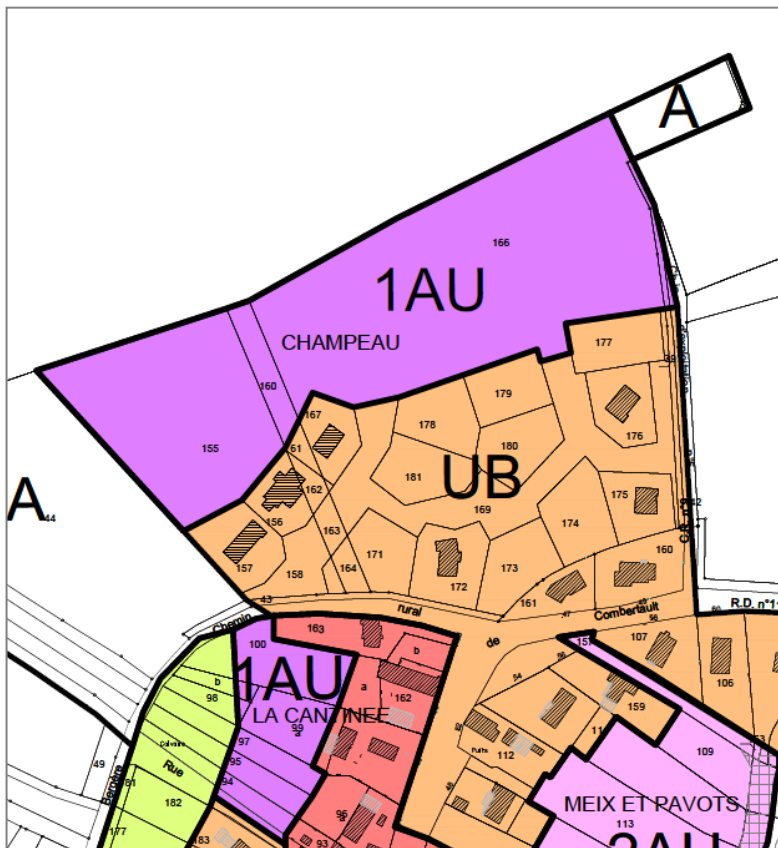


Extraits du plan de zonage du PLU
APRES modification :

- 2AU « La Barre » pour partie > 1AU
- 2AU « Le Mont du Chat » pour partie > UB
- nouveaux ER n°1 et n°8 délimités
- ER n°10 supprimé
- ER n°11 renommé « n°10 »

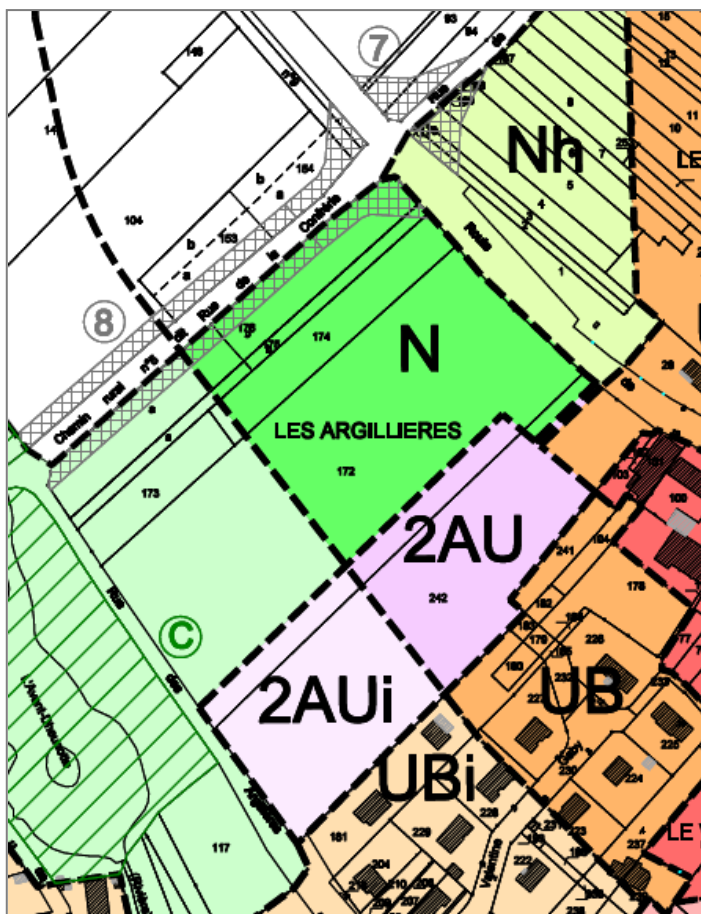


Extrait du plan de zonage du PLU
AVANT modification



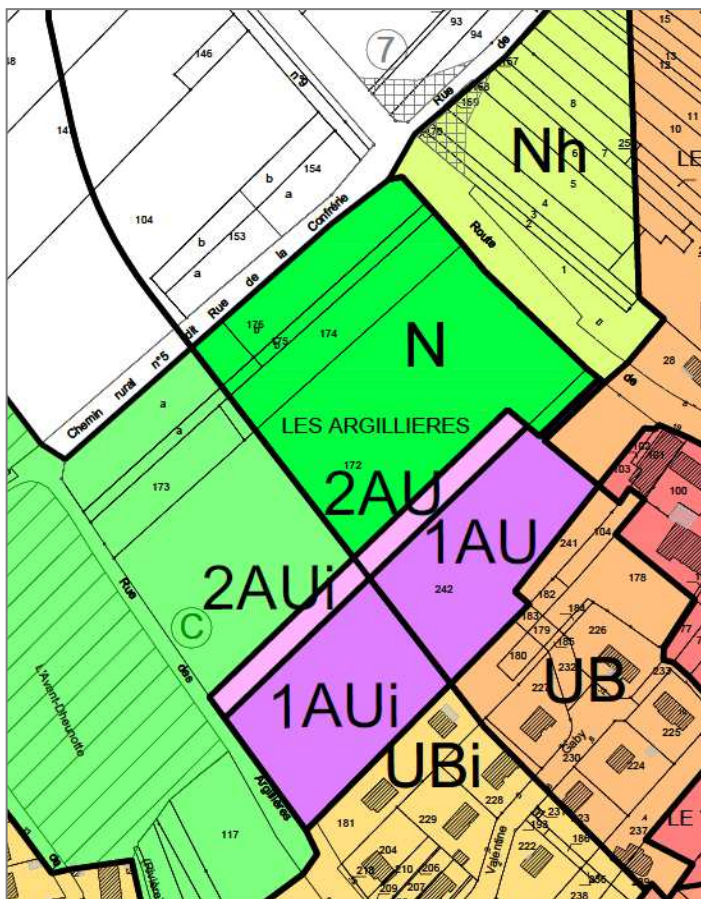
Extrait du plan de zonage du PLU
APRES modification :

- 2AU « Champeau » > 1AU
- ER n°1 supprimé



	Zone à urbaniser constructible à vocation principale d'habitat
	Zone à urbaniser Inconstructible (réserve foncière)

Extraits du plan de zonage du PLU AVANT modification



ZONES A URBANISER

		Zone à urbaniser constructible à vocation principale d'habitat
		Zone à urbaniser inconstructible (réserve foncière)

Extrait du plan de zonage du PLU APRES modification :

- 2AU/2AUi « Les Argillières » pour partie > 1AU/1AUi
- ER n°8 supprimé
- légende mise à jour (création du secteur 1AUi)

N° d'ordre	N° parcelle	Surface	Affectation	Bénéficiaire
1	n°665 n°AC128-163-164	665 m ² 337 m ² (4 m de largeur)	Protection d'une vigne Création d'une voie d'accès au secteur « La Barre - Le Mont du Chat » (par élargissement de la parcelle AC129)	Commune
2	n°109p-153p-154p n° 53p-54p-55p-56p-57p-58p-59p-60p	3 182 m ²	Aménagement d'une liaison routière d'une emprise de 12 m pour desservir la zone d'urbanisation du Meix et Pavots et d'un chemin piéton	Commune
3	n° 149-150-151-152	1 a 03 ca	Incorporation de parcelles privées dans le domaine public pour finaliser l'élargissement de la rue de l'Eglise.	Commune
4	n°24p-25p-26p-27p-29p-30p-31p-32p-34p-35p-36p-37p-38p-39p-40p-42p-43p-49p-50p-51p-52p-55p-56	1 080 m ²	Aménagement du chemin du Dessous des Meix et création d'une liaison routière	Commune
5	n°42	582 m ²	Protection d'une culture de cassis	Commune
6	n°171-10p-11p-14p-18p-19p-20p-21p-22p	290 m ²	Aménagement de la rue des Goumerandes	Commune
7	n°2p-3p-4p-5p-6p-91p-92p-93p-94p-101p-102p-153p-154p-174p-175p-176p et 168-169-170	2 155 m ²	Aménagement du carrefour de la route de Beaune et des rues de l'église et de la Confrérie	Commune
8	n°104p-153p-154p-176p n°AC123-124-126 et AC101-103	2500 m ² 615 m ² (5 m de largeur de chaque côté)	Elargissement de l'emprise de la rue des Confrérie afin de réaliser des plantations Création d'une voie d'accès au secteur « Le Mont du Chat » (par élargissement), connectant la RD970 à la rue du Mont du Chat et à la rue du Paradis	Commune
9	n°76p-77p-78p-79p-80p-81p-82p-85p-86p-87p-88p-89p-90p-91p-92p	1 878 m ²	Elargissement de l'emprise de la rue de Cissey afin de prolonger le mail planté et de dissimuler les réseaux électrique et téléphoniques	Commune
10	n°78p	580 m ²	Aménagement d'une liaison piétonne pour relier l'allée des Erable à la route de Verdun	Commune
11	n°151-118p-119p-121p-138p-139p-140p-158p	674 m ²	Aménagement de la rue du Paradis	Commune

Tableau des emplacements réservés apparaissant sur le plan de zonage du PLU AVANT / APRES modification

Seul le tableau APRES modification est reporté sur le plan de zonage.

		PLU approuvé en 2012	Mise en compatibilité n°1 (2016)	Modification n°1	
Zones urbaines	UA	18,3	18,3	UA	18,3
	-dont UAi	3,5	3,5	-dont UAi	3,5
	UB	46,6	46,6	UB	46,8
	-dont UBi	9,1	9,1	-dont UBi	9,1
	Total	86,5	86,5	Total	86,7
Zones à urbaniser	1AU	4,5	4,5	1AU	7,7
				-dont 1AUi	0,6
	1AUX	1,7	1,7	1AUX	1,7
	2AU	8,8	8,8	2AU	5,4
	-dont 2AUi	0,7	0,7	-dont 2AUi	0,1
			2AUX	1,1	
Total	16,1	16,1	Total	15,9	
Zones Agricoles	A	308,7	308,3	A	308,3
	-dont Ai	53,1	52,7	-dont Ai	52,7
	-dont An	45,8	45,8	-dont An	45,8
Zones Naturelles	N	273,9	274,3	N	274,3
	-dont Nh	4,5	4,5	-dont Nh	4,5
	-dont Ni	97,3	97,3	-dont Ni	97,3
	-dont NI	4,4	4,4	-dont NI	4,4
	-dont Nsi	0,6	1,0	-dont Nsi	1,0
TOTAL	685,2	685,2		685,2	

Tableau des surfaces du PLU AVANT / APRES modification (surfaces Autocad)

7.2. Modification des OAP

7.2.1 Préambule

Les OAP du PLU en vigueur intègrent :

- des **généralités** rappelant le contenu, la portée et les effets des OAP d'après le code de l'urbanisme ;
- des **principes généraux** retenus pour chaque OAP (**principe de liaison routière, de liaison douce, de définition des espaces publics**), mais aussi un **objectif de densité** ; il est aussi rappelé que les OAP définies sur les zones 2AU sont données à titre indicatif, pour « montrer la cohérence d'un aménagement d'ensemble » ;
- **des OAP sur 6 secteurs du PLU**, dont 4 secteurs ont été présentés en partie 3 du présent rapport :
 - la zone UB « La Garenne » (désormais construite)
 - la zone 1AU « Pignollées » (avec la zone 2AU à titre indicatif)
 - la zone 1AU « La Brûlée » (avec la zone 2AU à titre indicatif)
 - la zone 1AU « La Barre – Le Paradis – Le Mont du Chat » (avec la zone 2AU à titre indicatif)
 - la zone 1AU « La Cantinée » (construite en partie)
 - la zone 1AUXb du Poirier Chagnard (projet en cours).

Concernant les généralités, il est utile de les compléter, au regard des **évolutions législatives récentes**. L'article L123-1-4 du code de l'urbanisme a été recodifié, et, certaines possibilités données par cet article constituent désormais des obligations :

L.151-6-1 – « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un **échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles**, le cas échéant. »

En outre, de nouvelles dispositions ont aussi été introduites :

L.151-6-2 – « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques**. »

L.151-7 – « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

[...]

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les

espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

R.151-6 – « *Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Pour rappel de la partie 7.1, dans le cadre de la modification, les OAP sont :

- mises à jour concernant les « généralités » ;
- mises à jour sur le secteur « La Barre » du fait de son ouverture partielle à l'urbanisation et de la nature du projet envisagé (résidence seniors) ;
- complétées sur les zones 2AU/2AUi « Champeau » et « Les Argillières » pour partie (mutées en zones 1AU/1AUi), en tenant compte des principes définis par la municipalité ;
- complétées pour intégrer les dispositions ci-dessus et tenir compte des enjeux développés pour chacun des 3 secteurs à ouvrir à l'urbanisation, en partie 3.1.4 ;
- complétées pour définir une programmation des OAP afin de temporiser certaines zones 1AU, ce qui permettra aussi de répondre à l'échéancier attendu au titre de l'article L.151-6-1 ci-dessus ;
- modifiées pour intégrer la possibilité d'implanter un(des) équipement(s) public(s) sur la zone 1AU « Pignollées » ;
- mises à jour sur d'autres secteurs, en cohérence avec les évolutions susmentionnées.

Voir dans les parties qui suivent et au sein de la pièce n°3 « OAP » les éléments supprimés apparaissent en barré rouge, les éléments ajoutés en vert.

7.2.2 Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements

Cet échancier doit être défini « en cohérence avec le PADD ». Toutefois, il a été vu en partie du présent rapport, que l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones 2AU se justifie notamment par une forte rétention foncière sur les zones 1AU actuelles. Par conséquent, l'échancier proposé n'est pas cohérent avec le PADD (dont la durée de vie court jusqu'en 2025), mais se veut compatible avec lui, en temporisant certains zones 1AU. En outre, il a été vu que le devenir des zones 1AU actuelles, et des zones 2AU, serait envisagé dans le cadre de la future révision générale du PLU.

L'échancier définit deux temporalités d'urbanisation en vue de satisfaire les besoins en logements :

- à **court-moyen terme, à 5-7 ans (soit la période 2023-2030)** ; l'horizon du PLU (2025) est raisonnablement prolongé, pour parer au temps non maîtrisé à ce jour de l'évolution des obligations légales et documents supra-communaux ; cette phase concerne l'urbanisation des **3 zones 2AU (mutées en 1AU) « La Barre », « Champeau » et « Les Argillières »**, mais aussi celle de la zone 1AU « Pignollées », qui pourra accueillir des logements et/ou des équipements publics ;
- à **long terme, sur les 5 années suivantes (soit la période 2030-2035)**, sachant que le PLU sera très probablement révisé entre-temps (après mise en compatibilité des documents supra communaux – SRADDET et SCoT - avec les évolutions légales récentes – loi Climat et résilience) ; cette phase concerne l'urbanisation des zones 1AU « La Cantinée », « La Brûlée » et « Le Paradis ».

Les choix retenus s'appuient sur l'état de maîtrise foncière communale, et une répartition équilibrée des logements (typologies, localisation des secteurs).

Principe de la programmation : les secteurs programmés à court-moyen terme sont ouverts à l'urbanisation. Ils doivent respecter les OAP par secteur définies ci-après. Les secteurs programmés à long terme se débloquent à la date prévue, et après réalisation de la première phase.

Également, l'urbanisation de la zone 1AU « Champeau » est scindée en 2 phases :

- une première phase à l'Est, de 1,36 ha environ ;
- une seconde phase, à l'Ouest, de 0,81 ha environ, qui ne pourra s'urbaniser qu'après aménagement et commercialisation de la phase 1, et de la zone 1AU « Les Argillières ».

La zone UB « La Garenne » étant déjà urbanisée, et la zone 1AUXb en cours, elles ne sont pas incluses dans cet échancier.

Cette programmation des zones 1AU s'applique dans le cadre de la compatibilité des projets avec les OAP. Toute modification de cet échancier nécessitera naturellement une nouvelle procédure d'évolution du PLU, soumise à enquête publique, en sachant que le PLU sera très certainement révisé avant 2030.

Une partie « Echancier » est insérée après la partie 3 des OAP du PLU.

Elle intègre un tableau listant chaque zone concernée, leur surface, la densité retenue (voir ci-dessous), et leur échance d'urbanisation et d'équipement.

Voir la pièce n°3 « OAP » complétée, en [vert](#).

7.2.3 Approche globale des densités

Il a été vu en partie 3.2.2, que le PADD du PLU intègre des objectifs de densité (extrait du PADD) :

*« La municipalité affiche un objectif de modération de sa consommation foncière par rapport à l'urbanisation passée. Le projet communal correspond à une consommation foncière réduite en passant d'une densité de construction de 8 à 10 logements par hectare à une **densité de 10 à 16 logements par hectare (hors locatifs), 10 lorsque le découpage des terrains sur les dents creuses ou en bordure d'un cœur d'îlots ne permet pas physiquement d'aller au-delà et jusqu'à 16 lorsque la taille de l'opération laisse des latitudes pour une possible organisation des surfaces avec des espaces communs déduits des surfaces (densités nettes).** »*

Tandis que le SCoT en vigueur donne un objectif de 20 logements/ha en densité brute (espaces communs compris) en moyenne sur la commune, et le projet de révision du SCoT, de 18 logements/ha (espaces réservés aux voiries, réseaux et autres espaces publics compris, hors espaces verts collectifs et espaces non artificialisés).

Le tableau page suivante expose :

- la manière dont été traduits les objectifs du PADD au sein des OAP ;
- les densités (nettes et brutes) effectivement réalisées sur les opérations d'ensemble réalisées depuis une dizaine d'année (PLU approuvée en 2012), dont sur certains secteurs concernés par une OAP.

Il en ressort :

- que **les objectifs de densité nette minimale imposés par le PADD (hors locatifs) ont bien été réalisés sur les secteurs concernés par une OAP (La Garenne et La Cantinée), et au sein des opérations les plus récentes**, réalisées postérieurement à l'approbation du PLU (Les Gaumerandes, La Combe de l'Hermine en cours) ; ces densités sont plus vertueuses que les opérations antérieures au PLU (10 logements/ha sur Les Meix et Pavots), avec des lots plus petits ;
- que **les opérations en renouvellement urbain (locatifs)**, impulsées par la municipalité, ou par des propriétaires privés, **présentent une densité très élevée, contribuant à une densité brute moyenne à l'échelle des urbanisations intervenues depuis une dizaine d'années, relativement élevée (18 logements/ha).**

Densités du PLU (OAP)	Objectif inscrit dans l'OAP (densité nette)	Soit densité brute (22,5% d'espaces communs)	Densité nette réalisée*	Densité brute réalisée**	Surface moyenne des lots réalisés***	Commentaire
Zone UB La Garenne (2014) - 8 logts réalisés sur 7 574 m ² (5 940 m ² net)	13 à 16 logts/ha	10 à 12 logts/ha	13	11	743	réalisée
Zone 1AU "Pignollées/ Le Meix Hugot" - Sud - 2 682 m ²	-	-	-	-	-	pourra accueillir également des équipements publics
Zone 1AU "Pignollées/ Le Meix Hugot" - Nord - 2 728 m ²	12 à 16 logts/ha	9 à 12 logts/ha	-	-	-	
Zone 1AU "La Brûlée" - 3 759 m ²	16 logts/ha (petit collectif)	12 logts/ha	-	-	-	temporisée
Zone 1AU "Le Paradis" - 6 881 m ²	13 à 16 logts/ha	10 à 12 logts/ha	-	-	-	temporisée
Zone 1AU "La Cantine" (2017) - 2 logts réalisés sur 1 387 m ² (également 1 387 m ² net)	-	-	14	14	853	partiellement réalisée - temporisée sur le reliquat

Densité des opérations d'ensemble les plus récentes (PLU approuvé en nov. 2012)	Densité nette réalisée*	Densité brute réalisée**	Surface moyenne des lots réalisés***
Lotissement "Les Meix et Pavots" (2010) (rue des Vergers - en zone UB) - 18 logts réalisés sur 20 531 m ² (17 703 m ² net)	10	9	984
Lotissement "Les Gaumerandes" communal (2018) (rue Cassis - zone UB - partie constructible) 10 logts réalisés sur 6 995 m ² (5 098 m ² net)	20	14	510
Lotissement "La Combe de l'Hermine" (2019) (en zone UB) 17 logts réalisés sur 13 744 m ² (11 383 m ² net)	15	12	670
Opération allée du Bistro - commune et Orvitis (2019) (en zone UA) 14 logts réalisés sur 1 769 m ²	-	79	logements collectifs
Opération à venir route de Combertault - commune (en zone UA) 8 logts réalisés sur 1 000 m ²	-	80	logements collectifs
Création de logements au sein de l'ancien Hôtel - privé (rue de la Poste) 14 logements au sein d'un bâti existant (pas de consommation foncière)	14 logements à prendre en compte dans le total		logements collectifs
Création de logements au sein d'un bâtiment existant - privé (rue du Château) 5 logements au sein d'un bâti existant (pas de consommation foncière)	5 logements à prendre en compte dans le total		logements collectifs

96 logements réalisés sur 53 000 m ²	Densité brute du total réalisé	18
55 logements réalisés sur 50 231 m ²	Densité brute du total réalisé en individuel	11

* **Densité nette (logts/ha)** : logements réalisés / surface nette (ha) (hors espaces communs)
 ** **Densité brute (logts/ha)** : logements réalisés / surface totale (ha)
 *** **Surface moyenne des lots (m²)** : surface nette (m²) / logements réalisés

Quels objectifs de densité retenir au sein des OAP sur les 3 zones 2AU à ouvrir à l'urbanisation ?

Il a été vu au sein des enjeux (partie 3.1.4), que la municipalité envisage la création d'une résidence seniors sur la zone « La Barre » (une quinzaine de chambres + espaces communs) et souhaite proposer des logements individuels sur les 2 autres zones, selon des densités cohérentes avec celles du tissu urbain environnant.

Elle souhaite ainsi imposer, pour ces 2 zones en extension, un objectif de densité nette minimal de 12 à 16 logements/ha, avec 20 à 25% d'espaces communs comme déjà inscrit au sein des OAP portant sur les zones 1AU « Pignollées », « La Brûlée » et « La Barre – Le Paradis – Le Mont du Chat ». Du fait du projet de résidence seniors, le secteur de « La Barre » mettra en œuvre une densité plus élevée, mais pourra adapter le pourcentage d'espaces communs (projet spécifique).

Ceci correspond à une densité brute minimale de 9,0 à 12,8 logements/ha⁵, qui tient compte d'une densité forte sur les opérations de logements locatifs.

Ces densités retenues tiennent compte des objectifs du PADD du PLU, rappelés en partie 3.1.4 et auxquels la municipalité tient fermement : la généralisation de mails plantés et la création de liaisons douces sécurisées, dans l'aménagement des cœurs d'îlots, générant une forte part d'espaces communs au sein des opérations.

- **Zone 2AU « La Barre » :**

Celle-ci s'inscrit plutôt au sein d'un habitat ancien plutôt imposant, bordant la RD970, la rue de la Poste et la rue du Mont du Chat, mais sur des terrains assez vastes sur l'arrière. Une densité nette minimale de 30 logements à l'hectare devra être atteinte sur la zone 1AU « La Barre », avec la création d'une quinzaine de logements/chambres avec salles d'eau individuelles attachées, destinés à des seniors/personnes âgées indépendantes. Si le concept opérationnel retenu consiste en un ou plusieurs logements accueillant des résidents par chambre, le calcul de la densité sera décliné au regard du nombre de chambres.

- **Zone 2AU « Champeau » :**

La tranche 1 du Champeau, dont le permis d'aménager a été accordé en 2007, a mis en œuvre une densité relativement faible de 10 logements/ha en densité nette (surface moyenne des lots de 1 049 m²) et 7 logements/ha en densité brute (espaces communs représentant 28,5% de la surface totale). L'objectif de densité retenu ci-dessus permettra de tendre vers une plus grande « efficacité foncière », tout en restant cohérent avec le tissu urbain de la première tranche. A titre indicatif, il conduirait à la production de 20 à 28 logements⁶. Soit des lots de 600 à 800 m² environ.

- **Zone 2AU « Les Argillières » :**

Le quartier limitrophe développé rue Valentine Gaby, a également mis en œuvre une densité relativement faible de 9 logements/ha en densité nette (surface moyenne des lots de 1 099

⁵ Calculs de la correspondance en densité brute :

12 (ou 16) logements X 0,75 (coefficient de rendement de plan de 0,75 pour 1 ha)

16 (ou 12) logements X 0,80 (coefficient de rendement de plan de 0,80 pour 1 ha)

⁶ Calculs de la correspondance en nombre de logements avec densité nette :

(2,17 ha surface zone 2AU X 0,75) X 12 (ou 16) logements

(2,17 ha X 0,80) X 12 (ou 16) logements

m²) et 8 logements/ha en densité brute (espaces communs représentant 14% de la surface totale). L'objectif de densité retenu ci-dessus permettra de tendre vers une plus grande « efficacité foncière », tout en restant cohérent avec le tissu urbain de ce quartier. A titre indicatif, il conduirait à la production de 10 à 14 logements. Soit des lots de 600 à 800 m² environ.

Ces densités resteraient également compatibles avec le PADD du PLU ; on voit également que les opérations en réhabilitation ou en renouvellement urbain, permettent d'approcher les objectifs de densité du SCoT à échelle de la commune.

Le PLU pourra intégrer ces objectifs dans le cadre de sa révision générale, sachant que la municipalité est très anticipatrice et déterminée dans le développement d'opérations en renouvellement urbain très denses, contribuant à diversifier son parc de logements.

Le village a besoin de développer de nouveaux logements individuels pour maintenir son niveau d'équipement.

Les 3 zones 2AU permettront ainsi la production d'une quarantaine à une soixantaine de logements ; pour rappel de la partie 3.2.3, le besoin est d'une soixantaine de logements maximum à court-moyen terme (2030). Sachant que 8 logements seront aussi créés en renouvellement urbain route de Combertault.

7.2.4 Modification de l'OAP « La Barre »

Les principales évolutions tiennent :

- à la programmation et aux densités retenues, présentées dans les parties 7.2.2 et 7.2.3 ci-dessus ;
- au projet de résidence seniors envisagé.

Le **texte de l'OAP existante** est mis à jour et modifié de la façon suivante :

- renvoi vers le tableau de programmation temporelle ;
- suppression de la condition de capacité suffisante de la station d'épuration (nouvelle STEP réalisée) ;
- exclusion du secteur « La Barre » des objectifs relatifs à la part d'espaces publics (projet spécifique) ;
- mise à jour de l'objectif de densité en distinguant la zone 1AU « Le Paradis » (13 à 16 logements/ha net) et la zone 1AU « La Barre » (30 logements/ha net) ;
- suppression du nombre de logements correspondant à ces objectifs de densité, de manière à conserver la souplesse donnée par un objectif de densité nette ; *ce nombre est donné de façon indicative dans la partie 7.2.3* ;
- rappel de l'emplacement réservé délimité sur une partie des parcelles AC123-124-126 et AC101-103 ;
- précision du cheminement doux existant à conserver.

Le **schéma** est modifié de la façon suivante :

- mise à jour du zonage avec extension du périmètre de l'OAP en cohérence avec l'ER délimité sur les parcelles AC101-103 (zone UB) ;
- prolongement du principe de desserte sur la zone 1AU « La Barre » (qui se prolonge par un cheminement doux existant) ;
- précision que les cheminements doux sont à créer ou préserver.

Les autres orientations d'aménagement sont conservées ; elles répondent au contenu attendu par l'article L.151-6 du code de l'urbanisme.

Concernant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques, en cohérence avec le PADD (article L.151-6-2) : le PADD indique qu'il a été décidé de regrouper les enjeux naturels présents sur le territoire, dans une zone naturelle continue, dont la continuité est examinée avec les communes voisines. La zone 1AU « La Barre » n'a pas d'interaction avec cette zone N.

Les dispositions actuelles de l'OAP (haie mixte d'essences locales à planter au Sud) permettent de prendre en compte les enjeux paysagers au titre de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, et sont aussi favorables à la biodiversité. Il ne paraît pas utile d'intégrer d'autres dispositions.

Voir la pièce n°3 « OAP » modifiée et complétée.

7.2.5 Elaboration de l'OAP « Champeau »

Une OAP est élaborée sur cette zone 2AU mutée en 1AU dans le cadre de la présente modification.

Les orientations d'aménagement suivantes sont retenues, en conformité avec les articles L.151-6, L.151-6-2, L.151-7 7° et R.151-6 du code de l'urbanisme, avec le PADD, et en lien avec les enjeux identifiés en partie 3.1.4 du présent rapport :

- **desserte créée depuis la rue de Champeau** (première tranche d'urbanisation) ;
- **espaces verts récréatifs créés en partie Est et Ouest** ;
- **un mail planté et une allée piétonne sécurisée sont imposés en accompagnement de la voie, conformément au PADD** ;
- **densité minimale nette de 12 à 16 logements/ha** ;
- **haies mixtes d'essences locales à planter en bordure Ouest, Nord et Est**, pour favoriser l'intégration paysagère des futures constructions et gérer l'interface avec les milieux agricoles, en privilégiant les haies de type bocager (plantations basses) en bordure Nord (vues lointaines) ;
- l'allée piétonne sera prolongée à l'Est vers un autre espace récréatif.

En outre, un renvoi vers le tableau de programmation temporelle et le phasage interne défini sur la zone, est inscrit. Une esquisse d'aménagement, à titre illustrative, est ajoutée ; elle permet notamment de visualiser les 2 phases internes.

Voir la pièce n°3 « OAP » modifiée.

7.2.6 Elaboration de l'OAP « Les Argillières »

Une OAP est élaborée sur cette zone 2AU mutée partiellement en 1AU dans le cadre de la présente modification.

Les orientations d'aménagement suivantes sont retenues, en conformité avec les articles L.151-6, L.151-6-2, L.151-7 7° et R.151-6 du code de l'urbanisme, avec le PADD, et en lien avec les enjeux identifiés en partie 3.1.4 du présent rapport :

- **desserte créée en boucle entre la rue des Argillières et la rue Valentine Gaby ;**
- **un mail planté et une allée piétonne sécurisée sont imposés en accompagnement de la voie en bouclage, conformément au PADD ;** le centre-bourg (secteur de la mairie et des commerces) est accessible à pied par la rue V. Gaby et un cheminement qui la prolonge ;
- **densité minimale nette de 12 à 16 logements/ha ;**
- **haies mixtes d'essences locales à planter en bordure Ouest,** pour favoriser l'intégration paysagère des futures constructions et gérer l'interface avec les milieux agricoles, en privilégiant les haies de type bocager (plantations basses) ;
- **ajout qu'une grande attention devra être portée à la qualité paysagère de l'aménagement,** sur cette zone aux enjeux forts (entrée de village, AVAP...).

Il ne paraît pas utile d'intégrer d'autres dispositions dans l'OAP, l'AVAP s'appliquant.

En outre, un renvoi vers le tableau de programmation temporelle est inscrit. Une esquisse d'aménagement, à titre illustrative, est ajoutée.

Voir la pièce n°3 « OAP » modifiée.

7.2.7 Modification d'autres OAP

L'OAP portant sur la zone 1AU « Pignollées » est modifiée pour :

- ajouter le nom du lieu-dit « Le Meix Hugot », sur lequel porte aussi la zone ;
- indiquer qu'elle pourra accueillir des logements, et/ou un(des) équipement(s) public(s), dans la continuité ou à proximité de l'école maternelle limitrophe ;
- indiquer que l'objectif de densité fixé sur le secteur situé au Nord de la rue de Lis, ne s'applique que sur les emprises qui seront dédiées à l'habitat (permettant d'exclure celles dédiées à des équipements publics, le cas échéant).

Les OAP portant sur la zone 1AU « Pignollées » et la zone 1AU « La Brûlée », sont, en outre, modifiées comme suit :

- rappel de la programmation établie ;
- suppression de la condition de capacité suffisante de la station d'épuration (nouvelle STEP réalisée) ;
- précision que les objectifs de densité donnés ne s'appliquent qu'à la zone 1AU ;
- suppression du nombre de logements correspondant à ces objectifs de densité, de manière à conserver la souplesse donnée par un objectif de densité nette.

Voir la pièce n°3 « OAP » modifiée.

7.3. Modification du règlement du PLU

Suite à l'ouverture à l'urbanisation des 3 zones 2AU/2AU_i « La Barre », « Champeau » et « Les Argillières », et leur reclassement en zone 1AU, en intégralité ou en partie, il apparaît que le règlement de la zone 1AU nécessite une seule évolution : mention de la nécessité de se conformer à la programmation retenue au sein des OAP, et au phasage interne inscrit pour la deuxième tranche du lotissement communal « En Champeau ».

Seules des **misés à jour** sont apportées **en zone 1AU et 2AU** :

- basculement de la deuxième tranche du lotissement communal « En Champeau », du règlement de la zone 2AU à celui de la zone 1AU ;
- mention des secteurs « La Barre » et « Les Argillières » pour partie (puisque seule une partie de ces zones est mutée du zonage 2AU/2AU_i à 1AU/1AU_i ;
- ajout d'un sous-secteur 1AU_i (concerne la zone des Argillières) et de règles associées, sur le modèle des règles en sous-secteur UAI/UBi ; à noter qu'une opération similaire à la future opération des Argillières (secteur UBi) a été acceptée, en secteur UBi, sans prescription complémentaire à celles inscrites dans le PLU ;
- suppression de la condition de la capacité suffisante de la station d'épuration.

En outre, **l'article 12 du règlement des zones UA, UB et 1AU est modifié pour imposer un minimum de 1,5 place de stationnement par logement créé (avec un arrondi au chiffre supérieur).**

Par ailleurs, **des règles relatives à la performance énergétique et au développement des énergies renouvelables sont inscrites, dans le règlement de l'ensemble des zones** (article 6, 7 et 10 à l'exception des zones 2AU/2AUX où ces articles ne sont pas réglementés).

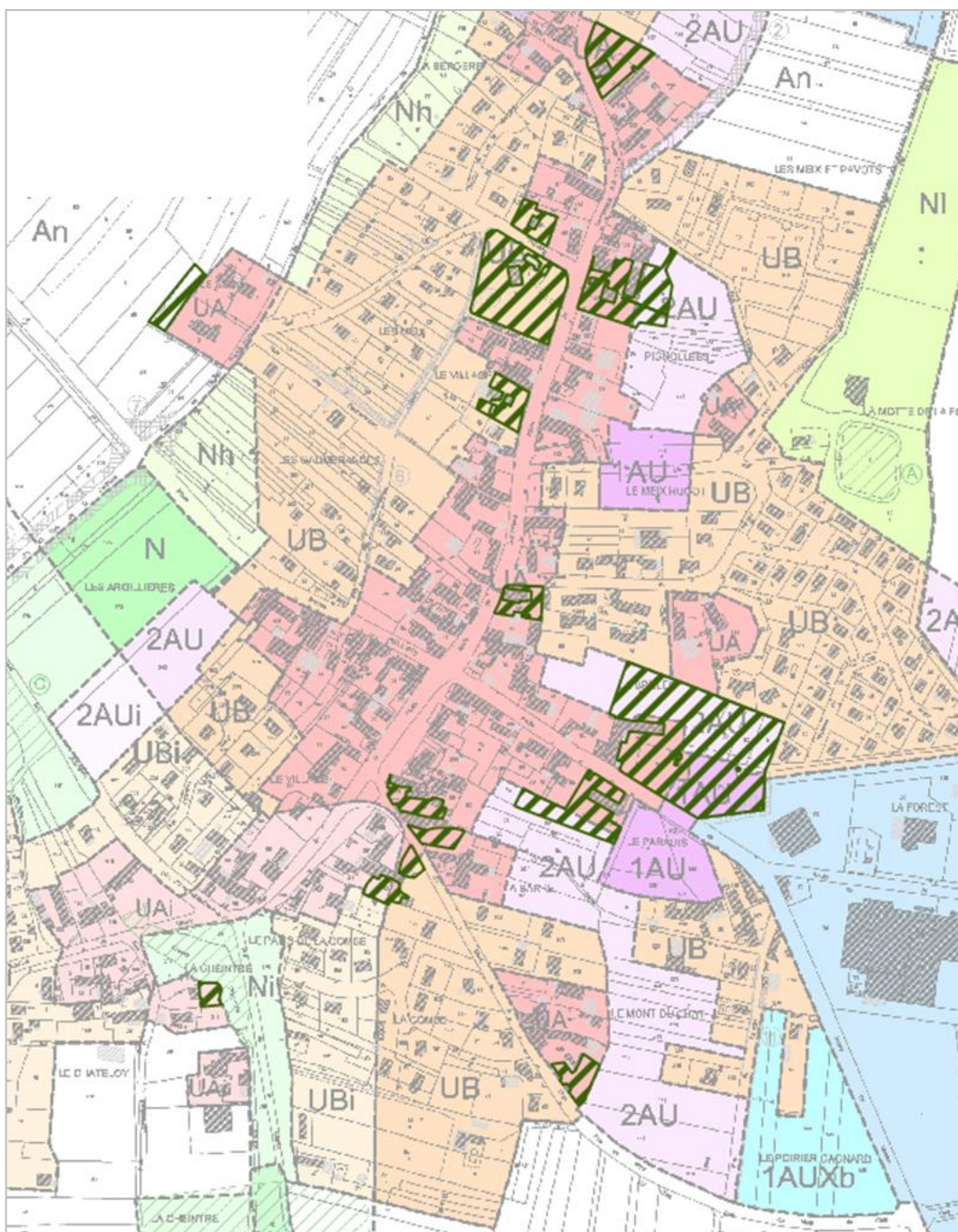
Enfin, comme exposé en supra dans le rapport, **plusieurs secteurs** actuellement classés en zone 1AU et 2AU, **sont concernées par des « jardins et parcs d'agrément privés » identifiés au sein de l'AVAP** approuvée le 4 juin 2019 (notamment près de 80% de la surfaces des zones 1AU/2AU « La Brûlée » mais aussi une partie des zones 2AU « Pignollées » et « La Barre »). Le règlement de l'AVAP y interdit « l'imperméabilisation des surfaces aujourd'hui perméables » et prescrit que « au minimum 70% de la surface du jardin ou parc sera conservée », ce qui les rend **non mobilisables pour la construction**.

Le projet de modification ne porte pas directement sur ces secteurs, et temporise les zones 1AU concernées au-delà de 2030, ce qui s'inscrit en cohérence avec les règles de l'AVAP.

Si l'AVAP s'applique simultanément au PLU (Servitude d'Utilité Publique), la mise en cohérence des 2 documents pourra être faite lors de la prochaine révision générale du PLU. En attendant, **il est retenu de rappeler les règles susmentionnées concernant ces jardins et parcs, au sein de l'article 1 du règlement des zones constructibles – ouvertes ou fermées - concernées (UA, UB, 1AU, 2AU – voir carte page suivante).**

Une erreur de rédaction est corrigée en article UX10.

Les dispositions générales et annexes du règlement ne nécessitent aucune évolution.



Superposition des « jardins et parcs d'agrément privés » identifiés au sein de l'AVAP, avec le zonage du PLU en vigueur (avant modification)

Les éléments modifiés sont reportés ci-dessous ; les éléments supprimés y apparaissent en **barré rouge**, les éléments ajoutés en **vert**.

Pour plus de détails, se reporter à la pièce n°5 du PLU « Règlement » modifiée.

Article 1 des zones UA et UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

La règle suivante est ajoutée :

« Certains jardins sont également identifiés parmi les « jardins et parcs d'agrément privés » au sein de l'AVAP approuvée le 4 juin 2019. Le règlement de l'AVAP y interdit notamment « l'imperméabilisation des surfaces aujourd'hui perméables » et prescrit que « au minimum 70% de la surface du jardin ou parc sera conservée ». Se reporter au règlement de l'AVAP annexé au PLU pour plus de détails. »

Article 6 des zones : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle suivante est ajoutée au sein de l'article 6 des zones UA, UB, 1AU, 1AUX :

« Pour les constructions implantées en recul, un dépassement des règles d'implantation pourra être autorisé dans une limite de 0,50 mètre à compter de la façade :

- *pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante en vue d'améliorer ses performances énergétiques et acoustiques ;*
- *pour l'installation d'un dispositif permettant la végétalisation de la façade. »*

La règle suivante est ajoutée au sein de l'article 6 des zones U, A, N :

« Un dépassement des règles d'implantation pourra être autorisé dans une limite de 0,50 mètre à compter de la façade :

- *pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante en vue d'améliorer ses performances énergétiques et acoustiques ;*
- *pour l'installation d'un dispositif permettant la végétalisation de la façade. »*

Article 7 des zones : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle suivante est ajoutée au sein de l'article 7 des zones UA, UB, UX, 1AU, 1AUX, A, N :

« Pour les constructions implantées en retrait, un dépassement des règles d'implantation pourra être autorisé dans une limite de 0,50 mètre à compter de la façade :

- *pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante en vue d'améliorer ses performances énergétiques et acoustiques ;*
- *pour l'installation d'un dispositif permettant la végétalisation de la façade. »*

Article 10 des zones : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La règle suivante est ajoutée au sein de l'article 10 des zones UA, UB, UX, 1AU, 1AUX, A, N :

« *Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur :*

- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;*
- *les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ou à la protection solaire ;*
- *les dispositifs et constructions en toiture nécessaires à la végétalisation. »*

En outre, en **article UX 10**, la règle suivante est rectifiée :

« ~~Pour les autres constructions,~~ La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant le terrassement jusqu'à l'égout du toit. Certaines parties de la construction pourront dépasser cette hauteur minimum sur une surface limitée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc...), ni pour les ouvrages de distribution électrique. »

Article 12 des zones UA, UB, 1AU : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La règle suivante, identique entre les zones UA, UB, 1AU, est complétée comme suit :

« *Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (logements, activités, commerces, hôtels...), avec un minimum de 1,5 aire de stationnement par nouveau logement créé (avec un arrondi au chiffre supérieur). »*

Chapeau du règlement de la zone 1AU :

Le chapeau du règlement de la zone 1AU est mis à jour comme suit :

« *Cette zone est destinée à recevoir un développement organisé de l'urbanisation, en une ou plusieurs tranches, avec une mixité des fonctions urbaines.*

Elle comporte plusieurs secteurs :

- *Le secteur « La Cantinée »*
- *Le secteur sud « Pignollées / Le Meix Hugot » (façade rue de Lis)*
- *Le secteur « Le Meix Hugot »*
- *Le secteur sud « La Brûlée » (façade rue de Verdun)*
- *Le secteur du « Paradis »*

- *La deuxième tranche du lotissement communal « En Champeau »*
- *Le secteur « La Barre » pour partie*
- *Le secteur « Les Argillières » pour partie.*

La zone comporte un secteur inondable (1AU_i). Dans ce secteur, les installations, ouvrages ou remblais réalisés en zone inondable sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement. »

Article 1 de la zone 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'article 1AU 1 est complété par le report des règles applicables en zone inondable et par un rappel concernant les jardins et parcs d'agrément privés de l'AVAP :

« En secteur 1AU_i : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2.

Certains jardins sont également identifiés parmi les « jardins et parcs d'agrément privés » au sein de l'AVAP approuvée le 4 juin 2019 (zone 1AU « La Brûlée »). Le règlement de l'AVAP y interdit notamment « l'imperméabilisation des surfaces aujourd'hui perméables » et prescrit que « au minimum 70% de la surface du jardin ou parc sera conservée ». Se reporter au règlement de l'AVAP annexé au PLU pour plus de détails. »

Article 2 de la zone 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'article 1AU 2 est également complété par le report des règles applicables en zone inondable et par mention de la nécessité de se conformer à la programmation retenue au sein des OAP, et au phasage interne inscrit pour la deuxième tranche du Champeau :

« Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations d'aménagement définies, et se conformer, en particulier, à l'échéancier défini en partie 3, au principe de programmation et au phasage interne de la deuxième tranche du lotissement communal « En Champeau » décrits.

La zone doit être aménagée soit en une seule fois, soit en plusieurs tranches. S'il ne s'agit pas d'une opération d'aménagement d'ensemble aménagée en une seule fois, l'aménagement partiel devra être compatible avec les orientations d'aménagement définies.

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

En ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires ou personnel de l'installation.

Dans le secteur 1AUj :

Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas comporter de sous-sols.

Sont autorisés, sous réserve que le niveau du premier plancher se situe au-dessus des plus hautes eaux connues, et à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des eaux :

- *les constructions nouvelles,*
- *les extensions mesurées des constructions existantes,*
- *les nouveaux bâtiments d'annexes,*
- *la reconstruction en cas de sinistre. »*

Chapeau du règlement de la zone 2AU :

Le chapeau du règlement de la zone 2AU est mis à jour comme suit :

« Cette zone, insuffisamment desservie, constitue une réserve foncière destinée à l'urbanisation à long terme. Elle comporte plusieurs secteurs :

~~— La deuxième tranche du lotissement communal « En Champeau »~~

- Le secteur « Meix et Pavots »
- Le secteur nord « Pignollées »
- Le secteur nord « La Brûlée »
- Le secteur « Champ du Bois ».
- Le secteur « La Barre » *pour partie* et *+* « Le Mont du Chat ».
- Le secteur « Les Argillières *pour partie.* »

~~L'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée à la modification du Plan Local d'Urbanisme, qui ne pourra intervenir que lorsque la capacité de la station d'épuration sera suffisante. La réglementation, minimum dans le présent règlement, sera complétée lors de la modification du PLU. »~~

Article 1 de la zone 2AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'article 2AU 1 est complété par un rappel concernant les jardins et parcs d'agrément privés de l'AVAP :

« Certains jardins sont également identifiés parmi les « jardins et parcs d'agrément privés » au sein de l'AVAP approuvée le 4 juin 2019 (zones 2AU « Pignollées », « La Brûlée », « La Barre »). Le règlement de l'AVAP y interdit notamment « l'imperméabilisation des surfaces aujourd'hui perméables » et prescrit que « au minimum 70% de la surface du jardin ou parc sera conservée ». Se reporter au règlement de l'AVAP annexé au PLU pour plus de détails. »

8. Compatibilité de la modification avec les documents de rang supérieur

La présente partie reprend les éléments exposés dans la partie 2 du rapport, et démontre la compatibilité du projet de modification avec ceux-ci.

8.1 Compatibilité avec le SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin

La compatibilité a été en grande partie traitée en partie 3 du rapport, et notamment en partie 3.2.5. Ces éléments sont repris et complétés ci-dessous.

Le projet de modification visant à ouvrir des zones 2AU à l'urbanisation, participe des objectifs assignés par le SCoT aux pôles de proximité, destinés à recevoir **10 à 15% du développement démographique** du territoire.

L'étude des densités nettes et brutes au sein du dossier, permet de montrer que l'objectif du projet de SCoT révisé (18 logements/ha brut, hors espaces verts collectifs et espaces non artificialisés) a été atteint à l'échelle de la commune, et pourra être approché dans le cadre de la modification, compte-tenu des opérations de logements récentes et projetées, mettant en œuvre une densité très élevée, dont la résidence séniors qui prendra place sur le secteur « La Barre » ouvert à l'urbanisation (une quinzaine de chambres + espaces communs sur une surface de 0,43 ha). La municipalité est très anticipatrice et déterminée dans le développement d'opérations en renouvellement urbain très denses, contribuant à diversifier son parc de logements (voir partie 7.2.3).

Concernant la production de logements locatifs dont logements aidés, et de diversification des formes urbaines, la municipalité est pro-active et souhaite poursuivre ses efforts en ce sens, en fonction des opportunités (un projet est envisagé route de Combertault). Le projet de résidence séniors y participe.

L'analyse des capacités encore inexploitées au sein des zones urbanisées a été effectuée.

La temporisation de zones 1AU au-delà de 2030 permet de maîtriser le développement urbain et la consommation foncière en découlant, en attendant la révision générale du PLU, qui devra être mis en compatibilité avec le nouveau SCoT lui-même mis en compatibilité avec le SRADDET. La future révision générale pourra conduire à des déclassements.

Cette temporisation permet également de répondre à la demande du SCoT qui autorise le développement en extension de l'enveloppe urbaine, notamment à la condition de maintenir des aménités urbaines importantes : espaces de respiration, jardins. Comme évoqué dans le présent dossier, les zones « La Brulée » et « Le Paradis » constituent un poumon vert préservé.

Les OAP modifiées ou élaborées dans le cadre de la modification mettent en œuvre des opérations qualitatives, avec une grande place accordée aux espaces communs (espaces verts et

récréatifs, mails plantés et cheminements doux), comme c'est le cas sur le reste du territoire communal.

Le projet de modification prend bien en compte les enjeux paysagers et patrimoniaux du territoire, et notamment la façade bâtie de la future seconde tranche du « Champeau », par des dispositions adéquates au sein de l'OAP du même nom (plantations - voir aussi partie 6).

Les enjeux écologiques au niveau des secteurs visés par la modification, sont faibles. Les dispositions des OAP (plantations en particulier), permettront de développer un certain niveau de végétalisation, favorable à la biodiversité et aux continuités écologiques (voir aussi partie 6). Les zones 1AU temporisées, en participant au corridor écologique urbain, représentent une valeur écologique bien supérieure aux surfaces consommées en extension urbaine sur les terres agricoles.

Les capacités de traitement des eaux usées du territoire sont importantes, suffisantes à l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU, et conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositions du PLU en vigueur tenant compte des risques d'inondation, ne sont pas remises en cause. A noter qu'une opération similaire à la future opération des Argillières (secteur UBi) a été acceptée, en secteur UBi, sans prescription complémentaire à celles inscrites dans le PLU.

Enfin, l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU « La Barre – Le Mont du Chat » pour permettre l'implantation d'un projet de développement agricole, participe du soutien au dynamisme des activités agricoles-viticoles.

8.2 Compatibilité avec le PLH intercommunal

Le projet de modification visant à ouvrir des zones 2AU à l'urbanisation, participe des objectifs de production de logements donnés par le PLH 2020-2026, renforcés sur les communes de la périphérie de Beaune, par rapport au précédent PLH.

Le projet de modification est plus particulièrement en lien avec les actions suivantes du PLH :

ACTIONS	COMPATIBILITE
Action 3 : Travailler avec les acteurs économiques sur les besoins en habitat	L'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU pourra permettre de répondre aux besoins générés par l'extension de la ZA de Sainte-Marie.
Action 5a : Soutenir le développement d'une offre de logements diversifiée en termes de produit et de gamme de prix	Le projet de modification porte sur le développement de logements seniors (objectif prioritaire pour le secteur de la plaine), et de logements individuels. Il s'inscrit en complémentarité avec la dynamique engagée par la municipalité pour offrir des logements locatifs, dont sociaux, au sein d'opérations denses.

