

DEPARTEMENT DE CÔTE D'OR

COMMUNE
DE
MARANDEUIL

Elaboration
de la
CARTE COMMUNALE

Rapport de présentation

APPROBATION

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal le :
Le Maire :

BR Ingénierie Franche-Comté
13 avenue Aristide Briand 39 100 Dole
Tel: 03.84.79.02.57 Fax: 09.72.13.38.70



Sommaire

LA SITUATION COMMUNALE EN MATIÈRE D'URBANISME RÉGLEMENTAIRE.....	6
LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION.....	6
CONSTITUTION DU DOSSIER DE CARTE COMMUNALE.....	7
RAPPEL.....	8

I – DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE.....9

1. LE TERRITOIRE COMMUNAL ET SES ENVIRONS.....	10
1.1 Une localisation périurbaine aux portes de l'agglomération dijonnaise.....	10
1.2 La communauté de communes du canton de Pontallier-sur-Saône.....	12
1.3 La commune.....	13
1.4 Le pays de la plaine de saone vingeanne.....	13
2. DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION.....	15
2.1 Evolution démographique.....	15
2.2 Les soldes naturels et migratoires.....	17
2.3 Répartition de la population par âge.....	19
2.4 Les ménages (données non disponibles pour 1999-2006).....	21
3. DONNÉES SUR L'HABITAT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION.....	23
3.1 Le parc de logements.....	23
3.2 Les caractéristiques des logements des résidences principales.....	24
3.3 Mécanisme de consommation de logements entre 1982 et 1999.....	28
3.4 Les besoins en logements d'ici à l'an 2020.....	34
4. DONNÉES ÉCONOMIQUES ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION.....	38
4.1 Population active et emploi.....	38
4.2 Les migrations alternantes.....	39
5. LES ÉQUIPEMENTS ET LEURS PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION.....	42
6. LES DÉPLACEMENTS.....	43
6.1 Les déplacements automobiles.....	43
6.2 Le transport ferroviaire.....	44
6.3 Le transport fluvial.....	44

II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....45

7. LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE.....	46
7.1 La topographie.....	46
7.2 La géologie.....	47
7.3 L'eau sur le territoire.....	48
7.4 Climatologie.....	51
7.5 La qualité de l'air.....	51
7.6 Le traitement des déchets.....	52
8. L'ORGANISATION ET LES PERCEPTIONS DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	53
8.1 L'occupation du sol.....	53
8.2 Les perceptions paysagères du village.....	57
9. LES CONTRAINTES ET SERVITUDES.....	61
9.2 Les contraintes.....	61
9.3 Les servitudes d'utilité publique.....	65

**TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PROJET
D'AMENAGEMENT.....66**

1. LES RAISONS ET OBJECTIFS DE L'ÉLABORATION DE LA CARTE COMMUNALE.....	67
1.1 Principe général.....	67
1.2 Les raisons.....	67
1.3 Les objectifs essentiels.....	68
2. LES OPTIONS D'AMÉNAGEMENT.....	69
2.1 Rappel de la situation démographique, des objectifs démographiques et leur traduction en besoins en terrains.....	69
2.2 Elaboration du périmètre.....	70
2.3 Concept général : traduction spatiale des besoins en terrains.....	71
3. DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE.....	73
4. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE.....	74
4.1 L'opérationnalité.....	74
4.2 Les implications.....	74
4.3 Les actions d'accompagnement.....	74

**QUATRIEME PARTIE LES INCIDENCES DU PROJET D'AMENAGEMENT SUR
L'ENVIRONNEMENT.....76**

1. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	77
1.1 Incidences sur le milieu physique.....	77
1.2 Incidences sur le paysage.....	77
1.3 Incidences sur le milieu agricole.....	78
1.4 Incidences sur le milieu humain.....	78
1.5 Incidences sur l'habitat.....	79
1.6 Incidences sur le réseau routier.....	79
1.7 Incidences sur les réseaux et les déchets.....	80
1.8 Incidences temporaire lié au chantier.....	81

ENQUETE PUBLIQUE.....82

ANNEXES.....84

Extraits règlement national d'urbanisme (RNU) : Code de l'Urbanisme en vigueur.....	85
---	----

Avant Propos

LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Les objectifs d'une carte communale sont énoncés par le Code de l'urbanisme (**Article L.121-1**).

La carte communale doit permettre :

« 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces naturels affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de 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 et 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. »

Définition des cartes communales (articles L.124-1 et L.124-2)

Art.L.124-1 : « Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'applications des règles générales d'urbanisme prises en l'application de l'article L.111-1 »

Art.L.124-2 : « Les cartes communales délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec des dispositions du schéma de cohérence territoriale, de schéma de secteur, de schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que le plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. »

Pièces constitutives de la carte communale

La carte communale est composée d'un rapport de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation (R.124-2) :

- Analyse de l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement en matière économique et démographique.
- Expose 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.
- 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 sa mise en valeur.

Documents graphiques (Article R.124-3) :

« 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, le changement de destination 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 qui sont compatibles avec le voisinage des zones habitées.

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... »

LA SITUATION COMMUNALE EN MATIÈRE D'URBANISME RÉGLEMENTAIRE

La commune de Marandeuil a décidé d'élaborer la présente carte communale.

LA PROCÉDURE D'ELABORATION

- 1 La procédure d'élaboration d'une carte communale est d'une grande simplicité, réduites aux garanties essentielles, c'est à dire l'obligation d'une enquête publique. L'initiative de l'élaboration revient à la commune. Le maire conduit la procédure d'élaboration.
- 2 Le préfet porte à la connaissance du maire les dispositions particulières et les documents applicables aux territoires concernés, notamment les servitudes d'utilité publique, les directives territoriales d'aménagement (...).
- 3 Lors de l'élaboration de la carte, sont consultés, le document de gestion de l'espace agricole et forestier ainsi que les documents de portée normative supérieure avec lesquels la carte doit être compatible (PLH, SCOT,...).
- 4 Enfin, le dossier constitué du présent rapport de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques est mis à l'enquête publique pour avis de la population.
- 5 Après enquête publique, la carte communale est approuvée d'une part, par le conseil municipal, d'autre part par le préfet qui dispose pour ce faire d'un délai de 2 mois. **A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir approuvé la carte.**

CONSTITUTION DU DOSSIER DE CARTE COMMUNALE

Le dossier de carte communale est constitué du présent rapport de présentation et des documents graphiques.

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux dans lesquels elles ne sont pas admises. Dans ces derniers, 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 restent possibles.

Les documents graphiques peuvent également :

- préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- délimiter les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Les documents graphiques de la carte communale sont les seuls éléments opposables aux tiers.

RAPPEL

En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalés au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionales des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 Dijon, tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

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

Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissances ».

I – DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE

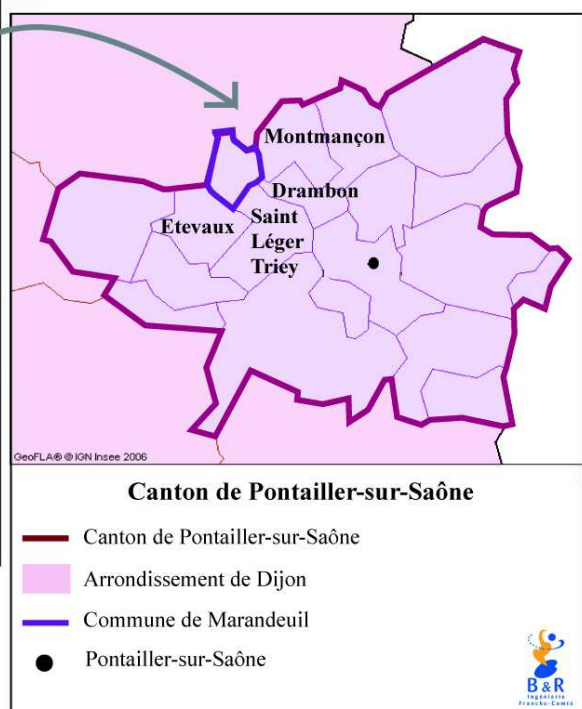
1. LE TERRITOIRE COMMUNAL ET SES ENVIRONS

1.1 UNE LOCALISATION PÉRIURBAINE AUX PORTES DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE

Localisation de la Commune de Marandeuil Carte Communale



Source : www.mappy.fr



Source : Fond de carte IGN, INSEE 2006

Le contexte territorial et administratif

Marandeuil est localisée en Bourgogne, dans le **département de la Côte d'or** (21).

Cette commune appartient à l'arrondissement de Dijon (qui compte 21 cantons dont celui de Pontailler-sur-Saône). Ce canton regroupe 19 communes parmi lesquelles se trouve Marandeuil.

Voici quelques caractères géographiques du territoire :

	Population (INSEE)	Superficie (km ²)	Densité (hab./km ²)
Bourgogne	1 623 000	26 013	51
Côte d'Or	513 000	8763	52
Arrondissement de Dijon	350 448	3049	115
Canton de Pontailler-sur-Saône	7059	215	33
Marandeuil	51	4,55	11

La situation géographique

La commune de Marandeuil se situe à environ 27 kilomètres à l'est de Dijon. Au sein d'un espace majoritairement rural, la commune subit fortement **l'influence de l'agglomération dijonnaise**, principal pôle d'emploi du secteur. La forte attractivité résidentielle de Marandeuil s'inscrit donc dans un **contexte général de périurbanisation**, défini par l'étalement urbain des agglomérations sur les périphéries rurales de celles-ci.

Marandeuil se trouve au cœur d'un espace rural encadré par un **triangle autoroutier** composé de :

- l'A31 au nord et à l'ouest. Elle relie notamment Dijon à Beaune et se poursuit au nord vers Nancy et au sud vers Lyon,
- l'A36 au sud-est qui dessert Besançon se poursuit à l'est vers Mulhouse,
- l'A39 au sud qui relie Dijon à Dole.

1.2 LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CANTON DE PONTALLIER-SUR-SAÔNE

1.2.1 Historique de l'intercommunalité

Depuis les années 1970, les élus des communes du Canton de Pontallier-sur-Saône, ont la volonté de travailler ensemble. Dès lors, divers syndicats ont été mis en place pour l'entretien des chemins, la création du collège ou encore la collecte des déchets ménagers.

C'est en 1977 qu'apparaît le SIVOM du canton de Pontallier sur Saône, regroupant déjà 16 communes. Ce SIVOM avait pour compétences :

- la collecte et le traitement des déchets ménagers
- la mise en place d'une déchetterie
- la création d'un secrétariat intercommunal
- l'entretien de la voirie

En 1979 est né un nouveau syndicat, le SICEV, regroupant trois autres communes du canton. Il était également compétent en matière de collecte et traitement des déchets ménagers et de voirie.

C'est à partir de 2001 que les élus du canton vont être sensibilisés à la loi Chevènement relative à la simplification et à la coopération intercommunale. Une réflexion va donc être lancée sur la mise en place d'une Communauté de Communes à l'échelle du Canton.

La Communauté de Communes va donc être créée le 1^{er} janvier 2003 pour regrouper les 19 communes du canton de Pontallier sur Saône.

1.2.2. Les compétences de l'intercommunalité

Les compétences sont les suivantes :

- Compétences obligatoires
 - Aménagement de l'espace
 - Actions de développement économique
 - Voirie
 - Protection, gestion et mise en valeur de l'environnement
 - Politique du logement et du cadre de vie
 - Actions et équipements sociaux , culturels, sportifs et scolaires

- Compétences facultatives
 - Conventions de mandats
 - Prestations de services

1.3 LA COMMUNE

Le territoire communal

Située dans le canton de Pontailler-sur-Saône, Marandeuil est limitrophe de :

- Montmançon
- Drambon
- Saint-Léger-Triey
- Etevaux
- Le canton de Mirebeau sur Bèze

La commune est traversée d'Est en Ouest par la Route Départementale 106 et par une rivière : la Bèze du Nord au Sud

Superficie et densité

Le territoire communal s'étend sur **4,55 km²**. En 1999, la population atteint **51 habitants**. Avec **11 habitants par km²**, la densité de la population est inférieure à celle du canton, du département et de la région.

1.4 LE PAYS DE LA PLAINE DE SAONE VINGEANNE

L'ensemble des Communes de la Communauté de Communes du Canton de Pontailler sur Saône appartient au pays de la plaine de Saône Vingeanne.



Ce pays rassemble 30 077 habitants répartis sur 67 communes regroupées en 4 intercommunalités :

- la Communauté de Communes du Val de Vingeanne
- la Communauté de Communes du Mirebellois
- la Communauté de Communes du Canton de Pontailler
- la Communauté de Communes Auxonne Val de Saône

Ce territoire est présenté comme le poumon vert entre Besançon, Dôle et Dijon.

La Charte de Pays répertorie 4 défis principaux pour le développement durable du Pays :

- une identité économique du Pays à renouveler
- une amélioration des services à la population selon la logique polycentrique en présence
- l'exigence de développements économiques et périurbains de qualité dans un pays rural de plaine et de vallées alluviales.
- des collaborations et des alliances à tisser avec les territoires voisins

La proximité de Dijon et le caractère rural de la commune sont les principaux atouts de Marandeuil, et sont les facteurs actuels de son attractivité.

Toutefois, dans ce contexte d'attractivité résidentielle importante, la maîtrise du développement urbain du territoire afin d'assurer le maintien d'un cadre de vie de qualité apparaît comme un enjeu essentiel dans le cadre de la carte communale.

2. DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

L'analyse démographique de Marandeuil est fondée sur les derniers recensements de 1982, 1990 et 1999 fournis par l'INSEE. Les données du recensement de 2006 ne sont pas exploitées de la même manière et ne reflète pas la réalité actuelle du territoire (modifications importante du paysage socio-démographique entre 2006 et 2008 dues aux nombreuses constructions). Nous faisons malgré tout référence à ces dernières données du recensement 2006.

2.1 ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

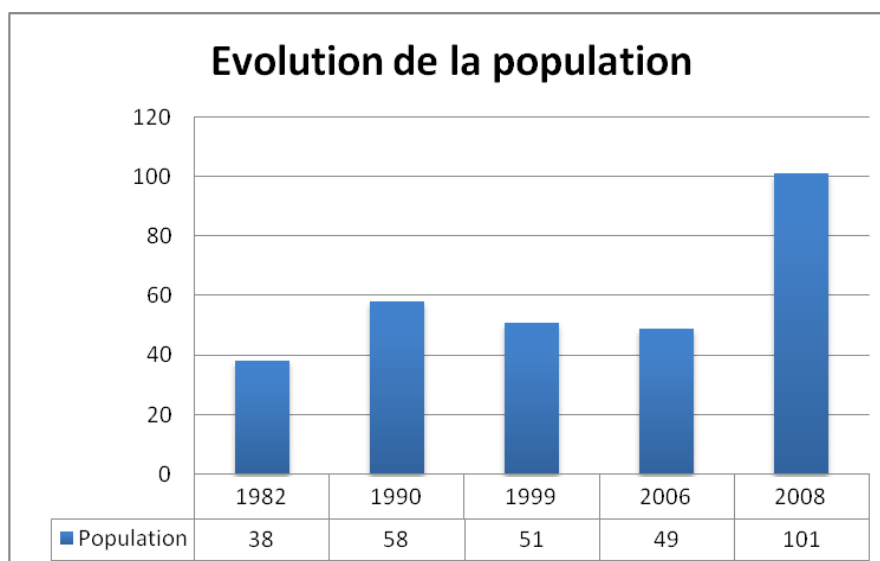
2.1.1 Une croissance démographique continue

		1982	Évolution 82-90	1990	Évolution 90-99	1999	Évolution 99-2006	2006
Population sans double compte	Valeur brute	38	+20	58	-7	51	-2	49
	Taux de croissance annuel		+5,42%		-1,07%		-0,3	

Source : INSEE, recensement 2006

La commune de Marandeuil accueillait 51 habitants en 1999. Son évolution a débuté avec une forte croissance de population entre 1962 et 1968. Puis celle-ci s'est stabilisée jusqu'en 1982. Entre 1982 et 1990, 20 nouvelles personnes vont faire augmenter l'effectif de la commune, avant d'assister à une nouvelle diminution de la population entre 1990 et 2006.

