

Département de Cote d'Or

Commune de Premeaux-Prissey

Plan Local d'Urbanisme

Mise en compatibilité Déclaration de Projet

Notice Justificative
Document 1

Document

1

PLU approuvé le 13 mars 2013

Modification n°1 approuvée le : 26 janvier 2016

Déclaration de Projet approuvée le **20/09/2016** par la CC du Pays de Nuits Saints Georges :

Mise en compatibilité approuvée par le conseil Municipal en date du :

Le Maire,
Umberto CHETTA



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

Cdhu.10@wanadoo.fr

DECLARATION DE PROJET

entraînant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Premeaux-
Prissey

NOTICE JUSTIFICATIVE document 1

SOMMAIRE

PRESENTATION DU PROJET	4
A. INTRODUCTION GENERALE.....	4
1. contexte.....	4
2. Cadre législatif de la déclaration de projet	4
3. Objet de la déclaration de projet	5
B. LE PROJET.....	6
1. Site et Situation	6
2. État initial du site.....	8
2.1. Premeaux-Prissey dans son environnement proche.....	8
2.2. Organisation du territoire	9
2.2.1. Cadre géographique	9
2.2.2. Occupation des sols et milieux naturels	10
2.2.3. Espaces naturels remarquables.....	11
2.3. État initial du site	12
2.3.1. Contexte général	12
2.3.2. Espaces naturels et paysages	13
2.3.3. Éléments à prendre en compte et servitudes.....	15
3. Les enjeux	16
3.1. Les objectifs.....	16
3.2. Nature du projet	16
3.2.1. Le projet dans son ensemble.....	16
3.2.2. Le projet d'hébergement et de zone de loisirs	17
3.2.3. Le projet de sports motorisés	20
3.2.4. Le projet de pêche de loisirs	20
3.3. Le cadre réglementaire actuel.....	21
RAPPEL DE L'INTERET GENERAL DU PROJET.....	22
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET	23
A. LES DISPOSITIONS DU DOCUMENT OPPOSABLE	23
1. Le périmètre de projet dans le PLU actuel	23
2. L'inadaptation du PLU au projet	23
B. LES DISPOSITIONS A METTRE EN ŒUVRE EN VUE DE LA MISE EN COMPATIBILITE	25
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES.....	26
A. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE	26
1. justifications.....	26
2. Plan PLU approuvé en 2013.....	27

3. Plan PLU mis en compatibilité	28
B. MODIFICATION DU REGLEMENT	29
1. Intégration d'une zone 1AUL	29
2. Zone N et secteur NL	29
C. MODIFICATION DU TABLEAU DES SURFACES	29
IMPACTS ET INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITE	31
A. CADRE GENERAL	31
B. IMPACTS FONCIERS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU	31
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	34
A. PRESENTATION GENERALE	34
1. Contexte juridique	34
B. ARTICULATION DU PLU	35
1. Principe de compatibilité du PLU avec les documents d'ordre supérieur	35
1.1. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	36
1.2. Protection de la ressource en eau : SDAGE	36
1.3. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique	37
1.3.1. Contexte	37
2. Contexte de l'évolution du PLU	38
2.1. Présentation du site	38
2.2. Perspectives d'évolution	38
C. INCIDENCES DE L'ÉVOLUTION DU PLU	40
2.3. Incidences potentielles au droit des zones NATURA 2000	40
2.4. Incidences potentielles au droit du site de projet	40
RESUME NON TECHNIQUE	41
A. CONTEXTE GENERAL	41
3. Changements apportés au PLU	42
4. Impact potentiel des changements	42
B. MANIERE DONT L'ÉVALUATION A ÉTÉ MENÉE	42
LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES/COMPLÉTÉES	43

PRESENTATION DU PROJET

A. INTRODUCTION GENERALE

1. CONTEXTE

A l'interface entre Cote de Nuits et plaine de la Saône, la commune de Premeaux-Prissey comprend au sein de son territoire un ensemble foncier composé de plan d'eau et d'espaces naturels et semi-naturels issus de la réalisation de l'autoroute A31. Ces plans d'eau issus de l'exploitation des alluvions ayant servi au remblaiement de l'emprise de l'autoroute sont situés au lieu dit « Saule Guillaume » et ont fait l'objet d'aménagement dans un but de valorisation touristique et de loisirs.

Ces emprises aujourd'hui propriété de la commune de Premeaux-Prissey et de la Communauté de Communes du Pays de Nuits Saints Georges sont occupées par des installations à vocation touristique (ancien camping du Saule Guillaume) et par des espaces de loisirs (étangs de pêche, parcours destinés au sports motorisés, et activités de jet-ski). La gestion de ces emprises est assurée par la Communauté de Communes.

Dans le cadre de la valorisation de ce site et afin de favoriser le développement touristique du Pays de Nuits Saint Georges, la Communauté de communes souhaite permettre le développement de nouvelles activités de loisirs au sein de cet espace et en particulier permettre la valorisation du site du camping du Saule Guillaume tout en réorganisant le droit des sols sur l'ensemble du site afin de permettre un développement en cohérence avec certains projets en cours de réalisation.

Afin de permettre le développement de l'ensemble de ce site au regard du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Premeaux-Prissey, une mise en compatibilité de ce document s'avère nécessaire. Celle-ci nécessite au préalable une procédure de Déclaration de Projet prévu par l'article L.300-6 du code de l'urbanisme.

2. CADRE LEGISLATIF DE LA DECLARATION DE PROJET

Les articles L153-54 et suivants du code de l'urbanisme définissent le cadre législatif spécifique à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Ce projet peut alors faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'état, de l'établissement public de coopération intercommunale, et de la commune intéressée.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique. A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale initiateur de la procédure se prononcera sur l'intérêt général du projet et la nécessaire mise en compatibilité du PLU, et la commune sera également amenée à se prononcer sur la mise en compatibilité de son PLU.

La commune de Premeaux-Prissey étant concernée par le site NATURA 2000 ZPS FR 2612001 « Arrière Cote de Dijon et de Beaune » la procédure de déclaration de projet sera soumise à évaluation environnementale.

De même la commune de Premeaux-Prissey est concernée par l'application des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme relatif aux voies classées à grande circulation, et conformément aux dispositions de ces articles, en l'absence d'étude spécifique un recul de 75 m ou de 100 m de l'axe des voies identifiées comme Route à Grande Circulation s'impose.

3. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

La présente procédure de Déclaration de Projet a pour objet, au travers de l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Premeaux-Prissey, de permettre la requalification et le développement à vocation de tourisme et de Loisirs du site dit « du Saule Guillaume ».

Le projet, objet de la présente procédure porte :

D'une part sur la mise en place d'un cadre réglementaire à même **de permettre le développement d'une activité d'hébergement et de loisirs au droit des emprises de l'ancien camping du Saule Guillaume** dans le cadre d'un projet accepté par la Communauté de Communes et qui aujourd'hui ne peut se réaliser dans son intégralité en raison des dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

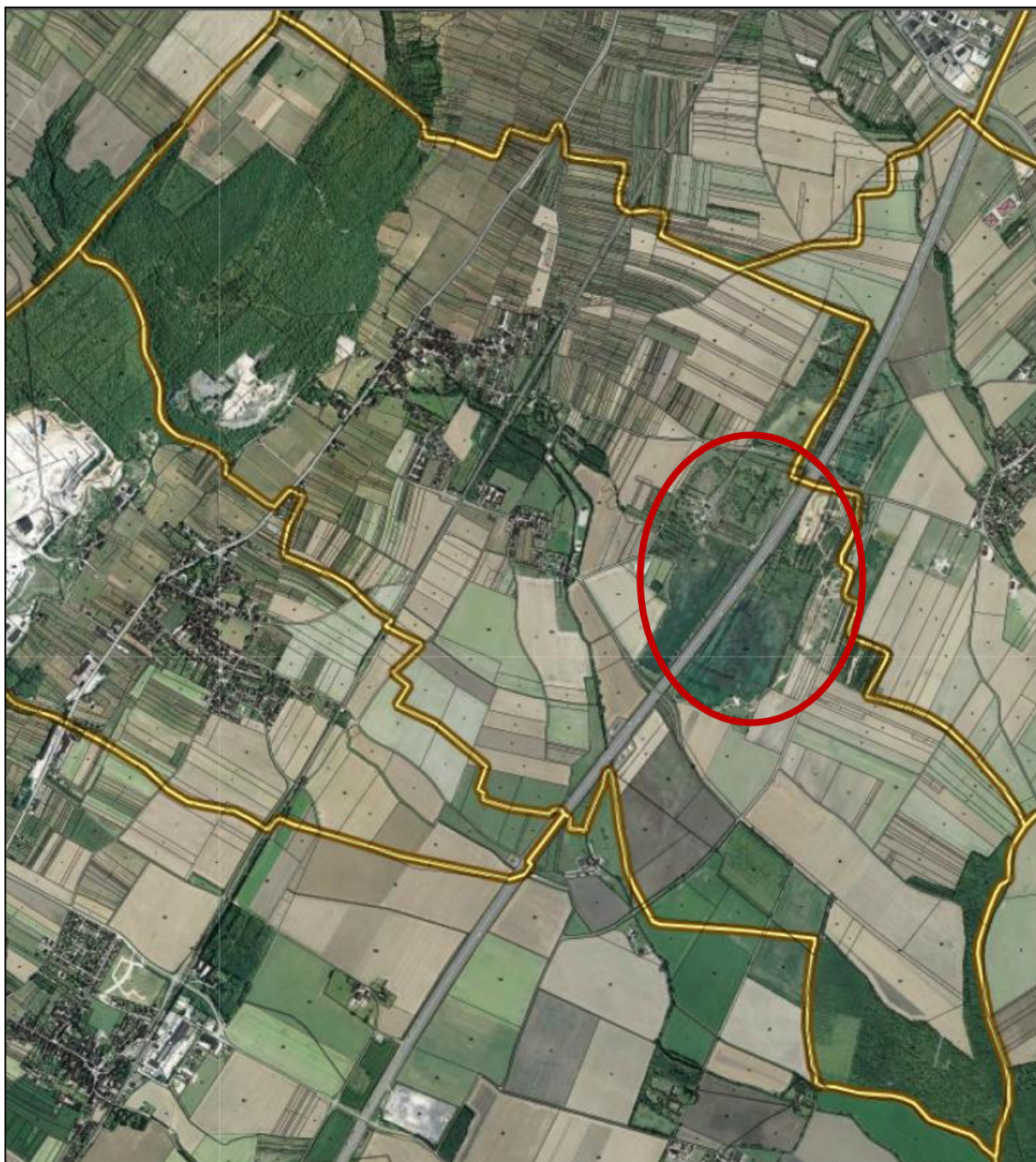
D'autre part de **mettre en cohérence le droit des sols sur l'ensemble du site**, de part et d'autre de l'autoroute **afin de permettre une valorisation effective** de l'intégralité de ces espaces dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Dans le cas présent, le gestionnaire du site étant la Communauté de Communes du Pays de Nuits Saints Georges c'est à cette dernière qu'il incombe de mener la procédure de déclaration de projet. Au terme de la procédure, la commune de Premeaux-Prissey sera sollicitée afin qu'elle entérine les changements apportés afin de mettre son PLU en compatibilité avec les changements identifiés et nécessaire sous la vue de la réalisation du caractère d'intérêt général du projet.

B. LE PROJET

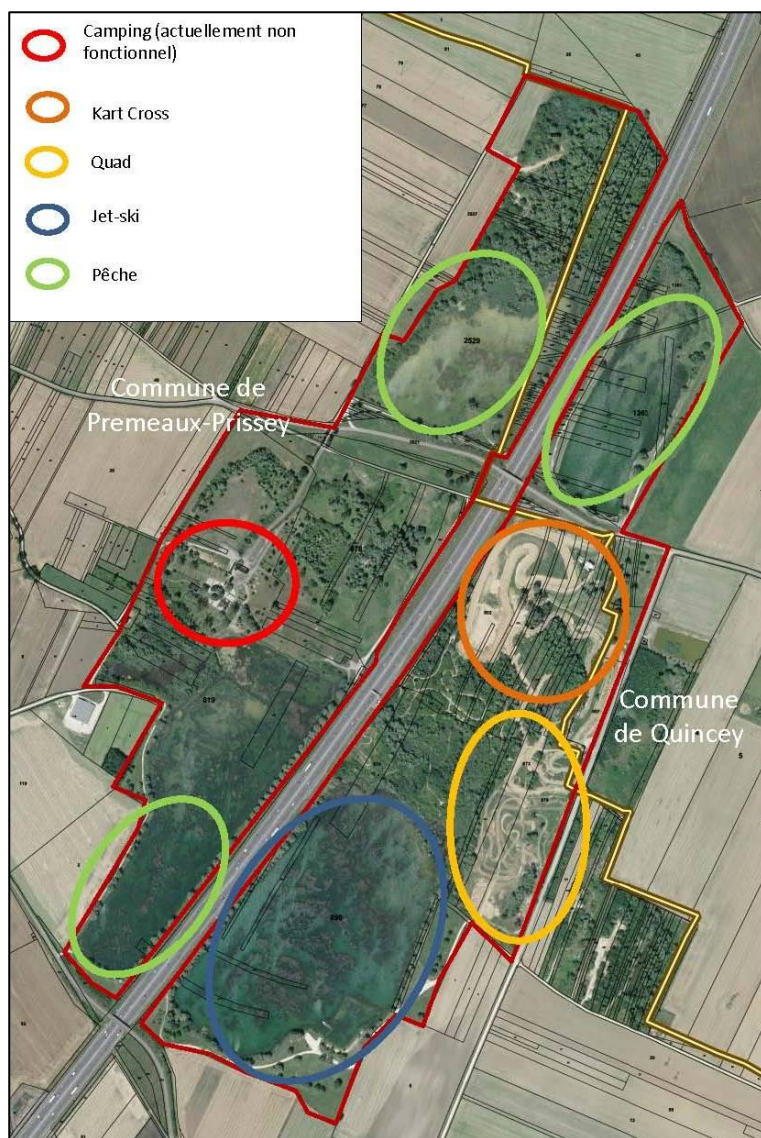
1. SITE ET SITUATION

La commune de Premeaux -Prissey comprend au sud de son finage de part et d'autre de l'autoroute A31 un ensemble d'anciennes ballastières, dont l'exploitation a permis les remblaiements nécessaires au passage de l'autoroute A31.



Ces plans d'eau sont accompagnés d'emprises foncières, propriétés des communes de Nuits Saint Georges, Premeaux-Prissey et Quincey et ont fait l'objet d'une mise en valeur à vocation touristique.

Un pôle de loisirs multisites s'est développé au sein de cet espace comprenant un camping, plusieurs plans d'eau à vocation principale de pêche et de baignade et des activités de sports motorisées (quad, piste de cross, et jet-ski) ; toutefois certains usages ou activités ne sont plus en fonctionnement (camping en particulier) et la Communauté de Communes du Pays de Nuits Saint Georges souhaiterait valoriser à nouveau ce site.



Dans le cadre de cette valorisation, indépendamment de la réorganisation des partenariats en termes de gestion, un projet de réhabilitation du site du camping et de développement d'une activité de sports nautiques (téléski nautique) souhaite se mettre en place.

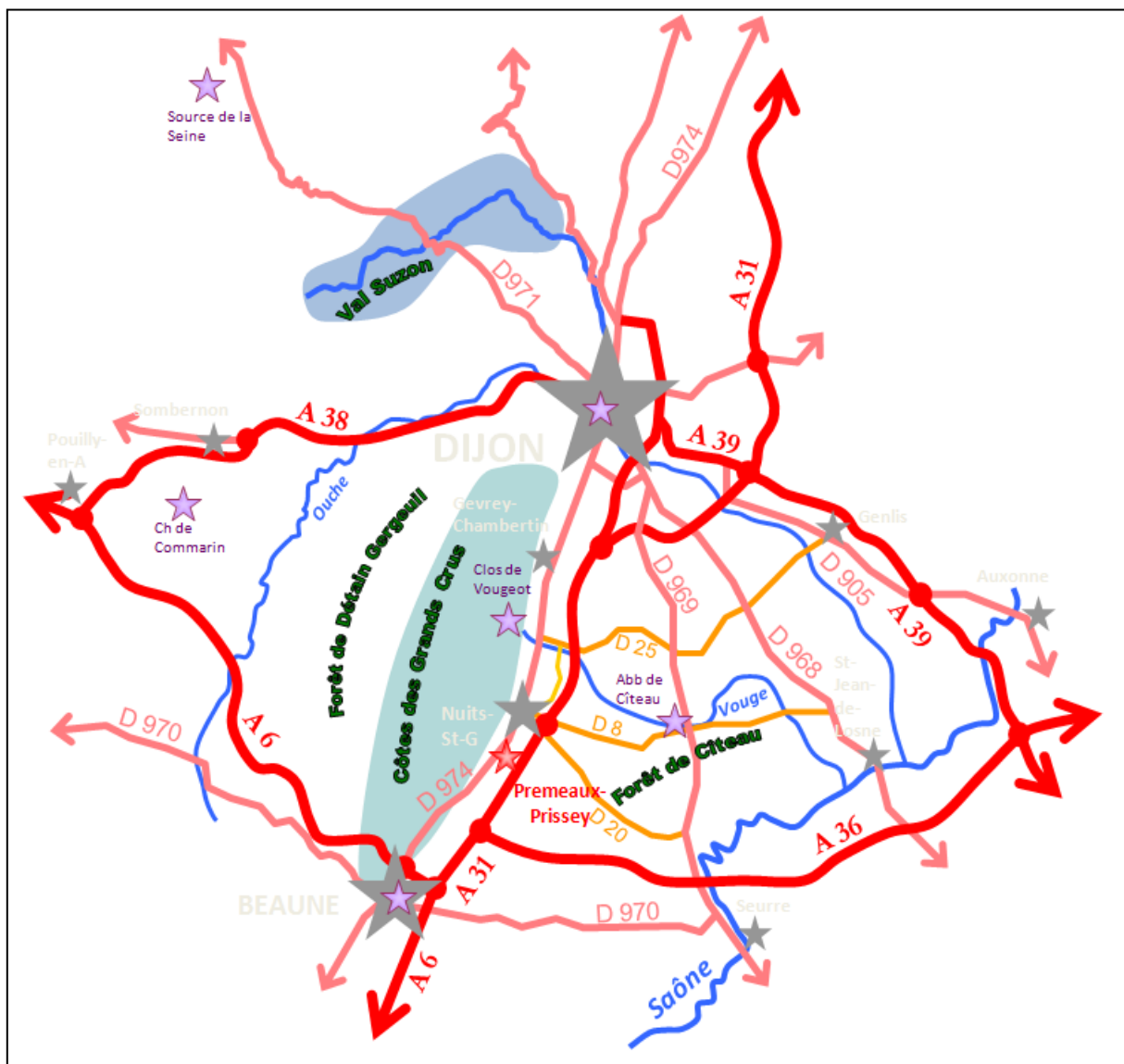
Au regard des dispositions réglementaires en vigueur ce développement n'est aujourd'hui pas possible et une évolution du document d'urbanisme s'avère nécessaire.

L'ensemble de ces emprises est aujourd'hui géré par la Communauté de communes du pays de nuits Saints Georges qui a délégué la gestion et les usages à différents partenaires ; Toutefois certaines infrastructures (le camping en particulier) ne sont plus aujourd'hui en activité.

Souhaitant valoriser le site du « Saule Guillaume » dans son ensemble et permettre le développement de nouvelles activités à vocation de loisirs et de tourisme ; la Communauté de Communes du Pays de Nuits Saint Georges s'est attachée à reconduire et à mettre en place les conditions à un développement d'une nouvelle offre de tourisme et de loisirs et à permettre les conditions du développement de cette offre et des activités de loisirs qui y sont liées.

2. ÉTAT INITIAL DU SITE

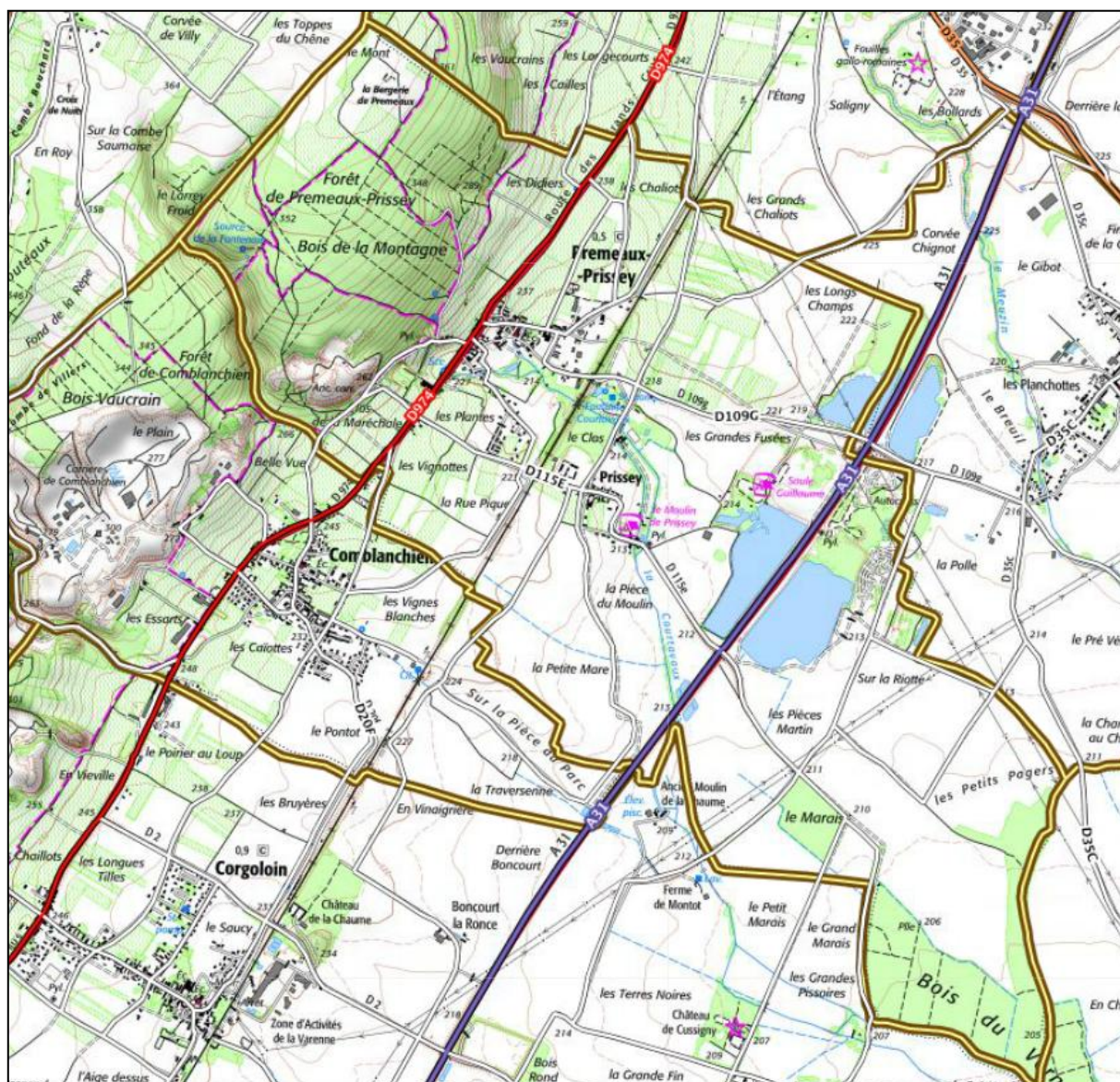
2.1. Premeaux-Prissey dans son environnement proche



A l'interface entre Plateau Bourguignon et Plaine de la Saône, la commune de Premeaux-Prissey couvre une emprise de 905 ha essentiellement dévolue à l'activité agricole et viticole.

A proximité immédiate de Nuits Saint Georges, la commune bénéficie d'un positionnement privilégié le long de la RD 974, à quelques kilomètres de Beaune. Indépendamment d'une activité viticole prégnante, donnant ses lettres de noblesse à la commune à l'instar des autres communes viticoles de la Cote, Premeaux-Prissey est également une commune agricole et un territoire de passage. En effet le territoire communal est traversé par la RD 974 (axe Beaune-Dijon) mais également par l'autoroute A 31.

La configuration géographique du territoire ou se succède d'Est en Ouest, le plateau calcaire, la Cote Viticole et enfin la Plaine confère à la commune une diversité de milieux et de paysages.



Cette diversité transparait à la fois dans les formes d'occupation de sols mais également en matière de richesse environnementale ; en effet la commune est concernée par des milieux naturels de qualité présentant une richesse intrinsèque. Cette richesse est retranscrite dans les différents inventaires écologiques et contractuels qui concernent le territoire communal.

2.2. Organisation du territoire

2.2.1. Cadre géographique

Premeaux-Prissey, à l'instar de nombreuses autres communes viticoles de la Côte s'inscrit à l'interface entre le plateau calcaire de Bourgogne et la vaste dépression de la Plaine de la Saône. C'est cette transition topographique entre le plateau et la plaine qui

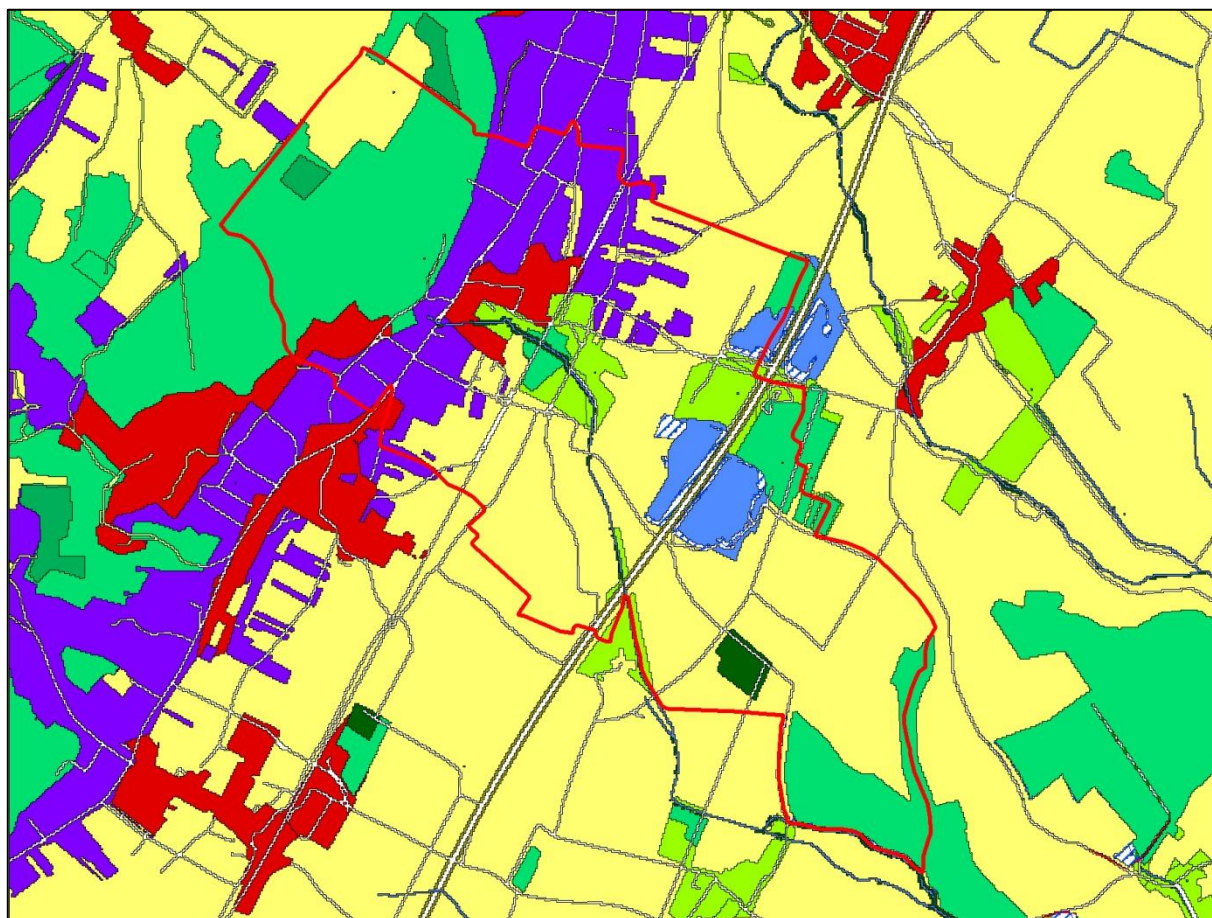
donne aujourd'hui à la commune sont caractère « remarquable » au regard du caractère emblématique que représente cet espace qui accueille les plus grands crus de la bourgogne viticole.

2.2.2. Occupation des sols et milieux naturels

L'occupation de l'espace à l'échelle du territoire communal s'inscrit dans une typologie propre à l'ensemble des communes qui s'organisent le long de l'axe routier de la RD974 entre Nuits Saint Georges et Beaune ; à savoir d'Ouest en Est un plateau constitué de calcaires massifs occupé par des parcelles cultivées et des boisements, un front de cote, abrupt largement occupés par les boisements. Le pied de cote quand à lui et le piémont qui se déroule vers la plaine sont quant à eux occupés par la vigne.

Une première coupure physique vient marquer cet espace il s'agit du tracé de la RD 974. A l'Est de celle-ci les espaces urbanisés se mêlent aux terres agricoles et aux vignes. Le tracé de la ligne SNCF DIJON-BEAUNE vient créer une seconde coupure physique et dans le même temps marque l'entrée au sein de la Plaine.

Cette dernière s'étend sur toute la moitié Est du finage et est également marquée par la coupure physique créée par l'autoroute A31. Cette plaine largement dévolue aux terres cultivées comprend également certains espaces spécifiques (anciennes gravières exploitées lors des travaux de remblais liés à l'installation de l'autoroute.)



2.2.3. Espaces naturels remarquables

Le positionnement de la commune à l'interface entre plusieurs entités physiques spécifiques, la nature diversifiée des sols, la prégnance de la topographie, et des formes d'occupation de l'espace inscrivent la commune dans un ensemble à l'intérêt environnemental indéniable.

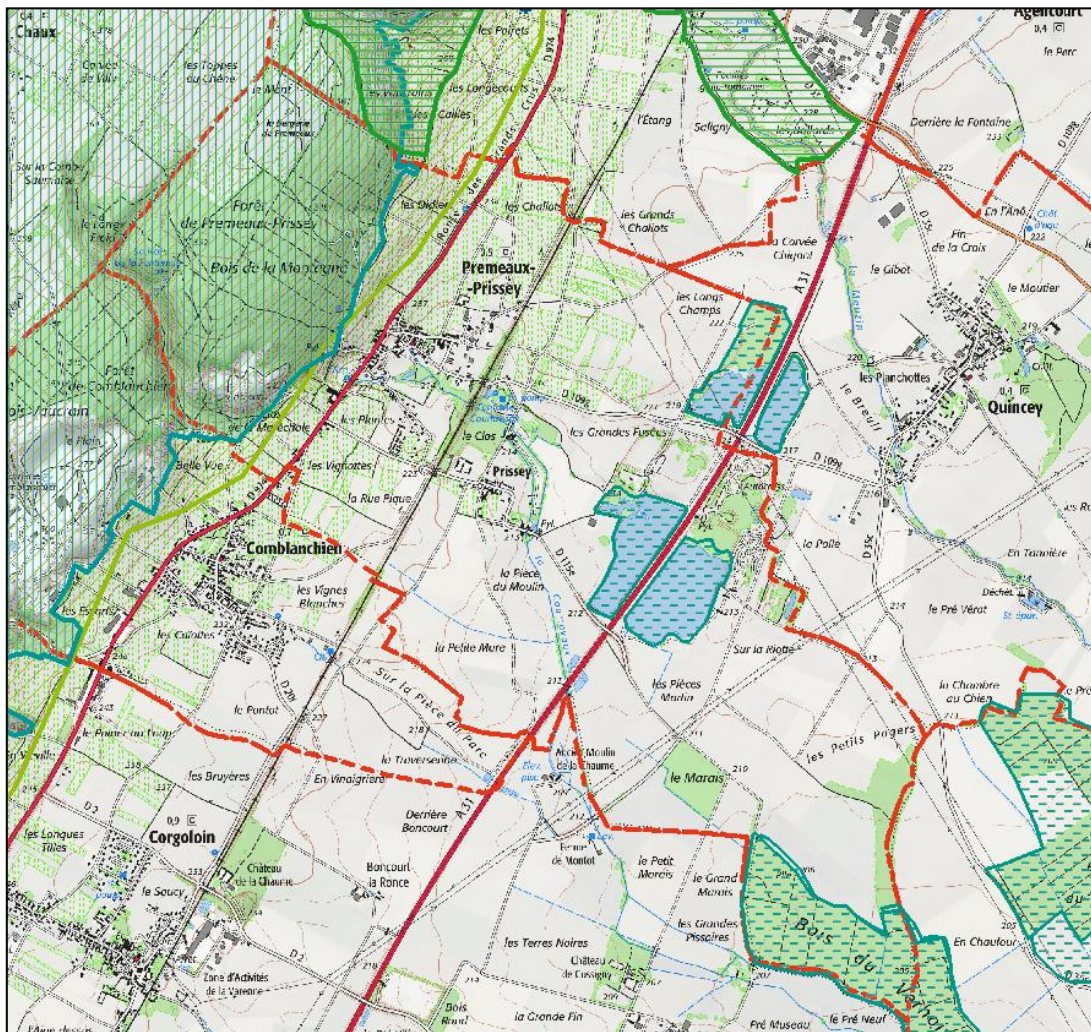
Premeaux-Prissey est à la fois concernée par des mesures de protections contractuelles (NATURA 2000), mais également par des espaces d'inventaires (ZICO, Zones Humides) qui inscrivent le territoire communal dans des continuums écologiques d'intérêt majeur

Le territoire communal est directement concerné par les espaces de protection et d'inventaires suivants

- la ZICO n°BE 04 « Arrière Cote de Dijon et de Beaune ».
- Zones Humides

Les zones NATURA 2000 suivantes :

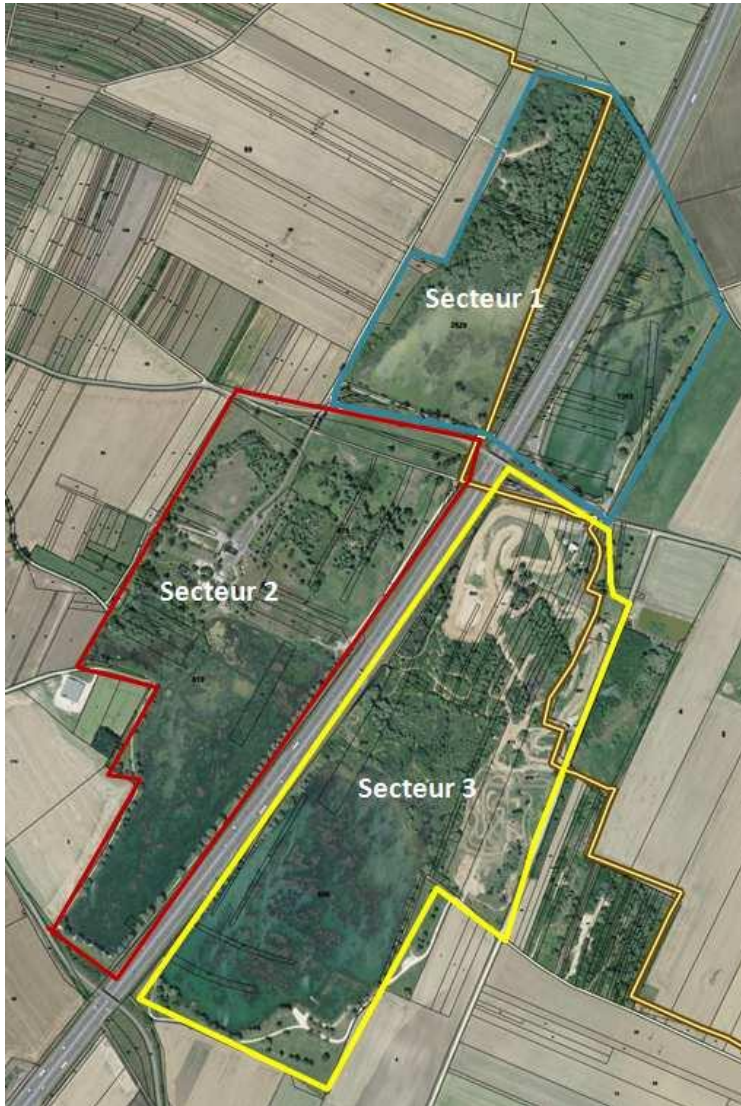
- ZPS - FR 2612001 « Arrière Cote de Dijon et de Beaune »
- ZSC - FR 2601012 - Gites et Habitat à Chauves-souris en Bourgogne



2.3. Etat initial du site

2.3.1. Contexte général

Le site du Saule Guillaume recouvre à la fois les territoires de Premeaux-Prissey et de Quincey, toutefois les projets d'évolution de ce site concernent plus particulièrement le territoire de la commune de Premeaux-Prissey. Cet ensemble peut être décomposé en 3 grands ensembles au fonctionnalité différentes et pour lesquelles les enjeux d'aménagement et de préservation vont varier.



Les emprises du site du Saule Guillaume couvre une superficie de près de 90 ha de part et d'autre de l'A31.

Un premier secteur peut être identifié au nord de la RD 109 G, un second secteur au Sud de cette emprise à l'Est de l'A31 et un troisième secteur à l'Ouest de l'A31.

Le secteur 1 principalement occupé par des plans d'eau et des espaces boisés composés essentiellement de saules. Ces emprises sont dévolues à une activité de pêche de loisirs.



Le secteur 2 situé à l'Est de l'A3, est aujourd'hui occupé par un plan d'eau sur sa partie Sud, et comprend également l'emprise d'un camping actuellement non fonctionnel ainsi que diverses emprises au caractère naturel plus ou moins marqué, composées d'espaces en friches, de boisements et de zones humides.

Le secteur 3 est quand à lui occupé par un vaste plan d'eau que sa partie Sud, aujourd'hui dévolu à une activité de jet-ski, la partie Nord quant à elle accueille une activité de kart cross et de parcours de quad.



2.3.2. Espaces naturels et paysages

L'ancienneté de ces plans d'eau, leur évolution au fil du temps, le marnage qui les caractérise a permis la création au fil du temps de certains espaces présentant des richesses écologiques particulières.

Certaines emprises s'inscrivent aujourd'hui dans des espaces à dominante humide qui accueillent une faune spécifique présentant un fort intérêt environnemental. Ces zones font actuellement l'objet d'un suivi par le Conservatoire d'Espaces Naturels de Bourgogne, se suivi s'accompagne d'intervention ponctuelle en matière d'entretien afin de maintenir le caractère ouvert de certains de ce milieux qui accueillent entre autre certaines espèces patrimoniales comme le Triton Crêté et l'Epipactis des Marais.

Au cœur de la vaste étendue plane de la plaine de la Saône, le paysage environnant le site est essentiellement composé de parcelles cultivées offrant des horizons dégagés. Les éléments boisés associés au plan d'eau viennent marquer de leur empreinte ce vaste espace ouvert, créant des effets de masque et soulignant une occupation des sols différente.



En parallèle à la volonté intercommunale de permettre une réelle valorisation touristique du site du Saule Guillaume, cette dernière souhaite également s'assurer du maintien de certaines espaces naturels remarquables qui ponctuent cet ensemble.

Concernant les espaces naturels présentant un potentiel écologique et biologique de premier ordre, la communauté de communes du Pays de Nuits Saint Georges assure grâce à une convention avec le Conservatoire des Sites Naturels de Bourgogne un suivi et un entretien des mares les plus intéressantes, inscrivant ces éléments dans le réseau « Mares de Bourgogne »

- Secteurs humides¹

La présence de zone humide au sein du site du Saule Guillaume est à la fois liée à la présence des plans d'eau issus de l'exploitation des alluvions, mais également en raison de la nature de sols qui ponctuellement présentent des placages argileux créant une rétention ponctuelle des eaux pluviales. Ces zones humides temporairement inondées offrent un milieu intéressant pour certaines espèces dont certaines ont une valeur patrimoniale. (le triton crêté et l'Epactis des marais en particulier)

Le Triton crêté (Triturus cristatus (Laurenti, 1768)) est une espèce de triton de grande taille, typique des mares prairiales, plutôt de grande dimension, bien végétalisées, car il utilise les végétaux aquatiques pour déposer ses œufs. Il affectionne les zones composées de bois, haies et prairies en proximité immédiates de zones de reproduction. Dans le Val de Saône, sa répartition est ponctuelle et disséminée. Un nombre important d'individus a été observé sur le site (mâles, femelles et juvéniles). L'Epactis des marais (Epipactis palustris (Crantz)) est une orchidée protégée en Bourgogne. Sa répartition couvre principalement les marais alcalins notamment dans le nord de la Côte d'Or. Sa présence dans le Val de Saône n'était plus connue depuis les années 90. Elle est accompagnée du jonc à tépales obtus (Juncus subnodulosus).

Une convention de gestion a été mise en place entre la collectivité et le Conservatoire afin permettre la préservation de ces milieux ouverts humides, en évitant un développement d'une couverture boisée trop importante. Le maintien de caractéristiques de ces milieux va permettre de favoriser le maintien de ces zones pionnières et ainsi garantir un milieu favorable aux espèces protégées. Par ailleurs les actions d'entretien mises en place par le conservatoire vont également permettre le maintien d'une diversification des milieux présents, renforçant la biodiversité présente.

¹ Sources : CSNB

Ces actions s'inscrivent également dans les objectifs communautaires de valorisation du site du Saule Guillaume, en complément des actions de développement des activités de tourisme et de loisirs.

Plusieurs espaces à dominante humide ont été recensés par le conservatoire, afin d'en assurer une protection efficace, le projet de développement du site du Saule Guillaume va également s'appuyer sur l'identification de ces espaces et la définition de mesures de protection de nature à permettre d'assurer leur maintien et leur pérennité.



2.3.3. Éléments à prendre en compte et servitudes

- Éléments à prendre en compte

L'emprise du site du Saule Guillaume est concernée par le passage de l'autoroute A31. Cette emprise à l'origine de la création des plans d'eau génèrent des contraintes spécifique en matière d'urbanisme et d'aménagement liées d'une part à son statut d'infrastructure de transport terrestres (voie bruyante de catégorie 1, générant une bande de bruit de 300 m de large de part et d'autre de l'emprise de cette voie) et d'autre part à son classement en Route à Grande Circulation soumettant les espaces aux abords de l'autoroute à l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (article L.111-1-4 ancien code de l'urbanisme).

- Servitudes

Le secteur du Saule Guillaume est concerné par la servitude d'utilité publique I4 relative aux canalisations électriques.

3. LES ENJEUX

3.1. Les objectifs

Dans le cadre de la valorisation touristique de son territoire et plus particulièrement du site dit « de Saule Guillaume », la communauté de communes du Pays de Nuit Saint Georges souhaite permettre une valorisation effective de ces espaces en organisant les conditions réglementaires et opérationnelles à même de permettre à la fois le développement de certaines activités présentes, mais également en favorisant l'accueil de nouvelles activités de loisirs.

En effet le développement de nouvelles activités, la reprise de certaines infrastructures présentes (le site du camping en particulier) vont être de nature à favoriser une valorisation globale de ce site.

En complément à ces enjeux économiques et de valorisation de son territoire en matière d'accueil et de développement de l'offre de loisirs, la communauté de commune souhaite également redéfinir les conditions de gestion de l'ensemble du site et mettre en cohérence la gestion, l'évolution de cet espace avec le droit des sols.

3.2. Nature du projet

3.2.1. Le projet dans son ensemble

Le projet communautaire repose sur la mise à disposition des emprises du Saule Guillaume au travers de conventions avec des partenaires privées à même d'assurer la valorisation de l'ensemble de ce site et ainsi répondre de façon opérationnelle au renforcement de l'offre touristique et de loisirs à l'échelle du Pays de Nuits Saints Georges.

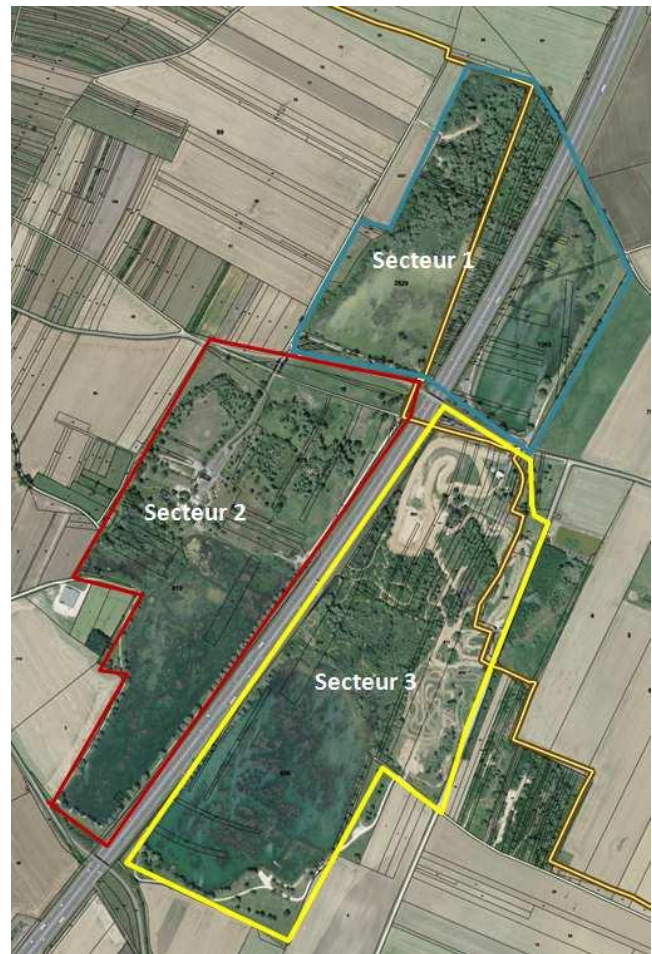
La valorisation du site repose à la fois sur la mise en cohérence des conditions d'occupation des sols avec les projets en cours de réflexion et de réalisation, mais elle a également pour objet de mettre en cohérence le droit des sols et les obligations réglementaires qui s'y appliquent avec les activités présentes.

Le projet global de valorisation du site du Saule Guillaume s'appuie sur le développement en parallèle de plusieurs projets liés à la nature du site et de certaines activités déjà présentes.

Ces projets distincts et interdépendants concernent plus spécifiquement le développement d'une activité d'hébergement touristique en appui sur les infrastructures du camping actuel et le développement d'une activité de téléski nautique au droit du plan d'eau (secteur2), le maintien d'une activité de pêche au droit du secteur 1 et une activité de loisirs motorisés (déjà présente) au droit du secteur 3.

En parallèle la communauté de commune souhaite assurer la préservation de certains espaces présentant des enjeux particuliers en matière de biodiversité, au sein desquels des zones font l'objet d'une convention de gestion avec le Conservatoire Naturel de Bourgogne

La valorisation du site du saule Guillaume repose donc sur un projet d'ensemble regroupant l'ensemble des activités à vocation de loisirs et de tourisme susceptibles de se développer au sein de cet espace.



Les principaux aménagements envisagés au droit du site du Saule Guillaume s'appuient sur une valorisation des infrastructures du camping afin de permettre une réouverture effective du site en matière d'hébergement touristique.

Le développement de cette offre s'appuie également sur le développement d'une activité de sports et loisirs basée sur la mise en place d'un téléski nautique et d'infrastructures d'accueil et de restauration associées. Concernant les autres emprises la volonté est de permettre un développement accompagné d'installations légères.

3.2.2. Le projet d'hébergement et de zone de loisirs



Le site du Saule Guillaume accueillait précédemment une activité d'hébergement de plein air (camping) dont l'activité a cessé il y a plusieurs années. Une valorisation effective de ce site passe nécessairement par la valorisation de cette offre et une remise en état des infrastructures existantes.

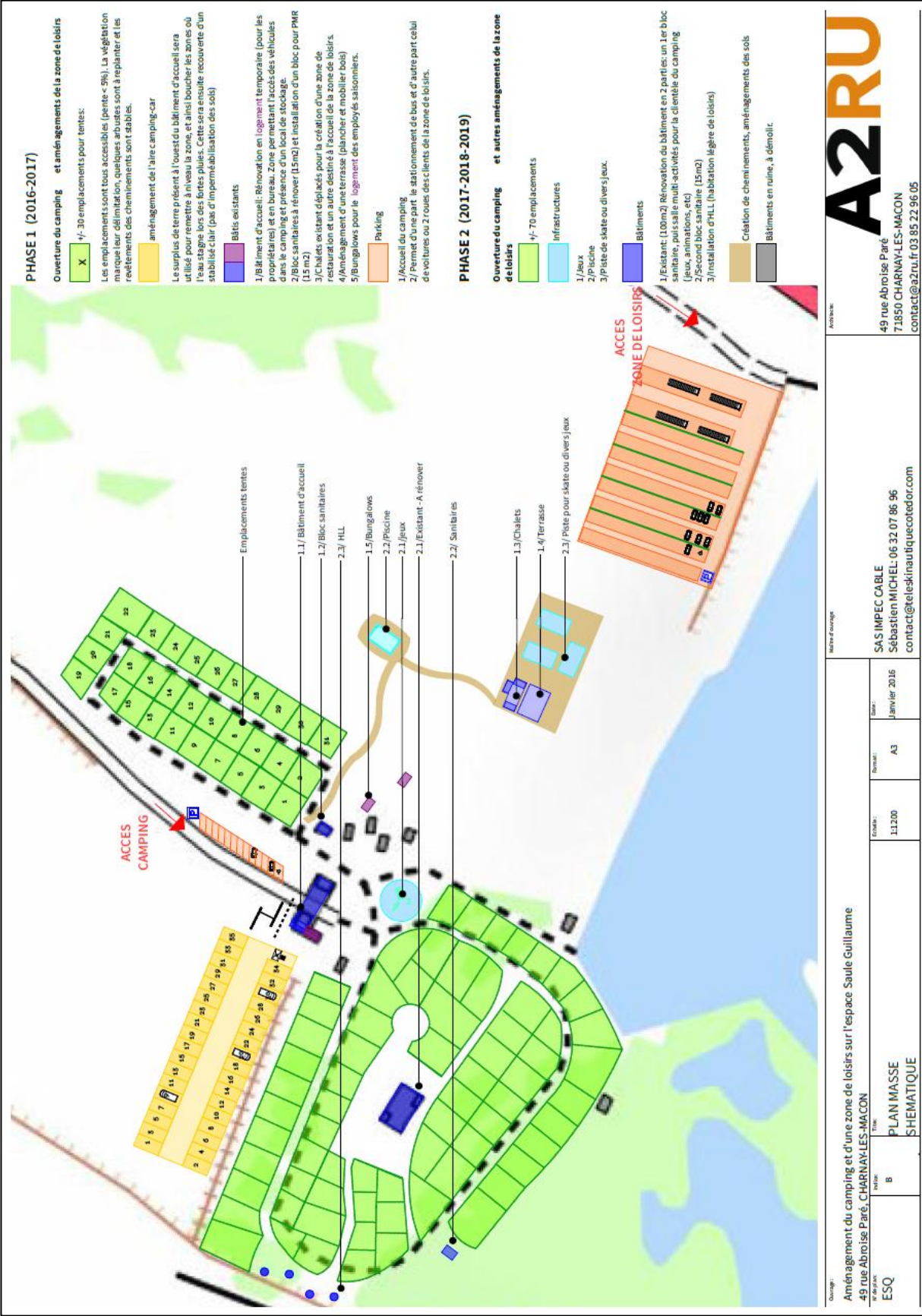
Dans le cadre du projet de valorisation de cette offre d'hébergement, il convient de permettre la création d'une hôtellerie de plein air en appui sur les infrastructures existantes. En parallèle le développement d'une zone de loisirs s'appuyant sur une nouvelle activité permettant de valoriser le plan d'eau adjacent au camping, au travers d'un téléski nautique et de loisirs de plein air, accompagnée d'une offre de services (petite restauration, ...)

Le développement de cette zone qui couvre l'ensemble du secteur 2 doit s'organiser de la façon suivante :

- La reprise et la valorisation des infrastructures du camping actuel (réhabilitation des équipements sanitaires, remise en état des parcelles, espace de stationnement de camping-car, et projet d'implantation d'habitation légère de loisirs, avec à terme éventuellement création d'une piscine)
- Développement d'une activité de téléski nautique avec une base d'accueil comprenant une activité de restauration et un développement de l'offre de loisirs (aire de jeux, skate parc,...)

Une esquisse des aménagements envisagés est présentée page suivante.

Indépendamment de la nécessaire adaptation du PLU afin de permettre une remise en état fonctionnelle et le développement du camping, il est également nécessaire de prendre en compte les autres projets de développement, et plus particulièrement l'activité de glisse offerte par le téléski qui nécessite l'implantation de certaines infrastructures pour son fonctionnel (infrastructures techniques, mais également espaces d'accueil du public,...)



3.2.3. Le projet de sports motorisés

Le secteur 3 accueille actuellement une activité de sports motorisés avec sur la partie Nord une activité de kart-cross et de quad et sur le pan d'eau au Sud une activité de Jet-ski. En matière de développement, l'objet est de maintenir ce type d'activités, en définissant toutefois un cadre juridique et réglementaire à ces activités, et aux éventuelles installations nécessaires à leur fonctionnement.

A l'inverse du secteur de camping et du téléski nautique, les constructions permanentes sont restreintes et seules les installations légères sont à envisager.

3.2.4. Le projet de pêche de loisirs

Les plans d'eau situées au Nord de la RD 109G ont pour vocation à conserver un usage à vocation de pêche de loisirs, ne nécessitant pas en matière d'aménagement d'implantation de constructions.

Le développement du site du Saule Guillaume s'inscrit dans le cadre réglementaire du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Premeaux-Prissey, les évolutions envisagées en termes d'aménagement, de constructions sont donc liées aux dispositions de ce document

3.3. Le cadre réglementaire actuel

Le site du Saule Guillaume a été intégré dans la réflexion communale de la commune de Premeaux-Prissey lors de la mise en place de son Plan Local d'Urbanisme ; cependant lors de son approbation le 13 mars 2013, le projet de PLU s'est appuyé sur le fonctionnement du site à l'époque. Dans ce cadre l'emprise du camping en particulier a



fait l'objet d'un classement en zone d'urbanisation future « bloquée » à vocation de loisirs (2AUL) et les autres emprises du Saule Guillaume d'un classement en zone naturelle à vocation de Loisirs (NL) ou en zone Naturelle stricte (N).

Les dispositions actuels du PLU ne permettent cependant pas la valorisation du site telle que l'envisage la Communauté de Communes du Pays de Nuits Saint Georges, en particulier en matière de valorisation des infrastructures existantes et de développement de nouvelles activités

L'objectif de l'intercommunalité est de permettre le développement des activités existantes, mais également la possibilité de développer de nouveaux usages à vocation de loisirs et surtout s'assurer d'une mise en valeur du site du camping qui n'était plus utilisé depuis de nombreuses années.

Une adaptation des dispositions du PLU en vigueur va s'avérer nécessaire, afin de permettre la concrétisation de ce projet.

RAPPEL DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

La réorganisation des conditions d'occupation des sols au droit du site du Saule Guillaume présente un caractère d'intérêt général au regard des différents éléments mentionnés ci-après.

La valorisation du site du Saule Guillaume doit permettre :

- de favoriser le développement économique à l'échelle de l'intercommunalité
- de valoriser un espace dont le potentiel est aujourd'hui sous-exploité
- de permettre la réalisation de projet privé créateur d'emplois et d'attractivité à l'échelle intercommunale
- de développer l'offre d'hébergement et de loisirs à l'échelle du territoire
- d'assurer la protection de certains espaces naturels sensibles

Cette réorganisation des conditions d'occupation des sols et de gestion du site du sol Guillaume revêt un intérêt particulier pour la Communauté de Communes du Pays de Nuits Saint Georges ; en effet la redéfinition d'objectifs précis en matière d'évolution, de gestion, mais également d'organisation de l'ensemble du site. La prise en compte de certaines spécificités environnementales aujourd'hui identifiées et apportant une valeur ajoutée en terme de biodiversité sont autant d'éléments qui renforcent la notion d'intérêt général prévalant pour envisager l'évolution du site du Saule Guillaume.

La réorganisation des conditions d'occupation de sols, en mettant en cohérence les dispositions réglementaires avec la réalisation de certains projets, va permettre de générer une offre touristique et de loisirs plus diversifiée à l'échelle du territoire de l'intercommunalité.

L'adaptation des dispositions réglementaires va également permette une meilleure prise en compte du droit des sols en fonction des activités envisagées ou déjà en place, offrant ainsi un cadre juridique et réglementaire approprié à la gestion et au fonctionnement du site du Saule Guillaume dans son intégralité.

L'adaptation du PLU qui s'inscrit dans cette logique de valorisation du site va en outre permettre de hiérarchiser et d'organiser le développement du site dans un souci de cohérence, quant aux activités exercées, mais également permettre d'identifier et d'assurer la préservation de certains espaces qui n'avaient pas fait l'objet de protection spécifique lors de la mise en œuvre du PLU en 2013.

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET

A. LES DISPOSITIONS DU DOCUMENT OPPOSABLE

Le Plan Local d'urbanisme de la commune de Premeaux-Prissey a été approuvé le 13 mars 2013. Dans le cadre des objectifs d'aménagement, il a été acté certaines orientations en matière d'aménagement et de développement au sein du Projet d'Aménagement et de développement durables et des documents graphiques et du règlement.

1. LE PERIMETRE DE PROJET DANS LE PLU ACTUEL

La prise en compte du développement du site du « Saule Guillaume » avait été partiellement abordée dans le cadre du projet de PLU. Lors de sa mise en œuvre les emprises concernées n'étaient que partiellement utilisées. Le camping ne connaissait plus d'activité et seul le plan d'eau faisait l'objet d'un usage à vocation de pêche.

Pour les autres secteurs les activités telles qu'elles sont aujourd'hui identifiées étaient déjà présentes. Lors de la mise en œuvre du PLU en raison d'une absence de projet, à l'exception de l'utilisation des emprises à l'Est de l'autoroute pour les activités de sports motorisés, il avait été défini un zonage « d'attente » au droit du périmètre de camping, par un classement en zone d'urbanisation future. En l'absence de projet spécifique au droit des infrastructures d'hébergement (site du camping et ses abords) les dispositions réglementaires mises en place avaient été définies dans une logique d'attente par un classement en zone d'urbanisation future à long terme (2AU) ne permettant pas la constructibilité ou l'aménagement immédiat du site.

