

MODIFICATION DE LA RESERVE

N°E

N° sur le plan : E

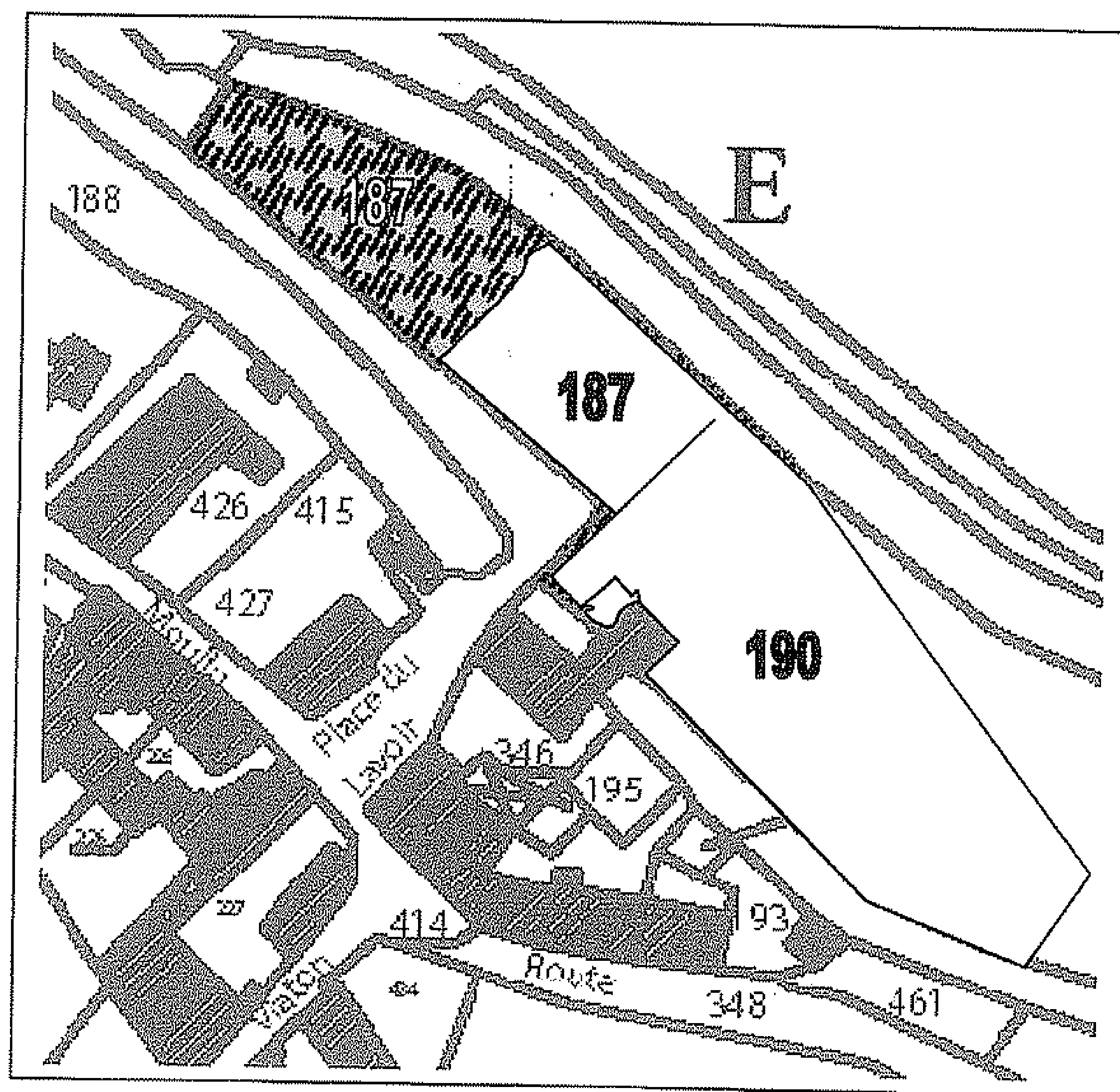
Zone ou secteur : UA

**Désignations des opérations : Aménagement du
Creux Bleu**

Bénéficiaires : Commune de VILLECOMTE

Longueur ou surfaces approximatives : 1000m²

Modification de la carte des emplacements réservés
N° de plan : E zone N



Liste des Emplacements réservés

N° figurant sur le plan ci-joint	Zones ou secteurs	Désignation des opérations	Bénéficiaires	Longueur ou surfaces approximatives
A	UA	Extension du cimetière	Commune de Villecomte	740 m ²
B	AU, UB	Accès au cimetière et à la zone AU	Commune de Villecomte	195 ml sur 6m de large
C	UA	Assainissement des bâtiments communaux	Commune de Villecomte	110 m ²
D	A	Route Départementale 901	Conseil Général de Côte d'Or	18 mètre le long de la RD 901 (2,3 km sur la commune)
E	N	Aménagement du Creux Bleu	Commune de Villecomte	1000 m ²
F	N	Protection du cours d'eau "l'ignon"	Commune de Villecomte	5 mètres sur 1750 ml

HISTORIQUE :

Lors de la création du PLU, la partie du CREUX BLEU était en cours de vente par ses propriétaires, la commune n'ayant pas la certitude de pouvoir acquérir cette résurgence, a préparé un zonage pour permettre une sauvegarde du site classé en zone N et UA.

Les parcelles ajoutées pouvaient permettre la création d'un ensemble si le site du « creux bleu » ne pouvait être acquis.

Une partie a été mise en zone UA.

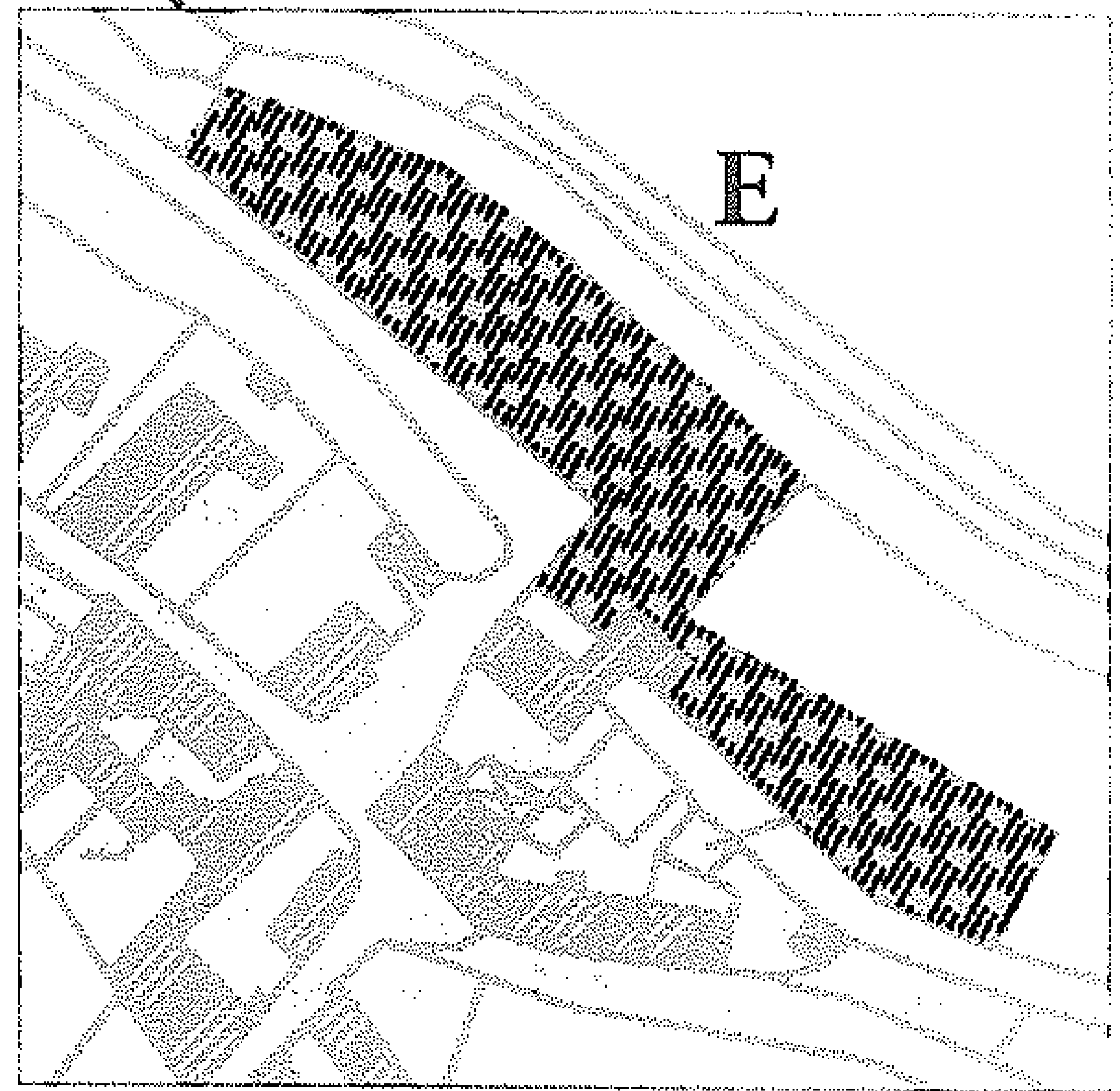
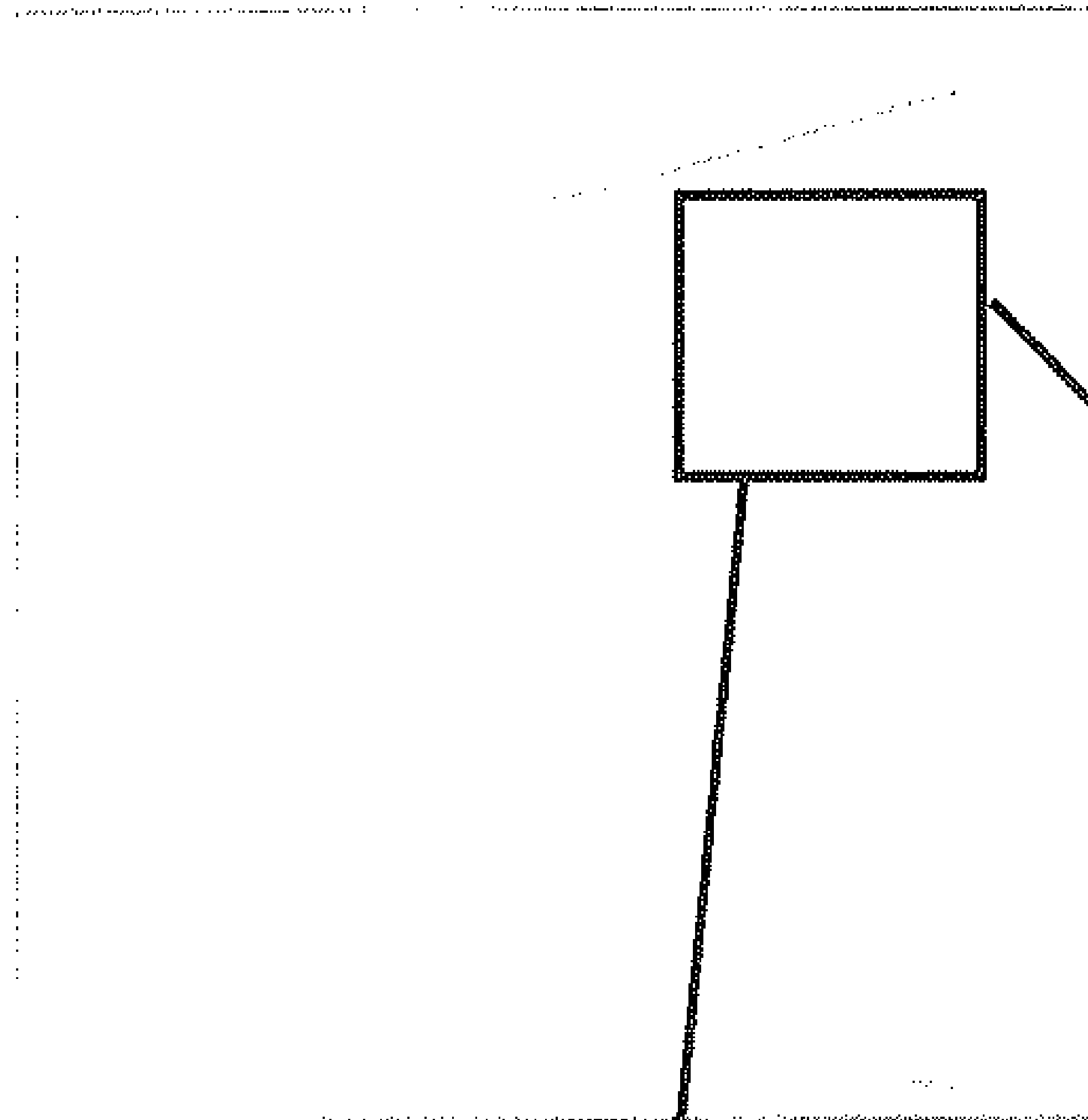
A ce jour, la partie UA, en réserve, n'a plus d'intérêt pour la commune et son projet, attendu que le site du CREUX BLEU a été acquis par la commune.

La surface classée en UA est trop grande pour ce que nous avions prévu.

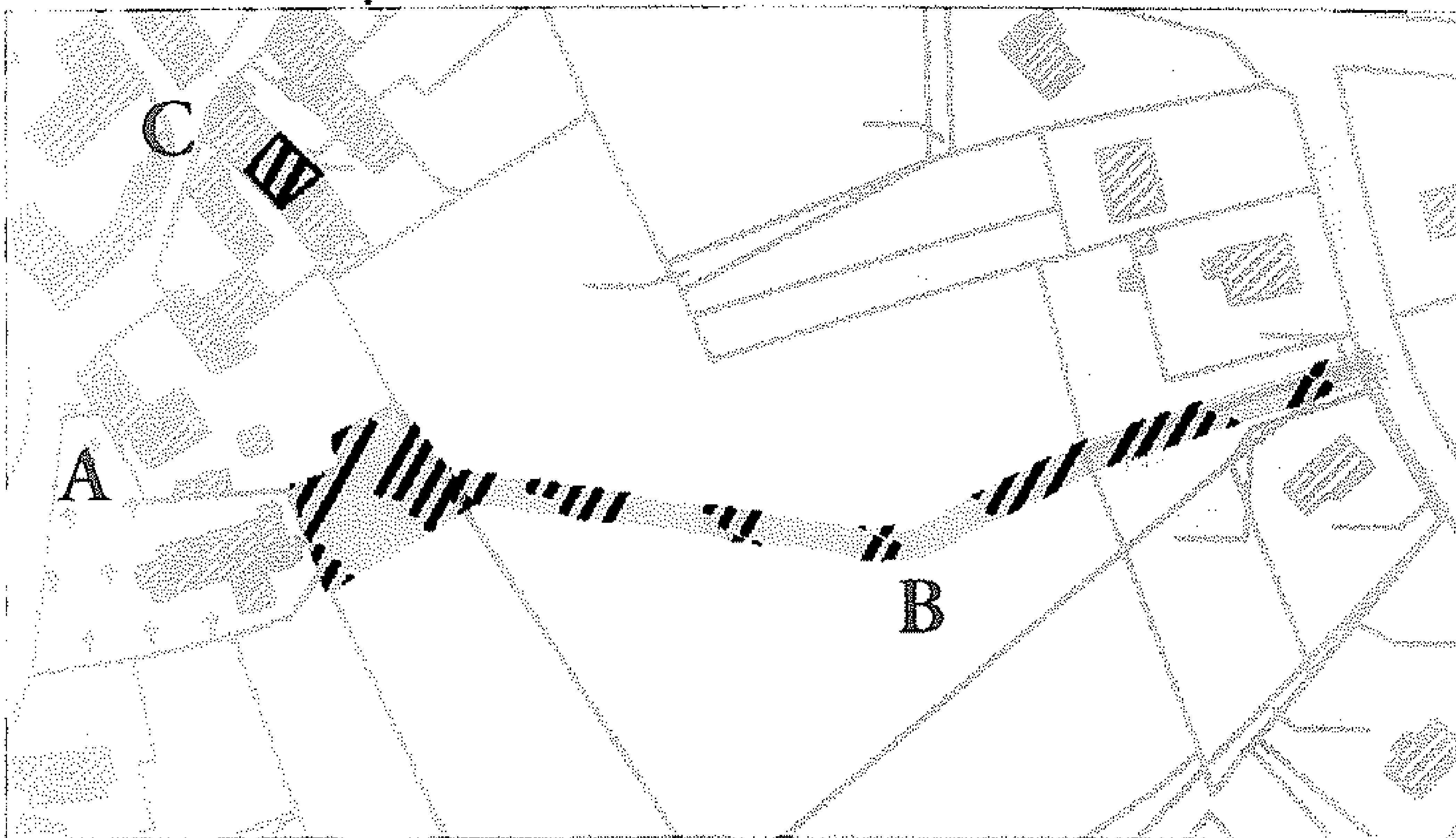
Le conseil souhaite conserver le classement de la partie N en réserve et ne pas retenir la partie en zone UA en réserve (2300m² environ).

Le projet de la commune n'est pas affaibli par cette décision, le « Creux Bleu » est devenu propriété de la commune, pièce principale du projet ; il reste en réserve, sur le site, environ 1000 m².

Carte des emplacements réservés



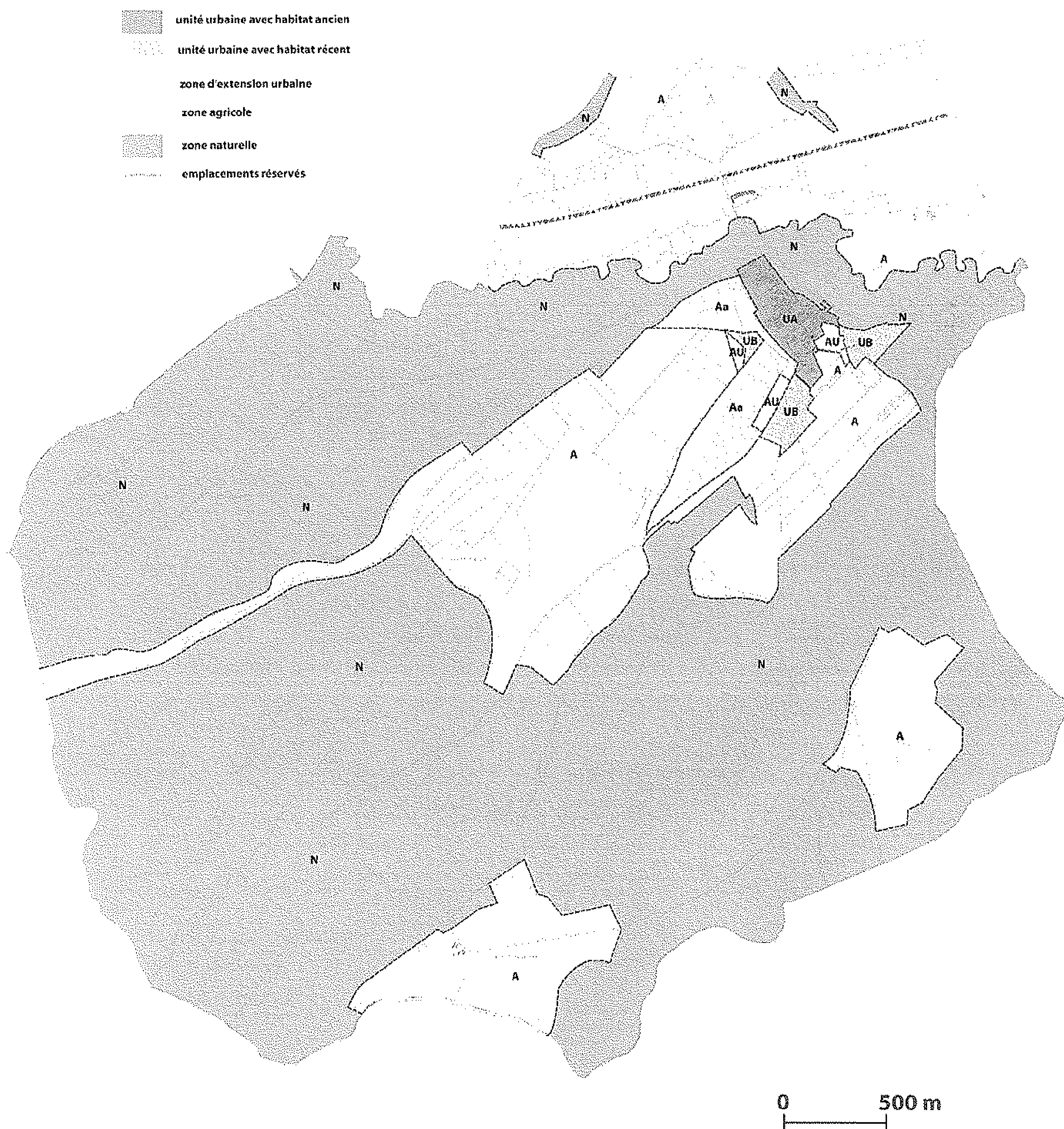
(éch. 1/2000ème)



Liste des emplacements réservés

N° figurant sur le plan ci-joint	Zones ou secteurs	Désignation des opérations	Bénéficiaires	Longueur ou surfaces approximatives
A	UA	Extension du cimetière	Commune de Villecomte	740 m2
B	AU, UB	Accès au cimetière et à la zone AU	Commune de Villecomte	195 ml sur 6m de large
C	UA	Assainissement des bâtiments communaux	Commune de Villecomte	110 m2
D	A	Route Départementale 901	Conseil Général de Côte d'Or	18 mètre le long de la RD 901 (2,3 km sur la commune)
E	N	Aménagement du Creux Bleu	Commune de Villecomte	3300 m2
F	N	Protection du cours d'eau "l'Ignon"	Commune de Villecomte	5 mètres sur 1750 ml

Zonage - Commune de Villecomte



RÉPUBLIQUE FRANCAISE
DÉPARTEMENT DE CÔTE D'OR

Plan Local d'Urbanisme de Villecomte

PREFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

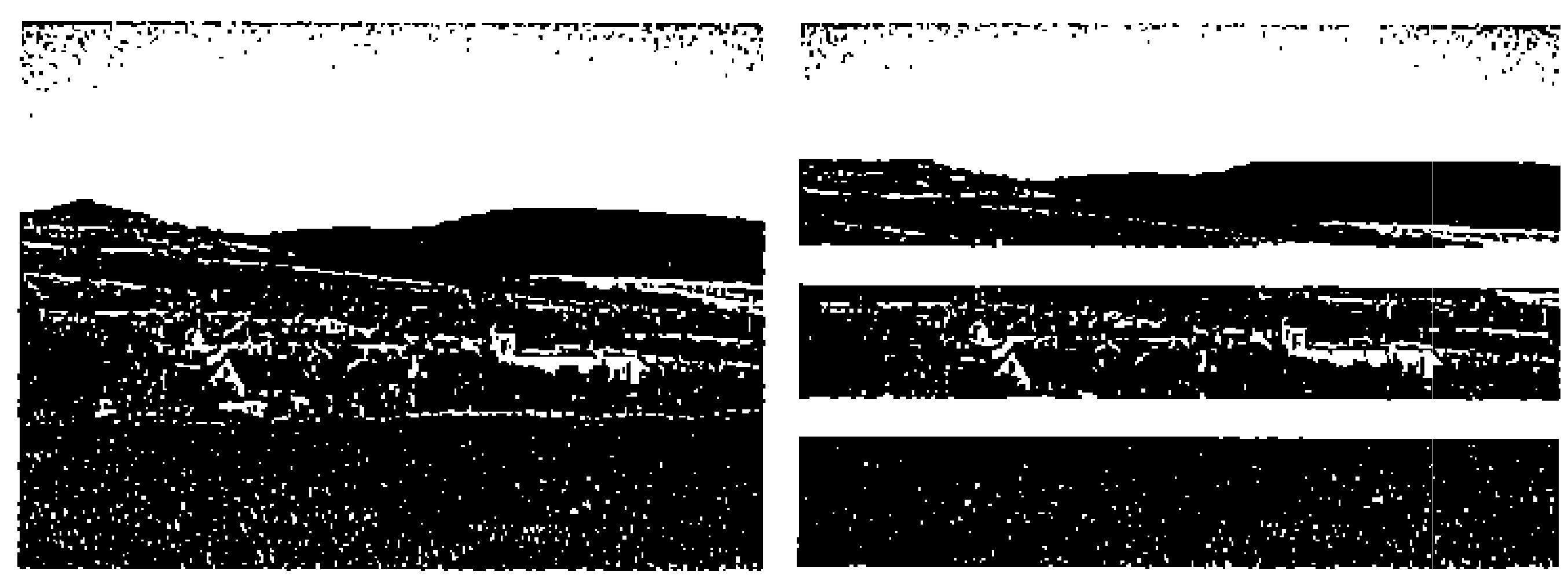
30 MARS 2004



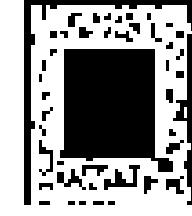
I - Rapport de présentation

*P.L.U. approuvé par délibération
du Conseil Municipal le 19 mars 2004*

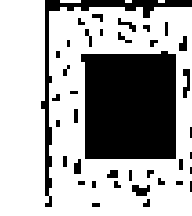
3



Cogit Habilis



PREAMBULE



Par délibération du 7 septembre 2001, le Conseil municipal de Villecomte a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans un souci de s'adapter à la loi S.R.U et de maîtrise du développement de la commune, de l'aménagement de son espace et de la protection des espaces naturels.