En 2008, de source communale, on constate une hausse spectaculaire de la population qui a doublé. En effet, un lotissement composé de 6 maisons et diverses constructions diffuses ont fortement modifié la démographie mais aussi la physionomie du bourg.



Rappel de la définition INSEE de la Population sans doubles comptes (PSDC)

Elle correspond à la **population totale, sans** :

- les militaires et les élèves internes vivant dans un établissement de la commune, ayant leur résidence personnelle dans une autre commune,
- les personnes sans domicile fixe rattachées administrativement à la commune, mais recensées dans une autre commune
- les étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur, logés hors internats et collectivités, recensés dans une autre commune et ayant déclaré avoir une autre résidence personnelle dans la commune.

2.1.2 Evolution comparée de la croissance démographique

Afin de situer l'évolution de la population de Marandeuil dans son contexte local, différentes références ont été choisies :

- le Canton de Pontailler-sur-Saône,
- le Dijon,
- le Département de Côte D'Or,
- la Région Bourgogne,

Cette comparaison permet de mieux apprécier les caractéristiques démographiques de la commune de Marandeuil.

	1982	<i>Variation totale 82-90</i>	1990	<i>Variation totale 90-99</i>	1999	<i>Variation totale 99-2006</i>	2006
Marandeuil	38	+52,6%	58	-1,07%	51	-0,4%	49
Canton Pontailler- sur-Saône	6 575	+3,07%	6 777	+4,16%	7 059	+4,3%	7364
Dijon	140 942	+4,08%	146 703	+2,15%	149 867	+1,09%	151 504
Département Côte d'Or	473 548	+4,29%	493 866	+2,60%	506 755	+2,1%	517 168
Région Bourgogne	1 596 054	+0,85%	1 609 653	+0,02%	1 610 067	+1,2%	1 628 836

Source : INSEE, recensement 2006

L'évolution de la démographie des grandes entités de référence (Dijon, Département, Région) est en général plus stable que celle des plus petites unités démographiques.

Le constat que l'on peut établir avant la réalisation des constructions récentes est le relatif immobilisme de la dynamique démographique de Marandeuil depuis 1990. Pourtant à l'échelle du canton, la situation est différente. On observe en effet une croissance continue de la population du canton de Pontailler-sur-Saône tout comme dans les autres échelles de références. Cependant, depuis 2006, la situation de marandeuil a évolué et présente une évolution positive de la courbe de population.

La commune de Marandeuil se caractérise par une stabilisation de la population depuis 1968 jusqu'à 1982. La commune a ensuite connu une forte croissance de sa population (+53%). A partir de 1990 jusque 1999, le nombre d'habitants a commencé à décroître pour se stabiliser entre 1999. Entre 2006 et 2008, la commune a accueilli de nombreux habitants à travers les lotissements et les constructions diffuses et atteint une centaine de personnes résidants à Marandeuil.

2.2 LES SOLDES NATURELS ET MIGRATOIRES

2.2.1 Le solde naturel

Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés sur une période donnée.

	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Solde naturel	+5	+3	+6
Naissances	6	7	8
Décès	1	4	2

Source : INSEE, recensement 2006

Le nombre des naissances, pour chaque période considérée, est supérieur à celui des décès, le solde naturel est donc positif.

2.2.2 Le solde migratoire (données non disponibles pour 1999-2006)

Le solde migratoire correspond à la différence qui existe entre les nouveaux entrants et les sortants.

Lorsque la différence est positive, cela signifie que la commune a accueilli plus de nouveaux entrants que de sortants. Il est possible de considérer en ce cas, que son attractivité lui a permis d'attirer et de retenir des populations. A l'inverse lorsque le chiffre est négatif, cela signifie que les personnes qui ont quitté le territoire communal sont plus nombreuses que celles qui l'ont investi.

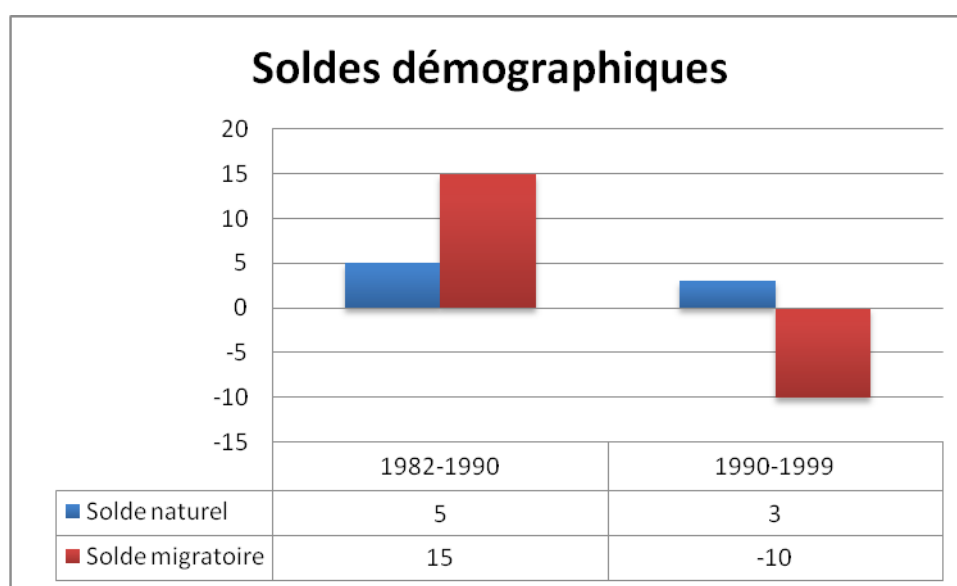
<i>Solde Migratoire</i>	1982-1990	1990-1999
Marandeuil	+15	-10
Dijon	-1 742	-3 740
Canton Pontailler-sur-Saône	+179	+282
Côte d'Or	+1 360	-2 809
Bourgogne	-3 327	-5 122

Source : INSEE, recensement 1999

La commune de Marandeuil et l'ensemble des villes comprises dans le canton de Pontailler-sur-Saône ont un solde migratoire positif de 1982 à 1990 tout comme le département et la région.

A partir de 1990, Marandeuil voit son solde migratoire diminuer jusqu'à devenir négatif (-10). **Le regain d'intérêt des populations et la nouvelle attractivité dont semble marquées la plupart des communes du Canton de Pontailler-sur-Saône n'atteignait pas Marandeuil avant les années 2000. La venue de population nouvelles a fortement modifié la démographie de la commune.**

2.2.3 Poids du solde migratoire dans l'évolution de la population (données non disponibles pour 1999-2006)



La commune de Marandeuil, proche de la ville de Dijon ne semblait pas bénéficier du phénomène de périurbanisation avant 1999 (les habitants de Dijon quittent la ville centre pour la périphérie (cadre de vie, coût de l'immobilier....) et les communes rurales aux alentours, notamment certaines du Canton de Pontailler). **Toutefois, les arrivées récentes d'habitants nous confirment le renversement de la tendance. La commune s'inscrit à présent dans l'aire d'influence de Dijon.**

2.2.4 Les nouveaux arrivants à Marandeuil entre 1982 et 1999 (données non disponibles pour 1999-2006)

	Nouveaux arrivants*		Dont actifs		
	Total	arrivants /pop totale	Total	% de la pop. active	% du total des arrivants
1982	8	21%	1	6,2%	12,5%
1990	25	43%	9	47,3%	36%
1999	19	37%	10	41,6%	52,6%

Source : INSEE (*personnes arrivants dans la commune), recensement 1999

Entre 1982 et 1990, 25 nouvelles personnes sont arrivées à Marandeuil.

Entre 1990 et 1999, 19 nouvelles personnes sont arrivées à Marandeuil

Ainsi la part des nouveaux arrivants dans la population totale a diminué entre 1990 et 1999.

La seconde partie du tableau nous permet de voir depuis 1990 que ces nouveaux arrivants sont des actifs (plus de la moitié d'entre eux en 1999). Ceci montre que les nouveaux arrivants appartiennent majoritairement aux classes d'âges moyennes.

Depuis 1982, le solde naturel de Marandeuil est positif et constant. La population a beaucoup augmenté entre 1982 et 1990 puis entre 2006 et 2008 grâce aux soldes migratoires et naturels.

La part des actifs dans les nouveaux entrants est importante et en augmentation

2.3 RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR ÂGE

	1990				1999			
	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	+60 ans	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	+60 ans
Marandeuil	21	15	6	16	15	15	9	12
Marandeuil	36,2%	25,8%	10,3%	27,6%	29,4%	29,4%	17,6%	23,5%
Dijon	23,19%	37,05%	20,74%	19,02%	20,59%	37,86%	22,72%	18,83%
Canton Pontallier-sur-Saône	26,74%	26,11%	22,5%	24,6%	24,46%	23,58%	27,01%	24,89%
Département Côte d'Or	26,78%	31,32%	22,72%	19,18%	24,20%	29,31%	25,84%	20,65%
Région Bourgogne	25,70%	28,33%	22,87%	23,10%	23,31%	25,88%	26,10%	24,71%

Source : INSEE, recensement 1999

En 1990, dans la commune de Marandeuil, la tranche d'âge la plus importante est celle des 0-19 ans. En 1999, les tranches d'âges les plus représentées à Marandeuil sont celles des 0-19

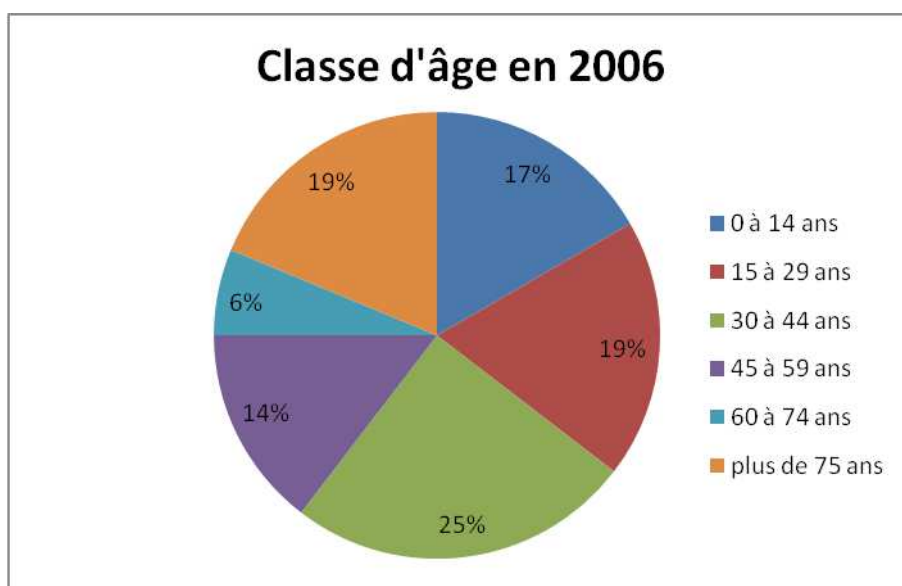
ans et des 20-39 ans. On remarque surtout une sous représentation de la classe des 40-59 ans sur les deux périodes.

Cette répartition est plutôt différente de celle du canton de Pontailier-sur-Saône pour lequel les classes d'âges sont mieux réparties avec une légère prédominance pour la classe 40-59 ans.

On voit donc que le nombre de 0-19 ans a diminué entre 1990 et 1999. On peut conclure à une translation de cette population vers les 20-39 ans en 1999. Par contre, alors que la part des 40-59 ans a beaucoup augmenté entre 1990 et 1999, la part des +60 ans a diminué.

La commune de Marandeuil, se caractérise donc par une population relativement plus jeune que celle observée dans le Canton, le Département et la Région.

Quelques années plus tard, au regard du recensement de 2006, on constate une progression des classes plus âgées. Nul doute que cette situation se soit renversée depuis 2006 avec les diverses constructions récentes, et notamment le lotissement qui a accueilli des familles avec enfants.



L'indice de jeunesse de la population d'une commune, indice mesuré par le rapport de la population des moins de 20 ans sur la population des plus de 60 ans.

	1990	1999	2006
MARANDEUIL	1,3	1,25	1
Dijon	1,21	1,09	1,1
Canton Pontailler-sur-Saône	0,98	1,09	1,1
Département Côte d'Or	1,39	1,17	1,15
Région Bourgogne	1,11	0,94	0,92

Source : INSEE, recensement 2006

Ce résultat renforce les conclusions du tableau précédent. Nous voyons ici que l'indice de jeunesse de la population est supérieur aux autres entités géographiques jusqu'en 2009 ; ainsi la population de Marandeuil était plus jeune en moyenne que la population des territoires alentours.

Dès 2006, l'indice de jeunesse se situe en dessous des autres échelles de comparaisons. Cependant, les disparités s'atténuent.

2.4 LES MÉNAGES (DONNÉES NON DISPONIBLES POUR 1999-2006)

Evolution de la composition des ménages de 1982 à 1999

ANNÉE	TOTAL DES MÉNAGES	MÉNAGE DE ... PERSONNES				
		1	2	3	4	5, 6 et +
Marandeuil						
1990	19	3	7	2	3	4
1999	19	4	5	4	5	1
Dijon						
1999	63 880	38,37%	30,46%	14,94%	10,81%	5,42%
Canton Pontailler sur Saône						
1999	2806	24,87%	31,4%	17,21%	13,57%	9,23%
Département Côte d'Or						
1999	209 213	32.17%	31,46%	15,58%	13,50%	7,29%
Région Bourgogne						
1999	670 956	31,19%	33,59%	15,45%	12,88%	6,89%

Source : INSEE, recensement 1999

A Marandeuil, entre 1990 et 1999, le nombre de ménages est resté stable (19). Cette évolution n'est pas en rapport avec l'évolution de la population qui observe une diminution de 7 personnes entre 1990 et 1999.

Le nombre de personnes par ménage a donc diminué.

Synthèse des données socio-démographiques

- ❑ **Légère diminution de la population depuis 1990 puis stabilité jusqu'en 1999 et enfin très forte croissance entre 2006 et 2008.**
- ❑ **Une population assez jeune, avec un solde naturel positif.**

2. DONNÉES SUR L'HABITAT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

2.1 LE PARC DE LOGEMENTS

L'analyse des logements de Marandeuil est fondée sur les derniers recensements de 1982, 1990 et 1999 fournis par l'INSEE. Les données du dernier recensement effectué en 2006 ne reflète pas la réalité actuelle (28 logements) car plusieurs constructions ont été réalisées après.

Tableau synthétique d'évolution du parc de logements entre 1990 et 2006

	Population totale	Parc total de logements	Parc des résidences principales	Parc des logements vacants	Parc des résidences secondaires ou occasionnelles	Taux d'occupation des résidences principales
1982	38	23	13	0	10	2,9
Variation 1982 - 1990	+52,6%	+13%	+46%	0%	-30%	
1990	58	26	19	0	7	3,1
variation 1990-1999	-12,1%	+0%	+0%	0%	0%	
1999	51	26	19	0	7	2,7
variation 1990-1999	-2	+7,6%	+10,5%	0%	+12,5%	
2006	49	28	21	0	8	2,4

Source : INSEE, recensement 2006

Ces résultats nous montrent que le parc de logements de Marandeuil n'a pas évolué depuis 1990. La commune rassemble 28 logements dont 21 résidences principales et 8 résidences secondaires selon le recensement de 2006.

Une légère évolution a eu lieu entre 1982 et 1990 avec une augmentation de 3 logements par différence entre la création de 6 résidences principales et la disparition de 3 logements secondaires ou occasionnels.

Le parc de logements n'évolue pas parallèlement à la croissance de la population. Ce manque de création de logements de 1990 et 1999 peut-être la cause du solde migratoire négatif.

De plus on voit qu'il n'existe aucun logement vacant sur la commune. En conséquence, l'arrivée d'un nouveau ménage nécessite forcément la construction de logement.

Le parc de la commune de Marandeuil est principalement constitué, en 2006, de résidences principales (75%).

Les résidences secondaires sont et restent très présentes sur le territoire (28%) mais leur nombre a peu augmenté entre 1999 et 2006.

