

# **COMMUNE DE SEMEZANGES**

## **CARTE COMMUNALE**

### **RAPPORT DE PRESENTATION**

<b>INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
1. La carte communale, cadre juridique et contenu	2
2. Un document d'urbanisme simple et pérenne	3
3. Intérêt de la carte communale – Objectifs de la commune	4
<b>PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES</b>	<b>5</b>
<b>I. Caractéristiques générales du territoire communal</b>	<b>5</b>
1. Situation géographique	5
2. Contexte administratif	7
3. La géographie communale	8
4. Un site naturel remarquable : la Côte et l'arrière côte de Dijon	10
5. Occupation des sols	13
6. Des entrées de village, espaces de transition...	19
7. L'urbanisation	23
8. Les différents types de bâti sur la commune	25
9. La population	30
10. L'activité économique dans la commune	33
11. L'habitat	34
<b>II. Enjeux et informations supra-communales</b>	<b>38</b>
<b>III. Eléments législatifs et réglementaires</b>	<b>48</b>
<b>DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>51</b>
<b>I. Parti d'aménagement</b>	<b>51</b>
<b>II. Application du règlement national d'urbanisme</b>	<b>62</b>
<b>III. Incidences des choix sur l'environnement et impact socio-économique</b>	<b>63</b>
1. Impact sur l'environnement	63
2. Impact sur le paysage	64
3. Les impacts socio-économiques	65
<b>ANNEXES</b>	<b>75</b>

## INTRODUCTION

### 1. La carte communale, cadre juridique et contenu

#### **Cadre juridique**

Les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) régi par les articles R 111-1 à R 111-24-2 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit « de constructibilité limitée ».

Art. L. 111-1-2 : « *En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale* » opposable aux tiers ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, **seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :**

- ***l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;***
- ***les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;***
- ***les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;***
- ***les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application ».***

Conformément à l'article L 124-1 du Code de l'Urbanisme, **les communes qui ne sont pas dotées d'un Plan Local d'Urbanisme peuvent élaborer**, le cas échéant dans le cadre de groupements communaux, **une carte communale** précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L 111-1 du même code, **permettant de suspendre l'application de la règle de la constructibilité limitée.**

L'article L.124-2 du Code de l'Urbanisme définit le contenu de la Carte Communale :

« ***Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.***

***Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.***

[...]

*Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Elles doivent également, s'il y a lieu, être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'une carte communale, cette dernière doit, si nécessaire, être rendue compatible dans un délai de trois ans. »*

## 2. Un document d'urbanisme simple et pérenne

### Contenu de la carte communale

La carte communale comprend :

- un rapport de présentation :
- ✓ **Analyse de l'état initial de l'environnement,**
- ✓ **Présentation des prévisions de développement économique et démographique,**
- ✓ **Justification des choix d'aménagement retenus par la commune,**
- ✓ **Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme retenues pour chaque zone définie par la carte communale.**
  
- Un ou plusieurs documents graphiques :
- ✓ **Délimitation de deux types de zones : constructibles et non constructibles.**

La carte communale est **un document permanent**, sans délai de validité. La carte communale est révisable sur décision du Conseil Municipal.

La procédure d'élaboration d'une carte communale prévoit que celle-ci soit approuvée **après enquête publique par le Conseil Municipal et le Préfet.**

Extrait de l'article L 124-2 du Code de l'Urbanisme : « *Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le Conseil Municipal et le Préfet. Elles sont approuvées par délibération du Conseil Municipal puis transmises pour approbation au Préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales approuvées sont tenues **à la disposition du public** ».*

Une fois approuvées, elles permettent les outils suivants :

- **Attribution d'un droit de préemption aux communes.** Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, **en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement** instituer un droit de préemption **dans un ou plusieurs périmètres délimités** par la carte. La délibération du Conseil Municipal précise pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée.
- Délivrance des autorisations d'occupation des sols par les communes qui le décident.

### **3. Intérêt de la carte communale – Objectifs de la commune**

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le Conseil municipal de SEMEZANGES, par une délibération prescrivant cet objectif.

#### ***Intérêts de la carte communale***

La carte communale permet **de lever la constructibilité limitée**, permettant ainsi à la commune de SEMEZANGES d'étendre et limiter sa zone actuellement urbanisée, de manière maîtrisée, en respectant l'équilibre général de son territoire.

Ainsi, la carte communale **définit un zonage délimitant les secteurs constructibles et inconstructibles** (sauf l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes ou de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles).

La commune dotée d'une carte communale pourra décider, si elle le souhaite, de prendre la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme.

**L'élaboration de la carte communale est un moment privilégié pour la commune pour définir ses principes d'aménagement et de développement à moyen terme.**

#### ***Objectif de la commune de SEMEZANGES***

**La commune de SEMEZANGES connaît actuellement une demande de terrains à bâtir liée à la proximité de l'agglomération dijonnaise.**

**La problématique est de trouver un équilibre entre des besoins de développement modérés et la préservation du paysage, élément structurant de l'identité communale.**

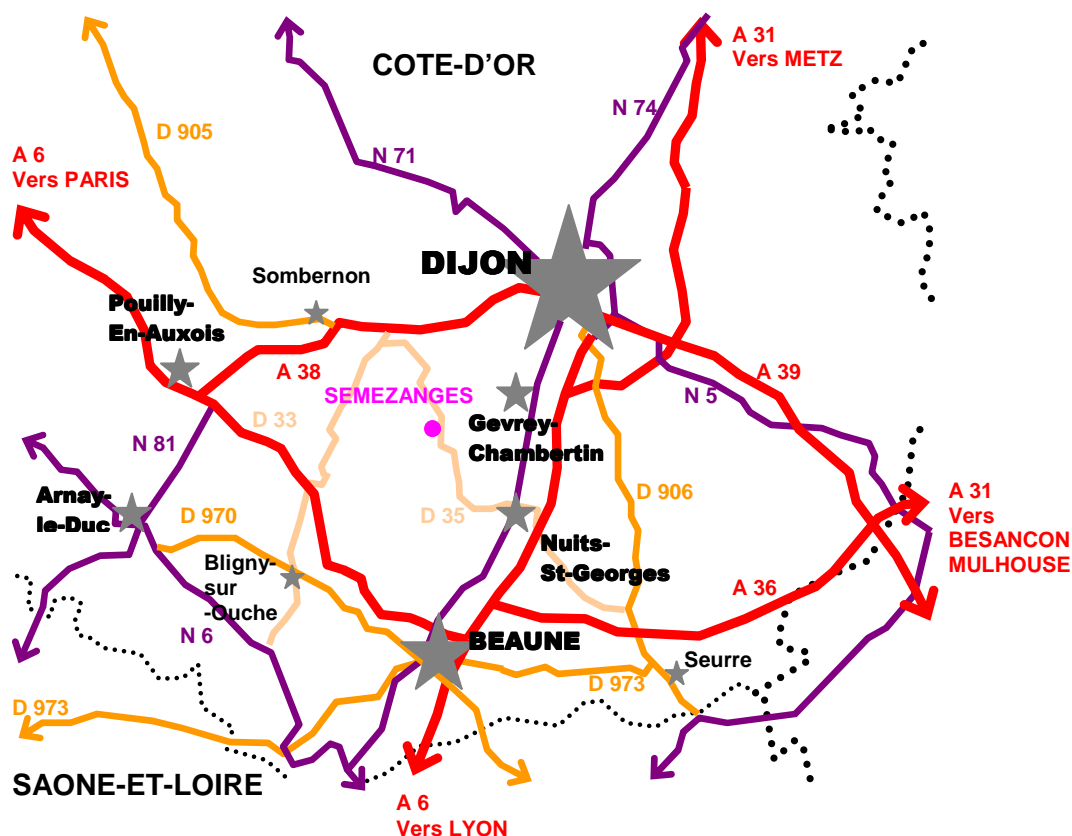
**La commune souhaite également privilégier la réhabilitation de son bâti ancien et la densification de l'existant en limitant l'extension de l'urbanisation.**

**L'objectif de la Carte Communale par ailleurs est de clarifier vis à vis du public la constructibilité ou l'inconstructibilité des terrains de la commune.**

## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE COMMUNAL

### I. CARACTERISTIQUES GENERALES DU TERRITOIRE COMMUNAL

#### 1. Situation géographique



SEMEZANGES se situe dans la partie Sud du département de la COTE-D'OR, à **proximité de l'agglomération urbaine de Dijon.**

La commune est proche de **plusieurs grands axes autoroutiers et routiers** : A6 (Axe Paris / Lyon), A38 (axe del'A6 à Dijon), N74, A31 (Axe Dijon / Metz).

Les échangeurs de l'A31 les plus proches se localisent à environ quinze kilomètres de SEMEZANGES, au niveau de Nuits-St-Georges, et au sud de Dijon. Celui de l'A38, proche de Somberton, se situe à une distance équivalente.

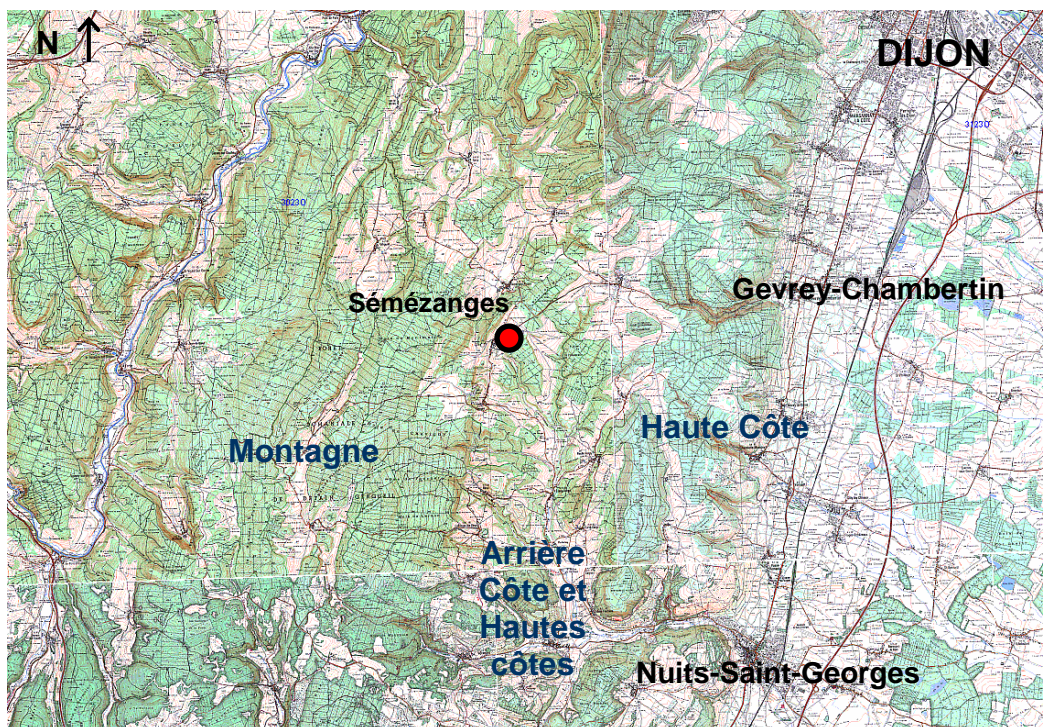
**Les grandes agglomérations urbaines** à proximité sont DIJON à 36 km, et BEAUNE à 30 km.

**Les pôles urbains de proximité les plus proches** sont GEVREY-CHAMBERTIN (10 km), NUISS-SAINTE-GEORGES (14 km), SOMBERNON (15 km).

La commune est desservie par la RD 35, axe Somberton / Nuits-St-Georges, et la RD 31 la reliant à Gevrey-Chambertin.

SEMEZANGES se situe **dans l'aire urbaine de DIJON**, selon la définition de l'INSEE. Cela a une signification en terme d'emplois : plus de 40 % des personnes résidant dans la commune et ayant un emploi travaillent à DIJON ou dans une commune proche.

SEMEZANGES se localise au cœur de la région « la Montagne de Dijon et ses Côtes », plus précisément **entre la Montagne et l'Arrière Côte de Nuits.**



La commune, comme ses voisines, est rurale et à l'écart des grandes agglomérations, cette situation contribuant à la préservation des paysages naturels du territoire. Le cadre de vie que la commune propose est un facteur d'attractivité.

Elle se situe à **la frange d'un secteur réputé pour son activité viticole**, aux appellations réputées : Nuits-Saint-Georges, Gevrey-Chambertin...

Le secteur de l'Arrière Côte, des Hautes Côtes et de la Montagne est doté d'**éléments touristiques, culturels, patrimoniaux, naturels et environnementaux** reconnus.

## **2. Contexte administratif**

La commune appartient à l'arrondissement de DIJON et au canton de GEVREY-CHAMBERTIN.

Ses communes limitrophes sont : GERGUEIL (100 habitants), QUEMIGNY-POISOT (200 habitants), CHAMBOEUF (270 habitants), TERNANT (72 habitants).

SEMEZANGES se situe dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Dijonnais, outil d'aménagement du territoire pour la région de DIJON. Le périmètre du SCOT a été défini par arrêté préfectoral en date du 4 mars 2002, modifié le 17 avril 2003. Le territoire défini compte aujourd'hui 113 communes.

SEMEZANGES est par ailleurs membre de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin, structure de coopération intercommunale créée le 08 novembre 2004 et regroupant 22 communes.

Ses compétences sont les suivantes : aménagement de l'espace, développement économique et touristique, environnement (déchets, eau, assainissement,...), voirie, logement, équipements scolaires, périscolaires, sanitaires et sociaux, culturels, sportifs, actions dans ces domaines.

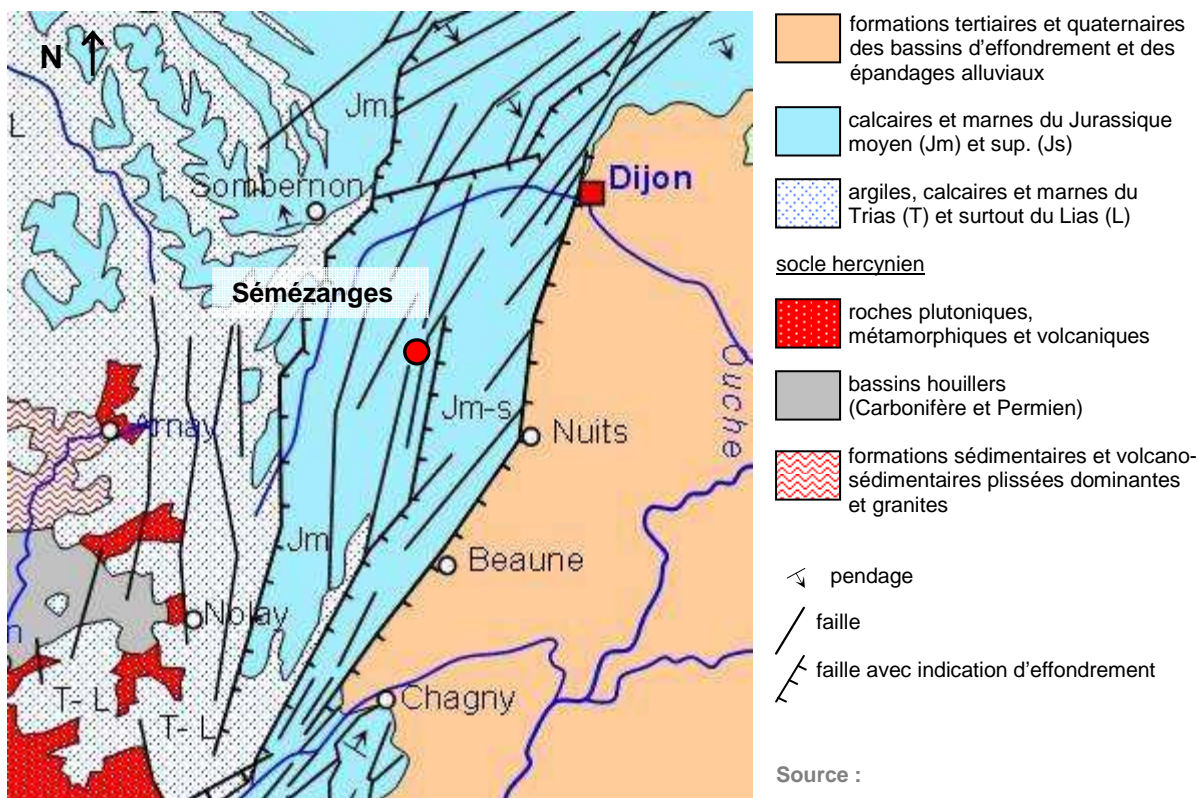
En ce qui concerne l'école, la commune est en regroupement pédagogique intercommunal (RPI) avec Chambœuf où se trouve l'école maternelle, et Quemigny-Poisot, où se situe qui possède l'école primaire. Un ramassage scolaire est effectué afin d'acheminer les enfants vers leurs écoles respectives.

En terme d'assainissement, la commune est couverte par le schéma directeur des Hautes Côtes, mais n'est pas couverte par un zonage d'assainissement.

### 3. La géographie communale

#### Structure géologique

Les paysages et la nature du couvert végétal sont intimement liés à la nature du sous-sol et des sols.



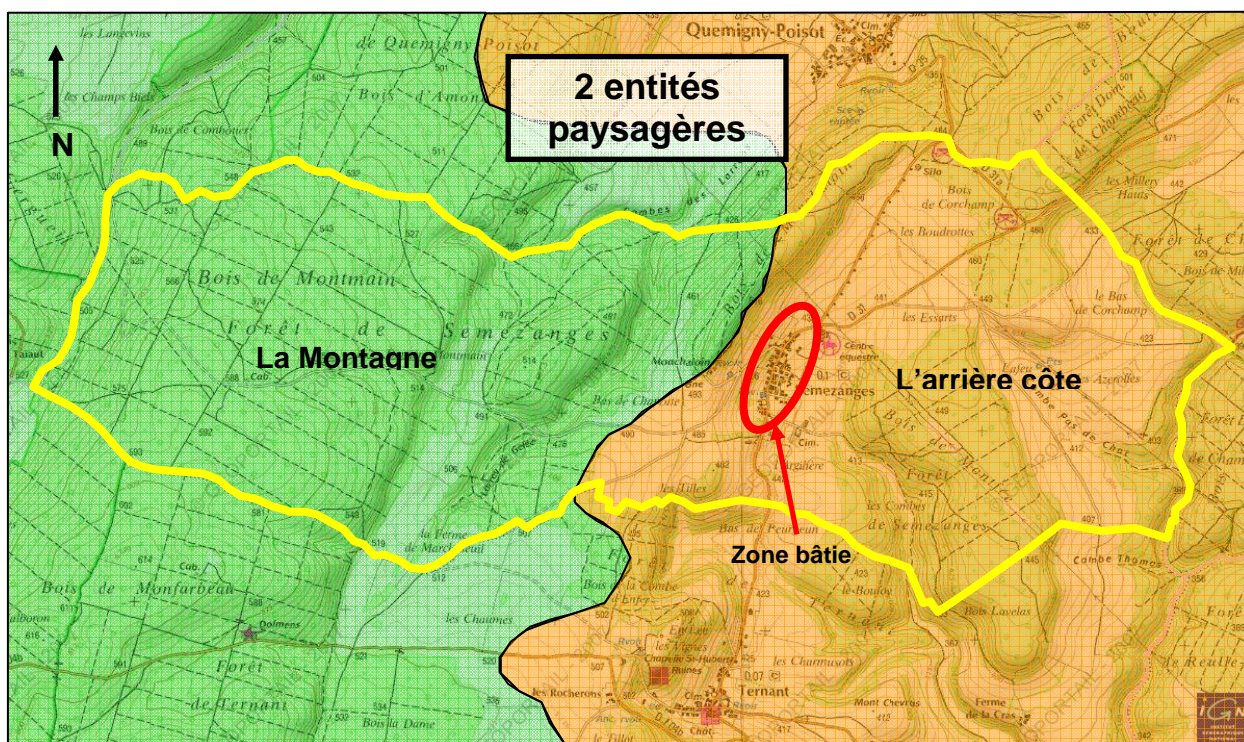
**La Montagne** repose sur des calcaires du jurassique s'élevant entre 550 et 640 mètres, entaillés de profondes vallées et de combes.

**L'Arrière Côte**, est un plateau calcaire du secondaire supérieur qui domine à 400-500 mètres, entaillé par des failles. Des sols bruns calcaires s'y développent : par la présence de matière organique en surface, ceux-ci sont propices à la culture et à l'herbage.

Cette topographie parfois contraignante sur des secteurs très accidentés, favorise néanmoins les perspectives et la découverte du panorama de la région en un « *coup d'œil* »...



## Entités paysagères



### Deux entités paysagères composent le site de SEMEZANGES :

- A l'ouest, **La Montagne**, grand massif calcaire forestier, boisé de chênes et de charmes avec des reboisements de résineux sur les sommets et les pentes les plus douces. Le relief dessine entre les plateaux des vallées étroites, des combes, des falaises.
- à l'Est, **l'Arrière Côte**, paysage de plateau forestier bosselé, ensemble de plateaux à cultures, bois et herbages à 450 – 515 mètres d'altitude, entaillé de vallées et de clairières, transition entre la côte viticole et la montagne. Sur les pentes les plus fortes, se trouvent des pâtures fermées de haies.

Ce secteur est découpé par une dépression centrale orientée Nord/Sud, site d'implantation du bourg de SEMEZANGES. Le relief a également favorisé un bâti groupé.

L'implantation du village s'est organisée au pied d'un versant, où la pente devient plus faible. L'urbanisation s'est étendue récemment sur le versant par la construction de maisons d'habitations ces vingt dernières années.

#### 4. Un site naturel remarquable : la Côte et l'arrière côte de Dijon

La **Montagne bourguignonne** est un massif calcaire très boisé, situé au Sud-Est de Dijon. L'érosion y a taillé des falaises et accumulé des talus d'éboulis ou creusé des grottes créant ainsi des habitats recherchés par une faune et une flore spécifiques. Le rebord oriental du massif est constitué par la célèbre côte viticole que dominent des landes et pelouses calcicoles. Elle est entaillée par une série de combes offrant un fort contraste entre les deux versants orientés l'un au Nord (ubac) et l'autre au Sud (adret).

