

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de BLAISY BAS

(21080)



PIECE N°2 – DIAGNOSTIC SOCIODÉMOGRAPHIQUE – URBAIN

Prescrit par délibération du : 11/02/2020
Arrêté par délibération du :
DATE ET VISA



Mandataire : Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr

www.dorgat.fr



QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme de planification. À partir d'un état des lieux multithématique et circonstancié de la Commune dans son territoire environnant, il traduit de manière réglementaire la politique de développement communal définie par le conseil municipal, en concertation avec les habitants, et dans le respect du cadre des lois et réglementations applicables.

Le PLU régit l'utilisation qui est faite du sol au sein de la Commune. Il fixe également les règles de construction (en particulier en termes de desserte, de localisation, d'implantation et d'architecture). Ainsi, avant d'entreprendre la réalisation de tout projet, il apparaît opportun de consulter ce document. En effet, la simple lecture du PLU doit permettre de connaître les droits et les contraintes liés à chaque terrain de la Commune. La connaissance préalable du droit applicable permet ainsi d'adapter le projet, ce qui conduit souvent à des gains de temps et financiers.

Conformément à l'article L101-2 du code de l'urbanisme dans sa version issue de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, il doit assurer, dans le respect des **objectifs du développement durable** :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Le PLU comprend :

- Le présent **rapport de présentation**. Non générateur de droit, il relate l'analyse préalable à la révision du document, détaille et explique les options d'aménagement retenues, ainsi que la cohérence avec les grands enjeux identifiés sur le territoire. Le rapport de présentation comporte également un ensemble d'annexes permettant au porteur de projet de connaître les contraintes (non réglementaires) applicables sur les territoires.

- Le **projet d'aménagement et de développement durable** (PADD) qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement générales retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.
- Les pièces opposables :
 - Les **orientations d'aménagement et de programmation** qui permettent de définir et préciser les actions, opérations et conditions d'aménagement et d'équipement de certains secteurs qui vont connaître, après les choix à décider, un développement ou une restructuration. Elles sont obligatoires et opposables aux tiers, les opérations doivent ainsi respecter une notion de compatibilité avec elles.
 - Le **règlement** qui fixe pour chaque zone les règles applicables en matière d'utilisation du sol.
 - Les **documents graphiques** qui permettent de localiser le lieu d'application des règles écrites dans le règlement, et de localiser les servitudes et contraintes.
 - Les **annexes** qui regroupent les contraintes supra communales qui sont imposées aux communes (ex. passage de lignes électriques, faisceaux hertziens, etc..), notamment les servitudes d'utilité publique (SUP).



COMMENT CONNAÎTRE LES PRESCRIPTIONS APPLICABLES À MON PROJET ?

Dans les territoires couverts par un plan local d'urbanisme, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des prescriptions réglementaires traduites au sein du document en fonction d'un zonage spécifique.

Une lecture préalable des plans graphiques est nécessaire afin de déterminer la zone concernée et, en conséquence, le droit applicable sur le ténement concerné détaillé dans le règlement textuel. Les plans graphiques peuvent faire état de prescriptions réglementaires éventuellement opposables (telles que les orientations d'aménagement et de programmation) auxquelles il convient également de se référer.

Tout porteur de projet est également invité à prendre connaissance des annexes du PLU, ainsi que de celles du rapport de présentation qui dressent une liste de préconisations sur lesquelles les services instructeurs pourront s'appuyer pour refuser ou imposer des prescriptions spéciales conformément aux articles R.111-2 et suivant du Règlement National d'Urbanisme.

Lorsque la Commune sera couverte par le SCOT, un principe de compatibilité directe avec le document d'orientations et d'objectifs du SCOT s'imposera en vertu des articles L.142-1 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme, pour :

- *Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;*
- *Les zones d'aménagement concerté ;*
- *Les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, portant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m² ;*
- *La constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de 5 hectares d'un seul tenant.*
- *Les autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce et l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée ;*
- *Les permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale prévus à l'article L. 425-4.*

I	PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE	5
	CONTEXTE INTRODUCTIF	5
	PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	6
	HISTOIRE DE LA COMMUNE	8
II	ANALYSE SOCIODÉMOGRAPHIQUE	9
	QUELLES SONT LES TENDANCES DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUES ?	9
	II-A-1 L'ANALYSE DES FACTEURS DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE	9
	II-A-2 LA COMPOSITION DE LA POPULATION	11
	COMMENT ÉVOLUE ET SE COMPOSE LE PARC DE LOGEMENT ?	13
	II-B-1 L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS SUR LA COMMUNE	13
	II-B-2 LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS	15
	QUELLES SONT LES PRINCIPALES COMPOSANTES ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE ?	18
	II-C-1 L'ACTIVITÉ AGRICOLE	18
	II-C-2 L'ACTIVITÉ FORESTIÈRE	19
	II-C-3 L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	22
	LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	28
	II-D-1 L'OFFRE DE MOBILITÉ MULTIMODALE SUR LA COMMUNE	28
	II-D-2 LE STATIONNEMENT	31
	II-D-3 LA MOBILITÉ DOUCE ET LES ITINÉRAIRES DE RANDONNÉES	34
	QUELS SONT LES ÉQUIPEMENTS PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE	37
	II-E-1 LES RÉSEAUX	37
	II-E-2 LES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS	41
III	ANALYSE TERRITORIALE	45
	INTÉGRATION PAYSAGÈRE DU BOURG ET DE SES ABORDS	45
	ÉVOLUTION DE LA TRAME URBAINE	47
	III-B-1 ÉVOLUTION DE LA TÂCHE URBAINE	47
	III-B-2 MORPHOLOGIE URBAINE DU BOURG	49
	CARACTÉRISTIQUES SPÉCIFIQUES DU BOURG	52
	III-C-1 LES COMPOSANTES ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES	52
	III-C-2 LES CONSTRUCTIONS REMARQUABLES	56
	III-C-3 LES ESPACES PUBLICS ET DE RESPIRATION,	61
	III-C-4 LES ENTRÉES DE VILLES ET PERSPECTIVES VISUELLES	64

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



CONTEXTE INTRODUCTIF

La Commune de Blaisy-Bas est l'un des 4 pôles gares de la Communauté de Communes Ouche et Montagne, située à environ 22 kilomètres à l'Ouest de Dijon. Bien qu'à l'écart des grands axes de circulation, la desserte ferroviaire offre à la commune une position attractive au sein du territoire permettant de rejoindre Dijon et son bassin de vie et d'emploi en 20 minutes environ.

A noter que la voie ferrée est inscrite au titre des infrastructures de transports terrestres aux abords desquelles des prescriptions en matière d'isolement acoustique s'imposent (confère annexes du PLU).

Carte d'identité de la Commune :

	BLAISY BAS (21080)
	680 habitants (recensement communal au 01/01/2022)
	1 327 hectares
	Appartient à la Communauté de Communes Ouche et Montagne (CCOM)
	Intégrée au PETR du SCOT du Pays de l'Auxois Morvan

N'étant pas couverte par un SCOT, le PLU a l'obligation de prendre en compte ou d'être compatible avec les dispositions des normes supra-communales conformément à l'article L.131-7 du Code de l'Urbanisme.

	Document approuvé sur le territoire ?	Nécessité de Compatibilité (C) ou Prise en compte (P)
SCOT	NON	C
Schéma de mise en valeur de la Mer	NON	C
Plan de mobilité	NON	C
Programme local de l'habitat	NON	C
Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	NON	C
Plan climat air énergie territorial	NON	P
Schéma départemental d'accès à la ressource forestière	NON	P
Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	NON	P
Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	NON	C
Schéma directeur de la région d'Ile-de-France	NON	C

Schéma d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion	NON	C
Plan d'aménagement et de développement durable de Corse	NON	C
Charte des parcs naturels régionaux	NON	C
Charte des parcs nationaux	NON	C
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux	OUI	C
SDAGE SEINE NORMANDIE		
Schéma d'aménagement et de gestion des eaux	NON	C
Plan de gestion des risques d'inondation	OUI	C
Directives de protection et de mise en valeur des paysages	NON	C
Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	OUI (approuvé en 2020)	P
Schéma régional de cohérence écologique	OUI (adopté le 06/05/2015)	P
Schéma régional de développement de l'aquaculture marine	NON	P
Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	NON	P
Schéma régional des carrières	OUI	P

La Communauté de Communes Ouche et Montagne a engagé les études liées à la mise en œuvre d'un schéma de développement territorial qui permet, sur la base d'un diagnostic du territoire, l'élaboration d'un plan d'actions en vue de dynamiser et encadrer le développement du territoire. Cette stratégie intercommunale, programmée sur les 15 prochaines années, a pour but de faciliter la compréhension de la perspective globale d'aménagement souhaitée sur le territoire et doit permettre de contribuer à :

- définir les principes qui fondent les pratiques durables en matière d'aménagement
- être un document d'orientation et d'action à transposer dans les documents d'urbanisme
- faire office d'outil d'aide à la décision et d'aide à la mise en œuvre de la politique d'aménagement.

B

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

À titre liminaire il est rappelé que les aménagements de type ZAC ou permis de lotir, d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares, doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne-Franche-Comté (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du Code du Patrimoine.

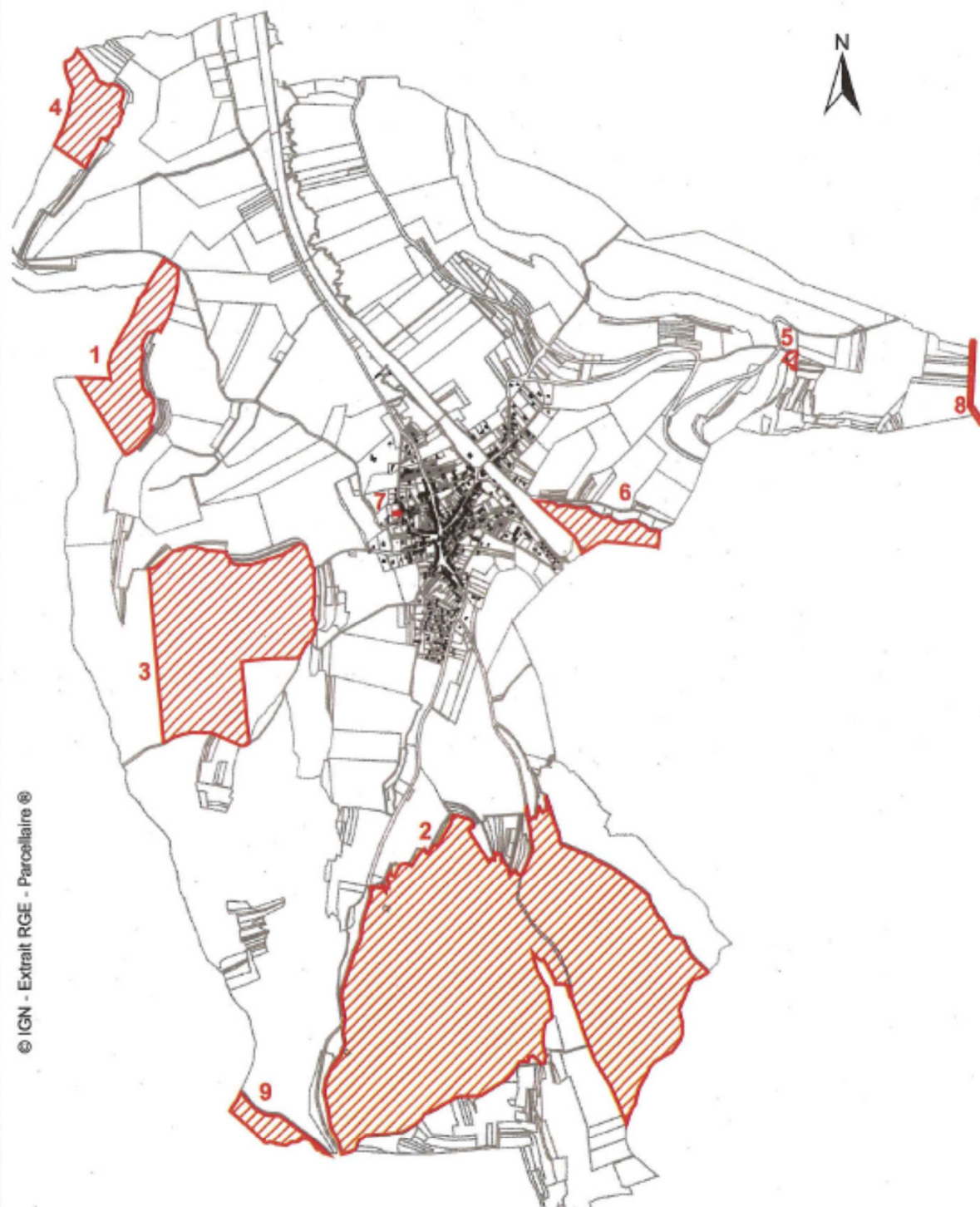
Il en va de même pour les travaux et affouillements ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieur à 1 hectare (article R.523-5 du Code du Patrimoine).

La Commune de Blaisy-Bas n'est concernée par aucune protection au titre des monuments historiques et au titre des sites.

Liste des sites archéologiques sur la Commune confirmée par les services de la DRAC :

- 001 : « Bois de Comme Gessey, Bois du Larrey et de Boscul », plusieurs tumulus dont certains ont été partiellement fouillés au début du XXème siècle. Tronçon de voie probablement antique, borne médiévale ou de période récente.
- 002 : « Bois Salle », groupes de tumulus partiellement fouillés au début du XXème siècle.
- 003 : « Bois de Vergerot », éperon barré protohistorique, trois tertres pierreux sont visibles dans l'espace intérieur.
- 004 : « Champ Huliot », tumulus partiellement fouillé au début du XXème siècle.
- 005 : « Château Lorrain », ruine non datée, à proximité d'une fontaine pétifiante.
- 006 : « Colombière », vaste motte féodale.
- 007 : « Le Bourg », église paroissiale du XVème ou du XVIème siècle.
- 008 : « Départementale 16 », tronçon de voie antique.
- 009 : « Chêne Brûlé Sud », occupation non datée.

BLAISY-BAS (21)
Plan local d'urbanisme intercommunal
Contexte archéologique



© IGN - Extrait RGE - Parcellaire ®


PRÉFET
DE LA RÉGION
BOURGOGNE-
FRANCHE-COMTÉ
Antoine
Squoz
Zerrouk

-  Site archéologique
-  Bâtiment
-  Parcelle

500 0 500 Mètres

Echelle : 25000ème

Etat au 06/04/2022 - Service régional de l'archéologie - Carte archéologique - Anne Charmot



HISTOIRE DE LA COMMUNE

Données issues de wikipedia et de l'Echo des communes :

« Blaisy-Bas ou Blaisy-la-Ville, les deux noms furent utilisés à une époque reculée. Le nom viendrait du mot celtique Blays désignant le loup (lieu fréquenté par...). Si le nom est cité dans l'histoire au IX^e siècle, au XIV^e siècle le village appartenait pour moitié aux Crecey, pour l'autre moitié aux Blaisy. »

L'existence d'un maire est connue dès le XII^e siècle ; au XVII^e siècle, on cite un chirurgien, un recteur des écoles. Son église fut probablement construite à la fin du XV^e ou début du XVI^e siècle, puis remaniée aux deux siècles suivants. Son mobilier liturgique est très intéressant. À noter son cadran solaire de 1661.

Vers 1840, la construction du chemin de fer de Paris à Lyon est envisagée. L'ingénieur Henry Darcy persuade les politiques de faire passer le tracé par Dijon en empruntant la vallée de l'Oze. Ce choix favorisera le développement économique de Blaisy-Bas. La construction du tunnel de 4 100 m de long (alors le plus long d'Europe) se fera sous le « Toit du monde occidental » cher à Henri Vincenot. Les travaux s'étaleront sur 4 ans et la population comptera plus de 2 000 habitants. Un hôpital sera ouvert. »

« À droite de la D7 qui monte en direction de Val-Suzon, 500 m environ après le carrefour avec la D10, se trouvent les ruines d'une bâtisse appelée Château Lorrain. Une jolie salle circulaire, où débouche un bel aqueduc, et une petite pièce latérale constituent l'ensemble des vestiges. Il semblerait qu'il s'agisse-là d'une ancienne maison des sources ou château d'eau. À cet emplacement, se dressait un édifice troubadour sans doute du XIX^e. Composé d'un corps de logis plan encadré de deux tours rondes. Ce château fut démoli après la guerre de 1914-1918, ses pierres servirent à construire une boulangerie. Cependant, il n'est pas certain que les ruines visibles aujourd'hui aient fait partie des dépendances de cette demeure. Au bord de la route, une ancienne construction couverte de tuf abrite une source et de l'autre côté, se forme lentement un marais tufeux. Au-dessus des ruines, le parc dissimule une doline appelée Trou sans Fond, autrefois prolongée par un gouffre en fissure. »

Pays de sources, Blaisy-Bas voit naître l'Oze qui rejoindra le Brenne. Au village, l'église paroissiale Saint-Rémy fut construite en limite des XV^e et XVI^e siècles, puis remaniée par la suite. Le lavoir fut lui, converti en boucherie. Le cadran solaire date de 1661. Il faut aussi parler de l'ancienne huilerie édifée au début du XIX^e et du domaine style Belle Époque d'un marchand de vin rue Chagnot. N'oublions pas le tumulus de Champ Huiot. Dans le bois salé, on trouve la grotte du Trou de la Roche nichée dans la falaise, qui s'ouvre par un beau porche. En contrebas, la fontaine Saint-Julien dominée par deux tilleuls, garde les traces d'un ancien petit bassin en pierres. Le chemin forestier qui grimpe sur le versant ouest de la combe passe devant un curieux et imposant éperon rocheux posé comme un énorme champignon de pierre. La région de Blaisy était autrefois redoutée des cheminots du temps de la vapeur. La ligne franchit ici le "seuil de la Bourgogne" séparant les bassins de l'Yonne et de la Saône. La voie ferrée s'engouffre ensuite sous terre à deux pas du bourg. Avant de s'enfuir en septembre 1944, le village étant libéré par les FFI, l'armée allemande décida de faire sauter le tunnel, protégeant ainsi son repli. Des explosifs disséminés tout le long de l'ouvrage et un train de munitions placé au milieu devaient tout détruire. Heureusement, un officier autrichien, sectionna une partie des fils raccordant les charges. On raconte pourtant que la violence de l'explosion souffla le poste de guet distant de 150 m du tunnel. On retrouva au milieu du village vidé de sa population, traverses et morceaux d'acier de rails. Pendant la construction du tunnel, pour recevoir les 2 000 ouvriers nécessaires à sa réalisation, une petite ville annexe comprenant même un hôpital fut implantée momentanément. »

II ANALYSE SOCIODÉMOGRAPHIQUE



QUELLES SONT LES TENDANCES DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUES ?

