

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de BLAISY BAS (21080)



### PIECE N°3.2 – CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET SYNTHÈSE DES ENJEUX

Prescrit par délibération du : 11/02/2022  
Arrêté par délibération du : .....  
DATE ET VISA



**Cabinet d'urbanisme DORGAT**  
3 Avenue de la Découverte  
21 000 DIJON  
03.80.73.05.90  
[dorgat@dorgat.fr](mailto:dorgat@dorgat.fr)  
[www.dorgat.fr](http://www.dorgat.fr)

I. PRÉSENTATION DU CONTEXTE NORMATIF	2
A - RAPPEL DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE :	2
B - LE POINT SUR LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL :	4
C - LE CONTENU DU PADD ET L' ARTICULATION AVEC LES PIÈCES DU PLU :	5
II. PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE	6
A - BILAN DE LA MISE EN APPLICATION DE LA CARTE COMMUNALE DE 2008 :	6
B - RAPPEL DES OBJECTIFS MIS EN AVANT DANS LE CADRE DE LA DÉLIBÉRATION DE LANCEMENT DU PLU :	8
III. SYNTHÈSE DES ENJEUX DU TERRITOIRE :	9

Préalablement à la définition des orientations propres au projet d'aménagement et de développement durables, le présent document s'articule autour de la synthèse du diagnostic, laquelle permet de mettre en avant les principaux enjeux de développement.

## I. PRÉSENTATION DU CONTEXTE NORMATIF



### A RAPPEL DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Le PADD est la véritable pierre angulaire du dossier de PLU. Il fixe les grands objectifs du Conseil Municipal pour les 10-15 ans à venir en matière d'aménagement du territoire.

D'une manière générale, l'objectif du développement durable est expliqué dans l'article L.110-1 du nouveau Code de l'Environnement : « *l'objectif de développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* ».

Le PADD propose une vision du développement de la Commune à court, moyen voire long terme. Les autres pièces du PLU opposables aux autorisations d'urbanisme (plan de zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérentes et compatibles avec les orientations du PADD. Ce document est l'expression « libre » du projet communal, par la voie du Conseil Municipal, mais il doit respecter les objectifs et les principes énoncés aux articles L.101-1 et suivants, et L.141-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et être compatible avec les documents de portée juridique supérieure.

Cependant, les objectifs de développement de la commune doivent prendre en compte les principes fondateurs encadrés par le code de l'urbanisme. À ce titre, le PADD définit les orientations générales en matière de politique d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme,

de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Les orientations doivent ainsi permettre de décliner plusieurs thématiques transversales dont l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Les orientations du PADD doivent également être compatibles avec les documents de portée juridique supérieure. Sur le territoire les principaux documents de portée supérieure sont les suivants :

Documents	Orientations à prendre en compte
SCOT du Pays de l'Auxois Morvan	Aucun SCOT n'est en cours d'élaboration sur le territoire, cela signifie que la trajectoire de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers devra être directement traduite dans le PLU – réduction de 50% de la consommation tous les dix ans (confère étude de densification)
Schéma Directeur d'Alimentation et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine	Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau à préserver
	Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captage d'eau potable (2 aires sur le territoire)
	Réduire les pressions ponctuelles pour un territoire sain = adapter la population aux capacités de traitement et sensibiliser (voir réglementer) sur l'usage de l'eau (recueil obligatoire des eaux pluviales pour limiter les besoins de prélèvement liés à des usages annexes (piscine, arrosage)).
	Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Armançon (déclinaison du SDAGE)	Respecter les débits d'étiage garantissant le bon fonctionnement des milieux aquatiques
	Encadrer la création de réseau de drainage
	Maîtriser les impacts quantitatifs et qualitatifs des eaux pluviales
	Préserver la capacité d'autoépuration des milieux aquatiques
	Préserver les espaces de mobilité fonctionnelles des cours d'eau
	Encadrer la création des ouvrages hydrauliques et des aménagements dans le lit mineur des cours d'eau
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Armançon (déclinaison du SDAGE)	Encadrer la création des plans d'eau et l'extraction des matériaux alluvionnaires
	Encadrer la création des plans d'eau et l'extraction des matériaux alluvionnaires
Plan de prévention des risques	Carte de référence des zones inondables de l'Oze établie par les services de l'Etat – pas de force réglementaire opposable mais une prise en compte certaine par les services de la police de l'eau (l'objectif : limiter l'augmentation significative des personnes dans les zones à risques)
Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bourgogne Franche Comté	Plusieurs sous-trame de réservoirs et de corridors sont identifiées sur le territoire. Ces sous-trames ont été adaptées au contexte local par l'environnementaliste qui a mis en avant des corridors et réservoirs à préserver (voir restaurer) sur les enjeux suivants : forêts, prairie / bocage, pelouses sèches, plans d'eau et zone humides, cours d'eau et milieux humides
Schéma Régional des Carrières	Pas de carrière exploitée ou exploitable sur le territoire
DUP captage d'eau potable	2 captages à préserver sur le territoire