2.2 LES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

2.2.1 Taux d'occupation

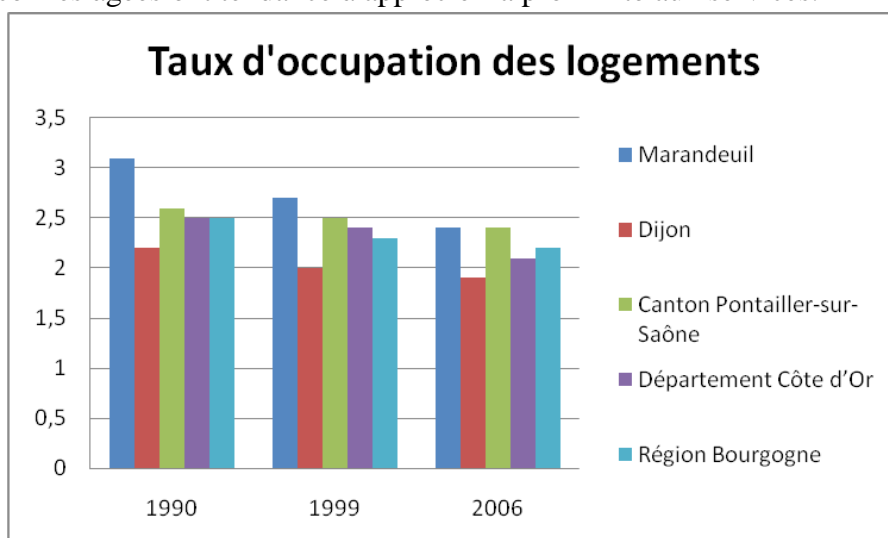
Nombre moyen d'occupants des résidences principales

	1990	1999	2006
Marandeuil	3,1	2,7	2,4
Dijon	2,2	2	1,9
Canton Pontailler-sur-Saône	2,6	2,5	2,4
Département Côte d'Or	2,5	2,4	2,1
Région Bourgogne	2,5	2,3	2,2

Source : INSEE, recensement 2006

Depuis 1990, Marandeuil observe une diminution du nombre de personnes par logements. Ce phénomène est appelé *desserrement*.

On peut voir que malgré le *desserrement*, le taux d'occupation reste supérieur à Marandeuil que dans les autres entités géographiques de références (en 2006, il est identique à celui du canton). Effectivement, en espace rural le nombre de petits ménages est moindre par rapport à l'espace urbain. Les jeunes et petits ménages préfèrent les petits logements locatifs tandis que les personnes âgées ont tendance à apprécier la proximité aux services.



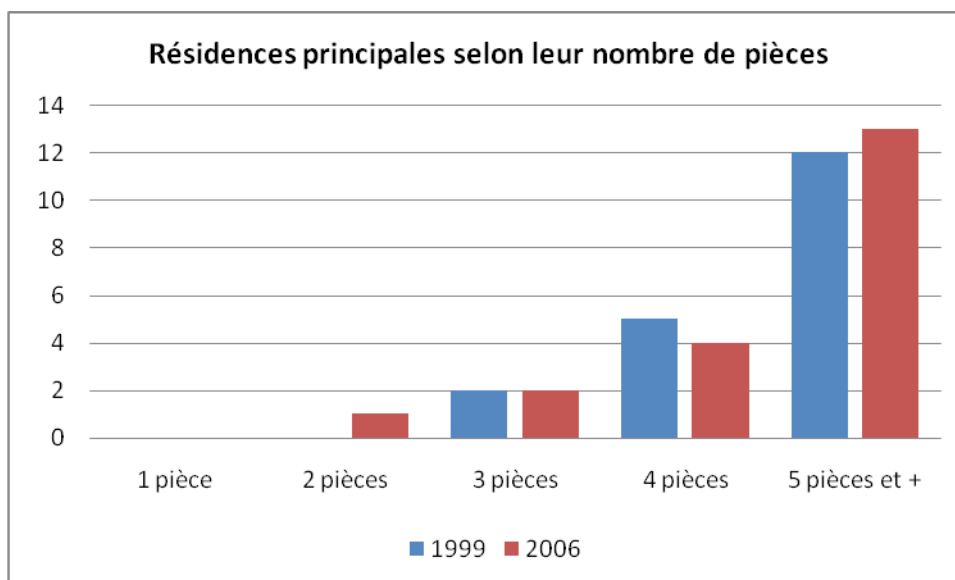
Parallèlement au phénomène de desserrement observable à l'échelle régionale et départementale, le taux d'occupation de Marandeuil a diminué entre 1990 et 2006.

2.2.2 La taille des logements

Occupation des logements des résidences principales (2006)

Nombre moyen de personnes :	Marandeuil	Dijon	Canton Pontallier-sur-Saône	Département Côte d'Or	Région Bourgogne
Par logement	2,4	1,9	2,4	2,1	2,2
Nombre de pièces par logement	4,8	3,2	4,7	3,9	4,1

Source : INSEE, recensement 2006



A Marandeuil, la taille des logements est supérieure à la taille moyenne des logements que l'on recense au niveau du canton de Pontallier-sur-Saône, du Département et de la Région. On remarque que 89% des logements possèdent au moins 4 pièces. Les logements de petites tailles sont inexistantes

La structure du parc de logements n'est pas cohérente avec le phénomène de desserrement actuel, la forte présence de jeunes sur la commune et le nombre non négligeable de petits ménages.

Il n'existe aucune résidence principale dont la personne de référence a moins de 29 ans.

Mais à partir de 30 ans et quelque soit leur âge, les ménages de Marandeuil occupent généralement des grands logements dont la superficie dépasse les 70m².

Une meilleure typologie des logements pourrait permettre d'attirer à nouveau des habitants, ou d'en maintenir certains sur place

2.2.3 L'ancienneté des logements des résidences principales

Ancienneté des logements des résidences principales (1999) (données non disponibles pour 1999-2006)

	Marandeuil		Dijon	Canton Pontailler sur-Saône	Départemen t Côte d'Or	Région Bourgogne
	Valeur Absolue	Part dans le parc total	Part dans le parc total			
Avant 1915	16	61%	17,7%	39,9%	25,6%	31,4%
De 1915 à 1948	4	15%	13,0%	11%	8,5%	10,0%
De 1949 à 1967	0	0%	24,9%	9,9%	16,8%	15,1%
De 1968 à 1974	1	4%	15,8%	8,6%	14,1%	13,4%
De 1975 à 1981	1	4%	7,3%	13,6%	13,0%	12,7%
De 1982 à 1989	3	12%	8,7%	10,2%	10,3%	9,3%
Entre 1990 et 1999	1	4%	12,6%	6,5%	10,7%	8,1%

Source : INSEE, recensement 1999

Ce tableau nous permet de voir que le parc de logements des résidences principales sur Marandeuil est très ancien. Plus de 60% des logements existants ont été construits avant 1915. Par contre à peine 4% des habitations ont été bâties après 1990.

C'est le parc de logement le plus vieux de tout le territoire environnant. Ainsi les logements, souvent de très grande taille et de conception ancienne ne facilitent pas l'accueil des populations jeunes et l'accompagnement des personnes âgées.

Ces populations qui ont besoin de logements spécifiques, d'activité et de nombreux services vont avoir tendance à s'orienter vers Dijon. De manière plus générale, le département de la Côte d'Or a un parc plus récent que la région et même le canton.

Marandeuil est une commune au bâti très ancien. Les logements des résidences principales datent pour les trois quarts d'avant 1950. Le rythme de constructions élevé depuis 2008 a permis de rajeunir ce parc.

2.2.4 Le rythme de construction des logements

	Marandeuil
	Nombre total de logements construits
1982-1990	3
1990-1999	1
1999-2006	27

Source : INSEE, recensement 1999 et données communales

Selon les données de l'INSEE, 3 logements ont été construits entre 1982 et 1990 soit un rythme d'à peine 1 logement par an. Entre 1990 et 1999, le rythme de construction s'est ralenti pour être quasi inexistant. Puis dès 1999, la construction « explose ».

3.2.5 Type d'occupation des logements des résidences principales

	Marandeuil	Dijon	Canton Pontailler- sur-Saône	Département Côte d'Or	Région Bourgogne
	Valeur brute				
Propriétaires	18	42,8%	80%	60,3%	62,8%
Locataires ou sous locataires	1	53,3%	17,7%	36,6%	34,3%
Autres	2	3,7%	2,3%	3,1%	3%

Source : INSEE, recensement 2006

La majorité des habitants de la commune de Marandeuil est propriétaire de son logement (85%). On reste bien ici dans les tendances du canton de Pontailler-sur-Saône. La part de propriétaires dans ce village est supérieure à celle du Département et de la Région. On comprend bien ici que les communes rurales recensent en général plus de propriétaires que de locataires, à la différence des zones plus urbaines comme Dijon. Une offre plus importante de locatif et des logements plus modernes et diversifiés permettrait d'attirer plus de nouveaux ménages.

Le parc de logements de Marandeuil est principalement composé de maisons individuelles. La part des propriétaires est très forte (85%).

Synthèse sur les données sur l'habitat

- ❑ **Un parc de logements principalement constitué en 2006 (75%) de résidences principales**
- ❑ **L'absence de logements vacants et un nombre de résidences secondaires (8) plutôt stable depuis 1999**
- ❑ **Des logements de grandes tailles (4 pièces et plus)**
- ❑ **Le parc de logements est très ancien (76% construits avant 1950)**
- ❑ **La plupart des habitants de Marandeuil sont propriétaires (85%), le plus souvent d'une maison individuelle. Les logements sociaux sont absents sur la commune.**

2.3 MÉCANISME DE CONSOMMATION DE LOGEMENTS ENTRE 1982 ET 1999

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- *Le renouvellement,*
- *Le desserrement,*
- *La variation du parc de logements vacants,*
- *Et la variation du parc de résidences secondaires*

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.

2.3.1 Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 1982 et 1990 :

Le parc de logements augmente de 3 logements alors que 3 logements ont été réalisés.

$3-3=0$ logements

Ainsi aucun logement n'a été démoli, abandonné ou affecté à un autre usage.

Il n'y a donc pas eu de renouvellement de l'habitat sur la commune de Marandeuil entre 1982 et 1989.

Entre 1990 et 1999 :

Le parc de logements s'accroît de 0 logement alors que 1 logement a été réalisés.

$0-1$ logements = -1 logements

Ainsi, 1 logement a été démoli ou réhabilité. Sur cette période, le taux de renouvellement annuel est donc presque nul.

2.3.2 Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.

En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc....

Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale. Un nombre accru de résidences principales est en effet nécessaire, pour faire face à l'augmentation des ménages, bien que chacun d'entre eux soit, en moyenne, composé d'un nombre de personnes de moins en moins important.

Marandeuil, entre 1982 et 1990, le nombre moyen d'occupants par résidence principale passe de 2,85 à 3,05. et entre 1990 et 1999, le nombre moyen d'occupant par résidence principale passe de 3,05 à 2,63

1982 – 1990 :

Avec le passage de 2,85 à 3,05 personnes par résidence principale :

$37 \text{ (population résidente en 1982)} / 3,05 = 12 - 13 \text{ (résidences principales en 1982)} = -1$

Avec la diminution du nombre de personnes par habitation, 1 logement a été réintroduit dans le parc destiné à l'accueil de la population.

1990 – 1999 :

Avec le passage de 3,05 à 2,63 personnes par résidence principale :

$58 \text{ (population résidente en 1990)} / 2,63 = 22 - 19 \text{ (résidences principales en 1990)} = 3$

Ainsi, du fait du phénomène de desserrement, 3 logements ont été consommés pour compenser le phénomène la déconcentration des ménages.

2.3.3 L'évolution des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...)

Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.*
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens, vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.*

	Nombre de logements vacants	%	Parc de logements
1982	0	0	23
	0	0%	+3
1990	0	0%	26
	0	0%	0
1999	0	0%	26

Source : INSEE, recensement 1999

En 1999, dans la commune de Marandeuil, il n'y a aucun logement vacant. C'est à dire qu'aucune résidence n'est disponible pour des potentiels futurs habitants sur la commune. Cette absence de logement vacant est constante depuis 1982.

Dans la mesure où l'on estime qu'un taux de vacance de 6% est nécessaire pour assurer une bonne rotation de la population dans les logements, on peut dire ici que le nombre de logements vacants est un insuffisant et même handicapant pour le développement de la commune. La commune devrait recenser entre 1 et 2 logements vacants.

2.3.4 Variation des résidences secondaires

Dans la commune de Marandeuil, le nombre et la proportion des résidences secondaires ne sont pas négligeables. Ils représentent presque un tiers de l'ensemble des logements. On constate que ce nombre de logements a diminué entre 1982 et 1990 (-3 logements) mais qu'il est resté stable depuis 1999 (26 logements).

	Nombre de résidences secondaires	%	Parc de logements
1982	10	43%	23
1990	7	27%	26
1999	7	27%	26

Source : INSEE, recensement 1999

Récapitulatif sur la période intercensitaire 1982 - 1990 et 1990-1999

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Entre 1982 et 1990:

Le renouvellement a entraîné la consommation de :	+0
Le desserrement : Passage 2,85 à 3,05:	-1
La variation du parc de logements vacants :	0
La variation du parc de résidences secondaires :	-3
Total	-4

Entre 1982 et 1990, malgré le nécessaire besoin de compenser le desserrement, 4 logements étaient en trop sur cette commune

La population a donc pu progresser (+52%) grâce à la construction de logements (3)

Il existe donc un excédent de 7 logements qui permet de maintenir la population.

Pour vérification on constate que :

$7 \times 3,05$ habitants par logement en 1990 = 21,35. Or, la population des résidences principales a augmenté de 21 personnes entre 1982 et 1990. Le modèle est donc convenable.

Entre 1990 et 1999 :

Le renouvellement a entraîné la consommation de :	+1
Le desserrement : Passage de 3,05 à 2,63:	+3

La variation du parc de logements vacants : 0

La variation du parc de résidences secondaires : 0

Total +4

Entre 1990 et 1999, pour compenser le phénomène de desserrement, la construction de 4 logements était nécessaire pour permettre le maintien de la population. Or 1 seul logement a été construit en supplément.

La population n'a donc pas été maintenue par la construction de nouveaux logements et les logements préexistants

Il existe même un **déficit de 3 logements** qui a certainement contribué à la diminution de la population entre 1990 et 1999.

Pour vérification on constate que :

$3 \times 2,63$ habitants par logement en 1999 = 7,9. Or, la population des résidences principales a diminuée de 8 personnes entre 1990 et 1999. Le modèle est donc convenable.

2.4 LES BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI À L'AN 2020

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Marandeuil, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population.

Calcul des besoins théoriques de logements d'ici à 2020

2.4.1 Poursuite du phénomène de renouvellement entre 1999 et 2020

Entre 1982 et 1990, le taux annuel de renouvellement du parc est de 0,3 % par an. Entre 1990 et 1999, le taux annuel de renouvellement du parc est de 0,43 % par an.

On peut considérer l'évolution de la commune de Marandeuil en supposant que ce taux viendra se situer à environ 0,5 % par an (moyenne nationale = 1%) entre 1999 et 2015.

$26 \text{ (parc total de 1999)} \times 1,11 \text{ (intérêt composé de 0.5 \% sur 20 ans)} = 29$

$29 - 26 \text{ (nombre logement 99)} = \mathbf{3 \text{ logements renouvelés}}$ (démolis, abandonnés, voués à un autre usage).

2.4.2 Poursuite du phénomène de desserrement entre 1999 et 2020:

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement du parc se poursuivra.

Le phénomène de la décohabitation a une incidence très importante sur la consommation du parc.

Au niveau national, le taux d'occupation est de 2,4 en 1999.

Au niveau départemental, le taux d'occupation atteint également 2,4 en 1999.

Au niveau communal il est de 3,05 en 1990 et de 2,63 en 1999.

- **Hypothèse basse :**

On estime pour cette première hypothèse que le taux d'occupation, assez haut 1999 (2,63), se stabilise à 2,45 en 2020

Le taux d'occupation diminue pour atteindre 2,45 habitants par logement en 2020.