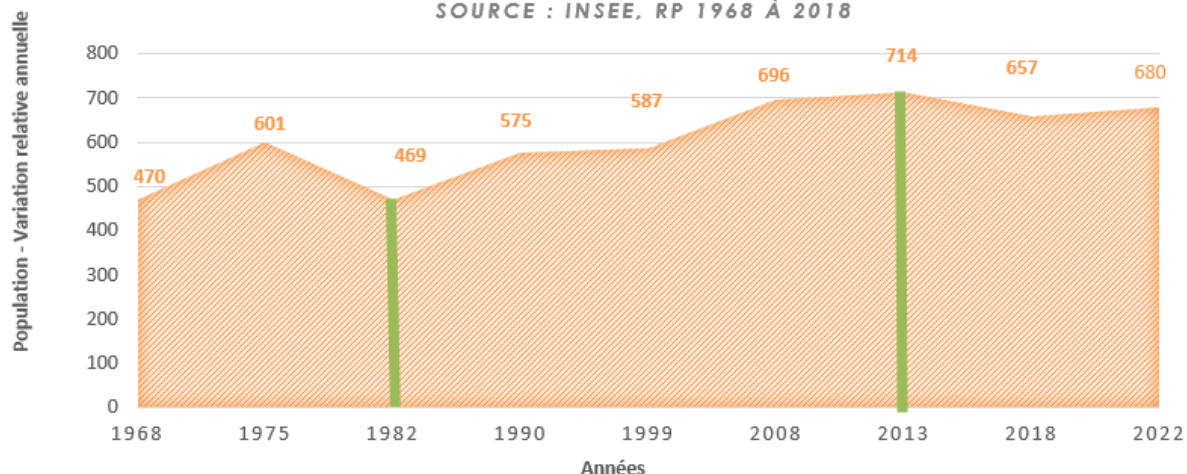
II-A-1 L'ANALYSE DES FACTEURS DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

La population utilisée comme base à l'analyse des projections démographiques et à l'identification des besoins en matière de développement est la population issue du recensement communal réalisé début 2022.



EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE (1968-2018)

SOURCE : INSEE, RP 1968 À 2018



Entre 1968 et 2022 (période de référence), la croissance démographique de la commune à enregistré trois phases principales :

- Entre 1968 et 1982, la population s'est maintenue aux alentours de 470 habitants avec toutefois une augmentation dans les années 1975, mais la croissance démographique constatée n'a su être assurée sur le long terme.
- Entre 1982 et 2013, la croissance démographique est positive, passant de 469 à 696 habitants, soit une croissance démographique d'environ 8 habitants par an (taux de croissance annuel de 1.4%).
- Entre 2013 et 2022, la population diminue légèrement passant de 714 à 680 habitants. Une diminution plus marquée est constatée entre 2013 et 2018. Toutefois cette diminution est principalement liée au turn-over des ménages au sein de la Commune (les grands ménages avec enfants quittent la commune à la fin de la scolarité et se font remplacer par des ménages en âge d'avoir des enfants) et ne témoigne pas d'une perte d'attractivité potentielle.

Sur la dernière période de référence, 2013-2022, la Commune enregistre un taux de croissance annuel moyen de -0.5%, soit une perte d'environ 4 habitants par an. L'objectif des élus va être de rétablir la croissance démographique afin de maintenir le dynamisme démographique et l'attractivité du territoire.

Plus en détail, la croissance démographique de la population s'apprécie au regard de la variation entre le solde naturel (nombre de naissance par rapport au nombre de décès) et le solde migratoire (nombre d'arrivants par rapport au nombre de départs).

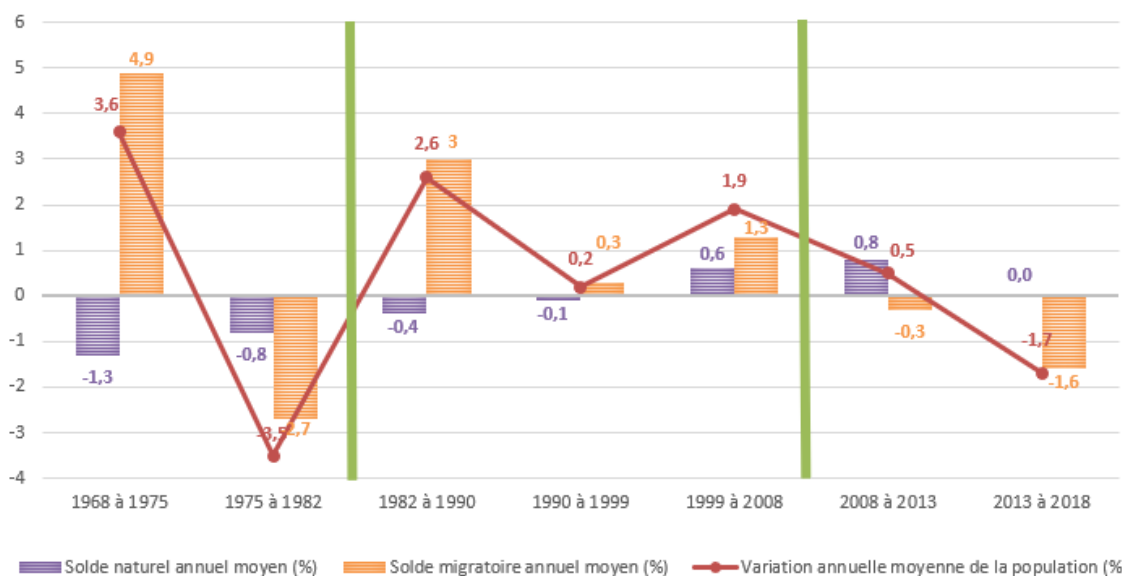
Le graphique ci-dessous permet de mettre en avant les causes des trois phases de croissances précédemment évoquées. On constatera toutefois, d'une manière générale, une augmentation généralisée du solde naturel passant de -1.3% à 0.8% (une légère baisse apparaît est constatée entre 2013 et 2018, le solde naturel étant nul). La commune semble accueillir une population plutôt dynamique qui contribue au renouvellement démographique.

A l'inverse, le solde migratoire (qui sous-tend la croissance démographique) présente une diminution progressive sur l'ensemble de la période de référence (1968-2018) passant de 4.96% à -1.6%. Les données de 2022 ne sont pas renseignées sur le graphique ci-après puisque ces dernières sont issues d'un décompte communal de la population (le recensement effectué ne permettant pas de mettre en avant les données traitées au titre de l'INSEE).



EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE (1968-2018)

SOURCE : INSEE, RP 1968 À 2018 - CALCULS DORGAT.



- Entre 1968 et 1982, la perte d'habitants constatée est principalement liée au solde migratoire et à la sortie d'habitants du territoire.
- Entre 1982 et 2013, la croissance démographique est soutenue par le solde migratoire, ce dernier ayant fortement évolué entre 1982 et 1990 passant de -2.7% à 3%. Par la suite, le solde migratoire reste toujours positif même s'il enregistre une certaine baisse. Le solde naturel continue sa progression et permet de mettre en évidence l'accueil de populations plutôt jeunes en âge d'avoir des enfants.
- Entre 2013 et 2022, la commune connaît une baisse de dynamisme démographique avec une diminution cumulée du solde naturel et du solde migratoire. Toutefois d'après les élus cette situation n'est pas alarmante, les ménages implantés durant la période de référence précédente quittent peu à peu le territoire pour se rapprocher des pôles d'enseignements supérieurs (collèges et lycées), les logements laissés vacants seront peu à peu occupés par des ménages en âge d'avoir des enfants ce qui permettra de redynamiser le solde naturel. Cette diminution peut également être corrélée au départ de jeunes actifs issus de la génération précédente qui cherchent à se rapprocher des bassins d'emplois.

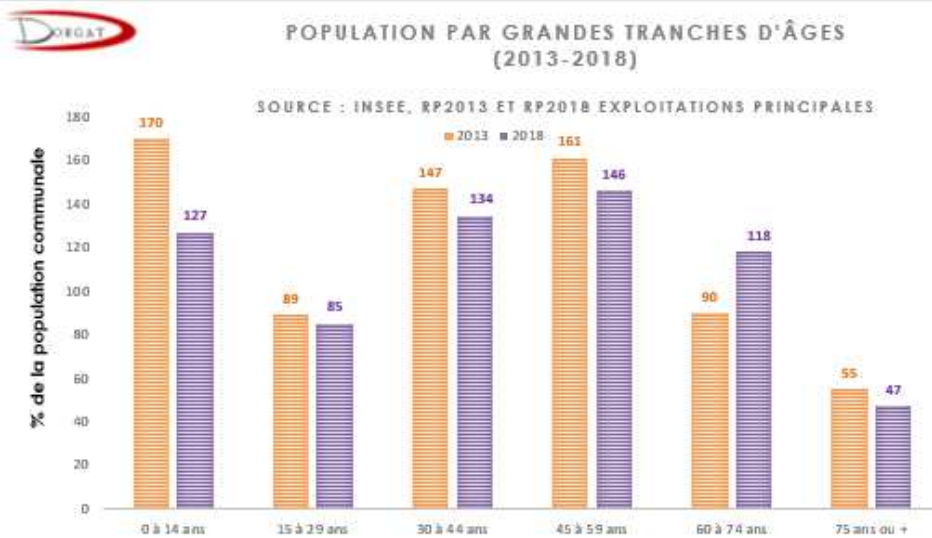
C'est entre 1968-1975 et 1982-1990 que la Commune enregistre un solde migratoire important, en lien avec les opérations d'urbanisme mises en œuvre sur le territoire. Blaisy bas apparaît comme une commune périurbaine attractive, bénéficiant d'un cadre de vie agréable. Sous l'influence de la métropole dijonnaise elle accueille, au gré des opérations d'urbanisme, des jeunes ménages d'actifs en âges d'avoir des enfants. Le territoire reste toutefois relativement isolé ce qui explique le départ des ménages lorsque les enfants quittent le cursus scolaire maternel + primaire.

Les premiers constats permettent de mettre en avant la nécessité, pour la commune, de rétablir sa croissance démographique en proposant notamment une offre de logements adaptés susceptible de répondre au différents parcours de vie pour maintenir, sur le territoire, la génération de jeunes actifs en âges d'avoir des enfants.

II-A-2 LA COMPOSITION DE LA POPULATION

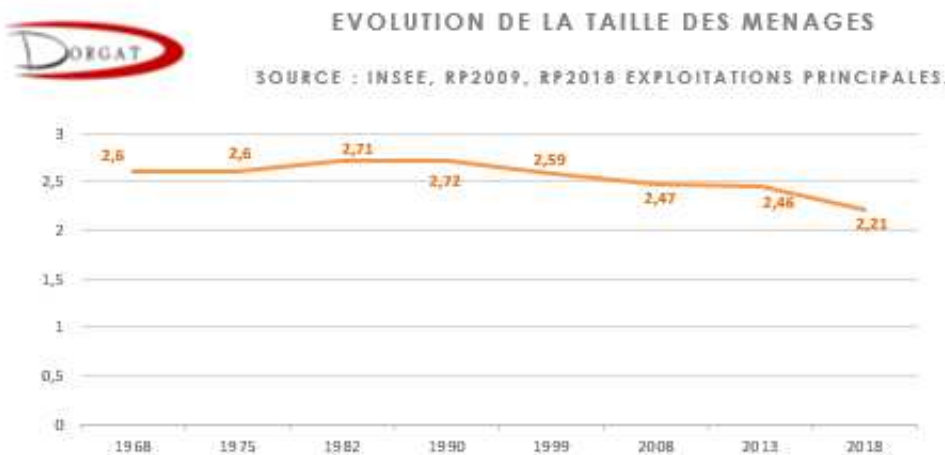
Sur la dernière période de référence (2013-2018), la baisse du solde naturel engendre une perte de dynamisme démographique puisque les tranches d'âges les plus jeunes (- de 45 ans) passent de 57% à 52%. La population reste toutefois globalement jeune et dynamique.

L'analyse du graphique ci-dessous permet de mettre en évidence l'évolution des différentes tranches d'âges dans la population.



La diminution assez conséquente des 0-14 ans (non corrélée à une augmentation de la tranche d'âge supérieure des 15-29 ans) illustre les causes évoquées précédemment, à savoir un départ des ménages lorsque les enfants quittent le parcours scolaire maternelle-primaire. Cette diminution s'accompagne en effet d'une diminution (moins importante) de la tranche d'âge des 30-44 ans.

La diminution des différentes tranches d'âges au sein de la population entre 2013 et 2018 permet d'illustrer la diminution assez marquée du nombre de personnes par ménages sur la même période de référence. En effet, entre 2013 et 2018 le nombre de personnes par ménages est passé de 2.46 à 2.21.



L'analyse du graphique ci-contre doit toutefois être étudiée avec attention car la diminution du nombre de personnes par ménages reste générale sur l'ensemble du territoire national.

Elle illustre en effet le phénomène national de desserrement de la population qui est lié principalement à

l'évolution des comportements et modes de vie (vie en couple plus tardive des jeunes, séparations plus

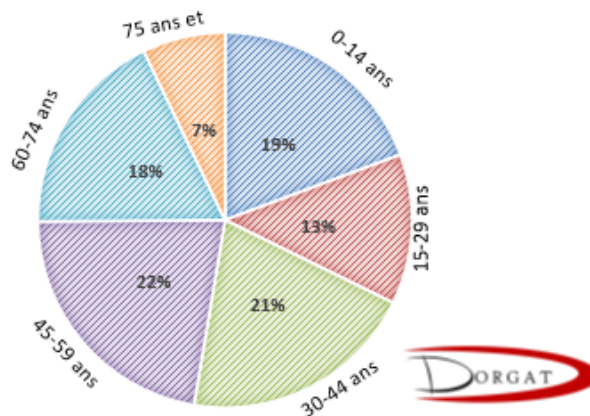
fréquentes). Ce phénomène se traduit par une augmentation du besoin de logements à population égale.

Globalement seule la tranche d'âge des 60-74 ans augmente entre 2013 et 2018, mais cette tranche de la population reste loin d'être majoritaire sur le territoire et ne témoigne pas nécessairement d'un phénomène de vieillissement de la population.

Elle pourra toutefois évoluer à la hausse dans les années à venir compte tenu de la prédominance de la tranche d'âge précédente (45-59 ans) susceptible de basculer et de renforcer le vieillissement de la population si la Commune n'accueille pas de jeunes ménages en âges d'avoir des enfants pour rétablir l'équilibre.

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR GRANDES TRANCHES D'ÂGES EN 2018

SOURCE : INSEE, RP2009, RP2017 EXPLOITATIONS PRINCIPALES.

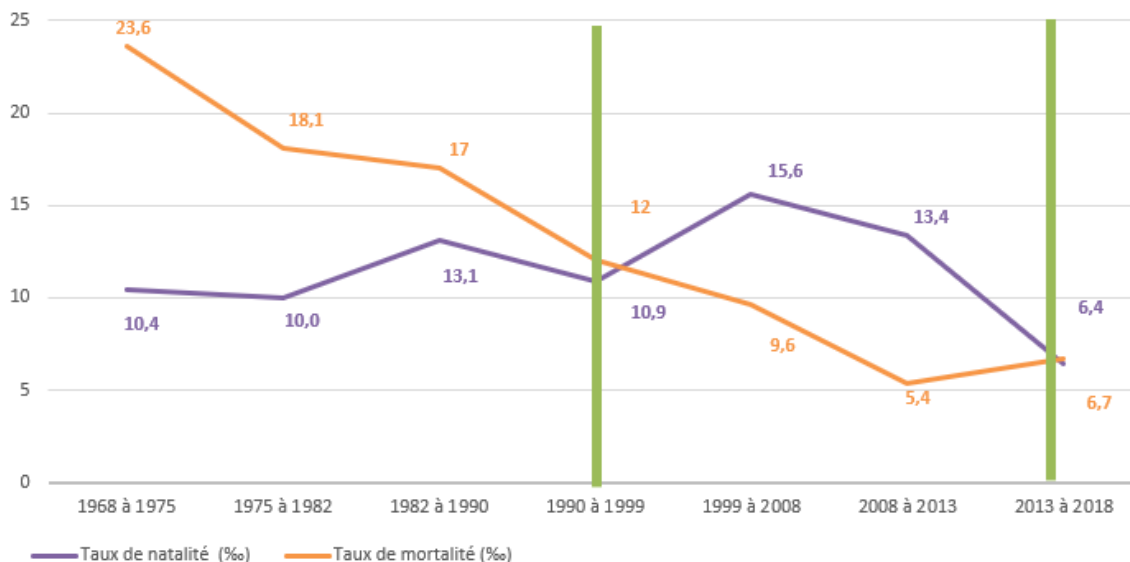


L'analyse de la croissance du solde naturel, en hausse depuis 1968 s'explique plus finement via une approche comparative entre le taux de natalité et le taux de mortalité. La diminution constante du taux de mortalité depuis les années 1968 va dans le sens des conclusions précédentes, à savoir une population présentant un dynamisme démographique certain.



EVOLUTION DU SOLDE NATUREL (1968-2018)

SOURCE : INSEE, RP 1968 À 2018 - CALCULS DORGAT.



On notera toutefois une légère évolution du taux de mortalité sur la période 2013-2018, mais cette évolution n'est pas significative pour relever un risque de vieillissement sur le long terme.

A l'inverse, le taux de natalité de la Commune se fait progressif jusque dans les années 2008, date à laquelle il chute pour atteindre le taux le plus faible enregistré sur la période 20168-2018. Cette diminution est à mettre en corrélation avec le ralentissement du rythme des constructions, lequel ne permet pas d'accueillir une population jeune en âge d'avoir des enfants. Le taux de natalité reste donc lié aux ménages implantés sur les années précédentes (expliquant sa diminution progressive et la baisse des 0-

14 ans). Il apparaît donc nécessaire d'offrir de nouveaux logements pour poursuivre l'accueil d'une population globalement jeune à même de booster le solde naturel sur les prochaines années.

Ces données illustrent néanmoins l'essoufflement démographique que rencontre la commune sur la dernière période de recensement (2013-2018). Le taux de natalité diminue très nettement, et sans l'accueil de ménages en âge d'avoir des enfants il est envisageable que la population poursuive sa décroissance sur les prochaines années, engendrant par la même des menaces sur le long terme quant au maintien des effectifs scolaires. En plus de ces constats (essoufflement démographique et risque de vieillissement sur le long terme), la population répond aux modes de vie des communes périurbaines. En vieillissant une part de plus en plus importante de personnes déclare vivre seule. Ce constat soulève la question de l'inadaptation des logements (composés principalement de maisons de grande taille comme il sera détaillé dans le chapitre suivant).

Blaisy Bas apparaît comme une commune dynamique suite à l'accueil de jeunes ménages en âges d'avoir des enfants. Toutefois, faute de renouveler sa population via l'accueil de nouveaux jeunes ménages, la population sera sur le long terme soumise à un vieillissement pressenti. Ce vieillissement, bien qu'il ne constitue pas aujourd'hui une menace, doit être anticipé afin de prendre en compte les besoins de cette population vieillissante (services notamment) et offrir des logements adaptés aux parcours de vies (personnes seules, seniors).

Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Une commune périurbaine attractive sous l'influence de Dijon métropole qui permet l'implantation de jeunes ménages d'actifs désireux de profiter du cadre de vie et de la proximité du village (desserte ferroviaire). ➤ Un essoufflement démographique constaté depuis 2013 principalement lié au départ de ménages avec enfants sortis du parcours scolaire communal ➤ Un desserrement des ménages qui pourrait s'accroître si la Commune n'accueille pas de jeunes ménages en âges d'avoir des enfants. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Permettre l'accueil de jeunes ménages en âges d'avoir des enfants pour rétablir la croissance démographique et limiter les effets du vieillissement. ➤ Tenir compte des besoins spécifiques de la population, tant des jeunes actifs que des seniors et s'adapter aux différents parcours de vie. ➤ Anticiper le desserrement des ménages lors de la détermination des besoins de logements.