Schéma régional éolien	Couplé avec les études réalisées par la CCOM votre territoire n'est pas propice au développement de l'éolien, quid du développement d'autres sources renouvelables.
Schéma Départemental d'Aménagement Numérique	Il s'agit de ne pas porter atteinte au développement de la fibre et des réseaux de communication de manière générale.

Le PADD doit également être compatible avec les orientations du SRADDET et les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols fixés par la Loi dite « Climat et résilience » du 22 août 2023, laquelle fixe l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Dans les dix ans qui suivent la loi (01/2021 au 12/2032), la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit être divisée par deux par rapport à la consommation observée au cours des dix années précédentes (01/2011 à 12/2020).

**L'article 191 de la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets :**

*« Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi ».*

Une circulaire 4 août 2022 du Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires rappelle que les trajectoires de réduction de la consommation d'espace pour atteindre le Zéro artificialisation nette doivent être arbitrées dans les documents de planification des régions (SRADDET) et collectivités du bloc local (SCoT et PLUi). La loi prévoit pour cela la mise en place des conférences des SCoT qui peuvent établir des propositions à destination des régions.



**LE POINT SUR LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL :**

Il est également rappelé que la Commune appartient à la Communauté de Communes Ouches et Montagne qui a engagé l'élaboration de son Schéma de Développement Territorial. Ce dernier confère à la commune un statut de pôle qui valorise des besoins de consommations excédentaires, notamment pour répondre à des enjeux de développement économique ou d'équipement.

Ce document constitue une charte à portée non prescriptive dont le programme d'actions vise à anticiper, réfléchir et encadrer les politiques de développement sur la base des orientations suivantes :

- Orientation I : forger une identité partagée du territoire et conforter le positionnement de la CCOM
  - o Axe I-1 - Créer un territoire de cohésion basé sur les disparités
  - o Axe I-2 - Créer un territoire de liaison entre la métropole et le PETR Auxois-Morvan
- Orientation II : Organiser et développer le territoire de manière équilibrée et solidaire en valorisant un cadre de vie remarquable
  - o Axe II-1 - Lutter contre les effets de la périurbanisation
  - o Axe II-2 - Limiter et restreindre les disparités via un rééquilibrage du territoire
  - o Axe II-3 - S'inscrire en tant que territoire de transition énergétique
- Orientation III : répondre aux besoins de la population d'aujourd'hui et de demain
  - o Axe III-1 - Maintenir la population sur place et créer du lien social
  - o Axe III-2 - Valoriser le patrimoine urbain et la biodiversité
  - o Axe III-3 - Repositionner l'eau au cœur de la stratégie du territoire

Les principales orientations du SDT mises en avant dans le document sont les suivantes :

- La protection de l'environnement, vecteur d'identité et porteur de cadre de vie
- La valorisation du tourisme porteur de l'identité du territoire et de développement économique
- La prise en compte des enjeux de développement durable, d'énergie et de sécurité des habitants
- L'encadrement du développement démographique sur le territoire (**1% à l'échelle de la CCOM**)
- Le développement de l'habitat en réponse aux besoins de la population et aux enjeux du territoire
- Le développement d'une offre de services et d'équipements aux habitants
- Privilégier le renouvellement urbain à l'extension de l'urbanisation tout en conciliant les objectifs ci-avant définis et ceux de la protection du cadre de vie et de la nature en ville