$50 \text{ (population des résidences principales en 1999)} / 2,45 = 20.$

$20 - 19 \text{ (résidences principales en 1999)} = 1$

1 résidence principale est nécessaire pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement.

- **Hypothèse haute :**

On estime qu'à l'instar des autres entités territoriales, le taux continue à diminuer fortement jusqu'à atteindre 2,30.

Le taux d'occupation diminue de façon plus significative pour atteindre : 2,30 habitants par logement en 2020.

$50 \text{ (population des résidences principales en 1999)} / 2,30 = 22$

$22 - 19 \text{ (résidences principales en 1999)} = 3.$

3 résidences principales sont nécessaires pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement.

2.4.3 Résidences secondaires

Nous avons observé une stabilité du nombre de résidences secondaires entre 1990 et 1999 malgré la diminution de la population.

Ainsi nous avons estimé que ce nombre de résidences secondaires devrait se maintenir au niveau actuel, c'est-à-dire 7.

2.4.4 Logements vacants

En 1999, le pourcentage de logements vacants est de 0%.

L'absence totale de logement vacant est néfaste au développement de la commune, au renouvellement et au maintien de sa population..

On estime qu'un taux proche de 6% permet une bonne rotation de la population au sein du parc de logements. On peut donc légitimement estimer que ce taux moyen remontera d'ici 2020, pour atteindre 6% soit une hausse de 6 points.

On fait l'hypothèse suivante :

Un taux de 6%.

Deux hypothèses peuvent être faites en fonction des taux de desserrement calculés précédemment :

Hypothèse 1: avec un nombre d'occupants par résidence principale de **2,45** :

19 (résidences principales en 1999) +1 (desserrement) + 7 (résidences secondaires) = 27.
Cependant, avec un taux de vacance théorique de 6 %, les 27 logements ne représentent que 94 % du parc total d'où :

$27/0,94 = 29$ logements

$29-27 = 2$ (logements vacants en 2020)

$2 - 0$ (logements vacants 1999) = **2 logements vacants supplémentaires pour 2020**

Hypothèse 2 : avec un nombre d'occupants par résidence principale de **2,30**:

19 (résidences principales en 1999) +3 (desserrement) +7 (résidences secondaires) = 29.

Cependant, avec un taux de vacance théorique de 6 %, les 29 logements représentent 94% du parc total d'où :

$29/0,94 = 31$ logements

$31-29 = 2$ logements

$2-0$ (logements vacants 1999)= 2 **logements vacants supplémentaires pour 2020**

2.4.5 Récapitulatif

<i>Hypothèse 1</i>		<i>Hypothèse 2</i>	
Renouvellement	3	Renouvellement	3
Desserrement	1	Desserrement	3
Logements vacants	2	Logements vacants	2
Résidences secondaires	0	Résidences secondaires	0
TOTAL	6	TOTAL	8

Ainsi, d'après ces premières hypothèses, entre 1999 et 2020, 6 à 8 logements doivent être créés pour permettre le maintien du niveau de la population de 1999.

D'après Sitadel, (base de données en ligne du Ministère de l'Équipement, des Transports, de l'Aménagement du territoire, du Tourisme et de la Mer), 1 nouveau logement aurait été créé entre 1999 et 2006.

Logements nécessaires pour renouveler la population entre 1999 et 2020	6 à 8 logements
Nombre de logements supplémentaires entre 1999 et 2006	1 logement
Nombre de logements nécessaires pour renouveler la population entre 2006 et 2020	5 à 7 logements soit une moyenne de 6 logements

Entre 2006 et 2020, d'après les hypothèses retenues dans l'analyse 5 à 7 logements doivent être créés pour permettre le maintien de la population, soit un rythme de construction d'à peine 1 logement par an, ce qui correspond à un rythme de construction à peine plus soutenu que la commune a connu avant 2006.

Synthèse : Habitat et perspectives d'évolution

La mise en adéquation de ces différents facteurs montre qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements et ce dans l'objectif de maintenir le niveau actuel de la population communale.

Il y a donc une nécessité de répondre à la demande des habitants actuels de Marandeuil.

Dans un objectif de maintien de la population, ce sont donc environ entre 5 et 6 logements qui seront nécessaires sur la période 2006-2020

Par ailleurs, pour accueillir de nouveaux habitants, il est également essentiel de prévoir des secteurs d'extensions dans la carte communale.

3. DONNÉES ÉCONOMIQUES ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

3.1 POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

3.1.1 Emplois

A Marandeuil, en 2006, 4 emplois ont été recensés sur la commune.

Le taux d'emploi étant de 0,2, la commune n'offre pas assez d'emplois pour les actifs habitants la commune. Cela implique des migrations alternantes nombreuses vers les bassins d'emploi avoisinants (Dijon tout particulièrement).

En 1999, le taux de chômage était de 12,5%. Il passe à 8,3% en 2006.

3.1.2 Les catégories socio-professionnelles des actifs occupés (données non disponibles à l'échelle de la commune au recensement de 2006)

Population active occupée et catégorie socioprofessionnelle en 1999

Catégorie socioprofessionnelle occupée	Marandeuil	Côte d'Or	
	Population	Population	
	Total	Total	%
Agriculteurs	8	6 336	3%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	4	12 906	6,2%
Cadres, prof. Interméd. Sup.	0	24 535	11,8%
Prof. intermédiaires	0	48 637	23,4%
Employés	4	60 178	29,0%
Ouvriers	4	54 983	26,5%
TOTAL	20	207 475	100,0%

Source : INSEE, recensement 1999

On remarque que la moitié de la population active ayant un emploi exerce une profession agricole. Les autres actifs se partagent entre des emplois d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise ou d'employés.

3.1.3 L'emploi par secteur d'activités (données non disponibles à l'échelle de la commune au recensement de 2006)

La caractéristique essentielle de la structure de l'emploi sur la commune de Marandeuil tient dans :

- La part importante du secteur agricole dans la structure économique communale
- L'absence d'activité industrielle
- La présence des activités de constructions et tertiaires

	% des emplois dans l'agriculture	% des emplois dans l'industrie	% des emplois dans la construction	% des emplois dans le tertiaire
	1999	1999	1999	1999
Marandeuil	8 50%	0 0%	4 25%	4 25%
Côte d'Or	11 138 5,3 %	38 047 18,3 %	12 727 6,1 %	146 493 70,3 %
Bourgogne	40 058 6,5 %	133 040 21,5 %	37 204 6,0 %	408 747 66,0 %

Source : INSEE, recensement 1999

3.2 LES MIGRATIONS ALTERNANTES

3.2.1 Le lieu de travail des actifs de la commune

Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	2006	Evolution de 1999 à 2006
Ensemble	23	16,7%
Travaillent et résident :		
dans la même commune	3	-13,6%
dans 2 communes différentes :	20	+86,4%
- du même département	20	+86,4%
- de départements différents	0	0

Source : INSEE, recensement 2006

Le tableau ci dessus indique qu'une grande majorité des actifs occupés résidant à Marandeuil se déplacent sur une autre commune pour exercer leur emploi (+86 %).

Cela montre le caractère essentiellement résidentiel de la commune.

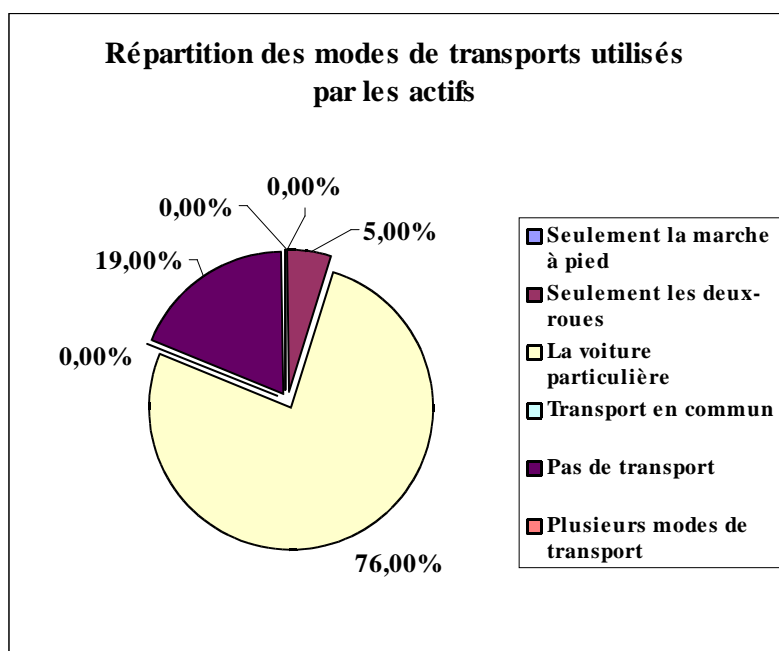
3.2.2 Actifs ayant un emploi et mode de transport en 1999 (données non disponibles à l'échelle de la commune au recensement de 2006)

Quotidiennement, pour leur trajet domicile travail, les habitants se déplacent selon les modes suivants :

- Marche à pied
- Deux roues
- Voiture particulière
- Transport en commun

	Marandeuil	Côte d'Or	Bourgogne
Mode de transport	<i>Actifs ayant un emploi utilisant</i>		
Seulement la marche à pied	0	8,8%	8,9%
Seulement les deux-roues	1	3,3%	3,7%
La voiture particulière	16	67,0%	70,1%
Transport en commun	0	7,5%	3,9%
Pas de transport	4	5,6%	7,2%
Plusieurs modes de transport	0	7,7%	6,3%

Source : INSEE, recensement 1999



La voiture particulière est prépondérante comme mode de transport utilisé (76%) par les habitants de Marandeuil pour se rendre à leur travail. Sa part est supérieure à celle de l'ensemble du département et de la région (pour lesquels elle ne dépasse pas 70%)

Les transports en commun ne sont pas utilisés dans cette commune, cela à l'image de leur utilisation faible sur le reste du territoire. Cela s'explique par l'éloignement avec la ville importante la plus proche et l'absence de transports en commun de qualité.

Synthèse des données sur la population active, l'emploi et les activités

Le taux d'activité de Marandeuil est supérieur aux moyennes départementales et régionales.

La population active est composée essentiellement d'agriculteurs, d'ouvriers, et d'employés répondant d'une part aux emplois proposés dans les secteurs du tertiaire, de la construction et de l'agriculture et d'autre part au niveau de formation des habitants.

L'activité commerciale de proximité est très pauvre.

7 des habitants de Marandeuil travaillent sur leur propre commune, les autres migrent journalièrement vers les communes alentour. La plupart des déplacements domicile-travail s'effectuent en voiture.

4. LES ÉQUIPEMENTS ET LEURS PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

Située entre les villes de Dijon et de Dole, Marandeuil ne possède que peu d'équipements et d'espaces publics.

On ne recense sur la commune qu'une église et une mairie au cœur du village. Les deux éléments ne sont pas réellement mis en valeur. Toutefois, ils se trouvent au centre du village ce qui permet à l'ensemble des habitants d'y accéder facilement.



Aucun médecin ni autre service médical n'est présent sur la commune. Il n'y a pas d'école ni de service postal.

Les services publics complémentaires (services médicaux, collèges, lycées, écoles supérieures, administration, restauration, commerces...) se localisent progressivement à Pontailler-sur-Saône (8km), Auxonne (23 km), Dole (38 km) et Dijon (27 km).

Marandeuil ne dispose d'aucun service. Ceci est une faiblesse pour la commune et un handicap pour les habitants. Ils doivent nécessairement se tourner vers les communes alentours. Plus le service recherché est spécifique, plus les distances à parcourir sont importantes.

La création d'espaces publics et la création de petits services seraient des grandes avancées pour la création de liens sociaux entre les habitants et la qualité du cadre urbain.

5.1.1 Le réseau intercommunal

Dans la commune de Marandeuil, les déplacements automobiles occupent une place importante (76% des déplacements domicile-travail), comme dans la plupart des communes rurales.

Aucun axe de transit majeur ne traverse la commune. Ainsi Marandeuil ne subit aucune nuisance sonore ni atmosphérique due à la présence d'une infrastructure routière de grand passage.

Le réseau routier de Marandeuil est relativement pauvre. Une seule route, la RD104, d'importance locale permet de relier Marandeuil aux communes voisines. Cette route traverse la commune entièrement dans sa largeur. Elle divise le territoire en deux parties égales et constitue la rue principale de la commune.

5.1.2 Le réseau communal

Les rues communales sont très peu nombreuses, on peut en compter deux. Reliées à la rue principale, elles partent vers le Nord et l'Est de la commune et desservent le village dans sa profondeur. Le reste des connexions sur le territoire communal est assuré par des sentiers et des chemins communaux qui se ramifient sur l'ensemble du territoire

.

5.2 LE TRANSPORT FERROVIAIRE

Marandeuil n'est desservie par aucune ligne de chemin de fer. La gare la plus proche se trouve à Auxonne.

5.3 LE TRANSPORT FLUVIAL

Seules deux rivières passent sur les limites communales de Marandeuil : La Bèze et l'Albane. Ces deux cours d'eau sont des rivières qui ne permettent pas le passage de péniches.

Synthèse des données sur les déplacements

La commune de Marandeuil est traversée d'Est en Ouest par la RD104. Cette voie constitue la rue principale de la commune.

Le réseau viaire communal est très pauvre à cause du faible nombre d'habitations qui se situent pour la plupart de long de la RD104.

II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La commune de Marandeuil fait partie de l'entité paysagère de **la plaine dijonnaise**, recensée par la DIREN dans une notice des grands ensembles paysagers de Bourgogne.

Avec une altitude maximale de 203 mètres que l'on observe au centre de la commune, on retrouve une déclivité qui va vers le nord pour atteindre 190 mètres et vers le sud où l'on a l'altitude minimale de la commune 186 mètres. La déclivité maximale, entre les limites communales est alors de 17 mètres.

L'espace bâti se trouve dans la partie nord et moyennement élevée de la commune, c'est la vallée de la Bèze. La partie sud de la commune est marquée par la vallée de l'Albane.

6.2 LA GÉOLOGIE

La commune est située dans la vallée alluviale de la Bèze

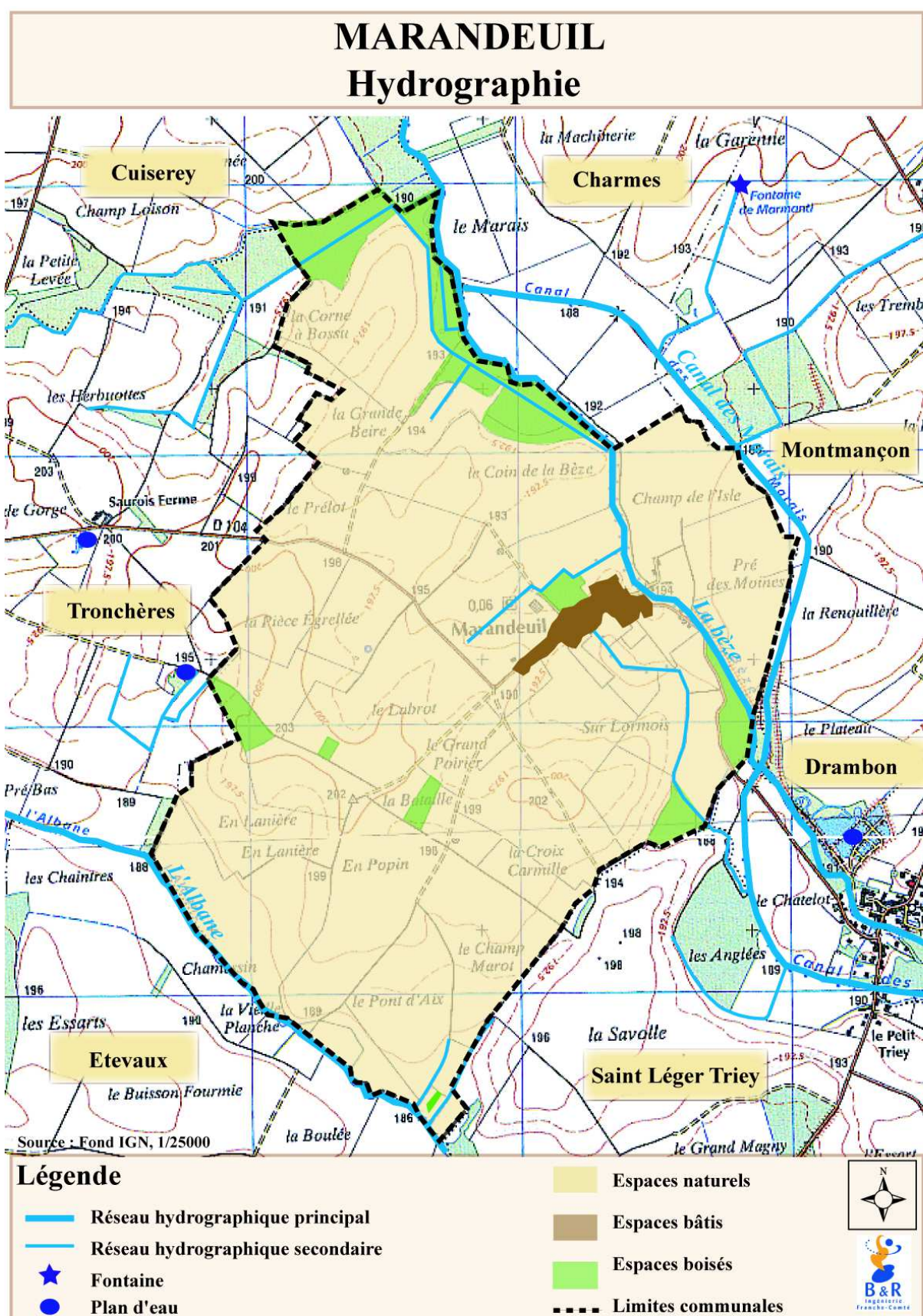
Ainsi, on trouve des formations superficielles du plio-quaternaire. Les sols sont donc constitués majoritairement d'alluvions argilo-limoneux sur un sous sol d'argile.