2. L'INADAPTATION DU PLU AU PROJET

Ce zonage mais également les dispositions définies au droit des autres secteurs couvrant l'emprise du site du Saule Guillaume apparaît aujourd'hui peu cohérent et inadapté à une valorisation effective de ce site. En effet les limites graphiques, la définition des possibilités d'occupation des sols apparaissent peu adaptées à une mise en valeur cohérente de l'ensemble de ce site.

Au regard des dispositions du PLU actuel, les dispositions graphiques ne permettent pas une mise en valeur du site dans son ensemble, non seulement pour les emprises de l'ancien camping, mais également en ce qui concerne le développement d'activités pérennes au droit de certains plans d'eau.

Extrait du PLU de Premeaux-Prissey approuvé en 2013.



B. LES DISPOSITIONS A METTRE EN ŒUVRE EN VUE DE LA MISE EN COMPATIBILITE

Le développement du site du Saule guillaume nécessite une adaptation du PLU en vigueur. Les modifications à apporter au document dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU portent sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règlements graphiques et écrits.

Les documents suivants sont modifiés :

- Le plan de zonage avec la création d'un secteur 1AUL à vocation de loisirs et la réorganisation du zonage des zones naturelles et de la zone naturelle (N) à vocation de loisirs (NL). Ces changements comprennent également l'identification d'espaces naturels spécifiques à préserver
- Un règlement spécifique est défini pour la zone 1AUL et les dispositions du secteur NL sont mises en cohérence avec les objectifs d'aménagement et de développement
- Le tableau des surfaces (afin de prendre en compte les réorganisations du zonage)

Les changements apportées intègrent également les éléments spécifiques propres au contexte réglementaire de la commune de Premeaux-Prissey, en particulier en ce qui concerne le classement en Route à Grande Circulation de l'autoroute A31 et la présence sur le territoire communal de zone NATURA 2000.

Le développement du site du Saule guillaume qui va permettre de répondre à la volonté de la Communauté de Communes de valoriser certaines de ses infrastructures et emprises foncières nécessite une adaptation des dispositions graphiques et réglementaires du PLU en vigueur.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

A. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

1. JUSTIFICATIONS

Le plan de zonage est modifié afin d'une part de permettre un aménagement global du site du Saule Guillaume et permettre de mieux organiser le développement de l'ensemble de ce secteur en incluant les contraintes réglementaires propres à cet espace.

Une zone à urbaniser aménageable dans le cadre du présent règlement est définie spécifiquement au droit des emprises de la base de loisirs et du camping. Cette zone dénommée 1AUL recouvre l'emprise du camping et des espaces adjacents où sont envisagés des aménagements (aire de jeux, stationnement camping-car,...), elle comprend également l'emprise du plan d'eau concerné par l'installation des éléments nécessaires à la structure du téléski nautique (poteaux et haubans,...) ainsi que les aménagements techniques et les espaces d'accueil du public (plateforme, aire de détente, espace de restauration, locaux techniques,...).

Les autres emprises tant au niveau de la base de loisirs que celles situées au droit du secteur 3 (aire de kart-cross, piste de quad, et plan d'eau lié à l'activité de Jet-ski) font l'objet d'une identification en zone naturelle à vocation de Loisirs (NL) cette distinction est opérée, afin d'une part d'apporter une distinction dans les usages et fonctionnement du site et d'autre part afin d'encadrer le droit des sols au niveau de ces activités. En effet ces activités nécessitent peu d'infrastructures, mais la création d'espaces accueillant des sports motorisés est soumise à permis d'aménager, et ce classement va permettre à la fois de donner un cadre réglementaire au développement de ces activités et également permettre d'encadrer les conditions d'utilisations et d'occupation du sol.

Enfin le zonage naturel de protection (N) est réajusté et mis en cohérence avec les autres usages du site, certains espaces sont maintenus au sein de ce classement de protection mais également afin d'intégrer certains enjeux spécifiques en matière de préservation. Le plan d'eau situé au Nord où seule une activité de pêche de loisirs fait donc l'objet d'un classement en zone N, ainsi que certaines emprises à proximité des pistes de quad où la collectivité souhaite assurer la préservation des espaces naturels présents.

Par ailleurs afin de garantir la préservation de certains espaces aux enjeux environnementaux spécifiques mais également afin d'assurer la préservation des espaces naturels les plus sensibles au sein de cet ensemble à vocation de loisirs, les zones humides les plus remarquables (identifiées et par le Conservatoire Naturel de Bourgogne), font l'objet d'une identification spécifique au sein du plan de zonage afin de leur assurer une protection effective.

2. PLAN PLU APPROUVE EN 2013



3. PLAN PLU MIS EN COMPATIBILITE



B. MODIFICATION DU REGLEMENT

1. INTEGRATION D'UNE ZONE 1AUL

Le règlement du Plan Local d'urbanisme est modifié/complété par la suppression de la zone 2 AUL et la création d'un secteur 1AUL.

Un règlement spécifique est défini au droit de la zone 1AUL, les dispositions de ce dernier ont pour objet de permettre le développement de l'ensemble des activités présentes au sein du projet en termes d'activités de loisirs et d'hébergement (développement de l'hébergement de plein air, constructibilité des équipements et installations nécessaires au fonctionnement des différentes activités,...).

Les dispositions définies dans le cadre du règlement de cette zone intègre les prescriptions définies au regard de l'application des dispositions de l'article L.111-1-4 (art. L.111-6 et L.111-8 du nouveau code de l'urbanisme) au regard de l'étude spécifique mis en œuvre afin de déroger au règles d'inconstructibilité liées au classement en Route à Grande Circulation de l'autoroute A31.

2. ZONE N ET SECTEUR NL

Les dispositions du secteur NL initialement définie dans le PLU approuvé en 2013 doivent être mises en cohérence avec le projet de développement du site du Saule guillaume. Les dispositions réglementaires de la zone NL sont donc modifiées de la façon suivante (les changements opérés sont mentionnées en rouge dans le règlement annexé au présent dossier) ; de même les dispositions du règlement intègrent l'application de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme dans le cadre des principes de dérogation à l'article L.111-6.

Par ailleurs afin d'intégrer les prescriptions réglementaires à même de permettre la préservation des zones humides présentes au sein du site, les dispositions des zones 1AUL, N et du secteur NL sont complétées par la mention suivante :

« En aucun cas les aménagements, travaux, remblaiements, déblaiements ne devront affecter les espaces naturels identifiés sur le règlement graphique (zones humides à préserver) »

C. MODIFICATION DU TABLEAU DES SURFACES

Le tableau des surfaces de différentes zones présent dans le rapport de présentation initial du PLU est également modifié afin d'intégrer les évolutions des surfaces de chacune des zones.

Type de zone	Superficie ha PLU approuvé en 2013	Superficie ha PLU mise en compatibilité	Part du territoire communal PLU approuvé en 2013	Part du territoire communal après mise en compatibilité
Zones Urbaines				
UA	31,01	31,01	3,43%	3,43%
UL	1,41	1,41	0,16%	0,16%
Total zones urbaines	32,42	32,42	3,58%	3,58%
Zones d'urbanisation future				
1AU	1,88	1,88	0,21%	0,21%
2AUL	15,8	0	1,75%	-
1AUL	-	19,51	-	2,16%
Total zones à Urbaniser	17,68	21,39	1,95%	2,36%
Zones Agricoles				
A	555,77	545,23	61,41%	60,25%
Av	78,8	78,8	8,71%	8,71%
Total zones agricoles	634,57	624,03	70,12%	68,95%
Zones Naturelles				
N	192,89	163,7	21,31%	18,09%
Nh	0,9	0,9	0,10%	0,10%
NL	13,34	49,36	1,47%	5,45%
Nca	13,2	13,2	1,46%	1,46%
Total zones naturelles	220,33	227,16	24,35%	25,10%
TOTAL	905	905		100,00%

La réorganisation du zonage dans le cadre de la présente procédure induit une réduction des espaces naturels et agricoles tels qu'ils étaient initialement identifiés dans le PLU approuvé en 2013. Ces réductions ne sont toutefois pas de nature à générer des impacts négatifs majeurs quant à la préservation des espaces agricoles et naturels telle qu'elle avait été envisagée lors de la mise en œuvre du PLU.

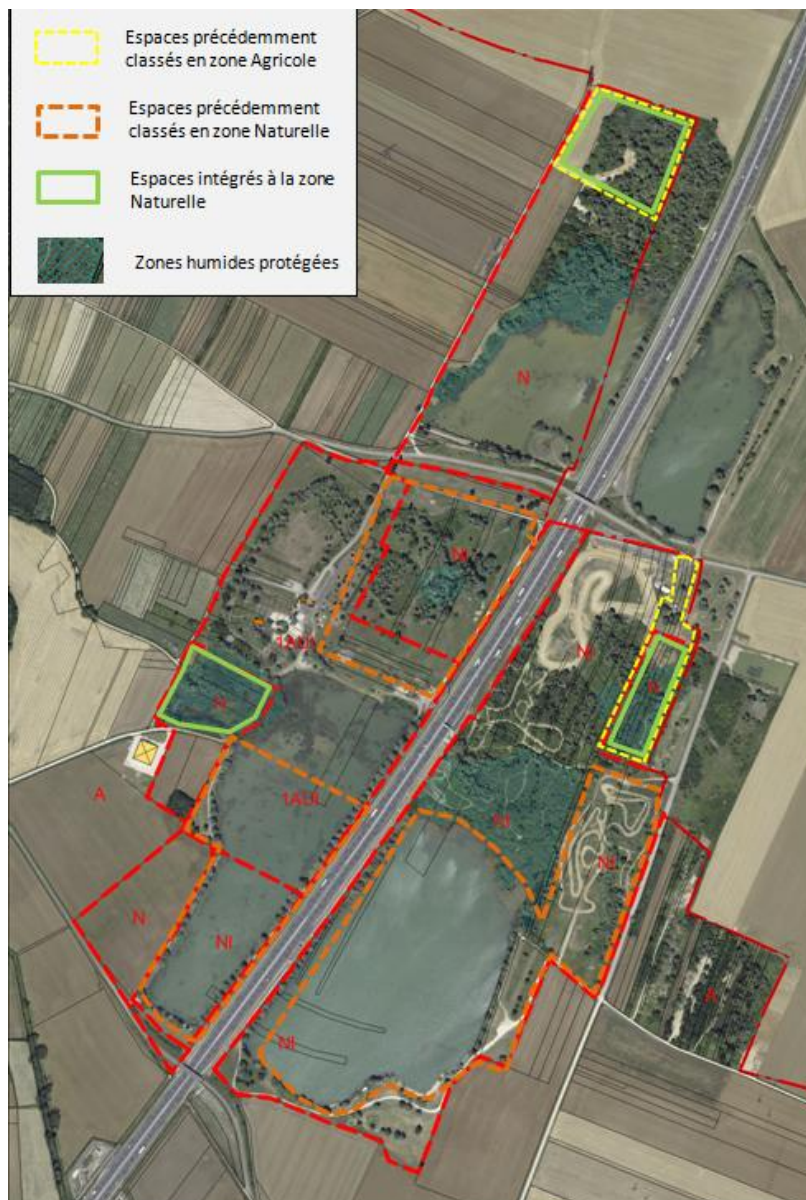
Les changements apportés permettent d'apporter une meilleure cohérence entre l'usage actuel des emprises concernées et les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols. De principe aucune emprise agricole cultivée ne fait l'objet d'une réduction et en ce qui concerne la diminution des zones naturelles le même principe est à retenir. De plus certaines dispositions comme l'identification d'espaces humides à préserver s'inscrivent dans une logique plus opérationnelle de protection des éléments naturels les plus remarquables au sein du site.

IMPACTS ET INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITE

A. CADRE GENERAL

La réorganisation du PLU de la commune de Premeaux-Prissey dans le cadre de sa mise en compatibilité avec la déclaration de projet instituée par la Communauté de Communes du Pays de Saint Georges va permettre de répondre aux enjeux de développement à vocation de loisirs et ainsi répondre aux objectifs de valorisation d'un site aujourd'hui peu valorisé.

B. IMPACTS FONCIERS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU



D'une manière générale la réorganisation des dispositions du PLU dans le cadre de la déclaration de projet conduit à une évolution des différents périmètres et emprises des zones agricoles et naturelles.

Ces évolutions restent cependant mesurées au regard de leur impact sur les espaces à dominante agricole ou naturelle ; en effet les adaptations issues de la réorganisation du plan de zonage apparaissent plus en cohérence avec l'occupation « réelle » des sols.

D'une manière générale les adaptations apportées au règlement graphique ne sont pas de nature à générer un impact négatif au droit des espaces

agricoles ; en effet les changements apportés n'impactent en aucun cas des terres cultivées. De même le réajustement des emprises initialement classées en zone naturelle se fait pour l'essentiel au sein du classement NL et 1AUL, en particulier au droit d'emprises foncières dont l'occupation des sols n'était pas nécessairement ne adéquation avec l'usage qui pouvait en être fait.

Sont réintégrés de fait en zone naturelle (N) certaines emprises initialement classées en zone agricole dont l'occupation des sols ne correspond en aucun cas à une fonctionnalité agricole. Ces secteurs sont en effet le plus souvent occupés par une végétation pérenne relativement dense comportant des espaces humides identifiés par le Conservatoire du Patrimoine Naturel de Bourgogne.

La réorganisation des secteurs NL et la définition de la zone 1AUL, impacte certains espaces initialement classés en zone naturelle. Ce classement a pour objet de définir un cadre juridique et réglementaire en cohérence avec les modes d'occupation des sols et les évolutions potentielles du site.

Le secteur 1AUL s'inscrit dans un logique de valorisation et de développement de l'activité de sports et de loisirs en permettant l'installation de construction tant en matière d'hébergement que d'accueil du public, ainsi que les différentes infrastructures nécessaires au fonctionnement, à la gestion d'un site et à l'accueil du public.

Le périmètre de la zone 1AUL recouvre l'emprise du camping initialement présent et partiellement classée en 2AUL, ainsi que certaines emprises directement liées au fonctionnement du site. De même afin de permettre un développement effectif non seulement des infrastructures d'hébergement mais également des installations de sports et de loisirs et en particulier le téléski nautique et les infrastructures qui l'accompagnent (espace de stationnement, bâtiments techniques, espaces de détente et de restauration,...) le zonage 1AUL recouvre également toute la partie Nord du plan d'eau afin de permettre l'implantation de construction et d'installations susceptibles de favoriser le développement d'activités de loisirs et en particulier l'implantation des installations du téléski nautique.

D'une manière générale si le bilan foncier issu de la présente procédure s'inscrit dans une diminution des emprises agricoles et naturelles telles qu'elles étaient identifiées au PLU approuvé en 2013 ; ces changements ne sont cependant pas de nature à générer des impacts négatifs majeurs. En effet la réduction du zonage agricole impacte des emprises dont la fonction agricole n'était pas avérée. Cette réduction concerne des emprises brutes de l'ordre de 8,8 ha.

Concernât les zones naturelles le bilan de la procédure de mise en compatibilité (réduction/extension) génère une diminution nette de la zone N du PLU approuvé de l'ordre de 38 ha dont la majorité fait l'objet d'un classement en zone NL.

Concernant les espaces agricoles, les changements apportés, ne font qu'intégrer des emprises foncières dont la fonctionnalité agricole n'était pas avérée.

Concernant les espaces naturels, l'extension de la zone NL au détriment de certaines emprises classées en zone N n'apparaît cependant pas de nature à porter une atteinte majeure à la préservation des milieux naturels. En effet ce classement a pour but de mettre en conformité le droit de sols avec les usages qui les caractérisent actuellement.

D'autre part les conditions réglementaires de ce secteur limitent les conditions d'occupation des sols, l'objectif étant de mettre en cohérence le zonage avec l'usage des terrains (sports motorisés pour lesquels les autorisations d'occupation de sols sont soumises à Permis d'Aménager).

D'autre part il convient de souligner que certains espaces naturels font l'objet d'une préservation à même d'assurer une préservation plus opérationnelle de ces espaces.

En effet l'identification des zones humides à préserver permet d'assurer une protection concrète et opérationnelle de ces espaces.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

A. PRESENTATION GENERALE

1. CONTEXTE JURIDIQUE

R.104-8 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou **d'une déclaration de projet** lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

La procédure de Déclaration de Projet instituée par la Communauté de communes du pays de Nuits Saint Georges est soumise à procédure d'Evaluation Environnementale du fait de la présence de site NATURA 2000 sur le territoire de Premeaux-Prissey.

Article R151-3 : Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

B. ARTICULATION DU PLU

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité** entre certains d'entre-eux. Bien que non définie juridiquement, la notion de compatibilité est à distinguer de la notion conformité, beaucoup plus exigeante.

Documents avec lesquels les SCOT et PLU doivent être compatibles ou qu'ils doivent prendre en compte



1.1. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le territoire communal est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale des agglomérations de Beaune et de Nuits Saint Georges qui couvre 79 communes. Le SCoT a été approuvé le 12 février 2014

Le projet de SCoT se décline autour de 7 grands objectifs :

- L'organisation du territoire,
 - Rééquilibrer le territoire autour d'une armature multipolaire et hiérarchisée
 - Organiser l'offre de déplacements sur le territoire
- Les activités économiques rurales et touristiques,
 - Soutenir le dynamisme des activités agricoles et viticoles
 - Conforter le développement touristique
- La charpente naturelle et paysagère,
 - Préserver la biodiversité et les fonctionnalités du réseau écologique
 - Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales du territoire
- L'organisation et le calibrage du développement économique,
 - Organiser la répartition du foncier à vocation économique par grande zone
 - Proposer des localisations préférentielles d'espaces d'accueil des activités économiques
 - Hiérarchiser les zones d'activités
- L'organisation et le calibrage du développement commercial,
 - Définir les localisations préférentielles des commerces et les principes associés
 - Assurer une complémentarité des fonctions commerciales à l'échelle du SCOT
 - Favoriser le développement des centres-villes et centres-bourgs
 - Définir les conditions d'un développement commercial durable et bien intégré dans son environnement
- L'organisation et le calibrage du développement résidentiel et de services,
 - Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins
 - Gagner en efficacité foncière (maîtriser la consommation d'espace, valoriser le tissu urbain existant, densifier)
- Les préoccupations environnementales.
 - Un développement préservant la ressource en eau pour les besoins futurs
 - Un développement sobre énergétiquement
 - Un développement qui prend en compte les besoins de matériaux
 - Un développement qui prend en compte les risques et les nuisances

1.2. Protection de la ressource en eau : SDAGE

Le SDAGE, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du Bassin Rhône Méditerranée, est entré en vigueur le 21 décembre 2015 pour les années 2016 à 2021.

Les orientations du SDAGE répondent aux grands enjeux pour l'eau du bassin Rhône-Méditerranée et s'organisent d'après les objectifs suivants :

- s'adapter au changement climatique. Il s'agit de la principale avancée de ce nouveau SDAGE, traduite dans une nouvelle orientation fondamentale ;
- assurer le retour à l'équilibre quantitatif dans 82 bassins versants et masses d'eau souterraine ;

- restaurer la qualité de 269 captages d'eau potable prioritaires pour protéger notre santé ;
- lutter contre l'imperméabilisation des sols : pour chaque m2 nouvellement bétonné, 1,5 m2 désimperméabilisé ;
- restaurer 300 km de cours d'eau en intégrant la prévention des inondations ;
- compenser la destruction des zones humides à hauteur de 200% de la surface détruite ;
- préserver le littoral méditerranéen.

1.3. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

1.3.1. Contexte

Approuvé le 16 mars 2015 le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est un document cadre qui oriente les stratégies et les projets d'aménagement du territoire. Réglementairement, l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements compétents devront prendre en compte les objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques du SRCE lors de l'élaboration ou de la révision de leurs documents de planification et projets d'aménagement (Schéma de cohérence territoriale, Plan local d'urbanisme ou cartes communales, SDAGE, autoroutes, LGV,...)

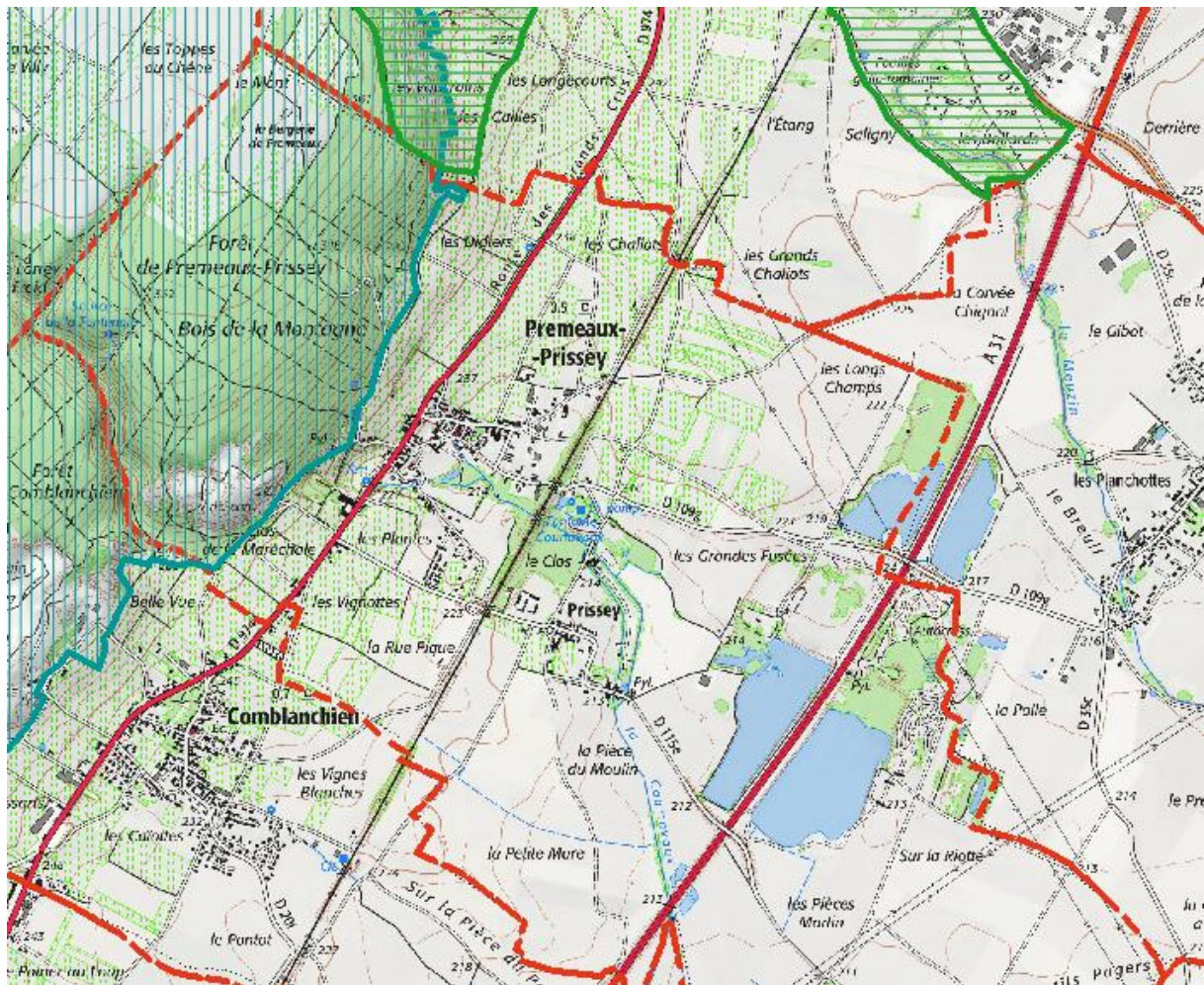
2. CONTEXTE DE L'ÉVOLUTION DU PLU

2.1. Présentation du site

Le territoire communal est concerné par les zones NATURA 2000 suivantes :

- ZPS - FR 2612001 « Arrière Cote de Dijon et de Beaune »
- ZSC - FR 2601012 - Gites et Habitat à Chauves-souris en Bourgogne

Ces deux espaces de protection réglementaires concernent la partie Ouest du territoire communal et sont situés à une distance de 1500 m à vol d'oiseau du périmètre de projet



2.2. Perspectives d'évolution

La réorganisation des dispositions du PLU de la commune de Premeaux-Prissey dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet instituée par la Communauté de commune du Pays de Nuits Saint Georges impactent des espaces (site du Saule Guillaume) qui ne font l'objet d'aucune protection réglementaire ou contractuelle. Indépendamment de cette absence d'emprises réglementaires, certaines caractéristiques du site lui confèrent une valeur environnementale spécifique qu'il convient d'identifier et de préserver.

La réorganisation des dispositions graphiques du PLU avec la détermination d'un zonage 1AUL permettant le développement des activités de loisirs et d'hébergement et la réorganisation du périmètre des zones NL accueillant des équipements légers sont destinés à permettre un développement des activités de loisirs au sein de cet espace.

Ces évolutions ont pour objet à la fois de permettre l'implantation de nouvelles constructions et installations (développement de l'hébergement de plein air et des activités en lien avec le téléski nautique, ainsi que tout autre forme d'activités sportives et de loisirs), mais elles vont également permettre d'encadrer réglementairement certaines activités déjà présentes (secteurs de sports motorisés en particulier) dans un cadre réglementaire précis au droit d'emprise clairement identifiées.

C. INCIDENCES DE L'EVOLUTION DU PLU

Les changements apportés au PLU de la commune de Premeaux-Prissey, indépendamment du fait qu'ils vont permettre une valorisation effective du site du Saule Guillaume, vont également au travers des dispositions mises en œuvre en terme d'encadrement des constructions et installations, mais également de sectorisation (zone 1AUL, NL et N) ainsi qu'au travers de l'identification d'espaces naturels à enjeux ne semblent pas de nature à générer des incidences négatives tant au niveau des zones NATURA 2000 présentes à l'échelle du territoire communal.

2.3. Incidences potentielles au droit des zones NATURA 2000

Au regard de la nature des zones NATURA 2000 identifiées à l'échelle du territoire communal, de leur éloignement du site de projet, de la nature des changements opérés qui ne concernent que l'emprise du site du Saule Guillaume. Il est possible d'acter d'une absence d'incidences négatives notables au droit de ces zones de protection contractuelle.

2.4. Incidences potentielles au droit du site de projet

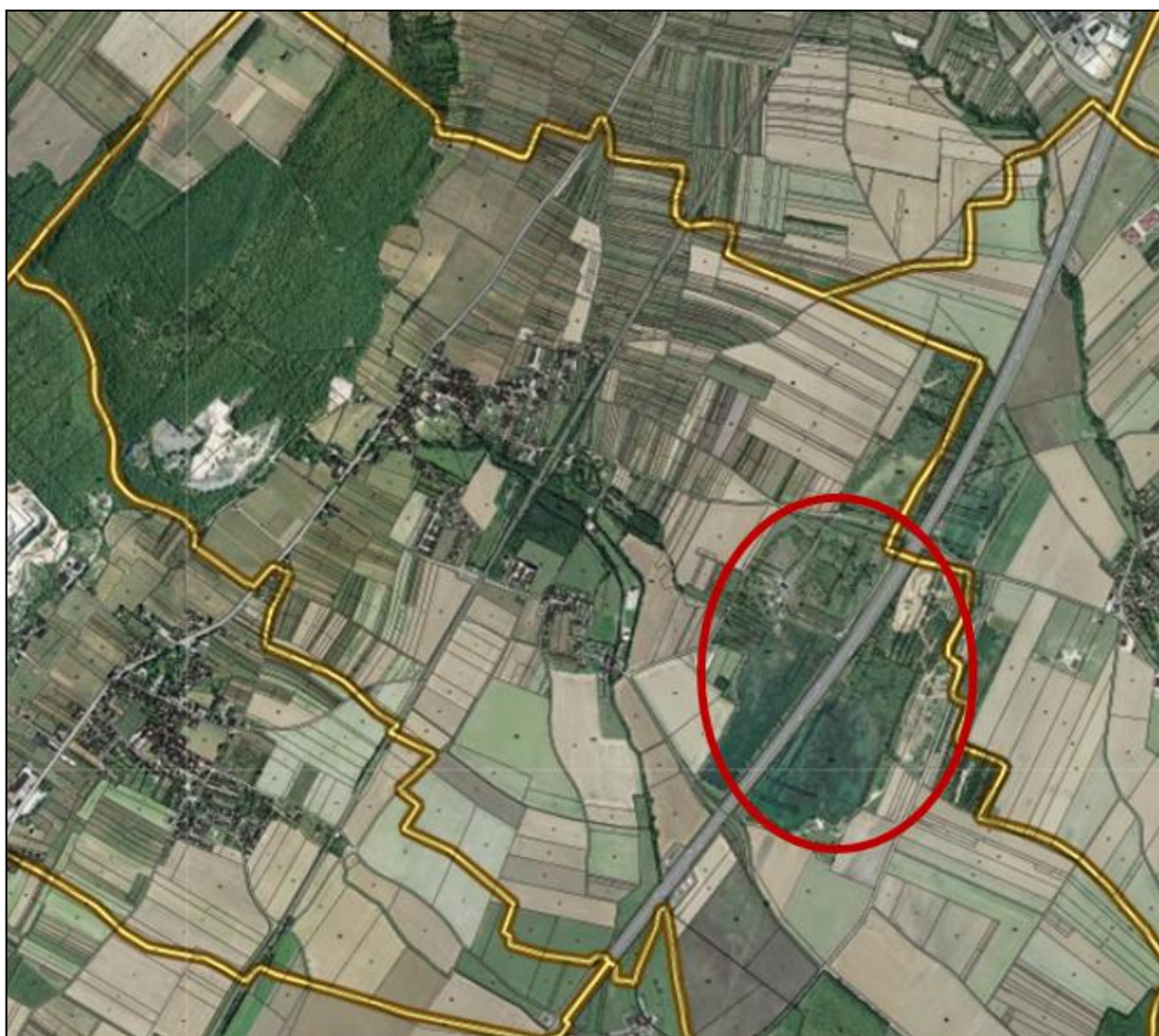
Les évolutions apportées au PLU de Premeaux-Prissey doivent permettre un développement effectif de l'offre touristique et de loisirs au droit du site du Saule Guillaume. D'une manière générale les incidences potentielles qui découlent de cette évolution du plan restent mesurées au regard des possibilités d'évolution du site. En effet les espaces à vocation d'hébergement existaient précédemment, et l'adaptation des dispositions du PLU vise à mettre en cohérence le cadre réglementaire avec les formes d'occupation de sols.

Le fait que certaines activités puissent se développer n'est également pas de nature à générer des incidences négatives notables au droit des espaces naturels les plus remarquables identifiés au sein du site. Bien au contraire les évolutions apportées au PLU et en particulier l'identification d'espaces à forte valeur environnementale à protéger est de nature à générer des incidences positives en matière de protection de ces milieux naturels qui en font pour l'instant l'objet d'aucune protection institutionnelle.

RESUME NON TECHNIQUE

A. CONTEXTE GENERAL

La Communauté de Communes du Pays de Nuits Saint Georges a initié une procédure de Déclaration de Projet afin de mettre en compatibilité le Plan Local d'urbanisme de la commune de Premeaux-Prissey avec le projet de développement à vocation de sports et de loisirs du site du Saule Guillaume.



Cette procédure spécifique doit permettre de faire évoluer le PLU de Premeaux-Prissey au droit de ces emprises afin de permettre le développement d'une offre de loisirs comprenant à la fois de l'hébergement et une activité de sport nautique (télési). Indépendamment de ce projet de développement il est apparu opportun à la Communauté de communes de réorganiser l'ensemble du site afin d'une part d'y apporter une cohérence d'ensemble quant aux différentes activités exercées mais

également afin de mettre en place un cadre législatif et réglementaire en cohérence avec les différents types d'activités présentes.

La valorisation du site du Saule Guillaume doit en effet permettre de répondre aux objectifs de développement mais également de protection souhaités par la Communauté de Communes à savoir :

- de favoriser le développement économique à l'échelle de l'intercommunalité
- de valoriser un espace dont le potentiel est aujourd'hui sous-exploité
- de permettre la réalisation de projet privé créateur d'emplois et d'attractivité à l'échelle intercommunale
- de développer l'offre d'hébergement et de loisirs à l'échelle du territoire
- d'assurer la protection de certains espaces naturels sensibles

3. CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

La plan de zonage du PLU au droit du site du Saule Guillaume est remanié afin de permettre la concrétisation du développement à vocation de loisirs de ces emprises. Dans ce cadre un zonage 1AUL destiné au développement de l'offre d'hébergement et de l'activité de télésiège nautique est défini, et le périmètre des zones NL d'accueil d'activités de loisirs ne nécessitant pas la création de constructions d'importance est mise en place.

4. IMPACT POTENTIEL DES CHANGEMENTS

La réorganisation des dispositions du PLU de Premeaux-Prissey dans le cadre de la Déclaration de Projet, induit certes une réduction des espaces classés en zone naturelle tels qu'ils étaient définis dans le PLU approuvé en 2013. Toutefois ces adaptations graphiques et réglementaires permettent une meilleure cohérence entre le droit des sols et les types d'activités exercées. Par ailleurs afin de répondre à la volonté de protection de certains espaces naturels sensibles, les espaces naturels les plus remarquables présents au sein de ce site font l'objet de mesures d'identification et de préservation permettant d'assurer une protection effective qui ne précédemment n'existait pas dans le PLU.

B. MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE MENE

La procédure d'évaluation environnementale s'est appuyée sur le principe défini par le code de l'urbanisme d'une analyse proportionnelle à l'objet des changements envisagés et des incidences potentielles des évolutions apportées au document.

Cette évaluation s'est donc appuyée sur un repérage de terrain effectuée en deux temps en octobre 2015 et début 2016, ainsi que sur les données fournies par le Conservatoire des Sites Naturels de Bourgogne qui dans le cadre d'une convention avec la Communauté de Communes du Pays de Nuits Saint Georges a effectué un relevé des espaces humides à enjeux présents au sein du site et qui aujourd'hui exerce au travers d'une convention de gestion, l'entretien de certains espaces afin de maintenir leur caractère ouvert.

LISTE DES PIECES MODIFIEES/COMPLETEES

- Document n°1 : rapport de présentation (la présente notice est annexée au rapport de présentation, et complète ce dernier).
- Document n°3 : intégration zone règlement : zone 1AUI
- Plan de zonage n°1 au 1/5000^e Territoire communal
- Etude L.111-6 dite « entrée de ville - document 4

Les autres pièces composant le dossier de PLU ne sont pas modifiées

Département de Cote d'Or

Commune de Premeaux-Prissey

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Notice Justificative

Document

1

PLU approuvé le 13 mars 2013

Modification n°1 approuvée le : 26 janvier 2016

Le Maire,
Umberto CHETTA



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
Cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
A. CONTEXTE GENERAL	2
1. Cadre géographique et administratif	2
2. Cadre réglementaire communal	3
3. Changements envisagés.....	3
3.1. Contexte de la zone 1AU	3
3.2. Adaptations apportées au règlement de zone	5
3.2.1. Le projet d'aménagement	5
3.2.2. Changements envisagés	5
B. CADRE REGLEMENTAIRE.....	9
1. Champ d'évolution des PLU	9
2. Choix de la procédure	9
COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	10
A. CODE DE L'URBANISME.....	10
1. Choix de la procédure	10
2. Prise en compte de l'environnement	10
2.1. Etat des lieux.....	10
2.2. Contexte réglementaire	11
2.3. Cas particulier du PLU de Premeaux-Prissey	11
2.3.1. NATURA 2000 : contexte général.....	11
2.3.2. Le site.....	12
2.3.3. Impact potentiel du projet de modification	15
2.3.4. Nécessité de l'Evaluation Environnementale.....	16
LISTE DES PIECES MODIFIEES.....	17

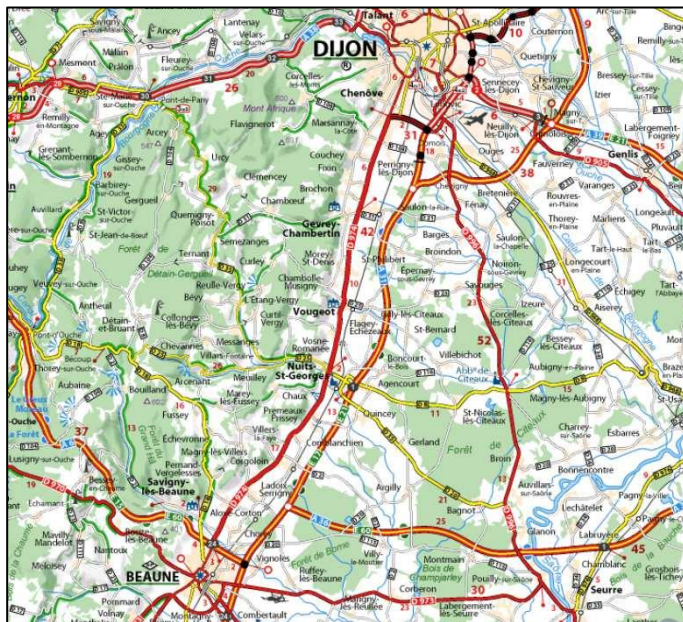
PREAMBULE

A. CONTEXTE GENERAL

1. CADRE GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF

Au cœur de la Cote des Grands Crus, entre Dijon et Beaune, aux portes de Nuits Saint Georges, la commune de Premeaux-Prissey s'étend sur une emprise de plus de 900 ha à l'interface entre plateau calcaire et plaine alluviale de la Saône.

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Nuits Saint Georges et s'inscrit dans le périmètre du SCoT de Beaune-Nuits Saint Georges.



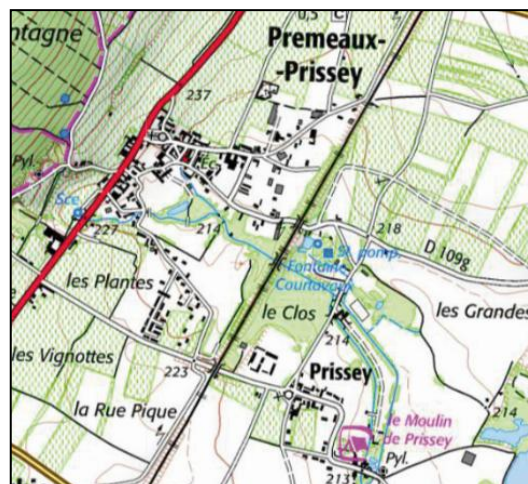
La commune bénéficie d'un positionnement intéressant lui conférant une certaine attractivité qui s'est traduite au cours des dernières années par une progression soutenue de sa population.

En effet après une longue période de stagnation démographique, la population communale a nettement progressé au cours des dernières années avec un gain de près de 150 habitants.

Cette forte progression de la population s'est accompagnée d'un développement soutenu du parc de logements avec une progression en

valeur absolue des résidences principales de 60 nouveaux logements.

Premeaux-Prissey est née de la fusion au début des années 70 des villages de Premeaux et de Prissey qui compose aujourd'hui une seule entité administrative composée des agglomérations de Premeaux et de Prissey.



2. CADRE REGLEMENTAIRE COMMUNAL

La commune de Premeaux-Prissey dispose d'un Plan Local d'urbanisme depuis le 13 mars 2013. Ce document initié par la commune s'est appuyé sur les objectifs d'aménagement et de développement organisés autour des objectifs suivants :

- Promouvoir un développement urbain cohérent
- Préserver et améliorer le cadre de vie
- Valoriser le patrimoine
- Permettre le développement et le maintien d'activités économiques
- Favoriser le maintien et le développement agricole et viticole
- Prendre en compte les milieux naturels et les sites sensibles
- Intégrer les contraintes naturelles
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel
- Maintenir l'activité agricole
- Préserver les espaces naturels et les paysages de la vallée et du plateau
- Renforcer la gestion des eaux en se protégeant des risques et des contraintes

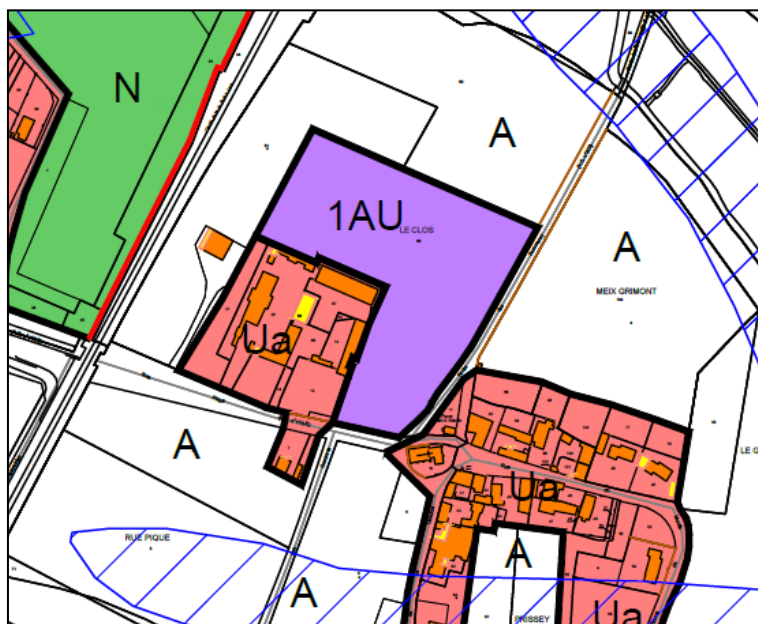
La traduction de ces objectifs d'aménagement et de développement s'est opérée à l'échelle de la commune au travers de dispositions graphiques et réglementaires spécifiques (zones urbaines, zones d'urbanisation future, zones agricoles et naturelles)

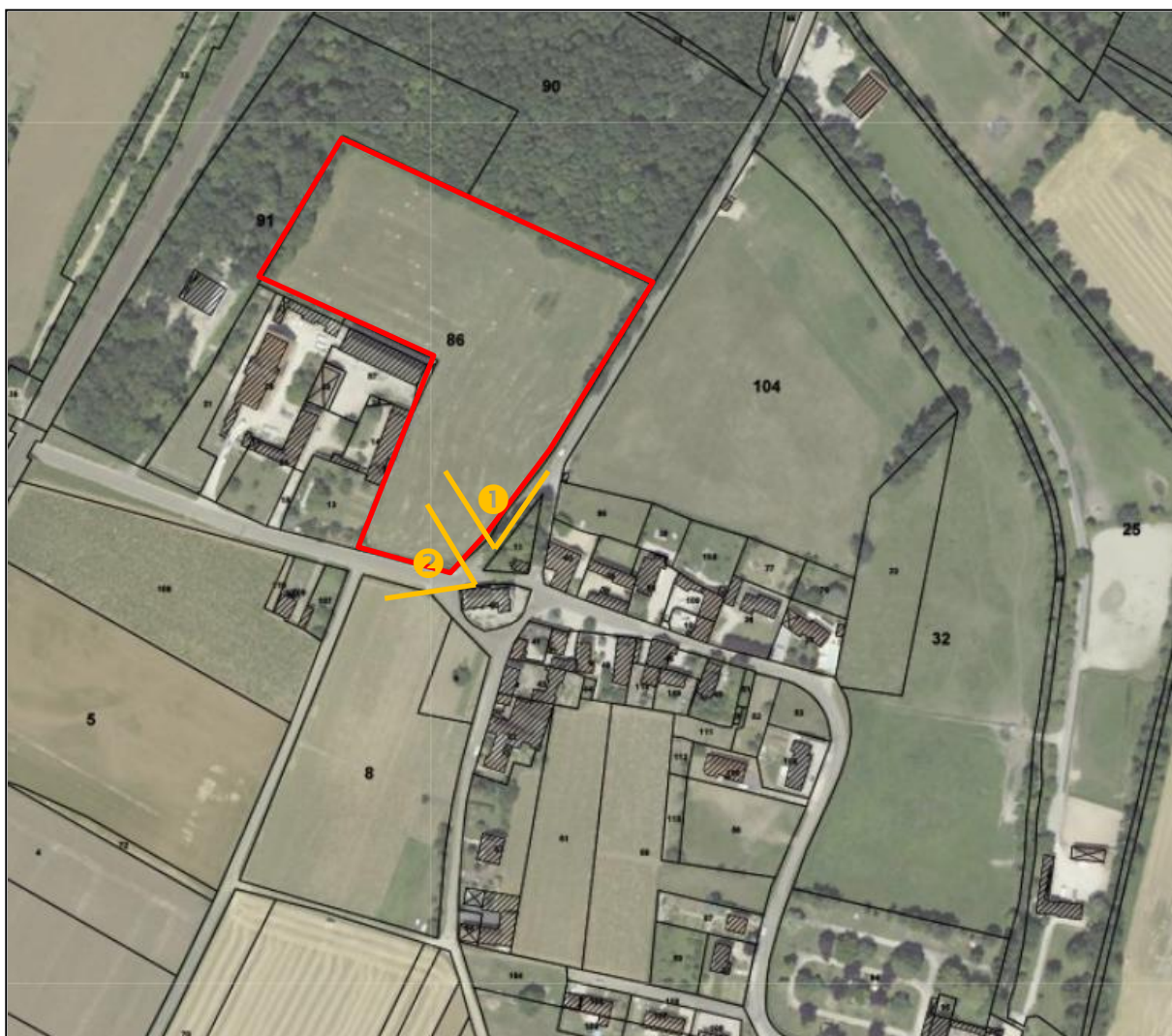
3. CHANGEMENTS ENVISAGES

3.1. Contexte de la zone 1AU

Dans le cadre de la transcription de ces objectifs d'aménagement et de développement, la commune a déterminé différents espaces d'évolution de l'urbanisation, à vocation d'habitat (1AU) et de développement touristiques (2AUL).

En matière de développement de l'habitat une zone d'urbanisation future (1AU) d'une emprise de 1,88 ha a été définie au droit de Prissey. L'urbanisation de cette emprise peut être envisagée dans le cadre du présent projet de PLU, le classement en zone d'urbanisation future, plutôt qu'une zone immédiatement constructible, s'est appuyé lors de son classement sur la nécessité de prolonger les réseaux, d'assurer la défense incendie et de prévoir des adaptations de voirie afin d'assurer un fonctionnement optimal à cet espace.





La parcelle concernée par ce classement en zone d'urbanisation future se situe à l'intersection de la Rue des Pommerey et de la RD 115 E, actuellement occupée par une emprise en prairie, non référencée dans le Registre Parcellaire.



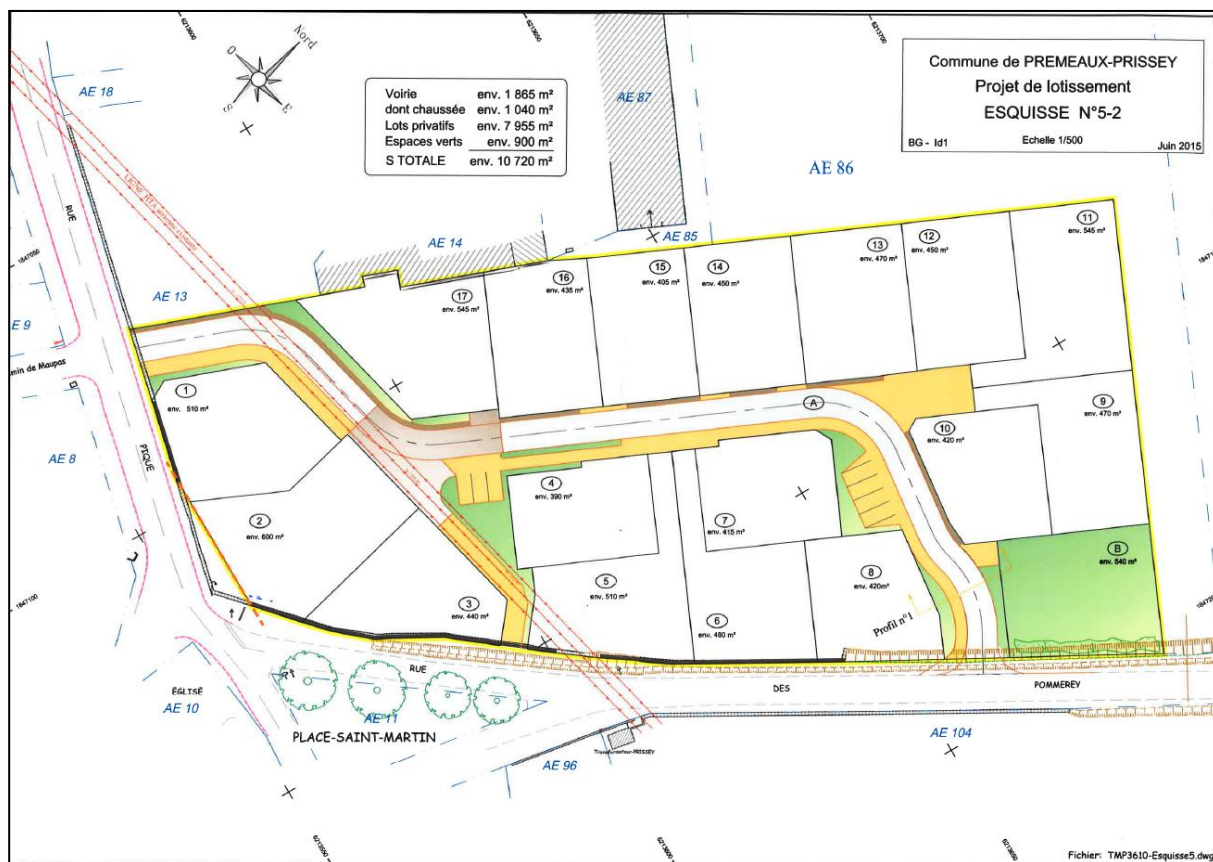
❶ Vue sur l'emprise classée en 1AU à partir de l'intersection entre la rue des Pommerey et la RD 115E



❷ La RD 115 E et le mur qui borde l'emprise de la zone 1AU

3.2. Adaptations apportées au règlement de zone

3.2.1. Le projet d'aménagement



Il est envisagé la création d'une opération d'aménagement afin de permettre la création d'un lotissement à vocation d'habitat. La réalisation de cette opération doit permettre l'aménagement partiel de la zone 1AU sur une emprise de 1,07 ha.

La concrétisation de ce projet nécessite toutefois quelques adaptations au règlement actuellement en vigueur, en particulier en ce qui concerne les règles d'implantation des constructions, le traitement des espaces verts et des abords du périmètre de projet. Lors de la mise en œuvre du PLU, le principe retenu pour l'aménagement de ce secteur et surtout les règles relatives aux constructions s'appuyaient sur celles définies au sein des zones urbaines. Toutefois au regard du positionnement de cet espace d'extension de l'urbanisation, au sein d'un environnement beaucoup moins minéral que le cœur du village, des adaptations s'avèrent nécessaires afin d'éviter des effets d'opposition avec le site.

3.2.2. Changements envisagés

Les dispositions générales relatives à la zone 1AU mentionnent que cette zone comprend « les terrains à caractère naturel de Prémieux-Prissey, destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, à vocation d'habitat, (...) »

Dans la mesure où le présent projet ne concerne qu'une partie de la zone, afin de clarifier les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, il est proposé de prendre en considération, le principe que des opérations d'aménagement successives puissent se réaliser.

Les dispositions générales de la zone 1AU sont donc modifiées de la façon suivante :

Caractères et vocation de la zone

Cette zone comprend les terrains à caractère naturel de Prémieux Prisse, destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, à vocation d'habitat, d'activités économiques compatibles avec la proximité d'habitation. La surface de chaque opération ne devra pas être inférieure à 7000 m²)

La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

- **Article 1AU6**

Les dispositions de l'article 1AU 6 précisent que les constructions devront doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en retrait ; et dans le cas d'une implantation en retrait, l'alignement devra être recréé par l'édification d'un mur plein. Cette disposition cohérente par rapport à la trame urbaine et l'organisation du bâti au sein de espaces denses et anciens des villages de Prémieux et de Prisse, apparaît dans le cas présent peut cohérente. En effet son application aurait pour effet de nécessiter la création le long des axes de communication de murs de facture contemporaine au sein d'un environnement ou un traitement végétal et des clôtures légères semblent plus adaptés.

Il est donc proposé de modifier les dispositions de l'article 1AU 6 de la façon suivante :

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance de recul à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment soit $R=H/2$ (mesuré au point le plus haut du bâtiment) avec un minimum de 4 m.

- L'extension des constructions, en prolongement de l'existant, est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Afin de conserver une cohérence de fond quant à l'aménagement de cet espace, les dispositions de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et plus précisément les clôtures sera à compléter, afin de mentionner que les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,4 m sont interdits le long des voies et emprise publiques, et des voies de desserte interne.

- **Article 1AU 7**

Les dispositions de l'article 1AU7 prévoient que les constructions soient au minimum implantées sur une des deux limites séparatives. Cette disposition doit permettre de faciliter la densification des espaces urbanisés et éviter une consommation excessive d'espace. Afin de

permettre la réalisation effective de certaines constructions en fonction des découpes parcellaires, il est envisagé de compléter cette disposition afin que ce principe d'implantation en limite puisse également être réalisé au moyen d'installations ou de constructions ne conduisant pas nécessairement à la réalisation d'une surface de plancher (auvent, avancée de toiture, passage couvert,... en continuité de l'emprise bâtie)

L'article 1AU 7 est donc modifié de la façon suivante :

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction devra être implantée sur au moins une limite séparative. Cette implantation en limite peut être réalisée par une construction de type « légère » en liaison avec la construction principale (auvent, passage, couvert,...)
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

• Article 1AU 10

Afin d'assurer une insertion des constructions au sein de cet espace et éviter les effets d'opposition tant avec les constructions anciennes alentour que par rapport aux espaces boisés et agricoles qui bordent l'emprise de projet, une hauteur maximale est définie en complément et afin d'encadrer la mention initiale du règlement de zone qui réglementait les hauteurs par rapport aux différents niveaux de la construction. L'article 1AU 10 est modifié de la façon suivante :

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est R+1+combles, sans dépasser 9 m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes autorisée est de 6 mètres au faîtage.

• Article 1AU 11

Conformément aux adaptations apportées dans l'article 1AU 6 avec la suppression de réaliser un mur plein dans le cadre d'une construction en retrait, les dispositions de l'article 1AU 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions sont modifiées. De même la possibilité d'une reprise ou d'une adaptation des murs de pierres sèches existants est également introduite en particulier dans lorsque ces changements s'avèrent nécessaires en matière de visibilité et de sécurité routière. L'article 1AU 11 est modifié de la façon suivante :

Clôtures

Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au maximum à la préservation des murs de clôture en pierres sèches. Toutefois ces éléments pourront être modifiés pour des motifs de visibilité et de sécurité routière.

En façade sur rue et le long des voies et emprises publiques les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,4 m de facture contemporaine (agglomérés et enduits) sont interdits

- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

- **Article 1AU 13**

Les dispositions de l'article 13, prévoient, entre autres, la réalisation d'un espace vert correspondant à 15 % de l'emprise d'une opération d'aménagement. Il est proposé de supprimer cette disposition, qui le plus souvent conduit à la réalisation d'un espace délaissé au sein d'une opération, et d'orienter le traitement paysager au droit des espaces ouverts aux publics (voies de circulation, espaces de stationnement, cheminement doux,...) atténuant le caractère « artificiel » des traitements de voirie qui caractérisent le plus souvent les opérations de type pavillonnaire.

Il est proposé de réécrire l'article 1AU 13 de la façon suivante :

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement. Toutefois, des plantations compensatoires peuvent être autorisées en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants.

Les haies vives constituées de résineux sont interdites.

~~Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (permis groupés, lotissement...), 15% minimum de la superficie totale réparti sur l'ensemble du terrain doit être réservé à l'aménagement d'un espace vert paysager ou arboré à la charge du pétitionnaire.~~

~~Les voies de circulations ne sont pas comprises dans ce pourcentage.~~

Dans le cadre d'une opération d'aménagement un traitement paysager, éventuellement composé d'essences de hauts jets, adapté devra accompagner la réalisation des espaces de circulation et de stationnement.

B. CADRE REGLEMENTAIRE

1. CHAMP D'EVOLUTION DES PLU

Le champ d'évolution d'un Plan Local d'urbanisme est conditionné aux changements qui sont envisagés, ce dernier peut faire l'objet d'une révision (générale ou allégée) d'une modification (selon une procédure simplifiée ou non) ou d'une Déclaration de Projet (article L.123-13 et suivants du code de l'Urbanisme).

La procédure et les changements apportés au document (modification des objectifs du PADD, réduction d'une zone agricole ou naturelle,...) conditionnent la nature de la procédure à mettre en œuvre.

L'objectif de l'adaptation du PLU de la commune de Saint Benoit sur Seine est de permettre au travers d'une adaptation de ses règlements graphique et écrit, l'évolution de ces constructions sans remettre en cause le fonctionnement de l'exploitation agricole.

2. CHOIX DE LA PROCEDURE

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, ces modifications/adaptations envisagées par la commune de Premeaux-Prissey ne portent pas atteinte à l'économie générale du document, et ne portent également pas atteinte à des espaces naturels, agricoles ou boisés classés et ne sont également pas de nature à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan; ni de diminuer ces possibilités de construire ; ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En effet le projet d'adaptation du PLU a pour objet de changer le classement d'une parcelle actuellement bâtie mais dont le classement ne permet pas la transformation de la construction existante en habitation.

Conformément aux dispositions de cet article et des articles L.121-4 et L.122-4 le projet de modification est notifié aux administrations et chambres consulaires suivantes :

- Préfecture de Cote d'Or
- Région Bourgogne
- Département de Cote d'Or
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Chambre de Métiers
- Chambre d'Agriculture
- Communes limitrophes

COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

A. CODE DE L'URBANISME

1. CHOIX DE LA PROCEDURE

Les adaptations de son Plan Local d'Urbanisme mises en œuvre par la commune de Premeaux-Prissey s'inscrivent dans le champ d'application de la procédure de modification, conformément aux dispositions des articles L.123-13 et suivant du code de l'urbanisme.

En effet les changements apportés n'ont pas pour effet de diminuer une zone naturelle ou agricole ni réduire une protection. Elles réajustent certaines dispositions réglementaires initialement prévues lors de l'élaboration du PLU en 2013.

Par ailleurs les changements mis en œuvre par la commune s'inscrivent dans le champ réglementaire de la procédure de modification, tels que le définissent les articles L.123-13-1 et suivants du code de l'urbanisme.

