

Commune de CORGENGOUX

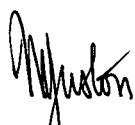
Carte Communale

RAPPORT DE PRESENTATION

VU POUR ETRE ANNEXE
à notre arrêté en date de ce jour
DIJON, le **12 FEV. 2008**

LE PRÉFET,

Pour le Préfet
et par délégation,
Le Secrétaire Général,


Martine JUSTON



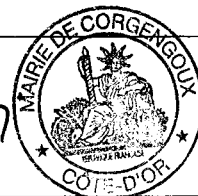
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

11 JAN. 2008



Arrêtée par délibération du Conseil Municipal du : 31-05-2007

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du : 08-11-2007



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

COMMUNE DE CORGENGOUX

CARTE COMMUNALE

INTRODUCTION.....	3
I. LA CARTE COMMUNALE, CADRE JURIDIQUE ET CONTENU.....	3
1. Cadre juridique	3
2. Contenu de la carte communale.....	3
II. UN DOCUMENT D'URBANISME SIMPLE ET PERENNE.....	4
III. INTERET DE LA CARTE COMMUNALE – OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE CORGENGOUX.....	5
1. Intérêts de la carte communale	5
2. Objectifs de la commune de CORGENGOUX.....	5
CONTEXTE TERRITORIAL.....	6
I. CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA COMMUNE	6
1. Situation géographique.....	6
2. Contexte administratif.....	7
3. Géographie et environnement naturel.....	8
4. Corgengoux dans l'histoire.....	10
5. Occupation des sols actuelle.....	10
6. Les paysages	11
7. L'urbanisation : l'évolution des espaces bâtis	16
8. La population	20
9. Les activités économiques et les services	22
10. L'habitat et le logement.....	25
II. SYNTHESE DES CONTRAINTES	27
1. Topographie et risque inondation	27
2. Servitudes d'utilité publique	27
3. Informations.....	29
III. ELEMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES.....	33
1. Les prescriptions générales du Code de l'Urbanisme	33
2. Les articles du Code de l'Urbanisme dits « d'ordre public »	34
3. les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification	34
4. les législations particulières intervenant sur l'élaboration du document d'urbanisme	34
5. Les prescriptions particulières	35
6. Les projets d'intérêt général	35
7. Les servitudes d'utilité publique	35

DISPOSITIONS ADOPTÉES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT.....	36
I. PARTI D'AMENAGEMENT	36
II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION ZONAGE	37
1. Zones constructibles (ZC) : dispositions applicables.....	37
2. Zone naturelle, agricole et forestière - Dispositions applicables : le reste du territoire communal.....	44
III. APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....	47
IV. INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT ET IMPACT SOCIO- ECONOMIQUE	49
1. Les impacts paysagers	49
2. Les impacts environnementaux.....	49
3. les impacts socio-économiques	53
ANNEXE	54

INTRODUCTION

I. LA CARTE COMMUNALE, CADRE JURIDIQUE ET CONTENU

1. Cadre juridique

Les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) régi par les articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit « de constructibilité limitée ».

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

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

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

2. Contenu de la carte communale

La carte communale comprend :

- **un rapport de présentation :**
 - ✓ Analyse de l'état initial de l'environnement,
 - ✓ Présentation des prévisions de développement économique et démographique,
 - ✓ Justification des choix d'aménagement retenus par la commune,
 - ✓ Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme retenues pour chaque zone définie par la carte communale.
- **un ou plusieurs documents graphiques :**
 - ✓ Délimitation de deux types de zones : constructibles à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles d'une part, et naturelles, agricoles et forestières d'autre part.

II. UN DOCUMENT D'URBANISME SIMPLE ET PERENNE

La loi « Solidarités et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000 a apporté de nombreuses modifications au Code de l'Urbanisme, notamment en affirmant la Carte Communale comme **un document d'urbanisme** à part entière, au même titre que le Plan Local d'Urbanisme.

Les communes rurales souhaitant établir une simple cartographie délimitant les zones constructibles et les zones naturelles n'ont pas besoin de se doter d'un plan local d'urbanisme, plus lourd et plus complexe. **La Carte Communale est un document d'urbanisme simple et accessible.**

La Carte Communale est **un document pérenne**, sans délai de validité. La carte communale est valide jusqu'à sa révision.

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

Article L 124-2-3

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

Une fois approuvées, elles permettent les outils suivants :

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

III. INTERET DE LA CARTE COMMUNALE – OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE CORGENGOUX

L'élaboration d'une Carte Communale a été prescrite par le Conseil Municipal de CORGENGOUX, par une délibération du 1^{er} février 2006.

1. Intérêts de la carte communale

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

La carte communale permet **de lever la constructibilité limitée**, permettant ainsi à la commune de CORGENGOUX d'étendre ou limiter ses zones actuellement urbanisées, de manière maîtrisée, en respectant l'équilibre général de son territoire.

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

2. Objectifs de la commune de CORGENGOUX

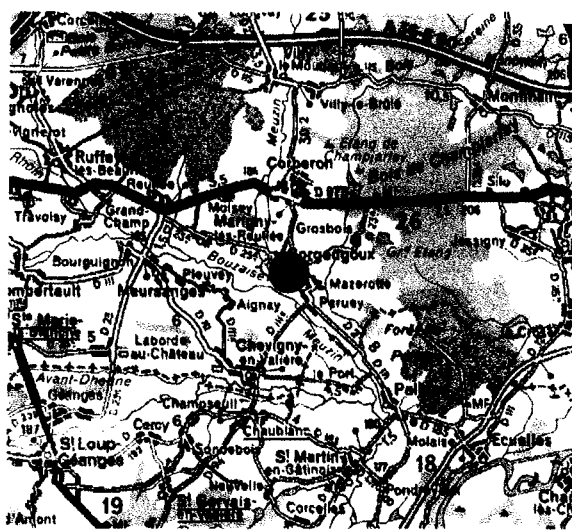
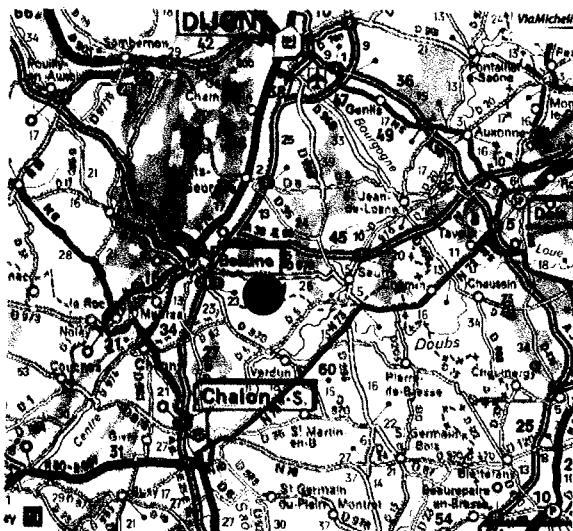
Plusieurs raisons ont incité le Conseil Municipal de CORGENGOUX à élaborer une carte communale :

- le souhait de maîtriser le développement de la commune de manière harmonieuse,
- la difficulté à refuser des constructions en dehors des limites du village et des hameaux, ou venant rompre leur caractère rural.

CONTEXTE TERRITORIAL

I. CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA COMMUNE

1. Situation géographique



CORGENGOUX se situe en extrémité sud du département de la COTE-D'OR, à **proximité de l'aire urbaine de Beaune**.

La commune est **proche de plusieurs grands axes autoroutiers** : l'A6, axe Paris / Lyon, accessible à l'échangeur de Beaune, situé à 14 km ; et l'A36, axe Est/ Ouest Beaune – Mulhouse accessible à l'échangeur proche de Seurre, à 18 km du village.

La commune est desservie par la RD 23A et la RD 2, routes la reliant à l'axe Beaune / Seurre (RD 973).

Les grandes agglomérations urbaines proches sont BEAUNE à 14 km, puis DIJON, 44 km, et CHALON-SUR-SAONE à 30 km.

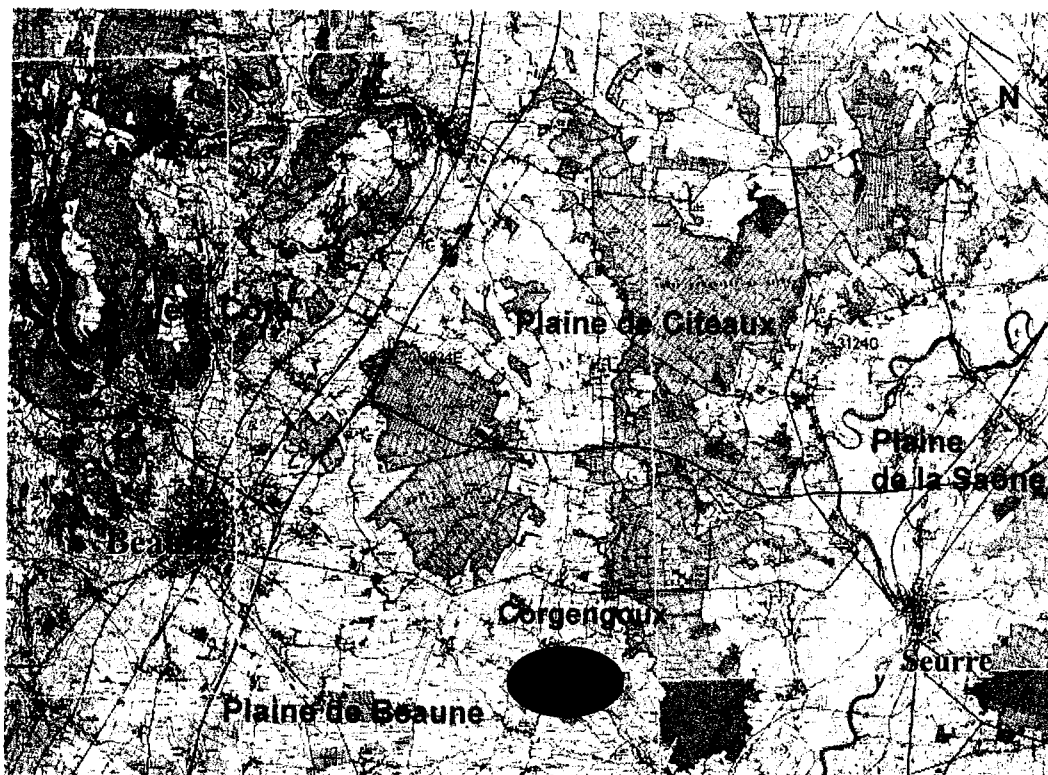
Les pôles urbains secondaires les plus accessibles sont SEURRE (16 km) et VERDUN-SUR-LE-DOUBS (16 km).

CORGENGOUX se situe au cœur d'une région renommée pour ses paysages naturels, son activité agricole, sa forêt, à la rencontre de la plaine de Beaune et de la plaine de Cîteaux.

La Plaine de Beaune, se présente comme un paysage ouvert de plaine cultivée, entre Beaune, le cours d'eau de la Dheune, et celui de la Saône, succession de terres labourables entrecoupées de prés.

La Plaine de Cîteaux, au Nord est une plaine forestière de bois et prairies sur des sols peu propices à la culture, traversée de cours d'eau (le Meuzin...) et de multiples ruisseaux.

L'ensemble de la région a une notoriété touristique certaine entre la région de Beaune, sa Côte et ses vignobles réputés, Citeaux et son abbaye cistercienne, et le val de Saône.



La commune, comme ses voisines, est rurale et à l'écart des grandes agglomérations, cette situation contribuant à la préservation des paysages naturels du territoire.

2. Contexte administratif

La commune appartient au département de la COTE-D'OR, à l'arrondissement de BEAUNE, et au canton de SEURRE.

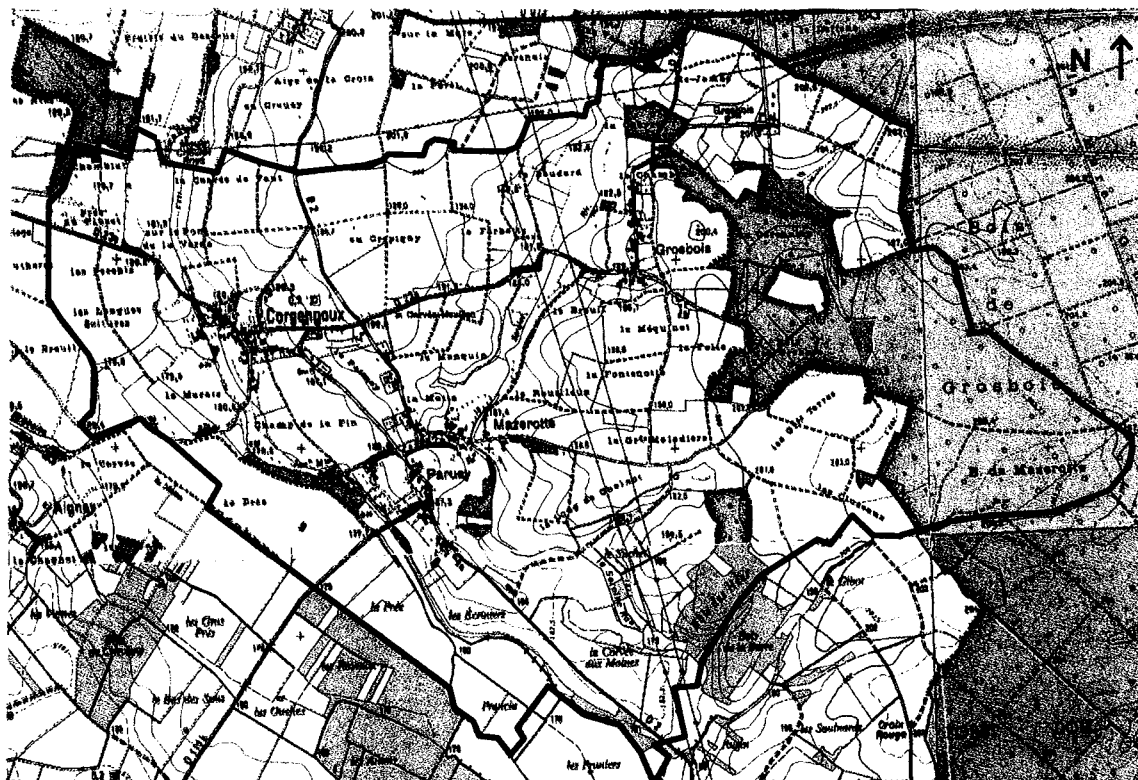
Ses communes limitrophes sont MARIGNY-LES-REULLÉE (171 habitants), CORBERON (353 habitants), LABERGEMENT-LES-SEURRE (795 habitants), MEURSANGES (354 habitants), CHEVIGNY-EN-VALIERE (233 habitants) en Côte-d'Or ; PALLEAU (110 habitants) en Saône-et-Loire.

CORGENGOUX est membre de la Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud (Beaune-Chagny-Nolay), structure de coopération intercommunale instituée le 20 décembre 2006 et regroupant 54 communes.

Ses compétences sont les suivantes : aménagement de l'espace, développement économique et touristique, habitat et logement, politique de la ville, voirie, assainissement, action sociale, équipements culturels et sportifs, circulations douces, paysages et préservation du patrimoine naturel, environnemental et bâti (études), ...

La commune de CORGENGOUX adhère par ailleurs au Syndicat à Vocation Multiple du Pays Beaunois, compétent notamment en adduction d'eau potable et en matière de déchets.

3. Géographie et environnement naturel



Se retrouvent la **Plaine de Beaune**, ouverte, à une altitude homogène : 180-200 mètres, et les confins de la **Plaine de Cîteaux**, au Nord-Est, composée de bois, étangs et ruisseaux.