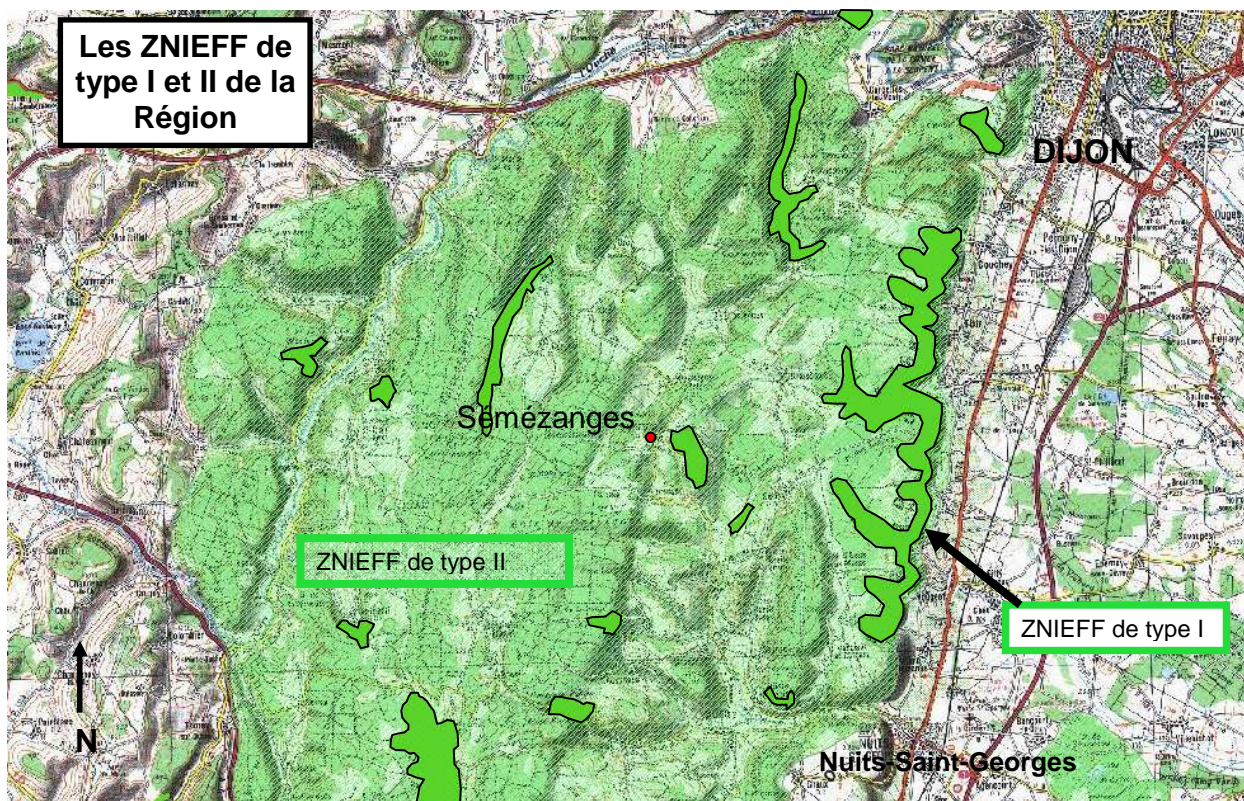
La Montagne bourguignonne est un site d'intérêt européen et national, et préservé au titre de directives européennes. Ce secteur est couvert par :

- ZNIEFF de type II « côte et arrière côte de Dijon » comprenant notamment une ZNIEFF de type I nommé « Bois de Sémézanges »
- ZICO « Arrières Côtes de Dijon et de Beaune »
- ZPS « Côte et Arrière Côte de Dijon et de Beaune », site Natura 2000

La commune se situant dans le secteur de la Montagne Bourguignonne, est également couverte par des espaces identifiés présentant une importance dans la préservation de certaines espèces. Au delà de leur intérêt écologique, ces zonages permettent de valoriser des milieux qui participent aux charmes de la commune.

Présentation des 4 zonages présents sur le territoire :

- Une **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type II** est un territoire composé de grands ensembles naturels (vallées, plateaux, massifs forestiers, landes, ...) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. La ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique) représente un territoire où les scientifiques ont identifié des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel.



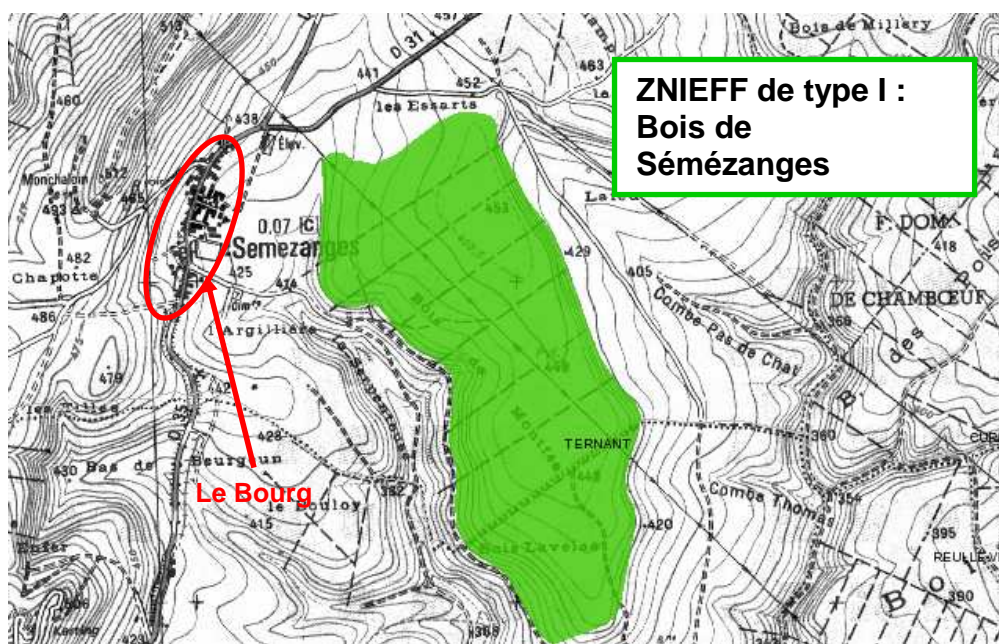
L'inventaire ZNIEFF établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois les intérêts scientifiques qu'ils recensent constituent un enjeu environnemental de niveau supra communal pris en compte dans la carte communale.

Une ZONE NATURELLE D'INTERET FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE de type II « COTE ET ARRIERE COTE DE DIJON » : inventaire national des ensembles naturels d'une grande richesse biologique. ZNIEFF de type II n°260014997. Elle identifie à la fois des milieux naturels et des espèces remarquables.

- Les ZNIEFF de type II englobe souvent des **ZNIEFF de type I** où les scientifiques ont identifié des espèces rares, remarquables, protégées ou menacées du patrimoine naturel.

Une ZONE NATURELLE D'INTERET FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE de type I « BOIS DE SEMEZANGES » : inventaire national des sites à fort intérêt écologique. ZNIEFF de type I n°00220009.

Ce site identifie en particulier un petit massif calcaire de l'arrière côte, à l'est de Sémézanges. Une importante variété d'arbres y est présente et notamment plusieurs espèces de chênes. L'acidité du sol a permis le développement de chênes acidophiles. Ce bois s'étend sur 82 ha répartis sur les territoires communaux de Sémézanges et Ternant.



- Le nom **zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO** en français, IBA en anglais pour Important Bird Area), renvoie à un inventaire scientifique visant à recenser les zones les plus favorables pour la conservation des oiseaux sauvages.

Les critères de sélection font intervenir des seuils chiffrés, en nombre de couples pour les oiseaux nicheurs et en nombre d'individus pour les oiseaux migrateurs et hivernants. De façon générale, les ZICO doivent aussi permettre d'assurer la conservation et la gestion des espèces.



Une ZONE IMPORTANTE POUR LA CONSERVATION DES OISEAUX (ZICO) « ARRIERE COTE DE DIJON ET DE BEAUNE » : inventaire des milieux (forêts, prairies, étangs...) des espèces les plus menacées d'oiseaux sauvages, établi en application de la directive européenne de 1979 dite « Directive Oiseaux » ; l'objectif est la protection des espèces migratrices en particulier ; site ZICO n°BE04.

- Les **zones de protection spéciale (ZPS)** sont créées en application de la directive européenne 79/409/CEE (plus connue sous le nom Directive oiseaux) relative à la conservation des oiseaux sauvages.

La détermination de ces zones de protection spéciale s'appuie sur l'inventaire scientifique des ZICO.

Leur désignation doit s'accompagner de mesures effectives de gestion et de protection pour répondre aux objectifs de conservation qui sont ceux de la directive. Ces mesures peuvent être de type réglementaire ou contractuel.

Les Z.P.S. sont intégrées au réseau européen de sites écologiques appelé Natura 2000.



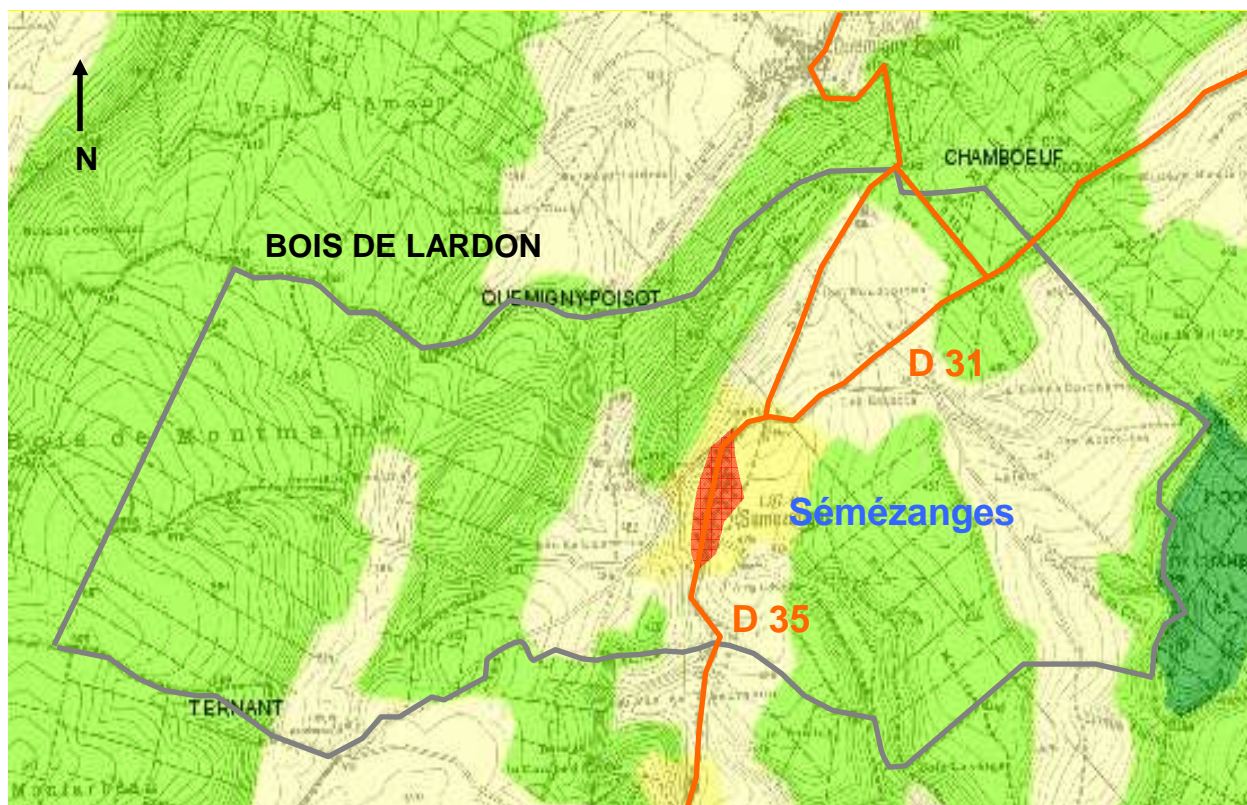
Une ZONE DE PROTECTION SPECIALE (ZPS) « ARRIERE COTE DE DIJON ET DE BEAUNE » : site effectivement préservé pour la protection des oiseaux, intégré dans le réseau européen de sites Natura 2000. Plusieurs espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire sont présentes sur le site : la pie grièche, le faucon pèlerin... Site NATURA 2000 n°FR2612001 désigné par arrêté ministériel du 18 janvier 2005.

Ce site Natura 2000 recouvre complètement le territoire de la commune.

La principale caractéristique de la zone proposée est la présence de grands massifs forestiers entrecoupés de secteurs ouverts selon un équilibre relativement stable. A cela s'ajoute un relief contrasté entre les plateaux dominants les combes, vallées et falaises.

L'urbanisme y est peu dense mais l'homme a toute sa place et son rôle dans le maintien de cet équilibre propice à une avifaune d'intérêt européen.

## 5. Occupation des sols



Les bois restent omniprésents et couvrent une grande partie du territoire communal. Les vignes ont disparu, seul le bâti laisse transparaître la passé viticole de la commune mais aucune exploitation viticole. Les terres cultivées s'implantent sur les quelques secteurs plats restants et notamment autour du bourg.

La zone bâtie s'étend le long de la RD35. Sur le versant auquel est adossé la commune, s'étaient des pâturages qui se mêlent aux bois sur les hauteurs.

Le territoire s'étale en longueur, coupé par les RD 31 et 35 venant du nord, se rejoignant au niveau du bourg pour ne former qu'une seule route.

### **Ce qui fait le paysage de SEMEZANGES**

**Le Paysage** : le terme évoque " *la relation qui s'établit, en un lieu et à un moment donné, entre un observateur et l'espace qu'il parcourt du regard*". Chacun apprécie donc un paysage selon sa sensibilité de l'instant.

La richesse du paysage tient à la diversité des milieux naturels qui se juxtaposent et se complètent. Cette variété est renforcée par différents éléments singuliers qui structurent chacune des entités paysagères.

Le territoire communal de SEMEZANGES comporte plusieurs unités paysagères qui se différencient en fonction des contraintes topographiques, mais aussi selon les caractéristiques végétales et les ambiances particulières qu'on y trouve. On peut distinguer plusieurs types de paysages :



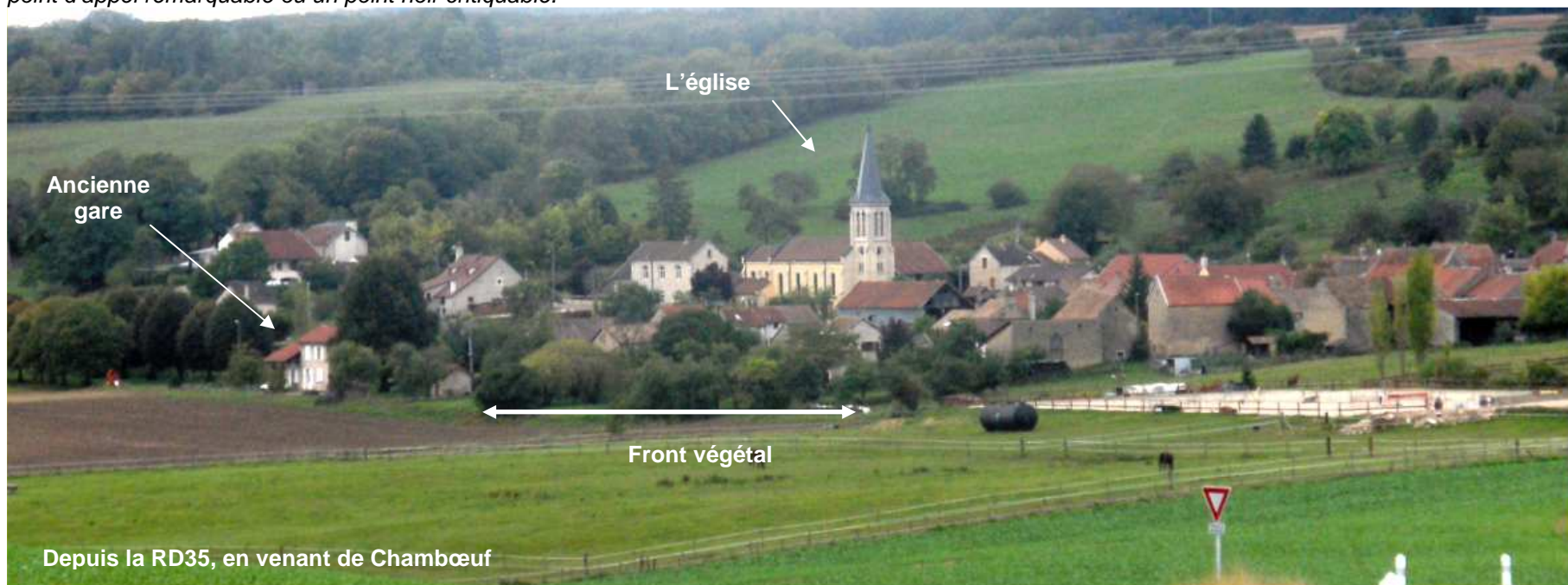
**Les cultures** s'organisent sur des espaces plats et accessibles. Les champs de vision sont plus lointains et viennent buter sur les lisières des bois ou stopper à l'amorce d'une combe. Les ambiances varient au gré des cultures et des saisons, sans risque de monotonie.

Sur le pourtour du village, **prés et pâtures** évoluent où seuls les piquets et les boqueteaux les animent aujourd'hui. Ces lieux plus ouverts apportent des ambiances plus champêtres...

**Les bois** dominent les hauteurs et recouvrent certaines combes. Ici les vues se resserrent et dévoilent un univers plus sombre et compact.

**Des perspectives...des cônes de vues...**

*La vision étendue d'un lieu génère des impressions, des exclamations positives ou négatives. L'ensemble des éléments rencontrés profite à la beauté du panorama. Par le caractère groupé du bâti, toute construction à l'écart est visible et devient en fonction de ses qualifications urbaines et architecturales un point d'appel remarquable ou un point noir critiquable.*



Depuis ces lieux, le relief intervient pour orienter les vues et mettre en avant certains éléments remarquables. Rares sont les éléments venant rompre l'équilibre paysager. En effet, le village s'étale le long du coteau ne dévoilant que très peu de débordements incohérents et discontinus.

Le couvert végétal présent aux entrées et sur les façades urbanisées crée des transitions harmonieuses entre l'espace bâti et l'espace naturel, sans jamais réellement bloquer les vues sur le village.

L'église endosse le rôle de point d'appel remarquable, que l'on retrouve depuis de nombreux points du territoire. Cette perceptibilité importante (même au-delà des limites du territoire) favorise l'identification du territoire communal de Sémézanges.

***Un paysage rythmé par les variations du relief***

Les hauteurs du versant sont lieux de points de vues remarquables. Le coteau principal orienté Sud-est est boisé en haut, des pâtures s'étendent sur les pentes en descendant, et le bâti est implanté sur le replat au pied du coteau entouré par les cultures installées sur un replat et les pentes les plus douces.



Le village semble installé au point de convergence de plusieurs pentes. Les cultures s'organisent tout autour. Le champ de vision est plus lointain, même si les hauteurs ferment le paysage. Les ambiances varient au gré des couleurs des cultures et des saisons. La végétation et les cultures sont les éléments visuels dominants.



Cette vue fait ressortir la configuration du paysage autour du village. Les prés cernés par des forêts entourent le bourg. Les terres agricoles apparaissent bosselées adoucissant les reliefs.

### Éléments caractéristiques

L'ensemble des éléments rencontrés caractérise le paysage de Semezanges et contribue à l'aspect général du site.

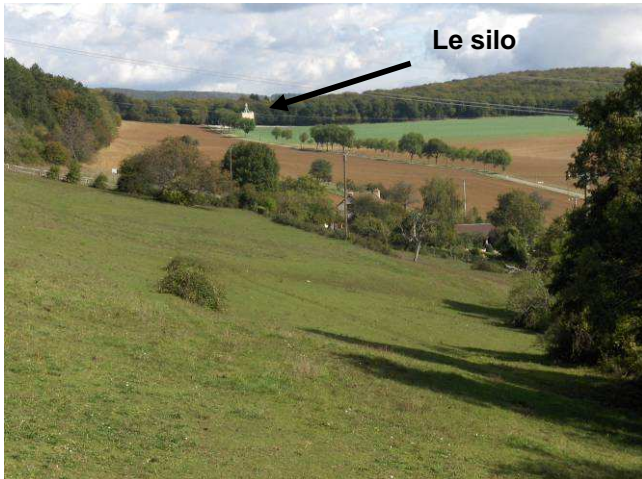


**Le clocher de l'église**, par sa hauteur représente un point d'appel dans le bourg.



**Construction isolée**

Les constructions les plus à l'écart sur la pente du coteau (peu d'écart notable). La construction de l'élevage de chevaux par sa dimension.



**Le silo**

### Les points de repère visuels ou éléments distinctifs

Une construction à l'écart du village groupé : **le silo**



**L'alignement d'arbres** le long de la RD 35, fil conducteur vers le village.



**Plus à l'écart...**



Parfois le développement de l'urbanisation s'affranchissant des contraintes du passé en a oublié que ces contraintes faisaient partie du caractère du village. En omettant les logiques de l'architecture locale les constructions récentes rompent avec l'harmonie locale.

Ainsi en laissant des constructions s'implanter loin des villages, le caractère compact du bourg n'est pas respecté. Aujourd'hui les conséquences sont réelles, et visibles.

**Construction isolée à flanc de coteau et éloignée de la partie actuellement urbanisée du village**



Hangar implanté sans prise en compte de l'impact visuel sur l'image de la commune.

Il est possible à travers le volet paysager des permis de construire, la commune peut initier une réflexion sur l'intégration

paysagère des bâtiments.

Il existe quelques exemples sur la commune, mais cela reste relativement marginal. Grâce à l'outil qu'est la carte communale, le conseil municipal peut définir un projet de zonage afin de préserver ses espaces naturels et agricoles et sensibiliser à l'intégration paysagère des constructions.

## 6. Des entrées de village, espaces de transition...

*Les entrées de village sont généralement, des espaces intermédiaires qui illustrent la qualité du cadre de vie de la commune. Elles sont à la fois des lieux porteurs de l'identité d'un bourg, mais également des espaces de transition entre l'espace routier et l'espace aggloméré.*

*Ces espaces stigmatisent le passage du milieu naturel au secteur urbanisé et constituent un véritable enjeu en terme d'image en dévoilant la première impression qu'offre la commune à ses résidents et ses visiteurs.*



Depuis la RD35 en venant de Ternant, la transition entre l'espace bâti et l'espace naturel se fait de façon progressive grâce à la présence d'une végétation abondante qui tempère, adoucit l'entrée. Le panneau d'entrée d'agglomération ainsi que les constructions de part et d'autre de la voirie assure une lisibilité au niveau de l'entrée de bourg.