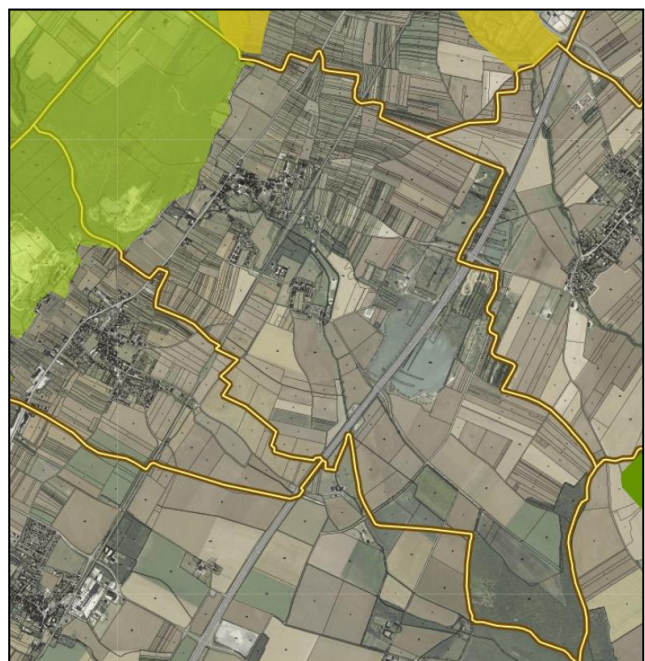
Les adaptations du règlement s'inscrivent dans les dispositions de l'article L.123-13-3 et la modification du PLU en cours relève d'une procédure dite « simplifiée ». En effet celles-ci n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 20 % les possibilités de construire, elles n'ont également pas pour objet de réduire une zone urbaine ou d'urbanisation future, ni pour effet de diminuer les possibilités de construire.

2. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. Etat des lieux

La commune de Premeaux-Prissey est concernée par les inventaires et protections réglementaires suivants :

- **ZICO BE04 Arrière Cote de Dijon et de Beaune**
- **NATURA 2000 ZSC FR2612001 « Arrière Cote de Dijon et de Beaune »**



2.2. Contexte réglementaire

Au regard des dispositions du code de l'urbanisme, la procédure mise en œuvre par la commune de Premeaux-Prissey ne rentre pas dans le champ d'application de l'Evaluation Environnementale telle qu'elle est définie aux articles L.121-14 et suivants et R.121-14 et suivants du code de l'urbanisme.

En effet seules sont soumises, dans le cadre de l'application des dispositions de l'article R.121-16 à la procédure d'Evaluation Environnementale les procédures de modification de PLU des communes qui sont concernées par l'application de la Loi Littoral.

De même le projet de modification n'est pas soumis à la procédure au Cas par Cas telle qu'elle est définie à l'article R.121-14 et R.121-16 du code de l'Urbanisme. En effet seuls sont soumis les Plan Locaux d'Urbanisme dans le cadre de leur procédure d'élaboration, ou dans le cadre d'une modification dans les communes situées en zone de montagne prévoyant la réalisation d'unité touristique nouvelle.

Toutefois les procédures d'évolution des documents d'urbanisme (PLU) sont susceptibles d'être soumises à la procédure d'évaluation Environnementale dans l'éventualité où les changements apportés sont susceptibles de permettre la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. (Article R.121-16).

Article R.121-16 Modifié par Décret n°2012-995 du 23 août 2012 - art. 4

Une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures d'évolution suivantes :

1° Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme mentionnés à l'article R. 121-14 qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

(...)

2.3. Cas particulier du PLU de Premeaux-Prissey

La procédure engagée par la commune de Premeaux-Prissey, qui vise à modifier certaines dispositions réglementaires relatives à la zone d'urbansiation future à vocation d'habitat (1AU), n'est pas de nature à générer des travaux, aménagements, ouvrages ou travaux initialement non prévus dans le cadre du PLU approuvé en 2013.

En effet le périmètre de cette zone recouvre les emprises communales au droit de la Côte situées à près de 900 m en ligne droit.

2.3.1. NATURA 2000 : contexte général

NATURA 2000 est un réseau européen, institué par la directive 92/43/CEE sur la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages, ayant pour objectif de maintenir la diversité écologique et biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles dans une logique de développement durable.

Ce réseau est constitué par deux types de site, les Zones de Protection Spéciales (ZPS) instituées par la Directive 79/409 CEE du 2 avril 1979, dite directive « oiseaux » et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) issues de la directive « habitats » n° 92/43 CEE du 21 mai 1992.

- Les ZPS sont des sites maritimes ou terrestres particulièrement appropriés à la survie et à la reproduction des espèces d'oiseaux sauvages figurant dans les annexes de la directive.
- Les ZSC regroupent des habitats naturels menacés de disparition, des habitats abritant des espèces de faune ou de flore sauvage rare, vulnérable, menacée d'extinction ou digne d'une attention particulière du fait de leur spécificité. Ces espèces et habitats sont nominativement cités dans les annexes de la directive. Au préalable les ZSC sont désignées sous l'appellation Site d'Intérêt Communautaire (SIC) ce n'est que lorsque leur document d'objectif (DOCOB) est approuvé qu'elles deviennent des ZSC par arrêté ministériel.

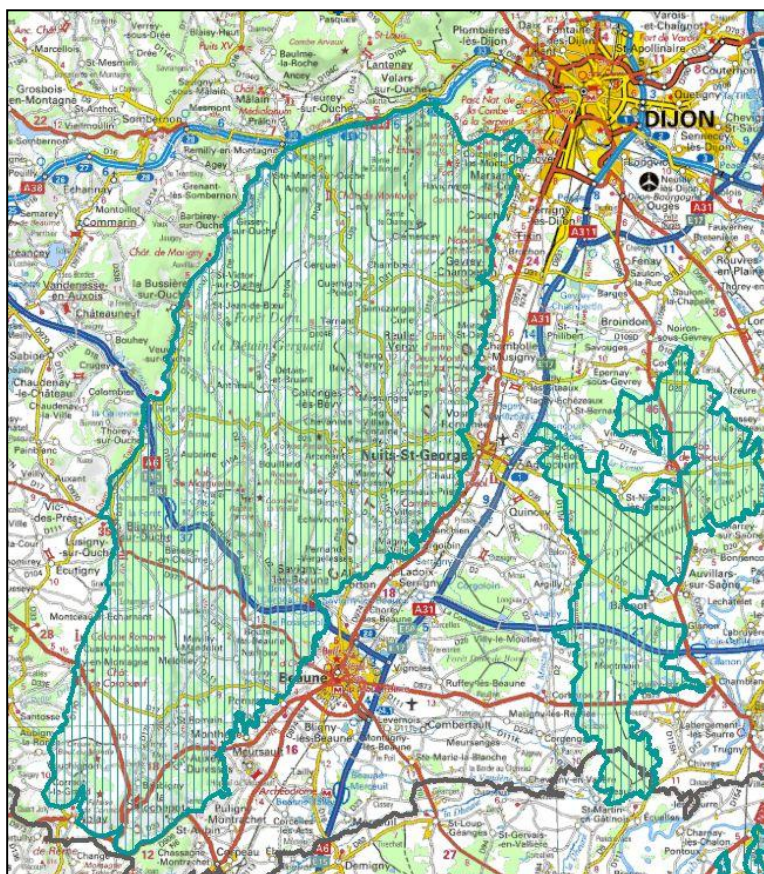
La commune de Premeaux-Prissey est concernée par la zone NATURA 2000 ZPS FR 2612001 « Arrière Cote de Dijon et Beaune » désigné par arrêté du 18 janvier 2005.

2.3.2. Le site

Zone de Protection Spéciale de l'arrière cote de Dijon et de Beaune est la plus vaste ZPS de la région bourgogne avec une emprise qui couvre plus de 60000 ha de plateau calcaires, s'étendant sur les plateaux calcaires de la Cote et l'Arrière Cote de Dijon et Beaune

L'altitude varie de 200m à près de 650m sur les sommets auxquels viennent s'ajouter entre les plateaux dominants les combes, vallées et falaises. La zone se caractérise par une mosaïque de milieux forestiers et de milieux ouverts, essentiellement agricoles. Les influences climatiques s'étendent du continental sub-montagnard jusqu'au subméditerranéen.

Cette zone peu peuplée est cependant largement dévolue aux activités agricoles avec près de la moitié de son emprise occupée à part égale entre terres cultivées et prairies. Les boisements couvrent le tiers de ce territoire.



Cette zone peu peuplée est cependant largement dévolue aux activités agricoles avec près de la moitié de son emprise occupée à part égale entre terres cultivées et prairies. Les boisements couvrent le tiers de ce territoire.

Classes d'habitats	Caractère général du site
Forêts caducifoliées	30%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	24%
Autres terres arables	20%

Cultures céréalières extensives (incluant les cultures en rotation avec une jachère régulière)	10%
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	5%
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	3%
Forêts mixtes	3%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	2%
Pelouses sèches, Steppes	2%
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	1%



Ce secteur accueille plus de 1/3 de la population nicheuse bourguignonne de Faucon pèlerin. Le Circaète Jean-le-Blanc est régulièrement présent sur la côte et l'arrière côte (quelques couples nicheurs en Bourgogne et de 1 à 5 pour cette zone).

Les espèces forestières (pics essentiellement) présentent des densités plus faibles que dans les autres ZICO à dominance forestière. Les combes exposées au Nord sont cependant favorable au Pic noir.

A noter la petite population de Chouette de Tengmalm isolée de la population châillonnaise dans les massifs de l'Arrière côte.

Les espèces rupestres sont assez bien représentées et l'on peut noter un retour du Grand Duc d'Europe depuis quelques années



➤ Espèces susceptibles d'être présentes

Nom scientifique	Nom courant	Statut	statut liste rouge
Ciconia nigra	Cigogne noire	Concentration	EN
Ciconia ciconia	cigogne blanche	Concentration	RE
Pernis apivorus	Bondrée apivore	Reproduction	LC
Milvus migrans	Milan noir	Reproduction	LC
Milvus milvus	Milan royal	Concentration	VU
Milvus milvus	Milan royal	Hivernage	VU
Milvus milvus	Milan royal	Reproduction	VU
Circaetus gallicus	Circaète Jean-le-Blanc	Reproduction	LC
Circus cyaneus	Busard Saint-Martin	Concentration	LC
Circus cyaneus	Busard Saint-Martin	Hivernage	LC
Circus cyaneus	Busard Saint-Martin	Reproduction	LC
Circus pygargus	Busard cendré	Reproduction	VU
Accipiter gentilis	Autour des palombes	Reproduction	LC
Hieraaetus pennatus	Aigle botté	Reproduction	VU
Falco subbuteo	Faucon hobereau	Reproduction	LC
Falco peregrinus	Faucon pèlerin	Hivernage	LC
Falco peregrinus	Faucon pèlerin	Reproduction	LC
Grus grus	Grue cendrée	Concentration	CR
Bubo bubo	Hibou Grand Duc	Reproduction	LC

Aegolius funereus	Chouette de Tengmalm	Reproduction	LC
Caprimulgus europaeus	Engoulevent d'Europe	Reproduction	LC
Tachymarptis melba	Martinet à ventre blanc	Reproduction	LC
Alcedo atthis	Martin-pêcheur d'Europe	Reproduction	LC
Jynx torquilla	Torcol fourmilier	Reproduction	NT
Picus canus	Pic cendré	Reproduction	VU
Dryocopus martius	Pic noir	Reproduction	LC
Dendrocopos medius	Pic mar	Reproduction	LC
Lullula arborea	Alouette lulu	Reproduction	LC
Sylvia hortensis	Fauvette orphée	Reproduction	LC
Lanius collurio	Pie-grièche écorcheur	Reproduction	LC
Lanius senator	Pie-grièche à tête rousse	Reproduction	EN
Emberiza hortulana	Bruant ortolan	Reproduction	VU
Athene noctua	Chouette Chevêche		LC
Cinclus cinclus	Cincla plongeur		LC
Dendrocopos minor	Pic épeichette		LC
Lanius excubitor	Pie-grièche grise		EN
Oenanthe oenanthe	traquet motteux		NT
Phylloscopus bonelli	Pouillot de Bonelli		VU
Ptyonoprogne rupestris	Hirondelle de rochers		LC
Tichodroma muraria	Tichodrome échelette		LC
Upupa epops	Huppe fasciée		LC

➤ Espèces caractéristiques

Les espèces caractéristiques de la zone (Circaète-Jean-le-Blanc,



Engoulevent d'Europe, Busards, Pie-grièche écorcheur, Hibou petit-duc, Chouette chevêche) caractérisent les milieux ouverts de pelouses riches en reptiles et gros insectes. La fermeture de ces milieux entrainerait inévitablement une régression de ces espèces.

Le Bruant ortolan et la Fauvette Orphée, espèces caractéristiques de ces milieux, semblent actuellement disparues des pelouses bourguignonnes.



➤ Vulnérabilité

Avec l'expansion du Faucon pèlerin en cours, certaines falaises actuellement fréquentées ne bénéficient par d'ABB lui assurant la tranquillité à l'époque de la reproduction.

Pour les formations boisées, il faut éviter les boisements à base d'essences exotiques et maintenir en l'état les peuplements.

Les projets de création ou d'extension de carrières, ainsi que les implantations d'éoliennes sont susceptibles d'avoir un impact sur les populations d'oiseaux de la zone.

A l'échelle de la commune l'emprise couverte par la Zone de Protection Spéciale concerne une emprise de 161 ha à l'extrémité Est de la commune. Cette emprise concerne le coteau boisé qui surplombe les emprises viticoles et le replat du plateau où l'occupation des sols se partage entre boisements et espaces mixtes (pelouses sèche sen cours de fermeture) et espaces agricoles (vignes et terres cultivées).



Le Document d'Objectifs de ce site (DOCOB) est actuellement en cours d'élaboration.

2.3.3. Impact potentiel du projet de modification

Comme cela l'a été évoqué précédemment, le projet de modification du PLU concerne l'adaptation de certaines dispositions réglementaires relatives à une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat (1AU) définie au droit du hameau de Prissey, situé à plus de 900 m à vol d'oiseau de la limite de la zone NATURA 2000.

En matière d'incidences directes du projet au regard des dispositions de préservation du site NATURA 2000, il est peu probable au regard de la distance par rapport au site que l'urbanisation de la zone 1AU soit de nature à générer des incidences susceptibles d'affecter de manière significative le site NATURA 2000.

2.3.4. Nécessité de l'Evaluation Environnementale

Au regard des différents éléments mentionnés ci-avant, des changements envisagés par la commune de Premeaux-Prissey au droit des dispositions réglementaires de la zone 1AU ; il est possible d'affirmer que la procédure de modification du PLU telle qu'elle est envisagée n'est pas de nature à permettre « la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site NATURA 2000 ».

Il est donc possible de conclure que la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme instituée par la commune de Premeaux-Prissey n'est pas susceptible d'être soumise à Evaluation Environnementale.

LISTE DES PIECES MODIFIEES

- Document n°1 : rapport de présentation (la présente notice est
- Document n°3 : règlement : zone 1AU

PREMEAUX-PRISSEY

PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE N°1

☐ Arrêté ☐ Déclaration du Conseil
☐ un ☐ en date du ☐

☐ Réseaux ☐ sse ☐ e ☐

☐ e Mire

☐ Arrêté ☐ Déclaration du Conseil
☐ un ☐ en date du ☐

☐ Réseaux ☐ sse ☐ e ☐

☐ e Mire



Conseil - Développement - Habitat - Urbain
 11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

COMMUNE DE PRÉMEAUX-PRISSEY

PLAN LOCAL D'URBANISME RAPPORT DE PRESENTATION

INTRODUCTION	2
1.1. OBJECTIF DE LA COMMUNE DE PRÉMEAUX-PRISSEY	2
Résumé non technique	
1. é a n al de l'en ronne en	4
2. Articulation du projet avec les documents, plan et programmes	5
3. Inc dences sur l'en ronne en	6
DIAGNOSTIC TERRITORIAL	8
PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES	9
1. Situation géographique	9
2. Contexte administratif	10
3. Contexte socio-démographique	12
a. La population	12
b. L'ac é écono ue d na ue	16
c. L'ha a	17
d. Réseau viaire, circulation et stationnement, espaces publics, transport	22
e. S n h se des endances d'é olu on e des eso ns ré er or és	28
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	32
1. Occupation des sols	33
2. L'ur an sa on	37
3. Les éléments remarquables du patrimoine	50
a. Les murets	51
b. Autres éléments du patrimoine	55
4. Environnement naturel	57
5. Sites naturels remarquables	60
6. Les risques naturels et technologiques	64
7. Synthèse des éléments du Porter à la Connaissance.	69
8. S n h se de l'é a n al de l'en ronne en : Identification des atouts et des faiblesses du territoire	83
DISPOSITIONS ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS	85
1. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD :	86
2. MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATI ES A L' TILISATION D SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT.	104
3. COMPATIBILITE D PLAN LOCAL D' RBANISME A EC LES LOIS D' RBANISME ET D'AMENA EMENT	128
INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ADOPTÉES POUR SA PRESERVATION ET MISE EN VALEUR	129
1. Inc dences des or en a ons du lan sur l'en ronne en	130
2. Mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur	131
3. Tableau récapitulatif des superficies des zones	134
ANNEXES	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

INTRODUCTION

Suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, le Plan local d'Urbanisme ou P.L.U. remplace désormais le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.).

Le Plan Local d'Urbanisme est défini par l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme et comprend :

- Un rapport de présentation.
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Un règlement écrit et des documents graphiques.
- Des annexes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible 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, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

Le PLU est un outil de planification, mais c'est aussi un document d'urbanisme réglementaire de droit commun qui régit notamment les possibilités de constructions et d'usages des sols. Par ailleurs, le PLU est aussi la transcription d'un projet pour la ville de demain.

À ce titre, en élaborant son Plan Local d'Urbanisme, la commune d'Echannay s'est engagée dans la formulation d'un véritable projet de territoire devant servir de support à un aménagement durable de son espace.

1.1. OBJECTIF DE LA COMMUNE DE PRÉMEAUX-PRISSEY

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

Prémeaux-Prissey subit actuellement une pression foncière et souhaiterait gérer l'organisation de son territoire :

- contenir les extensions récentes et privilégier la densification.
- définir le développement futur en tenant compte des enjeux : une densification raisonnée en
- de protéger ses espaces naturels sensibles, les cours d'eau, les zones

De plus, Prémieux-Prissey est une commune viticole dont les clos et les coteaux pourraient faire l'objet d'un classement au patrimoine mondial de l'UNESCO et affiche dans ce cadre une volonté d'assurer la protection et la valorisation de son patrimoine naturel et architectural.

Il s'agit pour la commune de saisir l'opportunité de fixer par ailleurs ce document des orientations et des règles garantissant le respect de son identité rurale, prenant en compte ses atouts de caractère (une chaumière protégée des os des gènes une architecture résidentielle des paysages naturels remarquables en équilibre avec ses besoins de développement.

Définir un cadre global de développement et d'aménagement respectant les impératifs du développement durable tenant compte des besoins et des diversités locales

Résumé non technique

Une procédure a été lancée visant à élaborer un plan local d'urbanisme (PLU) pour l'ensemble du territoire de la commune de Prémieux-Prissey. Ce document d'urbanisme constitue l'un des principaux outils locaux de planification urbaine et rurale.

Avec l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 et le décret n°2005-608 du 27 mai 2005, la constitution des dossiers de PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, la commune étant concernée par une zone Natura 2000.

L'étude environnementale du PLU doit dresser un état des lieux de l'environnement sur l'ensemble du territoire de la commune de Prémieux-Prissey. Elle doit permettre de définir quels seront les impacts potentiels de la mise en œuvre du PLU sur la zone Natura 2000 et doit, le cas échéant, préciser quelles seront les mesures envisagées pour réduire, compenser ou éviter ces impacts.

Conformément à la réglementation en vigueur, ce document fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation.

Un ensemble de cartes permet d'illustrer chaque partie et thématique abordée.

1. état initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial a porté sur les trois grandes thématiques suivantes, dont les caractéristiques et conclusions relatives à chacun de ces milieux sont présentées ci-après :

- le milieu physique : géomorphologie, hydrogéologie, hydrologie, risques naturels ;
- le milieu naturel : zones naturelles et corridors biologiques ;
- le patrimoine bâti ;

Milieu physique

Le territoire de Prémieux-Prissey est divisé en deux entités distinctes, le coteau viticole (Vignoble bourguignon : la côte de Nuits) à l'ouest et la plaine de Citeaux à l'Est. La limite entre ces deux entités se situe au niveau de la voie ferrée.

Le territoire comporte un cours d'eau principale, la Courtaveaux. À ce titre, la commune est concernée par le risque d'inondation par débordement de ce dernier, par un aléa retrait et gonflement des argiles faibles et moyens et par un aléa sismique faible.

Milieu naturel

La commune est concernée directement par un site Natura 2000, mais également limitrophe à une autre zone Natura 2000 sur la commune de Nuits-Saint-Georges.

- Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR2612001 « Arrière côte de Dijon et de Beaune »

- Site d'Intérêt Communautaire (SIC) FR2601012 « Gîte et habitat à chauves-souris en Bourgogne »

Ces zones s'inscrivent dans un continuum écologique extraterritorial s'étirant de Dijon à Beaune. La principale caractéristique de la zone proposée est la présence de grands massifs forestiers entrecoupés de secteurs ouverts selon un équilibre relativement stable. À cela s'ajoute un relief contrasté entre les plateaux dominants les combes, vallées et falaises.

Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

Les secteurs de développement urbain sont les secteurs susceptibles d'être touchés, du point de vue environnemental, par la mise en œuvre du PLU.

Chacun de ces secteurs (au nombre de 3, zone AU) ne présentent des enjeux forts. Aucun site ne se trouve dans un secteur d'intérêt majeur (zone Natura 2000).

Le secteur (1AU) est occupé par des espaces agricoles et entourés de constructions et de massifs boisés. Il ne présente donc aucune similitude avec les caractéristiques des sites Natura 2000, il est inscrit dans la tache urbaine du bourg de Prissey.

Les deux autres secteurs (2 AUL) sont principalement composés de surfaces toujours en herbe (des cultures sont également présentes). Le premier est bordé à l'Est par l'autoroute A31, et à l'Ouest par des parcelles cultivées. La seconde se situe à proximité du bourg de Prémieux à proximité de l'ancienne piscine municipale. Ces deux zones font donc déjà l'objet d'une pression anthropique. De plus, l'éloignement avec les différents sites Natura, la traversée des bourgs, la RD 9746 et la ligne de chemin de fer, fait que les enjeux sur ces secteurs sont faibles voir nuls.

Patrimoine bâti

Deux principaux types d'habitat ont été identifiés sur la commune, le centre ancien des bourgs beaucoup plus resserré et les extensions pavillonnaires en périphérie.

2. Articulation du projet avec les documents, plan et programmes

L'annexe au décret 2005-613 du 27 mai 2005 définit les plans, programmes et documents ayant une incidence sur l'environnement, et avec lesquels le PLU doit être compatible lorsqu'ils sont applicables au territoire de la commune de Prémieux-Prissey.

Le PLU a ainsi été défini en suivant les orientations des plans, programmes et documents suivants :

Le Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée, et Le Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés de Côte d'Or.

3. Incidences sur l'environnement

Milieu naturel

Aucun secteur urbain n'abrite d'habitats de zones naturelles d'intérêt reconnu (Natura 2000). Par ailleurs, aucun des sites étudiés ne joue de rôle déterminant dans le fonctionnement des écosystèmes de ces zones : aucun corridor biologique ou dépendance écologique déterminante pour ces zones ne sera affecté.

Concernant les milieux naturels voués à l'urbanisation, l'impact sur ces sites à enjeu écologique est nul. Les impacts attendus concernant ces sites sont principalement des perturbations sonores et visuelles de la faune et potentiellement des milieux connexes pendant les travaux et pendant le fonctionnement quotidien de la zone urbanisée. L'ensemble de ces impacts aura une expression à l'échelle locale uniquement. Des mesures pourront être prises pour réduire significativement ces impacts, notamment la conservation des infrastructures naturelles (haies, bosquets, ruisseaux...) à l'intérieur et en bordure de site pour le maintien d'un espace « tampon ».

Paysage

L'inscription de la majeure partie du territoire communal en zone naturelle N ou agricole A permet de limiter les évolutions négatives du paysage naturel par une consommation d'espaces importante au profit des espaces urbanisés.

L'identité agricole reste prédominante sur le territoire communal. L'élaboration du P.L.U. a prévu des possibilités de construction pour les exploitations sur l'ensemble de la commune hors secteur viticole et inondable. Les aménagements prévus dans le cadre du PLU ont un impact négatif sur l'activité agricole, avec une prévision de consommation de 17.68 ha (**1.88 ha se zone 1 AU** à vocation d'habitat et 15.8 ha de zone 2 AUL à vocation de loisir).

Le projet de zonage du présent P.L.U. permet de préserver le paysage naturel hors du bourg en inscrivant uniquement de nouvelles constructions dans le site urbain actuel (utilisation des dents creuses). Aucune nouvelle construction n'est autorisée en dehors de la tache urbaine du bourg. Par ailleurs, le choix des secteurs 2AUL (zone de loisir) a été dicté par le fait de limiter au maximum les nouvelles nuisances visuelles, en privilégiant l'urbanisation des parties basses de la commune.

Concernant les milieux naturels voués à l'urbanisation, l'impact sur ces sites à enjeu écologique est nul. Les impacts attendus concernant ces sites sont principalement des perturbations sonores et visuelles de la faune et potentiellement des milieux connexes pendant les travaux et pendant le fonctionnement quotidien de la zone urbanisée.

Milieu humain

L'impact attendu sur les réseaux est faible, hormis quelques dérangements temporaires possibles pendant les phases de travaux, qui seront toutefois évités autant que possible par une étroite concertation avec les gestionnaires.

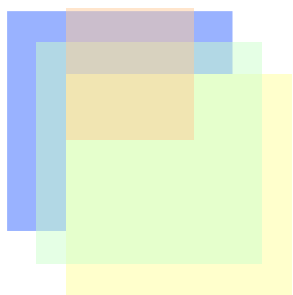
L'impact sur le transport routier sera temporaire, lié aux perturbations du trafic routier pendant les phases de chantiers, et pourra être minimisé par le choix d'itinéraires privilégiés des engins de chantiers. Il sera permanent pour ce qui concerne une augmentation du trafic routier à destination des nouvelles zones urbaines.

Les impacts du PLU attendu sur les activités économiques et l'enseignement sont positifs, avec une redynamisation de la démographie.

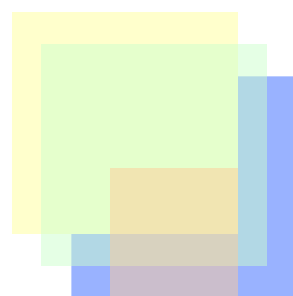
Les aménagements prévus dans le cadre du PLU ont un impact négatif sur l'activité agricole, avec une prévision de consommation de 17.68 ha environ

Les impacts sur le bruit et sur la sécurité seront également liés à l'augmentation du trafic routier dans les nouveaux secteurs urbanisés. De manière générale, le respect de la réglementation en vigueur permettra de limiter les impacts sonores et les risques.



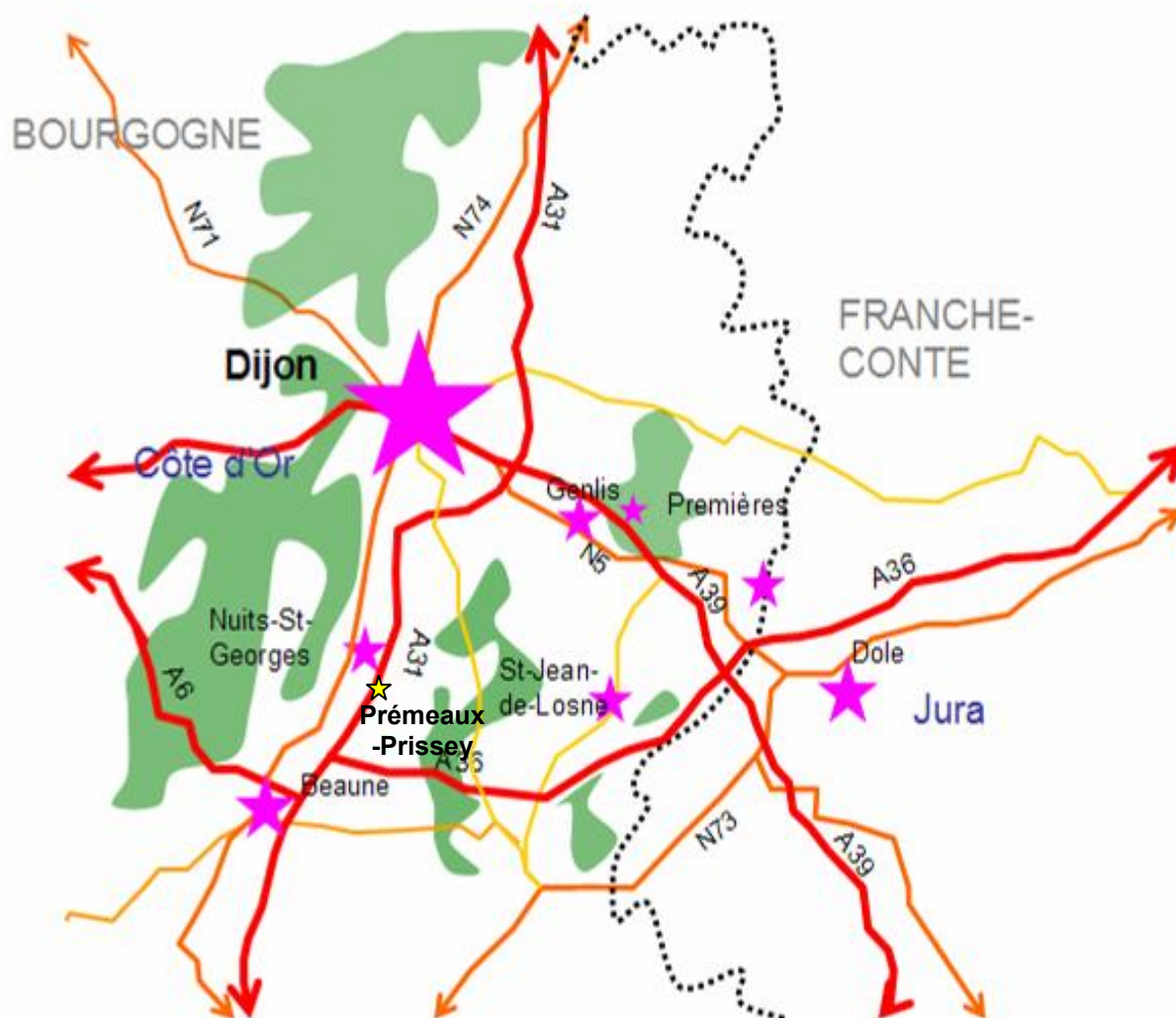


DIAGNOSTIC TERRITORIAL



PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES

1. Situation géographique



Prémieux-Prissey est l'org ne de la fusion des deux communes en 1973.

La commune est limitrophe à Nuits Saint Georges à moins de 3,5 km, et se situe à 13 km de Beaune et 26 km de Dijon.

La commune est traversée par la **RD 974** route de Dijon à Beaune, emprunté par un trafic en constante augmentation et source de nombreuses contraintes. Cette voie classée à grande circulation génère un recul constructible de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie hors des zones actuellement urbanisées.

L'**A31** traverse la commune l'Est du Nord au Sud. Les autoroutes génèrent un recul inconstructible de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie hors des zones actuellement urbanisées. Il est possible de déroger à ces règles de recul par le biais d'une étude de Lo Barnier L111-1-4).

Ainsi la présence de ces voies de circulation grève une partie du territoire.

La ligne SNCF de Paris Lyon à Marseille traverse le territoire communal du Nord au Sud. Le tracé de la voie constitue une séparation physique entre les bourgs de Prémieux et de Prissey.

La gare la plus proche se trouve à Nuits-Saint-Georges à environ 4 km.

La commune couvre une superficie d'environ 900 ha pour au ourd'hui plus de 3 0 ha ans.

La commune offre des paysages variés de la Montagne boisée, la côte viticole à la plaine cultivée et l'eau es résen e sous d'erses for es (ruisseau, étangs) sur le territoire.

La commune dispose d'un o en el en es aces de lo s rs e d'accue l n éressan .

Prémieux-Prissey se trouve à 26 km de sa préfecture, Dijon.

L'ac é agricole et notamment viticole y est très présente. Ans les gnes s'é enden sur les co eaux ensoleillés jusque dans la plaine où elles côtoient les cultures céréalières. La présence de ces activités façonne une grande partie du territoire communal lui conférant sont caractère rural.

2. Contexte administratif

La commune a ar en l'arrond sse en de BEAUNE et au canton de NUIITS-SAINT-GEORGES. Ce dernier regroupe 25 communes et comptait 14 833 habitant en 2007.

Prémieux-Prissey est limitrophe des communes de : NUIITS-SAINT-GEORGES (5573 habitants), QUINCEY (379 habitants), COMBLANCHIEN (633 habitants), CHAUX (348 habitants), CORGOLOIN (900 habitants), ARGILLY (423 habitants).

Prémieux-Prissey adhère à la Communauté de Communes du Pays de Nuits-Saint-Georges qui couvre l'n égral é du err o re can onal.

Les compétences de la Communauté de communes du Pays de Nuits-Saint-Georges sont les suivantes :

L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

- Coordonner les politiques d'aménagement communales
- Diffuser les technologies de l'information et de la communication
- Développer une offre de logements accessible, diversifiée et adaptée

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- Favoriser l'lan a on d'ac és
- Soutenir l'e lo e la formation
- Structurer le tourisme

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

- Agir pour une gestion de l'eau coordonnée e durable
- Gérer efficacement les déchets

POLITIQUE SOCIALE, EDUCATIVE, CULTURELLE ET SPORTIVE

- Développer la culture
- Soutenir la pratique sportive
- Gérer et développer les services sociaux de proximité
- Construire une politique éducative coordonnée

A noter que la commune a été de nombreuses fois cours d'élaboration de son SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale).

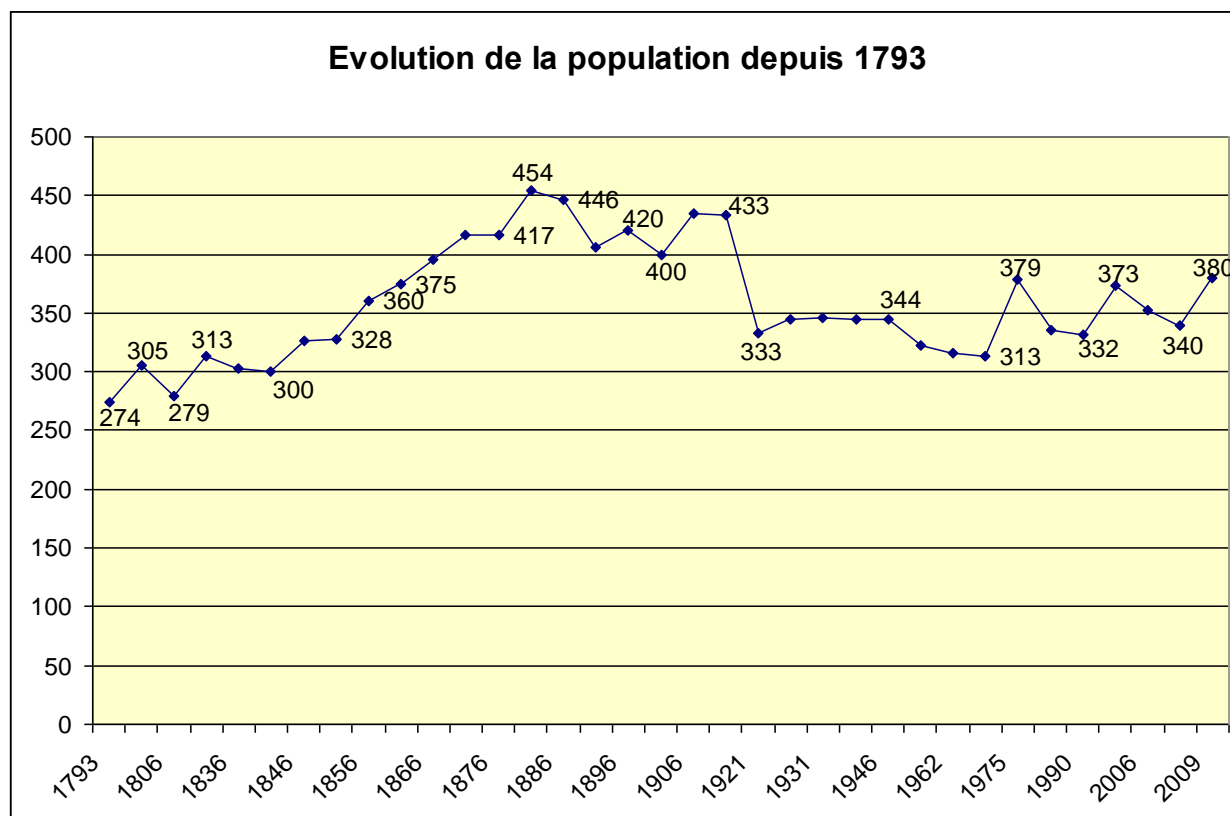
En ce qui concerne l'école, la commune est en regroupement pédagogique intercommunal (RPI) avec Quincey qui accueille les classes du CE2 au CM2. Prémeaux-Prissey, de son côté accueille les classes de CP, CE1 et la grande section de maternelle. Une garderie est également proposée pour les enfants de 2 à 4 ans.

Une a été créée des enfants à l'école de Nuss-Saint-George.

3. Contexte socio-démographique

a. La population

La commune de Prémieux-Prissey est née de la fusion des communes de Prémieux et de Prissey le 31 décembre 1972.



De 1793 à 1881 la commune connaît une progression régulière de sa population pour atteindre son maximum de population de 454 habitants. Entre 1881 et 1911, la population communale oscille entre 400 et 450 habitants.

Prémieux-Prissey connaît rarement d'autres communes rurales n'ait pas subi les effets négatifs de l'exode rural, sans doute grâce à la présence de l'activité agricole.

Avec la première guerre mondiale la commune perd un tiers de sa population en 10 ans (1911-1921). La population se stabilise entre 1926 et 1968 autour de 320-330 habitants.

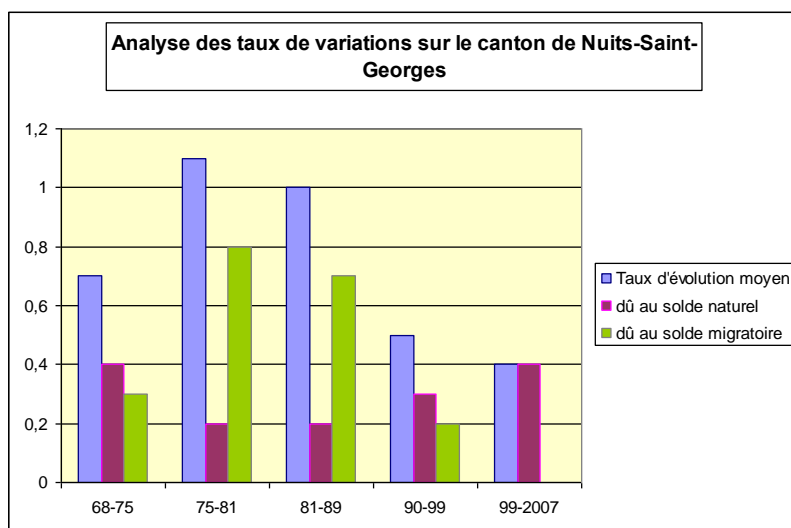
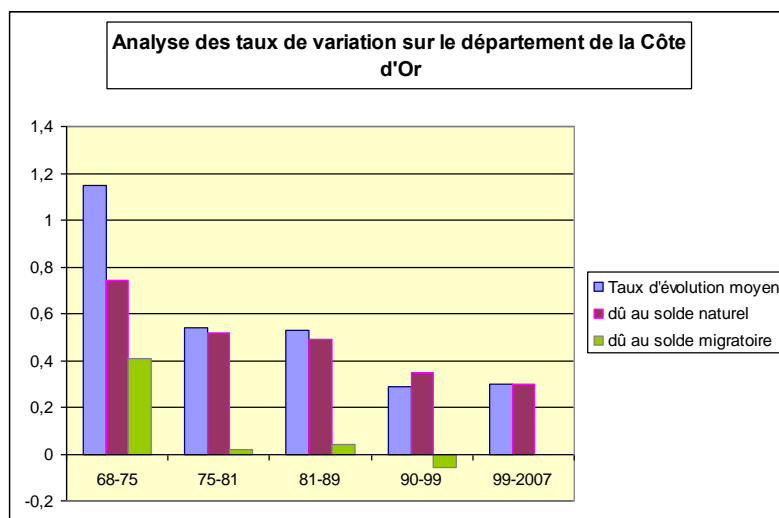
Puis la commune connaît 2 pics de croissance de sa population. Un premier entre 1968 et 1975, correspondant peut-être en partie à la fusion entre Prémieux et Prissey et un autre entre 1990 et 1999. La création du lotissement des Leurey a permis de rompre avec la tendance de perte de population que connaissait la commune depuis 1999.

Cette dernière progression de population est en lien avec les enjeux du PLU. En effet, sans l'accueil de nouvelles constructions la population semble vouée à diminuer. Par ailleurs, la commune possède une forte attractivité puisque les logements du nouveau lotissement ont rapidement trouvé preneur. La proximité de Dijon, Beaune mais aussi Nuits-Saint-Georges et le cadre de vie de Prémieux-Prissey sont des éléments qui attirent la population.

Le **département de Côte d'Or** connaît depuis 1968 un dynamisme démographique positif lui permettant d'assurer un renouvellement de sa population.

En 1975 l'accueil de population en Côte d'Or est très important. Sur les périodes intercensitaires suivantes, le solde migratoire est beaucoup plus faible qu'entre 1968 et 1975 et nul entre 1999 et 2007.

Dans ce cadre, seul le solde naturel influence le taux d'évolution moyen. Le taux d'évolution moyen est en diminution constante depuis 1968. Ceci est dû à la fois à une diminution du solde naturel et à celle du solde migratoire.



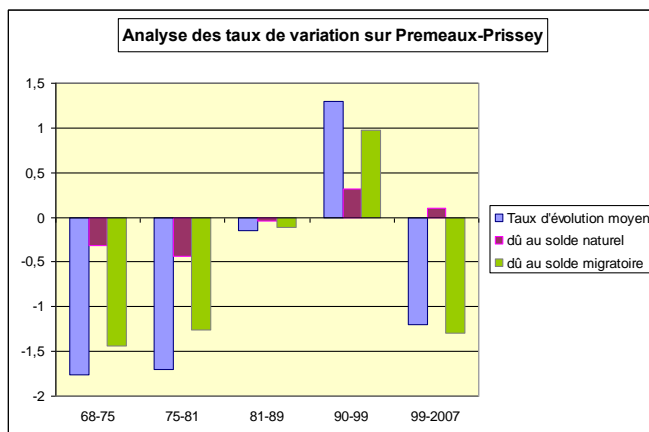
Le **canton de Nuits-Saint-Georges** bénéficie d'un taux d'évolution moyen toujours positif depuis 1968, tantôt majoritairement influencé par son solde migratoire, tantôt majoritairement influencé par son solde naturel.

Le solde migratoire, très important entre 1975 et 1981, a connu une forte diminution sur les périodes intercensitaires suivantes, au point d'être nul entre 1999 et 2007. Cette évolution correspond au fort déclin de l'urbanisation connue les pôles urbains de Dijon et Beaune,

entourant le canton.

Le solde naturel, quant à lui, est stable sur la période 1975 à 1989. Il progresse ensuite pour être, entre 1999 et 2007 le seul élément influençant le taux d'évolution moyen de la population. Ce taux d'évolution marque le dynamisme démographique du canton.

Les différences d'évolution entre le canton et le département en matière de solde migratoire ont une explication : il existe au sein du département une mobilité interne. Par ailleurs, la diminution du solde migratoire du canton est sans doute liée à une augmentation des dépenses d'entretien entraînant une forte pression foncière et une flambée des prix obligant les personnes résidentes à s'éloigner du centre-ville de Beaune ou Dijon.



L'évolution des soldes démographiques de Premeaux-Prissey est beaucoup plus variable que celle du canton ou du département. En effet, les mouvements de populations ressortent d'année en année de l'effet des réductions.

Ans de us 19 le taux d'évolution moyen de la population a été positif durant la seule période intercensitaire 1990-1999.

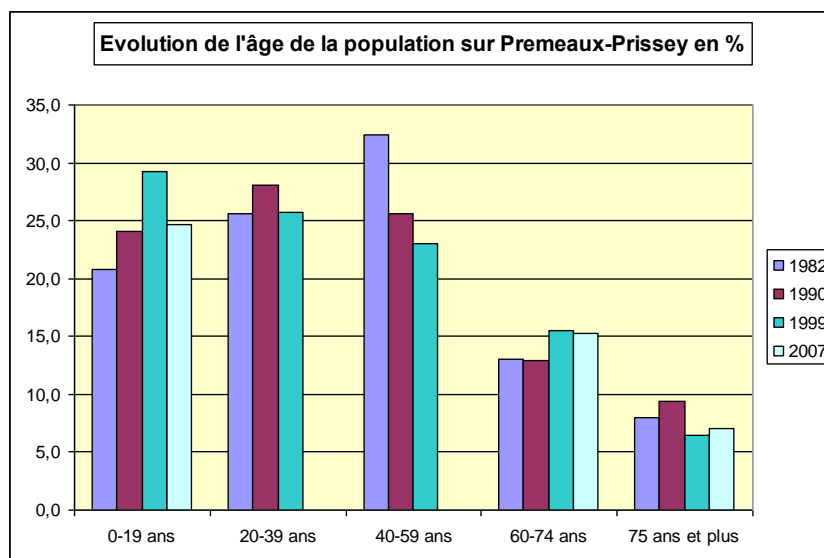
Le solde migratoire est la principale influence du taux d'évolution moyen. Ans lors ue la commune voit des habitants partir, le taux d'évolution moyen est négatif. A l'inverse lorsque la commune accueille plus de

habitants, le taux d'évolution moyen est positif. Il est donc primordial pour la commune d'offrir du logement et de construire le afin d'assurer un renouvellement de la population par l'accueil de nouveaux habitants.

La faiblesse du solde naturel est sans doute liée à un manque de jeunes familles sur la commune. En effet, l'absence de jeunes ménages limite le solde naturel. Ceci est souvent lié à un manque de diversité de l'offre de logement et à une offre de services.

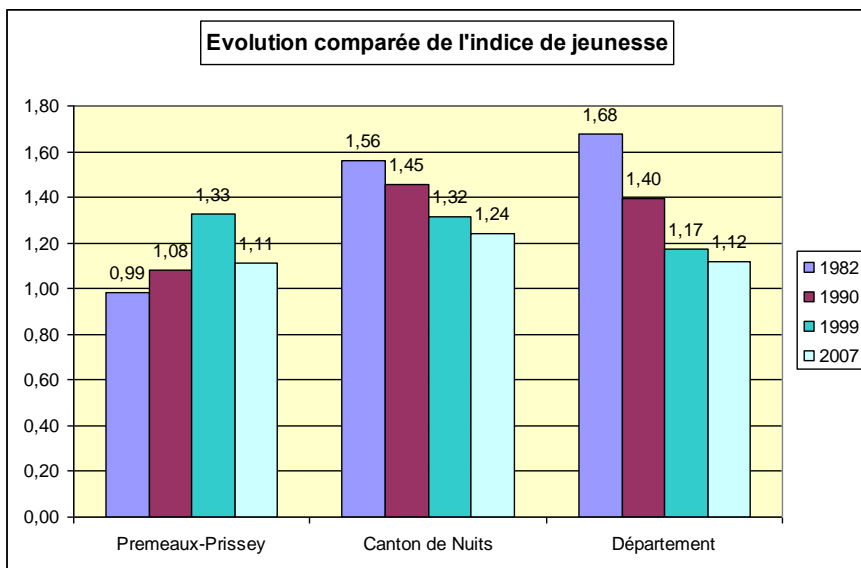
La classe d'âge de 0 à 19 ans connaît une progression de son effectif entre 1982 et 1999. Sur la dernière période intercensitaire, leur effectif a diminué. Néanmoins avec la création de logements locatifs sur le lotissement des Leurey, la tendance de la commune s'inverse.

La classe d'âge des 20 à 39 ans est stable entre 1982 et 1999. (nous ne pouvons afficher les résultats du dernier recensement en raison d'un nouveau découpage des classes d'âge).



La classe d'âge des personnes ayant entre 40 et 59 ans est en diminution depuis 1982. Là encore avec la création du lotissement les chiffres de 2007 pourraient être plus importants que ceux de 1999. Les personnes ayant 60 ans et plus sont stables sur l'ensemble de la période.

L' nd ce de eunesse donne une idée du e ll sse en ou du ra eun sse en de la o ula on nd ce de eunesse no res d'ha an s de ons de 20 ans no re d'ha an s de 0 ans e lus .



Le département de la Côte d'Or co e le can on de Nuits-Saint-Georges, ont vu leur indice de jeunesse diminué depuis 1982, marquant un vieillissement de la population.

Néanmoins le canton comme le département conservent un indice de jeunesse supérieur 1. Ceci s'gnfe u'l a toujours plus de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 et plus peuplant ces territoires. Il sera souha a le d'n erse la tendance avant de passer en dessous du seuil de 1.

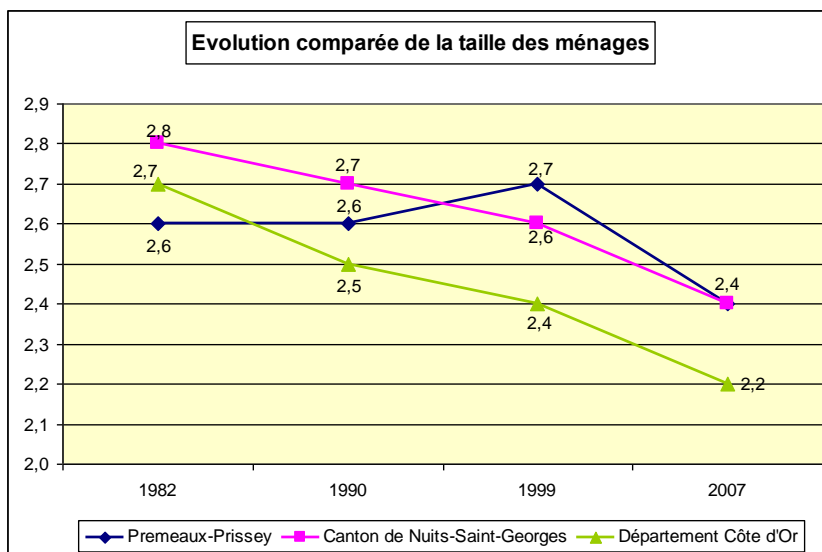
Concernant la commune de Prêmeaux-Prsse son nd ce de eunesse n'a cessé de rogresser en re 1982 et 1999 soulgnan l'accue l de fa lle a ec enfans e la na ssance de cer ans d'en re-eux sur la co ue. En re 1999 e 2007 l' nd ce de jeunesse a connu un recul. Cependant les chiffres du recensement ne prennent pas en compte les nouveaux arrivants du lotissement des Leurey.

A no er égale en ue l' nd ce de eunesse co ual es ou ours su éreur 1. La d' nu on de la dernière période intercensitaire souligne, tout de même, une tendance au vieillissement de la population.

De manière générale, la taille des ménages diminue. Cette diminution est liée à la tendance actuelle de vieillissement et de décohabitation.

La taille des ménages du canton et du département diminue de manière régulière depuis 1982. La taille des ménages du canton est supérieure à celle du département, marquant un accueil de famille sur le territoire.

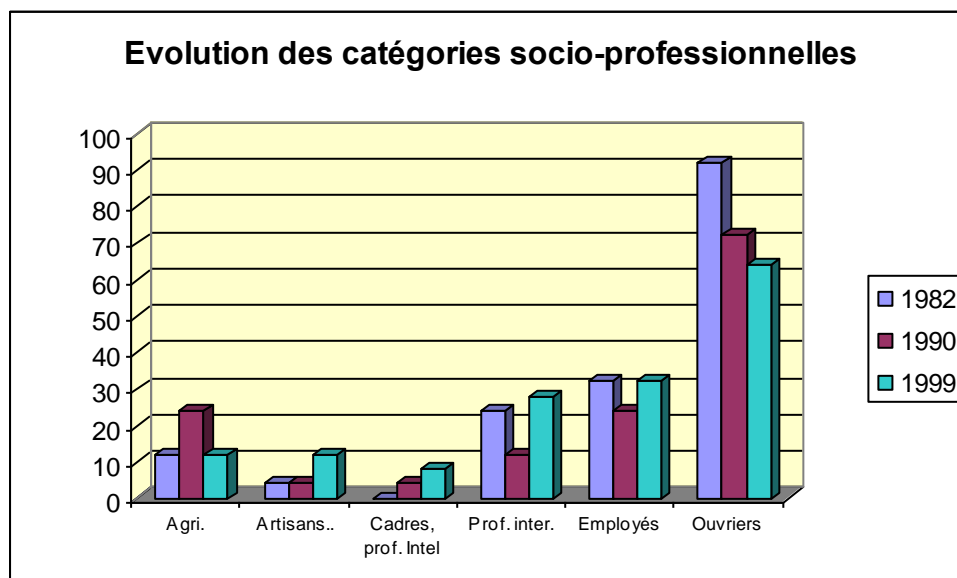
La taille des ménages de Prêmeaux-Prissey était stable entre 1982 et 1990, puis a connu une progression entre 1990 et 1999. Pour diminuer au même niveau que son canton, à 2.4, entre 1999 et 2007.



Cette diminution de la taille des ménages implique des besoins en logement plus importants et ce d'au an lus ue la population augmente.

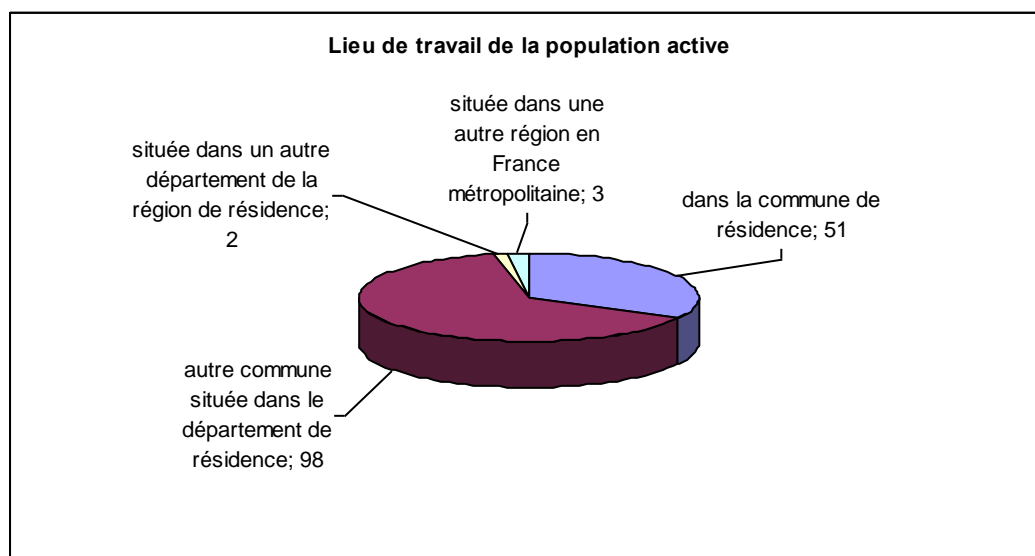
b. L'activité économique dynamique

La population active représente plus de 40% de la population avec 167 actifs en 2007.



Entre 1982 et 1990 le nombre d'agriculteurs est multiplié par 2 puis divisé par 2 sur la période intercensitaire suivante (1990-1999). Ceci est en fait le recul de l'emploi agricole au profit des « urbains » ou plutôt des professions non agricoles. L'évolution de l'activité agricole a conduit à une réduction massive des surfaces en culture d'urgence notamment avec la mécanisation des campagnes » et le développement des exploitations « géantes ».

La catégorie socio professionnelle la plus représentée est celle des ouvriers, en nette diminution depuis 1982. Loin derrière, les employés et les professions intermédiaires sont également représentés. La commune possède donc un certain nombre de personnes qui travaillent ailleurs que dans la commune pour aller travailler.



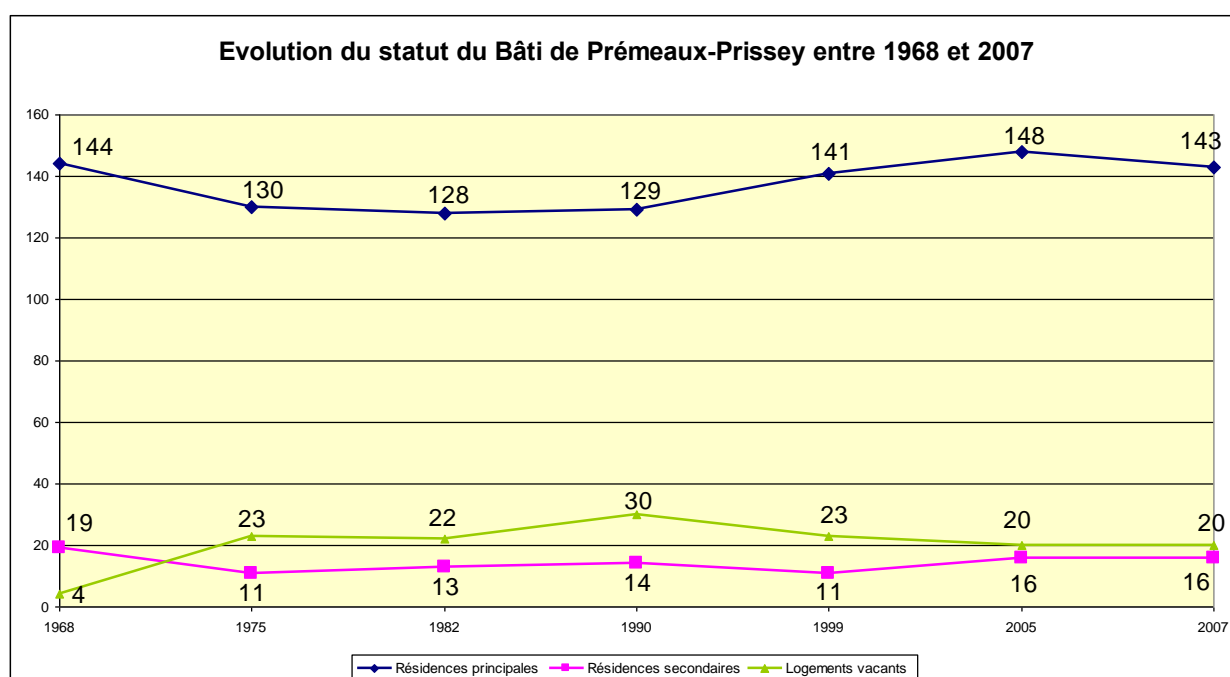
Plus des deux tiers de la population active travaillent dans une autre commune du département. Ce chiffre met en avant le caractère résidentiel de la commune. Prémieux-Prissey compte néanmoins près d'un tiers de sa population active travaillant sur la commune. C'est une proportion importante pour un village de cette taille, attestant du dynamisme économique de la commune notamment au travers de l'agriculture (viticultrices notamment).