## LE CONTENU DU PADD ET L'ARTICULATION AVEC LES PIÈCES DU PLU :

Le PADD est établi au regard des enjeux qui ont émergés des différents diagnostics. Les thématiques qu'il aborde sont encadrées par le Code de l'Urbanisme et sont nombreuses, elles sont parfois transversales et pourront être regroupées au sein d'axes principaux :

- La protection des paysages, des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- La préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- L'habitat,
- Les transports et les déplacements,
- Les réseaux d'énergie,
- Le développement des communications numériques,
- L'équipement commercial, le développement économique (notamment agricole)
- Les loisirs et les équipements,
- Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## II. PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE



### **BILAN DE LA MISE EN APPLICATION DE LA CARTE COMMUNALE DE 2008 :**

La réflexion engagée au titre du PADD doit s'appuyer sur le bilan de la mise en application de la carte communale, afin de vérifier si les orientations de développement traduites en 2008 étaient cohérentes et si elles peuvent ou doivent être modifiée / transposées dans le futur PLU.

En effet, le Code de l'Urbanisme impose que les réflexions s'appuient sur le bilan pour évaluer au plus juste les politiques mises en œuvre depuis l'approbation de la Carte Communale et leurs conséquences sur le territoire.

À ce titre il est rappelé que la volonté de la Commune était de maîtriser le développement de l'urbanisation via une maîtrise de l'étalement afin de privilégier la densification du village (où il reste de nombreuses dents creuses). Ce développement devait toutefois permettre de conserver le caractère rural du territoire.

En matière de développement démographique, le scénario avancé était justifié sur la nécessité d'accueillir correctement les nouveaux habitants. À ce titre, le projet de Carte Communale projetait l'accueil de l'ordre d'une quinzaine de nouveaux habitants par an sur 10 ans avec une population estimée à 850 habitants à l'horizon 2017 (1/3 par renouvellement et 2/3 par accueil de population nouvelle).

Afin de pouvoir encadrer le développement démographique, la Commune souhaite s'appuyer sur la réhabilitation et le potentiel de constructions neuves éventuellement mobilisable en renouvellement sur les espaces interstitiels. L'objectif attendu était de l'ordre de 2 à 3 maisons neuves par ans pour un total d'environ 30 constructions nouvelles d'ici 2017. La Carte Communale insistait sur la nécessité de densifier le bourg dans une logique de diffusion des arrivants, souhaitant ainsi limiter la création de lotissement qui nécessite un accueil massif d'habitants et engendre des problèmes potentiels d'intégration.

D'après les données INSEE de 2019 et les informations transmises par la Commune, la population estimée en 2020 est de l'ordre de 710 habitants (680 habitants au titre de la population INSEE de 2018 auxquels s'ajoutent environ 30 habitants supplémentaires au titre des logements et projets réalisés ou en cours sur la période 2019-2022). Il apparaît donc que la Carte Communale n'a pas permis d'assurer entièrement la maîtrise du développement démographique escomptée.

Cette évolution n'est pas liée au développement urbain puisque celui-ci a connu un essor certain entre 1999 base sur laquelle s'appuyait la carte communale (227 résidences principales) et aujourd'hui. En effet, depuis 1999, la commune comptabilise environ 80 logements supplémentaires portant le nombre de résidences principales totales à environ 310 logements, soit une moyenne de 4 logements par an (moyenne globalement cohérente avec les projections de la Carte Communale).

Les causes de cet essoufflement démographique semblent principalement liées à l'évolution contextuelle qui n'a pu être anticipée lors des projections initiales.