A l'Est de la rivière, on retrouve majoritairement des alluvions.

Le reste du territoire est composé en profondeur par des argiles et des marnes assez dures, on peut trouver également des remblais de crasse. Le sol est recouvert par une couche superficielle de 30 cm de terre arable.

6.3 L'EAU SUR LE TERRITOIRE

6.3.1 Hydrographie



La commune de Marandeuil est couverte par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhône – Méditerranée – Corse, approuvé le 20 novembre 2009.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (S.A.G.E.) de la Vouge a été validé récemment.

Le réseau hydrographique est dominé par la présence de trois cours d'eau principaux.

La Bèze marque la frontière Nord de la commune. Elle traverse le territoire communal à l'Est, et passe à proximité de l'espace bâti. Marandeuil appartient au bassin versant de la Bèze, la commune forme une partie du versant Ouest. La Bèze prend sa source à Bèze et s'écoule du Nord de Marandeuil vers le Sud pour continuer vers Drambon.

L'Albane, rivière qui marque la frontière Sud de la commune avec Etevaux. La rivière s'écoule vers le Sud pour continuer son cheminement vers Saint-Léger-Triey. La partie Sud de la commune appartient donc au versant Est du bassin versant de l'Albane.

Parallèlement à la Bèze et en dehors du territoire communal, la canal des Marais draine les territoires environnants au Nord de Marandeuil. Ces terrains semblent marécageux, avec quelques petites sources comme la fontaine de Marmant.

Quelques petits ruisseaux traversent la commune et alimentent la Bèze. L'un d'entre eux rattrape le Canal des Marais au Sud de Marandeuil, à Drambon.

Il existe une nappe souterraine qui se situe à plus ou moins 5 mètres de profondeur. Le sol est constitué à 65% d'argile pur, amenant à une faible perméabilité.

6.3.2 Les risques liés aux inondations

D'après le site Internet Prim.net, la commune n'encourt aucun risque lié aux inondations. Cependant, Marandeuil est inscrite au dossier départemental des risques majeurs comme soumise au risque naturel d'inondation par débordement de la rivière Bèze. La carte communale prend également en compte le risque traduit dans la carte dite SI/NH qui correspond aux limites des plus hautes eaux connues (crues de 1955 et 1965).

6.3.3 L'eau dans le village

➤ Eau potable

En ce qui concerne la gestion de l'eau potable, Marandeuil s'en remet au Syndicat Mixte de Magny-Saint-Médard. Le service est alimenté par l'exhaure de Magny Saint Médard dont les eaux sont désinfectées au bioxyde de chlore, un achat auprès du syndicat d'Arc sur Tille et éventuellement des achats auprès du syndicat Saône-Ognon-Vingeanne.

Les canalisations sont principalement en fonte d'un diamètre de 80 et de 100 cm.

➤ Assainissement

Un schéma directeur d'assainissement a été mis en place en 1996 par la société SOGETI. Il a abouti à la proposition de scénarios pour améliorer la qualité de l'assainissement de Marandeuil.

Cette étude a montré que la plupart des habitations n'étaient pas conformes et nécessitaient des travaux de rénovation, les autres habitations étaient conformes à une réglementation ancienne ou actuelle.

Le réseau pluvial est constitué par un réseau de caniveaux se déversant aux points bas du village, dans un fossé et dans un fossé canalisé. Ce fossé, utilisé comme tout à l'égout, a une profondeur inférieure à 1 mètre.

La constitution du sol est assez homogène. On retrouve des sols hydromorphes de versants et de talwegs et des sols minces sur argile. Le problème de cette pédologie est la faible perméabilité des sols et la présence d'une nappe perchée temporaire.

Sur 28 habitations que comptaient la commune en 1996, 5 possèdent une contrainte mineure ou nulle, 1 possède une contrainte majeure, 1 possède une contrainte d'impossibilité et 21 ont une contrainte d'exutoire.

Au vue de ces données, le schéma d'assainissement de 1996 concluait à la difficulté, bien que ce soit réalisable, de la réhabilitation de l'assainissement autonome.

Des solutions ont été proposées par SOGETI. Mais en 2004, la société GEOTEC a repris le dossier pour une réactualisation des coûts et des solutions, 4 scénarios sont ressorties :

- Solution n°1 : Assainissement collectif, à réseau séparatif global, raccordé sur une station de traitement unique.
- Solution n°2 : Assainissement collectif, basé sur trois petites stations de traitement, suppression des refoulements
- Solution n°3 : Réhabilitation de tous les systèmes d'assainissement individuels
- Solution n°4 : Assainissement collectif, basé sur un système d'aéro-éjecteur. Une station de traitement serait mise en place ainsi que 6 postes de refoulement.

Aujourd'hui l'état du réseau d'assainissement existant est en attente d'un choix de la commune quant à ces solutions.

Cependant, étant donnée la situation financière de la commune, le système choisit reste la solution n°3 de système d'assainissement individuel.

6.4 CLIMATOLOGIE

Le climat de la Côte d'Or est à la frontière du climat océanique et du climat semi-continental des latitudes tempérées. La dominante est océanique, altérée par les influences continentales de l'Europe de l'Est et dans une moindre mesure par une tendance méditerranéenne en provenance de l'axe Rhône-Saône.

Les pluies sont relativement bien réparties dans l'année avec entre 700 et 1250 mm par an selon l'altitude. Plus d'un jour sur deux est totalement sec.

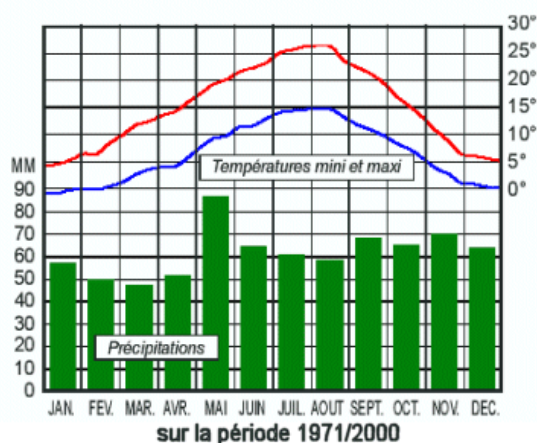
Il faut compter avec des hivers assez froids et longs, associés à une période de gelées assez étendue. Par contre, les évolutions thermiques sont rapides et l'été est plutôt chaud avec un nombre moyen de jours d'orage assez élevé.

Les vents dominants viennent du secteur sud-ouest ou nord et soufflent rarement en tempête. Enfin, l'ensoleillement est convenable pour la latitude, malgré les fréquents brouillards d'automne et d'hiver en plaine de Saône.

LE CLIMAT DE LA CÔTE-D'OR



Normales de températures et de précipitations
à Dijon-Longvic



Quelques records depuis 1945 à Dijon-Longvic

Température la plus basse	-21,3 °C
Jour le plus froid	09/01/1985
Année la plus froide	1956
Température la plus élevée	38,1 °C
Jour le plus chaud	31/07/1983
Année la plus chaude	1994
Hauteur maximale de pluie en 24h	110,1 mm
Jour le plus pluvieux	09/06/1953
Année la plus sèche	1964
Année la plus pluvieuse	1977

fermer

6.5 LA QUALITÉ DE L'AIR

Les données concernant la qualité de l'air sont issues de l'association ATMOSF'air Bourgogne Centre-nord pour l'année 2005.

L'indice Atmo, constitue un indicatif représentatif de la qualité de l'air globale. Il est calculé sur les agglomérations à partir d'un croisement de 5 polluants : dioxyde de soufre, monoxyde et dioxyde d'azote, ozone et poussières.

Ainsi, à Dijon, l'indice Atmo est compris en moyenne entre 3 et 4 sur une échelle allant de 1 à 10. C'est à dire que la qualité de l'air est bonne. On peut étendre cet indice à la commune de Marandeuil. De manière générale, en milieu rural, la qualité de l'air est d'aussi bonne, voire de meilleure qualité.

6.6 LE TRAITEMENT DES DÉCHETS

La Communauté de Communes du Canton de Pontailleur-sur-Saône est compétente en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement. Pour le moment, cette compétence ne concerne que la collecte, le traitement ainsi que la valorisation des déchets ménagers et assimilés.

Pour cela, avec la Communauté de Communes du Mirabellois, il s'est créé un syndicat mixte ayant la charge de la mise en place du service (collecte des déchets, gestion des points d'apport volontaires et des déchetteries).

Synthèse des données sur les caractéristiques physiques du territoire

La commune s'inscrit dans l'entité paysagère de la plaine dijonnaise.

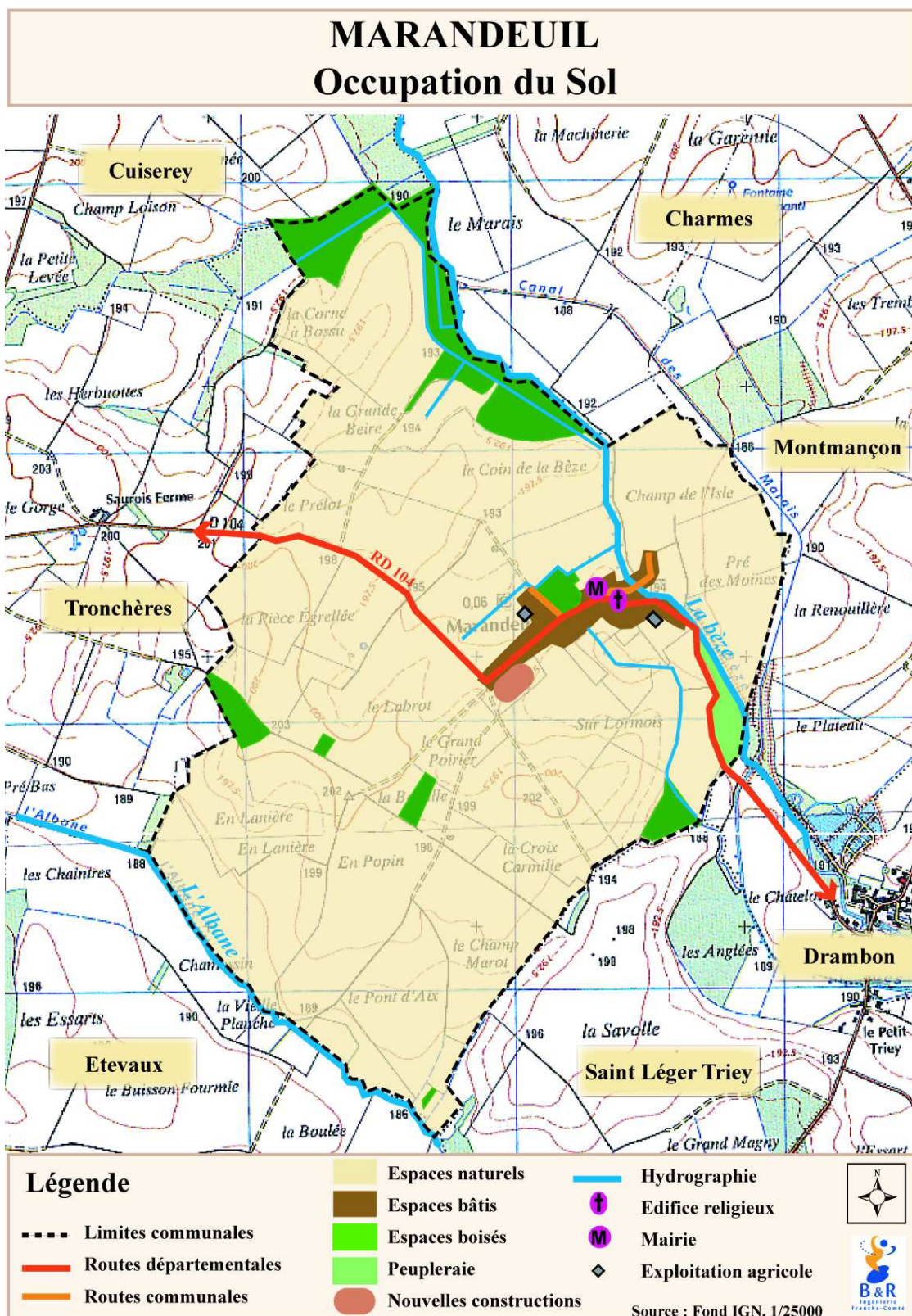
Aucun cours d'eau majeur ne passe à l'intérieur du territoire communal, l'Albane et la Bèze marquent les frontières sud ouest et nord est de la commune.

Marandeuil subit les tendances d'un climat océanique et semi-continentale. Ils associent un hiver froid et long, un été chaud, des brouillards, des orages mais un ensoleillement satisfaisant. Grâce à une alternance de périodes sèches et humides, la qualité de l'air est relativement bonne pour Dijon et sa région.

Aujourd'hui, le contexte environnemental est un élément majeur qui oriente le projet urbain de la commune. Au vu des caractéristiques physiques du territoire, il doit être envisagé un développement modéré de Marandeuil et il apparaît essentiel d'éviter au maximum les constructions remettant en cause l'équilibre physique et fragilisant les espaces en présence (sous sol, ressource en eau, réseau hydrographique,...).

7. L'ORGANISATION ET LES PERCEPTIONS DU TERRITOIRE COMMUNAL

7.1 L'OCCUPATION DU SOL



7.1.1 L'organisation de l'espace communal.

Marandeuil est située dans une plaine assez ouverte.

Le territoire est coupé dans sa largeur par la route RD104.

Le bourg s'est installé au centre du territoire communal, le long de la RD104, à proximité de la Bèze. Les maisons se sont construites le long de l'axe sans trop se développer en profondeur.

L'espace bâti est entouré par des espaces naturels. Ce sont des champs de grandes tailles, pour la plupart voués à la céréaliculture. Le territoire est parsemé de toute part par quelques petits espaces boisés qui n'occupent pas une place prépondérante dans le paysage.

L'Albane est une rivière qui passe au Sud de la commune et qui matérialise la limite communale entre Marandeuil et Etevaux. La Bèze est une rivière un peu plus importante qui passe à l'Est de la commune en s'écoulant du Nord au Sud. Dans une première partie, elle marque la frontière Nord Est de la commune, dans un second temps, elle traverse Marandeuil à l'Est, laissant sur sa rive Est des espaces humides de cultures et sur sa rive Ouest le village et la majorité de l'espace agricole.