Conformément à l'article R. 123.2 du Code de l'Urbanisme, le présent rapport de présentation :

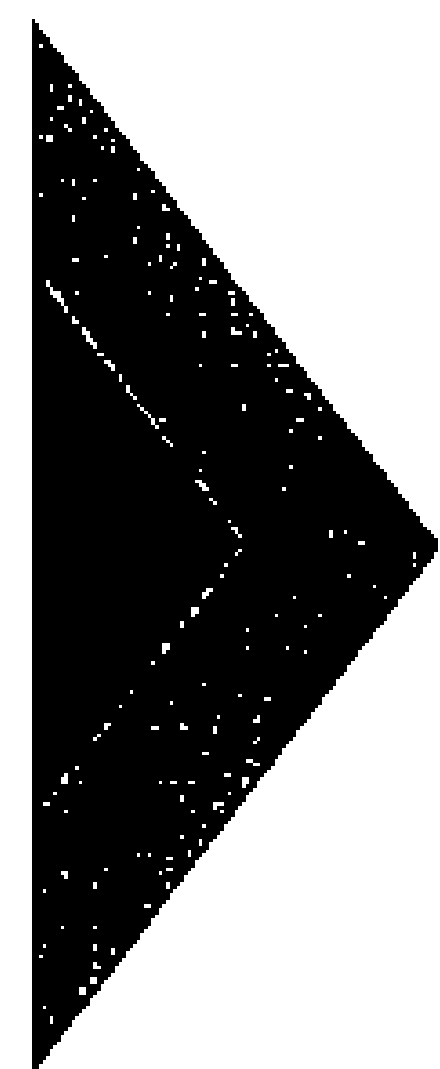
- expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 (*«Les Plans Locaux d'Urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.»*) ;
- analyse l'état initial de l'environnement ;
- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L. 121.1 et des dispositions mentionnées à l'article L. 111.1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L. 123-2 ;
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

S O M M A I R E

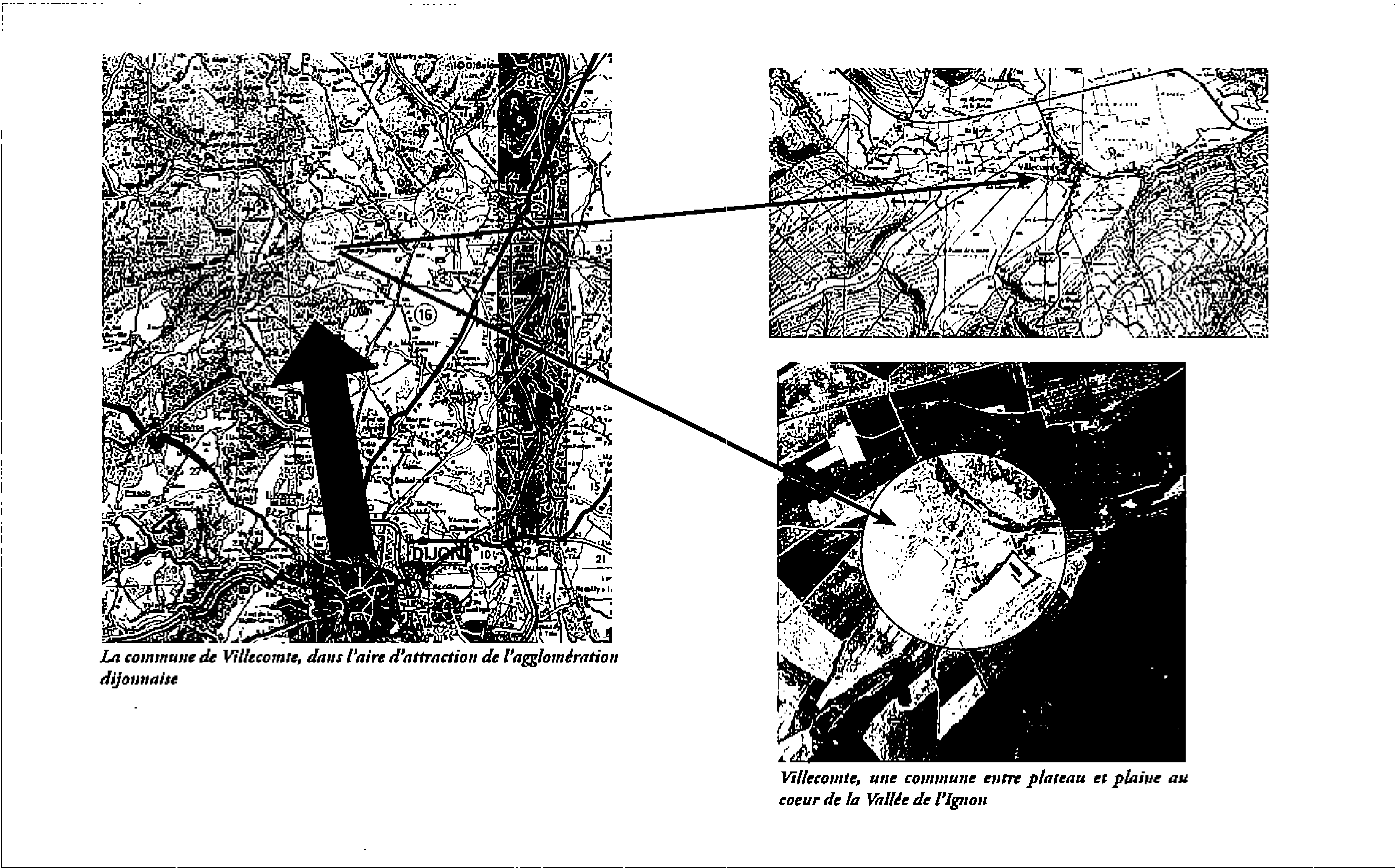
►	PREMIERE PARTIE : Exposé du diagnostic, analyse de l'état existant et perspectives d'évolution.....	7
	Localisation de la commune de VILLECOMTE	9
	1. Contexte socio-démographique de VILLECOMTE.....	13
	2. Contexte environnemental, paysager et organisation urbaine.....	29
►	DEUXIEME PARTIE : Parti d'aménagement et dispositions du P.L.U.	71
	1. Les options d'aménagement	73
	2. Le découpage du territoire communal en zones	81
	2.1. Les zones urbaines	83
	2.2. Les zones à urbaniser	91
	2.3. La zone agricole.....	95
	2.4. La zone naturelle	99
	2.5. Superficie des zones	103
►	TROISIEME PARTIE : Justification par rapport aux contraintes supra-communales	105
	1. Respect des servitudes d'utilité publique.....	107
	2. Prise en compte des autres prescriptions nationales.....	109

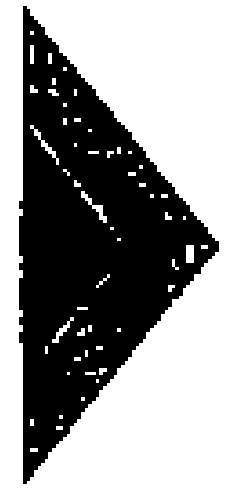
P R E M I E R E P A R T I E

EXPOSÉ DU DIAGNOSTIC, ANALYSE DE L'ÉTAT EXISTANT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION



LOCALISATION DE LA COMMUNE DE VILLECOMTE





La Commune de Villecomte, au coeur de la campagne bourguignonne

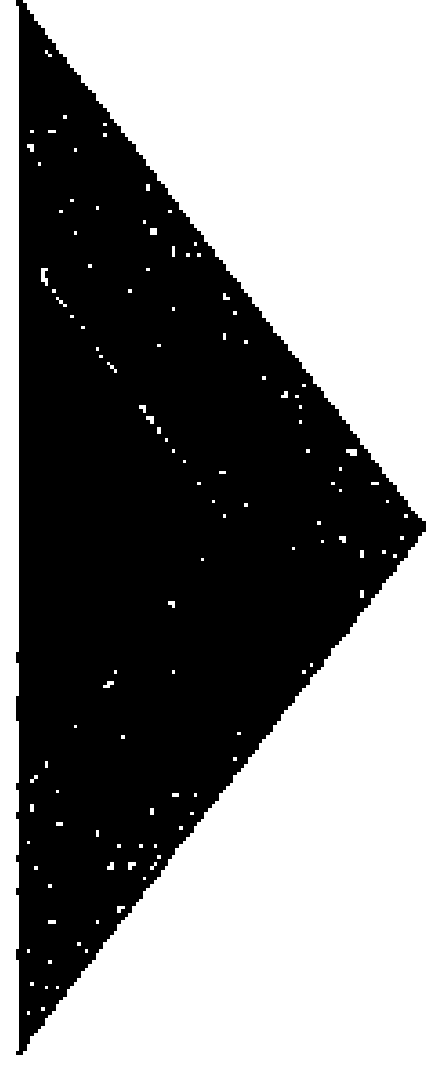
La commune de Villecomte, un village bourguignon dans l'aire d'attractivité de l'agglomération dijonnaise

La situation géographique de la commune de Villecomte démontre la vitalité de la campagne bourguignonne qui compte près de 2000 bourgs de moins de 3 500 habitants.

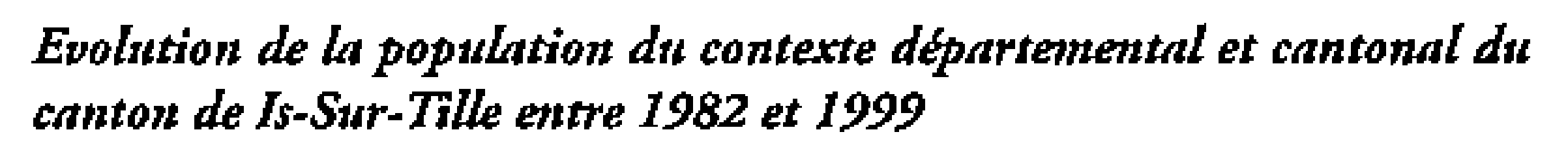
La commune de Villecomte est au coeur du canton de Is-sur-Tille dans une région où l'attractivité de la ville de Dijon conduit les communes à maîtriser leur développement pour améliorer leur cadre de vie et préserver la qualité de la vie de leurs habitants. La concrétisation de ces deux enjeux fondamentaux permet de renforcer l'attractivité du territoire communal.

La situation géographique de la commune de Villecomte lui permet également de dégager des qualités paysagères, environnementales et patrimoniales fortes qui sont le Creuset de l'identité communale. Construire l'image d'une commune «où il fait bon vivre et venir» est un enjeu essentiel pour toucher au coeur de la vitalité du village.

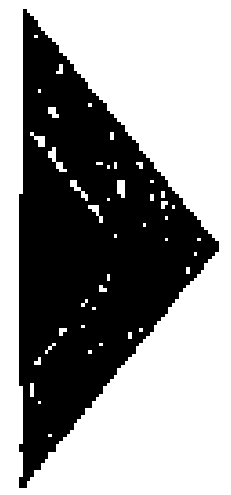
La commune de Villecomte se situe à 5 km environ de Marcilly-sur-Tille, et se trouve environ à 30 kilomètres de l'agglomération dijonnaise.



I.1 CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE DE VILLECOMTE



	Population en 1982	Population en 1990	Population en 1999	Evolution 1982-1990 en %	Evolution 1990-1999 en %	Evolution 1982-1999 en %
Dijon ville	140942	146703	149867	4,1	2,2	6,3
Agglomération dijonnaise	236828	251803	280843	6,2	3,7	10,1
cantons :						
Is-sur-Tille	10840	11234	11561	2,7	2,8	5,7
Saint-Seine-L'Abbaye	2833	2893	2994	2,1	1,4	3,6
Mirebeau	7027	7232	7543	2,8	4,3	7,3
Pontallier-sur-Seine	8575	8777	9058	3,1	4,2	7,4
Département Côte d'Or	473548	483866	509755	4,3	2,8	7,0



Une évolution démographique favorable à l'agglomération dijonnaise et aux territoires proches des axes autoroutiers

Une croissance démographique issue du phénomène de péri-urbanisation

Avec une évolution de 7 % en 20 ans, la croissance démographique de la Côte d'Or peut être qualifiée de dynamique. A titre de comparaison le Jura voisin n'a évolué que faiblement avec une hausse de 3 %.

Cette hausse démographique en Côte d'Or est cependant très fortement liée au fort solde naturel des principales villes du département. Celui-ci dépasse les 10 % à Dijon.

Le solde migratoire du département est de - 0,3 % sur les vingt dernières années. Il est cependant proche de 4 % à Dijon pour la même période. Concrètement, ces chiffres signifient que bien qu'aillant une croissance démographique de plus de 6 % en 20 ans, environ 8 000 habitants ont quitté l'agglomération dijonnaise pour la grande couronne de la capitale régionale.

Ceci a été rendu possible par le renforcement de l'accessibilité des territoires grâce à la généralisation de l'automobile et à l'amélioration des moyens de communication. Cette meilleure accessibilité autorise une dissociation sans précédent du lieu de travail et du domicile. Ainsi, de plus en plus de personnes préfèrent aujourd'hui s'installer dans *un cadre de vie de qualité «à la campagne»*.

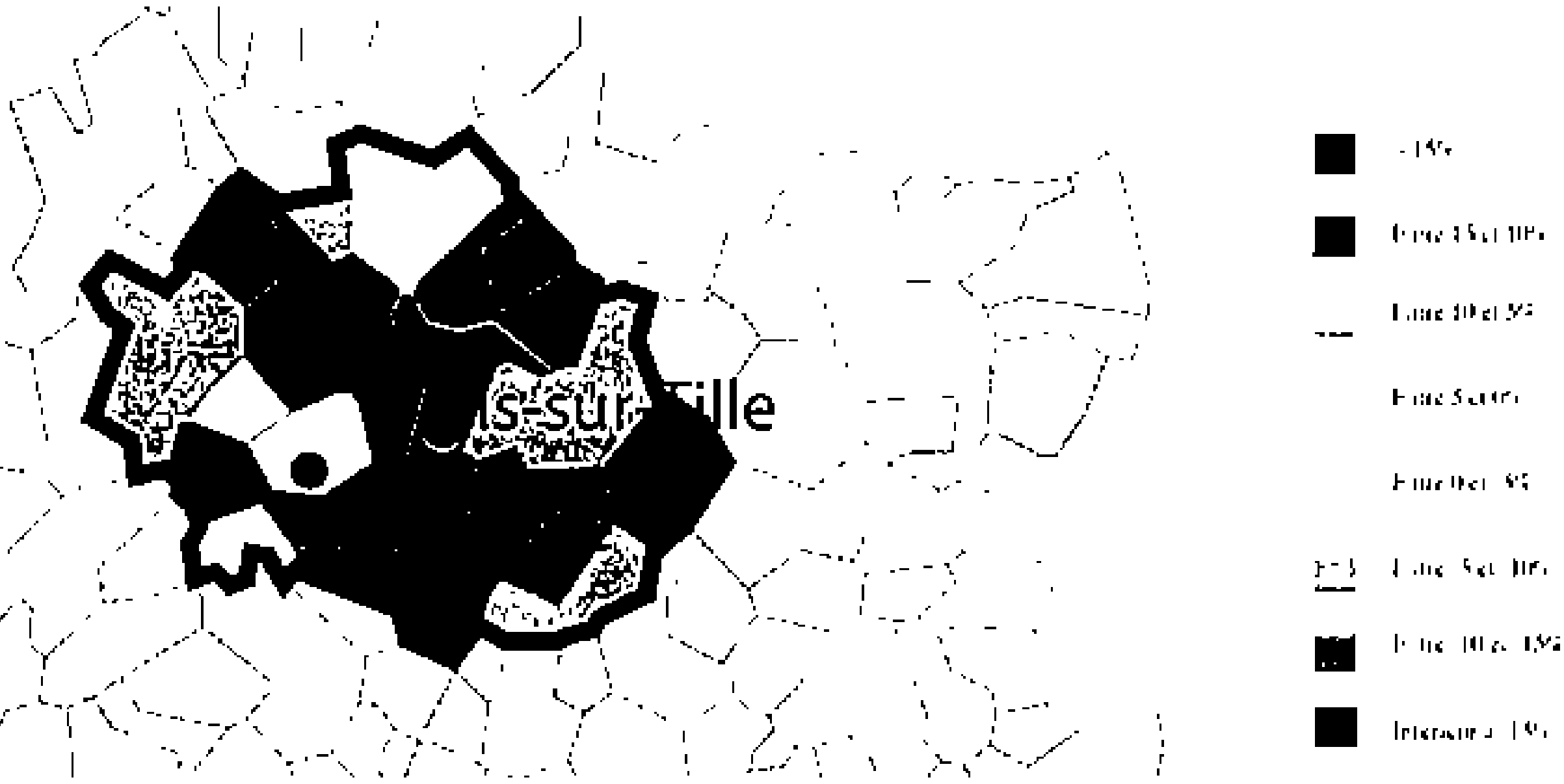
Une vitalité démographique qui touche progressivement les cantons situés au nord de l'agglomération dijonnaise

En raison du phénomène de péri-urbanisation, les cantons du «Grand Dijon» (c'est-à-dire les territoires qui ceinturent l'agglomération dijonnaise) connaissent une forte vitalité démographique avec une croissance de leur population de 10 à 28 % entre 1982 et 1999 - soit deux à quatre fois supérieure à la croissance de la Côte d'Or ou de Dijon. A la périphérie nord de cette couronne, les cantons de Is-sur-Tille, Mirebeau ou Pontallier-sur-Saône bénéficient également de la venue de nouvelles populations mais leur croissance démographique, comprise entre 6% et 7,5%, est moindre. ***La maîtrise de la croissance démographique constituera un enjeu majeur pour ces territoires en raison de leur position géographique attractive.***

Dans ce contexte, les communes doivent se positionner par rapport au type de croissance souhaitée. En effet, cette question soulève des enjeux fondamentaux en terme de vitalité et de qualité de vie. L'appareil commercial, les services ou encore la vie associative, ainsi que les qualités paysagères d'un village sont liés à des caractéristiques démographiques telles que le nombre d'habitants, le type de population ou encore sa vitesse d'accroissement.

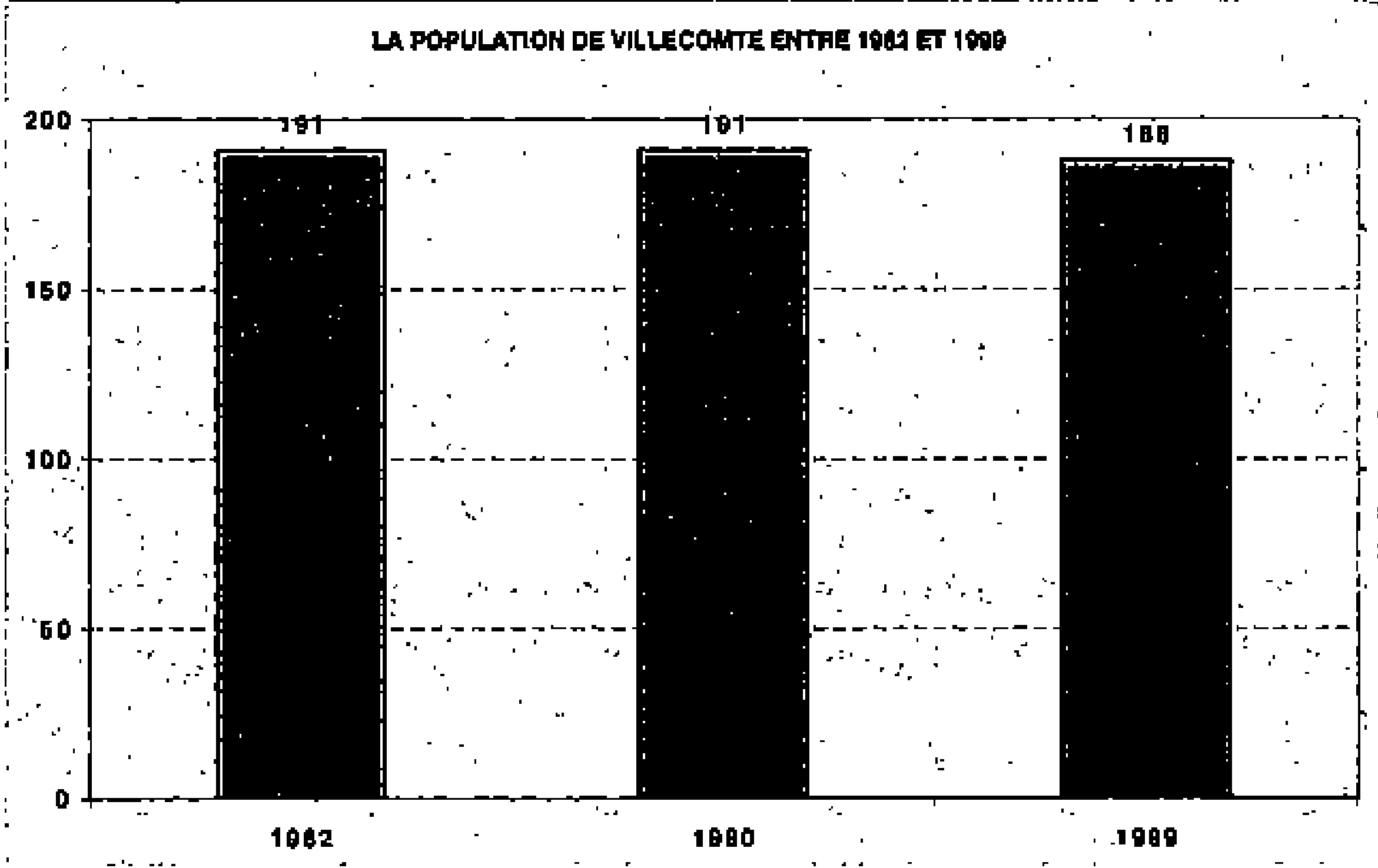
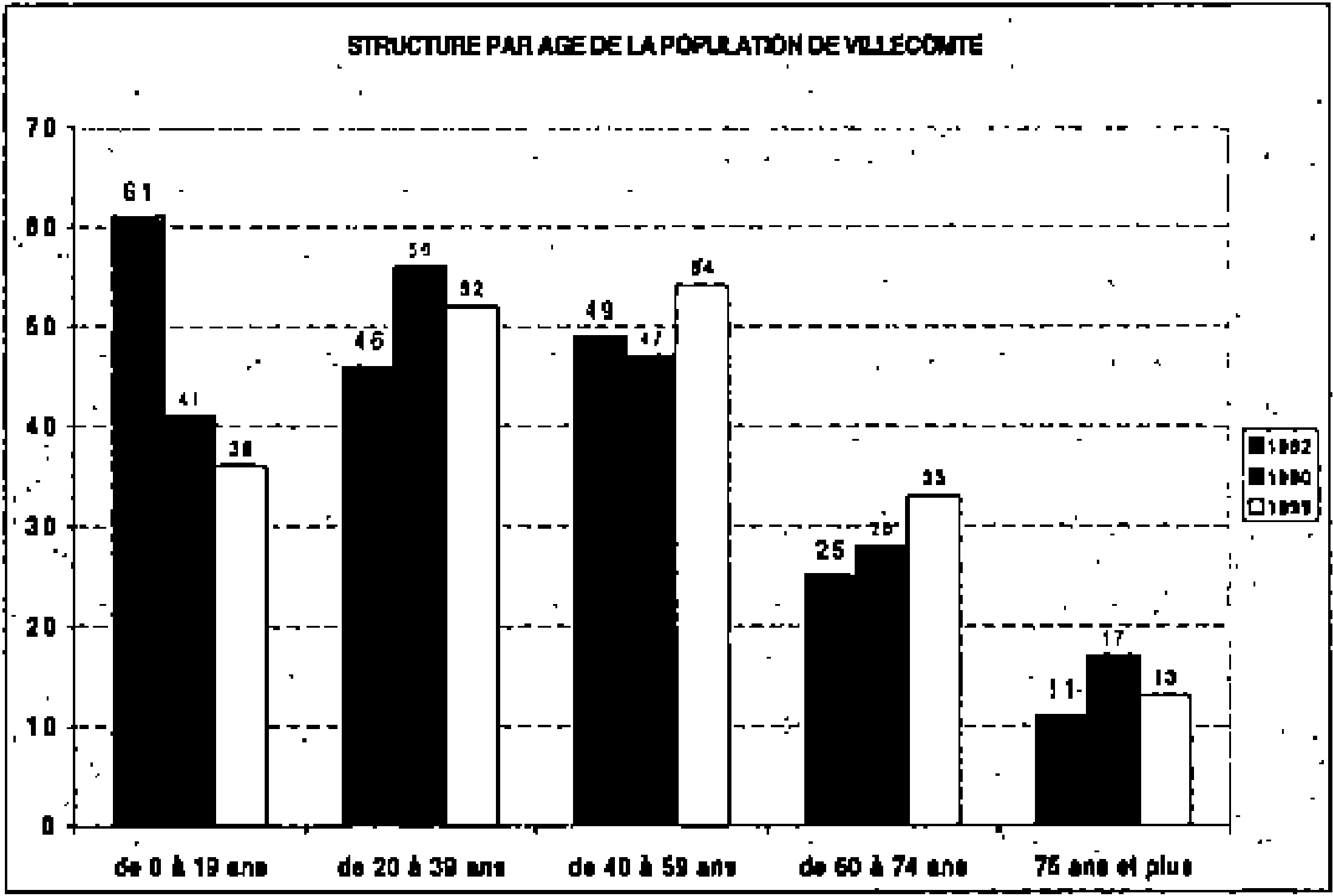
Le canton de Is-sur-Tille, dont la population s'est accrue de 5,7% en vingt ans, est particulièrement concerné par ces enjeux.

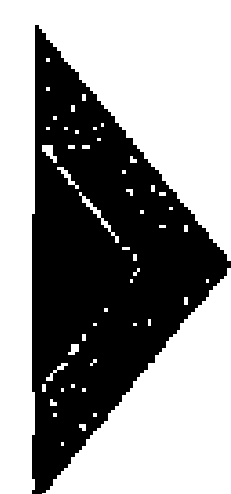
Evolution de la population pour les communes du canton de Is-sur-Tille entre 1982 et 1999



Evolution de la population à Villecomte dans son environnement cantonnai entre 1982 et 1999

	Population en 1982	Population en 1990	Population en 1999	Evolution 1982-1990 en %	Evolution 1990-1999 en %	Evolution 1982-1999 en %
canton de Is-Sur-Tille	10840	11234	11661	2,7	2,0	5,7
Is-Sur-Tille	4200	4060	3920	-3,0	-3,1	-6,6
autres communes du canton	3740	7104	7036	82,1	8,3	104,1
Villecomte	191	181	188	0,0	-1,0	-1,0





La dynamique démographique de Villecomte

Villecomte, une commune qui ne profite pas de la dynamique démographique du «Grand Dijon»

Alors que la population du canton de Is-sur-Tille augmente de 5,7% ces vingt dernières années, la population de la commune de Is-sur-Tille diminue dans le même temps de 6,5%. ce sont donc l'ensemble des petites communes rurales du canton qui ont le plus bénéficié de *la dynamique démographique du «Grand Dijon»*.

Comparativement aux petites communes rurales qui ont profité du phénomène de péri-urbanisation, la commune de Villecomte a vu sa population stagner au cours des vingt dernières années. Ainsi, au début des années 80, la commune de Villecomte compte 191 habitants alors qu'aujourd'hui leur nombre s'élève à 188.

La commune de Villecomte ne parvient pas aujourd'hui à bénéficier des potentialités démographiques offertes par sa position géographique.

La problématique de l'évolution de la population constitue donc un enjeu majeur pour renforcer la vitalité de la commune de Villecomte, avec *l'arrivée de nouvelles populations représentant un nouveau souffle pour le village*.

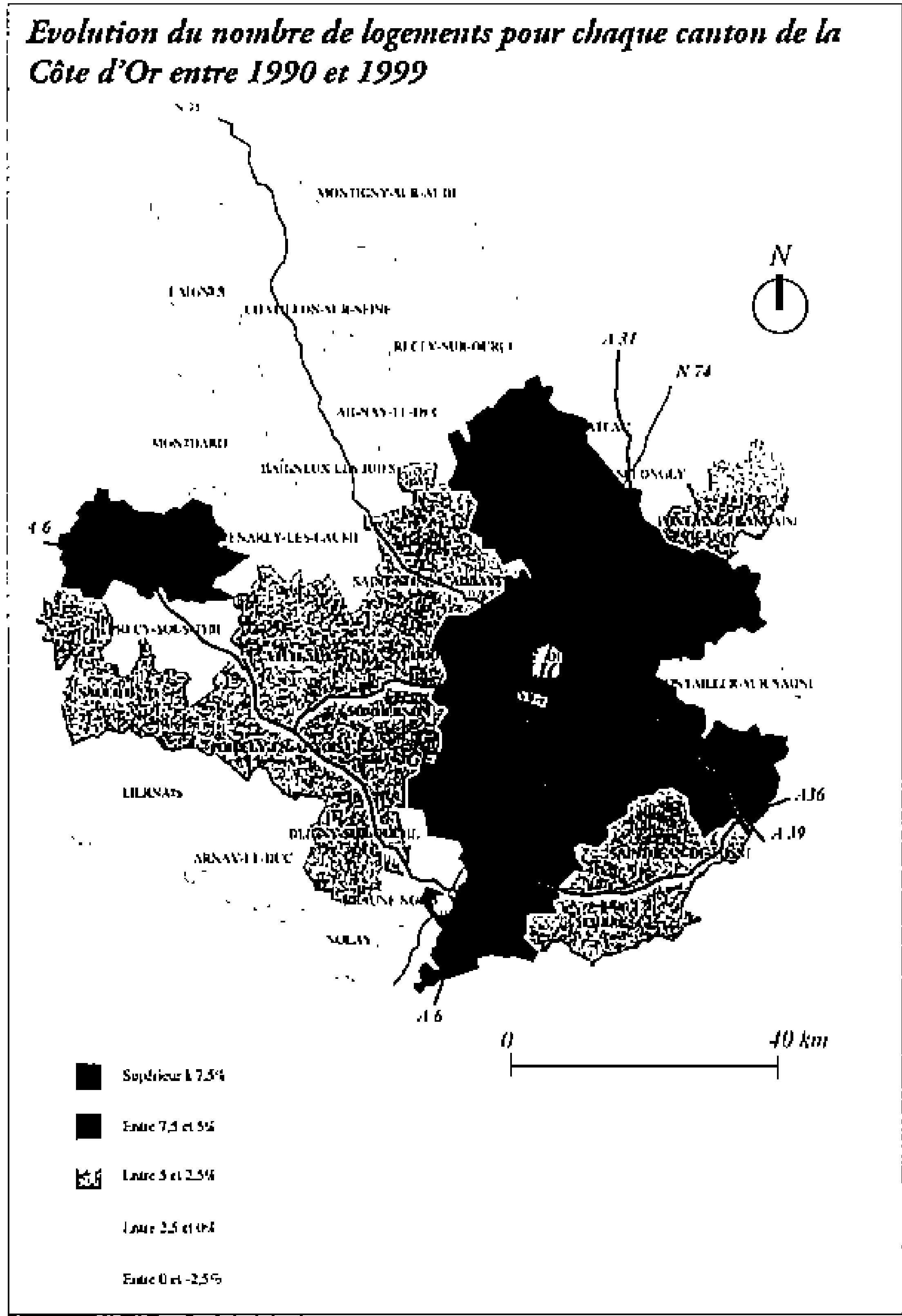
Un objectif démographique de 250 habitants d'ici 2015 pour la commune de Villecomte

Même si le dynamisme démographique de Villecomte est plus faible que celui des communes qui l'environnent, son potentiel d'accroissement est bien réel.

La commune de Villecomte doit donc s'interroger sur son devenir en terme de vitalité et de qualité du cadre de vie.

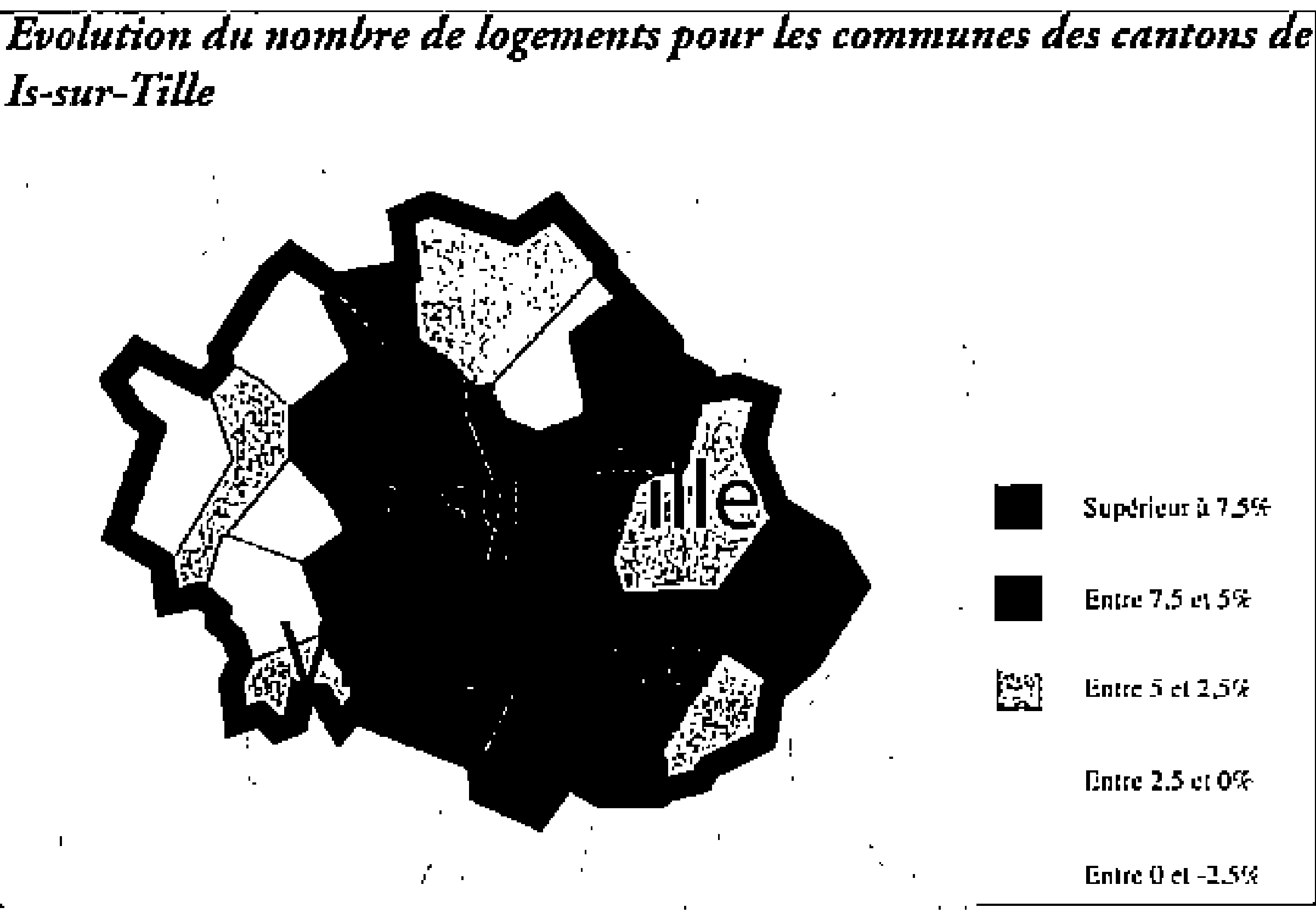
La réalisation d'*un objectif démographique maîtrisé de 250 habitants sur une quinzaine d'années* renforcerait la vitalité du village. Cet objectif d'évolution démographique douce constituerait le moyen d'assurer le renouvellement des classes d'âge les plus jeunes. Celles-ci sont en effet menacées puisque les jeunes de 0 à 19 ans sont aujourd'hui 36 alors qu'il étaient 61 en 1982. Ce sont précisément les plus jeunes qui animent en permanence la vie du village.