8.3 Compatibilité avec le PCAET intercommunal

Le projet de modification du PLU est compatible avec les actions présentées en partie 2 du présent rapport :

ORIENTATIONS	ACTIONS	COMPATIBILITE
<p>O3 – Aménager durablement le territoire</p>	<p>A5 - Intégrer les enjeux énergie climat dans les outils de planification et les opérations d'aménagement</p>	<p>-Le projet de modification s’inscrit en complémentarité avec la dynamique engagée par la municipalité pour offrir des logements locatifs, dont sociaux, au sein d’opérations denses. Il intègre un projet de résidence seniors.</p> <p>- L’analyse des capacités encore inexploitées au sein des zones urbanisées a été effectuée pour pouvoir ouvrir des zones 2AU à l’urbanisation.</p> <p>- La temporisation de zones 1AU au-delà de 2030 permet de maîtriser le développement urbain et la consommation foncière en découlant, en attendant la révision générale du PLU, qui devra être mise en compatibilité avec le nouveau SCoT lui-même mis en compatibilité avec le SRADDET. La future révision générale pourra conduire à des déclassements.</p> <p>-La modification du PLU est compatible avec le PLH (<i>voir partie 8.2</i>).</p> <p>-Le PLU intégrera pleinement les enjeux du SCoT, du PLH et du PCAET à l’occasion de sa révision générale.</p> <p>-Le projet de modification intègre des dispositions en faveur de la performance énergétique, au sein du règlement.</p> <p><i>Voir les éléments dans la partie 8.4 concernant la consommation foncière du projet de modification.</i></p>
<p>O5 - Adapter le territoire aux effets du changement climatique</p>	<p>A12 - Conforter la place de la nature en zone urbaine et en zone rurale</p> <p>A13 - Adapter le territoire aux phénomènes extrêmes</p>	<p>-Les dispositions inscrites dans les OAP en faveur de la végétalisation permettront de développer un certain niveau de végétalisation, favorable à la biodiversité et aux continuités écologiques.</p> <p>-Les zones 1AU temporisées, en participant au corridor écologique urbain, représentent une valeur écologique bien supérieure aux surfaces consommées en extension urbaine sur les terres agricoles.</p>

Ces dispositions participeront aux objectifs chiffrés du PCAET : réduction de la consommation énergétique de 19% et des émissions de GES de 34% en 2027 par rapport à 2016.

8.4 Compatibilité avec le SRADDET de Bourgogne-Franche-Comté

Pour rappel de la partie 2 du présent rapport, si la modification du PLU n'est pas tenue d'être compatible avec le SRADDET, il est proposé de démontrer son articulation avec ce document, en attendant sa mise en compatibilité avec le SCoT.

Les règles présentées en partie 2 sont reprises ci-dessous.

CHAPITRE 2 – Gestion économe de l'espace et habitat

REGLES (rapport de compatibilité)	COMPATIBILITE
<p>Règle n°4 : définir les besoins de façon réaliste (Evitement), privilégier la requalification des espaces urbanisés avant extension (Réduction) et analyser le potentiel de compensation en cas d'extension (renaturation d'espaces artificialisés → Compensation)</p>	<p>- L'analyse des capacités encore inexploitées au sein des zones urbanisées a été effectuée pour pouvoir ouvrir des zones 2AU à l'urbanisation.</p> <p>- La temporisation de zones 1AU au-delà de 2030 permet de maîtriser le développer urbain et la consommation foncière en découlant, en attendant la révision générale du PLU, qui devra être mis en compatibilité avec le nouveau SCoT lui-même mis en compatibilité avec le SRADDET. La future révision générale pourra conduire à des déclassements, mais aucune possibilité de compensation n'a été identifiée dans le cadre de la modification.</p> <p><i>Voir les éléments en-dessous du présent tableau concernant la consommation foncière du projet de modification.</i></p>
<p>Règle n°5 : encadrer les zones de développement structurantes (habitat et activités ; ces zones structurantes sont définies par le document d'urbanisme et à minima sur les 3 niveaux de polarités régionales) par des dispositions favorisant le développement d'énergie renouvelable et l'offre de transports alternative à l'autosolisme (L.151-21 du code de l'urbanisme, labellisations...)</p> <p>Règle n°7 : prendre des dispositions favorables à l'efficacité énergétique, aux énergies renouvelables (panneaux solaires au sein des ZA) et de récupération (chaleur fatale, biomasse, matériaux) et à la prise en compte de l'environnement pour les opérations de construction et de réhabilitation (conditionner l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs à l'intégration de performances énergétiques et environnementales renforcées, prendre en compte les fonctionnalités écologiques et paysagères et leur valeur ajoutée pour la qualité urbaine)</p>	<p>-Le projet de modification intègre des dispositions en faveur de la performance énergétique et le développement des énergies renouvelables, y compris en zone 1AU (zonage retenu pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU).</p> <p>-Les OAP reprennent les principes inscrits au PADD concernant les continuités de liaisons douces.</p> <p><i>Voir les éléments en-dessous du présent tableau concernant la consommation foncière du projet de modification.</i></p>

Le projet de modification vise à ouvrir à l'urbanisation une surface totale de (voir aussi tableau de l'échéancier au sein des OAP modifiées) :

0,43 La Barre + 2,17 Champeau + 1,12 Les Argillières = **3,72 ha**
(dont **3,29 ha en extension** de l'enveloppe urbaine existante, le secteur « La Barre » constituant une dent creuse)

De plus, la quasi-intégralité du foncier est maîtrisée par la commune et garantit des opérations de qualité en respect du paysage et de la biodiversité.

Par ailleurs, **au regard des 1,72 ha actuellement classés en zone 1AU** (0,54 Pignollées/Meix Hugot + 0,38 La Brûlée + 0,60 ha Le Paradis + 0,20 ha La Cantinée) :

- **une surface totale de 1,18 ha** (0,38 + 0,60 + 0,20) **est programmée à long terme (après 2030) et n'est absolument pas mobilisable à court et moyen terme** (poumons verts, jardins remarquables privés de l'AVAP, plantations de cassis, rétention foncière...);
- le secteur opérant de 0,54 ha (« Pignollées / Meix Hugot ») est destiné à accueillir un équipement public pour partie (construction d'une cantine intercommunale à proximité d'installations scolaires existantes sur la partie Nord), et les logements possibles sur le reliquat pourraient aussi faire l'objet d'une rétention très forte; en raison du projet d'équipement public, et malgré cette forte rétention, cette zone est conservée dans le potentiel actuel de construction.

Aussi, la surface relative nette effectivement nouvellement consommée par cette modification du PLU pour un développement nécessaire de l'habitat, est seulement de :

3,72 ha de zones 2AU ouvertes – 1,18 ha de zones 1AU programmées = **2,54 ha**

Il est à noter que les zones 1AU temporisées (1,18 ha), en participant au corridor écologique urbain, représentent une valeur écologique bien supérieure aux surfaces consommées en extension urbaine sur les terres agricoles (3,29 ha).

La partie de zone Pignollées qui resterait affectée à l'habitat (0,27 ha), comme les parcelles libres dans les zones U (1,73 ha), restent très peu disponibles, en raison d'une très forte rétention, malgré la forte pression foncière. A échéance 2025/2030, ce potentiel plus qu'incertain ne peut pas être ajouté à celui des zones 2AU reclassées en zone 1AU, avec une pleine maîtrise foncière communale qui assure une programmation régulée linéairement du développement de l'habitat, et, de surcroît, avec une qualité d'aménagement parfaitement respectueuse des équilibres sociaux et environnementaux du village. Ne pas ouvrir ces zones 2AU conduit à geler le village, en totale opposition au PLH et au SCoT.

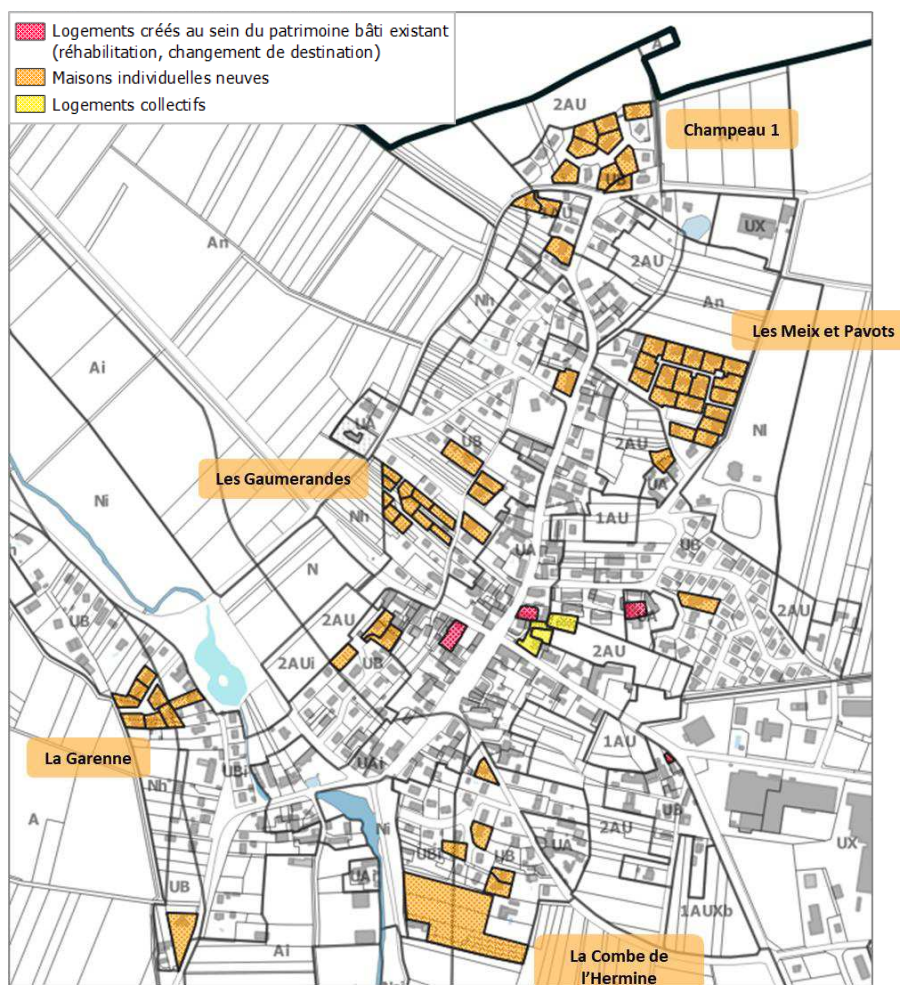
Dans ce cadre, l'analyse croisée du PLU approuvé en 2012 avec le cadastre et une photographie aérienne récents, ainsi que le registre des permis de construire de la commune, amène au constat que, **pour respecter stricto sensu la loi « Climat et Résilience », la surface maximale « consommable » s'élève théoriquement à 3,70 ha à l'horizon 2030 (voir éléments ci-dessous).** Comparé à la période 2012-2022, les densités sur les opérations pavillonnaires seront plus élevées avec 12 à 16 logements /ha net, qui conduiront, avec les opérations de logements collectifs (opération de la Barre et réhabilitation de propriétés au cœur du village), au respect d'une densité de 18 logements/ha.

Toutefois, l'objectif strict du ZAN n'est pas adapté à une commune comme Sainte-Marie-la-Blanche, reconnue « pôle de proximité » au sein du SCoT, et n'a pas fait l'objet d'une territorialisation à l'échelle de ce dernier, pour tenir compte des réalités locales.

Surfaces consommées pour le développement résidentiel à Sainte-Marie-la-Blanche, de 2010 à 2021 (données chiffrées et localisation)

	NOMBRE DE LOGEMENTS PRODUITS 2010-2021 *	SURFACES CONSOMMEES (ha)	DENSITE BRUTE
Réhabilitations / changements de destination	6	<i>aucune</i>	-
Maisons individuelles neuves (en diffus ou au sein d'opérations d'aménagement – quasi essentiellement en zone UB)	82	7,1	11,5 logts/ha
Logements collectifs (commune / ORVITIS)	20 (dont 14 en renouvellement urbain)	0,3 (dont 0,2 en renouvellement urbain)	66,7 logts/ha
TOTAL 2010-2021	108	7,4 ↓	15,3 logts/ha
Pour respecter la loi « Climat et Résilience », la surface maximale à consommer s'élevé donc théoriquement à : $7,4 / 2 = 3,7$ ha à l'horizon 2031			

*Période retenue dans le projet de modification.



Localisation des logements (ou opérations d'aménagement) réalisés de 2010 à 2021 –
Fonds de plan : cadastre PCI et zonage du PLU CNIG

CHAPITRE 4 – Climat – air – énergie

REGLES (rapport de compatibilité)	COMPATIBILITE
Règle n°17 : protéger les zones d’expansion de crues naturelles ou artificielles, les secteurs de ruissellement et les pelouses à proximité des boisements (rempart aux feux de forêts)	Les dispositions du PLU en vigueur tenant compte des risques d’inondation, ne sont pas remises en cause. A noter qu’une opération similaire à la future opération des Argillières (secteur UBi) a été acceptée, en secteur UBi, sans prescription complémentaire à celles inscrites dans le PLU.
Règle n°18 : s’assurer de la disponibilité de la ressource en eau dans la définition des stratégies de développement en compatibilité avec les territoires voisins (conditionner l’ouverture à l’urbanisation à la disponibilité de la ressource en eau), et de la préservation des ressources stratégiques pour l’AEP. Demander que soit intégrée systématiquement dans les projets d’aménagement une gestion économe de l’eau.	Les capacités de la ressource à l’échelle intercommunale, sont suffisantes à l’accueil de nouveaux habitants sur les zones 2AU (<i>voir partie 3.2.7 du présent rapport</i>).
Règle n°20 : dans la limite de leurs compétences, les documents d’urbanisme fixent des objectifs au regard des PCAET existants sur leur périmètre	Voir partie précédente 8.3. -Le projet de modification intègre des dispositions en faveur de la performance énergétique et le développement des énergies renouvelables.
Règle n°22 : prévoir des mesures favorables au maintien et à l’implantation d’une activité agricole sur le territoire	L’ouverture partielle à l’urbanisation de la zone 2AU « La Barre – Le Mont du Chat » pour permettre l’implantation d’un projet de développement agricole, participe du soutien au dynamisme des activités agricoles-viticoles.

CHAPITRE 5 – Biodiversité

REGLES (rapport de compatibilité)	COMPATIBILITE
Règle n°23 : décliner localement la trame verte et bleue régionale	-Les dispositions inscrites dans les OAP en faveur de la végétalisation permettront de développer un certain niveau de végétalisation, favorable à la biodiversité et aux continuités écologiques -Le PLU en vigueur n’intègre aucune disposition limitant la pollution lumineuse ; des règles pourront être prévues dans le cadre de sa future révision générale (intensité et durée de l’éclairage limitée, direction de la lumière vers le sol, couleur adaptée...) - Les zones 1AU temporisées, en participant au corridor écologique urbain, représentent une valeur écologique bien supérieure aux surfaces consommées en extension urbaine sur les terres agricoles.
Règle n°24 : assurer la préservation des continuités écologiques en bon état et la remise en bon état de celles qui sont dégradées	
Règle n°25 : traiter la question de la pollution lumineuse à travers la trame noire	

<p>Règle n°26 : identifier et protéger les zones et milieux humides</p>	<p>Aucune zone humide n'est inventoriée ni connue au niveau des secteurs visés par la modification et ceux-ci sont éloignés des zones humides connues sur le territoire communal.</p>
--	---

CHAPITRE 6 – Déchets et économie circulaire

<p>REGLES (rapport de compatibilité)</p>	<p>COMPATIBILITE</p>
<p>Règle n°28 : anticiper les impacts du développement en matière de déchets et favoriser une économie circulaire</p>	<p>Le PLU en vigueur n'intègre aucune disposition intégrant ces enjeux ; des règles pourront être prévues dans le cadre de sa future révision générale.</p>

Conclusion

Le projet de modification n°1 du PLU de Sainte-Marie-la-Blanche conduit à :

- ouvrir à l'urbanisation 3 zones 2AU pour accueillir de nouveaux logements et permettre un projet de développement agricole ;
- modifier le zonage et les OAP subséquentement ;
- modifier et ajouter des dispositions au sein du règlement.

Cette modification est compatible avec le PADD, mais conduit à une majoration potentielle des possibilités de construction de plus de 20% du fait de l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU.

Les zones 2AU concernées ont fait l'objet d'acquisitions significatives foncières significatives par la commune.

Leur ouverture à l'urbanisation se justifie notamment au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées, et de la faisabilité opérationnelle d'un projet sur chacune d'entre elles.

La procédure de modification avec enquête publique se justifie donc.

Le présent dossier de modification est composé :

- de la présente notice de présentation de la modification n°1, additif à la pièce n°1 « Rapport de présentation » du PLU et de ses annexes : étude environnementale, cartes de synthèse de la programmation des zones AU et trames vertes et bleues ;
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU modifiées (pièce n°3) ;
- du plan de zonage du PLU modifié (pièces n°4.1 et 4.2) ;
- du règlement littéral du PLU modifié (pièce n°5).

Zones programmées à court-moyen terme (2023-2030)

Zone 1AU : destinée à recevoir un développement organisé de l'urbanisation, en une ou plusieurs tranches, avec une mixité des fonctions urbaines.
Zone 2AU : zone constituant une réserve foncière destinée à l'urbanisation à long terme.

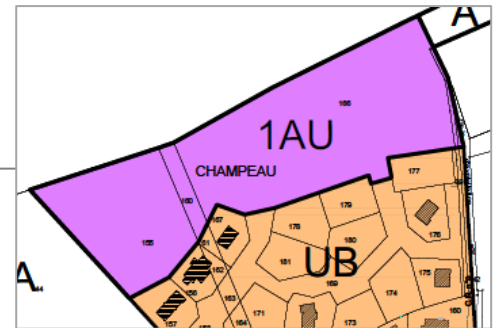
Plan de zonage avant modification

Zone 2AU « Champeau »

Dans le cadre de la modification du PLU :

- ouverture à l'urbanisation : mutation du zonage 2AU en 1AU, en intégralité (2,17 ha)
- création de l'OAP « Zone 1AU Champeau » et inscription d'un phasage interne

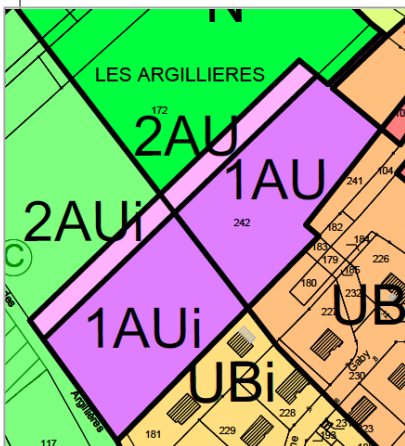
Plan de zonage après modification



Zone 2AU/2AUi « Les Argillières »

Dans le cadre de la modification du PLU :

- ouverture à l'urbanisation : mutation du zonage 2AU/2AUi en 1AU/1AUi, pour partie (1,12 ha sur un total de 1,33 ha)
- création de l'OAP « Zones 1AU/1AUi Les Argillières »



Plan de zonage après modification

Zone 1AU « Pignollées / Le Meix Hugot »

Dans le cadre de la modification du PLU : adaptation de l'OAP « Zone 1AU de Pignollées / Le Meix Hugot » pour préciser que la zone pourra accueillir un ou des équipements public(s) (fléchage de la zone) → seule la moitié de la surface est décomptée pour l'accueil d'habitat (0,27 ha), mais la zone est déjà ouverte.

Zone 2AU « Le Mont du Chat » (hors programmation)

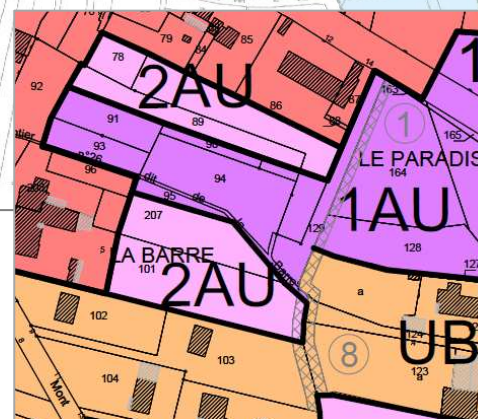
Dans le cadre de la modification du PLU :

- ouverture à l'urbanisation : mutation du zonage 2AU en UB au niveau des parcelles AC123-124-136 pour permettre un projet de développement agricole (0,20 ha)
- adaptation du périmètre de l'OAP « Zone 1AU de La Barre – Le Paradis – Le Mont du Chat »
- délimitation d'un ER pour conserver le principe d'accès futur de l'OAP (bouclage)

Zone 2AU « La Barre »

Dans le cadre de la modification du PLU :

- ouverture à l'urbanisation : mutation du zonage 2AU en 1AU, pour partie (0,43 ha sur un total de 1,08 ha)
- adaptation de l'OAP « Zone 1AU de La Barre – Le Paradis – Le Mont du Chat »
- un ER est délimité pour élargir l'accès par la parcelle AC129 ; le tout est déjà classé en 1AU.



Plan de zonage après modification

➔ 0,43 ha La Barre + 2,17 ha Champeau + 1,12 ha Les Argillières = 3,72 ha ouverts à l'urbanisation à court-moyen terme (voir page 3).

➔ Pignollées : voir page 3.

Zones programmées à long terme (2030-2035)

Zone 1AU : destinée à recevoir un développement organisé de l'urbanisation, en une ou plusieurs tranches, avec une mixité des fonctions urbaines.
Zone 2AU : zone constituant une réserve foncière destinée à l'urbanisation à long terme.

Plan de zonage avant modification

Zone 1AU « La Cantinée »

Très forte rétention foncière, enclavement, absence de viabilités → **dans le cadre de la modification du PLU, la zone reste classée en 1AU mais est programmée à long terme (reliquat de 0,20 ha).**
 L'OAP « Zone 1AU de La Cantinée » n'est modifiée qu'à la marge.

Zone 2AU « Meix et pavots »

(1,20 ha hors programmation)
 La zone reste classée en 2AU (fermée à l'urbanisation) et n'est pas concernée par une OAP.

Zone 2AU « Pignollées / Le Meix Hugot »

(1,35 ha hors programmation)
 La zone reste classée en 2AU (fermée à l'urbanisation). L'OAP « Zone 1AU de Pignollées / Le Meix Hugot » n'est pas modifiée sur ce secteur.

Zone 2AU « Champs du Bois »

(0,47 ha hors programmation)
 La zone reste classée en 2AU (fermée à l'urbanisation) et n'est pas concernée par une OAP.

Zone 1AU « La Brûlée »

Poumon vert, protection AVAP, forte rétention foncière, absence de maîtrise foncière communale → **dans le cadre de la modification du PLU, la zone reste classée en 1AU mais est programmée à long terme (0,38 ha).**
 L'OAP « Zone 1AU de La Brûlée » n'est modifiée qu'à la marge.

Zone 2AU « La Brûlée »

(1,06 ha hors programmation)
 La zone reste classée en 2AU (fermée à l'urbanisation). L'OAP « Zone 1AU de La Brûlée » n'est pas modifiée sur ce secteur.

Zone 2AU/2AUi « Les Argillières »

(0,21 ha hors programmation)
 La zone reste classée en 2AU (fermée à l'urbanisation) et n'est pas concernée par une OAP.

Zones 2AU « La Barre » et « Le Mont du Chat »

(0,65 ha + 2,02 ha hors programmation)
 Les zones restent classées en 2AU (fermées à l'urbanisation). L'OAP « Zone 1AU de La Barre – Le Paradis - Le Mont du Chat » n'est modifiée qu'à la marge sur ce secteur.

Zone 1AU « Le Paradis »

Poumon vert, plantations de cassis, absence de maîtrise foncière communale → **dans le cadre de la modification du PLU, la zone reste classée en 1AU mais est programmée à long terme (reliquat de 0,60 ha).**
 L'OAP « Zone 1AU de La Barre – Le Paradis - Le Mont du Chat » n'est modifiée qu'à la marge sur ce secteur.

➔ **0,38 ha La Brûlée + 0,60 ha Le Paradis + 0,20 ha La Cantinée = 1,18 ha programmé à long terme (après 2030) et non mobilisable à court et moyen terme (voir page 3).**

Echéancier et bilan des surfaces (extrait de l'additif)

ECHEANCE	SECTEUR CONCERNE (voir détail dans les OAP)	SURFACE APPROXIMATIVE	DENSITE NETTE RETENUE (avec 20 à 25% d'espaces communs)*
Court-moyen terme	1AU « La Barre »	0,43 ha (hors accès parcelle AC129p et emplacement réservé pour l'élargir : 0,09 ha déjà classé en 1AU)	Plus de 30 logements/ha*
	1AU « Champeau »	2,17 ha dont 1ère phase de 1,36 ha environ et 2ème phase de 0,81 ha environ	12 à 16 logements/ha*
	1AU / 1AUi « Les Argillières »	1,12 ha	12 à 16 logements/ha*
	1AU « Pignollées / Le Meix Hugot »	0,54 ha dont 0,27 ha pour l'habitat (hors emprise de la rue des Lis et en-dehors de la surface de 0,27 ha dédiée à de l'équipement)	12 à 16 logements/ha
Long terme	1AU « La Brûlée »	0,38 ha (hors emprise de la RD970)	16 logements/ha
	1AU « Le Paradis »	0,60 ha (hors emprise de la RD970, de l'accès parcelle AC129p et de l'emplacement réservé pour l'élargir)	13 à 16 logements/ha
	1AU « La Catinée »	0,20 ha	-

*Calcul du nombre de logements correspondant sur les zones à ouvrir :

La Barre : opération envisagée d'environ 15 logements (chambres en résidence seniors)

Champeau :

- avec 25% d'espaces communs : $(2,17 \text{ ha} \times 0,75) \times 12$ (ou 16) logements/ha = 20 (à 26) logements

- avec 20% d'espaces communs : $(2,17 \text{ ha} \times 0,80) \times 12$ (ou 16) logements = 21 (à 28) logements

Les Argillières :

- avec 25% d'espaces communs : $(1,12 \text{ ha} \times 0,75) \times 12$ (ou 16) logements/ha = 10 (à 13) logements

- avec 20% d'espaces communs : $(1,12 \text{ ha} \times 0,80) \times 12$ (ou 16) logements = 11 (à 14) logements

Soit 45 (15+20+10) à 57 (15+28+14) logements maximum sur les 3 zones avec les densités retenues.

Le projet de modification vise à ouvrir à l'urbanisation une surface totale de 3,72 ha (dont 3,29 ha en extension de l'enveloppe urbaine existante, le secteur « La Barre » constituant une dent creuse).

De plus, la quasi-intégralité du foncier est maîtrisée par la commune et garantit des opérations de qualité en respect du paysage et de la biodiversité.

Par ailleurs, au regard des 1,72 ha actuellement classés en zone 1AU :

- **une surface totale de 1,18 ha est programmée à long terme** (après 2030) et n'est absolument pas mobilisable à court et moyen terme ;

- **le secteur opérant de 0,54 ha (« Pignollées / Meix Hugot ») est destiné à accueillir un équipement public pour partie (construction d'une cantine intercommunale à proximité d'installations scolaires existantes sur la partie Nord), et les logements possibles sur le reliquat pourraient aussi faire l'objet d'une rétention très forte** ; en raison du projet d'équipement public, et malgré cette forte rétention, cette zone est conservée dans le potentiel actuel de construction.

Aussi, la surface relative nette effectivement nouvellement consommée par cette modification du PLU pour un développement nécessaire de l'habitat, est seulement de : 3,72 ha – 1,18 ha = 2,54 ha.

Il est à noter que les zones 1AU temporisées (1,18 ha), en participant au corridor écologique urbain, représentent une valeur écologique bien supérieure aux surfaces consommées en extension urbaine sur les terres agricoles (3,29 ha).

La partie de zone Pignollées qui resterait affectée à l'habitat (0,27 ha), comme les parcelles libres dans les zones U (1,73 ha), restent très peu disponibles, en raison d'une très forte rétention, malgré la forte pression foncière. A échéance 2025/2030, ce potentiel plus qu'incertain ne peut pas être ajouté à celui des zones 2AU reclassées en zone 1AU, avec une pleine maîtrise foncière communale qui assure une programmation régulée linéairement du développement de l'habitat, et, de surcroît, avec une qualité d'aménagement parfaitement respectueuse des équilibres sociaux et environnementaux du village. Ne pas ouvrir ces zones 2AU conduit à geler le village, en totale opposition au PLH et au SCoT.

Etude environnementale - Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de SAINTE-MARIE-LA-BLANCHE

Document d'urbanisme concerné

- Document d'urbanisme et procédure concernés

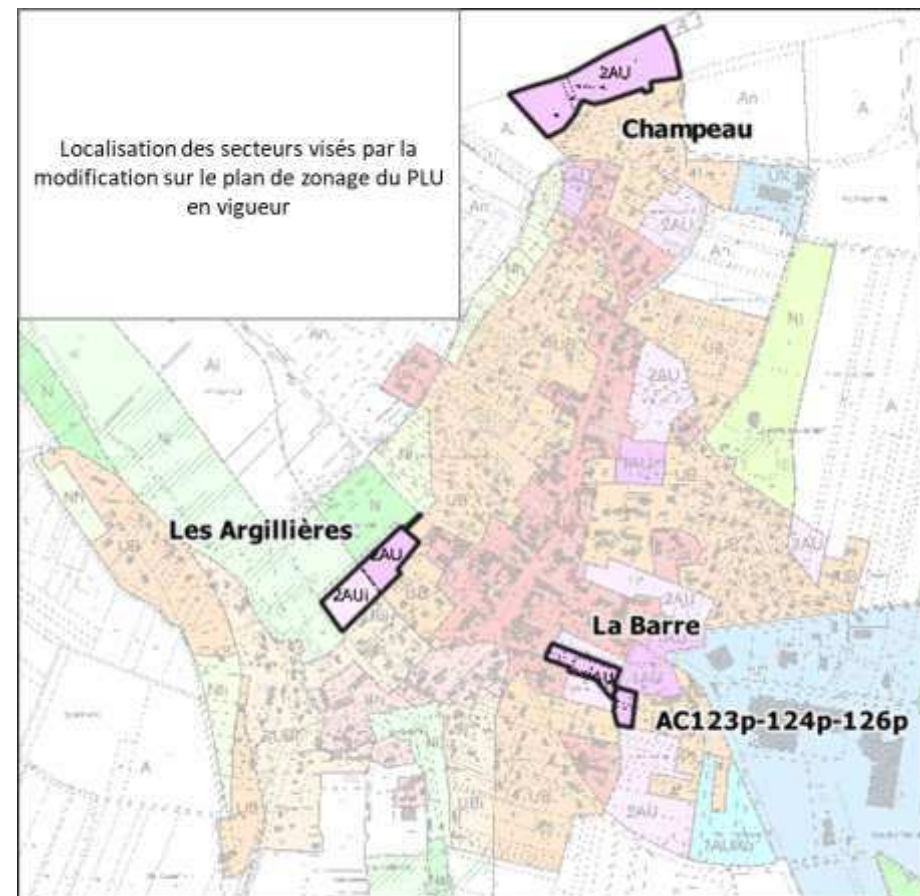
Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINTE-MARIE-LA-BLANCHE approuvé le 20 novembre 2012, mis en compatibilité le 13 septembre 2016, mis à jour le 22 novembre 2019 et consultable sur <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>
La présente étude porte sur la modification n°1 du PLU prescrite par arrêté du maire en date du 7 mars 2022 et par délibération motivée du Conseil municipal en date du 8 mars 2022 pour l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU.

- Communes et secteurs concernés

Une seule commune est concernée par la procédure : SAINTE-MARIE-LA-BLANCHE.

La modification du PLU porte :

- directement sur les zones 2AU/2AUi « La Barre » (pour partie), Le Mont du Chat » (parcelles AC123p-124p-126p), « Champeau », « Les Argillières » (pour partie) ;
- indirectement sur des zones 1AU (modifications subséquentes à l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU) ;
- le règlement de plusieurs zones.



Contexte

- Documents de rang supérieur et documents applicables

La commune est notamment concernée par les documents de rang supérieur suivants, avec lesquels la modification du PLU doit être compatible :

- le SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin ;
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud (CABCS) ;
- le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la CABCS ;
- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté.

Voir détails dans la note de présentation de la procédure (parties 2 et 8).

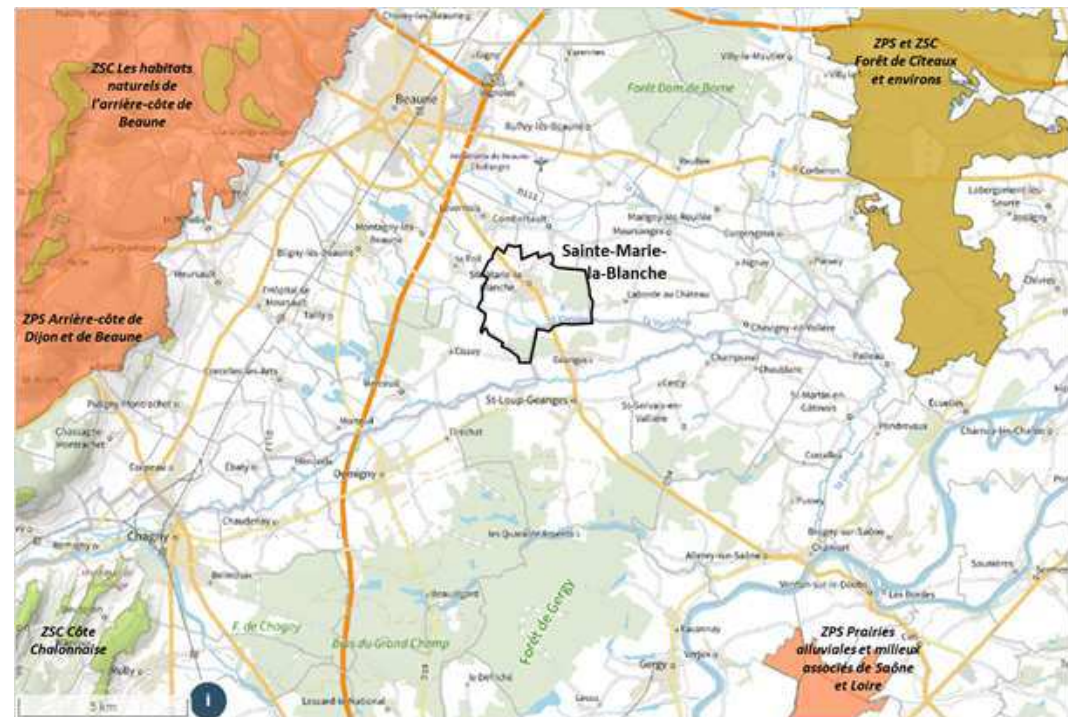
Le territoire est aussi concerné par :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) Rhône-Méditerranée ;
- le contrat de rivière de la Dheune.

- Précédentes évaluations environnementales

Ni le PLU approuvé le 20 novembre 2012, ni sa mise en compatibilité n°1, n'ont fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le territoire communal n'est pas concerné par un site Natura 2000 : les plus proches sont distants de 8 km environ.



Sites Natura 2000 –
DREAL BFC – sans échelle

Objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine

- Type de procédure

La présente demande porte sur la modification n°1 du PLU, conformément aux articles L.153-36 à 44 du code de l'urbanisme (modification de droit commun).

- Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU

La commune de SAINTE-MARIE-LA-BLANCHE totalisait une population de 900 habitants en 2019, d'après les données INSEE (et 950 en 2022 d'après la commune). Le territoire communal totalise une surface de 6,79 km².

La modification n°1 conduit notamment à l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones 2AU, correspondant à une superficie cumulée de 3,72 ha environ, qui mute du zonage 2AU/2AU_i vers le zonage 1AU/1AU_i, et de 0,2 ha environ qui mute du zonage 2AU vers le zonage UB :

ZONES DU PLU	PLU approuvé en 2012		Mise en compatibilité n°1 (2016)		Modification n°1	
	Surface (ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Surface (ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Surface (ha)	Pourcentage de la superficie du territoire
Zones U	86,5	12,6%	86,5	12,6%	86,7	12,7%
Zones 1AU	6,2	0,9%	6,2	0,9%	9,4	1,4%
Zones 2AU	9,9	1,4%	9,9	1,4%	6,5	0,9%
Zones A	308,7	45,1%	308,3	45,0%	308,3	45,0%
Zones N	273,9	40,0%	274,3	40,0%	274,3	40,0%
TOTAL	685,2		685,2		685,2	

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le PADD sont exprimés via des objectifs de densité :

« La municipalité souhaite s'inscrire dans la continuité de la croissance enregistrée sur les dix dernières années, en construisant son projet communal sur une perspective de croissance annuelle de 2%, correspondant à un apport de 320 habitants supplémentaires à horizon 2025.

Cette progression de la population nécessite, sur la période 2011-2025, la création d'environ 115 nouveaux logements qui correspond à un besoin en superficie de 12,1 ha.

La municipalité affiche un objectif de modération de sa consommation foncière par rapport à l'urbanisation passée. Le projet communal correspond à une consommation foncière réduite en passant d'une densité de construction de 8 à 10 logements par hectare à une densité de 10 à 16 logements par hectare (hors locatifs), 10 lorsque le découpage des terrains sur les dents creuses ou en bordure d'un cœur d'îlots ne permet pas physiquement d'aller au-delà et jusqu'à 16 lorsque la taille de l'opération laisse des latitudes pour une possible organisation des surfaces avec des espaces communs déduits des surfaces (densités nettes). »

- Caractéristiques de la procédure

La modification n°1 du PLU porte sur :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au lieu-dit « Champeau » au Nord du village, d'une partie de la zone 2AU située au Sud du village, au lieu-dit « La Barre », et d'une partie des zones 2AU et 2AUi au lieu-dit « Les Argillières » à l'Ouest du village ;
- l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ces zones ;
- l'ouverture à l'urbanisation de la partie des parcelles AC123-124-126 actuellement classées en zone 2AU, qui font l'objet d'un projet de développement agricole ;
- les éventuelles modifications subséquentes (règlement, OAP en vigueur...) ;
- l'adaptation de certaines règles du PLU, qui à l'usage, apparaissent inadaptées.

Voir détails dans la note de présentation de la procédure (parties 3-4-5).

Voir suite pages suivantes.

Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure

Le tableau ci-dessous identifie, par thématique, les enjeux et impacts environnementaux potentiels, du projet de modification n°1. Ces éléments sont proportionnés aux enjeux du territoire, des secteurs visés par la modification, à la portée du document d'urbanisme et des évolutions envisagées.

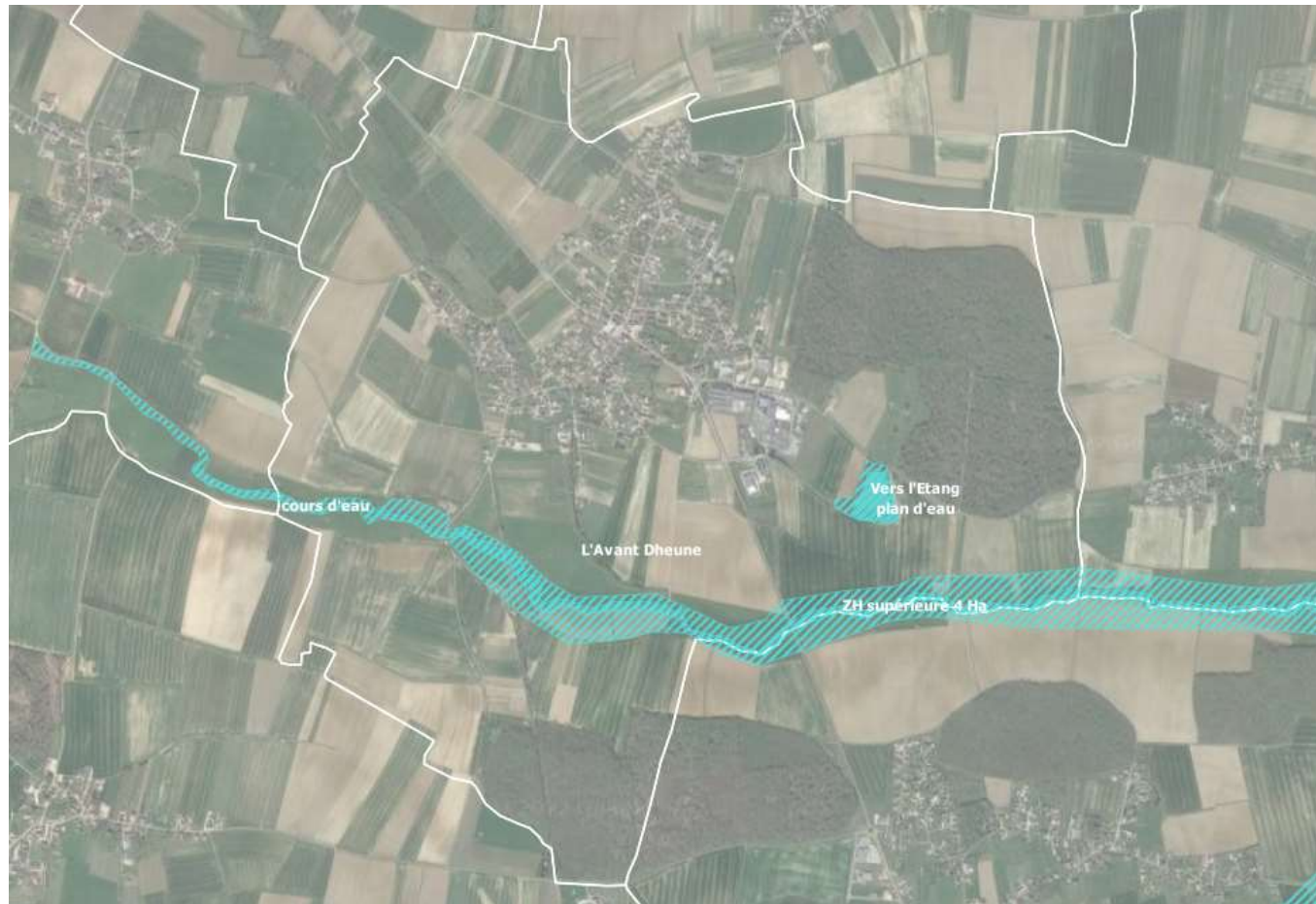
A noter qu'une grande partie des enjeux au niveau des zones 2AU ouvertes à l'urbanisation, sont exposés dans la notice de présentation de la modification (*partie 3.1.4*).

THEMATIQUE	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES POTENTIELLES du projet de modification (auto-évaluation)
<p>Consommation foncière</p>	<p>Le projet de modification conduit à ouvrir à l'urbanisation une surface totale de 3,72 ha.</p> <p><i>A noter toutefois, que la zone 2AU « La Barre » constitue davantage une dent creuse qu'une zone en extension. Elle constitue une opportunité de densifier une partie d'un cœur d'ilot.</i></p>	<p>Impact négatif faible à modéré</p> <p>Bien que justifié par le dynamisme et l'attractivité de la commune et par l'insuffisance des capacités d'urbanisation au sein des zones déjà urbanisées, le projet de modification conduira potentiellement à une modification durable de l'occupation du sol sur cette surface de 3,72 ha (artificialisation).</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les densités imposées dans les OAP (12 à 16 logements/ha net et 30 logements/ha net sur La Barre) sont supérieures à celles mises en œuvre sur les opérations passées, notamment celles qui jouxtent les zones 2AU en question (tranche 1 Champeau, rue V. Gaby) ; plus faibles que l'objectif donné par le SCoT, elles sont compensées par les opérations denses du centre-bourg (logements communaux et sociaux) ; - elles tiennent compte d'une volonté de développer, conformément au PADD du PLU, des opérations urbaines qualitatives, comportant une part importante d'espaces communs végétalisés (mails plantés) et supports de liaisons douces, gages d'un cadre de vie de qualité ; - les autres zones ouvertes à l'urbanisation, en particulier les zones 1AU, non mobilisables à court/moyen terme (poumons verts, jardins remarquables privés de l'AVAP, plantations de cassis, rétention foncière...), sont temporisées dans le cadre de la modification, à l'horizon 2030-2035 (surface totale de 1,18 ha) ; le PLU sera très probablement révisé entre-temps (après mise en compatibilité des documents supra communaux – SRADDET et SCoT - avec les évolutions légales récentes – loi Climat et résilience), et pourra

		<p>conduire à des déclassements ; la municipalité n'identifie pas, à ce stade, de capacités de compensation des ouvertures à l'urbanisation ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - la surface relative nette effectivement nouvellement consommée par cette modification du PLU pour un développement nécessaire de l'habitat, est ainsi, seulement de 3,72 – 1,18 = 2,54 ha. <p>Le projet de modification est ainsi compatible avec la « surface maximale consommable théoriquement » de 3,70 ha à l'horizon 2030, pour respecter stricto sensu la loi « Climat et Résilience » (surface consommée pour le développement résidentiel à Sainte-Marie-la-Blanche, de 2010 à 2021). Toutefois, l'objectif strict du ZAN n'est pas adapté à une commune comme Sainte-Marie-la-Blanche, reconnue « pôle de proximité » au sein du SCoT, et n'a pas fait l'objet d'une territorialisation à l'échelle de ce dernier, pour tenir compte des réalités locales.</p>
<p>Activités agricoles</p>	<p>Les zones 2AU « Champeau » et « Les Argillières » portent sur des surfaces exploitées (grandes cultures).</p>	<p>Impact négatif faible</p> <p>La zone « Champeau » a été achetée par la commune en 2005-2006 à un propriétaire privé non exploitant. Elle est actuellement exploitée en agriculture conventionnelle par son fils, un exploitant de Ruffey-lès-Beaune qui bénéficie d'une convention d'occupation précaire, du fait du fléchage de la zone pour son urbanisation. L'impact potentiel de l'urbanisation pour les espaces et l'activité agricole de cette exploitation est donc existant, mais limité (2,17 ha en limite de zone habitée) et « connu » depuis plus de 15 ans.</p> <p>La parcelle AD242 de la zone « Les Argillières », récemment acquise par la commune, est cultivée par l'exploitation Valentin dont le siège est à Meursanges, via un bail rural. Cet exploitant, appelé à l'acte d'achat par la commune, a donné son accord pour cette acquisition aux fins d'extension de l'urbanisation. Il exploite une surface totale de plus de 250 ha en agriculture conventionnelle. L'impact potentiel de l'urbanisation pour les espaces et l'activité agricole de cette exploitation est donc existant, mais limité (1,12 ha sur cette parcelle, en limite de zone habitée).</p> <p>D'après les données Géoportail, les deux zones sont caractérisées par des sols où l'eau a tendance à s'accumuler. Les terres de la commune, sont, d'une façon générale, d'une valeur agronomique notoirement peu recherchée, bien inférieure aux autres communes périphériques de Beaune.</p>

THEMATIQUE	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES POTENTIELLES du projet de modification (auto-évaluation)
<p>Occupation du sol, milieux naturels, biodiversité, fonctionnalités écologiques</p>	<p>Le territoire communal n'est pas concerné par un site Natura 2000, ni par une autre protection réglementaire, ni pas une zone d'inventaire ZNIEFF.</p> <p>Il compte plusieurs zones humides au niveau d'une partie de son réseau hydrographique : l'Avant-Dheune et l'étang au lieu-dit « Vers l'étang ». <i>Voir carte ci-dessous et annexe 1 « trame verte et bleue ».</i></p> <p>Ces zones ne jouxtent pas les secteurs visés par la modification, et se localisent en aval ; les enjeux sont donc liés à la gestion des eaux pluviales, pour éviter les pollutions de ces milieux remarquables (<i>voir rubrique sur les Ressources en eau ci-dessous</i>). Aucune zone humide n'est connue sur les secteurs visés par la modification.</p> <p>Les zones 2AU « Champeau » et « Les Argillières » constituent des champs cultivés ; la zone 2AU « La Barre » se compose d'une prairie inexploitable du point de vue agricole et de fonds de jardin. Ces 3 zones présentent peu d'intérêt du point de vue des milieux naturels et de la biodiversité.</p> <p>Le SCoT n'identifie aucun enjeu particulier sur ces 3 zones (<i>voir notice de présentation, partie 2.1, et annexe 1 « trame verte et bleue »</i>). Elles sont incluses, comme l'ensemble du territoire communal, au sein d'une continuité écologique, qu'elles ne conduisent toutefois pas à rompre : les 2 zones en extension sont au contact de l'enveloppe urbaine et proposent un développement urbain « en épaisseur ».</p> <p>Le SRADDET (trame verte et bleue) identifie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un réservoir de biodiversité forestier (Bois de Sainte-Marie) ; - les milieux humides associés à l'Avant-Dheune ; - des obstacles à l'écoulement des eaux (barrage ou seuil) au niveau des 2 étangs présents sur le bourg. 	<p>Impacts négatifs nuls / impacts positifs</p> <p>-Concernant la qualité des milieux aquatiques et humides : <i>voir rubrique Ressource en eau.</i></p> <p>-Les dispositions inscrites dans les OAP en faveur de la végétalisation (haies, mails plantés) permettront de développer un certain niveau de végétalisation, favorable à la biodiversité et aux continuités écologiques.</p> <p>-En outre, les zones 1AU temporisées, en participant au corridor écologique urbain, représentent une valeur écologique bien supérieure aux surfaces consommées en extension urbaine sur les terres agricoles.</p>

<p>Les zones 2AU ne sont pas concernées par cette trame verte et bleue (sauf zones humides – voir ci-dessus).</p>	
---	--



*Localisation des zones humides à Sainte-Marie-la-Blanche, répertoriées par l'inventaire régional des zones humides -
Source : IDEO BFC – fond de plan GoogleSatellite*

THEMATIQUE	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES POTENTIELLES du projet de modification
Paysages et patrimoine	<p>Le territoire communal est intégralement concerné par une AVAP approuvée le 04/06/2019.</p> <p>Les zones 2AU visées par la modification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - se situent en « secteur d'expansion » (La Barre, Champeau) ou en « secteur paysager (Les Argillières) ; - sont concernées par la « zone de vue » (La Barre, Les Argillières). <p>En outre, plusieurs jardins classés en zone U ou AU sont identifiés parmi les « jardins et parcs d'agrément privés », que le règlement de l'AVAP rend inconstructibles (<i>voir notice de présentation – partie 7.3</i>).</p> <p>La portée et les prescriptions de l'AVAP sont détaillées dans la notice de présentation de la modification (<i>voir notice de présentation – partie 3.1.4</i>).</p> <p>Le PADD du PLU demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la généralisation des mails plantés en accompagnement des voies créées ; - la plantation de haies entre la zone urbanisée et la zone agricole, sur la zone « Champeau » ; cet enjeu d'atténuation de la perception du village dans les vues lointaines et d'intégration du bâti concerne également la zone « Les Argillières », en lien avec l'AVAP, le PADD et le SCoT (entrée de village) ; - le SCoT identifie la façade bâtie Est du quartier du Champeau existant comme étant à traiter ; en outre, ce quartier est visible en vue lointaine depuis Combertault. <p><i>Voir photographies en infra.</i></p>	<p>Impacts négatifs faibles</p> <p>-Les prescriptions de l'AVAP s'appliquent simultanément au PLU (Servitudes d'Utilité Publique), mais c'est le PLU qui gère la constructibilité : la zone « Les Argillières » peut donc être ouverte à l'urbanisation. Concernant les « jardins et parcs d'agrément privés » : la mise en cohérence de l'AVAP et du PLU pourra être faite lors de la prochaine révision générale du PLU. En attendant, il est retenu dans la modification, de rappeler les règles applicables à ces jardins et parcs, au sein de l'article 1 du règlement des zones constructibles – ouvertes ou fermées - concernées (UA, UB, 1AU, 2AU).</p> <p>-Les dispositions inscrites dans les OAP en faveur de la végétalisation (mails plantés mais surtout haies en bordure des zones « Champeau » et « Les Argillières ») permettront :</p> <ul style="list-style-type: none"> *d'atténuer la perception du village depuis les vues lointaines, *de traiter les entrées de village qui seront modifiées, *d'intégrer les futures constructions, *et de traiter les interfaces avec les espaces agricoles. <p>L'exigence de privilégier des haies mixtes d'essences locales, de type bocager, permettra de préserver les vues lointaines depuis les zones 2AU concernées (notamment « Champeau », et d'éviter l'effet « écran » de haies monospécifiques composées de plantations hautes).</p>



Vue sur l'entrée Nord du village (RD111p) – Le quartier actuel du Champeau est visible à droite, et une partie de la zone 2AU à sa droite



Vue éloignée sur le Nord du village de Sainte-Marie-la-Blanche, dont le quartier existant de Champeau et la zone 2AU, depuis Combertault



Vue sur la zone 2AU « Les Argillières » depuis la rue du même nom

THEMATIQUE	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES POTENTIELLES du projet de modification
<p>Ressources en eau et réseaux</p>	<p>Aucun des secteurs visés par la modification ne borde directement le réseau hydrographique présent sur le territoire communal (l'Avant-Dheune, son affluent l'Avant-Dheunotte traversant 2 étangs, un ruisseau affluent et traversant aussi un étang) ; toutefois, la zone 2AU « Les Argillières » en est proche.</p> <p>Le territoire communal n'est pas concerné par un captage d'eau potable, ni un périmètre de protection de captage, ni une zone de sauvegarde.</p> <p>Le projet de SCoT révisé inclut la commune dans un secteur de vigilance vis-à-vis de l'approvisionnement en eau potable.</p> <p>D'après les données de la CABCS compétente en AEP, les ressources en eau pourraient présenter une situation déficitaire en période d'été, de vendanges et touristique à l'horizon 2035 (Schéma directeur en cours d'élaboration).</p> <p>Ce qui représente un enjeu dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU, qui conduira à des besoins en eau potable supplémentaires par rapport à la situation actuelle.</p> <p>En outre, l'imperméabilisation des sols entrainera une augmentation des eaux pluviales de ruissellement.</p> <p>Les zones 2AU visées par la présente modification sont aisément raccordables aux réseaux humides et secs, présents à proximité.</p> <p>La nouvelle station d'épuration de la commune a été mise en service en 2017 et dispose encore de capacités importantes (en 2020 sa capacité était utilisée à 60%).</p>	<p>Impacts négatifs faibles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les conditions de raccordement aux différents réseaux et modalités de gestion des eaux pluviales sont données par le règlement (article 4, notamment en zone 1AU) et par l'AVAP (fossé à créer en accompagnement des voies nouvelles). - La démonstration de l'adéquation entre les besoins de traitement des eaux usées, les besoins en eau potable, et les capacités de traitement ou des ressources est faite dans la notice de présentation de la modification (<i>voir notice de présentation, partie 3.2.7</i>). <p>Concernant l'eau potable, elle conclut :</p> <p><i>« Après modification, le potentiel réel d'urbanisation à vocation d'habitat du PLU à court/moyen terme conduira à une hausse de 24% du volume vendu sur la commune, hors Plastipack, en 2030, par rapport à 2020, mais de seulement 0,5% par rapport au volume total vendu aux abonnés domestiques en 2020 à l'échelle de l'intercommunalité. La future révision générale du PLU permettra de redéfinir les besoins en logements à plus long terme ; en attendant, les zones 1AU sont temporisées, limitant les besoins nouveaux en eau potable.</i></p> <p><i>Le Schéma directeur pourra apporter des éléments complémentaires. La commune de Sainte-Marie-la-Blanche n'a elle-même aucune problématique d'approvisionnement. De plus, un projet d'interconnexion est envisagé avec le Grand Chalon (ressource Saône-Doubs), interconnexion qui se fera entre Sainte-Marie et Saint-Loup-Géanges. »</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La gestion des eaux pluviales est encadrée par le règlement du PLU (article 4, notamment en zone 1AU). En outre, un règlement de service s'applique au niveau de la CABCS, indépendamment du PLU. Celui-ci pourra être intégré au PLU lors de sa révision générale. Enfin, les OAP modifiées ou créées exigent une large place pour les espaces communs, dont espaces végétalisés (mails plantés) et cheminement doux, qui pourront aussi être le support d'une gestion « douce » des eaux pluviales.