La commune est en réflexion pour accueillir de nouvelles activités. Il y a différentes activités de loisirs où on s'inscrit aller sur le territoire à la résidence d'un camping sur le Bourg Prisse le gîte et les étangs qui sont des potentiels de développement touristique.

La commune souhaite conserver sa vocation agricole et viticole. On dénote d'ailleurs encore une dizaine d'agriculteurs installés sur le territoire communal. L'agriculture joue un rôle majeur dans la valorisation des paysages locaux notamment à travers la vigne et l'enracinement des clos.

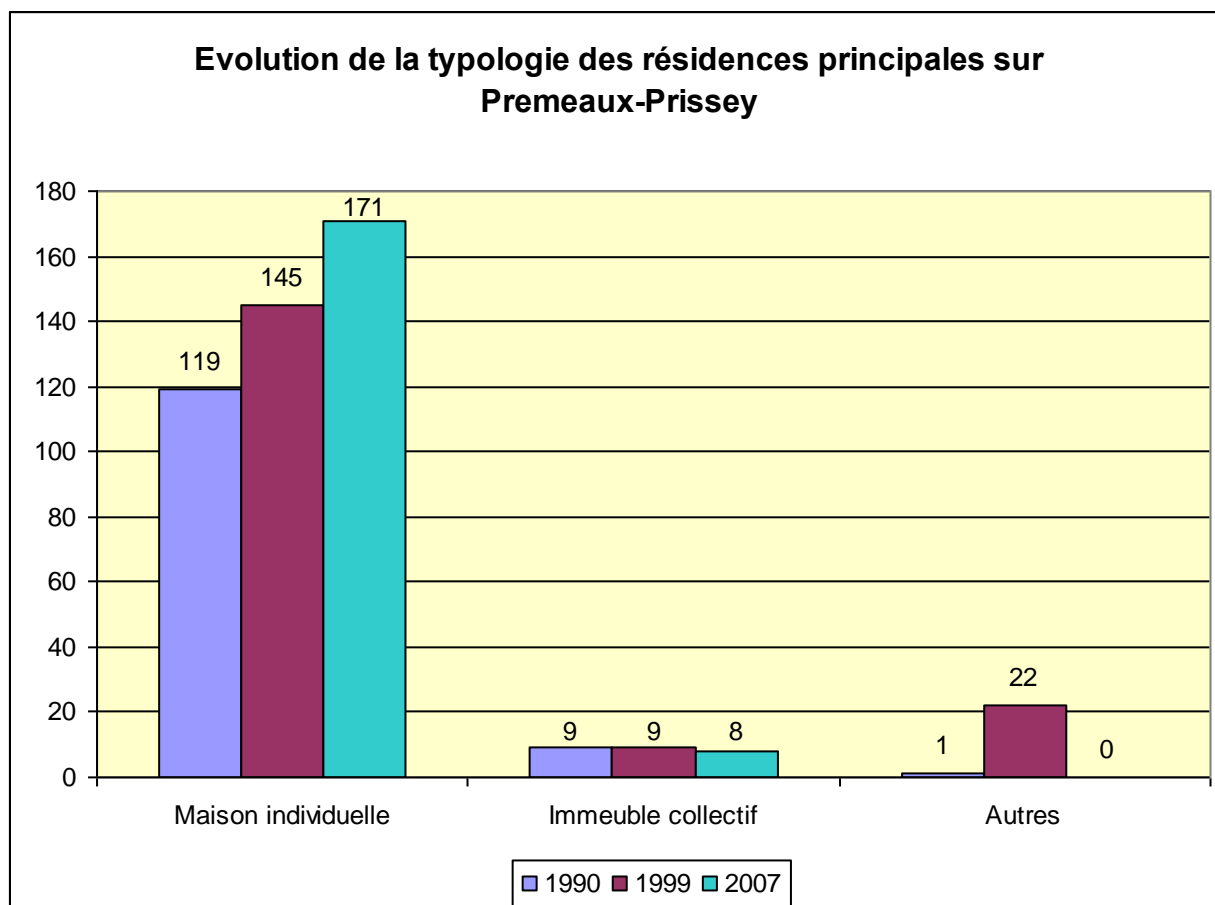
c. L'habitat

Le nombre de résidences principales est resté stable entre 1975 et 1990. Entre 1990 et 2005, leur nombre a progressé, au détriment des résidences secondaires. Entre 2005 et 2007, le nombre de résidences principales diminue. Le lotissement des Leureux au bourg en 2007 n'a donc pas été comptabilisé. Ainsi le nombre de résidences principales a encore augmenté depuis 2007. Par ailleurs, deux projets de logements en développement offrent l'offre de logement.



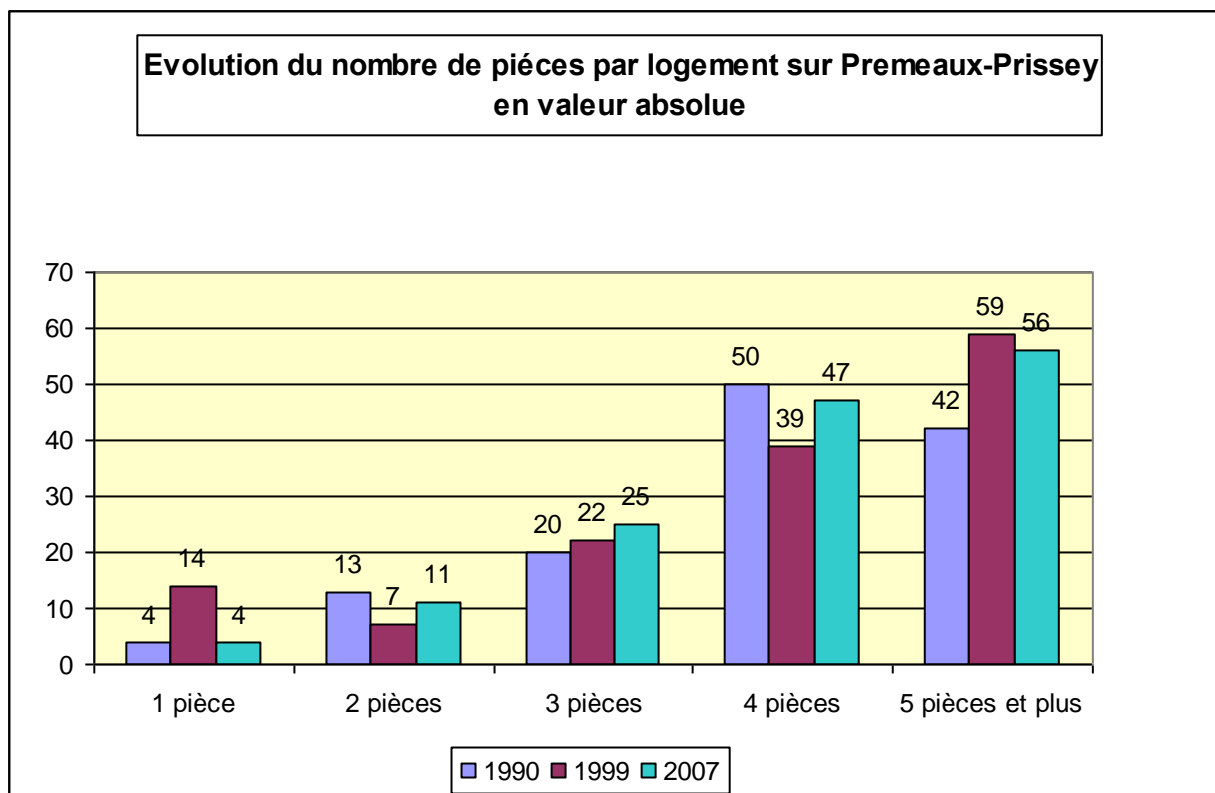
Les résidences secondaires sont stables depuis 1999, autour d'une vingtaine. La présence de résidences secondaires traduit l'attachement de Prémieux-Prissey pour son cadre de vie. Ceci signifie que Prémieux-Prisse n'est pas seulement une destination pour des personnes installées localement mais également pour des personnes y venant en vacances ou en week-end. Par ailleurs, il est fréquent que les résidences secondaires deviennent des résidences principales, lorsque les propriétaires sont en retraite.

Il existe par ailleurs un potentiel de logements vacants à exploiter afin de le valoriser et qu'il ne se dégrade pas. En effet, ce sont souvent de vieilles bâtisses faisant partie du patrimoine local et possédant un charme particulier.



Prémeaux-Prissey possède une majorité de maisons individuelles en progression depuis 1990. Les logements collectifs sont peu représentés avec moins d'une dizaine de logements. Les autres logements étaient présents en 1999 puis ne sont plus représentés en 2007.

La grande majorité de maisons individuelles est en a an l' orance de la demande de ce e de logement. Néanmoins si la commune souhaite assurer un renouvellement de sa population et l'accueillir dans son parcours résidentiel la création de logements collectifs peut y contribuer.



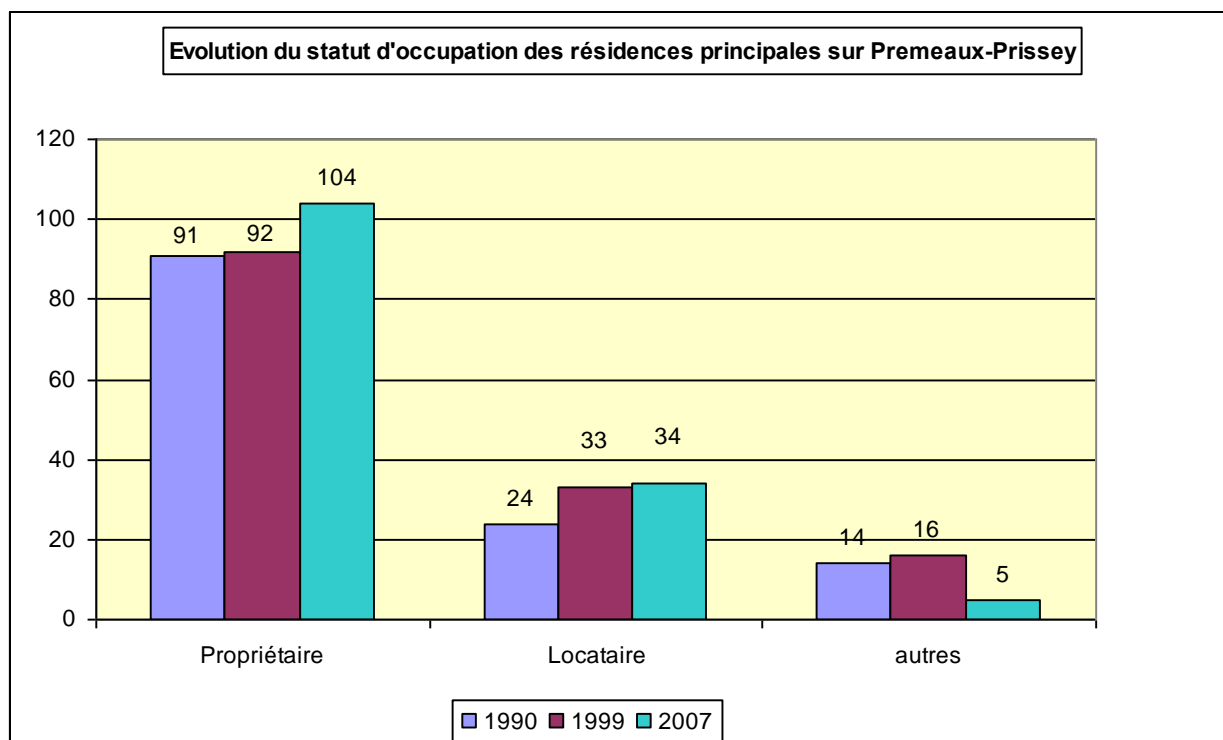
L'augmentation du nombre de logements s'explique en partie par une diminution de la taille moyenne des ménages.

Ce phénomène de diminution de la taille des ménages s'accompagne d'une augmentation de la taille moyenne des logements.

Le graphique montre que les logements de 1 à 2 pièces sont beaucoup moins représentés que les logements de plus grande taille. Les logements de 3 pièces et plus sont les plus représentés. A noter que plus la taille est importante plus leur nombre est important. Entre 1999 et 2007, le nombre moyen de pièces par maison est passé de 4,2 pièces à 4,4 pièces.

Ceci conduit à une accélération de la consommation de l'espace foncier. En effet, le nombre de logements par foyer augmentant, leur superficie suit la même évolution entraînant une consommation du foncier et globalement l'espace agricole.

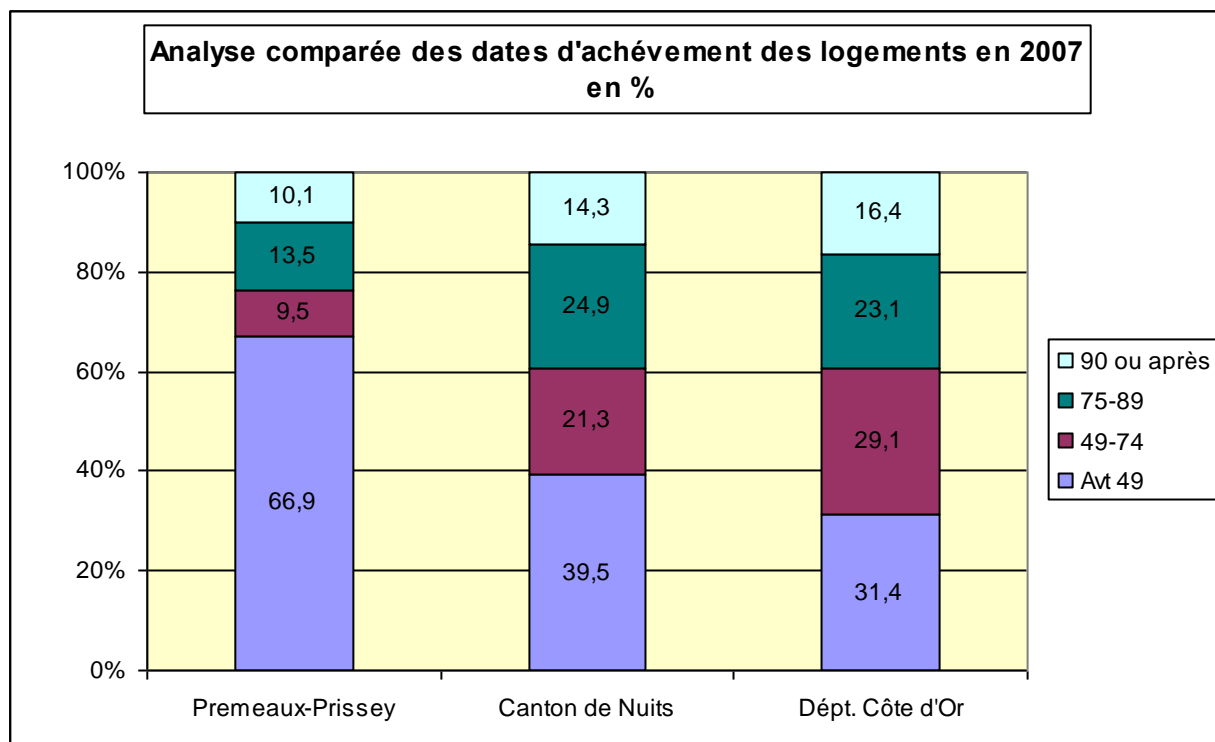
Il est également important de diversifier l'offre de logements en proposant des tailles de logements différentes. Ceci vise à accompagner la croissance dans son parcours résidentiel et à favoriser le renouvellement de la population.



La majeure partie de la population est propriétaire de son logement et ce chiffre est en augmentation depuis 1990.

Les locataires et sous-locataires représentent un tiers des statistiques d'occupation par suite de la présence d'une offre de logements locatifs sur la commune.

L'offre locative est en constante évolution et d'attirer une population n'a pas cessé de se développer. Une enquête a été menée auprès des personnes âgées souhaitant continuer à vivre dans leur logement.

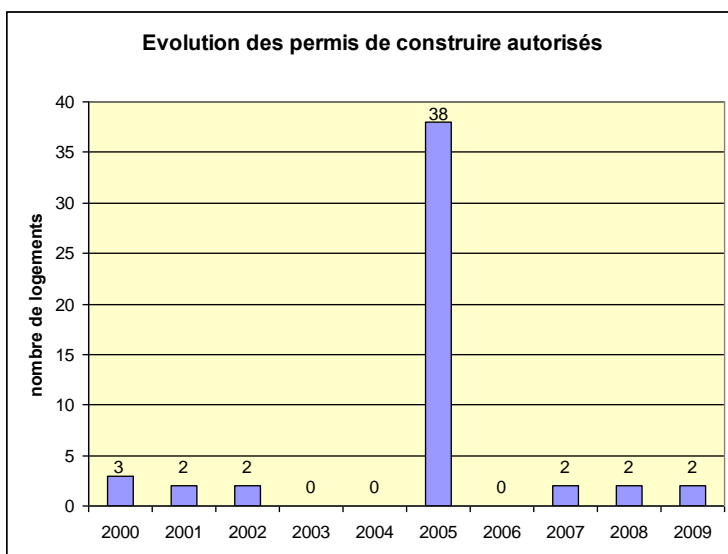


Le département de Côte d'Or et le Canton de Nuits-Saône-Georges ont connu une évolution similaire. Avec sur chaque période une augmentation du parc de logements au détriment du bâti ancien. La diminution du parc de logements anciens a souvent pour conséquence, la perte de caractère des bourgs anciens. Sur Premeaux-Prissey le caractère ancien est encore respecté d'où la volonté communale de créer une seule zone urbaine avec un règlement strict.

La création de logements se poursuit sur l'ensemble des communes de ce canton ou le département, soulignant leur attractivité.

La commune de Premeaux-Prissey possède encore un patrimoine bâti ancien très présent avec près de 70 % du parc de logement. Le rythme de construction est moins soutenu que dans le département ou le canton mais il tourne autour de 10 % pour chaque période. La commune possède donc une bonne attractivité constante dans le temps.

Depuis 1990, le parc de logement a augmenté de 10 % soulignant la pression foncière à laquelle est confrontée la commune.



Sur les 10 dernières années, la commune a vu son parc de logements évoluer.

La commune accueille une majorité de maison individuelle avec une moyenne inférieure à 2 logements par an. En général ces constructions s'intègrent dans le tissu bâti au sein des dents creuses.

En 2005, la commune accueille le lotissement des Leurrey comptant 36 logements collectifs.

d. Réseau viaire, circulation et stationnement, espaces publics, transport

➤ La circulation automobile

Le territoire communal est traversé par 3 voies départementales :

- La RD 974 qui assure la liaison entre Beaune, Nuits-Saint-Georges et Dijon.
- la RD109g qui assure la liaison entre la RD 974 et le bourg de Quincey
- la RD115e formant une boucle dans le bourg de Prêmeaux, reliant deux points de la RD 974.



RD974 dans Prêmeaux



RD974 dans Prêmeaux

➤ La RD 974 traverse le territoire communal de Prêmeaux-Prissey dans un axe Nord-Sud. Elle représente le principal accès à la commune depuis Dijon, Beaune et Nuits-Saint-Georges. Cette route est classée à grande circulation en raison de l'importance du trafic qu'elle supporte. Elle est classée en général en 2^e catégorie de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route hors des parties actuellement urbanisées. Le bourg de Prissey est éloigné de la RD 974, à l'entrée du bourg de Prêmeaux traversée par celle-ci. Le bourg s'est développé en décalé l'Est de la RD 974 seules quelques constructions ordonnées en alignement l'Ouest.

Aujourd'hui la configuration de la route engendre des difficultés importantes sur les tronçons hors agglomération en ce sens que les véhicules ne réduisent pas leur vitesse lorsqu'ils entrent dans le bourg de Prêmeaux. Cette situation peut engendrer des risques accidentogènes pour les riverains et une augmentation de l'insécurité routière pour les autres usagers.



RD115e en arrivant à Prissey



RD109g en venant de Quincey

↳ La RD 109g est la fois de desservir le bourg de Prémieux et l'ancienne base de loisirs des Saules où il y a une école. Cette route n'est pas très large en arc-cul-de-bœuf dans la traversée du bourg et au niveau du franchissement du chemin de fer.

↳ La RD 115e est la troisième voie départementale qui traverse le territoire communal. Elle représente une voie de desserte interne du bourg de Prémieux. Elle permet également de rejoindre Prissey depuis la RD 974 sans traverser le bourg de Prémieux. Dans le bourg de Prémieux, la voie se réduit et offre parfois peu de visibilité. Route hors du secteur bâti, elle se transforme en rue sinueuse et étroite dans le secteur bâti.

➤ La circulation piétonne

Le territoire communal comporte peu de circulations douces identifiées comme telles, néanmoins la présence d'un réseau de routes communales et de chemins ruraux permet des liaisons au sein du secteur bâti. Les différents usagers doivent se partager l'espace public. Pour autant les routes sont rares sur le réseau secondaire et il est important de s'attacher à améliorer ces voies. Les déplacements s'effectuent le long des routes.

A travers l'élaboration de son PLU, la Commune souhaite assurer une liaison piétonne entre les bourgs de Prémieux et Prissey afin de recréer du lien entre les deux secteurs bâtis et de renforcer l'unité de la commune.

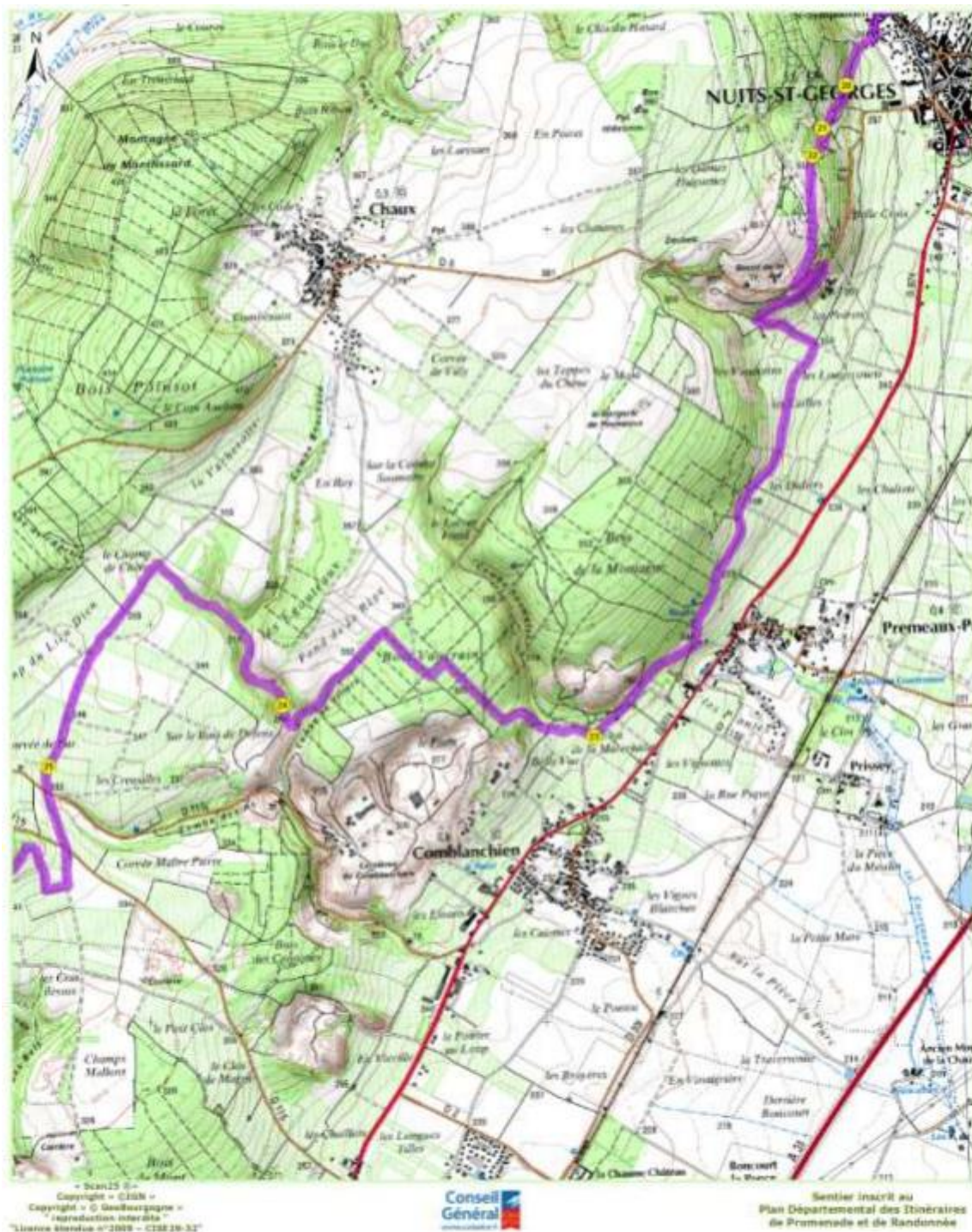
Un cheminement pourrait être créé le long de la Courtavaux afin de renforcer le lien entre le bâti ancien et le lotissement qui sera créé dans le parc du château.

Par ailleurs, deux parcours de randonnées pédestres ont été balisés avec le concours de l'ONF et du Conseil Général. Ceux-ci proposent une découverte de la forêt de la commune. Deux aires de pique-niques sont prévues afin de se restaurer.

Au travers de son rôle de Plan Local d'urbanisme, la municipalité de Prémieux-Prissey pourra réfléchir à l'aménagement d'un maillage de circulations douces pour améliorer les relations entre les différents secteurs de la commune.

➤ Sentier de randonnée

La commune est inscrite au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) et est traversée par le sentier de randonnée « GRP des Grands Crus », long de 87 km.



➤ Le stationnement

Comme dans la plupart des communes rurales, le stationnement des véhicules ne pose pas de réels problèmes du fait de l'espace disponible et de la possibilité de garer les véhicules du côté des propriétés. Toutefois, sur les secteurs les plus anciens de la commune, les voies de desserte étroites, un bâti en alignement et mitoyen réduisent les possibilités de stationner son véhicule sur sa propriété. L'auto se repose donc sur l'espace public ce qui peut générer des problèmes de sécurité pour les autres usagers et la fluidité de la circulation.

Au cours de l'élaboration de son PLU, la commune a décidé de ne pas favoriser le stationnement des véhicules sur l'espace public. Cela est possible car elle ne va pas réduire les possibilités de réhabilitation des logements les plus anciens par une demande excessive en place de stationnement.

➤ Les espaces publics

Des espaces publics accueillant, à dominante récréative ou sportive, sont répartis sur l'ensemble des secteurs bâtis, participant ainsi au cadre de vie des habitants de Prémieux-Prissey.

Ces espaces sont un facteur de cohésion sociale. Il sera souhaitable d'en développer sur les nouveaux secteurs d'urbanisation.



La place de la mairie est très minérale avec la présence des murs et murets. La Courtauvault traverse la place en souterrain pour ressortir de l'autre côté de la place. La présence du cours d'eau sur cette place souligne le lien entre l'agriculture et la ressource en eau.

Un ancien pressoir orne la place, mettant en avant le caractère viticole de la commune.



La place de la chapelle de Prémieux, accompagné du monument aux morts, est à la fois végétale, par la présence des tilleuls et des espaces enherbés et minéral par la présence de la chapelle du monument aux morts, du calvaire et de la pompe à eau.



La place de la chapelle de Prissey est également très végétale avec la présence de grands arbres entourant la placette. En arrivant à Prissey, ces arbres constituent un écran d'arbres dans le paysage focalisant l'attention. La chapelle est en partie dissimulée et ne se dévoile que très progressivement.

Sur les 2 places des chapelles l'importance de la verdure rend toute sa dimension avec plusieurs voies découpant les places et limitant leur rôle originel de point de rencontre, de réunion. La suppression de certaines voies pourrait permettre aux habitants de se réapproprier ces espaces publics.



A travers la commune, plusieurs espaces où l'on fait l'œuvre d'un jardinier en action. Ceci renforce le caractère de la commune et apporte au cœur de l'espace la végétation.

➤ Les transports

Le réseau de bus du Département de Côte d'Or : Transco propose des bus en partance pour Dijon et Nuits-Saint-Georges ainsi que vers Beaune. Il y a plusieurs bus matin, midi et soir. Le billet est au tarif unique de 1.5

Concernant le train, la gare la plus proche se trouve à Nuits Saint Georges à moins de 4 km. Elle permet de se rendre à Dijon, Beaune, Mâcon et Chalon-sur-Saône.

Il existe également un service de ramassage scolaire accompagnant les enfants au collège de Nuits-Saint-Georges ou vers le lycée de Beaune.

4. Synthèse des tendances d'évolution et des besoins répertoriés

DOMAINE	TENDANCES OBSERVEES	BESOINS REPERTORIES
Evolution de la population	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Solde naturel en diminution, toujours positif traduisant une attractivité du territoire pour des jeunes ménages, ➤ Solde migratoire négatif entre 1999 et 2007, marquant une attractivité plus faible pour des populations extérieures. ➤ Prédominance des familles avec enfants en diminution ces dernières années, ➤ Population active dynamique, en augmentation au cours de la dernière période intercensitaire avec une prédominance des classes ouvrières et des employés marquant la vocation résidentielle de la commune. Plusieurs activités artisanales sont implantées sur le territoire communal. ➤ Plusieurs sièges d'exploitations agricoles sont installés sur la commune de Prémieux-Prissey ainsi que les cales liées à l'activité viticole 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser le dynamisme démographique de la commune par le maintien de l'évolution positive actuelle du solde naturel - Offrir du potentiel d'accueil afin d'obtenir un solde migratoire positif, - Permettre le maintien de l'accueil de jeunes générations sur la commune, synonyme d'un dynamisme démographique, - Prendre en compte le développement de l'activité agricole sur le territoire communal

	POPULATION TOTALE (données INSEE)							PREVISIONS SOUHAITABLES	
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2009	2015	2021
Nombre total d'habitants	313	379	336	332	373	352	480*	540	600
Taux d'accroissement de la population entre deux recensements	21,1%		-11,35%	-1,2%	12,35%	-5,6%	+36,4%	+12,5%	+11,1%
Nombre total de résidences principales	144	130	128	129	141	148	168*	183	208
Taux d'accroissement des résidences principales entre deux recensements	-9,72%		-1,54%	+0,78 %	+9,3%	+5%	13,5%	9%	+13,66 %

* d'après les informations communales

3 5 PC par an soit l'accueil de 7 à 12 personnes par an. Sur une durée de 10 à 15 ans cela représente l'accueil de 100 à 120 personnes soit un objectif autour des 600 habitants d'ici 10 ans.

La population communale de Prémieux-Prissey connaît une augmentation de sa population communale irrégulière depuis 1968. Le nombre de logements croît de manière plus régulière que la population. Aujourd'hui une grande partie du patrimoine a fait l'objet de rénovation et de réhabilitation.

Afin de pérenniser le dynamisme démographique et de le renforcer, en prenant en compte les évolutions conjoncturelles et économiques, il apparaît nécessaire d'envisager une augmentation de la population communale jusqu'à 600 habitants environ l'horizon 2020 et réordonner les actions en matière de planification.

Par ailleurs, plusieurs projets de lotissements sont susceptibles de voir le jour sur la commune, au quel cas l'objectif fixé pour les 10 prochaines années pourrait être insuffisant. Néanmoins avec la période de crise actuelle, ces lotissements se vendront peut-être moins rapidement.

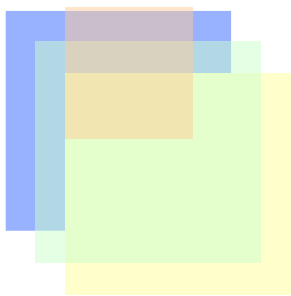
La commune a défini 5,8 hectares de surface potentiellement urbanisable (4 ha de dents creuses et 1,8 ha de zone à urbanisation future).

Avec cette prévision de population et ce potentiellement urbanisable, on estime une densité moyenne de logements l'hectare hors réaménagement foncier. En admettant un taux de réaménagement de 30 la densité moyenne l'hectare est estimée à 10 logements l'hectare.

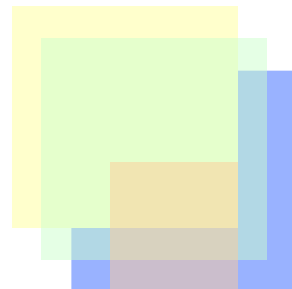
DOMAINE	TENDANCES OBSERVEES	BESOINS REPERTORIES
Evolution du parc de logement	➤ Parc de logements en augmentation régulière afin de permettre l'accueil des nouvelles populations. Une croissance qui favorise le nombre de résidences principales, avec toutefois une proportion de résidences secondaires et de	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la réhabilitation des logements vacants, facteur de cohésion et de dynamisme de la commune. - Offrir une diversité des logements afin d'assurer un renouvellement de la population

	<p>logements vacants équivalentes</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un parc de logements encore majoritairement ancien, mais qui tend à diminuer ➤ Majorité de propriétaires occupants, en progression constante depuis 1990 et un nombre de logements locatifs satisfaisants et stables, ➤ Un potentiel de réhabilitation du fait de logements anciens vacants 	<p>et de favoriser le maintien des habitants en les accompagnants tout au long de leur parcours résidentiel</p>
Evolution du tissu économique local	<ul style="list-style-type: none"> ➤ des activités économiques (loisirs, tourisme, agriculture) éparpillées dans le village ➤ Activité agricole sur le territoire communal dont des vigneron, avec des vergers d'exposition et des caves au sein de secteurs bâtis. ➤ Des exploitations agricoles pérennes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Prévoir des zones d'accueil spécifique pour les activités économiques - Préserver les espaces agricoles : en pérennisant les exploitations actuelles, actrices de la gestion du paysage, › en favorisant l'installation ou la reprise des exploitations par de jeunes agriculteurs,
Equipements et espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ecole en regroupement pédagogique avec Quincey avec une répartition des classes entre les deux communes, ➤ Des équipements publics (garderie scolaire, centre de loisirs), ➤ des espaces publics, 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'accueil de population afin de permettre le maintien des services existants. - Prévoir le développement de nouveaux espaces publics de rencontre sur les bourgs.

<p>Transports et déplacements urbains</p>	<p>➤ Plusieurs voies départementales traversent le territoire communal et drainent le trafic local, voire de transit,</p>	<p>Sécuriser les abords des principales voies de desserte. Lancer l'exension linéaire le long de ces axes et en particulier de la RD 974 classée à grande circulation.</p>
--	---	--



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



1. Occupation des sols

Prémieux-Prissey couvre une superficie de 905 ha. La plus grande partie de son territoire est dédiée à l'agriculture agricole.

Les terres agricoles sont destinées soit à la viticulture soit à la culture céréalière. La viticulture occupe les coteaux et une partie des terrains en plaine. La culture céréalière se trouve exclusivement en plaine et couvrent une grande partie Est de la commune.

De temps en temps Les terres de cultures sont accompagnées par des bois

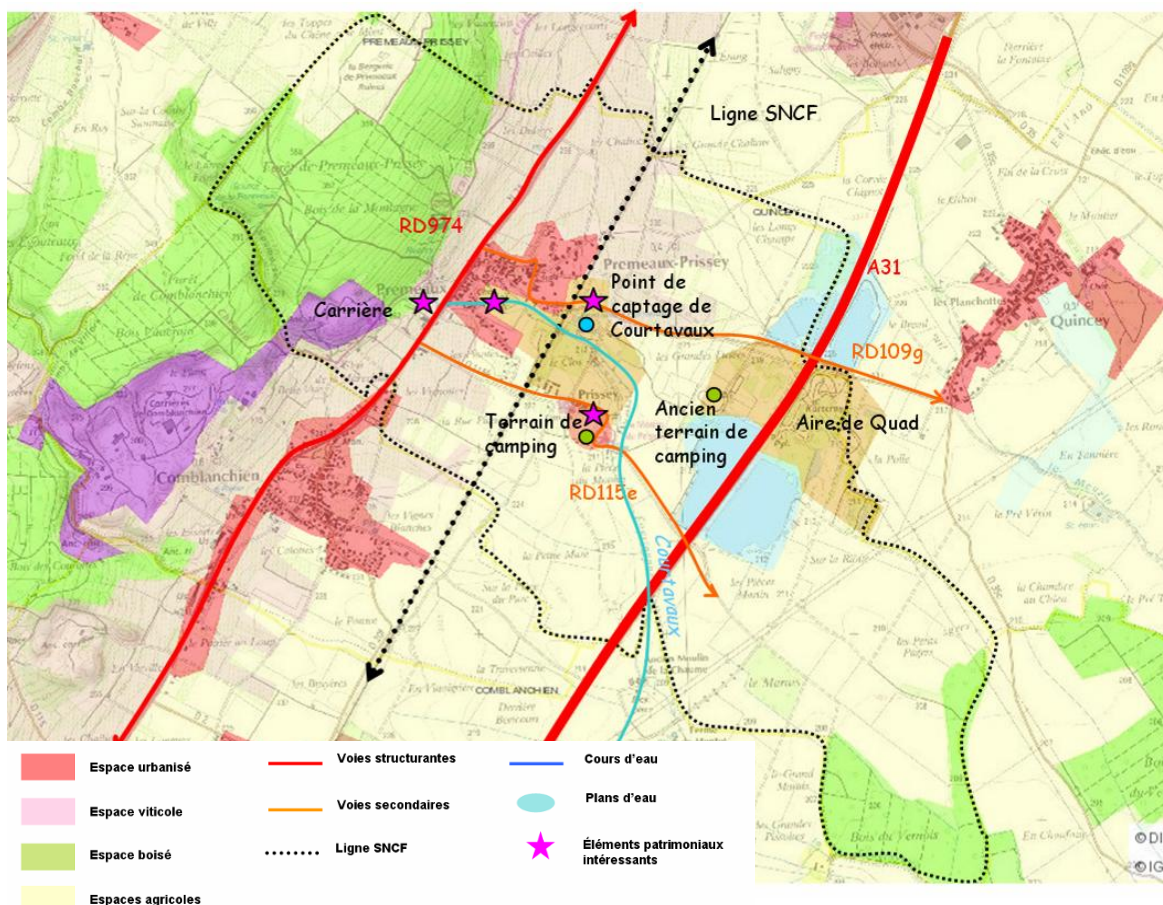
Les bois se localisent l'Ouest de la commune sur les hauteurs des coteaux. Ils sont présents sous forme de petits bosquets sur le reste du territoire communal. Ils permettent de renforcer l'identité des lieux. Ces forêts font parties des composantes naturelles et structurantes dont il convient de préserver au maximum.

Les carrières ne sont plus en activité et aucune réhabilitation n'est envisagée

La zone bâtie se compose des deux bourgs et quelques écarts (le long de la RD974, sur les coteaux). Les bourgs se sont développés dans un esprit d'économie de la zone agricole. Ainsi le bâti ancien est dense et économe en espace. De plus, le développement des bourgs est en partie limité par la présence de la voie de chemin de fer et de la RD 974. Le long de la RD974 le village de Prémieux s'est développé principalement en direction de l'ouest de la commune ancienne voie gallo-romaine réservée aux chars. Prémieux s'étend vers la plaine de Coteaux

La desserte : la RD974 marque la première coupure du territoire, situation amplifiée par son statut d'axe principal de circulation. La voie ferrée est la deuxième coupure sévère les villages en deux et l'A31 la dernière coupure

La RD109g et la RD115e servent de desserte locale.



◆ Les espaces agricoles

Les vignes : La superficie des zones viticoles est de 217,31 ha en AOC :

- 11,99 ha de Côte de Nuits village,
- 11.79 ha de Nuits Saint Georges,
- 46.8 ha de Nuits Saint Georges 1er cru.
- 27.72 ha de Bourgogne Hautes Côtes de Nuits,

Le Bourgogne concerne 100.20 ha, le Bourgogne (Alligoté, Passe-tout-Grains et Ordinaire) à 46.53 ha.

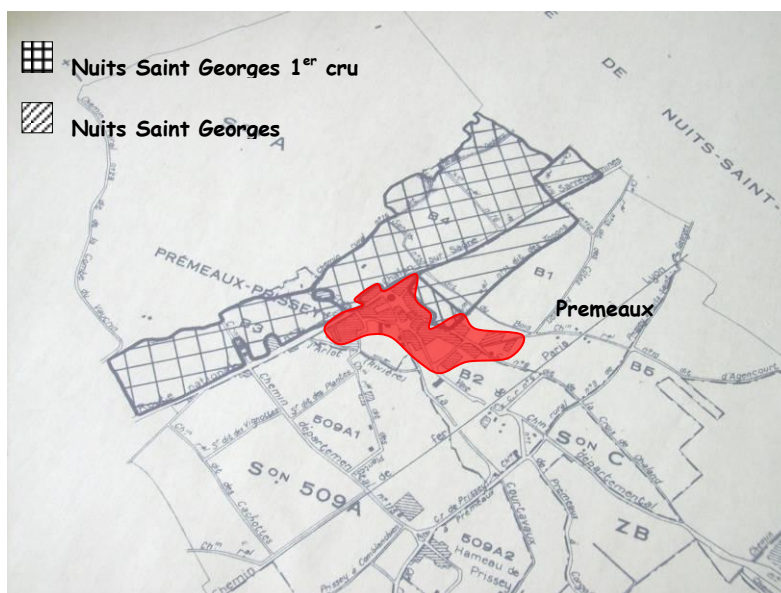
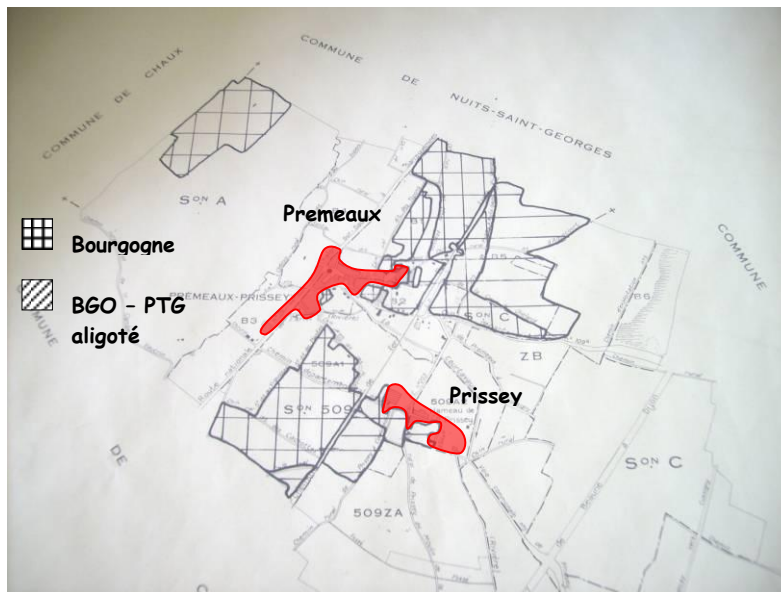
La commune comporte 8 clos sur 9 en appellation Nuits Saint Georges (Clos des Grandes Vignes, Clos de l'Arlo Clos des Argillières, Clos de Saint Marc, des Corvées Paget, des Corvées, des Forêts Saint Georges et la Maréchale).

La mention A.O.C. identifie un produit agricole, brut ou transformé, qui tire son authenticité et sa typicité de son origine géographique

Ne reuses d'en res elles se situent aux abords des espaces bâtis.

C'est une utilisation ou l'enjeu pour la commune de définir des orientations cohérentes et équilibrées entre les besoins de développement urbain et la préservation des bonnes terres agricoles.

Cette classification n'est pas irréversible et ne constitue pas une interdiction formelle de construire. Pour autant l'association des services concernés INAO et Chambre d'Agriculture sera mise en œuvre pour accompagner les orientations.



◆ L'eau une présence appuyée...

Le territoire de la commune est riche en eau.

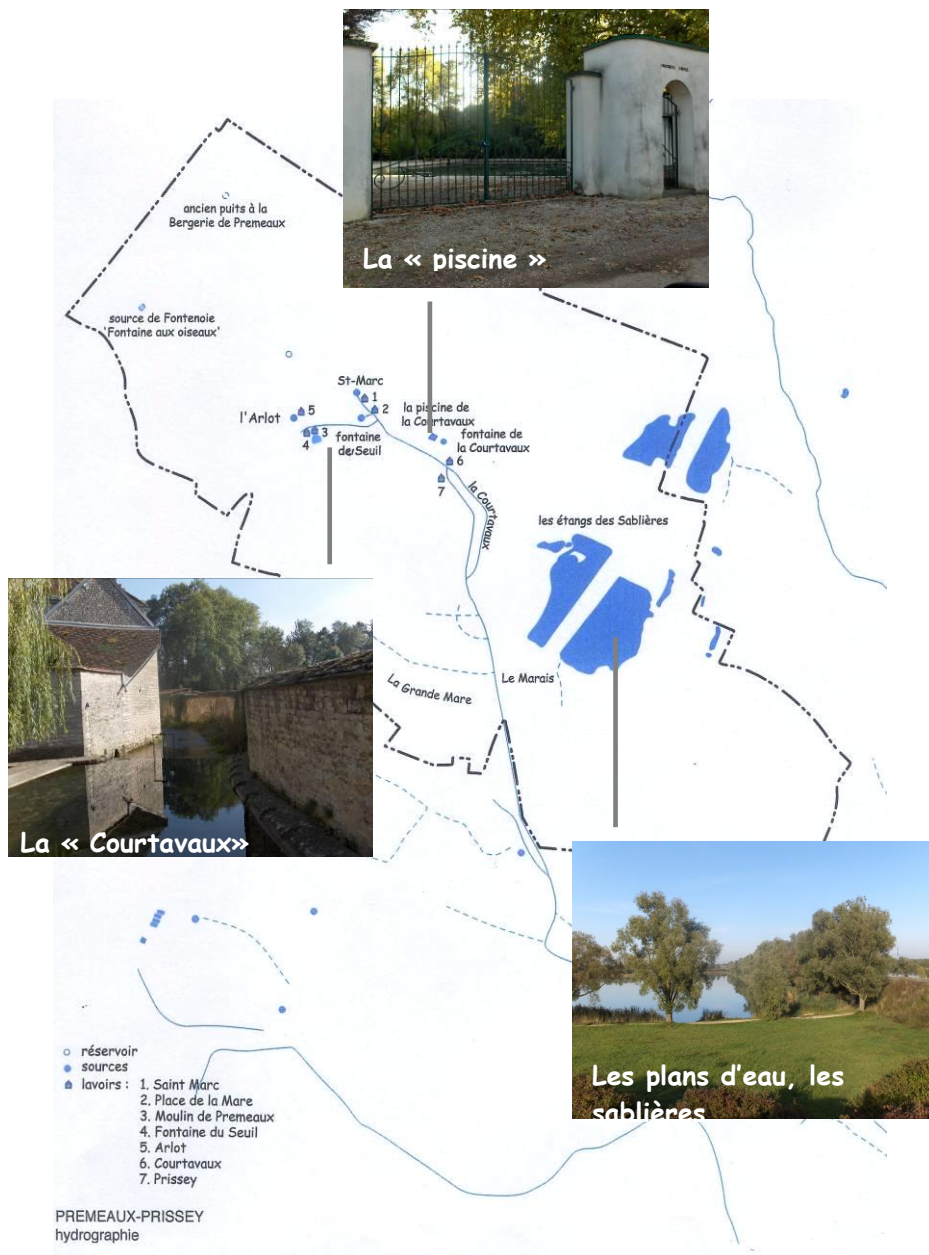
Le bassin « la Courtavaux » est alimenté par 4 sources (l'Arlo, Saint-Marc, le Seuil et la Courtavaux). Ces 4 sources se réunissent et forment la rivière « la Courtavaux ».

La source de Courtavaux :

Autrefois, sur le lieu de cette source, un trou d'eau servait de bain aux lépreux (léproserie Saint-Bernard) et à d'autres personnes atteintes de maladie de peau. Cette mare fut transformée en piscine publique qui ferma ses portes en 1971.

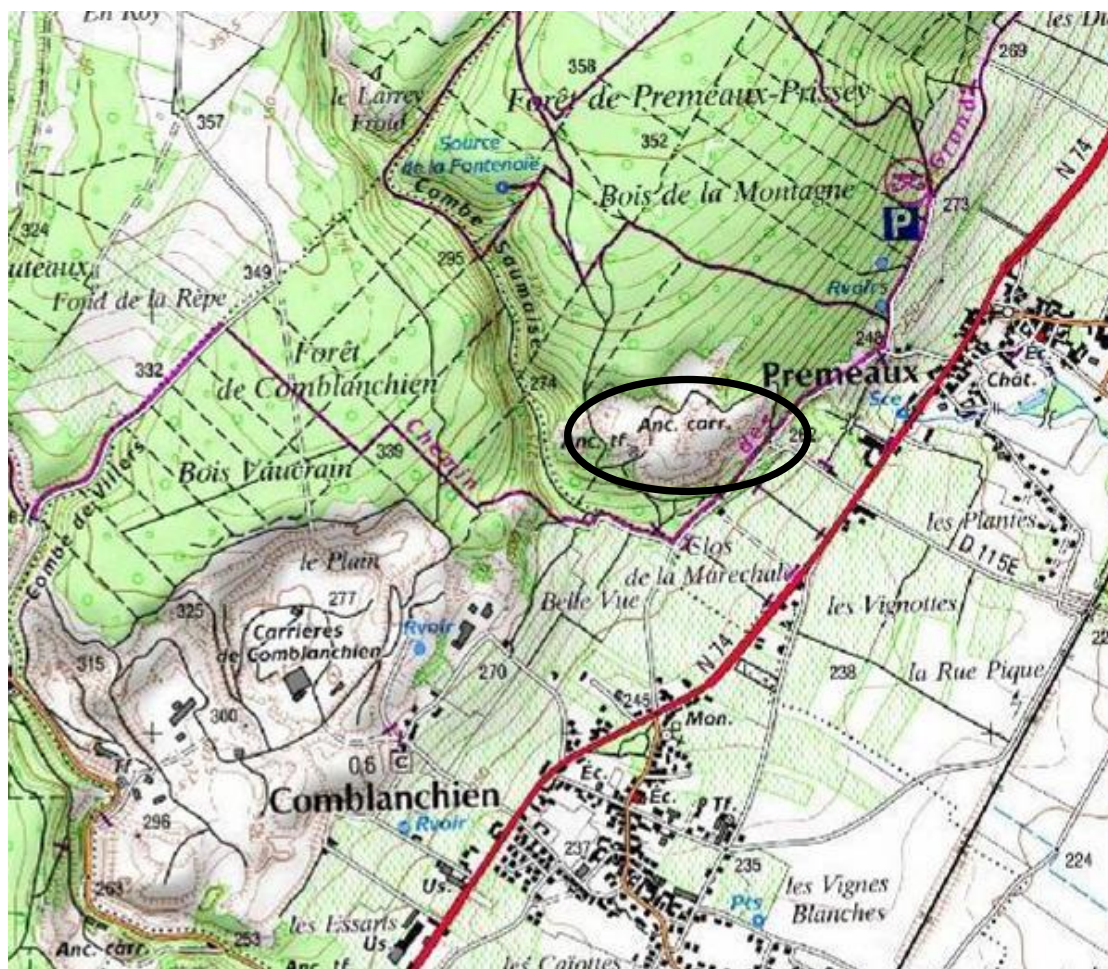
Son eau est thermale : « minérale, sulfureuse, magnésienne et légèrement radioactive ».

Les marais au Sud-Est du territoire communal, assainis au moyen de fossés.



Les plans d'eau : Dans la plaine les saules anciens en exploitation ont été aménagés en plans d'eau de « Saule Guillaume ». Ce site protégé par un aménagement écologique, conserve malgré la fermeture du canal une occupation de loisirs avec le Cross Car Clu.

◆ Les carrières



Le Schéma Départemental des Carrières constitue la base de la politique locale dans ce domaine. Il définit les conditions générales d'urbanisme et prend en compte l'intérêt économique, national et local, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sans les laisser nécessiter d'une gestion ultérieure de l'espace ou en favorisant une utilisation économe des matières premières.

Les carrières de pierre « rose » font partie du bassin carrier de Comblanchien. Sur la commune, l'exploitation est actuellement en régression et au recyclage des terrils et la commune ne possède plus de carrière souterraine en activité.

2. L'urbanisation

♦ Quelques éléments d'Histoire

Prémieux est sous le vocable de Saint-Marcel (pape en 308). Le plus ancien nom de Ore eaux apparaît dans un écrit de l'abbaye de Mareshaus au II^e siècle, PRUMEL (1160). Environ 100 ans plus tard, on trouve Premellis dans le nom du seigneur Guillaume de Premellis, doyen de la collégiale de Beaune (1272).

Prissey est sous le vocable de Saint-Martin. L'ancien Prisseu de l'ancien Prissey apparaît au début du I^{er} siècle de l'abbaye de Saint-Bénigne (1020). Plus tard, la paroisse des terres relève de l'abbaye de Saint-Seine (1220) puis de Premeaux (Charles de Saulx Seigneur de Premeaux. J. de Ferrières).

Historiquement les bourgs se sont implantés à proximité de la ressource en eau. La carte de Cassini met en évidence l'implantation le long de la Cour aux dont le nom est la Bèze. Les étangs autrefois formés par le cours d'eau ont aujourd'hui disparu. Certains secteurs n'ont occupé en son temps encore qu'un des aujourd'hui.



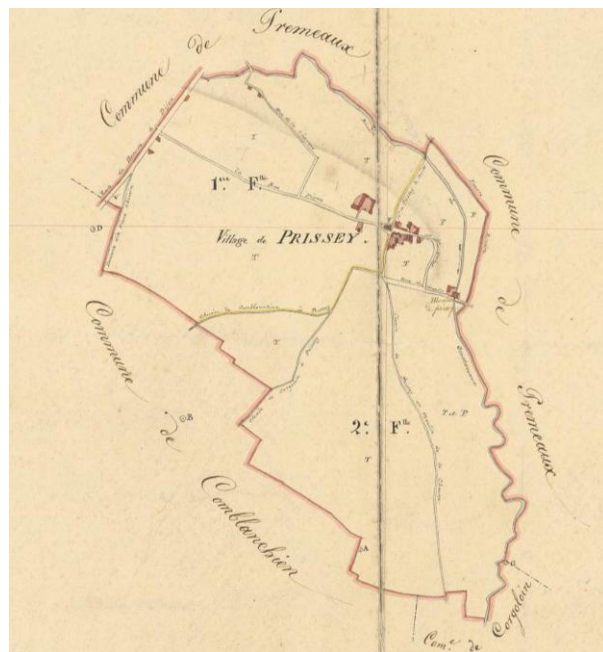
L'espace a été évolué. Par le passé, il occupait une partie des coteaux et s'étendait jusqu'à la plaine enjambant la voie gallo-romaine. Avec l'extension de la culture viticole, les bois ont disparu des coteaux et de la plaine.

Le site est riche en vestiges archéologiques tel que des habitations gallo-romaines ou des vestiges du Bas Empire.

Contrairement à Prissey dont les deux « s » étaient un « ß », le nom de Prémieux n'a pas évolué depuis 1740.

Source : Site Internet du Ministère de la Culture

♦ Genèse de l'urbanisation



A l'origine les 2 bourgs se sont implantés le long du cours d'eau.

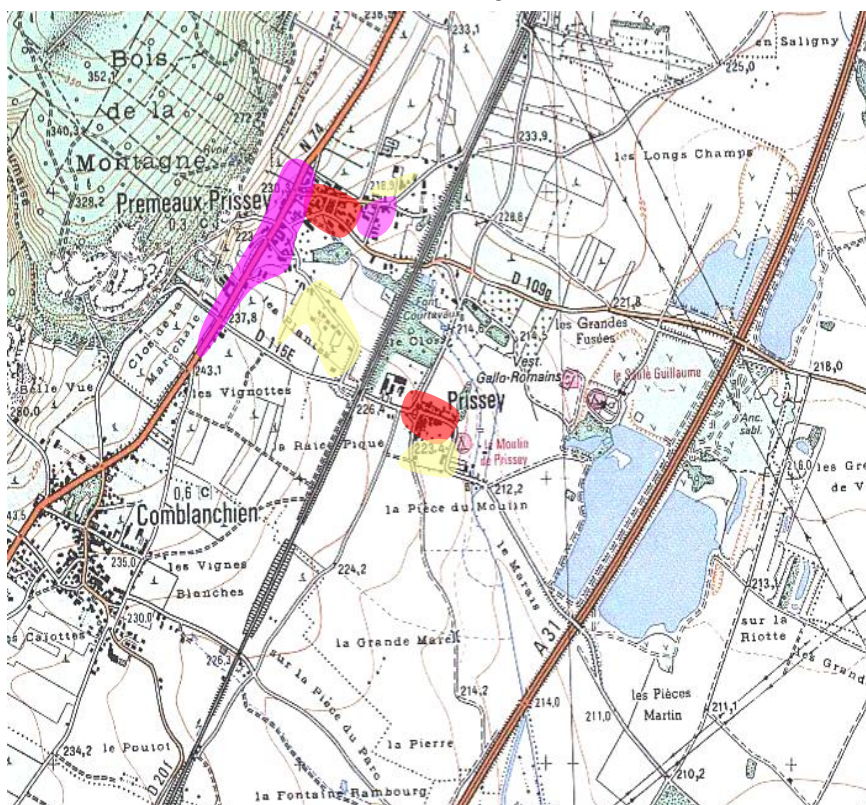
La ressource en eau, abondante dans la commune a donc joué un rôle important dans le choix de la localisation.

Par ailleurs Prémieux s'est implanté le long de la voie romaine l'an 50 ans l'après-Christ. La ressource en eau a donc joué un rôle important dans le choix de la localisation.

Le bourg de Prissey était composé de 2 ou 3 corps de fermes, regroupés autour de la chapelle.

A partir des noyaux originels des deux bourgs, des extensions plus ou moins récentes ont vu le jour.

Au cours du XIX^{ème} siècle, le bourg de Prémieux a connu deux extensions dont la principale



s'est développée de manière linéaire le long de la RD 974. Prissey a connu une extension au cours du XIX^{ème} s.

Puis, plus récemment des constructions neuves se sont implantées sur le bourg de Prissey et aux franges du secteur bâti de Prémieux. L'extension la plus importante s'est développée entre Prémieux et Prissey. En l'absence de la ligne de chemin de fer, cette extension aurait permis de relier les deux bourgs.