- L'évolution de taux d'occupation des ménages et la diminution des naissances. Rappelons que la Carte Communale projetait 1/3 de ses projections démographiques au titre du renouvellement de la population. Or depuis 1999 le taux d'occupation des ménages est passé de 2.59 à 2.17. En outre, le taux de natalité a chuté passant de 15.6% à 7.5 %. Ces deux éléments cumulés mettent en évidence un vieillissement de la population qui n'a pas été suffisamment anticipé lors des projections initiales.
- La périurbanisation du territoire qui a vu le prix du foncier augmenter et donc restreindre l'accessibilité à des ménages aisés. L'augmentation des prix de l'immobilier écarte en grande partie les ménages de primo-accédants, plus susceptibles d'être en âges d'avoir des enfants et donc de redynamiser le solde naturel.

La Carte Communale met en avant une certaine diversité du parc de logements sur la Commune, avec une démarche de réhabilitation particulièrement active, propice à la protection du patrimoine bâti. Cette démarche de réhabilitation s'est poursuivie et la commune n'est plus en mesure de soutenir la croissance de son parc de logements via la mobilisation du parc ancien, il apparaît donc nécessaire d'encadrer ce dernier sur des perspectives de constructions neuves.

En matière de développement économique, la Carte Communale soulignait l'importance du nombre d'emplois offerts sur la Commune en lien notamment avec la présence de la desserte ferroviaire. Consciente de la nécessité de maintenir ses emplois la commune souhaitant mobiliser une partie des espaces interstitiels identifiés pour privilégier des emplois intégrés dans le village.

Malheureusement depuis 1999 l'offre économique du territoire s'amenuise. Le nombre d'emplois diminue et certains commerces ferment par manque de place. La diminution du nombre d'emplois s'explique également à travers le phénomène de périurbanisation expliqué ci-avant. Les ménages qui s'implantent sont principalement constitués d'actifs qui travaillent au sein de la métropole dijonnaise (environ 50%). La desserte ferroviaire constitue toutefois un atout mis en avant au titre de la Communauté de Communes pour favoriser la création d'emplois et de services sur le territoire (en relais avec les deux pôles principaux de Sombornon et Fleurey sur Ouche / Velars sur Ouche).

Les contraintes liées au développement et à la préservation de l'activité agricole sont très limitées au titre de la Carte Communale, cette profession pouvant se développer aussi bien au sein des zones constructibles (pour celle présente dans le village) que dans les zones non constructibles. On notera toutefois que le tracé de la Carte Communale actuel (permettant d'encadrer le développement d'autres constructions) a été défini en prenant en compte les enjeux de la profession.

D'autres enjeux ont été traduits au sein de la Carte Communale et il s'agira de confirmer leur report dans le futur PLU :

- Ne pas étendre le village le long des axes de transit.
- Protéger les sources d'alimentation et prendre en compte les risques liés aux eaux de ruissellement et aux débordement de l'Oze. Il apparaissait important notamment de ne pas développer l'urbanisation en amont du village pour ne pas augmenter les eaux

de ruissellement et préserver ce dernier en aval aux droits des milieux naturels humide de l'Oze. Cette problématique de prise en compte des risques de ruissellement semble prépondérante et constitue un axe majeur à traduire dans le futur PLU. La Carte communale proposait des recommandations (qui sans être prescriptives et opposables, visaient à limiter l'imperméabilisation des sols, recueillir les eaux pluviales et maintenir les haies).

- Maintenir la population de chauve-souris protégées par la zone NATURA 2000. En l'état la carte communale ne pouvait encadrer cette orientation qu'à travers un tracé adapté des zones constructibles. Des outils réglementaires supplémentaires seront éventuellement mobilisables au sein du PLU.
- Protéger le patrimoine paysager et urbain en stoppant l'urbanisation sur les coteaux et en orientant le développement urbaine en priorité dans les espaces interstitiels ou dans le prolongement immédiat de l'urbanisation. Les enjeux de protection du paysage s'appuyaient également sur la nécessité de limiter l'extension pour en faciliter l'intégration visuelle et paysagère et préserver les « poches de jardins » présentes au sein de la trame. Sur ce point, l'analyse du développement de l'urbanisation permet de souligner un développement intégralement mobilisé en renouvellement, seules quelques constructions se sont implantées en bordure de la trame urbaine existante. Les par cet jardins ont quant à eux été préservés de toute urbanisation et constitue encore à ce jour des secteurs à enjeux sur lesquels doivent se positionner els élus.