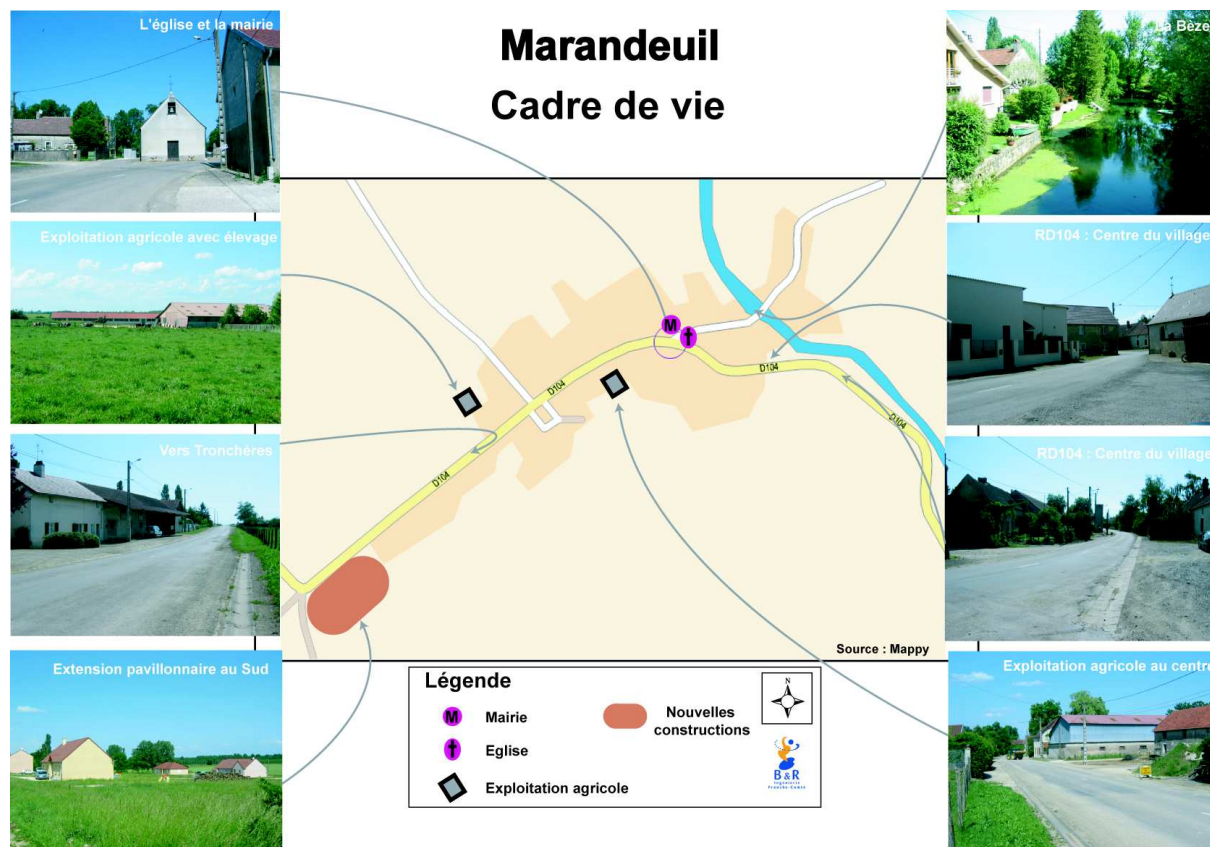
7.1.2 La forme urbaine

Marandeuil est un village constitué d'une trentaine de maisons. Ainsi, l'espace bâti est assez restreint. Il s'organise autour de la RD104. Les constructions se sont principalement étalées le long de cet axe mais la commune ne s'est pas épaissie. Effectivement, les résidences actuellement en construction sont venues se greffer aux extrémités du village, les terrains aboutissant directement sur la route départementale.

On remarque un appendice de constructions de l'autre côté de la Bèze. Quelques habitations se sont construites sur la rive Est mais elles restent à proximité du centre. Cette rue se termine en impasse dans un espace agricole.

Le centre du village est matérialisé par la présence d'une mairie et d'une église assez modestes et peu mises en valeur.

On ne trouve aucun espace public sur la commune, mais de nombreux bâtiments agricoles viennent ponctuer l'organisation des habitations.



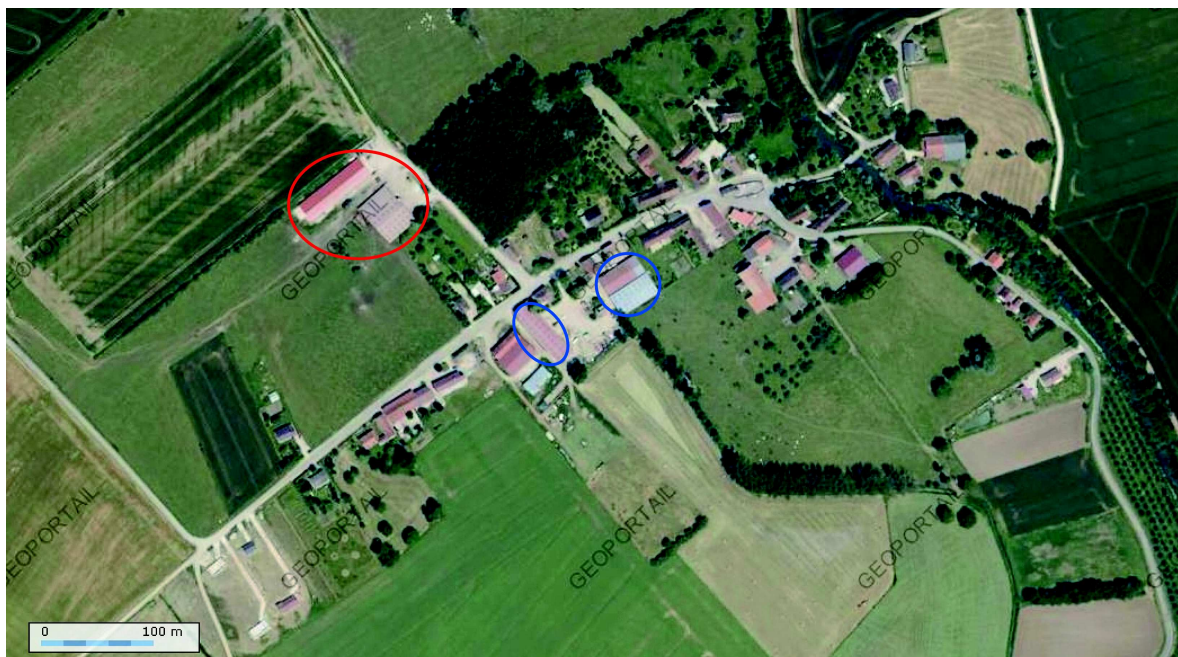
7.1.3 Le bâti

Le bâti du centre de la commune est assez hétéroclite tant dans la forme que le style et l'âge des constructions. On peut voir des anciens bâtiments agricoles, habitations anciennes en rénovation et des habitations modestes de différentes époques.

L'implantation des maisons est variable également. Certaines sont implantées à l'alignement de la rue, d'autres sont en retrait. Toutes les rues ne sont pas bordées de trottoirs.

Il faut noter la construction de maisons neuves à chacune des entrées du village. Ces logements sont de type constructions modernes et forment un contraste avec les habitations du centre plus anciennes et aux origines souvent agricoles.

La commune possède deux fermes en activité et plusieurs bâtiments agricoles.



- Bâtiment d'élevage générant un périmètre de réciprocité de 100m ○ Bâtiment agricole ne générant pas de périmètre de réciprocité (stockage...)



MARANDEUIL La diversité du bâti

Les constructions recentes...



Les bâtisses anciennes du centre...



Les maisons rénovées...

Les bâtiments agricoles...



7.2 LES PERCEPTIONS PAYSAGÈRES DU VILLAGE

7.2.1 Le cadre paysager

Marandeuil est située dans un cadre paysager assez simple et très ouvert.

La topographie est faible et se ressent très peu dans le paysage.

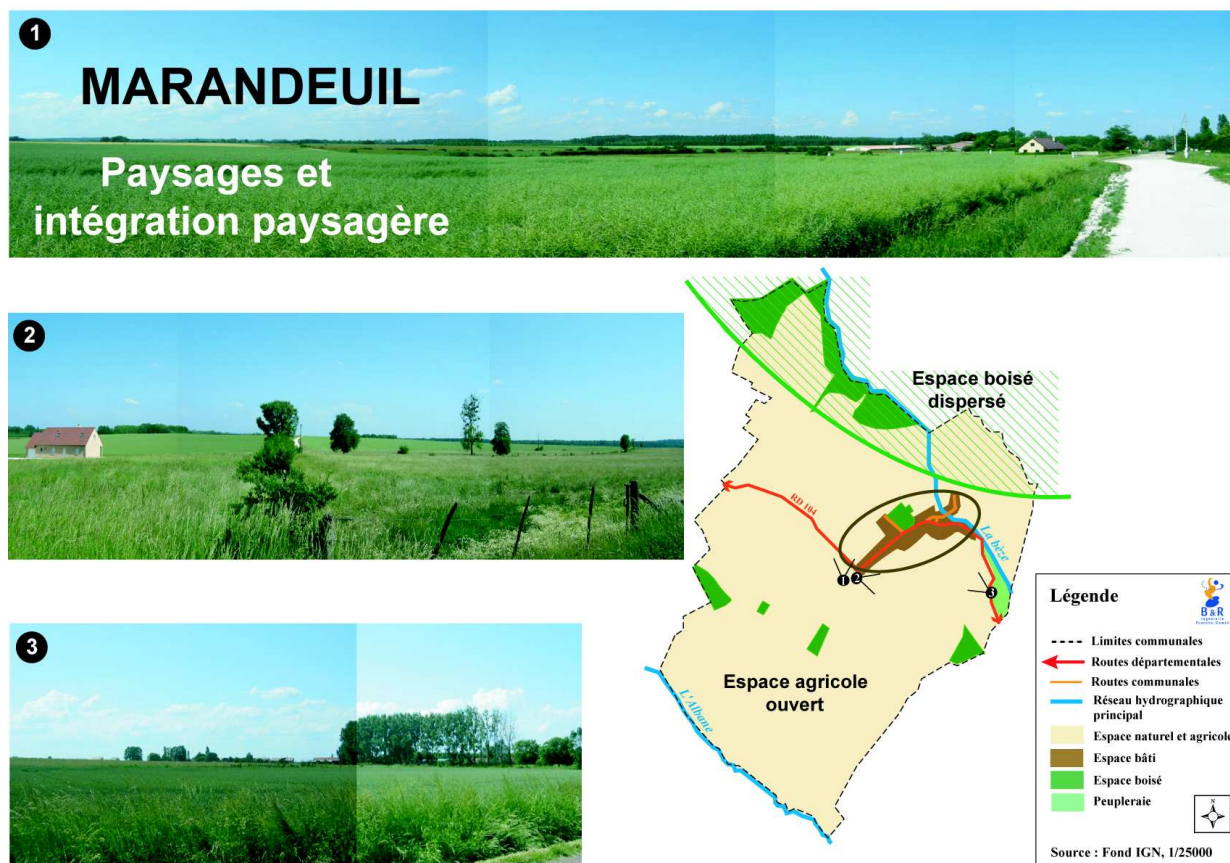
Le village est entouré par des espaces naturels occupés par de grands champs de type openfield.

Quelques petits arbres viennent s'introduire dans le paysage agricole très ouvert. La ligne d'horizon n'est coupée que très loin par de petits espaces boisés en lisière de commune ou sur les territoires d'autres communes.

La commune ne possède pas d'entité paysagère typique, elle s'insère dans un paysage de plaine.

L'aspect intérieur du village est très ancien et agricole. La Bèze qui passe au centre apporte un joli point de vue. Dans la rue principale, de la végétation plus ou moins sauvage vient couper la vue des bâtiments anciens et peu entretenus.

7.2.2 L'intégration paysagère



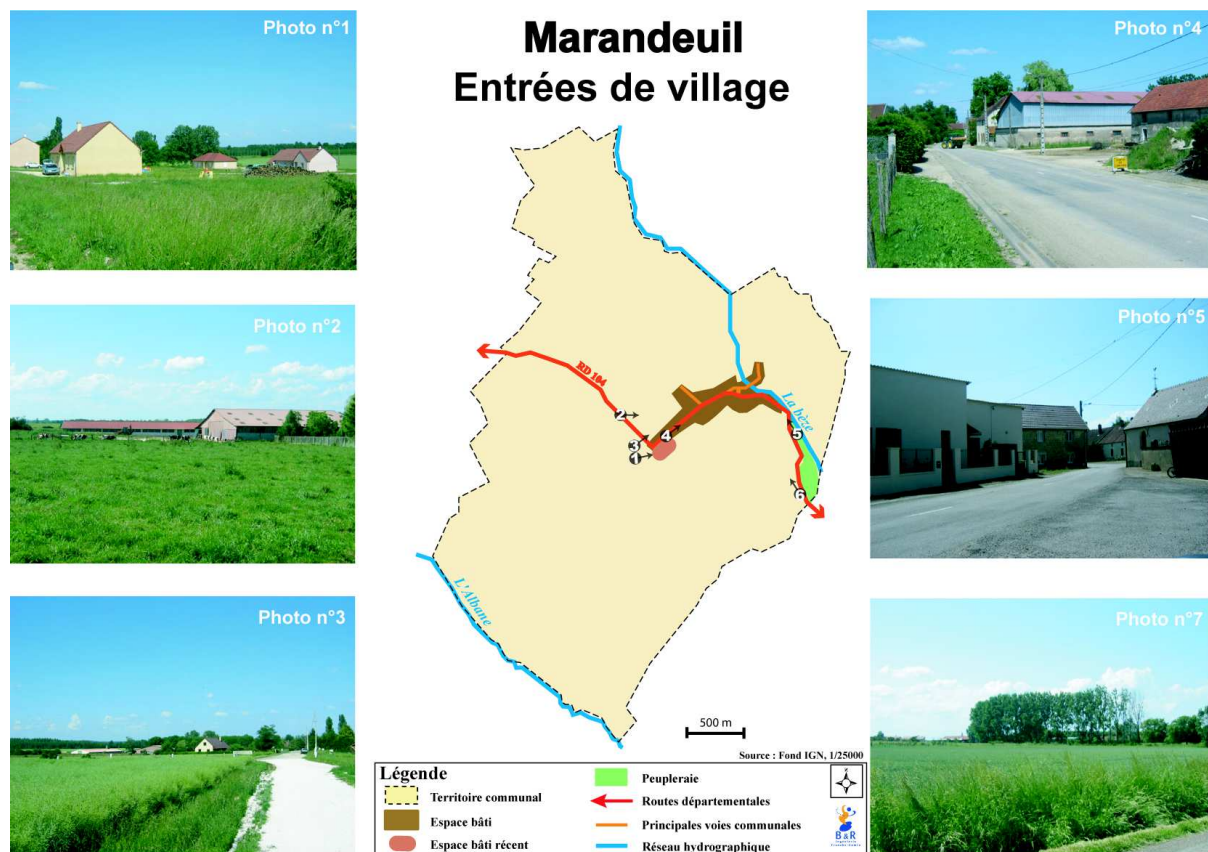
L'intégration paysagère de Marandeuil est donc complexe car le village est visible de très loin. La situation de Marandeuil l'oblige à rester vigilant quant aux constructions et activités qu'elle voudrait y implanter au risque de détériorer totalement le paysage naturel de la plaine.

Le village ancien est relativement bien intégré au paysage, des peupliers et autres arbres cachent les habitations et les bâtiments agricoles. Toutefois, les nouvelles habitations n'ont fait l'objet d'aucune intégration paysagère et viennent perturber l'aspect ancien du village. Ces constructions ont des couleurs qui tranchent réellement avec les tons d'origines.

Ainsi, le village correspond mieux au paysage en venant de Drambon qu'en ayant emprunté la RD104 en venant de Tronchères.