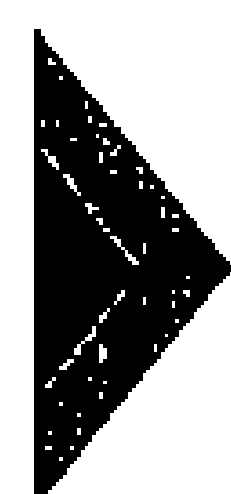
En terme de cadre de vie, la réalisation de cet objectif n'altérerait pas *les qualités paysagères du village et préserverait son identité*.



Evolution du nombre de logements dans le contexte départemental et cantonal du canton de Is-sur-Tille

	Nombre de logements 1990	Nombre de logements 1999	Evolution 1990-1999 en %
Dijon ville	69721	80755	15,8
Agglomération dijonnaise	107613	124210	15,4
cantons :			
Is-Sur-Tille	4573	4847	6,0
Saint-Selme-L'Abbaye	1562	1625	4,0
Mirebeau	3062	3226	5,4
Pontallier-sur-Saône	3301	3355	1,6
Département Côte d'Or	220538	242282	9,9





Une vitalité de l'habitat

Taille des ménages en 1990 et en 1999 à Villecomte et dans son environnement départemental et cantonal

	Nombre de personnes par logement 1990	Nombre de personnes par logement 1999
Villecomte	2,35	2
cantons :		
Is-Sur-Tille	2,45	2,4
Saint-Selne-L'Abbaye	1,85	1,8
Mirebeau	2,4	2,3
Pontallier-sur-Saône	2	2,1
Dijon ville	2,3	2,1
Département de la Côte d'Or	2,61	2,42

Une dynamique de l'habitat indissolublement liée à la croissance démographique

La problématique de l'habitat constitue un élément moteur de la vitalité des communes de la Côte d'Or. Cette problématique est indissolublement liée à celle de l'évolution démographique. C'est l'offre d'habitat qui détermine les possibilités de rester dans une commune ou de venir s'y installer.

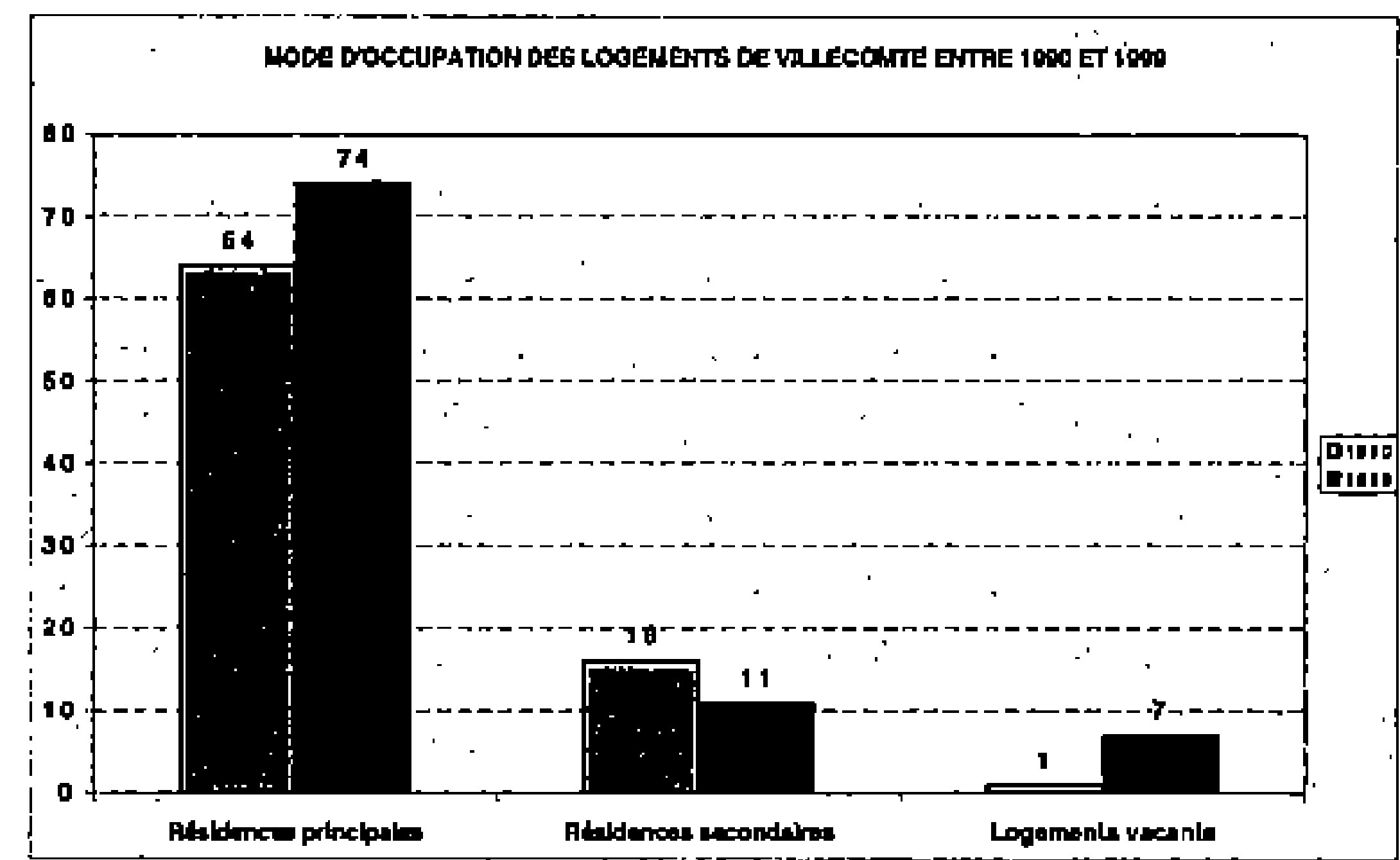
La dynamique départementale de l'habitat est très forte avec une progression de 10% du parc de logements. Ce sont les grandes agglomérations (Dijon +16%) qui soutiennent cette dynamique.

Cependant, il faut constater que même si la courbe des logements est indexée à celle de la population, la croissance de l'habitat est supérieure. Ceci est dû à la diminution de la taille des ménages, elle même liée à l'allongement de la durée de la vie.

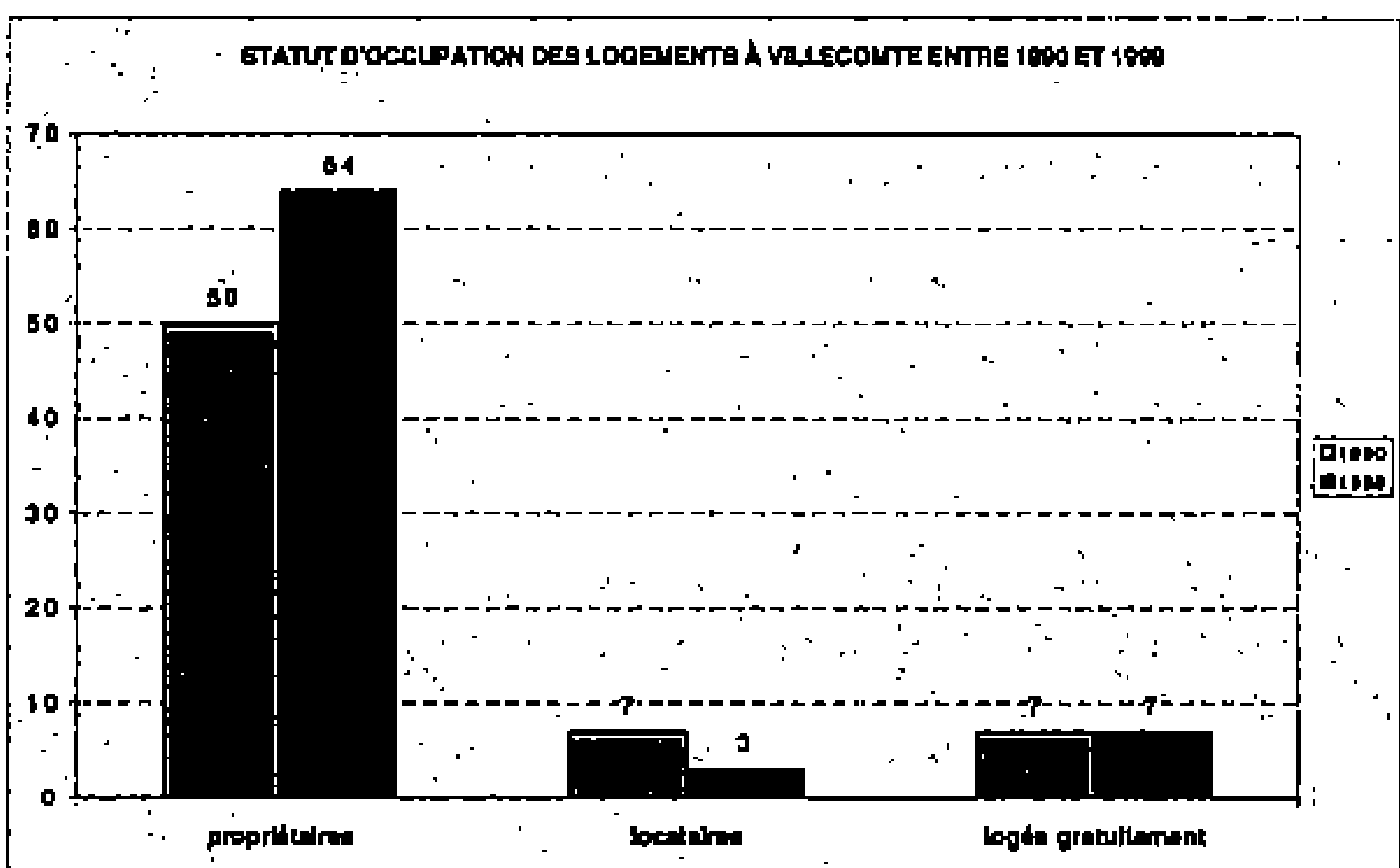
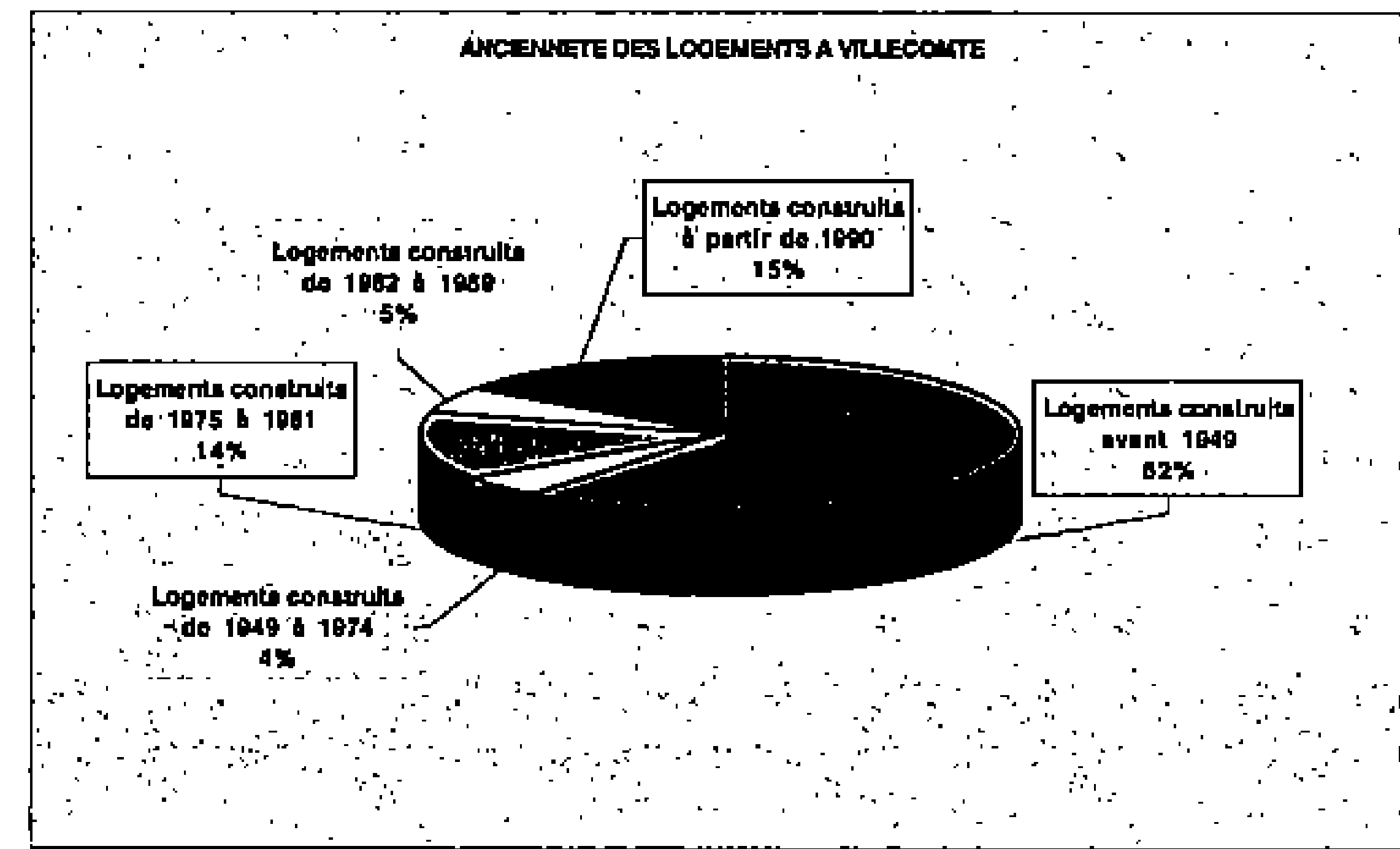
Ce phénomène est particulièrement évident à Villecomte où le parc de logements a augmenté de 13,6% entre 1990 et 1999 alors que la population a diminué de 1,6% sur la même période. C'est la forte diminution du nombre de personnes par logement qui est passée de 2,35 à 2 qui explique ce phénomène. Par comparaison, le nombre de personnes par logements est passé de 2,61 à 2,42 pour l'ensemble du département entre 1990 et 1999.

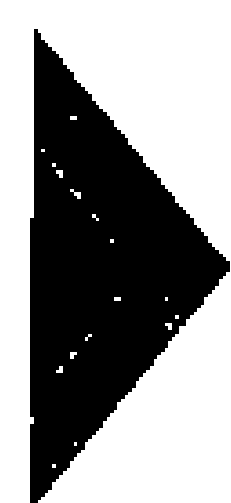
Evolution du nombre de logements à Villecomte et dans son contexte cantonal entre 1990 et 1999

	Nombre de logements 1990	Nombre de logements 1999	Evolution 1990-1999 en %
canton de Is-Sur-Tille	4573	4847	6,0
Is-Sur-Tille	1530	1611	5,3
autres communes du canton	3043	3236	6,3
Villecomte	81	92	13,6



Ancienneté des logements dans la commune de Villecomte





Villecomte face à la structuration de l'offre d'habitat

Développer une offre d'habitat diversifiée : un élément moteur pour la vitalité de la commune de Villecomte

Du fait de sa situation géographique attractive en périphérie de l'agglomération dijonnaise, la commune de Villecomte a vu s'accroître son parc de logements de façon significative ces dix dernières années. Le parc de logements a en effet augmenté de 13,6%.

Néanmoins, dans la mesure où la population de Villecomte n'a pas augmenté pendant cette période, c'est avant tout la diminution de la taille des ménages qui explique l'augmentation du parc de logements. Le nombre de personnes par logement est en effet passé de 2,35 à 2 entre 1990 et 1999.

De plus, Villecomte est une commune de résidence qui ne propose pas d'autres alternatives à la propriété individuelle (86 % du parc de logements en 1999) telle que le logement locatif.

Développer une offre d'habitat significative et diversifiée consitue donc un enjeu majeur pour Villecomte en terme de vitalité. En effet, l'accroissement du nombre de logements tout comme l'augmentation des *logements locatifs qui génèrent la venue de populations jeunes et renouvelables, sont essentiels pour renforcer la vitalité de la commune.*

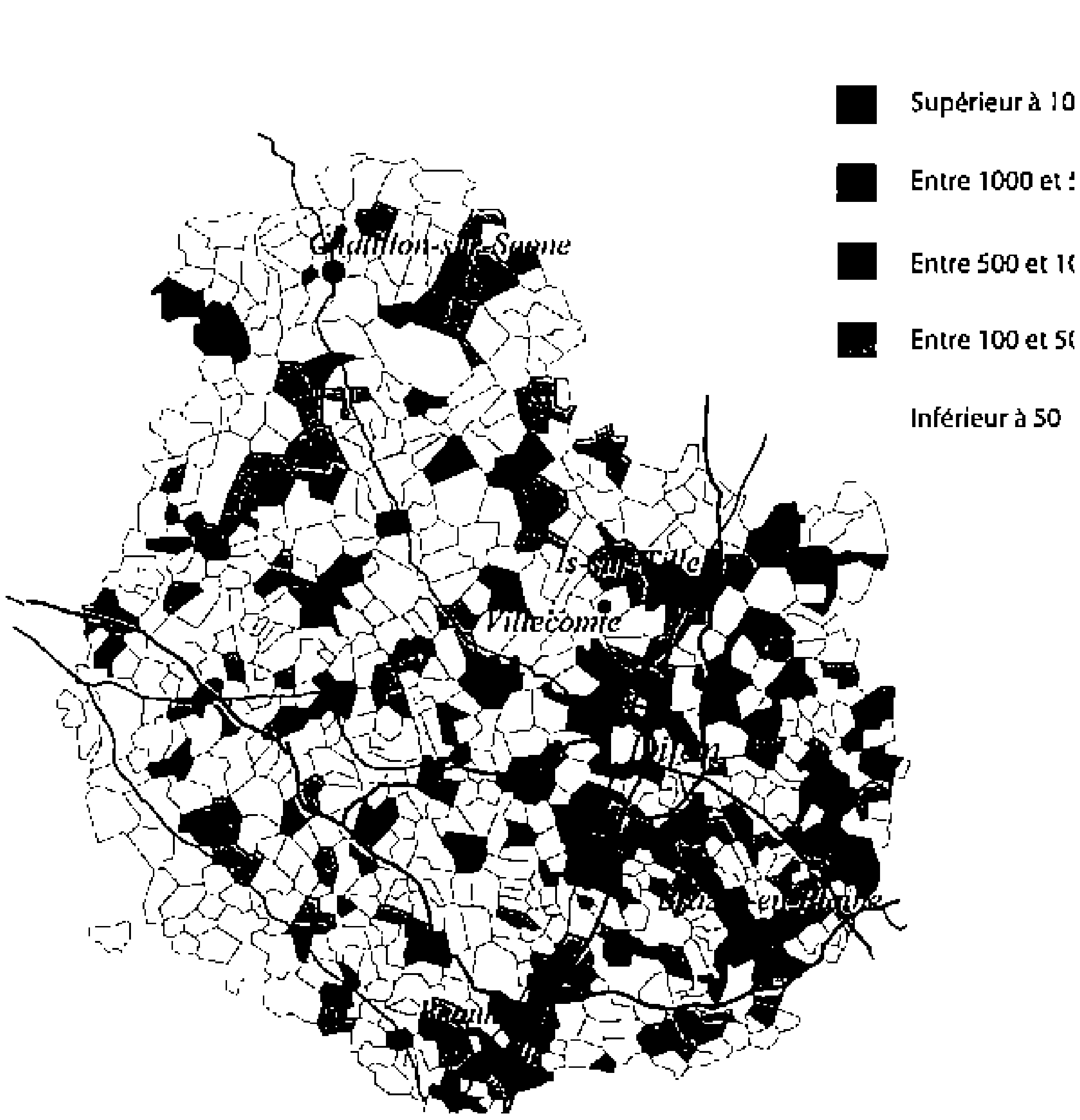
Une augmentation de 25 logements d'ici 2015 pour répondre aux objectifs démographiques

Avoir un objectif ambitieux de vitalité démographique nécessite la mise en place d'une réelle politique de l'habitat par la commune de Villecomte.

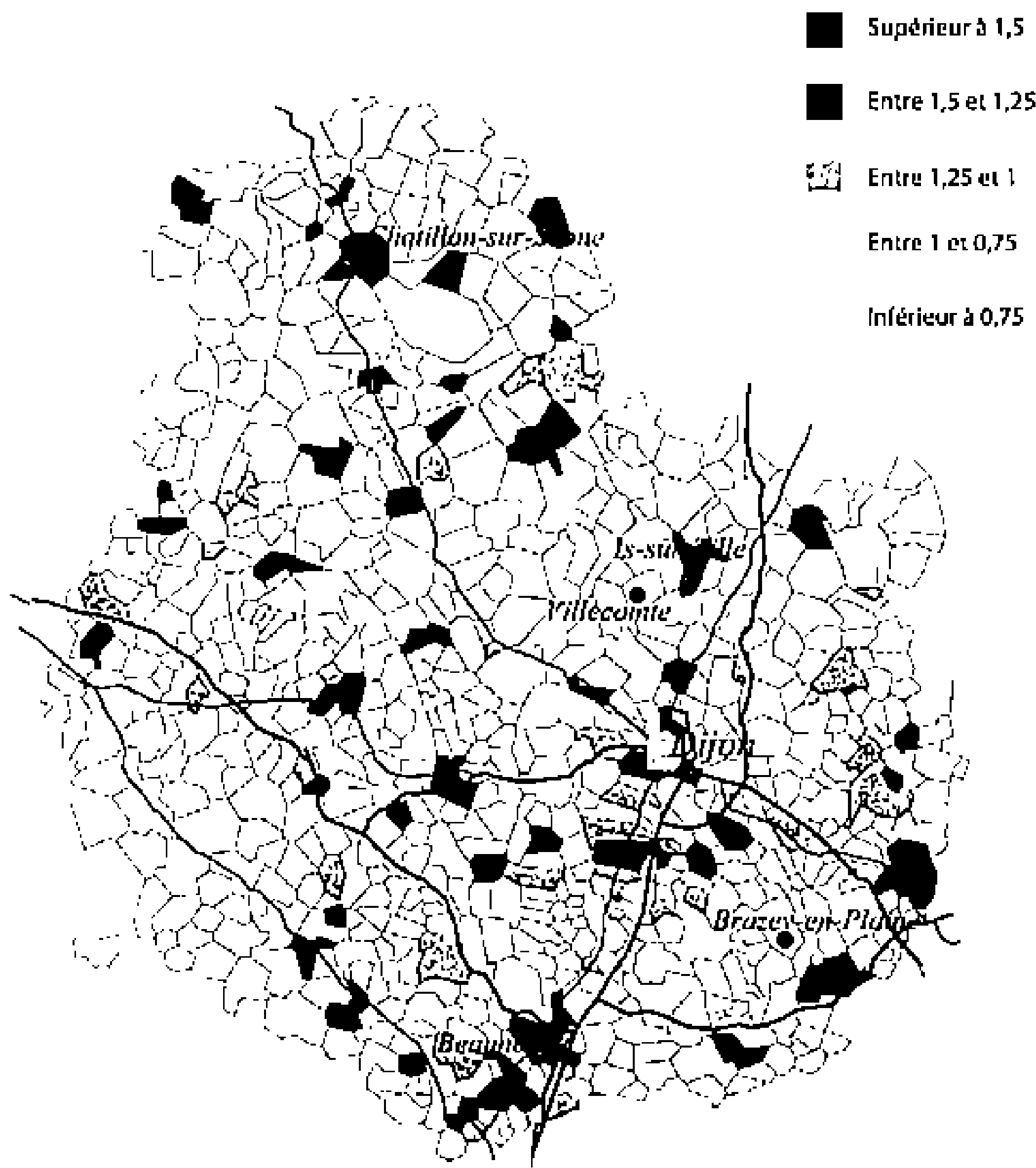
En terme quantitatif et pour répondre aux objectifs démographiques fixés, il *sera nécessaire de générer une offre de 25 logements supplémentaires d'ici 2015.*

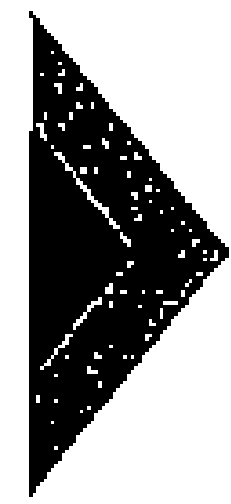
En terme qualitatif, il est nécessaire de mettre en oeuvre les moyens qui permettront de développer l'offre locative pour assurer un développement équilibré du territoire communal. L'augmentation du nombre de logements locatifs génère en effet la venue de populations jeunes et renouvelables essentielles pour la vie du village. La réalisation d'une offre de logements locatifs permet à la commune de Villecomte de *proposer une solution aux ménages dans la première étape de leur itinéraire résidentiel* : les jeunes couples ont besoin de louer un logement avant de pouvoir accéder à la propriété.

Répartition du nombre d'actifs par commune en Côte d'Or en 1999



Rapport emplois/actifs en Côte d'Or en 1999





Une évolution de l'emploi qui profite aux grandes agglomérations

	Nombre d'emplois en 1990	Nombre d'emplois en 1999	Evolution 1990-1999 en %
Dijon ville	78736	81830	2,78
Agglomération dijonnaise	118086	123757	4,8
cantons :			
Le-Sur-Tille	3627	3243	-10,6
Saint-Saïne-L'Abbaye	636	688	+10,0
Mirebeau	1698	1721	+1,4
Pontallier-sur-Saône	1676	1646	-1,2
Département Côte d'Or	208692	208127	-3,73

	Nombre d'actifs en 1990	Nombre d'actifs en 1999	Evolution 1990-1999 en %
Dijon ville	89488	90336	1,48
Agglomération dijonnaise	97338	99781	2,44
cantons :			
Le-Sur-Tille	4381	4890	+11,8
Saint-Saïne-L'Abbaye	1188	1189	+0,3
Mirebeau	2847	3211	+12,4
Pontallier-sur-Saône	2349	2699	+15,2
Département Côte d'Or	208693	208128	-2,71

	Rapport emplois/actifs en 1990	Rapport emplois/actifs en 1999	Evolution 1990-1999 en %
Dijon ville	1,34	1,36	+1,60
Agglomération dijonnaise	1,13	1,16	+2,88
cantons :			
Le-Sur-Tille	0,83	0,87	+18,20
Saint-Saïne-L'Abbaye	0,86	0,88	+11,31
Mirebeau	0,68	0,62	-10,34
Pontallier-sur-Saône	0,88	0,82	-10,14
Département Côte d'Or	1	1,01	+1

Une dynamique économique qui induit une polarisation de l'emploi

Au niveau départemental, l'évolution globale de l'emploi démontre un territoire en bonne santé économique. Cette bonne santé économique repose essentiellement sur une polarisation de l'emploi dans les grandes agglomérations.

Le rapport emplois/actifs donne la mesure de la polarisation de l'emploi. En Côte d'Or, la ville de Dijon présente un rapport équivalent à 1,5.

Confrontée à la carte de l'évolution démographique, la croissance de l'emploi démontre que la relation domicile-travail s'établit dans un cercle de plus en plus large. Il y a une déconnexion entre le lieu de travail et l'endroit où il fait bon vivre.

La capacité démographique n'est donc plus directement liée à sa capacité à créer de l'emploi sur son territoire, mais elle est liée étroitement aux rapports avec le bassin d'emplois d'une grande agglomération.