Le territoire communal est traversé par les cours d'eau et ruisseaux de la Bouzaize, du Meuzin et du Fluzein selon un tracé du Nord-Ouest au Sud-Est. Le Bourg et le hameau de Parruey sont implantés sur cet axe naturel aux abords des cours d'eau.

La Serein coule du Nord au Sud depuis la forêt de Cîteaux.

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

La plaine de Beaune et la plaine de la Saône, dont la **plaine de Cîteaux** est un sous-ensemble, sont des plaines argileuses et des alluvions (sols des lits de rivières).

Les sols argileux, terres humides et fertiles, du nord de la Bresse Bourguignonne sont propices à une **occupation agricole de polyculture** sur l'ensemble du territoire communal.

La forêt de Cîteaux, s'étendant jusqu'à Grosbois est également caractéristique de cette géologie, de la topographie et du climat avec ses espèces majoritaires : chênaie mixte, charmerie.

Ancien domaine de l'abbaye de Cîteaux, ce massif forestier abrite une forte biodiversité, avec des groupements végétaux caractéristiques des sols alluviaux : chêne pédonculé, charmes, bouleaux, trembles, frênes, aulnes...

Une faune diversifiée avicole et de cervidés peuple la forêt. Une espèce de crapaud, le Sonneur à ventre jaune est protégée par la Directive européenne Habitats de 1992.

La faune et la flore sont enrichies par les nombreux étangs et les mares forestières.

La FORET DE CITEAUX ET ENVIRONS est un milieu d'intérêt régional et européen, et préservé au titre de directives européennes.

Ce secteur est couvert par :

- une ZONE IMPORTANTE POUR LA CONSERVATION DES OISEAUX (ZICO) « FORET DE CITEAUX ET ENVIRONS » : inventaire des milieux (forêts, prairies, étangs...) des espèces les plus menacées d'oiseaux sauvages, établi en application de la directive européenne de 1979 dite « Directive Oiseaux » ; l'objectif est la protection des espèces migratrices en particulier ; site ZICO n° BE02.
- une ZONE DE PROTECTION SPECIALE (ZPS) « FORET DE CITEAUX ET ENVIRONS » : Site effectivement préservé pour la protection des oiseaux, intégré dans le réseau européen de sites Natura 2000. plusieurs espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire sont présents sur le site : le Pic Mar, le Busard des Roseaux... Site NATURA 2000 n° FR2612007 désigné par arrêté ministériel du 06 avril 2006.



ZPS et ZICO

4. Corgengoux dans l'histoire...

La région de la plaine de la Saône, axe de circulation et d'échanges prépondérant, est un lieu occupé et maîtrisé sous l'antiquité et à l'époque gallo-romaine en particulier. Les vestiges de cette époque sont nombreux sur les territoires voisins : Palleau, Verdun sur-le Doubs, Beaune... A Corgengoux, Parruey, Prancia et La Corvée aux Moines sont repérés comme sites archéologiques.

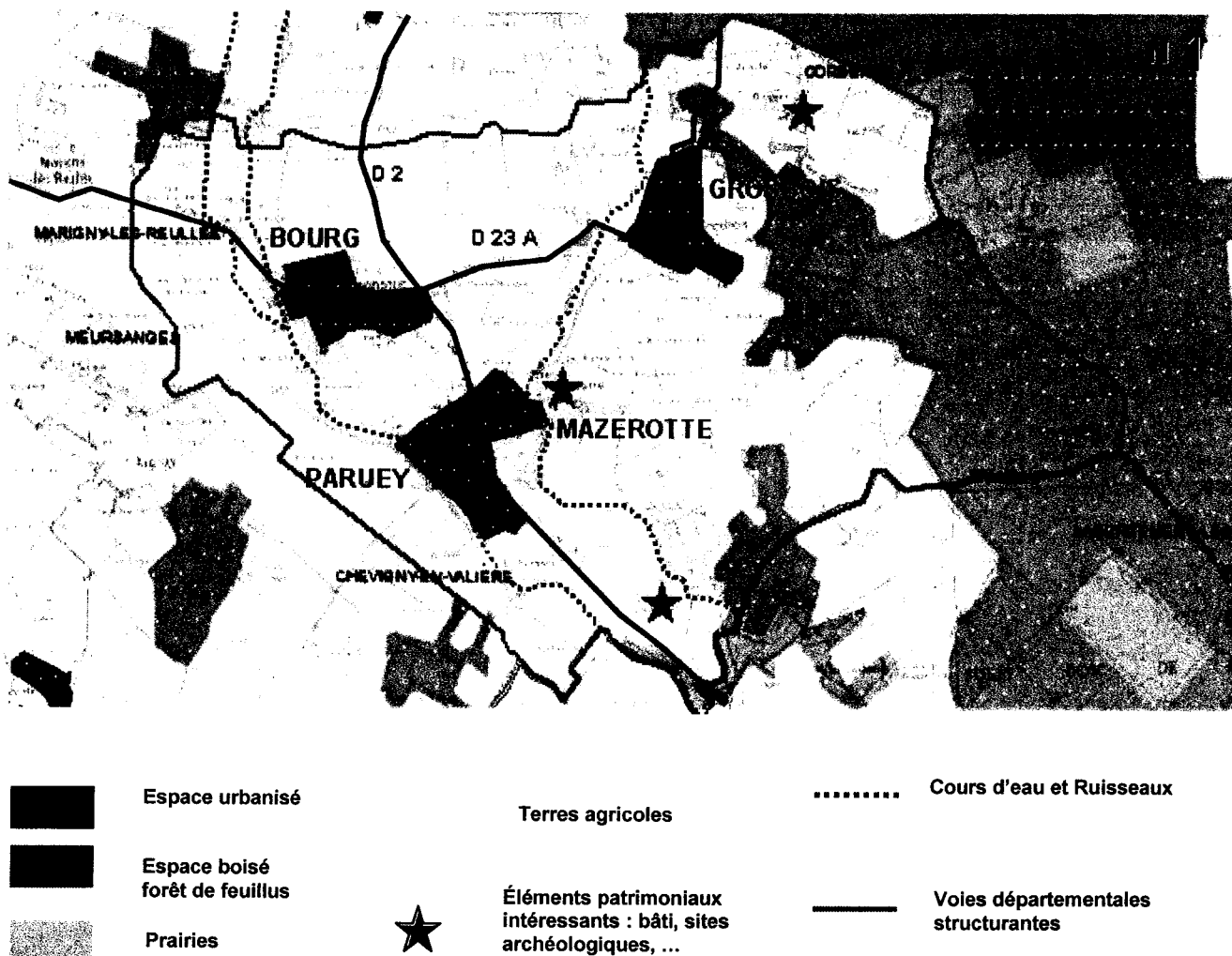
Mazerotte et sa motte féodale témoignent d'une occupation au début du Moyen-Age. Le religieux témoigne aussi d'une maîtrise du territoire : église de Corgengoux du XIV^{ème} siècle, chapelle à Grosbois, lieu-dit « La Corvée aux Moines », sur un territoire un temps dans l'aire d'influence de l'abbaye de Cîteaux.

Au milieu du XVIII^{ème} siècle, le nom de CORGENGOUX est mentionné sur la carte géographique élaborée par Cassini en 1740, en tant que paroisse. Y figurent aussi Parruey (hameau, « Perrué »), Mazerotte, Grosbois (chapelle).

Sous la Révolution en 1790, le territoire devient une commune, appartenant au canton de Seurre. En 1846, la commune comptait jusque 649 habitants.

A partir de 1851, la population a décliné jusqu'en 1975, avant de connaître une reprise démographique régulière.

5. Occupation des sols actuelle



L'occupation des sols du territoire se répartit entre **espaces agricoles ouverts** (polyculture, prairies dédiées à l'élevage), **zones humides** aux abords des cours d'eau, **forêt** et étang à l'ouest, et **espaces bâtis**.

La principale occupation du territoire reste agricole avec la polyculture, facilitée par les reliefs plats : champs, « corvées »,... et l'élevage sur les terres les plus humides aux abords des cours d'eau : les prés, les prairies, les « pâquiers »... Ces secteurs humides dessinent sur le plan des couloirs d'espaces naturels à riche biodiversité.

Les bois ponctués d'étang sont présents à l'Est, encerclant presque le site des Fermes de Grosbois.

Les secteurs urbanisés aujourd'hui sont le **Bourg, Parruey, Mazerotte, Grosbois et les Fermes de Grosbois**, sites desservis par le réseau de voiries départementales (RD 2, RD23A).

Le village, Parruey, et Mazerotte se sont implantés en plaine à proximité de cours d'eau. La voie de circulation départementale D 2 suit d'ailleurs La Bouzaize, et dessert ainsi le village, puis Parruey-Mazerotte.

Parruey et Mazerotte forment aujourd'hui un seul secteur urbanisé, les deux hameaux anciens étant joints par des constructions plus récentes.

Le hameau de Grosbois s'est implanté en lisière de forêt.

De manière générale, la topographie plane a favorisé une urbanisation lâche, suivant les voies de circulation.

6. Les paysages

Les paysages sont des observations de l'environnement de la commune, des perceptions, visuelles jusqu'à perte de vue, sensorielles, subjectives à un moment donné. La perception que nous avons du territoire communal évolue en fonction du changement des modes de vie. Chacun apprécie donc un paysage selon sa sensibilité de l'instant.

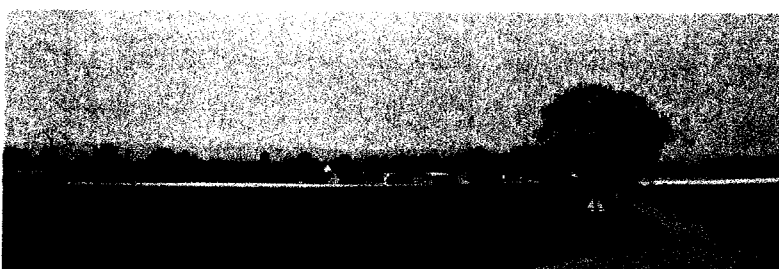
La richesse du paysage tient à la diversité des éléments naturels qui se juxtaposent et se complètent : bois, variété de la végétation, cultures, reliefs, présence ou non de l'eau....

Le paysage se caractérise ou attire l'attention par un ensemble d'éléments autres : la configuration et l'aspect du bâti, les infrastructures, les monuments, un site à connotation culturelle ou historique... La vue jouant un rôle dominant, ce sont les perspectives ou les panoramas qui « marquent » le plus.

Des perceptions des paysages de CORGENGOUX :



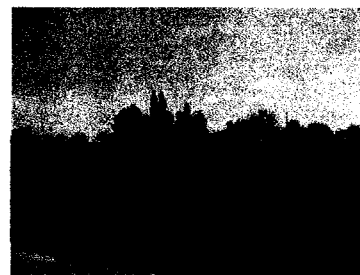
La topographie plane : les champs de vision sont **lointains**, les espaces plats et maîtrisés à perte de vue ou jusqu'aux lisières de forêts



Les cultures, les prés, les pâtures rythment les perceptions selon le parcellaire et introduisent une variété de couleurs selon les saisons. **La végétation est omniprésente.**

Les points d'appel visuels sont les éléments verticaux :

- les peupleraies, les bosquets
- les haies arborées
- les arbres isolés
- le bâti du village et des hameaux...



Des éléments caractéristiques :



La végétation variée des jardins dissimulant les constructions dans l'environnement naturel



Des espaces publics arborés, voire ordonnancés par la végétation



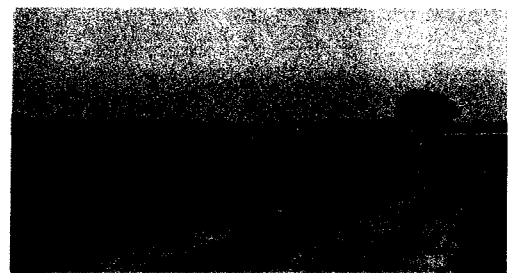
Les abords des cours d'eau : des espaces intimistes



Les perspectives sur le bâti

La perception d'un site bâti est positive ou négative, harmonieuse ou discordante, remarquable ou critiquable, selon l'aspect et la configuration générale du bâti, l'implantation des constructions récentes, la présence ou non de végétation.

Le relief ouvert rend perceptible de manière large le village et les hameaux depuis leurs alentours. A Corgengoux, le bâti se présente groupé au niveau du village et des hameaux de Parruey, Mazerotte, Grosbois, les Fermes de Grosbois.



Parfois l'urbanisation récente a permis l'implantation de constructions en retrait du village ou d'un hameau, en s'en éloignant.



Ces situations composent dorénavant Corgengoux, sans pour autant devenir une accroche pour le développement de l'urbanisation, elles permettent de réfléchir à la notion de « limite » du village, mais surtout de prendre conscience de ce qui n'est pas souhaitable dans le développement futur à l'échelle du village, des hameaux, et de la commune dans son ensemble.

⇒ **En termes de paysage, même si le territoire communal ne présente pas une forte sensibilité, la topographie plane ouvre des champs de vision lointains, des espace plats jusqu'aux lisières de forêts.**

Le bâti des villages et hameaux, les peupleraies, les bosquets, les arbres isolés, le parcellaire, la végétation variée des jardins, les espaces publics arborés au bourg et dans les hameaux, les formes et l'aspect des bâtiments, les abords des ruisseaux..., **tous sont des éléments caractéristiques du paysage de Corgengoux.**

Les entrées du village et des hameaux : des lieux de transition

Les entrées de village sont des lieux de transition entre l'espace bâti et non bâti, entre l'espace aggloméré et l'extérieur, entre la route et la rue d'un village ou hameau.

Pour un observateur, il s'agit souvent de lieux des premières perceptions du village et des hameaux.

Pour l'automobiliste, il s'agit de ralentir et d'adapter sa vitesse de conduite à l'environnement bâti approchant, puis de maintenir une vitesse réduite durant la traversée de l'espace aggloméré.



Entrée du village depuis la RD 23A en venant de Marigny-les-Reuillées : des constructions récentes non encore intégrées dans le paysage... puis l'entrée de l'agglomération annoncée par la signalétique. L'arbre imposant au premier plan et la végétation arborée imposante ferment la vue, et ont un effet de signal.

Entrée de Parruey depuis la RD 2 en venant du village : le hameau est encore masqué par la végétation. La première construction, le virage avec un manque de visibilité, et la végétation qui se ferme changent la perception dégagée auparavant.



Entrée de Parruey depuis la RD 2 en venant du Sud et de Verdun-sur-le-Doubs : l'espace ouvert rend le hameau visible de loin. Dans un site très dégagé, la végétation des premiers jardins annonce l'entrée.



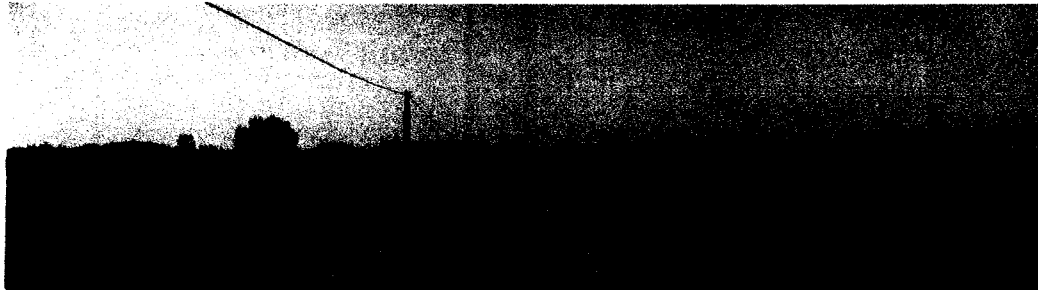
Entrée de Grosbois depuis la RD 23A en venant du bourg :

La large visibilité des premières constructions et le signal d'une végétation plus compacte à l'approche de jardins annoncent l'entrée du hameau avant le virage.