■ Noyau originel

■ Extension jusqu'au XIX^{ème}

■ Extension récente

Les constructions récentes sur des loges d'urbanisme sensiblement différentes du bâti ancien. Sur la commune de Prémieux-Prissey, il est possible de les classer en 2 catégories :

- Les constructions insérées dans le bâti existant en exploitant un terrain non bâti
- Les constructions installées dans la continuité de l'existant sur les extrémités des secteurs bâtis

♦ **Analyse de la consommation de foncier naturel et agricole sur les 10 dernières années**

La principale consommation de foncier agricole est liée à la création de nouvelles constructions occasionnelles d'habitat ou d'activités économiques. Cette analyse se base sur une comparaison des photos aériennes de la commune et sur les permis de construire. Des zooms plus précis, sur les secteurs concernés, permettront de rendre évidence les évolutions de l'urbanisation.

Le bourg de Prémieux :



Le bourg de Prémieux a connu peu d'évolution. Les principaux changements concernent la création du lotissement des Leurrey (1,2 ha) et le défrichement de boisements le long de la voie de chemin fer (environ 2500 m²) pour permettre l'implantation d'une activité économique.

La majorité des constructions ayant vu le jour, s'est implantée dans des dents creuses, limitant ainsi la consommation de foncier agricole et naturel

Le bourg de Prissey :



En comparant les photos aériennes de Prissey, aucune évolution n'est à constater. Il n'y a donc pas eu de consommation de foncier agricole ou naturel, ces dernières années sur le bourg de Prissey

L'ensemble du territoire :

Il y a eu peu d'évolution de l'occupation des sols sur la commune de Prémieux-Prissey. Ainsi les boisements présents entre 2000 et 2005 le sont toujours en 2007. Sur le plateau où se concentrent les bois, une partie a été défrichée.

La carrière dont l'activité a cessé ne s'est pas étendue préservant ainsi les bois l'entourant.

Certaines parcelles agricoles ont changé de type de culture mais conservent néanmoins leurs vocations agricoles.



Les différents types de bâti sur la commune

Un bâti ancien et typique :

Les constructions traditionnelles constituent encore aujourd'hui le bâti majoritaire des villages de Côte d'Or et donnent au pays son identité architecturale.

Les constructions anciennes regroupent plusieurs fonctions habitations, stockage agricole directement liées à l'activité agricole. Ce type d'habitat se caractérise par l'organisation du bâti. Il existe cependant une variété de types de construction ancienne :



Le bâti sur cour : Les bâtiments sont en forme de L ou de U. La maison est située au fond de cour et accolée perpendiculairement à un bâtiment annexe ou une dépendance. L'origine de ce type de ferme est à chercher dans le développement d'une exploitation agricole à partir d'une maison "longue". L'organisation de ce type de ferme s'effectue au tour de l'espace central représenté par la cour. On désigne le bâti sur cour composé de plusieurs bâtiments en sens d'un seul tenant et le sur cour constitué de plusieurs bâtiments non mitoyens. Le résultat de ces deux dispositions des bâtiments est le cloisonnement de l'espace central.



Les maisons de maître se caractérisent par leur volumétrie imposante et leur modénature plus riche. Elles sont en retrait par rapport à la rue souvent au lieu de la rue pour être protégées. Elles sont restituées par des murs de clôture, le plus souvent constituées de murs bahuts. Elles se reconnaissent à leurs façades à ordonnance symétrique par rapport à une entrée centrale et s'élèvent parfois sur deux niveaux, sous la pente d'un toit imposant percé de lucarnes. La toiture est le plus souvent à quatre pans en ardoise. L'usage de l'ardoise est un signe extérieur de richesse.



La maison de bourg est en général, une petite construction à la façade plus haute que large. Constituée de deux ou trois niveaux plus combles, leur façades sont composées mais reste de facture assez simple, enduite, elle est agrémentée par les modénatures des encadrements, des chaînages d'angle et des bandeaux et corniches lorsqu'ils sont présents.

OL METRIE L'IMPLANTATION ET ALIGNEMENT D B TI



La majorité des constructions est construite sur le modèle rez-de-chaussée, 1 étage et les combles (R+1+Comble). Ces derniers étant éclairés par de petites fenêtres d'aues alignées sur les baies du rez-de-chaussée. Ceci est dû à l'usage du matériau le plus souvent en pierre.

Certains constructions se distinguent par la présence d'un étage coiffe dans certaines maisons de maître ou certaines fermes.

L'implantation des constructions dépend en partie des reliefs et du climat. Le relief des coteaux ou de la plaine de Prémieux-Prissey ont beaucoup influencé l'alignement des constructions. Ainsi les constructions installées sur les pentes des coteaux sont perpendiculaires aux lignes de niveau afin de ne pas laisser l'écoulement des eaux de pluie. Ainsi des bâtisses sont alignées sur rue tandis que d'autres sont parallèles à la voirie selon l'orientation de la rue par rapport à la pente. Afin d'économiser le plus d'énergie possible les façades exposées au Nord sont souvent en pierre ou en terre cuite et celles-ci sont généralement de petites tailles notamment pour réduire la déperdition de chaleur.

L'alignement des constructions par rapport à la voirie dépend en grande partie de leur implantation. Les constructions alignées sur la rue le sont soit par leur pignon soit par leur façade.



Beaucoup de constructions sont construites en retrait de la voirie mais le plus souvent l'alignement est restitué par un mur bahut. Ces murets entourant les bâtisses sont constitués de pierres locales apparentes.



Maison avec usoir

Les constructions ne possédant pas de murs d'enceinte sont le plus souvent séparées de la route par de simples usoirs. Correspondant à un recul du bâti individuel (front de la rue) d'environ 3 à 7 mètres de la chaussée, l'usoir désigne l'espace libre d'usage privé, mais ouvert sur la voie et généralement de propriété publique, ayant vocation à servir de zone d'entrepôt pour le bois de chauffage, éventuellement des véhicules (charrettes) et outils de labours. Jusqu'au début des années 1970, il servait également d'emplacement

au fumier. La taille du tas, variable suivant la quantité de bétail, était alors un signe de réussite économique. Cet usage est aujourd'hui disparu, vu la modernisation et la concentration des activités agricoles, et l'espace libéré est généralement engazonné ou utilisé comme parking.

Que ce soit son implantation ou sa forme, le bâti rappelle l'édifice agricole du village. Ainsi sa occupation agricole transparaît dans le bâti et dans les espaces naturels.

Certaines constructions sont alignées directement sur la voirie sans séparation créée par un usoir ou un muret.



Maison sans usoirs

MATERIAUX ET COULEURS



Les constructions anciennes possèdent majoritairement une toiture en terre cuite. Seules les propriétés les plus riches utilisaient l'ardoise pour leur toiture à l'époque du Château de Prémieux. Cette unité dans les matériaux des toitures donnent au secteur bâti son homogénéité et son caractère. Par ailleurs, l'emploi de matériaux locaux facilite l'intégration paysagère du bâti en utilisant les éléments que ceux résistent dans l'environnement. Ainsi le secteur se fond dans son décor.

L'utilisation de ces matériaux par l'adhésion de la commune non seulement à un style architectural local, dicté par les ressources locales, mais également à un mode de vie.



Les façades sont de plusieurs types :



Pierres apparentes et jointoyées



Façade et encadrement enduits



Enduit mettant en relief les encadrements en pierre

Certaines sont enduites faisant ressortir les encadrements des baies en pierres de tailles laissées apparentes. Certaines encadrement sont aussi constitués d'enduit. Le plus souvent en surépaisseur dans une teinte plus claire que l'enduit de façade les faisant ressortir.

D'autres sont en pierres apparentes et jointoyées. Ce sera en de la façade en de quelques années « à la mode » et il se retrouve fréquemment dans les vieilles constructions rénovées. Les pierres des constructions donnent à la zone bâtie un aspect minéral favorisant son intégration dans son environnement.

Les tons des façades varient en fonction de leur ancienneté et des matériaux utilisés. Les couleurs originelles couvrent une palette du gris au beige clair en passant par le blanc cassé. Ces tons font partie des caractéristiques de l'architecture locale et par conséquent l'identité de la commune. Il serait intéressant que les différentes constructions et rénovations respectent cette palette de couleur.

Les baies : les fenêtres, les portes...



Lucarne à la capucine



Encadrement en pierre de taille



Baies ordonnancées

L'encadrement des baies est le plus souvent en terre cuite ou en calcaire. Lorsque celui-ci est recouvert d'enduit, l'enduit utilisé est plus clair que la couleur de la façade et en surépaisseur faisant ainsi ressortir les baies.

D'une manière générale les baies sont plus hautes que larges et en un seul éclairage des pièces et pour des raisons économiques.

C'est aussi pour les grands porches et les larges ouvertures des étables les linteaux en bois beaucoup moins coûteux.

L'agence en des baies sur les façades permet souvent de savoir quelle était ou quelle est la fonction d'une partie d'un bâtiment. L'élément d'une grande enfilade avec un porche en anse de panier avec un linteau en bois ou en arc surbaissé. A cela s'ajoute une porte destinée au passage des hommes.

La paroi occupe donc d'habitude l'espace de au moins une porte et une fenêtre.

Les baies des différentes parties de la construction sont parfois ordonnancées. Elles s'organisent alors autour d'un axe de symétrie centré sur la porte d'entrée de l'habitation. Ceci est particulièrement marqué dans les maisons de maître.

Les toits présentent également des ouvertures. Il y a beaucoup de châssis de toits mais aussi des gerbières et des lucarnes à la capucine.

Les gerbières permettaient de stocker dans les combles différentes denrées. Ce type de baie se trouve à la limite entre le toit et le mur le soutenant et coupe la gouttière.

Les portails et les clôtures :



Les propriétés les plus importantes possèdent des portails à pilastres dont les grilles sont en fer forgé. Ces éléments étaient des signes distinctifs de richesse et donnaient de l'importance à la construction.



Autant dans les champs que dans les secteurs bâtis, les limites parcellaires sont matérialisées par les murs et murets. Constitué principalement de pierre locale apparente jointoyée, la couverture des murets varie avec une prédominance des sommets arrondis en enduit. Beaucoup de ces murets ont disparu. Participant au caractère de Prémieux-Prissey, il serait souhaitable de conserver les murets existants pour en reconstruire certains présentant un intérêt particulier.

Une partie du bâti ancien a été rénové en adaptant les constructions aux attentes actuelles. Cette reprise du bâti ancien met en valeur la qualité architecturale locale et redonne vie à un bâti perdant de sa valeur.

D'autres éléments plus rares caractérisent le bâti local :

- La présence en façade d'un **escalier** est généralement le signe de la présence d'une cave sise sous l'habitation. En effet, la composition du sol ne permettant pas toujours d'enterrer la cave celle-ci était semi-enterrée ou non enterrée.
- Les **toitures vernissées**, au même titre que les toitures en ardoise sont des signes extérieurs de richesse. Ces tuiles sont mêlées aux petites tuiles plates de bourgogne formant souvent des formes géométriques. Il est important de prendre en compte ce type de caractéristiques dans le règlement du PLU afin de préserver ces éléments qui participent au caractère local.



La commune de Prémieux-Prissey possède encore un potentiel de réhabilitation à mettre en valeur pour favoriser sa reprise. La commune connaissant une certaine pression foncière, il est possible de réintégrer les réhabilitations en limitant l'ouverture de nouvelles constructions.

Et un bâti récent si différent...

Quelques constructions récentes sous forme de pavillons sont implantées dans les deux bourgs.





Une implantation la plus souvent en milieu de parcelle qui diffère des caractéristiques du bâti traditionnel, souvent en bord de voiries. Il y a cependant de plus en plus d'options réfléchies. Des choix de coloris ne respectant pas toujours les usages locaux ne favorisent pas l'intégration de ces constructions dans l'existant. Les logiques liées à l'usage agricole et une gestion économique de l'ensemble des ressources ont en partie disparu. Ces constructions ont une occupation d'habitat.



Quelques exemples à éviter :



Actuellement la couleur de cette construction tendant vers le saumon dénote dans le bourg de Prémieux. Avec le temps celle-ci devrait se patiner et ainsi mieux s'intégrer.

Néanmoins l'absence de la construction respecte l'architecture locale. Néanmoins l'alignement avec la rue aurait favorisé une meilleure intégration dans le tissu bâti ancien.

Dans le cadre de la rénovation du bâti ancien, il est important de respecter la palette des couleurs du bâti local. Dans certains cas, les caractéristiques du bâti rural traditionnel ont été oubliées. Les constructions sans rénovation s'intègrent plus ou moins dans l'existant :

L'enduit de façade rouge ocre dénote dans le paysage plutôt minéral de Prémieux-Prissey.

A cela s'ajoutent des lucarnes rayonnantes rayonnantes sur le toit. Le plus souvent les lucarnes sont à capucine sur la commune, ce qui accentue les différences au sein même de la construction.



Le bâti économique :

Il serait souhaitable que le bâti économique (agricole ou autre), respecte également certaines règles afin de favoriser son intégration soit dans le paysage soit dans le tissu urbain.

En effet, plusieurs bâtiments économiques sont présents dans le bourg de Prémieux et ro en a ec l'harmonie du secteur .



Le lanc es roscr re dans les cons ruc ons u'elles so en oca on écono ue ou d'ha a . Sur la co une les en es son r s nérales ue ce so our la façade ou la toiture.

Af n de fa or ser l'n égra on a sag re de ces cons ruc ons l sera souha a le de ré or un aménagement paysager.



Cer a ns en s s'intègrent plus facilement dans le paysage grâce au respect des teintes locales. En effet, toutes les constructions présentes une teinte de toiture plus foncée que la façade. La toiture est majoritairement en terre cuite (dégradé de rouge à brun) et

les façades ton pierre (du beige au gris)

Conclusions :

Ces exemples seront à prendre en compte lors de la rédaction du règlement afin de préserver le caractère radicalement différent du village et de renforcer l'identité locale.

Un bâti ancien très présent possédant une identité forte. Prémieux-Prissey situé sur la côte viticole s'est approprié des spécificités caractérisant le bâti viticole.

La vocation viticole de la commune sera également renforcée par l'implantation des bâtiments et leur forme.

Le développement des logements différenciés s'inscrira de façon plus ou moins harmonieuse dans l'existant. Il en est de même pour les rénovations et les nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques locales d'urbanisme et des spécificités de l'identité architecturale.

Enjeux dégagés de l'analyse des composantes des bourgs :

- ◆ Préserver l'architecture locale
- ◆ Favoriser à travers le règlement le respect des caractéristiques locales
- ◆ Encadrer le style architectural des rénovations et des nouvelles constructions
- ◆ Préserver l'usage agricole qui équilibre les différents secteurs bâtis

3. Les éléments remarquables du patrimoine

La loi Paysage du 8 janvier 1993 (Loi n°93-24 - art. 3) permet aux collectivités territoriales d' den f e e de ro éger des élé en s du ar one naturel e . La lo r an s e e a a de 2003 a er s d' é endre ce d s os f l' ense le des co ones e no a en les communes rurales.

L'ar cle L123-1-7 ré se ue les docu en s d'ur an s e do en n égrer la réser a on de la ual é des a sages. Ce alnéa er e d' *identifier et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection*».

Les communes peuvent protéger les éléments du paysage et du bâti : haies, mares, clôtures, la ors de eures ourgeo ses La co one sou e la l s e des élé en s uelle souha e protéger à enquête publique puis l'approuve en Conseil Municipal. Tous les travaux sur ces éléments sont alors soumis à un permis de démolir pour le bâti, et à déclaration préalable pour les élé en s du a sage au or sa ons dél rées ar le a re ou l a l'ar cle L. 2-2 modifié par la loi Paysage).

Les travaux sur ces éléments doivent faire l'objet, soit d'une déclaration préalable, en application des articles R.421-17 et R 421-23 du Code de l' r an s e so d'un permis de démolir en a lca on de l'ar cle R. 21-28.

La commune compte de nombreux éléments relevant des espaces publics, du patrimoine ur an e a sager u fon le ar one . A ra ers la dé arche d'n en a re la co one a den f e r les élé en s alor san le a s c' es d' re des élé en s s e a sagers ar c an l' den é soc ale arch ec urale e historique de la commune.

L'o ec f de ce n en a re n' es as seule en la ro ec on du ar one as auss de fare rendre consc ence aux ha an s de la r chesse de leur ar one e de l' n ér l' en re en r et à le conserver.

Pour plus de clar é ous les élé en s n' on u re s gnalés sur les d fféren es car es. Cela eu aller d'une erre scul ée dans la fa ade d'une a son une a son co l e. Cela eu re aussi bien des éléments du bâti que des éléments naturels.

Article R. 421-17° du Code de l'Urbanisme (extrait)

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

(...)

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123 -1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. »

Article R. 421-23 (extrait)

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

« **Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :**

(...)

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

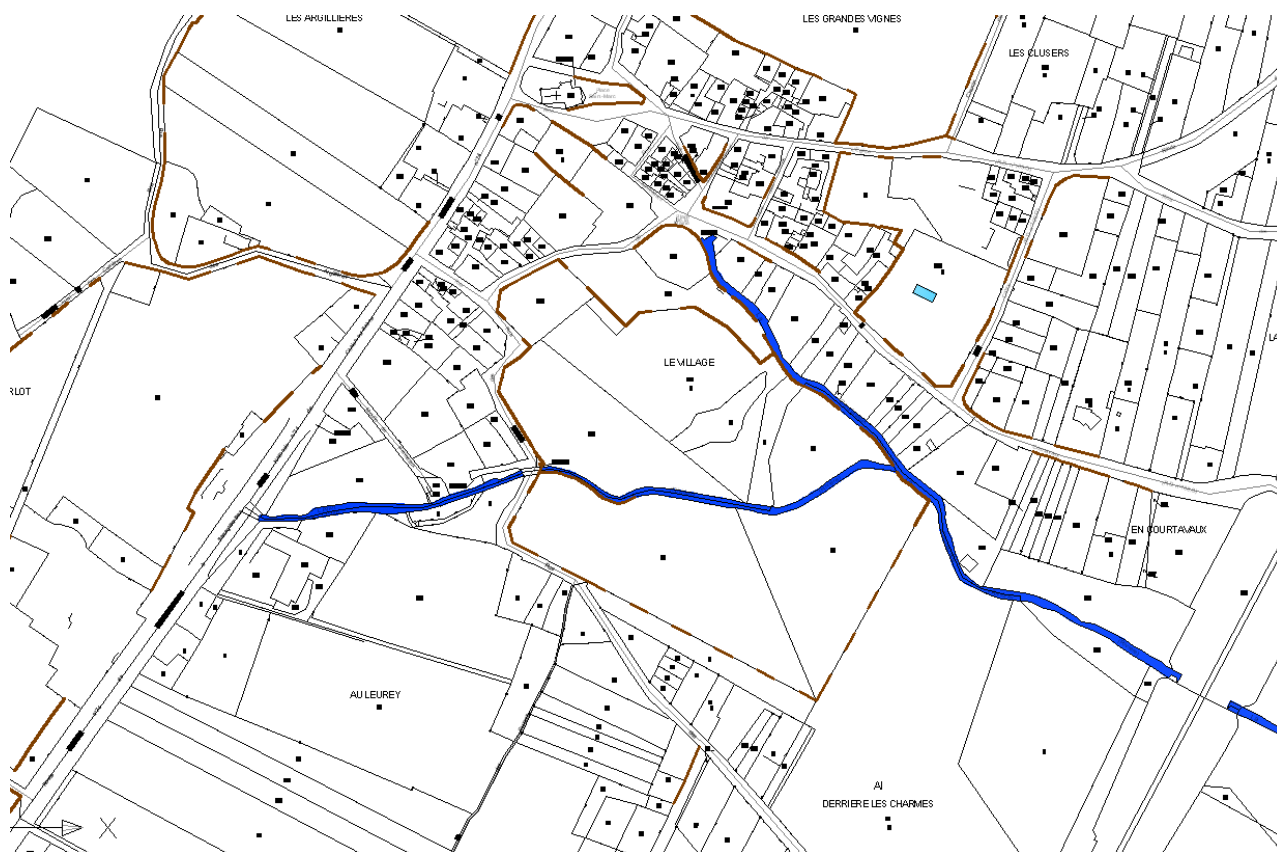
Article R. 421-28 (extrait)

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

« **Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :**

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1... »

a. Les murets



La commune de Prémieux-Prissey possède un patrimoine impressionnant de murets, Des **murets traditionnels** en pierre, délimitant le parcellaire et marquant la séparation entre l'espace public et l'espace privé. Ils sont reliés en ensembles et jouent un rôle important dans la structure du village. Prémieux-Prissey se trouvant au pied des coteaux pentus, les murets servaient de soutien pour les terrassements, facilitant ainsi une construction étagée où il était difficile d'installer des cultures.

Par ailleurs, les clos du vignoble sont également délimités par des murets. La préservation des murs des clos fait partie de l'objectif de la commune de s'inscrire dans le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO donc pourra faire l'objet de la commune.

Dans les bourgs, les murets participent aux charmes du secteur bâti rappelant le passé de la commune.

Les prescriptions

Extraits de : « restauration et construction de murets, cabotes et ouvrages hydrauliques dans le site classé de la Cote Méridionale de Beaune »

Les murets et murs de clos

Comment les entretenir et comment en reconstruire ?



La végétation, qui à première vue maintient un mur par ses racines, est à couper soigneusement. Les arbres et arbustes sont dévitalisés puis ôtés, sans déraciner leurs souches. Les plantes grimpantes sont coupées et laissées en place. Les parties ravinées du sol sont relevées à l'aide des grâs. A l'aide d'un arceau les arêtes déclinées ou effondrées y compris le chaperon, sont remontées et consolidées, en évitant de soulever les assises supérieures.

Pour construire un muret en terres sèches le creusement d'une tranchée d'une trentaine de centimètres de profondeur est nécessaire afin de le fonder sur un sol plus stable. Pour assurer l'efficacité du muret les premières assises sont à poser avec beaucoup de précautions, très bien calées, sans rajout de terre. La terre se tasse ou est évacuée, et ne remplace jamais un calage en pierre. Les assises suivantes sont posées en respectant une largeur de mur régulière - 30 à 50 cm - puis calées à l'aide d'éclats.

Pour construire un mur à l'année le creusement d'une tranchée profonde hors gel au moins 60 cm- est indispensable. Cette fondation coulée en béton, légèrement armée, empêche ultérieurement le muret de se déformer aux premiers tassements ou aux gelées importantes. Tous les mètres, fer vertical piqué dans le béton lie le muret à la fondation. Le muret peut être maçonné en pierres sur toute son épaisseur ou en deux parements remplis de bétons avec quelques pierres en boutisse. La pierre doit être posée horizontalement avec ses strates apparentes. Un joint vertical tous les dix mètres est prévu pour éviter les fissures provoquées par la dilatation.



Comment les protéger et comment les couvrir ?

Les angles et les extrémités peuvent être consolidés par un montage formant chaînage. Ce chaînage est composé de pierres plus importantes, brutes ou grossièrement équarries, formant

une harpe et liaisonnant le muret sur toute son épaisseur. Une grande pierre placée aux angles, rappelant les chasses-roues, peut éviter au matériel roulant de s'en aller rocher.

La dernière courure d'un mur en pierres sèches est le hérisson soigneusement constitué de pierres dressées autobloquées formant un chaînage de poids. La dernière assise du muret peut être posée légèrement en redents permettant de caler la pose des pierres dressées. Ce hérisson peut être doublé en hauteur si la pierre utilisée est de petit calibre.



La courure d'un mur a été faite de référence égale en maçonnerie, constituée de laves (pierres plates délitées) superposées et inclinées vers le côté extérieur ou aval d'une parcelle. Ce chaperon maçonné peut être remplacé par une dalle en pierre brute couvrant la largeur du mur ou par une pierre taillée, à pente unique ou à double pente scellée et jointoyée.

Les murets de soutènement

Comment les entretenir et comment en reconstruire ?

La végétation, qui à première vue maintient un mur par ses racines, est à couper soigneusement. Les arbres et arbustes trop proches sont dévitalisés puis ôtés, sans déraciner leurs souches. Les sections ravinées du sol sont remblayées avec des gravats. A l'aide d'un arceau les arêtes déstabilisées sont consolidées, en évitant de soulever les assises supérieures. Les tronçons de mur avec un fruit sortant trop important - faux aplomb - sont à déposer puis à remonter.



Pour construire un muret en pierres sèches, le creusement d'une tranchée avec un fond légèrement incliné est indispensable. Les premières assises sont également à poser légèrement inclinées, très bien calées, sans rajout de terre. Le mur d'une largeur de 30 à 50 cm et les assises supérieures doivent en résulter de ou en ou ce enclinaison. Les assises assises chargées sont calées à l'aide d'éclats. La terre arrimée est régulièrement remblayée de terre drainante et tassée sur des épaisseurs de vingt centimètres.

Dans le cas d'un mur construit en calage sans fruit le onage incliné vers l'arrière est indispensable. Cette technique empêche les pierres de glisser hors du mur par gravité. Ce n'est pas la poussée l'arrière est augmentée. Le muret incliné est donc remplacé par un mur de poids, plus épais 50 à 70 cm - . L'emploi de grandes dalles garantit une meilleure stabilité.

Comment en construire autrement ?

Pour la construction d'un mur de soutènement en maçonnerie, une fondation profonde est indispensable au moins 60 cm - . Cette fondation peut-être réalisée en béton armé ou, pour les ouvrages de moindre portée l'ancienne colonne de pierres scellées dans un mortier. Des armatures verticales piquées dans le béton peuvent lier la fondation au noyau du muret. Les assises sont maçonnées au mortier à la chaux et sable local- surtout pour

la face apparente du muret-. Des chantepleures ou barbacanes sont aménagées pour faciliter l'écoulement des eaux de ruissellement.

Dans les terrains forés oussés pour les murs de grande hauteur l'emploi d'une technique moderne en béton est préférable. Ces murs de soutènement, composés de semelles, sont en outre armés de renforts spécialisés. Dans le cas où la parcelle en aval appartient à un autre propriétaire la semelle doit être réalisée sur le terrain à son profit. C'est le poids de la terre sur cette semelle qui évite le déversement. Le parement en pierres peut être maçonné ultérieurement ou servir de coffrage au béton.



Si la parcelle en aval du mur à construire appartient au même propriétaire ou s'il s'agit d'un lotissement, la semelle doit être réalisée en aval du mur.

Dans tous les cas, cette semelle doit être hors gel et calculée pour résister aux poussées des terres en amont. La partie hors sol peut être aménagée en rigole avec une finition en pierres scellées. Ces ouvrages performants doivent être conformes aux règles de l'art avec des joints de dilataion des chantepleures et un drainage pour évacuer les eaux de ruissellement.

Carte des murets



b. Autres éléments du patrimoine

3 sites de la commune sont définis au titre de la loi relative à la mise en œuvre du patrimoine naturel : ils sont :



Le Parc du château sur les parcelles 72, 151 et 150 a, b et c. il constitue un poumon vert au cœur du bourg et rappelle le lien étroit que la commune entretient avec son lieu naturel. Ce parc est bordé par l'Arle et la Cour aux le rendant très agréable. En terme de prescription, il faudrait veiller à la préservation de la végétation notamment arborescente et en particulier les ripisylves bordant les deux cours d'eau.



L'Arboretum est également un parc arboré occupant la parcelle n°58 au lieu-dit « en Courtavaux » le long du cours d'eau du ruisseau de la Cour. Ce parc présente une diversité d'espèces végétales. Il a été créé avec l'aide des enfants de la commune. Il s'agit à la fois d'un outil pédagogique et de valorisation de la biodiversité. Les responsables s'engagent à réaliser des coupes d'entretien et à assurer le renouvellement des arbres en mauvais état.

Aux abords de l'arroyo se trouve un site comptant **plusieurs sources** réparties sur les parcelles n°57 et 60 à 63. Autrefois, sur le lieu de ces sources, la « Cour aux fontaines » servait de bain aux lépreux (léproserie Saint-Bernard) et d'autres personnes atteintes de maladies de peau. Cette mare fut transformée en 1945 en piscine publique qui ferma ses portes en 1971, devenant propriété privée. Son eau est thermale : minérale, sulfureuse, magnésienne, et légèrement « radioactive ».

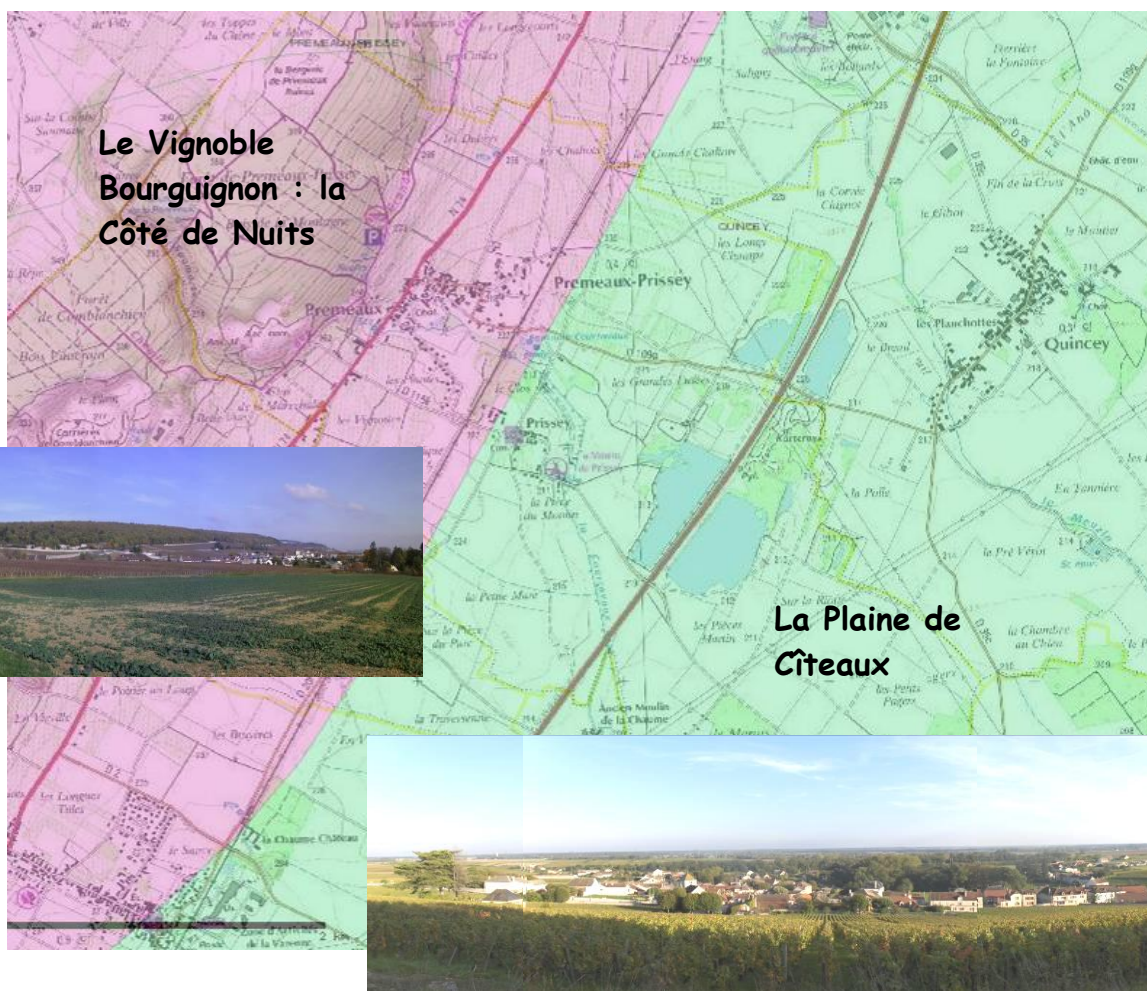
Les gaz rares comme l'hélium la rendent onctueuse. Les chlorures et les sulfates lui confèrent une propriété laxative. De 1927 à 1970, cette eau fut vendue en bouteilles. Elle viendrait du Massif central.

Ces sources pourraient être valorisées en défrichant les terrains concernés et en assurant une signalisation du site. La réouverture de la piscine serait une bonne vitrine pour la valorisation des sources. Il serait également souhaitable de limiter les pollutions des sources en évitant la création d'assainissement au nom ou de tout autre dispositif susceptible d'altérer la qualité de l'eau.

4. Environnement naturel

« Un pays de caractère » : Partagé entre les coteaux, qui culminent à 600 m, connus pour leurs crus et leur pierre marquée par la culture céréalière jusqu'à la forêt de Cîteaux, le pays a su forger son identité propre.

a) 2 Entités paysagères :

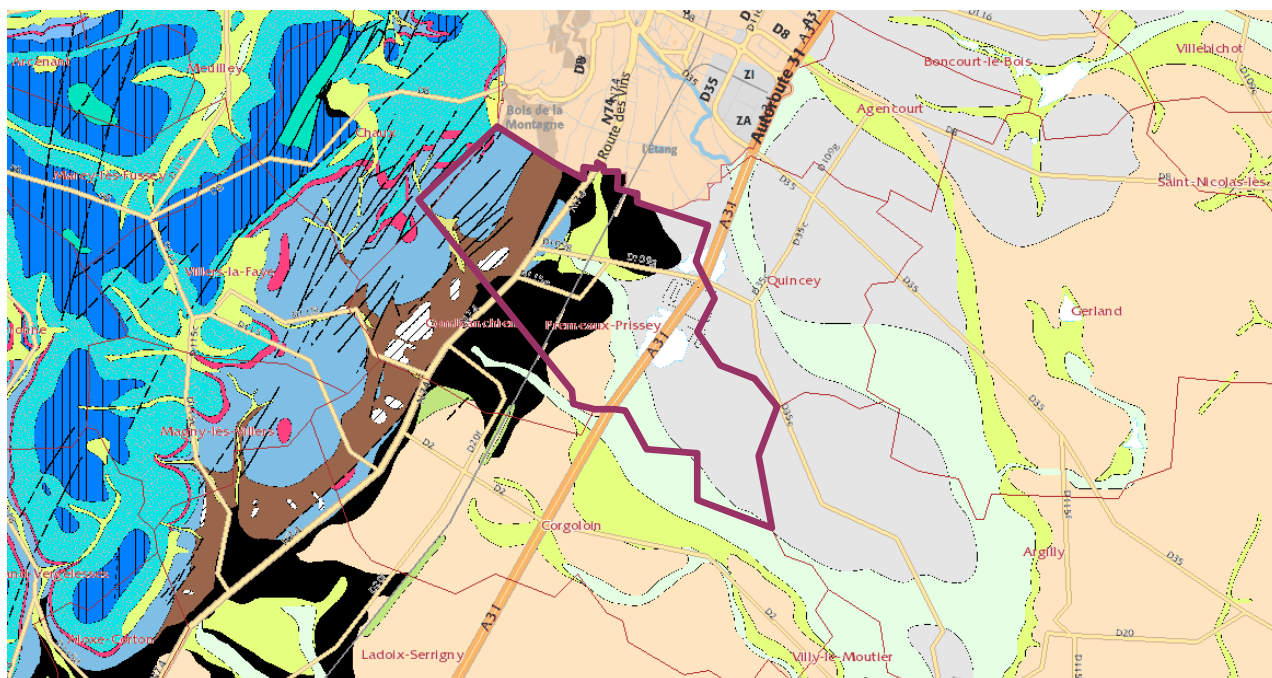


La Côte viticole, un érosion versant qui s'assèche vers le sud en descendant des eaux calcaires de la montagne vers la plaine alluviale de la Saône. Éboulis, cailloutis et limons le tapissent, donnant un sol bien drainé propice à la viticulture. Sur la côte de Nuits, le relief est plus rigoureux, les coteaux sont sculptés dans le calcaire des falaises qui forment la crête. Les bois descendent assez bas, laissant une étroite bande aux vignes.

La Plaine de Cîteaux, paysage de plaine boisée qui se caractérise par de vastes massifs forestiers ouverts sur de grandes claires cultivées des fonds humides.

b) Structure géologique

Contexte physique :



▼ Projet : Côte d'Or

Depôts anthropiques et remblais divers

Eboulis et glissements de terrains

Limons des plateaux et recouvrement à silex

Colluvions diverses

Oolithe ferrugineuse (Oxfordien moyen-sup.)

"Dalle nacrée", marnes et calcaires à Digonella, à Rhynchonella, oolithiques, bioclastiques et à polypiers (Callovien inférieur).

Lacs, étangs, cours d'eau

Alluvions récentes, argilo-limoneuses parfois graveleuses

Terrasse argilo-limoneuse de Saint-Usage

Alluvions anciennes indifférenciées, argilo-limoneuses, parfois avec chailles

Formation de Saint-Cosme (marnes fluviolacustres varvées)

Dépôts argilo-limoneux, sables et graviers du Villafranchien

Calcaires grenus bicolores - "grenu inférieur" (Bathonien terminal).

Calcaires massifs à faciès "comblanchien" (Bathonien sup.)

"Oolithe blanche" : calcaire oolithique (Bathonien)

Eboulis ordonnés cryoclastiques et colluvions diverses

A l'ère secondaire (-265/-65 millions d'années), l'ensemble de la région était submergé.

Une succession de différents dépôts successifs se sont déposés au cours de cette période.

A l'ère tertiaire (-65/-1,8 millions d'années) les contrecoups de la surrection des Alpes et du Jura se sont manifestés sous la forme d'une poussée vers le Nord-Ouest.

Les masses sédimentaires peu plastiques, étendues sur un socle sous-jacent, lui-même très rigide, se sont mal comportées sous l'effort de flexion et se sont alors compartimentées, faillées et souvent dénivelées.

L'accident géologique majeur reste la ligne de fracture, qui s'étend selon une direction NE/SO. **Elle a généré les plateaux calcaires bourguignons et l'effondrement conséquent de la plaine de la Saône.**

A l'ère quaternaire (-1,8 millions d'années), l'alternance de phases humides et sèches dans la région a provoqué l'érosion des compartiments élevés et le remblaiement partiel de la plaine d'effondrement par les débris et cailloutis en provenance des parties plus élevées.

Des sables et graviers constituent ainsi les plaines alluviales traversées par les rivières.

La diversité géologique génère, en surface, celle des sols. **De la nature de ces derniers dépendent le couvert végétal, forestier ou agricole avec, pour résultat, une palette de paysages.**

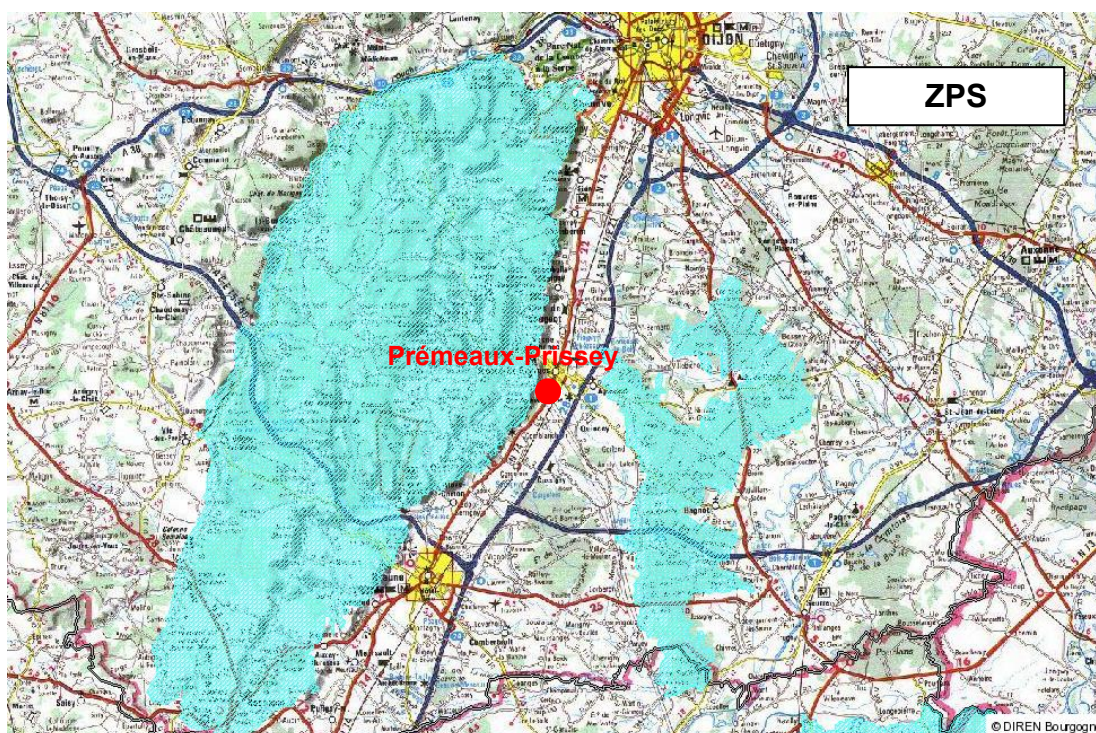
5. Sites naturels remarquables

Les sites Natura 2000 évaluable au plan national n'ont pas de portée réglementaire. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'ils recensent constituent un enjeu environnemental de premier ordre pour la commune pris en compte dans le Plan Local d'urbanisme.

En effet, les documents d'urbanisme doivent intégrer ces enjeux durant leur élaboration afin de ne pas en rajouter d'incidence sur la faune et la flore locales. Le zonage du Plan Local d'urbanisme veillera à limiter son extension pour ne pas porter préjudice au milieu naturel. Les parties actuellement urbanisées sont éloignées des zones de protection naturelles. Le PLU prendra soin de maintenir une distance d'éloignement suffisante pour ne pas affecter les enjeux de protection naturelles.

Zone de Protection Spéciale : arrière côte de Dijon et de Beaune

Ce site Natura 2000 a été défini au titre de la Directive oiseaux dans l'Inventaire des sites d'intérêt communautaire sous la référence : Site FR2612001



Ce site s'étendant de Dijon à Beaune constitue un vaste ensemble de plateaux calcaires, dont l'altitude varie de 200 à près de 650 mètres. La principale caractéristique de la zone proposée est la présence de grands massifs forestiers entrecoupés de secteurs ouverts selon un équilibre relatif en sensibilité. À cela s'ajoute un relief contrasté entre les plateaux et les vallées et falaises.

L'urbanisme est donc dense à l'horizon et sa localisation son rôle dans le maintien de ce équilibre repose sur une faune d'intérêt européen.

Ce site est essentiellement d'ordre exécutif par les raisons grand rayon d'action comme le Circaète-Jean-le-Blanc l'Aigle botté ou les milans royal et noir).

Au cœur même des massifs forestiers, la présence de vieux peuplements et de secteurs de tranquillité permet la nidification de certaines espèces (comme le Pic noir, le Pic cendré ou la Chouette de Tengmalm).

La partie agricole de la zone proposée (pelouses, prairies et cultures) permet le maintien d'espèces de lieux ruraux comme le Busard cendré et l'Alouette lulu. La présence

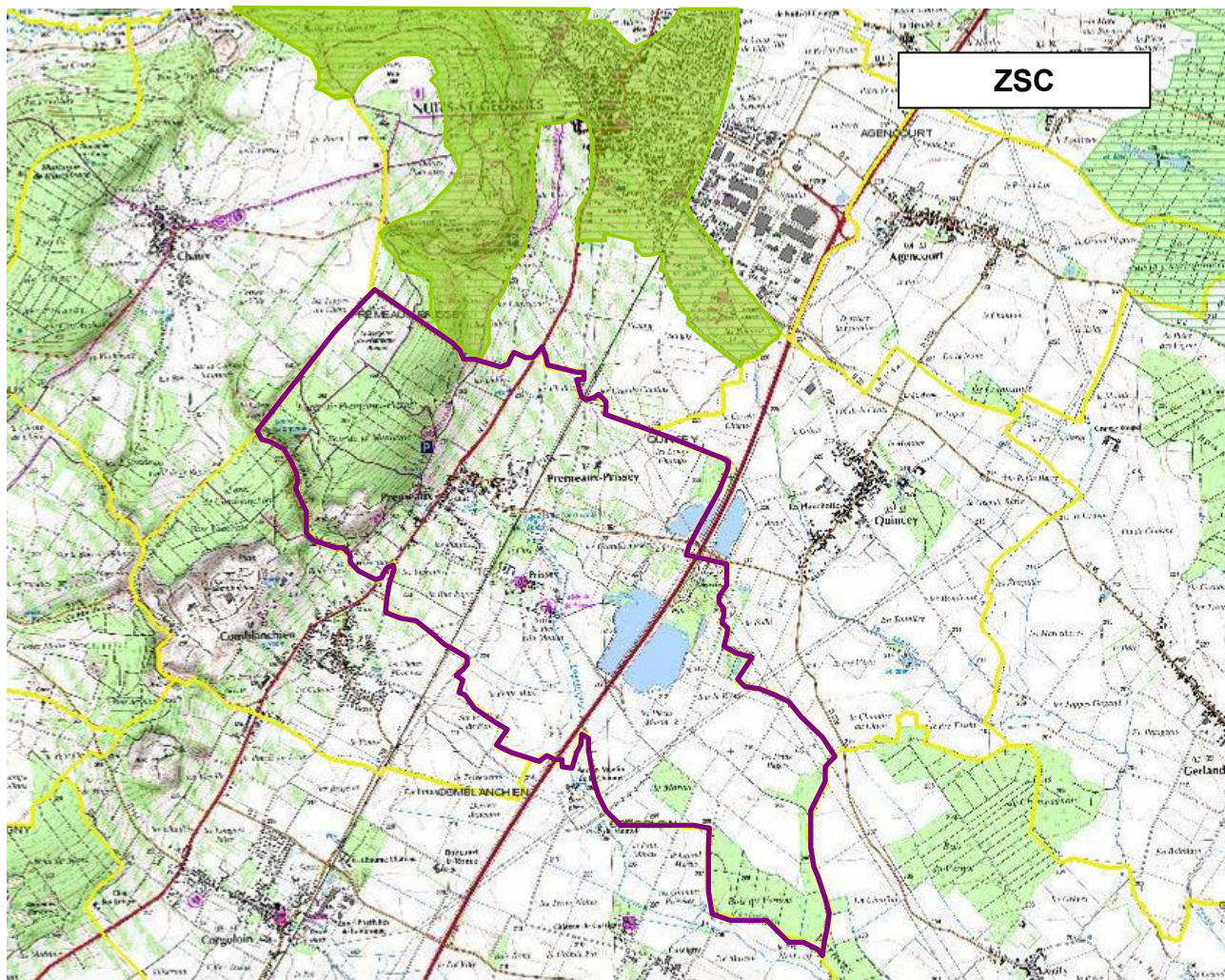
d'éléments qui les haussent ou les abaissent au regard de la diversité des intérêts intéressante.

Prémieux-Prissey se situe à l'Est de la commune. La Zone de Protection Spéciale couvre l'Ouest de la commune. Elle concerne la parcelle située sur les hauteurs des collines. Le secteur n'est pas concerné par le site Natura 2000.

Zone Spéciale de Conservation : « Gîtes et habitats à chauves souris en Bourgogne »

La ZSC « Gîtes et habitats à chauves souris en Bourgogne » site SIC n° FR 2601012(définis à partir de l'inventaire des Sites d'Importance Communautaire - SIC) crée le 30 janvier 2007. Ces zones font partie du réseau Natura 2000, réseau des espaces communautaires de protection des habitats et des espèces prioritaires.

Les zones spéciales de conservation (ZSC) sont des sites maritimes et terrestres qui comprennent des habitats naturels ou des habitats d'espèces de faune et de flore sauvages dont la liste est fixée par arrêté du ministre en charge de l'environnement et dont la rareté, la vulnérabilité ou la spécificité justifie la désignation de telles zones et par là même une attention particulière.



Source : Dren Bourgogne

Les périmètres définis pour les chauves souris intègrent également de petites populations localisées de Sonneurs à ventre jaune (espèce de crapaud), Tritons crêtés et d'Ecrevisses à pattes blanches.

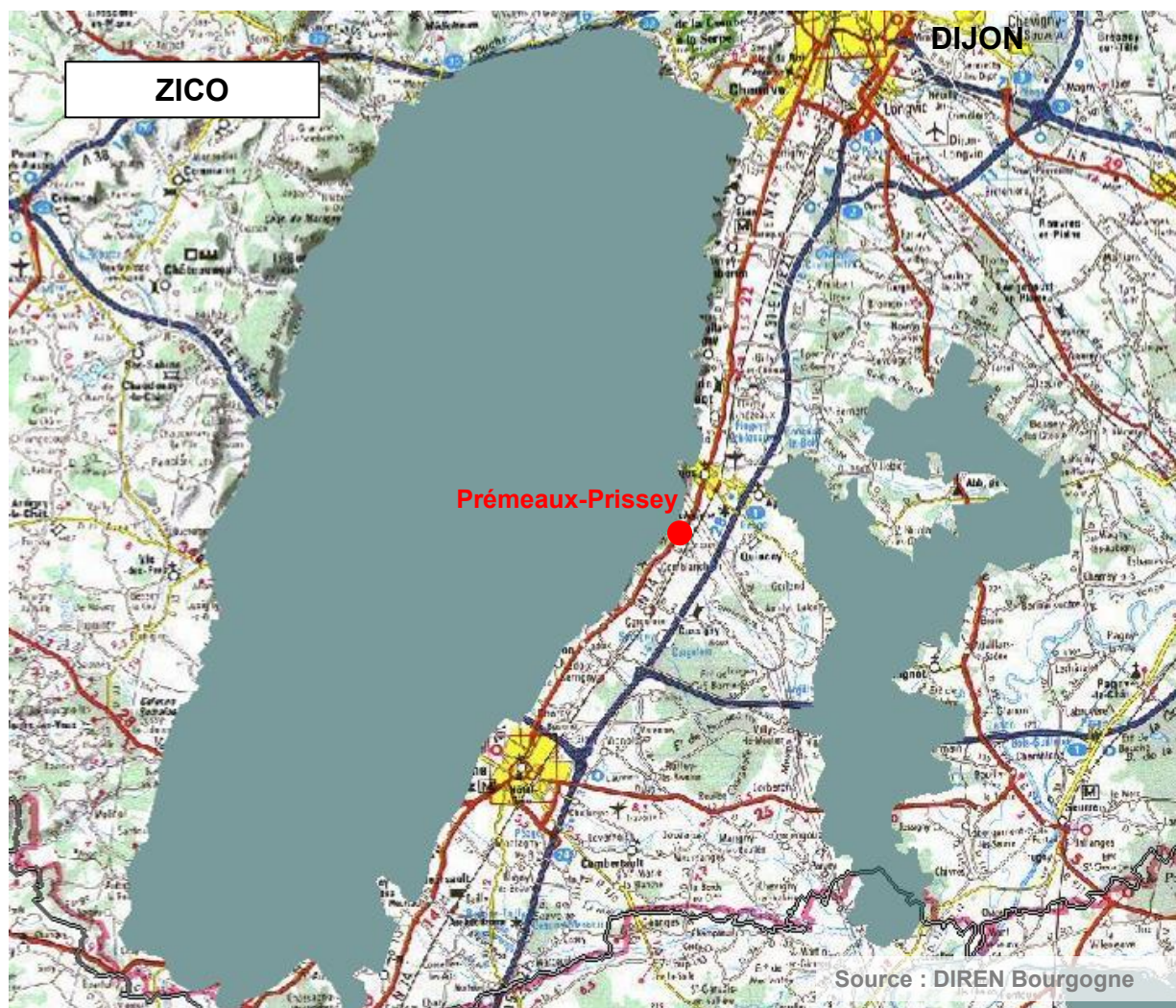


Les entités présentent des habitats diversifiés (forêts, bocages, étangs, allées) donc des habitats d'espèces de faune et de flore sauvages dont la rareté, la vulnérabilité ou la spécificité justifie la désignation de telles zones et par là même une attention particulière.



Le site Natura 2000 s'étend sur la commune de Nuits-Saint-Georges limitrophe à Prémieux-Prissey mais ne couvre pas la commune.

ZICO : arrière côte de Dijon et de Beaune



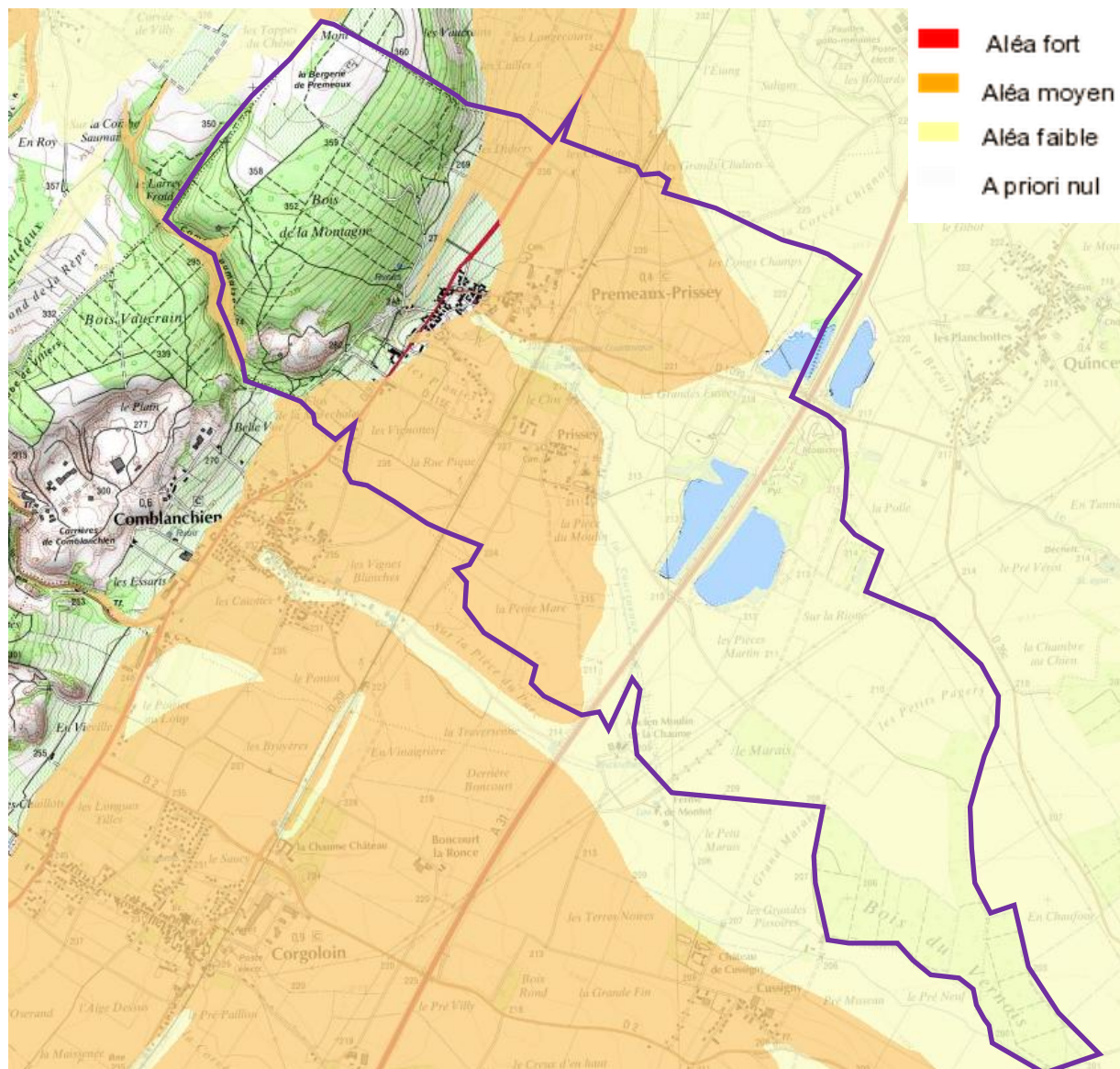
La classification en **zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO)**, renvoie à un inventaire scientifique visant à recenser les zones les plus favorables pour la conservation des oiseaux sauvages.

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.

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).

6. Les risques naturels et technologiques

Risque retrait et gonflement des argiles, source BRGM

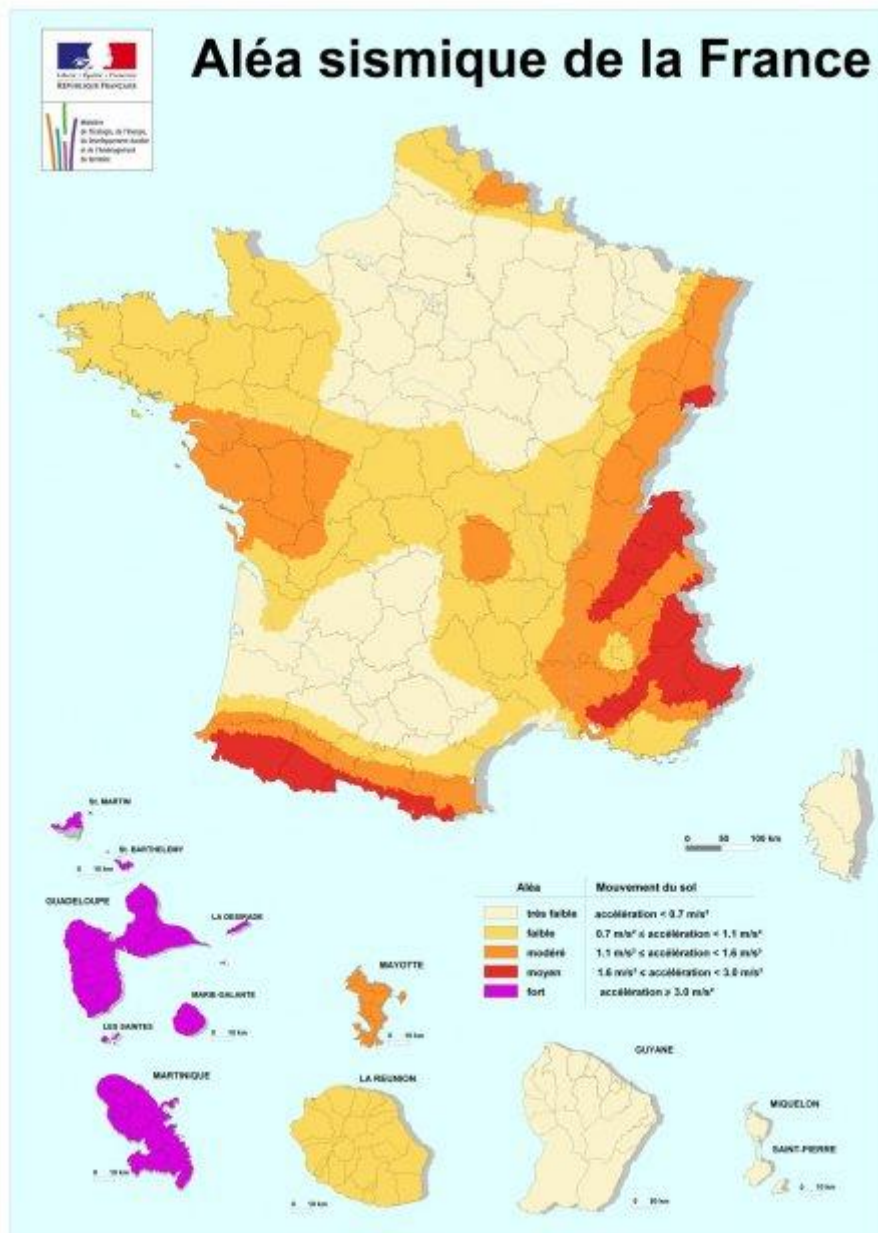


La commune est concernée par un risque de retrait gonflement des argiles. L'aléa majoritaire est faible. Le bourg est en limite de l'aléa de niveau moyen, à la différence de Prissey, qui lui est intégralement concerné par le risque de niveau moyen. Sous l'effet de la sécheresse, certaines argiles se rétractent de manière importante et entraînent localement des mouvements de terrain non uniformes pouvant aller jusqu'à provoquer la fissuration de certains pavillons.