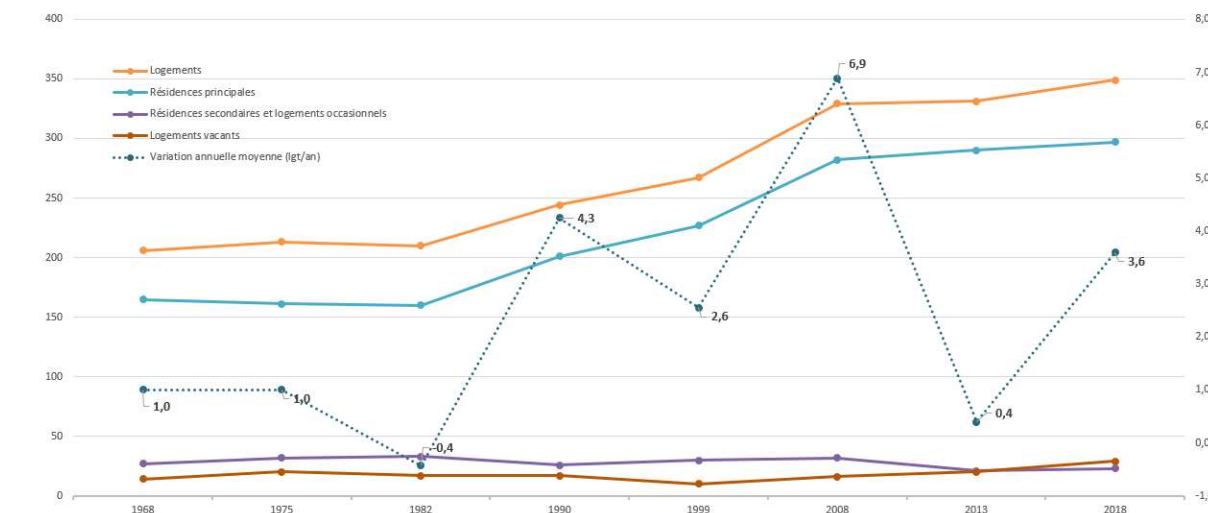
B COMMENT ÉVOLUE ET SE COMPOSE LE PARC DE LOGEMENT ?

II-B-1 L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS SUR LA COMMUNE

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Logements	206	213	210	244	267	329	331	349
Résidences principales	165	161	160	201	227	282	290	297
Résidences secondaires et logements occasionnels	27	32	33	26	30	32	21	23
Logements vacants	14	20	17	17	10	16	20	29

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR CATEGORIE (1968-2018)

SOURCE : INSEE, RP1968 À 1999 DÉNOMBREMENTS, RP2009 ET RP2018 EXPLOITATIONS PRINCIPALES



Sur la période de référence 1968-2018, le parc de logements croît régulièrement sur la Commune, notamment entre 1982 et 2008 (expliquant l'évolution corrélée du solde migratoire sur cette période). Ainsi sur l'ensemble de la période de référence, la Commune accueille 143 nouveaux logements (soit un rythme annuel d'environ 3 logements par an).

En détail, l'évolution du parc de logements suit une logique différente en fonction du statut des logements qui composent le parc. Ainsi, les résidences principales évoluent régulièrement au même rythme que la croissance démographique, tandis que les logements secondaires ou vacants tendent à se maintenir.

Une évolution plus marquée du nombre de logements vacants est constatée entre 2013 et 2018, mais cette évolution est à prendre avec attention. En effet, il convient de distinguer la vacance saine (estimée à environ 6% du parc de logements et qui permet le renouvellement de la population) de la vacance structurelle (vacance liée à l'état des logements ou à des problèmes d'immobilismes fonciers). Au total, en 2018 les logements vacants représentent 8.3% du parc de logements, mais cette hausse du nombre de logements vacants semble plus liée aux cessions immobilières particulièrement importantes sur le territoire qu'à une réelle problématique liée aux logements (en témoigne le recensement effectué par les élus qui ne met pas en avance d'enjeux particuliers en matière de logements vacants – Confère analyse des capacités de renouvellement).

La courbe du parc de résidences secondaires évolue également entre 1968 et 2018, oscillant entre 23 logements (en 2018) et 33 logements au plus haut de la courbe (en 1982). La part des résidences secondaires peut être mise en parallèle avec les gîtes et hébergements touristiques relevés sur la Commune. En 2022 la Commune recense un gîte pour une capacité totale de 12 personnes.

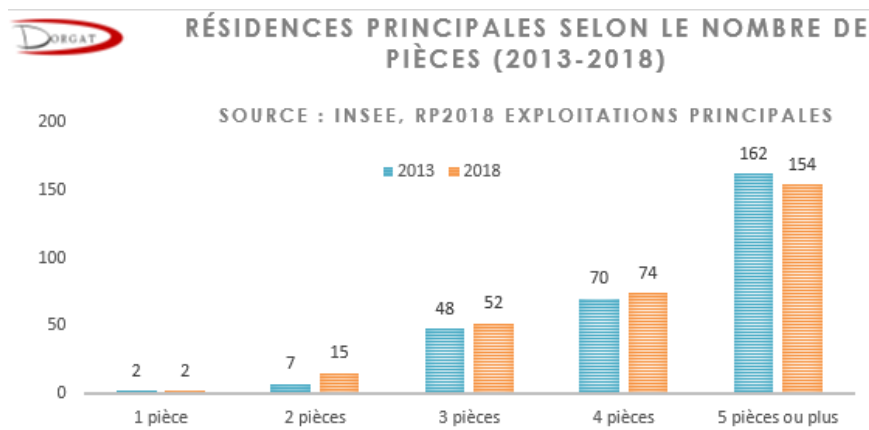
La base de données SIT@DEL2 permet de compléter les données issues de l'INSEE, avec des informations relatives au nombre de logements autorisés et commencés à compter du 1er janvier 2019 et ce jusqu'à janvier 2022. D'après cette base de données, un logement est dit « autorisé » quand un permis de construire a été accordé. Le nombre de logements autorisés correspond donc au nombre de permis de construire ou déclaration préalable créateur de logements ayant reçu une autorisation. À l'inverse, un logement est dit « commencé » après réception de la déclaration d'ouverture de chantier.

Il convient de préciser que les chiffres relatifs aux logements « autorisés » sont à nuancer puisque ces logements n'arrivent pas toujours à terme, en effet il est possible que la construction n'aboutisse pas pour des raisons financières (refus de prêt bancaire généralement).

	Nombre de logements autorisés individuels purs	Nombre de logements autorisés individuels groupés	Nombre de logements autorisés collectifs
2019	1	0	0
2020	4	0	0
2021	5	0	0
2022	0	0	0
TOTAL	10	0	0

Il apparaît que 10 logements ont été autorisés entre 2019 et 2022, ce qui porte le nombre de résidences principales à 307 logements (base 297 en 2018 d'après l'INSEE). En plus des logements comptabilisés, d'autres logements sont programmés par la Commune. Cette dernière a en effet effectué un recensement des logements programmés à court terme dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Développement Territorial porté par la Communauté de Communes. 3 logements supplémentaires sont prévus à court terme et doivent être anticipés dans les projections démographiques, portant le nombre de résidences principales à 310 logements.

II-B-2 LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS



Le parc de logements est principalement composé de résidences principales de grandes tailles (77% de logements de 4 pièces et plus).

Toutefois entre 2013 et 2018, la prédominance des logements de grandes tailles est légèrement contrebalancée par un développement des logements de plus petites tailles (2 à 3 pièces).

C'est ainsi qu'entre 2013 et 2018, les petits logements (- de 4 pièces) sont passés de 19.7% à 23.2% (à titre de comparaison la part des petits logements au sein du parc de la Communauté de Communes est de 17.5% en 2018).

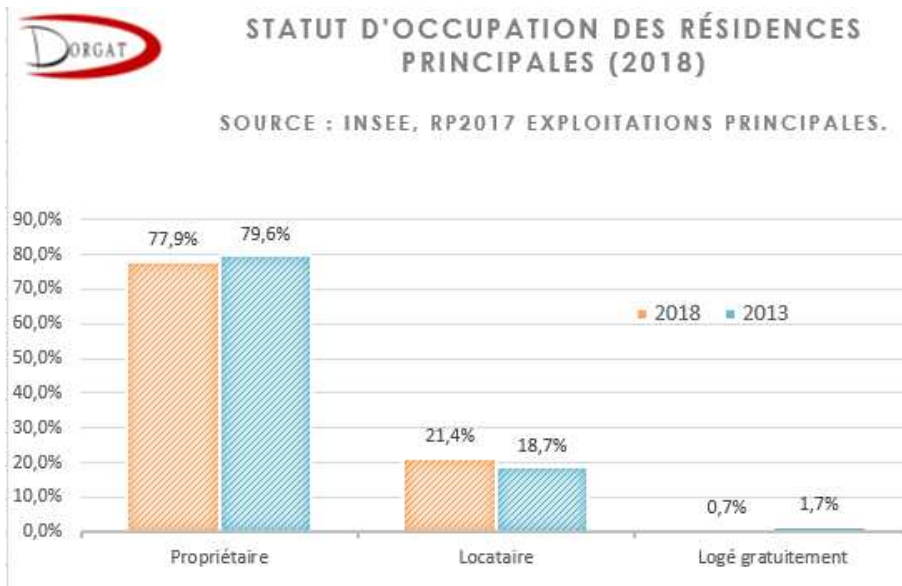
La prédominance des logements de grandes tailles est liée au développement de lotissements « tout pavillonnaires » qui se sont développés entre les années 1970 et 2013. Cette forme urbaine (confère vue aérienne du bourg ci-contre) a été le modèle de développement urbain prédominant sur ces dernières années car il correspond également aux besoins des populations de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants qui cherchent alors un logement de taille convenable pour y fonder une famille.



Outre une mixité amorcée en matière de taille de logements, les élus ont pu mettre en évidence le gros turn-over de la population sur ces dernières années au regard de l'importance des logements locatifs présents sur le territoire (20% dont 10 logements locatifs communaux).

Le graphique ci-dessous permet d'illustrer la diversité des modes d'occupation puisque la part des locataires augmentent entre 2013 et 2018 au profit de celle des propriétaires (+ 14.4% de variation sur la période de référence pour la part des locataires). Cette évolution croissante des locataires est à mettre

en parallèle avec l'évolution des appartements au sein du parc de résidences principales (+6 entre 2013 et 2018).



À ce titre, une ancienne maison de retraite (dite « Le Couvant ») a été transformée en logement locatif. L'ancienne cité SNCF permet également à la Commune de proposer 7 logements communaux.

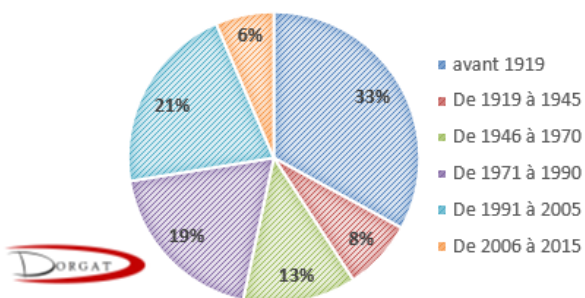


Comme il sera détaillé dans le cadre de l'analyse urbaine, le bourg présente des composantes architecturales spécifiques en fonction des périodes de constructions. Le centre ancien regroupe un certain nombre de constructions denses en enfilades sur rue alors que les extensions plus récentes prennent une forme pavillonnaire individuelle.



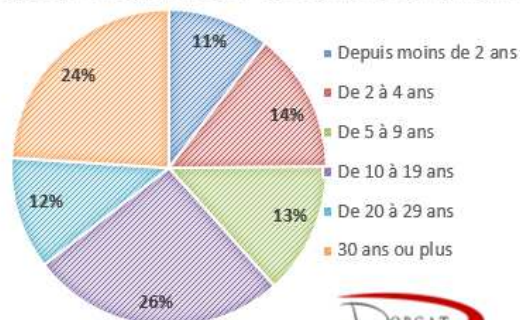
RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LA PÉRIODE D'ACHÈVEMENT (2018)

SOURCE : INSEE, RP2018 EXPLOITATIONS PRINCIPALES.



ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT DES MÉNAGES (2018)

SOURCE : INSEE, RP2017 EXPLOITATIONS PRINCIPALES.



L'importance des résidences principales achevées avant 1945 (41% du parc en 2018) reste toutefois assez importante témoignant d'un cadre architectural plutôt historique. Le graphique ci-dessus permet de mettre en avant les principales phases de croissance urbaine identifiées dans le cadre de l'analyse démographique (1971 à 2005). Cette seconde période recense à elle seule 40% du parc de résidences principales en 2018. À noter que le parc ancien a fait l'objet de réhabilitation engagées dès les années 2000, permettant de développer la mixité du parc de logements via la création d'appartements.

L'analyse des composantes démographiques a permis de mettre en évidence un turn-over de la population une fois que les enfants ont quitté le parcours scolaire communal (maternelle et primaire). Cette donnée peut être analysée au regard de l'ancienneté d'emménagement des ménages puisque plus de 38% des ménages (implantés sur la commune en 2018) le sont depuis moins de 10 ans, part portée à 64% si on y inclut les ménages implantés entre 10 à 19 ans (les enfants quittant le parcours scolaire communal entre 12 et 13 ans).

Il est rappelé que la principale phase de croissance du parc de résidences principales s'est effectuée entre 1990 et 2008 (soit entre 28 et 10 ans), période au sein de laquelle 38% des ménages se sont implantés et vivent encore sur la Commune. Ainsi outre un turn-over des ménages avec enfants, la Commune enregistre également une certaine attractivité et un cadre de vie de qualité qui contribuent à une implantation durable des ménages.

Le développement d'un modèle de logements tout pavillonnaire durant les années 1975-2008 s'est fait en parallèle du développement d'une offre d'appartements propice aux différents parcours de vie. Ainsi, en 2022, la Commune accueille 42 appartements locatifs, soit 13% du parc. Globalement, le parc de logements présente une certaine diversité étoffée via l'offre d'appartements locatifs, de maison de village avec terrain ou cour, de pavillons sur terrains variant de 600 à 1 000m² et de quelques grandes maisons de 1 000 à 5 000m².

Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un parc de logement relativement ancien dont les capacités de réhabilitations restantes doivent être étudiées. Les réhabilitations contribuent également à la protection du patrimoine bâti. ➤ Un développement des différentes typologies de logements à même de répondre aux différents parcours de vie, même si le parc est principalement orienté vers des maisons de grande taille. ➤ Des enjeux liés à la vacance à modérer compte-tenu des cessions immobilières assez importantes sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Encadrer les possibilités de réhabilitation du parc dans le respect du patrimoine architectural. ➤ Poursuivre les efforts de diversifications afin de cibler les logements pour répondre aux besoins des populations (jeunes actifs, ménages avec enfants et seniors).



QUELLES SONT LES PRINCIPALES COMPOSANTES ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE ?

II-C-1 L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Confère diagnostic de la Chambre.



II-C-2 L'ACTIVITÉ FORESTIÈRE

Les bois et forêts relevant du régime forestier (encadrer par le Code Forestier) figurent en annexe du PLU. Par défaut, les bois et forêts qui n'en relèvent pas sont soumis à l'obligation de réaliser un plan simple de gestion ou à autorisation administrative (Code Forestier).

Les demandes d'autorisation administratives peuvent être couplées d'une déclaration préalable au regard des dispositions du Code de l'Urbanisme :

- **L.113-1 du Code de l'Urbanisme** : dans les espaces boisés classés identifiés au titre d'un document d'urbanisme.
- **R.421-23 du Code de l'Urbanisme** : dans les bois, forêts ou parc situés sur le territoire de commune où l'établissement d'un PLU a été prescrit¹.
- **L.151-23 / L.151-19 du Code de l'Urbanisme** : dans les éléments de paysages ou sites et secteurs à protégés pour des motifs d'ordre écologique, culturel, historique ou architectural.

Toutefois, la déclaration préalable pour les coupes et abattages imposée par le Code de l'Urbanisme n'est pas requise (article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme) dans les cas suivants :

- Dans le cadre d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- Lorsqu'il existe déjà un contrôle administratif en vertu du Code Forestier :
 - o Pour les bois et forêts soumis au « régime forestier » encadré par le livre II du code forestier (donc au sein du DPAC),
 - o Lorsqu'il est fait application d'un « plan simple de gestion » (PSG) agréé, d'un règlement type de gestion (RTG) approuvé ou d'un programme des coupes et travaux (PCT) d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé,
 - o Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Le PLU doit prendre en compte les orientations du Schéma Régional de Gestion Sylvicole applicables aux forêts privées de Bourgogne signé le 10/07/2006. Le SRGS est le document cadre pour mettre en œuvre la gestion durable des forêts privées à l'échelle régionale. Il donne des recommandations de sylviculture pour les principaux types de peuplements.

Quinze objectifs d'amélioration continue ont été retenus par l'ensemble des signataires et partenaires en octobre 2001 avec une possibilité de révision et mise à jour tous les 5 ans :

- Objectif 1 : des techniques durables d'exploitation du bois.
- Objectif 2 : des milieux et des espèces remarquables bien gérés.
- Objectif 3 : des débouchés rémunérateurs pour les produits forestiers.
- Objectif 4 : des forêts bien aménagées et bien suivies.
- Objectif 5 : les potentialités des milieux forestiers bien connues et des espèces forestières bien adaptées à la station.
- Objectif 6 : une filière forestière riche en emplois qualifiés.
- Objectif 7 : l'état de santé des forêts régulièrement contrôlé.
- Objectif 8 : une surface forestière bien connue.
- Objectif 9 : une gestion forestière attentive à la biodiversité.
- Objectif 10 : l'équilibre sylvo-cynégétique.
- Objectif 11 : le capital ligneux sur pied géré durablement.
- Objectif 12 : des infrastructures bien raisonnées, adaptées aux enjeux et respectueuses de l'environnement.
- Objectif 13 : une récolte de bois raisonnée et équilibrée.
- Objectif 14 : des peuplements forestiers stables et résistants.
- Objectif 15 : un paysage forestier de qualité.

¹ Une réponse ministérielle publiée au Sénat le 27/05/1999 précise que cette disposition n'est pas applicable dans les cas où un POS serait mis en révision (la notion de POS pouvant être étendue à celle de PLU). Elle tend à s'appliquer jusqu'à l'entrée en vigueur du PLU.

BLAISY BAS est identifié au titre des Côtes Calcaires

Côtes calcaires

LES GRANDS TYPES DE MILIEUX



Les orientations sylvicoles des grandes zones forestières

Milieu 1 RECORD DE PLATEAU DU PENTE SÈCHE À SOL SUPERFICIEL CAILLONNEUX

Milieu 2 PLATEAU DU PENTE SUR SOL NEUTRE OU CALCAIRE DE MOINS DE 50 CM DE PROFONDEUR

Milieu 3 SOL PROFOND DE PLUS DE 50 CM EN FOND DE CÔTE LARGE, BAS DE PENTE OU SUR PLATEAU

Milieu 4 FOND DE VALLON, GÉNÉRALEMENT SUR SOL ARGILEUX ET NEUTRE

Milieu 5 VERSANT NORD, GÉNÉRALEMENT SUR SOL D'ÉBOULIS CALCAIRES

La potentialité des stations, en production et qualité de bois, est évaluée selon quatre classes :

Milieu à forte potentialité
Sols profonds et riches à bonne réserve en eau, milieu ne présentant pas ou peu de facteurs limitants (haute équilibre, enrichissement probable, bonne aération en eau).
On peut produire rapidement du bois d'œuvre de bonne qualité. Un large choix d'essences est possible, même pour les plus exigeantes.

Milieu à bonne potentialité
Sols assez profonds et à richesse minérale convenable. Il peut y avoir un ou plusieurs facteurs limitants, mais leur influence reste assez faible.
On peut produire du bois de qualité assez facilement. Le choix des essences possibles se résume à un choix limité.

Milieu à faible potentialité moyenne
Dans ces sols, les facteurs limitants (rapport d'eau, cationité, piédomètre, horizon compact, pauvreté en éléments minéraux...) ont une influence certaine et se combinent entre eux pour rendre l'enrichissement et l'entretien en eau difficile. La croissance des arbres est moyenne, et il y a un grand nombre de bois non utilisables.
Le choix d'essences est assez restreint, mais l'investissement, ainsi que laylviculture, pour améliorer la qualité des arbres.