THEMATIQUE	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES POTENTIELLES du projet de modification
<p>Risques et nuisances</p>	<p>L'ensemble du territoire communal est concerné par un aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux. Le code de la construction et de l'habitation impose la réalisation d'une étude géotechnique en zone d'aléa moyen à fort, pour la vente de terrains non bâtis, dont les règles du PLU permettent la construction de maisons individuelles.</p> <p>Au plus proche, la zone « La Barre » se situe à 200 m d'un ancien site industriel (SOTALOR) repris par MILLET-SAMABLAN, une ICPE soumise à autorisation, non SEVESO.</p> <p>Le domaine REMY limitrophe, peut également relever du régime déclaratif des ICPE, en fonction de son volume de production.</p> <p>La RD970 est concernée par le classement sonore départemental. La largeur des secteurs affectés par le bruit dans la traversée du bourg est de 30 mètres de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée. La zone 2AU « La Barre » n'est pas concernée ; la zone 2AU « Les Argillières » n'est concernée qu'au niveau de l'étroite bande bordant la zone UB (« accès »).</p> <p>La zone « Les Argillières » est en partie soumise à des risques d'inondations (zone 2AU_i - Atlas de Zones Inondables de 2003), ne rendant toutefois pas la zone inconstructible : le règlement du PLU dans les secteurs inondables interdit les sous-sols et autorise les nouvelles constructions (notamment) sous réserve que le niveau du premier plancher se situe au-dessus des plus hautes eaux connues, et à condition qu'elles n'entravent pas le libre écoulement des eaux.</p> <p>De plus, la lecture de l'étude IPSEAU de 2003, à l'appui de l'AZI, laisse à penser que les limites des zones inondables sont celles des crues décennale, centennale et exceptionnelle (extraits), et non celles du lit majeur, qui ont été reprises dans le PLU (zones indicées « i »). La zone «</p>	<p>Impacts négatifs faibles</p> <p>- Les aléas liés aux argiles, les risques et nuisances technologiques sont maîtrisés par des réglementations indépendantes du PLU ; des études géotechniques seront nécessaires lors de la vente des terrains sur les zones 2AU ouvertes à l'urbanisation.</p> <p>-Le projet de modification ne remet pas en cause les dispositions du PLU en vigueur en faveur de la limitation des risques d'inondations. A noter qu'une opération similaire à la future opération des Argillières (secteur UB_i) a été acceptée, en secteur UB_i, sans prescription complémentaire à celles inscrites dans le PLU.</p> <p>-Si le ruissellement des eaux pluviales sera augmenté par l'artificialisation des sols, la gestion des eaux pluviales est toutefois encadrée par le règlement du PLU et le règlement de service de la CABCS (indépendant du PLU – voir rubrique précédente sur les ressources en eau).</p>

	Les Argillières » n'est pas concernée par ces crues de références, d'après l'étude.	
--	---	--

THEMATIQUE	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INCIDENCES POTENTIELLES du projet de modification
Air, énergies, climat	<ul style="list-style-type: none"> - Performance énergétique du bâti et développement des énergies renouvelables, en lien avec le PCAET et le SRADDET (<i>voir notice de présentation – parties 2.3 et 2.4</i>). - Développement des cheminements doux, en lien avec le PCAET, le SRADDET et le PADD du PLU (il demande d'assurer une continuité de liaisons douces en prévoyant leur création dans l'aménagement des cœurs d'ilots). 	<p>Impacts positifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet de modification intègre des dispositions en faveur de la performance énergétique et le développement des énergies renouvelables, y compris en zone 1AU (zonage retenu pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU). -Les OAP créées dans le cadre de la modification reprennent les principes inscrits au PADD concernant les continuités de liaisons douces.

En conclusion, le projet de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement physique et humain, et ne requiert pas, à priori, la réalisation d'une évaluation environnementale.

Annexes

Annexe « trame verte et bleue ».

Synthèse sur les trames vertes et bleues du territoire communal

Les trames vertes et bleues sont notamment identifiées par les zones naturelles du PLU en vigueur : voir carte ci-dessous, complétée des zones humides de l'inventaire départemental.



Zones naturelles du PLU :


 N


 Ni

 Nh

 Ni

 Nsi

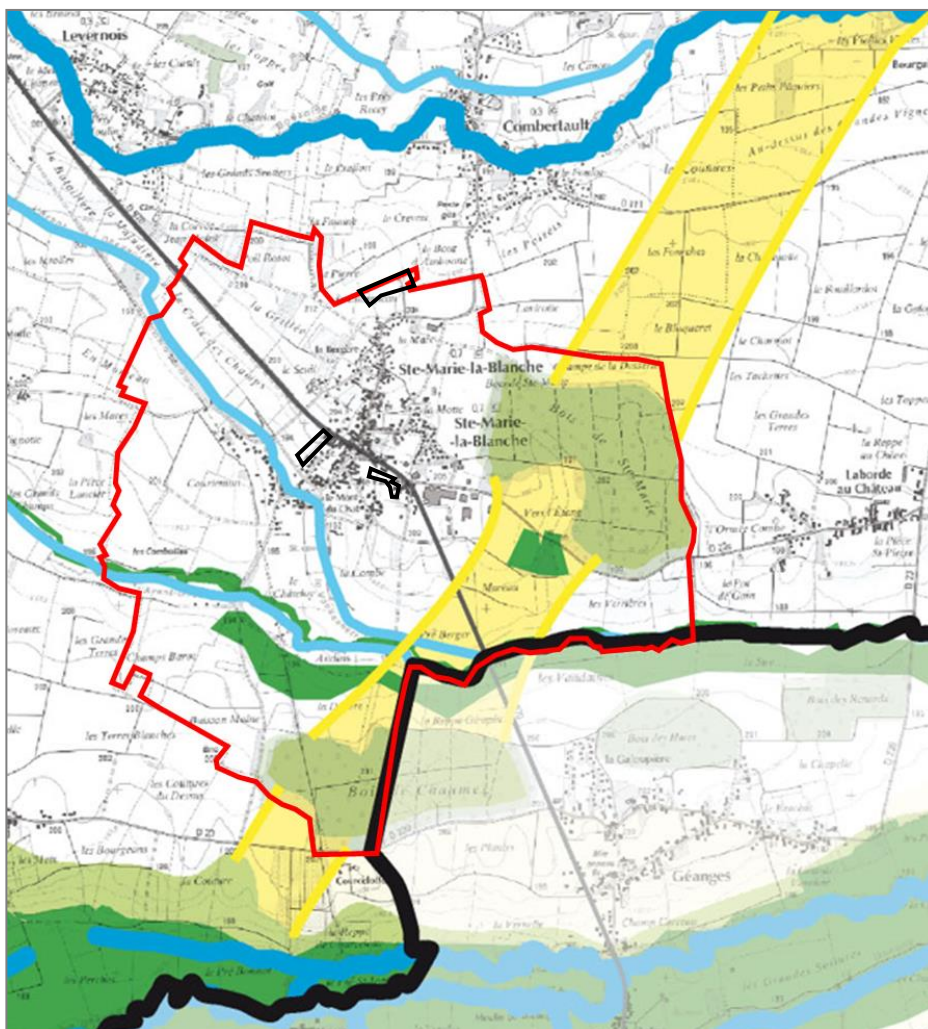
 Zones humides - inventaire départemental

 Zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la modification du PLU

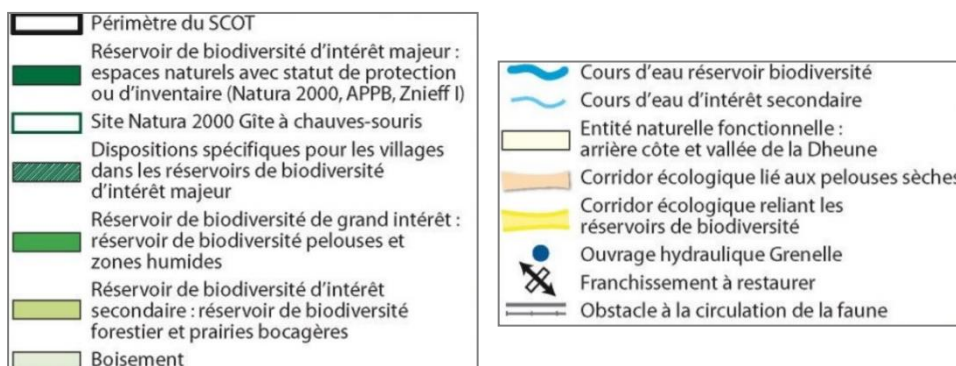
Mais aussi par le SCoT (SCoT en vigueur et son projet de révision) :

Du point de vue de la biodiversité et des continuités écologiques, le SCoT prescrit, à Sainte-Marie-la-Blanche :

- des réservoirs de biodiversité de grand intérêt, à protéger de toute construction (correspondant aux zones humides de l'inventaire régional : étang, abords de l'Avant-Dheune) ;
- des réservoirs de biodiversité d'intérêt secondaire, forestiers, à maintenir inconstructible (Bois de Sainte-Marie à l'Est et Bois de Chaume au Sud) ;
- un corridor écologique reliant, à l'échelle du territoire du SCoT, la forêt domaniale de Borne au Nord, à la vallée de la Dheune au Sud, à maintenir inconstructible ;
- les cours d'eau que sont la Vandeuette et l'Avant-Dheune, dont les abords sont à protéger.



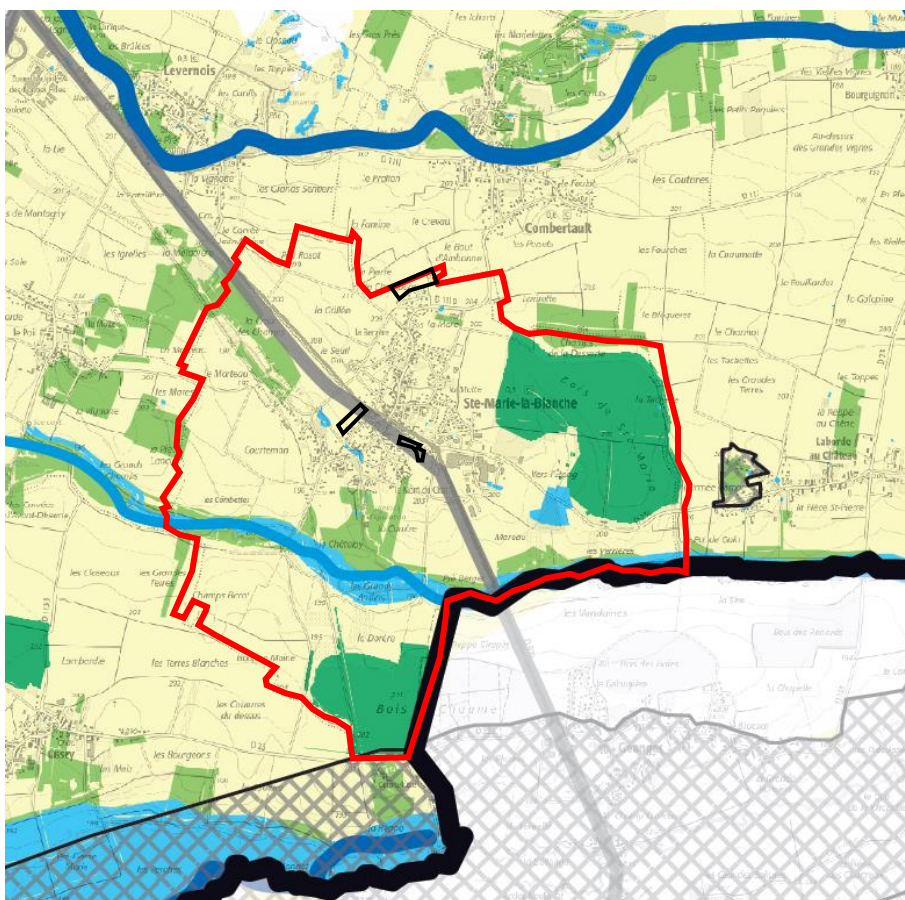
Extrait de la carte de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques
 DOO SCoT en vigueur - Limite communale en rouge et zones ouvertes dans le
cadre de la modification en noir



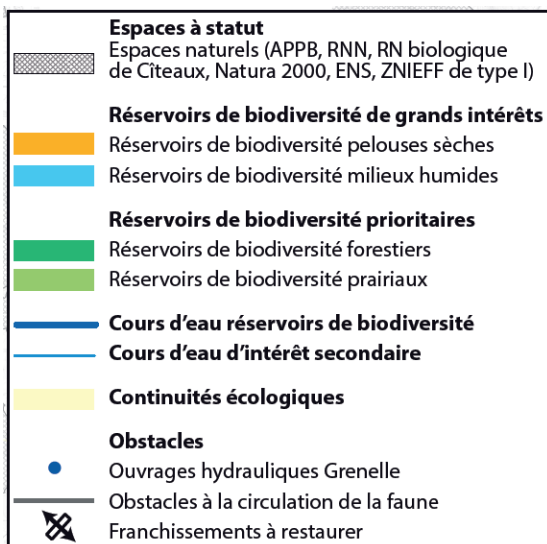
Mais aussi par le SCoT (SCoT en vigueur et son projet de révision) :

L'arrêt-projet du SCoT révisé identifie :

- les mêmes réservoirs de biodiversité de grand intérêt que le SCoT en vigueur, complétés des 2 étangs au sein du bourg ;
- les mêmes réservoirs forestiers d'intérêt secondaire, désormais dénommés « réservoirs prioritaires », complétés des réservoirs de biodiversité prairiaux (entre le Bois de Sainte-Marie et Combertault, aux abords de l'Avant-Dheune jusqu'au Sud du bourg, au Sud de la route de Beaune) ;
- de vastes continuités écologiques reliant les réservoirs de la plaine de Saône.



Extrait de la carte de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques DOO SCoT arrêté- Limite communale en rouge et zones ouvertes dans le cadre de la modification en noir



Enfin, le **SRADDET (Schéma Régional de Cohérence Ecologique** qui y est intégré) identifie (trame verte et bleue) identifie :

- les milieux humides associés à l'Avant-Dheune ;
- des obstacles à l'écoulement des eaux (barrage ou seuil) au niveau des 2 étangs présents sur le bourg.

Toutefois, le lien vers l'Atlas à jour n'est plus actif.

Le lien suivant n'est pas la version à jour du SRCE : <https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/9/TVB2.map>

Les zones 2AU ne sont pas concernées par cette trame verte et bleue.

Département de la Côte d'Or

Communauté d'agglomération Beaune Côte Sud

Commune de Sainte-Marie-la-Blanche

**DECLARATION DE PROJET AVEC MISE
EN COMPATIBILITE DU PLU**

APPROBATION

1- Notice de présentation

Vu pour être annexé à notre délibération
en date de ce jour,

Le 13 septembre 2016

Le Maire

Le Maire
Michel QUINET



SOMMAIRE

I- OBJET DE L'OPERATION ET CONTEXTE LEGISLATIF	1
II- PRESENTATION DU PROJET.....	2
III-DISPOSITIONS PROPOSEES POUR ASSURER LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	3
IV-EXAMEN AU CAS PAR CAS	5
V- CONSEQUENCES DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	5

I- OBJET DE L'OPERATION ET CONTEXTE LEGISLATIF

La station d'épuration actuelle de Sainte-Marie-la-Blanche ne répond plus aux besoins de la commune. En raison de sa vétusté et de son sous-dimensionnement, la Communauté d'Agglomération BEAUNE, Côte et Sud, compétente en matière d'assainissement, a décidé la construction d'une nouvelle unité de traitement.

La station actuelle est implantée au sud-ouest de la commune, le long du ruisseau la Vandeuette, au lieu-dit « la Combe » sur la parcelle ZH numéro 67 du cadastre communal. Elle est classée en secteur Nsi du Plan Local d'Urbanisme (PLU) correspondant à un secteur spécifique de la zone naturelle pour la station d'épuration.

Le projet pour la nouvelle station ne peut être réalisé au même emplacement, l'emprise des terrains actuels étant insuffisante.



La communauté d'agglomération souhaite construire la nouvelle station à proximité de la précédente, sur une parcelle actuellement classée en zone agricole inconstructible Ai et en faible partie en zone naturelle inondable inconstructible Ni par le PLU de Sainte-Marie-La-Blanche, ces deux secteurs inconstructibles ne permettant pas la réalisation du projet.

Contexte législatif :

L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, dispose que L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent se prononcer après enquête publique, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction.

La Communauté d'Agglomération BEAUNE, Côte et Sud a pour compétence l'assainissement et le traitement des eaux ; elle assurera la Maîtrise d'Ouvrage du projet d'intérêt général de création de la nouvelle station d'épuration. Compte tenu de la nature du projet, il appartient donc à la Communauté d'Agglomération d'engager une procédure de déclaration de projet, au vu de l'intérêt général, emportant mise en compatibilité du PLU, conformément à l'article R 123-23-3 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure a été initiée par délibération du bureau communautaire du 5 novembre 2015.

Lorsque la réalisation d'un projet public de construction ou d'une opération d'aménagement présentant un caractère d'intérêt général nécessite la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer cette mise en compatibilité font l'objet d'un examen conjoint, avant l'ouverture de l'enquête publique, de l'Etat et des personnes publiques associées.

II- PRESENTATION DU PROJET

La nouvelle station s'implantera sur une partie de la parcelle cadastrée ZH n° 59 d'environ 3 300 m². Elle sera accessible depuis un chemin d'accès créé à l'extrémité de la rue de la Combe. Elle sera dimensionnée pour 2 000 EH. Le traitement retenu sera biologique type « boues activées en aération prolongée ».

Le réseau d'assainissement actuel sera prolongé jusqu'à un poste de relèvement situé à l'entrée de la future station d'épuration. Les effluents transiteront ensuite par un ouvrage de prétraitements (dégrilleur, dégraisseur, dessableur), puis par un bassin d'aération de 380 m³ (traitement de la pollution carbonée et azotée) et enfin par un bassin de clarification (décantation des boues) avant rejet des effluents traités au milieu naturel (La Vandeunette) via un canal de comptage type venturi.

Par mesure de précautions, les ouvrages seront calés au minimum à +0,50 mètre par rapport à la côte 191.70 m NGF (cote de la crue de référence centennale). Il est cependant à noter que la parcelle n'a été concernée ni par les crues d'occurrence centennale, ni par les inondations de 2014.

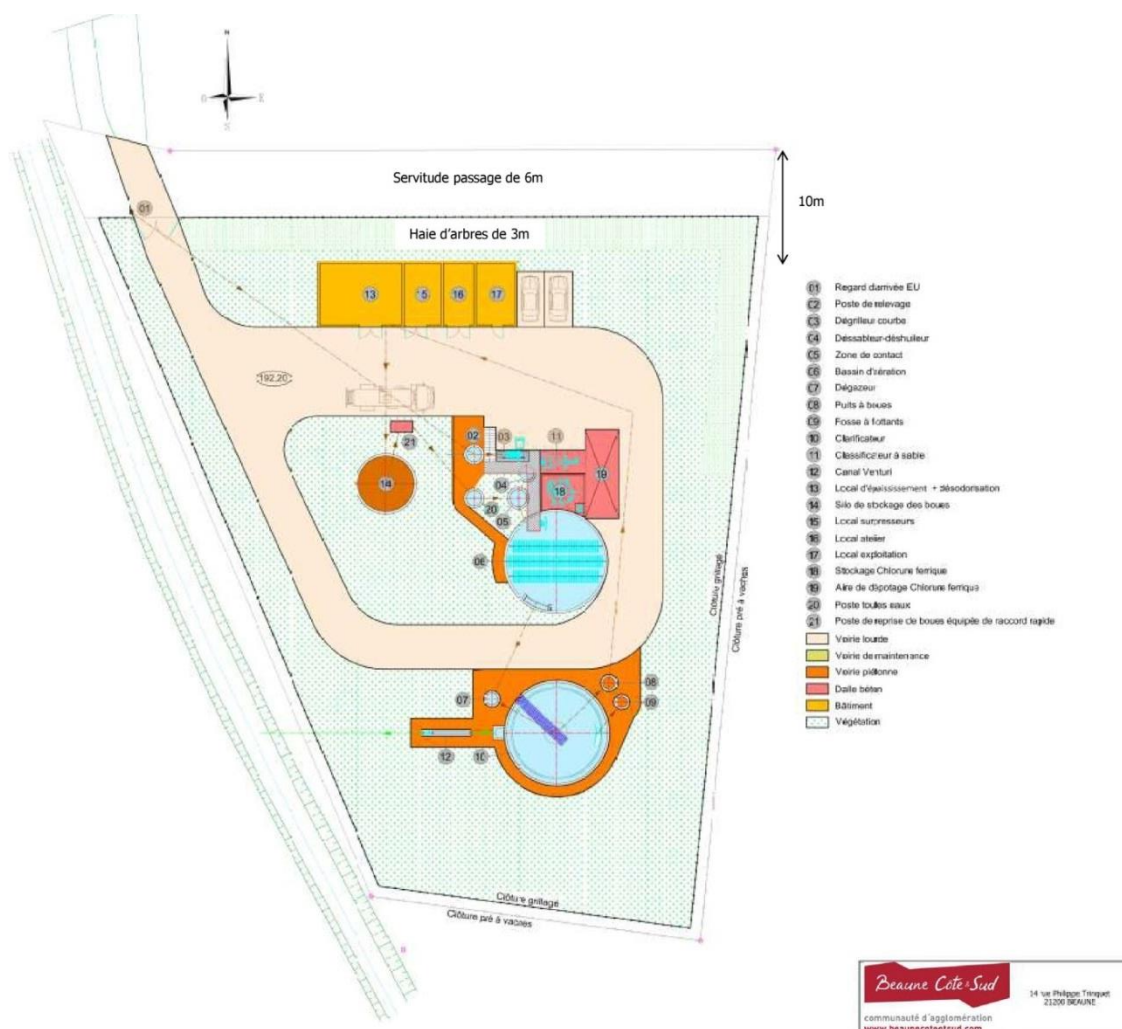
Les boues issues du traitement seront stockées en silo avant d'être envoyées sur le site de l'UDEP MONGE sise à COMBERTAULT, puis seront compostées sur la commune d'ALLEROT (71).

La nouvelle station devrait être mise en service fin 2017. La station actuelle sera ensuite démolie, les déblais évacués en centre de traitement agréé et le terrain enherbé.

Une haie d'arbres de haute tige sera plantée en limite nord dans le but d'assurer l'insertion paysagère de la future station.

Une servitude de passage est définie au nord de la parcelle afin de permettre l'accès à la parcelle agricole situé à l'est.

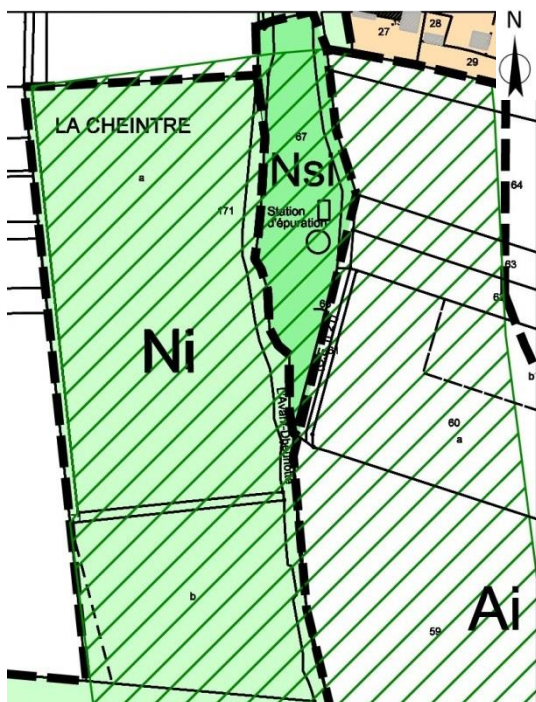
Plan masse de l'avant-projet sommaire



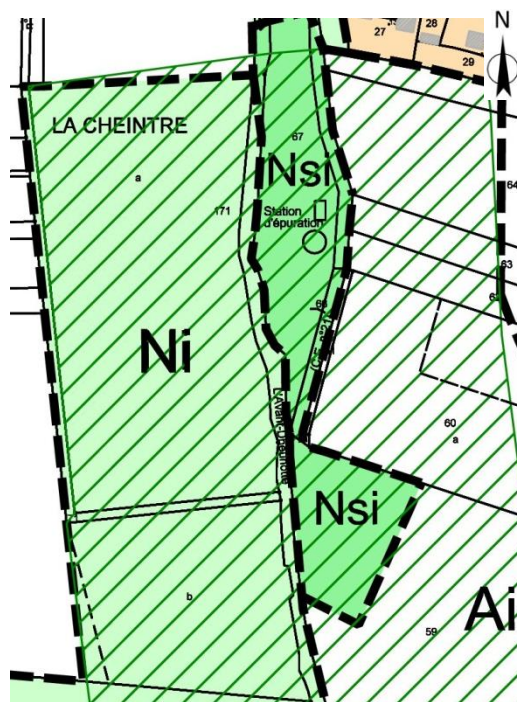
1.2. Compatibilité du projet avec le règlement graphique

Modifications à apporter au plan de zonage

Plan de zonage actuellement applicable



Plan de zonage modifié



La nouvelle station s'implantera sur une partie de la parcelle cadastrée ZH n° 59 d'une superficie d'environ 3 300 m², propriété de la commune de Sainte-Marie-La-Blanche, qui est actuellement classée en zone agricole inconstructible Ai et en faible partie en zone naturelle inondable inconstructible Ni par le PLU de Sainte-Marie-La-Blanche (12 m²). Le chemin d'accès à aménager dans la prolongation de la rue de la Combe est classé en zone Ai.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire de classer l'emprise du projet ainsi que le chemin d'accès en zone Nsi, correspondant à la station d'épuration, zone dans laquelle seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la station d'épuration. L'actuel secteur Nsi serait donc étendu au sud.

Le secteur Nsi de la station d'épuration actuelle et le secteur où la communauté d'agglomération envisage son déplacement font l'objet d'une protection au titre du L 123-1-5 7 du code de l'urbanisme, comme éléments remarquables à préserver (prairies inondables de fonds de vallon et ripisylves).

Il est proposé de délimiter un secteur de taille limitée Nsi, qui prend strictement en compte les besoins nécessaires à la construction de la nouvelle station d'épuration. L'extension du secteur Nsi étant de superficie limitée (~3 300 m²), le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.

La parcelle qui est propriété communale, appartenait à l'origine à l'exploitant Kevin ROY. Ce dernier a validé le projet et accepté de céder à la commune l'emprise nécessaire à la construction de la station, qui ne porte pas atteinte à son exploitation agricole.

IV- Examen au cas par cas

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur le territoire de Sainte-Marie-la-Blanche. Les sites les plus proches se situent à plus de 6 km de la commune.

En application du décret 2012-995 du 23 août 2012, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Sainte-Marie-la-Blanche est soumise à la procédure d'examen au cas par cas au terme de laquelle l'autorité environnementale (le Préfet de Côte d'Or) décide si le projet de PLU doit ou non faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Le dossier sera transmis pour avis à l'autorité environnementale.

V- CONSEQUENCES DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Cette procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a pour conséquence :

- la modification de la pièce 4-1- Plan de zonage Bourg qui est annulé et remplacé par la pièce 4-1 jointe en annexe,
- la modification du tableau des superficies des zones du PLU qui est annulé et remplacé par le tableau suivant.

Zones Urbaines	UA	18,3	18,3
	- dont Uai	3,5	3,5
	UB	46,6	46,6
	- dont Ubi	9,1	9,1
	UX	21,6	21,6
	Total	86,5	86,5
Zones à Urbaniser	1AU	4,5	4,5
	1AUX	1,7	1,7
	2 AU	8,8	8,8
	- dont 2AUi	0,7	0,7
	2 AUX	1,1	1,1
	Total	16,1	16,1
Zones Agricoles	A	308,7	308,3
	- dont Ai	53,1	52,7
	- dont An	45,8	45,8
Zones Naturelles	N	273,9	274,3
	- dont Nh	4,5	4,5
	- dont Ni	97,3	97,3
	- dont NI	4,4	4,4
	- dont Nsi	0,6	1,0
TOTAL		685,2	685,2

Département de la Côte d'Or

Commune de **SAINTE MARIE LA BLANCHE**

PLAN LOCAL D'URBANISME
Elaboration – Approbation



1-RAPPORT DE PRESENTATION

<p>Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, le 20-11-2012 Le Maire Michel QUINET</p>	<p>Approuvé le 20-11-2012</p>
<p>Pour copie conforme, Le Maire</p>	

SOMMAIRE

PREAMBULE :	1
PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL	2
A - SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	4
1. <i>PRESENTATION DE LA COMMUNE</i>	4
1.1. Situation générale.....	4
1.2. Organisation du territoire communal.....	4
1.3. Desserte routière et ferroviaire.....	4
2. <i>ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME</i>	5
2.1. Le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.)	5
2.2. Les documents de rang supérieur.....	5
2.3. Projet d'Intérêt Général supra (PIG).....	5
3. <i>ORGANISMES INTERCOMMUNAUX</i>	5
3.1. Communauté d'agglomération de Beaune-Chagny-Nolay	5
3.2. Pays Beaunois	6
3.3. Syndicat Intercommunal d'Electricité de Côte d'Or (SICECO).....	6
3.4. Syndicat mixte du bassin des affluents rive gauche de la Dheune	7
B - LE DEVELOPPEMENT SOCIO-ECONOMIQUE	7
1. <i>LA POPULATION</i>	7
1.1. Evolution de la population municipale	7
1.2. Facteurs de l'évolution démographique.....	8
1.3. Structure de la population par âge et évolution des ménages	9
1.4. Population active	10
2. <i>LE LOGEMENT</i>	11
2.1. Evolution du parc de logement.....	11
2.2. Caractéristiques du parc de logement.....	12
3. <i>LES ACTIVITES ECONOMIQUES</i>	14
3.1. Les activités agricoles	14
3.2. Les activités industrielles, artisanales et commerciales.....	14
3.3. Les activités touristiques	17
4. <i>LES TRANSPORTS</i>	17
4.1. Les déplacements domicile-travail	17
4.2. Le transport collectif.....	17
5. <i>LES EQUIPEMENTS PUBLICS</i>	19
5.1. Les équipements d'infrastructures	19
5.2. Les équipements de structure	21
5.3. Les outils de financements	22
6. <i>LES PROJETS EN COURS OU EN REFLEXION</i>	22
DEUXIEME PARTIE : PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL	24
A - CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA COMMUNE	24
1. <i>LES ZNIEFF, le réseau NATURA 2000</i>	24
2. <i>LE SDAGE</i>	24
3. <i>INAO ((Institut National de l'Origine et de la Qualité))</i>	24
B - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	24
1. <i>LE MILIEU PHYSIQUE</i>	24
1.1. Le climat	24
1.2. La topographie.....	27
1.3. Géologie, pédologie.....	27
1.4. L'hydrographie.....	27
1.5. L'hydrogéologie	29
2. <i>LES MILIEUX NATURELS</i>	29
2.1. Les milieux aquatiques	29
2.2. Les prairies et le bocage	30

2.3. Les boisements	31
2.4. Les milieux cultivés	33
2.5. Dynamique, évolution	33
2.6. Trame verte et bleue	33
3. L'OCCUPATION HUMAINE	35
3.1. Patrimoine archéologique	35
3.2. L'occupation humaine actuelle	35
4. L'INFORMATION SUR LES RISQUES.....	36
C - LA STRUCTURE URBAINE	42
1. L'ORGANISATION DU TERRITOIRE	42
1.1. Un territoire de plaine, la proximité de l'eau	42
1.2. Un axe routier Est-Ouest prédominant	42
1.3. Une implantation bâtie suivant un axe principal Nord-Sud,	43
1.4. L'église à l'écart du village	46
2. LES ESPACES PUBLICS ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS	48
2.1. Des équipements publics répartis dans le village	48
2.2. Les espaces publics : de belles séquences plantées et un maillage primaire et secondaire hiérarchisé	50
3. DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL, ENSEMBLES BATIS.....	54
3.1. Les typologies bâties, révélatrices du mode de vie	55
3.2. Le patrimoine architectural	60
D - ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	62
E - LES PAYSAGES	65
1. LES UNITES PAYSAGERES	65
2. LE PAYSAGE COMMUNAL.....	65
2.1. Perceptions du bourg	65
2.2. LES ESPACES ET LES POINTS REMARQUABLES	68
TROISIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS	69
A - LES CONSTATS ET LES OBJECTIFS	69
1. POPULATION	69
2. HABITAT	69
3. ACTIVITES ECONOMIQUES	70
3.1. L'activité agricole	70
3.2. L'activité artisanale et commerciale	70
4. LES TRANSPORTS.....	70
4.1. Le transport collectif.....	70
4.2. Les liaisons douces.....	71
5. LES ESPACES NATURELS ET LE PATRIMOINE.....	71
6. LES ESPACES ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	71
6.1. Les espaces publics	71
6.2. Les équipements publics.....	72
B - LES RECOMMANDATIONS DE L'ETAT	73
1. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR :	73
2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	73
3. RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES ET DE LEUR IMPACT SUR LE PLU	73
3.1. Politique de l'Habitat :	73
3.2. Politique publique pour la protection de l'environnement :	73
3.3. Politique de préservation de l'activité agricole :	74
3.4. Politique en matière d'accessibilité de la voirie et des espaces publics :	74
3.5. Politique publique en matière de sécurité routière :	74
4. INFORMATIONS UTILES	74
4.1. Prévention des risques :	74
4.2. En matière d'eau potable :	75
4.3. Prise en compte du patrimoine architectural, naturel et écologique, du paysage	75
4.4. Faire figurer les sites archéologiques au dossier de PLU	75
4.5. En matière de défense incendie	75
4.6. En matière de déchets	75

4.7. Pour la réception des émissions télévisées.	75
4.8. Pour la gestion des réseaux électriques et téléphoniques.	75
C - ANALYSE DES POTENTIALITES DE CONSTRUCTION SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL	76
1. <i>LES POTENTIALITES EN LOGEMENTS</i>	76
1.1. RECENSEMENT DES PROJETS EN COURS.....	76
1.2. TERRAINS SUFFISAMMENT DESSERVIS.....	78
1.3. TERRAINS NECESSITANT LA REALISATION D'ESPACES COMMUNS	81
2. <i>LES POTENTIALITES EN TERMES D'ACTIVITES</i>	89
D - PERSPECTIVES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUES	90
E - ORIENTATIONS RETENUES POUR LE PADD	91
1. <i>ASSURER UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE</i>	91
2. <i>ASSURER UN EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT</i>	97
3. <i>CONFORTER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE</i>	97
4. <i>MAINTENIR A SAINTE MARIE LA BLANCHE SON IDENTITE ET ORGANISER LE CADRE DE VIE</i>	97
5. <i>PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL</i>	98
5.1. Assurer une continuité écologique	98
5.2. Protéger le patrimoine naturel	98
5.3. Protéger les prairies inondables le long de la vallée de l'Avant-Dheunotte et de l'Avant-Dheune	98
5.4. Favoriser la prévention des risques	98
6. <i>S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DURABLE</i>	98
6.1. Réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergies des bâtiments.	98
6.2. Promouvoir des aménagements et des constructions à faible impact environnemental	99
6.3. Favoriser le développement de pratiques de mobilité durables	99
F - EXPLICATION DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	100
1. <i>LE ZONAGE DU TERRITOIRE</i>	100
1.1. Les zones urbaines (U)	100
1.2. Les zones à urbaniser (AU).....	101
1.3. Les zones naturelles et forestières (N).....	103
2. <i>LE REGLEMENT</i>	104
3. <i>TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU P.L.U.</i>	109
4. <i>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</i>	109
5. <i>DROIT DE PREEMPTION URBAIN</i>	110
6. <i>LES EMPLACEMENTS RESERVES</i>	110
7. <i>LES PLANS D'ALIGNEMENT</i>	111
8. <i>LES ELEMENTS INTEGRES EN ANNEXE AU P.L.U.</i>	111
QUATRIEME PARTIE : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION	112
A - INCIDENCES PREVISIBLES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	112
B - MODALITES RETENUES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	112
C - MISE EN ŒUVRE DE LA LOI SUR L'EAU	113

PREAMBULE :

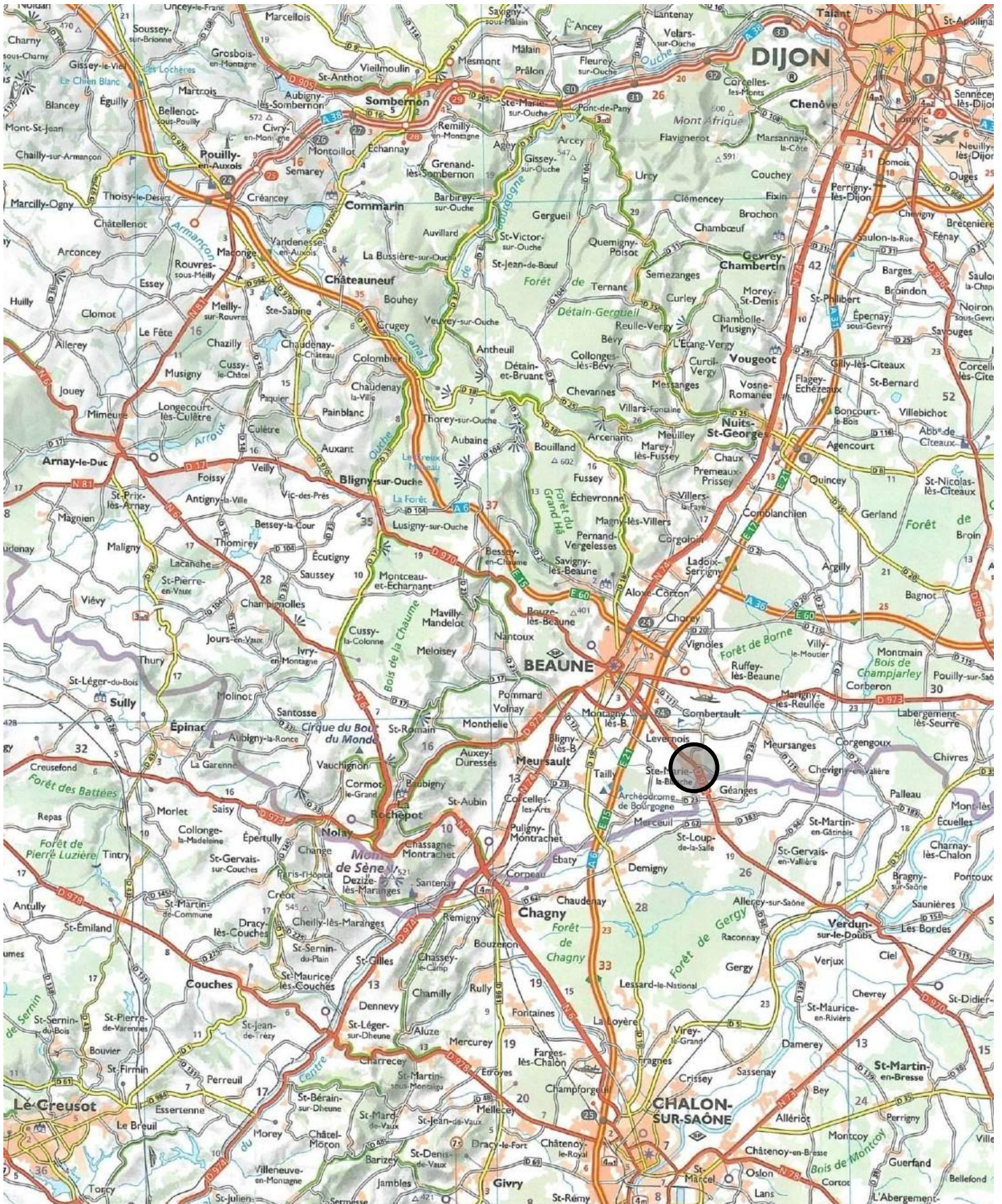
La présente élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) vise à créer un document d'urbanisme conforme aux exigences de la Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain, de la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et de la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite Grenelle 1, du 3 août 2009.

Le Plan Local d'Urbanisme permet à la commune, dans le respect des objectifs fixés par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, de traduire et de planifier le projet communal.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement dite Grenelle 2 a été promulguée en cours d'étude du PLU, le 12 juillet 2010. La municipalité a alors décidé de ne pas modifier son projet de PLU pour le rendre conforme à la loi « Grenelle 2 » et de différer cette mise en compatibilité. Le présent rapport de présentation est donc structuré suivant l'ancienne rédaction de l'article R 123-2. Néanmoins, elle a intégré à son étude l'analyse de la consommation du foncier sur les dix dernières années et recherché des densités de logements plus importantes que celles observées dans le passé.

PREMIERE PARTIE :
PRESENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL

La situation géographique



Source : Carte Michelin

A - SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.1. Situation générale

La commune de Sainte-Marie-la-Blanche est située à 8 km au sud-est de Beaune, à 26 km au nord de Chalon-sur-Saône et à 46 km de Dijon. Elle se trouve au sud du département de la Côte d'Or. Elle fait partie du canton de Beaune-Sud.

Sa superficie est de 679 ha. Elle est répartie selon les natures de terres ci-jointes (*source : données cadastrales 2010*). Le cadastre recense 29 Ha de vignes. En pratique il n'en subsiste que très peu.

La commune est couverte pour moitié par des terres cultivées. Les bois couvrent près d'1/5 du territoire communal et les pâtures 15%.

NATURES	SUPERFICIES (Ha)
Terres	334
Prés	99
Vergers	9
Vignes	29
Bois	122
Landes	4
Eaux	3
Jardins	12
Terrains à bâtir	4
Chemins de fer et canaux	1
Sols	43
Non cadastré	19
Totaux	679

1.2. Organisation du territoire communal

Le territoire communal est délimité au sud par la vallée de l'Avant-Dheune et à l'est par le bois de Sainte-Marie. Aucun élément physique ne marque les limites communales au nord et à l'ouest. Des champs de cultures prennent place à perte de vue.

L'urbanisation est concentrée autour du bourg. Elle ne compte aucun hameau.

Les communes limitrophes sont Levernois, Combertault, Meursanges, Saint-Loup-Géanges, Merceuil et Montagny-lès-Beaune.

1.3. Desserte routière et ferroviaire

La commune de Sainte-Marie-la-Blanche est traversée du nord-ouest au sud-est par une route départementale structurante, la RD 970 qui relie Lons-le-Saunier à Semur-en-Auxois.

Elle dispose d'une très bonne desserte routière. L'accès à Beaune est immédiat par la RD 970. L'échangeur autoroutier sud de Beaune se trouve à 7 km. La commune de Sainte Marie La Blanche se trouve ainsi à 8 mn de BEAUNE (9km), 25mn de CHALON SUR SAONE (33km) et 35 mn de DIJON (51 km).

La gare la plus proche se situe à Beaune.

2. ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME

2.1. Le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.)

La commune de Sainte-Marie-la-Blanche ne dispose d'aucun document d'urbanisme.

Les règles d'urbanisme qui s'appliquent sont constituées du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) et du **principe de constructibilité limitée**, qui ne permet de construire qu'à l'intérieur des parties actuellement urbanisées (bourg et hameaux déjà constitués).

Le Maire a présenté à son conseil municipal l'intérêt et l'opportunité pour la commune de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme : « Le positionnement géographique, à proximité de Beaune et en limite du bassin de vie et d'emploi du Val de Saône et de Chalon-sur-Saône, confère à Sainte-Marie-la-Blanche un essor démographique durable. L'objectif de la municipalité est d'accompagner ce dynamisme pour qu'il reste durable avec des orientations à prendre en termes de consommation des espaces agricoles, de mobilité, de développement de services, particulièrement aux personnes, de développement économique et social. Ainsi, il est nécessaire de planifier le développement du village. »

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme permettra l'expression d'un véritable projet urbain (droit préemption urbain, emplacement réservé pour un équipement public...).

2.2. Les documents de rang supérieur

Le PLU doit être compatible avec :

- les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la communauté d'agglomération « Beaune, côte et sud » et la communauté de communes du Pays de Nuits-Saint-Georges lorsqu'il sera opposable (a priori en 2014).
- le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération « Beaune, côte et sud » lorsqu'il sera approuvé. La procédure d'élaboration a été engagée le 20 janvier 2009. Le PLH sera opposable en 2013.
- les orientations du SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) du bassin Rhône-Méditerranée approuvé le 18 décembre 2009 et prise en compte de la pérennité de la ressource et de protection de ces milieux.

2.3. Projet d'Intérêt Général supra (PIG)

Aucun projet d'intérêt général n'est recensé sur la commune.

3. ORGANISMES INTERCOMMUNAUX

3.1. Communauté d'agglomération de Beaune-Chagny-Nolay

La commune de Sainte-Marie-la-Blanche fait partie de la communauté d'agglomération de Beaune-Chagny-Nolay « Beaune, côte et sud ».

Elle regroupe 54 Communes et a les compétences suivantes :

Compétences obligatoires :

- Développement économique d'intérêt communautaire,
- Aménagement de l'espace communautaire et transports urbains,
- Equilibre social de l'habitat d'intérêt communautaire (PLH)
- Politique de la ville d'intérêt communautaire

Compétences optionnelles :

- Voirie et stationnement d'intérêt communautaire
- Assainissement d'eaux usées
- Action sociale d'intérêt communautaire
- Equipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire

Compétences facultatives

- Politique de circulation douce
- Charte paysagère
- Etudes en matière de préservation du patrimoine naturel et environnemental et du patrimoine bâti
- Etude de prise de compétences en matière scolaire, parascolaire, post et périscolaire,
- Relais d'assistantes maternelles
- Police municipale intercommunale, gardes champêtres intercommunaux
- Aire d'accueil et de stationnement des gens du voyage
- Fourrière animale
- Aménagement des berges et entretien des rivières.

La compétence enfance relève de la communauté d'agglomération. A ce titre, la communauté d'agglomération gère, sur Sainte-Marie-la-Blanche, la restauration scolaire, la garderie, le centre de loisirs ainsi que le jardin d'enfants (émanation du R.A.M. : Relais d'Assistantes Maternelles).

La communauté d'agglomération est également compétente en matière d'assainissement, d'eau potable, de gestion des ordures ménagères.

3.2. Pays Beaunois

Le Pays Beaunois a été créé en 2001. Il regroupe quatre communautés de communes et 138 communes dont 4 communes de la Saône-et-Loire.

La Charte du Pays Beaunois définit les objectifs de développement du Pays. Cette Charte, adoptée par l'ensemble des communes du Pays en 2004, a été actualisée en 2008. Pour la mettre en œuvre, un premier contrat de Pays a permis de soutenir des actions opérationnelles publiques ou privées de 2004 à 2007. Le 2^{ème} contrat de Pays, qui porte sur 2008-2013, associe la Communauté d'Agglomération.

3.3. Syndicat Intercommunal d'Electricité de Côte d'Or (SICECO)

La commune de Sainte-Marie-la-Blanche adhère au SICECO.

Le SICECO exerce la compétence d'autorité organisatrice des missions de service public de la distribution et de la fourniture d'électricité.

Sur demande de ses membres, il peut exercer les compétences optionnelles en matière :

- d'éclairage public,
- d'enfouissement du réseau France Télécom hors travaux électriques,
- d'autorité organisatrice des missions de service public de la distribution et de la fourniture de gaz,
- d'achat énergie en groupement.

3.4. Syndicat mixte du bassin des affluents rive gauche de la Dheune

Le Syndicat a pour objet l'entretien des berges de la Dheune et de ses affluents situés en rive gauche ainsi que sa ripisylve (maintien et plantations). Il a son siège social à Merceuil.

B - LE DEVELOPPEMENT SOCIO-ECONOMIQUE

Les données présentées dans ce chapitre sont issues des recensements globaux de la population (RGP) effectués par l'INSEE en 1968, 1975, 1982, 1990 et 1999.