L'alignement d'arbres le long de la route annonce l'entrée de bourg. La zone bâtie se distingue par des toitures en tuile terre cuite, seul élément visible des constructions, annonçant l'entrée d'agglomération.



L'entrée par la RD 35 en venant de Quemigny-Poisot est bordée par un alignement marqué, accompagné d'arbres. Sur le haut du coteau, un pavillon se détache tandis que le clocher se distingue au milieu des toitures.

Le village est visible de très loin. Pour préserver sa qualité paysagère, l'implantation de nouvelle construction devrait s'insérer dans le bâti existant en évitant notamment de s'écarter du bourg originel en grignotant sur le coteau ou plus en bas sur le replat.

De plus, le versant est lui aussi fortement exposé et mériterait un maintien en l'état actuel en limitant les extensions urbaines.



Depuis la RD 31 en venant de Chambœuf, le premier élément que le visiteur aperçoit est la silhouette massive du centre équestre. Celui-ci éclipse le bourg au second plan et focalise l'attention sur lui par ses

dimensions imposantes.

Du bourg, seule l'église se détache des toitures formant un ensemble harmonieux.

Quelques pâtures parsemées de bosquets dominent le bourg tandis que les cultures s'étalent au pied du village.

Le caractère groupé de Sémézanges est clairement illustré.

Hormis quelques écarts (constructions sur les versants), la zone bâtie est bien délimitée et apporte une bonne lisibilité en terme de sécurité routière. En effet, lorsque la zone constructible se disperse, les automobilistes ne distinguent plus la limite entre les espaces urbains et naturels, il est donc plus difficile d'adapter leur vitesse au milieu bâti qu'ils traversent. En conservant une urbanisation dense, la délimitation entre le bourg et la zone naturelle se trouvera renforcée et permettra aux automobilistes d'adapter leur allure. Pour l'automobiliste, il s'agit de ralentir et d'adapter sa vitesse de conduite à l'environnement bâti approchant, puis de maintenir une vitesse réduite durant la traversée de l'espace aggloméré.

Par ailleurs, avec toute nouvelle zone d'extension linéaire le long de la voie départementale, le nombre de sorties d'habitation augmentant, le risque accidentogène augmenterait également. Multiplier les accès et

les sorties des terrains bâtis n'est pas souhaitable compte tenu de l'insécurité routière engendrée pour les riverains, comme pour les automobilistes.

⇒ **Les entrées d'agglomération** lieux de transition entre les espaces non bâtis et bâtis, **sont des espaces à « soigner » particulièrement, à affirmer, les enjeux sur ces sites étant multiples : aspect urbain et paysager, sécurité routière, limitation des extensions de l'urbanisation actuelle.**

**L'enjeu de sécurité routière est premier au niveau des entrées comme dans la traversée du village, la poursuite d'une logique linéaire d'implantation des constructions est à proscrire de ce point de vue.**

**Les perceptions autour du village et dans la rue invitent à privilégier un développement du village en profondeur réaffirmant la centralité du bourg,** plutôt qu'en extension linéaire :

- en incluant dans la zone constructible les terrains non bâtis situés entre des constructions, les « dents creuses »,
- en réfléchissant à un épaississement du village sur des terrains proches du centre ancien et susceptibles d'être équipés sans un coût rédhibitoire pour la collectivité,
- en confortant les constructions en double rideau (constructions implantées les unes derrière les autres en parallèle d'un voirie) lorsqu'il a été initié, de manière localisée afin de rationaliser l'utilisation des réseaux dorénavant existants,
- en posant des limites nettes au développement linéaire, de part et d'autre de la RD 35.
- en respectant les limites actuelles du bourg : à l'est par l'ancienne voie ferroviaire, à l'ouest par le coteau, au nord et au sud par les dernières constructions

**Un bourg au contact de la nature**



Pré en face de l'église



Présence de vergers

La végétation est présente dans tout le bourg que ce soit à travers des jardins, des potagers ou encore des vergers. D'ailleurs les champs, les pâturages et les bois entourant le village, offrent un prolongement aux jardins et permettent d'atténuer davantage la transition entre espace bâti et espace naturel ou agricole.

Ancestralement, ***l'arbre*** assurait un rôle symbolique indissociable de l'espace public. L'arbre détient plusieurs attributs certains plus spirituels, d'autres plus scientifiques, et urbanistiques.

**L'arbre c'est de l'ombre et cette ombre devient un lieu de convivialité**, c'est une vision traditionnelle qui est maintenue.



Jeu pour les enfants à l'ombre des arbres sur le tracé de l'ancienne ligne de tacot



Allée d'arbres dans le cœur du bourg

## 7. L'urbanisation

### **Quelques éléments d'Histoire**

Du X<sup>ème</sup> au XVI<sup>ème</sup> siècles, le territoire appartient à la châtellenie de Vergy s'étendant de l'Ouche à la Saône.

Au milieu du XVIII<sup>ème</sup> siècle, le nom de « SEMEZANGES » est mentionné sur la carte géographique élaborée par Cassini, et figure comme hameau de la paroisse de Ternant.



La forêt est très présente sur le territoire de la Montagne, les reliefs enclavent le site. Des cultures (vignes ?) sont mentionnées également.

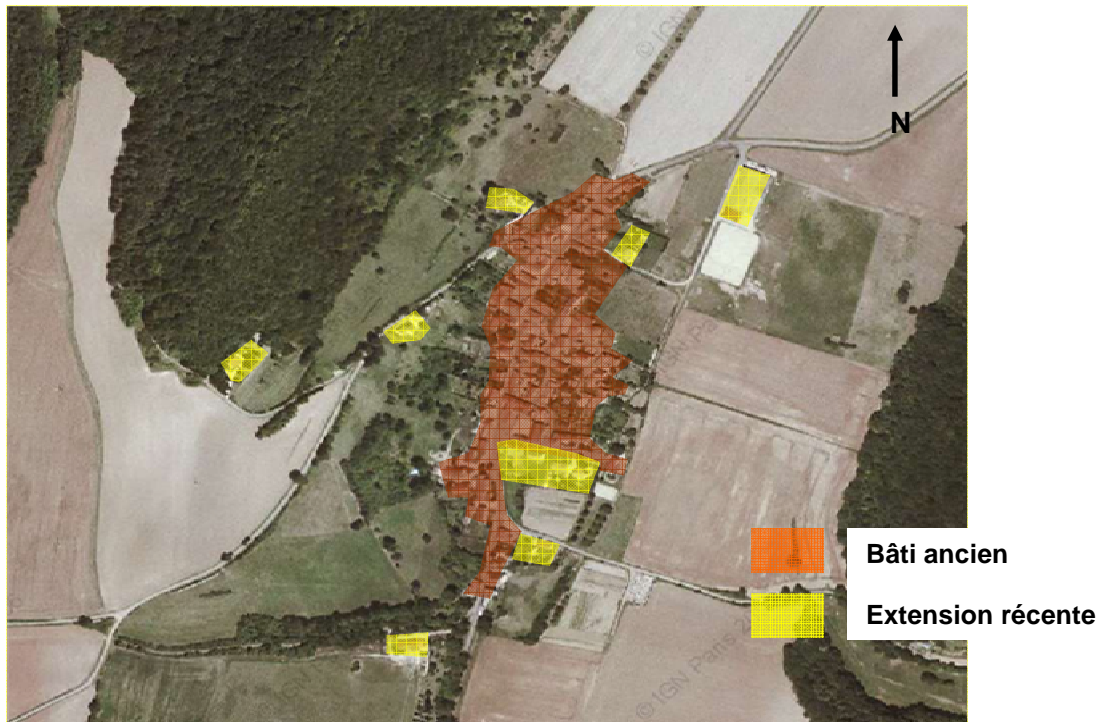
### **Sous la Révolution en 1790, le territoire devient une commune, appartenant au canton de Quemigny.**

En 1851, la commune comptait jusque 337 habitants. L'église est construite au XIX<sup>ème</sup> siècle. La commune appartient désormais au canton de Gevrey-Chambertin.

A partir de 1851, la population a décliné avec l'apparition de l'industrie et la perte de dynamisme de l'activité agricole. En 1878, le département de la Côte d'Or est touché par phylloxéra qui ravagea les vignes et entraîna encore un ralentissement de l'agriculture locale, favorisant l'exode rural. Depuis 1975, Sémézanges connaît une reprise démographique liée notamment au développement de Dijon.

De 1921 à 1933 la commune a été desservie par la ligne de tramway reliant Dijon à Beaune via les Hautes Côtes. Le tracé du chemin fer est toujours présent dans le paysage actuel, il délimite la zone bâtie à l'est.

### **Genèse de l'urbanisation**



Les hommes utilisent des sites variés pour l'implantation de leurs villages. Le choix de leur emplacement répond à différents besoins : exposition, surveillance du territoire. Dans le cas de Sémézanges, l'implantation a été dictée par les contraintes liées à la viticulture notamment une rationalisation des terres agricoles en limitant au maximum l'occupation de l'espace par le bâti.

Le village n'a guère évolué au fil du temps, le bâti ancien reste prédominant. Il est regroupé et peu consommateur d'espace. Un nombre important de constructions anciennes ont été récemment rénovées et renforce le cachet ancien du bourg.

Quelques constructions plus contemporaines sont venues s'ajouter au parc bâti. Certaines se sont insérées dans l'existant, tandis que d'autres se sont implantées plus à l'écart. Ce bâti récent est différent, les maisons sont désormais en milieu de parcelle et beaucoup plus consommatrices d'espaces.

Le rythme de construction de logement entre 1999 et 2007 est inférieur à 1 construction/an. Néanmoins en incluant les constructions à vocation d'activité, le rythme de construction est supérieur à 1 certaines années et supérieur à 1 sur la période 1999 à 2007.

## 8. Les différents types de bâti sur la commune

*Un bâti ancien et typique : autour des vignes et d'une agriculture modeste...*



Dans le village, on retrouve des petites maisons vigneronnes et paysannes ou des demeures plus cossues. Ces habitations anciennes se serraient dans leur espace pour éviter à l'époque de consommer la bonne terre à vigne, privilégiant la densification et un parcellaire étroit.

Certaines habitations se sont rassemblées autour d'une cour qui était destinée aux opérations de préparation de la vendange, de la cueillette et de la vinification. La cour servait à nettoyer les tonneaux, les bouteilles, à mettre en commun certains outils, comme un pressoir par exemple.

De manière générale, l'accès à chaque habitation se fait par un petit escalier de pierre sous lequel ou à côté duquel s'ouvre l'entrée de la cave, enterrée aux deux tiers pour réguler la température. Ce sont ces éléments que l'on retrouve le plus souvent dans ces habitations autrefois modestes.

Et pour compléter cette activité, des granges sont venues s'intercaler pour l'activité d'élevage.

*Et un bâti récent si différent...*



L'organisation du bâti récent s'effectue au coup par coup le long des réseaux et des voies. Il s'agit là d'une implantation plus aléatoire répondant à une logique d'opportunité foncière. Elle se fait sans logique prédéfinie, là où les réseaux sont accessibles.

*Les matériaux* évoluent : des façades totalement enduites et des toitures le plus souvent en tuile mécanique et *les formes* : toit à deux pans et de type R + comble.

De plus, les terrains sont bien plus grands que par le passé et les constructions sont placées en milieu parcelle. Ceci répond à une demande et au changement de mode de vie de la population.

### **Harmonie des formes et des couleurs**

Des formes, des couleurs, des matières et des volumes simples...



**En association avec le paysage, le bâti, dans son ensemble, procure des impressions tout aussi importantes pour apprécier la qualité du village.**

**Les formes des constructions sont simples.** Le faîtage des maisons est aligné, rappelant des longères, certaines sont organisées autour d'une cour. Les volumes sont relativement petits, les plus grandes fermes ont une configuration en R+1+comble (avec un étage et un comble) avec fenêtres d'attiques pour ce dernier.

**La couleur des façades** se tourne vers des teintes plus ou moins soutenues de gris. La pierre calcaire a des aspects différents selon qu'elle est utilisée pour les murs, les linteaux, les encadrements de fenêtres ou de portes. Tantôt on observe des murs enduits (pleins ou beurrés) ou pierres vues cela dépend si le moellon est plus ou moins apparent.

Le bois est utilisé notamment dans les granges pour les linteaux, les portes, les fenêtres et les volets.



**La couleur des toits** reste dominée par le rouge vieilli de la terre cuite. Le type de tuiles variant en fonction de l'ancienneté du bâti. La tuile bourguignonne caractérise le bâti ancien tandis que la tuile mécanique coiffe les constructions récentes.

Les toits sont dans l'ensemble traditionnels à deux pans égaux pour les annexes et habitations.

Les ouvertures sur les toits sont discrètes afin d'éviter toute surcharge visuelle sur le bâti. Typique en Bourgogne, les baies sont plus hautes que larges, qu'ils

s'agissent des fenêtres, des portes ou des portails de grange. Cette disposition permet un éclairage maximum sans augmenter la longueur du linteau. L'ordonnement des ouvertures est le plus souvent recherché et de nombreuses fenêtres d'attiques illustrent ce bâti ancien.

Le bâti récent s'affiche quant à lui avec des ouvertures de fenêtres de formes carrées.

Les caractéristiques du bâti forment un tout homogène qui n'est pas sans incidence sur la qualité architecturale du bourg. Cette homogénéité participe au caractère et au charme de la commune. La préservation de ses caractéristique et leur respect dans les constructions récentes et les réhabilitations permettraient de conserver l'unité architecturale.

### ***Les éléments remarquables du bâti***

Le bâti, dans sa volumétrie, nous renseigne sur la nature de ses occupants originels et nous confirme la valeur architecturale de certaines habitations.



Sous des formes moins démonstratives, certains détails viennent renforcer la valeur des édifices, signaler des tendances...

Le présence de gerbières illustre parfaitement le passé agricole de la commune. En effet, de nombreuses constructions en sont dotées.





**Les pilastres** : pilier ou colonne plate engagée dans un mur et formant une légère saillie. De formes variées, ces éléments imposants marquent l'entrée « officielle » d'une propriété sur cour.

**Le rappel de l'eau ...**



L'eau proche ou lointaine, réelle ou imaginaire, est présente à travers de plusieurs éléments : pompe à eau, lavoir...

**Un petit patrimoine qui ponctue l'ensemble du territoire communal...**



La maison de maître est facilement reconnaissable. Elle se détache des autres constructions par son toit en ardoise à 4 pans et un volume plus important que les autres constructions du village. La hauteur du bâtiment en R+1+comble avec ses fenêtres d'attique renforce l'aspect massif de cette construction. Son entrée à pilastres souligne le côté majestueux de la propriété.



La gare dont l'architecture est typique avec son toit à débord et l'ordonnement de ses baies. Une avancée de toit plus marquée servait d'abris aux voyageurs attendant le train. La gare a aujourd'hui changé de vocation pour devenir une habitation, le tramway n'étant plus en activité depuis 1933.

L'église quant à elle a été rénovée récemment. La propreté du toit et de l'enduit l'atteste. Elle date du XIXème s. Sa flèche hexagonale en ardoise visible depuis l'extérieur du bourg contraste avec le reste du toit en tuile de Bourgogne et constitue toujours un point de repère.

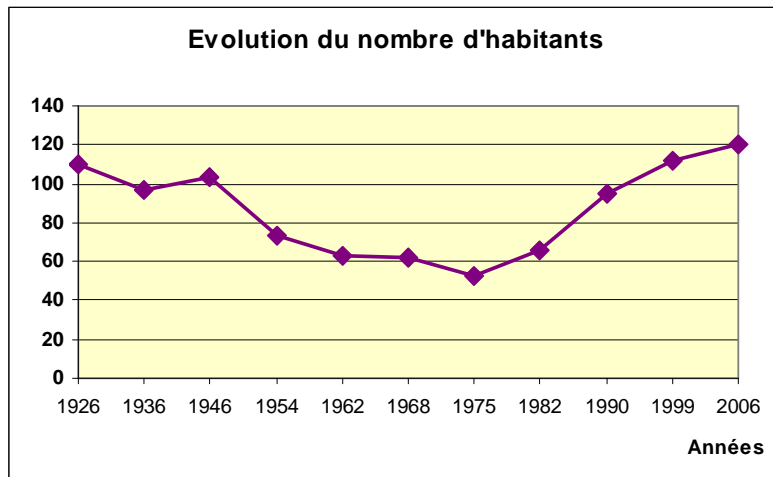


Ce patrimoine est caractéristique de Sémézanges et mérite d'être valorisé. A l'image de l'église rénovée, d'autres éléments nécessiteraient un rafraîchissement et un entretien régulier.

En habitant la commune la vue de ce patrimoine devient une habitude, qu'il soit entretenu ou pas et souvent les riverains finissent par y prêter une moindre attention. Cependant le visiteur passant dans la commune qui s'arrête et voit ce patrimoine est interpellé par l'état dans lequel il le trouve. Il peut être soit déçu soit agréablement surpris.

## 9. La population

### Un nombre d'habitants en progression depuis 1975



### 120 habitants en 2006

Antérieurement le territoire a connu un déclin démographique depuis le milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, à l'époque duquel elle comptait plus de 300 habitants.

Ce déclin a perduré jusqu'en 1975, date à laquelle la commune comptait à peine plus de cinquante habitants.

Depuis, la tendance s'est inversée, avec une augmentation de sa population de 1975 à 2006 et

notamment sur la période intercensitaire 1982-1999

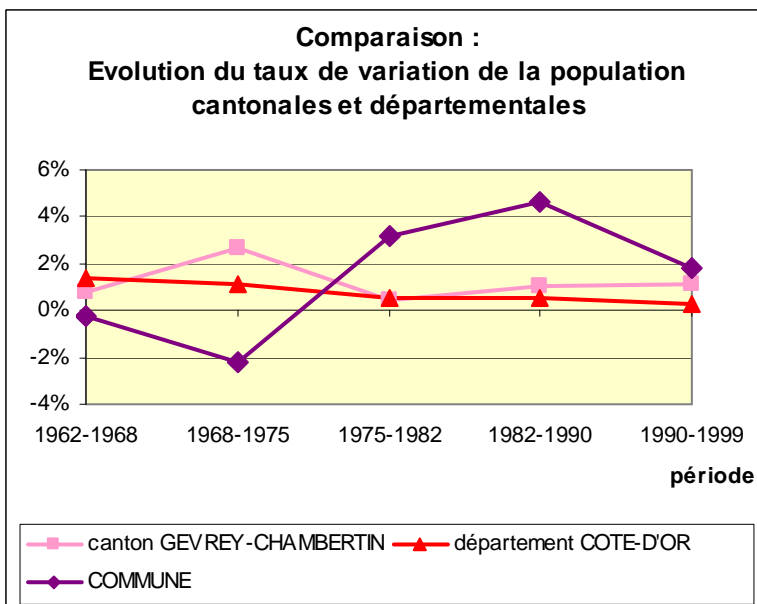
Le nombre d'habitants a atteint 112 en 1999 et 120 en 2006 marquant une continuité de la progression de la population. **Le rythme de croissance de la population s'est ralenti par rapport au période précédente.**

### Croissance de la population

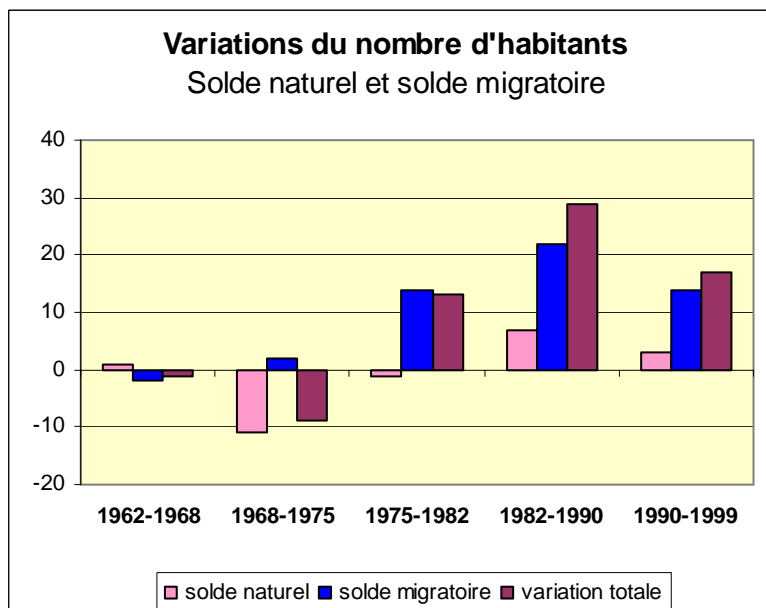
SEMEZANGES connaît un rythme de croissance supérieur à ceux du canton et du département, depuis 1975 traduisant une attractivité soutenue tout au long de cette période malgré une stabilisation récente de la population.

Le canton de Gevrey-Chambertin dans son ensemble connaît également une dynamique régulière de croissance démographique, avec un gain de plus de 5000 habitants depuis 1962, lui permettant de compter 14 250 habitants au recensement de 1999.

Le département de la Côte-d'Or connaît une croissance modérée mais constante depuis l'après-guerre.



### Un renouvellement démographique



L'augmentation du nombre d'habitants de la commune résulte de l'arrivée de nouveaux ménages et d'un excédent naturel depuis 1982.

La dynamique de croissance a toutefois été **moins soutenue** durant les années quatre-vingt-dix.

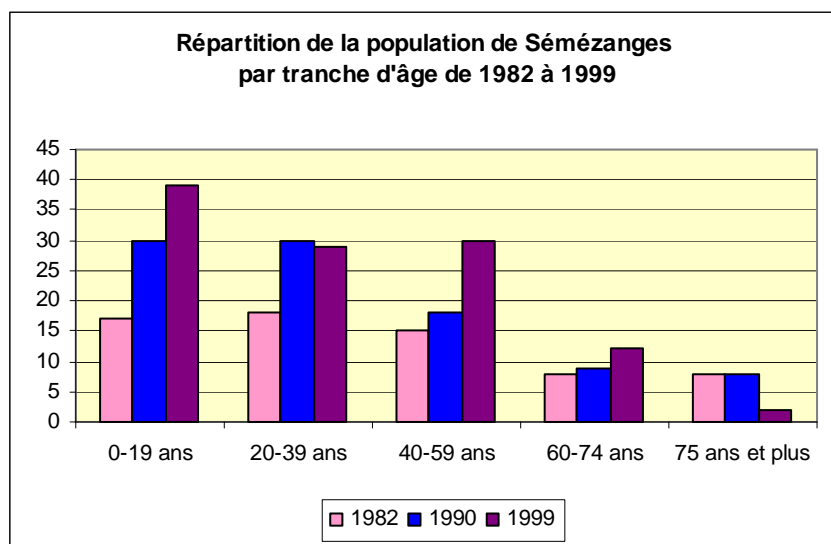
SEMEZANGES connaît un excédent naturel depuis le recensement de 1982 : le nombre de naissances est supérieur à celui des décès.