L'entrée du village depuis la RD 23 A en venant de Grosbois : l'espace ouvert, une faible pente du terrain, et la route rectiligne façonnent une entrée et une perception du village parfaitement lisibles de loin.

Le bâti apparaît homogène d'aspect : couleurs et hauteurs similaires. La perception ne présente pas d'élément « détonnant ».

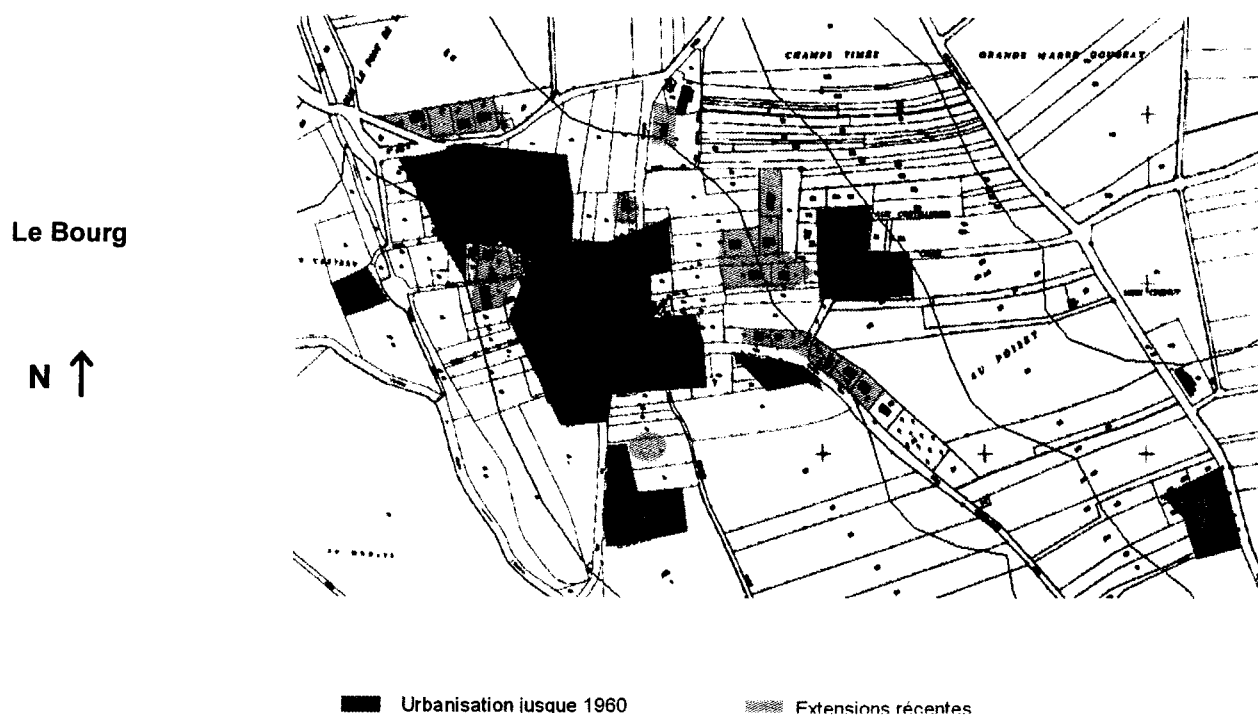


L'entrée du hameau des Fermes de Grosbois est aussi très lisible avec un site ouvert, le hameau situé sur un point haut, et la route parfaitement rectiligne. Un bâtiment des fermes, annonciateur, se détache.



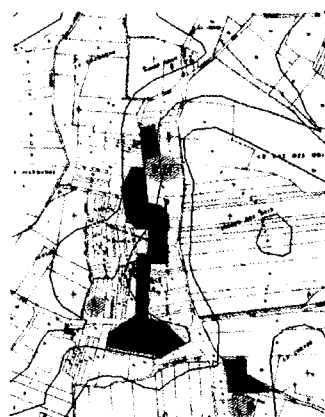
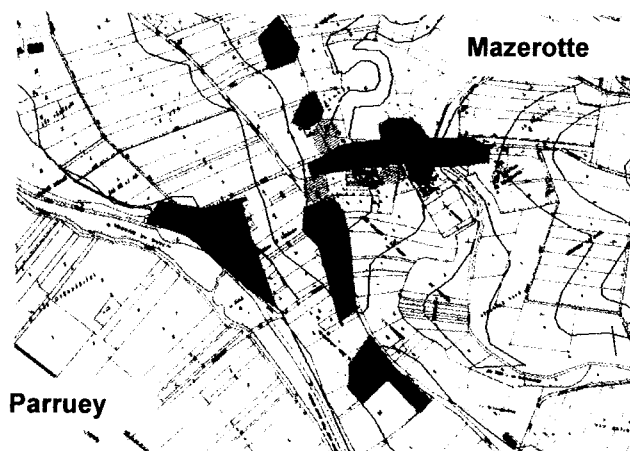
⇒ **Les entrées d'agglomérations (village, hameaux), lieux de transition entre les espaces non bâtis et bâtis, sont des espaces à « soigner » particulièrement, à affirmer, les enjeux sur ces sites étant multiples : aspect urbain et paysager, sécurité routière, limitation des extensions de l'urbanisation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

7. L'urbanisation : l'évolution des espaces bâtis

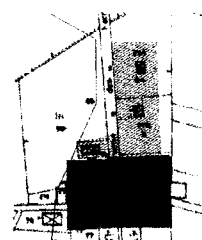


Au bourg, l'urbanisation ancienne s'est effectuée de manière regroupée autour de la place de l'église et de manière linéaire le long des voies. Plusieurs propriétés agricoles, implantées de manière dispersée, appartiennent au bourg désormais. Le bourg se développe, les constructions récentes sont bien présentes, soit permettant de combler certaines « dents creuses », soit en extensions de l'urbanisation actuelle. De manière générale, l'urbanisation apparaît discontinue en plusieurs lieux.

Hameaux de PARRUEY et MAZEROTTE



Hameau de GROSBOIS



LES FERMES DE GROSBOIS

Au niveau des hameaux de Mazerotte, Parruey, Grosbois, et Les Fermes de Grosbois, une configuration linéaire d'implantation des constructions prédomine.

Quelques constructions récentes comblent des dents creuses. D'autres, par leur implantation, apparaissent hors de l'espace bâti du hameau ou village proche. Un exemple est une construction neuve à l'entrée de Grosbois en venant du bourg.

IMPLANTATION ET CARACTERISTIQUES DU BATI

Le bâti est caractéristique de la région et présente un intérêt par :

- **les types d'habitations et leurs implantations** : des grandes fermes cossues sur cour, des longues paysannes avec le logis et les dépendances sans un seul volume, des maisons de village...

l'organisation sur cour des fermes et leurs dépendances caractérise le bâti ancien. Le bâti le plus ancien du village, essentiellement des fermes regroupées pour des raisons fonctionnelles et d'organisation agricole, reste toutefois aéré, en étant que quelquefois contigu ;

- **ses formes et les volumes** : toitures simples à deux pans, ou à quatre pans de la ferme bressane ; les ouvertures sur les toits sont discrètes afin d'éviter toute surcharge visuelle sur le bâti. Typiques de Bourgogne, les baies sont plus hautes que larges, qu'ils s'agissent des fenêtres, des portes ou des portails de grange ; cette disposition permet un éclairage maximum sans augmenter la longueur du linteau ; l'ordonnancement des ouvertures est le plus souvent recherché et de nombreuses fenêtres d'attiques illustrent ce bâti ancien ;

- **ses matériaux et couleurs** : pierre calcaire pour les façades, les encadrements et les cheminées, tuile terre cuite ou petite tuile de Bourgogne pour les couvertures, pierre et bois pour les linteaux...



Plusieurs constructions ont **un caractère**, elles contribuent à la valorisation de la commune.

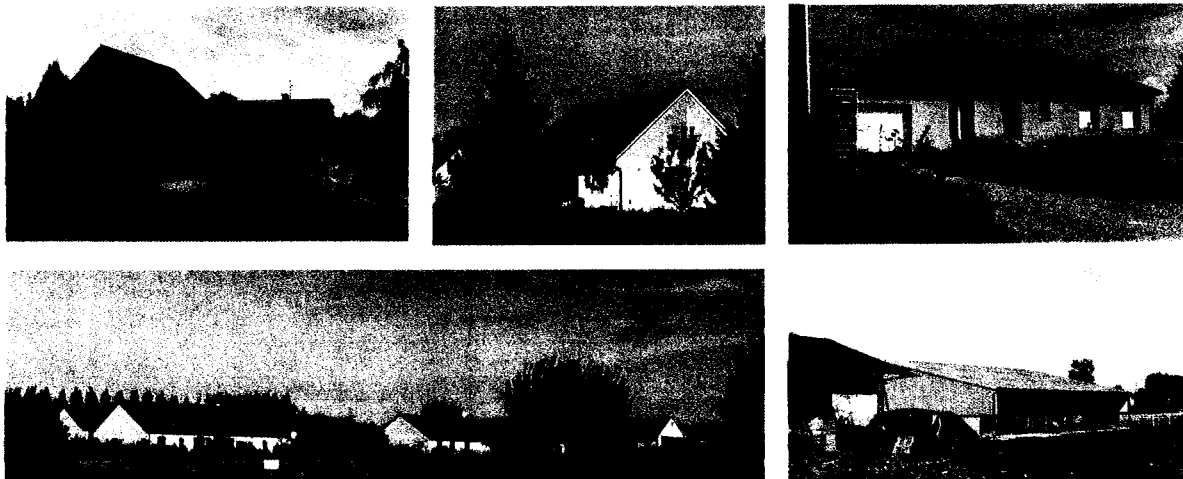
L'organisation du bâti récent s'effectue au coup par coup le long des réseaux et des voies, répondant à une logique d'opportunité foncière dans des « dents creuses » du bâti ancien, ou en extension des secteurs bâtis.

L'implantation des constructions récentes est plus consommatrice d'espace, avec l'évolution des modes de vies, les loisirs, la place importante du jardin.

Les matériaux évoluent : des façades totalement enduites et des toitures le plus souvent en tuile mécanique ; des matériaux métalliques pour les hangars d'activités.

La couleur des façades évolue vers des teintes plus claires : blancs, beiges, ocres, la couleur des toits reste dominée par la terre cuite.

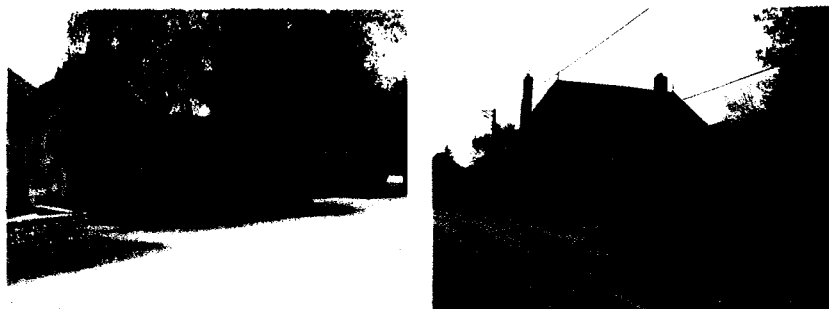
Les toits restent dans l'ensemble traditionnels à deux pans égaux pour les annexes et habitations, ou à quatre pans. Les ouvertures de fenêtres ont évolué vers des formes carrées.



D'autres bâtiments plus prestigieux par leur forme, leur histoire, leur positionnement, contribuent à la valorisation du site : **l'église, la maison commune, la mairie école, les bâtiments des fermes de Grosbois, le moulin de Parruey...** Tous contribuent au **patrimoine bâti de la commune** :



Les éléments « connexes » du bâti : petites dépendances, murs de clôtures en pierre, portails de propriétés, pontets, puits, pompes à eau... contribuent également, par leurs caractéristiques et leur aspect, au caractère du village et des hameaux.



⇒ Le bâti participe ainsi à un **cadre de vie agréable** et à la préservation du **caractère rural et paysager** de la commune.

Parallèlement à la carte communale, au titre de la loi Paysage du 08 janvier 1993, la commune a la possibilité d'identifier et de préserver en soumettant tous travaux les concernant à une autorisation autre des installations et travaux divers :

- les éléments bâtis présentant un caractère architectural, social, historique, marqué, et contribuant au caractère de la commune
- les éléments les accompagnant : murs, bâtiments d'exploitation, ponts, lavoirs, moulin, ...
- des éléments structurants du paysage : haies, alignements d'arbres, arbres isolés...

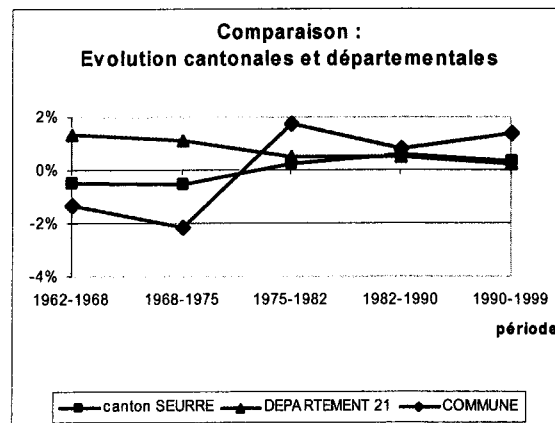
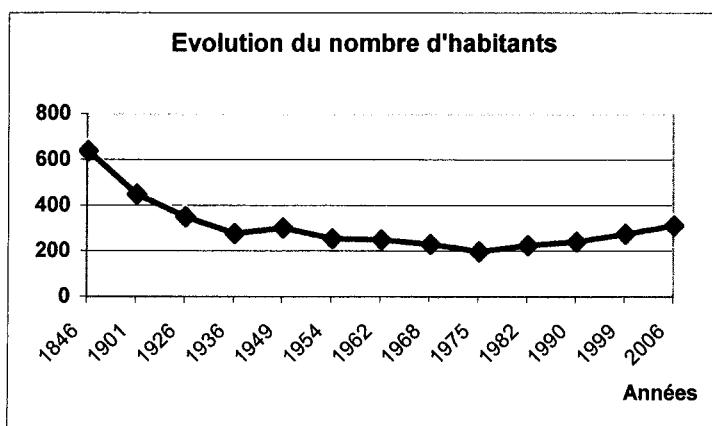
Cela donne la possibilité pour la commune d'avoir une possibilité de préserver ces éléments, en particulier ceux relevant du domaine privé.

8. La population

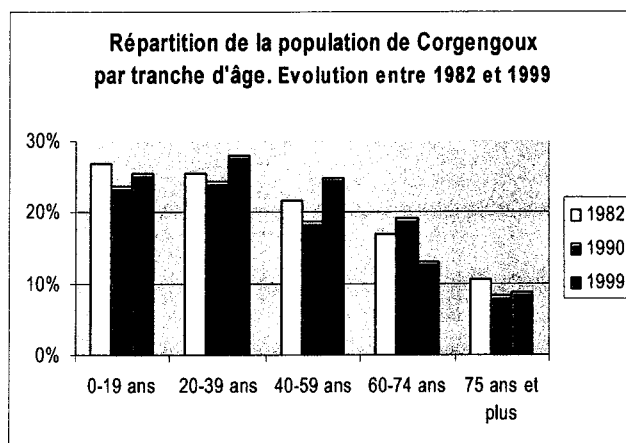
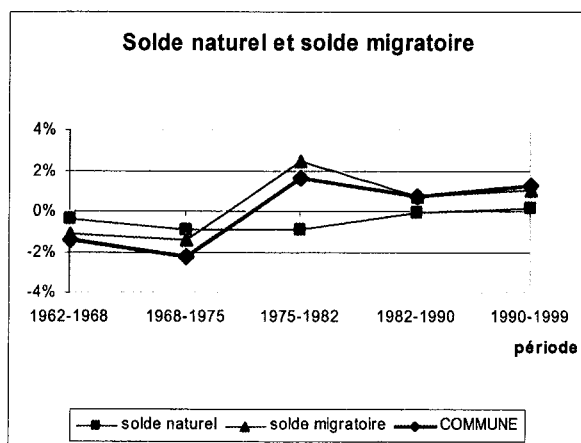
UNE EVOLUTION POSITIVE DU NOMBRE D'HABITANTS

Le **nombre d'habitants** est en **augmentation régulière** depuis 1975, il s'élève aujourd'hui à **320** environ.