Evolution du nombre d'emplois à Villecomte et dans son contexte communal

	nombre d'emplois en 1990	nombre d'emplois en 1999	Evolution 1990-1999 en %
canton de Is-Sur-Tille	3627	3243	-10,6
Is-Sur-Tille	2550	2236	-12,3
autres communes du canton	1077	1007	-6,5
Villecomte	28	30	15,4

Evolution du nombre d'actifs à Villecomte et dans son contexte communal

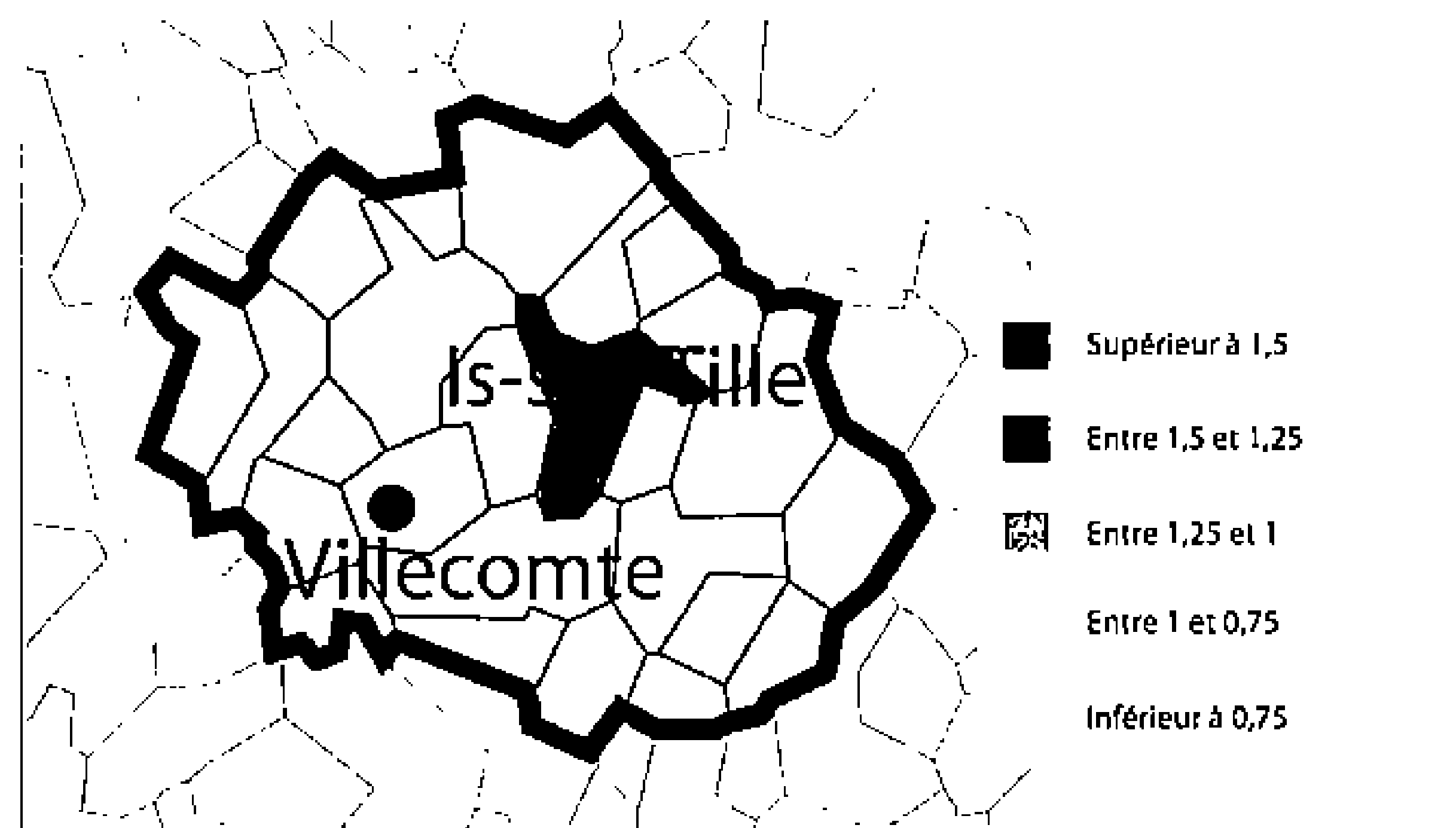
	nombre d'actifs en 1990	nombre d'actifs en 1999	Evolution 1990-1999 en %
canton de Is-Sur-Tille	4351	4850	-10,6
Is-Sur-Tille	1510	1500	-0,7
autres communes du canton	2841	3350	17,9
Villecomte	80	92	15,0

Evolution du rapport emplois/actifs à Villecomte et dans son contexte communal entre 1990 et 1999

	rapport emplois/actifs en 1990	rapport emplois/actifs en 1999	Evolution 1990-1999 en %
canton de Is-Sur-Tille	0,83	0,67	-19,3
Is-Sur-Tille	1,69	1,49	-11,8
autres communes du canton	0,38	0,3	-21,1
Villecomte	0,33	0,33	0,0

Un contexte communal défavorable à l'emploi

Rapport emplois/actifs dans les communes du canton de Is-sur-Tille en 1999



La commune de Villecomte s'inscrit dans le bassin d'emplois de l'agglomération dijonnaise

La commune de Villecomte s'inscrit dans un «territoire social» structuré autour du pôle constitué par l'agglomération dijonnaise. *Ce territoire fédère une communauté d'habitants qui vit et habite dans un cercle de 30 minutes en périphérie de la ville de Dijon.*

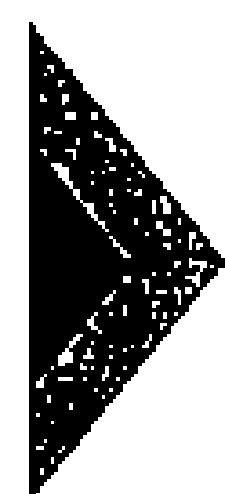
L'analyse de la dynamique du territoire départemental démontre le poids et le rôle moteur du bassin d'emplois de l'agglomération dijonnaise.

Ainsi, à l'échelle de la commune de Villecomte, le nombre d'emplois est passé de 26 à 30 entre 1990 et 1999. Le nombre d'emplois sur la commune est malgré tout peu significatif.

Au regard du rapport Emplois/Actifs équivalent à 0,33 à Villecomte, les chiffres montrent bien qu'il y a de plus en plus de salariés qui travaillent hors du territoire communal.

La commune de Villecomte s'inscrit donc bien dans un bassin de vie élargi : «le Grand Dijon».

	Exploitations		Evolution 1988- 2000 en %	Surface Agricole Utilisée en Ha 2000
	1988	2000		
Villecomte	7	4	-43%	599
Département Côte d'Or	8 267	6 193	-25%	472 683
Région Bourgogne	37 925	26 395	-30%	1 829 722



Le rôle fondamental de l'agriculture pour pérenniser le caractère rural de Villecomte

L'agriculture, une activité économique au service de la gestion environnementale et paysagère de Villecomte

Le visage actuel de la commune de Villecomte résulte, pour l'essentiel, de la mise en valeur agricole du territoire. C'est l'activité agricole qui, au fil des siècles, a commandé l'implantation puis l'évolution du village, a structuré les paysages par la délimitation d'espaces ouverts, aménagés et entretenus de manière spécifique, a fixé les conditions d'évolution de la faune et de la flore sauvages sur le territoire ...

Cette histoire s'est poursuivie jusqu'à présent et le rôle primordial que joue l'activité agricole dans l'entretien de l'espace, l'animation de la commune et la création de paysage fait aujourd'hui l'objet d'une reconnaissance de plus en plus large.

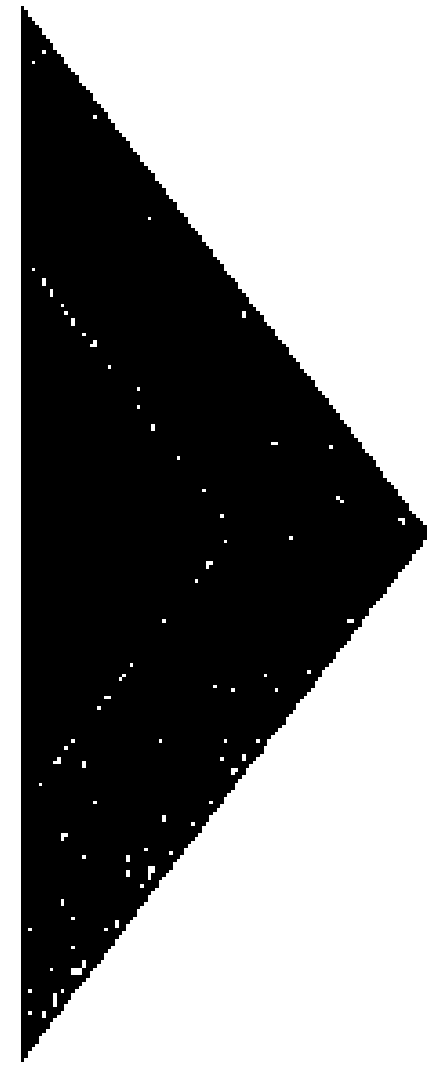
Mais, celle-ci ne doit pas faire oublier que l'agriculture est, avant tout chose, une activité économique. Nonobstant tous les dispositifs d'aide financière dont elle peut faire l'objet au titre de ses multiples fonctions, sa pérennité repose fondamentalement sur la viabilité économique des exploitations. C'est celle-ci qui rend possible l'accomplissement des «missions d'intérêt public» de l'agriculture, non l'inverse. Or, les conditions économiques qui régissent l'activité agricole sont pour l'essentiel déterminées à l'échelon européen. Il n'en demeure pas moins que le P.L.U doit préserver la dimension agricole de son territoire.

Villecomte, un territoire de tradition agricole face à une pression foncière de plus en plus forte

La commune de Villecomte est un territoire qui conserve une véritable vocation agricole. La place de l'agriculture dans l'identité villageoise doit être préservée par rapport aux risques de pressions urbaines et aux infrastructures qui les accompagnent. Celles-ci font perdre peu à peu du terrain aux terres réservées aux activités agricoles.

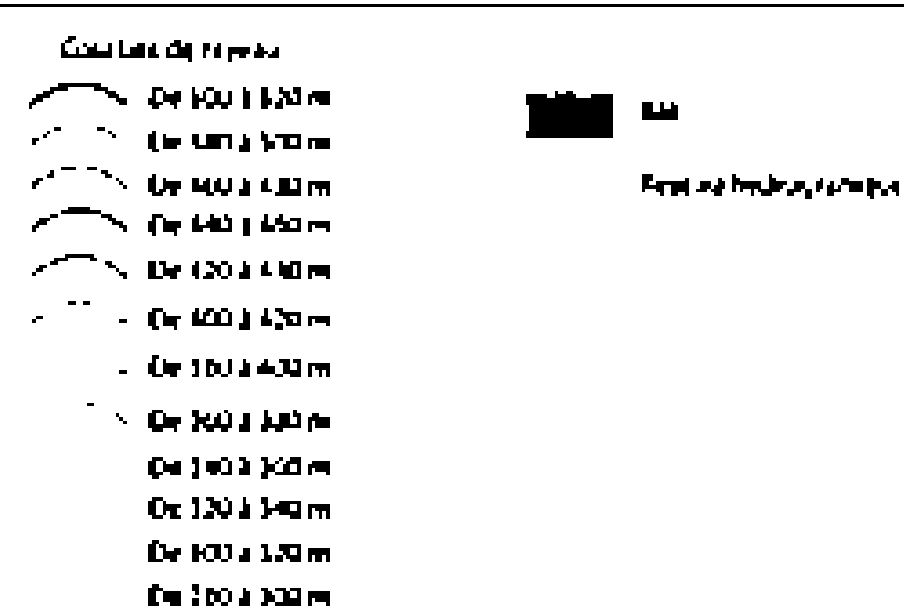
Face à la pression foncière, l'évolution de la superficie agricole utilisée entre 1950 et 2 000 est en danger avec une S.A.U de 599 Ha en 2000.

L'agriculture reste et demeure une force économique majeure avec 4 exploitations sur le territoire communal, soit une diminution du nombre d'exploitations par rapport à 1988.

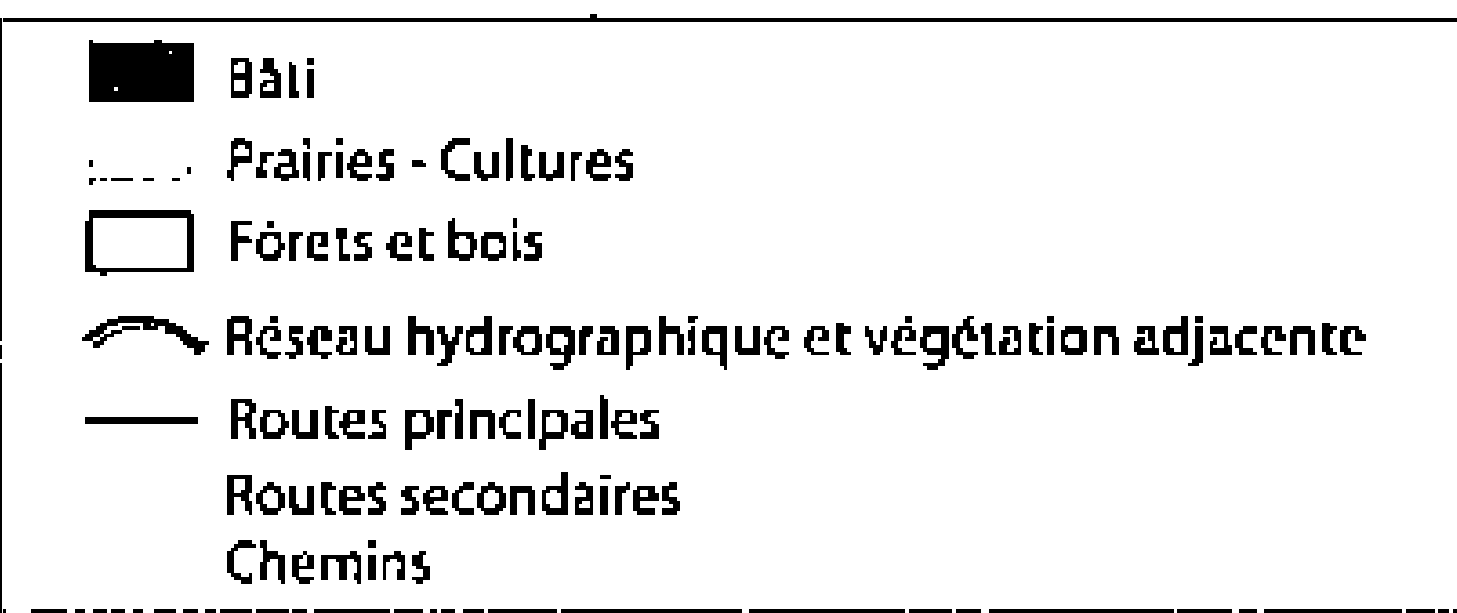


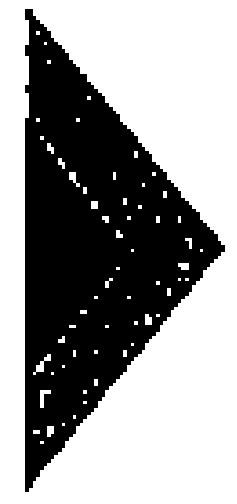
I.2 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET ORGANISATION URBAINE

La topographie et le réseau hydrographique de Villecomte



Les grandes unités naturelles de Villecomte





Les grandes unités paysagères de Villecomte et le rôle de son agriculture

Une occupation du sol composée de grands ensembles paysagers

Le ban de la commune est marqué par une part plutôt importante de forêts et bois le long des versants.

En fond de vallée, de grandes prairies s'étendent de part et d'autre du cours d'eau de l'Ignon.

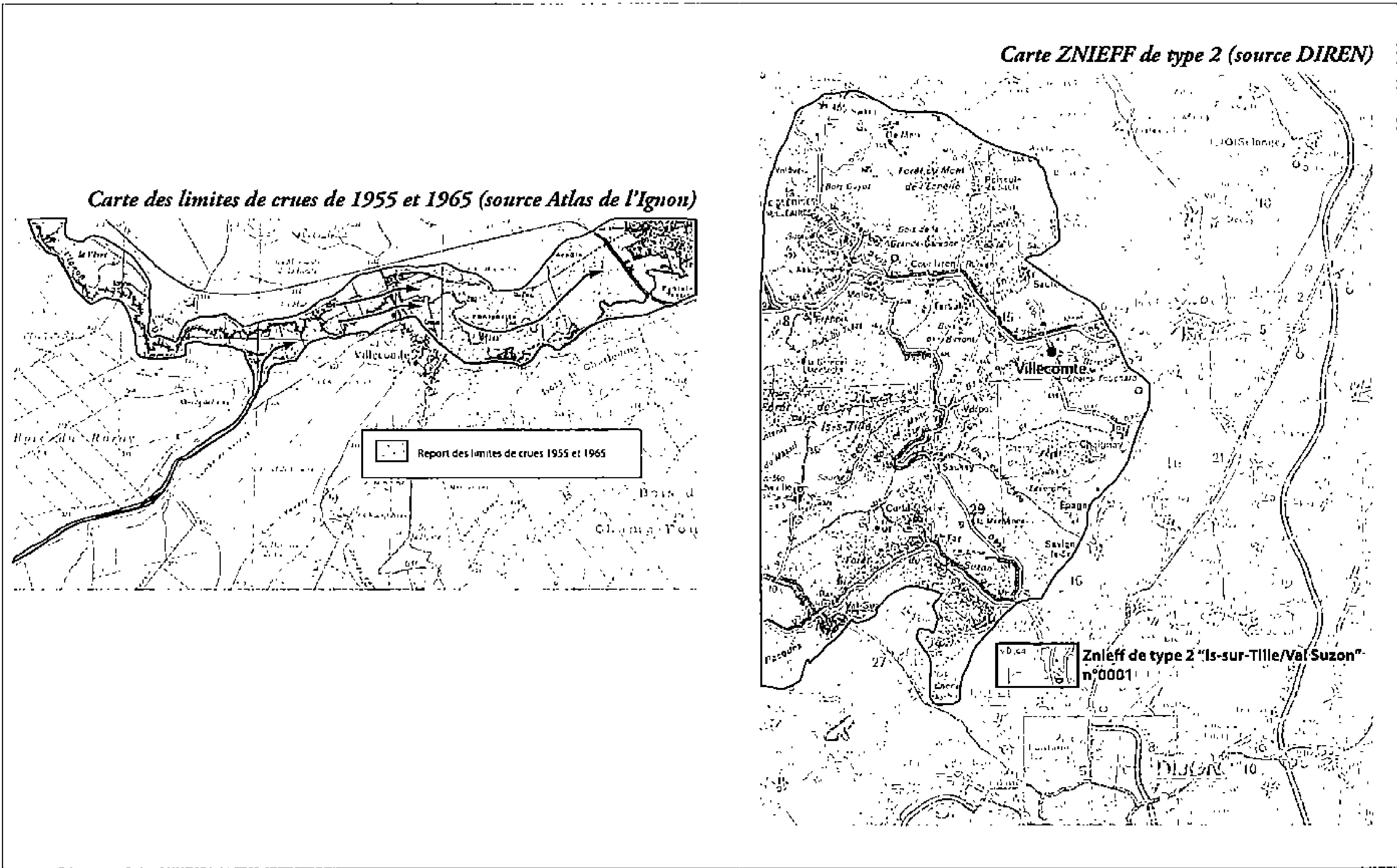
Le cours d'eau, lui même, s'écoule dans la vallée avec de nombreux méandres.

Le bâti de Villecomte est assez concentré en fond de vallée, le long du Creux Bleu, un bras de l'Ignon.

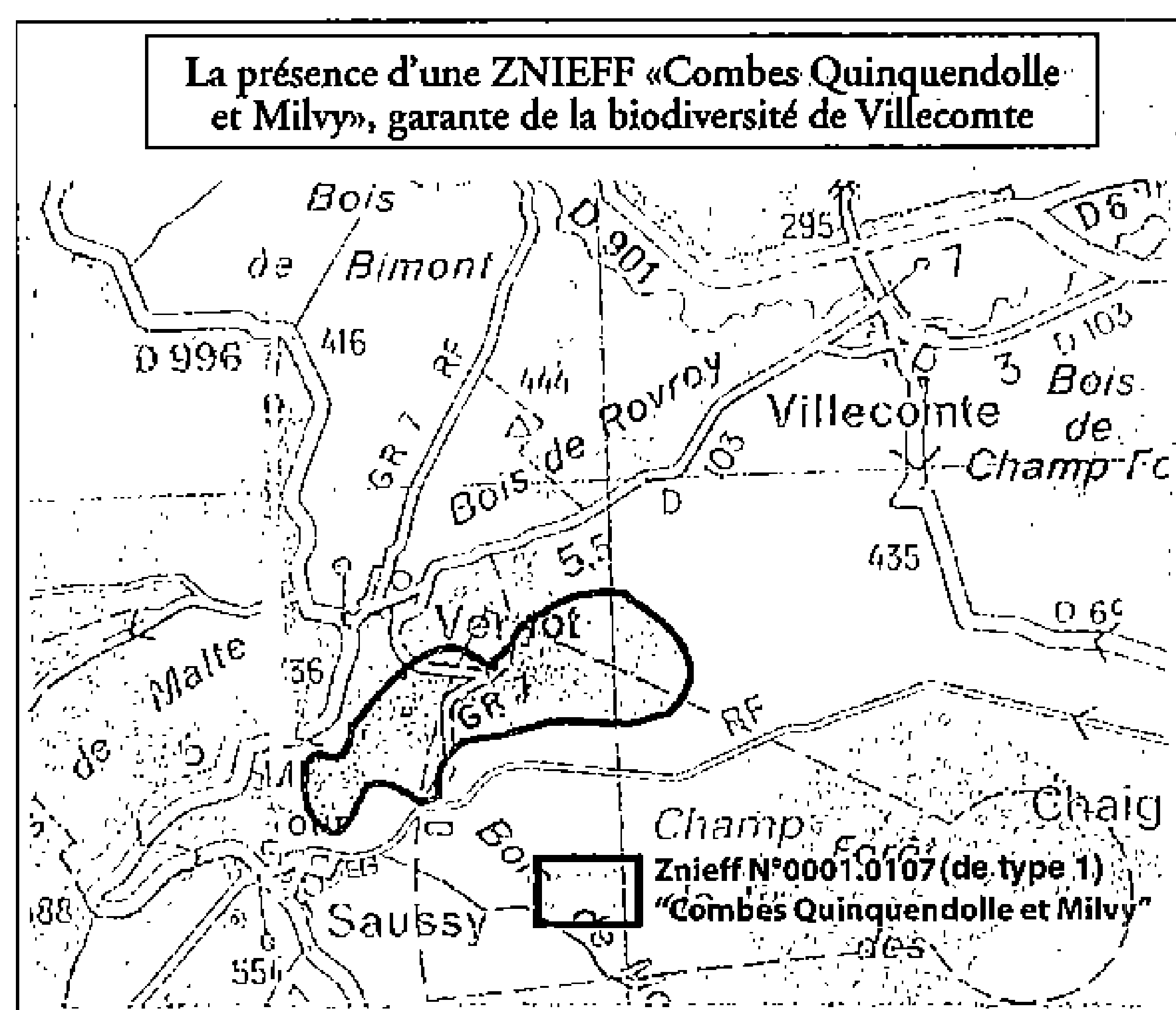
Une agriculture garante de la gestion de l'espace et de l'activité économique du village.

Le dynamisme de l'agriculture est fondamental pour Villecomte. Garant de la gestion des espaces ouverts, l'agriculture est également le principal acteur économique de la commune. Organisée autour de quatre exploitations majeurs l'agriculture de Villecomte est le symbole du caractère rural du village.

En ce sens, la préservation du potentiel agricole local et de la capacité de développement des exploitations est primordial.

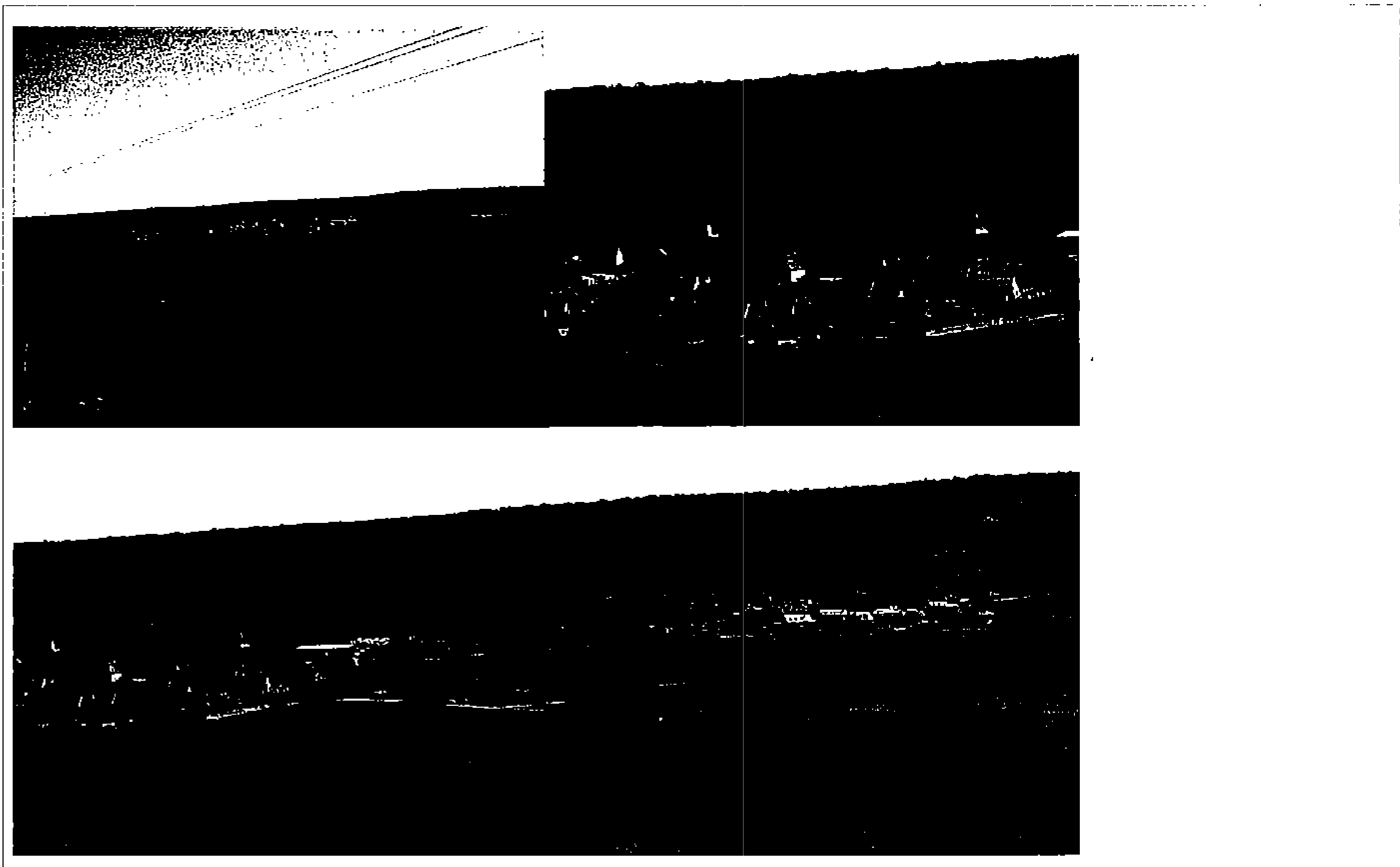


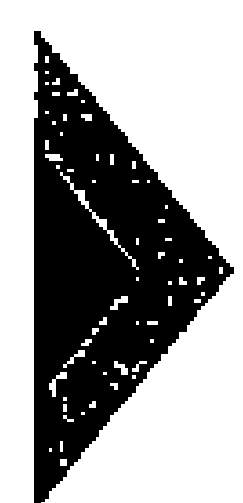
Environnement et biodiversité, un atout pour l'attractivité de Villecomte



Villecomte, un environnement et une biodiversité à préserver

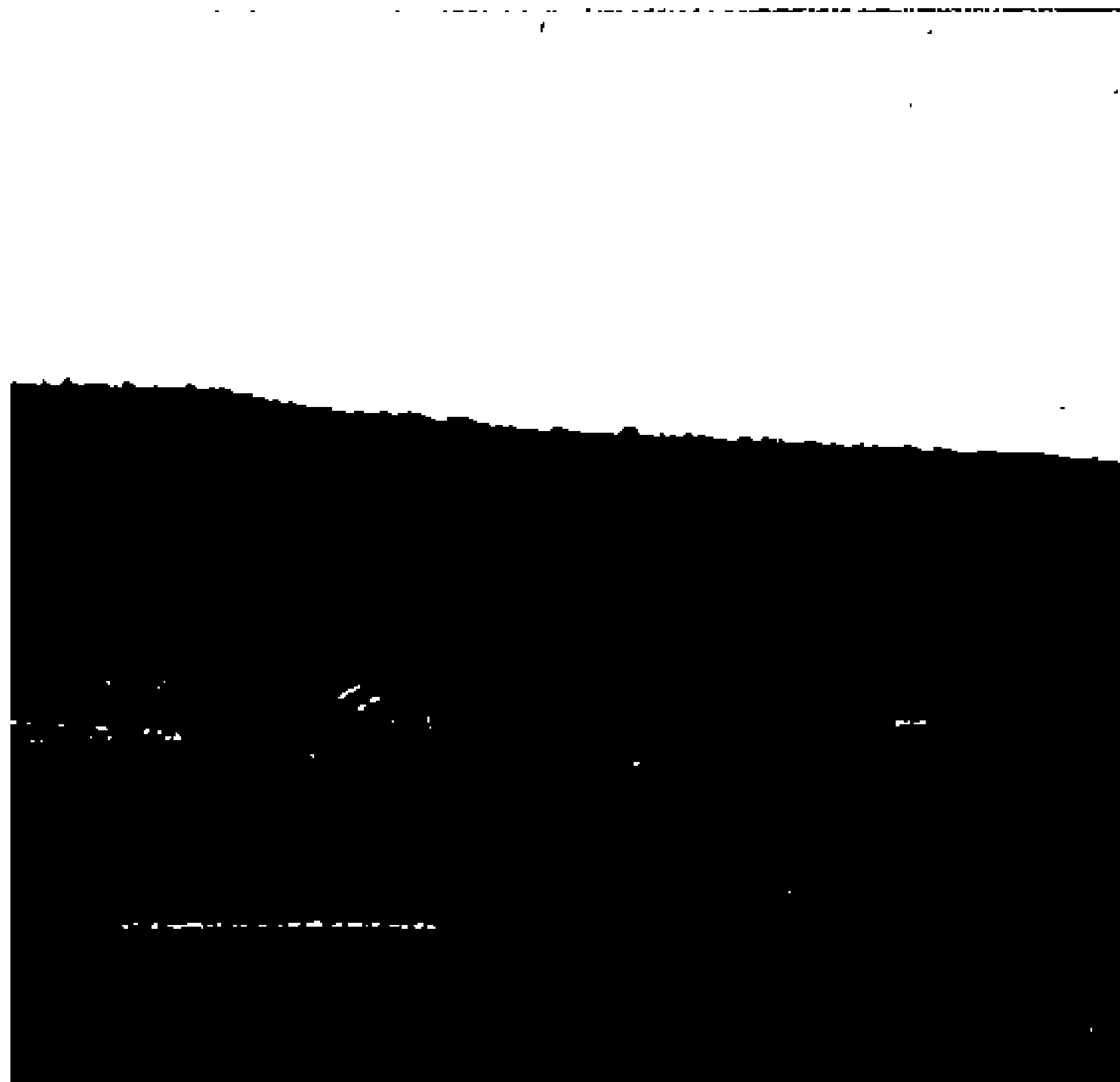
- L'environnement naturel de Villecomte est composé de champs de culture accompagnés d'un système de haies partiellement préservé, de de landes et de forêts.
- Les champs de culture sont en eux-même d'une faible biodiversité. Cependant, le système de haies entourant les terres exploitées est partiellement préservé. Celui-ci présente de grandes qualités paysagères, une diversité floristique et un véritable refuge pour la faune. Sa protection et sa valorisation son un enjeu important du P.L.U.
- Des espaces de prairies complètent l'apport des haies dans le paysages et la diversité de Villecomte. Leur préservation et valorisation s'imposent également comme un enjeu du P.L.U.
- La biodiversité de Villecomte est relativement protégée par la présence d'une ZNIEFF de type 1, d'une ZNIEFF de type 1 et d'un site Natura 2000 «Massifs forestiers de Francheville et Is sur Tille».
- Les zones inondables répertoriées par l'Atlas de l'Ignon doivent faire l'objet d'un principe strict de non constructibilité.