### **RAPPEL DES OBJECTIFS MIS EN AVANT DANS LE CADRE DE LA DÉLIBÉRATION DE LANCEMENT DU PLU :**

Les orientations du PADD doivent également être mises en parallèle avec celles qui ont été définies dans la délibération de lancement. Pour mémoire, les élus ont pu indiquer :

*« Dans la poursuite des objectifs initialement poursuivis avec la Carte Communale, la Commune souhaite mettre en œuvre l'élaboration de son PLU afin d'encadrer et maîtriser le développement du territoire. Il s'agit pour les élus d'adapter les besoins de développement tout en prenant en compte les objectifs de développement durable de l'urbanisation adapté aux besoins, perspectives et contraintes de la commune, et en accord avec ses infrastructures et réseaux.*

*À partir de ce constat, les grands objectifs initiaux de cette élaboration pourraient être, en respect avec le contexte législatif et réglementaire et avec la validation du Conseil Municipal :*

- *Se doter d'un moyen d'encadrer et maîtriser son développement urbain et démographique, via un développement durable de l'urbanisation adapté aux besoins et permettant notamment de prévoir et phaser le développement de la commune en maintenant la spécificité de l'esprit du village. L'objectif étant d'anticiper de manière mesurée le futur rythme de constructions de logements et de concilier la recherche d'un équilibre générationnel d'une part et la préservation de la qualité et du cadre de vie d'autre part.*
- *Fixer un objectif démographique cohérent et raisonné permettant de maintenir la croissance démographique. Pour ce faire le document d'urbanisme qui régira les sols devra être un vecteur de dynamisme suffisant au maintien de l'équilibre générationnel, notamment démographique afin de permettre l'accueil de population en âge d'avoir des enfants de sorte à maintenir les effectifs scolaires et pérenniser les équipements.*



- *L'objectif poursuivi devra également permettre d'accompagner durablement le développement des commerces et infrastructures de services à la population afin d'assurer un niveau de services et d'équipements correct adapté à la taille du village et à leurs capacités actuelles et futures. Il s'agira également de veiller à sécuriser les déplacements, notamment vers la gare.*
- *Préserver les caractéristiques identitaires rurales et spécifiques de BLAISY BAS contribuant à l'attractivité du territoire, tout en mettant en avant et en conservant les avantages liés au cadre de vie patrimonial, architectural et paysager. Veiller à une bonne intégration urbaine et valoriser, mettre en valeur le petit patrimoine bâti et naturel présent sur l'ensemble du bourg dans un objectif de préservation.*
- *Les orientations du PLU doivent également tenir compte des objectifs de protection du paysage, de l'agriculture, de la nature et de l'environnement et notamment les principaux réservoirs et corridors écologiques. Cela passe par une limitation du mitage et un encadrement de la constructibilité afin de permettre un développement équilibré et le maintien de la silhouette traditionnelle du bourg. Il s'agira également d'encadrer les facteurs de l'étalement urbain.*
- *Prévoir une approche économe en consommation d'espace pour le futur développement urbain, conformément aux principes législatifs du Grenelle, de la loi ALUR et de la loi Climat et Résilience, en intégrant notamment en priorité les capacités de création de logements en renouvellement urbain et en permettant une certaine densification du tissu bâti. Cet objectif de densification ne doit toutefois pas aller à l'encontre de la prise en compte des risques naturels, de la préservation du cadre de vie, de la nature en ville et doit permettre de répondre aux besoins des futurs habitants désireux de profiter d'un cadre vie particulier.*

*Cette liste n'est pas limitative et les études de diagnostic prévues dans cette procédure permettront d'affiner les grands enjeux et objectifs qui seront ensuite traduits dans un « Projet d'Aménagement et de Développement Durable ».*

### **III. SYNTHÈSE DES ENJEUX DU TERRITOIRE :**

En tant que document juridique, qui se doit de respecter de nombreuses normes supérieures, le PLU permet à la Commune de pouvoir s'adapter tant à l'évolution des générations qu'à celles des réglementations tout en assumant les objectifs d'un développement modéré et sa volonté de protéger l'environnement, les ressources naturelles et le patrimoine architectural et environnemental de la Commune.