Milieu à faible potentialité
Sols peu profonds, présentant plusieurs facteurs limitants (faible accumulation de matière végétale, forte érosion, substrat très acide, forte teneur en sels, etc.).
Il n'est pas possible de produire du bois de qualité et les investissements sont à éviter ; il est souvent préférable de consacrer les paiements en place.

Les orientations sylvicoles des grandes zones forestières

104

SCHEMA REGIONAL DE GESTION SYLVICOLE

105

SCHEMA REGIONAL DE GESTION SYLVICOLE

3.1.3 ESSENCES RECOMMANDÉES PAR GRANDS TYPES DE MILIEUX

Sur ces sols calcaires le plus souvent pauvres, il est souhaitable de préserver et valoriser le chêne. Le hêtre s'élevé mais est fragile sur ces sols. L'épicéa n'est pas à sa place. L'amélioration et la régénération des peuplements en place, avec une attention particulière aux fruitiers, est souvent préférable à la plantation.



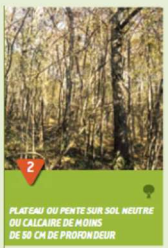
Milieu 1 RECORD DE PLATEAU DU PENTE SÈCHE À SOL SUPERFICIEL CAILLONNEUX

(unités 2, 3, 11, 12, 14, 21, 23 du pré-catalogue des stations forestières de la Côte-d'Or et de la Côte)
On y trouve généralement une chênaie pubescente avec présence de buis et alisier blanc. La production de bois reste marginale, la forêt fournit surtout du bois de chauffage exploité en taillis une à deux fois par siècle et aucun bois d'œuvre feuillu commercialisable. Le gros buis peut constituer un revenu. Les pins noirs, qui résistent à ces conditions, ne fournissent pas non plus des produits facilement commercialisables et valorisants.

Recommandations :
Le très faible fertilité de ce milieu n'incite pas à planter. La gestion classique en taillis-sous-futaie ou taillis simple, avec éventuellement boisage des bois les mieux conformés, est bien adaptée. La chasse ou la trufficulture sont des alternatives à une hypothétique production de bois d'œuvre.

Principales essences recommandées :
- à favoriser dans le peuplement : alisier torminal, cornier, érable champêtre, chêne sessile, hêtre, érable plane...
- en plantation en plein : douglas, mélèze d'Europe, pin laricio de Calabre...
- en enrichissement ou mélange : alisier torminal, chêne (surtout de Beaune), cornier, douglas, érable à feuille d'obier, érable plane ou de Montpellier, hêtre, mélèze d'Europe, pin laricio, sapin Nordmann...

Recommandations :
Sur ces stations, à production relativement faible, les plantations sont très rares.

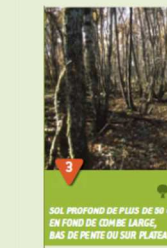


Milieu 2 PLATEAU DU PENTE SUR SOL NEUTRE OU CALCAIRE DE MOINS DE 50 CM DE PROFONDEUR

(unités 5, 18, 16, 25)
Le peuplement est essentiellement constitué d'une chênaie-charmaie où le hêtre peut être présent, accompagné de fruitiers et d'érable champêtre. C'est la station la plus répandue. Elle produit en 15^e environ 1 m³/ha/an de bois d'œuvre avec des bois difficilement utilisables car se déformant ou séchant. Le taillis de chêne accompagné de buis sur sol de 30 cm est remplacé par le charme quand la profondeur augmente. La fertilité est directement proportionnelle à la profondeur du sol. Sur les légères pentes nord et est, l'air conserve une humidité favorable à la végétation forestière ; c'est là que l'on rencontre le hêtre.

Principales essences recommandées :
- à favoriser dans le peuplement : alisier torminal, cornier, érable champêtre, chêne sessile, hêtre, érable plane...
- en plantation en plein : douglas, mélèze d'Europe, pin laricio de Calabre...
- en enrichissement ou mélange : alisier torminal, chêne (surtout de Beaune), cornier, douglas, érable à feuille d'obier, érable plane ou de Montpellier, hêtre, mélèze d'Europe, pin laricio, sapin Nordmann...

Recommandations :
Sur ces stations, à production relativement faible, les plantations sont très rares.

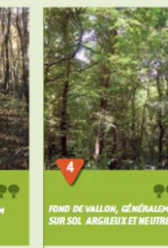


Milieu 3 SOL PROFOND DE PLUS DE 50 CM EN FOND DE CÔTE LARGE, BAS DE PENTE OU SUR PLATEAU

(unités 6, 7, 8, 9, 24, 26)
Parmi les meilleurs de la région, ces sols sont peu fréquents et de surface réduite. On trouve un taillis de charme avec réserve de chêne de qualité, avec des hêtres et des frênes disséminés. La production de bois d'œuvre peut atteindre 2 m³/ha/an ; ce bois est assez recherché car les chênes ne sont pas gélifs et presque toujours sains. Ils peuvent fournir des bois de merrain avec peu d'oubier. Les hêtres fournissent un bois de qualité. C'est un des rares milieux où les plantations peuvent être intéressantes, et où l'on peut espérer une production de 10 m³/ha/an pour les résineux. On peut aussi y produire des bois feuillus de qualité.

Principales essences recommandées :
- à favoriser dans le peuplement : alisier torminal, cornier, chêne sessile, hêtre, érable plane, érable sycamore, frêne*, merisier...
- en plantation en plein : douglas**, chêne sessile, érable sycamore, mélèze d'Europe, noyer...
- en enrichissement ou mélange : alisier torminal, chêne rouge, cornier, douglas, érable plane, érable sycamore, hêtre, merisier, noyers...

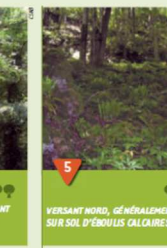
* dans les combes larges
** sauf dans les combes



Milieu 4 FOND DE VALLON, GÉNÉRALEMENT SUR SOL ARGILEUX ET NEUTRE

(unités 17 à 24)
Les rares peuplements situés dans les zones fraîches de vallons conservent une bonne alimentation en eau toute l'année sont des chênaies pédonculées-frênaies-érobies. Malgré l'apparente réussite des espèces introduites au milieu du siècle dernier, ce choix d'essence est risqué pour des raisons sanitaires. Les feuillus peuvent produire une bonne qualité de bois et rentabiliser les plantations.

Principales essences recommandées :
- à favoriser dans le peuplement : chêne pédonculé, chêne sessile, érable sycamore, frêne, noyer...
- en plantation en plein : chêne sessile, chêne pédonculé, érable plane, érable sycamore, frêne, noyer...
- en enrichissement ou mélange : alisier torminal, érable plane, érable sycamore, merisier, frêne, noyer...



Milieu 5 VERSANT NORD, GÉNÉRALEMENT SUR SOL D'ÉBOULIS CALCAIRES

(unités 17 à 20)
Ces milieux sont rares et souvent de faible surface. On rencontre des érablières à scolopendre, des hêtres froides à dentaire pennée et des hêtres-chênaies-charmaies à tilleul. Ces stations, témoins d'un climat à tendance montagnarde, sont d'une grande valeur écologique car abritant des espèces rares. Ces peuplements sont moyennement productifs, mais les feuillus peuvent être de bonne qualité. Une gestion qui valorise et améliore ces feuillus de qualité et préserve les espèces rares est préférable à des plantations en plein, difficiles et coûteuses en raison de la pente.

Principales essences recommandées :
- à favoriser dans le peuplement : Les feuillus de qualité en place dans le peuplement, érables, hêtre, tilleul...
- en plantation en plein : érables, hêtre, tilleul..., mais les plantations sont difficiles et leur réussite aléatoire.
- en enrichissement ou mélange : érables, hêtre...

Les orientations sylvicoles des grandes zones forestières

106

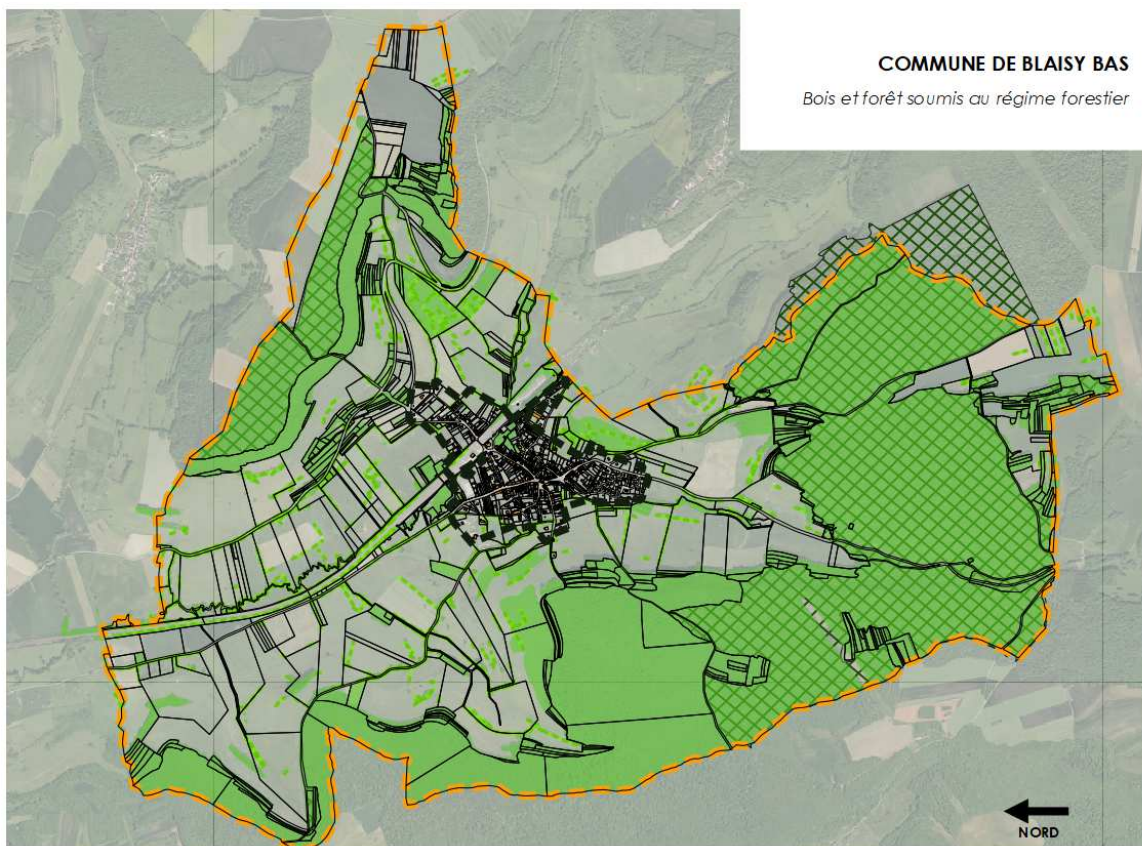
SCHEMA REGIONAL DE GESTION SYLVICOLE

Les orientations sylvicoles des grandes zones forestières

107

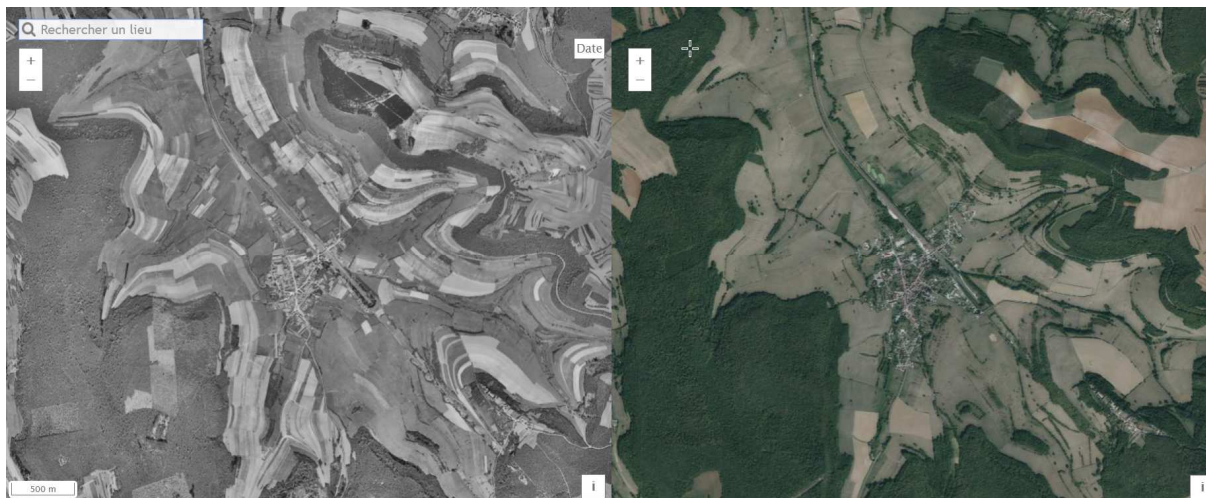
SCHEMA REGIONAL DE GESTION SYLVICOLE

La Commune présente un couvert boisé assez important constitué de massifs (dont la plupart sont soumis au régime forestier), de haies et d'une trame végétale plus ou moins dense et continue aux abords du bourg.



Source : BDPARCELLAIRE @ mise à disposition par la Commune - Réalisation : DORGAT

Depuis les années 50, le couvert forestier de la Commune est globalement bien conservé, voir même il s'est étoffé sur certaine partie du territoire.



Source : Remonter le Temps – ign.fr

II-C-3 L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Évolution de la population active

L'étude de la population active permet de mesurer l'attractivité économique du territoire. Au sens du recensement cette population comprend les personnes qui déclarent :

- exercer une profession (salariée ou non) même à temps partiel ;
- aider une personne dans son travail (même sans rémunération) ;
- être apprenti, stagiaire rémunéré ;
- être chômeur à la recherche d'un emploi ou exerçant une activité réduite ;
- être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ;
- être militaire du contingent (tant que cette situation existait).

À l'inverse, la population inactive comprend les personnes qui ne sont ni en emploi (selon le bureau international du travail [BIT]), ni au chômage : étudiants et retraités ne travaillant pas en complément de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler...

Population de 15 à 64 ans par type d'activité						
	2008		2013		2018	
Ensemble de la population de 15 à 64 ans	449	100%	443	100%	408	100%
Population d'actifs	346	77,1%	332	74,9%	315	77,1%
Dont actifs ayant un emplois	325	72,0%	310	69,2%	280	68,3%
Dont chômeurs	21	5,2%	22	5,7%	35	8,8%
Population d'inactifs	103	22,9%	111	25,1%	93	22,9%
Dont élèves, étudiants	34	7,6%	38	8,6%	38	9,4%
Dont retraités	42	9,4%	52	11,8%	36	8,9%
Dont autres inactifs	27	5,8%	21	4,8%	19	4,6%

Source INSEE

Bien que la part des actifs reste stable entre 2008 et 2018 (environ 77.1%), le nombre d'actifs sur la commune diminue sur la même période (-31 actifs). Cette diminution de la population active n'est pas nécessairement signe d'une perte de vitalité économique, puisqu'elle semble liée à la diminution généralisée des 15-64 ans sur la même période de référence (408 habitants en 2018 contre 449 habitants

en 2008). De même, la part de la population d'inactifs reste stable elle aussi, alors que la Commune enregistre une perte de 10 actifs sur la période 2008-2018.

En détail, la répartition des actifs et inactifs âgés de 15 à 64 ans reste globalement stable entre 2008 et 2018, malgré une baisse généralisée de cette tranche de la population sur cette même période. Seuls les chômeurs et les élèves – étudiants enregistrent une hausse (+14 et +4 respectivement).

Évolution du nombre d'emplois et flux de mobilité professionnelle

Emploi et activités	2008		2013		2018	
Nombre d'emplois sur la commune	145		109		71	
Actifs ayant un emploi résidant sur la commune	325		310		280	
Qui travaillent sur la commune	61	18,9%	59	19,1%	48	17,2%
Qui travaillent dans une autre commune	264	81,1%	251	80,9%	232	82,8%

Source INSEE

Toujours entre 2008 et 2018, la Commune enregistre une nette baisse du nombre d'emplois sur la Commune liée à la cessation de plusieurs entreprises et activités : l'entreprise CAMUSA notamment par manque de place, La Brigade Rapide d'Intervention de la SCNF. Toutefois depuis 2018 de nouvelles entreprises se sont implantées permettant la création de nouveaux emplois : notamment l'entreprise PASTEL qui a apporté environ 15 emplois en 2020.

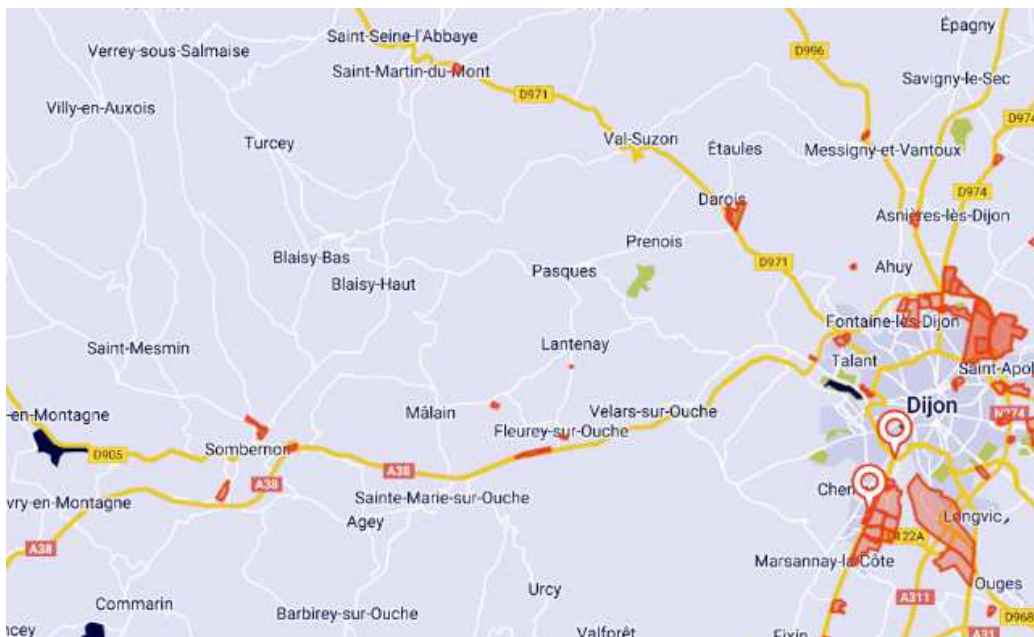
Outre la diminution du nombre d'emplois, la Commune enregistre également une diminution du nombre d'actifs résidants sur la même période. A noter toutefois une diminution plus prononcée des actifs résidants qui travaillaient sur la Commune (-21.3% de variation entre 2008 et 2018 contre -12% de variation pour les actifs résidants qui travaillaient sur une autre commune). Il semble que la perte des emplois ait plus directement impactée les actifs résidants qui travaillent sur la Commune (en partie en lien avec la BRI, les employés étant alors logés sur le territoire).

Il n'en reste pas moins que la Commune offre un emploi pour plus de 17% de ses actifs en 2018, ce qui reste assez important compte-tenu de la taille de la Commune (à titre de comparaison, la Communauté de Commune Ouche et Montagne comptabilise un peu plus de 14% d'actifs résidants travaillant au sein du territoire en 2018). L'importance de l'activité économique est donc à souligner et à maintenir sur la Commune.