Corgengoux connaît un rythme de croissance supérieur à ceux du canton et du département, depuis 1975.



L'**augmentation du nombre d'habitants** de la commune résulte de l'**arrivée de nouveaux ménages** depuis les années soixante-dix, et d'un **excédent naturel plus récent**.



L'**évolution des générations** : les **0-19 ans** et les **20-39 ans** sont les tranches d'âges les plus représentées. La part des 20-39 ans a augmenté, comme celle des **40-59 ans**.

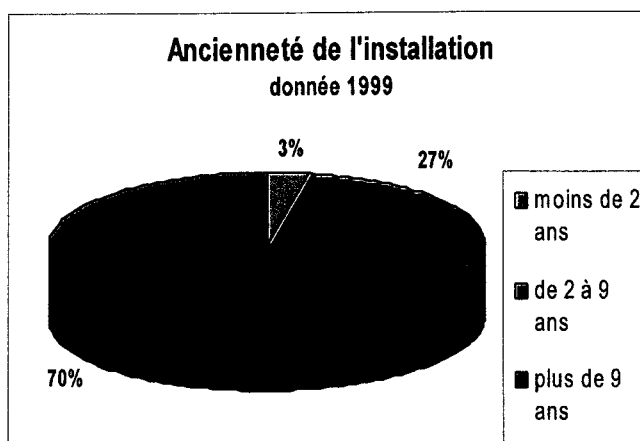
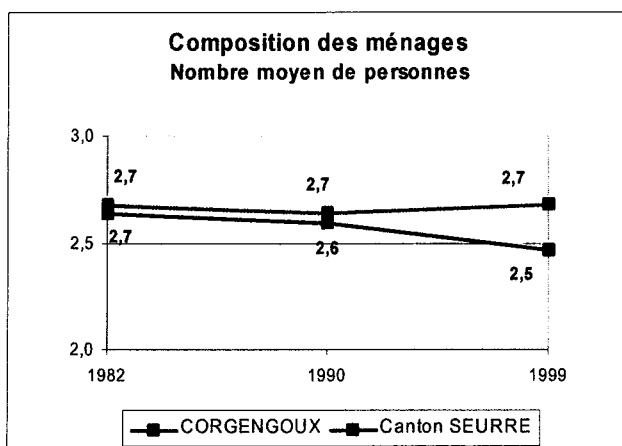
Ces tendances auront des répercussions sur le dynamisme démographique dans l'avenir.

Une population jeune habite Corgengoux. La commune se distingue du canton de Seurre et du département, où la tendance est au vieillissement de la population.

Des jeunes ménages s'installent sur la commune ; ils choisissent la commune car n'arrivant pas à se loger à Beaune, compte tenu des prix de l'immobilier.

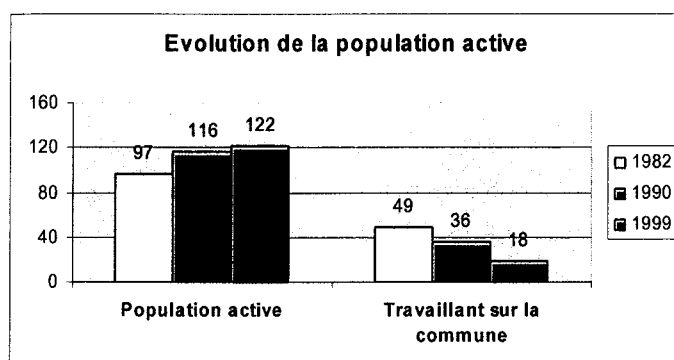
30 % des ménages sont installés depuis moins de dix ans. L'installation est effectuée pour résider durablement dans la commune.

Le nombre de ménages de deux, trois, quatre personnes a progressé récemment significativement.



⇒ Corgengoux affiche un **dynamisme démographique** depuis plusieurs années par son accroissement naturel et l'arrivée de nouveaux ménages. Cette dynamique positive est toujours d'actualité, la proximité de l'agglomération de Beaune étant un facteur de développement pour la commune, où la vocation résidentielle s'est affirmée pour des actifs travaillant en ville.

DES ACTIFS QUI TRAVAILLENT EN VILLE



Le nombre des personnes actives a augmenté sensiblement de 1982 à 1999. Les actifs ayant un emploi travaillent de moins en moins dans la commune.

Corgengoux a aujourd'hui un statut affirmé de commune résidentielle.

Les emplois salariés dits « urbains » sont les plus représentés. Le lieu d'emploi principal est BEAUNE, puis Seurre, Nuits-St-Georges.

9. Les activités économiques et les services

Les activités sur la commune sont les suivantes :

- entreprises artisanales
- activités agricoles : polyculture, élevage ;
- exploitation forestière

LES ACTIVITES AGRICOLES

Plusieurs exploitations agricoles avec présence d'élevages pour la plupart sont installées sur la commune. Leurs implantations sont soumises à des distances d'éloignement par rapport aux habitations.

Toute nouvelle construction à usage non agricole (habitation, autres activités) nécessitant un permis de construire doit s'implanter à des distances minimales variables des bâtiments d'élevage et leurs annexes selon les normes du règlement sanitaire départemental ou du régime des installations classées.

Ce principe s'applique également pour toute nouvelle implantation ou extension de bâtiment agricole par rapport aux habitations et immeubles existantes occupés par des tiers.

L'étude de la carte communale a identifié clairement la nature de l'activité de chaque exploitation agricole, la pérennité de l'activité actuelle, son éventuelle diversification ainsi que les projets d'extension voire de délocalisation des bâtiments existants.

Lors d'une réunion de travail spécifique les exploitants présents ont pu localiser leurs bâtiments d'activités existants, la nature de leur activité ainsi que le statut de l'exploitation. Le périmètre d'éloignement entre chaque exploitation et les bâtiments de tiers, ou réciproquement, ont été déterminés. Les perspectives d'évolution de chaque activité ont été prises en compte.

Par conséquent, les limites des zones constructibles à vocation d'habitat ou d'activité ont été modifiées afin de permettre un développement démographique tout en facilitant le maintien voire l'extension des activités agricoles existantes limitrophes.

VILLAGE DE CORGENGOUX

Bâtiments d'élevage et leurs dépendances, et périmètres d'éloignement



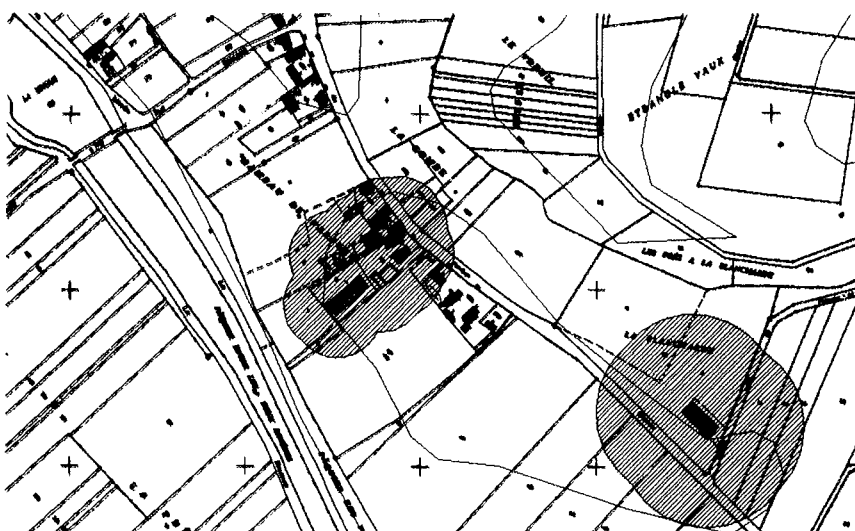
MAZEROTTE

Bâtiments d'élevage et leurs dépendances, et périmètres d'éloignement



PARRUEY

Bâtiments d'élevage et leurs dépendances, et périmètres d'éloignement



GROSBOIS

Bâtiments d'élevage et leurs dépendances, et périmètres d'éloignement



LES SERVICES

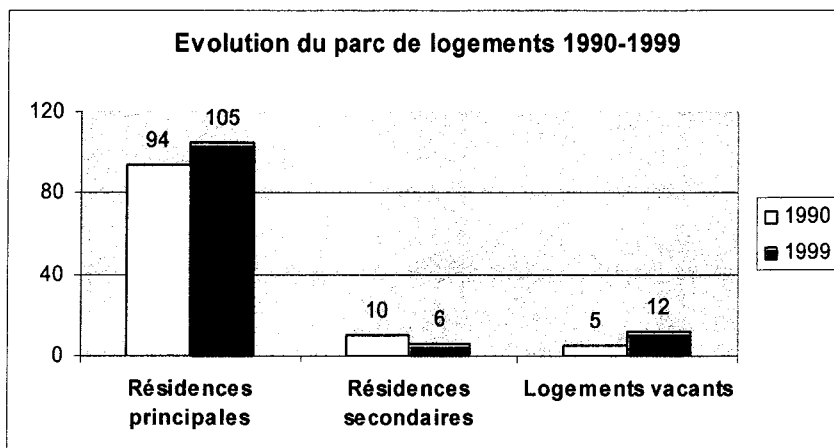
Les services sont à l'échelle de la commune :

- des services administratifs en mairie,
- l'équipement scolaire maternelle et primaire en regroupement pédagogique avec les communes de Corberon et Marigny-les-Reuillée ; Corgengoux accueille les cycles primaires 1 et 2,
- une salle polyvalente,
- des services sociaux-culturels organisés en intercommunalité.

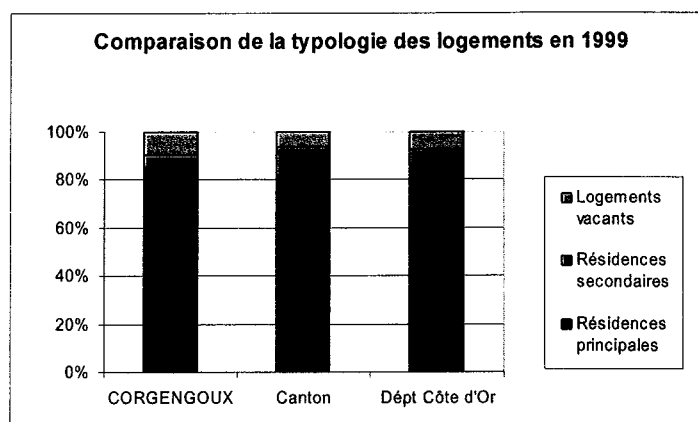
10. L'habitat et le logement

La commune compte **123 logements en 1999** : une très forte majorité de résidences principales (105), quelques résidences secondaires (6), peu de logements vacants (12 logements comptés en 1999, ne l'étant plus aujourd'hui).

L'augmentation depuis 1990 du nombre de résidences principales résulte de constructions neuves et de la reconversion de résidences secondaires.

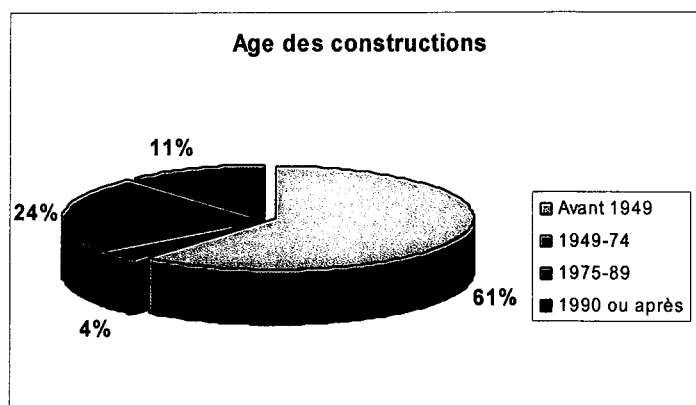


Corgengoux montre une proportion élevée de résidences principales, habitations d'actifs. Ce profil est lié à la proximité de l'agglomération de Beaune.

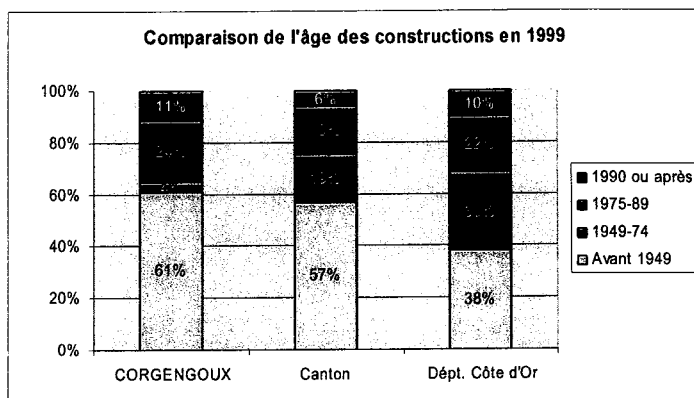


La répartition des logements par période d'achèvement montre une part de logements anciens majoritaire.

Toutefois, une partie du parc s'est renouvelée. Un tiers des résidences principales ont été construites depuis 1975. Cette répartition se retrouve dans les communes rurales du département, proches des pôles urbains de Dijon et Beaune notamment.

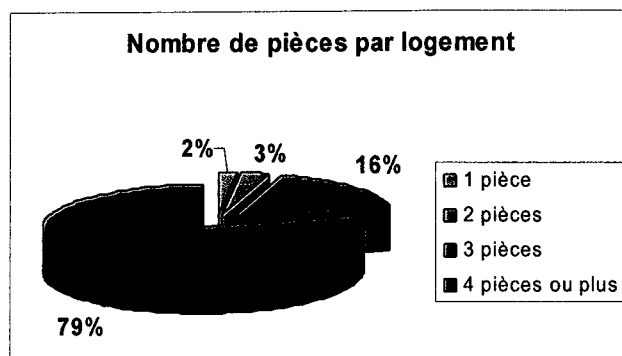
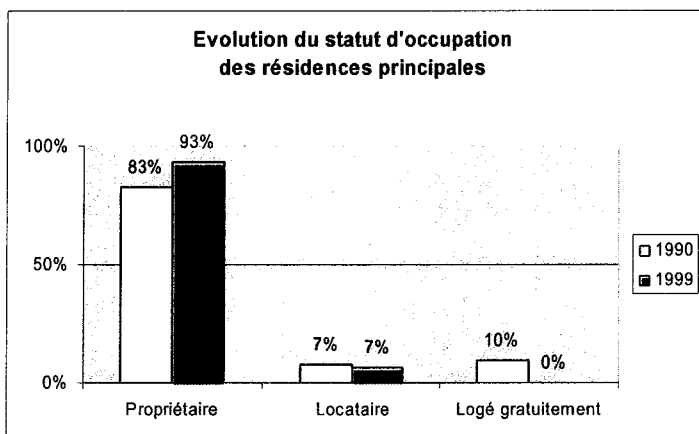


La commune est représentative de l'évolution du canton de Seurre. Le département présente une part plus élevée de logements d'après-guerre, situés dans les agglomérations urbaines.