Une inscription dans le site qui offre un potentiel de développement qualitatif du village

Une approche discrète du village placé derrière un rideau végétal



La commune de Villecomte se situe à l'est de grands plateaux vallonnés, plantés de profondes forêts.

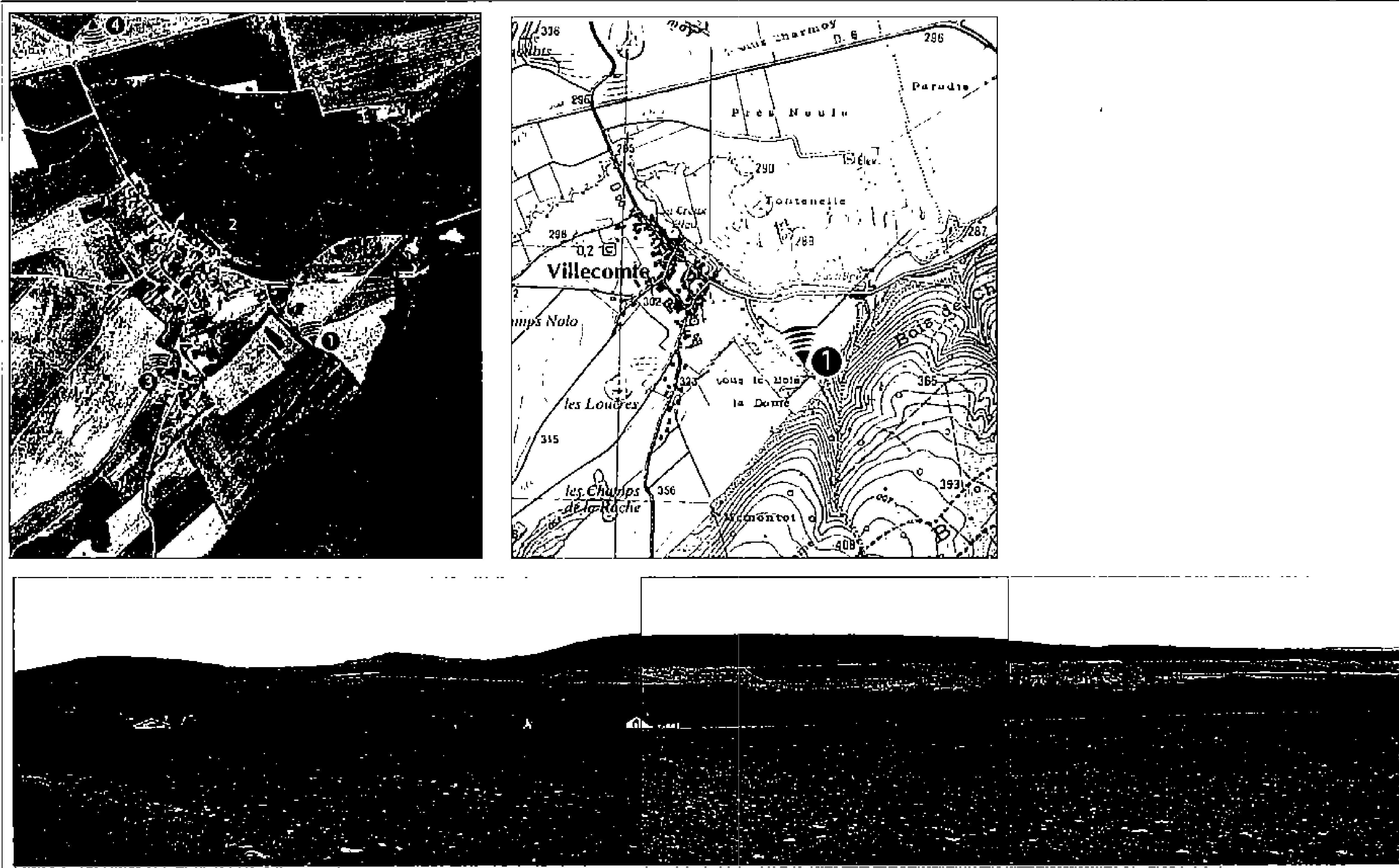
Villecomte se positionne dans la vallée de l'Ignon qui entaille le plateau. Au niveau du village, la vallée «s'ouvre» progressivement vers la plaine en direction de Marcilly-sur-Tille.

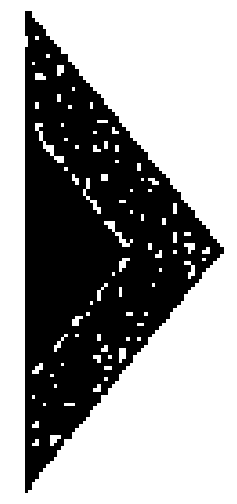
La commune de Villecomte peut atteindre des altitudes de 520 mètres au Sud-Ouest, sur les versants. Cependant, le bâti de la commune situé en fond de vallée, est à 285 mètres d'altitude en moyenne.

Le site de Villecomte est caractérisé par un relief vallonné, des dénivelés plutôt importants mais en pente faibles.

Ainsi, la commune s'intègre dans des formes douces et présente ainsi un site plutôt aéré.

Cette inscription dans le site offre un véritable potentiel de développement qualitatif du village.

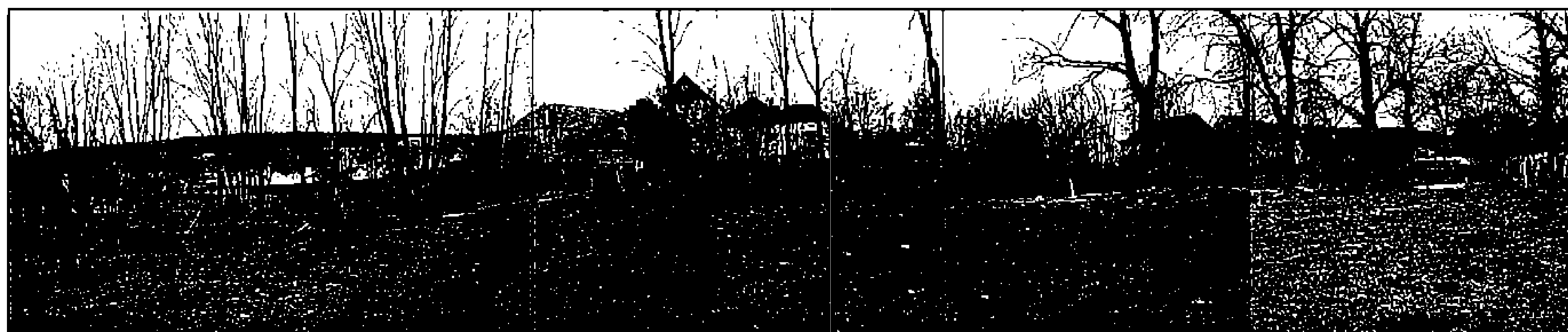
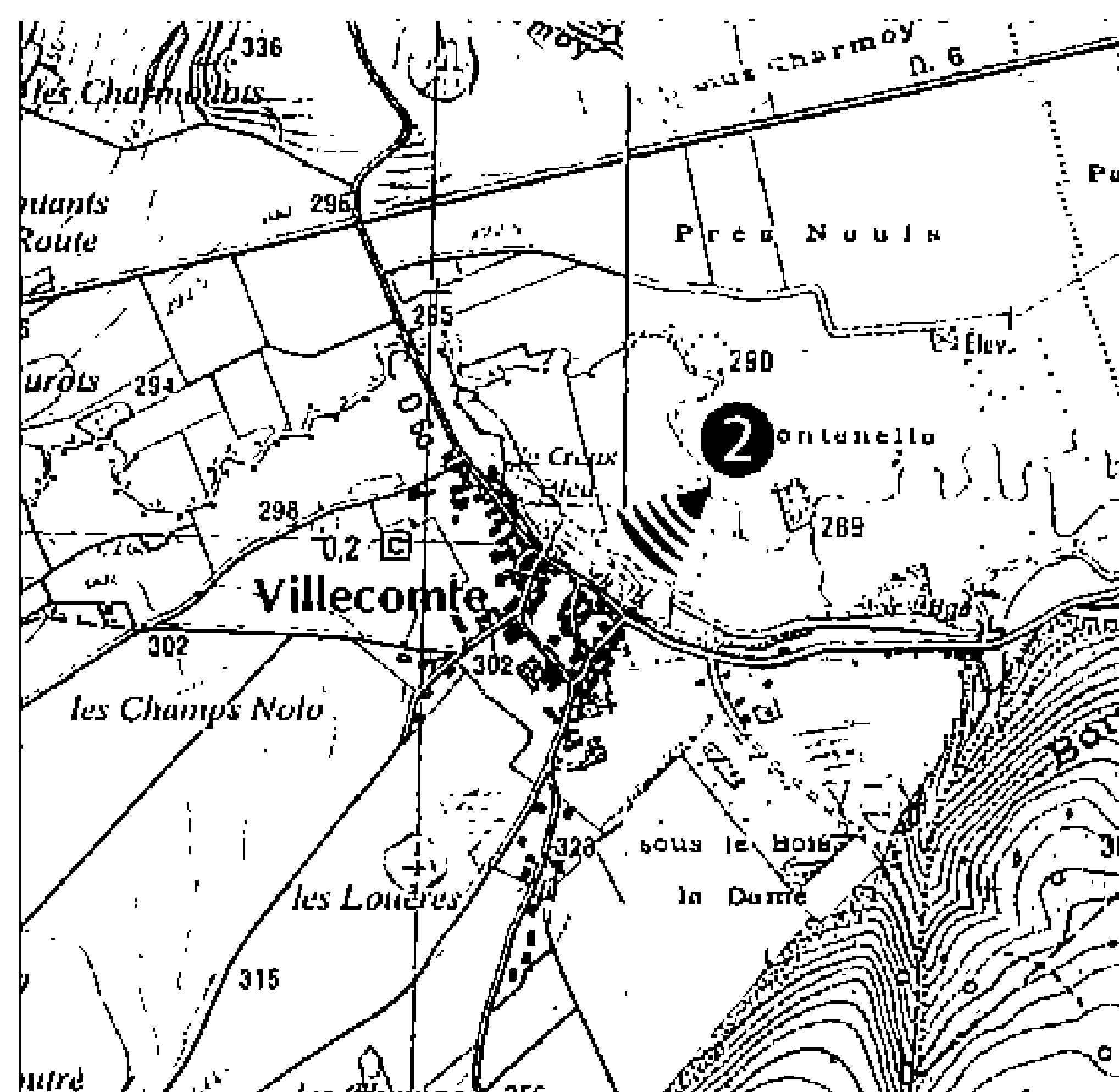


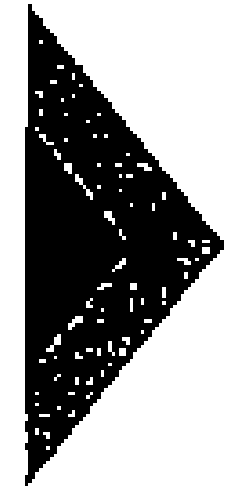


Le site de Villecomte, une commune à première vue bien intégrée

■ Dans ce paysage valonné, Villecomte, vue du sud, sud - est, se cache derrière une végétation riche, de haies et d'arbres.

■ De nouvelles constructions, commencent cependant, à apparaître au delà de cette limite naturelle.

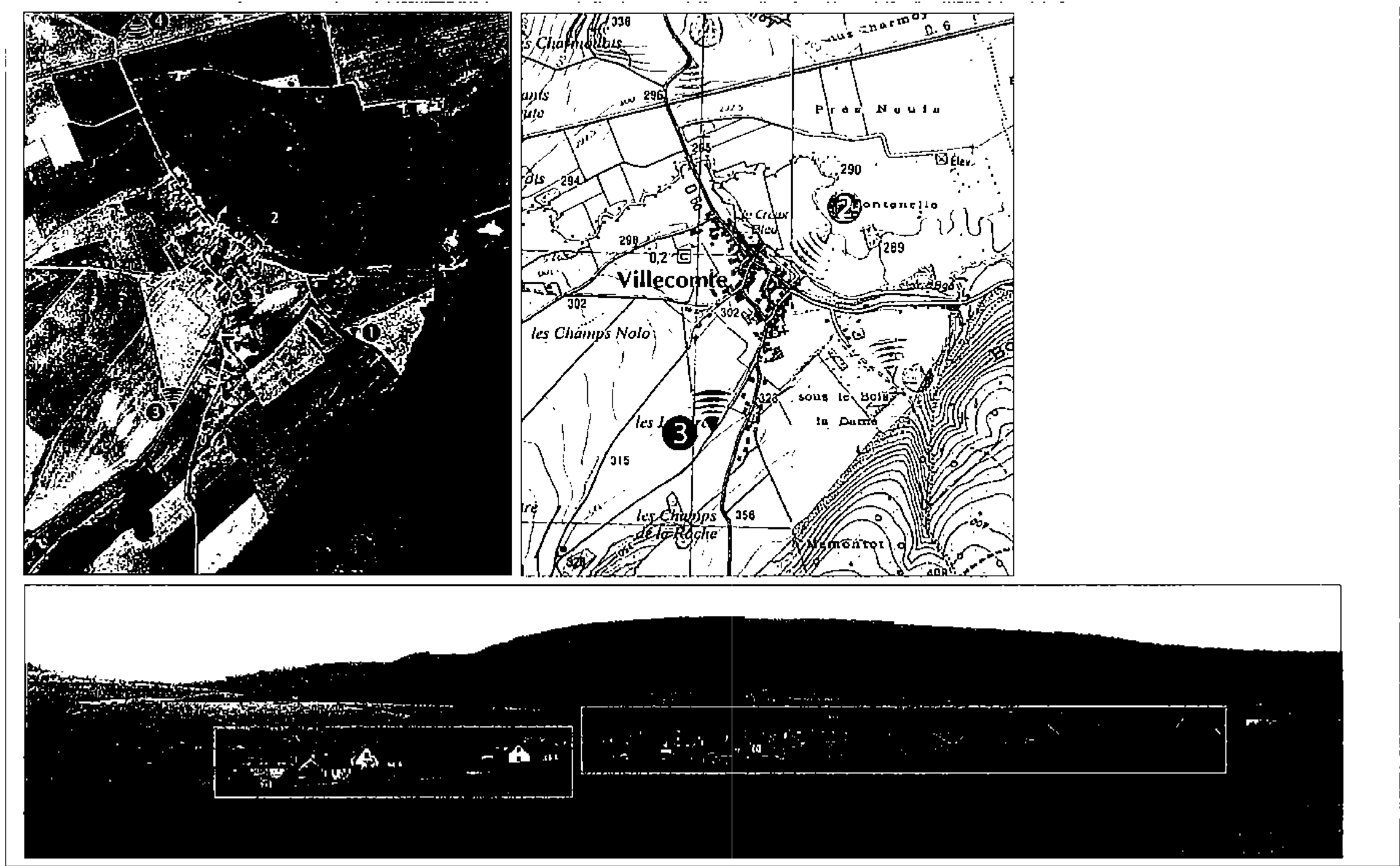


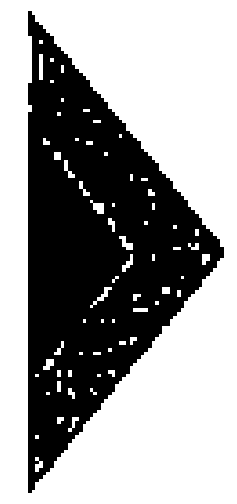


Le site de Villecomte, une commune qui se fond au paysage

■ La limite nord - est du village, se constitue de bâti ancien, séparé des zones de prairies, par la rivière de l'Ignon.

■ Ce bâti, de part la couleur des murs et des toits, s'accorde bien avec son espace environnant.

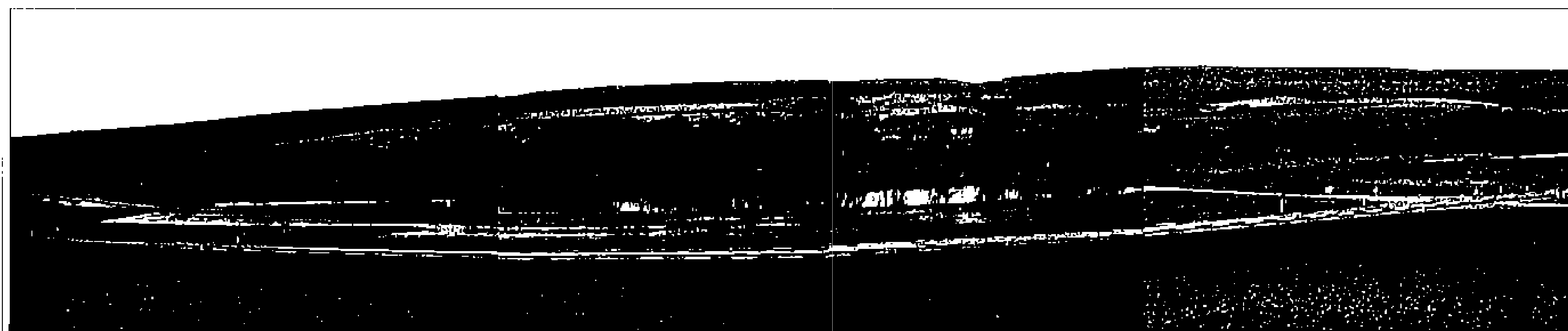
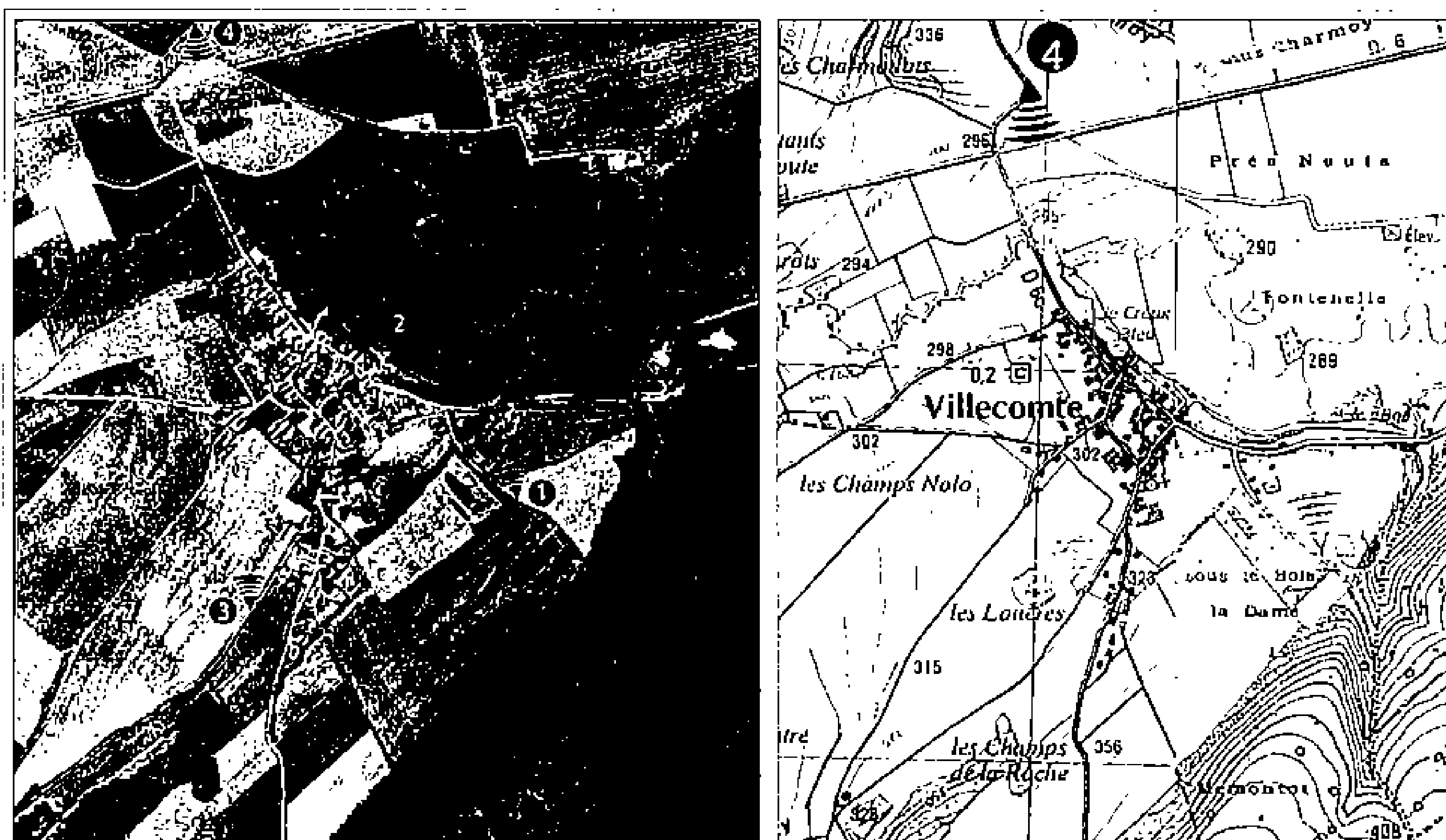


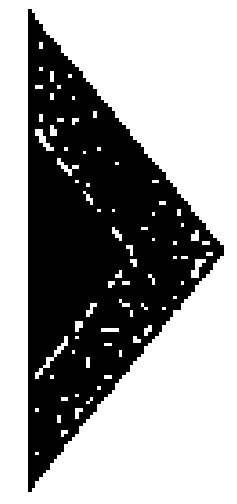


Le site de Villecomte, un côté sud, sud-ouest plus à découvert

■ Sur le flanc sud - ouest du village, le bâti apparaît différemment.

■ La coupe ci-dessous, présente une opposition entre le bâti ancien, discret de part ses couleurs et le bâti neuf dont la couleur des murs et des toits, ressortent beaucoup, dans cet environnement.

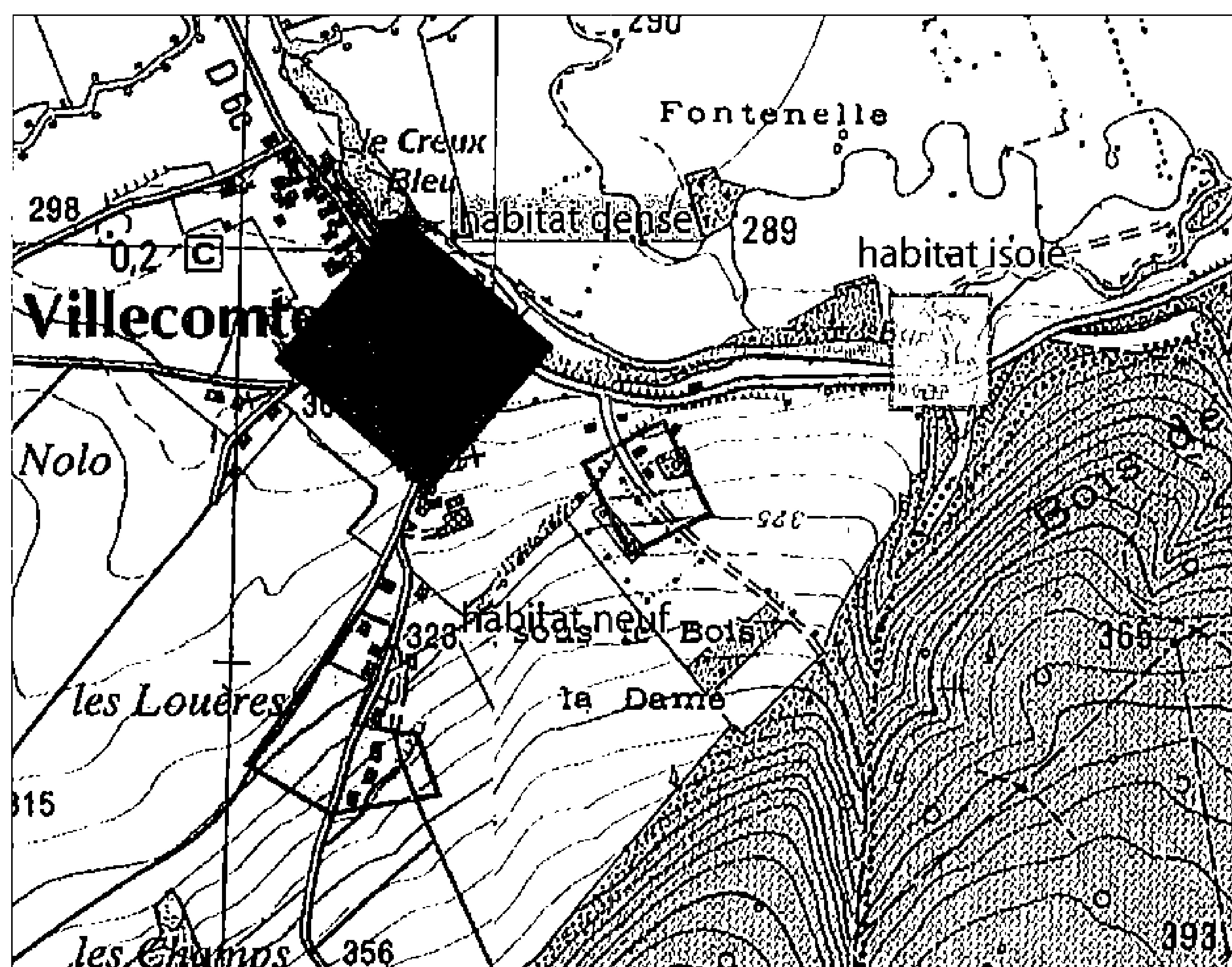


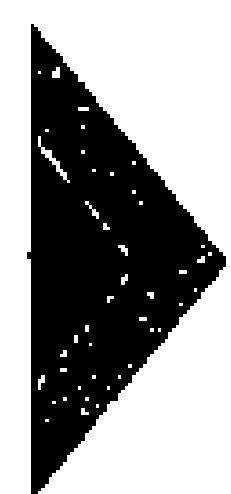


Le site de Villecomte, une commune discrète

■ Du côté nord, nord-ouest, vu de la départementale D 901, le village reste très discret.

■ A partir de cet angle de vue, les prés et les arbres caractérisent le village de Villecomte.