Un solde migratoire positif est observé parallèlement depuis la fin des années soixante-dix : le nombre d'arrivées de nouveaux ménages est supérieur à celui des départs vers une autre localité.

Les deux tendances cumulées expliquent l'augmentation de population observée depuis 1975 : 13 habitants de plus entre 1975 et 1982, 29 habitants entre 1982 et 1990, 17 habitants entre 1990 et 1999, 8 habitants entre 1999 et 2006.

### Une population jeune

La répartition des habitants par tranches d'âges et leurs évolutions depuis 1982 révèlent :



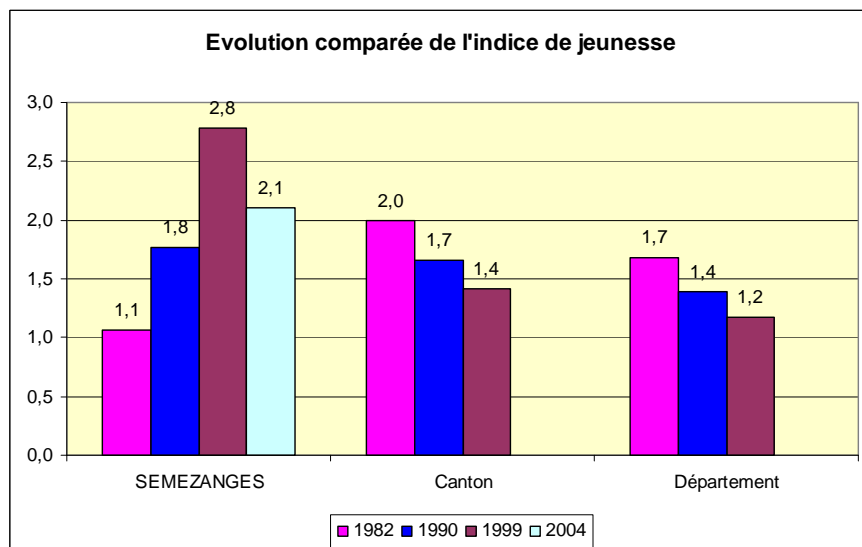
- les 0-19 ans et les 20-39 ans sont les tranches d'âges les plus représentées,

- la part des moins de 20 ans a augmenté sensiblement entre 1982 et 1999,

- celle des 20-39 ans a diminué récemment,

- la part des 40-59 ans a augmenté depuis 1990.

La population suit une tendance au rajeunissement et ne connaît pas de vieillissement de population. Il serait intéressant pour la commune de maintenir cette dynamique.



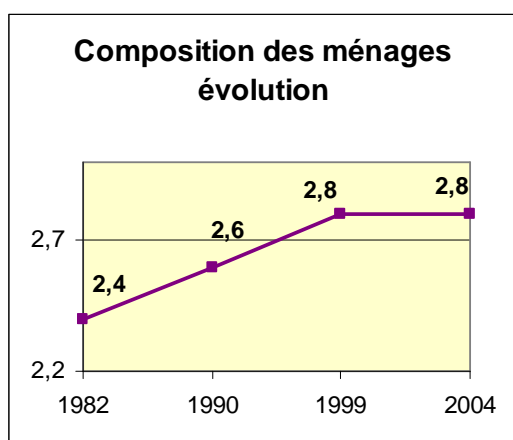
**Ces tendances auront des répercussions sur le dynamisme démographique dans l'avenir.**

L'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) confirme le profil d'une population jeune habitant SEMEZANGES.

La commune se distingue du canton et du département, où la tendance est au vieillissement de la population.

L'indice est particulièrement élevé sur la commune contrairement à ceux du département et du canton. Il y a beaucoup plus de jeunes que de personnes âgées de plus de 60 ans, très minoritaires. Ce phénomène a connu un ralentissement durant la période 1999-2004. ceci est peut être du a une augmentation de population moins importantes que les périodes précédentes.

### Evolution des ménages



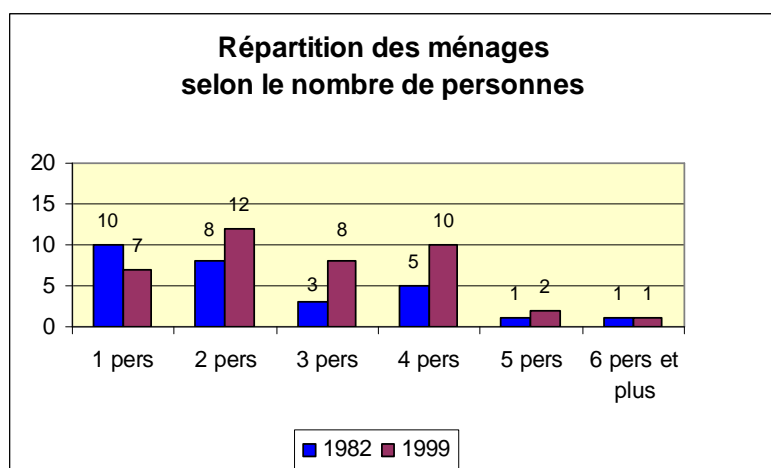
Sur la période 1999/2004 le nombre de ménage était de 40.

Le nombre de ménages de deux, trois, quatre personnes a progressé dans la commune.

Contrairement à l'échelle du département et du canton, le nombre moyen de personnes par ménage a augmenté entre 1982 et 1999 puis s'est stabilisé sur la période **1999 et 2004 à 2,8 personne /ménage.**

La répartition des ménages en fonction de l'âge de la personne de référence indique une proportion majoritaire de ménages dont la personne de référence a entre 30 et 49 ans, marquant l'importance de la présence de ménages jeunes.

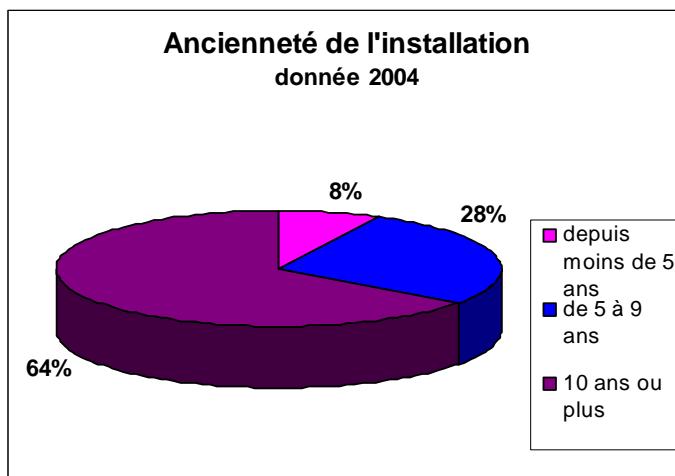
L'installation de jeunes ménages et l'augmentation du nombre de naissances expliquent l'évolution de la composition des ménages.



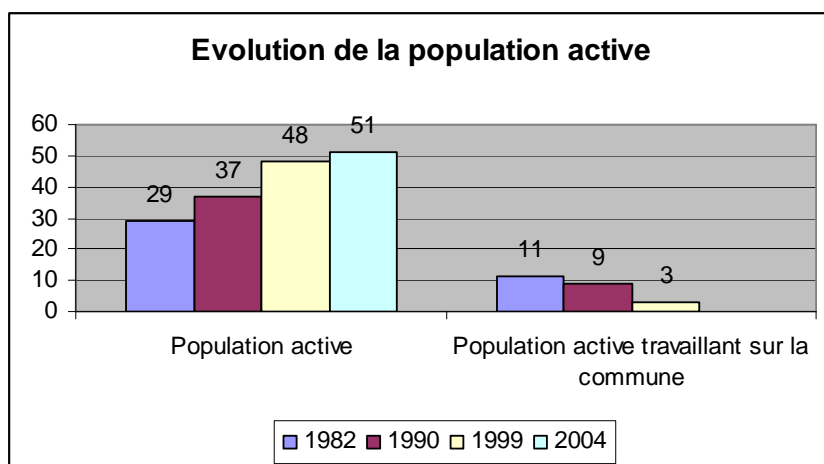
### Des installations durables

Un tiers de la population réside depuis moins de dix ans, consécutivement au renouvellement de population évoqué.

**Les ménages s'installent durablement :** l'ancienneté moyenne d'installation est de 21 ans en 2004.



### Une population active ne travaillant pas sur place



**Le nombre de personnes actives** (âgées de 15 à 63 ans, occupées ou non, selon la définition de l'INSEE), **a augmenté sensiblement** depuis 1990 : 51 personnes en 2004, contre 30 en 1990.

**Toutefois, cette tendance se ralentit depuis 1999 :** 51 personnes au lieu de 49.

Les actifs ayant un emploi (quasiment toute la population active) sont **pour la plupart salariés, et travaillent dans une autre commune**. Sémézanges ne possède pratiquement pas d'activité économique hormis celles liées à l'agriculture.

Les emplois « urbains » sont les plus représentés : métiers du tertiaire (activité de commerce, administration, gestion, services...). Les personnes travaillant dans l'industrie ou le secteur agricole sont peu nombreuses. **Les lieux d'emplois principaux sont DIJON et BEAUNE.**

SEMEZANGES a un statut affirmé de commune résidentielle.

## 10. L'activité économique dans la commune

Elle est très peu développée et reste orientée vers des activités à caractère agricole. La commune compte 4 exploitants. Certains font de la céréaliculture, d'autres sont des exploitants forestiers.

Le centre équestre offre une activité de loisir susceptible d'attirer une population extérieure à Sémézanges. Ses installations et prés entourant le village, renforcent l'image d'un bourg rural.

Il n'y a ni artisans ni commerçant sur la commune. C'est à Gevrey-Chambertin que se trouve l'ensemble des services de proximité (alimentation, administrations, santé...).

Le territoire communal possède peu d'activités économiques ce qui implique pour ses habitants des déplacements fréquents que ce soit pour le travail, pour trouver les services et les activités.

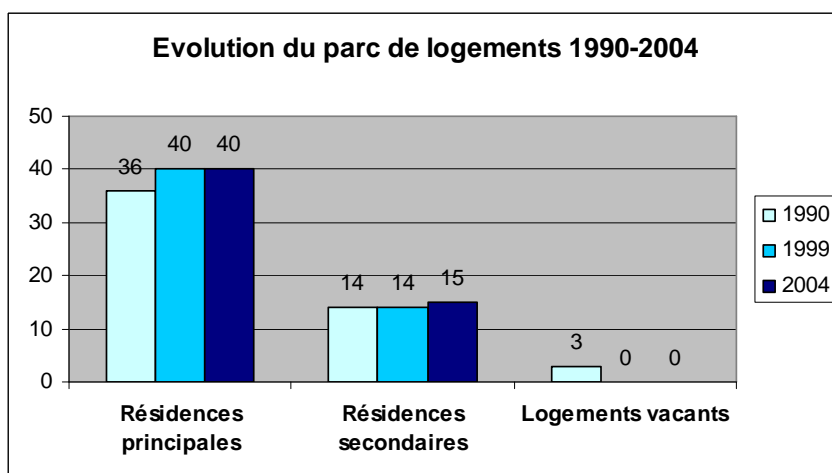
Par ailleurs, la situation de la commune et son accessibilité ne se prête pas à l'implantation d'activité commerciale et artisanale. Ce type d'activité relève d'enjeux intercommunaux.

## 11.L'habitat

### Le parc de logements

La commune compte 58 logements :

- 43 résidences principales
- 15 résidences secondaires.



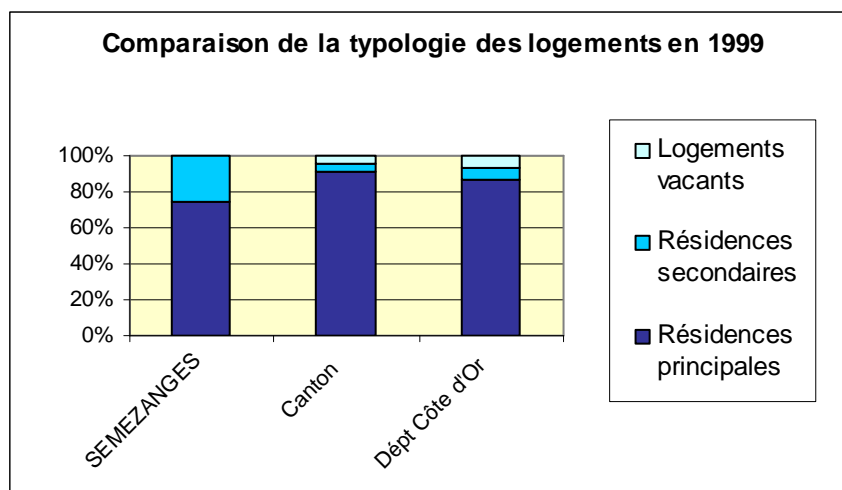
**L'augmentation depuis 1990 du nombre de résidences principales** résulte de quelques constructions neuves et de la reconversion de logements vacants. Les bâtiments de granges sont aussi un potentiel pour du changement de destination.

D'après les données SITADEL le rythme de construction, tout type confondu, était de 1 construction/an sur les 10 dernières années alors qu'aucune construction n'a vu le jour entre 1993 et 1998.

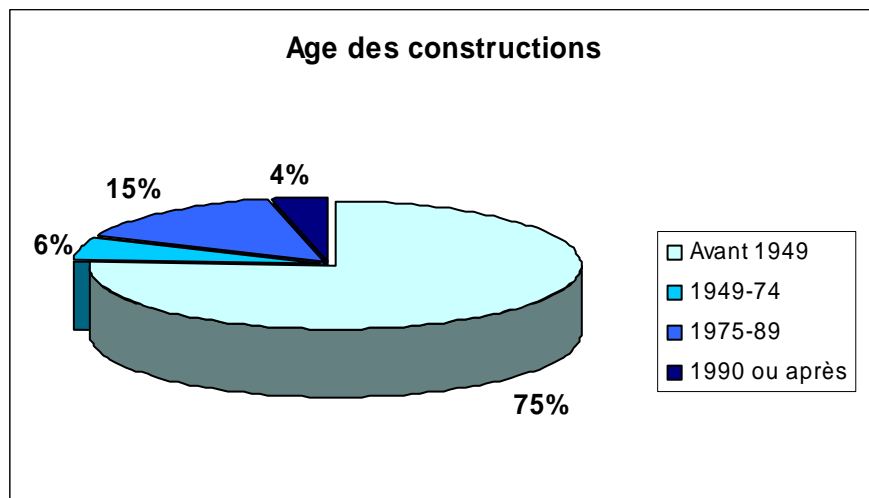
**Le parc de logements n'a pas connu d'évolution depuis 1999** : stabilité du nombre de résidences principales, absence de logements vacants, une seule résidence secondaire en plus.

SEMEZANGES montre **une proportion de résidences secondaires élevée, comparée au profil du canton et du département** : 28% du parc.

Elle est un site de villégiature par la qualité de son cadre de vie et de ses espaces naturels.



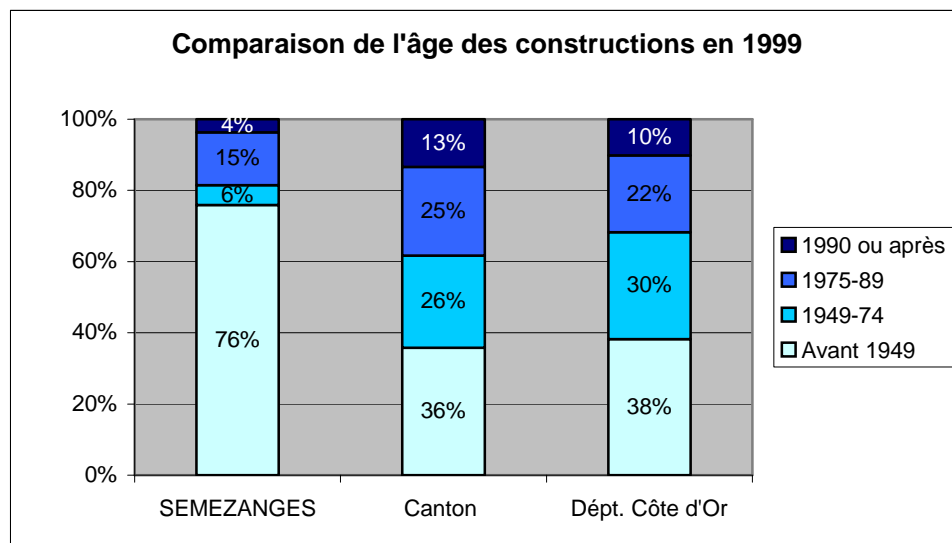
**Des logements anciens**



La répartition des logements par période d'achèvement montre **une part de logements anciens fortement majoritaire face à la construction neuve marginale** : 75 % des logements ont été construits avant 1949.

Cette répartition se retrouve dans la plupart des petites communes rurales du département.

L'importance du bâti ancien a donné lieu à de nombreuses rénovations. Il reste cependant encore du potentiel de rénovation sur la commune estimé à une dizaine de constructions.



**Le canton et le département présentent un profil différent.** Ceux-ci ont des proportions élevées de logements d'après-guerre, en réponse à la pression importante dans et à proximité des pôles urbains.

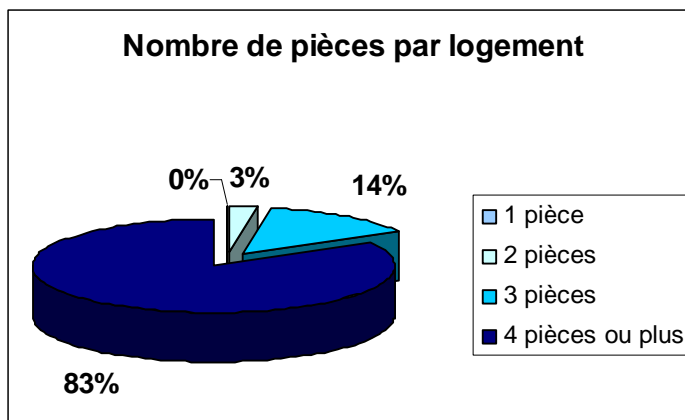
**Typologie des logements**

Le parc de logements est **uniquement composé de maisons individuelles.**

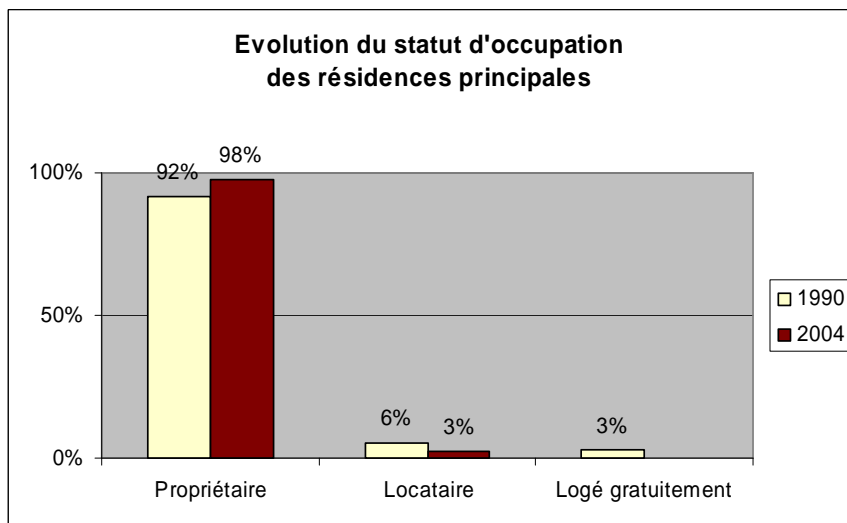
Ce sont **majoritairement des grands logements : quatre pièces principales ou plus.**

Les petits logements voient leur part diminuer.

Aujourd'hui la commune reçoit entre **10 et 15 demandes par an de terrain à bâtir.** La pression foncière augmente avec l'influence croissante de Dijon.



**Peu de mise en location**



**La quasi-totalité des ménages sont propriétaires de leur logement.**

La mise en location est marginale. Afin de maintenir une population jeune ou de l'attirer, l'offre locative aurait intérêt à être plus développée. Elle permettrait une rotation et une installation de jeunes actifs.

**SEMEZANGES affiche ainsi un dynamisme démographique récent par son accroissement naturel et l'arrivée de nouveaux ménages.**

Le profil d'accueil typique des petites communes à caractère résidentiel comme SEMEZANGES, est celui de ménages souhaitant accéder à la propriété sur des secteurs aux prix plus attractifs qu'en ville, en combinant la qualité du cadre de vie.

Les installations sont celles de **jeunes ménages** avec ou sans enfants, mais ne permettant pas de renouvellement rapide de la propriété du bien dans le temps.

Les enfants finissent par partir, et les parents rester. Alors la question de l'accueil de nouveaux résidents se pose de nouveau.

**Dans cette logique, la dynamique positive à SEMEZANGES est fragile : elle s'est ralentie ces dernières années, accompagnée d'une stabilisation du nombre d'habitants et de logements, ce qui est préoccupant pour le maintien de la population.**

L'installation de résidents permanents actifs travaillant à Dijon ou Beaune est un processus amené à se développer dans les prochaines années.

Afin de maîtriser les perspectives à court et long terme, cette réflexion a toute son importance.

---

**L'importance du parc ancien est un potentiel en terme de reprise dans l'avenir.**

La reprise d'un bien ancien intéresse de plus en plus de jeunes ménages, leur donnant possibilité d'acquérir un bien à un coût moins élevé que dans les communes urbaines et périurbaines.

**La réhabilitation du bâti ancien a permis l'installation de nouvelles familles. Quelques résidences secondaires peuvent devenir des résidences principales.**

Le marché locatif est peu développé. Celui-ci permettrait d'attirer de jeunes ménages qui pourraient assurer un renouvellement de la population.

En 2004, 15 résidences secondaires ou occasionnelles ont été recensées dans la commune.

**Cette situation permet à la commune d'envisager des extensions limitées en construction neuve, compte tenu des besoins et des contraintes : réseaux, sensibilité environnementale et paysagère...**

L'extension de l'espace bâti par construction neuve génère des coûts induits importants pour la collectivité, nécessitant l'extension de réseaux notamment ; a des conséquences budgétaires et environnementales à court et long terme.