La quasi-totalité des ménages sont propriétaires de leur logement. La mise en location est peu pratiquée.

Le parc de logements est uniquement de la maison individuelle. Ce sont majoritairement des grands logements : 4 pièces ou plus.



⇒ **L'importance du parc ancien est un potentiel** en terme de reprise dans l'avenir. La reprise d'un bien ancien intéresse de plus en plus de couples, leur donnant possibilité d'acquérir un bien à un coût moins élevé que dans les communes urbaines et péri-urbaines. Cette situation permet à la commune d'envisager des **besoins en construction neuve limités**.

Les demandes d'installation sur la commune et les constructions récentes de maisons individuelles résultent en partie de l'attractivité du prix du foncier, mais également de son **caractère rural**.

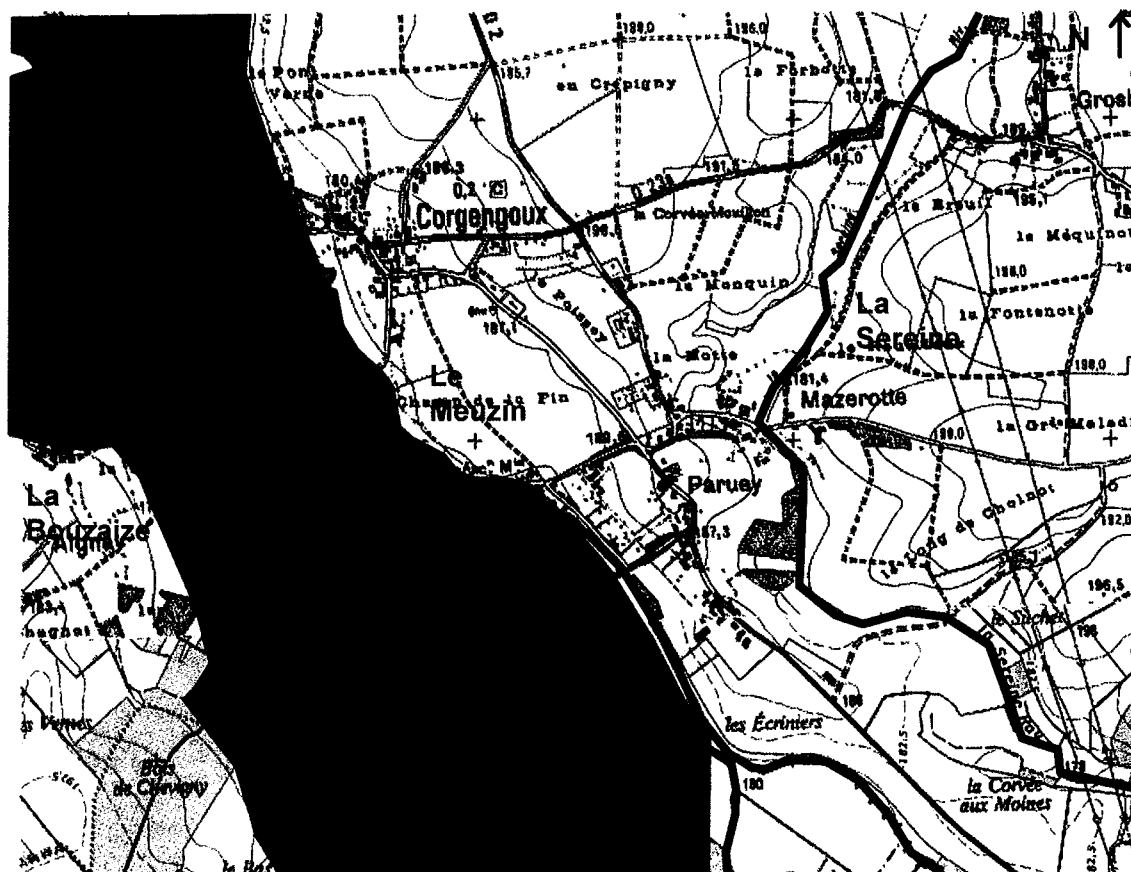
Une vigilance est nécessaire afin de préserver l'environnement rural de CORGENGOUX et maîtriser le développement de la commune, tout en permettant l'accueil de constructions nécessaires au maintien du dynamisme de la population ; les élus souhaitent poser des limites à la constructibilité sur le bourg et les hameaux.

II. SYNTHÈSE DES CONTRAINTES

1. Topographie et risque inondation

Situés en plaine, la commune de Corgengoux est soumise à un risque d'inondation de ses principaux cours d'eau.

La Direction Régionale de l'Environnement (DIREN) de Bourgogne a réalisé deux atlas des zones inondables concernant le Meuzin et la Bouzaize.



2. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes sont des obligations directement opposables au tiers, s'appliquant sur le territoire de la commune de Corgengoux :

Libre passage le long des cours d'eau

- Servitudes applicables aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau (A4) : Il existe une servitude de libre passage le long du Fluzein, du Meuzin, de la Sereine, et de la Bouzaize.

Servitudes d'alignement

- Servitudes d'alignement (EL 7) : l'élaboration de la carte communale n'a aucune incidence sur les servitudes d'alignement.

Lignes électriques à haute tension

- Servitudes relatives aux canalisations électriques (I4) : il s'agit de contraintes liées aux lignes à haute tension 400kV GENISSIAT – VIELMOULIN 3, et 2x400kV GENISSIAT – VIELMOULIN 1 et 2.

Canalisations de gaz GRT

- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz (I3) :

La commune est en effet traversée par deux canalisations de transport de gaz :

- l'une à l'Est de la commune, traversant uniquement le bois de Mazerotte sur le territoire communal. Caractéristiques :
 - Diamètre nominal de la canalisation : 800 mm
 - Pression Maximale de Service : 67.7 bar
 - Distance des premiers effets irréversibles de part et d'autre de l'axe de la canalisation (IRE) : **435 m**
 - Distance des premiers effets létaux irréversibles de part et d'autre de l'axe de la canalisation (PEL) : 355 m
 - Distance des effets létaux significatifs de part et d'autre de l'axe de la canalisation (ELS) : 270 m.
- L'autre traverse la commune selon une direction Nord/sud, à proximité du moulin de Parruey, et à proximité immédiate du bourg : à l'Est du cimetière, puis au niveau de la rue de Folin à proximité de constructions existantes. Caractéristiques :
 - Diamètre nominal de la canalisation : 300 mm
 - Pression Maximale de Service : 67.7 bar
 - Distance des premiers effets irréversibles de part et d'autre de l'axe de la canalisation (IRE) : **125 m**
 - Distance des premiers effets létaux irréversibles de part et d'autre de l'axe de la canalisation (PEL) : 95 m
 - Distance des effets létaux significatifs de part et d'autre de l'axe de la canalisation (ELS) : 65 m.

Les caractéristiques de ces canalisations induisent plusieurs dispositions afin de maîtriser l'urbanisation à proximité des conduites, compte tenu des risques liés au gaz transporté.

1) Les conduites de gaz génèrent une bande inconstructible de 4 à 10 mètres de largeur.

2) Conformément à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquant en réciprocité des dispositions de l'arrêté interministériel du 04 août 2006 qui interdit le passage des canalisations à proximité de certains établissements :

- La construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est proscrite dans la zone des effets létaux significatifs ELS,**
- La construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que des immeubles de grande hauteur est proscrite dans la zone des premiers effets létaux PEL,**
- Tous les projets situés dans une bande de largeur égale à la zone des effets irréversibles IRE de part et d'autre d'une canalisation de gaz doivent être soumis à l'avis de GRTgaz le plus en amont possible, afin que soit analysé l'éventuel impact de ces projets sur la canalisation.**

Il conviendra de se reporter au plan des Servitudes d'Utilité Publique annexé au présent dossier afin de localiser précisément sur le plan cadastral les canalisations de gaz GRT (servitude I3).

La commune est inscrite par ailleurs au Dossier Départemental des Risques Majeurs comme soumise au risque de transport de matières dangereuses par canalisations (gazoduc et oléoduc).

Servitudes aéronautiques

- Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (T7) applicables sur le tout territoire de la commune.

3. Informations

Les forêts : Loi d'orientation agricole en date du 9 juillet 2001

La loi d'orientation sur la forêt a abrogé les dispositions législatives relatives aux constructions à distance prohibée (ancien article L 151-1 à L 151-6 du code forestier). En conséquence, les boisements concernés ne sont plus soumis à servitudes d'utilité publique. Toutefois, la loi forestière affirme les principes de développement et de gestion durable de la forêt, et la participation de la forêt à l'aménagement du territoire.

Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte la forêt et sa multifonctionnalité économique, environnementale et écologique, sociale.

L'eau : Loi sur l'Eau en date du 3 janvier 1992

La carte communale s'inscrit dans les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône Méditerranée Corse approuvé par arrêté du 20 décembre 1996. (cf. Porter à Connaissance)

Sensibilité environnementale et paysagère

La FORET DE CITEAUX ET ENVIRONS est un milieu d'intérêt régional et européen, et préservé au titre de directives européennes. Cf. partie I. 3.

Ancien domaine de l'abbaye de Cîteaux, ce massif forestier abrite une forte biodiversité, avec des groupements végétaux caractéristiques des sols alluviaux : chêne pédonculé, charmes, bouleaux, trembles, frênes, aulnes...

Une faune diversifiée avicole et de cervidés peuple la forêt. Une espèce de crapaud, le Sonneur à ventre jaune est protégée par la Directive européenne Habitats de 1992.

La faune et la flore sont enrichies par les nombreux étangs et les mares forestières.

Ce secteur est couvert par :

- une ZONE IMPORTANTE POUR LA CONSERVATION DES OISEAUX (ZICO) « FORET DE CITEAUX ET ENVIRONS » : inventaire des milieux (forêts, prairies, étangs...) des espèces les plus menacées d'oiseaux sauvages, établi en application de la directive européenne de 1979 dite « Directive Oiseaux » ; l'objectif est la protection des espèces migratrices en particulier ; site ZICO n° BE02.
- une ZONE DE PROTECTION SPECIALE (ZPS) « FORET DE CITEAUX ET ENVIRONS » : Site effectivement préservé pour la protection des oiseaux, intégré dans le réseau européen de sites Natura 2000. Plusieurs espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire sont présents sur le site : le Pic Mar, le Busard des Roseaux... Site NATURA 2000 n° FR2612007 désigné par arrêté ministériel du 06 avril 2006.

Sécurité routière

La sécurité routière est une problématique permanente pour tous, pouvoirs publics, et collectivités locales (cf. Porter à Connaissance de l'Etat, p. 5 et 6).

La carte communale est l'opportunité d'affirmer les entrées d'agglomérations. En effet une forme urbaine inadaptée à la perception de l'agglomération par les automobilistes en transit induit des comportements dangereux. La traversée d'une agglomération étirée constitue une contrainte pour les usagers en transit souvent ressentie comme excessive.

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

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

Oléoduc (Oléoduc de Défense Commune, géré par TRAPIL)

L'oléoduc ODC exploité par la société TRAPIL se localise à l'extrémité sud de la commune.

Bâtiment d'élevage : Loi d'orientation agricole en date du 9 juillet 1999

Le Code Rural (article L 111-3) précise actuellement que :

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

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

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

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

A noter : les périmètres d'éloignement ne sont pas irrévocables, pour chaque demande de permis de construire un avis pourra être demandé à la chambre d'agriculture (via les services de la DDE). Toutefois, il s'agit dès à présent, compte tenu des informations recueillies lors de la réunion avec les exploitants agricoles d'ajuster au mieux la zone constructible.

Néanmoins, dans une zone classée constructible et à l'intérieur d'un périmètre d'éloignement, une construction neuve, un changement de destination sera refusé, sauf dérogation éventuelle.

Lorsqu'une commune n'a pas de document d'urbanisme, le tiers pour l'exploitant peut être une habitation, un local habituellement occupé par des tiers (mairie, école, bâtiment d'activités économique) ou bien même un camping.

Après approbation de la carte communale, c'est la limite de la zone constructible à vocation d'habitation qui devient le tiers pour l'exploitation.

Toute nouvelle construction à usage non agricole (habitation, autres activités) nécessitant un permis de construire doit s'implanter à des distances minimales variables des bâtiments d'élevage et leurs annexes selon les normes du règlement sanitaire départemental ou du régime des installations classées.

Ce principe s'applique également pour toute nouvelle implantation ou extension de bâtiment agricole par rapport aux habitations et immeubles existantes occupés par des tiers.

L'étude de la carte communale a identifié clairement la nature de l'activité de chaque exploitation agricole, la pérennité de l'activité actuelle, son éventuelle diversification ainsi que les projets d'extension voire de délocalisation des bâtiments existants.

Les réunions d'études de la carte communale ont associé la Chambre d'agriculture de Côte-d'Or afin de prendre en compte les distances d'éloignement pertinentes entre chaque exploitation agricole et les bâtiments de tiers.

Les limites des zones constructibles à vocation d'habitat ou d'activité ont été ajustées afin de permettre un développement démographique tout en facilitant le maintien voire l'extension des activités agricoles existantes limitrophes.

Vestiges archéologiques

Corgengoux et ses environs présentent une sensibilité archéologique attestée par la découverte de vestiges datant de l'antiquité, de l'époque gallo-romaine et du Moyen Age en particulier.

Liste des sites archéologiques actuellement recensés :

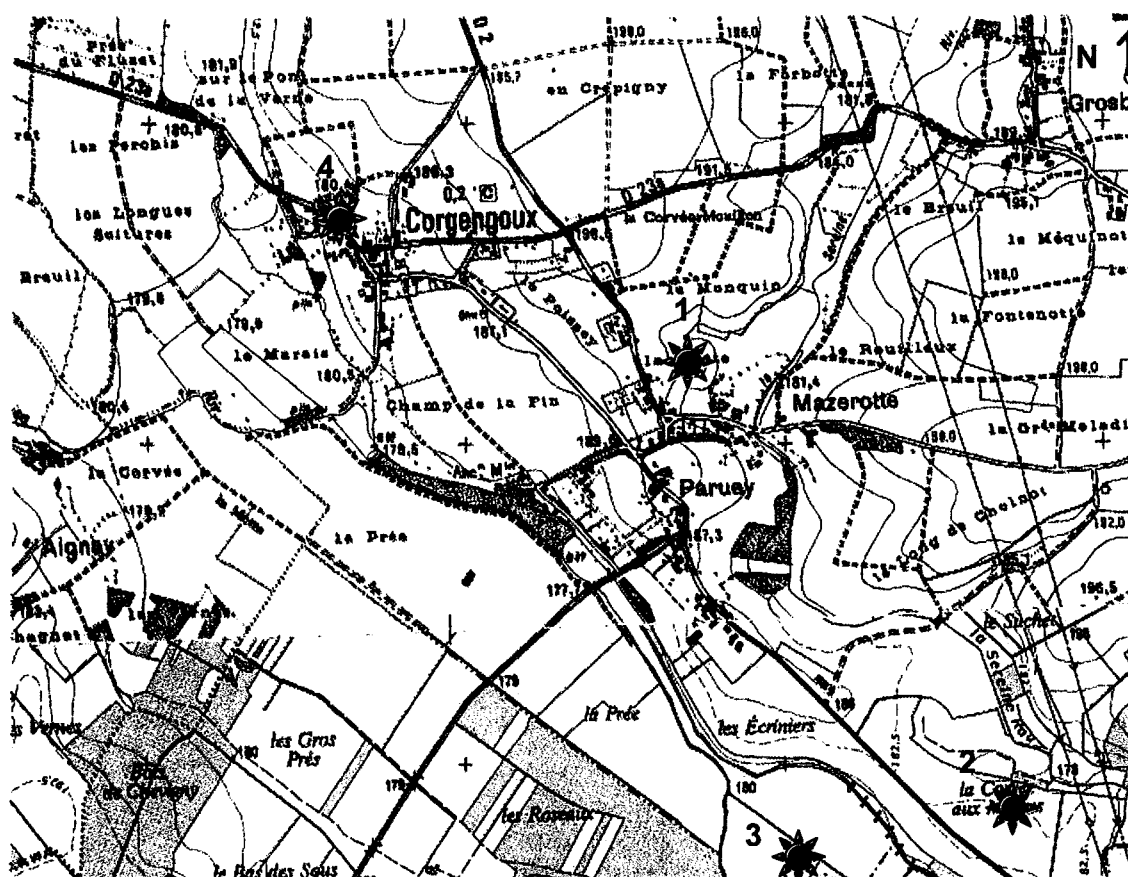
- 1) Mazerotte : motte féodale mentionnée au Bas Moyen-Age
- 2) La Corvée aux Moines : habitat antique.
- 3) Prancia : la photographie aérienne a révélé un ensemble de formes d'origine indéterminée.
- 4) Le Bourg : église du XIV^{ème} siècle probablement entourée d'un cimetière.