Des mesures doivent être entreprises pour préserver l'identité de la commune et éviter de bouleverser l'aspect paysager de la région.

7.2.3 Les entrées de village



L'accès à Marandeuil ne se fait que par la RD104, soit en provenance de Drambon, soit en provenance de Trochères.

En arrivant de Drambon, l'entrée de village est assez nette. Sur la droite se trouve une peupleraie qui masque la Bèze et qui amène jusqu'à l'entrée du village. Sur la gauche, se situe un paysage de champs et on aperçoit le village derrière quelques arbres. Le lotissement neuf au sud du village est très visible.

Sur la gauche, l'entrée de village est marquée par un verger et un peu plus loin une habitation en construction.

Cette entrée n'est pas très nette et peu traitée. Des aménagements pourraient être fait pour mettre en valeur l'accès au village. Cette entrée n'est pas très représentative du village.

En arrivant de Trochères, l'entrée de village est également de qualité moyenne. La route débouche face au lotissement neuf qui n'a bénéficié d'aucun traitement pour son intégration au paysage. Cet accès est entouré par des cultures. Juste à l'entrée du village, sur la gauche, se trouvent des pâturages et une exploitation agricole de grande ampleur.

Ainsi, les deux entrées de village ne donnent pas à Marandeuil une image attractive. Elles ne sont pas clairement définies, aucun aménagement n'a été recherché et les constructions les plus visibles dénaturent le cadre et l'aspect du village.

Implanté au cœur d'un espace de culture très ouvert, l'espace bâti de Marandeuil n'occupe qu'une place mineure par rapport à l'ensemble du territoire communal.

Le reste de l'espace est utilisé pour l'agriculture et notamment des cultures de céréales, luzerne, betteraves... Il n'existe que très peu d'espaces fermés.

C'est pour cela que Marandeuil doit accorder une attention particulière à son intégration paysagère. Alors même que la partie ancienne du village se fond dans le paysage environnant, les extensions urbaines apparaissent comme des défauts au milieu de la plaine. Il s'agira alors de traiter ces espaces nouveaux pour faciliter leur effacement et de mettre en valeur des entrées de village négligées.

8. LES CONTRAINTES ET SERVITUDES

8.1 LES CONTRAINTES

8.1.1 Le risque inondation

La commune de Marandeuil est inscrite au dossier départemental des risques majeurs comme soumise au risque naturel d'inondation par débordement de la rivière la Bèze.

Il convient de veiller à la prise en compte des risques d'inondation connus à ce jour et notamment ceux issus de la carte dite « SI/NH » qui correspondent aux limites des plus hautes eaux connues (voir page suivante).

Des prescriptions pourront être imposées aux futures constructions concernées par ce risque conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, la carte commune permet de limiter les possibilités de construire dans la zone concernée grâce à un périmètre adapté.

8.1.2 Le risque lié à la présence d'argile dans le sol

Les périodes récentes de sécheresse ont mis en évidence la vulnérabilité des constructions individuelles sur certains sols argileux en période de déficit hydrique.

En effet, sous l'effet de la sécheresse, certaines argiles se rétractent de manière importante et entraînent localement des mouvements de terrain non uniformes pouvant aller jusqu'à provoquer la fissuration de certains pavillons.

La commune est répertoriée en zone d'aléa moyen et faible.

Des dispositions préventives peuvent être mises en œuvre :

- approfondir les fondations pour qu'elles soient ancrées dans un terrain peu sensible aux variations saisonnières d'humidité,
- homogénéiser ces profondeurs d'ancrage pour éviter les dissymétries (en particulier sur les terrains en pente),
- rigidifier la structure du bâtiment pour qu'elle résiste à des mouvements différentiels (importance des chaînages haut et bas),
- réaliser un trottoir étanche autour de la maison pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des façades,
- maîtriser les eaux de ruissellement et les eaux pluviales pour éviter leur infiltration au pieds des murs,
- ne pas planter d'arbres trop près de la maison....

8.1.3 Le risque d'exposition au plomb

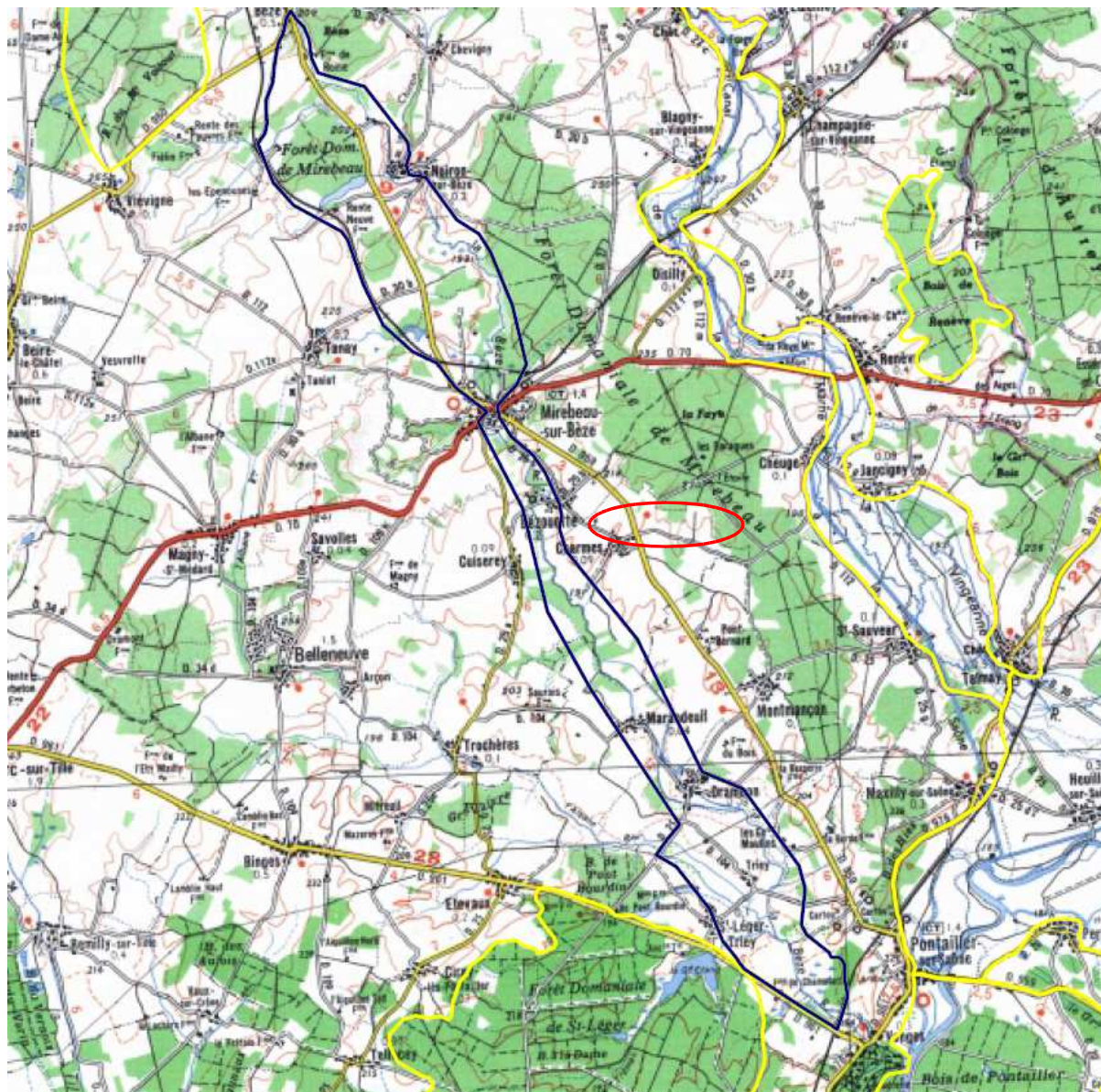
Par arrêté préfectoral du 12/03/2004, l'ensemble de la Côte-d'Or a été classé en zone à risque d'exposition au plomb.

8.1.4 L'eau potable

La commune se situe en zone vulnérable au titre de la lutte contre les nitrates.

8.1.5 Prise en compte du patrimoine naturel

La commune est concernée par l'existence d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II. Il s'agit de la ZNIEFF de la « Vallée de la Bèze » (forêt alluviales, prairies humides, cours d'eau).



Cette zone comprend, sur vingt kilomètres, la vallée de la Bèze, de sa source à la confluence avec la Saône. Son tracé, parallèle à ceux de la Tille et de la Vingeanne, entaille les calcaires du Seuil de Bourgogne où naît la résurgence de sa source. Elle traverse ensuite les dépôts d'âge tertiaire du fossé bressan. Des milieux humides prairiaux et forestiers très originaux ponctuent le tracé de cette rivière aux multiples méandres.

8.1.6 L'archéologie

A ce jour, aucun site archéologique n'a été recensé sur le territoire communal. L'absence d'informations en matière de patrimoine archéologique ne reflète cependant qu'un état des connaissances à ce jour, susceptible de s'enrichir.

En l'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 signalés au maire de la commune, lequel prévient la DRAC de Bourgogne.

8.1.1 L'activité agricole

Pour limiter les atteintes à l'environnement et l'impact sur le voisinage, les bâtiments d'élevage sont soumis à des règles d'éloignement vis à vis notamment des habitations. Ces distances sont fixées, selon la taille de l'exploitation (nombre d'animaux présents), par le Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D., compétence D.D.A.S.S.) ou par la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E. d'élevage, compétence D.D.S.V.). Afin de préserver l'activité agricole, le principe de réciprocité (Art L111.3 du code rural) impose les mêmes règles de distance pour la construction d'habitation non liée à l'exploitation.

La commune est concernée par une exploitation soumise au RSD. Il s'agit d'une exploitation d'élevage laitier qui génère un périmètre de réciprocité de 100m et affecte les possibilités de constructions dans le village.

8.2 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La carte communale doit tenir compte des servitudes d'utilité publique mentionnées ci-après :

- A4 : Servitudes applicables aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau (DDAF) : il existe une servitude de libre passage le long de la Bèze, de l'Albane et du Canal des Marais (arrêté Préfectoral du 10 octobre 1962).
- A5 : Servitude pour la pose de canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement : la DDAF n'a rien signalé.
- EL 7 : Servitude d'alignement : plan d'alignement
- T7 : Servitudes aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières : elle sont applicables à tout le territoire de la commune.

TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT

1. LES RAISONS ET OBJECTIFS DE L'ÉLABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

1.1 PRINCIPE GÉNÉRAL

Toute parcelle bâtie ou non, desservie par l'ensemble des réseaux (assainissement, eau, électricité, téléphone...) ou bénéficiant d'une servitude sur le sol et sous-sol est constructible à condition de se situer à l'intérieur du zonage retenu et de respecter les dispositions du Règlement National d'Urbanisme.

Conformément à l'article R.124-3 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, le changement de destination, 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 ».

Conformément à l'article R.124-3 du code de l'Urbanisme : « le ou les documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

1.2 LES RAISONS

A ce jour, la commune de Marandeuil ne dispose d'aucun document d'urbanisme, elle est donc soumise au Règlement National d'Urbanisme et à la règle de constructibilité limitée. Cette règle autorise uniquement les constructions au sein des parties actuellement urbanisées au contact immédiat de celui-ci.

L'élaboration de la présente carte communale permet pour la commune de Marandeuil de préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme sans pour autant élaborer un Plan Local d'Urbanisme. En effet la carte communale représente une solution intermédiaire entre l'établissement d'un P.L.U., disproportionné aux besoins d'une petite commune et l'application rigoureuse de la constructibilité limitée.

Elle offre à la commune de Marandeuil la possibilité d'organiser la gestion de son sol et permet également de lutter contre l'habitat dispersé et l'urbanisation diffuse.

Dans un contexte de hausse de la demande en foncier, il convient dorénavant de donner à la commune les moyens de définir et prévoir son développement à travers des options d'aménagement en préservant son caractère rural et ses ressources (sociales, économiques, naturelles et environnementales...).

A ce projet correspond donc une carte communale qui traduira les ambitions des élus et les attentes de la population tout en respectant le principe d'extension limitée applicable aux cartes communales.

1.3 LES OBJECTIFS ESSENTIELS

Les principaux objectifs sont les suivants :

- Prévoir une urbanisation modérée et maîtrisée, en respectant les objectifs définis dans le cadrage sociologique, économique et démographique,
- Combler les « vides » au sein du bourg et favoriser un développement aux franges du bâti. Il est nécessaire d'empêcher la diffusion le long des voies et le mitage,
- Favoriser les espaces d'extension déjà desservis par les réseaux,
- Préserver le caractère rural de la commune et protéger les espaces agricoles et naturels environnants,
- Préserver l'activité agricole en assurant la continuité des chemins ruraux, en permettant l'extension des exploitations et en évitant les terrains enclavés.

2. LES OPTIONS D'AMÉNAGEMENT

Le plan général d'aménagement décrit les options d'aménagement retenues dans la carte communale.

Répondant aux principaux objectifs définis ci-dessus, le plan général d'aménagement justifie les choix des secteurs délimités comme constructibles.

Il s'agit de mettre en place un plan de secteurs en conformité avec la situation actuelle, les perspectives d'évolution maîtrisée et la préservation des espaces agricoles et naturelles.

2.1 RAPPEL DE LA SITUATION DÉMOGRAPHIQUE, DES OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES ET LEUR TRADUCTION EN BESOINS EN TERRAINS

Marandeuil comptait 49 habitants en 2006. En **2008, la population se situe au double (101)**. De nombreuses constructions ont été réalisées de part et d'autre de la commune sans que la municipalité ne puisse les maîtriser. En effet, le cadre de vie rural et le coût du foncier confère à Marandeuil une certaine attractivité.

Il est nécessaire aujourd'hui de structurer l'espace bâti en comblant en priorité les « vides » situés en périphérie immédiate. C'est pourquoi il est essentiel d'utiliser ces sites non bâtis en premier lieu pour l'urbanisation future, et d'éviter le développement de la commune le long des voies de circulation. Il est ensuite nécessaire de densifier l'espace bâti et de le structurer afin de former un ensemble homogène.

Comme il a été dit précédemment, les objectifs municipaux impliquent de définir les conditions d'accueil de la population projetée.

La configuration générale du territoire de la commune présente des spécificités qui conditionnent son aménagement.

Aussi, il s'avère indispensable de rappeler les différents éléments qui ont présidé au choix des secteurs :

- La totalité des habitations dispose d'un système d'assainissement individuel,
- Les autres réseaux ont été également pris en compte, en particulier la voirie,
- L'impact visuel des futures constructions doit être réduit, c'est pourquoi les espaces à urbanisés les plus importants sont prioritairement situés dans la continuité de l'espace bâti,
- La qualité agronomique des sols et l'organisation de l'activité agricole nécessitent de respecter au mieux le parcellaire et d'être économe sur les prélèvements.

Compte tenu de ce contexte, la commune souhaite promouvoir un développement maîtrisé du bourg.

Tableau récapitulatif : objectifs démographiques

Maintien théorique de la population d'ici 2020	
Rythme de construction à assurer (en tenant compte des phénomènes de consommation du parc)	Environ un logement tous les 2 ans
Besoins en terrains (en considérant une moyenne de 800 m ² par logement et un taux de rétention foncière de 30%)	520 m ² par an soit 0,6 ha
Augmentation de population d'ici 2020 = 150 habitants en 2020	
Augmentation de population	+ 49 habitants
Rythme de construction nécessaire (en considérant un taux d'occupation de 2,3)	21 logements sur 12 ans
Besoin en terrains (en considérant une moyenne de 800 m ² par logement et un taux de rétention foncière de 30%)	2,1 hectares
TOTAL	
Rythme de construction à assurer	2 logements par an
Besoins en terrains totaux	2,8 hectares

2.2 ELABORATION DU PÉRIMÈTRE

Le périmètre est ainsi élaboré selon les objectifs définis précédemment (voir 1.3) et les perspectives qui envisagent le développement futur de la commune.

Le tracé du périmètre s'établit généralement selon le parcellaire cadastral ou au plus près du bâti en cas de parcelles très vastes, ce qui génèrerait une urbanisation trop étendue et notamment des constructions en seconde ligne.