---

**L'enjeu pour la commune est de fixer des limites de secteur constructible cohérentes avec l'évolution du village, en préservant l'environnement naturel et bâti caractéristique de la commune.**

**L'accueil de construction neuve permettrait de poursuivre l'évolution du village compte tenu de la demande et de la concurrence entre résidence principale et secondaire.**

## **II. ENJEUX ET INFORMATIONS SUPRA-COMMUNALES**

### **1. Servitudes d'utilité publique**

La carte communale tient compte des servitudes d'utilité publique mentionnées ci-après (le code alphanumérique indiqué en tête de rubrique correspond à la classification édictée par l'article A. 126-1 du code de l'urbanisme) :

#### **EL7 Servitudes d'alignement (mairie de Sémézanges et Conseil Général de Côte-d'Or) :**

L'élaboration de la carte communale n'a aucune incidence sur les servitudes d'alignement. Le plan d'alignement actuellement opposable sera maintenu en l'état, sauf si la commune souhaite le modifier par une procédure distincte de celle de la carte communale.

#### **I4 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche (DRIRE) - EDF) :**

2 x 400 kV Genissiat – Vielmoulin 1 & 2  
400 kV Genissiat – Vielmoulin 3

#### **PT2 Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat :**

Liaison hertzienne Dijon – Lyon, tronçon Flavignerot - Bouzeron

#### **PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (télécommunications, centre de construction des lignes) :**

Artère n°F126 Dijon – Nevers, tronçon 01 Dijon – C hâteau Chinon

#### **T7 Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières :**

Elles sont applicables à tout le territoire de la commune.

De plus, à l'intérieur du cercle de 24 km de rayon, centré sur l'aérodrome de DIJON-LONGVIC, tout nouvel obstacle dépassant l'altitude 367 mètres, sera soumis à autorisation en application de l'article R. 244-1 du code de l'aviation civile (arrêté du 31 décembre 1984 et décret du 8 mars 1977).

***Les servitudes précitées sont annexées à ce présent rapport de présentation.***

## 2. Informations législatives et réglementaires

### Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Dijonnais :

Le Préfet de la Côte-d'Or a signé le 2 septembre 2003 l'arrêté portant création du syndicat mixte du SCOT du Dijonnais. La commune de Sémézanges fait partie de ce périmètre.

Ce document, lorsqu'il sera approuvé par l'établissement public compétent, s'imposera à la carte communale approuvée. Cette dernière devra être mise, le cas échéant, en compatibilité avec le SCOT, en vertu de l'article L. 122-1 du code de l'urbanisme.

## 3. L'eau

### 1) Loi n°92-3 dite Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 :

1-1 Assainissement - eaux pluviales :

*Référence : Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 (articles L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et L. 123-1 du code de l'urbanisme).*

L'article 35 de la loi précitée (dite « Loi sur l'Eau ») a introduit l'obligation pour les communes de délimiter après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif, où elles sont seulement tenues afin de protéger la santé publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, et si elles le décident de leur entretien,
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin le traitement des eaux pluviales et de ruissellement, lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

### L'assainissement :

L'assainissement est individuel. La commune de Sémézanges ne dispose actuellement d'aucun système d'assainissement collectif.

Un zonage d'assainissement sera prochainement lancé par la communauté de communes de Gevrey-Chambertin, en l'attente, toute nouvelle construction devra avoir un assainissement individuel aux normes.

### Eaux pluviales :

Dans la mesure du possible, les eaux pluviales devront être infiltrées sur les fonds propres.

La commune est équipée de réseaux pluviaux anciens (aqueducs empierrés principalement sur le bourg) mis en place au coup par coup sur le village, afin d'évacuer à l'extérieur les eaux de ruissellements et de sources.

Les eaux ainsi collectées par les réseaux existants sont rejetées ensuite directement vers le milieu naturel, en un seul exutoire constitué par un fossé situé à l'Est du bourg. Ce fossé s'écoule à travers champs en direction de la combe de la Serpentine qui prend naissance en lisière du « Bois de Montée ».

1-2) Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux :

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée Corse a été approuvé par arrêté du 20 décembre 1996.

Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec ses dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions de ce schéma directeur. **(Voir annexe n°1)**

#### **Eau potable :**

La commune est alimentée par la Communauté de communes de Gevrey-Chambertin.

La capacité des installations (conduite de diamètre 100 mm à 60 mm et un réservoir de 150 m<sup>3</sup>) permet de desservir environ 100 personnes supplémentaires, soit environ 18 m<sup>3</sup>/jour. Ainsi la population de Sémézanges pourrait atteindre environs 220 habitants au plus.

Compte tenu de l'altitude du réservoir de 467 m NGF, les nouvelles habitations devront être implantées en dessous de la cote 452 m NGF, afin d'avoir une pression minimum de 1 bar.

## **4. L'agriculture**

2) **Loi d'orientation agricole en date du 9 juillet 1999 :**

**Le code rural (article L. 111-3) précise que « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »**

« Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique. »

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations. »

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

Sont recensés dans la commune :

- un centre équestre
- un box à chevaux
- un élevage équin
- un hangar de stockage agricole
- un silo
- des granges de stockages réparties dans le village, mais sans lien avec les élevages.

### **3) Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie :**

En particulier l'article 17 et son implication sur les articles L.11061 et L. 120-1 du code de l'urbanisme.

### **4) Loi d'orientation sur la forêt en date du 9 juillet 2001 :**

La loi d'orientation sur la forêt a abrogé les dispositions législatives relatives aux constructions à distance prohibée (ancien article L151-1 à L151-6 du code forestier. En conséquences, les boisements concernés ne sont plus soumis à servitudes d'utilité publique. Toutefois, la loi forestière affirme les principes de développement et de gestion durable de la forêt et la participation de la forêt à l'aménagement du territoire.

Le code forestier précise que :

- "la mise en valeur et la protection de la forêt sont reconnues d'intérêt général. La politique forestière prend en compte les fonctions économique, environnementale et sociale des forêts et participe à l'aménagement du territoire..."
- "la gestion durable des forêts garantit leur diversité biologique, leur capacité de régénération, leur vitalité et leur capacité à satisfaire actuellement et pour l'avenir, les fonctions économique, écologique et sociale pertinentes aux niveaux local, national et international, sans causer de préjudices à d'autres écosystèmes".

Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte, dès leur phase d'analyse et d'évaluation des enjeux territoriaux, la forêt et sa multifonctionnalité.

## **5. Sécurité routière- Aménagements routiers**

Les dispositions retenues le long des voies routières supportant un trafic important ne devront pas compromettre la sécurité des usagers.

La sécurité est une priorité de l'Etat en matière de circulation routière, elle est également un souci permanent pour les élus locaux.

Dans la traversée des villes et des villages, la route devient rue et souvent la rue principale. La rue est un des éléments essentiels à la vie d'une cité, c'est à travers elle que se font les échanges et les déplacements.

C'est le lieu où se côtoient les automobiles, les deux roues, les piétons, dont les enfants et les personnes âgées. La rue n'est pas seulement le support qui permet d'écouler le trafic, elle est un élément du tissu urbain et de la vie sociale de la commune.

Très souvent, la circulation automobile prend le dessus sur les autres usages et la rue constitue alors une coupure infranchissable, source de nuisances et d'insécurité.

L'attention de la commune est donc appelée sur les conséquences que peuvent avoir certaines dispositions de la carte communale sur les voies supportant des trafics significatifs et les effets qu'elles entraînent non seulement sur la sécurité routière mais aussi sur la vie locale.

Ces dispositions concernent notamment le développement spatial de la commune.

En effet, la forme urbaine, inadaptée à la perception de l'agglomération par les automobilistes en transit, induit chez certains d'entre eux des comportements dangereux.

Il convient, en particulier, d'affirmer fortement les entrées d'agglomération.

La traversée d'une agglomération étirée en longueur constitue une contrainte pour les usagers en transit souvent ressentie comme excessive. L'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation des zones situées aux extrémités des agglomérations sur des axes supportant des trafics significatifs, devra être examinée avec soins.

Il faudra, en particulier, tenir compte du fait qu'une agglomération trop longue induit non seulement des dangers en elle-même, car le niveau de vigilance des conducteurs s'altère rapidement, mais aussi de part et d'autre de la zone urbaine car les usagers ont tendance à vouloir rattraper le temps perdu.

La présence d'accès automobiles privés sans visibilité suffisante constitue un risque qui est d'autant plus grand que la voie se prête à des vitesses élevées. En particulier, l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme prévoit que le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

## **6. Risques naturels**

Un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle a été pris le 21 septembre 1984 pour des inondations et des coulées suite à un orage de pluie et de grêle du 11 juillet 1984.

## **7. 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.

*Ci-joint en annexe n°2 l'arrêté préfectoral du 12 mars 2004.*

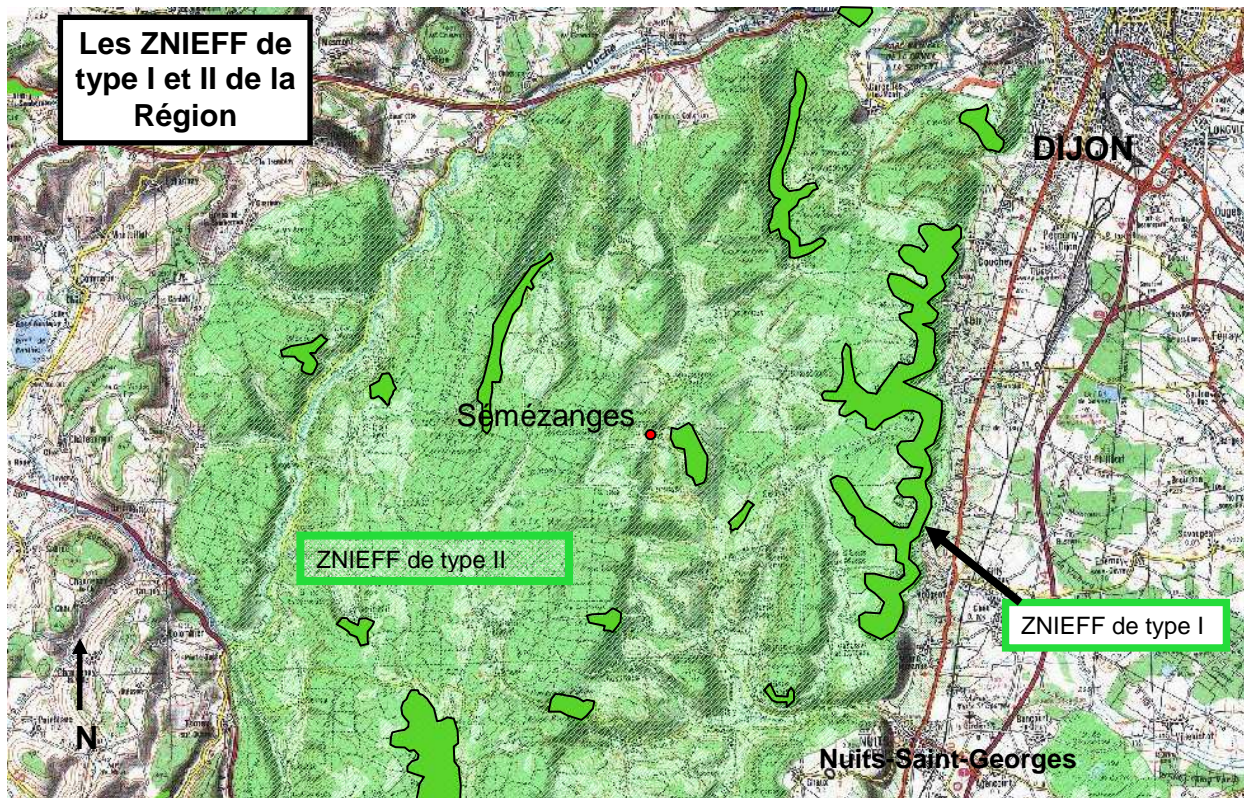
## **8. Prise en compte du patrimoine architectural, naturel et écologique, du paysage**

Il s'agit en particulier :

- des éléments bâtis présentant un caractère architectural marqué, ou une typologie les ancrant dans l'histoire locale et contribuant au caractère du village,
- de leurs accompagnements (murs, bâtiments d'exploitation, pontets, plantations, lavoirs,...),
- des éléments structurants du paysage : haies, alignements d'arbres, parcellaire,...

Ils participent de façon essentielle à la création de l'identité de la commune et, à ce titre, méritent d'être préservés.

- Une **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type II** est un territoire composé de grands ensembles naturels (vallées, plateaux, massifs forestiers, landes, ...) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. La ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique) représente un territoire où les scientifiques ont identifié des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel.



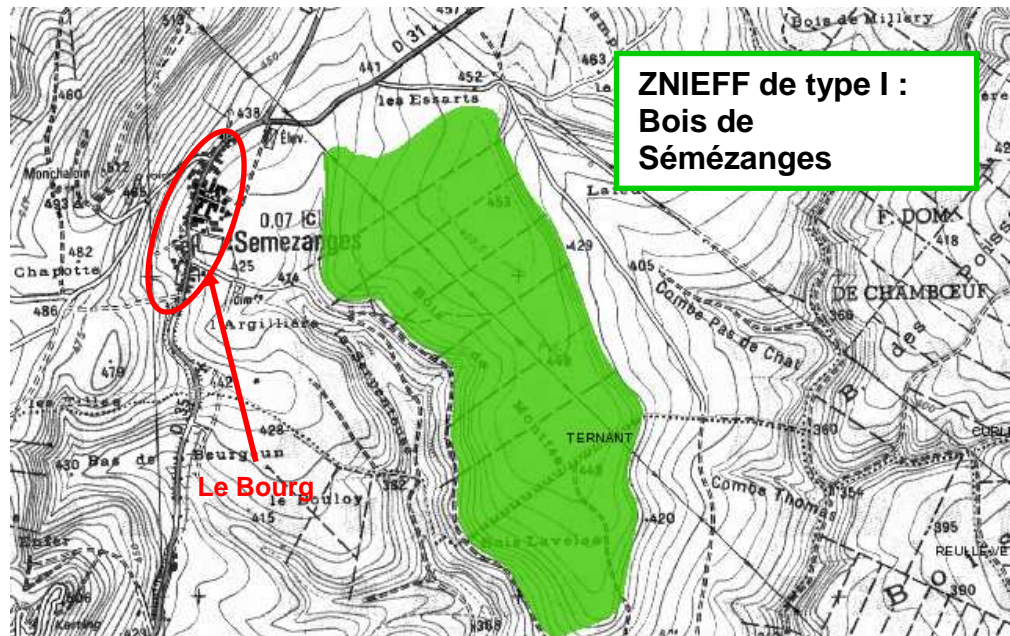
L'inventaire ZNIEFF établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois les intérêts scientifiques qu'ils recensent constituent un enjeu environnemental de niveau supra communal pris en compte dans la carte communale.

Une ZONE NATURELLE D'INTERET FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE de type II « COTE ET ARRIERE COTE DE DIJON » : inventaire national des ensembles naturels d'une grande richesse biologique. ZNIEFF de type II n°260014997. Elle identifie à la fois des milieux naturels et des espèces remarquables.

- Les ZNIEFF de type II englobe souvent des **ZNIEFF de type I** où les scientifiques ont identifié des espèces rares, remarquables, protégées ou menacées du patrimoine naturel.

Une ZONE NATURELLE D'INTERET FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE de type I « BOIS DE SEMEZANGES » : inventaire national des sites à fort intérêt écologique. ZNIEFF de type I n°0020009.

Ce site identifie en particulier un petit massif calcaire de l'arrière côte, à l'est de Sémézanges. Une importante variété d'arbres y est présente et notamment plusieurs espèces de chênes. L'acidité du sol a permis le développement de chênes acidophiles. Ce bois s'étend sur 82 ha répartis sur les territoires communaux de Sémézanges et Ternant.



- Le nom **zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO** en français, IBA en anglais pour Important Bird Area), renvoie à un inventaire scientifique visant à recenser les zones les plus favorables pour la conservation des oiseaux sauvages. Les critères de sélection font intervenir des seuils chiffrés, en nombre de couples pour les oiseaux nicheurs et en nombre d'individus pour les oiseaux migrateurs et hivernants. De façon générale, les ZICO doivent aussi permettre d'assurer la conservation et la gestion des espèces. une ZONE IMPORTANTE POUR LA CONSERVATION DES OISEAUX (ZICO) « ARRIERE COTE DE DIJON ET DE BEAUNE » : inventaire des milieux (forêts, prairies, étangs...) des espèces les plus menacées d'oiseaux sauvages, établi en application de la directive européenne de 1979 dite « Directive Oiseaux » ; l'objectif est la protection des espèces migratrices en particulier ; site ZICO n° BE04.



- Les **zones de protection spéciale (ZPS)** sont créées en application de la directive européenne 79/409/CEE (plus connue sous le nom Directive oiseaux) relative à la conservation des oiseaux sauvages.

La détermination de ces zones de protection spéciale s'appuie sur l'inventaire scientifique des ZICO.

Leur désignation doit s'accompagner de mesures effectives de gestion et de protection pour répondre aux objectifs de conservation qui sont ceux de la directive. Ces mesures peuvent être de type réglementaire ou contractuel.

Les Z.P.S. sont intégrées au réseau européen de sites écologiques appelé Natura 2000.



Une ZONE DE PROTECTION SPECIALE (ZPS) « ARRIERE COTE DE DIJON ET DE BEAUNE » : Site effectivement préservé pour la protection des oiseaux, intégré dans le réseau européen de sites Natura 2000. Plusieurs espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire sont présents sur le site : la pie grièche, le faucon pèlerin... Site NATURA 2000 n°FR2612001 désigné par arrêté ministériel du 18 janvier 2005.

Ce site Natura 2000 recouvre complètement le territoire de la commune.

La principale caractéristique de la zone proposée est la présence de grands massifs forestiers entrecoupés de secteurs ouverts selon un équilibre relativement stable. A cela s'ajoute un relief contrasté entre les plateaux dominants les combes, vallées et falaises.

L'urbanisme y est peu dense mais l'homme a toute sa place et son rôle dans le maintien de cet équilibre propice à une avifaune d'intérêt européen.

## **9. Défense incendie :**

La carte communale doit permettre d'assurer une bonne défense contre l'incendie de toutes les constructions et en particulier de celles recevant du public.

**Compte tenu de la capacité du réseau de Semezanges, la défense incendie ne pourra pas être étendue.**

### ***a) Les établissements recevant du public :***

Ils seront soumis au décret n° 73.1007 du 31 octobre 1973 relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public qui a été codifié sous les n°R.123-1 à R.123-55 du code de la construction et de l'habitation.

- L'implantation et l'accès de ces bâtiments devront répondre aux dispositions de l'article R.123-14 du texte précité et, plus particulièrement, aux prescriptions édictées aux sections 1,2 et 3 du chapitre II du titre II du règlement de sécurité du 23 mars 1965 modifié le 25 juin 1980 et annexé au texte susvisé.

- Les réseaux de distribution d'eau permettant la défense incendie devront être réalisés conformément à la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951.

En particulier, il y aura lieu de prévoir des canalisations d'un diamètre au minimum de 100 mm, permettant en tant que de besoin d'assurer l'alimentation simultanée de plusieurs poteaux d'incendie du type normalisé de 100 mm (NF S 61.213) dont le débit unitaire est de 60 m<sup>3</sup>/h sous une pression résiduelle de 1 bar, le tout dans le respect de la norme NFS 62.200.

Les emplacements de ces points d'eau seront à déterminer sur place en accord avec un représentant de la direction départementale des services d'incendie et secours.

### ***b) Zones 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. L'implantation et l'accès de ces bâtiments devront, selon leur classification, répondre aux prescriptions de l'article 4 de cet arrêté.

- Les dispositions concernant l'aménagement des points d'eau pour la défense incendie des établissements recevant du public demeurent également applicables pour les bâtiments d'habitation.

### ***c) Zones industrielles et artisanales :***

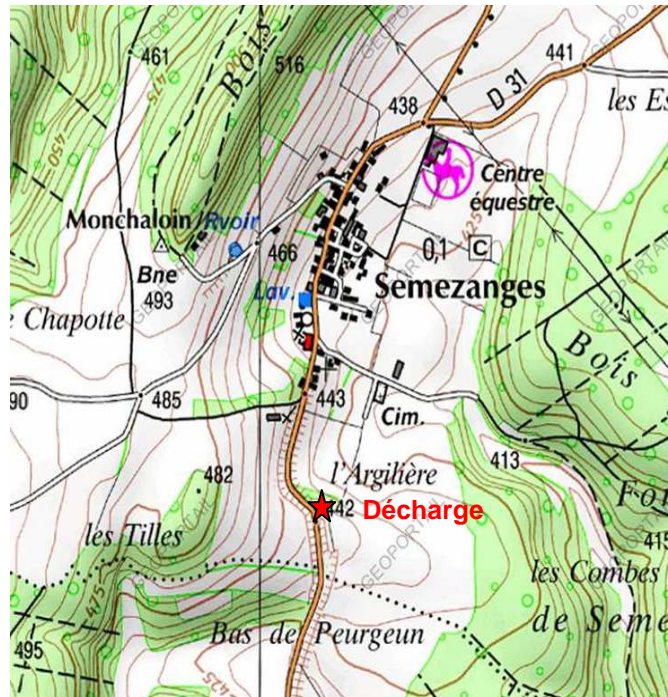
- Selon la nature de l'exploitation ou de l'industrie, les accès à partir des voies publiques devront être aménagés de telle manière que les conditions d'approche permettent l'intervention et la mise en œuvre des secours en cas d'incendie (voie lourde).

- Selon l'industrie, les mesures d'isolement généralement imposées entre deux établissements sont celles prescrites dans la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- Prévoir une desserte en eau potable dans des canalisations d'un diamètre relativement important, permettant l'implantation, si nécessaire, de poteaux d'incendie de 150 mm.

## 10. Déchets

Une Décharge communale a été ouverte en 1960 environ au sud du bourg le long de la RD n°35 en allant vers Ternant. Le site a reçu des ordures ménagères jusqu'en 1984. Puis il a pu recevoir divers types de déchets (inertes, végétaux, plastiques, encombrants...). Il est encore utilisé pour les déchets inertes et les végétaux. L'accès n'est pas contrôlé (absence de barrière).  
**Voir annexe 3**



### III. ELEMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

Il convient de distinguer :

#### 1. Les prescriptions générales du Code de l'Urbanisme

##### **L'article L. 110 du Code de l'Urbanisme définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement**

(L.83-8 du 7 janvier 1983, art. 35, L.87-565 du 22 juillet 1987, art.22-1, N°91-662 du 13 juillet 1991, art.5 et L.96-1236 du 30 décembre 1996, art.17-I-1).