En application de l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la DRAC – Service régional de l'Archéologie – 39 rue de la Vannerie – 21000 DIJON, tel : 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20.

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ». Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Sites archéologiques

1. Mazerotte, 3. Prancia, 2. La Corvée aux Moines, 4. le bourg



III. ELEMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

Un certain nombre de prescriptions nationales et particulières sont à prendre en compte dans l'élaboration de la carte communale.

Il convient de distinguer :

1. Les prescriptions générales du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Article R. 111-2 du code de l'urbanisme** relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- **Article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme** relatif aux sites et aux vestiges archéologiques
- **Article R. 111-14-2 du code de l'urbanisme** relatif aux préoccupations environnementales
- **Article R. 111-15 du code de l'urbanisme** relatif aux directives nationales d'aménagement
- **Article R. 111-21 du code de l'urbanisme** relatif au volume et à l'aspect des constructions.

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

- **la Loi n° 93-24 "Paysage" du 8 janvier 1993** qui impose l'inventaire et la sauvegarde des éléments marquants du paysage
- **la Loi n° 95-101 "Barnier" du 2 février 1995** relative au renforcement de la protection de l'environnement et plus précisément qui vise à mieux maîtriser l'urbanisation aux abords des axes routiers à grande circulation (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme)
- **la Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 concernant la prise en compte des risques majeurs**
- **la Loi n°92-3 sur l'Eau du 3 janvier 1992**
- **la Loi n° 92-546 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets**
- **la Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit**
 - **la Loi n° 96 –1236 du 30 décembre 1996 sur l'air**
 - **la Loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999** (article L. 111-3 du Code Rural)
 - **la Loi d'Orientationsur la Forêt du 09 juillet 2001**

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

Les politiques de l'habitat :

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

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

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

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

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

5. Les prescriptions particulières

La commune de Corgengoux n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale.

6. Les projets d'intérêt général

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

7. Les servitudes d'utilité publique

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

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

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

Les servitudes d'utilité publique, en tant que protectrice des intérêts généraux protégés par d'autres collectivités, s'imposent au document d'urbanisme et doivent être annexées à lui.

DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

I. PARTI D'AMENAGEMENT

Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants

Maintenir la dynamique démographique positive et régulière depuis 1975 et l'attractivité de la commune, en la maîtrisant.

Prévoir une urbanisation modérée sur des secteurs cohérents. Il s'agit également de prendre en compte les résidences secondaires et les logements vacants comme potentiel de reprise du parc de résidences principales. Toutefois leur faible nombre offre peu de perspectives de reprises de biens.

Prévoir une ouverture de terrains à l'urbanisation raisonnable au vu des perspectives de développement modérées d'une commune de la taille de Corgengoux.

La commune compte actuellement 320 habitants, contre 200 en 1975, autrement dit une augmentation de 40 habitants tous les dix ans en moyenne.

Confrontée à forte demande, laquelle s'est accélérée ces dernières années, la commune souhaite garder un rythme d'évolution supportable.

Une évolution de la population à 400 habitants dans 10/15 ans est envisageable dans ce contexte. Cela signifie environ 80 personnes de plus, soit une trentaine d'habitations à créer au rythme de 2 à 3 constructions par an.

Dans le cadre du regroupement scolaire pédagogique, maintenir les effectifs scolaires afin de rentabiliser aux mieux les équipements.

Fixer les limites des zones constructibles du village de Corgengoux et des hameaux de Mazerotte, Parruey, Grosbois, et Les Fermes de Grosbois. Eviter la dispersion...

La commune est confrontée à une demande de constructions en dehors des limites du village et des hameaux. L'objet de la carte communale est de résoudre ce problème, d'être en position de refuser les projets dénaturant le village.

Permettre le maintien et le développement des activités agricoles et artisanales
Pérenniser notamment les activités agricoles, la principale économie sur le territoire communal : élevages et polyculture.

Préserver les paysages et leurs éléments structurants et caractéristiques

Maintenir la qualité des paysages générée par une occupation variée : bois, cultures, pâtures, abords des cours d'eau.

Prendre en compte que les constructions sont généralement visibles de loin, compte tenu de la topographie plane de la commune, notamment au niveau des entrées de village.

Protéger les espaces naturels, en particulier la forêt, les boisements, les cours d'eau et leurs abords.

Tenir compte de l'inondabilité des cours d'eau à proximité du village de Corgengoux et au niveau des hameaux de Mazerotte et de Parruey.

Préserver le patrimoine bâti et historique de la commune

La carte communale est l'occasion de mettre en avant les particularités intéressantes de la commune en terme de paysage et de patrimoine bâti au niveau du Village, des hameaux de Parruey, Mazerotte, Grosbois et des Fermes de Grosbois en particulier.

Prendre en compte les servitudes, les réseaux, ...

Prendre en compte la capacité des voiries et des réseaux d'eau potable et de défense incendie dans les choix retenus en matière d'extension,

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

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

II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION ZONAGE

1. Zones constructibles (ZC) : dispositions applicables

Dans ces zones, sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que toutes autres constructions ou installations ne créant pas de nuisances : activités de services, commerce, artisans....

Les principales règles justifiant les secteurs constructibles retenues sont :

- **maîtriser le développement des espaces urbanisés de la commune, et pour cela limiter les extensions des secteurs bâtis du Village, de Mazerotte, Parruey, Grosbois,**
- **veiller à conserver la configuration groupée du village et des hameaux, garder leur cohérence et leur unité,**
- **prévoir une ouverture de terrains à l'urbanisation raisonnable, cohérente au vu des perspectives de développement d'une commune de la taille de Corgengoux,**
- **limiter les profondeurs de parcelles à une distance raisonnable de l'emprise de la voie afin d'éviter la construction en «double-rideau» et amener ainsi les constructions à**

s'implanter le plus en cohérence avec l'environnement urbain immédiat, et les formes d'implantations traditionnelles,

- **ne pas étendre le secteur des Fermes de Grosbois, la capacité des réseaux d'eau potable et de défense incendie étant insuffisante,**
- **ne pas étendre les zones constructibles à proximité des bâtiments hébergeant des animaux et leurs annexes,**
- **conserver la qualité et la lisibilité des entrées de villages,**
- **prendre en compte la capacité des voiries et des réseaux d'eau potable, d'assainissement, et de desserte incendie, et leur degré d'équipements afin d'estimer au mieux la pertinence des choix retenus en matière d'extension.**

Le développement de l'urbanisation doit être pensé en préservant le paysage, en ne le banalisant pas : en privilégiant un regroupement des constructions plutôt que des extensions linéaires.

Secteur : Le village de Corgengoux

A l'Ouest du village, la zone constructible se limite de manière générale aux constructions existantes.



Une parcelle non bâtie est incluse Rue du Château, constituant une extension limitée.

Afin de contribuer à une bonne intégration des constructions par rapport à l'environnement bâti, la profondeur des parcelles est limitée afin d'amener les constructions à s'implanter le plus en bordure de la voie et de conserver une trame urbaine cohérente.

La carte communale peut en fonction des limites des zones constructibles orienter l'implantation des constructions. Pour cela, les profondeurs de parcelles seront restreintes afin d'amener les habitations à se rapprocher de la voie.

Plus à l'Ouest, le risque d'inondation ne permet pas d'envisager d'autres ouvertures de terrains pour de la construction.

Au niveau de l'entrée du village depuis la RD 23A en venant de Marigny-la-Reuillée, la zone constructible est limitée aux constructions existantes. La volonté de la Commune est de ne pas favoriser d'extension du village dans ce secteur, par ailleurs traversé par le Meuzin.

La zone constructible intègre des parcelles non bâties rue Chamilly et Rue de Folin, Grande Rue, et Chemin de la Croix Verte, compte tenu du bâti existant situé de part et d'autre de ces parcelles. Les profondeurs constructibles sont également limitées à 30 ou 40 mètres afin de conserver une cohérence dans l'implantation du bâti, à privilégier en bordure de voie, et en fonction du parcellaire.



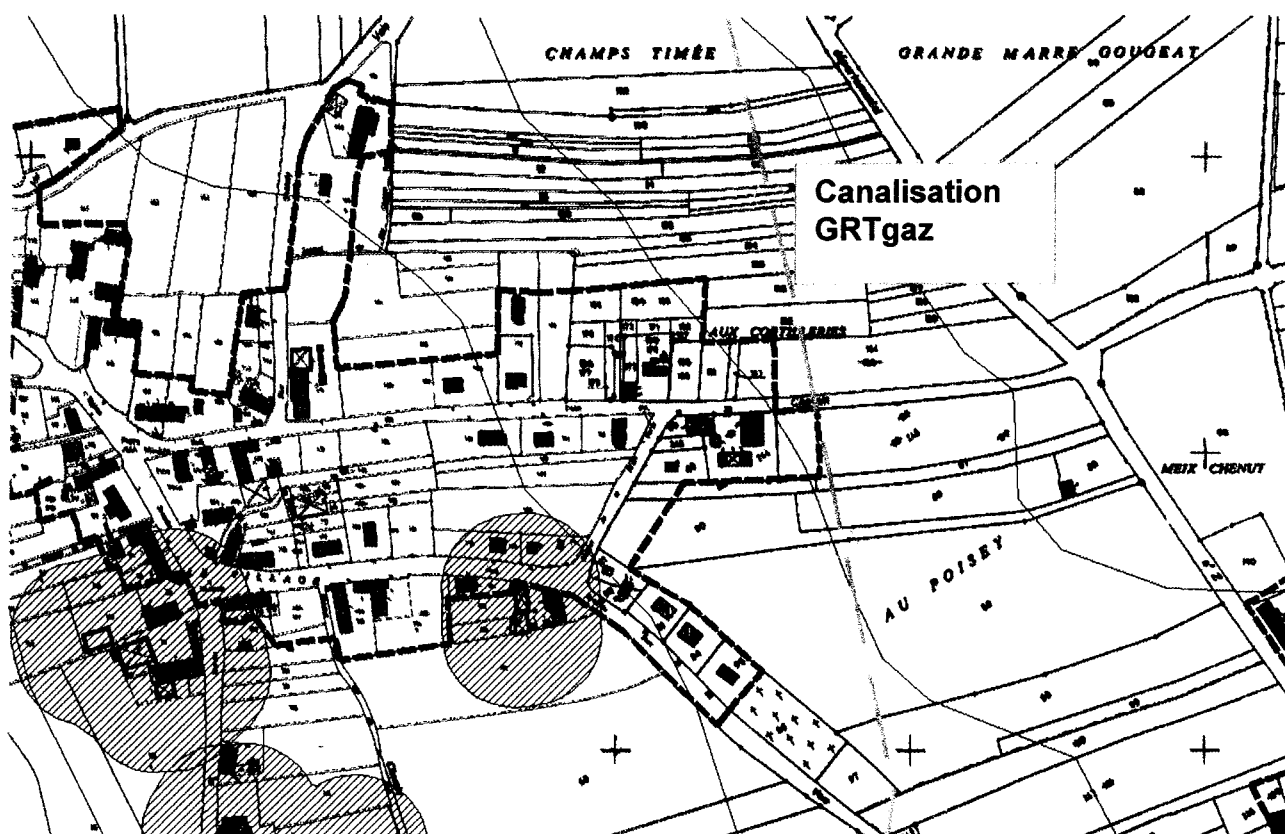
Au sud du village, la zone constructible exclut les bâtiments des exploitations agricoles d'élevage, afin de ne pas favoriser l'implantation de nouvelles constructions de tiers (personnes autres que l'exploitant), à proximité de celles-ci.



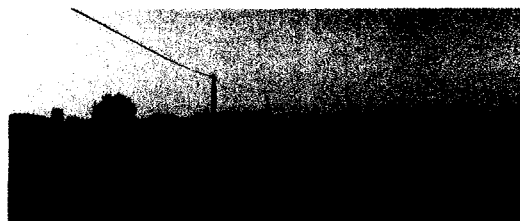
Depuis la RD 23A en venant de Grosbois (lieux-dit « Aux Cortilleries, la municipalité de Corgengoux a choisi de ne pas favoriser une extension du village le long de la RD 23 A, en affirmant l'entrée d'agglomération au niveau des dernières constructions existantes.

Une autorisation de lotir et un permis de construire accordés en 2007 au lieu dit « Aux Cortilleries » de part et d'autre de la Rue de Folin ont néanmoins été pris en compte en extension du tissu urbain existant dans la définition de la zone constructible sur ce secteur.

La zone constructible ne s'étend pas au delà des terrains concernés. De fait, une canalisation de gaz GRTgaz impacte les terrains mitoyens de part et d'autre de la Rue de Folin au delà de la limite de la zone constructible. Tout projet sur ce secteur nécessite la consultation des services de GRTGaz. Cf. partie II. 2.



L'enjeu sur cette entrée du village est également de conserver son aspect visuel, compte tenu de la topographie plane et du champ de vision lointain sur le village.