Commune de résidence	Lieu de travail	Nombre d'actif
Blaisy-Bas	Ancy	5
	Arnay-le-Duc	5
	Baulme-la-Roche	5
	Billy les Chanceaux	5
	Blaisy-Bas	50
	Chevigny-Saint-Sauveur	10
	Dijon	85
	Fontaine les Dijon	5
	Longvic	15
	Malain	5
	Marsannay la Côte	10
	Montbard	5
	Sainte-Marie-sur-Ouche	5
	Saint-Seine-l'Abbaye	20
	Sombernon	25
	Talant	5
	Montélimar	5
Paris 16e Arrondissement	5	
	Nombre d'actifs total	270

À l'inverse, plus de 82.8% des actifs partent travailler dans une autre commune en 2018. À noter cependant que bien que la part des actifs résidants à Blaisy Bas et travaillant dans une autre commune soit en hausse dans la population totale entre 2008 et 2018 (passant de 81.1% à 82.8%), le nombre réel d'actifs résidants est en diminution sur la même période (-32 personnes). Cette part assez importante du nombre d'actifs travaillant en dehors de la Commune s'analyse au regard de la proximité des bassins d'emplois (proximité renforcée avec la présence de la gare ferroviaire).

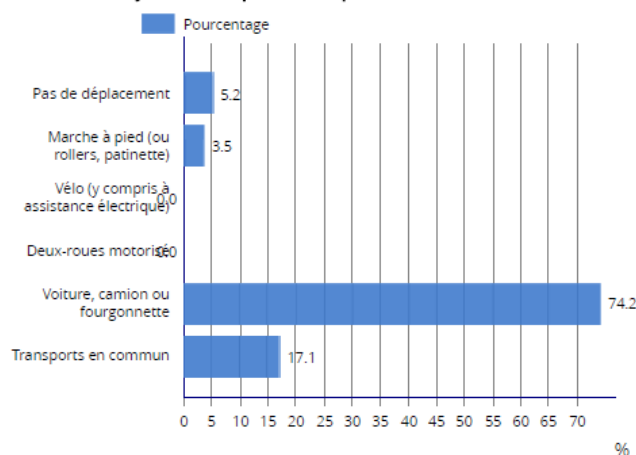
En 2017, les flux de mobilités domicile-travail permettaient de mettre en évidence une orientation des actifs de Blaisy Bas vers la métropole dijonnaise (plus de 48.1%). Alors que 18.5% des actifs travaillent sur la Commune, 16.6% actifs partent travailler sur le territoire de la Communauté de Communes Ouche et Montagne.



La carte ci-dessus issue de la base de données s'implanter.fr permet de mettre en évidence la présence des zones d'activités limitrophes sur Dijon métropole et le long de l'A38. Les principales zones identifiées sont celles mises en avant dans l'analyse des flux de mobilité. A noter, toujours d'après les données INSEE de 2017, que les actifs qui viennent occuper les emplois présents sur le territoire sont des actifs issus de Dijon (3), de Montagny Les Beaune (5), de Sombornon (10) et de Blaisy Bas (50). La Commune propose donc un pôle d'emploi pour les communes riveraines à conforter.

La présence de la gare ferroviaire contribue largement à la mobilité des actifs de Blaisy-Bas, lesquels utilisent à plus de 17% des transports en communs en 2018 (ces derniers étant limités en termes de desserte par le réseau de bus). Il ne reste pas moins de 74.2% des actifs utilisent leur véhicule pour aller travailler. Cette prédominance de l'usage de la voiture s'accompagne d'une augmentation du taux d'équipement des ménages (en 2018 87.2% des ménages sont équipés d'une voiture dont au moins 45.3% des disposent de deux voitures ou plus).

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2018



Equipement automobile des ménages

	2008		2013		2018	
Ensemble des ménages	282	100%	290	100%	297	100%
Au moins un emplacement réservé au stationnement	219	77,9%	202	69,6%	201	67,7%
Au moins une voiture	239	85,0%	252	86,9%	259	87,2%
1 voiture	131	46,4%	127	43,9%	124	41,9%
2 voitures ou plus	109	38,6%	124	42,9%	135	45,3%

Source INSEE

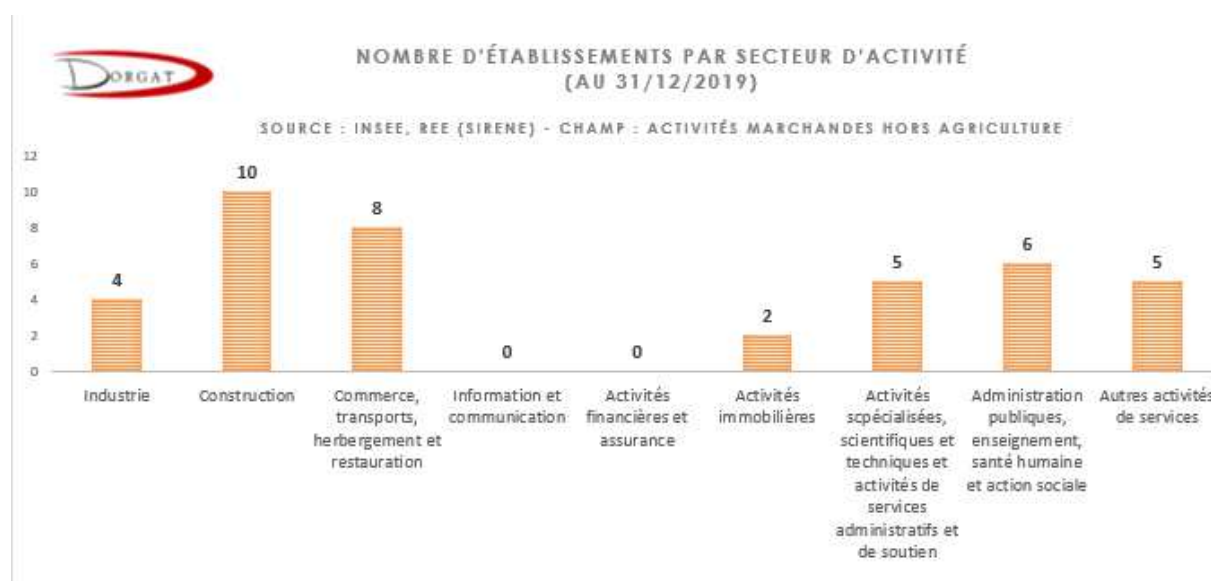
On notera également que les données INSEE permettent de mettre en évidence une diminution progressive du nombre de place de stationnement par ménages. 77.9% des ménages possédaient au moins en emplacement réservé au stationnement en 2008 alors qu'ils ne sont plus de 67.7% en 2018. Cette analyse doit s'effectuer au regard des réhabilitations engagées sur la Commune (lesquelles ne permettent pas toujours de proposer de nouvelles places de stationnement) et compte-tenu du fait que

la Commune est actuellement couverte par Une Carte Communale (laquelle n'impose pas un nombre minimum de place de stationnement au moment du dépôt des autorisations d'urbanisme).

Caractéristiques de l'activité économique

Afin de mieux appréhender l'analyse des caractéristiques de l'activité économique sur la commune, la notion d'établissement sera privilégiée plutôt qu'à celle d'entreprise, permettant de prendre en compte les unités de production, qu'elles soient dépendantes ou non d'une maison mère.

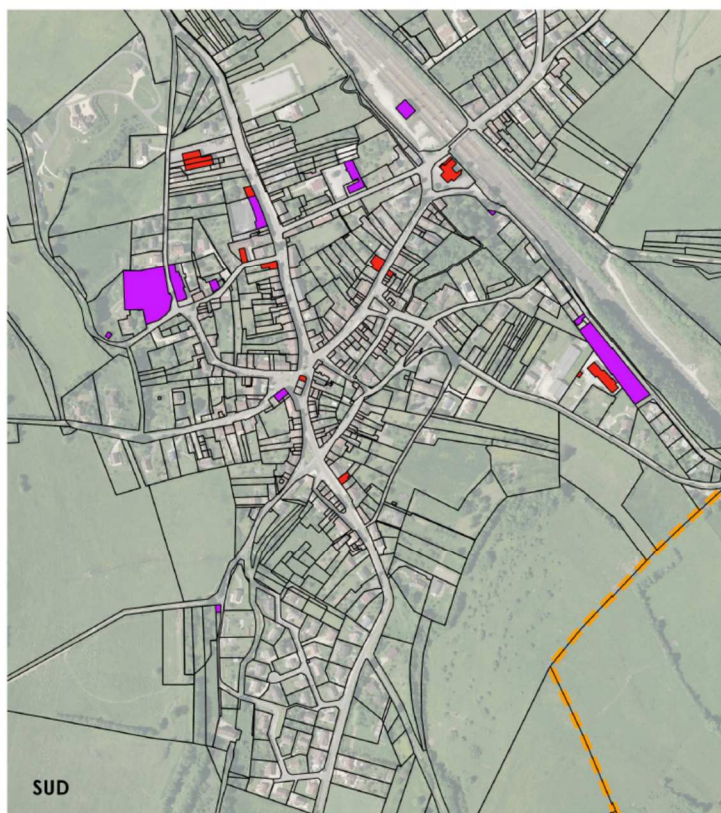
« L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique... L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie. » (Source : INSEE)



En 2018, la Commune totalise 40 établissements actifs au 31/12/2019, majoritairement regroupés au sein du secteur d'activité de la construction et du commerce / transport / hébergement / restauration. Toutefois depuis quelques années la Commune enregistre une fermeture progressive de ces commerces et activités. Certaines vieux locaux semblent même avoir faire l'objet d'une réhabilitation à destination de logements.







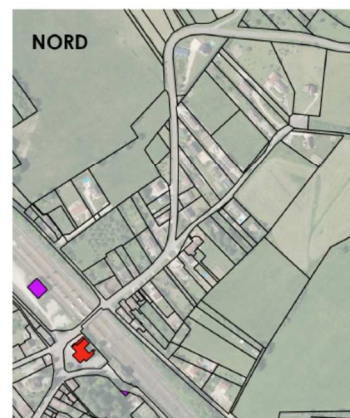
Source : BDPARCELLAIRE @ mise à disposition par la Commune - Réalisation : DORGAT

COMMUNE DE BLAISY BAS
ACTIVITES ET EQUIPEMENTS

Plan sans échelle



- Bâtiments d'activité économique
- Equipements et services



La carte ci-dessus permet de localiser (de façon non exhaustive) les bâtiments d'activités existants sur le territoire. Ces derniers sont principalement localisés dans le bourg centre.

Liste des établissements présents sur le territoire en 2022 :

- 1 hôtel – restaurant
- 8 Artisans du BTP
- 3 fabricants de textile
- 3 services à la personne
- 5 prestations de services
- 1 taxi
- 2 télécom.
- 5 professionnels de santé
- 1 garage automobile
- 6 ventes et commerces
- 5 enseignements (professeurs, coach...)
- 1 transport
- 2 agriculture et culture

Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> ➢ Une activité agricole et forestière bien présente ➢ Une offre d'activités économiques et de services de première nécessité qui tend à s'estomper avec le temps ➢ Une influence certaine du bassin d'emplois métropolitains, même si la Commune offre un nombre d'emplois suffisants 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Maintenir le tissu économique de la Commune ➢ Favoriser l'ancrage des actifs du village

D LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Un descriptif du réseau routier est effectué au sein de l'analyse urbaine.

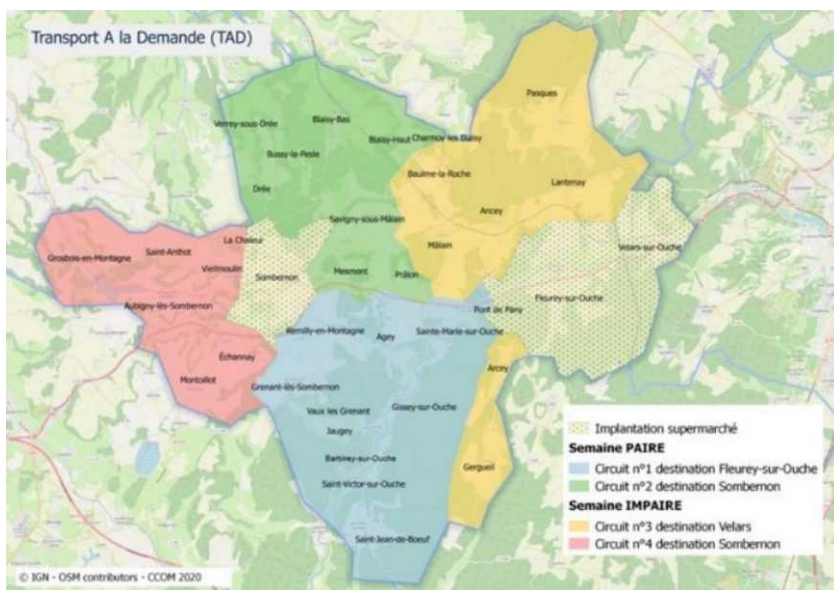
D'une manière générale, l'ensemble des problématiques en matière de mobilité amène les élus à se poser des questions sur les conséquences engendrées, notamment en matière de stationnement, de sécurité piétonne et d'émissions de gaz à effet de serre.

La problématique des transports n'est pas qu'une question communale, elle doit être analysée au titre de l'intercommunalité. Lorsque les élus ne disposent pas de la compétence, ils devront s'assurer que les moyens mis en œuvre au titre du PLU permettent la réalisation des projets portés sur l'ensemble du territoire intercommunal.

II-D-1 L'OFFRE DE MOBILITÉ MULTIMODALE SUR LA COMMUNE

Il n'y a pas d'aire de covoiturage sur le territoire, les plus proches étant celles implantées :

- 49 Rue de la Roche d'Anse, 21410 Sainte-Marie-sur-Ouche
- Rue du souvenir des Anciens Combattants, 21370 Velars-sur-Ouche
- 14 Rue de la Poste, 21410 Mâlain
- 21 Route de Dijon, 21370 Pasques



En matière de transport en commun, la commune ne semble pas raccordée au réseau MOBIGO

qui dessert le territoire de la Communauté de Communes. Elle reste donc relativement isolée par rapport aux communes de l'intercommunalité mais cette dernière a mis en place le Transport à la Demande (TAD). Ce service permet de rapatrier la population de plusieurs communes du sud de la CCOM vers les services et commerces de SOMBERNON (confère carte ci-contre).

Blaisy Bas bénéficie d'une gare ferroviaire (construite entre 1846 et 1849) qui permet de rejoindre Les Laumes – Alesia et Is sur Tille en passant par Dijon (Blaisy-Dijon = 22 minutes).



D'après les élus, la gare enregistre une fréquence de passage d'environ 200 personnes par jours (données estimées avant la crise sanitaire) et propose une dizaine de trajets journaliers (6h8h / 12h13h / 17h-19h).

IS-SUR-TILLE > DIJON > LES LAUMES

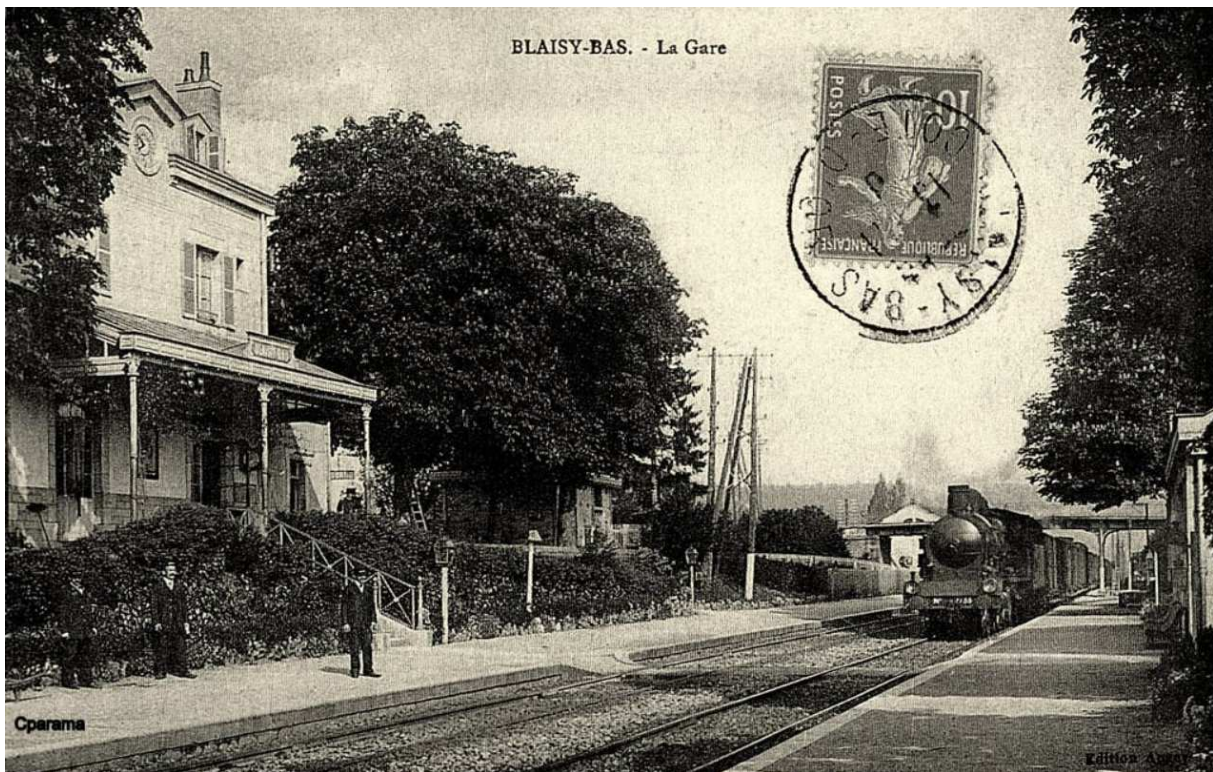
Horaires valables du 12 décembre 2021 au 10 décembre 2022