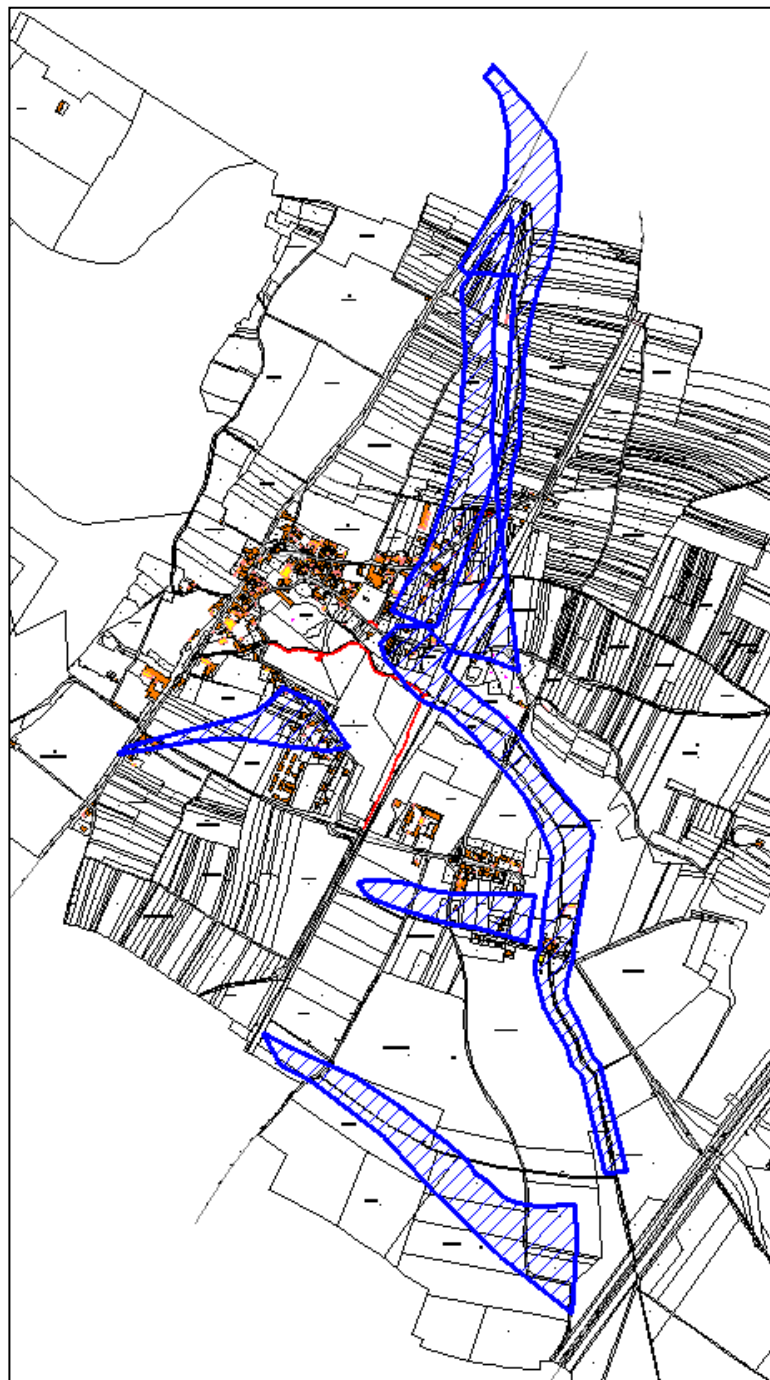
Certaines dispositions préventives permettent de diminuer fortement ce risque :

- Approfondir les fondations pour qu'elles soient ancrées dans un terrain peu sensible aux variations saisonnières d'humidité.
- Homogénéiser les profondeurs d'ancrage.
- Rigidifier la structure du bâtiment.
- Réaliser un trottoir étanche.
- Maîtriser les eaux de ruissellement et les eaux pluviales pour éviter leur infiltration au pied des murs.
- Ne pas planter d'arbres trop près de la maison...

Risque sismique



Le territoire communal est concerné en totalité par un aléa sismique faible. Cet aléa correspond à des mouvements des sols dont l'accélération serait comprise entre 0.7 m/s^2 et 1.1 m/s^2 .

Risque inondation, d'après Atlas des zones inondables.

La commune est également concernée par le risque d'inondation par débordement du cours d'eau de la Courtaux. Deux axes d'écoulement peuvent provoquer des inondations dans le quartier situé au lieu-dit les Plantes et des habitations au sud du hameau de Prissey.

Un vallon situé au Nord-Est du village draine une combe située sur la commune de Nuits-Saint-Georges.

Ces zones d'inondation sont également les endroits les plus vulnérables de la côte viticole.

La topographie communale est aussi facteur de risque. Avec son orientation, Nord-Ouest / Sud-Est, la commune est soumise au risque de ruissellement. Ce phénomène est accentué par la présence de vigne, où l'infiltration des eaux est difficile.

Le PLU devra prendre en compte ces risques afin de ne pas urbaniser les espaces vulnérables ou susceptibles d'être enacés.

Il est à noter que la commune est inscrite au dossier départemental des risques majeurs de 2007 pour les risques naturels d'inondation par débordement et par ruissellement, pour le risque mouvement de terrain, ainsi que pour le risque technologique de transport de matières dangereuses (A 31, RD 974 et voie ferrée Paris-Lyon-Marseille).

La commune a fait l'objet de plusieurs arrêts de catastrophe naturelle.

COMMUNES	POP (1999)	RISQUES NATURELS				RISQUES TECHNOLOGIQUES					Évènement reconnu en l'état de catastrophe naturelle		
					Mouvement terrain	INDUSTRIEL	BARRAGE	TMD	TMD	NUC	DOC		
		Cours d'eau	Ruissel	Digue				Surface	Souter.			Inondations	R/G argiles
PREMEAUX PRISSEY	373	Courtavaux	X		Carrière			A31 D974 VF: PLM			AZI	22 au 23/06/93	2003

Un paysage influencé par l'agriculture

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 paysage sur la commune a subi l'influence des éléments constituant ce paysage son essence elle-même l'activité agricole.

CE QUI FAIT LE PAYSAGE

Le paysage de Prémieux-Prissey est constitué l'Ouest de la commune coteaux l'Est de la plaine de Cîteaux. Les bourgs de Prémieux et Prissey semblent former la transition entre ces deux types de paysage. Ainsi les vues sont courtes l'Ouest et beaucoup plus étendues l'Est.

Le Vignoble

Il s'agit de l'aire d'agriculture la RD 97 affirmant la localisation agricole de la commune. Les vignes s'étendent sur les pentes les moins raides des coteaux et viennent grignoter la plaine. Le vignoble entoure une partie des deux bourgs, certaines, mêmes, pénètrent au cœur du secteur. Ce phénomène en rend le secteur l'activité agricole en exerçant le lien entre eux.



Les plans d'eau

D'anciennes saignées créées lors de la construction de l'autoroute A31 sont aujourd'hui transformées en plan d'eau. Par le passé une activité d'hébergement de loisirs occupait les berges d'un des étangs. Ce phénomène se renforce aujourd'hui. Un terrain de Cross a également été créé à proximité des étangs.

Les coupures du territoire SNCF, A31 et RD 974

Que ce soit la RD 97, l'autoroute A31 ou la ligne de chemin de fer ces 3 axes orientés Nord-Sud, constituent un véritable découpage du territoire communal.

La RD 974 représente une coupure au sein du Bourg de Prémieux, limitant le lien entre les constructions l'Ouest et celles l'Est dans le cœur du bourg. De plus, la présence du ravin qui s'écoule sur son franchissement rend des échanges difficiles.

La voie ferrée sépare les deux bourgs, rendant difficile la création de liaison physique et la création de lien social entre les habitants de 2 bourgs. Elle constitue également une barrière visuelle par la présence de son talus.

L'autoroute A31 forme également un haut talus limitant le contact visuel. Située dans la plaine, en son absence la vue porterait loin.

Ainsi les coupures de circulation créées par l'homme cassent le territoire en parties.

Le cours d'eau

La Courtavaux est alimentée par quatre sources. Elle descend des coteaux pour traverser le bourg de Prémieux puis celui de Prissey. Un canal parallèle à la Courtavaux permettait d'alimenter le moulin. La Courtavaux prend sa source depuis le coteau viticole et va alimenter la Bèze et le Meunier au niveau de la commune d'Argilly.



Les bois sont concentrés principalement en l'Ouest de la commune. Dans le passé, les bois occupaient une grande partie des coteaux. Ils ont peu à peu disparu au profit du vignoble. Aujourd'hui, le local se situe au dessus des coteaux, sur le secteur le plus haut en altitude de la commune. Sa préservation est importante en effet, les bois assurent une grande régulation de l'eau et ainsi les ruissellements sur les coteaux et sur le bourg

de Prémieux.

Quelques boisements sont présents dans le reste de la commune mais ceux-ci sont de petites tailles.

7. Synthèse des éléments du Porter à la Connaissance.

Les données sur lesquelles ont été données la commune par l'intermédiaire du Porter à la Connaissance des différents services de l'Etat. Ce document comprend des servitudes d'utilité publique utiles pour les décisions communales et des infrastructures de la commune pour définir ses rôles d'aménagement.

a. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques, en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel et culturel, ainsi que la salubrité et la sécurité publiques. Six servitudes sont recensées sur le territoire communal. Il s'agit des :

Servitudes A4 relatives aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux.

Il existe une servitude de libre passage le long de la Courtavaux

Servitudes AC1 relative à la protection de monuments historiques

Monuments inscrits : la chapelle de Prissey inscrite le 28 décembre 1979

Service Gestionnaire : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

Servitudes I4 relatives à l'établissement des canalisations électriques .

Le territoire communal est concerné par la présence de lignes haute tension (HTA) :

400 kV Génissiat Vielmoulin 1 et 2

400 kV Génissiat Vielmoulin 3

63 kV Corgoloin Nuits-Saint-Georges 2 (propriété de la SNCF)

63 kV Beaune Vosne 1 (propriété de la SNCF)

63 kV Gevrey Nuits-Saint-Georges 2 (propriété de la SNCF)

Cette servitude donne droit au bénéficiaire d'établir de surcroît des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité soit l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique sur les propriétés des riverains sous condition qu'on puisse accéder par l'extérieur dans les conditions de sécurité prescrites par les règlements sans frais 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 les propriétés soient ou non closes ou bâties (servitude de surplomb).

Droit pour le bénéficiaire d'établir 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 au rez-de-chaussée en servitude d'urbanisme. Lors de l'adoption du décret du 27 décembre 1925, les supports sont placés autant que possible sur les limites des propriétés ou des clôtures.

Droit pour le bénéficiaire, de couper les arbres et les branches 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 (décret du 12 novembre 1938).

O l'agglomération fait pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose l'entretien et la surveillance des installations.

Servitudes PT2 relatives aux transmissions radioélectriques

1 faisceau hertzien : DIJON/NUITS-SAINT-GEORGES, tronçon LE CREUSOT/MONT-SAINT-VINCENT

Gestionnaire : TDF

Servitudes PT3 relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

- Câble n°C287 Dijon/Lyon Tronçon Dijon/ Chalon sur Saône
- Câble n°C505 Dijon/Lyon Tronçon Dijon/ Chalon sur Saône

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

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).

Servitude T7 relatives au dégagement nécessaire par rapport aux activités aéronautiques

Elles sont applicables à tout le territoire de la commune.

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 supérieure 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

De plus l'interdiction du cercle de 200 mètres sera soumise au respect de l'article R. 211 du code de l'aéronautique (arrêté du 31 décembre 1990 et décret du 1 mars 1977)

Gestionnaire : Direction Départementale des Territoires de la Côte d'Or - Bases Aériennes - B.P.27 - 21601 LONGVIC CEDEX - Tél. : 03.80.63.13.26

Servitudes T1 relatives aux communications par voies ferrées

Ligne Paris-Lyon-Marseille

Gestionnaire : S.N.C.F. - Délégation territoriale Sud-Est - 5 et 6, place Charles BERAUDIER - 69 428 LYON CEDEX - tél : 04.78.65.53.62 - fax : 04.78.65.53.59

b. Informations utiles

➤ Politiques publiques de l'habitat : accès au logement pour tous

L'ensemble des textes votés depuis les années 90 relatifs à la politique de l'habitat ont permis une plus grande mixité sociale et un grand nombre d'ouverts ont ainsi mis à la disposition des collectivités pour répondre notamment à la demande de logement social.

Parmi ces textes fondateurs :

La loi du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement créé deux outils pour faciliter l'accès au logement des personnes défavorisées : le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), et le fonds de solidarité logement (FSL).

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain impose aux communes de plus de 3500 habitants dans les agglomérations de plus de 50000 habitants de disposer de 20% de logements locatifs sociaux sous 20 ans, et les soumet à une contribution financière tant que ce pourcentage n'est pas atteint ; ce même texte pose également le principe du droit de priorité d'un logement décennal. Il inscrit le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité de l'habitat dans le code de l'urbanisme : ce principe s'applique sous les documents d'urbanisme.

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement prévoit de nombreuses mesures destinées à faciliter la réalisation de logements « accessibles » notamment au moyen de l'incitation fiscale PLD (obligation pour les agglomérations de plus de 50 000 habitants de la fiscalité

Le Plan Local d'urbanisme est un outil intéressant pour répondre à ce objectif dans le respect de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme et de son principe de diversité et de mixité sociale dans l'habitat

La loi du 5 mars 2007 relative au droit opposable au logement vise également à développer l'offre d'hébergement et de logement. Son champ s'étend notamment :

- l'augmentation du nombre de logements sociaux construits ainsi que des places d'hébergement créées dans le cadre de la loi de cohésion sociale
- le renforcement des obligations fixées aux communes et groupements intercommunaux en matière de création de places d'hébergement d'urgence
- l'exécution de l'obligation de 20 % de logements sociaux

La loi du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et à la lutte contre l'exclusion vise à favoriser la diversification de l'offre de logements et à lutter contre l'exclusion.

Elle touche l'ensemble des secteurs du logement : arc privé, arc public, l'organisation sociale ou le caractère en son d'acteurs tels que le 1^{er} les organes sociaux de logement social, l'Agence nationale de rénovation urbaine ou l'Agence Nationale de l'habitat.

Un certain nombre de lois ont donné lieu à une déclinaison locale de leurs objectifs :

- **Le plan départemental d'actions pour le logement des publics défavorisés (PDALPD) 2005-2010** vise à permettre annuelle en l'accès de 500 ménages prioritaires au logement social, et à éradiquer 100 logements indignes par an (MOUS habitat indigne).
- **Le dispositif départemental du numéro unique fixe** 1^{er} sous le délai d'attente d'un logement LM autorale en été.
- **Le schéma départemental des gens du voyage** approuvé en 2003 (15 communes de plus de 5000 ha . concernées en Côte d'Or) dont le délai de réalisation a été prorogé jusqu'en 2007.
- **Le Conseil Général a signé avec l'Etat la délégation de compétence pour la gestion des aides à la pierre** le 12 février 2007, pour une période de 6 ans (effet au 1^{er} janvier 2007). Elle prévoit la construction de 150 logements sociaux publics par an sur l'ensemble du département en **hors Grand Dijon**. Ces objectifs 2007-2012 ont été territorialisés par pays.

Pour le territoire du Beaunois, ces objectifs sont les suivants :

- 167 logements sociaux publics,
- 120 logements sociaux privés.

Conséquences sur le Plan Local d'urbanisme :

L'ensemble de ces axes se traduit en particulier par :

- le principe de diversité de l'habitat social dans l'habitat : mixité sociale ou diversité d'urbanisme par l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

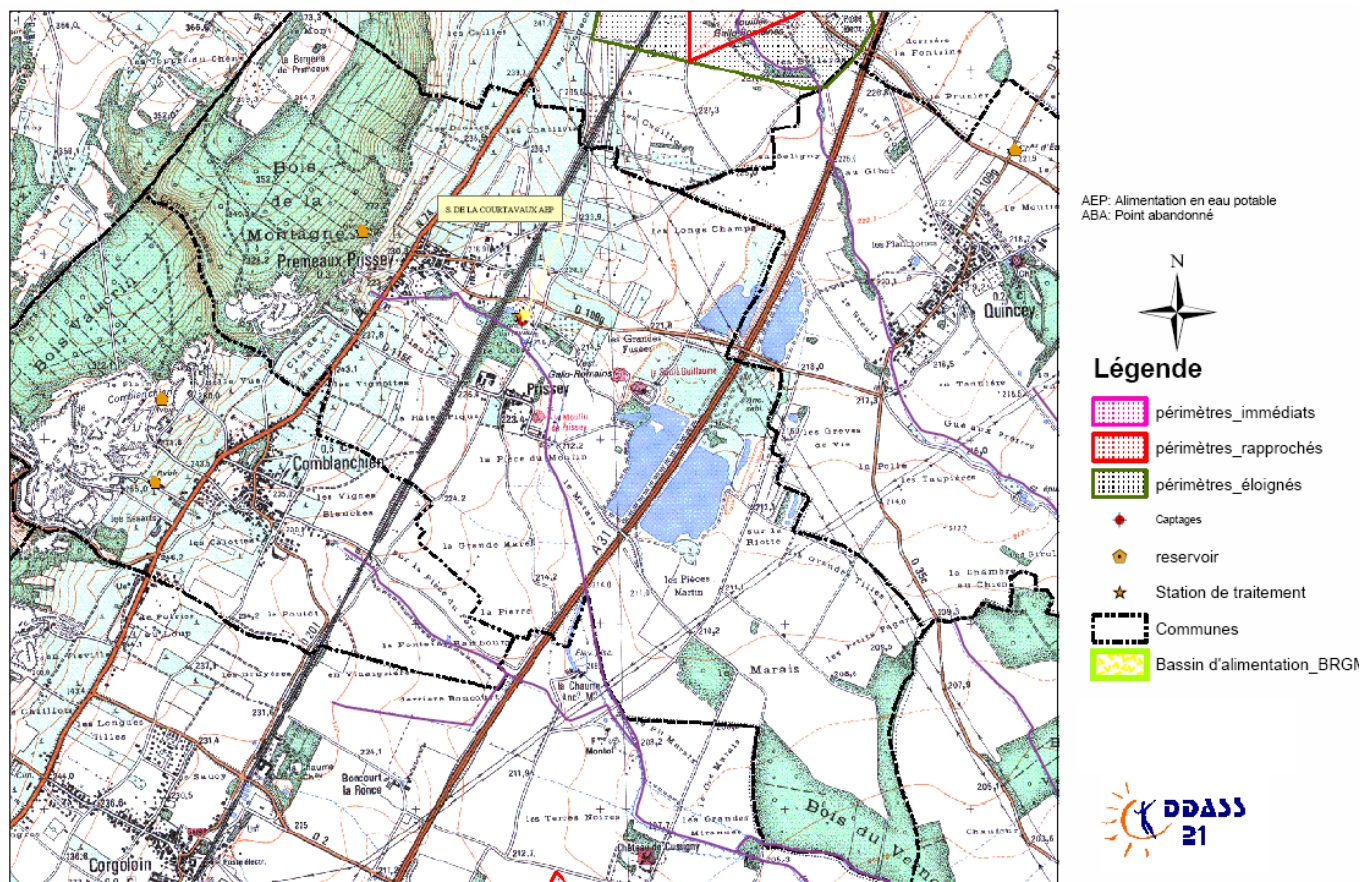
L'élaboration du Plan Local d'urbanisme a été l'occasion de réfléchir aux possibilités de diversification de l'offre de logement, en particulier au potentiel de réalisation de logement locatif.

Par ailleurs, les possibilités de financement du parc locatif sont diverses. Il existe une gamme variée de produits qui permet de diversifier les publics, des ménages modestes (PLAI et PLUS) à des ménages plus aisés (PLS).

Enfin, il convient de rappeler les possibilités de financement de l'Éa pour la réhabilitation du parc communal et celles de l'ANA pour le parc appartenant aux bailleurs privés.

1.1. Eau potable :

La commune s'alimente en eau potable grâce à la source de la Cour aux u ne fa l'o e d'aucune ro ec on régle en a re.



En effet la procédure d'au or sa on e de ro ec on de ce ca age Déclara on d' l é Pu l ue et définition de périmètres de ro ec on n'a a a s é é effec uée a s l or e ce endan de s gnaler son ex s ence e ue les d s os ons du PL so en co a les a ec l'ex lo a on de cette source.

1.2. Assainissement- Eaux pluviales

L'article 35 de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques a introduit pour les communes de délimiter après enquête publique :

- les zones d'assainissement en collectif où elles sont enues d'assurer la collecte des eaux usées des usagers et le socle de l'équipement et le rôle ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seules enues afin de protéger la santé publique d'assurer le confort des usagers d'assainissement et les décisions de leur entretien
- les zones où des mesures doivent être prises pour l'équipement des sols et assurer la maîtrise du débit et 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 besoins le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lors où la pollution qu'elles apportent au lieu où elles ruissellent de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

En application des articles 3 et suivants de la loi sur l'eau du 03 janvier 1992 un schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhône-Méditerranée-Corse a été approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de Bassin le 20 décembre 1996. Il définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau (gestion globale de l'eau, gérer, restaurer et valoriser les milieux aquatiques, mieux connaître et informer). Le PLU devra être compatible avec ces orientations. Ce document est consultable auprès de la Direction Départementale des Territoires de la Côte d'Or.

1.3. Sécurité routière

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'Éa en matière de circulation routière elle est égale en 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 de la vie d'une commune car c'est par elle que se font les échanges et les déplacements.

C'est le lieu où se croisent les automobiles les deux roues les piétons donc les enfants et les personnes âgées. La rue n'est pas seulement le support pour l'écoulement du 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'adoption de la commune est donc axée sur les conséquences que l'on aura de certaines dispositions du Plan Local d'urbanisme sur les voies supportant des trafics significatifs et les effets qu'elles en auront non seulement sur la sécurité routière mais aussi sur la vie locale.

Ces dispositions concernent notamment :

- le développement spatial de la commune.
- Les effets induits par l'affectation des sols

a. le développement spatial de la commune :

En effet la forme urbaine n'a pas été la conséquence de l'agglomération car les automobiles en continuant de croquer des terres en rendent de plus en plus dangereuses. Il convient donc d'arrêter la forme urbaine en limitant l'agglomération.

La traversée d'une agglomération étirée en longueur constitue une contrainte pour les usagers en continuant de ressentir des congestions excessives. L'objectif est d'ouvrir 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 enraciner du fait qu'une agglomération prolonge non seulement des dangers en elle-même, car le niveau de vigilance des conducteurs s'altère rapidement mais aussi de l'absence d'awareness de la dangerosité car les usagers ont tendance vouloir rattraper le temps perdu.

b. Les effets induits par l'affectation des sols :

Au cas où la commune, dans la cadre de son extension urbaine, estimerait devoir, soit affecter soit autoriser l'urbanisation ou une occupation du sol génératrice de trafic automobile, deux roues ou piétons), des terrains desservis directement ou non par une voie routière supportant un trafic important, une étude spécifique devrait être réalisée afin de déterminer les risques liés aux conditions d'accès de ces terrains sans que ceux-ci ne soient mesurés où l'on attendra la commune de rendre dans son PL afin de garantir au mieux la sécurité des usagers.

La présence d'accès aux propriétés privées sans visibilité suffisante constitue un risque qui est d'autant plus grand que la voie se situe des axes élevés. En particulier l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme régit que le refus de construire sur une voie ou les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le territoire communal de Prémieux-Prissey est traversé par les routes départementales n°974 classée à grande circulation et les RD 109g, RD115e.

L'accidentologie sur la commune : 6 accidents corporels entre 2001 et 2005 faisant 6 blessés hospitalisés, 3 blessés non hospitalisés et 3 tués. Tous ces accidents se sont produits de jour comme de nuit hors agglomération.

Afin de prendre en compte la sécurité routière, il conviendra :

- De ne pas disperser les zones constructibles mais de les regrouper afin de développer les secteurs urbanisés déjà existants,
- De limiter la création de nouvelles intersections afin de limiter les conflits potentiels
- De réglementer l'usage des axes et carrefours existants
- De ne pas trop éloigner les différentes zones afin de limiter les déplacements.

1.4. Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 02 février 1995 – Article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

L'article 52 de la loi précitée stipule qu'« à compter du 1^{er} janvier 1997 et en l'absence de Plan d'urbanisme ou dans la mesure où il est de construire au regard de l'environnement les constructions nouvelles (sauf exceptions particulières telles que les bâtiments agricoles) sont, **en dehors des espaces urbanisés** des communes, **interdites** :

- dans une bande de 100 mètres, de l'absence d'awareness de l'axe des autoroutes classées, routes express et des déviations.
- dans une bande de 75 mètres, de l'absence d'awareness de l'axe des routes classées à grande circulation.

La commune de Prémieux-Prissey est concernée par l'application de cette réglementation aux abords de l'autoroute A31 et de la RD974.

Dans l'hypothèse où l'évaluation ou la révision du PLU créerait de nouvelles zones constructibles le long de ces axes, les règles du PLU devront être justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que celle de l'urbanisme et des paysages. Cette étude dite « étude loi Barnier » devra être intégrée au PLU.

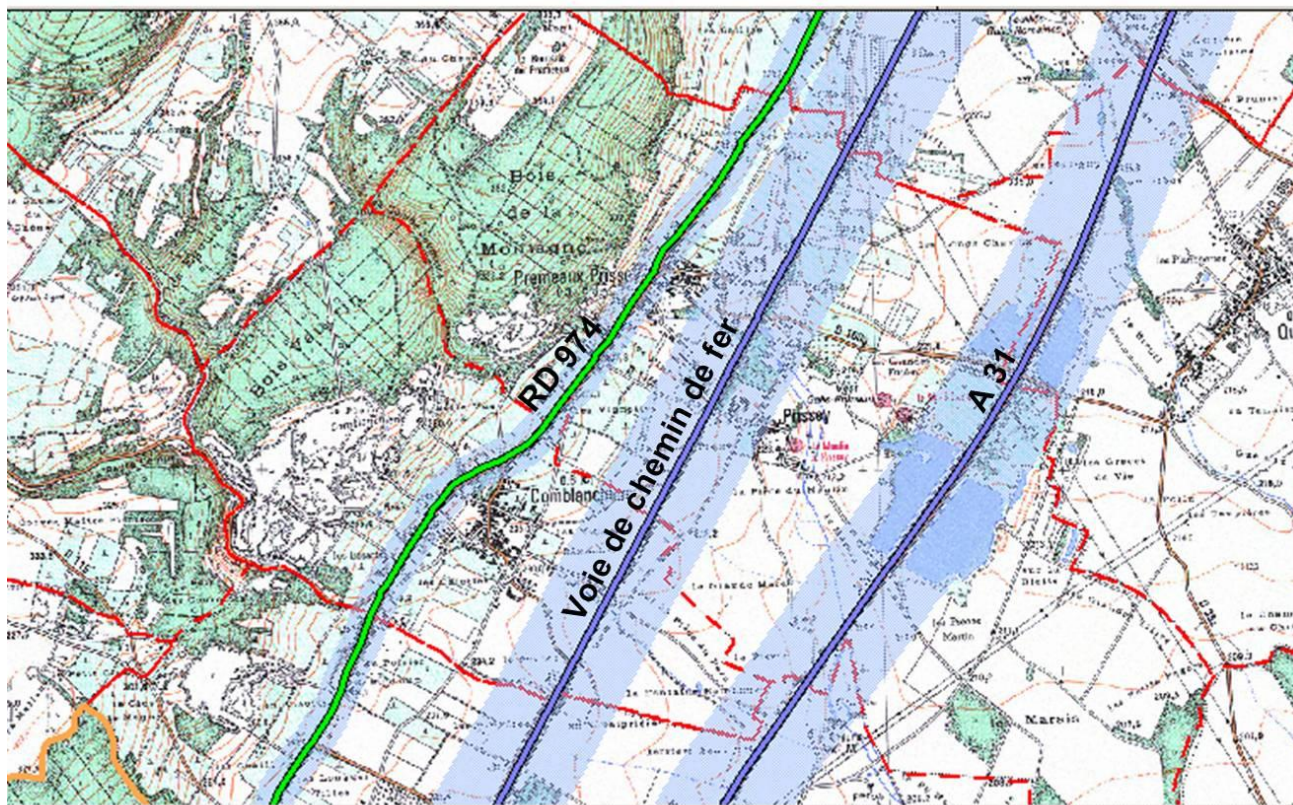
1.5. Loi relative à la lutte contre le bruit :

La loi n°92-1444 relative à la lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les bruits susceptibles de causer un trouble excessif aux personnes, de nuire à la santé ou de porter atteinte à l'environnement.

Son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 prévoit le classement comme voies bruyantes des infrastructures routières, ferroviaires présentant un trafic journalier supérieur respectivement à 5000 véhicules et à 50 trains.

A chaque infrastructure classée bruyante et selon sa catégorie, seront associés des couloirs affectés par le bruit. L'interdiction des usages sensibles consensuels d'habitation de santé de soins et d'activités sociales dans ces zones d'habitat en caractéristiques de bruit résidentiel un seul en acoustique minimum conformément aux décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

L'arrêté préfectoral du 10 janvier 2000 concerne la traversée de Prémieux-Prissey par l'A31 la RD 974 et la ligne SNCF de Paris Lyon à Marseille.



- L'A31 est classée en catégorie 1. la largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, est de 300 mètres.
- La RD 974 est classée catégorie 3 ; la largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, est de 100 mètres.
- La ligne SNCF de Paris Lyon à Marseille est classée catégorie 1. la largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, est de 300 mètres.

Les secteurs ainsi définis dans l'arrêté préfectoral correspondant figurent dans les documents annexes du PLU.

1.6. Les forêts : Loi d'orientation sur la forêt en date du 9 juillet 2001

La loi d'orientation sur la forêt a autorisé les dispositions législatives relatives aux conscriptions d'ancienneté prohibée (ancien article L 151-1 à L 151-6 du Code Forestier). En conséquence, les boisements concernés ne sont plus soumis aux servitudes d'utilité publique. Toutefois la loi forestière affirme les principes de développement durable de la forêt et la planification 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 rendre compte de la forêt et de sa fonctionnalité économique, environnementale et écologique, sociale.

1.7. Schéma Départemental des Carrières

La commune de Prémieux-Prissey est concernée par le schéma départemental des carrières approuvé le 5 décembre 2000 et mis à jour par arrêté préfectoral du 21 novembre 2005.

Les carrières de Prémieux-Prissey sont couvertes par un site Natura 2000 et une ZICO.

Une carrière souterraine est exploitée par la société ROCAMAT.

Le PLU devra être en cohérence avec ledit schéma.

1.8. Loi d'orientation agricole en date du 9 juillet 1999

Le code rural (article L.111-3) réécrit la réglementation posée aux projets de constructions à usage d'habitation ou professionnel situées à proximité des exploitations agricoles sans soumettre au préalable la demande d'éloignement de celle relative pour l'installation ou l'extension de ces bâtiments.

Les règles d'éloignement sont les suivantes :

- règlement sanitaire départemental : 0 à 100 mètres
- élevages soumis à déclaration selon la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement : 100 mètres
- élevages soumis à autorisation : 100 mètres

Article L.111-3 :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions d'ancienneté l'installation ou l'extension des exploitations agricoles situées dans les habituellement occupées par des parcelles, la réglementation d'éloignement doit être posée ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire l'extension des extensions de constructions existantes. »

« Dans les articles actuellement en vigueur 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 antérieures en place. 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 se rapportant à la charte d'agriculture et en une publique ».

« Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent l'exension l'écartera aux rendus nécessaires par des besoins aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitation. »

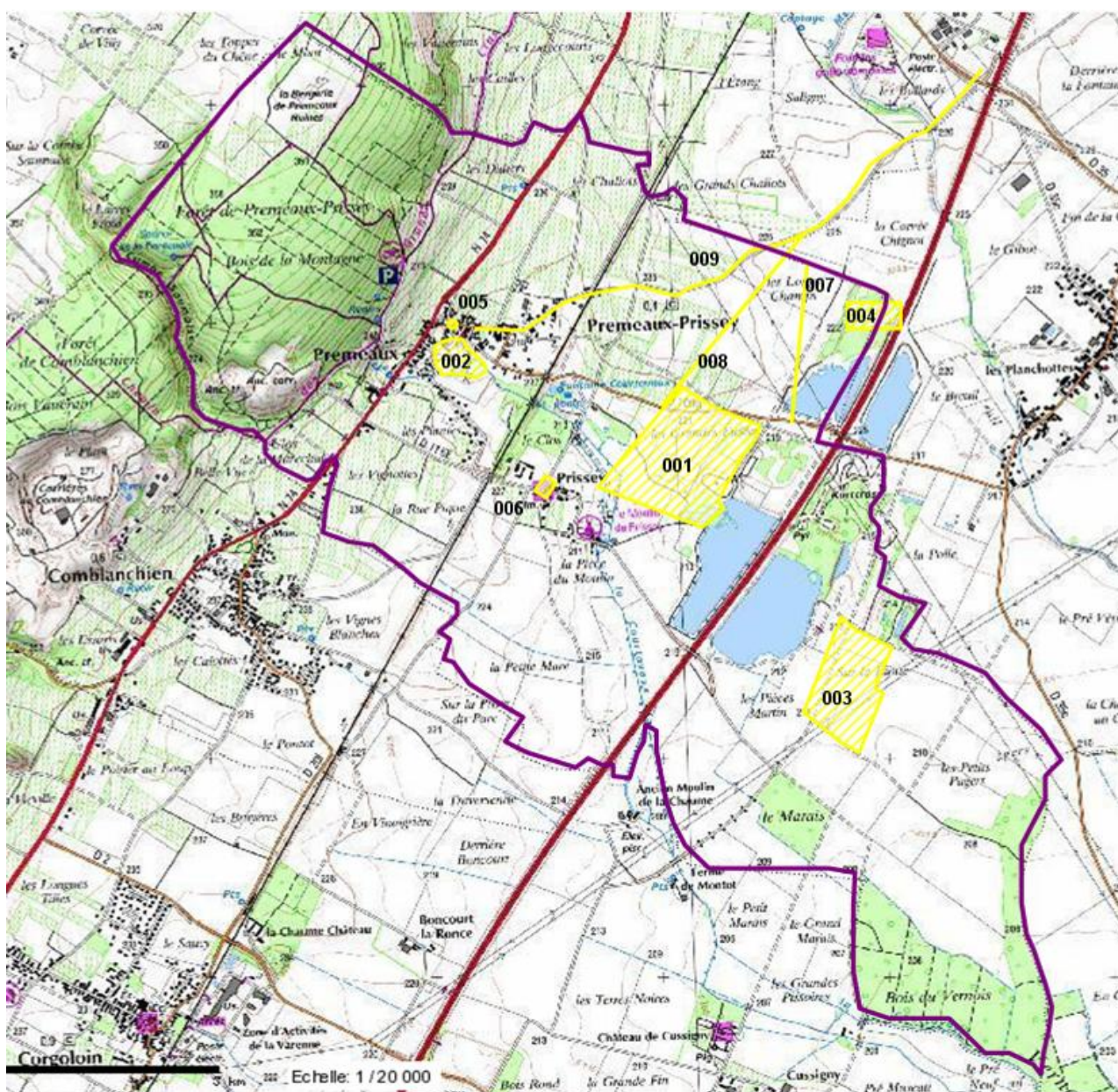
« Par dérogation aux dispositions du règlement municipal une distance d'éloignement en inférieure ou égale à l'autorité du département de construction se rapportant à la charte d'agriculture pour en respecter des spécificités locales. Cette dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

1.9. Archéologie

En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites lors de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne par ce régional de l'archéologie 39 rue Jeanne d'Arc 21000 Dijon tél : 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20)

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement en direction ou de travaux, qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'État en faveur des données de l'archéologie de la conservation des opérations (article 1).

Confor é en l'ar cle 7 du e décr les au or és co é en es our au or ser les a énage en s ou rages ou ra aux eu en décder de sa s r le Préfe de Rég on en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».



001 : aux lieux-dits « Saule Guillaume » et « les Grandes Fusées », grand ensemble de bâtiments gallo-romains, partiellement fouillé dans les années soixante, soixante-dix.

002 : au lieu-dit « Bourg Sud », la prospection aérienne a révélé dans ce secteur, un vaste quadrilatère avec fossés, témoin d'une ancienne maison forte.

003 : aux lieux-dits « Sur la Riotte » et « les Grandes Tilles », traces de voie romaine, de trous de poteaux, de fossés de parcelles, visibles sur clichés aériens.

004 : au lieu-dit « les Marronniers Nord », occupation gallo-romaine.

005 : au lieu-dit « Prémieux », chapelle du bas Moyen Age, à proximité de laquelle, des travaux du XIXème siècle ont révélé de nombreux ossements.

006 : au lieu-dit « Prissey », chapelle du bas Moyen Age

007, 008, 009 : Vestiges de voies très probablement romaines

1.10. Défense incendie

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 m³/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 la plus sûre des secours en cas d'incendie grave.

- 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.

1.11. Déchets

Depuis le 01/07/02, toutes les « décharges sauvages » doivent avoir disparu.

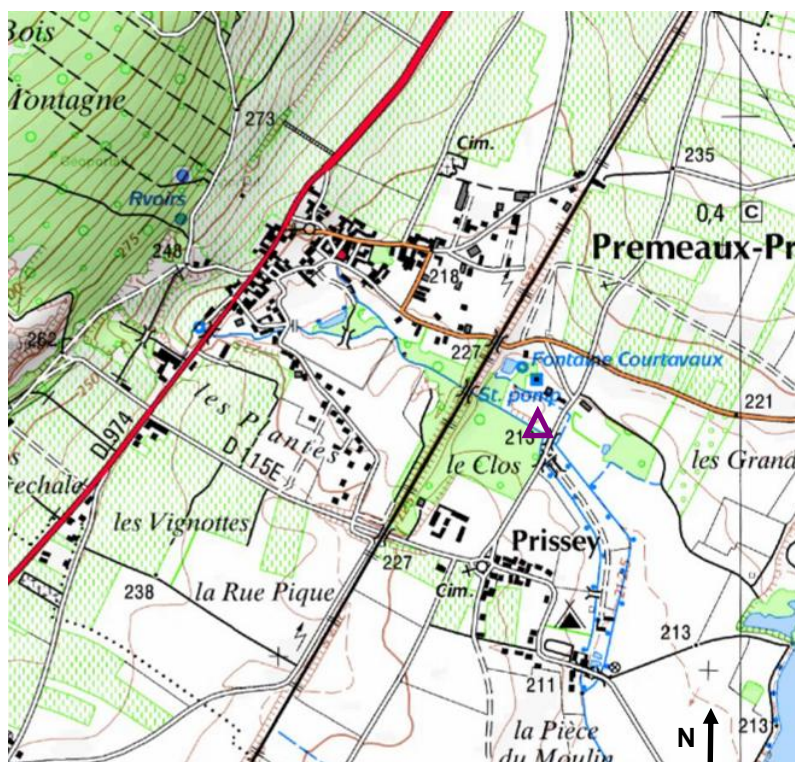
Afin de garder en mémoire le passif des sites pollués, le présent rapport évoque l'occasion de localiser les terrains d'anciennes décharges. Cette Ancienne décharge communale a été ouverte en 1940. Le site a reçu des ordures ménagères jusqu'à la fin des années 70. Puis, il a pu encore recevoir divers types de déchets (inertes, végétaux, encombrants, plastiques...), mais essentiellement des inertes. La décharge est fermée depuis 1992. Le site est clôturé.

Site localisé : entre les 2 bourgs, au lieu dit les Clos

 Site de l'ancienne décharge

Service référent : Conseil Général de la Côte-d'Or

Le Conseil Général de la Côte-d'Or octroie des subventions pour réhabiliter les décharges mais n'en assure pas la gestion.



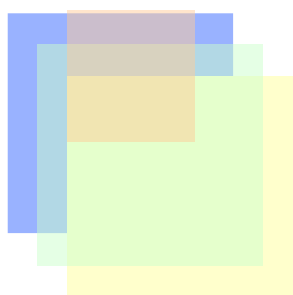
1.12. Risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 12 mars 2003, l'enseigne du département de la Côte-d'Or a été classée en zone à risque d'exposition au plomb. L'arrêté est en annexe.

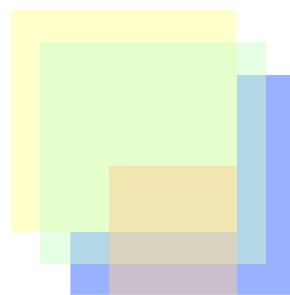
8. Synthèse de l'état initial de l'environnement : Identification des atouts et des faiblesses du territoire

L'analyse précédente a permis de dresser en détail une liste non exhaustive des atouts et des faiblesses du territoire et par voie de conséquence les enjeux :

DOMAINES	ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX COMMUNAUX
PAYSAGE NATUREL			
Les espaces naturels	<ul style="list-style-type: none"> - le vignoble - la Courtavaux, les étangs - des paysages variés (ou est l'Esfer et l'Oues) - Des cônes de vues sur les secteurs bâtis, les communes limitrophes et l'environnement naturel - des milieux variés (bois, vignes, cultures céréalières, cours d'eau offrent une diversité de paysages) - des sites naturels couvrant l'Ouest de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> - Un paysage grignoté par des constructions récentes, - scissions créées par les voies structurantes - nuisances générées par les voies structurantes - Des risques liés à la présence d'anciennes carrières 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Préserver les sites naturels et la diversité des milieux 2 Maintenir les espaces agricoles (vignobles et cultures céréalières) 3 Préserver les paysages et les cônes de vue sur la commune, valoriser les points d'eau, cours d'eau et étangs 5. Prendre en compte le risque à la présence des carrières 6 réduire la fracture générée par les axes de communication (A31, Rd 974 et voie de chemin de fer)
PAYSAGE URBAIN			
Paysage urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Un bâti ancien dense et préservé sur les bourgs - Des réhabilitations de qualité mettant en valeur le patrimoine local. - Des possibilités foncières restantes sur les sites urbains actuels, - Une attractivité auprès de nouvelles populations qui se maintient 	<ul style="list-style-type: none"> - des constructions récentes en rupture avec l'architecture locale - La RD 974 source de nuisances et de risques accidentogènes - Un étalement urbain le long des voies de communication - La ligne de chemin de fer limitant la création de lien entre les 2 bourgs, également source de nuisances 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Renforcer le lien entre les deux bourgs 2 Favoriser la densification du tissu urbain. 3 Offrir des possibilités de maintien des activités agricoles et économiques sur la commune 4 Eviter toute élongation non indispensable le long des axes de communication 5 Préserver l'architecture locale source de caractère et d'identité pour la commune limiter l'accès des nuisances



DISPOSITIONS ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS



Existe les choix retenus pour évaluer le rôle d'aménagement en matière de Développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis par l'article L.121-1 et des dispositions en matière de l'article L.111-1-1 expose les objectifs des plans d'aménagement à l'urbanisme du sol à travers les règles en matière de l'usage des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seul défini par les règles en matière de l'urbanisme du sol de l'article L.123-2.

1. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD :

Le Projet d'Aménagement en matière de Développement durable P.A.D.D est une nouvelle pièce constituée du dossier de Plan Local d'urbanisme créée suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi S.R.U., et modifiée suite à la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Le P.A.D.D. traduit la volonté d'aménagement en matière d'urbanisme souhaitée par les élus de Prémieux-Prissey (cf pièce n°2 du présent dossier de PLU)

Les plans locaux d'urbanisme constituent un rôle d'aménagement en matière de développement durable où définissent les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD doit être envisagé sur la globalité du territoire communal et intégrer des domaines variés : habitat, logement, développement économique

1. Le projet urbain :

a. PADD Urbain : rédigé

Il se concentre sur les orientations définies par le Conseil Municipal concernant les secteurs sensibles de la commune. Les orientations choisies visent à se projeter dans l'avenir et de mettre en place les outils permettant la réalisation des orientations.

Promouvoir un développement urbain cohérent

La commune de Prémieux-Prissey connaît de plus en plus une forte pression foncière. L'absence de documents d'urbanisme ne permet pas à la commune de gérer le développement en matière d'urbanisme. Ces orientations s'inscrivent dans le cadre des logiques d'occupation du sol locale.

- Limiter la zone bâtie à l'existant

La commune a connu une extension urbaine le long de la RD974 et autour des noyaux d'urbanisation organiques. Ces extensions récentes s'inscrivent de façon plus ou moins harmonieuse dans le bâti existant.

Par ailleurs, il existe dans le secteur bâti un potentiel foncier et un potentiel de logements anciens à valoriser afin d'offrir de nouvelles perspectives à l'urbanisme. Ceci permettra à la commune d'assurer la densification du bâti existant, la valorisation (voire la revalorisation par rénovation) du bâti existant à travers sa reprise.

En privilégiant, la densification et la reprise, la commune affirme sa volonté de conserver la morphologie originelle des bourgs. De même, la préservation de la morphologie originelle se traduira également par la limitation des extensions linéaires consommatrices d'espace et coûteuse en réalisation et entretien de réseaux.

La municipalité a souhaité mettre en place un document d'urbanisme afin de préserver le développement de l'urbanisation et l'équilibre urbain.

Le long de la RD 97 le secteur sera limité l'exsant pour des usages de sécurité routière, de nuisance pour les riverains, de respect de la morphologie du bourg de Prémieux et pour limiter l'équilibre urbain que la consommation de terre coûte.

Les élus souhaitent également limiter l'équilibre urbain en densifiant l'exsant et en favorisant la reprise. En effet l'équilibre urbain est à l'équilibre de la centralité en raison des surcoûts de réseaux et un recours systématique à la voiture.

Par ailleurs en limitant l'équilibre urbain la commune conservera la morphologie de son tissu bâti.

Des projets de lotissements ont été ou sont en cours de réalisation dans la commune. A travers l'évaluation de son document d'urbanisme la commune souhaite préserver son développement en assurant l'équilibre urbain des futures zones d'urbanisation. En effet par les consignes les plus récentes certaines ont été construites en dépit du respect de l'architecture locale. Il en résulte qu'elles s'intègrent difficilement dans le village. Afin de respecter les caractéristiques locales, la commune envisage de créer une seule zone sur le secteur bâti soumettant le bâti ancien et récent au même règlement.

- Mixité sociale et intergénérationnelle/ diversification de l'offre de logement (locatif, logement de petite, moyenne et grande taille.

La commune a la volonté d'offrir à chacun la possibilité de se loger. Pour cela il faut favoriser la diversification de l'offre de logement. La commune souhaite proposer différents types de logements que ce soit du locatif, des superficies variées de terrains, des constructions de plain-pied (pour les personnes âgées ou certains handicapés), des logements de taille différentes T1 T2 T3.

Les besoins en logement entre un couple avec 2 enfants et un couple de retraités ne sont pas les mêmes. Il est donc nécessaire de s'adapter.

Les Lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 ont apportées aux communes des outils permettant de promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle. Par exemple, la commune peut demander dans les projets des lotisseurs un pourcentage de logement locatif.

Le logement locatif offre la possibilité de se loger à des personnes n'ayant pas les fonds pour acheter un bien.

- Affirmer l'indépendance des deux entités bâties, tout en créant du lien

La commune de Prémieux-Prissey est née de la fusion entre les communes de Prémieux et de Prissey. Aujourd'hui les deux bourgs sont séparés par la ligne SNCF. Le Conseil municipal souhaite préserver la séparation entre les deux bourgs, celle-ci faisant partie de l'identité de la commune. De plus le développement d'une urbanisation favorisant la disparition de la séparation entre les deux bourgs n'est pas alors en raison des nuisances engendrées par le passage des trains.

Par ailleurs, la commune souhaite développer les liaisons douces entre Prémieux et Prissey afin de renforcer leur lien.

- Assurer un développement équilibré des deux bourgs

Il existe un enjeu de foncier au sein des bourgs dont l'urbanisation sera d'assurer l'occupation du territoire de façon équilibrée. La commune envisage d'ouvrir de nouvelles zones d'urbanisation de façon contrôlée pour assurer un développement cohérent de l'urbanisation et renforcer le secteur résidentiel.

Le potentiel foncier est réparti entre Prémieux et Prissey favorisant leur développement respectif.

Préserver et améliorer le cadre de vie :

- Pas de développement le long de la Route Départementale n°974 :

La route départementale n°974 est classée à grande circulation avec un trafic journalier de plusieurs milliers de véhicules. L'extension de l'urbanisation le long de cet axe posera plusieurs problèmes :

Elle augmenterait le risque accidentogène en allongeant le temps de traversée du village et en augmentant le nombre de sorties sur la voie.

Elle créera de l'étalement urbain et l'un des objectifs de la commune est de recentrer la vie dans les centres des bourgs.

Par ailleurs, les terrains situés dans le village offrent un cadre de vie plus agréable que ceux situés le long de la RD 974.

La municipalité souhaite proscrire tout développement en bordure de l'urbanisation le long de cet axe de circulation donc le secteur constructible sera limité.

- Sécuriser les accès aux bourgs en particulier ceux donnant sur la Route Départementale n°974

Certains carrefours manquent de visibilité voire de lisibilité. La commune souhaite améliorer ces croisements présentant un risque.

Les rues débouchant sur la RD 974 en venant des deux bourgs sont très étroites rendant l'accès ou la sortie sur la RD 974 difficile.

- Sécuriser les cheminements piétons existants et en créer de nouveaux

Les cheminements piétons existants ne permettent pas toujours aux piétons de se déplacer en toute sécurité notamment aux endroits où les cheminements côtoient de près les routes.

La commune souhaite créer de nouveaux cheminements piétons :

Afin de relier les lotissements existants et à venir au reste du village.

Afin de relier et de permettre la circulation des piétons entre les deux bourgs.

Par ailleurs, les cheminements piétons sont des déplacements doux et s'inscrivent dans la réflexion globale de la commune quant à la promotion d'un développement durable. La création de déplacements doux s'inscrit dans la logique de la commune de promouvoir des accès doux.

- Améliorer la qualité des espaces publics (placettes, jardins publics,...)

Les espaces publics de la commune ont perdu leur vocation première. En effet, avant la généralisation de l'urbanisation de l'auto-école, la place était en fait des lieux de

rencontre et d'échange. Mais avec les années, ces espaces publics sont devenus de simples carrefours sur lesquels les piétons doivent faire attention car ils ne sont plus considérés comme prioritaires.

La commune souhaite mettre en valeur ces espaces afin que les piétons puissent se les réapproprier. Les places et places vertes permettent de faire l'office d'un espace en s'ouvrant en réintroduisant la nature au cœur des bourgs et peuvent également servir de lieu de loisir en fonction des aménagements réalisés. Ces espaces de rangement permettent d'aérer la zone bâtie et de ramener la végétation au cœur du village.

Il nous semble donc de faire de l'axe de la voie de chemin de fer un axe structurant du bourg de Prémieux ainsi que l'axe de la voie de chemin de fer du côté du bourg de Prissey. Le bois côtoie les abords du secteur bâti.

Ce nœud de verdure reste non seulement la verdure au cœur du village mais elle assure la jonction entre les deux bourgs.

Par ailleurs, elle représente un endroit de promenade et de divertissement pour la population.

- Préserver la qualité des entrées de village et leurs limites

Les entrées de village jouent un rôle important en termes de sécurité routière et de perception du village. La commune porte une attention particulière sur leur traitement car il est important d'affirmer une transition claire entre l'espace rural et les zones urbaines. Actuellement, la végétation habille les abords des villages. Son maintien et son développement permettent de renforcer la lisibilité au niveau des entrées de village.

Un allongement trop important du secteur favorise les risques d'accidents. Si la traversée est trop longue les automobilistes ont tendance à accélérer pour « rattraper le retard ».

- Préserver le coteau viticole notamment au niveau des entrées de ville

La commune possède une identité viticole. Les coteaux viticoles en sont la première vitrine, ils signifient aux personnes de passage qu'ils sont en surcroît de vignoble. Par ailleurs, les entrées de villages véhiculant la première impression, il est important de conserver les coteaux viticoles à ces endroits afin d'affirmer l'identité viticole de la commune.

Afin de préserver cet élément identitaire, la commune a pour objectif de limiter la constructibilité dans le vignoble notamment au niveau des entrées de village.

- Préserver les cônes de vues, les entrées de villages, les points d'appel remarquables,

Ces différents éléments de vue des entrées de villages ou les points d'appel rural ont ces éléments participent à la qualité du cadre de vie. Leur préservation a également un intérêt touristique car ces éléments constituent la vitrine de la commune et font partie des souvenirs que les touristes gardent.

Dans le cadre du développement d'un tourisme doux ces éléments représentent des atouts que la commune veut valoriser. Par ailleurs, ils peuvent jouer un rôle dans le classement futur de la commune au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Valoriser le patrimoine :

- Préserver l'identité viticole de la commune

Sur les coteaux autour des bourgs s'étendent des champs de vigne. Ceux-ci bordent également la RD 97 et annoncent au visiteur qu'il entre dans une commune vigneronne. Dans le bourg ancien, les vieilles demeures rappellent elles aussi le caractère viticole de la commune et valorisent l'agence en des constructions.

Certains champs de vignes sont « coincés » entre deux secteurs et donnent l'impression que le village les résèque dans le cœur du village. Cette caractéristique fait partie de l'identité de la commune et le conseil municipal souhaite réserver une partie de ces vignes éternelles dans le cœur du village.

Certains coteaux seront reconstruits. En effet, certains d'entre-deux sont la vitrine de la commune. Leur maintien en secteur non constructible évitera l'éclatement du paysage viticole.

- Protéger le centre historique des deux bourgs

Les deux centres bourgs présentent une identité architecturale forte, non seulement à travers la morphologie globale mais également l'ambiance et l'agence en mais aussi par une harmonie dans les couleurs et les matériaux utilisés. A travers les caractéristiques architecturales des bourgs transparaît le passé viticole de la commune racontant une histoire celle de Prémieux et Prissey.

Ces caractéristiques seront préservées grâce à leur traduction réglementaire. Cette volonté communale permettra de préserver le caractère des deux bourgs. Par ailleurs, la préservation de ce patrimoine peut faire partie des critères de classement au patrimoine mondial de l'UNESCO auquel répondent les Hautes-Côtes.

La commune valorisera son patrimoine d'urbanisme et protégera des éléments comme les laorls, le château, les chapelles du 13^{ème} siècle, les murs, les murets ainsi que des maisons traditionnelles.

- Valoriser la chapelle de Prissey

La chapelle de Prissey date du 13^{ème} siècle et est inscrite aux Monuments Historiques. Cette inscription nous assure un héritage de reconnaissance d'un rayonnement de 500 ans autour de la chapelle. Dans ce héritage les travaux et les nouvelles constructions sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France afin de préserver l'environnement du monument.

Actuellement la chapelle de Prissey n'est pas valorisée. L'espace urbain l'environne et doit faire l'objet d'un rayonnement en valorisant afin de valoriser leur monument et de rendre les lieux attractifs tant pour les villageois que les gens de passage.

Permettre le développement et le maintien d'activités économiques :

- Favoriser les activités douces : tourisme vert et doux

La commune possède des atouts en termes d'attractivité touristique :

Son patrimoine naturel : ses forêts, ses plans d'eau

Son patrimoine bâti : les centres bourgs à l'architecture traditionnelle et ses différents monuments

Son patrimoine viticole : les coteaux, les caves réparties dans le village, les chais...

Par ailleurs, la commune de Prémieux-Prissey pourra faire l'objet d'un classement au patrimoine mondial de l'UNESCO faisant partie des Coteaux de Nuits-Saint-Georges. Ce classement implique de remplir certains critères. Le développement d'un tourisme doux au tour de la valorisation des richesses locales génère des bénéfices à long terme pour la commune. « Le développement d'un tourisme doux est une des raisons pour lesquelles la commune veut privilégier le développement d'activités touristiques douces ».

Ce patrimoine peut permettre à la commune de favoriser le développement du tourisme. Elle souhaite cependant maîtriser ce développement en orientant le développement du tourisme vers des activités dites douces (c'est-à-dire n'occasionnant pas de nuisance pour les riverains et sur l'environnement).

Un camping est présent à Prissey. La commune souhaite assurer son maintien et permettre son développement en créant une zone spécifique destinée aux activités d'hébergement touristique.

Par ailleurs, des activités touristiques pourront être développées au tour des plans d'eau. Il existe également des randonnées aménagées dont le départ se fait au niveau du cimetière de Prémieux. Celles-ci emmènent le visiteur à travers les lignes de vignes dans les coteaux avec plusieurs aires aménagées pour pique-niquer.

- Maintenir les activités existantes

La commune a hérité de ses habitants des entreprises qui exercent dans les zones urbaines à proximité (Nuits-Saint-Georges, Beaune, Dijon). Les principales activités présentes sur la commune sont liées directement ou indirectement à l'activité agricole et agro-alimentaire. Une quinzaine de viticulteurs se partagent les vignes et emploient plusieurs ouvriers très représentés parmi l'ensemble des actifs. Des caves accueillent les visiteurs et vendent le produit de la vinification du raisin et enfin un producteur céréalier.

Actuellement, des artisans culinaires sont installés au cœur des bourgs à proximité de leur habitation afin d'être accessibles pour leur activité. Cette situation a été maintenue par la commune. La municipalité ne veut pas compromettre le maintien de ces activités voire leur développement en interdisant l'installation de nouveaux artisans.