*"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."*

##### **L'article L. 121-1 du même code définit les objectifs des documents d'urbanisme.**

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

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

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

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

## 2. Les articles du Code de l'Urbanisme dits « d'ordre public »

- Article R. 111-2 du code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R. 111-4 du code de l'urbanisme relatif aux sites et aux vestiges archéologiques
- Article R. 111-15 du code de l'urbanisme relatif aux préoccupations environnementales
- Article R. 111-21 du code de l'urbanisme relatif à l'architecture et à l'aspect des constructions.

## 3. les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification

- la Loi n° 93-24 "Paysage" du 8 janvier 1993 qui impose l'inventaire et la sauvegarde des éléments marquants du paysage
- la Loi n° 95-101 "Barnier" du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et plus précisément qui vise à mieux maîtriser l'urbanisation aux abords des axes routiers à grande circulation (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme)
- la Loi n°87-565 du 22 juillet 1987 concernant la prise en compte des risques majeurs
- la Loi n°92-3 sur l'Eau du 3 janvier 1992, modifiée par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006
- la Loi n°92-546 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets
- la Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
- la Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air
- la Loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999 (article L. 111-3 du Code Rural)
- la Loi d'Orientation sur la Forêt du 09 juillet 2001
- La loi relative au développement des territoires ruraux du 23/02/2005
- La loi d'orientation agricole du 05/01/2006
- La loi risque du 30/07/2003
- La loi du 13/07/2005 relative aux orientations de la politique énergétique

## 4. les législations particulières intervenant sur l'élaboration du document d'urbanisme

Les politiques de l'habitat :

- **la loi visant à la mise en oeuvre du droit au logement du 31 mai 1990, dite loi "Besson"**, stipule dans son article premier : *"garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, (...), pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir"*.
- **la Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991** affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité, et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources.
- **la Loi d'Orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998** réaffirme la détermination de l'Etat pour une politique du logement plus solidaire et donne un nouvel élan à

l'application du droit au logement. La loi du 31 mai 1990 est confortée et améliorée par des mesures nouvelles adaptées aux situations des familles défavorisées.

L'ensemble des dépositaires de l'autorité publique - l'Etat, garant de la solidarité et de la cohésion nationale, et les collectivités locales au premier rang desquelles les communes - se doit donc de tout mettre en oeuvre pour favoriser le plus possible le plein exercice de ce droit au logement.

L'élaboration d'un document d'urbanisme peut être l'occasion pour une municipalité, de réfléchir à sa politique d'accueil des ménages à revenus modestes et des personnes les plus démunies.

- **La Loi dite Solidarités et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000** rénove la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés. **La loi Urbanisme et Habitat du 13 juillet 2003** assouplit certaines dispositions et en confirme d'autres.

- **La Loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006** renforce l'action en faveur du logement avec notamment un ensemble de mesures incitatives pour construire, mobiliser les logements vacants, lutter contre la rétention foncière...

- **La Loi Droit Opposable au Logement DALO du 05 mars 2007** a pour but de permettre à chaque citoyen l'accès à un logement notamment à travers la promotion du développement de l'offre de logement et d'hébergement.

## 5. Les prescriptions particulières

La commune de SEMEZANGES est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais.

## 6. Les projets d'intérêt général

Aucun projet d'intérêt général, tel qu'il est défini aux articles L 121-9, R 121-3 et R 121-4 du Code de l'Urbanisme, n'intéresse le territoire communal de SEMEZANGES.

## 7. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le Code de l'Urbanisme, dans ses articles L 126-1 et R 126-1, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

La liste de ces servitudes, dressée par décret en Conseil d'Etat et annexée au Code de l'Urbanisme, classe les servitudes d'utilité publique en quatre catégories :

- **les servitudes relatives à la conservation du patrimoine**
- **les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements**
- **les servitudes relatives à la défense nationale**
- **les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.**

Les servitudes d'utilité publique, en tant que protectrice des intérêts généraux portés par d'autres collectivités, s'imposent au document d'urbanisme.

## DISPOSITIONS ADOPTÉES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

### I. PARTI D'AMENAGEMENT

Au regard du diagnostic, les principes retenus par la commune sont :

- **Conserver le village de caractère** dans ses formes actuelles, Notamment en favorisant la reprise du **bâti ancien à réhabiliter**. Le potentiel de construction est inférieur à 20 soit 1 à 2 construction par an ce qui s'inscrit dans le rythme actuel.
- Maintenir les **entrées de village** actuelles au sud et au nord
- Prendre en compte **la capacité du réseau** de voirie, des réseaux d'eau et de défense incendie dans les choix retenus en matière d'extension.
- Privilégier **la constructibilité** sur les terrains à proximité des constructions existantes, des voiries et équipés par les réseaux existants
- Prévoir une **urbanisation modérée** sur des secteurs cohérents en respectant la morphologie actuelle du bourg. Conforter la dynamique démographique. Le potentiel actuel est de .actuelle soit 1 voire 2 constructions/an
- **Pérenniser les activités agricoles** en ne bloquant pas les possibilités d'extension hors de la zone constructible.
- **Perpétuer la qualité des paysages** générée par une occupation variée : bois, prèes, pâtures... préserver les perspectives visuelles remarquables renforcées par la topographie.
- **Protéger les milieux naturels inventoriés de la commune** : ZNIEFF, ZPS, ZICO.... Maintenir le caractère inconstructible de ces milieux naturels.
- **Accueillir de la population pour atteindre environ 170 habitants**

**Ce choix de développement correspond, de ce fait, à la volonté de la commune d'assurer, conformément à l'article L 121.1 du code de l'urbanisme :**

- ***l'équilibre*** entre le développement urbain d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et à la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- ***le respect des objectifs de diversité*** des fonctions urbaines en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs, la prise en compte du potentiel de logements vacants et de logements à réhabiliter, d'activités économiques ainsi que d'équipements publics ;
- ***L'utilisation économe et équilibrée*** des espaces naturels, urbains et ruraux.

### **Zone constructible - Dispositions applicables :**

Dans ce secteur, sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que toutes autres constructions ou installations compatibles avec la proximité d'habitations.

#### **Les principales règles justifiant le secteur d'urbanisation retenu et ses limites sont les suivantes :**

- **Prendre en compte le secteur actuellement urbanisé** du village
- **prévoir une ouverture de terrains à l'urbanisation raisonnable**, cohérente au vue des perspectives de développement modérées d'une commune de la dimension de SEMEZANGES : **une commune rurale et préservée** qui a su conserver son caractère de village des Hautes-Côtes.
- **Limiter les extensions de réseau**, en privilégiant l'utilisation des réseaux existant d'eau et d'électricité
- **prendre en compte la capacité des voiries** et leur degré d'équipements dans les choix d'extension,
- **préserver la qualité des perspectives paysagères/visuelles** en limitant l'urbanisation sur des secteurs fragiles au risque de modifier leurs ambiances et caractères (perception du bourg vue de l'extérieur)
- veiller à **conserver la configuration groupée du village**, source de cohérence et d'unité, notamment en favorisant l'implantation de constructions sur des terrains non bâtis compris dans les parties actuellement urbanisées ou à proximité immédiate.
- **limiter les profondeurs de parcelles** à une distance raisonnable de l'emprise de la voie afin d'éviter la construction en «double-rideau» et amener ainsi les constructions à s'implanter le plus en cohérence avec l'environnement urbain immédiat, et les formes d'implantations traditionnelles,
- **conserver/améliorer la qualité des entrées du village**, en maintenant les limites actuelles du bâti de part et d'autre de la route départementale n°35 au nord et au sud du bourg.

◆ **Le sud du bourg**

Depuis ce point de vue, la configuration groupée du village apparaît clairement. Deux éléments se détachent le cimetière et un hangar à vocation agricole.

La zone bâtie forme un front uniforme qui fait partie de l'identité du bourg. La municipalité a souhaité conserver cette caractéristique en limitant la zone constructible à l'existant.

La zone constructible a été limitée au niveau de la route départementale RD35 aux derniers terrains bâtis afin de ne pas créer d'extension le long de la voirie, hors de l'espace urbanisé actuel.

Par ailleurs, cela irait à l'encontre du principe de préservation de la morphologie du bourg.

La capacité du réseau d'eau ne permet pas d'étendre la défense incendie et empêche donc l'extension de l'urbanisation.

Les parcelles 174 à 182 se situent au sein du village. Elles sont desservies par les réseaux d'eau, d'électricité et de voirie sans représenter une extension. Cet ensemble de parcelles s'intègre parfaitement dans la morphologie urbaine du bourg.

Au sud ouest du bourg, à côté de la mairie, les parcelles de 4 à 6 sont desservies par tous les réseaux (eau, électricité, voirie) et s'intègrent dans le bâti existant. La parcelle 6 est communale.

Les autres limites du zonage englobent les constructions existantes et le plus souvent les fonds de jardins attenants en suivant les limites parcellaires.



### ◆ Le nord du bourg

La zone constructible se limite à l'existant en incluant les fonds de jardins liés aux constructions et en suivant les limites parcellaires.

La commune n'a pas souhaité étendre l'urbanisation le long de la route départementale n°35 au delà des dernières constructions de part et d'autre afin de maintenir la limite actuelle de l'espace aggloméré.

Par ailleurs cette entrée de village présente un front bâti homogène que la commune a souhaité préserver.

La capacité du réseau d'eau ne permet pas d'étendre la défense incendie et empêche donc l'extension de l'urbanisation.

La parcelle n°280 a été incluse seulement partiellement dans la zone constructible pour plusieurs raisons :

- Cette parcelle située sur le versant ouest est visible de loin. Son urbanisation au nord aurait un impact non négligeable sur la qualité de l'entrée de bourg.
- Elle représente également un potentiel important de constructions et donc un accueil de population en conséquence, dépassant l'objectif communal de 170 habitants. Les réseaux (eau, électricité, voirie) ne desservent pas directement le terrain.

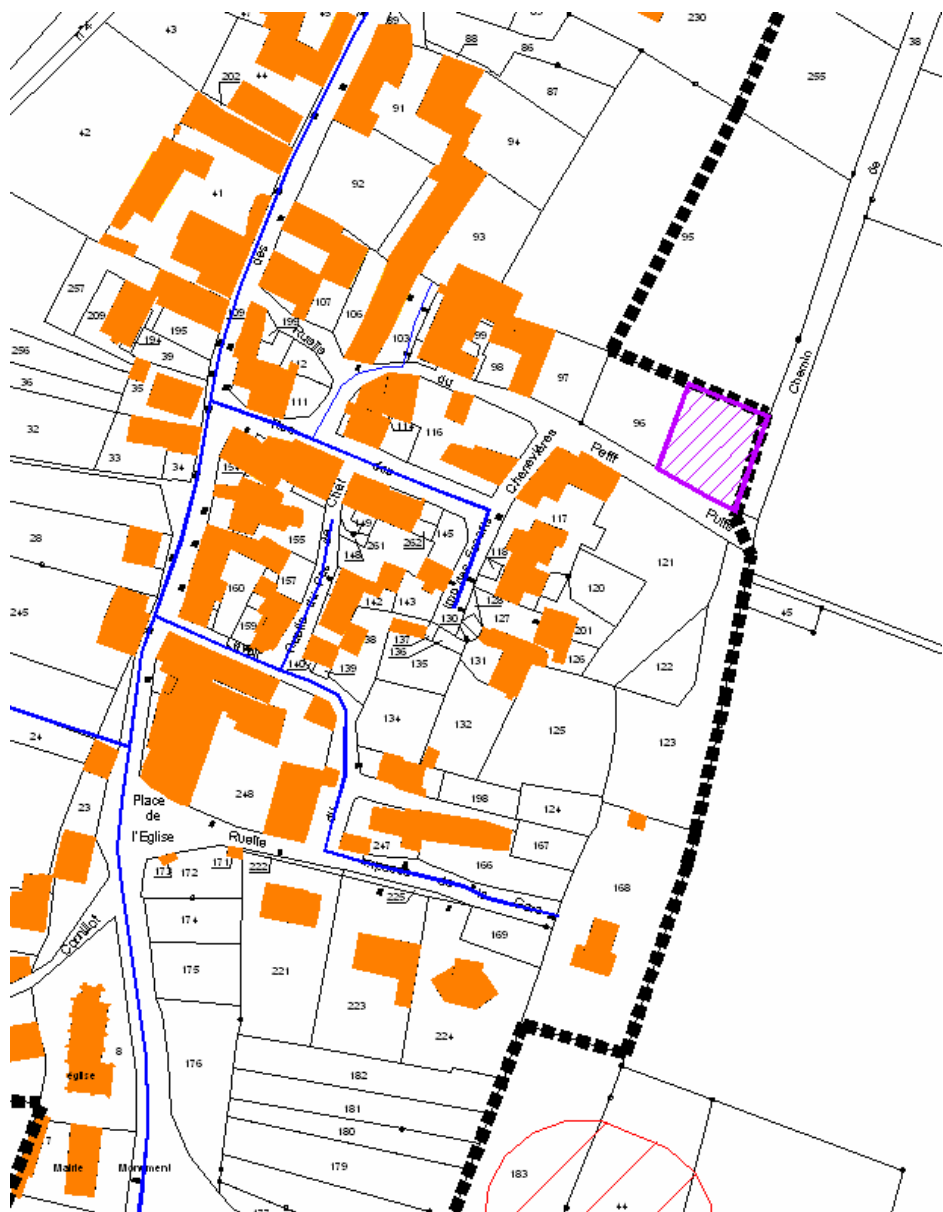
A noter, la canalisation d'eau approvisionnant d'autres communes traverse le terrain. Une servitude liée à l'entretien de la canalisation pourrait être imposée.

La parcelle n°74 n'est pas incluse dans le zonage pour différentes raisons :

- L'urbanisation de cette parcelle aurait un impact important sur la qualité de l'entrée de village que la commune a la volonté de préserver.
- cela aurait représenté des problèmes en terme de sécurité routière en allongeant la durée de la traversée et en créant de nouvelles sorties de véhicules sur la route départementale RD35.
- Bien que de faible importance, l'urbanisation de cette parcelle aurait représenté une extension linéaire le long de la route départementale allant contre le principe de maintenir un bâti groupé.
- Cela permet également de ne pas se rapprocher du centre équestre évitant les problèmes de nuisances sonores et olfactives liés à l'activité



◆ **La partie Est du bourg**



Afin de préserver la morphologie du bourg seule une partie de la parcelle n°95 a été incluse dans le secteur constructible. Ceci devrait permettre de maintenir un front bâti uniforme sur la façade est du bourg, des constructions existant de part et d'autre au nord et au sud.

De plus, l'ouverture de l'ensemble de la parcelle à l'urbanisation aurait représenté un potentiel de construction et donc d'accueil de population trop important par rapport à l'objectif de 170 habitants que s'est fixé la commune.

Par ailleurs, le terrain peut être desservi par les réseaux, ceux-ci étant situés à moins de 100 mètres.

La parcelle n°95 peut être desservie par le chemin de la Barbière. Ce chemin n'est actuellement pas viabilisé et aménagé.  
 La parcelle n°97 peut permettre l'accès à la parcelle n°95. Les réseaux d'eau et d'électricité se situent à moins de 100 m rue du Petit Puits.

Le Conseil Municipal souhaite instaurer un Droit de Prémption Urbain sur la parcelle n°96 afin de réaliser un espace public à vocation multiple :

- Aménagement d'un espace de stationnement des véhicules des riverains, le stationnement étant difficile dans ce secteur (bâti très dense, ruelle di Petit Puits étroite).
- Aménagement d'une plate-forme de retournement, la ruelle du Petit Puits étant une impasse.

L'article L 211-1 du Code de l'Urbanisme précise que : « Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. »

Le zonage intègre les parcelles n°121 à 123 dont l'ancienne ligne de tacot représente la limite. Cette ancienne voie ferroviaire constitue depuis longtemps une limite de l'urbanisation pour la commune. Le conseil municipal a souhaité conserver cette limite.

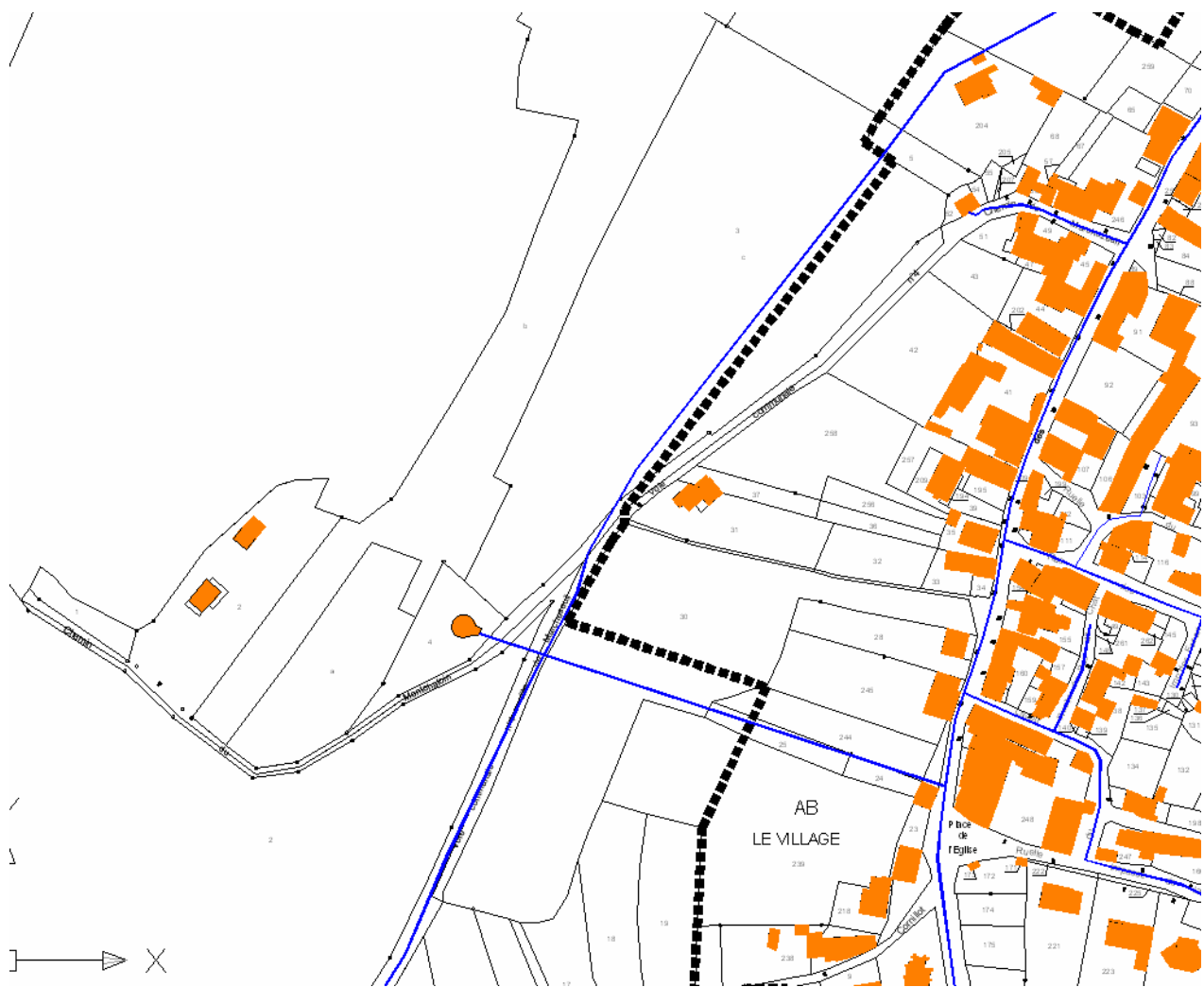
Ces parcelles s'intègrent dans l'espace existant et renforceront le front bâti à l'est de la commune préservant la morphologie du bourg.

Par ailleurs, ces terrains sont desservis par les réseaux d'eau et d'électricité.

Les parcelles n°122 et 123 appartiennent à la commune, laquelle pourra en maîtriser l'urbanisation.

La parcelle n°125 n'est pas considérée comme du potentiel constructible car elle est enclavée et ne possède pas d'accès propre. Cette parcelle est associée à une construction dont elle est le jardin.

◆ **Le bourg en limite Ouest sur le versant**



Le zonage suit la limite du parcellaire en intégrant les jardins des maisons donnant sur la rue principale (Rue des Fontaines). Sur l'ensemble des jardins intégrés dans le secteur constructible, seules les parcelles n°42, 43 et 258 possèdent un accès par la voie communale n°4.

Cette partie du village est relativement pentue et équivaut à des surcoûts en terme de travaux pour installer une construction.

La parcelle n°3 étant proche de l'altitude du réservoir, l'approvisionnement en eau serait susceptible de rencontrer des problèmes de pression.

C'est pourquoi seule la partie basse de la parcelle n°3 est intégrée. L'ensemble de la parcelle représentait, par ailleurs une surface trop importante par rapport au projet global fixé par la commune.

La limite de la zone constructible proscrit toute construction en haut du versant.

De plus, cette parcelle couvre les hauteurs du versant et est visible depuis plusieurs cônes de vue. L'urbanisation de sa partie supérieure (au dessus de la canalisation d'approvisionnement en eau) aurait un impact dans le paysage en dénaturant la morphologie du bourg. La partie comprise dans le secteur constructible s'intègre dans le paysage en préservant la forme urbaine du bourg.

Par ailleurs, le passage de la canalisation présente des contraintes en terme d'entretien. En plaçant celle-ci dans le secteur inconstructible, son entretien ne sera pas gêné par l'implantation de constructions et réciproquement.

Les parcelles n°5 et 204 appartiennent à la même propriété et ont été incluses dans la zone constructible. Une canalisation passant sur ce terrain, une servitude de tréfonds a été instaurée afin de permettre son entretien.

### **Zone non constructible - Dispositions applicables : tout le reste du territoire communal**

A l'intérieur de ce périmètre, les nouvelles constructions sont interdites afin de préserver ces espaces, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et la mise en valeur des ressources naturelles.