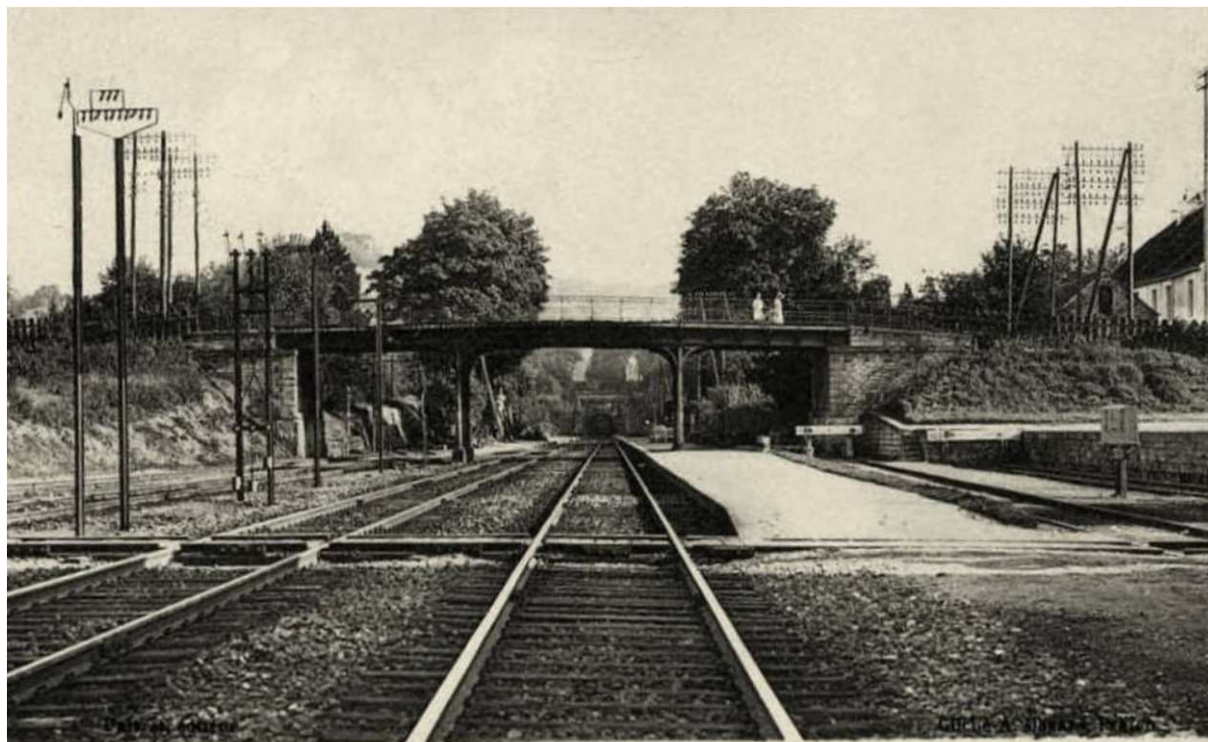
Quais courts	Guidet	Distributeur	Accès Plus	Accès TER BFC	Numéro de circulation	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER				
						891950	891702	891952	839580	891706	891708	836380	891954	891954	891904	891712	839584	891714	891908	839831	891956	891958	891958	891720	891960	839833	
					Jours de circulation	Lun à Ven*	Lun à Sam*	Lun à Sam*	Lun à Ven*	Lun à Ven*	Lun à Sam*	Sam et Dim	Sauf Sam	Sam	Sauf Sam	Tous les jours	Lun à Sam*	Lun à Ven*	Lun à Ven*	Lun à Ven*	Tous les jours	Lun à Ven*	Sam	Sam	Sauf Sam	Dim et Fêtes	
					Renvois	2	3	3	4	2	3	4				2		4		2		2	1			2	4
•	•	•	•	•	NANCY							07:54															
•	•	•	•	•	TOUL							08:16															
•	•	•	•	•	NEUFCHÂTEAU							08:42															
•	•	•	•	•	TROYES				05:04								13:12										
•	•	•	•	•	REIMS															13:35						17:35	
•	•	•	•	•	CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE															14:23						18:25	
•	•	•	•	•	SAINT-DIZIER															15:03						19:05	
•	•	•	•	•	CHAUMONT				05:57								14:03				15:50					20:01	
•	•	•	•	•	LANGRES				06:21								14:24				16:14					20:24	
•	•	•	•	•	CULMONT-CHALINDREY				06:37			08:42					14:33				16:26					20:33	
•	•	•	•	•	IS-SUR-TILLE	05:27	06:33	07:04	07:10	08:04	09:04	10:09	11:04	11:04	11:04	13:04	14:59	15:06		16:51	17:04	18:04		19:04	19:04	20:59	
•	•	•	•	•	GÈMEAUX	05:32	06:38	07:09		08:09	09:09		11:09	11:09		13:09		15:11		17:09	18:09		19:09	19:09			
•	•	•	•	•	SAINT-JULIEN-CLENAY	05:38	06:45	07:16		08:16	09:16		11:15	11:16		13:16		15:18		17:16	18:16		19:16	19:16			
•	•	•	•	•	BRETFEY-NORGES	05:41	06:48	07:19		08:19	09:19		11:18	11:19		13:19		15:21		17:19	18:19		19:19	19:19			
•	•	•	•	•	RUFFEY	05:45	06:52	07:23		08:23	09:23		11:21	11:23		13:23		15:25		17:22	18:23		19:23	19:23			
•	•	•	•	•	DIJON PORTE-NEUVE	05:50	06:57	07:28	07:33	08:28	09:28		11:26	11:28		13:28		15:30		17:27	18:28		19:28	19:28			
•	•	•	•	•	DIJON VILLE	06:00	07:06	07:38	07:41	08:36	09:36	0,5771	11:36	11:38	12:15	13:36	15:20	15:37	16:38	17:11	17:38	18:38	18:38	19:36	19:41	21:19	
•	•	•	•	•	VELARS	06:08		07:46					11:46	12:23				16:46		17:46	18:46	18:46		19:48			
•	•	•	•	•	LANTENAY	06:13		07:51					11:51	12:28				16:51		17:51	18:51	18:51		19:53			
•	•	•	•	•	MALAIN	06:17		07:56					11:55	12:32				16:55		17:55	18:55	18:55		19:57			
•	•	•	•	•	BLAISY-BAS	06:23		08:01					12:01	12:39				17:01		18:01	19:01	19:01		20:03			
•	•	•	•	•	VERREY	06:30		08:08					12:08	12:48				17:08		18:08	19:08	19:08		20:09			
•	•	•	•	•	THENISSEY	06:36		08:13					12:13	12:55				17:13		18:13	19:13	19:13		20:15			
•	•	•	•	•	LES LAUMES-ALESIA	06:44		08:21					12:21	13:07				17:21		18:21	19:21	19:21		20:22			

LES LAUMES > DIJON > IS-SUR-TILLE

Horaires valables du 12 décembre 2021 au 10 décembre 2022

Quais courts	Guichet	Distributeur	Accès Plus	Accès TER BFC	TER																					
					891751	891753	891753	891755	891755	839591	891707	836385	891757	891757	891907	891711	891713	839595	891715	891759	891759	891761	891763	836389	839837	
Numéro de circulation					TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER	TER			
Jours de circulation Sauf jours fériés*					Lun à Ven*	Sam	Lun à Ven*	Lun à Ven*	Sam	Lun à Ven*	Tous les jours	Sam, Dim	Lun à Sam*	Dim et Fêtes	Lun à Sam*	Lun à Ven*	Tous les jours	Lun à Sam*	Lun à Ven*	Dim et Fêtes	Lun à Ven*	Tous les jours	Lun à Sam*	Tous les jours	Dim et Fêtes	
Renvois					2	1	2	2	1	5		5	3	4	3		5	2	4	2		3	5	5		
•	•	•	•	•	LES LAUMES-ALÉSIA	05:39	06:39	06:39	07:39						11:39	12:36					16:39	16:39	17:39	18:39		
•	•	•	•	•	THENISSEY	05:48	06:48	06:48	07:48						11:48	12:44					16:48	16:48	17:48	18:48		
•	•	•	•	•	VERREY	05:54	06:54	06:54	07:54						11:54	12:50					16:54	16:54	17:54	18:54		
•	•	•	•	•	BLAISY-BAS	06:00	07:00	07:00	08:00						12:00	12:56					17:00	17:00	18:00	19:00		
•	•	•	•	•	MALAIN	06:06	07:06	07:06	08:06						12:06	13:03					17:06	17:06	18:06	19:06		
•	•	•	•	•	LANTENAY	06:10	07:10	07:10	08:10						12:10	13:07					17:10	17:10	18:10	19:10		
•	•	•	•	•	VELARS	06:15	07:15	07:15	08:15						12:15	13:12					17:15	17:15	18:15	19:15		
•	•	•	•	•	DIJON VILLE	06:24	07:22	07:24	08:24	08:24	08:40	10:24	10:57	12:24	12:24	13:19	14:24	16:24	16:30	16:51	17:22	17:24	18:24	19:24	20:05	21:30
•	•	•	•	•	DIJON PORTE-NEUVE	06:32		07:32	08:32		10:31		12:31	12:31		14:31	16:33	16:38	16:59		17:32	18:32	19:32			
•	•	•	•	•	RUFFEY	06:37		07:37	08:37		10:37		12:37	12:37		14:37	16:38		17:04		17:37	18:37	19:37			
•	•	•	•	•	BRETAGNY-NORGES	06:41		07:41	08:41		10:40		12:41	12:41		14:40	16:42		17:08		17:41	18:41	19:41			
•	•	•	•	•	SAINT-JULIEN-CLENAY	06:45		07:45	08:45		10:44		12:44	12:44		14:44	16:45		17:11		17:45	18:45	19:44			
•	•	•	•	•	GÉMEAUX	06:52		07:52	08:52		10:50		12:51	12:51		14:50	16:52		17:18		17:52	18:52	19:51			
•	•	•	•	•	IS-SUR-TILLE	06:56		07:56	08:56	08:56	09:00	10:56	11:16	12:56	12:56		14:56	16:56	17:00	17:22		17:56	18:56	19:56	20:26	22:30





BLAISY-BAS (Côte-d'Or) — Le Pont du Chemin de fer — Au fond, le Tunnel



BLAISY-BAS — Entrée du Tunnel

II-D-2 LE STATIONNEMENT

Comme vu précédemment, il apparaît que la commune présente un certain déficit de stationnements privés par rapport à la motorisation des ménages (201 emplacements pour 259 voitures en 2018). En conséquence, des stationnements illicites peuvent être constatés. L'ancienneté du parc de logement est généralement le plus en déficit de places de stationnements privées car n'a pas été conçu pour.

Equipement automobile des ménages

	2008		2013		2018	
Ensemble des ménages	282	100%	290	100%	297	100%
Au moins un emplacement réservé au stationnement	219	77,9%	202	69,6%	201	67,7%
Au moins une voiture	239	85,0%	252	86,9%	259	87,2%
1 voiture	131	46,4%	127	43,9%	124	41,9%
2 voitures ou plus	109	38,6%	124	42,9%	135	45,3%

Source INSEE

Les stationnements ne sont pas généralement source de problématique particulière et des aménagements (plus ou moins récents) ont permis de renforcer l'offre au sein du centre bourg principalement. Toutefois, les élus peuvent mettre en évidence des problématiques dans certaines rues.

Dans l'ensemble, les habitants ou visiteurs stationnent le long des axes de circulation qui présentent des gabarits de trottoirs plutôt importants.



Au total, la Commune recense environ soixante-dix places de stationnement matérialisées pour des usages plus ou moins spécifiques.



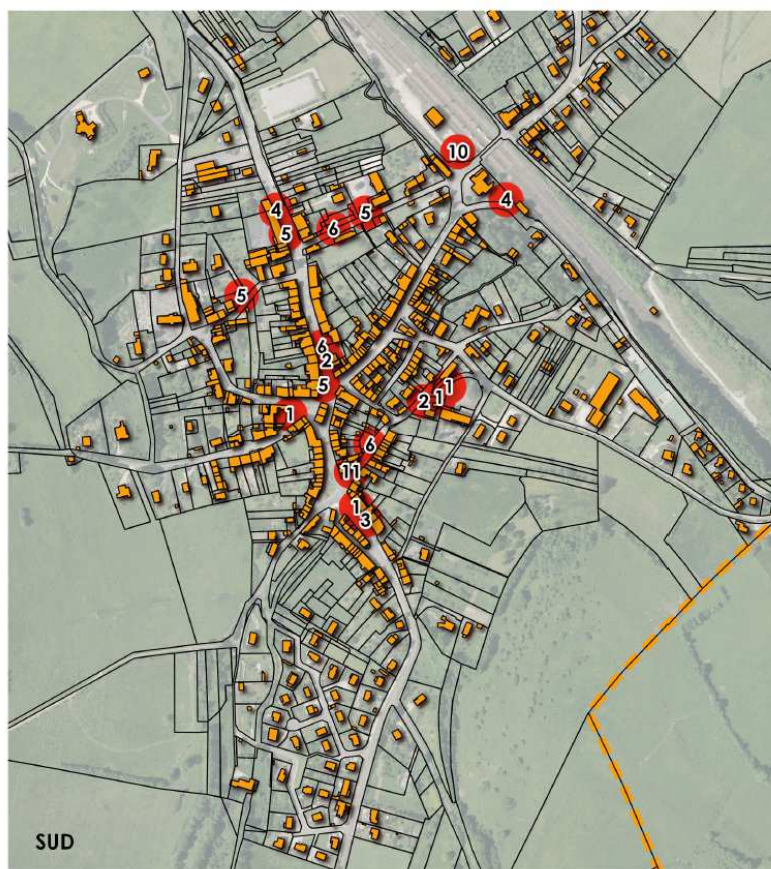


S'y ajoute une poche de stationnement d'environ une dizaine de places présente aux abords de la gare.

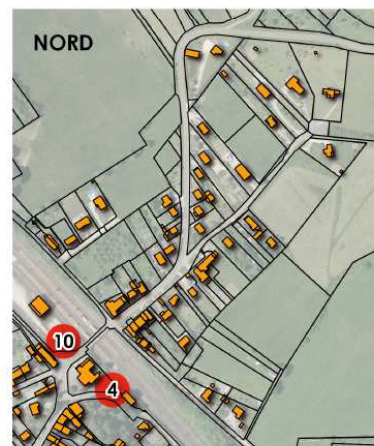


À noter également la réalisation :

- D'un arrêt de bus Rue George Pompidou
- De place de stationnement pour le cabinet paramédical
- De place de stationnements privatifs pour les logements communaux réaménagés dans les anciens bâtiments de la cité SNCF.



COMMUNE DE BLAISY BAS
 Cartographie des stationnements
 Plan sans échelle



Source : BD PARCELLAIRE @ mise à disposition par la Commune - Réalisation : DORGAT

En matière de stationnement il est toutefois constaté un manque de place de stationnement le long des équipements publics sportifs en parallèle de la voie ferrée.

II-D-3 LA MOBILITÉ DOUCE ET LES ITINÉRAIRES DE RANDONNÉES

Aucun itinéraire de randonnée n'est recensé sur le territoire ou inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Randonnées.

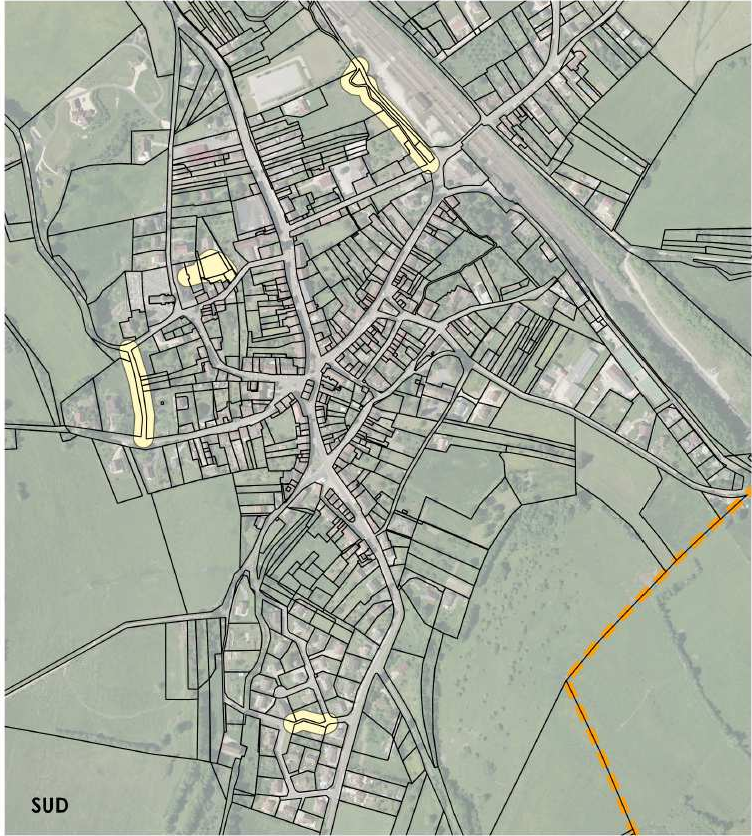
La commune dispose de quelques cheminements piétons spécifiques (distincts de la voirie par des aménagements sécurisés).



Globalement, sur l'ensemble du bourg, l'emprise publique est assez confortable pour permettre le déplacement aisé des piétons. Les différents aménagements réalisés en matière de stationnement contribuent notamment à sécuriser les traversées piétonnes en réservant une partie du domaine public pour les usagers piétons.



Source : BD PARCELLAIRE @ mise à disposition par la Commune - Réalisation : DORGAT



COMMUNE DE BLAISY BAS
Cartographie des cheminements piétonniers
Plan sans échelle



On notera toutefois certaines voiries sans aménagement particulier dont l'étroitesse peut rendre peu sécurisable le déplacement des piétons (le long de la voie ferrée ou aux abords de l'Église).



E

QUELS SONT LES ÉQUIPEMENTS PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE

II-E-1 LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

La compétence « Eau Potable » appartient à la Communauté de Communes Ouches et Montagne. La Commune est alimentée en eau potable par la source de Bois Salé.

<u>Ressource et implantation</u>	<u>Nature de la ressource</u>	<u>Débits nominaux</u>	<u>Volume prélevé en 2019 (m3)</u>	<u>Volume prélevé en 2020 (m3)</u>	<u>Variation en %</u>
Arcey – Fontaine Sigré	Source	3 000 m ³ / an	2 377	2 087	- 12,20%
Baulme la Roche- La Dhuys	Source	6 500 m ³ / an	3915		
Blaisy-Bas – Fontaine Noire	Nappe		0	0	
Blaisy-Bas – Bois Sallé	Nappe		56 038	39 892	-28,81%

Toutes les constructions semblent raccordées au réseau d'eau potable. Un schéma directeur d'alimentation en eau potable est en cours d'élaboration sur le territoire de la Communauté de Communes.

À noter que la commune de Blaisy Bas est l'une des 7 communes de la Communauté de Communes à ne pas être intégrée à la zone de répartition des eaux du bassin de l'Ouche.

Données à compléter avec celles de la Communauté de Communes

Assainissement

La compétence « Assainissement » appartient à la Communauté de Communes Ouches et Montagne.

La Commune est raccordée à la station de lagunage de Blaisy Bas (mise en service au 01/01/1998) dont la capacité est de 750 Équivalents Habitants. Cette lagune naturelle est située au Nord du bourg, le long de la voie ferrée.



D'après les données du RPQS de 2018 :

- En 2018 le service public d'assainissement collectif desservait 685 personnes
- Le réseau de collecte est constitué d'environ 10km de réseau séparatif d'eaux usées
- Le milieu récepteur de la STEU est l'Oze

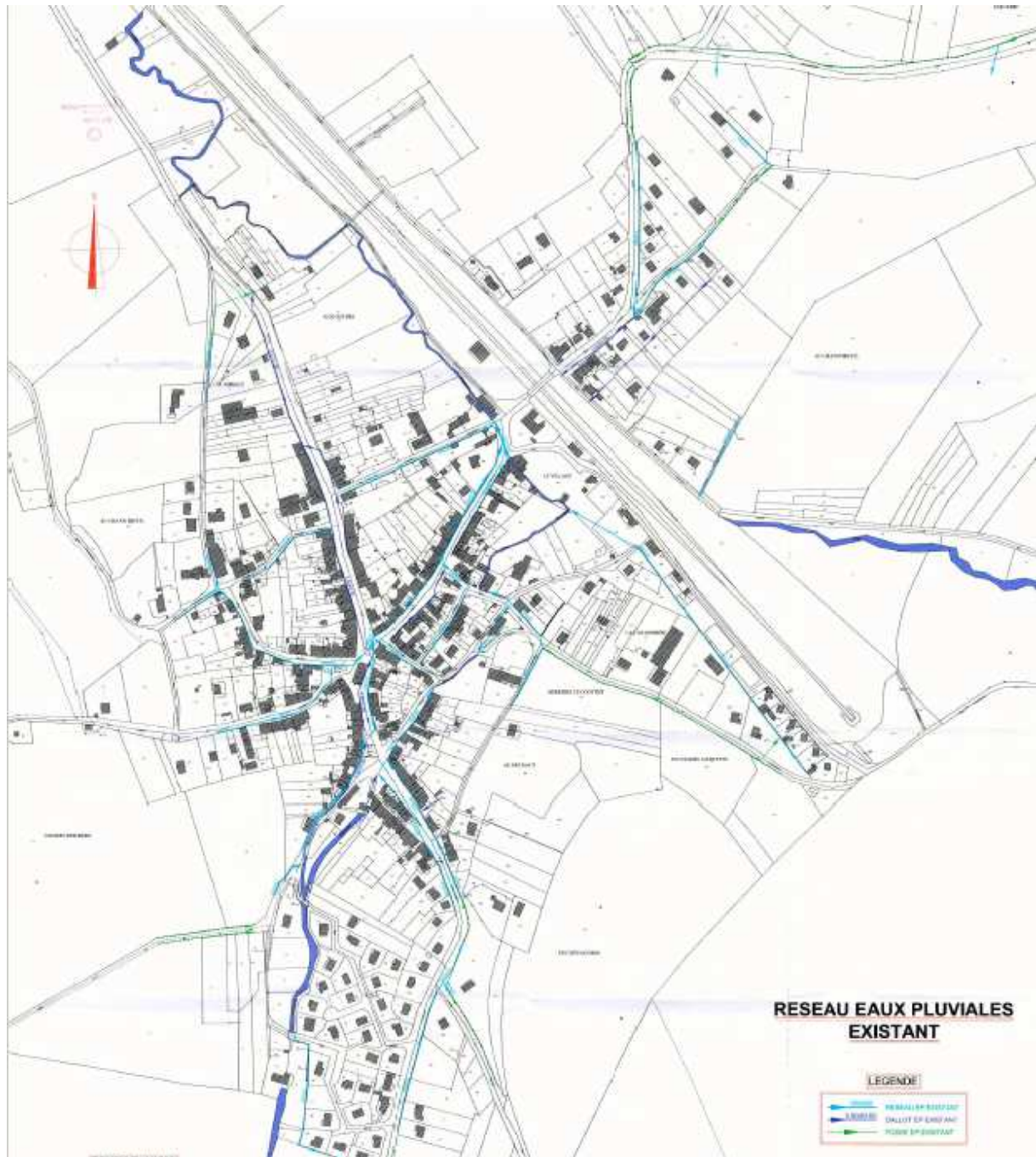
Données à compléter avec celles de la Communauté de Communes

Eaux pluviales

La commune est couverte par un réseau d'eaux pluviales sur presque la totalité du territoire. Compte-tenu de sa localisation en fond de valon et de la composition des sols (glaises), le bourg présente des

coefficients d'imperméabilisation assez limités et les problématiques en matière de ruissellement sont à prendre en compte dans le choix de localisation des futures constructions.