Depuis janvier 2004, le recensement de la population résidant en France est annuel. Une nouvelle méthode de recensement remplace le comptage traditionnel organisé tous les huit ou neuf ans. Le recensement général de la population de 1999 aura été le dernier recensement concernant toute la population en même temps. Désormais, tous les habitants ne sont plus recensés la même année. Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement exhaustive tous les cinq ans, à raison d'un cinquième des communes chaque année. A ce titre, **la commune de Sainte-Marie-la-Blanche a fait l'objet d'une enquête annuelle de recensement en 2007.**

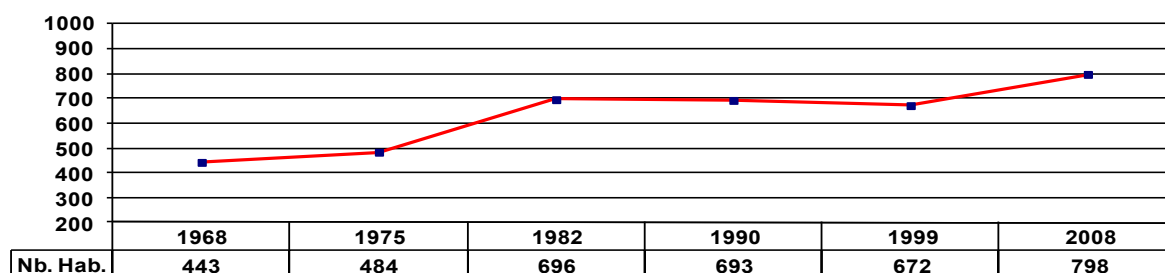
L'INSEE publie progressivement les résultats du recensement millésimé 2006 obtenus à partir du cumul des informations collectées lors des cinq enquêtes de recensement de 2004 à 2008. Les données sur la population légale sont actualisées tous les ans. En 2011, sont publiées les populations légales de 2008.

La diffusion des données des communes de moins de 2000 habitants est limitée à des chiffres clés publiés sous forme de fiches thématiques (évolution de la population, famille, emploi, logements...). Pour ces mêmes communes, pour des raisons de précision, certains tableaux et graphiques ne sont pas diffusés. Par conséquent, seules quelques données du recensement 2006 sont diffusées sur la commune de Sainte-Marie-la-Blanche. Les données utilisées datent de 2008 pour la population et pour les autres données 2007, 2006 voire 1999 dans certains cas.

1. LA POPULATION

1.1. Evolution de la population municipale

Source INSEE



La population municipale comprend, à Sainte-Marie-la-Blanche, les personnes qui ont leur résidence principale sur la commune. Elle était de **798 habitants en 2008.**

La population a connu une forte croissance entre 1975 et 1982. Elle a ensuite accusé une baisse légère jusqu'en 1999. Pour enrayer ce phénomène, la municipalité a mis en œuvre, dès 1990, **une politique d'aménagement volontariste.**

En 2006, la densité de population était de 113 hab/km² (canton : 153 hab/km²).

1.2. Facteurs de l'évolution démographique

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Naissances	51	52	41	59	30
Décès	34	36	35	34	15
Solde naturel	17	16	6	25	15
Solde migratoire	24	196	-9	-46	79
Variation totale	41	212	-3	-21	94

L'INSEE donne les détails de l'évolution de la population municipale jusqu'en 2006.

L'évolution de la population est liée à deux mouvements complémentaires :

Le solde naturel représente la différence, sur une période donnée, entre le nombre de naissances et le nombre de décès. Il est constamment positif depuis 1968, la commune enregistrant un nombre supérieur de naissances que de décès.

Le solde migratoire représente la différence, sur une période donnée, entre le nombre de personnes arrivées sur la commune et le nombre de personnes qui l'ont quittée. Il est particulièrement élevé entre 75-82 puis négatif de 1982 à 1999. La commune enregistre un solde migratoire positif depuis 1999, conséquence de la politique communale.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Taux d'évolution global	+ 1,3 %	+ 5,3 %	- 0,1 %	- 0,3 %	+ 1,9 %
- dû au solde naturel	+ 0,5 %	+ 0,4 %	+ 0,1 %	+ 0,4 %	+ 0,5 %
- dû au solde migratoire	+ 0,7 %	+ 4,9 %	- 0,2 %	- 0,7 %	+ 1,4 %

Le taux d'évolution global est la résultante des taux dû au solde naturel et dû au solde migratoire.

Le solde naturel est constant et toujours positif. Le solde migratoire est variable : **c'est lui qui influe directement sur l'évolution de la population (croissante ou décroissante)**. L'augmentation importante de la population entre 1975 et 1982 est due à l'arrivée de nouvelles familles suite à la création d'un lotissement communal de + de 45 lots (lotissement la Motte) dans les années 1972-1973, sans phasage de l'opération.

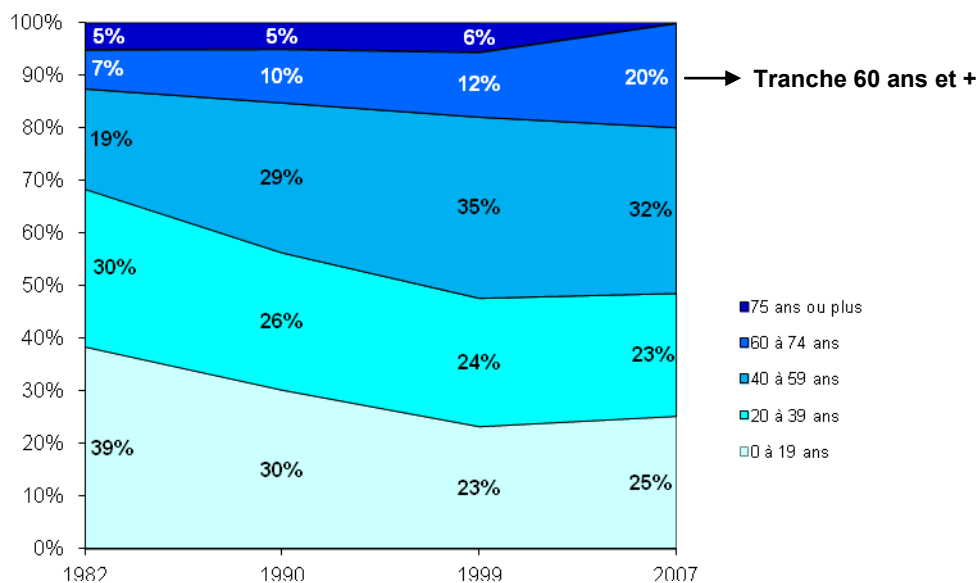
Le solde migratoire fortement négatif entre 1990 et 1999 est majoritairement dû au départ des enfants du lotissement de la Motte (phénomène de décohabitation). C'est pourquoi, la municipalité a mis en œuvre, dès 1990, **une politique d'aménagement active** :

- le développement de l'habitat par l'aménagement successif de plusieurs lotissements communaux, l'accueil de nouvelles familles étant nécessaire pour assurer un renouvellement suffisant de la population, notamment pour maintenir les effectifs scolaires.
- le développement économique par l'aménagement des zones d'activités des Champs du Bois et « en Mareau », afin de préserver un équilibre économique et social,
- la création d'une offre de services et de commerces pour répondre aux besoins des habitants.

A noter que l'évolution de la croissance de la population municipale entre 1999 et 2008 est comparable à la croissance enregistrée entre 1999 et 2006 (1,9 % par an).

1.3. Structure de la population par âge et évolution des ménages

Structure de la population par âge

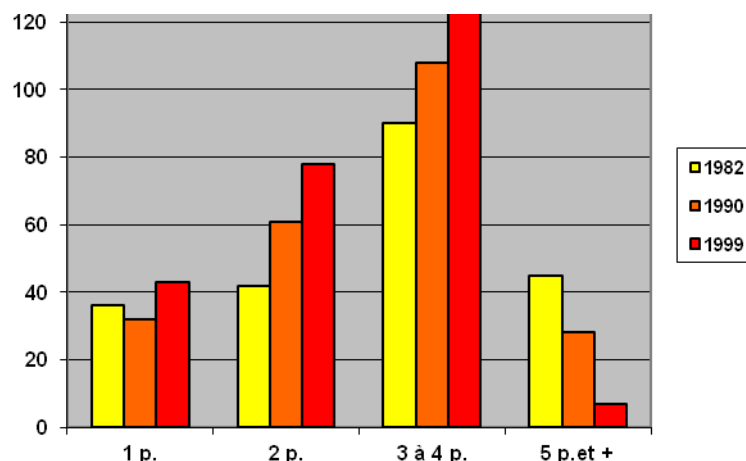


L'analyse démographique par classe d'âge montre un vieillissement de la population très marqué jusqu'en 1999 : la part croissante des tranches de plus de 40 ans au détriment des tranches les plus jeunes en atteste.

Depuis 1999, le phénomène semble enrayé. L'accueil de nouveaux ménages assure ainsi un léger rajeunissement de la population, et la part des opérations locatives permet le maintien des tranches d'âges.

Evolution des ménages

Ménages	1982	1990	1999	2007
1 personne	36	32	43	51
2 personnes	42	61	78	250
3 personnes	36	43	55	
4 personnes	54	65	68	
5 personnes	27	21	6	
6 personnes et plus	18	7	1	
Nb ménages	213	229	251	301
Taille moyenne des ménages	3,3	3,0	2,7	2,6

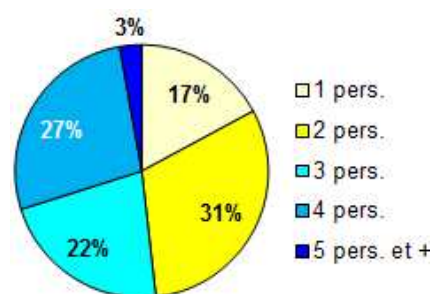


Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

Répartition de la taille des ménages

En 1999, les ménages composés de 2 à 4 personnes représentaient la part la plus importante de la population (70%) (Part croissante depuis 1982) au détriment des familles nombreuses.

La taille moyenne des ménages diminue légèrement mais reste cependant encore supérieure à la moyenne départementale (2,2 en 2006).

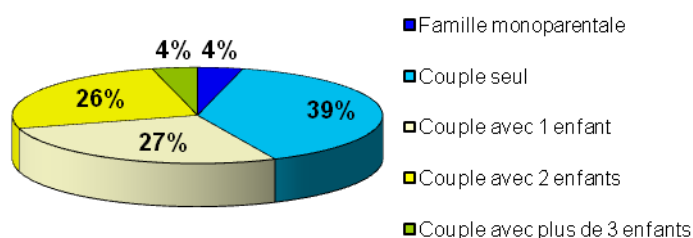


Typologie des familles

Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :
 - soit d'un couple marié ou non, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage,
 - soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).
 Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

Les dernières données disponibles en matière de familles sont issues du recensement de 1999. Elles sont donc à prendre avec précaution du fait de leur obsolescence.

Types de familles	1999
Famille monoparentale	8
Famille monoparentale	0
Couple sans enfant	80
Couple avec un enfant	56
Couple avec 2 enfants	52
Couple avec 3 enfants	8
Couple avec 4 enfants et +	0
Total	204



En 1999, Sainte-Marie-la-Blanche comptait 204 familles, composées majoritairement de couples sans enfants (39%).

124 familles (61%) étaient composées de couples avec enfants. A noter que les couples qui ont des enfants avaient majoritairement un à deux enfants.

Les familles monoparentales représentaient 4% des familles.

1.4. Population active

En 2007, la population active est évaluée à 390 personnes, représentant la moitié de la population totale. La part de la population active par rapport à la population totale est relativement stable et est supérieure à la moyenne départementale (43,5% en 2006).

	1982	1990	1999	2007
Population active	313	338	367	390
Ayant un emploi	293	311	345	363
Chômeurs	20	27	22	24
% chômeurs	6%	8%	6%	6%
% pop. active par rapport pop. totale	45%	49%	55%	50%

Le nombre de demandeurs d'emploi est constant. A noter que l'INSEE recense comme chômeur toute personne (de 15 ans ou plus) qui s'est déclarée chômeur (inscrit ou non à l'ANPE) sauf si elle a, en outre déclaré explicitement ne pas rechercher de travail. Cependant, les données ne prennent pas en compte la crise économique que traverse actuellement la France.

Taux d'emploi

Le taux d'emploi représente le pourcentage de personnes actives qui ont un emploi dans la population totale de la tranche considérée.

Les 25 à 54 ans constituent la tranche de population la plus représentative du monde de l'emploi.

En 2006, les taux d'emploi de cette tranche d'âge sont bien supérieurs à ceux constatés sur le département :

Le taux d'emploi sur la commune est de 92 % (84,3% à l'échelle du département),

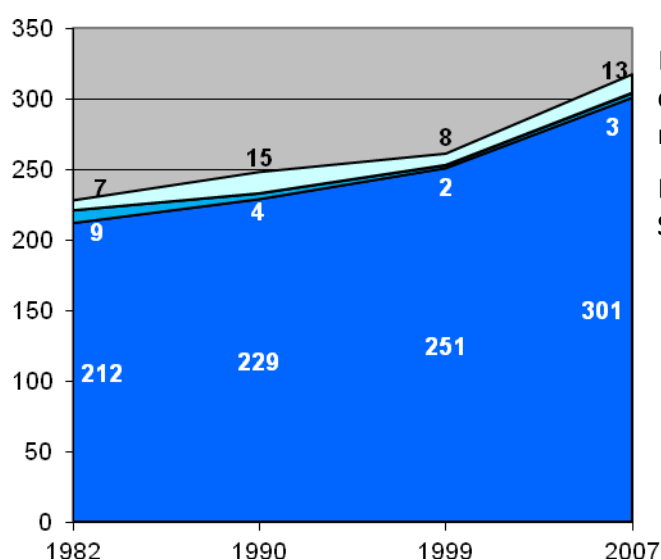
Le taux d'emploi des hommes est de 97,5% (89,5% à l'échelle du département), celui des femmes de 87,8 % (79,3% à l'échelle du département).

En 2006, parmi les 360 actifs de plus de 15 ans qui habitaient la commune et avaient un emploi, 61 personnes travaillaient à Sainte-Marie-la-Blanche (17%). Ce nombre est à mettre en regard avec le nombre d'emplois recensés par l'INSEE en 2006, qui s'élevait à 234. C'est-à-dire qu'en 2006, un quart des emplois étaient occupés par des personnes habitant la commune.

2. LE LOGEMENT

2.1. Evolution du parc de logement

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Résidences principales	132	156	212	229	251	301
Résidences secondaires	3	5	9	4	2	3
Logements vacants	6	7	7	15	8	13
Total	141	168	228	248	261	317



Le parc de logement, au sens de l'INSEE, est constitué de résidences principales, de résidences secondaires et de logements vacants.

En 2007, l'INSEE comptabilisait 317 logements à Sainte-Marie-la-Blanche.

- Logements vacants
- Résidences secondaires
- Résidences principales

Le nombre de résidences principales est en constante augmentation. En 2007, **le parc de logements est constitué majoritairement de résidences principales (95%).**

Les résidences secondaires sont peu nombreuses.

Le nombre de logements vacants est faible (4%). Il a néanmoins augmenté entre 1999 et 2007. Cette vacance reste structurelle et correspond à des délais d'occupation de nouveaux propriétaires ou de nouveaux locataires.

Le taux d'occupation des logements est élevé.

L'évolution du parc de logement depuis 1999

Entre 1999 et 2008, 56 logements supplémentaires sont recensés, représentant **un rythme moyen de 5,5 logements par an**. Il s'agit majoritairement de logements neufs (1/3 appartements locatifs sociaux, 2/3 maisons individuelles), la capacité de rénovation étant très faible sur la commune.

Le rythme de construction est soutenu. Il est la conséquence de la politique d'aménagement active de la commune. Les nouveaux logements sont majoritairement issus des opérations communales réalisées sur cette période (lotissements des Argillières, de la Combotte, les logements locatifs Allée des Vignes). Une seule opération d'ensemble privée s'est réalisée sur cette période.

Le tout dernier lotissement communal, situé au nord du bourg, compte quatorze lots. Pour l'instant, six terrains ont été mis en vente à raison de deux lots par ans et ont trouvés propriétaires. La municipalité commercialise volontairement progressivement les parcelles afin d'étaler l'arrivée des nouveaux habitants.

A noter également un lotisseur privé qui réalise une opération de quatorze parcelles au nord-est de la commune. La viabilisation est réalisée mais aucun lot n'a pour l'instant trouvé preneur.

2.2. Caractéristiques du parc de logement

Données 2006

Type de logement	Nombre
Maisons	286
Appartements	25
Statut d'occupation	
Propriétaires	252
Locataires	39
dont locatifs HLM	15
Logés gratuitement	5

Un parc de logement majoritairement individuel. Les appartements représentent 8% du parc de logements.

Un parc détenu majoritairement par des propriétaires occupants.

Les logements en location représentent 13% des logements. Ce type d'habitat contribue au renouvellement d'une population jeune et au maintien des effectifs scolaires.

En 2006, 15 logements sociaux étaient recensés sur la commune. Actuellement, la commune en compte 25, après la réalisation

complète de l'opération Allée des Vignes. Ils représentent une part importante du parc locatif (plus de 40%).

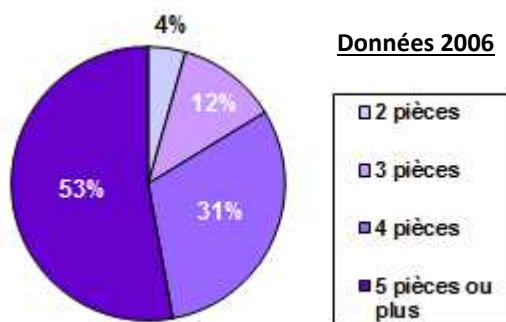
A titre de comparaison, en 2006, la part de logements locatifs à Sainte-Marie-la-Blanche est comparable à celles observées sur les communes de Ciel et Ruffey-les-Beaune (fort taux sur Ruffey peut-être du fait de la maison familiale) mais reste néanmoins bien inférieure au département. Par contre, elle compte plus de logements sociaux que ces communes voisines et se place en dessous du département (5% en 2006 et 8% en 2009).

	Nb habitants	Nb logements	Logements locatifs	Logements locatifs HLM
SAINTE MARIE	766	311	13%	5%
MONTAGNY LES BEAUNE	660	280	8%	0%
RUFFEY LES BEAUNE	677	275	14%	0%
CIEL	662	290	14%	4%
ALLEREY SUR SAONE	740	353	9%	1%
DEPARTEMENT			36%	12%

Typologie des résidences principales

Nombre de pièces	
1 pièce	0
2 pièces	13
3 pièces	35
4 pièces	91
5 pièces ou +	156

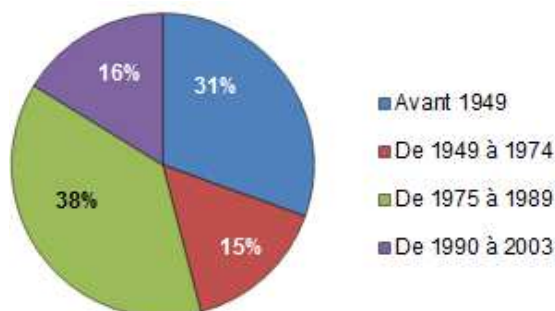
Des logements de plus de 4 pièces en majorité.



Logements selon l'époque d'achèvement

Epoque d'achèvement	1990	1999
Avant 1949	111	87
De 1949 à 1974	35	40
De 1975 à 1981	73	77
De 1982 à 1989	29	29
De 1990 à 1999	-	28
De 1990 à 2003	-	-
Total	248	261

Les logements construits avant 1949 constituaient la moitié du parc en 1990. Ils diminuent progressivement au profit d'un habitat contemporain. C'est également le signe d'une part de rénovation dans les immeubles anciens.



3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

3.1. Les activités agricoles

Le recensement agricole de 2000 donne des précisions quant au nombre total d'exploitations ayant leur siège social sur le territoire communal ainsi que des renseignements concernant leurs caractéristiques.

En 2000, la Superficie Agricole Utilisée communale était de 418 hectares, couvrant 3/5 du territoire communal. La majorité des terres sont des terres de cultures (3/4). Les prairies couvrent le quart restant.

En 2000, le recensement agricole publie peu de résultats sur les exploitations, par application de la loi sur le secret statistique.

A ce jour, Sainte-Marie-La-Blanche possède sept sièges d'exploitation agricole : six viticulteurs qui exploitent des vignes situées sur la côte et un céréalier. Cependant, seules trois exploitations sont pérennes, l'exploitation située rue du Château ayant été reprise par celle située rue de Ciskey (cf. carte).

Le remembrement de la commune, qui a permis le regroupement des parcelles à proximité des sièges d'exploitation, a été réalisé en 1991.

Plusieurs exploitations agricoles installées aux alentours exploitent les terres agricoles de Sainte-Marie-la-Blanche.

3.2. Les activités industrielles, artisanales et commerciales

Sainte-Marie-la-Blanche compte aujourd'hui environ 270 emplois. Les trois entreprises les plus importantes en termes d'emplois totalisent 220 emplois. Deux sont implantées à l'est du bourg, dans la zone d'activités « En Mareau » :

- Millet Samablan, entreprise spécialisée dans la fabrication d'emballages en matières plastiques.
- La société Artenius Pet Packaging, qui recycle le PET (Polyéthylène Téréphtalate) issu des bouteilles en plastique transparent. Elle dispose également d'un atelier d'injection qui fabrique des préformes destinées à l'agroalimentaire qui utilise pour partie de la matière recyclée.

La commune souhaite permettre à ces deux entreprises de pouvoir étendre leurs activités sur le site. Artenius Pet Packaging a programmé l'extension de son site d'ici 2012 qui s'accompagnera d'une création d'une quarantaine d'emplois.

La troisième entreprise se situe à la sortie nord du bourg, sur la route de Combertault. Il s'agit de l'entreprise de logistique France Frais, qui gère le commerce de gros de produits laitiers, frais, surgelés, boulangerie et pâtisserie.

Sainte-Marie-la-Blanche compte également de nombreuses activités économiques installées soit au sein du bourg, soit dans la zone d'activités des Champs du Bois : entreprises, artisans, commerçants, prestataires de service, viticulteurs... Parmi ce tissu économique diversifié, on trouve une coopérative viticole, un salon de coiffure et salon d'esthéticienne, un institut de beauté, une graveuse sur verre, un restaurateur de meubles, des électriciens, un maçon, un carreleur, un menuisier, un mécanicien, un transporteur, un frigoriste, ...

Il reste des terrains disponibles au sein de la zone d'activités des Champs du Bois, à destination d'activités artisanales qui ne génèrent pas de nuisances, du fait des habitations environnantes.

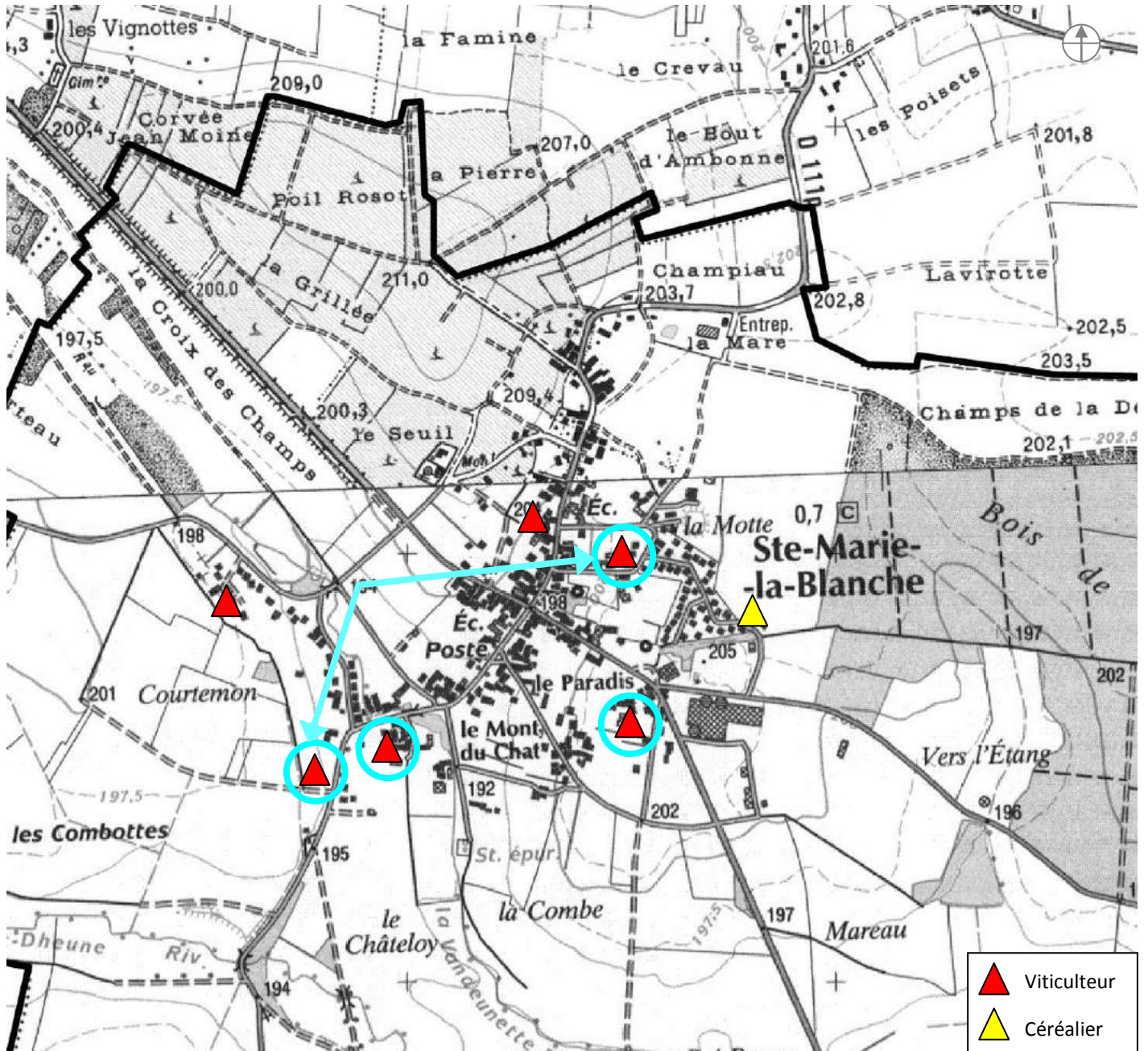
Un médecin exerce depuis 2010 sur Sainte-Marie-la-Blanche, dans le lotissement communal « En Champeau ». La municipalité avait affirmé sa volonté d'accueillir un médecin dès 2005, en construisant un local professionnel réservé à cet effet. Mais le médecin, qui était alors intéressé,

s'étant désisté, le local a finalement été loué à un institut de beauté, faute de trouver un autre médecin.

Les commerces alimentaires sont bien représentés.

Une boulangerie-pâtisserie-épicerie, qui gère également du point poste, vient récemment d'ouvrir. Elle occupe un bâtiment communal. La coopérative laitière possède un magasin de vente ouvert aux particuliers, qui propose des fromages et des spécialités régionales. Un hôtel-restaurant est implanté au centre du bourg.

Les sièges des exploitations agricoles



Fond cartographique : IGN Scan 25

NB : Les exploitations pérennes sont indiquées par un cercle, les autres étant non pérennes

Un traiteur, qui louait un local communal quittera prochainement la commune. La municipalité souhaiterait accueillir un autre commerce de bouche, complémentaire du commerce existant (boucherie, traiteur...) ou un service.

Un autre commerce à citer, qui par sa renommée, attire de nombreux clients, est la cave coopérative.

Les habitants vont principalement à Beaune pour accéder aux commerces et aux différents services, de par sa proximité (8 minutes en voiture).

3.3. Les activités touristiques

La commune offre des possibilités innombrables de promenades au sein du bourg grâce aux nombreuses liaisons piétonnes aménagées par la municipalité.

L'église présente aussi un certain attrait.

4. LES TRANSPORTS

4.1. Les déplacements domicile-travail

En 2006, 1/6 de la population active travaillait sur Sainte-Marie-la-Blanche. Un quart des emplois étaient occupés par des personnes habitant la commune. La majorité de la population travaillait sur le département, principalement sur la zone d'emploi de Beaune.

La voiture reste le principal transport utilisé.

Lieu de travail des actifs qui résident à Sainte-Marie-la-Blanche



4.2. Le transport collectif

Aucune ligne de transport collectif n'est présente à proximité de Sainte-Marie-la-Blanche. Il faut rejoindre Beaune pour accéder au réseau de bus TRANSCO ou au réseau ferré. Des TER relient BEAUNE à CHALON SUR SAONE en 20mn et à DIJON en 20 à 30 mn. La fréquence des trains en période de pointe est d'environ 4 trains par heure.

Actuellement, la voiture reste un mode de transport peu concurrencé du fait qu'il faille moins de 10 minutes pour accéder à Beaune en voiture et 25 minutes pour accéder à Chalon-sur-Saône (par l'autoroute).

Ce manque de transport en commun fait réellement défaut à la commune de Sainte-Marie-la-Blanche, compte tenu du nombre important d'habitants qui se rend à Beaune, soit pour le travail, soit pour accéder aux commerces, services et équipements publics.

Deux projets sont actuellement à l'étude, menés par la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et sud, pour proposer une nouvelle offre de déplacements qui soit une alternative à la voiture particulière : une ligne régulière de bus et l'aménagement de la véloroute Sainte Marie-Beaune qui permettraient à tout un chacun de réduire significativement son empreinte carbone (cf détails de ces projets p. 22).

5. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

5.1. Les équipements d'infrastructures

La commune de Sainte-Marie-la-Blanche est traversée par **un axe structurant, la RD 970**, qui relie Lons-le-Saunier à Semur-en-Auxois et plus localement, qui permet de rejoindre Beaune au nord-ouest et Verdun-sur-le-Doubs au sud-est. Son trafic important (plus de 4000 passages en moyenne dans les deux sens dont de nombreux poids lourds) est source de nombreuses nuisances : bruit, vibrations et insécurité routière rendant des aménagements régulièrement nécessaires.

Un rond-point a été récemment aménagé au carrefour constitué entre la route de Verdun, la route de Beaune et la rue du paradis. En effet, ce carrefour présentait une grande insécurité du fait de son tracé en courbe et du trafic important. Ce rond-point marquera nettement l'entrée d'agglomération et aura pour effet une réduction notable des vitesses.

Trois routes départementales de moindre importance complètent le réseau routier.

La RD23c constitue un barreau Est-Ouest qui rejoint la RD 23 puis la RD 973, qui permet d'accéder à Dole ou à l'autoroute A36 au niveau de Seurre.

Localement, la RD23c ou rue de Laborde constitue l'artère principale de la zone d'activités des Champs du Bois. Des comptages réalisés successivement en 2001 puis en 2004 montrent une évolution du trafic : en 2001, 495 véhicules/jour relevés dont 8,8% de poids lourds et en 2004, 741 véhicules/jour relevés dont 11,2% de poids lourds. Le trafic s'est depuis intensifié du fait de l'installation de nouvelles entreprises ou du développement d'activités en place,

La RD111p relie Sainte-Marie-la-Blanche à **Combertault**.

La RD239 (dénommée également RD 23 en Côte d'Or) relie Meursault à la RD 973. Elle tangente le territoire communal au sud du bois de Chaume.

Accidentologie

De janvier 2003 à décembre 2007, deux accidents sont survenus sur la RD970, sur le tronçon sud-ouest, hors agglomération et hors intersection. Ils mettaient en cause des deux roues.

L'eau potable (Cf. plan des réseaux)

La Commune est couverte par un réseau d'eau potable qui dessert le Bourg.

Le réseau d'eau potable ne pose pas de problème particulier en matière de qualité, de pression et de quantité. Ce réseau est la propriété de la communauté d'agglomération.

La gestion du réseau est assurée par VEOLIA.

La défense incendie

Plusieurs poteaux incendie sont répartis au sein du bourg. Le service d'incendie et de secours contrôle le fonctionnement et le débit de chaque poteau. Le dernier contrôle, réalisé le 16 avril 2009, met en évidence l'insuffisance de débit par rapport au débit réglementaire (60m³/h) de 7 poteaux (sur 27 au total). Cependant, certains poteaux sont inclus dans le périmètre de secours d'autres poteaux et l'insuffisance des 7 poteaux n'est pas rédhibitoire. (cf. plan des réseaux).

Un centre de première intervention (CPI) est implanté sur la commune.

Le contrôle, l'entretien et le renouvellement des poteaux incendie sont à la charge de la commune. Le maire, en tant qu'autorité de police générale, doit s'assurer de l'existence et de la suffisance des moyens de lutte contre l'incendie et, par conséquent, de la proximité des points d'eau tels que les bornes d'incendie, de leur pression et d'une alimentation suffisante. L'insuffisance d'implantation

de points d'eau nécessaires ou leur défaut d'entretien sont de nature à engager la responsabilité de la commune en cas d'accidents.

L'assainissement

La commune de Sainte-Marie-la-Blanche est dotée d'un système d'assainissement séparatif. L'ensemble des habitations à l'exception de trois sont raccordées au réseau d'eaux usées domestiques qui les achemine vers une station d'épuration, située à l'extrémité sud de la rue de la Combe. Les eaux traitées se rejettent ensuite dans l'Avant-Dheunotte. Sa capacité d'épuration est de 900 éq/habitant (EH). La pollution raccordée est estimée à environ 800 EH.

La station présente donc actuellement une capacité résiduelle de 100 EH. La communauté d'agglomération, qui a la compétence assainissement, a programmé la mise aux normes et une extension de la station. Elle a voté un budget de 600 000 € à cet effet pour les années 2013-2014-2015.

Il peut cependant être envisagé, pour une période transitoire, d'augmenter la capacité de la station actuelle dans une limite de 100 EH supplémentaire, en améliorant l'efficacité d'épuration par l'ajout de dispositifs accélérant le traitement. **La capacité résiduelle pourrait ainsi être portée à 200 EH, soit environ 80 logements.**

Les eaux industrielles rejetées par les entreprises sont évacuées vers un réseau spécifique qui les achemine, en partie par refoulement, vers la station de Beaune, située sur la commune de Combertault.

Le fonctionnement du réseau d'assainissement est assuré par la communauté d'agglomération. Des analyses des effluents sont réalisées régulièrement.

A ce jour, la commune de Sainte-Marie-la-Blanche ne dispose pas de zonage d'assainissement qui définit les secteurs reliés à l'assainissement collectif et les secteurs en assainissement autonome. Cependant, ce zonage d'assainissement est actuellement en cours d'élaboration.

Les eaux pluviales

Les eaux pluviales du village sont actuellement collectées en majorité par un réseau spécifique et dirigées vers le Sud pour rejoindre le ruisseau de l'Avant-Dheunotte.

A l'occasion du remembrement agricole, la Commune a réalisé un bassin de rétention des eaux pluviales à l'entrée de la commune, destiné à contenir les eaux en cas de forte pluie et ainsi à réguler le débit de l'Avant-Dheunotte dans sa traversée du village.

L'électricité

La commune adhère au SICECO (Syndicat Inter-Communal de la Côte d'Or). Le SICECO est propriétaire de l'ensemble des ouvrages du réseau public de distribution d'électricité (basse et moyenne tension). Il est en charge notamment des extensions de réseaux.

Dix postes publiques HTA/BT desservent le bourg.

Le réseau HTA est entièrement souterrain. Le réseau basse tension est majoritairement souterrain. Les extensions récentes sont entièrement souterraines.

Le réseau électricité basse tension est reporté sur le plan des réseaux. La présence du réseau ne préjuge en rien d'une capacité suffisante pour raccorder une nouvelle habitation.

Depuis le 1^{er} janvier 2009, des nouvelles modalités de financement des raccordements électriques sont en vigueur. Désormais, toute nouvelle demande de raccordement d'une opération d'urbanisme de logement autorisée (déclaration préalable, permis de construire), qui nécessite une extension ou un renforcement du réseau, doit faire l'objet d'une prise en charge financière par la collectivité. Cette dernière peut faire supporter tout ou partie du coût en instaurant la Participation pour Voie et Réseaux (PVR).

L'ADSL

La desserte ADSL est récemment disponible à Sainte-Marie-la-Blanche avec un débit de 2 mégabits/s. Prochainement, elle bénéficiera du Wi MAX (standard de transmission sans fil à haut débit) qui permettra d'émettre et de recevoir 4 à 5 Mo. Ce projet est porté par la Région. Par la mise en place, à l'échelle de la communauté d'agglomération, du schéma départemental d'aménagement numérique (SDAN), en cours d'élaboration, l'amélioration de la couverture ADSL est attendue ainsi que l'accès au très haut débit.

Les Ordures Ménagères

Le ramassage des ordures ménagères et des emballages est effectué une fois par semaine, les jeudis, par la communauté d'agglomération. Un ramassage spécifique pour les établissements type restaurant, traiteur, boulangerie, hôtel... est réalisé tous les lundis. A noter qu'à court terme (deuxième semestre 20011), les établissements de bouche seront collectés en même temps que les usagers domestiques.

Un point d'apport volontaire, situé rue des Champs de Bois à côté du bâtiment communal permet de trier le verre et le papier. Un conteneur à vêtement complète le site.

Les habitants ont accès à la déchetterie intercommunale de Travoisy, située à Ruffey-lès-Beaune.

La communauté d'agglomération incite au compostage individuel. La distribution des composteurs à Sainte-Marie-La-Blanche est effective depuis avril 2001. A noter un taux record de participation de la population.

5.2. Les équipements de structure

Les équipements scolaires

La commune dispose d'une école maternelle et d'une école élémentaire sur deux sites distincts. Les deux écoles accueillent principalement des élèves de Sainte-Marie-la-Blanche mais aussi quelques élèves de communes voisines.

Evolution des effectifs scolaires

Années	TOTAL
2004/2005	64
2005/2006	56
2006/2007	61
2007/2008	72
2008/2009	75
2009/2010	86
2010/2011	86

L'école maternelle accueille les enfants à partir de 3 ans.

Jusqu'à cette dernière rentrée, les différents niveaux se répartissaient en trois classes à niveaux multiples. **Une quatrième classe a été ouverte à la rentrée 2009-2010** pour permettre une répartition équilibrée des effectifs.

Les effectifs sont légèrement croissants, notamment grâce aux logements locatifs présents sur la commune. Le but de la municipalité est de maintenir environ 85 à 90 élèves au total pour 4 classes.

La commune dispose d'un restaurant scolaire et d'un service de garderie périscolaire, équipements tous deux gérés par la communauté d'agglomération.

Le collège et le lycée se situe à Beaune. Un service de ramassage scolaire est présent pour l'ensemble de ces élèves.

Les équipements publics

La commune de Sainte-Marie-la-Blanche est dotée de nombreux équipements publics : d'une mairie, d'une église, d'un presbytère, d'une école, d'une garderie, d'une bibliothèque, de deux salles polyvalentes et d'un local communal... tous situés au sein du bourg.

Les équipements sportifs, localisés le long du chemin du Meix, comprennent un terrain de football et un jeu de boule. Un agorespace, équipement multisports, complète cette offre depuis juillet 2010.

La grande salle polyvalente et une salle d'association située dans la mairie accueillent régulièrement les associations. Le presbytère, outre sa fonction culturelle, accueille également des associations. La petite salle polyvalente est notamment utilisée par le restaurant scolaire.

Vie associative et animations

Une quinzaine d'associations culturelles, sportives, de services, de chasse... contribuent à l'animation et à la vie du pays. Parmi celles-ci :

- L'association de parents d'élèves, les amis de l'école, qui organise de nombreuses manifestations tout au long de l'année scolaire,
- L'amicale des sapeurs pompiers,
- La société de la Saint Vincent,
- Le club Loisirs et amitiés,
- La troupe du théâtre « les petits anges » qui prépare et présente une représentation annuelle,
- Le club de foot de Ruffey-lès-Beaune qui utilise le terrain de foot de la commune.
- Le moto-club des Bourguidons,
- un club de tennis,
- un club de cyclotourisme,
- un club de lutte
- un club d'aïkido.

5.3. Les outils de financements

Les communes disposent de plusieurs outils pour financer la réalisation des équipements publics d'infrastructure et de superstructure (voirie, réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement le cas échéant, école, ateliers municipaux, salle des fêtes...) dont la T.L.E. (Taxe Locale d'Équipement) et la P.V.R (Participation pour Voirie et Réseaux).

La commune de Sainte-Marie-la-Blanche a mis en place la Participation pour Voirie et Réseaux ainsi que la taxe d'aménagement au taux de 3%.

6. LES PROJETS EN COURS OU EN REFLEXION

En termes de logements, trois lotissements sont en cours de commercialisation :

Le lotissement communal « En Champeau » de 14 lots : 6 lots sont à ce jour construits. 2 lots sont vendus dont les permis de construire sont délivrés.

Le lotissement privé « le verger sanmaritain » de 14 lots : un lot est pour l'instant construit.

Le lotissement privé « la Garenne » de 8 lots qui vient d'être accordé.

L'extension de la zone d'activités « En Mareau »

Pour répondre à une demande croissante d'artisans qui souhaitent s'installer au sein d'une zone d'activités (majoritairement des Sanmaritains présents au sein du bourg), la commune étend sa zone au sud de la rue de Bretagne. Elle souhaite également accueillir des PME. Elle offre des terrains compris entre 1 000 et 3 000 m² suivant les besoins. Ainsi elle consolide le secteur artisanal, activité de proximité indispensable pour préserver l'équilibre économique et social de la commune.

Projets intercommunaux : une desserte de transports collectifs urbains et une liaison douce

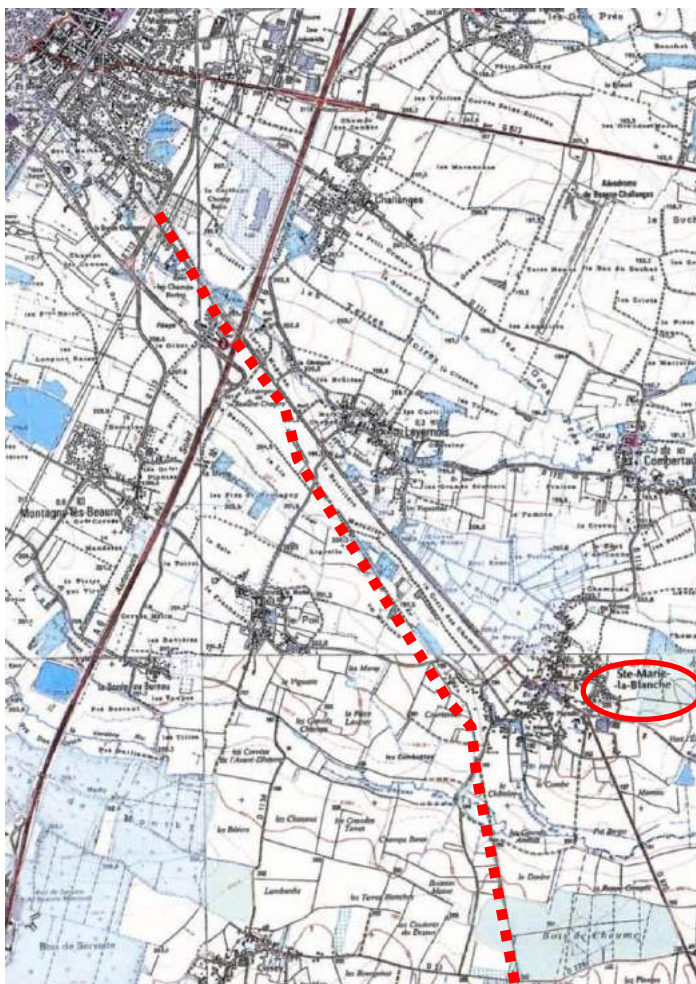
La municipalité, dans son dernier bulletin municipal (janvier 2011) a précisé ces deux projets :

« Avec la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et sud, deux projets sont à l'étude pour proposer une nouvelle offre de déplacements qui soit une alternative à la voiture particulière : une ligne régulière de bus et l'aménagement de la véloroute Sainte Marie-Beaune qui permettraient à tout un chacun de réduire significativement son empreinte carbone.

- **L'extension des transports collectifs de la ville aux communes périphériques côté plaine est** à l'étude. Elle pourrait concerner les trajets scolaires, les liaisons avec la gare SNCF, principalement sur les lignes TER et plus généralement les trajets domicile-travail. La mise en place ne peut se concevoir qu'avec une période d'expérimentation devant confirmer la faisabilité. L'attractivité du service doit favoriser ce choix de déplacement tant pour des raisons économiques que pour des considérations écologiques.
- **La liaison cyclable Sainte Marie-Beaune- Beaune** par l'ancienne voie de chemin de fer est une des prochaines étapes d'un développement des déplacements en mode doux sur le pays beaunois. Après les liaisons touristiques traversant le vignoble comme Beaune/Santenay ; Beaune/Nuits Saint-Georges, c'est l'heure des voies reliant les communes périphériques à la ville et notre projet est l'un des tout premiers à être maintenant envisagé. Le tracé pourrait emprunter l'ancienne voie de chemin de fer, traverser la zone d'activité de Levernois avec un franchissement de l'autoroute envisageable par l'ouvrage de franchissement de la Bouzaize pour rejoindre le futur giratoire à l'intersection de la rocade et de la route de Verdun.

Il est grand temps que nous fassions avancer ces projets pour une future mobilité moins consommatrice d'énergie fossile (en attendant les voitures électriques !).

Cartographie de la première tranche de l'itinéraire en site propre Beaune-Sainte-Marie-la-Blanche



DEUXIEME PARTIE :

PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

A - CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA COMMUNE

1. LES ZNIEFF, le réseau NATURA 2000

Du point de vue des habitats naturels, la commune n'est concernée par aucun zonage, ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique), Natura 2000 ou APB (Arrêté de Protection de Biotope).

2. LE SDAGE

La commune de Sainte Marie La Blanche est concernée par le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée qui édicte des préconisations sur la gestion des milieux naturels humides.

3. INAO ((Institut National de l'Origine et de la Qualité))

Plusieurs terres étaient encore récemment classées en appellation d'origine contrôlée (Bourgogne Aligoté, Crémant ...). Malgré une procédure engagée sous couvert de l'INAO au début des années 2000 pour le maintien de ces appellations, elles ont été déclassées en vins de pays. En pratique, il ne subsistait que très peu des vignes. Afin de garder la mémoire de ce passé si faste, la municipalité a décidé d'acquérir les quelques vignes pouvant subsister dans ou tout proche du bâti.

La commune fait partie de plusieurs IGP (Indication Géographique Protégée) : Volaille de Bourgogne, Emmental Français, mais aucun producteur n'est présent sur le territoire communal.

B - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LE MILIEU PHYSIQUE

1.1. Le climat

Citons ici l'introduction de l'Atlas climatique de la Côte d'Or:

"La Côte d'Or se situe dans une zone charnière entre le climat océanique et le climat semi-continental des latitudes tempérées. L'influence dominante reste océanique, altérée par les influences continentales de l'Europe centrale et légèrement marquée par une tendance méditerranéenne en provenance de l'axe Rhône-Saône.

Dans les grandes lignes, cela signifie des pluies relativement bien réparties tout au long de l'année, avec plus d'un jour sur deux totalement sec. Mais il faut compter des hivers assez froids et longs,

associés à une période de gelées assez étendue de 20 à 30 jours de neige. Par contre, les évolutions thermiques sont rapides et l'été est plutôt chaud, entrecoupé d'épisodes orageux (le nombre moyen de jours d'orage est assez élevé). Les vents dominants viennent des secteurs sud-ouest et nord, ils soufflent rarement en tempête. Enfin, l'ensoleillement est convenable pour la latitude, malgré les fréquents brouillards d'automne et d'hiver en Plaine de Saône. Dans ce cadre général, il est impossible de passer sous silence le microclimat exceptionnel de la Côte des grands vins de Bourgogne: son exposition au soleil est idéale; de plus, sa topographie très particulière l'abrite à la fois des pluies océaniques d'Ouest et des risques de gelées de printemps trop tardives. C'est le long de cette fameuse Côte des Grands Crus que l'on peut vraiment parler d'influence méditerranéenne."

Les précipitations

La commune de Ste Marie-la-Blanche est située dans le zone pluviométrique dite de la Côte viticole (cf. Atlas climatique de la Côte d'Or, 1994) avec 739 mm de précipitation moyenne annuelle (calcul sur la période 1961/1990).

La situation de Ste Marie-la-Blanche localisée en plaine la rend sensible aux brouillards qui touchent le Val de Saône et le Val de Dheune (60 à 70 jours par an en moyenne).

Les températures

C'est la station de Savigny-les-Beaune qui est considérée comme caractéristique pour la Côte viticole au pied de laquelle se situe Ste Marie-la-Blanche. La moyenne annuelle est de 10,8 °C.

Les régions de plaine de Côte d'Or ont une période de chauffage des habitations comprise entre le 10 octobre et le 15 mai (à comparer avec les zones dites de montagne où cette période va du 25 septembre au 31 mai) en moyenne.

Les vents

La direction des vents (voir la rose des vents de Chalon-Champforgeuil), principalement NNE et SSO est largement influencée par la topographie du Val de Dheune dominé par la Côte viticole. Les vents sont vecteurs de propagation du bruit lié aux infrastructures de transport et aux pollutions d'origine agricole, en particulier les émanations des traitements de la vigne.

Dans le cas de la commune de Ste Marie-la-Blanche, la zone bâtie est localisée au Sud-Est de l'autoroute, à une distance de 3,2 km pour le centre bourg et 2,5 kilomètres pour les constructions les plus proches sur la route du Poil. On peut considérer qu'elle se trouve suffisamment à l'écart de l'autoroute pour que celle-ci ne constitue pas une nuisance forte pour les habitants de la commune.

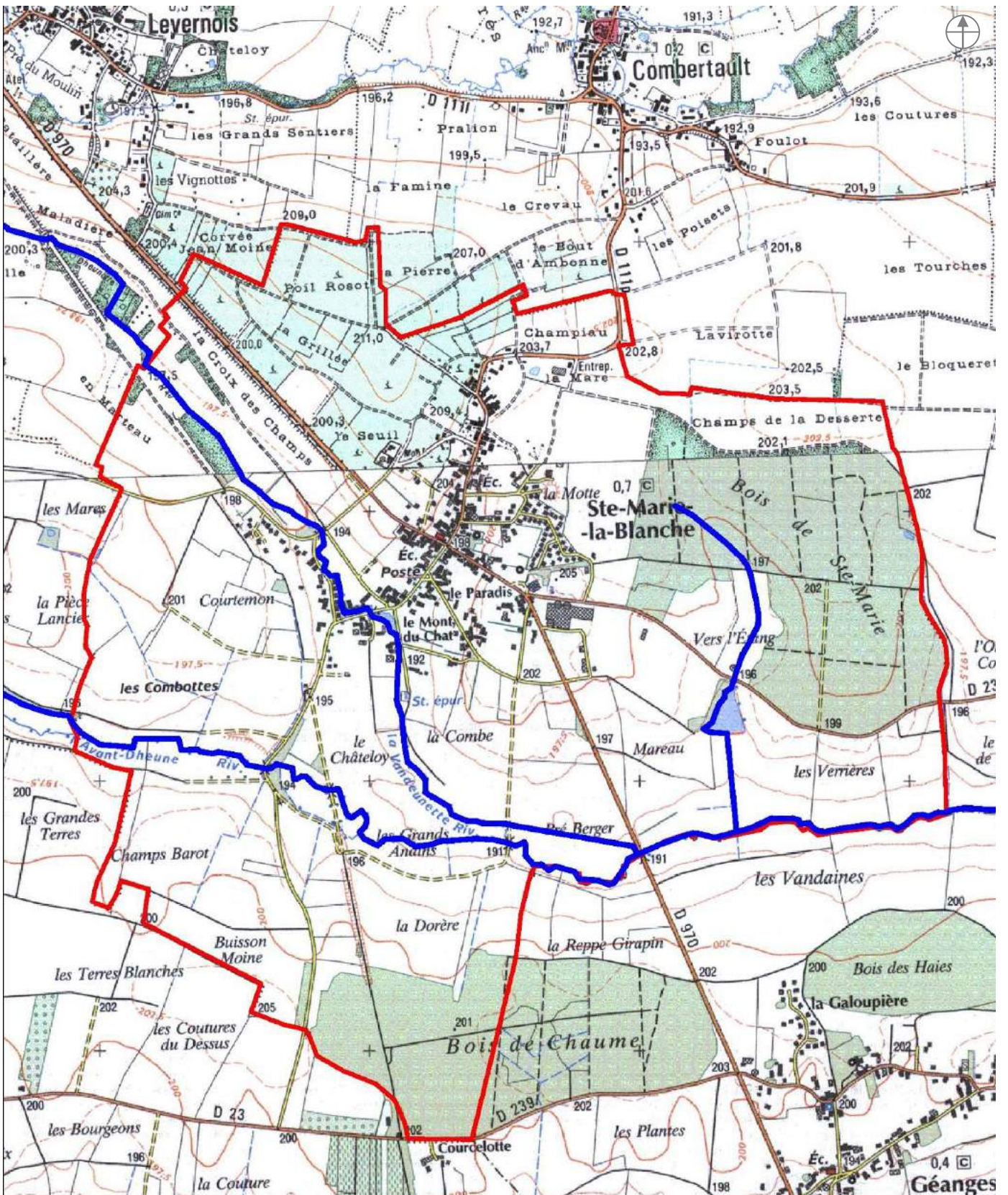
Résumé des contraintes d'ordre climatique

Le climat bourguignon et plus particulièrement celui du Val de Saône et du Val de Dheune au pied des côtes viticoles est un climat tempéré ne présentant que des contraintes très faibles et une rareté des événements catastrophiques, orages, grêle, vents violents, vagues de froid.