#### **Les exploitations agricoles et équestres**

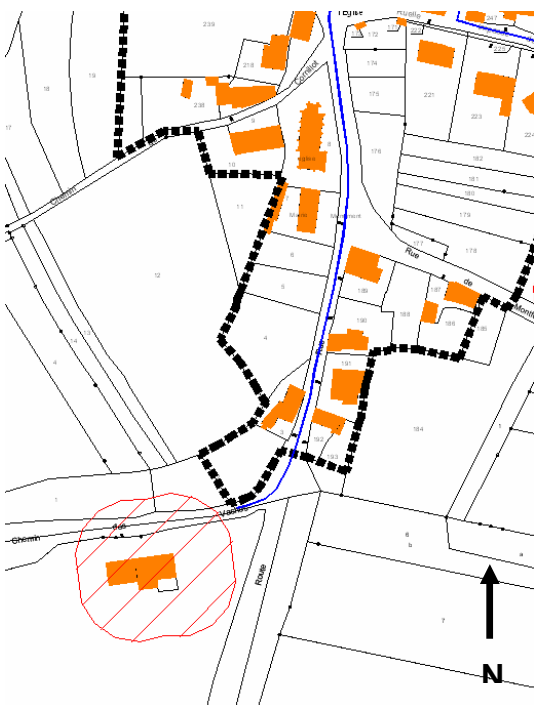
Tout bâtiment abritant des animaux, dont les chevaux (centre équestre, élevage, pension, écurie de particulier...) génère une distance minimale d'éloignement par rapport aux autres constructions (habitations et bâtiments d'activités appartenant à des tiers, terrain de sports, équipements collectifs...). Ces distances d'éloignement des constructions doivent être respectées réciproquement par les tiers et par l'exploitant / propriétaire. Les distances dépendent du type et du nombre d'animaux, elles sont déterminées par le règlement sanitaire départemental de Côte-d'Or.

#### **Règlement en vigueur en 2008 :**

- 1 cheval : aucune distance exigée
- 2 à 9 chevaux : 25 m minimum
- 10 chevaux et plus : 50 m minimum

La commune a souhaité maintenir en zone agricole ces activités afin de garantir leur pérennité, de permettre leur développement le cas échéant et éviter les conflits d'usages avec les tiers.

Après approbation de la carte communale, les projets de construction ou d'extension d'élevage ou d'abri à chevaux respecteront les distances minimales d'éloignement par rapport à la limite de la zone constructible incluant les constructions des tiers.



Située au niveau de l'entrée de village en venant de Ternant, la construction abritant des chevaux impose un recul de 25 mètres de rayon minimum autour de ses bâtiments (soumises au Règlement Sanitaire Départemental).

La limite de la zone constructible se situe à une distance supérieure à celle du périmètre d'éloignement afin de ne pas créer de nouvelles nuisances par rapport aux habitations existantes.

De plus, en cas d'expansion de l'activité, le périmètre de recul pourrait voir sa distance augmenter.



Sur la façade est, au sud de la commune, deux bâtiments se situent en zone non constructible.

Le plus petit et le plus proche de la zone constructible est un box accueillant moins de 10 chevaux et imposant un recul de 25 mètres (soumis au Règlement Sanitaire Départemental).

Le second bâtiment plus imposant est lié à une exploitation agricole et sert uniquement de lieu de stockage. Il ne génère donc pas de périmètre d'éloignement.



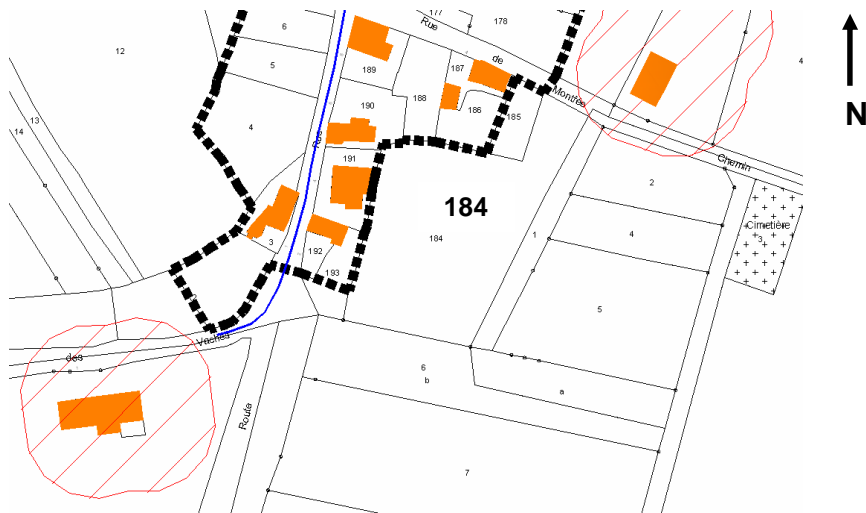
Le centre équestre situé au nord est du bourg compte plus de 10 chevaux impliquant un périmètre de recul de 50 mètres.

Cette activité économique est susceptible de se développer néanmoins, les extensions possibles devront se faire sans que le nouveau périmètre grève la zone constructible.

Un silo s'élève au nord du territoire communal, en lisière de forêt. Cette construction est isolée et se situe loin du village. Elle fait partie d'une exploitation agricole et se situe en zone agricole non constructible. Ceci permettra son développement le cas échéant.

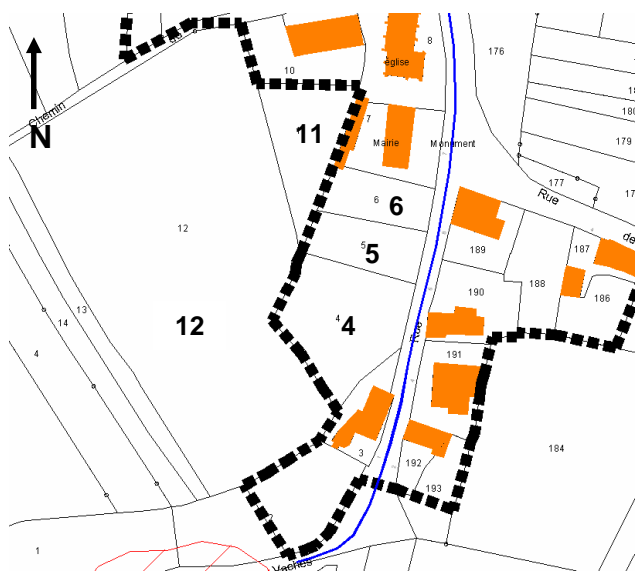
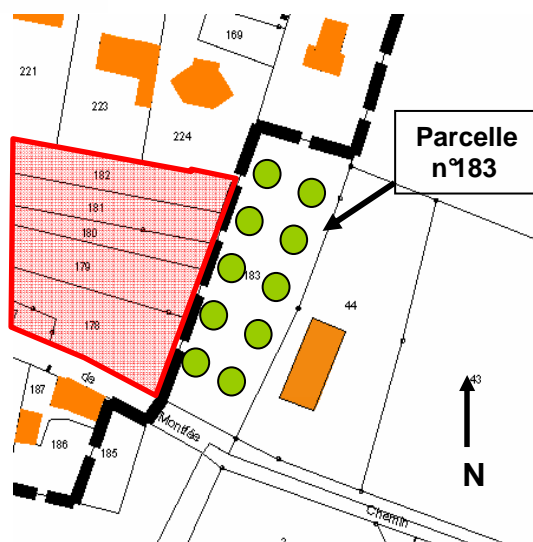
### Certaines entrées...

La parcelle n°184 est située au niveau de l'entrée de bourg en venant de Ternant. Elle est en secteur agricole afin de préserver la qualité de l'entrée de bourg et la première impression véhiculée par l'entrée du village.



### Certains terrains...

Sur la parcelle n°183 appartenant à la commune, la municipalité a souhaité qu'elle soit en zone inconstructible pour conserver le double alignement d'arbres. Cet espace vert fait partie des atouts de la commune et mérite d'être protégé. La commune possédant le terrain, elle en assure la gestion foncière et donc sa protection. Par son classement hors de la zone constructible, la commune affirme sa vocation d'espace public et assure sa préservation.



Derrière les parcelles 4 à 6, la pente devient abrupte et les terrains (n°11 et 12) ne sont pas desservis par les réseaux.

La construction sur ce type terrain impliquerait nécessairement un surcoût lié au coût du terrassement et une extension des réseaux au frais de la commune. De plus, l'ouverture de la parcelle n°12 représente une surface importante. L'accueil de population en découlant dépasserait l'objectif de 170 habitants que s'est fixé le Conseil Municipal.

Deux constructions sont implantées sur la parcelle n°2 à l'écart du bourg. La situation de ces bâtiments sur les hauteurs du versant est de nature à rompre la morphologie groupée du bourg et constitue du mitage. La municipalité souhaitant préserver la forme urbaine du bourg. Ce secteur très à l'écart est maintenu en zone non constructible.

Par ailleurs, le versant est visible de loin et depuis plusieurs cônes de vue. Le développement de l'urbanisation aurait un impact important dans le paysage.

A cela s'ajoute la voirie de desserte de cette parcelle ne permettant pas le passage d'un trafic important. La parcelle se situe au dessus du réservoir ce qui peut poser des problèmes en terme d'approvisionnement en eau (pompe de relevage,...), d'assainissement.



Toutefois, le Code de l'Urbanisme prévoit que le placement en zone agricole autorise l'adaptation, la réfection, les changements de destination, et les extensions des constructions existantes.

## II. APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

**Article R124-3 du Code de l'Urbanisme :** Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er du livre 1er et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

### Secteur constructible (U)

La construction est autorisée dans le cadre des règles générales d'urbanisme portant sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation, dans le Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la desserte par les réseaux : article L 421-5 du code de l'urbanisme, article L 111-6, article R 111-8 à R111-12 du code de l'urbanisme
- les accès, la voirie, l'implantation des constructions par rapport aux voies : article L 111-1-4, article R 111-5, article R 111-6, article R 111-17, article R 111-24.
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : article R 111-18, article 111-19 du code de l'urbanisme
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : article R 111-16 du code de l'urbanisme
- la dimension, l'aspect, la hauteur des constructions : article R 111-21, article R 111-22 et R 111-23 du code de l'urbanisme.
- le stationnement des véhicules : article R 111-6 du code de l'urbanisme  
les espaces verts et les plantations ; article R 111-7, article R 111-24 du code de l'urbanisme.

### Ensemble du territoire

Malgré les dispositions exposées ci-dessus, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sur l'observation de prescriptions spéciales, pour l'ensemble des zones en application de certaines dispositions particulières du code de l'urbanisme :

- article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : relatif à la salubrité et à la sécurité publiques
- articles R 111-14, R111-15, R 111-21 et R 315-28 du Code de l'Urbanisme : relatifs à l'environnement
- article R 111-3 du code de l'urbanisme : relatif aux nuisances graves
- article R 111-4 du code de l'urbanisme : relatif aux vestiges et sites archéologiques
- article R 111-13 du code de l'urbanisme : relatif au financement des équipements publics.

### III. INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT ET IMPACT SOCIO-ECONOMIQUE

#### 1. Impact sur l'environnement

##### **Article R124-2 :**

« Le rapport de présentation :

*1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;*

*2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;*

*3° Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »*

Que se soit sur des territoires à dominante urbaine ou rurale, les choix et les orientations qui sont pris par les collectivités territoriales ont des incidences sur l'environnement. Il convient d'évaluer et de mesurer ces incidences, dans une optique de développement durable, de protection et de respect du cadre de vie, des sites et des paysages, des ressources naturelles, de l'air, de la faune et de la flore.

La prise en compte de l'environnement est devenue un élément incontournable du processus de planification et s'affirme comme le garant d'une double solidarité, « **intragénérationnelle** » pour garantir à chacun le droit de disposer de conditions de vie décente, « **intergénérationnelle** » pour permettre aux générations futures de satisfaire leurs propres besoins.

Les documents d'urbanisme s'inscrivent dans une hiérarchie de normes et de dispositifs participant à la protection et à la gestion de l'environnement. Ils sont l'expression d'un projet politique de développement durable, l'instrument de protection de l'environnement et d'amélioration du cadre de vie, et l'expression d'une démarche participative.

**Le principe du Développement Durable est de faire en sorte que les décisions prises pour permettre de satisfaire les besoins de la génération actuelle ne compromettent pas la situation que trouveront les générations futures. Tous les projets territoriaux en matière d'urbanisme doivent concourir à l'objectif d'un développement durable.**

##### ***L'eau potable***

Le projet a pris en compte les contraintes liées à l'adduction en eau potable en partenariat avec la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin.

##### ***L'assainissement***

La commune de Sémézanges ne possède pas de réseaux d'assainissement collectif. L'ensemble des pétitionnaires est soumis à la mise en place d'un assainissement individuel.

##### ***Eaux pluviales***

Dans la mesure du possible, la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin recommande l'infiltration à la parcelle, compte tenu de l'état du réseau d'eau pluviales

### ***Défense incendie***

Le projet a pris en compte les contraintes liées à la défense incendie et ne nécessite pas d'extension de réseau.

### ***Les espaces naturels protégés et à protéger***

La commune de Sémézanges est couverte par plusieurs zonages protégeant des espèces animales ou végétales et leurs milieux. Le projet n'impacte pas la ZNIEFF de type I du Bois de Sémézanges, située intégralement en zone non constructible. Le développement de la zone constructible reste modéré et ne crée pas d'extension pouvant avoir un impact sur le bois de Sémézanges.

Le projet ne porte pas d'incidence notable sur la ZNIEFF 2, la ZICO et le Site Natura 2000, le secteur constructible se limitant au village existant.

La surface de la zone constructible augmente seulement de manière très modérée, assurant ainsi une préservation aussi bien des espaces agricoles que forestiers. Les versants et les forêts du territoire communal de Sémézanges sont en zone non constructible. Ceci permet d'affirmer que l'impact sur les espaces naturels protégés est réduit.

La commune de Sémézanges ouvre peu de terrain à l'urbanisation et ceux-ci se situent en majorité dans le bourg existant. Cet objectif poursuivi par la commune permet d'affirmer que le projet de carte communale n'aura pas d'effet notable sur les espèces animales, végétales et leurs milieux.

## **2. Impact sur le paysage**



SEMEZANGES est totalement « **découverte** » depuis ses axes d'entrées. Des précautions s'imposent afin de préserver « **ses atouts** » et c'est dans le respect de cette situation et cet état des lieux que l'ouverture modérée de l'urbanisation est permise sur le village marqué dans sa globalité par des sensibilités paysagères.

Ces mesures ressenties parfois comme des contraintes, restent néanmoins une garantie de maîtriser le devenir du territoire et de préserver ce qui fait le charme du village.

L'impact sur le paysage reste modéré. Le conseil municipal a souhaité **préserver les limites originelles** du bourg :

- A l'est l'ancienne voie du tacot,
- au nord et au sud les dernières constructions anciennes
- et à l'ouest le relief naturel du versant.

En respectant ces limites, l'implantation de constructions nouvelles s'insèrera dans la morphologie urbaine du bourg sans entraîner de conséquence notable dans le paysage et sur l'environnement.

Les **entrées de village** sont conservées dans leur état actuel notamment **en limitant les extensions linéaires** le long de la route mais aussi en évitant les constructions en double rideau.

Une attention particulière a été portée sur les différents **cônes de vue**. Ceux-ci participent au charme et au caractère du bourg. En prenant en compte la morphologie du bourg, la carte communale permet une bonne intégration des futures constructions et une préservation des cônes de vue.

### 3. Les impacts socio-économiques

La commune de SEMEZANGES affiche un dynamisme démographique positif grâce à un accroissement à la fois naturel et migratoire. Cette évolution semble ralentir sur la période 1999-2006 mais la population continue de progresser avec une augmentation de 8 habitants sur cette période.

L'importance du parc ancien se révèle être un potentiel important en terme de reprise dans l'avenir. Ces offres intéressent de plus en plus de couples, voire de jeunes couples qui voient là, la possibilité d'investir à des coûts moins élevés et de réaliser les travaux de réhabilitation à leur rythme.

En 2004, 15 résidences secondaires et occasionnelles mais plus de logements vacants. Le bâti ancien à rénover est constitué de bâtiments (grange, écurie,...) n'ayant jamais eu une vocation d'habitat.

La commune dispose d'environ 1,2 ha de terrains potentiellement urbanisable.

**INCIDENCE FONCIERE** : cette disponibilité «théorique» de terrain à bâtir permettrait l'accueil d'environ 12 habitations sur 10-15 ans : moins de 1 à 2 constructions par an.

**INCIDENCE DEMOGRAPHIQUE** : avec 12 habitations supplémentaires et un taux d'occupation moyen de 2.8 personnes/ménage en 2004 (tendance à la baisse), l'apport démographique sera d'environ **35 habitants**.

Il importe d'ajouter à cela, le potentiel de logements vacants et de résidences secondaires, soit un potentiel d'une quinzaine de logements, soit 42 habitants supplémentaires.

Ces logements viendront d'une part maintenir la population actuelle (décohabitation...), compenser la réduction de la taille des ménages et accueillir de nouveaux habitants.

A noter, que la rétention foncière permet de modérer ces estimations.

## Règlement National d'Urbanisme

### Types d'occupation du sol

#### **Art. L 111-1-2**

*(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 38 II Journal Officiel du 9 janvier 1983, ) Loi n° 86-972 du 19 août 1986 art. 1 Journal Officiel du 22 août 1986, Loi n° 95-115 du 4 février 1995 art. 5 I Journal Officiel du 5 février 1995, Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 art. 8 1° Journal Officiel du 6 juillet 2000, Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 33, art. 202 II Journal Officiel du 14 décembre 2000, Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 34 I Journal Officiel du 3 juillet 2003)*

En l'absence de Plan Local d'Urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1. L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
3. Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes. ;
4. Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

#### **Article R111-1**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 6 Journal Officiel du 11 septembre 1983 en vigueur le 1er OCTOBRE 1983, Décret n° 93-614 du 26 mars 1993 art. 14 Journal Officiel du 28 mars 1993, Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 1 Journal Officiel du 13 octobre 1998, Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 I Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du

patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

#### **Art. R 111-2**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976, Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### **Art. R 111-3**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981 date d'entrée en vigueur ART. 38 MODIFIE 1 JUILLET 1982, Décret n° 82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982, Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 xlii Journal Officiel du 27 août 1986, Décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 art. 10 I Journal Officiel du 11 octobre 1995, inséré par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

#### **Article R111-4**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **Art. R 111-13**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

#### **Art. R 111-14**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1976, Décret n° 86-517 du 14 mars 1986 art. 49 Journal Officiel du 16 mars 1986, Décret n° 93-614 du 26 mars 1993 art. 14 I Journal Officiel du 28 mars 1993, inséré par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

#### **Art. R 111-15**

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Article R111-21**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Article R111-22**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

### **Article R111-23**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

### **Article R332-15**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 6 I Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

L'autorité qui délivre le permis de construire ou le permis d'aménager portant sur un lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 % de la surface du terrain faisant l'objet de la demande.

Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation.

Si un coefficient d'occupation du sol a été fixé, la superficie des terrains ainsi cédés gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Il en est de même pour la définition de la densité d'une construction au regard du plafond légal. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme.

## **Accès et voirie**

### **Art. R 111-4**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)*

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

- A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Desserte par les réseaux**

**Art L 421-5** – Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

#### **Article L111-6**

*(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977 art. 3 date d'entrée en vigueur 1 juillet 1977, Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 102 Journal Officiel du 24 février 2005, Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 5 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

#### **Art. R 111-8**

*Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

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

#### **Art. R. 111-9**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

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

**Art. R 111-10**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

**Art. R 111-11**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

**Art. R 111-12**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

## **Implantation des constructions par rapport aux voies**

### **Art. R 111-5**

*Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 3 Journal Officiel du 13 octobre 1998, Décret n° 2006-253 du 27 février 2006 art. 6 Journal Officiel du 4 mars 2006)*

A. - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation définies à l'article L. 110-3 du code de la route.

B. - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C. - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

*Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007*

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**Art. R 111-6** – Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Art. R 111- 17**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

#### **Article R111-24**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Article R111-18**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

#### **Article R111-19**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

**Article R111-20**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981 date d'entrée en vigueur ART. 38 MODIFIE 1 JUILLET 1982, Décret n° 82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982, Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 II Journal Officiel du 27 août 1986, Décret n° 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988, Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

**Implantation des constructions sur un même terrain**

**Article R111-16**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

# Annexes

# **Annexe 1**

## **LE SDAGE**

### **RHONE-MEDITERRANEE-CORSE**

## **LES 10 ORIENTATIONS FONDAMENTALES DU SDAGE DU BASSIN RHONE-MEDITERRANEE-CORSE**

### **Schéma Directeur d' Aménagement et de Gestion des Eaux**

**Arrêté préfectoral du 20.12.1996**

- 1 – Poursuivre la lutte contre la pollution...**
- 2 – Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages...**
- 3 – Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines...**
- 4 – Mieux gérer avant d'investir...**
- 5 – Respecter le fonctionnement naturel des milieux...**
- 6 – Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables...**
- 7 – Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés...**
- 8 – S'investir plus efficacement dans la gestion des risques...**
- 9 – penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire...**
- 10 – Renforcer la gestion locale et concertée...**

Site Internet :

<http://rdb.eaurmc.fr/sdage/index.php>

# **Annexe 2**

## **Arrêté relatif au risque d'exposition au plomb**



PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

direction  
départementale  
de l'Équipement  
Côte d'Or



Service habitat ville  
lutte contre les  
exclusions



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES  
AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES  
DE CÔTE D'OR

Santé Environnement

ARRETE DDASS /DDE

n° 04.80

du

12 MARS 2004

LE PREFET DE LA REGION BOURGOGNE  
PREFET DE LA COTE D'OR

\*\*\*\*\*

VU la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et plus particulièrement son article 123 ;

VU le Code de la Santé Publique et notamment ses articles L 1331-5 et R 32-8 à R 32-12 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article R 123-19 ;

VU le Décret n° 99-484 du 9 juin 1999 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme prévues à l'article L 1331-5 du Code de la Santé Publique et modifiant le Code de la Santé Publique ;

VU l'arrêté ministériel du 12 juillet 1999 fixant le modèle de la note d'information à joindre à un état des risques d'accessibilité au plomb révélant la présence de revêtements contenant du plomb pris pour l'application de l'article R 32-12 du Code de la Santé Publique ;

VU la circulaire DGS/VS3 n° 99/533 et UHC/QC/ 18 n° 99-58 du 30 août 1999 relative à la mise en œuvre et au financement des mesures d'urgence sur le saturnisme ;

VU la circulaire DGS/SD7C n° 2001-27 et UHC/QC/ 1 n° 2001-1 du 16 janvier 2001 relative aux états des risques d'accessibilité au plomb réalisés en application de l'article L. 1334-5 de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;

VU la circulaire DGS/2004/55 et 2004-10/UHC/QC/6 du 10 Février 2004 relative aux appareils portables à fluorescence X utilisés pour la détection du plomb dans les peintures

VU l'avis du Conseil Municipal de chaque commune du département de la Côte d'Or ;

VU l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène du 16 décembre 2003 ;

CONSIDERANT que le plomb est un toxique dangereux pour la santé publique et notamment pour celle des jeunes enfants ;

CONSIDERANT que l'emploi des peintures ou de revêtements contenant du plomb a été largement utilisé dans le bâtiment jusqu'en 1948 ;

.../...