Les zones identifiées comme inondables dans la carte établie par la DDE a été prise en compte. C'est pourquoi des constructions, par ailleurs récentes, sont exclues du périmètre constructible afin de ne pas aggraver la situation qui pourrait représenter un risque. La connaissances des élus en matière de zone inondable a été également prise en compte. Il s'agit des constructions situées à l'entrée sud-est, en provenance de Drambon.

Les constructions à usage agricole ne sont pas systématiquement intégrées au périmètre constructibles puisqu'au titre de l'article L.124-2 les exploitations agricoles sont admises en dehors de ce périmètre.

Par ailleurs, les distances de réciprocité liées aux exploitations agricoles sont prises en compte dans la constitution du périmètre, ce qui explique l'enclave qui apparaît le long de la RD104 (parcelles 307 et 276).

en compte les

L'urbanisation des parcelles entre 1999 et 2008.

<p>eurs pouvant être considérés comme ntiellement urbanisable</p>	<p>eurs Constructibles</p>	<p>llations soumises au règlement sanitaire rimental (périmètre de 50m à titre atif)</p>	<p>iges relevant des installations classées la protection de l'environnement mètre de 100 mètres à titre indicatif)</p>	<p>de ares</p>
---	----------------------------	--	---	--------------------

▪ Les zones situées au sud-ouest, le long de la RD 104

Ce secteur correspond à des parcelles urbanisées ou urbanisables à court terme. Ces zones correspondent à une tendance à l'urbanisation des communes rurales dû au phénomène de périurbanisation. Cependant, il convient de maîtriser cette urbanisation pour préserver l'identité du village et pour minimiser les coûts que cette extension excessive peut entraîner à la municipalité. L'urbanisation de cet espace permet de marquer les limites de l'empreinte urbaine de la commune, en organisant une urbanisation de part et d'autre de la voie. Les limites sont déterminées par un souci d'intégration au village actuel mais aussi dans le grand paysage. La totalité du secteur représente une surface de 1,4ha non contigus. Une partie de la zone constructible se situe en partie sur les parcelles n°51 et n°13 face au récent lotissement. Ici, le périmètre ne permet l'établissement d'une seule rangée de constructions pour ne pas favoriser le rapprochement vers l'exploitation agricole et préserver son développement. L'autre partie se situe en seconde ligne et dans la continuité du lotissement existant.

- La zone située à l'est, le long de la RD 104

Il sera possible pour la commune d'accueillir de nouveaux habitants, de manière encadrée, sur un ensemble de parcelles, en entrée de village, en arrivant de Drambon.

Cet espace a une accessibilité aisée, avec de nombreuses possibilités d'entrées. Il vient combler une « dent creuse » du village mais s'insère agréablement dans le paysage, des constructions plus au sud ayant déjà été construites. Etant donné le caractère individuel du réseau d'assainissement, il n'y aura pas de problème sur ce point. Il pourra même y avoir la possibilité d'un point de collecte collectif à l'ensemble d'un éventuel lotissement en arrière de cet espace. La zone semble d'une superficie intéressante : 1,3ha permettant la construction d'environ 14 maisons.

Le périmètre constructible intègre les constructions anciennes et récentes existantes et les secteurs d'urbanisation future. Le décroché du périmètre le long de la RD104 qui exclut des parcelles s'explique par le périmètre de réciprocité généré par la ferme qu'il convient de respecter.

L'ensemble des espaces disponibles du bourg représente une superficie de près de 2,7 hectares. Leur aménagement doit conduire à la mise en œuvre du potentiel permettant d'atteindre les objectifs municipaux.

Cette organisation de l'extension du bourg de Marandeuil présente une consommation de l'espace progressive et en continu de l'existant, conformément aux objectifs de croissance annoncés par la commune.

A Marandeuil, il sera important de prévoir des aménagements paysagers afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions. En effet, la commune intègre un paysage agricole plat et ouvert, ce qui permet de déterminer rapidement les points noirs dans le paysage.

3. DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

En cohérence avec les objectifs et les options d'aménagement décrites dans ce rapport de présentation, la carte communale découpe le territoire de la commune de Marandeuil en 2 types de secteurs distincts :

- les secteurs où les constructions sont autorisées : **C** (zone Constructible),
- les secteurs où les constructions sont interdites sauf : l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. Il s'agit du secteur **NC** (Non-Constructible).

▪ Le secteur constructible : C

Le secteur constructible C regroupe l'ensemble du bourg ainsi que les extensions prévues par la carte communale,

Sa superficie est de 16,7 hectares dont *2,7 hectares localisés en secteur d'urbanisation potentiel*.

▪ Le secteur non constructible : NC

Le classement en secteur NC du reste du territoire, permet de préserver l'activité agricole , les milieux naturels et le paysage de la commune.

Le secteur NC représente 438,3 hectares, soit 96 % du territoire communal.

▪ Tableau récapitulatif des surfaces :

Secteurs	Superficie en hectares
Secteur C (Constructible)	16,7 <i>dont 2,7 ha en zones d'extension</i>
Secteur NC (Non Constructible)	438,3
Total commune	455

4. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

4.1 L'OPÉRATIONNALITÉ

Aujourd'hui, la carte communale est un véritable outil de planification urbaine qui permet à la commune de Marandeuil d'organiser la gestion de son sol et son développement. Elle a désormais les attributs d'un véritable document d'urbanisme et permet la décentralisation des autorisations d'occupation des sols. Le maire ou le conseil municipal peut donc être s'il le souhaite compétent pour délivrer, au nom de la commune, les permis de construire et les autorisations de lotir.

La carte communale devra respecter les règles générales d'utilisation du sol (article L.110 du Code de l'Urbanisme) et les règles générales d'urbanisme (articles L.111-1 et suivants, L.121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme). Comme dit précédemment, ces règles se trouvent dans le RNU défini et consultable aux articles L.111-1 à L.111-12 et R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (disponibles en annexe du rapport).

4.2 LES IMPLICATIONS

Cependant, les implications financières de cette politique de développement doivent en particulier être examinées avec soins. En effet, dans le cadre d'une extension limitée, la nécessité de prévoir et de réaliser les réseaux d'infrastructure pour les zones urbanisables non équipées ou partiellement équipées peut entraîner des charges supplémentaires pour le budget de la commune. La définition des secteurs d'extension fut sous-tendue par cet enjeu et l'urbanisation future dans des espaces desservis, tant par les réseaux d'eau et d'assainissement que par les voies communales ou départementales, fut une priorité.

4.3 LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

Enfin, les qualités urbaines et du cadre de vie de la commune de Marandeuil résultent également d'efforts constants d'entretien et d'amélioration de l'environnement existant en parallèle à la mise en œuvre de la carte communale.

D'autres domaines doivent faire partie des priorités d'actions de la municipalité :

- La promotion de l'architecture et de l'aménagement urbain

- Le respect et la mise en valeur de l'environnement grâce à la protection des espaces de qualité comme les haies et bosquets bordant les pâtures et au maintien des vues et perspectives sur l'espace agricole et naturel environnant.
- L'entretien et l'amélioration des infrastructures, voiries et réseaux divers.

QUATRIEME PARTIE

LES INCIDENCES DU PROJET

D'AMENAGEMENT SUR

L'ENVIRONNEMENT

1. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1.1 INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

Impacts :

Selon le sous-sol et la topographie en présence, des contraintes plus ou moins fortes conditionnent la réalisation des espaces d'extension du bourg.

Les effets sont d'ordre technique, afin de ne pas remettre en question la stabilité des constructions projetées, ou d'ordre plus économique entraînant par exemple des perturbations ou la suppression de ressources géologiques.

Mesures compensatoires :

Aucun élément contradictoire n'est apparu à la lecture de la carte géologique du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières).

La topographie du site est faiblement marquée et n'est pas de nature à empêcher l'extension du secteur urbanisé.

1.2 INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

Impacts :

L'analyse paysagère de la commune permet de constater que le sentiment de pénétrer sur le territoire de Marandeuil et la sensibilité des paysages depuis ces entrées est assez homogène mais de qualité moyenne. La relative platitude du relief confère à toute construction éloignée du tissu bâti existant un risque d'impact visuel fort.

Les constructions, implantées à la place de terrains agricoles, transforment fondamentalement le paysage. Cette transformation peut être valorisée par des aménagements paysagers (plantations).

Mesures compensatoires :

Les transformations du tissu bâti n'auront pas forcément de répercussions négatives. En effet, les zones d'extensions ne porteront pas atteintes aux perceptions paysagères des espaces naturels et agricoles depuis le bourg. De plus, le développement du bourg reste limité et se fait en harmonie avec l'environnement existant.

Afin de compenser au maximum les impacts liés à l'extension du secteur bâti de Marandeuil, des efforts devront être faits au niveau de l'aménagement de la parcelle, plantations d'arbres et bosquets.

Dans le paysage très ouvert, céréalier, l'urbanisation peut au contraire présenter un atout paysager par la plantation d'arbres que cela entraîne.

1.3 INCIDENCES SUR LE MILIEU AGRICOLE

Impacts :

Les sites concernés sont pour la plupart occupés par des terres à vocation agricole.

Les impacts résultant du changement de vocation seront de deux ordres :

- mutation de terrains de culture ou de pâtures
- désorganisation foncière et perturbations éventuelles des cheminements agricoles.

Mesures compensatoires :

Plusieurs circonstances doivent tempérer les aspects négatifs sur le milieu agricole :

- les zones d'extension de l'espace bâti restent modérées et se limitent aux espaces agricoles contigus au centre bourg ;
- le périmètre de réciprocité des exploitations est respecté ;
- l'aménagement des extensions urbaines se fera dans le prolongement et en cohérence avec l'espace bâti existant, privilégiant la continuité urbaine, ce qui empêche l'enclavement de terres agricoles ;
- la mutation des terrains sera progressive. Elle se fera au fur et à mesure des besoins et de la demande en logements. Les incidences pour les exploitations concernées seront donc progressives.

De plus, les mesures pour compenser la consommation d'espaces agricoles peuvent être de différentes natures :

- une acquisition par phase a pour effet de répartir dans le temps la consommation de l'espace ;
- des échanges peuvent être réalisés entre les agriculteurs concernés et la collectivité locale ;
- une juste rémunération doit être proposée lors des acquisitions foncières et une indemnité d'éviction est prévue au niveau départemental pour le fermier en place..

1.4 INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN

Impacts :

Les zones d'extension du secteur urbanisé permettront une évolution positive de la population. Ces disponibilités permettront de répondre ponctuellement aux besoins en terrains nécessaires au maintien et à l'augmentation limitée de la population résidente en 2008.

Les incidences induites par cet apport de population, seront bien maîtrisées et cette évolution sera appréciable. L'intégration se fera sans difficultés car elle devrait s'étaler sur plusieurs années.

Mesures compensatoires :

L'apport de nouveaux logements permettra la légère augmentation de la population résidente. La volonté communale est bien de maintenir et d'augmenter sa population. Elle sera progressive, ce qui facilitera leur intégration au sein de la commune. Il est en effet impossible d'envisager le remplissage soudain et complet de zones ouvertes à l'urbanisation. L'absence d'urbanisation aurait, à l'inverse, un impact plus important sur la vie communale, comme le vieillissement de la population.

En fonction du rythme d'accroissement de la population, et au fur et à mesure des besoins, les équipements communaux pourront être améliorés, voir créer.

1.5 INCIDENCES SUR L'HABITAT

Impacts :

La réalisation de nouvelles constructions va permettre un accroissement de la population et aura une incidence sur la demande en logements sur la commune. Ce sont entre 35 et 36 logements qui pourront être réalisés d'ici 2020 pour permettre l'augmentation de la population.

Mesures compensatoires :

Les habitations existantes ne seront pas perturbées par les changements d'occupation du sol envisagés en périphérie immédiate du bourg. En effet, les quelques zones d'extension prévues ne modifieront pas radicalement l'aspect bâti du centre-bourg.

1.6 INCIDENCES SUR LE RÉSEAU ROUTIER

Impacts :

L'extension du secteur urbanisé a pour effet de faire croître légèrement le trafic automobile et de modifier le réseau de voiries et la circulation sur l'ensemble de la commune.

De la même façon, la réalisation de nouvelles constructions entraîne un besoin supplémentaire en zones de stationnement de la commune pour les nouveaux résidents.

Mesures compensatoires :

Malgré une augmentation certaine du trafic automobile sur la commune, puisqu'elle n'est pas desservie par un réseau de transport en commun, le degré de celle-ci devrait rester modeste. Le réseau routier ne subira pas de modifications profondes puisque les zones d'extension sont toutes desservies par des routes existantes.

Le problème de stationnement et de son impact concerne tous les habitants de Marandeuil. Il peut être résolu par des dispositions adaptées, comme le stationnement sur la parcelle.

1.7 INCIDENCES SUR LES RÉSEAUX ET LES DÉCHETS

Impacts :

L'augmentation modérée de la population que souhaite la municipalité a un impact, à terme, sur l'assainissement de la commune, la réalisation des réseaux divers et le traitement des ordures ménagères. C'est à dire :

- une augmentation des volumes à traiter,
- une extension des zones de ramassage,
- une extension des réseaux divers (eau, assainissement, défense incendie).

Mesures compensatoires :

✓ Assainissement et réseaux divers

Des précautions seront prises afin d'assurer dans de bonnes conditions la desserte et l'alimentation des nouvelles zones (eau potable, EDF, GDF, France Télécom, éclairage public) ainsi que l'évacuation des eaux pluviales et usées en respectant les caractéristiques du réseau public (unitaire ou séparatif). L'infiltration des eaux pluviales se fera sur place, à la parcelle, pour éviter l'engorgement des réseaux existants.

Pour ce qui concerne l'alimentation en eau potable, toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression et de caractéristiques satisfaisantes.

✓ Le traitement des déchets

Le mode de ramassage et de traitement actuel ne sera pas perturbé par la légère augmentation de population, de plus cette augmentation se fera progressivement permettant ainsi l'évolution éventuelle du mode ramassage.

1.8 INCIDENCES TEMPORAIRE LIÉ AU CHANTIER

Impacts :

L'extension du secteur bâti par des constructions nouvelles de logements engendre généralement des effets négatifs, mais temporaires.

En effet, le chantier génère pendant toute sa durée des désagréments aux populations habitant à proximité de l'itinéraire d'accès au chantier et également aux populations riveraines (nuisances sonores, production de poussières, problèmes de circulation...)

Mesures compensatoires :

Les bruits liés aux travaux sont en grande partie inévitables. Par contre, il faut veiller à :

- Limiter les perturbations dans les réseaux divers ;
- Assurer la sécurité des usagers de la voirie, du personnel de chantier, du bâti et des équipements environnants ;
- Eloigner la circulation des camions des zones d'habitat ;
- Assurer une surveillance permanente des travaux.

Toutes ces recommandations sont déjà mises en œuvre lorsque de nouvelles constructions sont réalisées.

ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique de la carte communale de Marandeuil a eu lieu du 30 mars au 30 avril 2009.

Le commissaire-enquête a formulé : **« un avis favorable à l'opération avec pour recommandation principale la nécessité d'une concertation de toutes les personnes publiques et services concernés avec la collectivité territoriale en vue de la mise en œuvre de sa carte communale ».**

Parallèlement à l'enquête, les PPA ont formulé des avis qui ont été pris en compte pour l'approbation de la carte communale.

ANNEXES

EXTRAITS RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU) : CODE DE L'URBANISME EN VIGUEUR

Source : site Internet Légifrance

Sous-section 1 : Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux.

Article *R111-2

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.

Article *R111-3

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

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.

Article *R111-5

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.

Article *R111-6

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 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, 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.

Article *R111-7

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article *R111-8

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.

Article *R111-9

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.

Article *R111-10

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.

Article *R111-11

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.

Article *R111-12

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.

Article *R111-13

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.

Article *R111-14

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.

Article *R111-15

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.

Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions

Article R111-16

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

Article *R111-17

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 *R111-18

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

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

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.

Sous-section 3 : Aspect des constructions.

Article *R111-21

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

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

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 R*111-24

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.