Néanmoins, en ce début de troisième millénaire, les indices de l'accélération du réchauffement climatique se multiplient et permettent de prévoir une plus grande fréquence voire la régularité des canicules du type de celle de 2003. Le réchauffement s'accompagnera également d'événements catastrophiques plus imprévisibles tels que tornades de vent de l'importance de celle de décembre 1999 et janvier 2009 ou pluies diluviennes de type cévenol, en lien avec une instabilité climatique croissante à l'échelle de l'Europe occidentale.

L'éventuelle extension de l'urbanisation de la commune de Ste Marie-la-Blanche devra intégrer ces contraintes qu'auront à affronter les nouvelles constructions à l'échéance du siècle à venir.

La topographie



Source : carte IGN

1.2. La topographie

La commune de Ste Marie-la-Blanche possède une topographie de plaine marquée par le talweg de l'Avant-Dheune et de son affluent. Le point culminant est situé sur la limite nord du territoire: 212 mètres à Poil Rosot. Le point le plus bas est situé sur le tracé de l'Avant-Dheune qui s'échappe de la commune à 188 mètres alors qu'elle y rentre à une altitude de 195 mètres. Les deux coteaux interfluves dominant la rivière sont à des altitudes similaires: 202 mètres au Bois de Ste Marie et 201 mètres au Bois de la Chaume.

La topographie ne présente donc aucune contrainte en termes d'urbanisation du territoire. Une contrainte indirecte de cette planéité est néanmoins le caractère inondable de toutes les parcelles les plus proches de l'Avant-Dheune et de son affluent, l'Avant-Dheunotte (voir carte des surfaces inondables en annexe).

1.3. Géologie, pédologie

Géologie

La géologie de la commune de Ste Marie-la-Blanche (voir feuilles au 1/50000^{ème} de Chagny et Beaune) correspond au sommet du remplissage du fossé bressan avec les sables et argiles plio-villafranchiennes (transition des ères tertiaire et quaternaire il y a 2 millions d'années) de la formation dite de Chagny (p-IVC) ou des marnes et argiles de Bresse (feuille de Beaune).

Ces dépôts d'origine fluvio-lacustre sont antérieurs aux argiles, limons, galets et graviers (Fz) qui occupent les zones basses de la vallée de l'Avant-Dheune et de l'Avant-Dheunotte.

L'analyse géomorphologique du territoire de Ste Marie-la-Blanche a fait baptiser par E. Chaput (voir notice carte de Beaune, page 30) de "terrasse des 27-32 mètres (au-dessus de la Saône) ou surface des 210 mètres par A. Journaux.

Pédologie

Les sols sont de type limono-argileux à très faible charge caillouteuse. Localement, la charge argileuse est prépondérante et constituera une contrainte à prendre en compte dans la perspective du réchauffement climatique. A l'heure actuelle, les constructions réalisées sur ce type de terrain dans la périphérie de Chalon-sur-Saône présentent de très nombreuses fissures liées au retrait par dessiccation estivale des argiles, phénomène qui s'est amplifié avec les épisodes caniculaires de 2003 et 2006. (voir à ce sujet le numéro spécial de Repères, la revue de l'Agence Régionale du Développement Durable de Bourgogne).

Des études de sol complémentaires devront déterminer ce risque dans les futures zones urbanisables de Ste Marie-la-Blanche qui a fait l'objet en 2004 d'un arrêté préfectoral de déclaration de catastrophe naturelle pour la période s'étendant du 1^{er} juillet au 30 septembre 2003.

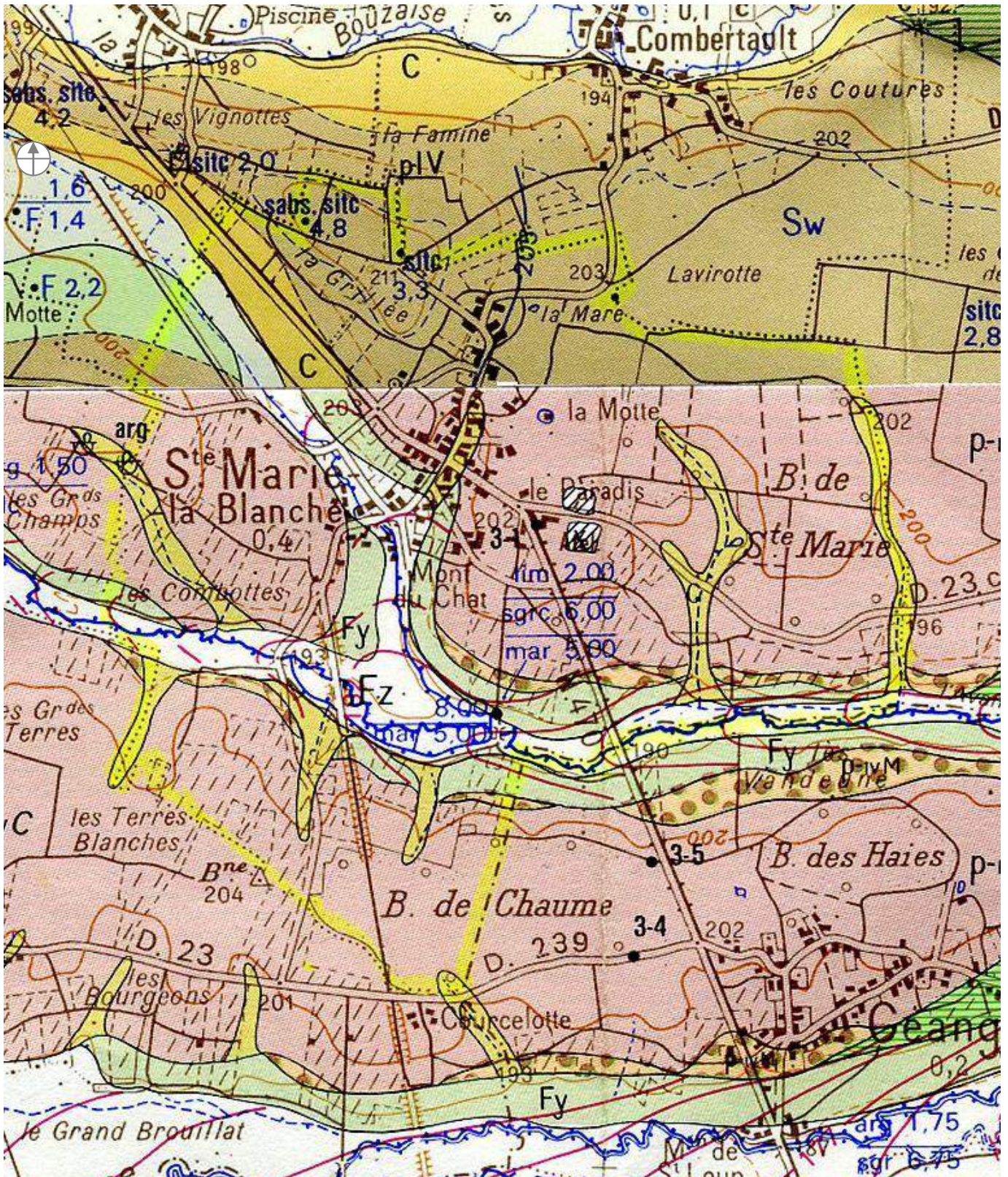
1.4. L'hydrographie

Les eaux de surface à Ste Marie-la-Blanche sont constituées par l'Avant-Dheune et l'Avant-Dheunotte. Ces deux cours d'eau traversent le territoire d'Ouest en Est, prenant leur source au pied de la côte viticole et alimentant la Dheune à Chevigny-en-Valière.

La Dheune reçoit un second affluent en rive gauche qui coule dans le talweg du Bois de Ste Marie et traverse l'étang au Sud de la rue de Laborde.

Trois plans d'eau existent sur la commune. Un étang est situé sur le talweg au Sud du Bois de Ste Marie, deux autres retenues profitent des eaux de l'Avant-dans la partie urbanisée de son tracé. Une mare ancienne est située au Nord-Est du bourg au lieu dit du même nom. Un bassin d'orage a été créé en amont de cette zone, le long de la route du Poil.

La géologie



Source : BRGM – Feuilles de Beaune au nord ; Feuille de Chagny au sud

Légende simplifiée de la carte géologique

- Sables et argiles plio-villafranchiennes : p-IV-C
- Alluvions anciennes : Fy
- Alluvions récentes : Fz
- Colluvions : C

1.5. L'hydrogéologie

La notice de la carte géologique indique que *"la vallée de la Dheune contient un ou plusieurs aquifères appréciables. Sous un recouvrement de 1 à 5 mètres, on trouve des sables et des graviers aquifères dont l'épaisseur varie de 3 à plus de 5 mètres, 10 mètres en quelques endroits. Cependant, cette couche productive se répartit le plus généralement en plusieurs niveaux séparés par des écrans argileux et la nappe est captive.*

Les terrasses d'alluvions fluviales anciennes emboîtées entre les alluvions modernes et la formation de St Cosme présentent une notable proportion argileuse qui leur confère une perméabilité médiocre à mauvaise et de plus très variable."

En l'absence de sondages sur la commune, on ne connaît pas l'importance des nappes phréatiques contenues dans les marnes et argiles pliocènes qui occupent le territoire et celles associées aux alluvions récentes des deux cours d'eau, Avant-Dheune et Avant-Dheunotte.

2. LES MILIEUX NATURELS

2.1. Les milieux aquatiques

Ste Marie-la-Blanche possède deux types de milieux aquatiques: les deux ruisseaux et les trois petits plans d'eau.

Les cours d'eau sont profondément dégradés dans la qualité de leurs eaux pollués par les effluents agricoles et l'usage intensif de pesticides dans la viticulture et les labours.

Une cause supplémentaire de dégradation à Ste Marie-la-Blanche est liée aux effluents de la station d'épuration située sur l'Avant-Dheunotte, en période de vendanges. Une visite effectuée le 2 octobre 2009 a montré une pollution sévère du cours d'eau à l'aval de la station : le ruisseau était totalement abiotique jusqu'à sa confluence avec l'Avant-Dheune. Les rejets viticoles entraînent un dysfonctionnement important de la station à cette période de l'année.

Les analyses de la station sur le reste de l'année sont correctes.



Le diagnostic piscicole du bassin de la Dheune (étude par le cabinet Hydrosphère pour le Syndicat Mixte Saône-Doubs d'avril 2007) a mis en évidence la seule présence de truites issues d'élevage dans cette rivière. Le cortège des poissons associés à cette espèce (chabot, loche franche, vairon) est inexistant. En ce qui concerne sa morphologie, ce ruisseau conserve de bonnes potentialités: *"Cette station a conservé un lit très naturel, avec une très forte sinuosité. Les faciès d'écoulement sont diversifiés et se succèdent très rapidement. On observe des radiers, plats lents, profonds, chutes,.... Les substrats sont également très variés (blocs, pierres, graviers, sable). Les sous berges et les massifs racinaires offrent de nombreux abris. En revanche, la continuité piscicole n'est plus fonctionnelle lors des faibles débits."* L'Avant-Dheunotte à l'aval de la zone bâtie possède également une ripisylve encore bien conservée de l'aval de la zone bâtie à sa confluence avec l'Avant-Dheune.

Trois plans d'eau existent sur la commune. Un petit étang privé (3 hectares incluant les berges boisées) est situé au Sud de la route de Laborde.

Deux plans d'eau publics sont situés sur le cours de l'Avant-Dheunotte, l'un rue de la Garenne (0,55 ha), le second rue de Cissey (0,34 ha). Leurs berges étant très entretenues pour l'accès du public, dans un environnement urbanisé, ces plans d'eau par ailleurs de taille modeste, sont d'un intérêt biologique limité. A noter néanmoins l'abondance des canards colverts et des poules d'eau sur le plan d'eau amont. Le plan d'eau rue de Laborde est quant à lui complètement boisé sur son pourtour ce qui limite la fréquentation par les oiseaux d'eau amateurs d'étendues ouvertes.



Un dernier micro plan d'eau est constitué par une mare au lieu dit La Mare, au Nord-Est du bourg.

2.2. Les prairies et le bocage

La commune ne possède plus de maillage bocager, seuls quelques très rares linéaires sont encore là pour témoigner de cette division ancienne de l'espace, à une époque où nos sociétés pratiquaient une certaine forme de développement soutenable. Le tracé de l'ancienne voie ferrée est bordé par une très belle haie haute à l'entrée ouest de Ste Marie en venant du Poil. Ce même ouvrage est bordé de deux haies hautes au Nord du Bois de Chaume.



Les parcelles limitrophes des deux cours d'eau sont restées occupées par des prairies. Leur nature exacte en termes de composition floristique et d'hydromorphie reste à déterminer. Il apparaît néanmoins que ce sont essentiellement des prairies pâturées, moins riches que des prairies de fauche (piétinement, apport d'azote par les excréments du bétail) mais qui ont néanmoins le mérite de constituer des tampons protecteurs par rapport aux cultures installées sur les coteaux.

2.3. Les boisements

La commune possède deux boisements de statut privé, le Bois de Ste Marie (88 ha), et le Bois de Chaume. Le second se partage pour moitiés presque égales entre St Marie (32 ha) et Géanges. Il est traversé par l'ancienne voie ferrée sur Ste Marie.

Ces deux peuplements forestiers sont constitués par les essences indigènes des plaines de Bourgogne: Chêne sessile, Charme, Merisier, Tilleul à grandes feuilles dans le Bois de Ste Marie. Ils sont gérés sur le mode du taillis sous futaie.



Le Bois de Ste Marie possède un petit site de deux terriers de blaireau fraîchement recreusés à l'automne 2009, installés dans des limons sableux jaunes.

Les autres espèces signalées dans la base fauna pour la commune sont la Grenouille verte, les Tritons alpestre et palmé, la Fouine et le **Milan royal**. Ce dernier est une espèce en forte régression sur toute son aire de répartition confinée à l'Europe occidentale. Il est inscrit à l'annexe 1 de la Directive Oiseaux.

La liste de la base de données Bourgogne base fauna qui ne mentionne que 6 espèces est très largement incomplète par rapport aux habitats présents sur la commune de Ste Marie-la-Blanche.

Les boisements possèdent de fortes potentialités pour la préservation de la biodiversité. Un mode de gestion dit "proche de la nature" (voir les principes de gestion de type Prosylva) avec un objectif de production de gros bois et le maintien d'un certain cubage de bois mort à l'hectare est un moyen de parvenir à la réalisation de ces enjeux de maintien voire de restauration de la biodiversité en Bourgogne.

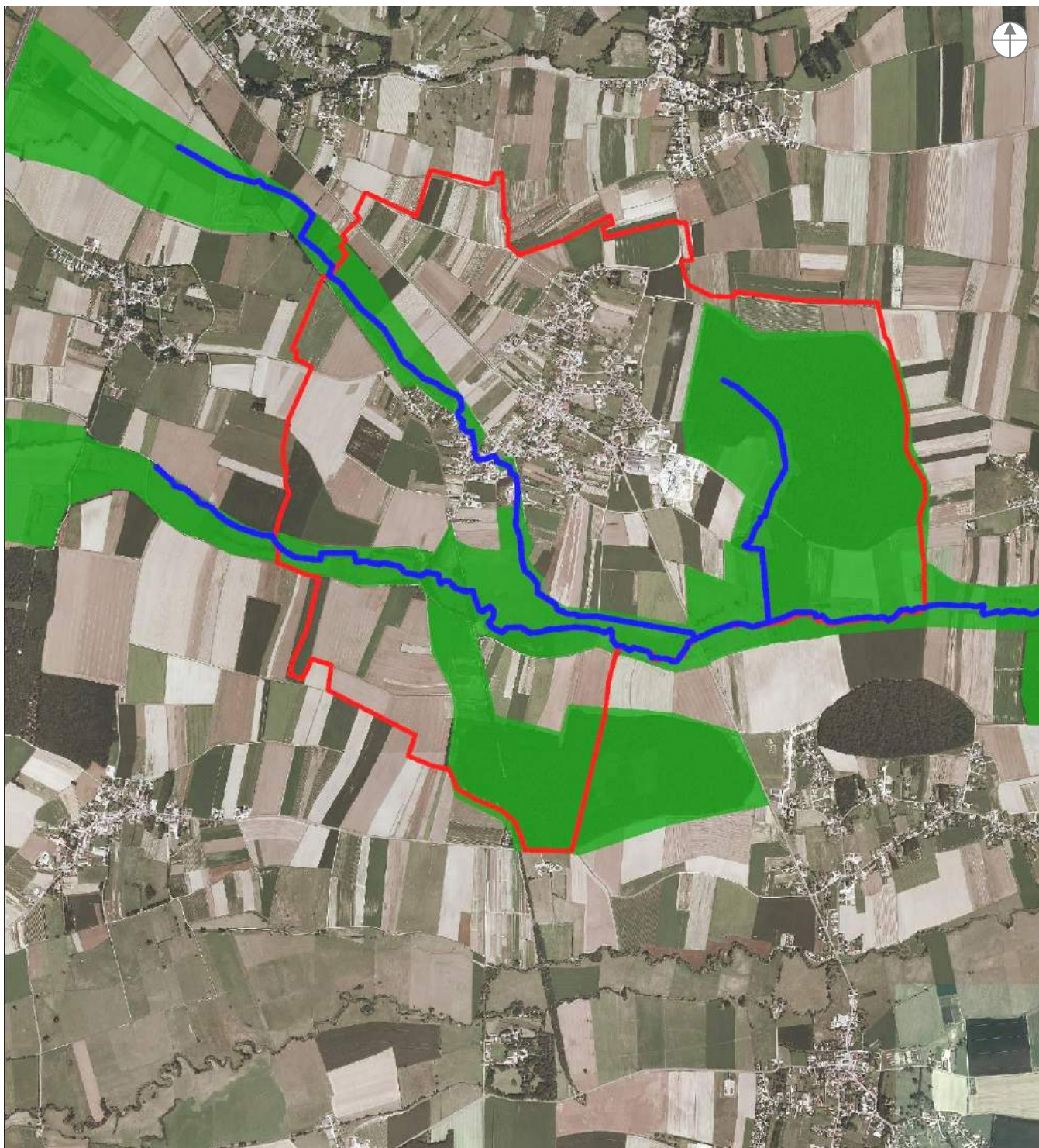
Ces deux boisements sont également des éléments essentiels de la mise en place de la trame verte et bleue en Bourgogne, dans le périmètre du SCOT de Beaune et de Nuits.

La commune de Ste Marie-la-Blanche a la particularité de posséder de vastes espaces publics qui ont été plantés d'arbres d'essences diverses, peupliers, érables, tilleuls.

En dehors de platanes centenaires de la rue de la Poste, il s'agit de plantations assez récentes qui n'ont pas encore l'intérêt paysager et biologique que peuvent procurer des arbres âgés.



La trame verte et bleue



Fond: photo aérienne IGN

2.4. Les milieux cultivés

Ils occupent la majorité des surfaces du territoire de Ste Marie-la-Blanche. Les surfaces occupées par les labours peuvent servir de lieu de reproduction à un petit nombre d'espèces d'oiseaux spécialisés comme la Caille des blés, le Busard cendré, l'Alouette des champs, le Vanneau huppé ou l'Œdicnème criard.

L'originalité de Ste Marie-la-Blanche est l'importance des surfaces occupées par la vigne et par la culture du cassis, dans le Nord du territoire communal et au Nord-Ouest du Bois de la Chaume.



2.5. Dynamique, évolution

Dans le cadre de la mise en application des accords du Grenelle de l'environnement, une réduction de la moitié des pesticides agricoles a été décidée. Elle contribuera à restaurer le bon état écologique des cours d'eau de la commune prescrit par la Directive Cadre de l'Eau.

Des améliorations du fonctionnement de la station d'épuration et la prise en compte des effluents des établissements viticoles restant en activité sont nécessaires à l'atteinte de l'objectif de bon état de l'eau fixé pour 2015.

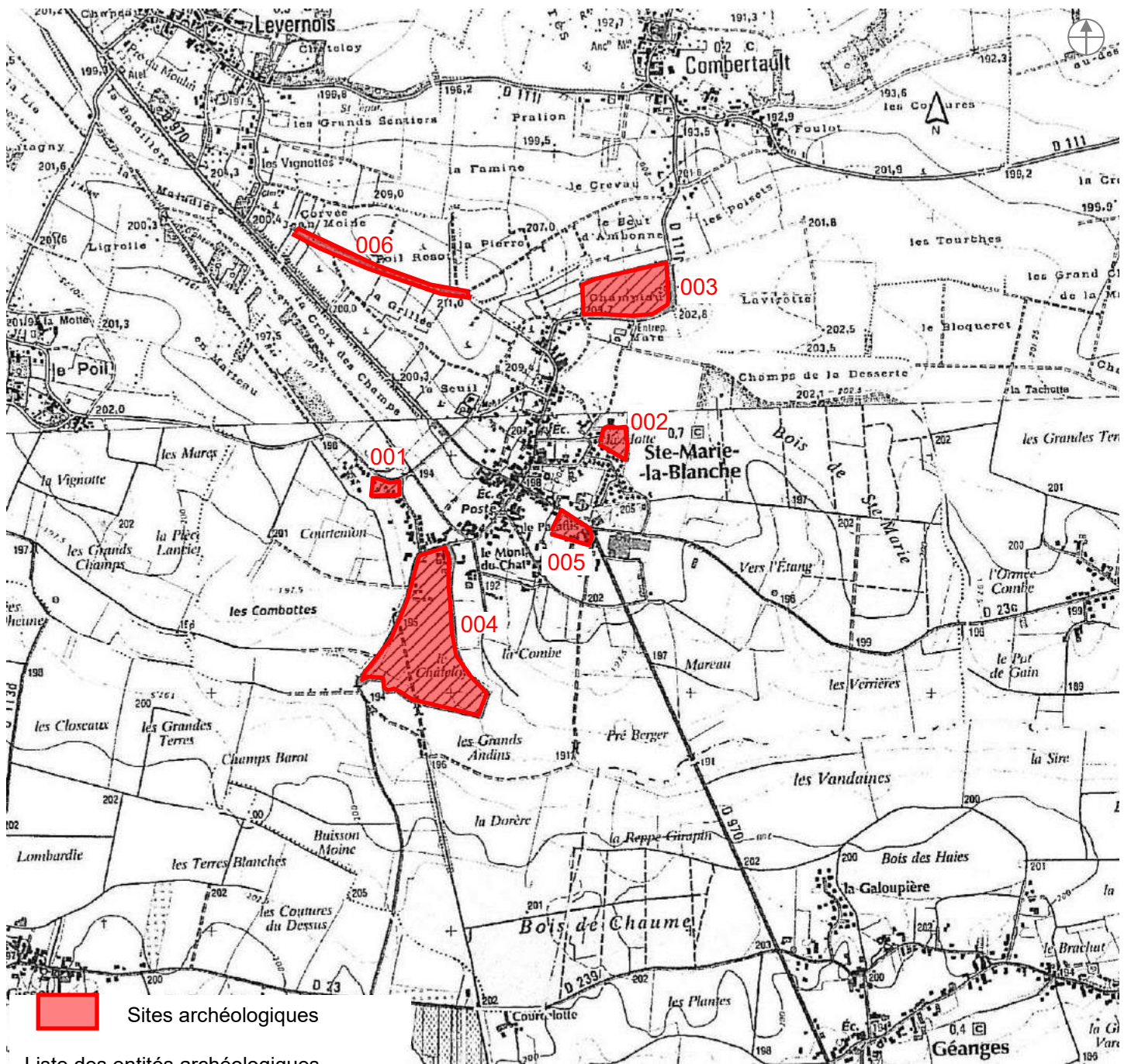
2.6. Trame verte et bleue

La préservation de la biodiversité et l'arrêt de son érosion sont un des enjeux majeurs à l'échelle de l'Europe. Ces préoccupations sont en passe de se concrétiser par la mise en place de la trame verte et bleue qui a également été actée par le Grenelle de l'Environnement. Celle-ci doit se décliner jusqu'à une échelle locale. La réflexion est engagée sur le territoire des SCOT de Beaune et Nuits St Georges.

Dans cette perspective, la commune de St Marie-la-Blanche avec ses boisements et ses cours d'eau encore largement bordés de prairies possède des éléments qui contribuent au maintien de corridors écologiques nécessaires à la circulation régionale de la faune et à la préservation locale d'espèces de faune et de flore associés au milieux forestiers et aquatiques. La localisation des habitats naturels sur Ste Marie permet d'assurer un corridor écologique sur l'axe est-ouest et de maintenir les échanges entre plaine de Saône et Montagne bourguignonne.

La carte jointe en annexe de ce document matérialise les surfaces qui constituent cette trame à l'échelle du territoire communal de Ste Marie-la-Blanche.

Carte archéologique



Liste des entités archéologiques

- 001 : « La Garenne », habitat gallo-romain.
- 002 : « La Motte de la Forest », motte castrale.
- 003 : « Ferme d'Ambonne », occupation gallo-romaine (lieu de culte ou villa ?), et ferme actuellement détruite, encore visible sur le cadastre napoléonien.
- 004 : « Le Châtelo », nécropole non datée, non localisée précisément.
- 005 : « Le Paradis », indice toponymique évoquant la présence d'une nécropole médiévale.
- 006 : « Nord de la Commune », voie gallo-romaine.

Etat au 14/09/09 – Service régional de l'archéologie

A noter également la présence de vestiges dont la localisation reste trop imprécise pour être signalée sur cette carte.

3. L'OCCUPATION HUMAINE

3.1. Patrimoine archéologique

Six sites archéologiques sont recensés sur la commune, localisés et décrits dans le document ci-joint. Le laboratoire archéologique de Dijon a identifié des vestiges trouvés sur l'ancienne voie gallo-romaine (n°6) comme appartenant à des sépultures de vikings.

Le plus spectaculaire est sans conteste la motte féodale mise en valeur par l'entretien de ses abords.

En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, 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 (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1).

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. »

En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, 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 (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

3.2. L'occupation humaine actuelle

L'exploitation des ressources naturelles :

La commune ne dispose d'aucune ressource naturelle potentiellement exploitable.

Qualité de la ressource en eau

Les eaux des deux cours d'eau sur la commune sont très dégradées, à la fois par la pollution diffuse ou concentrée (rejets des exploitations viticoles) d'origine agricole et par les effluents d'origine domestique. La plus importante pollution domestique de l'Avant-Dheune vient des communes de Pommard et Volnay, qui sont assainies, pour la dernière que depuis quelques mois. Il faut également signaler que les rejets viticoles en période de vendanges ont largement diminués depuis ces dernières années.

Nuisances

Une nuisance observée sur la commune est liée au dysfonctionnement de la station d'épuration des eaux en période de vendanges, du fait des rejets d'effluents de viticulture. La communauté d'agglomération travaille sur la mise en place d'une tarification d'assainissement spécifique pour la vinification qui inciterait les viticulteurs à se doter de système de prétraitement avant rejet.

Décharges

La commune possède une décharge communale située au Sud de l'Avant-Dheune, le long de l'ancienne voie ferrée. Elle accueille des gravats et des déchets verts. La municipalité a programmé la fermeture de ce site, qui nécessitait une autorisation d'exploitation.

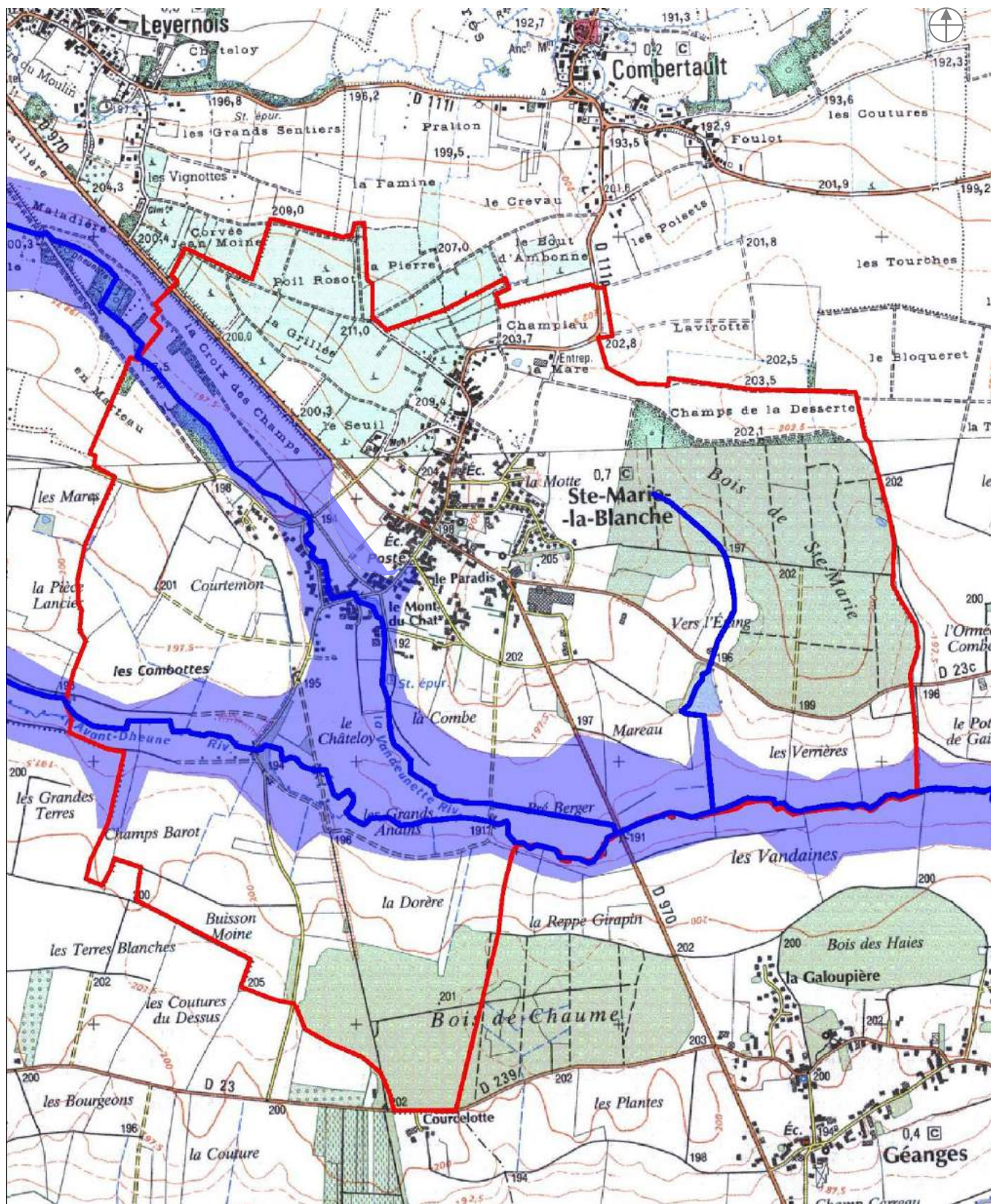
Un stockage de matériaux est situé au nord de l'Avant-Dheune. Il est exploité par un artisan de travaux publics et ne constitue donc pas une décharge.

4. L'INFORMATION SUR LES RISQUES

Risques technologiques

Deux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont soumises à autorisation (Cf. la base des installations classées du site internet de la DRIRE) et génèrent certaines nuisances par rapport à leur voisinage : de bruit lié aux activités, aux transports, de dispersion de matières de sites. Il s'agit des entreprises ARTENIUS PET PACKAGING et MILLET-SAMABLAN

Les zones inondables

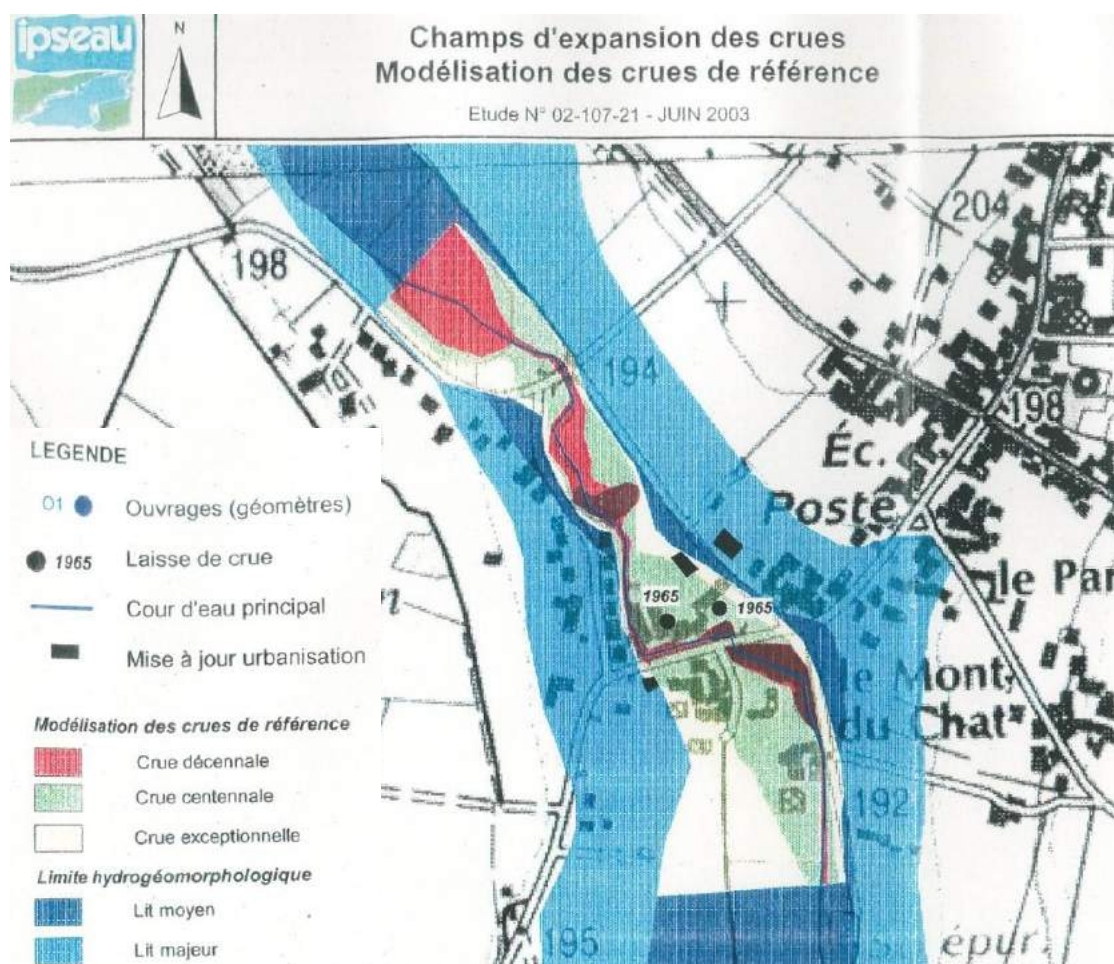


Source : Atlas des zones inondables de l'Avant-Dheune

Risque inondation

La commune de Ste Marie-la-Blanche est inscrite au dossier départemental des risques majeurs de 2002, révisé en 2007, comme soumise aux risques suivants d'inondation par débordement de l'Avant-Dheune. Elle est concernée par l'Atlas des zones inondables de la vallée de l'Avant-Dheune, réalisé en 2003. Cet atlas apporte une information sur les risques dus aux inondations ou au ruissellement. Il n'a pas de portée réglementaire. Les risques naturels sur la commune de Ste Marie-la-Blanche sont générés par les deux cours d'eau, l'Avant Dheune et l'Avant-Dheunotte susceptibles d'inonder les parcelles riveraines. L' Avant-Dheunotte traverse le périmètre bâti. Un bassin d'orage est installé en amont de la zone bâtie pour répondre à ce risque.

L'Atlas a été établi par le bureau d'études IPSEAU. Après avoir réalisé une étude hydrologique et géomorphologique et pris en compte les projets de développement des communes étudiées ainsi que les entretiens réalisés auprès des riverains et des élus, une modélisation a été nécessaire sur certains secteurs dont le Bourg de Sainte-Marie-la-Blanche, pour connaître précisément les limites du champ d'inondation pour les crues décennales, centennales et exceptionnelles.



Par principe de précaution, l'Atlas a défini comme zone inondable le lit moyen et le lit majeur. Cependant, la modélisation montre que les crues décennales, centennales et exceptionnelles sont toutes situées dans le lit moyen de l'Avant-Dheunotte. Il est à noter que le bassin d'orage aménagé par la commune en amont contribue largement à la protection du bourg contre ce risque inondation.

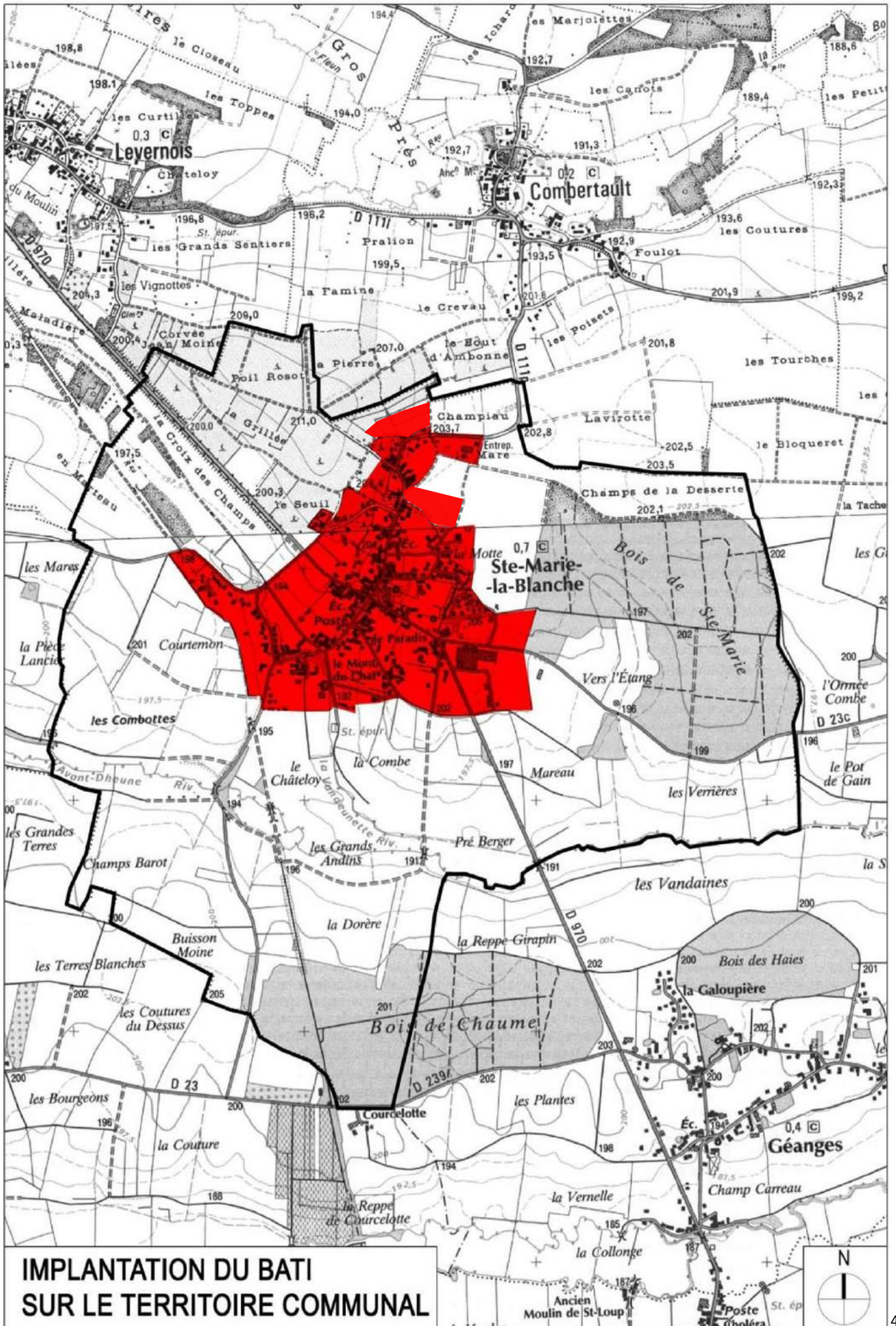
Risque de retraits – gonflements d'argile

Les sols argileux sont susceptibles de rétractation en cas de sécheresse lors d'étés comme celui de 2003 avec comme conséquence la fissuration des constructions existantes et la nécessité de prendre en compte cette contrainte pour les nouvelles constructions. La commune de Sainte-Marie-la-Blanche a d'ailleurs fait l'objet en 2004 d'un arrêté préfectoral de déclaration de catastrophe naturelle pour la période s'étendant du 1^{er} juillet au 30 septembre 2003.

Risque d'exposition au plomb

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

Risque sismique : la commune est classée en zone de sismicité faible.



**IMPLANTATION DU BATI
SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

C - LA STRUCTURE URBAINE

1. L'ORGANISATION DU TERRITOIRE

1.1. Un territoire de plaine, la proximité de l'eau

Située au pied de la côte viticole mais déjà dans un paysage de plaine, la commune de Sainte Marie la Blanche est traversée par 2 rivières serpentant paisiblement, l'Avant-Dheunotte et l'Avant-Dheune, affluents de la Dheune (elle-même affluent de la Saône).

Si le paysage de plaine n'a pas été modelé de manière forte par ces rivières, il en résulte tout de même un territoire où l'eau est relativement présente, à travers mares, étangs, zones marécageuses. Certains de ces éléments ont aujourd'hui disparu mais la toponymie, elle, persiste : 'le pâtis de la Mare', 'vers le petit Etang'. La proximité de la nappe phréatique permettait la présence d'un nombre important de mares à proximité des habitations (4 ou 5 mares relevées sur le cadastre napoléonien levé en 1826).



1.2. Un axe routier Est-Ouest prédominant

A l'échelle du territoire supra communal, la voie constituée des routes de Beaune et de Verdun est un axe majeur (D970) qui relie la côte viticole à la vallée de la Saône, la Bresse et le Jura.

Sur le territoire communal, elle représente donc une liaison incontournable vers Beaune, vers les communes et les départements voisins (la Saône et Loire est à quelques kilomètres), sans pour autant être le support principal de l'urbanisation de Sainte Marie la Blanche. L'implantation bâtie est répartie le long de l'axe nord-sud, avec une relative concentration autour du croisement avec la voie départementale (D970).

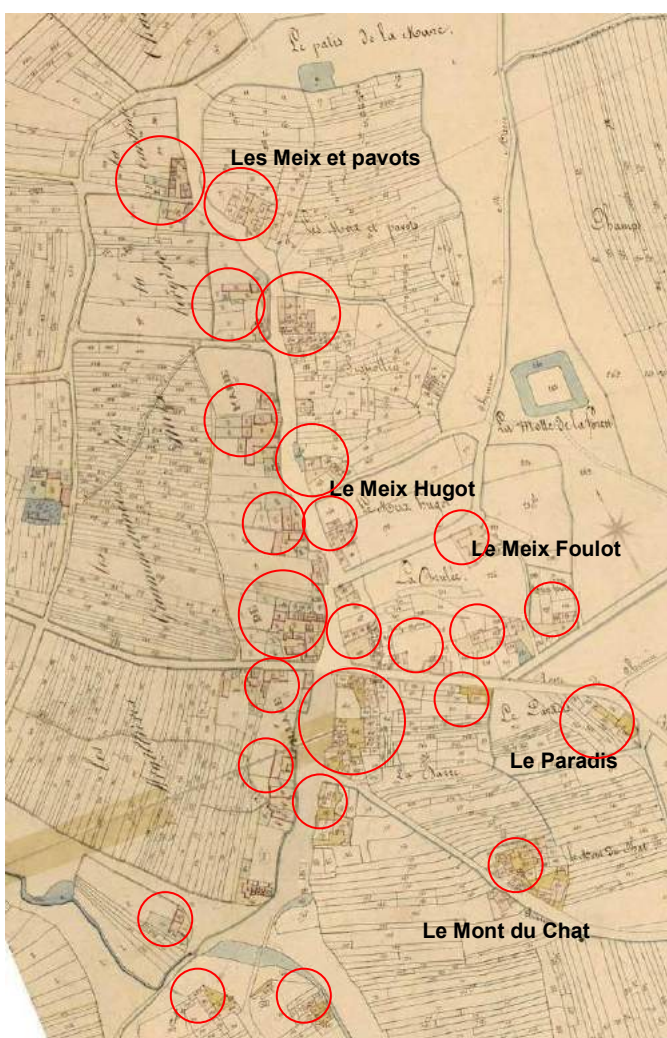
1.3. Une implantation bâtie suivant un axe principal Nord-Sud,

Une urbanisation ancienne en chapelet

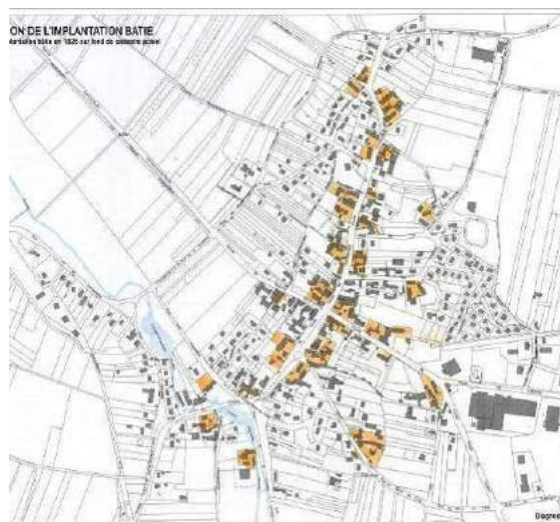
A l'époque du cadastre napoléonien*, on observe une urbanisation en chapelet majoritairement implantée le long de l'axe Nord-Sud (rue de la Poste, route de Combertault).

A cette date, la plupart des ensembles construits sont positionnés sur cet axe, seuls quelques ensembles font exception, il est intéressant de le noter car ces ensembles plus écartés (il s'agit des lieux-dits 'le Paradis', 'le Mont du chat', 'le Meix Foulot') ont aujourd'hui été englobés dans l'urbanisation du village.

Ils sont à l'époque constitués des regroupements bâtis séparés les uns des autres et fréquemment structurés autour de cours, il s'agit pour beaucoup de Meix¹, propriétés (souvent agricoles) au cœur de leurs terres (le Meix et pavots, le Meix Hugot, les Meix, le Meix Foulot).



Extrait du cadastre napoléonien, levé en 1826

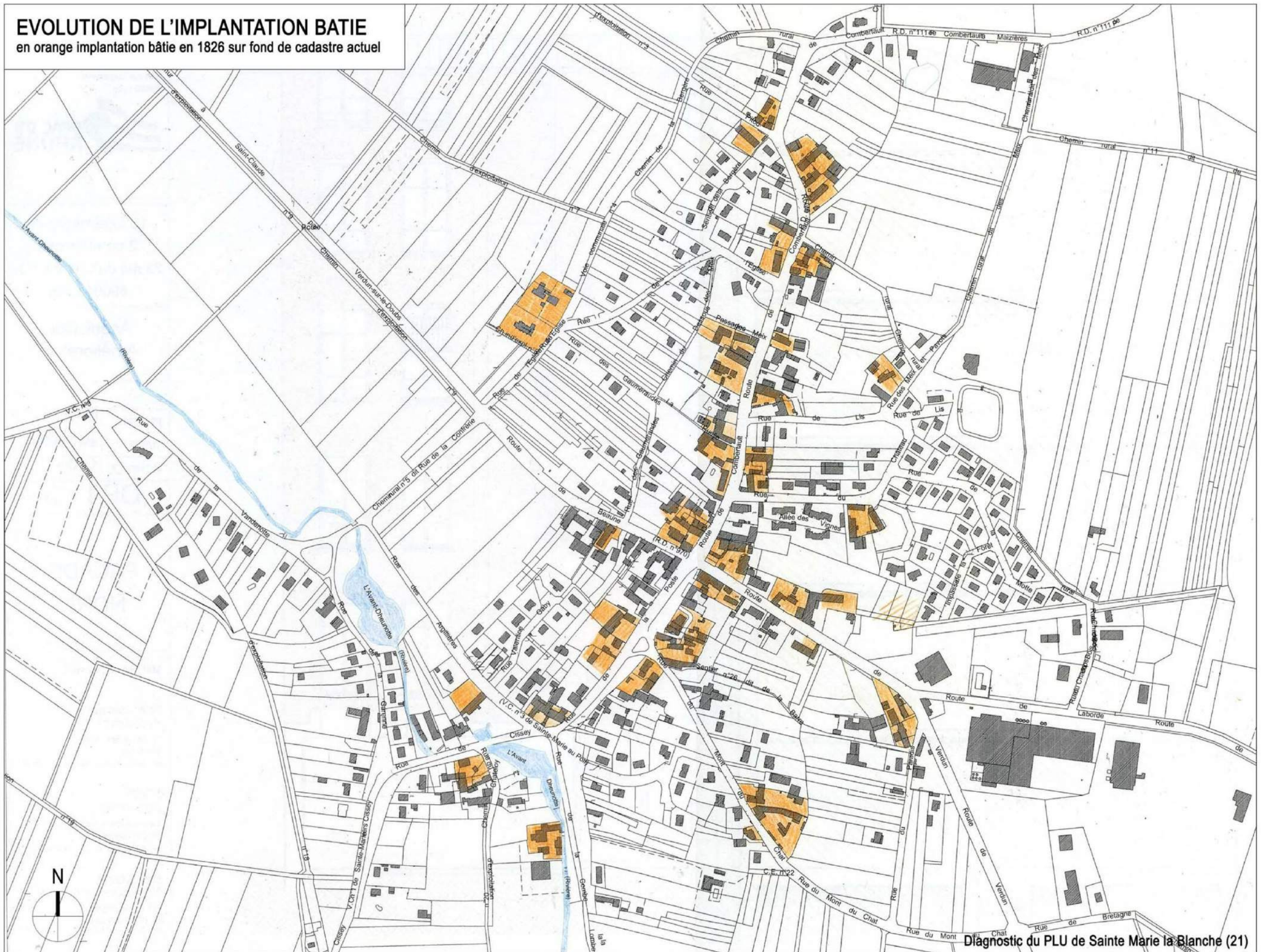


Projection des zones urbanisées en 1826 (orange) sur le cadastre actuel.