**CONSIDERANT**, dès lors, que tout immeuble construit avant 1948 présente un risque potentiel d'exposition au plomb pour les occupants ;

**CONSIDERANT** qu'en Côte d'Or, la presque moitié des logements datent d'avant 1948 et que leur répartition géographique se fait sur l'ensemble du département ;

**SUR PROPOSITION** de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de Côte d'Or ;

## **ARRETE**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup>**

L'ensemble du département de la Côte d'Or est classé zone à risque d'exposition au plomb.

### **ARTICLE 2**

Un état des risques d'accessibilité au plomb est annexé à tout avant-contrat notamment compromis, promesse de vente, promesse unilatérale de vente ou d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1948. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou de contrat susvisé.

### **ARTICLE 3**

Aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par l'accessibilité au plomb si l'état des risques n'est pas annexé aux actes susvisés.

### **ARTICLE 4**

Cet état des risques est dressé par un contrôleur technique agréé au sens de l'article L 111-25 du Code de la Construction et de l'Habitation ou par un technicien de la construction qualifié ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission. Les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute activité d'entretien ou de réparation de cet immeuble. Le technicien devra être indépendant vis à vis de la vente immobilière.

### **ARTICLE 5**

Cet état des risques doit être réalisé selon la méthodologie définie par la circulaires DGS/SD7C n° 2001-27 et UHC/QC/1 n° 2001-1 du 16 janvier 2001 relative aux états des risques d'accessibilité au plomb réalisés en application de l'article L 1334-5 de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et la circulaire DGS/2004/55 et 2004-10/UHC/QC/6 du 10 Février 2004 relative aux appareils portables à fluorescence X utilisés pour la détection du plomb dans les peintures (voir en annexe). L'Etat des risques indiquera la nature des revêtements.

### **ARTICLE 6**

Lorsque l'état des risques révèle la présence de revêtements contenant du plomb au delà du seuil réglementaire, il lui est annexé une note d'information à destination du propriétaire, conforme au modèle pris par arrêté ministériel du 12 juillet 1999 (voir en annexe II de l'annexe susvisée).

**ARTICLE 7**

L'état des risques, incluant la note d'information, est communiqué par le propriétaire aux occupants de l'immeuble (ou de la partie d'immeuble concerné) ainsi qu'à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble (ou partie d'immeuble).

En outre, cet état des risques est tenu par le propriétaire à disposition des agents ou services mentionnés à l'article L 1421-1 du Code de la Santé Publique ainsi que, le cas échéant, aux inspecteurs du travail et aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale.

**ARTICLE 8**

Lorsque l'état des risques annexé à l'acte authentique qui réalise ou constate la vente, révèle une accessibilité au plomb, le vendeur ou son mandataire informe le Préfet en transmettant, sans délai, une copie de cet état au Préfet - Direction départementale de l'Équipement – service Habitat-Ville.

**ARTICLE 9**

Le présent arrêté prendra effet à compter du 3 mai 2004 pour les avant-contrats et les actes notariés non précédés d'un avant-contrat.

Les actes notariés signés dans les deux mois de la date d'effet de l'arrêté (jusqu'au 2 juillet 2004) et ayant fait l'objet d'un avant-contrat signé avant le 3 mai 2004 sont exonérés de la production de l'état des risques d'accessibilité au plomb.

Le présent arrêté sera affiché à la mairie de chaque commune du département pendant un mois. Le début d'affichage en mairie se fera avant le 3 avril 2004. Un certificat d'affichage sera adressé par le maire au Préfet (Direction départementale des Affaires Sanitaires et Sociales).

**ARTICLE 10**

M. le Secrétaire Général de la préfecture de la Côte d'Or, M. les Sous-Préfets des arrondissements de MONTBARD et BEAUNE, M. le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales, M. le Directeur Départemental de l'Équipement, Mme et M. les Maires de la Côte d'Or, Messieurs les notaires, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs, et dont copie sera adressée au Conseil Supérieur du Notariat, à la Chambre Départementale des Notaires ainsi qu'aux barreaux constitués près des Tribunaux de Grande Instance du département de Côte d'Or.

DIJON, le 12 MARS 2004

LE PRÉFET,

Daniel CADOUX



# **Annexe 3**

## **Fiche descriptive de la décharge communale**

N° Site : 21601-1  
 Commune : SEMEZANGES  
 Catégorie globale de risque : C

FICHE DE SYNTHESE GENERAL

1. Données générales du site

Extrait cartographique - 1 / 25000



Photo



Coordonnées Lambert : X : 791 025

Lieu-dit : L'Argillière

Y : 2 248 730

Type : DB

Surface estimée : 1 500 m<sup>2</sup>

Date de diagnostic : 02 septembre, 2004

Activité : O

Volume estimé : 9 000 m<sup>3</sup>

Personne présente

Identité :

Projet de réhabilitation

X

N° Projet

: prod004

Etat du projet

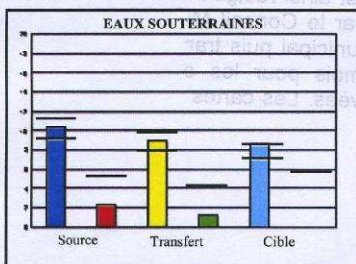
:

Nom du projet : CC GEVREY CANTON

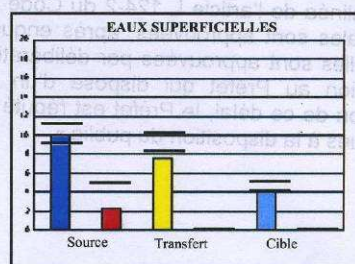
Historique - Nature des déchets :

Décharge communale ouverte en 1960 environ. Le site a reçu des ordures ménagères jusqu'en 1984. Puis il a pu recevoir divers types de déchets (inertes, végétaux, plastiques, encombrants...). Il est encore utilisé pour les déchets inertes et les végétaux. L'accès n'est pas contrôlé (absence de barrière).

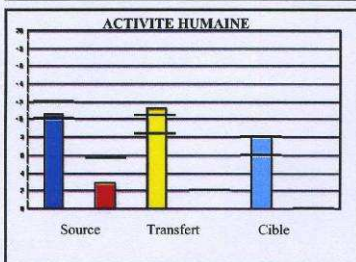
2. Synthèse des impacts



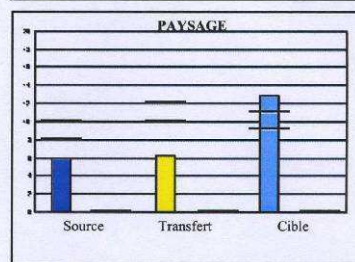
Catégorie de risque  
C  
Note moyenne  
9,0 /20



Catégorie de risque  
D  
Note moyenne  
7,0/20



Catégorie de risque  
C  
Note moyenne  
9,0/20



Catégorie de risque  
D  
Note moyenne  
8,0/20

3. Problématique du site

Décharge de volume moyen, implantée dans un ancien creux (ancien chemin ou voie ferrée ?). Le site repose sur un substratum calcaire à marmo-calcaire, probablement fissuré/karstique. Des infiltrations souterraines sont possibles au droit du site, mais elles sont réduites par des niveaux argileux. Par ailleurs, il n'y a pas de captages d'eau potable à proximité, ni de cours d'eau. Le site est peu éloigné des habitations. La majeure partie de la surface est couverte de terre. De nombreux résidus de déchets sont visibles dans le talus, au fond du site. Impact visuel modéré.

N° Site : 21601-1	Catégorie globale de risque : C
Commune : SEMEZANGES	

**FICHE DE SYNTHÈSE - DEFINITION DES SUITES A DONNER**

**1. Suites à donner - besoins à court terme**

Besoin immédiat d'une étude préalable avant travaux

Coût estimé de l'étude (en € HT) : 0,00 €

Objectifs :

- Caractériser le potentiel polluant :
- Caractériser les possibilités de transfert :
- Mesurer les impacts sur les milieux :
- Définition et chiffrage de travaux particuliers :
- Autre objectif d'étude :

Besoin immédiat en travaux sans étude préalable

Coût estimé des travaux (en € HT) : 11 000,00 €

Objectifs :

- Libérer l'emprise (partiellement ou totalement)
- Effacer l'impact visuel (regroupement évacuation, nivellement couverture...)
- Limiter les percolations dans les déchets (remodelage, couverture...)
- Limiter le ruissellement vers les déchets (fossés)
- Limiter l'accès (clôture, barrière, panneau d'information)
- Autre objectif de travaux :

Remarques :

L'objectif des travaux de remodelage est de limiter les infiltrations d'eau dans les déchets (favori

**2. Possibilité de reconversion du site en installation de subsitution**

	Déchetterie	Centre de stockage d'inertes		Plate-forme de compostage
		de proximité	intercommunal	
Note	0 0	30	0	34
Aptitude	mauvais	moyen	mauvais	moyen
Existence ou projet avancé < 10 km	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lieu	Brochon			

**3. Syndicats**

(Dernière mise à jour 2004)

Syndicat de collecte : Sivom des MONTS DE VERGY

Syndicat de traitement : Sivom des MONTS DE VERGY

**4. Nombre total de sites inventoriés sur la commune : 1 , dont :**

- 1 site(s) diagnostiqué(s) sur le terrain

- 0 site(s) non diagnostiqué(s)

# **Annexe 4**

## **Les Servitudes d'Utilités Publiques**

(Pour l'ensemble des servitudes un plan joint en annexe précise leur localisation)

**EL7**

## **Servitudes d'alignement**

### **I - REFERENCE AUX TEXTES OFFICIELS**

Code de la Voirie Routière : articles L. 112-1 à L. 112-7, R. 112-1 à R. 112-3 et R. 141-1.

Circulaire n° 79-99 du 16 octobre 1979 relative à l'occupation du domaine public routier national (réglementation) modifiée et complétée par la circulaire du 19 juin 1980.

Circulaire n° 80-7 du 8 janvier 1980 du Ministre de l'Intérieur.

### **II - VOIES CONCERNEES**

Voir plan d'alignement

### **III - EFFETS DE LA SERVITUDE**

#### 1° Obligations passives

Interdiction pour le propriétaire d'un terrain bâti de procéder sur la partie frappée d'alignement, à l'édification de toute construction nouvelle, qu'il s'agisse de bâtiments neufs remplaçant des constructions existantes, de bâtiments complémentaires, de surélévation (servitude "non aedificandi").

Interdiction pour le propriétaire d'un terrain bâti de procéder sur le bâtiment frappé d'alignement, à des travaux confortatifs tels que renforcement de murs, établissement de dispositifs de soutien, substitution d'aménagements neufs à des dispositions vétustes, etc... (servitude "non confortandi").

Application d'enduits destinés à maintenir les murs en parfait état.

#### 2° Droits résiduels des propriétaires

Possibilité pour les propriétaires riverains d'une voie publique dont la propriété est frappée d'alignement, de procéder à des travaux d'entretien courant, mais obligation, avant d'effectuer tous travaux, de demander l'autorisation à l'administration. Cette autorisation est, valable un an et pour les travaux énumérés, est délivrée sous forme d'arrêté préfectoral pour

les routes nationales, sous forme d'arrêté du Président du Conseil Général pour les routes départementales et sous forme d'arrêté du Maire pour les voies communales. Le silence de l'administration ne saurait valoir accord tacite.

#### **IV - SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE**

Mairie de SEMEZANGES

# 14

## Servitudes relatives a l'établissement des canalisations électriques

### I - REFERENCE AUX TEXTES OFFICIELS

Loi du 15 juin 1906, article 12 modifié par les lois du 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 et 4 juillet 1935, les décrets du 27 septembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1938 et n° 67-885 du 6 octobre 1967.

Article 35 de la loi n°46-628 du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz.

Ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 (article 60) relative à l'expropriation portant modification de l'article 35 de la loi du 8 avril 1946.

Décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 sur les conventions amiables portant reconnaissance des servitudes de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 et confiant au juge de l'expropriation la détermination des indemnités dues pour imposition des servitudes.

Décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985 modifiant le Décret n° 70-492 du 11 juin 1970 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi n° 46-628 du 8 avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement des servitudes ainsi que les conditions d'établissement desdites servitudes.

Circulaire n° 70-13 du 24 juin 1970 (mise en application des dispositions du décret du 11 juin 1970) complétée par la circulaire n° L-R-J /A - 033879 du 13 novembre 1985 (nouvelles dispositions découlant de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 sur la démocratisation des enquêtes publiques et du décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour son application).

### II - INSTALLATIONS CONCERNEES

L'aire d'étude est intéressée par un ouvrage existant :

- 400 kV GENISSIAT – VIELMOULION 3
- 2x400 kV GENISSIAT – VIELMOULIN 1 et 2

### **III - EFFETS DE LA SERVITUDE**

#### ***A - Prérogatives de la puissance publique***

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments à condition qu'on y puisse accéder par l'extérieur, sous les conditions de sécurité prescrites par les règlements administratifs (servitude d'ancrage).

Droit pour le bénéficiaire de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que ces propriétés soient ou non closes ou bâties (servitude de surplomb).

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation). Lorsqu'il y a application du décret du 27 décembre 1925, les supports sont placés autant que possible sur les limites des propriétés ou des cultures.

Droit pour le bénéficiaire de couper les arbres et les branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.

#### ***B - Limitation au droit d'utiliser le sol***

##### **1° Obligations passives**

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès des agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales, sauf en cas d'urgence pour assurer la continuité du service, après en avoir prévenu les intéressés dans toute la mesure du possible et s'il est nécessaire d'accéder sur des toits ou terrasses.

##### **2° Droits résiduels des propriétaires**

Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitudes d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou de bâtir ; ils doivent toutefois, un mois avant d'entreprendre l'un de ces travaux, prévenir par lettre recommandée l'entreprise exploitante.

## **IV - SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE**

### ***REMARQUE IMPORTANTE :***

Conformément au Décret 91.1147 du 14 octobre 1991, puis en application de l'Arrêté du 16 novembre 1994, et en raison des dangers que représente la proximité des lignes à haute tension, tout entrepreneur désirant réaliser des travaux près d'une ligne électrique HTB devra effectuer une démarche préalable auprès du service exploitant à l'aide des documents suivants :

- Dans le cas d'un projet, Demande de Renseignement (**DR**)
  
- Dans le cas d'une réalisation de travaux, Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (**DICT**) au moins 10 jours ouvrables avant l'ouverture du chantier, soit par courrier ou télécopie type Cerfa n°90.0189

La loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie électrique et le décret 67.886 du 6 octobre 1967 établissent une équivalence entre l'arrêté préfectoral de mise en servitudes légales et les servitudes instituées par convention.

RTE EDF Transport SA  
GET Bourgogne  
Pont Jeanne Rose  
B.P. 6  
71210 ECUISSES

Tél. : 03.85.77.55.55  
Fax : 03.85.77.56.02

**PT2**

**Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant La protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'état**

## **I - REFERENCE AUX TEXTES OFFICIELS**

Articles L. 54 à L. 56 du Code des Postes et T,I,communications. Articles R. 21 à R. 26, et R. 39 du Code des Postes et Télécommunications.

## **II - CENTRE CONCERNE**

**Liaison hertzienne Dijon-Lyon tronçon Falvignerot - Bouzeron  
Liaison hertzienne Mavilly Mandelot – Flavignerot**

## **III - EFFETS DE LA SERVITUDE**

### ***A - Prérogatives de la puissance publique***

#### **1° la Prérogatives exercées directement par la puissance publique**

Droit pour l'administration, dans toutes les zones et le secteur de dégagement, de procéder à l'expropriation des immeubles par nature pour lesquels aucun accord amiable n'est intervenu quant à leur modification ou à leur suppression.

#### **2° Obligations de faire imposer au propriétaire**

Obligations pour les propriétaires, dans toutes les zones et dans le secteur de dégagement, de procéder si nécessaire à la modification ou à la suppression des bâtiments constituant des immeubles par nature aux termes des articles 518 et 519 du Code Civil.

Obligations pour les propriétaires, dans la zone primaire de dégagement, de procéder si nécessaire à la suppression des excavations artificielles des ouvrages métalliques fixes ou mobiles, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature.

## ***B - Limitation au droit d'utiliser le sol***

### 1° Obligations passives

Interdiction, dans la zone primaire, de créer des excavations artificielles (pour les stations de sécurité aéronautique), de créer tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature, ayant pour résultat de perturber le fonctionnement du centre (pour les stations de sécurité, aéronautique et les centres radiogoniométriques).

Limitation, dans les zones primaires et secondaires de dégagement, ainsi que dans les secteurs de dégagement, de la hauteur des obstacles. Ces limites sont indiquées par des altitudes apparaissant sur les plans joints, d'une part pour les obstacles non métalliques, d'autre part pour les obstacles métalliques : altitudes des centres et courbes circulaires d'égale altitude. En un point d'une telle courbe, la hauteur autorisée pour un obstacle s'obtient en déduisant de l'altitude lue l'altitude du sol au point considéré.

Interdiction, dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission ou de réception sans, cependant, que la limitation de hauteur imposée puisse être inférieure à 25 mètres (article R. 23 du Code des Postes et T, l, communications).

### 2° Droits résiduels du propriétaire

Droit pour le propriétaire de créer, dans toutes les zones de servitudes et dans les secteurs de dégagement, des obstacles fixes ou mobiles dépassant la cote fixée par le décret des servitudes à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du Ministre qui exploite ou contrôle le centre.

Droit pour les propriétaires, dont les immeubles, soumis à l'obligation de modification des installations préexistantes, ont été expropriés à défaut d'accord amiable, de faire état d'un droit de préemption, si l'administration procède à la revente de ces immeubles aménagés.

## **IV - SERVICES RESPONSABLES DE LA SERVITUDE**

Télévision Diffusion de France  
Direction Opérationnelle Est  
BP34  
7, rue Aristide Briand  
21 700 NUITS SAINT GEORGES

Ministère de l'intérieur et de l'aménagement du territoire  
Direction des systèmes d'information et de communication  
Cellule d'ingénierie et de servitudes  
Section servitudes  
Préfecture  
Place Saint – Etienne  
31 038 TOULOUSE CEDEX

**PT3**

## **Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques**

### **I - REFERENCE AUX TEXTES OFFICIELS**

Loi n°96659 du 26 juillet 1996 et décret n°97683 du 30 mai 1997

### **II - OUVRAGES CONCERNES**

F126 Dijon – Nevers tronçon Dijon – Château Chinon

### **III - EFFETS DE LA SERVITUDE**

#### ***A - Prérogatives de la puissance publique***

Droit pour l'Etat d'établir des supports à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments si l'on peut y accéder de l'extérieur, dans les parties communes des propriétés bâties à usage collectif.

Droit pour l'Etat d'établir des conduites ou supports sur le sol et le sous-sol des propriétés non bâties et non fermées de murs ou clôtures.

Droit pour l'Etat de faire passer des fils au-dessus des propriétés privées même au-dessus des immeubles qui ne servent pas d'assise à un support.

#### ***B - Limitation au droit d'utiliser le sol***

##### **1° Obligations passives**

Obligation pour le propriétaire de ménager le libre passage aux agents de l'administration.

##### **2° Droits résiduels du propriétaire**

Droit pour le propriétaire d'entreprendre des travaux de démolition, réparation, surélévation ou clôture sous condition d'en prévenir le Directeur Départemental des Postes et Télécommunications un mois avant le début des travaux (article L. 49 du Code des Postes et Télécommunications).

Droit pour le propriétaire, à défaut d'accord amiable avec l'administration, de demander le recours à l'expropriation, si l'exécution des travaux entraîne une dépossession définitive.

#### **IV - SERVICES RESPONSABLES DE LA SERVITUDE**

**France Telecom**  
**URR/PPI 21**  
26, avenue de Stalingrad  
21078 DIJON cedex

Tél. : 03.80.72.72.24

**T7**

## **Servitudes aéronautiques a l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières**

### **I - REFERENCE AUX TEXTES OFFICIELS**

Code de l'Aviation Civile, livre II, titre IV, Chapitres I à IV inclus.

Arrêté et circulaires interministériels du 25 juillet 1990 relatifs aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.

Arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques à l'exclusion des servitudes radioélectriques.

Code de l'Urbanisme : articles L. 421-1, L. 422-1, L. 422-2, R. 421-38.13 et R. 422-8.

### **II - DEFINITION DE LA SERVITUDE**

**A** - En dehors des agglomérations et en application des dispositions de l'arrêté et la circulaire interministériels du 25 juillet 1990, sont soumises à autorisation spéciale l'établissement des installations suivantes :

**a)** les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieur à 50 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Sont considérées, comme installations, toutes constructions fixes ou mobiles.

**b)** à l'intérieur des agglomérations, ces hauteurs sont portées à 100 m.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes électriques dont l'établissement est soumis à celles de la loi du 15 juin 1906 modifiée ainsi qu'à celles de l'arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques.

**B** - De plus, à l'intérieur du cercle de 24 km de rayon, centré sur l'aérodrome de DIJON-LONGVIC, tout nouvel obstacle dépassant l'altitude 367 mètres, sera soumis à autorisation en application de l'article R. 244-1 du Code de l'Aviation Civile (arrêté du 31 décembre 1984 et décret du 8 mars 1977).

### **III - EFFETS DE LA SERVITUDE**

#### ***A - Prérogatives de la puissance publique***

Obligation pour les installations existantes, constituant un danger pour la navigation aérienne, de procéder sur injonction de l'administration à leur modification ou à leur suppression.

#### ***B - Limitation au droit d'utiliser le sol***

##### 1° Obligations passives

Interdiction de créer certaines installations déterminées par arrêtés ministériels qui, en raison de leur hauteur, seraient susceptibles de nuire à la navigation aérienne, et ceci en dehors des zones de dégagement.

##### 2° Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour le propriétaire de procéder à l'édification de telles installations sous condition, si elles ne sont pas soumises à l'obtention du permis de construire, de solliciter une autorisation du Directeur Départemental de l'Equipement du département intéressé, et en tout état de cause de se conformer aux dispositions particulières imposées dans l'intérêt de la sécurité de la navigations aérienne.

### **IV - SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE**

Direction Départementale de l'Equipement de la Côte d'Or  
Service Aménagement et Développement du Territoire  
Subdivision des Bases Aériennes  
B.P. 27  
21601 LONGVIC CEDEX  
Tél. : 03.80.63.13.31