Il est rappelé que le PADD est l'expression « libre » du projet communal, mais qu'il se doit de respecter les objectifs et les principes énoncés aux articles L.101-1 et suivants, et L.141-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément au code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit fixer des orientations sur plusieurs thématiques. Celles-ci sont transversales et pourront être utilement regroupées au sein de principaux axes de développement qui constitueront les bases de réflexions du PADD.

Ces axes pourront utilement s'appuyer sur l'analyse normative présentée ci-avant, ainsi que sur les enjeux et contraintes du territoire tels que synthétisés ci-dessous. Il est précisé ici que les éléments détaillés dans le tableau sont directement tirés des diagnostic, il appartient aux élus de se positionner sur leur traduction éventuelle (et sur le degré souhaité) dans le cadre de leurs réflexions. Ce tableau permet de présenter une aide à la décision tant pour les élus que pour

le lecteur dans le sens où il permet de mettre en évidence une synergie et un lien direct entre chacune des thématiques abordées.

Thématiques	Synthèse des diagnostics	Remarques, précisions
<b>La protection des paysages et des milieux naturels</b>	- Présence de plusieurs sites remarquables du patrimoine naturel notamment la zone NATURA 2000 de protection des chauves-souris et sites de ZNIEFF 1	-
	- Présence de zones et milieux humides assez significatifs qui assurent une fonction hydraulique, épuratoire et écologique	- Les espaces de développement les plus significatifs devront faire l'objet de diagnostic zone humide
	- Une faune assez diversifiée et la présence d'espace d'intérêt communautaire dont il convient de préserver les milieux de nidification, reproduction, alimentation.	- Cette faune peut se développer et se maintenir grâce à la mosaïque paysagère du territoire et à l'absence de pression foncière sur les terres naturelles.
	- Attention à la flore exotique envahissante	- Possibilité de traduire la recherche d'une sensibilisation des administrés et acteurs du territoire.
	- Une mosaïque paysagère riche qui contribue aux continuités écologiques, à la faune et à la valorisation du paysage. Présence notamment d'un maillage de haie à préserver	- Contribue notamment au cadre de vie du territoire et à l'intégration des constructions.
	- La nature en ville : Les abords et le cœur de la trame urbaine sont bien pourvus en espaces libres correspondant à des jardins privatifs ou à des espaces verts communaux, vergers. Ils offrent un cadre de vie aéré particulièrement favorable à la faune anthropophile	- Contribuent à la nature en ville, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la lutte contre les îlots de chaleur et le changement climatique et la biodiversité. Jouent également un rôle en matière de gestion des risques inondation / ruissellement. - Attention à la régression des vergers et autres formations végétales au sein du tissu urbain qui tendent à disparaître en raison de l'extension de l'urbanisation.
	- En lien avec les zones humides de nombreux milieux humides sont recensés. Les cours d'eau sont présents et engendrent des contraintes à prendre en compte	- Nécessité de préserver notamment les ripisylves.
	- Un territoire de vallée offrant de larges perspectives visuelles sur le bourg (notamment depuis la RD7)	- Le relief est à prendre en compte s'agissant des conditions d'intégration des futures constructions
<b>La protection des espaces</b>	- Présence de deux sièges sociaux agricoles sans bâtiment ou terre	- La prédominance de l'activité agricole constitue une des