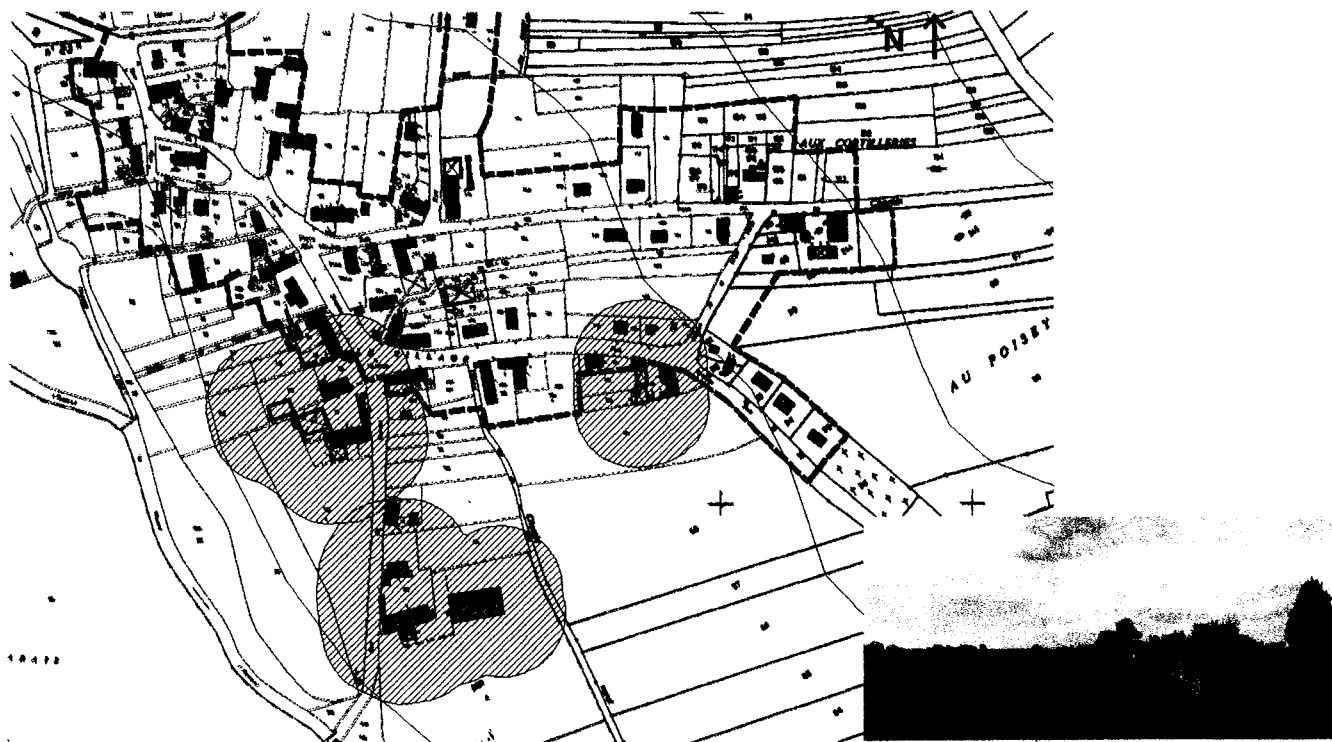


Aujourd'hui, les constructions existantes sont en harmonie dans le paysage, en terme d'implantation du bâti, d'aspect des bâtiments. Cette sensibilité paysagère est à préserver, dans l'intérêt de maintenir une entrée d'agglomération lisible.

Toute nouvelle construction en face des bâtiments existants devra respecter un minimum de prescriptions favorisant la meilleure intégration paysagère possible, sur ces points en particulier.

Le rôle de la végétation est souligné dans la perception de ce paysage, un accompagnement paysager des projets de construction est recommandé.

Depuis la voie communale 3 en venant de Parruey la zone constructible est limitée à la dernière construction avant le cimetière ; De l'autre côté de la voie, les terrains sont exclus de la zone constructible compte tenu de l'exploitation agricole proche.

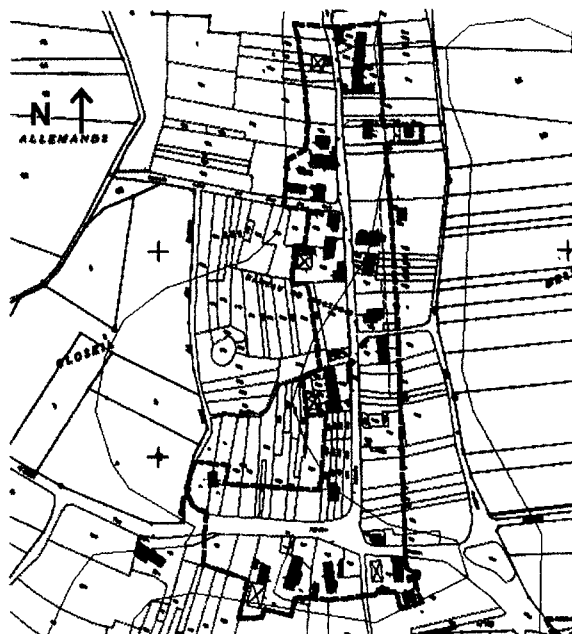


Secteur : Le hameau de Grosbois

Ce hameau à la morphologie linéaire présente **un potentiel constructible important** sur des terrains non bâtis entre les constructions existantes, **à l'intérieur du secteur actuellement urbanisé.**

La zone constructible proposée est limitée aux dernières constructions, dans la logique de ne pas favoriser une extension linéaire non maîtrisée du hameau.

La carte communale intervient en limitant la profondeur de terrain constructible à 30-40 mètres, cette distance variant en tenant compte de la configuration parcellaire. Cette profondeur autorise des constructions à proximité de la voie. Elle n'autorise pas en revanche deux rangs de constructions, afin de garder la configuration urbaine du hameau, et de favoriser une implantation groupée des constructions.



Secteur : Les hameaux de Mazerotte et Parruey

Ce secteur s'est urbanisée de manière lâche et éclatée vers le moulin de Parruey : rue du Moulin, Rue de la Liorée ; au niveau de la route de Verdun ; à Mazerotte rue de la Sereine.

L'urbanisation actuelle a ainsi relié les hameaux de Parruey et de Mazerotte.



Il s'agit sur ce site :

- **d'affirmer les limites du secteur urbanisé** en délimitant une zone constructible ne privilégiant pas les extensions linéaires, mais favorisant un regroupement des constructions, et l'urbanisation des espaces vides entre les constructions existantes ; au nord, la zone constructible ne s'étend ainsi pas au delà de la dernière construction de Mazerotte,
- **d'éviter de construire à proximité immédiate des bâtiments agricoles d'élevage**, afin de ne pas encercler et entraver l'activité des exploitations, et ne pas créer de nouveaux conflits d'usage entre exploitations agricoles et constructions de tiers :
 - o la zone constructible exclut les exploitations d'élevage à l'est du hameau de Mazerotte : rue de la Sereine, et au lieu-dit du Château de Mazerotte,
 - o la zone constructible exclut l'exploitation agricole le long de la route de Verdun, au sud de Parruey.
- **de ne pas implanter des constructions à proximité immédiate de la Sereine et du Meuzin**, compte tenu des informations disponibles sur leur inondabilité :
 - o au niveau du hameau de Parruey vers le moulin,
 - o au niveau de Mazerotte pour la Sereine.
- **de préserver les terres agricoles, les pâtures et les zones humides proches des cours d'eau**, en tenant compte de la topographie.

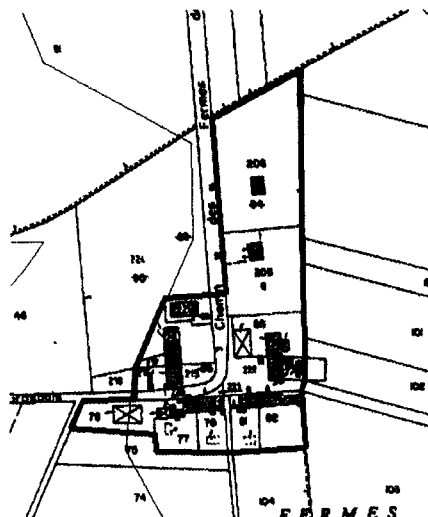
- La zone constructible ne s'étend pas ainsi le long de la route de Verdun au lieu-dit Champ de la Dame (prés, pâtures, secteur humide vers la Sereine)
- La zone constructible ne s'étend pas sur les terres agricoles au niveau du hameau de Parruey, et vers le Bourg, et au Nord de Mazerotte
- **de tenir compte des aménagements de voirie projetés et de la desserte par les réseaux :**
 - au niveau du carrefour de la Rue du moulin avec la route de Corgengoux à Parruey, la zone constructible est limitée afin de permettre l'aménagement du carrefour.
 - La zone constructible tient compte de la desserte actuelle des réseaux d'eau potable et de desserte incendie au niveau de Mazerotte comme du hameau de Parruey.

Les Fermes de Grosbois

La zone constructible définie se limite aux terrains déjà bâtis.

La Commune ne souhaite pas développer ce hameau pour plusieurs raisons :

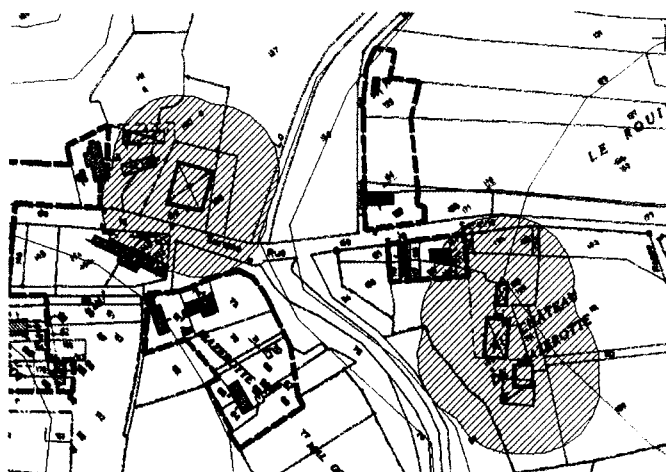
- Toute extension nécessiterait une extension et un renforcement coûteux des réseaux AEP et Défense Incendie. La commune n'est pas aujourd'hui en capacité de supporter financièrement l'investissement d'une extension.
- La défense Incendie actuelle est insuffisante et problématique sur ce secteur, en ne permettant pas d'extension urbaine : une borne incendie existe bien, mais son débit est particulièrement insuffisant.
- Le secteur des Fermes de Grosbois est couvert par la ZONE IMPORTANTE POUR LA CONSERVATION DES OISEAUX (ZICO) et le site ZONE DE PROTECTION SPECIALE (ZPS) Natura 2000 de la forêt de Citeaux ; privilégier une extension urbaine sur ce secteur aggraverait la situation existante de l'urbanisation et ses éventuelles incidences négatives sur l'environnement. Le choix du Conseil Municipal est de préserver l'environnement naturel existant proche du hameau.
- Une partie du secteur est humide (parcelle 224).
- Le conseil municipal souhaite conserver le caractère actuel du hameau, en ne privilégiant pas un développement de ce secteur excentré des principaux lieux de vie de la commune de Corgengoux (Le Bourg, Parruey-Mazerotte, Grosbois).



Le hameau est constitué par ailleurs d'un ensemble de corps de bâtiments remarquables, donnant au hameau son caractère à part : la commune a intérêt à préserver les abords des bâtiments de toute nouvelle construction.

Les constructions isolées et écarts

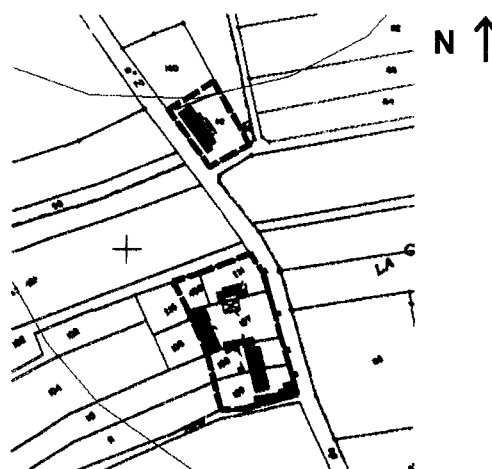
Afin de ne pas bloquer l'évolution des constructions existantes et de ne pas empêcher d'éventuelles reprises en ne permettant pas la construction d'annexes non accolées, deux petits secteurs bâtis Rue de la Sereine (parcelles 128, 169, 168 partiellement et 122 d'une part, et parcelles 61, 63 à 74 d'autre part) sont classés en zone constructible. La possibilité de construction neuve reste limitée concrètement, ces secteurs étant déjà bâtis.



Dans la même logique au nord du hameau de Mazerotte, les terrains déjà bâtis 107, 108, 109, 234, 235 et 141 partiellement sont classés en zone constructible.

Eloignés du village et de Mazerotte, le zonage de ces secteurs ne permet pas de nouvelle construction. L'objectif de la commune est d'affirmer l'entrée d'agglomération de Mazerotte, sans aller au delà.

Le développement urbain de ce secteur viendrait à l'encontre du principe d'utilisation économe de l'espace en favorisant une dispersion des constructions sur le territoire communal, et en posant un ensemble de problèmes, d'intégration paysagère, de réseaux, et surtout de sécurité routière le long de la RD 2.



L'écart au lieu-dit Champ de La Folie, Chemin des Grebbes à Grosbois n'a pas vocation à être développé, compte tenu la proximité de la forêt, de la desserte limitée par les réseaux et dans la même logique de ne pas favoriser une urbanisation dispersée.

Toutefois, afin de ne pas bloquer l'évolution des constructions existantes et de ne pas empêcher d'éventuelles reprises en ne permettant pas la construction d'annexes non accolées, les terrains bâtis partiellement sont classés en zone constructible. Ce choix ne permet aucune extension ou renforcement de l'urbanisation du secteur.



2. Zone naturelle, agricole et forestière - Dispositions applicables : le reste du territoire communal

La zone non constructible couvre :

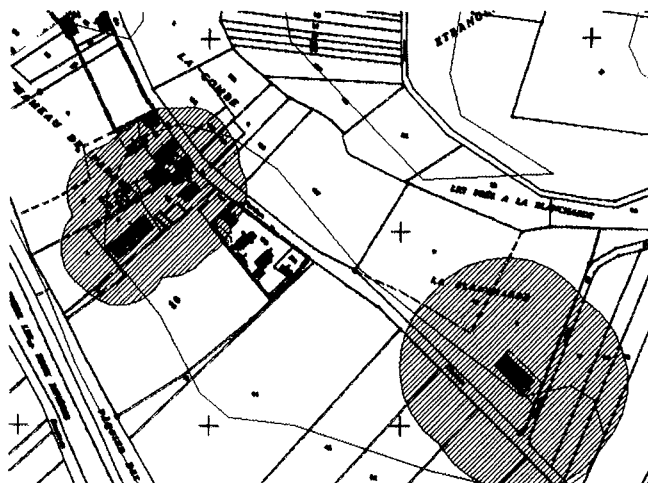
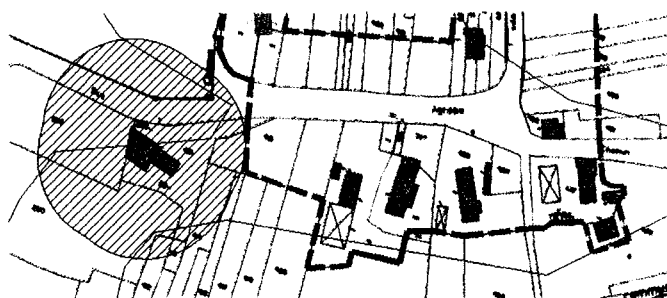
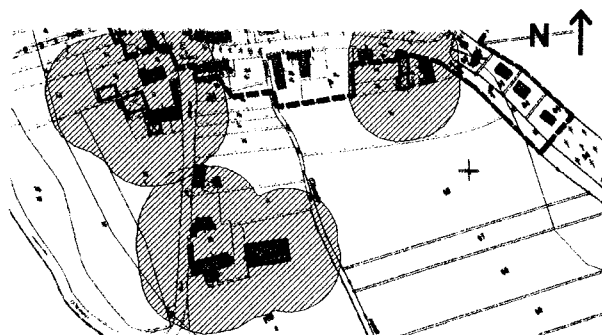
- des terres agricoles, les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles,
- la forêt, des boisements. La forêt de Citeaux au nord est un milieu naturel à vocation à être préservé (site protégé Natura 2000) ; des boisements intéressants (au village rue Chamilly par exemple) sont aussi préservés,
- les cours d'eau et leurs abords : zones humides, prés...

En zone non constructible, les nouvelles constructions sont interdites pour préserver ces espaces, à l'exception de :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, et la mise en valeur des ressources naturelles.