Définir les voies où les ruissellements sont les plus problématiques.



Outre les problématiques en termes de ruissellement au sein du bourg, les élus ont pu mettre en évidence des problématiques en terme d'inondabilité, notamment le long du parcours de l'Oze. Le niveau de l'eau peut monter rapidement pendant des épisodes pluvieux assez importants.

Déchets et ordures ménagères

Conformément à l'article L.541-2 du Code de l'Environnement, « toute personne qui détient ou produit des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination ».

D'un point de vue communal et intercommunal, l'organisation de la collecte et du traitement des déchets s'appuie sur les éléments suivants :

- La présence de deux points d'apport volontaire (PAV) Rue de la Gare et Rue de Bussy



- Le ramassage des ordures hebdomadaire s'effectue en porte à porte sur l'ensemble de la Commune par l'intermédiaire de la Communauté de Communes.
- Les déchetteries les plus proches sont celles de Sombernon, Lantenay et de Velars-Sur-Ouche, de compétence intercommunale. Les habitants de Blaisy Bas peuvent également accéder à la déchetterie de Fromenteau située sur la Communauté de Communes de Seine.

Il existe une ancienne décharge sur la Commune de Blaisy Bas au lieu-dit bois salé (n° site 21080-2), fermée et grillagée depuis 2003, répertoriée à l'inventaire des décharges communale de la Côte d'Or.

La compétence de planification des déchets ménagers et assimilés a été transféré à la Région dans le cadre de la loi NOTRe du 07/08/2015. Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets a été approuvé le 15/11/2019. Ses principaux objectifs sont :

- Améliorer la connaissance des gisements par la mise en place d'un observatoire régional sur les déchets.
- Réduire la production des déchets ménagers et assimilés par rapport à 2010 de 15% en 2025 et de 20 % en 2031 et stabiliser les productions de déchets d'activité économique et de déchets inertes du BTP.
- Valoriser en 2025 66 % des déchets non dangereux et 75 % des déchets du BTP
- Diviser par deux les capacités de stockage et les quantités de déchets non dangereux non inertes stockés en 2025 par rapport à 2010.
- Mettre en place des actions de prévention et de valorisation : réduction des déchets verts et du gaspillage, éco-conception, réparation, réemploi, éco-exemplarité, formation, sensibilisation, déploiement de la tarification incitative, extension des consignes de tri plastiques, lutte contre les décharges sauvages...

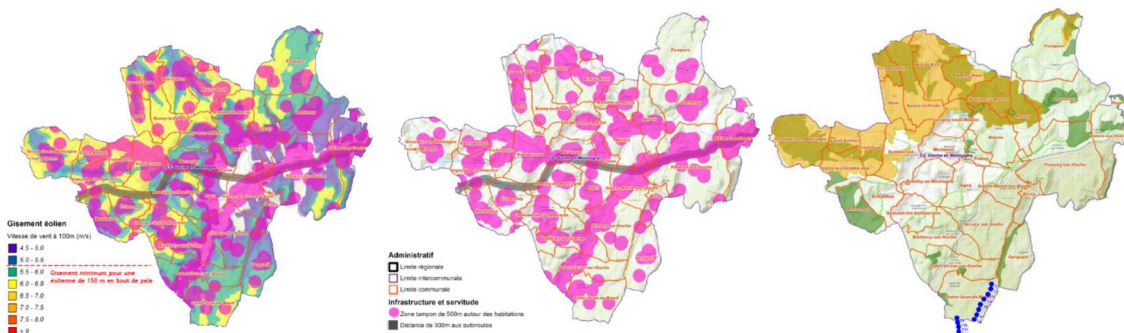
Énergies renouvelables

La Loi Energie-Climat du 08/11/2019 fixe des objectifs ambitieux en matière de réduction de gaz à effet de serre (neutralité carbone en 2050 et réduction de 40% de la consommation d'énergies fossiles d'ici 2030).

Le schéma régional éolien de Bourgogne a été approuvé par arrêté préfectoral du 26/06/2012. La commune de Blaisy Bas est identifiée comme commune non favorable à l'implantation de projet éolien.

Une étude réalisée au titre de la CCOM en avril 2021 sur le potentiel Energies Renouvelables du territoire intercommunal confirme le faible potentiel éolien de la commune compte-tenu des contraintes existantes :

- Les zones tampons autour du bâti (500 mètres)
- L'exposition au vent
- Les zones écologiques (ZNIEFF) qui nécessitent des études approfondies



Le schéma régional biomasse approuvé le 25/06/2020 a vocation à s'intéresser aux différentes formes de biomasse présentes dans la région et à améliorer sa mobilisation dans le respect des usages concurrents et de l'environnement. 5 principes fondateurs guident les orientations du schéma, à savoir :

- Garantir une exploitation durable de la biomasse dans le respect de la hiérarchisation des usages et d'une approche globale
- Créer de la valeur pour les différents acteurs de la filière, tout en maintenant la biomasse comme ressource compétitive
- Favoriser, chaque fois que possible, un usage de proximité
- Favoriser la coopération et la mise en réseau des acteurs
- Renforcer la contribution de la biomasse dans le mix énergétique régional

II-E-2 LES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

La Commune de Blaisy Bas propose plusieurs services et équipements publics sur l'ensemble du territoire :

- Des équipements sportifs et de loisirs : 2 terrains de tennis avec une école de tennis (plus grosse école de la Communauté de Communes), 1 terrain de pétanque, 1 terrain de football, 1 terrain de motocross).
- 1 CPI pompier avec 8 pompiers
- 1 site périscolaire fréquenté par environ 50 à 60 enfants en 2021-2022
- La cantine fréquentée par environ 40 à 50 élèves en 2021-2022
- 1 cabinet paramédical
- 1 terrain d'accueil de festivités



Le bourg, notamment le centre ancien, est également agrémenté d'équipements qui contribuent à développer et valoriser le cadre de vie, notamment des bancs ou le parc aménagé derrière la mairie.



L'hôpital :

C'est le seigneur de Blaisy, Georges Joly, qui l'a fait construire en 1680. L'hôpital était dirigé par des religieuses. Plus tard, il a été transformé en maison de retraite, puis en appartements.



L'Église et la mairie :

C'est la partie la plus ancienne du village, on le nomme aussi le Parterre. Le plus ancien bâtiment du village est l'église, elle date de la fin du Moyen-Âge. La Sucrerie, qui se situe à droite de la mairie, au fond de l'allée est une ancienne usine de betteraves sucrières transformée en hôpital pendant la construction du tunnel



L'école :

La première école était dans le parterre qui est le quartier le plus ancien de Blaisy-Bas. Ensuite, elle a été déplacée rue d'Avau puis à la maison communale. L'école s'est installée en 1960 à la place d'une huilerie, avant d'être agrandie dans les années 2000.

L'école primaire accueille aujourd'hui environ 90 élèves de la maternelle au CM2 (capacité d'accueil estimée à 100 élèves).



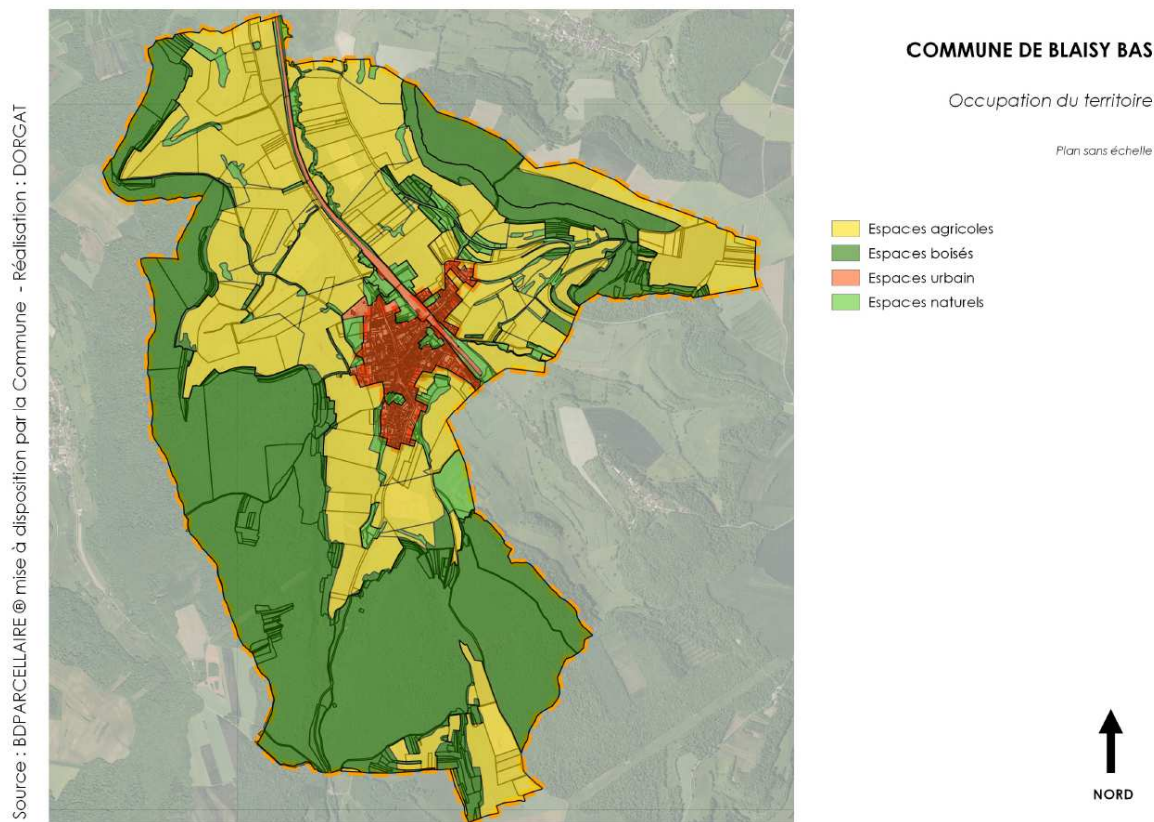
III ANALYSE TERRITORIALE

A INTÉGRATION PAYSAGÈRE DU BOURG ET DE SES ABORDS

La Commune, aux dominantes rurales et agricoles, est implantée sur le large fond plat de la vallée de l’Oze, entouré de coteaux agricoles couronnés de bois sur leurs parties hautes (parfois parsemés par les falaises). Le bourg s’inscrit le long du cours d’eau au milieu des coteaux agricoles offrant de larges perspectives visuelles.

Le territoire communal comporte une importante part de terres naturelles et forestières. Sans en faire une distinction précise (ce qui sera effectué dans le cas de l’analyse de l’état initial de l’environnement), la carte ci-dessous met en évidence la présence de nombreux espaces naturels satellisés de part et d’autre du bourg et de la voie ferrée.

L’occupation des sols de la commune, telle qu’elle ressort de la base de données européenne d’occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC), est marquée par l’importance des territoires agricoles (48,6 % en 2018), une proportion sensiblement équivalente à celle de 1990 (50,4 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : forêts (46,8 %), prairies (35,3 %), zones agricoles hétérogènes (9,5 %), zones urbanisées (4,6 %), terres arables (3,8 %).



La présence des massifs boisés à l’orée du territoire permet de restreindre les perspectives visuelles, lesquelles se trouvent tout de suite élargies sur les coteaux agricoles au niveau de la lisière forestière. Le jeu du relief permet une étendue visuelle plus ou moins ouverte sur le bourg situé en contre-bas du valon.

Mise à part en hauteur où le bourg apparaît plus perceptible (notamment depuis la RD10), seules les constructions implantées en hauteur sur les coteaux trahissent la présence du village.



Le bourg apparaît bien centré le long des voies de communication, dont la voie ferrée qui sépare le village en deux entités. Il fait l'objet d'accompagnement végétalisé (haies, ou plantations de fond de jardins) qui contribuent à limiter sa perception.

Vue en hauteur, les constructions semblent bien groupées et homogènes, illustrant le cachet architectural du village. Les nouvelles constructions présentent sur la partie nord du territoire se détachent toutefois de l'unité architecturale globale. Leur perception est renforcée par le jeu du relief qui contribue à leur isolement (isolement renforcé par l'absence de couvert végétalisé). Ces quelques constructions isolées sont également perceptibles depuis le bourg centre





Les enjeux en matière de développement territorial vont être de préserver les limites de l'urbanisation pour éviter tout mitage, notamment sur les hauteurs des coteaux (où l'impact des constructions sera plus marqué).

B ÉVOLUTION DE LA TRAME URBAINE

III-B-1 ÉVOLUTION DE LA TÂCHE URBAINE

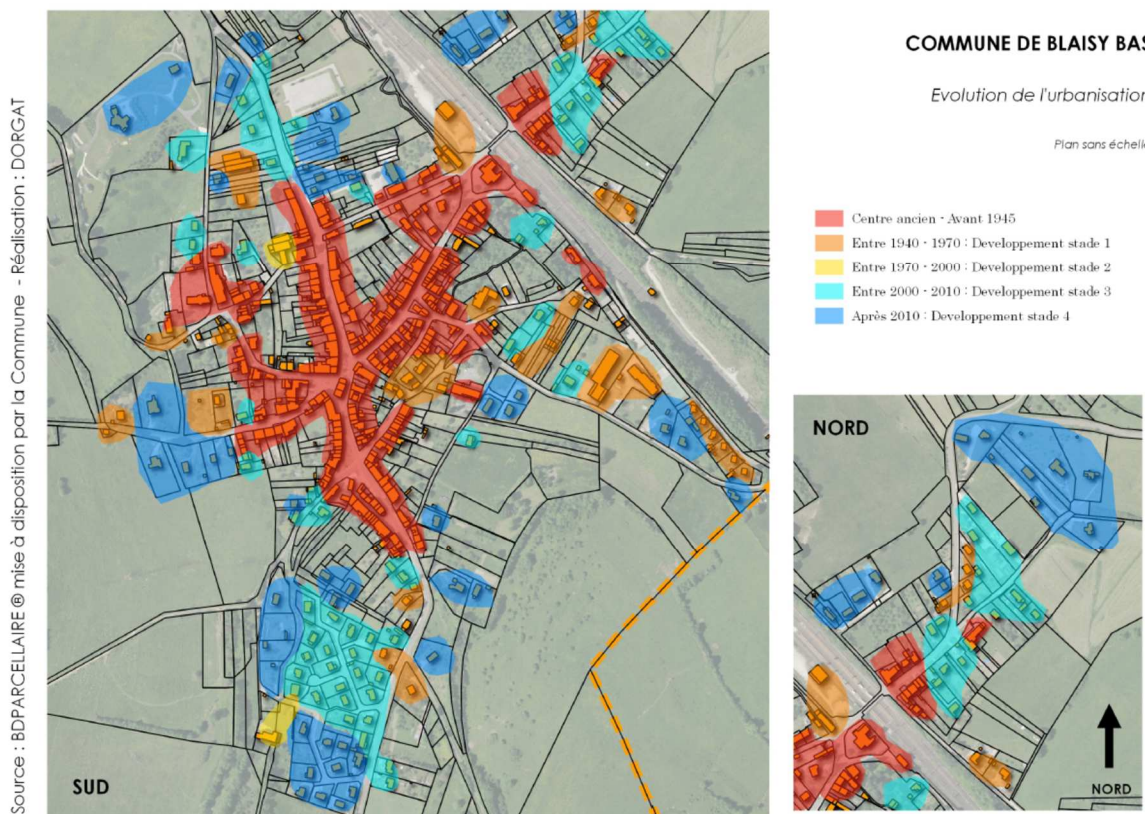


Carte de l'état-major – 1820 – 1866 / Cadastre Napoléonien 1829

Le diagnostic de la Carte Communale a pu mettre ne avant que la Commune, « située aux confins de la vallée de l'Oze, est un point de passage entre des territoires contrastés à fortes identités historiques. Cette position de carrefour a conduit le village à se développer en étoile, le long des axes de communication. Cette situation aurait pu générer un développement urbain très lâche mais elle s'est cependant traduite par une morphologie relativement contenue et unitaire, permettant au village de conserver une silhouette traditionnelle grâce à :

- Son implantation topographique cohérente avec le site qui se traduit par une installation en fond de valon et sur l'amorce peu pentue des coteaux,
- Son inscription au sein de son cadre paysager qui se traduit par une délimitation franche et nette avec l'espace cultivé et pâturé.

Les quelques bâtiments qui se sont émancipés de ces logiques pour faire des incursions sur les coteaux abrupts ou qui se sont isolés du bourg ont aujourd'hui un impact visuel fort et indésirable sur la silhouette du village. Le risque d'étalement urbain sur les coteaux est donc à prendre en compte aujourd'hui face à la demande de nouvelle construction. »



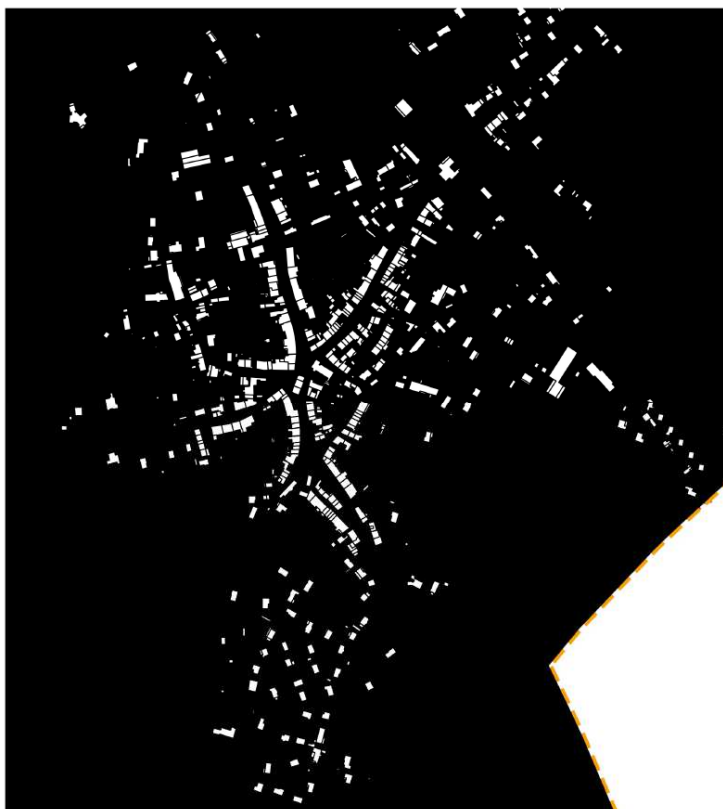
La carte ci-dessus permet de mettre en évidence l'évolution de la tâche urbaine du bourg depuis 1945. Le développement linéaire du village s'est progressivement renforcé le long des départementales via notamment les opérations de lotissements pavillonnaires. Les dernières constructions ont contribué à étaler d'avantage l'empreinte urbaine en profondeur, ceci est cependant lié au fait que le centre ancien (très dense) ne présente peu ou pas de possibilités de développement interne, les constructions se sont donc implantées aux grés des opportunités foncières. On notera toutefois le développement de la partie Nord du bourg, faite sans cohérence avec le reste de la trame urbaine (laissant alors des espaces interstitiels conséquents).