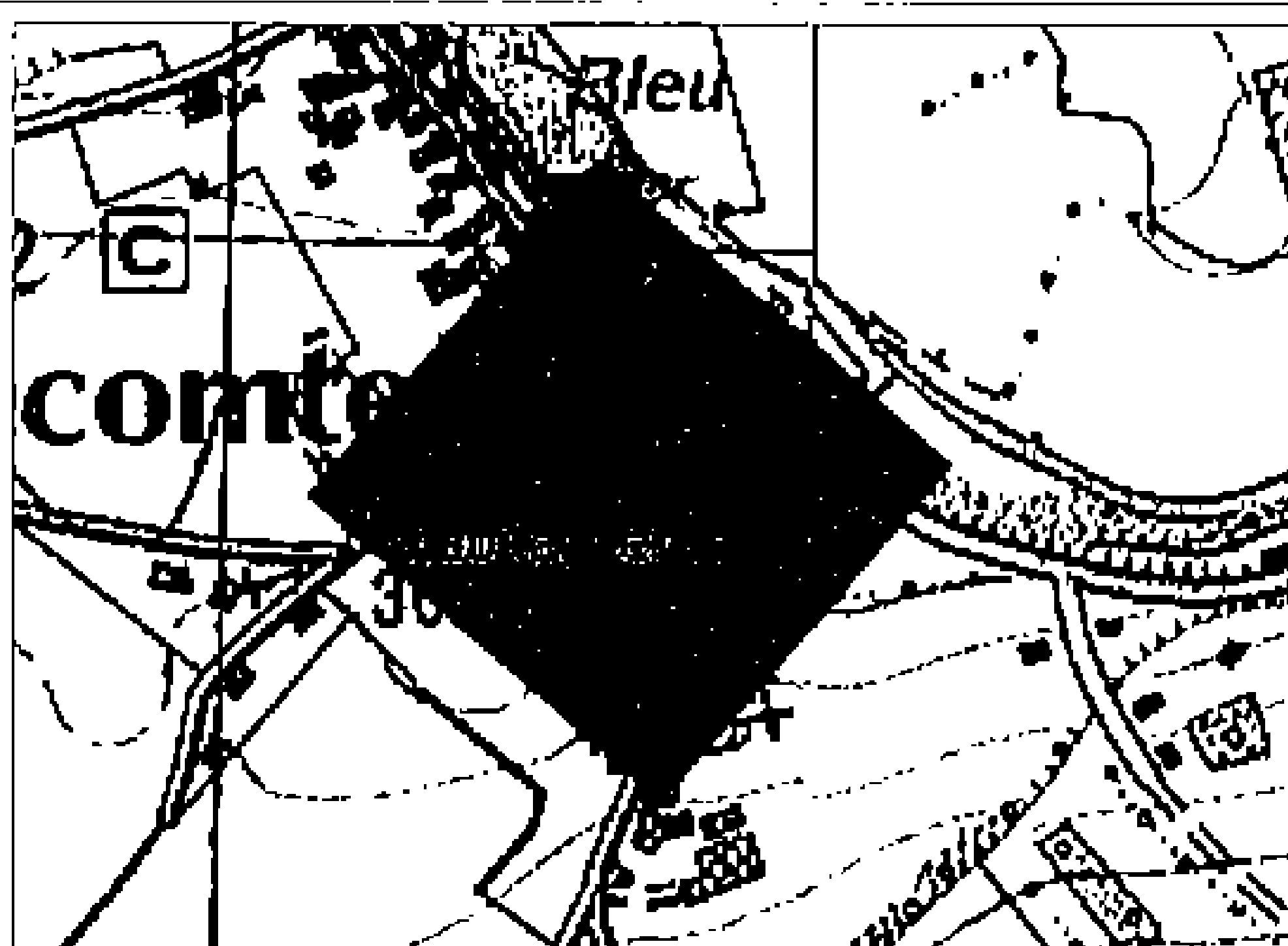




La commune de Villecomte possède un bâti de caractère

Au niveau du bâti, la commune de Villecomte se décompose en sept catégories spécifiques :

- Le village ancien
- bâti dense de centre de village
- les fermes et le bâti ancien
- le bâti transformé
- le bâti à l'abandon
- L'extension du village : le bâti récent
- Le bâti isolé



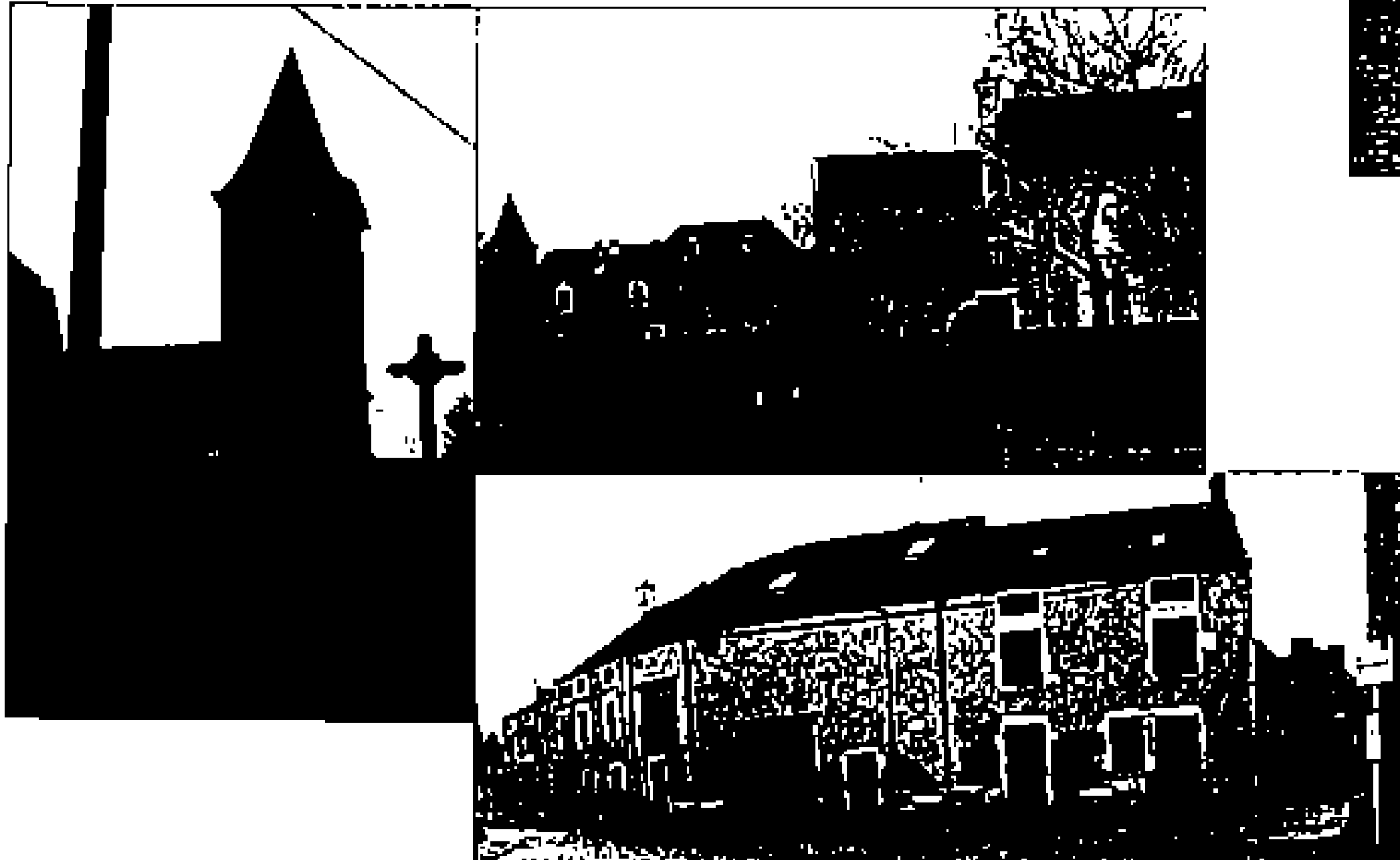
Un bâti ancien composé essentiellement de fermes



Un bâti ancien parfois rénové ou transformé

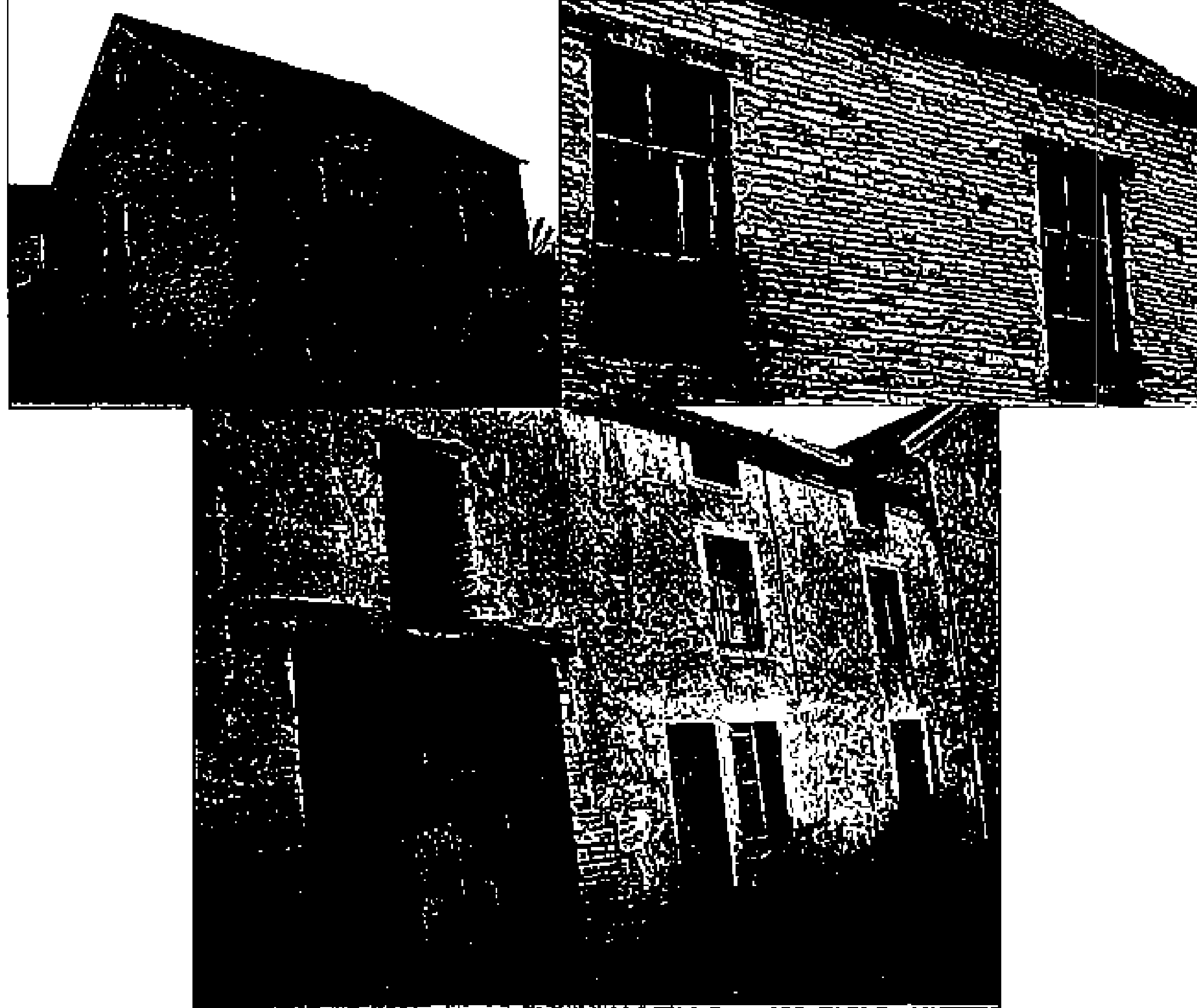


Un centre village de caractère



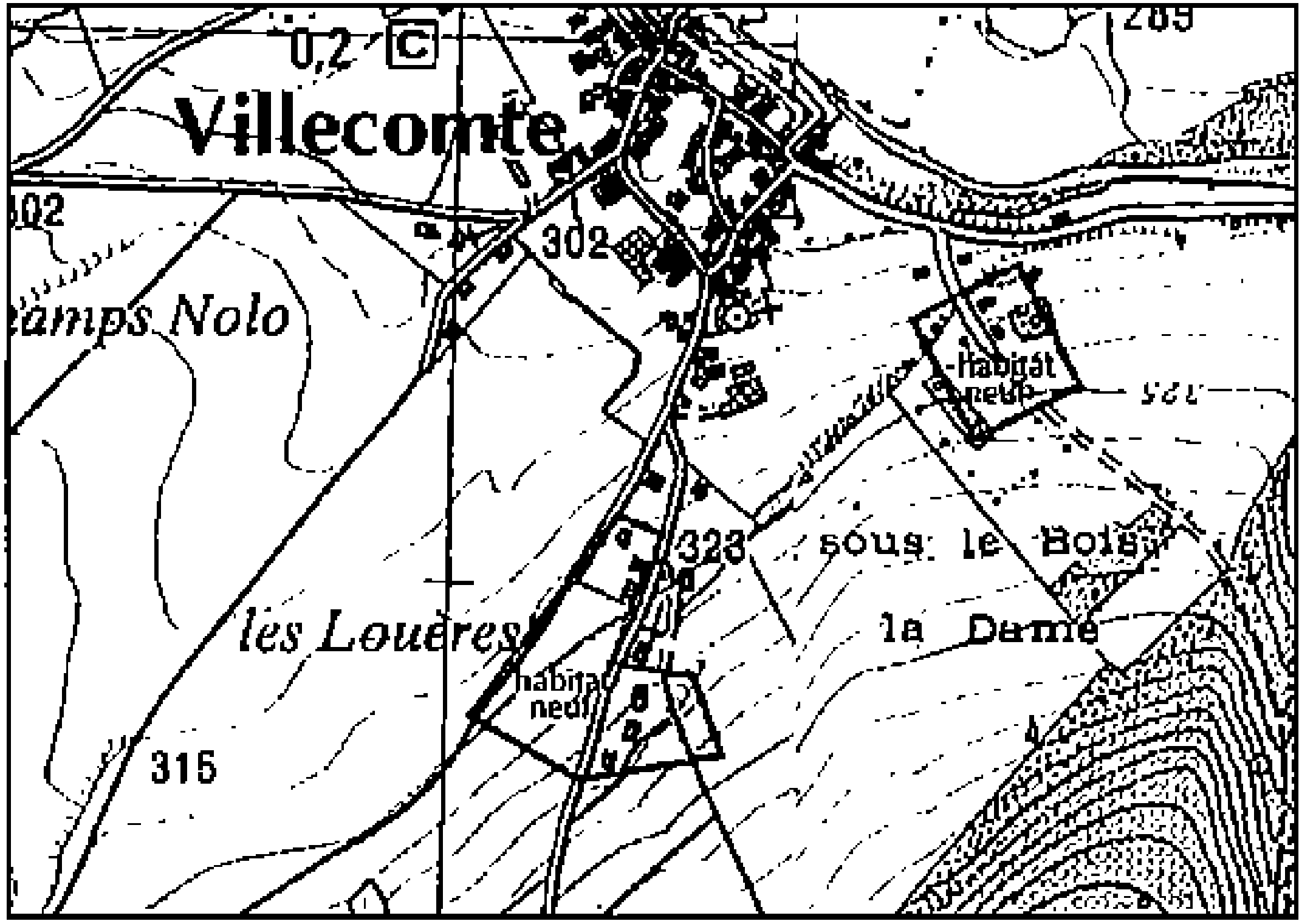
Le village ancien, un coeur à reconquérir

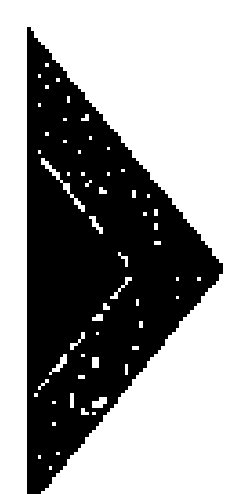
Un bâti ancien parfois à l'abandon



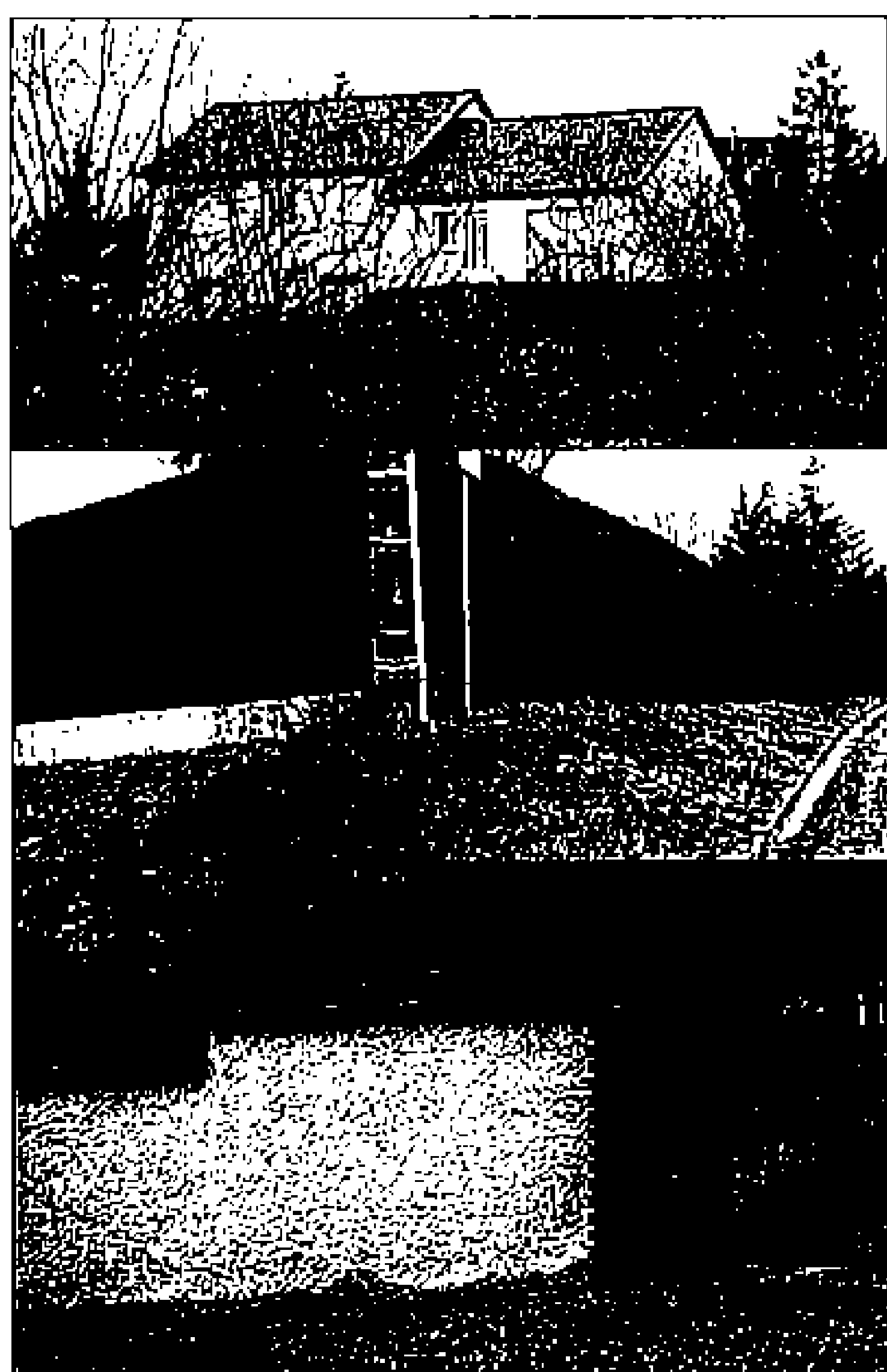
■ Le village comprend de nombreuses fermes, dans sa partie dense. Celles-ci ont un certain âge et construites en pierres elles s'organisent souvent autour d'une grande cour.

■ Le bâti ancien se caractérise par ses murs en pierres, la couleur de ses toits, la forme des fenêtres et des portes, les détails de menuiseries. Ces détails se distinguent surtout sur les bâtiments non rénovés.





Des extensions récentes au service du développement de Villecomte

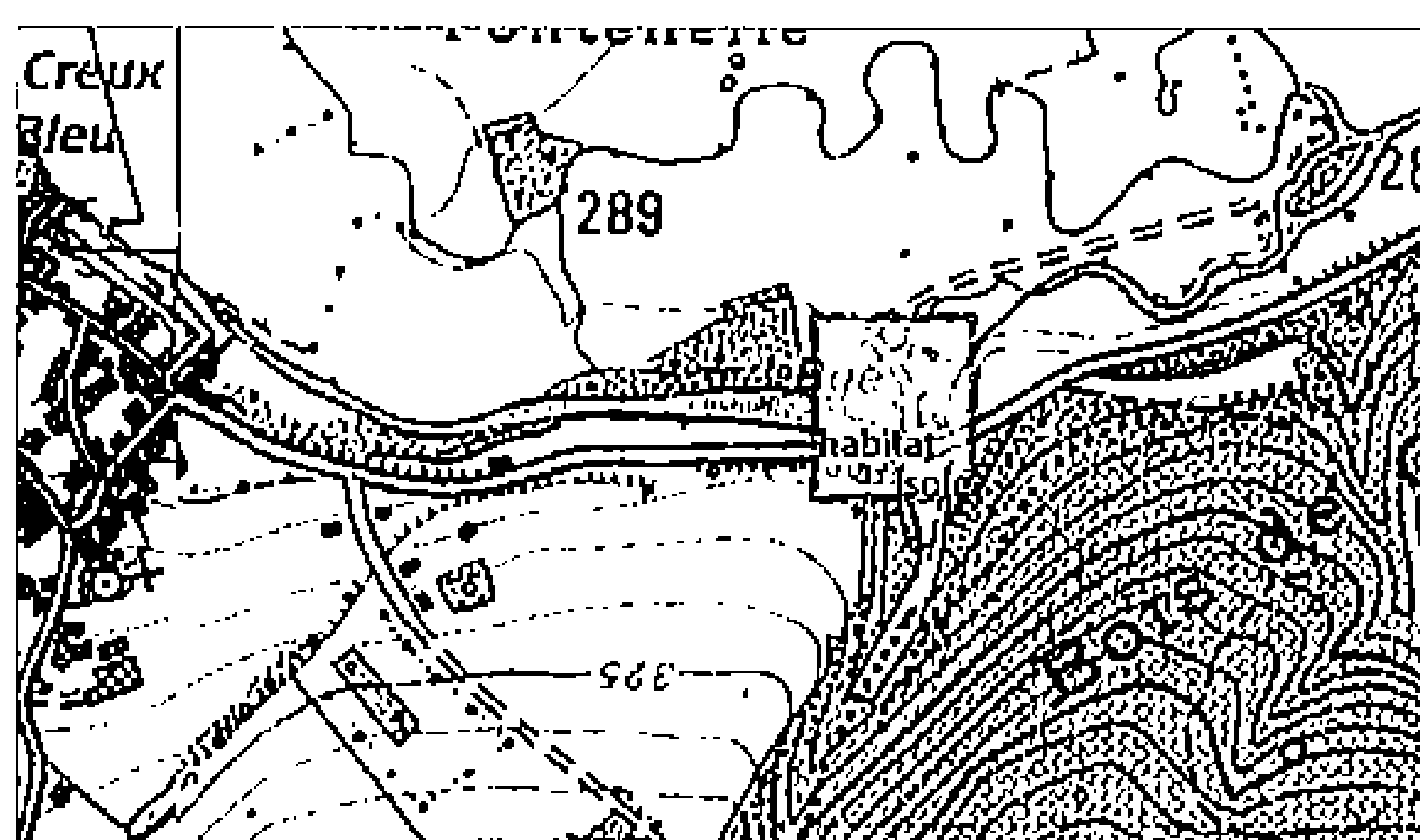


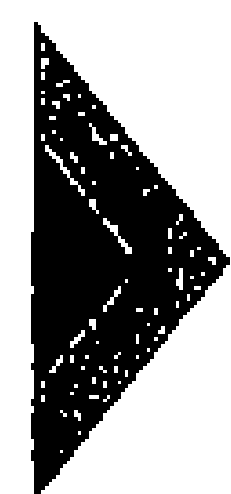
■ Une première zone d'extension s'est développée à l'est du village, en venant d'Is sur Tille.

■ Une seconde zone d'urbanisation se développe actuellement à la périphérie du village, au Sud dans la direction de Chaignay, avec une logique de continuité du bâti.

■ Cette urbanisation apporte de nouvelles formes urbaines plus modernes qui peuvent parfois s'entrechoquer avec le bâti traditionnel du coeur de village.

■ D'autres par les constructions neuves apportent avec elles de nouveaux styles de clôtures, qui risquent de modifier l'interface bâti - nature de Villecomte qui semblait équilibré jusqu'ici.



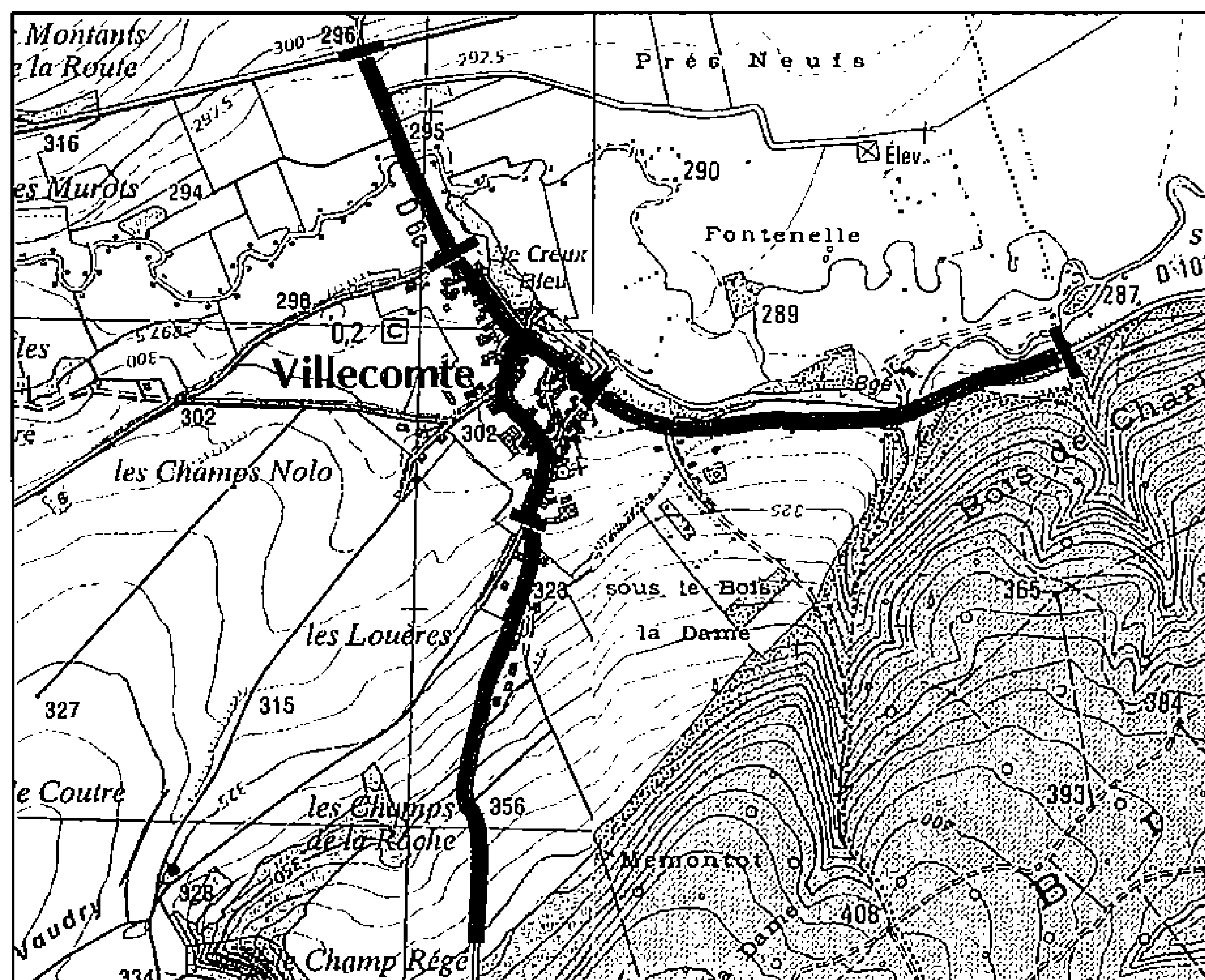


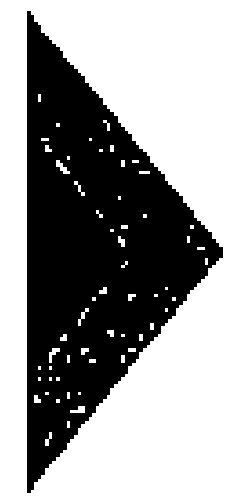
Des bâtiments isolés en venant d'Is sur Tille



■ Le bâti isolé n'est représenté qu'une fois, sur le ban communal de Villecomte. Il se localise à l'entrée est de la commune, en venant d'Is sur Tille, par la D 103.

■ Il s'agit d'un ensemble de 3 bâtiments, dont deux fermes et un ancien bâtiment d'activité.