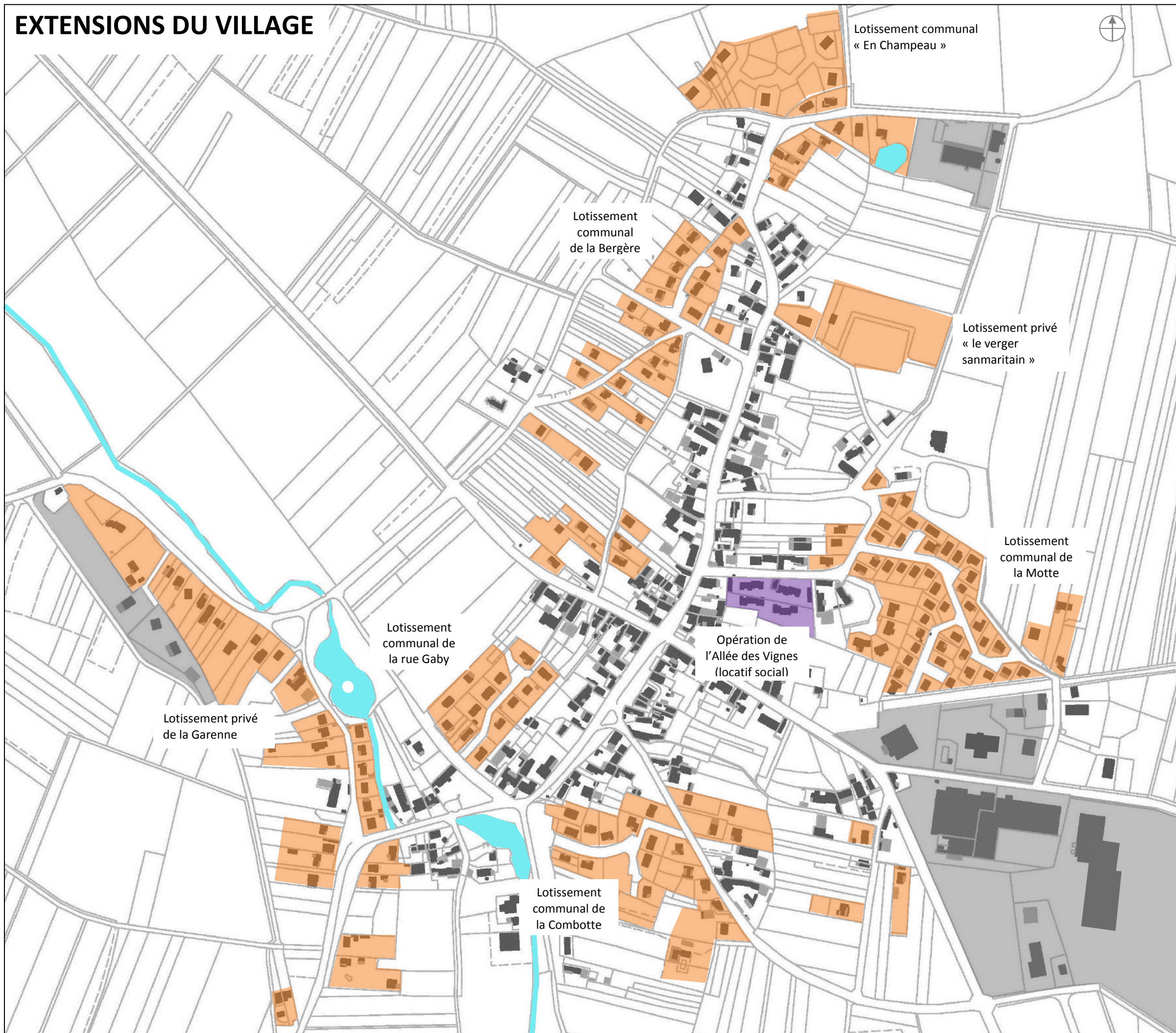
¹ **Meix** : Fin XII^e s. «terrain attenant à une maison, jardin» *meis* Mot du quart Nord-Est (sud de la Wallonie, Champagne, Lorraine, Franche-Comté, Bourgogne) du lat. *mansum* (v. *mas* et *manse*).

EVOLUTION DE L'IMPLANTATION BATIE




en orange implantation bâtie en 1826 sur fond de cadastre actuel



EXTENSIONS DU VILLAGE



EXTENSIONS URBAINES depuis 1960

-  Extensions liées à l'habitat pavillonnaire
-  Extensions liées à l'habitat groupé
-  Extensions liées à l'implantation d'activités

Les extensions liées à l'habitat

Aujourd'hui encore, l'urbanisation est largement prédominante le long de l'axe Nord-Sud, les dents creuses ont été petit à petit comblées par une urbanisation par densification au XIX^e siècle et pendant la première moitié du XX^e siècle. Par la suite, l'extension du village en arrière de cet axe, par lotissements successifs en dehors des zones urbanisées (lotissement communal de la Motte, lotissement de la Combotte) a eu tendance à étirer le village d'Est en Ouest. L'urbanisation s'est également développée au Sud, au-delà de l'Avant-Dheunotte et au Nord (dernier lotissement communal « en Champeau »).

Les extensions liées à l'activité

La commune est dotée de deux zones d'activités contiguës, situées à l'entrée Est du village, le long de la route de Verdun et de la route de Laborde : la zone d'activité En Mareau et celle du champ du Bois. Leur extension est prévue le long de la départementale et de la route de Laborde. Au lieu-dit du Pâtis de la Mare, une autre implantation liée à une activité de logistique en produit frais occupe la dernière parcelle en sortant du village par le Nord route de Combertault.

1.4. L'église à l'écart du village

Un ensemble constitué de l'église, du presbytère et du cimetière se trouve sur une hauteur à l'écart du village de Sainte Marie.

Dans la commune, le village, alors situé près de l'église, ayant brûlé à plusieurs reprises, a été reconstruit à son emplacement actuel, laissant seule l'église sur sa hauteur.

Si les parcelles de vergers (aux lieux dits des Goumerandes et des Meix) séparant l'église du reste du village se sont un peu urbanisées au XX^e siècle, l'église reste encore aujourd'hui relativement isolée du reste du village puisque la commune comme les Architectes des Bâtiments de France souhaitent conserver cette particularité.

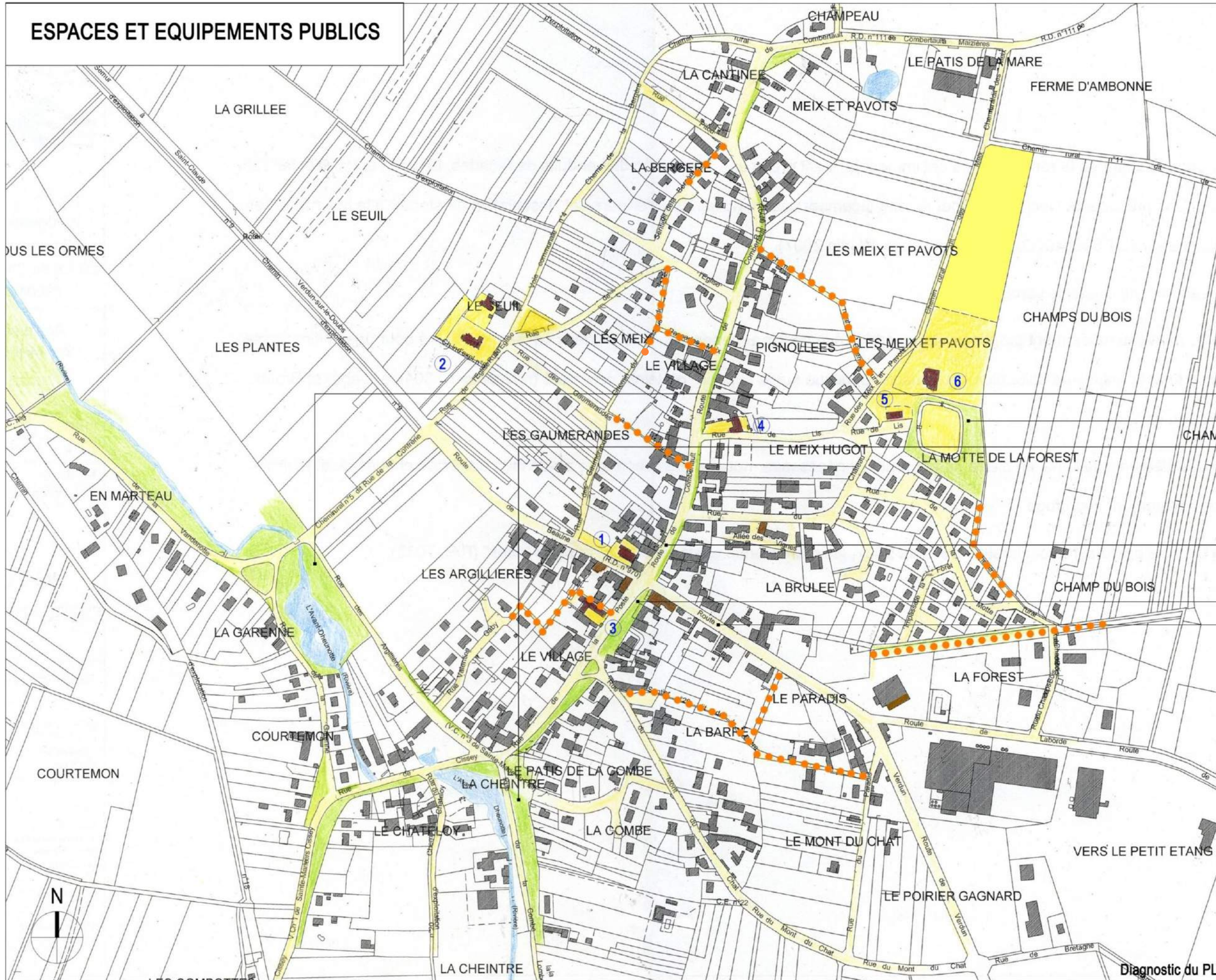


<< L'église depuis le plan d'eau de la Garenne

L'église, vue aérienne



ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS



EQUIPEMENTS PUBLICS

- ① Mairie
- ② Eglise, cimetière et presbytère
- ③ Ecole élémentaire
- ④ Ecole maternelle
- ⑤ Garderie
- ⑥ Salle polyvalente et terrains de sport

ESPACES PUBLICS MAJEURS

- Parc de la Garenne
- Jardin de la Motte
- Pâtis de la Combe et le plan d'eau du Grand Creux

Route de Combertault

Rue de la Poste

Route de Beaune / route de Verdun : RD970 dans Sainte Marie

 équipements publics

 sentes piétonnes

 commerces



2. LES ESPACES PUBLICS ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS

2.1. Des équipements publics répartis dans le village

Le positionnement des équipements dans le village a suivi la forme urbaine légèrement étirée de celui-ci, les équipements sont donc en grande partie répartis à proximité de cet axe structurant Nord-Sud à l'exception de la salle polyvalente, des équipements sportifs et de l'église qui sont situés en marge du village, les deux premiers pour des raisons pratiques (les activités sportives et festives ont besoin d'espace et peuvent générer des nuisances sonores peu compatibles avec un centre de village), la dernière dans un souci de préservation d'une particularité sanmaritaine.

La mairie et l'école primaire forment avec les commerces attenants (traiteur, boulangerie, restaurant) une petite concentration de services autour du carrefour entre D970 et les rues de la Poste et de Combertault.

La mairie est située le long de la route de Beaune, légèrement en retrait. Un petit parking public lui est attenant dont peuvent bénéficier également les commerces situés en face (traiteur et boulangerie). La mairie possède une salle des associations qui accueille des activités associatives et municipales ainsi que la bibliothèque municipale.

L'école primaire se trouve rue de la Poste, elle comprend 3 classes à plusieurs niveaux. Quelques fois, la grande section maternelle rejoint l'école primaire pour équilibrer les effectifs entre les deux écoles.

L'école maternelle comprend une classe. Elle est située rue de Lis tout comme la garderie périscolaire.

L'église est perchée au lieu-dit 'Le Seuil'. Les accès possibles du village vers l'église sont nombreux depuis la route de Combertault : plusieurs ruelles ou chemins permettent de s'y rendre. Un espace de stationnement a été aménagé devant l'église et le cimetière. Depuis les quartiers 'La Garenne' et 'Courtemon', on peut emprunter la rue de la Confrérie pour se rendre à l'église mais il faut traverser la départementale.

Le presbytère, situé à côté de l'église accueille des activités paroissiales et extra-paroissiales (accueil d'associations). Le jardin du presbytère a récemment fait l'objet d'un aménagement dans l'esprit des jardins de curés. Dans un site arboré à proximité du cimetière et du presbytère un espace cinéraire a été aménagé récemment.

D'autres commerces liés à la cave coopérative et à la coopérative laitière sont situés à l'entrée Est du village dans la zone d'activité du Champ du Bois (vente de vins et de fromages).



La mairie, route de Beaune





L'école primaire, rue de la Poste



la cour de l'école primaire



L'école maternelle, rue de Lis



La garderie, rue de Lis



L'église et le cimetière



Le presbytère



Les commerces :

Hôtel restaurant, boulangerie et locaux à louer situés près du carrefour D970 / route de Combertault



Salon de coiffure et institut de beauté, rue du Château

Les équipements sportifs (terrain de foot et terrain de tennis) et la salle polyvalente se trouvent à l'Est du village à proximité du petit parc public de la Motte et du bois de Sainte Marie. L'espace qui leur est dédié est vaste et bien aménagé pour le stationnement des voitures et bus scolaires. La salle polyvalente abrite en fait deux salles : une petite et une grande qui peuvent être louées à des particuliers ou des associations, la petite est utilisée pour la cantine des écoles.



Salle polyvalente



Equipements sportifs (terrains tennis et football)

2.2. Les espaces publics : de belles séquences plantées et un maillage primaire et secondaire hiérarchisé

Belle séquence plantée sur « l'axe historique », voie principale du village

La colonne vertébrale du village (l'axe rue de la Poste, route de Combertault et au-delà rue de Cisse), fait l'objet d'un aménagement paysager très soigné : trottoirs larges, zones enherbées, alignement d'arbres.

Cet aménagement prend même ponctuellement l'allure d'un grand mail planté rue de la Poste : la présence d'arbres anciens (platanes) en triple alignement et la largeur de la voie donnent de l'importance à ce quartier du village et guide vers le pâtis de la Combe et le plan d'eau du Grand Creux.

Bien que l'architecture des bâtiments donnant sur ces rues soit assez hétérogène (bâtiments positionnés à l'alignement ou non, anciens, récents, résidentiels, agricoles, murets ou haies en clôture), l'aménagement de l'espace public a pour effet de rendre plus homogène ce tissu qu'il dessert.

Ces aménagements ont été possibles grâce à la générosité des espaces publics sur ces secteurs (les profils de voies de parcelle à parcelle varie de 20 à 35 mètres sur la rue de la Poste, à 15 mètres route de Combertault et 15 à 30 mètres rue de Cisse).



Rue de la Poste, partie piétonne



Rue de la Poste, triple alignement de platanes



Route de Combertault



Rue de Cisse



Angle rues de la Garenne / rue de Cisse

Un aménagement soigné des voies secondaires

A l'échelle des voies secondaires du maillage des voies communales, l'aménagement de l'espace public est homogène, les voies présentent un profil courant dans les quartiers d'habitat de 8 à 11 mètres de large comprenant : [chaussée + trottoir(s)] ou [chaussée + trottoirs + arbres] (rue de la Garenne, rue de la Motte, rue de l'Eglise, sentier de la Bergère). Certaines voies peu urbanisées ou en cours d'urbanisation présentent un profil moins différencié mais toujours soigné : bas-côtés enherbés sans trottoirs (rue des Goumerandes).



Rue de la Motte, récemment réaménagée



Rue de la Combotte



Rue de la Combotte



Rue des Goumerandes

RD 970, un caractère routier marqué qui préserve néanmoins l'échelle du piéton

En matière d'aménagement de l'espace public, la RD 970 qui traverse le village doit répondre à deux objectifs, en tant que route départementale, elle doit supporter un trafic de transit important et en tant que liaison à l'échelle communale, elle doit être accessible aux Sanmaritains en termes de déplacements, arrêts de courte durée près des commerces et équipements qu'elle dessert.

Un profil moins généreux que la rue de la Poste, 12 à 13 mètres seulement contre 20 mètres minimum sur la rue de la Poste réduit les possibilités d'aménagement, néanmoins, l'aménagement existant permet d'y stationner aux endroits stratégiques et de circuler à pieds en sécurité sur des trottoirs latéraux confortables.

En termes d'habitat, les nuisances liées au trafic routier et la volonté communale de ne pas construire le long de la RD970 ont fortement limité l'urbanisation le long de la D970 au centre du village. En revanche, elle est un atout important pour le développement des zones d'activités compte tenu de la praticité de liaison qu'elle représente vers Beaune et l'autoroute A6.

Un projet de réaménagement de la voie a été réalisé récemment afin d'inciter les automobilistes à réduire leur vitesse lors de la traversée de la commune (4000 passages / jour en moyenne).



D970 Route de Beaune



D 970 route de Verdun : nouveau giratoire



Le pâtis de la Combe



Sentes et chemins piétons : des liaisons douces entre les quartiers

- Le passage rue Gaby / école, 'chemin des écoliers' créé en même temps que le lotissement de la rue Gaby permet de connecter ce nouveau secteur urbanisé au centre du village, près de l'école, rue de la Poste.

- Le 'passage des Meix', 'la ruelle', 'le chemin du dessous des Meix' présentent un caractère rural marqué (chemins en terre et en herbe bordés de haies), les deux premiers permettent de rejoindre les coteaux de vergers et de cassis des Goumerandes et des Meix depuis le village, tandis que le troisième est à flanc de coteau à l'endroit qui fût pendant longtemps la limite d'urbanisation du village.

A l'occasion de nouvelles opérations d'ensemble, de nouvelles dessertes piétonnes ont pu être créées évitant les impasses (rue de la Bergère, chemin des écoliers, rue de la Combotte...) ?



Le passage des Meix



Chemin du dessous des Meix



Départ du chemin des Ecoliers côté rue Valentine Gaby



La sente dite de 'la ruelle' à son débouché sur la rue des Goumerandes

- Le chemin Gaudet, il relie le site de la Motte à la partie haute de la route de Combertault,
- Le sentier de la Barre, qui relie la route de Verdun à la rue de la Poste,
- L'allée des Erables : cette sente piétonne aménagée entre le lotissement de la Motte et la zone artisanale reprend le tracé de l'allée qui menait au château de Laborde (cf. cadastre napoléonien). Elle permet de rejoindre le chemin du Bois de Sainte Marie d'un côté et la route de Verdun par l'intermédiaire du parking de la cave coopérative.



Ancienne allée du Château de Laborde, adossé au lotissement de la Motte

Les jardins publics

Au Sud-ouest du village, les abords de l'Avant-Dheunotte sont aménagés en espaces verts autour des méandres et des deux plans d'eau : le pâtis de la Combe, le parc de la Garenne, plus loin on pénètre dans une peupleraie longée par une sente. Ce sont des lieux de détente, on y pêche, on y joue, on y lit... La voie verte cyclable intercommunale devrait passer à proximité de la peupleraie se trouvant au bout du parc.

A l'Est du village, à proximité de la salle polyvalente, le site d'une ancienne motte féodale abrite aujourd'hui un petit jardin public comprenant un espace dédié à la pétanque. L'emplacement des anciennes douves est marqué par un rideau d'arbres.

La Motte et le parc de la Garenne, situés tous deux en limite d'urbanisation sont des espaces de transition entre les zones urbanisées et la campagne environnante.



Le jardin public du plan d'eau de la Garenne



Le jardin public de la Motte, marqué du fossé des anciennes douves



Le plan d'eau du Grand Creux au bord du pâtis de la Combe



3. DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL, ENSEMBLES BATIS

3.1. Les typologies bâties, révélatrices du mode de vie

Typologie de bâti à cour hérité de la pratique agricole

De l'urbanisation pré années 50 à Sainte Marie la Blanche, on peut citer les ensembles bâtis aujourd'hui situés au cœur de l'urbanisation du village, autour de l'axe Nord-Sud (la rue de la Poste et route de Combertault), mais également aux lieux-dits 'Chateloy', 'Mont du Chat', 'Paradis' et 'la Brûlée'.

Comme mentionné précédemment, nous avons observé que ces constructions à cour étaient initialement des ensembles distincts souvent distants les uns des autres de plusieurs dizaines de mètres. Cette typologie de bâti à cour est héritée de la pratique agricole (forme de fermes pseudo-isolées couramment nommées « les Meix »).

Le croisement du cadastre napoléonien et du cadastre actuel est enrichissant car il permet de comprendre l'évolution de cette typologie (ajout, destruction, persistance de bâtiment dans un contexte de cour de ferme).

Les corps de bâtiments sont disposés autour d'une cour centrale. Une partie sert (servait) d'habitation, les autres corps de bâtiments étaient destinées au stockage (granges) ou à l'élevage.

A Sainte Mairie la Blanche, la cour est souvent ouverte sur la rue. Les bâtiments sont construits sur les limites parcellaires et contribuent ainsi fortement à l'identité de la rue et de l'espace public.

Aujourd'hui, ces corps de bâtiments sont de plus en plus voués à l'habitat et les cours se révèlent des espaces extérieurs pratiques à l'usage de cours d'agrément, jardins ou stationnement. Cependant, il est fréquent qu'à la suite d'héritage, ces espaces soient redécoupés, perdant ainsi leur unité, impliquant un partage de la cour dans une société où la volonté d'indépendance ne va pas dans le sens des espaces collectifs privatifs. Les éléments n'étant pas encore redivisés et bien conservés sont rares et méritent qu'on y prête de l'intérêt.



Bâtiment à cour, rue du Château, corps principal



Bâtiment à cour rue du Château



Route de Combertault

Typologie pavillonnaire : la voiture et le jardin



Route de Beaune

S'affranchissant des contraintes induites par la construction en mitoyenneté (gestion des eaux de toiture, fondations sur mitoyens) et s'éloignant peu à peu de l'idée d'économie du territoire qui guidaient les petits exploitants agricoles, des pavillons résidentiels sont apparus à Sainte Marie la Blanche comme presque partout en France.

En termes de tissu urbain, on note plusieurs types d'implantation de ces pavillons :

Les lotissements, privés ou communaux.

La connexion systématique des voies des lotissements avec des liaisons piétonnes démontre la volonté communale de créer du lien entre ces nouveaux quartiers et le village. L'analyse de l'espace public a par ailleurs montré le soin apporté dans ces quartiers à la qualité des espaces publics et à leur hiérarchisation.

Une implantation le long des voies (parfois sous la forme de lotissement),

L'utilisation de voies existantes comme support de l'urbanisation présente l'intérêt d'utiliser une voirie déjà en place. Ce type d'urbanisation est présent à Sainte Marie la Blanche dans des proportions très mesurées et toujours accompagnée d'espaces publics connectants. L'implantation en cours de nouvelles extensions en arrière de ce type d'urbanisation (Champeau) permettra d'éviter l'effet village-rue que peut parfois amener ce type d'urbanisation.

Une implantation 'en dents creuses' dans un tissu existant :

L'analyse du tissu de village ancien a montré une urbanisation initiale en chapelet laissant des entre-deux non construits. Ces espaces ont été comblés à des dates plus ou moins récentes par des constructions de type pavillonnaire, contribuant ainsi à renforcer les zones déjà urbanisées tout en proposant un positionnement sur l'espace public en rupture avec le tissu plus ancien dans lequel il s'insère.

Pavillons à l'écart de l'urbanisation :

Quelques maisons rue de la Combe, rue de la Motte ne s'inscrivent pas dans la continuité bâtie de leurs rues, laissant libres des dents creuses (parcelles non construites). Là encore, l'aménagement des espaces publics mitoyens vient chercher ces parcelles urbanisées et les intègre par là même au village.

Architecturalement, ce modèle de maison individuelle traduit la volonté d'indépendance vers laquelle notre mode de vie a évolué au XX^e siècle : une maison dont on peut faire le tour, un jardin d'agrément au calme.

Le bâti est implanté au milieu de la parcelle, ce n'est donc pas le bâtiment qui constitue la limite avec l'espace public comme dans le bâti plus ancien mais une clôture qui peut prendre l'aspect d'un muret, d'une grille, d'une haie... En ce sens ce type de bâti contribue peu au façonnement de l'espace public, le traitement de la clôture joue dès lors un rôle déterminant dans la gestion des limites entre l'espace public et l'espace privé.

Ces maisons reprennent des caractéristiques d'aspect des constructions anciennes (toits à deux pentes, tuiles et enduits dans le ton régional, les matériaux, eux, sont des matériaux "modernes" parpaings). Leur implantation en revanche est étrangère aux pratiques antérieures.

Sainte Marie la Blanche compte une part importante de constructions de ce type dans le village. La très grande majorité des maisons implantées récemment ont suivi ce type d'implantation.



Rue de la Combotte



Rue de la Motte



Rue de la Motte



Lotissement Champeau (en cours de construction)



Route de Combertault



Lotissement rue Valentine Gaby



Lotissement sentier de la Bergère

L'habitat groupé

La commune de Sainte Marie compte 3 ensembles d'habitat groupé.

Ces ensembles sont répartis sur le territoire communal, ils sont tous les trois situés à proximité du village centre.

Un petit immeuble collectif de 4 logements (privés), construit dans les années 70, est situé rue de la Poste légèrement en retrait de la voie.

L'opération Allée des Vignes de 24 logements comprenant maisons en bande et logements intermédiaires, rue du Château, incluant 2 commerces (salon de coiffure et salon d'esthéticienne). L'opération comporte des logements de plain pied qui favorise le logement des personnes âgées avec la proximité des locaux de services.

Deux maisons accolées, fruit de l'opération cœur de village, réalisée en 2008 dans l'ancienne maison du pâtre, rue de la Poste.



Allée des Vignes / rue du Château, maisons en bande et habitat intermédiaire



Rue de la Poste, petit immeuble collectif



Opération cœur de village création de 2 maisons accolées, rue de la Poste

Les grandes emprises de périphérie

Les entrées de Sainte Marie la Blanche sont caractérisées à l'Est et au Nord par la présence de zones artisanales et industrielles liées à des entreprises ayant eu besoin de s'implanter sur de grandes superficies, à l'extérieur du village pour développer leur activité. Les grandes emprises bâties que représente ce type d'urbanisation abritent des bâtiments de types industriels, hangars, souvent à ossature et bardage métalliques.

Il s'agit d'exploitations agricoles, de coopératives laitière et viticole, d'industries (fabrication et négoce de matières plastiques, mécanique générale, fabrication et vente en gros de matériel thermique, aéraulique et frigorifique), d'un petit garage automobile, ces activités génèrent des emplois et font vivre le village, elles perpétuent une activité in situ... cependant, les entrées de village et la vision lointaine sont les premières perceptions du village pour qui arrive de l'extérieur. Il est important que ces lieux et les espaces qui les jouxtent soient gérés avec la même attention qu'un bâtiment de centre bourg.



Zone d'activités depuis le 'Mont du Chat'



Depuis la route de Verdun



Zone d'activités depuis la route de Laborde

>> Pour conclure sur les typologies bâties pouvant être observées sur le territoire de Sainte Marie la Blanche, on peut dire que l'identité et le caractère rural du village sont fortement dépendants de la typologie de bâti à cour ainsi que de l'église perchée sur le haut du village.

3.2. Le patrimoine architectural

On trouve à Sainte Marie la Blanche quelques bâtisses anciennes qui illustrent encore bien le bâti à cour des Meix : ferme rue du Château (lieu-dit 'la Brulée'), certains corps de bâtiments, route de Verdun, rue de la Poste.



Route Combertault, habitation



Rue de la Poste



Route Combertault, habitation



Route de Combertault, four à pain



Rue de l'église



Rue du Château





Route de Beaune



Route de Verdun

La configuration des rues de la Poste et de Combertault, avec cette alternance de cours et de bâtisses tantôt à l'alignement, tantôt en fond de cour, fonde le caractère villageois de la commune. Il s'agit de typologies locales anciennes qui apparaissent comme des éléments essentiels de l'identité de la commune et qu'il faudra chercher à conforter.

Bâtiments inscrits sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (MH inscrits)

"Cette protection concerne les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation. Le monument historique inscrit en partie ou en totalité génère un rayon de 500m ou un périmètre de protection modifié à l'intérieur duquel le SDAP est obligatoirement consulté.

Si les travaux se situent dans le champ de visibilité du Monument Historique, l'Architecte des Bâtiments de France émet alors un avis conforme. "



Rte de Beaune

L'église (église de l'Assomption) est à ce jour le seul bâtiment inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques sur la commune (inscription faite le 20/05/1988). L'inventaire mentionne deux époques de construction : XV^e et XVII^e siècles. Elle bénéficie donc d'un périmètre de protection de 500m.

D - ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

L'analyse de la consommation passée des espaces naturels, agricoles et forestiers a été réalisée.

Cette analyse porte sur la comparaison entre l'urbanisation de Sainte-Marie-La Blanche en 2001, grâce aux photographies aériennes de l'IGN disponibles sur le site internet Géoportail, et l'urbanisation actuelle en 2011. Ont été comptabilisés l'intégralité des lotissements viabilisés (lotissement « en Champeau », lotissement « le verger sanmaritain » ou sur le point d'être viabilisé (lotissement communal artisanal) ainsi que les permis de construire en cours de construction.

L'évolution de la consommation foncière est présentée ci-après.

L'essentiel de l'urbanisation s'est réalisé au sein de l'enveloppe urbaine : constructions individuelles dans des dents creuses, lotissements d'habitation dans des cœurs d'îlots. La commune a réalisé la majorité des opérations d'ensemble (habitat ou activités). Elle a toujours cherché à acquérir des terrains au sein du bourg mais a été contrainte de réaliser des opérations en dehors de l'enveloppe urbaine (le lotissement communal « En Champeau » au Nord du bourg et le lotissement d'activités artisanales au sud), faute de pouvoir mobiliser du foncier.

Au total, 8,4 hectares ont été consommés entre 2001 et 2011 pour les besoins en habitation. Ils se répartissent de la façon suivante :

- 5,6 hectares de terres auparavant exploitées mais situées au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses ou des cœurs d'îlots tels l'opération groupée « Allée des vignes », le lotissement « les Combottes »...).
- 0,4 hectares de terrains issus de jardins privés.
- 2,4 hectares de consommation d'espaces agricoles situés en dehors de l'enveloppe urbaine.

Les quatre lotissements d'habitation totalisent 46 logements (maisons individuelles) sur 5,8 Ha. La densité est de 8 logements à l'hectare. En prenant en compte la superficie prélevée des espaces publics, leur densité est de 10 logements à l'hectare.

L'opération « Allée des Vignes » comprend 24 logements (habitat collectif) sur 0,7 Ha. Cet habitat dense génère une densité de 34 logements à l'hectare.

Treize maisons individuelles se sont construites dans les dents creuses (1,7 Ha).

Au total, les logements présentent une densité moyenne de 10 logements à l'hectare.

En termes d'activités, un artisan a construit un nouveau bâtiment et la commune aménage un lotissement d'activités artisanales le long de la route de Verdun (2,7 ha).

Etat de l'urbanisation en 2001



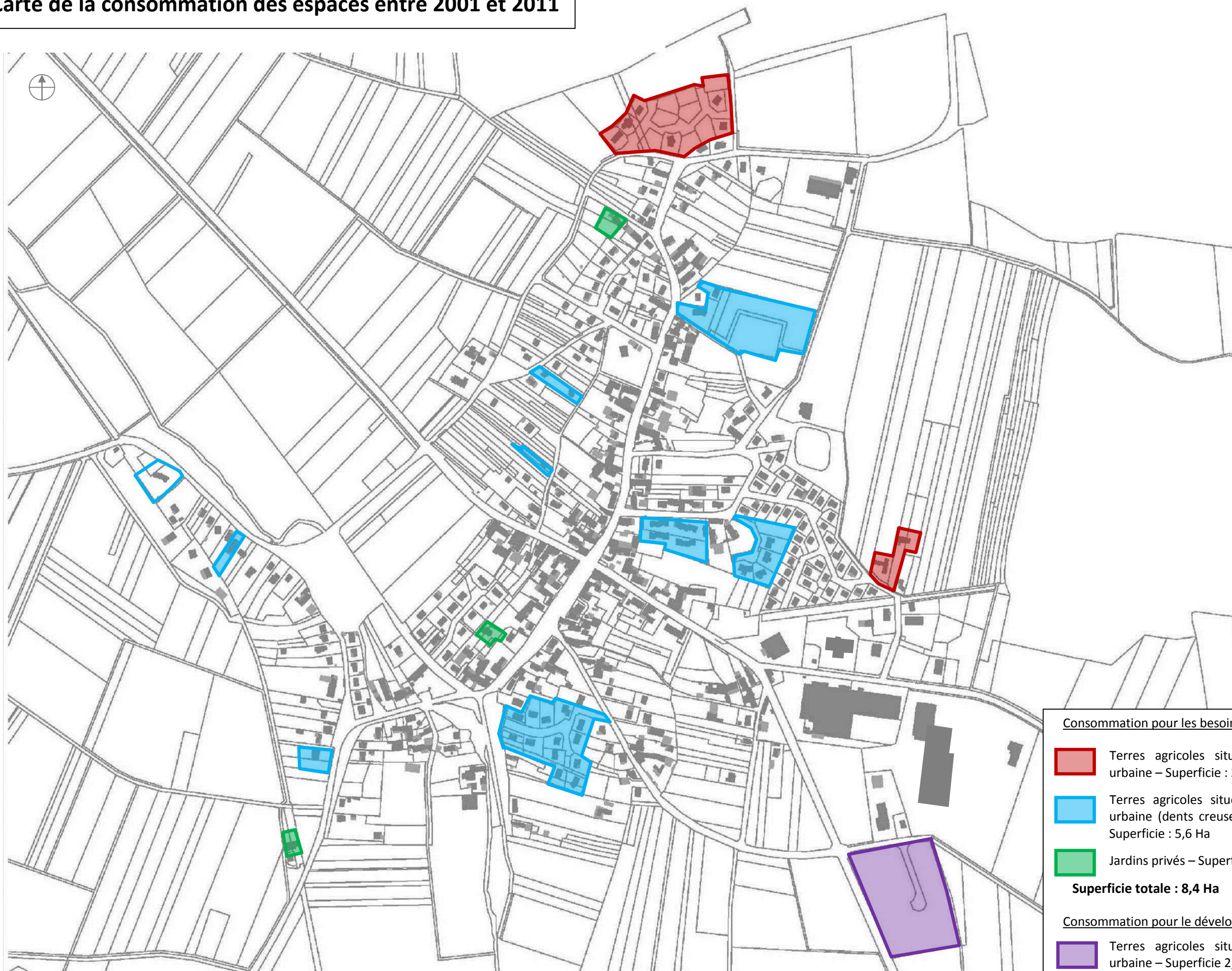
Consommation pour les besoins en habitations

- Terres agricoles situées hors enveloppe urbaine
- Terres agricoles situées dans l'enveloppe urbaine (dents creuses ou cœurs d'îlots)
- Jardins privés

Consommation pour le développement économique

- Terres agricoles situées hors enveloppe urbaine

Carte de la consommation des espaces entre 2001 et 2011



E - LES PAYSAGES

La commune de Sainte-Marie-la-Blanche se développe au cœur de la vallée de l'Avant-Dheune. Elle se caractérise par un relief légèrement vallonné, variant entre 188 et 212 m. Son paysage se caractérise par de grandes terres cultivées, ponctuées de quelques bosquets.

1. LES UNITES PAYSAGERES

La carte des paysages de Bourgogne établie en 1997 par la DIREN définit les grands ensembles paysagers de la région. Le territoire de Sainte-Marie-la-Blanche est inclus dans l'entité paysagère de la plaine de Beaune, décrite de la façon suivante :

« Paysage de plaine cultivée qui se caractérise par une succession de terres labourables entrecoupées de prés sur un fond constant d'arbres isolés ou groupés et de maisons dispersées qui estompent la ligne d'horizon. L'espace est ouvert et s'affronte au ciel. Des alignements ou des bandes de peupliers donnent du relief à l'étendue. Les vues sont larges. A l'ouest le regard s'arrête sur le mur du coteau viticole souligné par son chapelet de village. A l'est, il file par échappée vers la lumière du Val de Saône ou la lisière sombre de la forêt de Côteaux.

Au sud de Beaune, de grands ensembles boisés se profilent avec de petites zones de friches et de bosquets. Des champs arbustifs de petits fruits rouges se dispersent et alternent avec des carrés de vigne et des terres labourables. [...]

A la croisée de plusieurs influences, l'habitat prend des styles variés : de grosse fermes bressannes et du Val de Saône vers l'est, maisons massives à tour carré accompagnées de murs de pierre sèche vers la côte. [...] »

2. LE PAYSAGE COMMUNAL

2.1. Perceptions du bourg

Les perceptions du bourg sont nombreuses depuis les différentes routes et chemins du fait du relief peu marqué.

Bourg depuis RD 970 Nord-Ouest



En arrivant depuis Beaune, le regard se porte sur l'église de Sainte-Marie-la-Blanche, mise en évidence par les grandes étendues cultivées. Elle se distingue très nettement du bâti environnant de faible hauteur largement arboré. La vallée de l'Avant-Dheunotte est marquée, à droite, par une végétation importante.

Bourg depuis l'Ouest



Depuis le hameau Le Poil, l'arrivée sur Sainte-marie-la-Blanche est marquée par un second repère visuel très prégnant dans le paysage : la tour de la société Artenius Packaging. Le quartier de la Garenne situé au premier plan est largement arboré.

La vallée de l'Avant-Dheunotte se dessine grâce à la plantation de peupliers et autre végétation arbustive qui la juxte.

Bourg depuis le Sud, depuis la RD970



En venant de Saint-Loup-Géanges, le bourg n'est perceptible qu'après avoir dépassé la vallée de l'Avant-Dheune, très présente dans le paysage grâce à sa ripisylve associée constituée de peupliers et de végétation arbustive.



On découvre ensuite la zone d'activités en Mareau et notamment la société Artenius. Un bosquet constitué de feuillus de haute tige masque en partie le bourg qui reste, par ailleurs, très peu perceptible.

Vue depuis le sud, depuis la Rte de Cissey



Le bourg est très peu perceptible depuis la route de Cissey. Seuls le clocher de l'église et quelques toitures se détachent discrètement de la végétation dense de la vallée de l'Avant-Dheune.

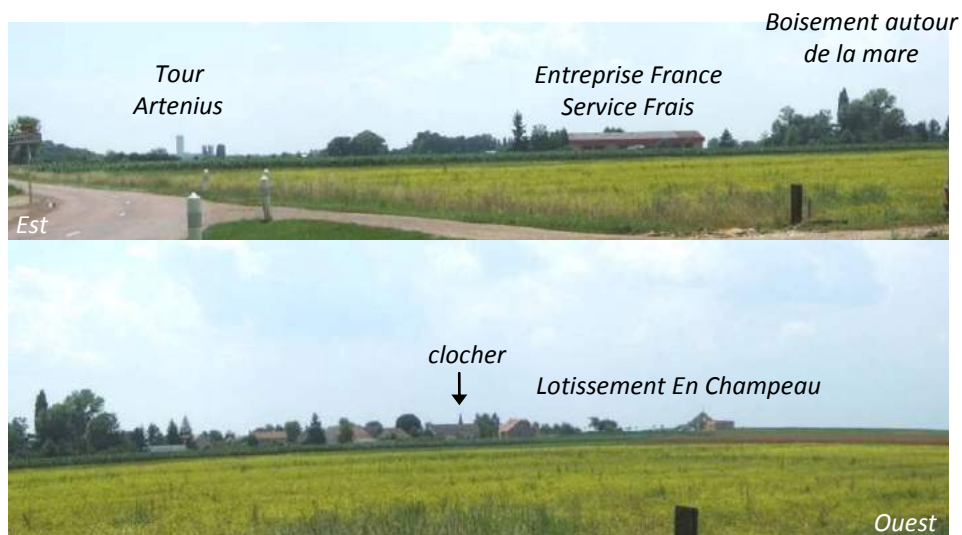
Sur la photo de droite, prise juste avant de passer l'Avant-Dheune, l'église se distingue en-dessous du feuillage des peupliers. Elle paraît isolée sur une colline.

Bourg depuis l'Est



L'entrée Est de Sainte-Marie-la-Blanche est marquée par la zone d'activités en Mareau. A noter que l'immensité des bâtiments rend leur intégration paysagère difficile. Un bosquet lui fait face à droite, masquant la totalité du bourg.

Bourg depuis le Nord



Depuis le Nord, on découvre Sainte-marie-la-Blanche à la sortie de Combertault :

- la tour Artenius en arrière plan,
- une végétation très dense ensuite, autour du bâtiment de stockage de l'entreprise France Service Frais,
- un habitat pavillonnaire largement arboré
- le lotissement en Champeau en cours de construction, qui termine l'urbanisation nord du bourg.

2.2. LES ESPACES ET LES POINTS REMARQUABLES

Le milieu naturel

Les espaces remarquables en termes de milieux naturels sur la commune sont les deux boisements et les deux cours d'eau. Ces espaces possèdent une végétation constituée par des essences indigènes. Dans le cas des boisements, il s'agit même d'un type forestier d'un niveau d'intérêt qui les rend éligibles aux périmètres Natura 2000.

En ce qui concerne les zones cultivées, la vigne et le cassis sont deux cultures traditionnelles qui s'avancent très loin en plaine sur le territoire de Ste Marie où ils nous rattachent à l'histoire ancienne de ces cultures en Bourgogne et sur cette commune qui posséda une appellation propre.

Le bâti

Le bâti à Ste Marie est indissociable des nombreuses plantations d'arbres qui occupent les vastes espaces publics et apportent un fort contraste avec les zones de culture d'où les remembrements ont fait disparaître le maillage bocager établi dans nos régions depuis le Moyen Age.

TROISIEME PARTIE :

LES CHOIX RETENUS

A - LES CONSTATS ET LES OBJECTIFS

1. POPULATION

La population de Sainte-Marie-La-Blanche croît régulièrement depuis 1999. Elle enregistre une croissance de 1,9 % par an. Elle comptait 798 habitants en 2008.

Cette croissance est due à un solde migratoire positif (personnes arrivées sur la commune par rapport à celles qui l'ont quittée), ainsi qu'à un solde naturel également positif (le nombre de naissances étant supérieur au nombre de décès).

La population de Sainte-Marie-La-Blanche a depuis 1999, et grâce à une politique volontariste démarrée dès 1990, stabilisé la structure de sa population. (En 2007 les moins de 20 ans représentent 25% et la tranche des 20 à 39 ans 25%).

Néanmoins la part des plus de 40 ans représente 52 % de la population en 2007. **Sainte-Marie-La-Blanche a besoin de confirmer le rajeunissement de sa population pour atteindre au moins 50% de la population au dessous de 40 ans.**

Le renouvellement des générations et le maintien des effectifs scolaires nécessitent l'arrivée d'une dizaine de nouveaux enfants par an, ce qui représente 5 nouvelles familles avec 2 enfants par foyer en âge de scolarité maternelle ou primaire. L'accueil de nouveaux ménages nécessairement jeunes assure un rajeunissement de la population, et les opérations locatives contribuent à maintenir les tranches d'âges.

Ensuite le maintien des tranches d'âges permettra le renouvellement de cette population.

2. HABITAT

Le parc de logements, composés de résidences principales, secondaires et de logements vacants, croît régulièrement depuis 1968.

Les résidences principales représentent 95% du parc. Elles sont constituées majoritairement par des maisons individuelles habitées par leur propriétaire. 13% des occupants sont des locataires. Or les logements locatifs contribuent au renouvellement de la population. On note également la faible importance des petits logements (maximum 3 pièces).

Le nombre de résidences secondaires est en diminution au profit des résidences principales. Il est peu significatif.

Le nombre de logements vacants correspond à une vacance structurelle sans qu'il faille compter sur une possible mobilisation de cette vacance pour participer aux besoins de nouveaux logements.

Sur la période 1999-2008, la commune a accueilli 56 nouveaux logements, soit ~5,5 logements/an, (1/3 d'appartements en locatif et 2/3 de maisons individuelles).

Il n'y a plus de possibilité de renouvellement urbain sur la commune de Ste Marie la Blanche, l'ensemble des anciennes granges et locaux permettant un changement de destination ayant été transformés.

Les besoins en logements nécessaires pour assurer une croissance de la population devront prendre en compte le besoin de renouvellement des générations.

L'instauration du droit de préemption urbain permettra à la municipalité d'être acteur du renouvellement urbain et de maintenir la population en proposant des logements adaptés.

Les nouveaux secteurs d'urbanisation devront s'inscrire dans la continuité de l'urbanisation existante, et le rythme de croissance devra être maîtrisé par la commune.

3. ACTIVITES ECONOMIQUES

3.1. L'activité agricole

L'activité agricole occupe les 3/5 du territoire communal. Sept sièges d'exploitations agricoles sont implantés sur le territoire communal dont trois à vocation viticole sont pérennes. Aucun ne pratique l'élevage : il n'existe donc aucun périmètre de protection autour de ces sièges.

Néanmoins, la protection de l'activité agricole est importante et l'urbanisation devra limiter son impacte sur le potentiel agricole des terres cultivées.

3.2. L'activité artisanale et commerciale

Sainte-Marie-La-Blanche compte environ 270 emplois dont 220 au sein de trois entreprises. Ces entreprises devront pouvoir se développer. L'une d'elle, Artenius Pet Packaging conduit un projet d'extension de son site pour créer 100 emplois supplémentaires. La commune souhaite permettre également à l'entreprise Millet Samablan de pouvoir étendre son activité dans le futur.

La commune ne souhaite pas accueillir d'autres entreprises de cette importance, la communauté d'agglomération possédant la compétence et des zones destinées à l'accueil des activités d'intérêt communautaire.

Néanmoins, sur les 270 emplois présents, 1/6 est occupé par des personnes habitant la commune. L'importance de l'offre d'emplois et la proximité de la ville de Beaune et de sa gare TER, justifie le renforcement de l'offre d'accueil pour les entreprises de petite importance. Aussi, la commune souhaite permettre l'accueil des activités artisanales dans une zone spécifique, contigüe au bourg.

L'artisanat est également présent dans le bourg ou au sein de la zone d'activité des Champs du Bois où les quelques terrains libres de construction sont déjà réservés pour l'extension des entreprises présentes sur le site ou devant quitter le centre du village.

Ces activités doivent être maintenues et développées. Les activités artisanales qui ne génèrent pas de nuisances avec le voisinage des habitations, les activités commerciales et de services seront donc autorisées sur l'ensemble des secteurs urbains.

4. LES TRANSPORTS

4.1. Le transport collectif

Aujourd'hui, aucune ligne de transport collectif ne permet la liaison avec la ville de Beaune, située à 9 km alors que l'offre de transport depuis Beaune est riche. On peut rejoindre CHALON SUR SAONE ou DIJON avec des trains tous les ¼ d'heure en période de pointe.

L'intercommunalité gère des lignes routières sur un axe Nord-Sud et avec l'Ouest du territoire.

Le projet d'agglomération rédigé en janvier 2008 relève un certain nombre de faiblesses dans la desserte interne du territoire en transport collectif :

- Manque de desserte des zones d'activités
- Mauvaise adaptation des fréquences et des horaires aux besoins extrascolaires des jeunes.

La commune, avec sa zone d'activité dynamique, a besoin d'appuyer la pérennité de son projet sur l'existence de liaisons avec la ville de Beaune. Ces enjeux sont inscrits dans le projet de la communauté d'agglomération et devraient se concrétiser par l'intermédiaire de la mise en place du SCOT.

La desserte de Sainte Marie La Blanche par une liaison urbaine de transport collectif est une nécessité à court terme tant pour des liaisons fréquentes avec la ville que pour favoriser l'intermodalité des déplacements avec les TER.

4.2. Les liaisons douces

Le projet de création d'une liaison douce en site propre entre Beaune et Verdun sur le Doubs relierait Sainte Marie La Blanche à Beaune par une voie cyclable sécurisée. Elle serait réalisée pour une première phase entre Beaune et Ste Marie et utilisée pour les déplacements quotidiens, que ce soient sur des liaisons domiciles-travail que pour les déplacements sécurisés des jeunes. **Le projet communal devra favoriser la réalisation de cet aménagement qui est programmé par la communauté d'agglomération à horizon 2013/2014.**

5. LES ESPACES NATURELS ET LE PATRIMOINE

La préservation des milieux naturels et du patrimoine architectural participe à la découverte du territoire et à sa valorisation.

Différentes zones naturelles identifiées sur le territoire devront être préservées :

- La vallée de l'Avant-Dheune et de l'Avant Dheunotte et ses prairies associées,
- Les étangs et plans d'eau,
- Le bois de Ste Marie et le Bois de Chaume,
- Les platanes centenaires de la Rue de la Poste,
- L'ancienne Motte Féodale.

Le projet de trame verte et bleue porté par le Grenelle de l'Environnement permettra d'assurer la circulation régionale des espèces et la préservation d'espèces de faune et de flore associés aux milieux forestiers et aquatiques. Cette trame doit nécessairement être continue entre les territoires.

Le projet communal assurera la création d'une zone naturelle continue qui se connectera avec les zones identifiées sur les territoires voisins.

Divers caractéristiques patrimoniales donnent à la commune de Sainte Marie la Blanche son identité. **Le projet communal s'appuiera sur ces spécificités.**

- La présence de l'Eglise, isolée à l'entrée du village, sera impérativement confortée.
- Le projet communal devra prendre en compte les constructions les plus anciennes, traces de l'urbanisation passée.

6. LES ESPACES ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS

6.1. Les espaces publics

Les espaces publics de Sainte Marie la Blanche sont dominés par la verdure. De larges mails plantés d'arbres de hautes tiges structurent les axes principaux. **Cette caractéristique sera reprise dans le**

projet communal, et les nouveaux aménagements devront intégrer des espaces publics de qualité à dominante végétale.

Un réseau de cheminements relie certains quartiers. Il sera complété pour offrir un maillage de circulations douces sur l'ensemble du territoire.

6.2. Les équipements publics

Les écoles et les services associés

Les effectifs des écoles maternelles et primaires sont en légère croissance depuis 2006. La commune souhaite maintenir ces effectifs autour de 85 à 90 élèves. Le maintien de ces effectifs doit être assuré par l'arrivée d'une dizaine de nouveaux élèves par an.

La présence de logements locatifs contribue au maintien de ces effectifs. La municipalité agit directement sur ce type de logement par l'intermédiaire des opérations qu'elle conduit.

L'assainissement des eaux usées

La commune de Sainte Marie La Blanche est dotée d'un système d'assainissement séparatif qui dispose d'une capacité résiduelle de 100 équivalents habitants, ce qui représente une quarantaine de logements nouveaux.

Cette capacité résiduelle permettra à la commune de faire face à son projet à court terme. De plus, il pourra être envisagé de forcer le rendement de la station d'épuration pour augmenter la capacité résiduelle par l'ajout de dispositifs accélérant le traitement.

Au-delà, le système de traitement des eaux usées devra faire l'objet d'une adaptation (augmentation de la capacité de la station, installation complémentaire d'autres points de traitement, ...). La communauté d'agglomération, qui possède la compétence assainissement, a placé la préservation de la ressource en eau en objectif n°1 de son projet. L'axe de travail n°1 de cet objectif consiste en l'amélioration de la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eaux. Elle a programmé les études nécessaires pour définir à court terme les investissements nécessaires pour renouveler les moyens de traitement des eaux usées sanmaritaines. La mise aux normes et l'augmentation de la capacité de la station sont projetées d'ici 2016.

La défense incendie

Les poteaux incendie, sont bien répartis sur le territoire communal, et fonctionnent globalement bien. Le contrôle, l'entretien et le renouvellement des poteaux incendie sont à la charge de la commune. Le réseau devra prendre en compte des nouveaux quartiers.

Les équipements sportifs et de loisirs

La commune dispose d'équipements sportifs et d'aire de jeux à proximité de la salle polyvalente et du petit parc de la Motte à l'est du village. Elle souhaite préserver ces espaces dans un secteur dédié à des équipements de loisirs et sportifs.