Globalement, le bourg reste bien homogène et centré sur lui-même et présente une certaine cohérence urbanistique. Il est conseillé de maintenir la cohérence urbaine du bourg dans le cadre du développement des futures constructions.

III-B-2 MORPHOLOGIE URBAINE DU BOURG



Source : BDPARCELLAIRE @ mise à disposition par la Commune - Réalisation : DORGAT



COMMUNE DE BLAISY BAS

Etude de densité via l'analyse des vides

Plan sans échelle

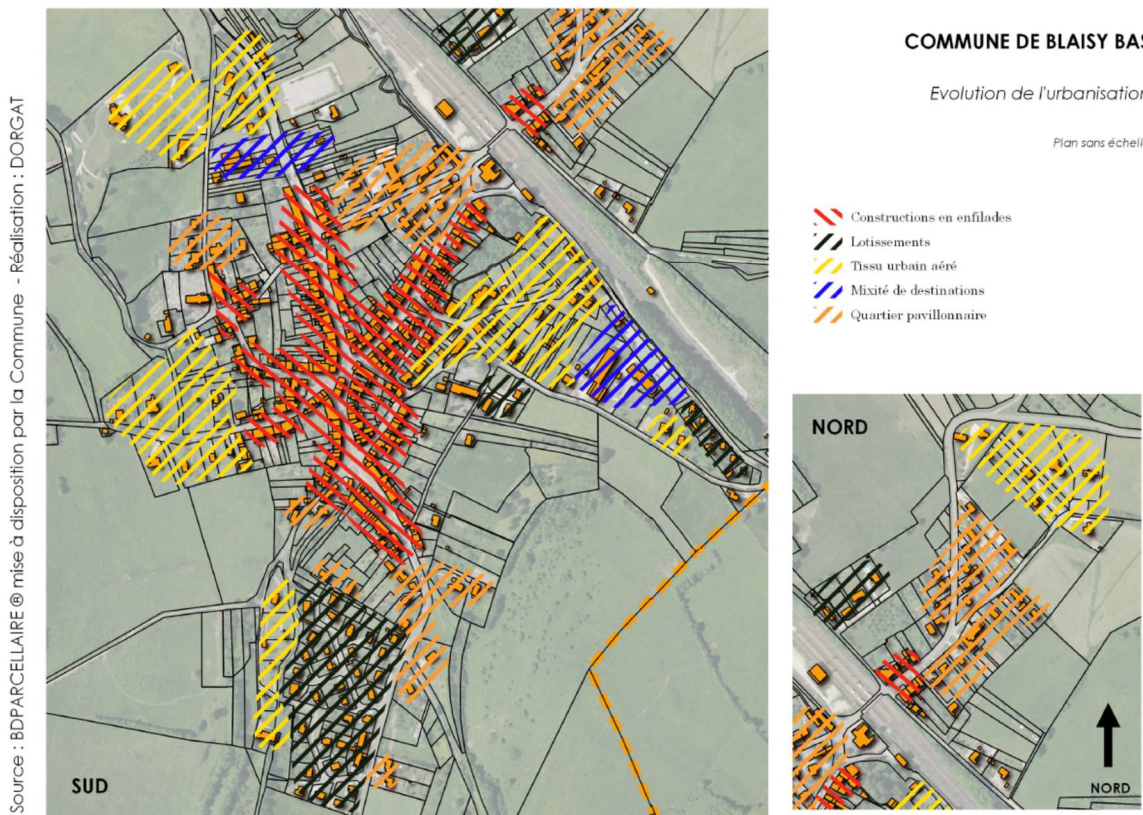


La densité du bourg et notamment du centre ancien est clairement mise en avant à travers l'analyse des espaces densités. Les enfilades du centre ancien s'étalent de part et d'autre des départementales. Les possibilités de développement en façade des voies sont limitées mais l'étude de densification a pu mettre en avant la possibilité de mobiliser certains espaces en arrière de propriété. Tout l'objectif de la délimitation des espaces constructibles va être de limiter l'effet de l'étalement urbain en profondeur via le développement de constructions en second rang de ridées (qui engendrent des problématiques en termes d'accessibilité et de réseau et qui peuvent avoir un impact assez important dans le paysage, notamment sur les coteaux.

Plusieurs ensembles urbains peuvent être mis en avant et répondent à des logiques et architectures différentes :

- Les constructions implantées en enfilades qui présentent une implantation en limite avec le domaine public et en limites séparatives. Cette logique architecturale permet de conserver des cours arrière qui présentent des difficultés en termes d'accessibilité. Bien que ces secteurs soient souvent source de problématiques en termes de stationnement, la profondeur du domaine public permet à la commune de proposer des places de parking et d'aménager des liaisons piétonnes sur les accotements.
- Les quartiers pavillonnaires se sont développés en accroche de l'urbanisation existante sans réelle cohérence urbaine. Les constructions se sont faites au coup par coup et ont permis (petit à petit) de combler les espaces laissés libres. Au sein de ces quartiers pavillonnaires les constructions sont globalement implantées en milieu de terrain, sauf contraintes particulières, et présentent des terrains plus ou moins importants. Le développement de ces quartiers pavillonnaire engendre des problématiques en terme de stationnement et d'accessibilité, les

voiries n'étant pas dès l'origine dimensionnées pour accueillir un surplus de véhicules, sans oublier sur les quartiers pavillonnaires s'accrochent sur des voiries existantes depuis le développement du centre ancien (où les logiques de mobilité étaient complètement différents).



- Les zones de lotissement répondent à une logique d'optimisation de l'espace, les espaces publics se font plus petits mais leurs emprises restent optimisées aux constructions. Les espaces interstitiels sont rares voir inexistantes. Les constructions présentent la même logique d'implantation en centre de parcelle que celle des quartiers pavillonnaires. L'homogénéité est également plus marquée puisque les constructions sont érigées à la même périodes (là ou plusieurs décennies peuvent séparer deux constructions voisines dans les quartiers pavillonnaires). Ces quartiers pavillonnaires peuvent être divisés en deux sous-groupes compte-tenu de la densité retenue. Certains secteurs affichent en effet une densité très inférieure à l'ensemble du bourg. Comme évoqué dans le reste du diagnostic, ces quartiers aérés sont implantés sur les coteaux et présentent une sensibilité visuelle plus importante.
- Des secteurs présentant une mixité fonctionnelle sont mis en avant, il s'agit principalement des espaces où se développe les activités économiques et artisanales. Quelques cellules commerciales sont également présentes dans le centre ancien, mais leur répartition est beaucoup plus éparpillée.

Point sur la rue d'Avau

Avant l'arrivée du train, il y avait peu de maisons et peu de commerces dans cette rue. Après son arrivée, de nombreux commerçants se sont installés et la rue s'est agrandie jusqu'à la gare. À cette époque, on pouvait acheter un vélo dans la boutique de M. Belli, acheter des timbres à la Poste, prendre son pain et des délicieux gâteaux à la boulangerie-pâtisserie, de la viande à la boucherie et tout le reste à l'épicerie de M. Faivret. Malheureusement, petit à petit, les commerces ont fermé et les cellules commerciales ont été remplacées par des habitations.



Maison FAIVRET, Messenger - Epicerie-Mercerie
BLAISY-BAS (Côte-d'Or)



C CARACTÉRISTIQUES SPÉCIFIQUES DU BOURG

III-C-1 LES COMPOSANTES ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

Le bourg présente un tissu urbain dense en centre ancien qui s'aère progressivement sur les extensions. Plusieurs ambiances architecturales sont relevées :

En centre bourg, le tissu urbain est très dense, presque exclusivement implanté en enfilade le long des voies de communication. La présence de la pierre calcaire est prédominante et la délimitation entre les espaces publics et privés n'est pas évidente. On notera toutefois la présence de nombreux aménagements publics, notamment végétalisés, qui permettent de dynamiser l'ambiance urbaine globale (confère nature en ville).





Les constructions présentent une mixité de destinations plus évidente que dans les espaces d'extension (principalement pavillonnaires). Les perceptives sont ouvertes le long des axes de communications, notamment le long de la départementale qui présente en largeur de voirie assez importante. Cette largeur de voirie permet de mettre en place les aménagements végétalisés évoqués ci-avant et offrent les seuls éléments de nature ne ville dans le centre ancien.



Bien que présentant une implantation relativement homogène par rapport au domaine public, les bâtiments présentent des hauteurs différentes, ce qui permet de rompre avec la monotonie des enfilades sur rue.

Les composantes architecturales restent toutefois globalement homogènes et plutôt bien préservées, notamment au niveau des matériaux de couverture (dont la visibilité est accentuée du fait de la topographie du bourg).



Dans le centre ancien, les maisons autour du quartier de la gare ressemblent beaucoup à celles des villes construites au XIXe siècle, car avec le train sont arrivés des citadins qui se sont installés et ont fait construire des maisons imposantes avec es façades en brique comme pour la gare et grand parc comme la villa " Les Primevères ".

Plus on s'éloigne du centre bourg, plus les composantes architecturales évoluent, toutefois cette évolution se fait progressive et elle s'accompagne toujours des aménagements présents au sein des espaces publics (qui constituent en quelques sort un « fil rouge » au sien du bourg). Le tissu urbain se fait plus lâche et le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques contribue à conférer un caractère plus végétalisé au bourg.



Dans les **zones d'extension récentes**, les composantes architecturales des pavillons individuels sont assez disparates et évoluent en fonction des périodes de construction. Sur la partie Nord du territoire aux abords

immédiats de la voie ferrée on retrouvera des pavillons des années 80-90, alors que les pavillons plus contemporains seront implantés sur les extrémités Sud et Nord. Cette morphologie pavillonnaire prend place dans le cadre de lotissements au sein desquels les espaces publics sont plus limités. La largeur des voies ne permet pas par exemple l'aménagement d'espaces ou d'éléments végétalisés ou paysagers comme sur les axes principaux du territoire. On notera toutefois que les espaces d'extension plus récent au Sud du territoire, ainsi que ceux présents au Nord-Ouest bénéficient du cadre paysager lié à la traversée de l'Oze. Le cours d'eau permet ainsi de créer des espaces plus intimistes au sein du bourg.



Outre les lotissements pavillonnaires récents, les constructions présentes le long de la voie ferrée (Rue de la gare) présentent des composantes architecturales assez atypiques.





Le bourg se compose de plusieurs ensembles urbains qui présentent des composantes architecturales spécifiques, contribuant au cadre de vie et à l'identité du village. Ces composantes pourraient être encadrées pour préserver l'intégration des futures constructions et éviter la dénaturation du centre ancien notamment.

III-C-2 LES CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

La valeur patrimoniale d'un PLU est mise en avant à travers les articles L.151-19 (pour ce qui concerne les composantes architecturales) et L.151-23 (pour les composantes écologiques) du Code de l'Urbanisme.

Article L151-19

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des **motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Article L151-23

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des **motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Lorsque des éléments sont identifiés sous l'égide de ces deux outils réglementaires, ils bénéficient d'un régime de protection plus ou moins renforcé :

- L'identification même des éléments impose le dépôt d'une déclaration préalable pour toute modification et d'une demande de permis de démolir.
- Les fiches paysages éventuellement attachées peuvent, en fonction des éléments, imposer des prescriptions qui devront être respectées en cas de travaux dans un esprit de conservation de ces composantes identitaires.

Toutefois, le travail nécessaire à l'émergence des prescriptions doit être fait avec la plus grande vigilance afin de ne pas contraindre toute réhabilitation (tant d'un point de vue technique que financier), ce qui pourrait à terme engendrer une désuétude du bâtiment par exemple. Il s'agit d'encadrer tout en laissant une certaine marge de manœuvre.

Dans l'ensemble, la protection et la mise en valeur des éléments du patrimoine contribuent à la préservation des composantes du bourg, et plus globalement au maintien de ses spécificité patrimoniales et architecturales. Elles sont également des sources d'inspiration pouvant être mises en œuvre dans les constructions plus contemporaines, afin d'améliorer l'intégration des nouvelles constructions au sein ou aux abords du centre ancien.

Les principaux éléments architecturaux mis en avant dans le bourg sont les suivants, leur identification devra être évaluée par les élus, elle pourra le cas échéant s'accompagner de prescriptions réglementaires permettant leur protection :

- Les enfilades sur rue qu'il convient de préserver (confère chapitre précédent),
- Les murs de pierres qui soulignent l'ambiance paysagère et architecturale majeur du centre ancien et qui sont repris ponctuellement dans les ensembles urbains plus récents,



Le bourg présente peu ou pas de construction remarquable, quelques éléments du patrimoine sont identifiés sur la base de données MERIMEE. :

- L'ancienne huilerie rue de la sucrerie
- D'anciennes fermes rue Chagnot et rue Cordier

On notera également la présence de :

- L'ancienne gare, bâtiment public, aux composantes architecturales spécifiques. Aujourd'hui ce bâtiment est inoccupé, un travail de réflexion doit être mis en œuvre pour déterminer au mieux ses possibilités de développement.



BLAISY-BAS – La Gare extérieure



- L'hôtel restaurant qui présente également une structure architecturale qui contribue à sa singularité. On notera l'extension du bâtiment réalisée sans cohérence architecturale avec le corps principal et qui présente un impact visuel assez fort.



- L'ancienne boucherie implantée à l'angle de deux voies et qui présente une façade à larges baies. Cette construction était initialement un ancien lavoir construit en 1862 qui a été réhabilité.



- Quelques constructions présentent également des éléments architecturaux particuliers qui contribuent à leur mise en valeur.



Pour finir, la composition des bâtiments du centre ancien répond à un modèle architectural basé sur celui des anciennes fermes. Ces gros bâtiments présentent de larges ouvertures à base carrées qui sont parfois réaménagées en baies vitrées dans le cadre des réhabilitations.





III-C-3 LES ESPACES PUBLICS ET DE RESPIRATION,

Il a été vu que le centre ancien présente une structure architecturale majoritairement en enfilade avec des constructions sur rue le long des voies. Cette structure urbaine laisse peu de place aux espaces de respiration entre constructions, toutefois le domaine public présente une largeur suffisante qui permet la réalisation d'aménagements paysagers et végétalisés. Ces aménagements font écho à ceux réalisés le long de la départementale (dans les quartiers d'extension plus récents) et accompagnent les espaces de respirations disséminés çà et là dans le bourg.





L'espace public, à dominante plutôt minérale dans le centre ancien, présente une dominante plus paysagère dans les quartiers d'extension, notamment e long de l'Oze qui parcourt le bourg. De même, plusieurs arbres remarquables sont recensés au sein du bourg. Ils présentent un potentiel paysager à préserver.





Tout en contribuant à la création et au maintien du lien social, ces espaces de respirations constituent le support du cadre de vie et peuvent également permettre une infiltration partielle des eaux pluviales. On notera la présence d'espaces tant publics (à l'arrière de la mairie) que privés (à l'image du parc rue du couvent).



Blaisy Bas accueille également la place du jet d'eau qui est un lieu de rencontre très animé. Elle constitue le centre du village et plusieurs rues s'y rejoignent, comme la route de Somberron, celle de Turcey, la rue d'Avau qui mène à la gare et la rue qui vient de la mairie.

Le Jet d'eau, comme l'appellent les Blaisois, a été construit en 1862. Il servait d'abreuvoir pour les animaux et de trop plein pour le château d'eau (quand il débordait).



III-C-4 LES ENTRÉES DE VILLES ET PERSPECTIVES VISUELLES



Le bourg est accessible par plusieurs entrées de village. Dans la majorité ces entrées de villes offrent de larges perspectives visuelles sur les coteaux agricoles et forestiers. Certaines, notamment le long de la RD10, présentent également des ouvertures visuelles importantes sur le bourg.

L'entrée de ville n°1 :



Au nord du bourg, en provenance de la RD10, les perspectives visuelles offertes sur le bourg sont très ouvertes et offre un visuel panoramique sur l'ensemble du village.



Plus on avance en direction du bourg, plus les premières constructions apparaissent plus nettement dans le paysage. Les constructions récentes implantées au nord du territoire présentent une sensibilité visuelle importante, renforcée par l'absence d'aménagement végétalisés à même de contribuer à leur intégration. Le tissu urbain est lâche et monofonctionnel (construction pavillonnaire).



Au niveau du panneau d'agglomération, l'absence de construction sur la façade est de la voie permet une large fenêtre visuelle sur le reste du bourg situé en contre bas dans le fond de la vallée. La végétation se fait plus présente, tant sur l'espace public qu'au sein des espaces privés. Cette entrée de ville présente des aménagements qualitatifs.

L'entrée de ville n°2 :

En provenance de Blaisy Haut, l'entrée de ville est plus intimiste. Implantée en fond de vallée, les perspectives sont limitées par la présence des aménagements végétalisés. Les constructions sont bien intégrées dans la végétation environnante et n'apparaissent qu'au dernier moment lors de la traversée du bourg.





L'entrée de ville n°4 :

Depuis Turcey en passant par la RD7, cette entrée de ville longe la voie ferrée jusqu'au bourg.



L'approche du bourg est indiquée par la présence de quelques constructions implantées en hauteur de coteau qui présentent un impact visuel fort dans le paysage. Les abords sont arborés, ce qui limite les ouvertures visuelles et confère à cette entrée de ville un caractère plus forestier.



L'approche du bourg, le cadre naturel reste très majoritaire avec la présence de l'Oze qui longe la voie jusqu'à l'entrée de ville. Les premières constructions du bourg apparaissent en second plan, mais elles restent relativement bien intégrées via les aménagements existants.



Au niveau des premières constructions l'espace public se fait très ouvert. Cette entrée de ville présente une diversité fonctionnelle avec la présence de constructions économiques implantées au milieu des pavillons.

L'entrée de ville n°5 :

En provenance de Savigny Sous Malain, le visiteur emprunte les milieux forestiers avant d'arriver sur les étendues de coteaux agricoles qui offrent des perspectives ouvertes sur le territoire communal.



De la même manière que pour l'entrée de ville précédentes, les premiers pavillons visibles depuis la voie annoncent l'arrivée dans le bourg. Ces derniers présentent dans un premier temps une sensibilité visuelle modérée du fait de la topographie (les perspectives étant étendues au-dessus des toitures) qui s'accroît (les constructions étant visibles en contre-bas).





Globalement les entrées de villes présentent des aménagements qualitatifs tant publics que privés. Les sensibilités les plus fortes sont liées à la visibilité des constructions dont notamment à celles implantées en hauteur sur les coteaux.