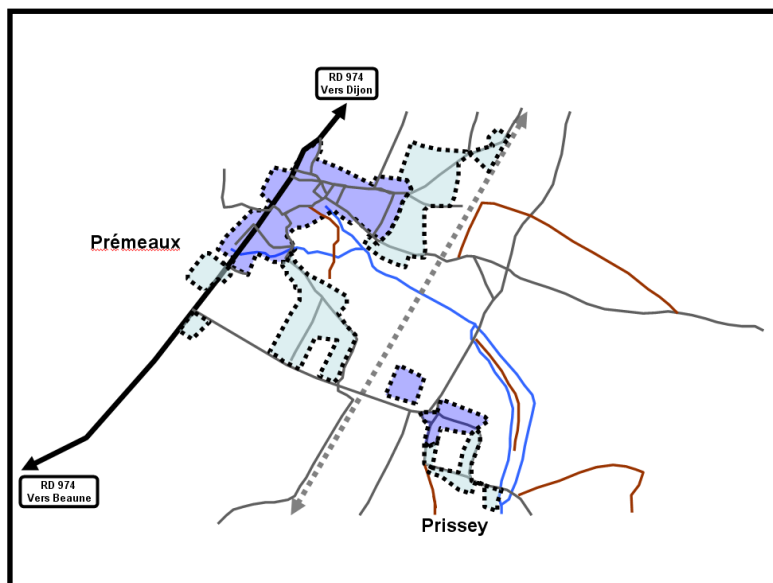
La commune se situe à proximité du site d'extraction de la pierre de calcaire.

L'ancienne carrière creusée au sud de la commune a été abandonnée. Il est cependant question d'une reprise de l'activité d'extraction de roche. La commune souhaite évaluer l'opportunité de développer l'activité en créant des zones spécifiques pour les carrières. Ces zones seront définies en accord avec les services de l'État et la construction de manière réglementaire pour une activité agricole.

Une entreprise installée sur la commune assure le recyclage des matières du terril formé par l'ancienne carrière d'extraction de roche. La commune souhaite maintenir cette activité voire permettre son développement.

b. PADD Urbain : traduction graphique

Contrairement au PADD national qui concerne l'ensemble du territoire communal, le PADD urbain est un zoom sur le secteur bâti et les aménagements envisagés par la commune.

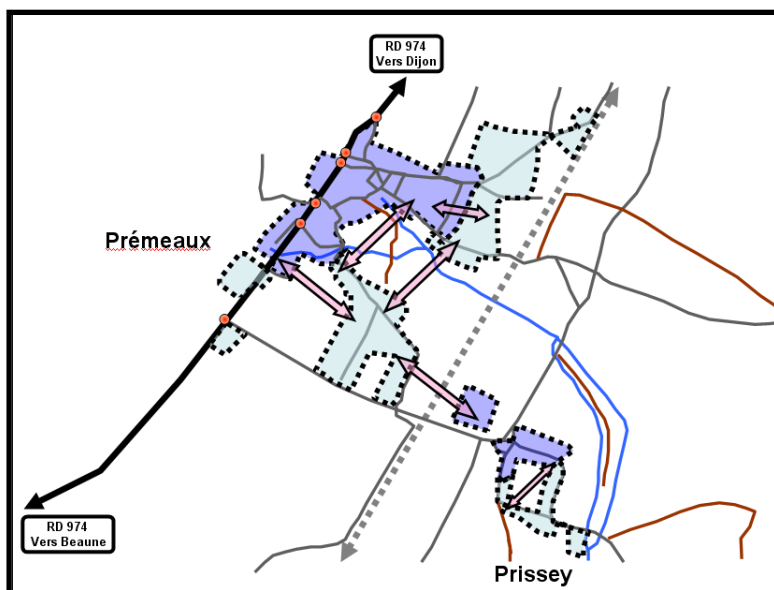


Les deux bourgs comportent une partie ancienne et des extensions récentes. La RD 974 coupe le bourg de Prémieux. Celui-ci s'est développé à l'ouest de la RD 974. La municipalité actuelle souhaite conserver cette morphologie en limitant le développement le long de la RD 974 et en favorisant le développement du bourg, dans le bourg, en conservant le plus possible ses limites actuelles.

La commune souhaite ne faire qu'une seule zone sur le secteur bâti. Il y aura donc un seul et même règlement pour les secteurs bâtis.

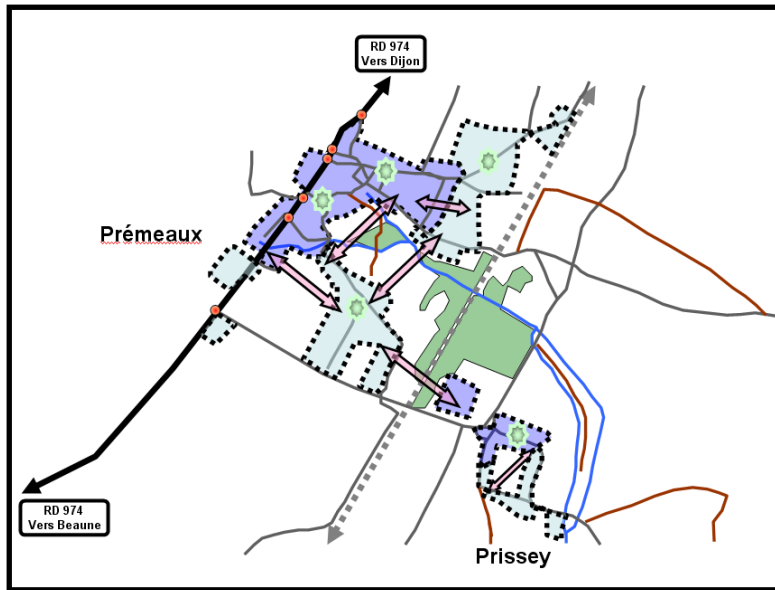
anciens et pour les nouveaux secteurs d'urbanisation. Ceci de façon à réserver l'habitat existant de la zone.

Concernant la circulation, les accès à la RD 974 depuis les deux bourgs présentent des risques. La sécurisation de ces carrefours est difficile en raison de la présence de constructions alignées en l'alignement des constructions d'habitat. Le développement en l'urbanisation se concentrant dans les bourgs à l'écart de la RD 974, le risque accidentogène restera limité. Par ailleurs, d'après les données sur l'accidentologie sur la commune en 2001 et 2005, aucun accident ne s'est produit dans la zone agglomérée.



Dans le cadre d'un développement durable de la commune, la commune veut promouvoir les cheminements piétons. Il en existe déjà sur la commune. Ceux-ci pourront faire l'objet d'aménagements et d'autres pourront être créés. En particulier, la commune souhaite offrir la possibilité à ses habitants d'aller d'un bourg à l'autre grâce à un cheminement piéton.

Les nouveaux projets de lotissement pourront également être reliés au bâti existant par des chemins en sens inverse de façon à favoriser la création de liens entre les anciens et les nouveaux.



Les espaces publics sont à l'origine des lieux de rencontre et de réunion. Avec l'arrivée de la voiture, ces espaces ont perdu leur vocation première et sont devenus de simples lieux de passage réservés à la voiture et où le piéton n'est plus autorisé.

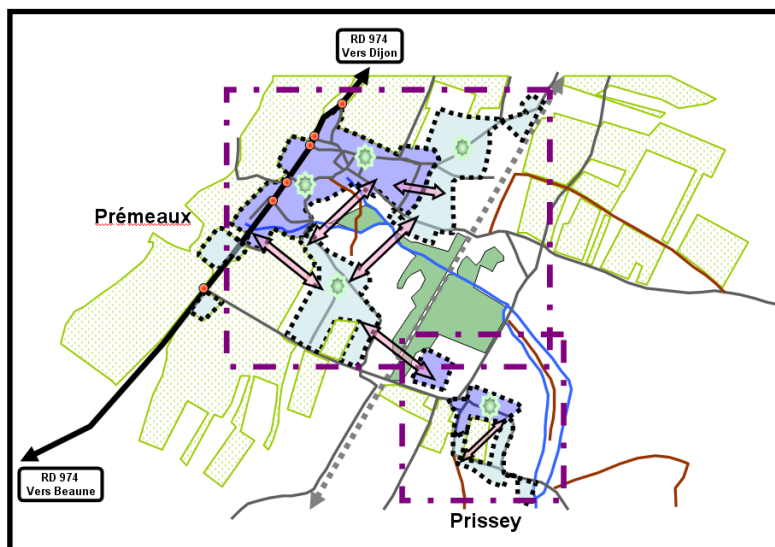
La municipalité souhaite retrouver le côté convivial de ces placettes en les mettant en valeur et en favorisant la réappropriation par les piétons.

Les cheminements piétons pourront également permettre de rejoindre le coteau viticole et le futur tracé du véloroute. Prémieux-Prissey pourrait ainsi

devenir une halte à l'usage du véloroute avec son caractère des étendues d'eau.

Des osseaux en au cur du bourg de Prémieux assurent la continuité entre les deux bourgs seulement interrompus par la ligne SNCF. Ce bois fait partie de l'ensemble de la commune.

La municipalité souhaite le préserver et même le valoriser. Le cheminement piéton reliant les deux bourgs pourrait, par exemple traverser ce bois.



Il existe un lien étroit entre le village et la vigne. Au-delà d'être lié historiquement, la vigne et le tissu bâti sont liés physiquement, ils s'enrichissent l'un l'autre donnant l'impression d'une symbiose.

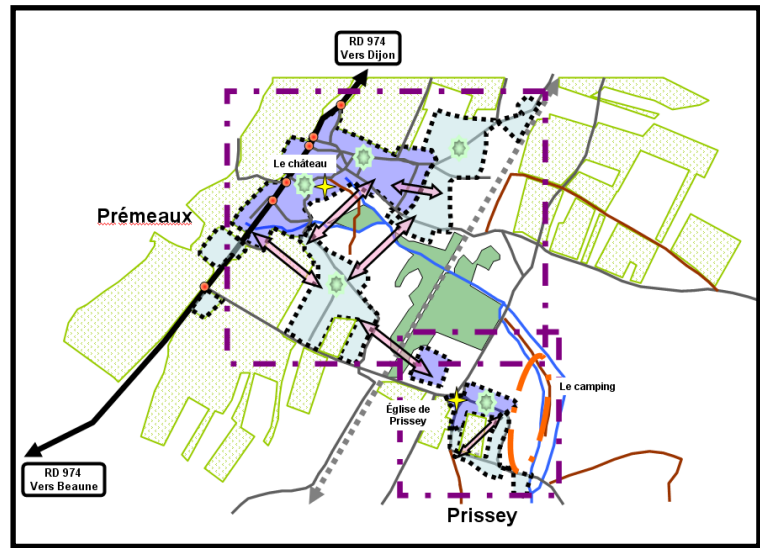
Les arbrassons pourront s'installer en proximité de leur lieu de travail dans les bourgs.

Cela favorisera la mixité des fonctions urbaines (habitat et activité). La présence de l'arbrasson

dans le bourg va dans le sens de la préservation du caractère viticole de la commune. En effet, la randonnée en les sens de l'exposition et l'habitat ont été en mesure de réunir. Par ailleurs, l'architecture des sens de l'exposition et d'arbrassons ne ou faibles s'inscrivent dans le bourg comme s'étaient le cas au repos.

La commune possède un patrimoine tant bâti que naturel. En le valorisant, la commune souhaite dynamiser le tourisme existant sur la commune et favoriser le développement d'activités touristiques douces.

Le camping de Prissey sera dans un zonage spécifique garantissant la pérennité de son activité et lui permettant de se développer.



2. PADD naturel

a. Le PADD Naturel : rédigé

Il présente les orientations définies dans les secteurs naturels et agricoles. Ces éléments retranscrivent l'écrit en montrant le secteur. Ils évaluent l'impact de la commune. En effet, le secteur ne couvre qu'une partie du territoire communal par rapport au secteur naturel. Dans une commune viticole comme Prémieux-Prissey, les rangées de vignes s'étendent sur les collines, ce qui est une caractéristique pour le paysage.

- Favoriser le maintien et le développement agricole et viticole

L'agriculture et la culture sont l'organe de la création des bourgs de Prémieux et de Prissey. Ces activités ont rythmé l'ensemble du village de sa morphologie générale, la morphologie des constructions.

Les villages agricoles sont compacts et denses afin de ne pas consommer la « bonne terre » destinée à l'agriculture. Afin de maintenir le développement de ce secteur, la commune a souhaité limiter l'ouverture de nouvelles parcelles pour limiter la consommation de terres agricoles.

Par ailleurs, les exploitations agricoles seront classées dans une zone spécifique à vocation agricole consacrée afin de leur garantir un développement et ne soit hypothéqué par d'éventuels changements.

- Intégration des bâtiments agricoles

Les bâtiments agricoles ne sont pas toujours intégrés de façon harmonieuse dans le paysage. La commune souhaite que les bâtiments s'intègrent dans l'ensemble d'un traitement paysager. Ainsi, ils s'intégreront eux dans le paysage architectural et rythmeront ce paysage.

Le règlement adoptera des prescriptions concernant l'implantation des bâtiments agricoles.

- Sites sensibles (Natura 2000, marécage, zone humide, berges de rivière)

La commune possède plusieurs sites remarquables abritant des espèces animales ou végétales. La commune a souhaité réserver ces lieux naturels en limitant l'extension de la zone bâtie. Certains de ces sites pourraient être aménagés afin de valoriser le patrimoine naturel et de sensibiliser la population à l'environnement d'accueil du village. Ce patrimoine fait partie des richesses de la commune et représente un intérêt important dans le cadre du développement durable.

- Prise en compte des risques naturels (terrains marécageux, zone inondable,...)

La présence d'inondation de l'eau sur la commune entraîne des risques. Ainsi, la rivière de la Cour aux es suscite le danger d'inonder une partie du parc du château d'aures endossés. Pour éviter tout désagrément, ces secteurs seront maintenus en zone naturelle et ne seront donc pas constructibles.

- Prise en compte des mouvements de terrains du talus de la ligne de chemin de fer

Le talus sur lequel a été construite la ligne SNCF s'écroule à certains endroits. Pour éviter que cela entraîne des nuisances, notamment sur des habitations, la commune établira un périmètre de recul inconstructible par rapport à la voie de chemin de fer.

- Problème d'écoulements des eaux pluviales

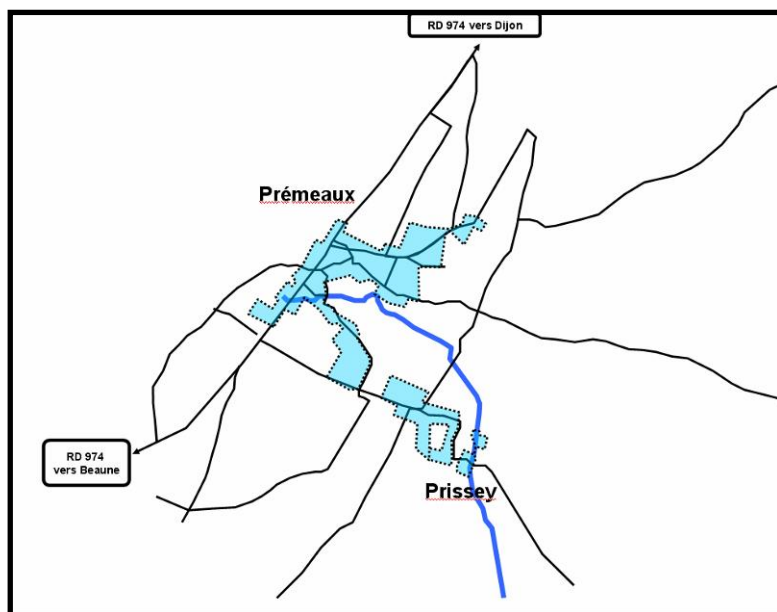
Les eaux pluviales proviennent de la montagne et des coteaux. Leurs écoulements se concentrent sur certains points de convergence où l'on n'a pas toujours la capacité d'assainissement nécessaire.

La commune souhaite inscrire dans le PLU des emplacements réservés afin de construire des assainissements. Ces assainissements seront en une seule fois l'écoulement des eaux de surface.

- Prise en compte du risque d'effondrement des carrières

A l'Ouest de la commune, des carrières sont présentes. Les affouillements réalisés créent un risque d'effondrement. Le Conseil Municipal envisage de créer un ouvrage définitif pour limiter le risque d'accidents.

b. Le PADD Naturel : traduction graphique

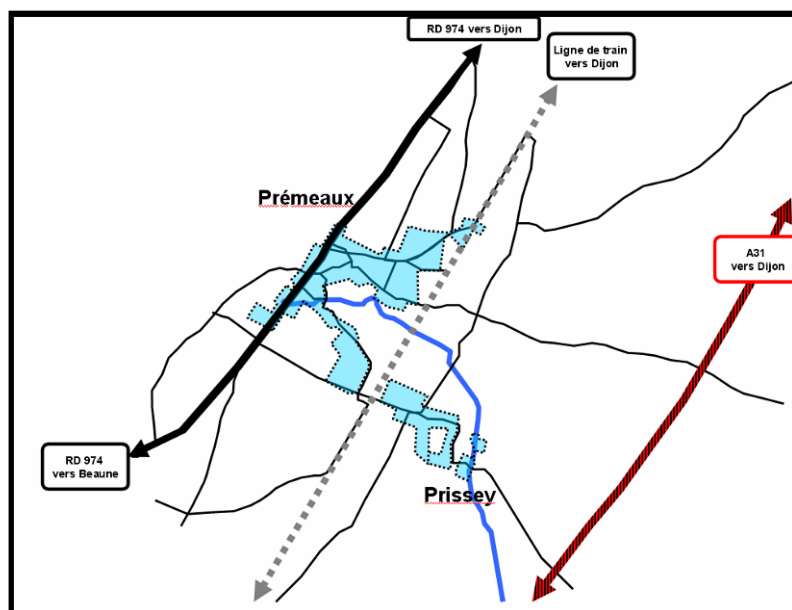


La commune souhaite inscrire son développement en respectant la morphologie urbaine des deux bourgs. Les extensions seront modérées et s'inscriront harmonieusement dans le bâti existant.

Le territoire communal est couvert par un réseau dense de voie de communication assurant d'une part la liaison entre les deux bourgs et d'autre part, la liaison avec la RD 974 reliant Beaune à Dijon en passant par Nuits-Saint-Georges.

La rivière de la Courtavaux traverse les deux bourgs. Elle ne présente pas de risque

d'inondation. Les seuls endroits de résurgence des nappes phréatiques. Ces nappes phréatiques sont nombreuses sur le territoire communal et leur résurgence entraîne l'augmentation des humides.



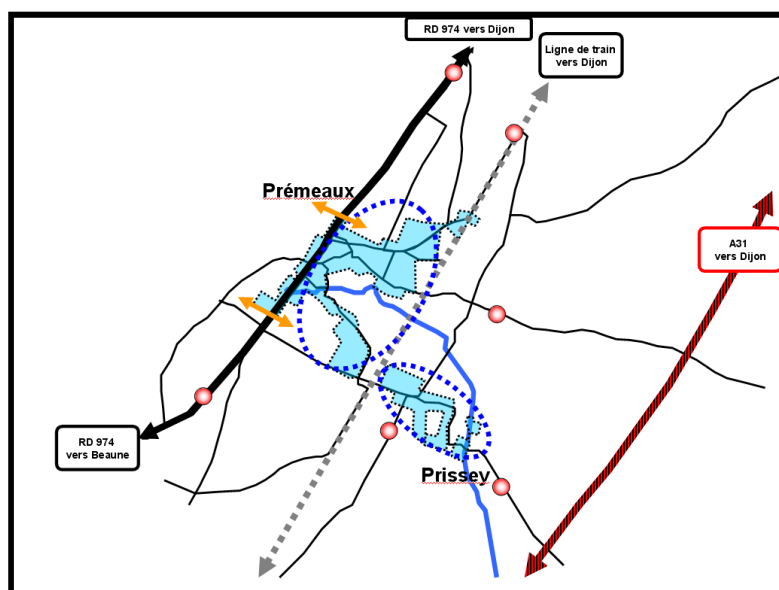
La commune est coupée par 3 axes de communication importants :

- L'axe routier A31 l'Est de la commune
- La ligne SNCF séparant les deux bourgs
- La Route Départementale 974 à l'Ouest de la commune au pied des coteaux, classée à grande circulation.

Lors de l'élaboration du zonage la commune veillera à faire attention à ne pas rapprocher la zone bâtie de ces grands axes

pour limiter les nuisances et réduire les risques.

Il existe le long du talus du chemin de fer un risque d'éboulement. Une bande de recul inconstructible est envisagée dans le zonage pour réduire le risque au maximum.



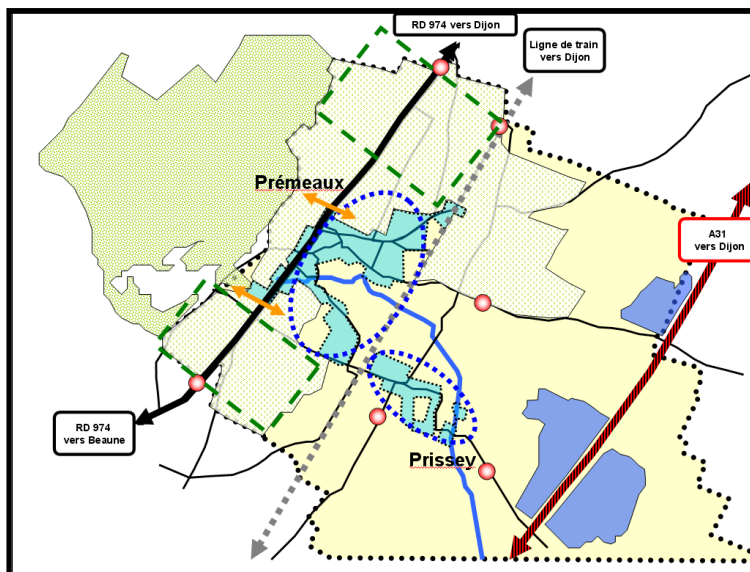
Prémieux et Prissey sont des communes fusionnées. Leur proximité a permis leur rapprochement. Les deux bourgs ont toujours été séparés. Afin de préserver l'identité communale le conseil municipal souhaite conserver l'indépendance des deux secteurs bâtis.

Pour des questions de sécurité routière et pour centrer le développement de l'urbanisation sur les bourgs, le secteur bâti sera limité l'existant le long de la RD 974.

Les entrées de ville de Prémieux-Prissey présentent pour beaucoup une qualité paysagère. Par ailleurs, les entrées de bourg jouent à la fois un rôle de « vitrine » de la commune en véhiculant la première impression que les gens de passage se font de la commune et un rôle de transition entre les milieux naturel et urbain. Par le biais des outils fournis par le PLU (zonage, règlement et place en réserve) la commune pourra protéger des éléments caractérisant les entrées de bourgs.

La principale vocation économique de la commune est son agriculture (viticulture et céréaliculture). La volonté communale est de favoriser le maintien des agriculteurs et d'aider leur développement. Lors de la définition des secteurs de zonage, le conseil municipal veillera à ne pas enclaver d'exploitations dans le secteur bâti et prendra en compte les déplacements inhérents à l'activité agricole.

A travers son règlement, le conseil municipal souhaite mettre en place des règles pour favoriser l'intégration des exploitations agricoles et permettre leur maintien sur le bourg.



Les vignes entourent le bourg de Prémieux et même au cœur du bourg de Prissey. A certains endroits la vigne est intégrée dans le bâti. Cette configuration fait partie de l'identité de la commune et la municipalité souhaite préserver une partie de ces vignes.

Les lignes de vignes bordant la RD 974 sont les premiers secteurs de l'agriculture de la commune. Afin de préserver la qualité de ces entrées de village, les coteaux seront reconstruits. Cela permettra leur maintien en l'état.

De plus, un classement au patrimoine mondial de l'UNESCO de la Côte Viticole allant de Beaune à Nuits-saint-Georges est envisagé. Il ne s'agit pas de protéger les villages mais la côte viticole.

Par ailleurs, un projet de déviation routière dans la commune de Beaune est également prévu.

Les coteaux comptent de nombreux clos viticoles, ces vignes ceintes de murs, délimitant les propriétés et il serait souhaitable de préserver ces éléments de patrimoine et d'éviter la construction de nouveaux bâtiments.

A l'extrémité Ouest de la commune se trouve un **site Natura 2000** nommé Zone de Protection Spéciale au titre d'un site d'intérêt pour la Conservation des Oiseaux. Actuellement, la zone bâtie est éloignée de ces sites sensibles. Le projet de développement de la commune s'inscrira en grande majorité dans le respect de ces sites naturels.

Par ailleurs, la commune possède **d'autres sites sensibles** comme les berges de la Cour aux des Fontaines où les éangs et leurs abords qu'elle souhaite protéger et valoriser.

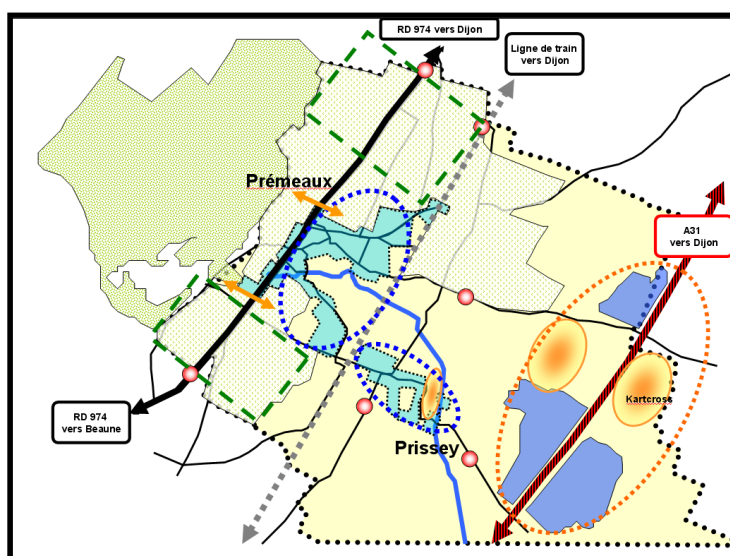
Les éangs de Saule et l'au de l'Es de la commune le long de l'autoroute A31. Ce sont d'anciennes gravières remplies d'eau. Ils offrent la commune des lieux de détente et de balades idéaux pour les loisirs doux.

Un dossier de définition des éléments du paysage est inclus au titre de la loi Paysage afin de **protéger les murets** en pierre sèche, certaines constructions, des éléments naturels notamment au niveau des entrées de village et d'au dans le bourg.

Dans le cadre de l'élaboration de son document, la commune envisage de :

- Maintenir et mettre en valeur les activités existantes et développer le tourisme doux : actuellement un camping est présent à Prissey. Un zonage spécifique sera établi afin de lui permettre de se développer et d'éviter que l'urbanisation ne gêne son développement. Par ailleurs, les étangs sont un lieu privilégié pour le développement d'activités sportives car le cadre et les paysages de loisirs qu'ils offrent.
- Favoriser les activités douces: tourisme vert et doux pour s'inscrire dans le cadre d'un développement durable et renforcer l'attractivité de la commune en préservant ce qui fait son charme : sa quiétude et son cadre de vie.

De plus, les coteaux viticoles pourraient prochainement être classés au patrimoine mondial de l'UNESCO. En développant un tourisme doux la commune peut renforcer le poids qu'elle donnera à la classe en matière UNESCO.



Un terrain de Kartcross est présent à l'Est de l'auorou e A31. Ce espace est utilisé par un nombre important de personnes avec engins motorisés pour le kartcross.

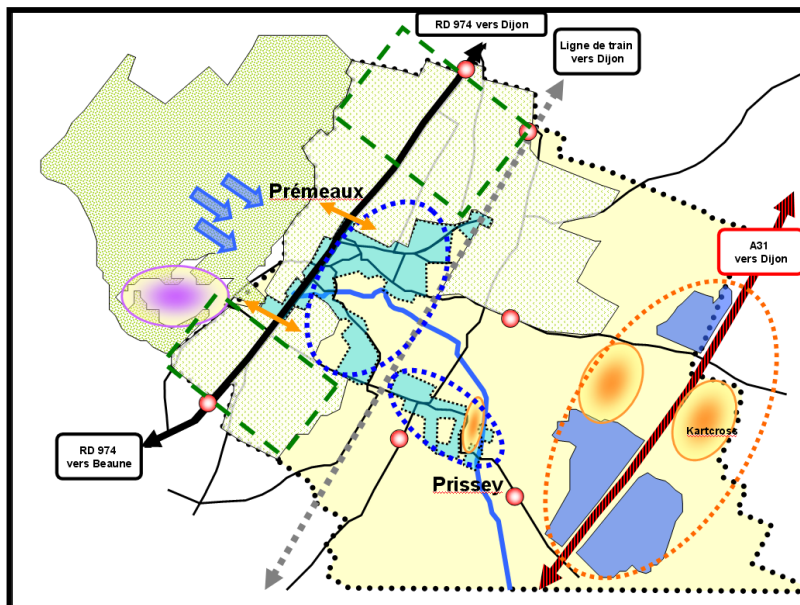
La commune souhaite s'inscrire dans un développement durable (mixité sociale, intergénérationnelle, préservation des espaces naturels et agricoles, favoriser le développement d'activités douces). La présence d'activités sportives ne s'inscrit pas dans une démarche de développement durable.

Le développement durable nécessite l'adoption de mesures qui permettent de concilier les activités économiques, sociales et environnementales. Les activités dites douces.

Sans supprimer ces activités il s'agit de leur développement en afin qu'elles ne nuisent pas au développement d'activités de loisir dites douces.

Ainsi une zone spécifique sera définie pour les activités motorisées.

Le conseil municipal souligne que les nuisances sonores parviennent jusqu'au village lorsque le vent souffle dans la direction Est-Ouest. D'où une volonté de limiter le développement de ces activités sur le secteur de Saule Guillaume



La commune est concernée par différents risques. Pour perpétuer la mémoire, ceux-ci apparaissent sur le PADD. Le site de l'ancienne carrière présentant des risques d'écroulement, la commune n'en saisit pas l'opportunité d'urbanisation et souhaite informer des risques éventuels.

En provenance de la Montagne et des coteaux, de forts ruissellements érodent les sols. Ils viennent se déverser dans le bourg de Prémieux lorsque les pluies sont fortes.

Afin de réduire leur impact, des emplacements réservés seront instaurés afin de prévoir des bassins de rétention et réduire les écoulements dans le bourg.

Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme	Rappels des enjeux identifiés sur le territoire de Prémeaux-Prissey	Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Prémeaux-Prissey	Délimitation des zones du P.L.U.	Justification des choix retenus
<p>1- principe d'équilibre entre : Le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le décloisonnement de l'espace rural d'une part Et La préservation des espaces naturels affectés aux activités agricoles et forestières, à la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part En respectant les objectifs du développement durable</p>	<p>Assurer un renouvellement de la population</p> <p>Limiter les extensions linéaires</p> <p>Maintenir l'accès agricole et assurer son développement</p> <p>Réduire la fracture générée par les axes de communication (A31, Rd 974 et voie de chemin de fer)</p> <p>Renforcer le lien entre les deux bourgs</p> <p>Favoriser la densification du tissu urbain.</p>	<p>S'inscrire dans les limites actuelles des secteurs bâtis en les densifiant.</p> <p>Préserver les terrains agricoles et naturels,</p> <p>Préserver les cones de vue et les paysages</p> <p>Limiter l'étalement urbain</p> <p>Maintenir l'indépendance des deux bourgs</p>	<p>Définition de zones d'urbanisation adaptées au contexte communal</p> <p>Classement en zone naturelle : - Des boisements, des étangs, éléments structurants du territoire communal</p> <p>Classement en zone agricole : des terres à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique, Préservation des vignes, éléments identitaires du territoire communal,</p>	<p>Equilibre à trouver entre un développement urbain, développement agricole et une préservation des espaces naturels.</p> <p>Préserver les éléments de caractère participant à l'atmosphère de la commune</p>

Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme	Rappels des enjeux identifiés sur le territoire de Prémieux-Prissey	Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Prémieux-Prissey	Délimitation des zones du P.L.U.	Justification des choix retenus
<p>2 – Principe de diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et l'habitat rural</p> <p>En prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination :</p> <p>Des besoins présents et futurs en matière d'habitat d'activités économiques et commerciales</p> <p>D'activités sportives et culturelles</p> <p>D'activités de services et de commerces</p> <p>D'activités de bureaux et de services</p> <p>D'activités de loisirs et de culture</p> <p>D'activités de transports et de gestion des eaux</p>	<p>Maintenir les espaces agricoles (vignobles et cultures céréalières)</p> <p>Offrir des possibilités de maintien des activités agricoles et économiques sur la commune</p> <p>Préserver le cadre de vie de la population</p>	<p>Garantir un développement durable et cohérent de l'urbanisation conforme à la demande sur la commune</p> <p>Favoriser le dynamisme économique par la recherche d'un équilibre local</p> <p>Diversification de l'offre de logement</p> <p>Favoriser les activités douces : tourisme vert et doux</p> <p>Maintenir les activités existantes (tourisme et agriculture)</p> <p>Protéger le patrimoine bâti</p>	<p>Classement en zone urbaine Ua des sites bâtis et de quelques terrains libres de constructions,</p> <p>Classement en zone à urbaniser (AU) à vocation d'habitat de secours sur le bourg selon un phasage dans le temps</p> <p>Classement en zone à urbaniser à vocation de loisirs (2AuL) de terrains situés sur le lieu-dit Saule Guillaume et au nord de l'ancienne scierie au lieu-dit « les Clos »</p>	<p>Définir des zones à urbaniser de taille modérée pour répondre aux demandes d'habitants sans déséquilibrer le fonctionnement des équipements communaux ou intercommunaux</p> <p>Favoriser la réhabilitation des logements vacants.</p> <p>Assurer le développement d'activités économiques sur le territoire communal,</p>

Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme	Rappels des enjeux identifiés sur le territoire de Prémieux-Prissey	Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Prémieux-Prissey	Délimitation des zones du P.L.U.	Justification des choix retenus
<p>3 – Respect de l'environnement :</p> <p>Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, Maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, Préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysage naturels ou urbain Réduction des nuisances sonores, Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, Prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes nature</p>	<p>1 Préserver les sites naturels et la diversité des milieux</p> <p>2 Préserver les paysages et les cônes de vue sur la commune,</p> <p>3 Valoriser les points d'eau cours d'eau et étangs)</p> <p>4 Prendre en compte le risque à la présence des carrières</p> <p>5 Limiter l'impact des nuisances</p>	<p>Favoriser le maintien du développement agricole et viticole</p> <p>Intégration des bâtiments agricoles</p> <p>Préserver le coteau viticole notamment au niveau des entrées de ville</p> <p>Sites sensibles (Natura 2000, marécage, zone humide, berges de rivière)</p> <p>Prise en compte des risques naturels (terrains marécageux, mouvements de terrains, ruissellements</p> <p>Créer et améliorer les espaces verts et les déplacements doux</p>	<p>Classement en zone agricole A d'une grande partie du territoire communal,</p> <p>Préservation des secteurs naturels remarquables, des bois de la Montagne couverte par un site Natura 2000 et d'une partie des écoulements de certains boisements</p> <p>Préservation des vignes les plus remarquables, éléments identitaires du territoire communal, par un classement en zone agricole non constructible</p>	<p>Conformément à la politique de protection du patrimoine naturel sur le territoire communal, tout en assurant un développement socio-économique réaliste, en adéquation avec les particularités et contraintes du territoire</p>
Dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme				
Dispositions supra communales à respecter	<p>La commune de Prémieux-Prissey appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de Beaune et Nuits-Saint-Georges en cours d'élaboration.</p> <p>Le Plan Local d'Urbanisme de la commune est également en cours d'élaboration.</p>			
Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique	Ces servitudes grevant les propriétés privées figurent en annexes du dossier de P.L.U.			Le Plan Local d'urbanisme de Prémieux-Prissey est compatible avec les servitudes d'utilité publique

2. MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPOORTEES PAR LE REGLEMENT.

Le règlement du PLU délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières et fixe les règles auxquelles l'urbanisme de chacune d'elles.

La délimitation de ces zones résulte des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement définies par la commune de Prémieux-Prissey dans son projet d'aménagement et de développement durable.

a. Les zones urbaines U

Les zones urbaines U comprennent :

- Les secteurs déjà urbanisés de la commune c'est-à-dire les **secteurs déjà bâtis**, quelque soit leur niveau d'équipement (eau, assainissement, électricité et équipements communaux)
- Les **secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

Néanmoins, tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pas pour autant être classés en zone urbaine. La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- des espaces actuellement non urbanisés,
- de la gestion économique de l'espace
- de la qualité des terres agricoles,
- de l'impact des aménagements sur l'environnement
- de l'existence de risques
- de la configuration des unités foncières,
- de l'organisation actuelle du tissu

Dans le cadre de son projet de PLU, la commune de Prémieux-Prissey a souhaité identifier une seule zone urbaine regroupant l'ensemble des secteurs actuellement résidentiels et non agricoles afin d'optimiser l'urbanisme et l'architecture des secteurs bâtis sur le territoire communal.

■ LA ZONE UA

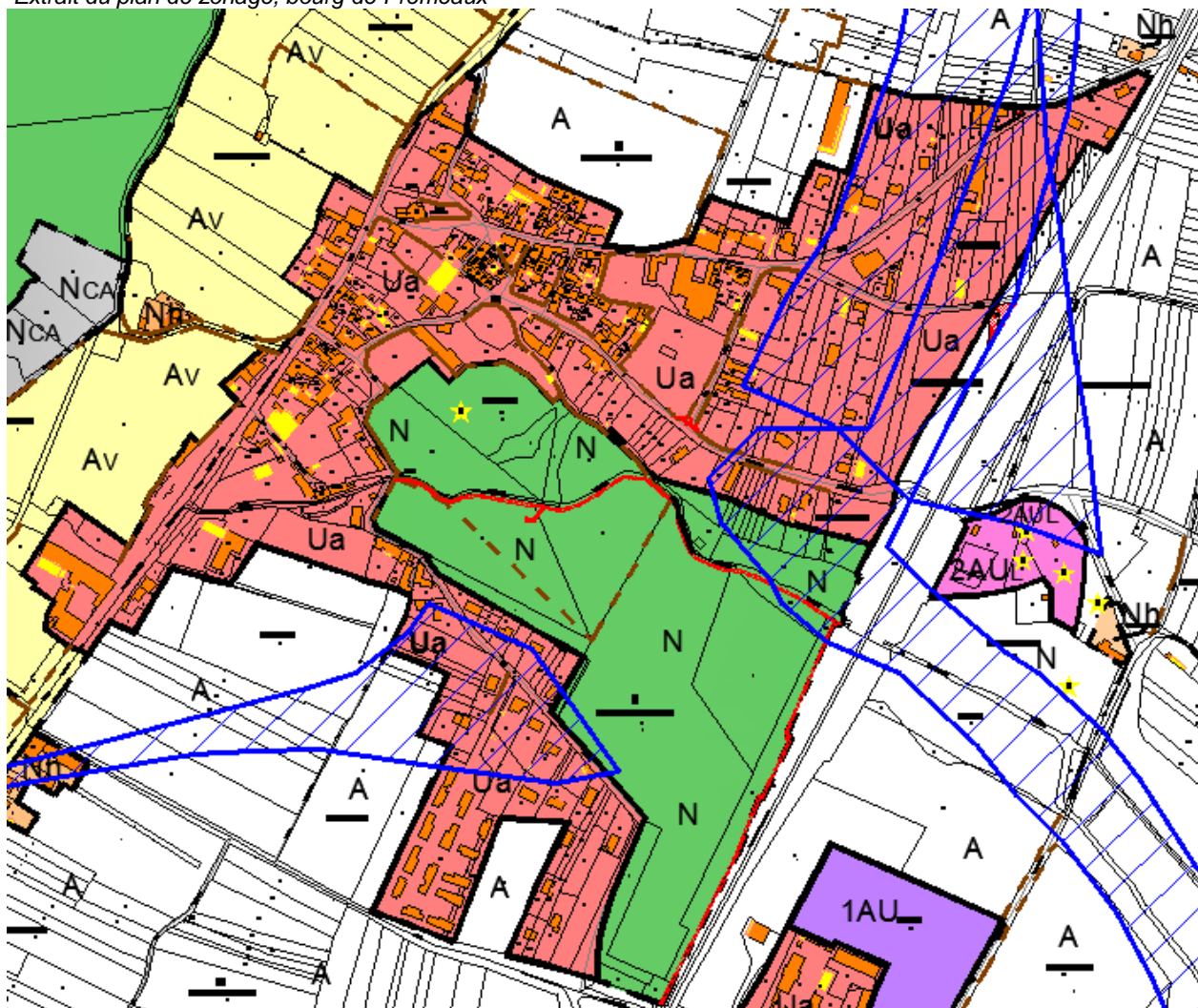
La zone UA est constituée par la plupart des zones accueillant des constructions à usage d'habitation de commerces ou d'activités non nuisantes. Elle correspond aux différentes zones bâties des bourgs de Prémieux et Prissey..

Il existe un sous-secteur A correspondant aux zones d'industrialisation.

✓ Zonage :

L'objectif du zonage est de permettre de renforcer l'unité et la cohérence de ces espaces en les considérant comme une entité au sein d'une classe en une seule zone urbaine.

Extrait du plan de zonage, bourg de Prémieux



Extrait du plan de zonage, Bourg de Prissey



Afin de limiter les extensions linéaires le long des voies de communication, le projet de zonage envisagé par la commune de Prémieux-Prissey prévoit de délimiter les zones constructibles sans nécessairement avoir pour but de relier les différentes constructions entre elles par l'urbanisation. En effet, le mitage est important sur certains secteurs. Relier entre eux ces secteurs consistera de l'étalement urbain que la commune souhaite limiter.

Le projet de zonage envisagé par les élus de Prémieux-Prissey a favorisé la densification du tissu bâti existant par une volonté affichée de limiter les extensions périphériques le long des voies de communication et orienter les projets de construction sur des parcelles situées en « dents creuses ».

A ce titre, le projet de zonage de la commune de Prémieux-Prissey est compatible avec les principes de développement inscrit dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000

✓ **Règlement**

Les enjeux de préservation des caractéristiques de l'urbanisation de Prémieux-Prissey, le maintien des caractéristiques architecturales du bâti ancien sans compromettre le développement de bâtis récents, sont gérés par le biais du règlement.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Les occupations et les utilisations du sol autorisées sur ces zones correspondent essentiellement à une occupation résidentielle. Ainsi les constructions usage d'habitation et les annexes associées (garage, scène, atelier, etc.) sont autorisées. De plus, en raison du caractère rural de la commune, les bâtiments liés à une activité économique sont également permis, sous réserve pour les nouvelles implantations de ne pas engendrer des nuisances aux habitations riveraines. Ainsi, les dépôts de toute nature, les antennes de radiotéléphonie, les entreprises bruyantes, les activités économiques entraînant des poussières ou des odeurs, les carrières sont interdites.

L'urbanisation de ces règles d'interdiction d'occuper ou d'utiliser le sol a pour unique but de ne pas nuire à l'existence d'installations sur la commune sans pour autant engendrer des contraintes ou des désagréments aux riverains. De plus, la qualification de nouvelles activités industrielles ou de nouveaux bâtiments agricoles offre la possibilité aux occupations actuelles de se maintenir, voire de se développer dans la mesure où leur extension n'engendrerait pas de nuisances supplémentaires. Ainsi la qualification des sols est favorisée, principe édicté dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

En sous-secteur UA1 un règlement spécifique a été mis en place.

Conditions de l'occupation du sol.

Des règles minimales de desserte sont édictées afin de permettre l'accès aux équipements résidentiels dans les différentes conditions d'accès aux équipements de l'urbanisme de l'incendie de secours civil, de ramassage des ordures ménagères. Ainsi les voies se terminant en impasse sont interdites. Cette dernière prescription a pour but d'éviter l'installation d'extensions sans cohérence avec l'extension de faciliter la collecte des ordures ménagères ou s'effectuer sur Prémieux-Prissey en porte à porte, mais également de permettre un départ rapide des unités de secours dans un souci de sauvetage des hommes et du matériel.

L'interdiction de nouveaux accès individuels sur la RD 974 a pour objectif de ne pas aggraver la sécurité routière de l'ensemble des usagers dans le cas d'une dissolution de parcelles. Au regard de cette règle, les élus municipaux souhaitent favoriser des accès sur des voies communales secondaires, plus sûres. Au contraire, la possibilité de créer des accès collectifs sur ces voies a pour objectif de ne pas nuire à l'urbanisation de parcelles situées en cour de hameau et concourant à une densification du tissu. Toutefois la nécessité d'un accès du gestionnaire de ces

Il est attendu que les propriétaires soient encouragés à réfléchir sur la sécurité routière de chaque usage de la voirie et d'envisager les aménagements nécessaires.

L'entretien du chemin doit être assuré sur le chemin des grandes lignes pour éviter la détérioration du chemin. Celui-ci n'est pas à l'entretien. Il ne faut donc pas surcharger un chemin par un usage. Par ailleurs, en cas de création d'habitation, les sorties devront se faire sur une autre voie.

Les voies en impasse de plus de 30 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin d'assurer la défense incendie et de protéger les habitants et les véhicules pour le ramassage des ordures ménagères.

Toute construction nécessitant la desserte en eau doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

L'assainissement collectif est obligatoire. En cas d'impossibilité technique de se raccorder à l'assainissement collectif, il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sera en service sur ordonnance l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs, ce dossier doit être conforme aux normes hors service dans l'ensemble où les résidents du logement d'assainissement nécessitent la mise en place d'un assainissement collectif.

La résorption de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle pour réduire les risques de ruissellement et d'inondation sur les propriétés en alignement conformément aux dispositions du code civil.

L'enfouissement des réseaux électriques a pour objectif de préserver le caractère paysager de la commune, objectif que se sont fixés les élus communaux. De plus, l'enfouissement des réseaux permet l'amélioration du cadre de vie des habitants sans égale en alignement la réduction des désagréments de couleur en cas de neige ou d'aléas climatiques.

Le règlement garantit la perpétuation des caractéristiques urbaines de la commune en permettant l'alignement soit l'alignement soit l'alignement avec un recul de mètres minimum sans pour autant décaler les constructions de l'alignement. Ces règles d'alignement ont pour objectif de favoriser la densification par la construction sur « les dents creuses » des bourgs, mais également de ne pas modifier l'architecture urbaine par un usage d'une construction sur l'alignement. Le recul minimum de 4 mètres a pour objectif de faciliter le stationnement de véhicules devant la propriété et ainsi réduire les conflits d'usage entre les usagers des voiries et les résidents de la commune peut rencontrer.

La possibilité de réaliser des extensions par rapport à l'existant de l'édification de constructions anciennes au contexte actuel et ainsi favoriser la réhabilitation des constructions d'une architecture d'alignement ne pas créer des anomalies architecturales disgracieuses par un recul imposé par rapport au reste de la construction principale.

Les règles d'alignement par rapport aux limites séparatives imposent une implantation sur au moins une limite séparative. Ces règles ont pour objectif soit de favoriser la densification du bâti, soit de préserver la morphologie urbaine des bourgs.

Néanmoins, des adaptations à ces règles d'alignement peuvent être autorisées afin de permettre l'édification cohérente du développement des constructions existantes et de permettre une insertion harmonieuse dans son environnement.

Les règles d'alignement des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété imposent une distance de 4 mètres minimum entre deux constructions à vocation d'habitation. Ces règles ont pour objectif l'accessibilité pour la défense incendie et la sécurité de la salubrité.

Une emprise au sol maximale a été instituée pour favoriser l'implantation des eaux de pluie la parcelle comme éolée dans l'article A. De plus le grenelle de l'environnement en reconse l'implantation la parcelle des eaux de pluie noa en our l'ensemble des russelle en s. Il s'agit égale en d'établir la sauvegarde des circulations d'écoulements des eaux pluviales en les surchargeant. Ce règlement sera égale en de s'inscrire dans la continuité des logiques de développement des bourgs anciens.

Les règles édictées en matière de hauteur permettent de limiter les effets de ruissellement l'incidence du sururbanisme. L'auorisation de construire R100 les offre la possibilité à chaque pétitionnaire de réaliser son habitation. De plus, cette caractéristique de hauteur prend en compte les bâtiments existants et ne nuit donc pas à la réhabilitation de ces différentes constructions, en particulier usage d'habitation. Ces règles associées au zonage proposé par les élus permet la reprise des logements vacants présents sur le territoire communal.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage. Cette règle devrait permettre aux habitants de créer leurs annexes tout en conservant une certaine hiérarchie entre les constructions d'une zone résidentielle. La limitation de la hauteur des annexes a pour but de ne pas favoriser les constructions d'annexes sur la zone résidentielle seront transformées par la suite en habitation.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur est limitée à 9 mètres l'égout du o. Ce règlement prend en compte la taille des engins agricoles. Par ailleurs, la hauteur a été limitée afin de favoriser l'implantation dans le sururbanisme des futures constructions.

La garantie de la conservation de l'implantation des caractéristiques du village est égale en définition au raisonnement de l'article 11 du règlement, lequel impose la cohérence des caractéristiques générales de l'architecture des formes ou verticales, matériaux, couleurs et clôtures. Ainsi, il est demandé que les formes des constructions soient d'habitation soient à deux pans et présentent une pente entre 35° et 45° dans un souci d'implantation dans le sururbanisme. Par ailleurs une différenciation a été établie en s'adaptant à l'environnement résidentiel une pente plus faible a pour objectif de correspondre au contexte actuel de construction, mais également de ne pas nuire au développement de l'architecture économique, un des objectifs que se sont fixés les élus communaux.

De même, la réglementation des pentes des toitures des annexes a pour objectif de faciliter l'intégration de ces différentes constructions dans le paysage communal et éviter ainsi un assemblage disgracieux sur le paysage environnant.

La possibilité de déroger ces règles dans le cadre d'un projet associant des énergies renouvelables a pour principal but d'encourager les gens à recourir à l'énergie d'une manière raisonnée en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie.

La définition de couleurs et l'obligation d'isolation pour les bardages est allouée pour l'objectif de faciliter l'implantation à l'agrandissement des constructions dans leur environnement en établissant une égale en sur l'environnement naturel dans un contexte de paysage ou sur l'extérieur.

Une réglementation simple pour les clôtures a été édictée en tenant en compte l'existence sur le territoire communal. A noter que la commune a décidé de maintenir la déclaration préalable pour les clôtures par déclaration du Conseil municipal conforme en l'article R 21-12 du Code de l'urbanisme.

La densité actuelle du parc automobile d'exiger de garantir l'existence d'un nombre fixe de places de stationnement par logement, même en cas de réhabilitation. Les véhicules devront être stationnés en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. Néanmoins un nombre de places minimum est exigé par l'arrêté de S.O.N afin d'encourager les riverains à stationner leurs véhicules sur leur propriété. Cette prescription permettra de réduire les conflits d'usage et d'assurer une meilleure fluidité de la circulation sur la commune.

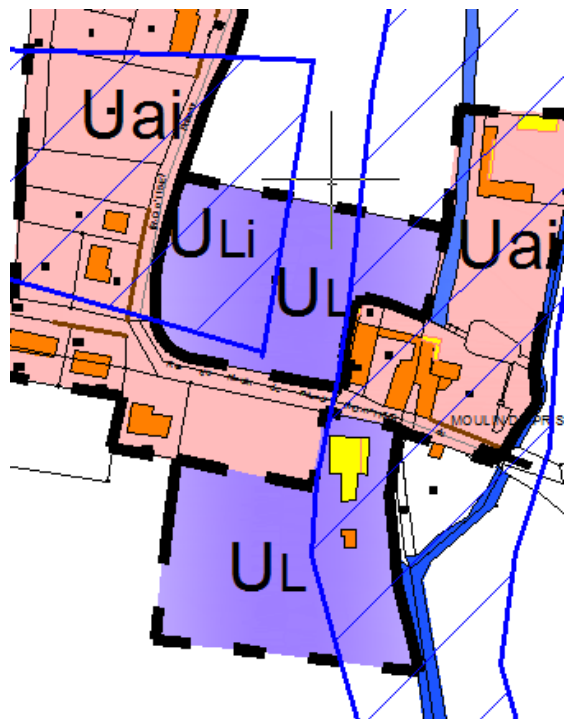
Par ailleurs, le règlement en fait orse le plan en ou le détermine en de la réglementation afin d'assurer l'intégration paysagère des différents constructions et installations de l'urbanisme local. Ainsi, une composition des haies de clôture ne devra pas être composée de résineux pour maintenir le caractère paysager de la commune. De même, la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres lors de la division de parcelle a pour but de participer au maintien du caractère paysager de la commune et du cadre de vie des habitants, deux objectifs que se sont fixés les élus communaux.

Les orientations d'aménagement et d'ensemble de l'urbanisme ont pour objet de préserver l'intégration paysagère afin de favoriser l'intégration paysagère du projet et de préserver la qualité paysagère existante dans les bourgs. Par ailleurs, les espaces verts publics sont autant de lieux permettant de créer du lien social entre les habitants.

▪ LA ZONE UL

La zone UL est constituée par les zones accueillant des activités de loisirs dites douces. C'est-à-dire des activités non nuisantes. Elle correspond au site d'un camping existant sur le bourg de Prissey et offre la possibilité de s'étendre.

Un sous-secteur ULi a été mis en place, correspondant à une zone d'habitat.



✓ Zonage :

L'objectif du zonage est de structurer l'activité en évitant un éparpillement.

Extrait du plan de zonage, Bourg de Prissey

Le projet de zonage envisagé par les élus de Prémieux-Prissey pour la zone UL est destiné à délimiter en de l'activité de camping résidentiel sur le bourg de Prissey. À travers la création d'un zonage spécifique, les élus souhaitent éviter que la zone change de destination et de perdre l'activité de loisir. Le maintien de cette activité permet de répondre aux objectifs de mixité des fonctions urbaines.

A ce titre, le projet de zonage de la commune de Prémieux-Prissey est compatible avec les principes de développement inscrit dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000

✓ Règlement

Les enjeux de maintien de la diversité des fonctions urbaines par le maintien d'un caractère et la préservation des caractéristiques de l'urbanisation de Prémieux-Prissey par le maintien des caractéristiques architecturales du bâti ancien, sont gérés par le biais du règlement.

En sous-secteur ULi, un règlement spécifique a été élaboré.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Les occupations et les utilisations du sol autorisées sur ces zones correspondent uniquement à la vocation touristique du site. Ainsi, le camping, le caravanning, les habitations légères de loisirs et les équipements techniques et annexes nécessaires et liées à l'activité y sont autorisés.

L'insistance de ces règles d'interdiction d'occuper ou d'utiliser le sol a pour but de préserver la vocation touristique du secteur et de garantir le maintien de l'activité.

Conditions de l'occupation du sol.

Des règles générales de desserte sont édictées afin de permettre l'accès aux véhicules privés dans les allées conduisant à la surface ou aux véhicules de lutte contre l'incendie de rue ou de rue civile, de ramassage des ordures ménagères. Ainsi les voies se terminant en impasse sont interdites. Cette dernière prescription a pour but d'éviter l'absence d'extinction sans cohérence avec l'existence de la collecte des ordures ménagères qui s'effectue sur Prémieux-Prissey en porte à porte, mais également de permettre un départ rapide des unités de secours dans un souci de sauvetage des hommes et du matériel.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur largeur et leur configuration afin d'assurer la défense incendie et de protéger les hommes et le matériel, ainsi que pour le ramassage des ordures ménagères.

Toute construction nécessitant la desserte en eau doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

L'assainissement en collectif est obligatoire. En cas d'impossibilité technique de se raccorder à l'assainissement collectif est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sera en service sur ordonnance l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ces dispositions doivent être conformes aux normes ou normes hors service dans l'ensemble des résidences du village d'assainissement en nécessité en la matière en l'absence d'un assainissement collectif.

La réglementation de l'infrastructure des eaux pluviales sur la parcelle a pour principal objectif de limiter les risques de ruissellement et d'inondation sur les propriétés en aval, conformément aux dispositions du code civil.

L'enfouissement des réseaux électriques a pour objectif de préserver le caractère paysager de la commune et de se conformer aux souhaits des élus communaux. De plus l'enfouissement des réseaux contribue à l'amélioration du cadre de vie des habitants, mais également participe à la réduction des désagréments de couleur en cas de panne ou d'incidents climatiques.

Le recul d'implantation est édicté pour les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives afin de garantir une occupation du sol ordonnée sur le secteur. Le recul a pour but de créer une zone d'attente en l'attente de la mise en place favorisant son intégration paysagère.

S'agissant d'un cas particulier la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres l'égout du toit. Cette hauteur est la réalisation des éléments nécessaires et suffisants à l'accès, tout en limitant l'accès des constructions. Il s'agit également de ne pas autoriser la création de constructions occasionnelles.

La garantie de la conservation de l'identité des caractéristiques du village est également définie au regard de l'article 11 du règlement municipal qui vise la cohérence des caractéristiques générales de l'architecture des formes, toitures, ouvertures, matériaux, couleurs et clôtures. Ainsi, il est demandé que les toitures des constructions soient à deux pans et présentent une pente entre 15 et 5 dans un souci d'intégration paysagère.

La possibilité de déroger à ces règles dans le cadre d'un projet à caractère énergétique renouvelable a pour principal but d'encourager les gens à recourir à l'énergie d'une manière responsable en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie.

La définition de couleurs est obligatoire d'usage pour les bardages et allées ont pour objectif de faciliter l'intégration paysagère des constructions dans leur environnement.

édifiée à sa égale en sur l'environnement naturel dans un contexte de paysage ouvert sur l'extérieur.

Le règlement en a donc permis pour les clôtures a été décidée en tenant en compte l'existant sur le territoire communal. A noter que la commune a décidé de maintenir la déclaration préalable pour les clôtures par délibération du Conseil municipal conformément à l'article R 21-12 du Code de l'urbanisme.

Les véhicules devront être stationnés en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. Dans le cas d'un camping les touristes stationnent souvent leur véhicule soit à proximité de leur hébergement soit sur un parking prévu à cet effet. Ainsi le gestionnaire du camping devra prévoir un nombre de places de stationnement en cohérence avec la capacité d'accueil du camping.

Par ailleurs, le règlement en favorise le maintien ou le développement de la végétation afin d'assurer l'enlèvement des déchets des constructions et installations et de maintenir le paysage local. Ainsi, une composition des haies de clôture ne devra pas être composée de résineux pour maintenir le caractère paysager de la commune. De même, la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres lors de la destruction d'une parcelle a pour but de préserver au maximum le caractère paysager de la commune et du cadre de vie des habitants, deux objectifs que se sont fixés les élus communaux.

La zone devra comporter au moins 25 % d'aménagements paysagers afin de favoriser l'enlèvement des déchets du projet et de préserver la qualité paysagère existante.