B - LES RECOMMANDATIONS DE L'ETAT

Les recommandations de l'Etat figurent dans le porter-à-connaissance que le préfet a transmis à la commune. Il rappelle que le projet communal doit respecter les dispositions des articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les objectifs de la loi « Grenelle 1 ».

1. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR :

Le PLU devra respecter :

- Les dispositions du SCOT des Agglomérations de Beaune et Nuits-Saint-Georges et le PLH de la Communauté d'Agglomération de Beaune-Chagny-Nolay lorsqu'ils seront approuvés.
- Les orientations et les objectifs du SDAGE du bassin Rhône Méditerranée.

2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le porter à connaissance réunit toutes les servitudes d'utilité publique à prendre en compte dans les zonages d'urbanisme qui seront mis en place dans le plan local d'urbanisme, à savoir les servitudes suivantes, recensées sur le plan des servitudes annexé :

A4 : Servitude applicable aux terrains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau (servitude de libre passage existant le long de l'Avant-Dheune, le Vandheunette et l'Avant-Dheunotte).

AC1 : Servitude de protection des monuments historiques existant autour de l'Eglise de l'Assomption, inscrite le 20 mai 1988.

EL7 : Servitudes d'alignement. La mairie de Sainte Marie La Blanche et le Conseil Général de Côte d'Or disposent de plan d'alignements opposables.

T7: Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières qui sont applicables à tout le territoire de la commune.

3. RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES ET DE LEUR IMPACT SUR LE PLU

3.1. Politique de l'Habitat :

La politique publique de l'habitat trouve ses fondements dans les différentes lois votées depuis les années 1990 et la déclinaison locale de leurs objectifs. En conséquence, le PLU devra prévoir une certaine diversité de l'habitat et assurer une mixité sociale.

3.2. Politique publique pour la protection de l'environnement :

- ✓ Assainissement : La commune de sainte Marie La Blanche doit se doter d'un zonage d'assainissement.
- ✓ La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages : le PLU devra identifier les principaux enjeux paysagers.
- ✓ La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie impose au PLU d'assurer une rationalité des déplacements.
- ✓ La loi d'orientation forestière : assurer une gestion durable de la forêt.
- ✓ La loi sur le bruit : prendre les précautions nécessaires dans les zones de bruit.

3.3. Politique de préservation de l'activité agricole :

Le PLU devra prendre en compte les périmètres de protection autour des exploitations agricoles d'élevage. Aucune exploitation ne pratique l'élevage à Ste Marie la Blanche.

3.4. Politique en matière d'accessibilité de la voirie et des espaces publics :

La commune doit se doter du Plan d'accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE) en parallèle du dossier de PLU.

3.5. Politique publique en matière de sécurité routière :

Certaines voies supportent des trafics significatifs et ont des effets sur la sécurité routière et la vie locale. Le PLU devra

- ✓ Veiller à ne pas étirer l'agglomération en longueur.
- ✓ Veiller à la sécurité des accès le long des voies routières supportant un trafic important.

4. INFORMATIONS UTILES

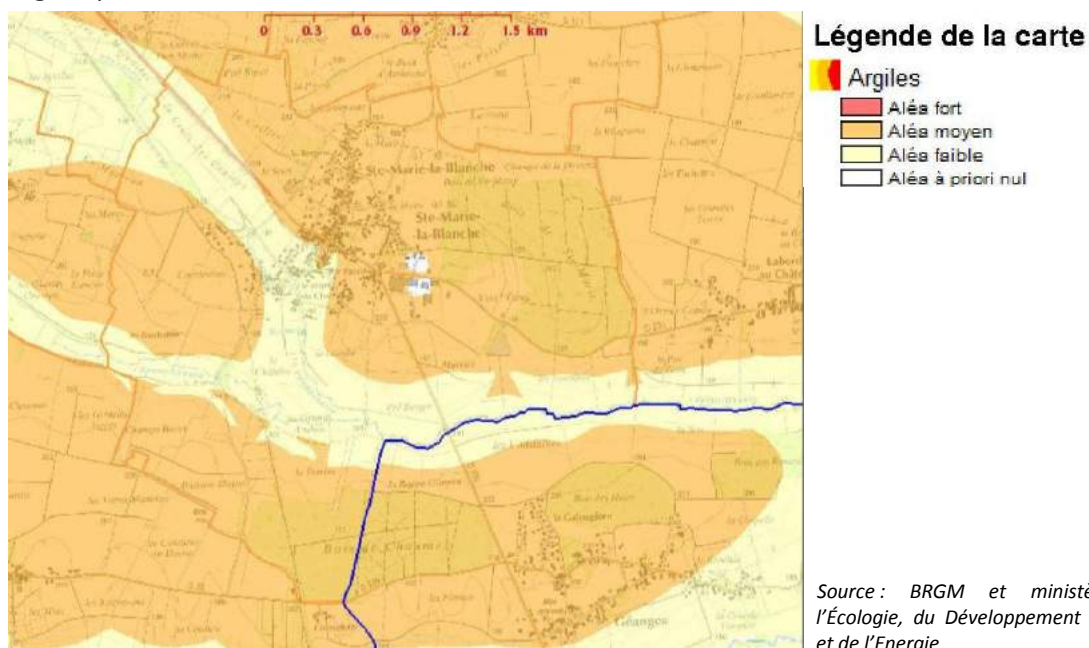
Il donne également des informations dans les domaines suivants :

4.1. Prévention des risques :

Sainte Marie la Blanche est inscrite au dossier départemental des risques majeurs de 2002 pour Inondation par débordement de l'Avant Dheune

Risques naturels

- ✓ Risque inondation (ATLAS des zones inondables)
- ✓ Risques retrait et gonflement des argiles : la commune est classée en zone d'aléas faible et moyen. Le ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables a édité un guide de recommandations par rapport au risque du retrait-gonflement des argiles pour la construction de maisons individuelles.



- ✓ Risque sismique : la commune est classée en zone de sismicité faible.

Risques technologiques :

Risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 12 mars 2004).

Présence de deux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation : entreprises ARTENIUS PET PACKAGING et MILLET-SAMABLAN.

4.2. En matière d'eau potable :

Zones humides :

Classement en zone naturelle des zones humides de l'étang situé le long de la route de Laborde et du lit de l'Avant-Dheune.

4.3. Prise en compte du patrimoine architectural, naturel et écologique, du paysage

- ✓ Prise en compte des formes et caractéristiques architecturales et urbaines par des dispositions réglementaires adaptées.
- ✓ Protection des éléments du patrimoine naturel et architectural de la commune au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

4.4. Faire figurer les sites archéologiques au dossier de PLU

4.5. En matière de défense incendie

Etablissement recevant du public

Prévoir des canalisations d'un diamètre 100 mm minimum.

Zone d'habitat individuel et collectif :

Les constructions seront soumises aux dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.

Zones industrielles et artisanales :

Les voies seront prévues pour supporter l'approche du matériel de lutte contre l'incendie

Prévoir des mesures d'isolement entre établissement adaptées à la nature de l'industrie.

Prévoir une desserte en eau potable permettant l'implantation de poteaux incendie de 150mm.

4.6. En matière de déchets

Le PLU doit décrire l'organisation de la collecte et du traitement des déchets mise en œuvre sur la commune.

4.7. Pour la réception des émissions télévisées.

Toutes les zones urbanisables doivent garantir des conditions normales de réception des émissions télévisées.

4.8. Pour la gestion des réseaux électriques et téléphoniques.

Ne pas imposer la mise en souterrain des réseaux afin de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel.

Le gestionnaire du réseau électricité souhaiterait:

- la prise en compte de prescriptions spécifiques dans le règlement du PLU à l'égard des lignes HTB, des postes de transformation,
- l'exclusion de tout espace boisé classé dans une bande de 80 m de part et d'autre de l'axe des lignes 225 kV et de 60 m de large des lignes 63 kV.

C - ANALYSE DES POTENTIALITES DE CONSTRUCTION SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

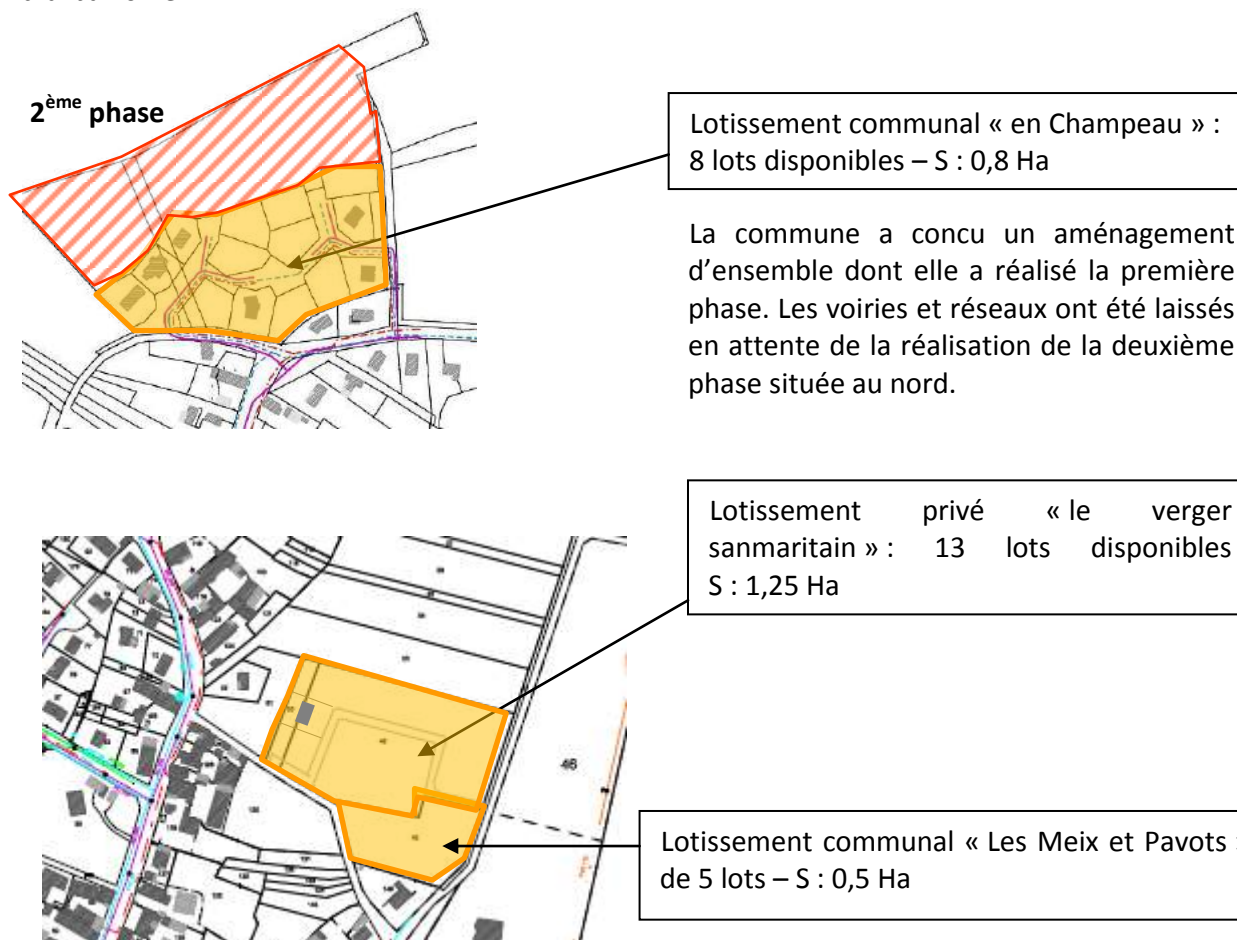
La commune offre des potentialités de constructibilité de logements au sein de l'enveloppe urbaine. Elle dispose également d'une offre à destination des activités économiques en extension des zones déjà existantes.

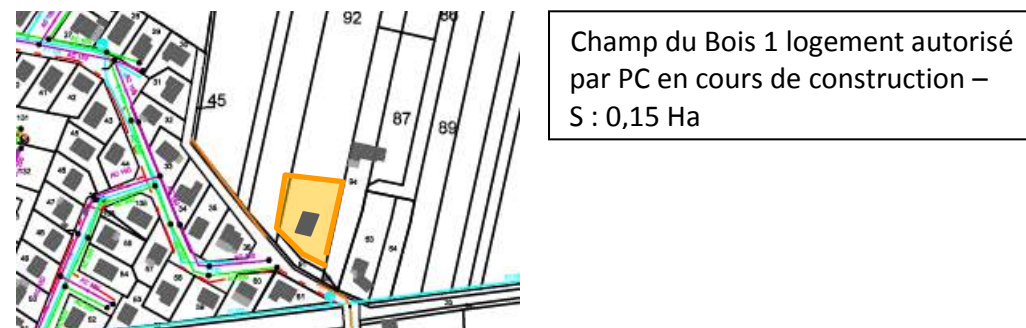
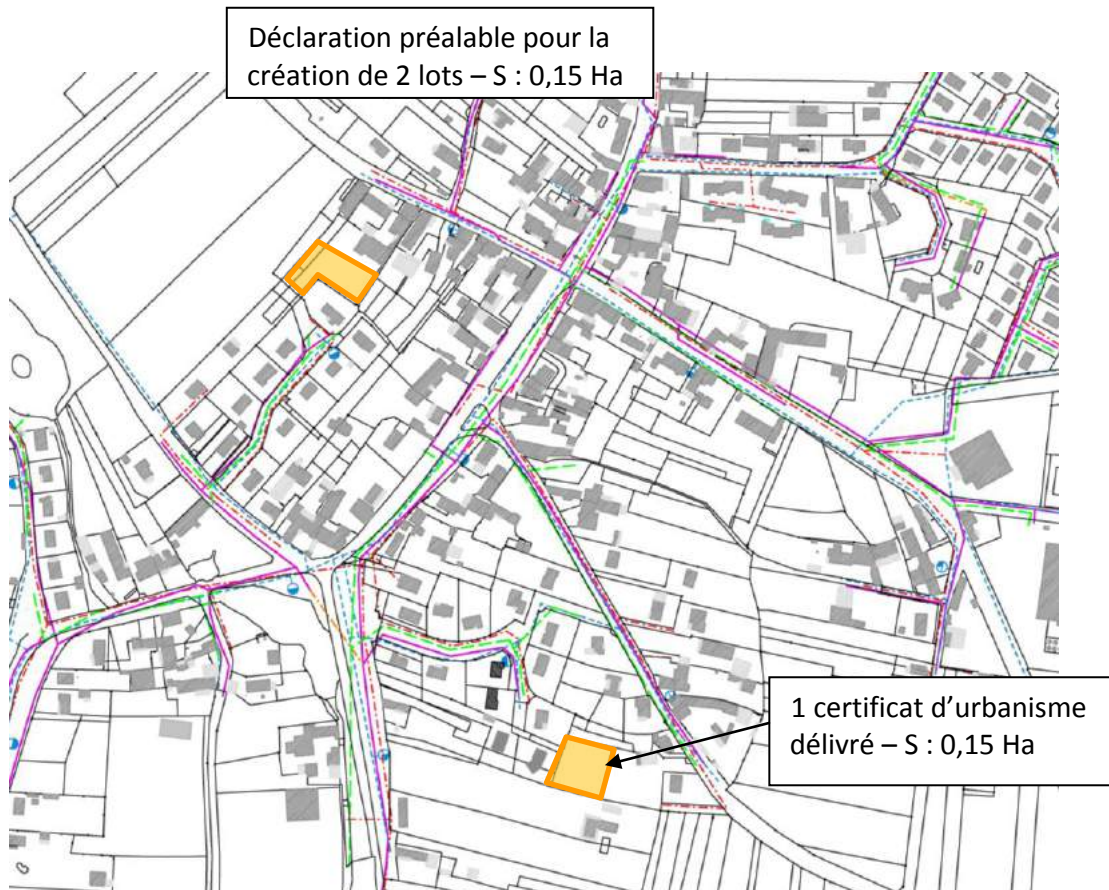
1. LES POTENTIALITES EN LOGEMENTS

Notre démarche a consisté en premier lieu à faire état des différents projets en cours sur le territoire communal puis à évaluer les potentialités au sein de l'enveloppe urbaine.

1.1. RECENSEMENT DES PROJETS EN COURS

Les projets en cours de validité sur la commune comprennent au 1^{er} janvier 2011 des permis de construire, des lotissements (déclaration préalable et permis d'aménager) ainsi que des certificats d'urbanisme.





Les projets en cours de validité représentent un potentiel de 38 logements, constructibles à court terme pour une superficie de 3,5 Ha. Ils représentent une densité de 11 logements à l'hectare calculée à partir de la superficie totale prélevée des espaces communs.

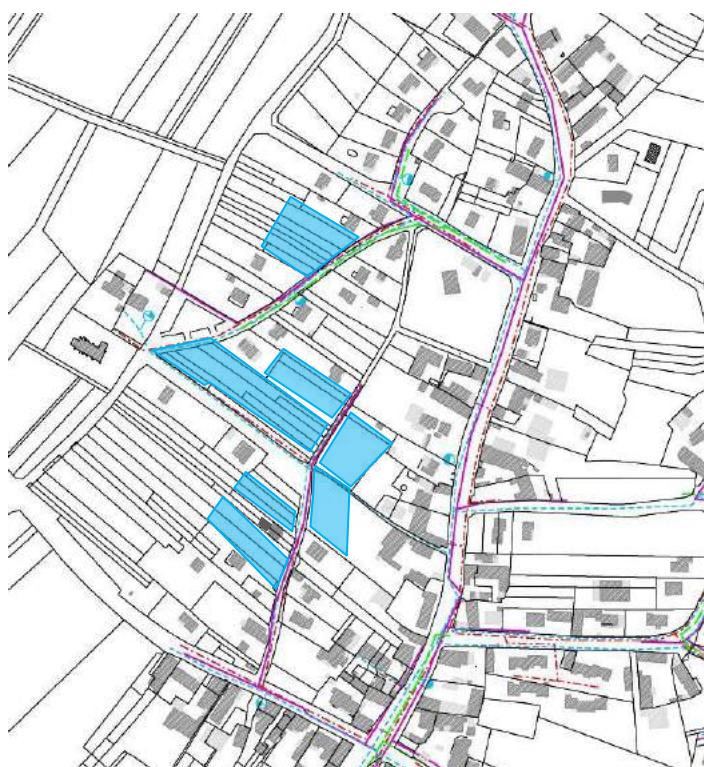
1.2. TERRAINS SUFFISAMMENT DESSERVIS

La commune de Sainte-Marie-la-Blanche ne disposant pas de document d'urbanisme, est actuellement soumise au Règlement National d'Urbanisme et au principe de constructibilité limitée.

Les parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune sont définies suivant le principe de constructibilité limitée qui s'applique dans le cadre du Règlement National d'Urbanisme en l'absence de document d'urbanisme. Il s'agit des terrains construits et des terrains libres de constructions (dents creuses) qui pourraient faire l'objet d'une autorisation de construire car situés dans un contexte urbain et desservis en voirie, électricité, eau potable et assainissement le cas échéant. Juridiquement, ces terrains doivent être classés en zone constructible du PLU, sauf contraintes particulières (inondations, nuisances, problème de sécurité routière...).

Pour le calcul des potentialités au sein de l'enveloppe urbaine, il est pris comme hypothèse une superficie moyenne de 900 m² par logement (inférieure aux parcelles récemment construites sur la commune) alors même qu'il s'agit de dents creuses où la forme des tènements disponibles ne permet pas d'optimiser l'urbanisation. Ainsi cette hypothèse même de 900 m² qui marque une volonté de densification est à considérer comme ambitieuse.

Plusieurs dents creuses sont recensées sur le territoire. Elles sont de superficie faible et elles ne nécessitent pas la réalisation d'espaces communs sauf pour le secteur rue de la Combe.



1,3 Ha de propriétés desservies en voirie et réseaux présentant un potentiel de 14 logements nouveaux.

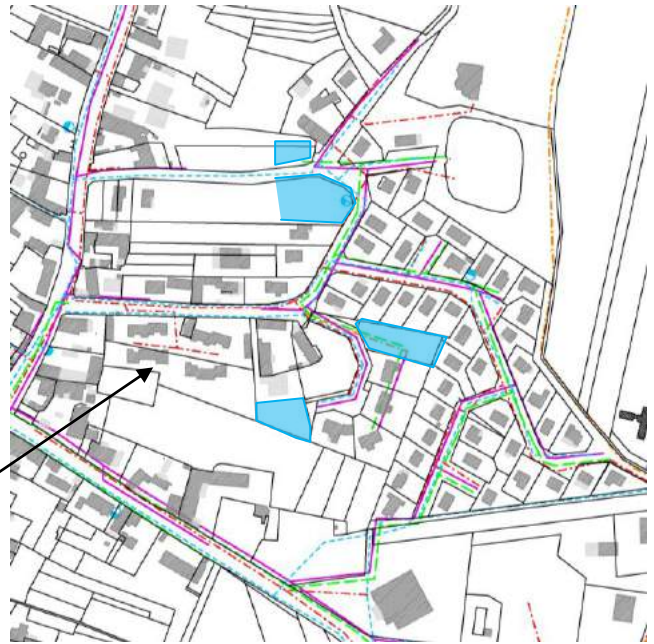
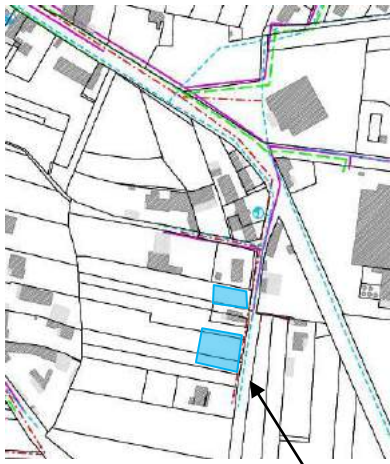


0,8 ha de propriétés desservies en voirie et réseaux présentant un potentiel de 9 logements nouveaux.



A l'exception des autres terrains, la constructibilité de ces parcelles impose de réserver des espaces communs à hauteur de 20%. Ainsi, ce secteur représente un potentiel de 9 logements sur ce secteur.

1,0 ha de propriétés desservies en voirie et réseaux, permettant la construction de 9 nouveaux logements



Propriétés desservies en voirie et réseaux permettant la construction de 8 nouveaux logements – S : 0,7 Ha



**Ainsi le potentiel des dents creuses s'élève à 40 logements sur une superficie totale de 3,8 Ha.
La densité moyenne est de 11 logements à l'hectare.**

1.3. TERRAINS NECESSITANT LA REALISATION D'ESPACES COMMUNS

Le territoire communal possède plusieurs secteurs non construits au sein de l'enveloppe urbaine qui disposent d'équipements en périphérie (voirie et réseaux), suffisants ou non, et qui nécessitent obligatoirement la réalisation de voirie et espaces communs pour être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit majoritairement de cœurs d'îlots, desservis en périphérie par les voiries et réseaux, et qui se sont urbanisés sur leurs pourtours, enclavant partiellement le cœur des quartiers. Ces cœurs d'îlots sont aujourd'hui constitués d'arrières de propriétés, de jardins, de vergers, qui, s'ils étaient desservis par une voirie pénétrante, pourraient recevoir des nouveaux logements.

Le potentiel des différents secteurs a été estimé en prenant les hypothèses suivantes :

Pour le calcul des potentialités de ces secteurs, il est pris comme hypothèse :

- une superficie moyenne par logement de :
 - 900 m² pour les tènements fonciers de faible importance (inférieurs à 0,5 Ha),
 - 800 m² sur autres tènements fonciers supérieurs à 0,5 Ha,
 - 600 m² sur la zone de la Brulée que la commune souhaite voir aménager sous forme d'habitat groupé ou de petits collectifs dans la continuité des collectifs de l'Allée des Vignes.
- Des espaces publics (voirie, espaces verts, espaces communs, parkings, etc....) à hauteur de :
 - 10 % pour les tènements fonciers inférieurs à 0,5 Ha
 - 20 à 25 % pour les tènements fonciers supérieurs à 0,5 Ha. La municipalité souhaite un parti d'aménagement d'espaces publics qualitatifs : espace vert fédérateur en cœur d'îlot, larges mails plantés le long de voies, à l'image des nombreuses rues de Sainte-Marie.Par contre, aucun espace commun n'est prélevé sur le secteur du Meix Hugot qui est directement desservi par la rue Lis.

Lieudit « La Catinée »

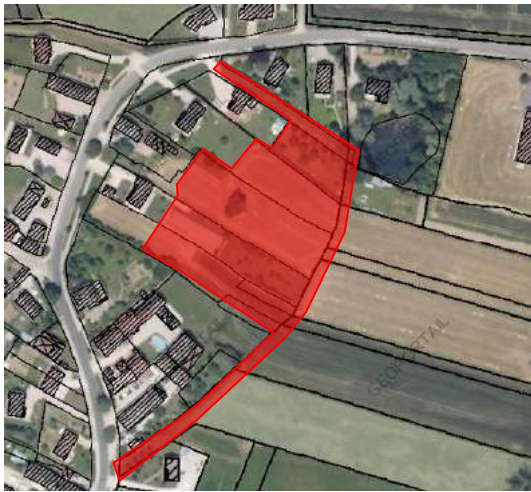


Ce secteur, d'une superficie de 0,4 ha, dispose d'une desserte (voirie et réseaux) en périphérie proche. Il nécessite néanmoins la réalisation d'espaces communs.

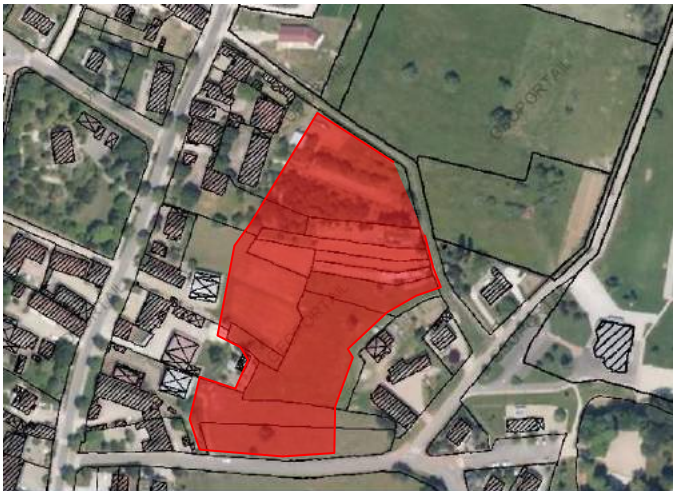
De plus, ce secteur comporte une vigne que la municipalité souhaite acquérir afin de la conserver. Ce quartier est susceptible d'accueillir 3 logements.

Lieudit : Meix et Pavots »

Ce secteur, d'une superficie de 1,2 ha, insuffisamment desservi en réseau et voirie en périphérie immédiate pour accueillir un aménagement, est susceptible d'accueillir 11 logements.



Lieudit « Pignollées »



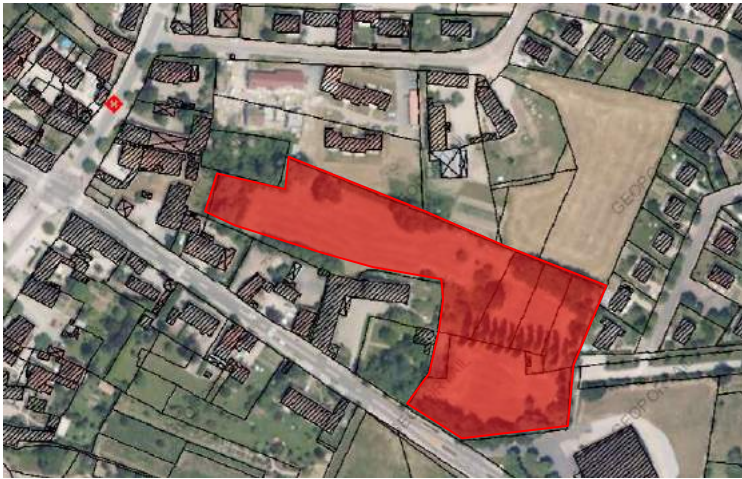
Ce secteur, d'une superficie de 1,6 ha, insuffisamment desservi en réseau et voirie en périphérie immédiate pour accueillir un aménagement, excepté dans sa partie sud, est susceptible d'accueillir 15 logements.

Lieudit « Le Meix Hugot »



Ce secteur, d'une superficie de 0,3 ha, disposant d'une desserte en réseaux en proche périphérie représente un potentiel de 3 logements.

Lieudit « La Brûlée »



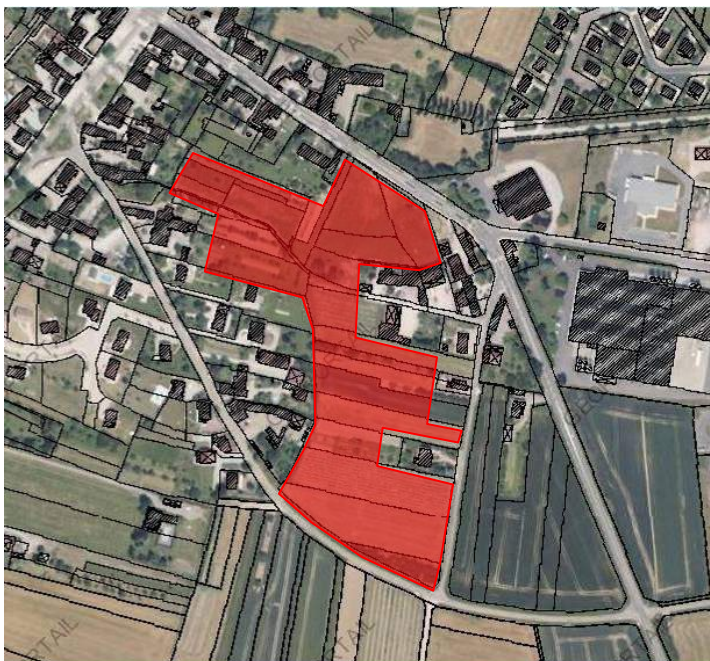
Ce secteur, d'une superficie de 1,4 Ha, est desservi aux abords de la zone (partie sud) mais pas sur la partie arrière. Néanmoins, sa situation et la configuration de la zone contraignent fortement son aménagement. La municipalité souhaiterait accueillir sur cette zone de l'habitat groupé ou des petits collectifs. (Superficie moyenne par logement de 600 m²).

Ce quartier est donc susceptible d'accueillir 18 logements.



Lieudit « Le Paradis », « la Barre » et « Le Mont du Chat »

Ce secteur, d'une superficie de 4,1 ha, insuffisamment desservi en réseau et voirie en périphérie immédiate pour accueillir un aménagement, excepté dans sa partie nord, revêt des enjeux importants en termes d'organisation des circulations. Ce quartier est susceptible d'accueillir à terme 39 logements. La commune fixera donc des orientations d'aménagement.



Lieudit « Champ du Bois »

Ce secteur d'environ 0,5 ha, desservi en périphérie proche, est situé à l'est du bourg, à l'arrière du lotissement de la Motte. Son aménagement permettrait d'agglomérer trois constructions actuellement isolées. Il représente un potentiel de 4 nouveaux logements.



Ainsi le potentiel des secteurs qui nécessitent la réalisation des espaces communs s'élève à 93 logements sur une superficie totale de 9,5 Ha (7,3 Ha après prélèvement des espaces communs).

La densité varie de 10 à 16 logements à l'hectare calculée à partir de la superficie totale prélevée des espaces communs.

Cependant, une des problématiques majeures de l'urbanisation de ces secteurs est leur maîtrise foncière.

Le parcellaire de la commune est très morcelé car constitué d'anciennes parcelles viticoles.

Les terrains sont souvent constitués de nombreuses parcelles rattachées à des propriétés bâties. Certains propriétaires qui ne souhaitent pas vendre (et ils sont nombreux) bloquent ainsi la constructibilité potentielle de ces parcelles, rendant impossible l'aménagement.

La municipalité, qui a déjà porté plusieurs opérations d'aménagement dans le passé, atteste qu'il est très difficile de mobiliser le foncier, et particulièrement les cœurs d'ilots.

Elle a été contrainte depuis 20 ans de prendre en charge systématiquement les opérations d'aménagement afin d'accueillir de nouveaux logements sur son territoire.

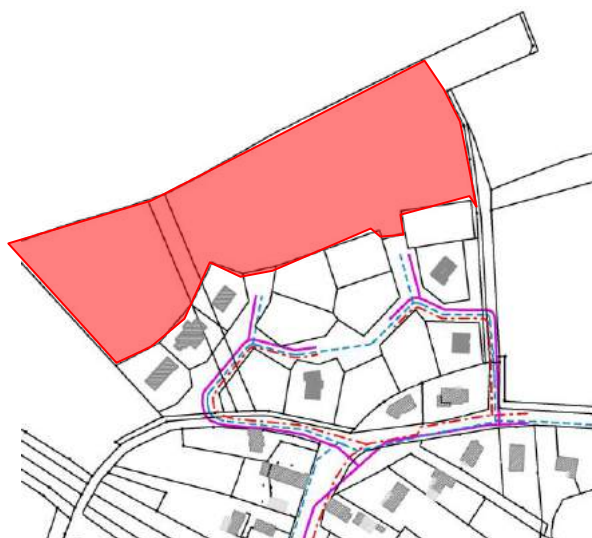
Après maintes négociations qu'elle a engagées avec des propriétaires privés souhaitant réaliser une nouvelle opération au sein de l'enveloppe urbaine (sur plusieurs secteurs de la commune), négociations qui se sont avérées vaines, elle a été contrainte de réaliser le lotissement communal « En Champeau » au nord du bourg et le lotissement d'activités au sud-est en dehors de l'enveloppe urbaine.



Ainsi le développement de la commune ne peut pas se fonder exclusivement sur la potentialité de l'enveloppe urbaine existante. Pour se préserver d'une situation où les cœurs d'îlots restants indisponibles, il est nécessaire de s'appuyer sur deux extensions d'opérations communales situées en limite de zone urbanisée :

L'extension du lotissement en Champeau

La commune a débuté l'aménagement du Lotissement « En Champeau. Les voiries et réseaux ont été laissés en attente. La commune, propriétaire de ce secteur, mobilisera cette zone qui jouera le rôle de levier de régulation en cas de besoin de nouveaux logements. Le solde de cette zone, de 2,2 Ha permettra la création de 18 nouveaux logements en prenant les mêmes hypothèses prises pour la première tranche pour aménager le quartier dans la continuité : 20 à 25 % d'espaces publics et des lots de 900 m².



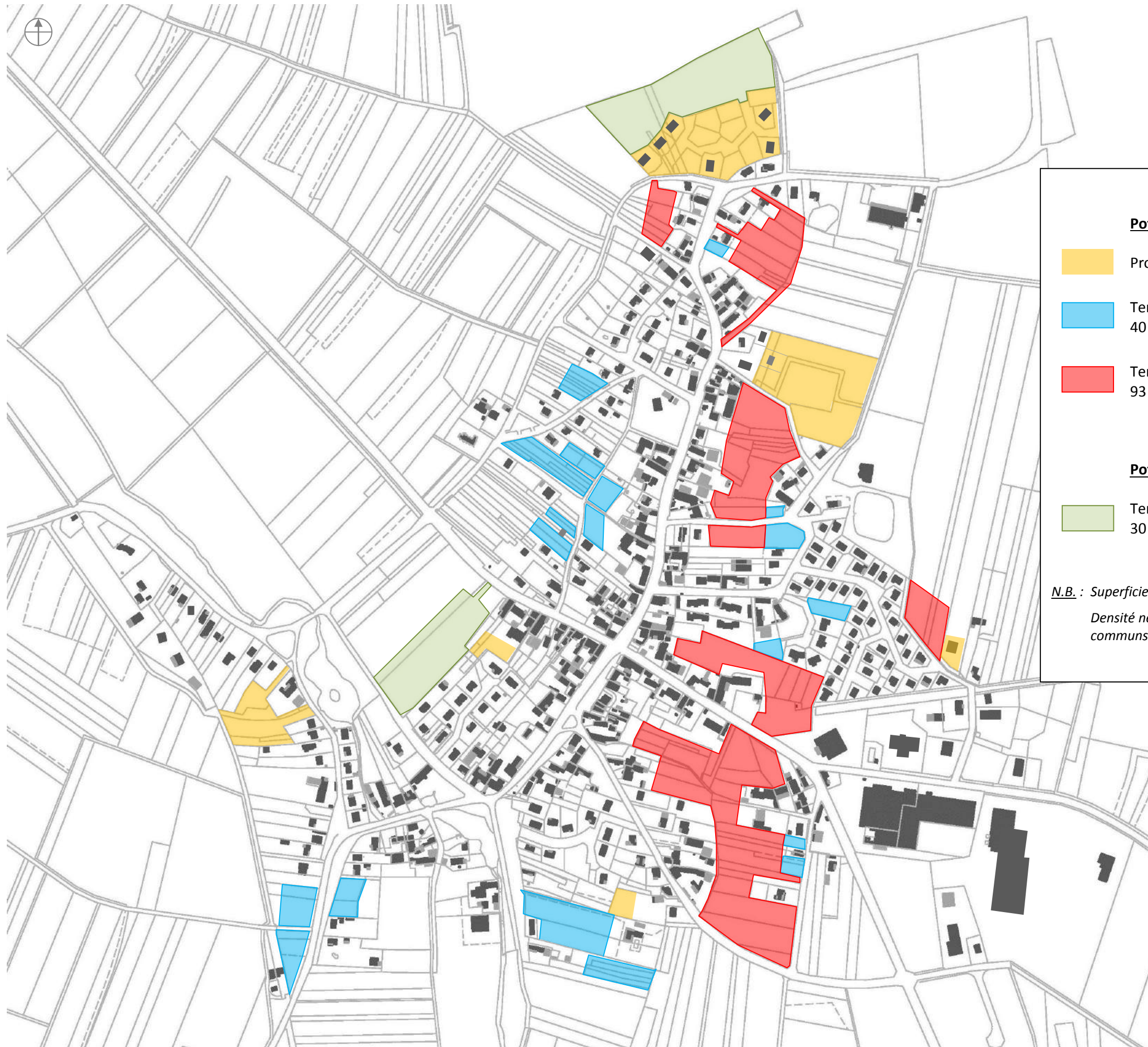
L'extension du lotissement Les Argillières

La municipalité décide d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur d'environ 1,3 ha situé à l'entrée du bourg, dans la continuité du lotissement communal des Argillières. Il représente un potentiel de 12 logements en prenant comme hypothèses 25 % d'espaces publics et des lots de 800 m².

Son aménagement est important car il contribuera au traitement paysager de l'entrée Ouest de Sainte Marie La Blanche et permettra de réaliser un bouclage entre le prolongement de la rue Valentine Gaby (actuellement en impasse) et la Rue des Argillières. Ce secteur a fait l'objet d'une validation par l'architecte des bâtiments de France. Les orientations d'aménagement ont également été définies avec son concours.



La voirie et les réseaux aux abords de cette zone étant insuffisants, cette zone sera ouverte à l'urbanisation lorsque la commune aura réalisé la desserte suffisante de cette zone



LES POTENTIALITES FONCIERES DU TERRITOIRE COMMUNAL Sans rétention foncière

LEGENDE

Potentialités à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

- Projets : 38 log. – 3,5 Ha – densité 11 logts/ha
- Terrains desservis (dents creuses) :
40 log. – 3,6 Ha – densité 11 logts/ha
- Terrains nécessitant la réalisation d'espaces communs :
93 log. – 7,3 Ha – densité 11 à 16 logts/ha

Potentialités à la limite de l'enveloppe urbaine

- Terrains insuffisamment desservis
30 log. – 2,6 Ha – densité 12 logts/ha

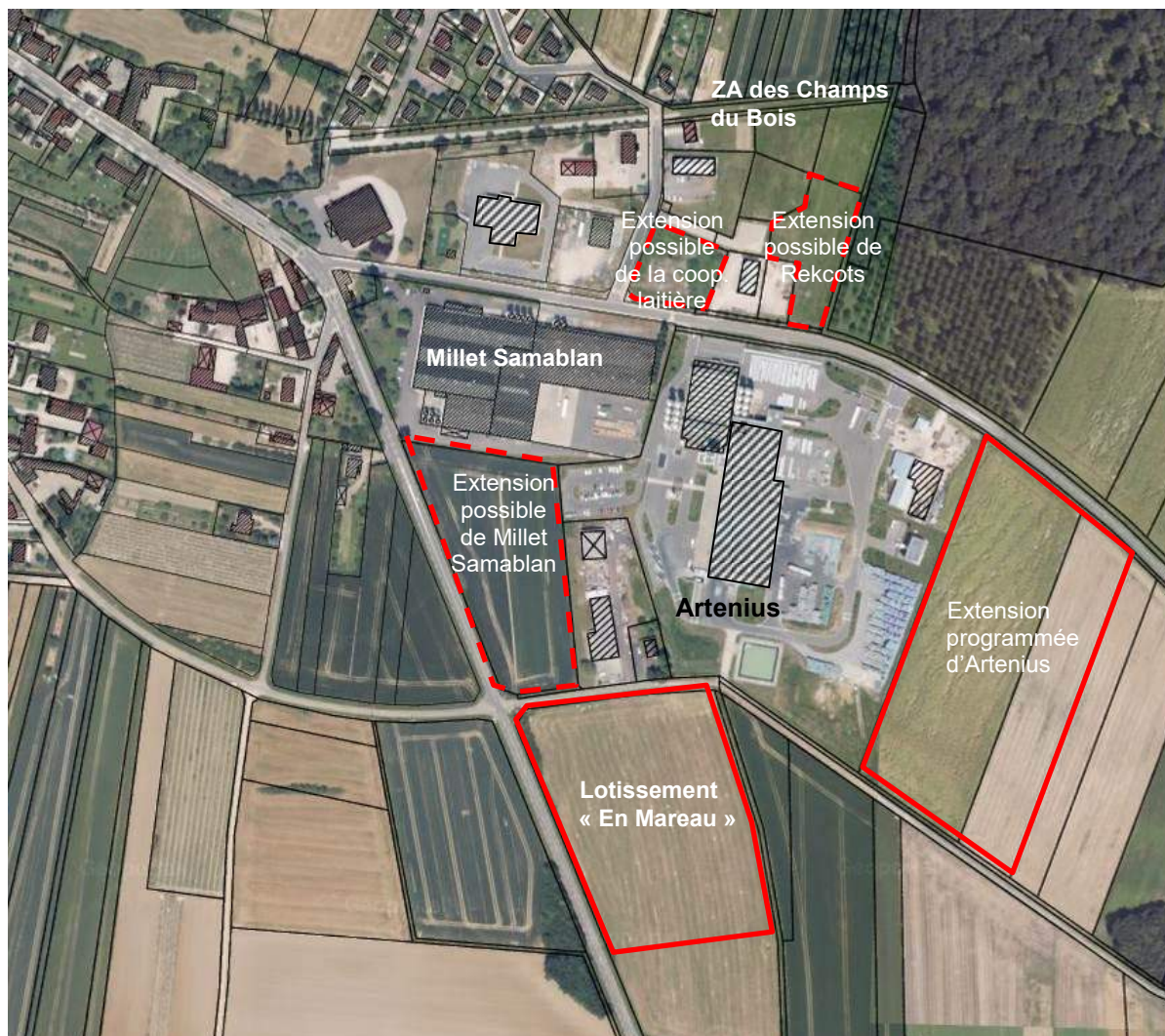
N.B. : Superficies prélevées des espaces communs

Densité nette tenant compte des surfaces prélevées des espaces communs et des limites parfois très découpées sur les cœurs d'îlots.

La partie sud de la zone est classée en zone inondable par l'Atlas des zones inondables de l'Avant-Dheune de 2003. Cet atlas, document à portée informative, classe en zone inondable le lit moyen et le lit majeur de l'Avant-Dheunotte. Cependant, l'étude réalisée par IPSEAU pour l'élaboration de cet Atlas a démontré que les crues centennale et exceptionnelle ne dépassaient guère le lit moyen, c'est-à-dire la rue des Argillières au droit de la zone concernée. C'est pourquoi, la municipalité décide d'ouvrir à l'urbanisation la totalité de la zone.



2. LES POTENTIALITES EN TERMES D'ACTIVITES



La commune comprend deux zones d'activités sur son territoire, situées au sud-est du bourg :

- la zone d'activités « En Mareau », située entre la route de Verdun et la rue Laborde, accueille deux des plus gros employeurs de la commune : l'entreprise Millet Samablan et la société Artenius Pet Packaging. La société Artenius a pour projet d'étendre son site sur la partie Est dès 2012 avec un objectif de mise en production début 2013. Cette extension s'accompagnera d'une création de 100 emplois supplémentaires. La commune souhaite permettre également à l'entreprise Millet Samablan de pouvoir étendre son activité dans le futur.
- la zone d'activités des Champs du Bois, située au nord de la rue Laborde comprend différentes entreprises qui ne génèrent pas de nuisances, du fait des habitations environnantes (artisans, commerçants, prestataires de service, viticulteurs...). Les quelques terrains qui restent libres de construction sont réservés à ce jour.

Sainte-Marie-la-Blanche compte également de nombreuses activités économiques installées au sein du bourg.

L'extension de la zone d'activités « En Mareau »

La commune étend sa zone d'activités au sud de la rue de Bretagne afin d'accueillir des artisans. L'extension porte sur 2,7 Ha. Elle est titulaire d'un permis d'aménager. Elle découpera les lots à la demande suivant les besoins réels des entreprises.

D - PERSPECTIVES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUES

En 1999, Sainte-Marie-La-Blanche comptait 672 habitants. En 2008, la population était de 798 habitants. Entre 1999 et 2008, la croissance de population correspond à un taux de variation annuel de +1,9 % par an.

En 2007, la taille moyenne des ménages était de 2,6. Le calcul des différents scénarios d'évolution démographique prend en compte une hypothèse de diminution légère du nombre moyen de personne par ménages. Compte tenu du desserrement des ménages, le nombre moyen de personnes sera estimé à 2,5. Cette taille des ménages, supérieure de 13% à la moyenne départementale de 2,2, justifie une densité de construction plus modérée tout en gardant une densité de population importante.

13 logements sont nouvellement habités en 2009 et 2010. Ils sont déduits des besoins entre 2008 et 2025 pour estimer les besoins de la commune entre 2011 et 2025. A noter que la moitié des logements s'est construite sur l'opération communale en Champeau et trois autres sont des logements locatifs (en plus 5 logements locatifs ont été nouvellement créés dans des bâtiments communaux existants).

A noter également que la possibilité de remettre des logements vacants sur le marché du logement est maintenant épuisée.

Plusieurs scénarios de croissance démographique ont été présentés pour permettre à la commune de définir sa croissance future et le besoin généré en logements neufs.

Scénarios	Population en 2008	Population estimée en 2025	Nb d'habitants supplémentaires 2008-2025	Besoins en logement 2008-2025	Besoins en logement 2011-2025
Scénario 1 : Croissance faible Taux de +1% par an.	798	945	+ 147 hab.	59 log.	46 log.
Scénario 2 : Croissance modérée Taux de +1,5% par an.	798	1028	+ 230 hab.	92 log.	79 log.
Scénario 3 : Croissance dynamique Taux de +2% par an.	798	1117	+ 319 hab.	128 log.	115 log.
Scénario 4 : Croissance soutenue Taux de +2,5% par an.	798	1214	+ 416 hab.	166 log.	153 log.

La commune de Sainte-Marie-La-Blanche a connu une augmentation moyenne annuelle de sa population de 1,9 % entre 1999 et 2008.

La commune décide de maintenir cette croissance dynamique afin de conserver un équilibre entre la population, les activités et les services. Actuellement, cet équilibre est atteint sur la commune avec la politique de développement très encadrée que mène le conseil municipal depuis 1990. Elle souhaite continuer à maîtriser son évolution, à maintenir ses équipements publics et à entretenir les services, y compris le tissu associatif, afin de ne pas bouleverser la vie du village.

Les emplois, déjà en nombre important sur la commune, vont prochainement être renforcés avec l'extension programmée de la société Artenius, l'un des plus gros employeurs de la commune. Cette offre d'emplois doit s'accompagner d'une nouvelle offre en logements, afin de permettre aux futurs employés de se loger sur Sainte-Marie-La-Blanche.

L'attractivité du territoire communal va également être renforcée avec le développement d'une mobilité durable (mise en place de la liaison de transport collectif avec Beaune et de la voie cyclable

Beaune-Sainte-Marie), le maintien d'activités artisanales et de services en milieu rural, le développement de l'accès aux TIC étant des axes du projet d'Agglomération.

Ainsi, la municipalité souhaite s'inscrire dans la continuité de la croissance enregistrée sur les dix dernières années, en construisant son projet communal sur une perspective de croissance annuelle de 2%, ce qui nécessite environ 115 nouveaux logements à horizon 2025.

Ce rythme de construction, qui correspond à un rythme de 49 logements en 6 ans, est cohérent avec l'objectif du projet de PLH qui prévoit sur la même période la construction de 180 logements répartis sur 5 communes de la périphérie de Beaune dont seulement 4 affichent des perspectives volontaristes de développement. De plus, Sainte-Marie-la-Blanche est classée commune pôle de proximité par le projet du SCOT et est appelée à se renforcer.

E - ORIENTATIONS RETENUES POUR LE PADD

Dans le prolongement du diagnostic, et afin de répondre aux enjeux auxquels elle est confrontée, la commune de Sainte Marie La Blanche a souhaité s'engager dans un développement urbain mesuré et équilibré, qui ne bouleverse pas les équilibres existants mais encourage une évolution mesurée de son tissu urbain.

Dans cet esprit, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'organise autour des six orientations suivantes :

1. ASSURER UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

La commune a besoin d'environ 115 nouveaux logements pour permettre la croissance moyenne de sa population fixée à 2% par an jusqu'en 2025 avec 2,5 personnes par logement (la moyenne départementale étant de 2,2).

Afin d'assurer une gestion économique de l'espace, la municipalité souhaite privilégier la densification de son territoire. Elle souhaite voir s'urbaniser en priorité les secteurs situés dans l'enveloppe urbaine. Cependant, comme expliqué précédemment, la maîtrise foncière de ces secteurs, composés essentiellement de cœurs d'îlots, est extrêmement difficile du fait d'une multiplicité de propriétaires de parcelles issues du parcellaire de l'ancien vignoble. Cette situation a contraint la municipalité, depuis une vingtaine d'années, à prendre en charge systématiquement les opérations d'aménagements pour leur donner une réalité, rien ne s'organisant sur des initiatives privées.

Face à cet immobilisme avéré, conférant un caractère aléatoire à une majeure partie des potentialités de construction et par conséquent une très forte rétention foncière, pour maîtriser la surcapacité à construire qui en découle, la municipalité décide de subdiviser ces cœurs d'îlots en zone 1AU, zone à urbaniser constructible et en zone 2AU, zone à urbaniser inconstructible.

La station d'épuration présente actuellement une capacité résiduelle de 100 éq/habitant (EH), capacité qui peut être forcée à court terme par de nouveaux équipements sur les installations existantes avant d'engager son extension à proprement parler.

L'ouverture des zones d'habitat est donc conditionnée à la capacité de traitement des eaux usées de la station d'épuration. Ainsi, les projets en cours, les potentialités au sein des dents creuses et les zones à urbaniser constructibles (1AU), tenant compte d'une rétention foncière, ne doivent guère totaliser plus de 80 logements.

Etant impossible de définir une priorité d'ouverture à l'urbanisation des cœurs d'îlots (aucun critère de choix analytique ne permettant de classer en 1AU un cœur d'îlot plutôt qu'un autre), la municipalité choisit de classer :

- en zones 1 AU les secteurs, desservis en périphérie proche, situés dans l'enveloppe urbaine et en façades de voies existantes, c'est-à-dire les secteurs les plus probables à construire : La cantinée, Pignollées Sud, Le Meix Hugo, la Brulée Sud et le Paradis.
- en réserve foncière (2AU) les cœurs d'îlots dont l'aménagement est le moins probable parce qu'ils imposent à minima des regroupements fonciers importants et des investissements lourds pour être constructibles (Meix et Pavots, Pignollées, La Brulée, Le Mont du Chat) ainsi que les secteurs situés en frange de l'enveloppe urbaine (En Champeau, les Argillières, Champ du Bois).