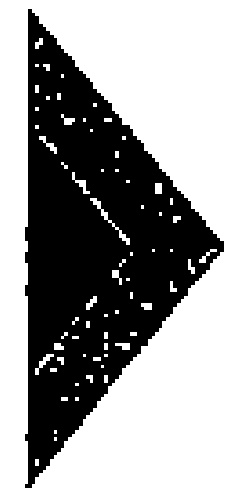


Des voiries qui permettent l'irrigation du village

Deux grands types de voiries sont répertoriés :

- les axes principaux (marqués en rouge, ci-contre)
- les axes secondaires (marqués en jaunes)





L'axe principal Est - Ouest

Section 3
* Sortie Ouest

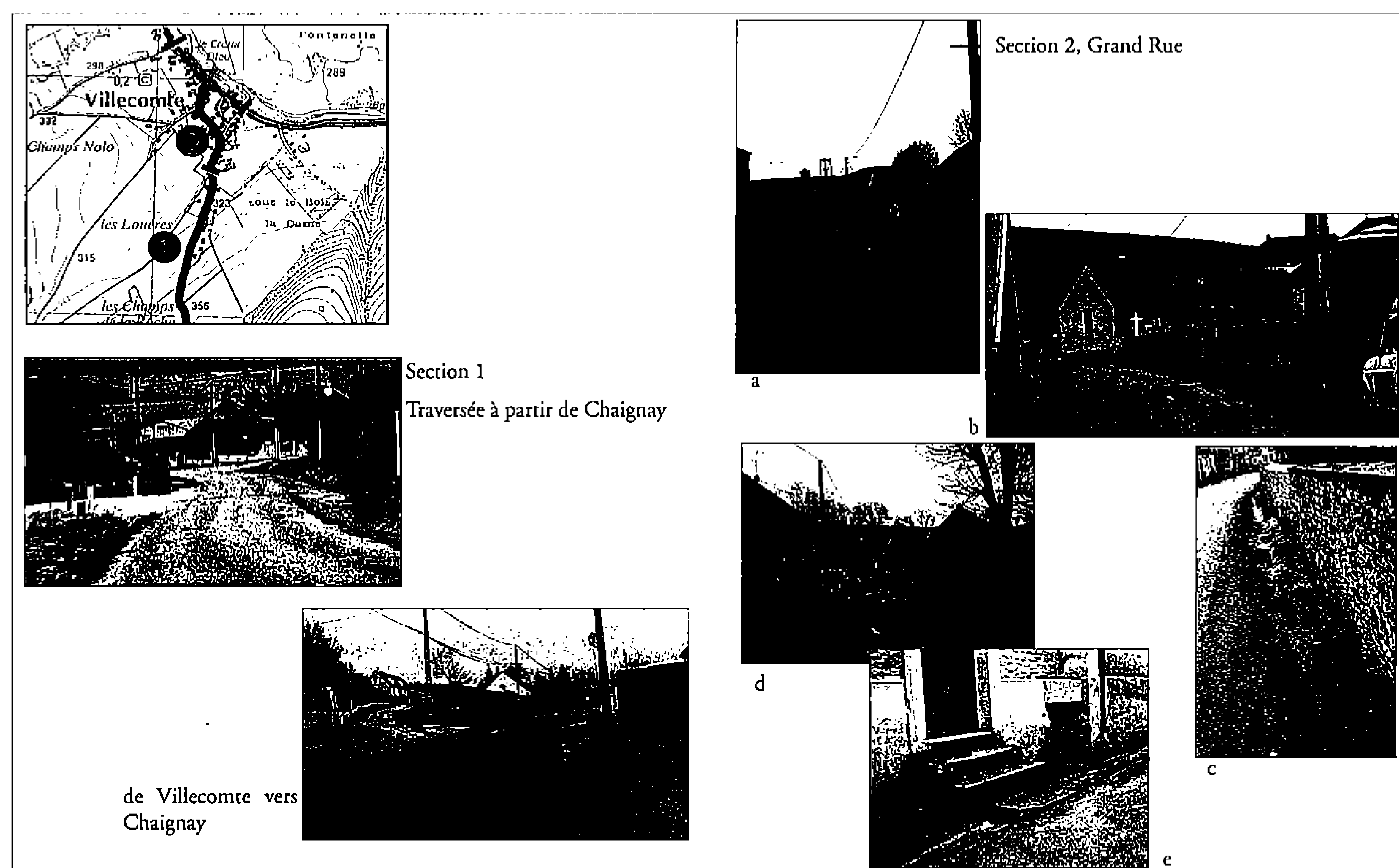


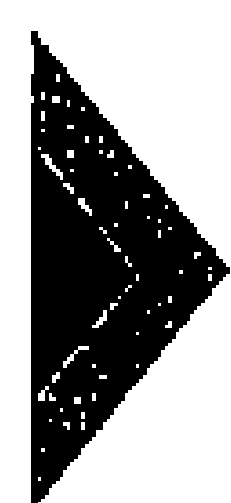
■ L'axe principal qui traverse Villecomte d'est en ouest se divise en trois séquences.

■ L'axe reliant le premier ensemble de bâti, au reste du village est bien aménagé, bordé d'arbre et longeant l'Ignon, elle représente un parcours agréable.

■ La traversée du village est quant à elle plus critiquable. Le traitement des bas-côté, ainsi que le système d'écoulement des eaux, varie plusieurs fois, sur une distance 500 à 700 mètres. (photo de la séquence 2)

■ Vers la sortie du village, le traitement de la chaussée semble plus homogène.



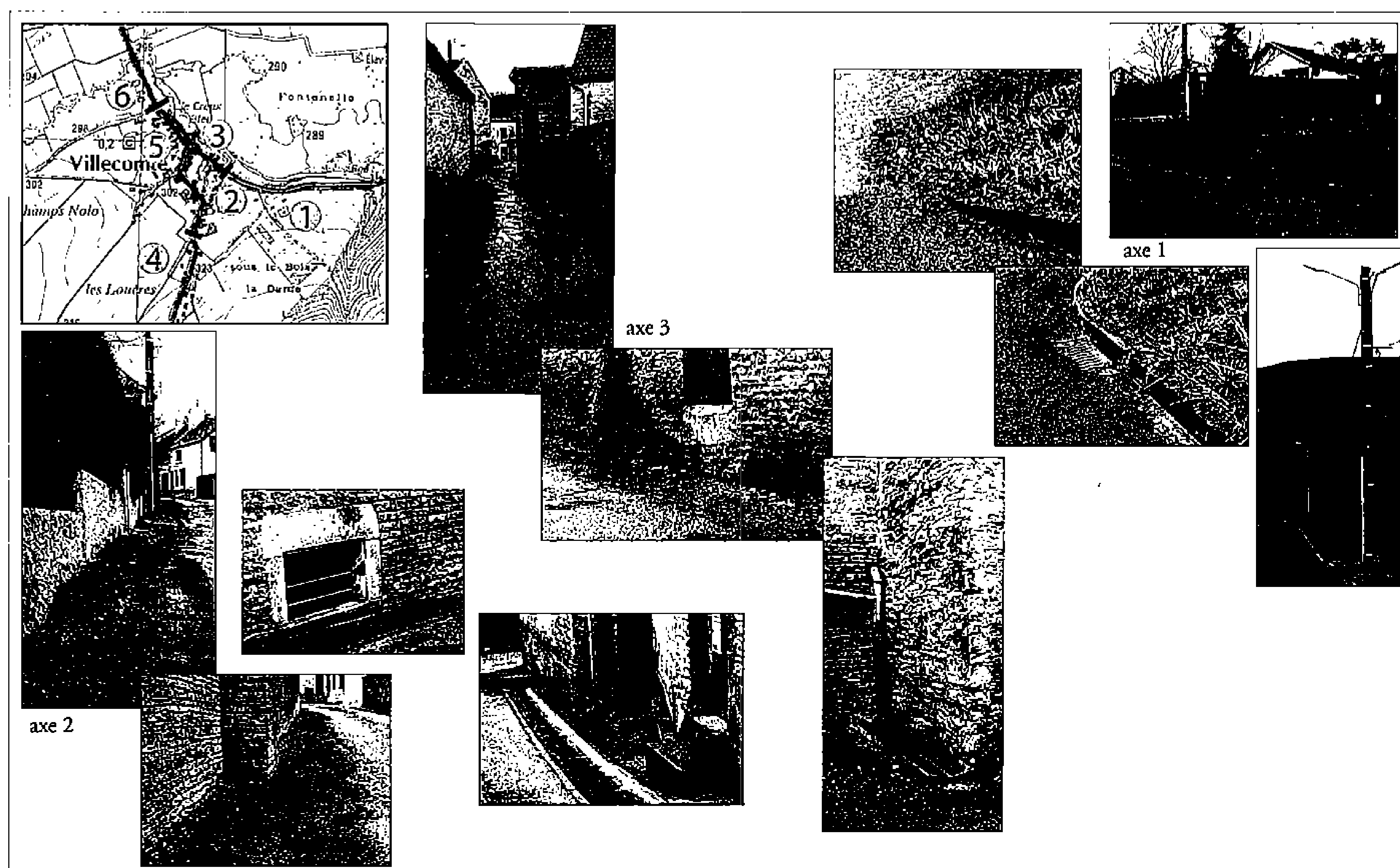


L'axe principale Sud - Nord

Cet axe se caractérise par deux tronçons distincts :

■ Dans sa première partie, c'est-à-dire à l'entrée du village, les bas côtés de la route ne sont pas réellement traités.

■ L'axe qui se poursuit par la Grand rue, se voit attribuer un traitement assez relativement homogène, aussi bien au niveau de la chaussée qu'au niveau de l'écoulement des eaux.



Les axes secondaires



axe 4

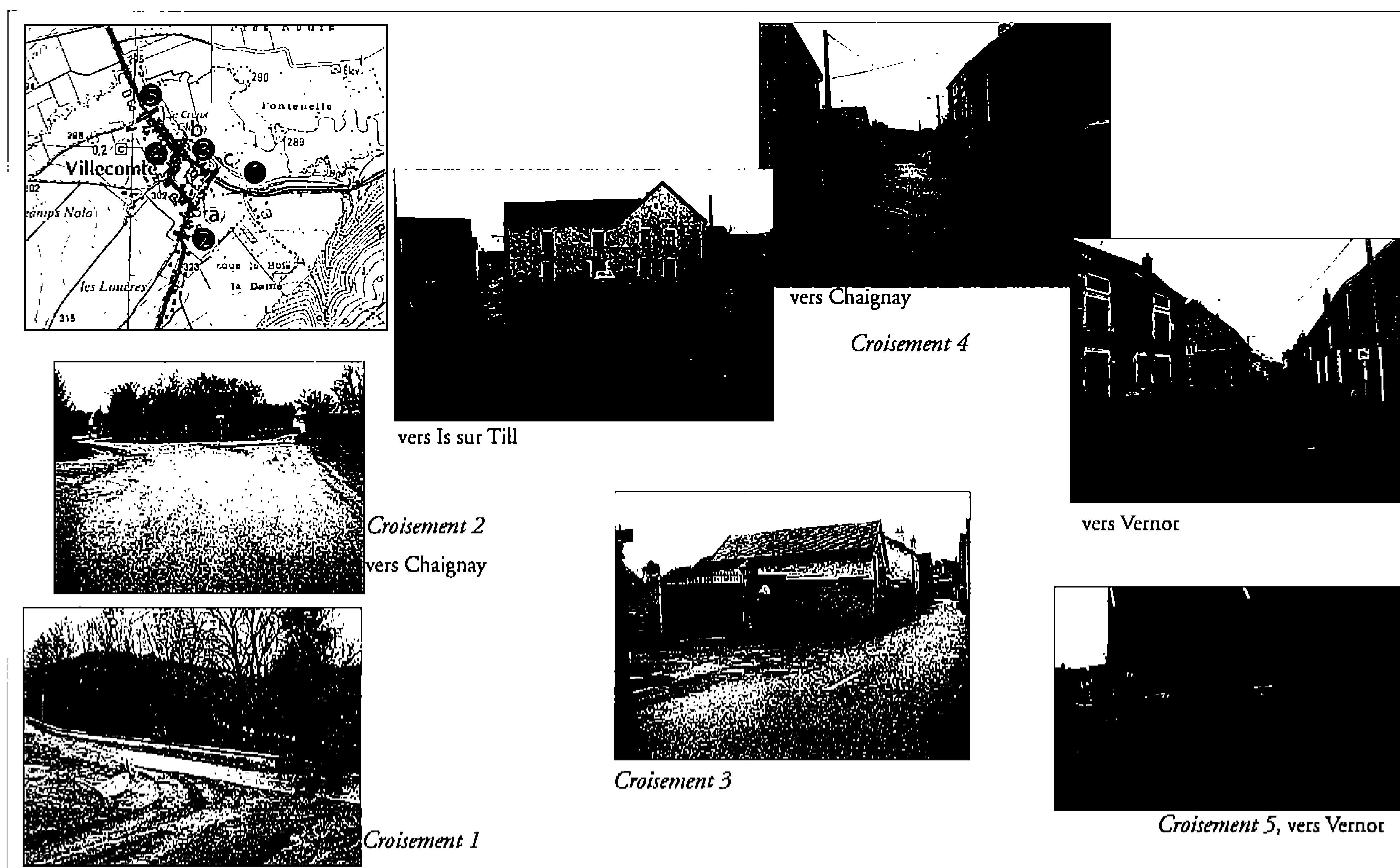


axe 6

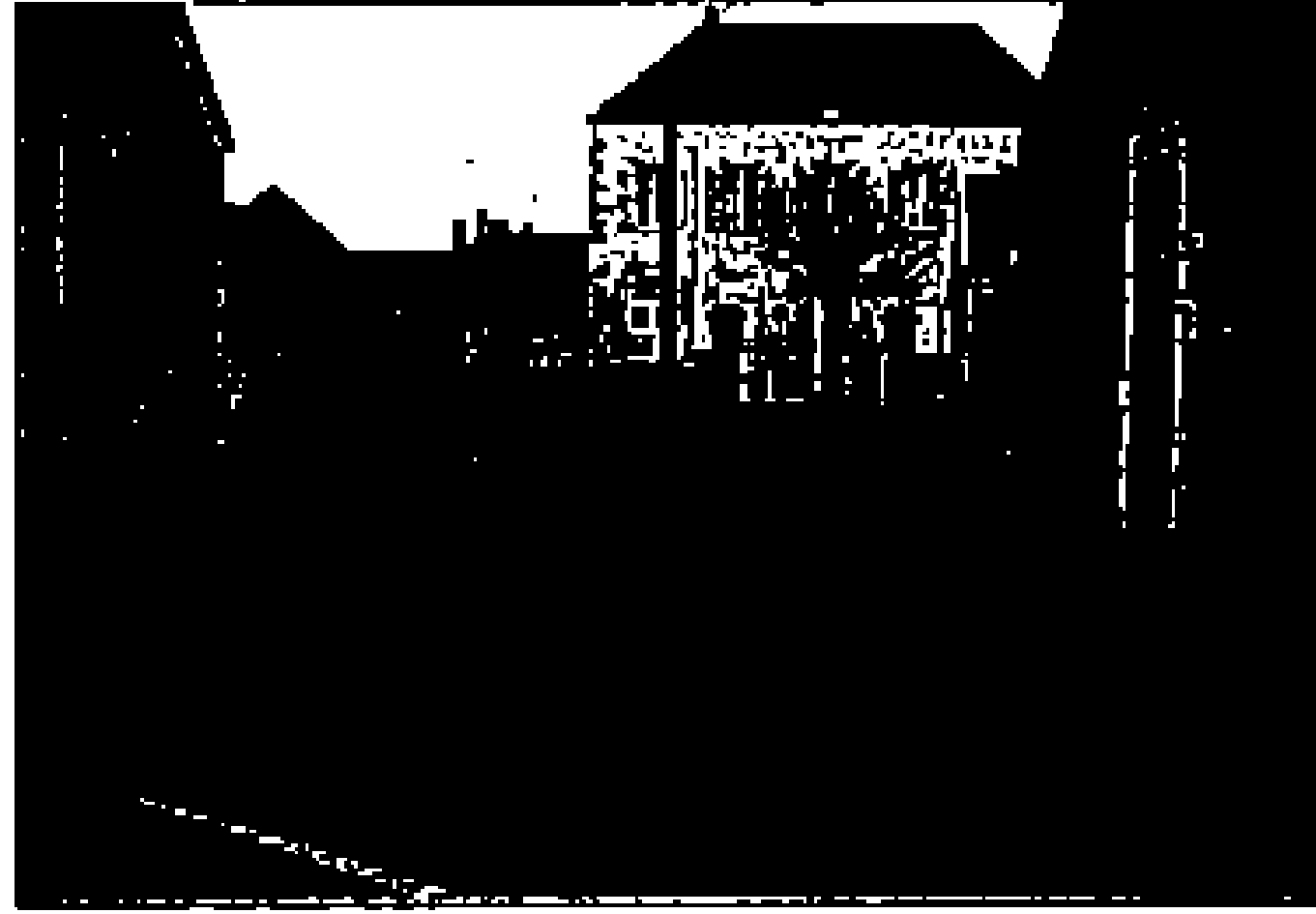


axe 5

- Les axes secondaires sont traités de diverses manières.
- Les axes anciens peuvent (partie de l'axe 2) ou non (axe 3-4-5) être pourvus de système de canalisation de l'écoulement des eaux.
- Les nouveaux axes secondaires sont généralement accompagnés d'un système d'écoulement des eaux (axe 1).



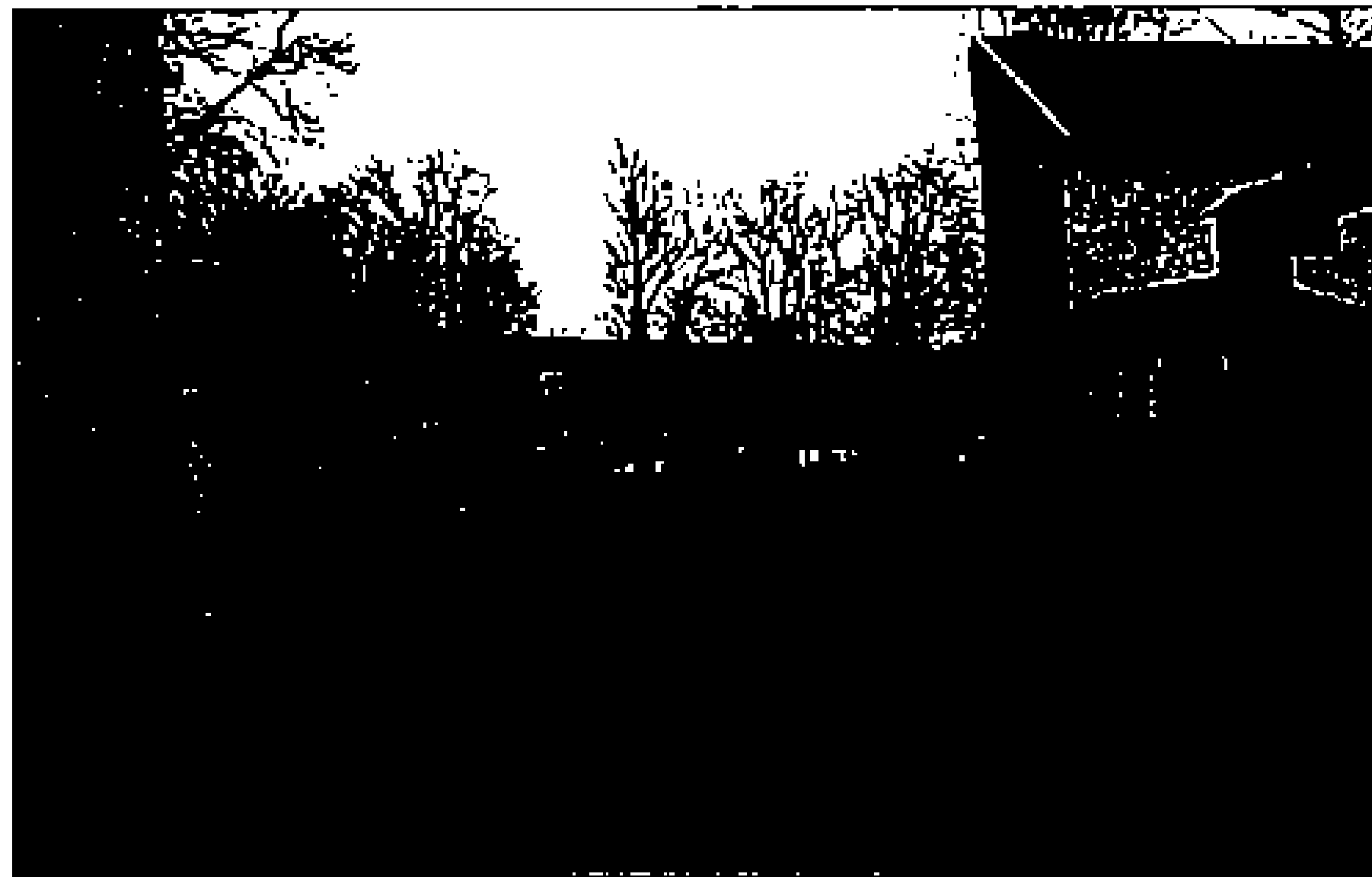
Les places et croisements, éléments fondamentaux de la vie du village



Place de l'école (a)



Place du lavoir (c)



Place de la Mairie (b)

■ Villecomte compte de nombreux croisements et bifurcations.

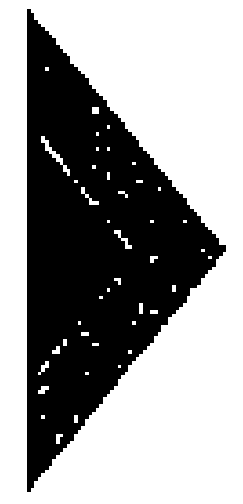
■ Les accès des axes secondaires aux axes principaux ne sont pas matérialisés. Certains croisements offrent peu de visibilité (1-3)

■ Les bifurcations sont assez mal signalisées aussi.

■ En ce qui concerne les places : les espaces existant devant la mairie, devant l'école, mais aussi devant le lavoir pourraient être le lieu de petits aménagements.

Les espaces publics de Villecomte





Des espaces et équipements publics, au coeur de la vitalité de la commune de Villecomte

Reconquérir l'espace public pour renforcer le «Coeur de Village»

L'espace public est par définition un lieu de passage, de rassemblement, de convivialité qu'il est important d'analyser et de traiter de manière fine, il est le révélateur de l'identité et du cadre de vie du village. C'est lui qui préservera le caractère rural au village s'il est traité avec simplicité et homogénéité.

A Villecomte, les principaux espaces publics sont :

- la Place de la Mairie
- la Mairie
- la Salle Communale
- l'Espace Cimetière-Eglise
- le «Creux Bleu» et sa promenade
- le Lavoir

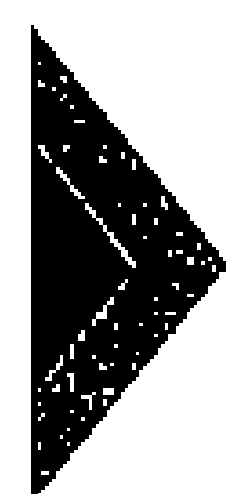
La centralité du village, au coeur d'une stratégie d'animation

■ L'animation de Villecomte implique une mise en synergie forte de l'ensemble des activités du village. Cette animation est principalement assurée par la Mairie et la salle des Fêtes qui offre un fort potentiel d'extension.

■ Le regroupement actuel des équipements doit être pérennisé, son potentiel renforcé et son articulation avec le site du «Creux bleu» mise en perspective.

■ Dans le cadre de l'opération «Coeur de Village», la commune affiche une réelle ambition de développer et affirmer la qualité de ses équipements publics.





Un patrimoine architectural existant à préserver

La richesse du patrimoine architectural existant renforce l'identité de la commune de Villecomte. Cette identité fixe la place du village dans son territoire.

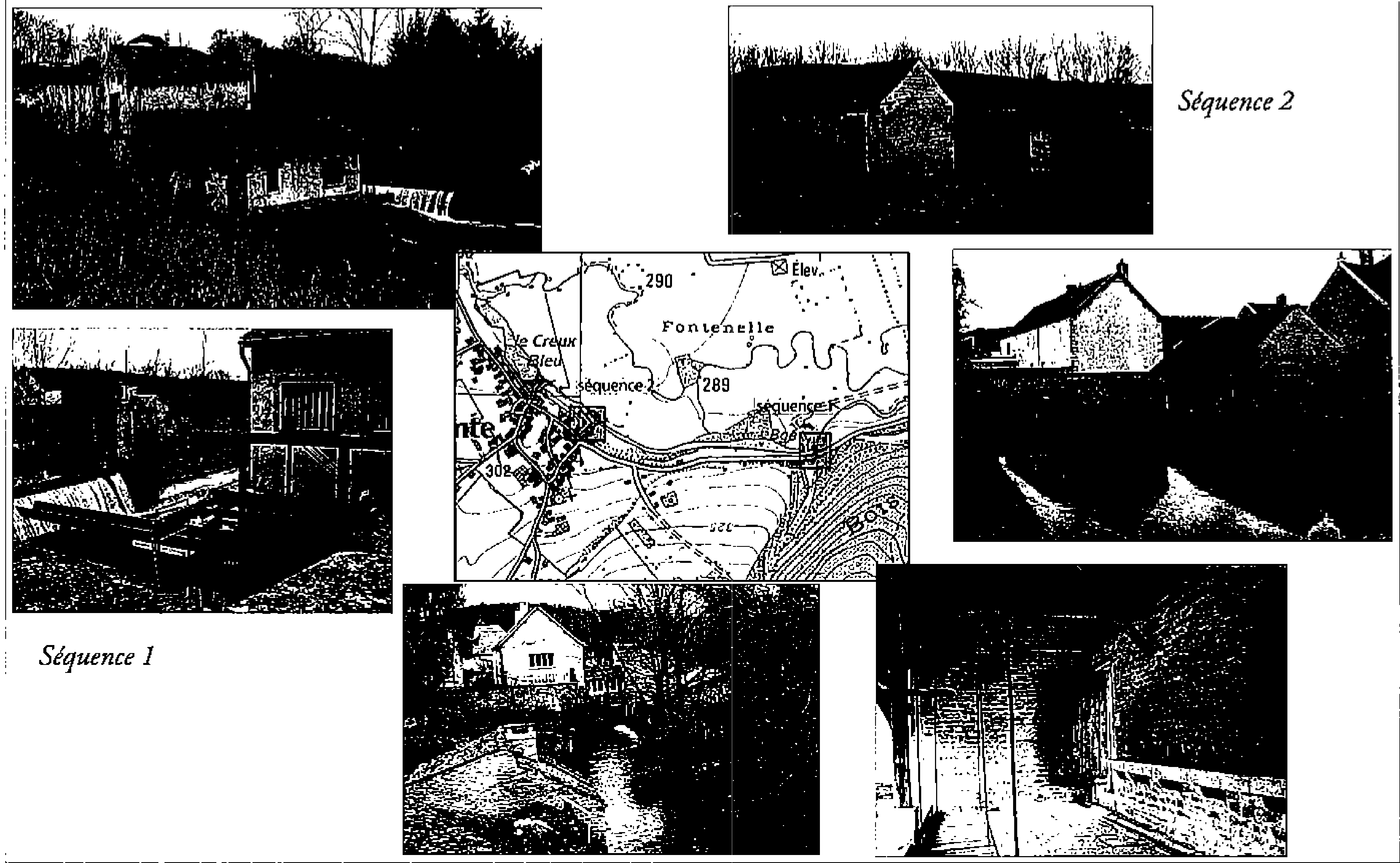
Le cœur du village de Villecomte comprend un bâti ancien traditionnel caractérisé par des murs en pierres, la couleur des toits, la forme des fenêtres et des portes. Ces caractéristiques fortes forment l'identité «rurale» de la commune.

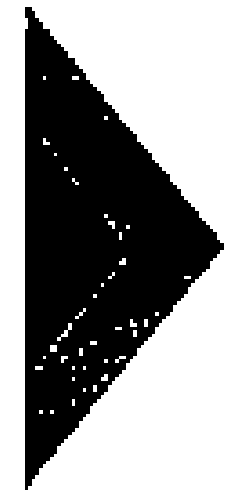
Ce patrimoine bâti traditionnel est enrichi par la présence d'une église de type roman.

Depuis de nombreuses années, le bâti ancien fait l'objet de rénovations qui pour certaines respectent parfaitement l'identité patrimoniale du village et pour d'autres utilisent des matériaux qui ne sont pas dans les tonalités du village.

Enfin, il faut souligner le nombre important de bâtiments anciens à l'abandon qui pourraient servir à implanter de nouvelles familles dans le village.

L'enjeu du PLU est de préserver et valoriser le caractère campagnard du village de Villecomte.





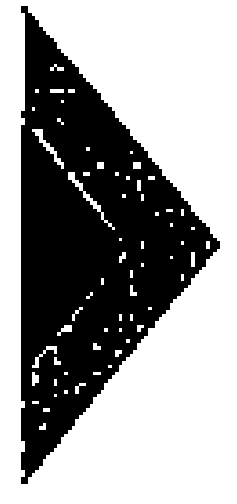
Des activités disparues

Au niveau patrimonial, différents aspects peuvent être pris en compte.

■ Parmi les activités du passé subsiste un lavoir, qui a été rénové et apparaît ainsi comme une trace importante du patrimoine de cette petite commune.

■ Sur la commune de Villecomte, se trouve aussi une trace d'activité passée, beaucoup moins ancienne, mais qui pourrait faire l'objet de réflexion.





Le patrimoine paysager de grande qualité à préserver

La commune de Villecomte s'inscrit dans un cadre de vie à forte identité rurale. Cette image «campagne» du village est complétée de manière opportune par le patrimoine paysager et le fleurissement. Il est réussi dès lors qu'il s'impose comme «naturel», assurant ainsi l'identité et le caractère rural du village.

En revanche, l'unité visuelle peut être altérée et faire perdre ce caractère rural au village si le choix des pots, ou des plantes sont inadaptés au contexte rural.

Les éléments de composition du paysage de Villecomte comme :

- le «Creux Bleu»
- la rivière de l'Ignon
- l'adossement à la colline
- l'omniprésence de la nature

semblent avoir été préservés du temps et sont caractéristiques de la campagne bourguignonne .

La commune de Villecomte s'inscrit naturellement dans un espace boisé qui crée une limite visuelle.