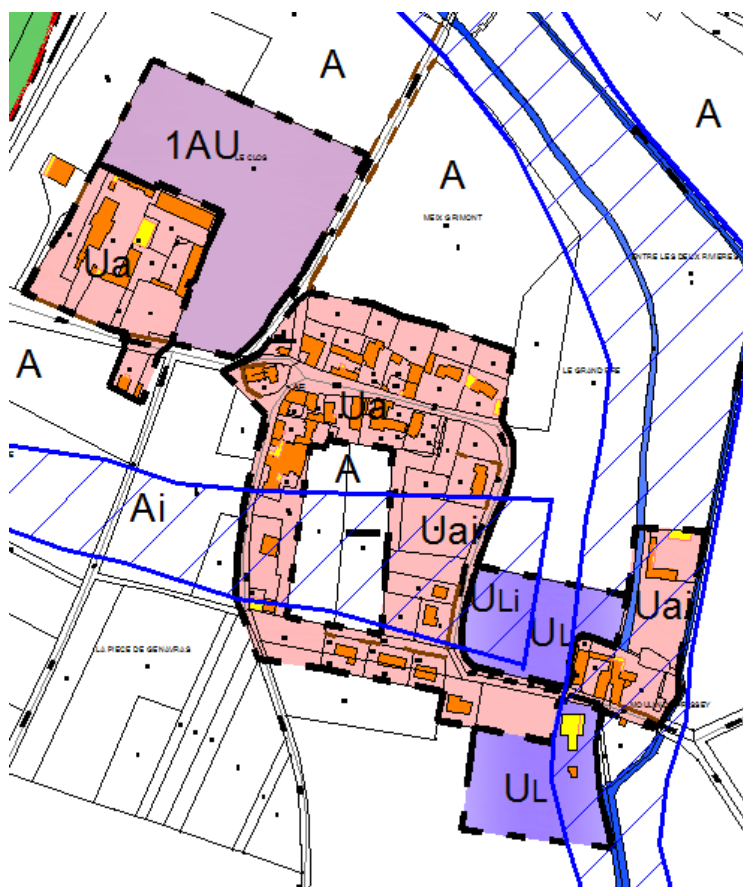
b. Les zones à urbaniser 1AU et 2AU

➤ **Les zones à urbaniser 1AU**

Les zones à urbaniser correspondent à des espaces destinés à une urbanisation future organisée et progressive. Il s'agit de zones, peu ou pas occupées. Conformément aux dispositions législatives l'ouvrant, l'urbanisation peut être répartie dans le temps, soit à court terme (1AU), soit à long terme (2AU). Ces zones sont aujourd'hui des espaces non bâtis, et constituent des secteurs favorables à la réalisation des projets de la commune.

✓ **Zonage :**

Sur le territoire de la commune de Prémieux-Prissey, elle concerne une zone 1AU à vocation agricole d'habitat située au niveau du bourg de Prissey



Elle permettra de faire la jonction entre le bâti groupé et une ferme éloignée. Ce secteur permettra de renforcer le bourg de Prusse et donnera la cohésion que la commune a besoin d'offrir le choix en reliant les deux bourgs, pour répondre à la demande.

Le passage d'ouvrures l'urbanisation de ces différentes zones est organisée par l'absence de réseaux à proximité ou la nécessité de renforcement. En ce qui concerne les deux zones d'urbanisation futures leurs ouvertures à la construction nécessitent la création de voirie de desserte interne.

A noter que la construction sur la zone d'urbanisation future 1A nécessitera des prolongements de réseaux, de la défense incendie et des adaptations de voiries pour assurer le bon fonctionnement de la zone.

Elle est structurée par son réseau viaire existant, qui sera à développer. L'urbanisation se fera par la réalisation d'ouvrages d'aménagement en selon les conditions fixées par le règlement afin d'éviter une hétérogénéité du cadre en de l'espace public la progression de l'urbanisation en de la zone et éviter en sur ou d'engraver au travers ces espaces dans l'environnement paysager de Prémieux-Prissey.

✓ Règlement

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Dans un souci de continuité d'hétérogénéité de l'ensemble du village le règlement en de **la zone 1AU** occupe un caractère d'habitat a été construit par analogie à celui de la zone UA. Les prescriptions de constructions d'occupations ou d'utilisation du sol sont quasiment les mêmes que celle de la zone urbaine UA.

Néanmoins cette zone a été créée pour accueillir de nouvelles populations les élus n'ont pas souhaité enlever les activités agricoles.

Cette zone d'urbanisation future offre la possibilité de construire sous la forme d'ouvrages d'aménagement d'ensemble afin de ne pas engendrer des logements par la présence d'une seule personne qui ne souhaiterait pas vendre et ainsi engendrer une inflation du prix au mètre carré, nuisible à la mixité des fonctions urbaines et au développement économique de la commune.

Conditions de l'occupation du sol.

Des règles minimales de desserte sont édictées afin de permettre l'accès aux échelles résidentielles dans les différentes conditions à savoir aux échelles de lue contre l'incendie de protection civile, de ramassage des ordures ménagères. Ainsi les voies se terminant en impasse de plus de 30 mètres devront présenter une placette de retournement. Cette dernière prescription a pour but de faciliter la collecte des ordures ménagères ou s'effectuer sur Prémieux-Prissey en porte à porte, mais également de permettre un départ rapide des unités de secours dans un souci de sauvetage des hommes et du matériel.

Toute construction nécessitant la desserte en eau doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

L'assainissement collectif est obligatoire car le réseau couvre l'ensemble du village.

La prescription de l'installation des eaux pluviales sur la parcelle a pour objectif de limiter les ruissellements de ruisselle en évitant d'augmenter sur les trottoirs en aval conformément aux dispositions du code civil.

L'enfouissement des réseaux électriques a pour objectif de préserver le caractère paysager de la commune et éviter que se soient fixés les élus communaux. De plus l'enfouissement des réseaux

car c'est l'insertion dans le paysage des zones d'urbanisation futures, mais également participe à la réduction des désagréments de couleur en cas de noyade en d'alertes climatiques.

Le règlement garantit la perpétuation des caractéristiques urbaines de la commune en permettant l'implantation d'un recul de 4 mètres minimum. Ces règles d'implantation ont pour but d'éviter l'effet d'assèchement des zones de regroupement en densité.

Le recul minimum de 4 mètres a pour objectif de faciliter le stationnement de véhicules devant la voirie et de réduire les conflits d'usage entre les usagers des voies et les riverains que la commune peut rencontrer.

Les règles d'implantation relatives aux limites séparatives imposent une implantation sur au moins une limite séparative. Ces règles ont pour objectif soit de favoriser la densification du bâti, soit la préservation de la morphologie urbaine des bourgs.

Néanmoins des adaptations de ces règles d'implantation peuvent être autorisées afin de permettre l'édification cohérente du tissu des constructions existantes et de permettre une insertion optimale dans son environnement.

Les règles édictées en matière de hauteur visent à limiter les effets de ruissellement et l'impact du surcroît d'habitat existant. L'autorisation de construire R100 les offre la possibilité de réaliser son habitation. De plus, cette caractéristique de hauteur prend en compte les bâtiments existants et ne nuit donc pas à la réhabilitation de ces différentes constructions, en particulier usage d'habitation. Ces règles associées au zonage proposé par les élus participent à la reprise des logements vacants présents sur le territoire communal.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage. Cette règle devrait permettre aux habitants de créer leurs annexes tout en conservant une certaine hiérarchie entre les constructions d'une voirie existante. La limitation de la hauteur des annexes a pour but de ne pas fausser les constructions d'annexes sur la voirie existante et seront transformées par la suite en habitation.

La garantie de la conservation de l'élévation des caractéristiques du village est égale en définition aux critères de l'article 11 du règlement en ce qui concerne la cohérence des caractéristiques générales de l'architecture des formes, couleurs ou textures, matériaux, couleurs et textures. Ainsi, il est demandé que les toitures des constructions soient d'un angle compris entre deux ans et présentent une pente entre 35° et 45° dans un souci d'égouttement dans le tissu existant. Par ailleurs, une différenciation a été faite en densité qui peuvent présenter une pente plus faible a pour objectif de correspondre au contexte actuel de construction, mais également de ne pas nuire au développement de constructions économiques, un des objectifs que se sont fixés les élus communaux.

De même, la réglementation des pentes des toitures des annexes a pour objectif de faciliter l'égouttement de ces différentes constructions dans le paysage communal et éviter ainsi un assemblage disgracieux sur le paysage environnant.

La possibilité de déroger à ces règles dans le cadre d'un projet d'habitat individuel renouvellable pour permettre aux habitants de recourir à l'énergie d'une manière raisonnée et de réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie.

La définition de couleurs et l'obligation d'utiliser une couleur pour les bardages est alluée pour faciliter l'égouttement des constructions dans leur environnement et éviter ainsi une dégradation sur l'environnement naturel dans un contexte de paysage ouvert sur l'extérieur.

La règle en matière de clôtures a été édictée en tenant compte de l'existence sur le territoire communal. A noter que la commune a décidé de maintenir la déclaration préalable pour les clôtures par délibération du Conseil municipal conformément à l'article R 21-12 du Code de l'urbanisme.

La densité actuelle du tissu existant est d'exiger de maintenir une voirie fixe de places de stationnement par logement, même en cas de réhabilitation. Les véhicules devront être stationnés en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Néanmoins un nombre de places en urbanisme est exigé par tranche de 500 afin d'inciter les riverains à stationner leurs véhicules sur leur propriété. Cette prescription permettra de réduire les conflits d'usage et d'assurer une meilleure fluidité de la circulation sur la commune.

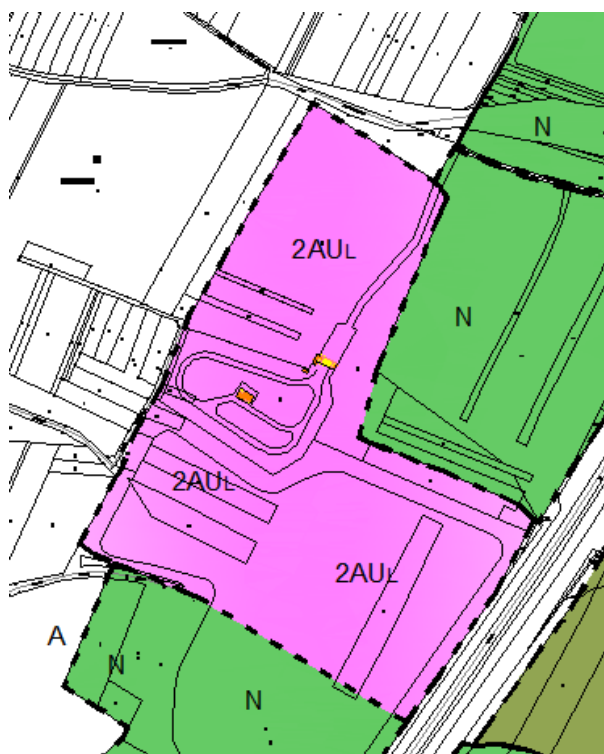
Par ailleurs le règlement en favorise le maintien ou le développement de la végétation afin d'assurer l'intégration paysagère des différentes constructions et installations et de maintenir le paysage local. Ainsi, une composition des haies de clôture ne devra pas être composée de résineux pour maintenir le caractère paysager de la commune. De même, la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres lors de la division de parcelle a pour but de participer au maintien du caractère paysager de la commune et du cadre de vie des habitants, deux objectifs que se sont fixés les élus communaux.

Les orientations d'aménagement en matière de confort au cours des déplacements sont destinées à favoriser l'intégration paysagère du réseau de voirie et de réserver la qualité paysagère existante dans les bourgs. Par ailleurs, les espaces verts publics sont autant de lieux permettant de créer du lien social entre les habitants.

➤ Les zones à urbaniser 2AU

✓ Zonage :

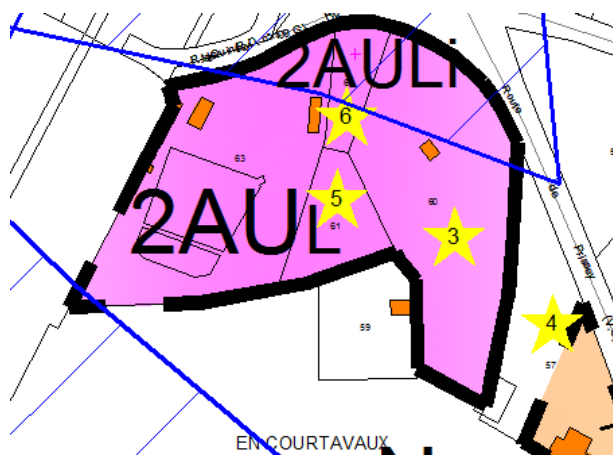
Sur le territoire de la commune de Prémieux-Prissey, elles concernent 2 zones 2AUL réservées aux activités de loisirs dites douces principalement au lieu-dit Saule Guillaume.



La zone d'urbanisation future (2AUL) à vocation principale d'activité de loisirs dite douce est celle située au lieu-dit Saule Guillaume sur le site de l'ancienne base de loisirs.

Il s'agit de favoriser la réversibilité de ce site pour l'installation d'activités de loisirs dites douces.

L'orientation l'urbanisme de ce secteur est subordonnée à la réalisation d'une étude L111-1- en raison de la proximité de l'autoroute A31.



La seconde zone d'urbanisme future (2AULi) à vocation principale d'activité de loisirs dite douce se trouve entre les deux bourgs à proximité de l'arroyo. Elle permettra de recréer une zone de loisir au nord de l'ancienne scène de Prémieux. Ce secteur est facilement accessible depuis les deux bourgs à pied ou en voiture. Un sous-secteur 2AULi correspond à un secteur potentiellement inondable.

Le passage d'une zone d'urbanisme future de ces différentes zones est conditionnée par l'absence de réseaux à proximité ou la nécessité de renforcement. En ce qui concerne les deux zones d'urbanisme futures, leur ouverture à la construction nécessite la création de voirie de desserte interne.

A noter que la construction sur les zones d'urbanisme future 2AUL nécessitera des prolongements de réseaux, de la défense incendie et des adaptations de voiries pour assurer le bon fonctionnement des zones.

Elles sont structurées par leur réseau viaire existant, qui sera à développer. Leur urbanisation se fera par la réalisation d'opérations d'aménagement ou au coup par coup selon les conditions fixées par le règlement afin d'éviter une hétérogénéité du tissu en de l'absence de la progression de l'urbanisation de la zone et de l'absence de l'urbanisation sur ou d'engranger au sein de ces espaces dans l'environnement de Prémieux-Prissey.

✓ Règlement

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Toutes les constructions sont interdites l'exception des installations techniques, des installations électriques des constructions des équipements des services publics ou d'installations collectives utiles à la desserte future de la zone.

L'ouverture d'une zone d'urbanisme future de ces zones est soumise à la réalisation d'une modification du document d'urbanisme.

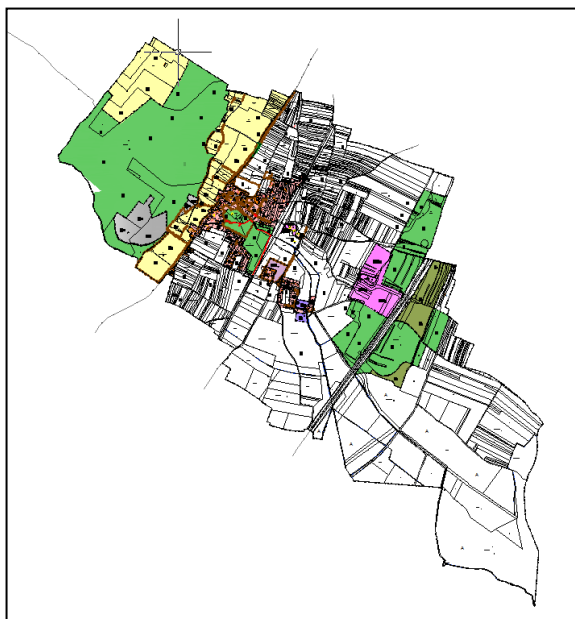
Cette zone d'urbanisme future offre la possibilité de construire au coup par coup ou sous la forme d'opération d'aménagement en densité afin de ne pas engendrer des logements par la suite d'une seule personne ou ne souhaite pas engendrer une inflation du prix au mètre carré, nuisible à la mixité des fonctions urbaines et au développement économique de la commune.

Conditions de l'occupation du sol.

Les conditions d'occupation du sol ne sont pas réglementées. Les règles seront définies lors de la modification du document d'urbanisme.

Ces zones aux articles de l'A 31 sont soumises à l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme et où ces constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A31.

C. Les zones agricoles A



Ces zones recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à vocation de terres agricoles. Cela concerne :

- les terres agricoles effectivement cultivées,
- les terres non cultivées et cultivables,

✓ Zonage :

Extrait du plan de zonage

Sur le territoire communal de Prémieux-Prissey, les terres agricoles occupent une majeure partie du territoire communal (blanc et jaune pâle sur la carte). Les terres agricoles sont parfois mitoyennes des constructions, ce qui engendre une concurrence entre ces deux utilisations du sol, soit le développement urbain et le développement rural. Sur certains secteurs de la commune, cette concurrence a été favorable aux zones urbaines engendrant ainsi une disparition de zones exploitables.

Prémieux-Prissey village viticole entretient une relation étroite avec l'agriculture. En effet, les zones d'exposition sont au cœur des secteurs où la ligne s'étend jusqu'au secteur bâti pénétrant même dans celui-ci sur certains secteurs. Les élus ont souhaité conserver cette organisation qui fait partie de l'identité locale de la commune.

Cette zone comprend un sous-secteur :

Avant d'identifier les secteurs à vocation agricole mais non constructibles pour des raisons paysagères, situé dans des cônes de vue que les élus souhaitent préserver. Par ailleurs, les zones situées sur les coteaux avec les clos et les champs pour en faire l'objet d'un classement au patrimoine mondial de l'UNESCO pour leur caractère remarquable.

L'élaboration d'un plan d'urbanisme pour en faire un caractère remarquable, d'où le souhait d'en rendre la conservation.

Toutefois, et pour affirmer la vocation agricole de ces espaces, les élus ont souhaité classer ces terrains en zone agricole, en y ajoutant un indice « v » afin d'en faire l'indicateur.

La volonté municipale de préserver le caractère rural de Prémieux-Prissey a orienté les élus à ne pas trop étendre la zone urbaine au détriment des espaces agricoles constructibles. La conséquence de ce choix est l'élaboration d'une grande superficie de territoire en espace agricole. L'élaboration d'une grande partie de la commune à vocation agricole offre la possibilité aux exploitants de se maintenir et de préserver leur outil de travail.

✓ Règlement

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

La réglementation limite fortement les occupations et utilisations du sol.

Les zones A ne peuvent accueillir que les constructions et installations nouvelles liées et nécessaires aux impératifs de fonctionnement des exploitations agricoles.

Elles devront ainsi autoriser le logement des exploitants dont l'habitat est lié à l'activité agricole. Elles ne devront pas être affectées à d'autres fins de fonctionnement de l'exploitation.

Les constructions en alignement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation dans la zone agricole est justifiée par des infrastructures techniques de fondation en de réseaux (voirie, eau, assainissement, électricité), sont aussi acceptées en zone A.

Des contraintes supplémentaires sont édictées sur le sous-secteur Av de la zone agricole.

En secteur « Av », aucune construction n'est autorisée afin de préserver le caractère de la cote viticole caractéristique de Prémieux-Prissey.

Conditions de l'occupation du sol.

Des règles minimales de desserte sont édictées afin de permettre l'accès aux échelles rives dans les parcelles condamnées ou aux échelles de lue contre l'incendie de roec on civile, de ramassage des ordures ménagères.

La récupération de l'usage des eaux pluviales sont autorisées pour les bâtiments agricoles. Ceci s'inscrit dans les principes du renelle 2. Par ailleurs les effluents d'origine agricole ou agro-alimentaires de ruissellement sur un réseau en amont de rejets. Ce dernier redonne au ou de protéger le sol et le milieu naturel d'une pollution ou pour éviter des conséquences graves sur le milieu naturel.

Par ailleurs, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle pour réduire le risque de ruissellement sur les parcelles en aval. De même, il est demandé que les eaux récupérées sur des espaces imperméabilisés doivent subir un prétraitement afin de ne pas engendrer un risque de pollution du milieu naturel. Ce dernier ne s'applique pas sur les eaux de surface ou ne sont pas polluées par l'existant et qui peuvent être infiltrées sans risque dans le milieu naturel.

L'enfouissement des réseaux électriques a pour objectif de préserver le caractère paysager de la commune, objectif que se sont fixés les élus communaux. De plus l'enfouissement des réseaux par câble l'alignement du cadre de vie des habitants s'égale en alignement la réduction des désagréments de couleur en cas de noyade d'éléments claires.

L'implantation des constructions agricoles doit être au minimum à 10 mètres des voies publiques ouvertes à la circulation afin de permettre un dégagement de la voie le plus rapidement possible des engins et sans une mesure sécurisée des usagers. De plus ce recul permettra d'éviter un effet de masse en bordure de voies. Le long des chemins ruraux, les bâtiments respecteront un recul minimum de 5 mètres. Le trafic est moins important sur le réseau secondaire et ne pose pas de problème pour le dégagement des engins. Cette implantation devrait permettre de limiter le mitage de l'espace agricole et favoriser l'implantation des constructions agricoles selon les règles que le règlement afin de préserver l'homogénéité de l'architecture. La possibilité de réaliser des extensions par rapport à l'existant de permettre l'évolution des constructions anciennes au contexte actuel.

Les équipements d'intérêt général doivent être implantés à l'écart de l'ensemble des voies publiques afin qu'ils ne gênent pas la circulation et qu'ils soient facilement accessibles.

En ce qui concerne les limites des constructions agricoles de ruissellement au minimum 5 mètres dans un souci de réduire les conflits de voisinage et de limiter l'effet de masse générée par la présence des bâtiments agricoles.

Néanmoins des adaptations à ces règles d'implantation peuvent être autorisées afin de permettre l'évolution cohérente du développement des constructions existantes et de permettre une insertion optimale dans son environnement.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est portée à 12 mètres au faitage, une hauteur satisfaisante pour l'édification d'un bâtiment agricole. Enfin une possibilité de construction au-delà de cette hauteur peut être accordée sous réserve de restrictions architecturales d'aspect. Ce

disposition offre la possibilité aux exploitants d'édifier une surface rurale en lien avec leurs activités en prenant en compte la préservation du caractère paysager de la commune.

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages afin de ne pas nuire au paysage et à l'environnement naturel de la commune de Prémieux-Prissey, objectif que se sont fixés les élus. En ce qui concerne les règles architecturales (implantation, hauteur, aspect, formes) et les plans, les élus essaient d'assurer l'insertion dans le paysage de la commune des constructions agricoles et d'éviter les effets de ruine.

Les véhicules devront être stationnés en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique afin de limiter les accès et ne pas dénaturer les garages sautés.

Ces plans ont de nombreuses actions d'urbanisme en égalité territoriale leur insertion dans le paysage. Ainsi, des préconisations paysagères sont inscrites dans le P.L.U. afin de ne pas nuire au paysage par un aménagement en égalité territoriale ne correspondra pas à l'environnement naturel de la commune ou aura pour effet d'attirer le regard et donc avoir un effet inverse à l'objectif poursuivi. Ces règles sont votées par l'objectif qui se sont fixés les élus communaux pour la préservation du caractère paysager du territoire communal. L'obligation d'arborer les allées d'un terrain agricole avec une diversité d'essences végétales contribue à la préservation du paysage naturel et du cadre de vie des habitants.

Les haies d'essences résineuses sont interdites car elles sont en ruine avec les essences locales. Leur caractère permanent (toujours vert, hiver comme été) peut apparaître comme un atout. Cependant disposé au bout d'un chemin en hiver ceux-ci ont plutôt tendance à souligner sa présence plutôt qu'à favoriser son intégration paysagère.

Un maximum de 50% de la parcelle pourra être imperméabilisé afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et ainsi répondre aux objectifs fixés par le Grenelle 2.

d. Les zones Naturelles et forestières N

Les zones N sont les secteurs naturels et forestiers de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages, et des milieux naturels (boisements, secteurs humides : abords de cours d'eau étangs de leur intérêt écologique ou de l'existence d'un site naturel).

Les zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumises à des conditions spéciales.

Les constructions neuves autorisées dans des secteurs de pleine et exclusive d'accueil limitent la conditionnelles ne prennent en compte la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

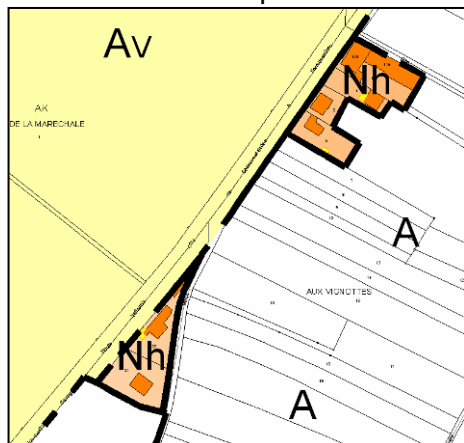
✓ Zonage :



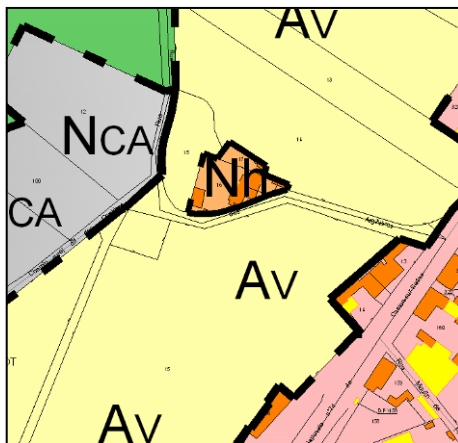
La délimitation de la zone naturelle est l'expression d'une volonté de la commune de protéger le caractère paysager de son territoire et du cadre de vie offert à ses habitants, un des atouts de son attractivité envers les populations extérieures. La zone N (en nuance de vert, en bleu et en gris) recouvre les boisements couvrant le plateau à l'Ouest de la commune ainsi que des espaces naturels situés au cœur du bourg de Prémieux et constituant un rideau végétal entre la ligne de chemin de fer et les habitations.

Les carrières foncières en l'absence d'un classement en zone N afin de prendre en compte le risque d'érosion.

Cette zone comprend les sous-secteurs suivants :



Extrait du plan de zonage,
lieu-dit aux Vignottes

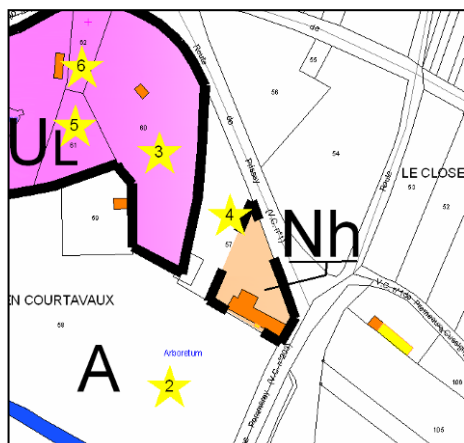


Extrait du plan de zonage,
lieu-dit les Argillières

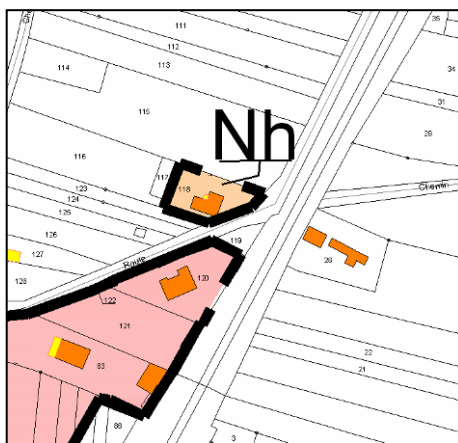
Extrait du plan de zonage,

Un **secteur Nh** à l'occasion d'un classement permettant de recenser les constructions isolées sur le territoire communal, ainsi que les zones de parc et jardin. Ces différents secteurs se trouvent soit le long d'axes générant des nuisances comme la RD 974 ou la ligne de chemin de fer soit en l'écart des deux bourgs ou encore dans un secteur où la commune ne souhaite pas voir se développer l'urbanisation.

Ce classement permet d'établir un nouveau cadre de construction sur le paysage agricole et naturel de Prémieux-Prissey, sans pour autant nuire à l'adaptation de ces



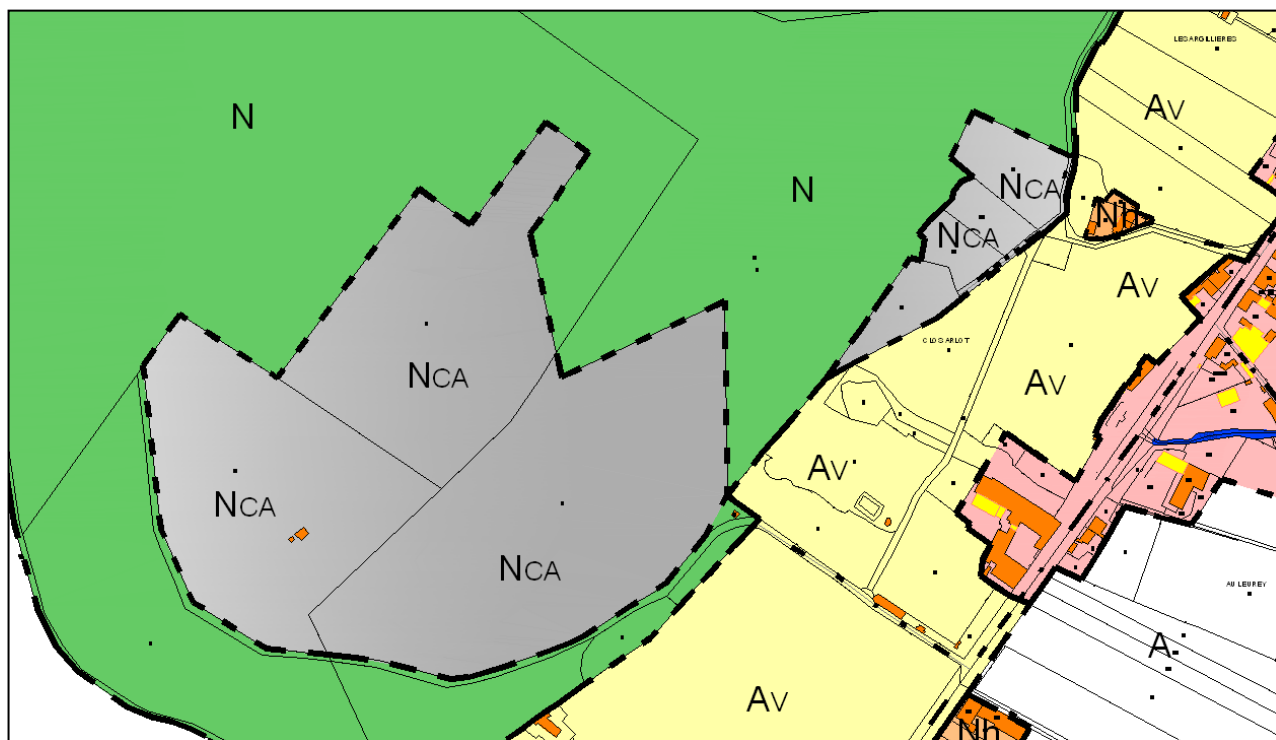
Extrait du plan de zonage,
lieu-dit En Courtavaux



Extrait du plan de zonage,
lieu-dit Aux Plantes

consuccions au contexte actuel. De plus le choix de la commune d'endfer ces consuccions par un zonage spécifique en secteur naturel participe à répondre l'objectif de soer les extensions linéaires le long des voies de communication et surtout de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels au profit d'espaces artificialisés.

Toutefois pour ne pas léser les propriétaires de ces terrains, la commune a choisi d'auorser certaines utilisations du sol d'ocle classe en en secteurs naturels occasion d'habitat soléer et en la consommation d'annexes.



↳ Un **secteur Nca** relatif à la présence des carrières. Ce zonage répond au souhait de la commune d'endorer la pollution du rsue existant sur ces secteurs et d'éviter une augmentation du nombre de biens et de personnes soumis à cet aléa. De même, le classement en zone naturelle s'inscrit dans la politique communale de réserver les sites naturels couvrant ces secteurs (ZICO, Site Natura 2000).



↳ Deux **secteurs NL** identifiant les secteurs naturels à occasion d'activité de loisirs. Il s'agit du secteur de l'actuel errand de cross. Les élus ont souhaité délimiter une zone spécifique afin d'encadrer le développement de ces activités. Il s'agit également de limiter l'augmentation des nuisances, notamment sonores, générées par ces activités.

✓ Règlement

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

La réglementation renforce en les zones classées d'occupation eu égard au caractère de la zone de chacun des secteurs énoncés. Ainsi seuls les équipements collectifs sont autorisés sur la zone N.

Au contraire, la définition de secteurs spécifiques vise à autoriser certaines constructions ou utilisation du sol.

Par ailleurs, en secteur « NCa » seuls les constructions, installations et équipements nécessaires à l'exercice des carrières est permise. Ces dispositions ont pour but de limiter le risque d'éboulement en évitant l'installation de constructions non liées à l'exercice des carrières. De plus il s'agit d'un secteur à occupation naturelle où la construction doit être destinée à réserver cette vocation.

Par ailleurs des occupations et utilisations du sol avec des conditions particulières sont autorisées, notamment sur le secteur « Nh » où seules des extensions, des aménagements des constructions existantes sont autorisés. De plus pour réduire l'effet d'âge des constructions et ainsi garder le caractère naturel de la zone, les élus de la commune ont souhaité limiter à 2 le nombre de constructions d'annexes par un édifice afin de réordonner leur occupation dans le paysage de la commune.

En secteur NL, seules les constructions et installations sans fondation liées à une activité de loisirs sont autorisées. Il s'agit de permettre l'installation de structures liées à l'occupation du sol destinées aux activités de loisirs, sans que celle-ci ne puisse être dénoncée en cas d'arrêt de l'activité.

Conditions de l'occupation du sol.

Des règles générales de desserte sont édictées afin de permettre l'accès aux échelles situées dans les différentes conditions d'accès aux échelles de lutte contre l'incendie de protection civile, de ramassage des ordures ménagères pour les zones où une construction est permise, afin d'assurer notamment la sécurité du personnel de ces services.

En secteur Nh, aucun nouvel accès sur la RD974 ne sera autorisé, pour des raisons de sécurité routière.

La création d'installations nouvelles conformes à la réglementation doit être dans un souci de préservation de la qualité du sol et du sous-sol. Le raccordement au réseau d'adduction en eau potable est également obligatoire dont le coût sera supporté par le pétitionnaire.

La ressource de l'infrastructure des eaux souterraines sur la parcelle doit être conforme aux règles de ruissellement et d'inondation sur les propriétés en aval conformément aux dispositions du code civil.

L'enfouissement des réseaux électriques a pour objectif de préserver le caractère paysager de la commune conformément aux souhaits des élus communaux. De plus l'enfouissement des réseaux permet d'insérer dans le paysage des zones d'urbanisation futures sans gêner la réduction des désagréments de couverture en cas notamment d'aléas climatiques.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

En secteur Nh, l'implantation des constructions au orsées doit se faire avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies afin de permettre un dégagement rapide des voies de circulation et ainsi le réduire le risque accidentogène.

En secteur NCa et NL, l'implantation des constructions au orsées doit se faire avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et aux limites séparatives car il s'agit de secteur où la densité de constructions est très faible. Afin de conserver la vocation naturelle, les élus ont décidé d'éviter que des constructions ne viennent se passer rochers des voies de circulation.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives L'extension des constructions en longueur en de l'extension est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

En secteur Nh l'implantation par rapport aux limites séparatives doit se faire soit en limite séparative, par analogie avec le secteur UA, soit avec un retrait minimum de 2 mètres. Ces règles ont pour objectif soit de favoriser la densification du bâti, soit la préservation de la salubrité entre deux constructions.

Afin d'affirmer le caractère naturel de la zone une emprise au sol de 10 % au maximum de l'un é foncière a été déterminée sur le secteur « NL ».

En ce qui concerne la hauteur des constructions, la limitation à 4 mètres au faîtage permet à la commune de préserver le caractère paysager du territoire communal.

En secteur Nh l'objectif est de préserver l'équilibre des constructions existantes tout en préserver le caractère naturel de la zone. Ainsi l'extension des constructions en longueur en du bâti existant permet de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière. La hauteur maximum de R+1+Combles et de 6 mètres pour les annexes a été fixée par analogie avec les règles édictées en secteur A. Elles ont pour but de conserver l'homogénéité des secteurs existants

En secteur Nh, la garantie de la conservation de l'identité des caractères du village est définie au regard de l'article 11 du règlement en vue de la cohérence des caractéristiques générales de l'architecture des formes, couleurs ou textures, matériaux, couleurs et textures. Ainsi les demandeurs que les toitures des constructions doivent avoir d'habitude deux ans et résenter une pente entre 35 et 5 dans un souci d'alignement dans le tissu urbain existant. De même, la réglementation des pentes des toitures des annexes a pour objectif de faciliter l'alignement de ces différentes constructions dans le paysage communal et éviter ainsi un assemblage disgracieux sur le paysage environnant.

La possibilité de déroger ces règles dans le cadre d'un projet avec des énergies renouvelables pour encourager les gens recourir à l'énergie d'une manière raisonnée et ainsi réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie.

La définition de couleurs et l'obligation d'utiliser un ton mat pour les bardages métalliques ont pour objectif de faciliter l'alignement des constructions dans leur environnement et d'assurer également sur l'environnement naturel dans un contexte de paysage ouvert sur l'extérieur.

Une réglementation simple pour les clôtures a été édictée en prenant en compte l'extension sur le territoire communal. A noter que la commune a décidé de maintenir la déclaration préalable pour les clôtures par délibération du Conseil municipal conformément à l'article R 21-12 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, en secteurs NCa et NL, secteurs où il y a souvent des activités d'exploitation de carrières et loisirs), les constructions doivent présenter une toiture à deux versants avec une pente comprise entre 15° et 45° pour correspondre au contexte actuel de construction, mais également ne pas nuire au développement d'activités économiques, un des objectifs que se sont fixés les élus communaux.

Les véhicules devront être stationnés en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique afin de ne pas occasionner de gênes et ainsi réduire le risque accidentogène.

En secteur Nh, les haies d'essences résineuses sont interdites car elles sont en rupture avec les essences locales. Leur caractère permanent (toujours vert, hiver comme été) peut apparaître comme un atout. Cependant, si osé au bout d'un certain temps, ceux-ci ont plutôt tendance à souligner sa présence plutôt qu'à s'intégrer dans le paysage.

En secteur NL, toute roe de construction ou d'implantation doit être accompagnée d'un roe paysager d'ensemble favorisant l'insertion dans le site. Il s'agit de dissimuler les constructions afin de préserver le caractère naturel de la zone.

Ces zones aux abords de l'A 31 sont soumises à l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme et où ces constructions ou implantations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A31.

e. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à recevoir des aménagements ou des constructions. Ils sont réservés en sous-sol ou sous l'égout afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'usages non autorisés par leur future destination.

A cet effet, le propriétaire dispose d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve de l'acquiescer en l'occurrence la collectivité locale et ce dès que le P.L.U. deviendra opposable au tiers.

Au travers du projet de P.L.U., la commune a défini plusieurs emplacements réservés à son profit afin de réaliser des cheminements piétons dans le cadre de déplacements alternatifs ou pour l'aménagement en d'équipement collectif communal.

Numéro de l'emplacement réservé	Nature et superficie approximative	Bénéficiaire
1	Création d'un bassin de rétention 472 m ²	Commune
2	Création d'un bassin de rétention 85m ²	Commune
3	Création d'un chemin en éons reliant les bourgs 1695 m ²	Commune
4	Elargissement du carrefour entre les rues de la Courtavaux et de Cabry : 23m ²	Commune

f. Les annexes sanitaires

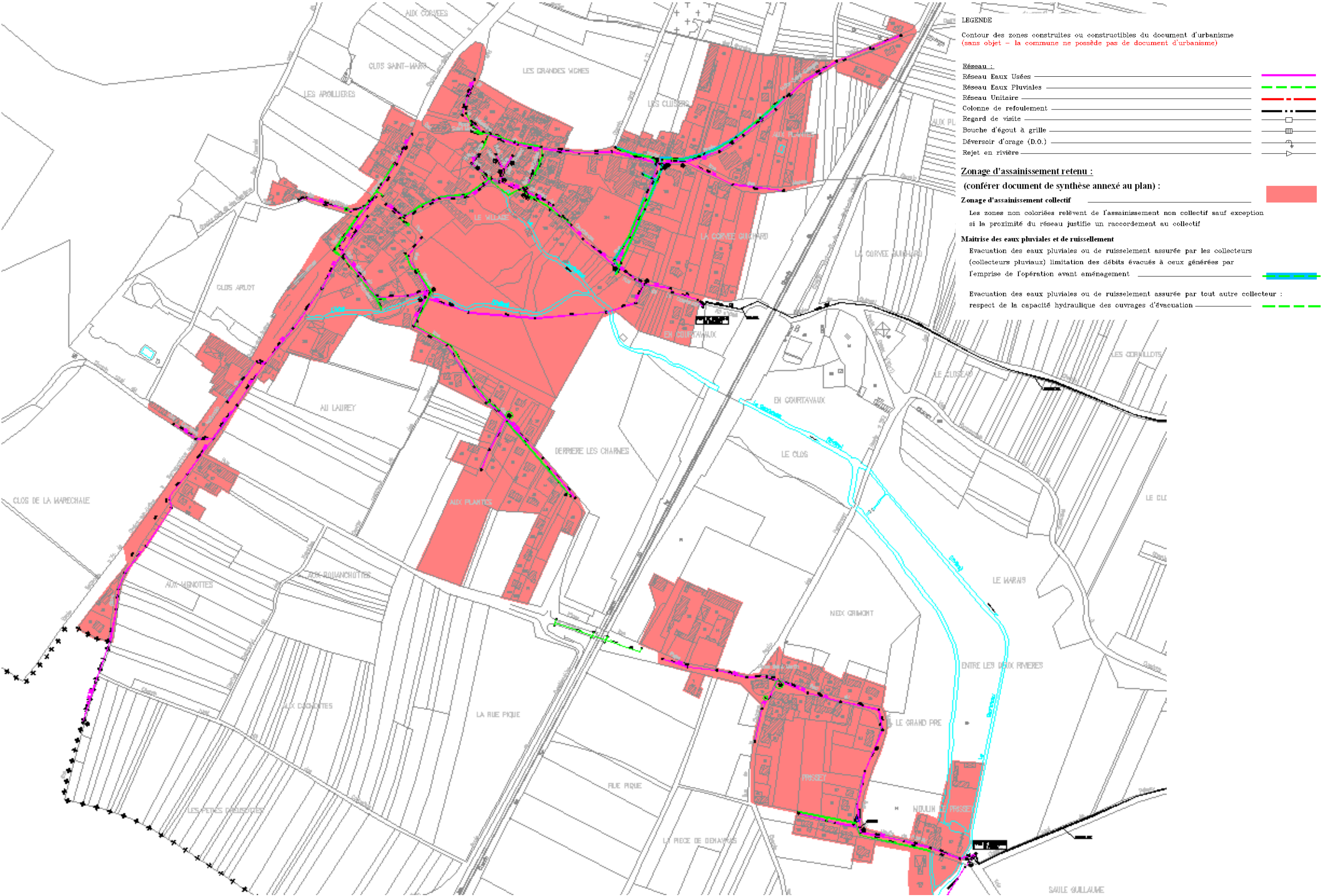
Le plan du réseau d'eau potable est représenté dans les documents graphiques joints au dossier et décrit dans la note des annexes sanitaires.

La commune a élaboré un schéma d'assainissement en 2007. À l'issue de cette étude la commune de Prémieux-Prissey a opté pour un assainissement collectif sur l'ensemble des 2 bourgs.

Aujourd'hui le traitement d'assainissement est géré par la communauté de communes de Nuits-Saint-Georges dont c'est la compétence.

La station d'épuration se trouve sur la commune de Quincey et assainit les eaux de plusieurs communes (Comblanchien, Agencourt, Gerland, Prémieux-Prissey et Nuits-Saint-Georges).

La station d'épuration a une capacité de 2 000 Equivalent habitants



3. COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC LES LOIS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Article L.110 du code de l'Urbanisme

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

« 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. »

Article L.121-1 du code de l'Urbanisme

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art. 49 I, art. 75 I 1 ; Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 1 a- I II ; Ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004, art. 3 I)

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

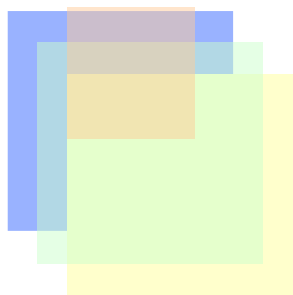
- 1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2. 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 suffisantes 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 ;
- 3. 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.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1. »

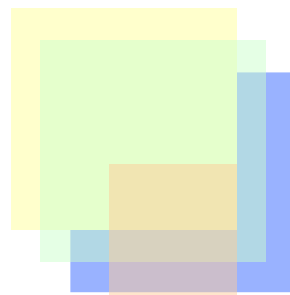
Le Plan Local d' r an s e de la co m m u n e de Prémieux-Prissey s'es a ché res ec er les principes des ces lois en favorisant un équilibre entre développement urbain et développement rural et en concentrant ces extensions sur le tissu bâti existant. Par ailleurs, le P.L.U. a veillé à protéger les espaces naturels remarquables de toute construction artificielle et dénaturant le caractère exceptionnel de ces sites.

Par a l l e u r s le P.L. . a n s s é sur des o s s l é s d'ac c u e l de n o u e l l e s o u l a o n s en rapport avec le contexte communal et la capacité de ces équipements.

Le P.L.U. de Prémieux-Prissey es co a l e a ec les lo s d'ur an s e e d'a é n a g e e n .



INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ADOPTÉES POUR SA PRESERVATION ET MISE EN VALEUR



1. Incidences des orientations du plan sur l'environnement

Le Plan Local d'urbanisme de Prémieux-Prissey a été élaboré en accord avec les normes supra-communales existantes et de respecter les principes édictés par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme

1. Principe d'équilibre
2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
3. Principe de respect de l'environnement.

1.1. Evolution du paysage urbain

Les zones d'urbanisation future ont été conçues, de façon à pouvoir être urbanisées de manière rationnelle et organisée. Des dispositions spéciales ont été prises dans le cadre du règlement, afin d'assurer l'intégration urbaine architecturale et paysagère de ces zones. D'une façon générale, le règlement a été établi de façon à harmoniser le bâti futur au bâti traditionnel, mais également dans un souci de réserver au développement. Enfin les nouvelles constructions ont dû avoir en l'urbanisation son inscrites dans le secteur actuel ce qui a considérablement la consommation d'espace agricole et naturel au profit d'espaces urbains beaucoup plus artificiels. La volonté de la commune de favoriser le remplissage des dents creuses au détriment des extensions en périphérie des entités bâties profite également à une consommation faible de terres agricoles et naturelles. Enfin, le développement maîtrisé des superficies urbaines ou à urbaniser du PLU profite à la préservation des espaces agricoles et naturels du territoire communal.

Par ailleurs la volonté de la commune d'interdire les constructions isolées en secteur naturel a permis d'obtenir une action sans réduire l'équilibre en urbanisme au profit de la réserve des espaces agricoles et naturels. Cette action répond notamment aux objectifs de préservation du caractère rural et paysager de la commune.

La définition de zones d'extension de l'urbanisation permet d'assurer en continuité de la trame existante par ce qui a permis de l'urbanisation en équilibre la création de zones urbaines secondaires.

A travers la définition du zonage et de la réglementation, le maintien des caractéristiques urbaines et naturelles de la commune est réalisé. La réglementation a donc servi sur les éléments existants dans le but de préserver et de valoriser les caractéristiques locales.

Le PL encourage également la mixité et le développement en accord avec l'habitat en zones urbaines et zones à urbaniser. En même temps, le PLU recherche le maintien de la qualité du cadre de vie et à minimiser les nuisances de toutes sortes (réciproques entre habitat et activité).

Le projet de P.L.U. de la commune de Prémieux-Prissey assure une maîtrise de l'urbanisation et freine l'équilibre en urbanisme au profit d'une densification du territoire.

Les murets sillonnant le village ont fait l'objet d'une densification au titre de la Loi Paysage (Art. L123-1-5-7 du CU). A travers cette identification, la municipalité a souhaité avoir un droit de regard sur l'évolution de ce patrimoine afin de préserver les éléments participant à son caractère.

1.2. Evolution du paysage naturel

La prise en compte des espaces naturels, forestiers et agricoles se traduit dans le Plan Local d'urbanisme de plusieurs manières par le zonage réglementaire et un ensemble de mesures connexes. Ces orientations se complètent et forment un tout concourant à

préserver l'environnement naturel caractéristique de Prémieux-Prissey, les espaces agricoles, viticoles, la forêt enfin l'ensemble de ses paysages remarquables.

L'inscription de la zone agricole et du territoire communal en zone agricole A ou naturelle N permet de limiter les évolutions négatives du paysage naturel par une consommation d'espaces importante au profit des espaces urbanisés. Le projet de zonage du présent P.L.U. permet de préserver le paysage naturel en inscrivant uniquement de nouvelles constructions dans le site urbain actuel et par la limitation des ouvertures d'évolution sur l'ensemble de la commune. De plus certaines actions existantes en faveur du naturel ont fait l'objet de zonages spécifiques afin de rendre en cohérence leur spécificité et d'encadrer leur développement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable envisage une pérennisation des espaces boisés, le classement inconstructible de la cote viticole, la prise en compte du risque lié à la présence des carrières, la volonté de maintenir les terres agricoles et les zones naturelles situées à proximité du tissu urbain, participe activement à la protection du milieu naturel et limite également les évolutions négatives du paysage naturel.

Les constructions solées ont fait l'objet d'un zonage spécifique afin de limiter l'étalement et le mitage des espaces à vocation naturelle et agricole.

Enfin la prise en compte des canaux de ruissellement sur l'ensemble du territoire communal permet également d'ordonner des évolutions nadas sur les secteurs concernés par conséquent à une préservation du paysage naturel.

L'activité agricole reste une activité locale et orane avec plusieurs sites d'exploitation recensés dans les secteurs bâtis du territoire communal. L'élaboration du P.L.U. a révisé des possibilités d'extension et de délocalisation pour ces exploitations également la possibilité pour un nouvel exploitant de s'insérer. L'activité agricole reste rédondante et le projet de P.L.U. de la commune de Prémieux-Prissey a pris en compte ces éléments dans la définition de son zonage agricole et naturel, sans pour autant réduire ses qualités paysagères au profit de zones agricoles constructibles.

Le dimensionnement des secteurs d'extension a été articulé en réfléchissant de ne pas les étendre inutilement et ainsi limiter les extensions aux dépens des terres agricoles.

Certains éléments du patrimoine naturel remarquable du cheau source ont fait l'objet d'une densification au sein de la zone agricole. A travers cette identification, la municipalité a souhaité avoir un droit de regard sur l'évolution de ce patrimoine naturel afin de préserver les éléments participant à son charme et son caractère rural.

2. Mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur

Le P.L.U. élaboré assure la préservation de l'environnement par un classement en zones naturelles et forestières (zone N) des terrains en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La prise en compte des éléments naturels de la commune est traduite dans le plan local d'urbanisme en ce qu'il concerne les espaces agricoles et forestiers aménagés par le classement en zone A et les conditions réglementaires s'appliquant garantissant une préservation de ces terrains générant une valeur économique.

En ce qui concerne les espaces naturels stricts, bois, forêts, la Courtavaux et les étangs, le classement en zone naturelle de ces espaces traduit de façon formelle la volonté communale de préserver ces espaces.

Le bois de la montagne est concerné par deux sites naturels : une zone d'importance pour la Conservation des Oiseaux et une zone de protection spéciale (site Natura 2000). Afin de prendre en compte ces inventaires, les secteurs concernés ont été classés soit en zone naturelle soit en zone agricole inconstructible. Un tel classement permettra de préserver ces milieux et les espèces animales et végétales qu'ils abritent. Ainsi, par ce classement, la municipalité affirme sa volonté de prendre en compte de ces inventaires et de protection des milieux.

Concernant le **site Natura 2000**, les milieux identifiés à préserver sont :

- les falaises ou carrières,
- les espaces forestiers,
- les milieux ouverts
- la végétation des pelouses, des prairies,

Les actions à entreprendre pour protéger ces lieux sont les suivantes :

- maintien de la vocation de chaque milieu
- pâturage extensif des pelouses, maintien des surfaces en herbe, restauration et entretien des haies, bosquets et meurgets, favoriser des peuplements forestiers variés en essences et âges, conserver des lisières diversifiées et des îlots de vieillissement, restaurer et entretenir les boisements des berges des cours d'eau
- restauration de milieux favorables au maintien des espèces identifiées
- maîtrise de la fréquentation surtout à proximité des sites de nidifications

La prise en compte de ces éléments dans le Plan Local d'urbanisme se traduira :

L'un des objectifs de la commune est de réserver l'usage agricole principal à l'usage économique de la commune. L'usage agricole et la céréaliculture sont les garants du maintien de milieux ouverts propices au développement de certaines espèces. Leur présence permet le maintien de ces milieux.

Concernant les boisements, ils ont été classés en zone naturelle afin de favoriser leur maintien. Les boisements bordant la Courtavaux dans le bourg de Prémieux ont également été préservés. Leur présence offre des milieux propices au développement de différentes espèces, participent à consolider les berges et filtrent une partie des écoulements.

Les zones naturelles sensibles sont les zones de l'Oues de la commune. Le classement en zone N réduit de fait les risques d'accidents liés aux activités humaines. Par ailleurs, la création de la zone N a pour but d'encadrer le développement de l'usage d'extraction de pierre à bâtir et le gisement de l'essence naturelle réservant les milieux indispensables à la survie des espèces.

Un parcours de randonnée sillonne le bois de la Montagne. Ce parcours est principalement dédié aux randonneurs. Il est possible d'accéder en éolans certains passages sont difficiles à franchir. Que ce soit le vélo ou la marche, il s'agit d'usage éolans nus et sonores. Elles ont donc un impact réduit sur l'environnement.

Les élus ont mené une réflexion sur la réservation de l'environnement ou au long de l'évaluation du document d'urbanisme. Par ailleurs, le site Natura 2000 couvre le bois de la Montagne et une partie des coteaux viticoles qui sont tous deux inconstructibles. De plus, le site Natura 2000 est éloigné de tout secteur classé en zone naturelle et aucun projet n'est envisagé sur ce secteur.

Ansraers l'élaoraon de son PL la coone a ellé au ax u l'er son ac sur son environnement et sur le site Natura 2000.

Le PLU traduit la volonté de la commune de recentrer son développement en dehors des espaces naturels faibles en arfcalsés. Il s'ag de concen rer les effor s de dé elo e en principalement autour des bourgs, e de l'er la conso a on d'es aces naturels e l'é ale en ur an. Ce e or en a on assera no a en ar la dens fca on du exsant. Certaines parcelles restent encore à construire et sont situées au milieu de zones déjà ur an sées. Elles s'ns cr on dans le ssu ur an exs an afn de ne as odf er le a sage actuel.

Les ones ou er es l'ur an sa on son des né es ré ondre aux esons d'ex ens on ac uels et futurs de Prémieux-Prissey. Elles correspondent actuellement à des terrains agricoles, des ards d'agr é en ou des fonds de arcelles. Elles son local sées sur les bourgs, ou en continuité des zones actuellement urbanisées afin de limiter le plus strictement possible l'é ale en ur an e du l ser le réseau de o res exs an .

Enfin, le projet communal de protéger les murets et certains espaces naturels (arboretum, parc du château, les sources) par la loi Paysage, sont des mesures importantes pour la préservation e la se en aleur de l'en ronne en du err o re co unal de Prémieux-Prissey.

3. Tableau récapitulatif des superficies des zones

Dénomination des zones et de leurs secteurs	Superficie avant élaboration en hectares	Superficie après élaboration en hectares	Evolution des zones
Zones urbaines			
UA	-	31,01	+ 31,01
UL	-	1,41	+1,41
Total zones urbaines	-	32,42	+32,42
Zones à urbaniser			
1AU	-	1,88	+1,88
2AUL	-	15,8	+15,8
Total zones à urbaniser	-	17,68	+17,68
Zones agricoles			
A	-	555,77	+555,77
Av	-	78,8	+78,8
Total zones agricoles	-	638,96	+638,96
Zones naturelles			
N	-	192,89	+192,89
Nh	-	0,9	+0,9
NL	-	13,34	+13,34
NCa	-	13,2	+13,2
Total zones naturelles	-	220,33	+220,33
<u>Superficie totale communale</u>	905	905	905
<u>Dont espaces boisés classés</u>	-	-	-

La **zone Ua** est restrictive. Elle inclut le bâti existant et les dents creuses desservies par les réseaux (4ha). Cette zone consomme 8500 m² à vocation agricole et le reste en zone naturelle. Sachant qu'en 2015, dans le secteur les zones naturelles sont des arènes des vergers les abords de la courtaux.

La **zone UL** dédiée à l'extension du centre ne sera consacrée qu'à la consommation de la zone car il s'agit de créer de nouvelles zones de logement. Ainsi l'extension de la zone urbaine sera limitée par rapport à la superficie du terrain qui conservera en partie sa vocation naturelle.

Il y a donc consommation de foncier naturel et/ou agricole mais de manière modérée.

La **zone 1AU** est destinée à l'accueil d'habitat. La création se fait principalement au détriment d'espaces naturels situés dans le bourg ou à proximité immédiate. Les espaces naturels concernés sont principalement des terres enherbées. Elles n'ont plus de vocation agricole en raison de leur enclavement.

Les **zones 2AU** restent à vocation naturelle car leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification du PLU.

Néanmoins en cas d'ouverture à l'urbanisation ces zones sont destinées au loisir. La création de bâtiments devrait y être limitée afin de conserver la vocation naturelle des zones.

Ces zones n'ont pas d'impact sur le foncier agricole puisque les terrains concernés ne sont pas exploités.

Les **zones Nh** identifient des secteurs bâtis en situation de mitage. Elles ont pour vocation d'affirmer la vocation naturelle du site en encourageant l'évolution des constructions s'ouvrant.

Ces zones étant restrictives la consommation de foncier agricole ou naturel est limitée.

Les **zones NL** sont destinées au loisir. La création de bâtiments devrait y être limitée afin de conserver la vocation naturelle des zones.

Ces zones n'ont pas d'impact sur le foncier agricole puisque les terrains concernés ne sont pas exploités.