En cas de blocage de l'urbanisation sur la commune, la municipalité souhaite pouvoir ouvrir les cœurs d'îlot à l'urbanisation au coup par coup, à condition qu'elle arrive à obtenir la maîtrise foncière d'une de ces zones. La constructibilité de ces zones 2AU nécessitera une décision de la collectivité qui sera alors en mesure de maîtriser le rythme de développement du village. A noter qu'elle conditionnera l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU par rapport à la capacité de traitement des eaux usées. Un compte-rendu sur la conduite d'un projet assurant la mise en œuvre de nouveaux moyens de traitement des eaux usées devra montrer la cohérence entre la gestion de cet équipement et le développement de l'urbanisation.

De plus, elle souhaite disposer d'un écart suffisant entre les besoins et les moyens de terrain à construire afin que l'offre foncière ne participe pas à la spéculation foncière. En effet, si les terrains constructibles deviennent rares, leur prix de vente va augmenter alors qu'il est nécessaire de maintenir les prix bas pour préserver une mixité sociale.

En prenant les mêmes hypothèses retenues pour le calcul des potentialités du territoire communal, les zones 1AU représentent un potentiel de 21 logements et une superficie de 2,1 Ha.

Les zones 2AU représentent un potentiel de 102 logements et une superficie de 10,9 Ha.

De plus, il faut tenir compte de la rétention foncière qui s'applique sur ces potentialités (mais pas sur les projets), certaines parcelles étant détenues par des propriétaires qui souhaitent conserver leur bien dans les 10 ans à venir. Elles peuvent correspondre à un jardin attenant à la maison, à un verger, à un terrain d'agrément ou être cultivées. **Cette rétention est estimée à 30%** sur les dents creuses et sur les cœurs d'îlots.

Ainsi, après application de la rétention foncière, en totalisant les projets en cours, les dents creuses et les zones 1AU, le projet s'élève à 81 logements et 8,1 Ha et est donc en adéquation avec la capacité de la station d'épuration, si elle est forcée à court terme par de nouveaux équipements sur les installations existantes.

Avec les zones 2AU, le projet correspond à la réalisation de 152 logements et à une croissance annuelle de 2,5 %.

Ce dépassement de 25 % de l'objectif initial est à rapprocher :

- De la maximalisation du potentiel avec une rétention foncière sur les zones 2AU qui n'est pas représentative de la réalité : certaines zones 2AU étant très incertaines et en l'absence de critères de choix pour en réduire l'importance - ces zones pèsent pour 71 logements de ce potentiel.
- De la minimalisation de cet objectif du fait :
 - du dynamisme économique de la commune, les nouveaux emplois créés par Artenius en témoignant, qui risque de placer la commune sur un scénario de croissance plus important, la nouvelle offre d'emplois devant s'accompagner d'une nouvelle offre en logements,
 - de l'attractivité réelle de la commune, attractivité qui va se renforcer avec la mise en place de la liaison de transport collectif avec Beaune.

PROJECTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE DU PROJET DE PLU

La municipalité a privilégié la densification de son territoire en choisissant la majorité de ces zones d'urbanisation urbaine (85%) au sein de l'enveloppe urbaine, sur des dents creuses ou cœurs d'îlots en partie cultivés. Mais il est à noter que ces terres agricoles n'ont pas une grande valeur agricole et posent d'ailleurs des problèmes d'exploitation étant insérées dans le bâti et que les autres terres ne présentent pas de valeur écologique particulière.

Face à l'immobilisme avéré des cœurs d'îlots, elle a fait le choix d'étendre deux extensions d'opérations communales situées en limite de zone urbanisée, qu'elle classe en réserve foncière

- L'extension du lotissement du Champeau (2,2 Ha) sur un terrain communal actuellement exploité à titre précaire, étant libre de droits d'exploitation.
- L'extension du lotissement des Argillières (1,3 Ha) sur un terrain privé actuellement loué à un exploitant agricole.

En terme d'activités, l'extension de la société Artenius (3,4 Ha) se réalise sur un terrain actuellement loué à un exploitant agricole et appartenant aux hospices de Beaune. Un phasage est également défini sur ces parcelles.

Ainsi, le projet de PLU représente :

- 20,8 ha de potentiel pour le développement de l'habitat dont 17,3 ha à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (cœurs d'îlots et dents creuses). Sur ces 20,8 ha, les zones constructibles avec la rétention foncière limite la consommation à 8,1 ha (15,8 ha en prenant en compte les zones 2AU).
- 6,5 ha de potentiel pour le développement économique dont 3,1 ha à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Sur ces 6,5 ha, 4,7 ha sont utiles à l'extension des deux entreprises existantes (Millet Samablan et Artenius) dont le projet d'extension est en cours pour une surface de 2,3 ha. Seuls 2,8 ha sont nouvellement consommés par le projet (extension future d'Artenius et secteur Poirier Chagnard).

La densité moyenne du projet, hors zone d'activité, varie de 10 à 16 logements par hectare. La densité est plus faible pour l'habitat diffus, s'agissant majoritairement de constructions individuelles sur des dents creuses où la forme des tènements disponibles ne permet pas d'optimiser l'urbanisation. Par contre, la municipalité a imposé des densités plus fortes sur les opérations d'ensemble, par l'intermédiaire des orientations d'aménagement et de programmation.

De plus, il est à noter que la commune mène une politique de densification sur ces propres opérations. Ainsi l'opération « Allée des Vignes » présente une densité de 35 logements à l'hectare. La commune a engagé une opération de rénovation de logements locatifs qui présente une densité de 56 logements à l'hectare.

RESERVE FONCIERE

La municipalité souhaite anticiper l'urbanisation à long terme de la commune : son développement ne pourra se réaliser ni au sud du territoire à cause du risque inondation, ni le long de la Route de Beaune à Verdun à cause de la présence de l'Eglise à l'Est et de la zone d'activité à l'Ouest. Le secteur de Meix et Pavot et la parcelle qui jouxte le lotissement « En Champeau » à l'est pourraient accueillir le développement futur de la commune. La municipalité décide de classer ces deux secteurs en zone agricole inconstructible afin de ne pas compromettre leur urbanisation future.



LES POTENTIALITES FONCIERES (LOGEMENT) DU PROJET COMMUNAL

LEGENDE

Avec rétention foncière

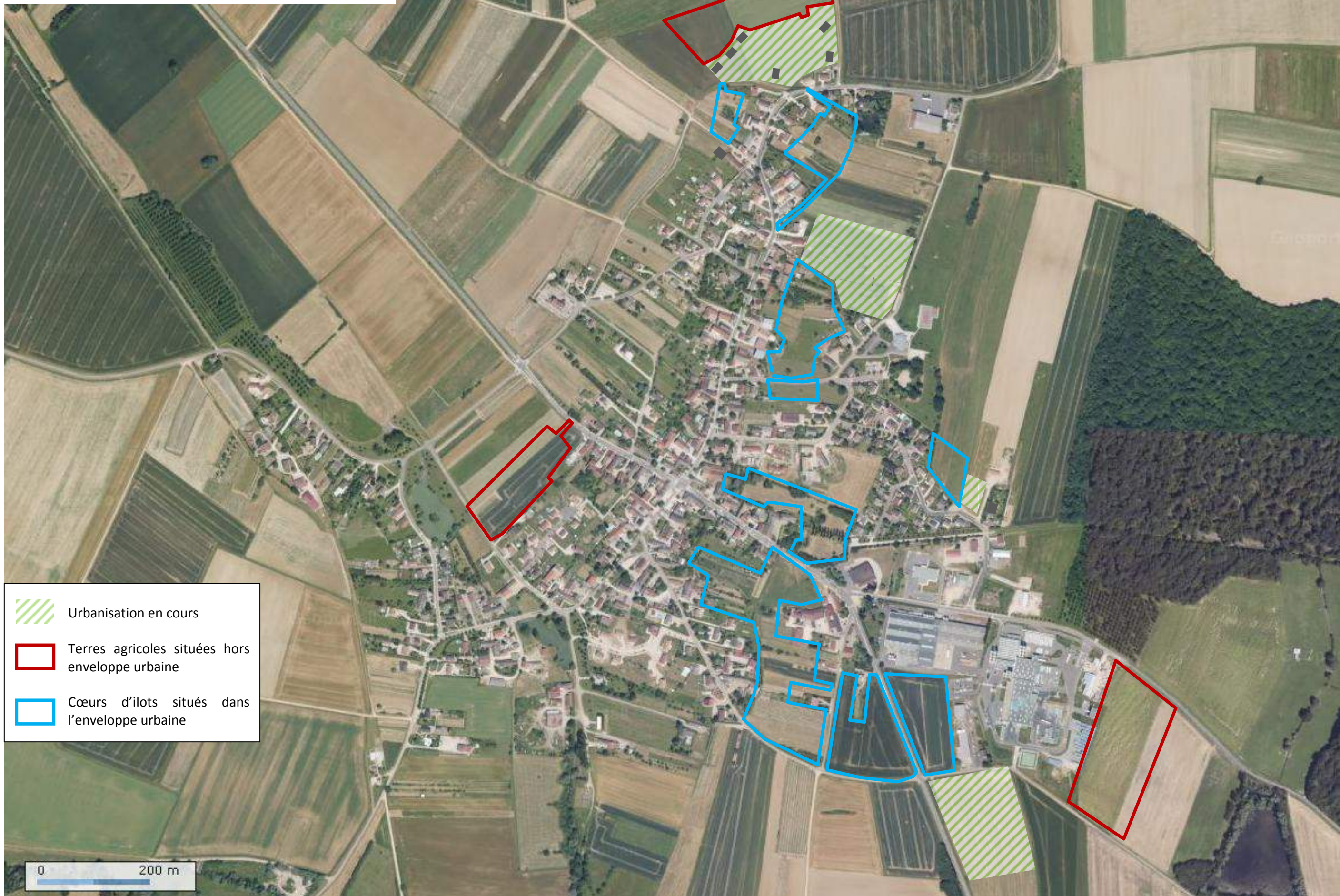
- Zones urbaines – Projets en cours :
38 log. – 4,0 Ha
- Zones urbaines – Potentialités :
28 log. – 2,7 Ha
- Zones à urbaniser constructibles (1AU)
14 log. – 1,5 Ha
- Zones à urbaniser inconstructibles (2AU)
71 log. – 7,6 Ha




- ⇒ **Zones U et zones 1AU : 80 logements – 8,2 Ha**

- ⇒ **Zones U, zones 1AU et 2AU : 151 logements – 15,8 Ha**
Mais avec des zones 2AU très difficilement mobilisables

N.B. : Superficies brutes, sans prélèvements des espaces communs

ETAT DE LA CONSOMMATION FONCIERE DES ZONES D'URBANISATION FUTURES



-  Urbanisation en cours
-  Terres agricoles situées hors enveloppe urbaine
-  Cœurs d'îlots situés dans l'enveloppe urbaine

0 200 m

2. ASSURER UN EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

L'offre locative à destination des jeunes ménages avec enfants est bien présente sur le territoire. Elle représente 13% du parc global. Ce type de logements contribue fortement au maintien des effectifs scolaires. La municipalité agit directement sur ce type de logement par l'intermédiaire des opérations qu'elle conduit.

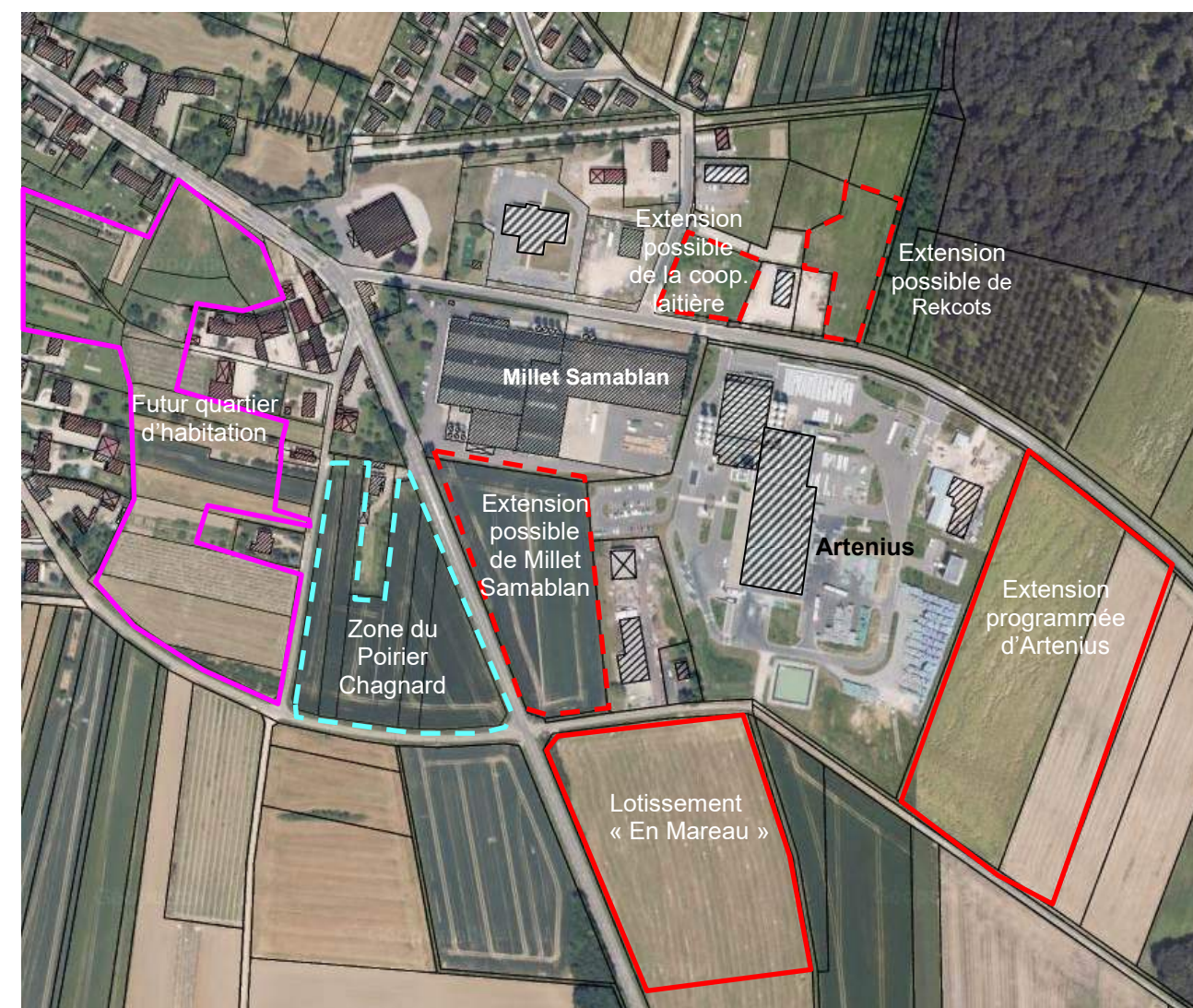
Elle se dote ainsi d'un outil de maîtrise foncière et choisit d'instaurer le Droit de Préemption Urbain dans les zones urbaines et à urbaniser.

3. CONFORTER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

L'emploi sur le territoire communal est une composante importante du développement de la commune. En effet, sur les 250 emplois présents, le quart est occupé par des personnes habitant la commune, et l'accueil de nouvelles familles doit s'accompagner d'une offre d'emplois.

La commune souhaite permettre aux entreprises situées sur le territoire communal de se développer. Millet Samablan et Artenius ont des besoins d'extension. La commune organisera la constructibilité de terrains réservés à l'activité aux abords de ces entreprises.

Afin d'accueillir des activités artisanales, elle renforce la zone d'activité par le lotissement « En Champeau » destiné à accueillir des artisans désireux de s'implanter sur le territoire communal.



Les activités artisanales, de commerces et de services, déjà bien implantées au sein du tissu urbain, doivent pouvoir être maintenues et se développer au besoin. Elles seront autorisées sur l'ensemble des secteurs urbains ainsi que les activités commerciales et de service, sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des habitations et de respecter les règles architecturales qui seront instaurées pour permettre leur intégration.

La municipalité souhaite réserver le secteur du Poirier Chagnard à l'accueil d'activités de bureaux et de services qui ne trouveraient par leur place au sein du bourg tels un garage, un cabinet d'assurance.... La réglementation de ce secteur et les orientations d'aménagement permettront un aménagement de qualité de la zone. L'urbanisation de ce secteur jouera ainsi un rôle tampon entre la zone d'activités et la zone d'habitation du Mont du Chat située à l'ouest (limitation des nuisances visuelles et sonores dues aux activités industrielles). Elle contribuera à circonscrire l'urbanisation et à traiter l'entrée sud-est du bourg.

Ainsi, la majeure partie des zones d'activités prévues au PLU (zones UX) sont occupées où en passe de l'être par des extensions d'entreprises existantes. Le potentiel nouveau (zone du Poirier Chagnard) est tout à fait en rapport avec l'équilibre socio-économique attendu du développement du village.

D'autre part, l'activité agricole, qui contribue à l'entretien des paysages, couvre majoritairement le territoire de Sainte Marie La Blanche. En limitant l'étalement urbain, la commune contribuera à maintenir son potentiel agricole.

4. MAINTENIR A SAINTE MARIE LA BLANCHE SON IDENTITE ET ORGANISER LE CADRE DE VIE

L'église de l'Assomption située en avant du village, apparaît comme la gardienne des lieux. Elle est repérable de loin lorsqu'on arrive depuis Beaune.

Le maintien de son isolement sera renforcé par le projet. Une zone non constructible sera instaurée à l'ouest de cet édifice. Une coupure verte entre le bourg et la rue de l'église et le chemin de la Bergère contribuera également à l'isolement de l'église. S'agissant d'arrière de propriété occupés par des espaces naturels composés de vergers, terrains d'agrément et de jardins, elle admettra une faible densité de construction de bâtiments annexes. Elle souhaite par ailleurs retrouver l'esprit des anciennes parcelles viticoles en maintenant des vignes toutes proches du bâti.

L'entrée du village depuis la Route de Beaune, sera traitée avec attention. Une allée d'arbres bordant la Rue de la Confrérie de part et d'autre, existante dans le passé, sera replantée.

L'entrée du village par la route de Verdun sera également traitée avec attention. Les zones d'urbanisation future et d'activités intégreront la plantation de haies végétales le long des limites avec l'espace agricole. De cette façon la végétation tempérera la perception du front bâti.

Les voies principales de la commune sont fortement marquées par le végétal. Les alignements d'arbres structurent l'espace public et contribuent à l'image rurale de la commune. Les nouveaux quartiers intégreront des profils de voirie bordée d'espace verts plantés.

5. PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL

5.1. Assurer une continuité écologique

Le Grenelle de l'Environnement affiche le projet de mettre en place une continuité écologique sur le territoire national. Cette continuité permettra la circulation des espaces et le maintien de la faune et de la flore. La municipalité souhaite permettre ce processus. Aussi, elle décide de regrouper les enjeux naturels présents sur le territoire dans une zone naturelle continue (boisements, zone humides, secteurs agricoles et naturels de la vallée inondable, étangs).

La continuité des zones a été assurée avec le territoire des communes voisines.

Cette vaste zone naturelle servira de support à la mise en œuvre de la trame verte et bleue.

5.2. Protéger le patrimoine naturel

Le site de la Motte Féodale, les étangs et la ripisylve feront l'objet de la création d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

5.3. Protéger les prairies inondables le long de la vallée de l'Avant-Dheunotte et de l'Avant-Dheune

La zone inondable (secteurs agricoles et naturels) et les zones humides seront classées en zones naturelles. Ainsi, le projet encouragera le maintien des prairies dans ce secteur.

5.4. Favoriser la prévention des risques

Le risque le plus important sur le territoire est mentionné par le porter à connaissance : risque inondation de l'Avant-Dheunotte et de l'Avant-Dheune. Le projet prendra en compte ce risque et prévoira des secteurs inconstructibles dans ces zones sensibles à l'exception des secteurs bâtis situés en zone inondables ou des secteurs proches du bâti si les aléas sont très faibles qui prévoiront une côte minimale de plancher pour les constructions nouvelles, et des dispositions sur les bâtiments annexes, les clôtures et les aménagements extérieurs afin qu'ils n'entravent pas la libre circulation de l'eau.

6. S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DURABLE

Face à la raréfaction des énergies fossiles, aux évolutions du changement climatique, la commune souhaite s'inscrire dans une démarche durable et bâtir son projet communal permettant de lutter contre les changements climatiques, réduire la consommation d'énergies fossiles et réduire les déplacements.

6.1. Réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergies des bâtiments.

La commune souhaite, par l'intermédiaire du règlement du PLU, permettre l'adaptation des bâtiments existants vers des économies d'énergie telles que l'amélioration de l'isolation des constructions (intérieure ou extérieure) et le recours possible à différents modes d'alimentation énergétique : panneaux photovoltaïques, géothermie, micro-éolienne...

6.2. Promouvoir des aménagements et des constructions à faible impact environnemental

La commune décide de permettre la réalisation d'aménagements ou de constructions selon des objectifs de développement durable. Elle souhaite traduire dans son règlement :

- une réduction des rejets d'eaux pluviales dans le réseau public en limitant l'imperméabilisation des parcelles et en favorisant leur réutilisation éventuelle (arrosage, sanitaires...).
- la mise en œuvre de production locale d'énergies renouvelables (énergie solaire, éolienne...).
- la construction de bâtiments selon des objectifs de développement durable (matériaux écologiques en façade, toitures végétalisées, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques ...).

6.3. Favoriser le développement de pratiques de mobilité durables

Favoriser les liaisons en transports au commun

L'objectif de réduction des trajets automobiles ne peut s'inscrire qu'avec la possibilité de recours à d'autres modes de transports : les modes doux pour les trajets de courte distance et l'usage de transports en commun performants pour les plus longs trajets.

Actuellement, aucune ligne de transport collectif ne dessert la commune.

La commune souhaiterait la réalisation d'une liaison en transport en commun avec la ville de Beaune, située à 9 km, la desserte de Sainte Marie La Blanche par une liaison urbaine de transport collectif étant une nécessité à court terme tant pour des liaisons fréquentes avec la ville que pour favoriser l'intermodalité des déplacements avec les TER.

De plus, la commune, avec sa zone d'activité dynamique, a besoin d'appuyer la pérennité de son projet sur l'existence de liaisons avec la ville de Beaune. Ces enjeux sont inscrits dans le projet de la communauté d'agglomération et devraient se concrétiser par l'intermédiaire de la mise en place du SCOT.

Faciliter l'utilisation des modes doux de mobilité

Les déplacements à pieds et à vélos contribuent à la qualité de l'air puisqu'ils ne génèrent aucune pollution. L'aménagement du centre-bourg doit faciliter leur usage pour des trajets de proximité, dans des conditions d'agrément et de sécurité.

La commune souhaite compléter son réseau de cheminements existants au sein du bourg et définir des liaisons douces au sein des zones d'urbanisations futures afin d'assurer un maillage.

D'autre part, la municipalité encourage la réalisation du projet de création d'une liaison douce en site propre entre Beaune et Verdun sur le Doubs qui pourrait être utilisée à la fois pour des déplacements quotidiens (scolaires ou pour le travail) et pour des déplacements récréatifs.

F - EXPLICATION DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

La présente élaboration du Plan Local d'Urbanisme vise à créer un document d'urbanisme conforme aux exigences de la Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain et de la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

1. LE ZONAGE DU TERRITOIRE

1.1. Les zones urbaines (U)

L'article R 123-5 du Code de l'Urbanisme stipule que : « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Le P.L.U. définit deux zones urbaines à vocation principal d'habitat :

La zone UA correspond au centre ancien de Sainte Marie La Blanche.

La zone comporte un secteur inondable (Uai). Dans ce secteur, les installations, ouvrages ou remblais réalisés en zone inondable sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

Ce secteur comporte des risques d'inondation défini par application de l'Atlas des zones inondables de la vallée de l'Avant-Dheune réalisé en 2003, dans lequel les constructions nouvelles et les extensions mesurées des constructions existantes doivent construire leur premier plancher au minimum à la cote des plus hautes eaux connues.

La desserte en voirie et le réseau d'eau potable sont suffisants pour accueillir de nouveaux logements. La desserte en réseau électrique est présente mais la suffisance du réseau pour desservir de nouvelles constructions ne peut être connue à ce stade de l'étude. La totalité de la zone est desservie par le réseau d'assainissement collectif pour les eaux usées.

La zone UB qui correspond aux zones urbaines de Sainte Marie La Blanche autres que le centre ancien du bourg.

La zone comporte un secteur inondable (Ubi). Dans ce secteur, les installations, ouvrages ou remblais réalisés en zone inondable sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement. Ce secteur comporte un secteur Ubi comportant des risques d'inondation défini par application de l'Atlas des zones inondables de la vallée de la l'Avant-Dheune réalisé en 2003, dans lequel les constructions nouvelles et les extensions mesurées des constructions existantes doivent construire leur premier plancher au minimum à la cote des plus hautes eaux connues.

La desserte en voirie et le réseau d'eau potable sont suffisants pour accueillir de nouveaux logements. La desserte en réseau électrique est présente mais la suffisance du réseau pour desservir de nouvelles constructions ne peut être connue à ce stade de l'étude.

Les règles édictées dans ces zones (UA et UB) ont pour objet de permettre le respect de la perception actuelle du bourg. Les constructions et aménagements nouveaux devront s'insérer dans la volumétrie des constructions actuelles.

Les zones urbaines dites « zone UX » définissent les secteurs de la commune réservés aux activités industrielles, artisanales et commerciales déjà équipées.

Les règles édictées dans cette zone ont pour objet d'inscrire les constructions et aménagements nouveaux en continuité des activités existantes.

1.2. Les zones à urbaniser (AU)

L'article R 123-6 du C.U. stipule que : « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.* »

La commune de Sainte-Marie-La-Blanche a la particularité de disposer de vastes dents creuses en centre-bourg qui correspondent à des cœurs d'îlot insuffisamment équipés, occupés par des vergers, des pâtures ou des cultures, qu'elle classe en zone à urbaniser constructible (1AU) et zone à urbaniser inconstructible (2AU).

Les zones à urbaniser constructibles (1AU)

Pour ces zones à urbaniser constructibles, l'article R 123-6 du C.U. stipule que, « *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.* »

Zone AU

Cette zone est destinée à recevoir un développement organisé de l'urbanisation, en une ou plusieurs tranches, avec une mixité des fonctions urbaines.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur « La Cantinée »
- Le secteur sud « Pignollées » (façade rue de Lis)
- Le secteur « Le Meix Hugot »
- Le secteur sud « La Brûlée » (façade rue de Verdun)
- Le secteur du « Paradis ».

Les zones 1AU pourront s'ouvrir à l'urbanisation de deux façons :

- Si elles sont de taille modeste, elles s'urbaniseront en une seule fois, sous réserve que le projet respecte les orientations d'aménagements,
- Si elles sont de taille plus importante, elles s'ouvriront à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics par la commune, qui mettra en place un outil de participation aux équipements publics (PUP : Projet Urbain Partenarial, PVR : Participation pour Voirie et Réseaux, ...).

Zone AUX

La zone AUX correspond au secteur du Poirier Chagnard réservé aux activités de bureaux, de services et commerciales. Cette zone constitue une zone tampon entre la zone d'activité et la zone d'habitation du Mont du Chat. Elle est destinée à des activités ne générant pas de gênes (sonores, visuelles ou fonctionnelles) pour le voisinage des habitations.

La desserte en voirie et le réseau d'eau potable sont suffisants pour accueillir de nouvelles constructions. La desserte en réseau électrique est présente mais la suffisance du réseau pour desservir de nouvelles constructions d'activité ne peut être connue à ce stade de l'étude.

Les règles édictées dans cette zone ont pour objet d'inscrire les constructions et aménagements nouveaux en continuité des activités existantes. La réglementation permettra l'installation de bâtiments de qualité architecturale permettant d'assurer la création d'une zone intermédiaire entre les activités industrielles et les habitations.

Les zones à urbaniser inconstructibles (2AU)

Pour ces zones à urbaniser inconstructibles, l'article R 123-6 du C.U. stipule que, « *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.* ».

Zone AU

Cette zone, insuffisamment desservie, constitue une réserve foncière destinée à l'urbanisation à long terme. Elle comporte plusieurs secteurs :

- La deuxième tranche du lotissement communal « En Champeau »
- Le secteur « Meix et Pavots »
- Le secteur nord « Pignollées »
- Le secteur nord « La Brûlée »
- Le secteur « Champ du Bois ».
- Le secteur « La Barre et le Mont du Chat »
- Le secteur « Les Argillières »

L'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée à la modification du Plan Local d'Urbanisme qui ne pourra intervenir que lorsque la capacité de la station d'épuration sera suffisante. La réglementation, minimum dans le présent règlement, sera complétée lors de la modification du PLU. Seuls les articles 1 et 2 qui réglementent les occupations et utilisations des sols interdites et celles autorisées sous condition sont réglementés.

Cette zone comporte un secteur inondable (2AU_i) sur le secteur des Argillières.

Il est à rappeler que la zone inondable définie par l'Atlas de 2003 correspond aux lits moyen et majeur de l'Avant-Dheunotte mais que l'étude réalisée par IPSEAU lors de l'élaboration de cet Atlas a démontré que les crues centennale et exceptionnelle ne dépassaient pas le lit moyen, c'est-à-dire le rue des Argillières au droit de la zone concernée.

Dans ce secteur inondable, les installations, ouvrages ou remblais réalisés en zone inondable sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

Zone 2AUX

Cette zone, insuffisamment desservie, constitue une réserve foncière destinée à l'accueil d'activités économiques à long terme. L'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée à la modification du Plan Local d'Urbanisme. La réglementation, minimum dans le présent règlement, sera complétée lors de la modification du PLU. Seuls les articles 1 et 2 qui réglementent les occupations et utilisations des sols interdites et celles autorisées sous condition sont réglementés.

Les zones agricoles (A)

L'article R 123-7 du C.U. stipule que : *«Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées :*

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

Les zones agricoles dites « zone A » définissent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il s'agit d'une zone à vocation agricole du fait de la présence de sièges d'exploitation ou de l'utilisation de l'espace naturel. Elle recouvre la majeure partie du territoire de la commune. Elle est destinée à la protection de l'activité agricole et à permettre la possibilité de développement des sièges d'exploitation. Dans cette zone, seules sont autorisées les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'activité agricole.

La zone comprend un secteur An inconstructible correspondant au cône de vue de l'Eglise de l'Assomption et aux deux réserves foncières d'urbanisation future.

Le zone comprend un secteur inondable Ai. Dans ce secteur, les installations, ouvrages ou remblais réalisés en zone inondable sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement. Ce secteur comporte des risques d'inondation défini par application de l'Atlas des zones inondables de la vallée de l'Avant-Dheune réalisé en 2003, dans lequel les constructions sont interdites.

1.3. Les zones naturelles et forestières (N)

L'article R 123-8 du C.U. stipule que : *« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- a) *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) *Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

La zone comporte un secteur inondable (Ni). Dans ce secteur, les installations, ouvrages ou remblais réalisés en zone inondable sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement. Ce secteur comporte des risques d'inondation défini par application de l'Atlas des zones inondables de la vallée de l'Avant-Dheune réalisé en 2003, dans lequel les constructions autorisées en zone N doivent construire leur premier plancher au minimum à la cote des plus hautes eaux connues.

La zone comporte un secteur (Nh) correspondant à des arrières de propriété occupés par des espaces naturels et des jardins. Ce sous-secteur est destiné à permettre la construction des annexes

nécessaires à l'habitation située dans la zone U riveraine avec une densité de construction très faible. Les deux secteurs Nh situés au nord de la route de Beaune, entre la zone urbaine et la rue de l'église qui se prolonge par le chemin de la Bergère participeront pleinement au dégagement de l'église et ne pourront être construits qu'avec une densité très faible pour préserver les abords de ce bâtiment historique et dans le but de retrouver l'esprit des anciennes parcelles viticoles.

La zone comporte également un secteur NI, destiné à l'accueil des équipements publics de loisirs et un secteur Nsi correspondant à la station d'épuration.

Le P.L.U. classe en zone naturelle

- Les prairies inondables le long de la Vallées de l'Avant-Dheunotte et l'Avant-Dheune
- Le bois de Sainte Marie et le Bois de Chaume
- Les plans d'eau.

L'ensemble de ces secteurs est inscrit dans une vaste zone naturelle continue permettant d'assurer une continuité écologique sur le territoire communal. Cette zone naturelle est également placée en continuité des zone naturelle des communes voisines (zones N des PLU de COMBERTAULT et LEVERNOIS, zone ND du POS de MONTAGNY LES BEAUNE, zones non constructibles des cartes communales de MERCEUIL et SAINT LOUP GEANGES, zone non constructible de la commune de MEURSANGE soumise au RNU).

2. LE REGLEMENT

La commune a souhaité définir un règlement respectueux de l'existant qui reprend les règles d'implantation et d'architecture locale mais qui reste cependant souple en permettant certaines dérogations :

- pour permettre la réalisation de constructions qui prennent en compte les critères de développement durable,
- pour autoriser les extensions et aménagements de bâtiments existants qui sont non conformes aux règles définies, autorisés à condition de rester en harmonie avec le bâtiment existant.
- pour autoriser certains ouvrages techniques.

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- En zone UA, UB et AU: la commune ne souhaite pas accueillir des activités incompatibles avec le voisinage des habitations.

Les activités industrielles et d'entrepôt trouveront leur place dans la zone UX.

Le développement des activités agricoles et viticoles existantes est autorisé. Par contre, les nouvelles activités agricoles ne sont pas autorisées.

Elle choisit de limiter la vocation du bourg à accueillir des installations qui peuvent cohabiter sans nuisances avec les habitations.

En zone A : conformément à la loi et à l'objectif de protection des activités et espaces agricoles, cette zone est exclusivement réservée à des constructions en rapport avec cette activité. Toutes les constructions sont interdites en zone inondable (Ai) et dans la zone An correspondant au cône de vision de l'Eglise de l'Assomption.

- En zone N : la nécessité de protéger les espaces naturels et plus particulièrement la zone inondable conduit à interdire les constructions de toute destination dans ce secteur, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation forestière. Les constructions à usage agricole sont également interdites, la municipalité souhaitant leur implantation en zone agricole.

ARTICLE 2 : Occupations du sol soumises à conditions particulières

- En zone UA, UB et AU : Les constructions de toute destination sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent aucune nuisance ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.
- En secteur UAi, UBi et 2AUi : seules certaines constructions et aménagements sont autorisées en zone inondable sous réserve qu'ils soient conçus pour ne pas entraver le libre écoulement des eaux et qu'à la condition que le premier plancher soit supérieur à la cote des plus hautes eaux connues. De plus, les sous-sols sont interdits.
- En zone UB : les bâtiments agricoles seront autorisés sous réserve que le siège d'exploitation existe déjà dans la zone et lorsque le bâtiment ne sera pas destiné à l'élevage. Cette règle est destinée à permettre aux exploitants installés sur la zone d'améliorer les conditions de travail de leur exploitation.
- En zone UX : cet article permet d'autoriser les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité et sous conditions qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activité.
- En zone A : cet article permet d'autoriser sous conditions certaines constructions d'intérêt public ou collectif, sans compromettre la vocation principale de la zone et sans porter atteinte au caractère agricole de la zone.
Les constructions d'habitation ne seront autorisées qu'à proximité immédiate de l'exploitation et qu'à la condition qu'elles soient liées et nécessaire à l'exploitation et que préexiste une construction à usage d'activité agricole.
- En zone N : cet article permet d'autoriser sous conditions les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, conformément à l'article R 123-8 du Code de l'urbanisme.
Il autorise également, sans compromettre la vocation principale de la zone et sans porter atteinte aux milieux naturels :
 - dans le secteur Nh : les annexes fonctionnelles des constructions principales situées en zone U riveraine sont autorisées.
 - dans le secteur NI, les équipements touristiques de loisirs et sportifs sont autorisés.
 - dans le secteur Nsj, les constructions et installations nécessaires à la station d'épurationEn secteur Ni et Nsj, la même condition de hauteur pour le premier plancher que pour la zone U est exigée pour les seules constructions autorisées sous conditions.

ARTICLE 3 : Accès et voirie

Dans toutes les zones : les voies nouvelles devront garantir la sécurité des terrains desservis et permettre une circulation fluide des véhicules, ainsi qu'un accès suffisant aux nouveaux logements.

Dans la zone UX : à la demande du Conseil Général, pour des raisons de sécurité, les accès directs sont interdits sur la RD 970. Au sud de la RD23c, le Conseil Général demande d'imposer, pour toute extension d'entreprise existante, une desserte par un maillage interne et d'imposer un accès unique sur la RD23c en cas d'installation de nouvelles entreprises.

Dans la zone 1AUX, également pour des raisons de sécurité, les accès directs sur la RD 970 sont interdits.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

Dans toutes les zones : la commune choisit d'introduire un objectif de limitation des rejets d'eaux pluviales. Elle décide donc d'imposer au pétitionnaire de contrôler le volume et le rejet de ses eaux pluviales.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

Aucune contrainte technique ou paysagère ne justifie cette règle qui n'est donc pas règlementée.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En zone UA

- Cette zone du centre ancien est structurée par des bâtiments existants qui sont implantés à l'alignement. Il est nécessaire de continuer ce type d'implantation afin de garantir la continuité de la perception de la rue. Cette forme urbaine pourra être organisée par l'implantation à l'alignement d'une construction, annexe ou bâtiment principal, pignon ou façade. Les autres constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait de 3.00 m. Il est imposé un recul de 6.00m devant la partie de la construction destinée au garage, ceci afin de permettre le stationnement des véhicules à l'intérieur de la propriété. Cette règle permettra de limiter le stationnement des véhicules sur l'emprise publique.
- RD 970 : cette route est très fréquentée, c'est pourquoi, pour des raisons de sécurité, il est imposé un recul minimum de 5 mètres.

- En zone UB et AU

- La zone UB est occupée majoritairement par des constructions implantées en retrait. Le choix est donc laissé d'une implantation en limite ou en retrait de 3.00 m. IL est imposé un recul de 6.00m devant la partie de la construction destinée au garage, ceci afin de permettre le stationnement des véhicules à l'intérieur de la propriété. Cette règle permettra de limiter le stationnement des véhicules sur l'emprise publique.
- RD 970 : cette route est très fréquentée, c'est pourquoi, pour des raisons de sécurité, il est imposé un recul minimum de 5 mètres.

- En zone UX, 1AUX, A et N

Compte tenu de la volumétrie des constructions et de l'importance des véhicules fréquentant la zone UX, une implantation en recul minimum de 5.00m est imposée, pour des raisons de sécurité. Cette règle est également imposée en 1AUX.

Le même recul est exigé en zone A et N du fait d'une emprise souvent faible des chemins.

Sur l'ensemble des zones, la commune a souhaité définir certaines dérogations à ces règles d'implantation, notamment pour tenir compte du bâti existant.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans toutes les zones : seules les constructions et installations nécessaires aux services publics peuvent déroger à ces règles en raison des contraintes techniques qui peuvent s'imposer lors de l'implantation de tels ouvrages.

Dans les zones UA, UB, AU et N : dans un souci de ne pas empêcher la densification, les constructions en limite sont autorisées. La règle du règlement national d'urbanisme est reprise imposant, lorsque la construction n'est pas réalisée en limite, un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude avec un minimum de 3.00m.

Dans les zones UX, 1AUX et A : pour des raisons de sécurité et pour tenir compte de l'importance des bâtiments susceptibles d'être construits dans ces zones, un recul minimum de 5.00m est imposé.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans toutes les zones, la commune souhaite anticiper sur la division des propriétés bâties qui pourrait conduire à la création de propriété comportant des bâtiments très rapprochés des limites. Etant néanmoins soucieuse de permettre la densification des zones, elle permet soit d'accoler les bâtiments, soit de respecter une distance minimum de 3 mètres entre eux.

Dans les zones UX et AUX, cette distance passe à 4.00m, et les bâtiments ne peuvent être accolés qu'à la condition d'être équipés de systèmes évitant la propagation des incendies.

Dans la zone agricole, la distance minimum de 4 mètres devra être respectée entre deux bâtiments, ceci afin de permettre la circulation des engins agricoles ou de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions

La commune introduit, dans les seuls secteurs NI, Nh et Nsi, une règle limitant l'emprise au sol des constructions dans le but de permettre de maintenir une certaine proportion d'espace vert en zone naturelle pour des raisons paysagères et pour conforter l'image rurale de Sainte Marie.

L'emprise au sol est limitée à :

- 30% de la superficie en zone NI et Nsi,
- 30 m² en zone Nh afin de limiter l'urbanisation.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

- Dans toutes les zones :

Les ouvrages de distribution d'électricité sont soumis à une réglementation technique qui impose une hauteur minimale à ces ouvrages, pour des raisons de sécurité. Par conséquent, la hauteur de ces ouvrages n'est pas réglementée.

- Dans la zone UA, UB et AU : Les hauteurs maximales autorisées sont définies par rapport aux constructions existantes pour permettre une insertion optimale du bâti nouveau dans le tissu existant.
- Dans la zone A, UX et 1AUX : la hauteur des bâtiments agricole et d'activité a été définie pour impacter à minima le paysage.
- Dans le secteur Nh où les annexes sont permises, elle est de 3.00m afin également d'impacter à minima le paysage.
- Dans les secteurs NI réservé aux équipements touristiques de loisirs et sportifs et Nsi réservé aux constructions et installations nécessaires à la station d'épuration, elle est de 5,00 m afin également d'impacter à minima le paysage.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur

Dans toutes les zones :

Cet article permet de définir l'aspect extérieur des constructions existantes et de réglementer les clôtures.

La commune souhaite promouvoir une architecture locale. Elle a donc défini des règles qui permettent de respecter cette typologie de bâti. Les fiches conseils du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) ont largement inspiré la rédaction de ces articles, ainsi que les caractéristiques des constructions existantes. Elles sont jointes en annexe du PLU.

Néanmoins, la commune ne souhaite pas empêcher la promotion d'une architecture de bâtiments respectueux des principes de développement durables (bâtiment BBC, utilisation des énergies renouvelables,...) qui peuvent utiliser des aspects architecturaux non-conformes au règlement. Elle met donc en place une dérogation possible, sous condition d'apporter les justifications nécessaires au dossier de demande d'autorisation de construire ou d'aménager.

ARTICLE 12 : Stationnement

Dans toutes les zones : la nécessité de ne pas encombrer les voies réservées à la circulation impose aux pétitionnaires de prévoir des stationnements adaptés dans l'emprise du projet.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

SAINTE MARIE LA BLANCHE est une commune rurale dans laquelle l'élément végétal revêt une importance particulière et sert le projet à plusieurs niveaux :

- la limitation de l'imperméabilisation de la parcelle permet de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, et donc de limiter le volume rejeté.
- les obligations de plantations en limite du domaine agricole et naturel ou en bordure des constructions et installations agricoles, permettent le traitement des franges d'urbanisation et contribue à une meilleure perception du bourg, et à une meilleure intégration des opérations de construction en zone A.
- l'imposition des essences locales de plantations favorise la diversité et le respect d'essences adaptées au climat et au territoire local.

ARTICLE 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Dans toutes les zones : le COS n'est pas réglementé afin de favoriser des formes urbaines denses.

LES ANNEXES AU REGLEMENT

La municipalité souhaite porter à la connaissance du public les fiches de construction et de restauration du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine ainsi que le guide « Le retrait-gonflement des argiles. Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » qui édictent des préconisations pour la construction. Ainsi elle décide d'annexer ces deux documents au règlement.

3. TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU P.L.U.

Zones	Dénomination PLU	Superficie (ha)
Zones Urbaines	UA	18,3
	- dont Uai	3,5
	UB	46,6
	- dont Ubi	9,1
	Total	86,5
Zones à Urbaniser	1AU	4,5
	1AUX	1,7
	2 AU	8,8
	- dont 2AUi	0,7
	Total	16,1
Zones Agricoles	A	308,7
	- dont Ai	53,1
	- dont An	45,8
Zones Naturelles	N	273,9
	- dont Nh	4,5
	- dont Ni	97,3
	- dont NI	4,4
	- dont Nsi	0,6
TOTAL		685,2

4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L123-1-4 du code de l'urbanisme stipule que « *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

1. *En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

2. *En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant*

entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.[...]. »

Ces orientations d'aménagement sont un complément au règlement du PLU dans la mesure où, conformément à l'article L123-5 du C.U., elles sont opposables aux demandes d'autorisations d'occuper et d'utiliser le sol en terme de compatibilité, alors même que le règlement s'impose en terme de conformité. Ainsi un projet localisé dans un site faisant l'objet d'orientations d'aménagement devra non seulement être conforme au règlement applicable dans le secteur concerné mais également compatible avec les orientations d'aménagement définies pour ledit secteur.

Sur Sainte-Marie-La-Blanche, sept secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation :

- Le secteur de « la Garenne »
- la zone à urbaniser des « Pignollées »,
- la zone à urbaniser « la Brulée »,
- la zone à urbaniser « le Paradis - le Mont du Chat »,
- la zone à urbaniser des « Meix et Pavots »,
- la zone à urbaniser « la Cantinée ».
- la zone à urbaniser du « Poirier Chagnard ».

Certains secteurs s'aménageront en plusieurs phases (cœurs d'îlots). Les orientations d'aménagement ont été définies sur la totalité de chaque secteur afin de garantir un aménagement d'ensemble cohérent.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies dans la pièce 3 du PLU.

5. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La commune a décidé d'instaurer le droit de préemption urbain sur les zones urbaines (UA, UB, UX) et les zones d'urbanisation future (1AU, 1AUX et 2AU) du PLU.

6. LES EMPLACEMENTS RESERVES

L'article L123-1-8° prévoit que : *«le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts».*

La municipalité définit plusieurs emplacements réservés, pour assurer la protection de certains éléments qu'elle souhaite conserver (vigne, cassis), pour réaliser des aménagements qualitatifs de voies existantes (plantations, accotement enherbé, cheminement piétons...) dans l'esprit sanmaritain ou pour prévoir un aménagement de carrefour.

E.R. n° 1 : protection d'une vigne.

E.R. n° 2 : aménagement d'une liaison routière d'une emprise de 12 m pour desservir la zone d'urbanisation du Meix et Pavots et d'un chemin piéton pour rejoindre le chemin rural dit des Meix.

E.R. n° 3 : incorporation de parcelles privées dans le domaine public pour finaliser l'élargissement de la rue de l'Eglise.

E.R. n° 4 : aménagement du chemin du dessous des Meix

E.R. n° 5 : protection d'une culture de cassis.

E.R. n° 6 : aménagement de la rue des Goumerandes.

E.R. n° 7 : aménagement du carrefour de la route de Beaune et des rues de l'église et de la Confrérie.

E.R. n° 8 : élargissement de l'emprise de la rue des Confrérie afin de réaliser des plantations.

E.R. n° 9 : élargissement de l'emprise de la rue de Cissey afin de prolonger le mail planté et de dissimuler les réseaux électriques et téléphoniques.

E.R. n° 10 : aménagement d'une liaison piétonne afin de relier l'allée des Erables, ancienne allée du Château de Laborde, adossée au lotissement de la Motte à la route de Verdun.

E.R. n° 11 : aménagement de la rue du Paradis.

7. LES PLANS D'ALIGNEMENT

La commune décide d'abandonner d'éventuels anciens plans d'alignement qui pourraient exister le long des voies communales.

Le Conseil Général ne souhaite pas que continuent à s'appliquer sur la commune de SAINTE MARIE LA BLANCHE, d'éventuels plans d'alignement qui pourraient subsister le long de la RD 113, les travaux d'élargissement de cette route étant terminés.

8. LES ELEMENTS INTEGRES EN ANNEXE AU P.L.U.

- la liste des servitudes d'utilité publique et le plan des servitudes d'utilité publique et des bois et forêts relevant du régime forestier
- les plans des réseaux d'eau et d'assainissement
- Les protections particulières liées à l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

L'article L 123-1-5 7° du C.U. prévoit que : « *Le plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

A ce titre, la commune souhaite protéger la motte féodale, les prairies de fonds de vallon, la ripisylve ainsi que les différents plans d'eau.
- L'arrêté préfectoral de classement en zone à risque d'exposition au plomb de l'ensemble du département de la Côte d'Or

QUATRIEME PARTIE :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION

Le rapport de présentation doit comporter (article R123-2 C.U.) une évaluation des incidences des différentes orientations du plan sur l'environnement, mais également définir, en tant que de besoin, les mesures mises en œuvre par le plan pour sa préservation ainsi que sa mise en valeur.

A - INCIDENCES PREVISIBLES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Le bilan de l'étude nous permet d'affirmer que le développement prévu par le PLU n'induit pas des incidences irréversibles sur l'environnement communal et que les extensions urbaines prévues sont modérées et respectueuses en ce qui concerne la dynamique et les potentialités communales.

Ainsi, les orientations retenues pour le parti d'aménagement de la commune se traduisent au niveau des incidences prévisibles sur l'environnement par :

- des extensions s'inscrivant dans la continuité du tissu bâti. Le parti d'aménagement respecte les zones de paysages sensibles et les zones à risques définies dans le diagnostic. Le développement de l'urbanisation s'inscrit dans un périmètre concentré autour des zones urbanisées. Son impact est donc limité en matière de paysage. Les règles d'aspect extérieur permettent la construction de bâtiments qui prennent en compte les critères de développement durable.
- la prise en compte des zones à risques inventoriées (inondations)
- la capacité vérifiée des réseaux divers (eau, déchets, assainissement) à répondre aux dispositions du parti d'aménagement.

B - MODALITES RETENUES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

L'étude d'élaboration du PLU a pris en compte les recommandations et directives traduites dans le « porter à la connaissance » établi par l'Etat.

Le principe d'équilibre entre les espaces naturels et agricoles et le développement de l'urbanisation est respecté.

Du point de vue des habitats naturels, la commune n'est concernée par aucun zonage, ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique), Natura 2000 ou APB (Arrêté de Protection de Biotope. Cependant le PLU classe l'ensemble des éléments naturels de la commune (prairies inondables le long des vallées de l'Avant-Dheunotte et l'Avant-Dheune, bois de Sainte Marie, Bois

de Chaume, les plans d'eau et étangs) en zone naturelle stricte. De plus, il assure la circulation des espèces et la préservation d'espèces de faune et de flore associés aux milieux forestiers et aquatiques grâce à une zone naturelle continue qui se connecte avec les zones naturelles identifiées sur les territoires voisins.

C - MISE EN ŒUVRE DE LA LOI SUR L'EAU

A ce jour, le zonage d'assainissement de la commune de Sainte-Marie-la-Blanche est actuellement en cours d'élaboration.

La quasi-totalité des constructions existantes du bourg sont raccordées à une station d'épuration et les eaux industrielles sont évacuées vers un réseau spécifique qui les achemine vers la station de Beaune, située sur la commune voisine de Combertault. A noter également que l'ensemble des zones d'urbanisation future sera raccordable à la station.

La station d'épuration présente actuellement une capacité résiduelle de 100 éq/habitant (EH) qui peut être forcée à court terme par de nouveaux équipements sur les installations existantes avant d'engager son extension à proprement parler.

La communauté d'agglomération a programmé la mise aux normes et l'extension de la station d'ici 2016. Elle a voté un budget de 600 000 € à cet effet pour les années 2013-2014-2015.

D'autre part, la réglementation de la gestion des eaux pluviales prescrit la limitation de l'imperméabilisation des sols, dans le but de ne pas aggraver le volume des écoulements d'eaux pluviales.