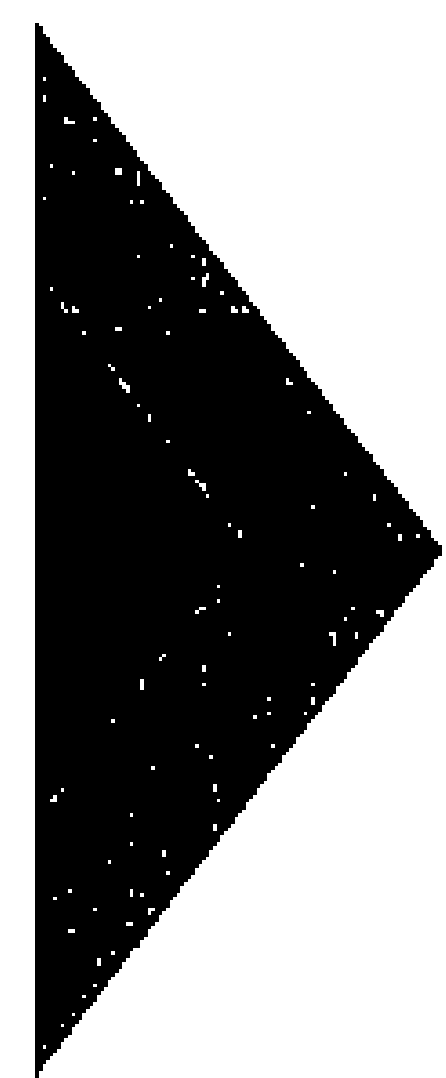
De plus, dans sa partie Nord Est le village se confond dans la mixité du bâti ancien, des zones de prairies et de la rivière de l'Ignon.

Ainsi, la commune de Villecomte est constituée de telle manière qu'elle apparaît comme intemporelle, sa présence dans le site est fluide et naturelle. Le choix des matériaux utilisés pour le bâti contribue à renforcer cet aspect d'intemporalité.

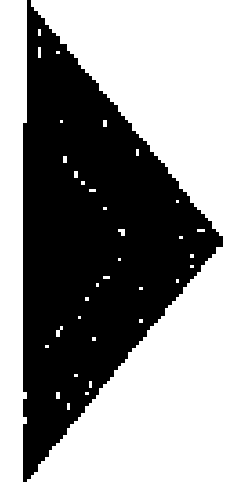
L'enjeu du PLU est de préserver l'impact du village avec une présence douce dans son environnement naturel.

D E U X I È M E P A R T I E

PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U.



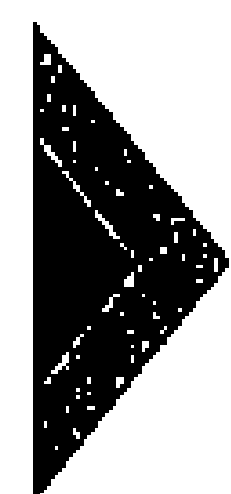
II.1 LES OPTIONS D'AMÉNAGEMENT



***Un Plan Local d'Urbanisme au service d'un objectif
de croissance ambitieux et maîtrisé, garante de la vitalité du village.***

L'ambition de garantir la vitalité de Villecomte en favorisant un dynamisme démographique et l'animation de la commune

- La croissance démographique des dernières décennies crée une situation de fragilité de la structure par âge de la population de Villecomte. Cette situation implique l'ambition d'un dynamisme pour garantir la vitalité et l'animation de la commune. Disposant d'aucun commerce et d'une quasi absence de tissu économique, la vitalité de Villecomte repose fortement sur le rôle de son école et de sa vie associative : seule la dynamique visée par le PLU est apte à sécuriser cette vitalité.
- Le P.L.U. représente un outil permettant de répondre à un objectif maîtrisé de croissance démographique qui s'appuie sur un renforcement du parc de logements. L'évolution de ce parc et l'objectif de 25 logements correspondant est un moyen essentiel pour garantir l'équilibre de la pyramide des âges, puisque les jeunes ménages sont de plus en plus amenés à repousser leur projet d'accession à la propriété. Ainsi, il doit permettre la création d'environ 15 résidences principales en accession dans la continuité de l'évolution passée et de 10 logements locatifs (soit le doublement du nombre de locatifs).
- Afin de favoriser l'implantation de résidences principales, les possibilités d'extension devront être localisées dans le tissu bâti actuel ou à proximité immédiate.
- Dans l'objectif d'une augmentation progressive du parc de logements, le P.L.U. représente un outil permettant de mettre en place un phasage pour la réalisation des extensions.
- Le P.L.U. doit également prendre en compte l'objectif de développement de l'offre de logements locatifs et ainsi prévoir la possibilité de construction de logements collectifs dans le cadre de petites opérations bien intégrées au tissu bâti existant.



Un Plan Local d'Urbanisme au service d'un parti d'aménagement cohérent et respectueux du site villageois.

L'élaboration du P.L.U. : la maîtrise du développement du village.

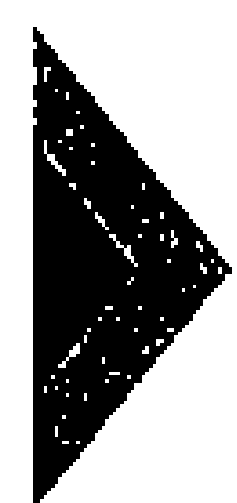
- Le P.L.U. représente un outil de maîtrise du développement pour la commune.

L'ambition de vitalité et de dynamisme démographique implique impérativement une maîtrise qualitative de l'urbanisation inhérente à cette ambition. En effet, le premier «capital» de Villecomte réside dans la qualité paysagère et dans l'inscription du village dans son site.

Le développement futur de Villecomte implique donc de pérenniser une implantation du bâti qui respecte l'harmonie du village, il s'agit là d'un objectif majeur du P.L.U.

Un choix stratégique de répartition et de localisation des possibilités de construction.

- L'ambition de concevoir le développement mesuré de Villecomte implique un équilibre de constructions nouvelles entre les différentes parties du village.
- Dans ce même objectif, le P.L.U. propose des zones d'extension localisées en prolongement immédiat du tissu bâti actuel, en prenant en compte notamment la topographie et les lignes de force du paysage, ainsi que la protection des cours d'eau, des zones humides, du Creux Bleu et de l'interface entre l'espace naturel et l'espace bâti.



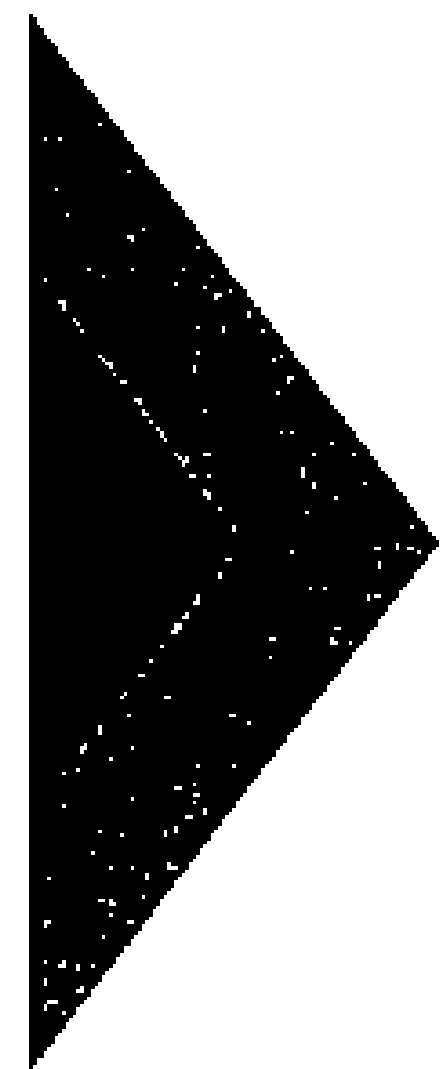
Un Plan Local d'Urbanisme pour préserver la vocation agricole de Villecomte

L'élaboration du P.L.U. et la préservation du potentiel agricole du village.

- Le P.L.U. représente un outil de maîtrise du développement pour la commune.

Le développement futur de Villecomte implique de pérenniser le potentiel agricole de la commune. Garant d'une bonne gestion des espaces ouverts, du caractère rural du village et de son animation économique.

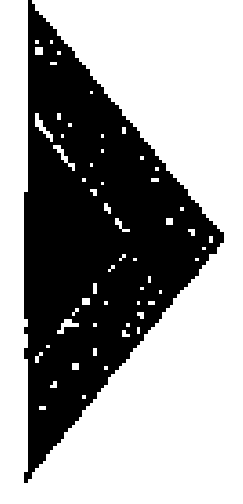
L'ensemble du P.L.U. de Villecomte a été pensé en ce sens et conçu en étroite collaboration avec la profession agricole.



II.2 - LE DECOUPAGE DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Selon l'usage principal des sols et la nature des activités dominantes, le P.L.U. détermine quatre catégories de zones:

- les zones urbaines ou «zones U», dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions;
- les zones à urbaniser comprenant la zone AU (non pourvues en leur sein des équipements de viabilité, mais desservies en limite),
- les zones agricoles ou «zones A», dans lesquelles les seules constructions nouvelles pouvant y être autorisées sont celles nécessaires à la mise en valeur agricole du territoire,
- les zones naturelles comprenant les zones N servant d'interface paysagère entre le bâti et la nature.



II.2.1 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du Règlement de P.L.U., sont au nombre de deux:

- la zone UA,
- la zone UB.

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Le P.L.U. instaure une zone UA, qui correspond au secteur le plus dense et le plus ancien de la commune, les constructions y sont souvent implantées en alignement de la voie. Globalement la zone UA recouvre le «village rue» d'avant 1900 pour une superficie d'environ 13 hectares.

La zone UA comprend des espaces non bâtis, mais ceux-ci sont rares et souvent figés du point de vue du foncier.

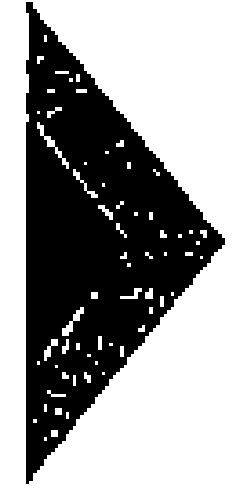
OBJECTIFS GÉNÉRAUX :

Le règlement de la zone UA cherche à protéger et à valoriser le patrimoine bâti existant.

Afin d'assurer une cohérence architecturale conforme à l'esprit du village, le règlement impose pour les constructions neuves (ou les opérations de rénovation), des règles strictes tant au niveau des volumétries que des modes d'implantation.

Il est également souhaité, dans ce secteur, de conforter la densité actuelle du tissu villageois. Les dispositions concourant à cet objectif sont, notamment une autorisation d'emprise au sol pouvant aller jusqu'à 50% de la surface de la parcelle (§ UA 9.1 du règlement de P.L.U.).

L'homogénéité des volumes bâtis sera fortement préservée grâce aux articles UA6 et UA7 qui amènent à garantir des modes d'implantation conformes à l'actuelle forme urbaine. L'objectif d'une densité raisonnée de l'espace s'accorde avec un objectif qualitatif essentiel : conforter les caractères d'homogénéité et de continuité du bâti de la zone UA.



La zone UA

A une échelle plus fine, la qualité urbaine d'une agglomération repose aussi sur la qualité architecturale des constructions elle-mêmes, considérées individuellement. Promouvoir une architecture de caractère est certes un objectif complexe, mais le P.L.U. peut y apporter sa contribution. Dans le cas présent, celle-ci passe tout d'abord par la préservation d'immeubles à caractère patrimonial, non seulement en raison de leur valeur historique ou esthétique, mais parce que ceux-ci constituent une référence architecturale locale, susceptible d'inspirer les constructeurs d'aujourd'hui.

Dans le même esprit, le traitement des limites séparatives et la présence de tout un «petit patrimoine» trop souvent ignoré (calvaires, fontaines, éléments de murs anciens, ...) anime l'espace public et apporte aux lieux concernés une touche spécifique, une identité. La conservation de ces éléments apparaît donc vivement souhaitable ; cependant, elle ne prendra tout son sens que si l'aménagement de l'espace public et l'architecture des constructions environnantes prennent acte de leur présence et engagent avec eux un dialogue véritable.

Dans l'objectif de préserver le patrimoine architectural existant, le règlement impose l'obtention d'un permis de démolir pour tout ou partie d'un bâtiment existant (§ UA 2.1 du règlement de P.L.U.).

Enfin, le règlement entend favoriser une certaine mixité de fonctions. Cet objectif apparaît cohérent avec celui d'une densification de l'habitat, dans la mesure où la réalisation de petits immeubles collectifs peut offrir l'occasion d'aménager des locaux à vocation d'activités (petit commerce de détail, activités de services, etc.).

INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT :

Dans la durée, on peut s'attendre à ce que le bâti de la zone UA s'étoffe quelque peu au détriment des espaces encore libres. De même, la réaffectation et la restructuration du bâti ancien devraient se poursuivre.

Cependant, rappelons que la densification des agglomérations existantes concourt à une utilisation plus efficace des infrastructures, favorise, pour les déplacements internes, les modes non polluants par une appropriation à pied et à vélo du village.

MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT :

Une trop forte mobilisation des espaces libres est évitée par la limitation de l'emprise au sol des constructions à 50 % (§ UA 9.1 du règlement de P.L.U.) ; une densification excessive du bâti doit également être prévenue grâce à une limitation des hauteurs des constructions : à 12 mètres au faîtage (§ UA 10.1), ainsi que par les dispositions de l'article UA 8 (dans le cas des constructions situées sur une même propriété).

La forme traditionnelle de l'habitat est confirmée par le maintien et l'affirmation de l'implantation des constructions par rapport aux voies (§ UA 6).

L'aspect général des toitures fait l'objet de prescriptions destinées à assurer une insertion correcte des volumes bâtis neufs dans la silhouette du tissu urbain ancien ; en règle générale, les toits doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45° et doivent être revêtus de tuiles (§ UA 11.3).

Le règlement offre la possibilité de faire disparaître des constructions disgracieuses en zone UA, en subordonnant l'autorisation de construire à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain où la construction est envisagée (§ UA 2.2).

Le P.L.U. interdit un certain nombre d'utilisation et d'occupation du sol, de manière à conserver et affirmer le caractère de mixité de cette zone urbaine (§ UA 1).

CARACTÈRE DE LA ZONE :

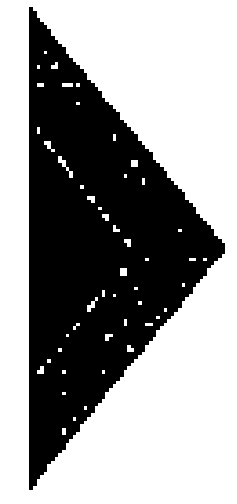
La zone UB correspond aux extensions urbaines du centre ancien le long des voies principales et secondaires, elle couvre une superficie d'environ 10,6 hectares. Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle et où prédomine un habitat de type pavillonnaire dans un cadre paysager de qualité. Les possibilités de densification y sont relativement faibles, notamment si l'on prend en considération la situation objective du foncier.

OBJECTIF GÉNÉRAUX :

L'objectif de l'aménagement pour la zone UB est d'en conforter le caractère et la qualité résidentielle, pour le bien-être de ses habitants actuels d'une part, pour en garder intacte l'attractivité d'autre part.

D'autre part, il est souhaitable de préserver le caractère campagnard et villageois de la commune. Une densité faible sera donc préconisée afin de conforter le caractère aéré et verdoyant.

Outre la problématique de densité, l'objectif qualitatif implique également de valoriser une architecture et une gestion des limites séparatives qui sache privilégier un caractère rural.



La zone UB

INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT :

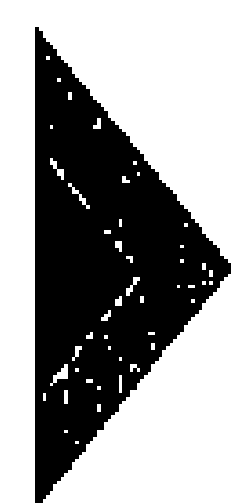
La conservation et l'affirmation de la qualité résidentielle de la zone constituent un objectif d'aménagement.

Cependant les limites de cette zone ont été établies très strictement afin de respecter le caractère compact du village et d'éviter l'implantation de constructions diffuses.

MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT :

La densité faible souhaitée pour cette zone résidentielle est assurée par la limitation de l'emprise au sol des constructions à 20%, celle-ci pouvant être portée à 35% pour la construction de logements collectifs (§ UB 9.1 du règlement de P.L.U.).

Afin de respecter le caractère aéré et verdoyant du village, tout en évitant d'obliger des implantations en centre de parcelle, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie. (§ UB 6). Dans l'objectif de respecter la typologie et le mode d'implantation traditionnel du village, le règlement du P.L.U. met en évidence l'importance de l'espace de transition entre la rue et la maison, ces espaces devront donc être largement aménagés en espaces verts et clôturés de manière à conserver l'unité paysagère de Villecomre. (§ UB 11.4)



II.2.2 - LA ZONE A URBANISER

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du Règlement de P.L.U., sont regroupées dans :

- la zone AU.

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone AU correspond aux trois secteurs d'extension future de la commune de Villecomte.

Ces sites présentent des nombreuses caractéristiques favorables à l'urbanisation future , tant au niveau de la protection et de la préservation des paysages que pour la qualité de vie : proximité du tissu bâti existant, vues et panoramas agréables.

Le projet d'aménagement des zones AU s'inscrit dans une vision d'ensemble de la commune, notamment en intégrant dans ce schéma une emprise paysagère autour du village. La superficie des zones AU représente un total d'environ 4,5 hectares.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX :

L'introduction des zones AU dans le P.L.U. répond à un double impératif pour la commune:

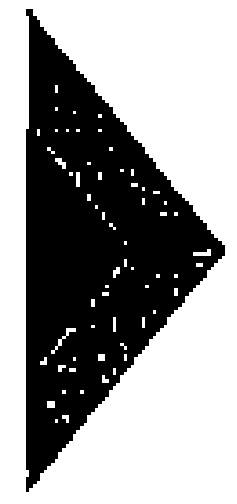
- d'une part, se doter de zones d'extension urbaine satisfaisantes, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, afin de pouvoir répondre aux besoins de développement de la commune tout en offrant les meilleures garanties d'une croissance harmonieuse de la commune dans la durée,

- d'autre part, être en mesure d'exercer la meilleure maîtrise possible de l'urbanisation de ces zones d'extension, tant sur le plan des conditions de l'ouverture à l'urbanisation que sur celui de l'échelonnement des constructions dans le temps.

La commune pourra, au préalable, engager la réalisation des équipements de viabilité nécessaires en recourant à la procédure des Programmes d'Aménagement d'Ensemble.

Cette urbanisation future peu impliquer une redistribution foncière préalable, cette dernière intégrant obligatoirement les prélèvements nécessaires pour créer les équipements collectifs prévus dans le secteur.

La prise en compte de la problématique foncière étant pour sa part un garant d'une urbanisation progressive conforme avec l'objectif d'une croissance continue et maîtrisée.



La zone AU

INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT :

L'urbanisation du secteur AU se traduira par un prélèvement d'environ 4,5 hectares sur les espaces naturels. La surface actuellement urbanisée couvre environ 24 hectares et le ban communal plus de 1100 hectares.

Ces sites naturels prolongent l'urbanisation existante en privilégiant l'inscription du village dans son site, notamment la façade Sud. Cette configuration est à préserver notamment en proposant un schéma d'aménagement respectant au mieux la topographie du site (voir PADD).

Cette urbanisation permet de préserver des sas naturels (inscrits en zone N) qui fondent, en complémentarité des zones A, la qualité naturelle du site de Villecomte.

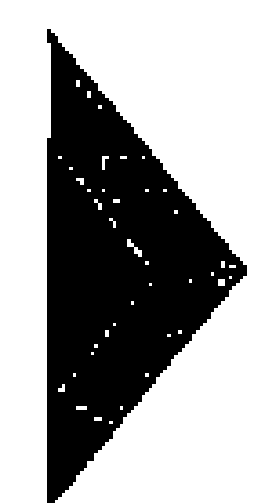
Les zones AU ne comprennent aucun espace de grande sensibilité naturel, et leur urbanisation future ne fragilise aucunement l'agriculture de la commune.

La localisation des zones AU est conçue pour garantir la qualité de l'interface entre l'espace naturel et l'espace bâti. Leur conception prévoit de traiter avec soin les nouvelles façades urbaines afin qu'elles créent une relation entre le «dedans et le dehors» de grande qualité.

MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT:

Dans le secteur AU, les mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement sont les suivantes:

- l'emprise au sol des constructions, est limitée à 20 %, elle peut être portée à 35% pour la construction de logements collectifs (§ AU 9.1) ;
- le recul obligatoire des constructions par rapport aux voies publiques, fixé à 5 mètres (§ AU 6), et la hauteur des clôtures sur rue, limitée à 1,50 mètre (§ AU 11.4.2) doivent s'harmoniser avec l'ensemble (§ AU 11.4.1) ;
- la hauteur maximale des constructions, fixée à 9 mètres au faîtage, elle peut être portée à 11 mètres pour la construction de logements collectifs (§ AU 10) ; la pente des toits doit être comprise entre 35 et 45° (§ AU 11.3.1);



II.2.3 LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole à laquelle s'applique les dispositions du titre IV du règlement du PLU est la suivante :

- la zone A
- la zone Aa

CARACTÈRE DE LA ZONE :

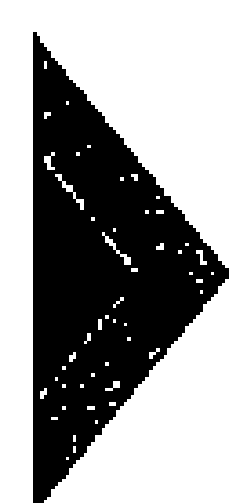
La zone A regroupe la partie des terrains exploités par l'agriculture, et comprenant des bâtiments d'exploitation ou susceptibles d'en accueillir, sauf pour son sous secteur Aa. Elle couvre une surface proche de 550 hectares.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX :

Le règlement de la zone A protège rigoureusement les terrains agricoles.

La zone A est préservée de toute forme d'urbanisation autre que liée à l'agriculture. Elle vise à pérenniser une activité importante pour la gestion de l'espace communal, bien que l'exploitation agricole y est morcelée.

Un sous secteur Aa est cependant inconstructible. Ainsi, tout en affirmant le caractère agricole du secteur concerné, le règlement prévoit son inconstructibilité afin de perserver la façade patrimoniale de Villecompte vue du Sud.



La zone A

INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT

En raison de ses intérêts agricoles, paysagers et écologiques, les constructions autorisées sous conditions devront être liées et nécessaires à une exploitation agricole (§ A 2).

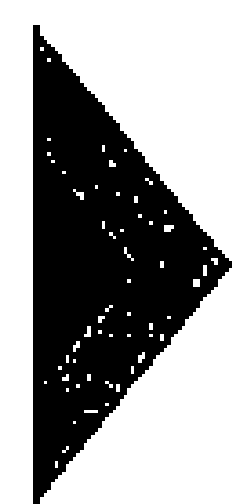
L'aspect extérieur et l'implantation des constructions envisageables devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages (§ A 11.1).

Le changement d'affectation des constructions existantes peut-être admis, dans la mesure où le caractère de la zone A ne s'en trouve pas altéré (§ A 2.3).

Pour le reste, le règlement de la zone A s'oppose, de fait, à toute transformation significative du site et de l'environnement.

MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT:

La conception du règlement a pour but de garantir une réelle intégration paysagère des bâtiments agricoles : la définition des volumes, le choix des matériaux et des teintes ont été pensés en ce sens.



II.2.4 LA ZONE NATURELLE

La zone naturelle à laquelle s'applique les dispositions du titre V du règlement du PLU est la suivante :

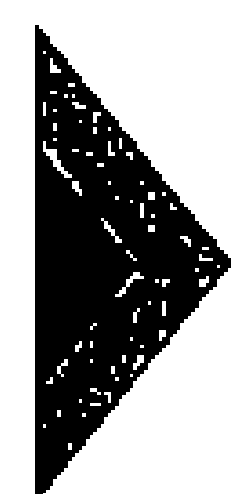
- la zone N.

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle de plus de 1.100 hectares couverte de forêt pour une grande part et encadrant les cours d'eau pour l'autre part. La biodiversité y est importante, même si la richesse faunistique et floristique ne comprend pas d'espèces particulièrement rares ou sensibles.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX :

La zone N complète les espaces agricoles dans la composition paysagère. Elle recelle l'essentiel de la richesse faunistique et floristique, complétant et compensant les effets induits par l'agriculture d'aujourd'hui sur la biodiversité.



La zone N

INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT :

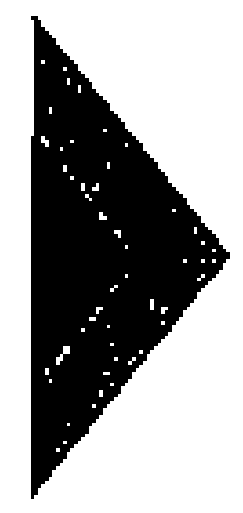
Dans le secteur N, les occupations du sol autorisées correspondent purement et simplement à l'usage actuel des sites ; le règlement y autorise uniquement le développement d'équipements existants.

Pour le reste, le règlement de la zone N s'oppose, de fait, à toute transformation significative du site et de l'environnement, et notamment des espaces boisés, dont le caractère ouvert doit être préservé.

MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT :

Le secteur N doit préserver la qualité du cadre de vie de la commune de Villecomte et renforcer sa beauté naturelle.

Ce secteur permet au village de conserver et pérenniser sa dimension naturelle et rurale.



II.3 - SUPERFICIE DES ZONES

ZONES URBAINES

Zone UA	13 ha
Zone UB	10,6 ha

ZONES A URBANISER

Zone AU	4,5 ha
---------	--------

ZONES AGRICOLES

Zone A	507 ha
Zone Aa	29 ha

ZONES NATURELLES

Zone N	1107 ha
--------	---------

SURFACE COMMUNALE 1672 ha

Nb : les surfaces sont données à titre indicatif

T R O I S I E M E P A R T I E

JUSTIFICATION PAR RAPPORT AUX CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

Les contraintes supracommunales portées à la connaissance de la commune de Villecomte par le Préfet du Département du Côte d'Or, en application de l'article R.121-1 du Code de l'Urbanisme se composent :

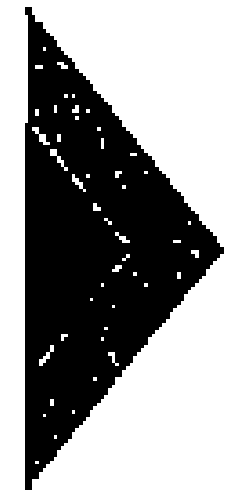
- des servitudes d'utilité publique,

Elles ne comportent aucun Projet d'Intérêt Général au sens de l'article L.121-9 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, certaines informations ont été communiquées dans le cadre de cette consultation.

Ces compléments d'informations apportés concernent :

- la prise en compte des autres prescriptions nationales (5 lois thématiques)



III. 1 - RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

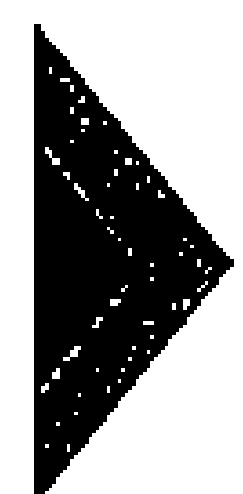
Les servitudes d'utilité publique sont établies en application de législations spécifiques, indépendantes du Code de l'Urbanisme et du P.L.U. Ce dernier peut contenir des dispositions plus rigoureuses que celles imposées par les servitudes d'utilité publique mais ne saurait comporter des prescriptions contraires.

Deux types de servitudes répertoriées et cartographiées en annexe du présent dossier (cf. pièce n°4.3 du présent dossier) affectent l'occupation et l'utilisation des sols.

Il s'agit des servitudes relatives :

- à l'utilisation de certaines ressources et équipements (eau, électricité, télécommunications, voies ferrées, navigation intérieure)

Le P.L.U. de Villecomte a été élaboré dans le respect des servitudes d'utilité publique.



III. 2 - PRISE EN COMPTE DES AUTRES PRESCRIPTIONS NATIONALES

1) Loi Paysage

La Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages a introduit dans l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme les dispositions suivantes : «les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution». Ces nouvelles dispositions ont pour but une gestion qualitative des territoires.

Cette préoccupation a été considérée tout au long de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Villecomte, notamment par la délimitation stricte des zones urbaines ou à urbaniser de façon à protéger le caractère compact du village et à limiter radicalement l'implantation de constructions diffuses.

2) Loi d'orientation pour la Ville

La Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite «Loi d'orientation pour la Ville», modifiée par la Loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat, affirme la nécessité des politiques locales d'habitat.

La maîtrise foncière et le contrôle des évolutions de l'urbanisation à Villecomte et l'objectif de favoriser la création d'au moins 15 logements locatifs sont un objectif majeur du PLU de Villecomte.

3) Loi sur l'habitat

En application de la Loi n°90-449 du 31/5/1990 il convient que soit pris en compte le Schéma départemental de l'accueil des Gens du voyage arrêté conjointement par le Préfet et le Président du Conseil Général.

Le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme de Villecomte ne compromet par aucune de ses dispositions l'accueil des Gens du voyage.

4) Loi sur l'eau

La Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite «Loi sur l'eau» et son décret d'application n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées imposent aux communes de délimiter sur leur territoire quatre types de zones :

- les zones d'assainissement collectif
- les zones d'assainissement non-collectif
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols,
- les zones où il est nécessaire de collecter, stocker, et traiter les eaux pluviales.

Le réseaux de collectes des eaux usées de Villecomte (cf. pièce n°5.3 du présent dossier) couvre l'ensemble de la zone bâti actuelle. Le P.L.U. prévoit son extension sur l'ensemble des extensions urbaines du PLU dès leur mise en oeuvre.

5) Loi sur l'air

La Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie a inscrit les impératifs de lutte contre la pollution atmosphérique parmi les objectifs des politiques d'aménagement. Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme doit déterminer les conditions permettant de maîtriser les besoins de déplacements et de prévenir les pollutions de route nature.

En favorisant l'implantation de constructions neuves dans le tissu bâti actuel ou à proximité immédiate de celui-ci, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villecomte renforce le caractère compact du village et intègre ainsi le souci de limitation des déplacements.