Les bâtiments d'élevage et leurs dépendances, les constructions existantes proches des bâtiments agricoles

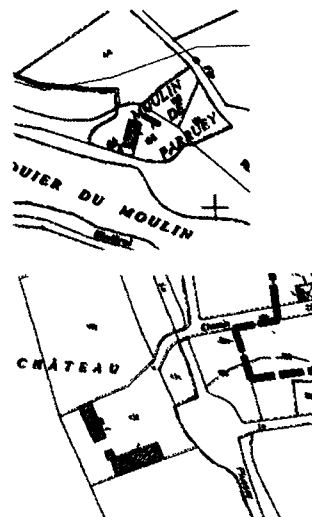
Ceux-ci sont en zone non constructible de manière générale afin de ne pas autoriser de nouvelles constructions de tiers à proximité des exploitations agricoles pour des raisons sanitaires, pour ne pas entraver l'activité des exploitations, et ne pas créer de nouveaux conflits d'usage entre exploitations agricoles et constructions de tiers (habitations, autres activités). Il s'agit des exploitations d'élevage à proximité du Village, à Parruey, Mazerotte, et à Grosbois.



Les constructions isolées et écarts

Le Moulin de Parruey, construction isolée, concernée par l'inondabilité du Meuzin, est également en zone inconstructible.

Le Château de Corgengoux, bel élément du patrimoine bâti de la commune, est en zone non constructible, compte tenu de sa position isolée et sa proximité du Meuzin. Ses abords sont ainsi préservés de toute nouvelle construction.



Les tracés et les abords des grands réseaux

Sont en zone non constructible :

- le tracé et les abords du gazoduc,
- le tracé et les abords du pipe-line ODC exploité par la société TRAPIL à l'extrémité sud du territoire communal,
- le tracé et les abords du gazoduc exploité par GRTgaz situé à l'Est du territoire communal (au niveau du bois de Mazerotte), comme les terrains impactés par l'autre canalisation traversant la commune au niveau de Parruey et du bourg.
- les lignes EDF à haute tension.

III. APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Article R124-3 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

Zone constructible (ZC)

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

- les accès et la voirie : article R 111-4 du Code de l'Urbanisme
- la desserte par les réseaux : article L 421-5 du code de l'urbanisme, article L 111-6 du code de l'urbanisme, article R 111-8 du code de l'urbanisme à article R111-12 du code de l'urbanisme
- l'implantation des constructions par rapport aux voies : article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, article R 111-5 du code de l'urbanisme, article R 111-6 du code de l'urbanisme, article R 111-18 du code de l'urbanisme, article R 111-24 du code de l'urbanisme
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : article R 111-19 du code de l'urbanisme, article 111-20 du code de l'urbanisme
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : article R 111-16 du code de l'urbanisme, article R 111-17 du code de l'urbanisme
- la hauteur des constructions : article R 111-14-2 du code de l'urbanisme, article R 111-21 du code de l'urbanisme, article R 111-22 du code de l'urbanisme
- le stationnement des véhicules : article R 111-4 du code de l'urbanisme
- les espaces verts et les plantations ; article R 111-7 du code de l'urbanisme, article R 111-21 du code de l'urbanisme, article R 111-24 du code de l'urbanisme

Ensemble des zones

Malgré les dispositions exposées ci-dessus, le permis de construire peut être refusé pour l'ensemble des zones en application de certaines dispositions particulières du code de l'urbanisme :

- article R 111-15 du Code de l'Urbanisme : relatif aux directives Nationales d'Aménagement
- articles R 111-14-2, R 111-21 et R 315-28 du Code de l'Urbanisme : relatifs à l'environnement
- article R 111-3-1 du Code de l'Urbanisme : relatif aux nuisances graves
- article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : relatif aux vestiges et sites archéologiques
- article R 111-13 du Code de l'Urbanisme : relatif au financement des équipements publics.

Le règlement national d'urbanisme est annexé au présent rapport.

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

1. Les impacts paysagers

Un des enjeux pour Corgengoux est de préserver son environnement rural et le caractère propre au village et à chacun des hameaux

En particulier, le village de Corgengoux est visible de loin. L'objectif est ne pas dénaturer l'aspect paysager du village, au niveau de ses entrées en particulier.

Les secteurs les plus aux franges, constituant les entrées d'agglomération nécessitent certaines préconisations en terme d'intégration paysagère.

D'autres sites présentent un intérêt particulier : les abords du Meuzin à Parruey, le hameau des Fermes de Grosbois.

La commune est consciente de cet enjeu de préserver ses paysages et le caractère du village et des hameaux. Son objectif premier, maîtriser le développement de la commune et limiter les zones constructibles, est cohérent en ce sens, et se traduit concrètement par une définition restrictive de ces zones dans la carte communale.

Les terrains ouverts à la construction se localisent ainsi soit à l'intérieur des secteurs actuellement urbanisés du village et des hameaux, soit à proximité immédiate de ceux-ci de façon à éviter la dispersion des constructions.

2. Les impacts environnementaux

Article R124-2 :

« Le rapport de présentation :

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

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

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

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

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

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

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

La ressource eau

Les points d'eau naturels, les cours d'eaux (rivières, ruisseaux, biefs...) du territoire, l'étang de Grosbois... se situent en zone non constructible de même que les terrains humides, contribuant ainsi à la préservation de ces milieux naturels.

La biodiversité immédiate des secteurs aquatiques et humides n'est ainsi a priori pas atteinte par les secteurs constructibles de la carte communale.

L'eau potable

Le réseau d'adduction en eau potable est géré par le SIVOM du Pays Beaunois et VEOLIA eau intervient dans la distribution de l'eau potable.

L'ensemble des secteurs prévus à l'urbanisation se trouve desservi par les réseaux d'eau potable ou à moins de 100 mètres d'eux.

L'assainissement

La commune de Corgengoux possède un assainissement autonome sur l'ensemble de son territoire urbanisé.

Un zonage d'assainissement, piloté par la Communauté d'Agglomération de Beaune Côte et Sud est en cours de réalisation et déterminera le mode d'assainissement à privilégier sur le territoire de la commune.

De manière cohérente, la carte communale sera prise en compte par l'étude afin de déterminer les potentialités en terme d'occupation dans l'avenir.

Les terres agricoles

La limitation des secteurs constructibles réduit de fait l'urbanisation des terres agricoles sur la commune de Corgengoux. La démarche d'étude de la carte communale a associé en ce sens les exploitants agricoles et la Chambre d'Agriculture du département de la Côte-d'Or.

La forêt de Citeaux et le site Natura 2000 « Forêt de Citeaux et Environs »

L'élaboration d'un document d'urbanisme comme une carte communale est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement : ainsi, l'extension et la multiplication des zones constructibles à vocation résidentielle ou économique peuvent avoir des impacts négatifs (consommation d'espace, multiplication des transports, destruction d'habitats naturels, de sols agricoles, dégradation de paysages).

A l'inverse, la carte communale en elle-même peut contribuer à maîtriser ces impacts (limitation des extensions et du mitage, choix pertinent des zones constructibles, ...).

Les orientations de la carte communale de Corgengoux visent à assurer le développement durable de la commune en protégeant l'environnement, les paysages et le patrimoine historique et bâti, en prenant en compte les risques et les nuisances, en limitant la consommation d'espaces naturels et

agricoles tout en permettant un développement équilibré de la commune en matière d'habitat, d'activités, d'équipements et de services.

Elles doivent permettre d'éviter les impacts directs sur le secteur classé Natura 2000 dans l'espace et dans le temps mais aussi les impacts indirects.

Il est utile de rappeler que la zone NATURA 2000 à Corgengoux couvre le territoire communal sur une faible superficie, au Nord-Est dans le secteur de Grosbois.

De ce fait, la plupart des zones actuellement urbanisées se situent hors de cet espace naturel sensible.

Le seul secteur urbanisé présent dans la zone Natura 2000 est le hameau des Fermes de Grosbois.

Le hameau des Grosbois se localise quant à lui à proximité du site Natura 2000, avec une situation en lisière de celui ci.



ZPS et ZICO

Estimation des impacts directs possibles

La zone Natura 2000 constitue un écosystème particulièrement riche et sensible tant du point de vue de la diversité de ses habitats, de la faune et de la flore qui s'y trouvent que par le rôle majeur qu'elle joue du point de vue hydraulique et hydrogéologique représente ce secteur pour le territoire de la forêt de Cîteaux.

Mesures prises pour éviter et réduire les impacts directs au travers du zonage de la carte communale:

La zone constructible des Fermes de Grosbois a volontairement été limitée aux seuls terrains déjà bâtis aujourd'hui. Aucune extension de ce secteur n'est organisée, afin de limiter toute dégradation supplémentaire du milieu naturel. Ce zonage répond ainsi aux objectifs de préservation et de restauration des milieux naturels.

La zone constructible du hameau de Grosbois se limite quand à elle à l'espace bâti déjà existant.

Elle permet de nouvelles constructions à usage d'habitation au sein de l'espace actuellement urbanisé. Les terrains concernés sont quasi exclusivement de terres agricoles cultivées dont la biodiversité et l'intérêt écologique apparaissent limités.

Le zonage proscrit par contre toute extension de l'urbanisation en maintenant les limites actuelles du hameau.

Estimation des impacts indirects

La carte communale traduit la volonté de la commune de recentrer son développement en dehors des espaces naturels faiblement artificialisés. Il s'agit de concentrer les efforts de développement autour du centre bourg et des principaux secteurs urbanisés existants (Mazerotte, Parruey, Grosbois), et de limiter la consommation d'espaces naturels et l'étalement urbain.

Certaines parcelles situées au milieu de zones déjà urbanisées sont constructibles. Elles s'inscriront dans le front urbain existant afin de ne pas modifier le paysage actuel.

Ces espaces à bâtir seront raccordés aux réseaux d'assainissement dans le bourg et disposeront de dispositifs d'assainissement autonome dans le reste de la commune. Les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau actuel, s'il existe ou seront traitées in-situ.

Mesures prises pour éviter et réduire les impacts indirects au travers du zonage de la carte communale:

Les zones constructibles ZC: elles comprennent les secteurs déjà urbanisés ou en cours de réalisation. Elles ont été étendues sur certains secteurs en continuité immédiate du bâti existant afin de conforter le caractère d'agglomération et de maintenir un développement cohérent du bourg et des hameaux. Les profondeurs de parcelle sont adaptées afin de conserver l'insertion du bâti au sein des espaces traditionnellement urbanisés. Ainsi certaines unités foncières ne sont pas incluses en intégralité, seule leur façade sur rue dans une profondeur suffisante est classée en zone constructible.

Les zones non constructibles N à vocation naturelle, agricole ou forestière : elles recouvrent les terres, les activités et installations agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Ce zonage permet le maintien et la protection de l'activité agricole existante sur le territoire communal.

Elles couvrent les espaces naturels et forestiers, qu'il convient de protéger soit en raison de la qualité des paysages, soit pour leur intérêt écologique. L'espace forestier présent sur le territoire de Corgengoux est classé totalement en zone non constructible à vocation naturelle, comme les espaces limitrophes aux boisements (prés, prairies, terres agricoles...). Cela interdit toute constructibilité et contribue au maintien des zones forestières et intra-forestières importantes, permettant la conservation des habitats des populations d'oiseaux d'intérêt communautaire.

Le projet ne porte ainsi pas atteinte aux zones humides et cours d'eaux intra forestiers et en bordure de forêt constituant la base d'alimentation de plusieurs espèces d'oiseaux notables (cigogne noire, busard des roseaux...) et étant des lieux de reproduction d'espèces.

De même, il n'y a pas d'atteinte aux prairies environnant les boisements, lesquels constituent des zones d'alimentation complémentaires pour certains oiseaux.

Des nuisances (bruit, poussière, déplacements d'engins) sont toutefois prévisibles lors de chantier de nouvelles constructions dans la zone déjà urbanisée de Grosbois. Le site Natura 2000 se situant en lisière devrait être très peu impacté. Toutefois, des mesures pour éviter et réduire les impacts éventuels sur Natura 2000 pourront être prises :

- interdire aux entreprises les vidanges d'engins sur le chantier concerné,
- limiter le parcours des engins de chantier dans le milieu naturel en favorisant leur passage sur les chemins et routes existants et, en dehors, de restreindre leur périmètre d'évolution à la seule zone constructible déjà urbanisée de Grosbois.
- veiller à ce qu'il n'y ait aucun déversement de matériaux dans le milieu naturel et cours d'eau

Les orientations de la carte communale sont compatibles avec la préservation des enjeux environnementaux de la commune et ceux particuliers aux zones Natura 2000. Le projet de carte communale est cohérent avec l'enjeu de conservation et préservation des milieux forestiers et des espèces reconnus dans la ZICO et le site Natura 2000 de la forêt de Cîteaux.

Le risque d'impact sur le site naturel Natura 2000 apparaît faible et peut être limité en prenant des mesures appropriées en cas de chantier dans le hameau de Grosbois.

La réalisation de la carte communale de Corgengoux n'est pas de nature à affecter de façon notable le site Natura 2000 « Forêt de Cîteaux et environs ».

3. les impacts socio-économiques

La commune de Corgengoux affiche un dynamisme démographique par son accroissement naturel et l'arrivée de nouveaux ménages. Cette dynamique positive devrait se poursuivre dans les prochaines années, la proximité de l'agglomération de Beaune étant un facteur de développement pour la commune, où la vocation résidentielle s'est affirmée

L'importance du parc de logements anciens permet à la commune d'envisager des **besoins en construction neuve limités.**

La commune dispose d'environ **8 ha de terrains potentiellement urbanisable** dans les zones constructibles telles qu'elles sont définies (estimation basée sur les parcelles non bâties se situant en secteurs constructibles)

Cette superficie conséquente ne résulte d'aucune ouverture de nouvelle zone à urbaniser autres que le bourg et les hameaux existants. Elle est constituée principalement par le grand potentiel de « dents creuses » au sein des secteurs déjà bâtis, en particulier au village, à Grosbois, et à Parruey.

INCIDENCE FONCIERE :

Cette disponibilité « théorique » de terrain à bâtir permettrait l'accueil **d'environ 32 habitations** sur 10-15 ans, en comptant 1200 m² de terrain par construction en moyenne, avec une rétention foncière moyenne de 50%, (signifiant qu'un propriétaire sur deux ne permet pas de construction sur son terrain)

soit environ 2 à 3 constructions par an.

INCIDENCE DEMOGRAPHIQUE :

Avec 30 habitations supplémentaires et une occupation moyenne de 2.5 personnes par famille (2.7 en 1999, tendance à la baisse), l'apport démographique sera d'environ 75 habitants.

Il importe d'ajouter à cela le renouvellement d'occupants de maisons anciennes : résidences principales et secondaires actuelles.

La population communale pourrait atteindre ainsi 400 à 450 habitants en 10-15 ans.

Annexe

Règlement National d'Urbanisme

Types d'occupation du sol

Art. L 111-1-2

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

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

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

Article R111-1

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

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

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Art. R 111-2

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

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

Art. R 111-3

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

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

Article R111-4

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

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

Art. R 111-13

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

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

Art. R 111-14

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

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

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

Art. R 111-15

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

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

Article R111-21

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

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

Article R111-22

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

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

Article R111-23

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

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

Article R332-15

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

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

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

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

Accès et voirie

Art. R 111-4

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

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

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

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

Desserte par les réseaux

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

Article L111-6

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977 art. 3 date d'entrée en vigueur 1 juillet 1977, Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 102 Journal Officiel du 24 février 2005)

Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 111-1, L. 421-1, L. 443-1 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

NOTA :L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.

Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.

En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Article L111-6

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

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

NOTA : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.

Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26. En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Art. R 111-8

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

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

Art. R. 111-9

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

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

Art. R 111-10

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

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

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

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

Art. R 111-11

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

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

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

Art. R 111-12

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

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

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

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

Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. R 111-5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. R 111- 17

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

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

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

Article R111-24

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

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article R111-18

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

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

Article R111-19

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

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

Article R111-20

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

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

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

Implantation des constructions sur un même terrain

Article R111-16

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

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