<b>agricoles et forestiers</b>	exploitée et 27 exploitants se répartissent l'exploitation des 568 hectares de terres, soit 48.6% du territoire	composante qui façonne l'image du territoire. Il convient de la préserver dans sa globalité et pour répondre aux enjeux de résilience
	- 35.3% du territoire est composé de prairies. Les terres arables (cultivées) sont limitées. Quelques bâtiments agricoles sont recensés avec présence sur certains de périmètres sanitaires à prendre en compte (50m). Un bâtiment agricole Rue du Pâtis voué à changer de destination à terme.	- Il s'agit de questionner la constructibilité de certains secteurs agricoles en tout ou partie (au regard des autres thématiques du PLU) pour permettre le développement de bâtiments ou aménagements spécifiques.
	- 3 constructions isolées non agricoles sont implantées au sein des terres	- Il s'agit de prendre en compte ces bâtiments et de questionner leur possibilité d'évolution future qui devra restée encadrée et limitée. Il s'agit principalement d'éviter que les bâtiments ne tombent en désuétude.
	- Des projets de développement agricoles à l'étude notamment le développement de la ferme pédagogique actuelle.	- Le développement d'une telle activité contribue à la préservation de l'activité agricole mais renforce la création, de lien social et le développement de politiques d'alimentation locale (type circuits courts).
	- Une nécessaire prise en compte des enjeux liés aux exploitations forestières à traduire dans le PLU	- Il s'agit notamment d'éviter la multiplication des prescriptions réglementaires et l'usage de l'outil Espace boisé classé.
<b>La préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques</b>	- L'Oze déclarée au titre des bonnes conditions agricoles et environnementales : maintien d'une bande enherbée de 5 à 10m le long du cours d'eau	- Une politique qui contribue à la préservation des corridors écologiques et à la limitation des risques de pollutions
	- Sol à tendance argileuse, peu perméable (sol hydromorphe) favorables au développement de formations zones humides.	-
	- Préservation du maillage paysager (confère paysage) et de la trame verte et bleue (notamment du déplacement de la faune et de la préservation de leur habitat)	- Hauteurs boisées et bandes boisées du Bois de la Plaine, haies et bosquets, Oze, vergers et espaces de nature en ville
	- De nombreux réservoirs écologiques identifiés et un réseau de corridors (notamment entre le milieu forestier et les espaces verts du centre bourg)	- Une perméabilité des espaces selon un axe Sud-est / Nord-est entravée par la voie de chemin de fer et le village. Il s'agit notamment de se questionner sur l'optimisation de la cohabitation avec la biodiversité.

<b>L'habitat / population</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un patrimoine archéologique et architectural assez important sur le territoire (prédominance des constructions achevées avant 1945 dans le centre ancien) qui a su être préservé au regard des politiques de réhabilitations engagées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encadrer les possibilités de réhabilitation du parc dans le respect du patrimoine architectural.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une urbanisation qui s'est majoritairement développée en extension depuis les années 1960 mais un objectif de maîtrise acté par la carte communale qui permet de privilégier la densification urbaine.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un modèle de développement urbain tout pavillonnaire à restreindre au profit de la poursuite de la diversité du parc de logements pour répondre aux différents parcours de vie</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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).</li> <li>- Un phénomène de vieillissement de la population à anticiper sur les années à venir et un essoufflement démographique qu'il convient d'enrayer avec l'accueil de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 adaptée susceptible de répondre aux différents parcours de vie pour maintenir la génération de jeunes actifs en âges d'avoir des enfants.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des constructions remarquables identifiées (enfilades sur rue et murs de pierres) et un patrimoine identifié sur les base de données MERIMEE</li> </ul>
<b>Les transports et les déplacements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une circulation agricole importante et à prendre en compte et des problématiques de circulation mises en avant (le stationnement rue du presbytère et rue du Cuvelot, l'entretien des voies).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les politiques d'aménagement qui seront traduites au sein du PLU devront prendre en compte ces contraintes. Il s'agit a minima de ne pas bloquer la circulation agricole et de chercher une solution éventuelle aux problématiques de stationnement</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des flux pendulaires domicile-travail à prendre en compte et à chercher à maîtriser.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer l'enjeu de la recherche de baisse des émissions de gaz à effet de serre dans les réflexions</li> <li>- Prise en compte des politiques annexes liées au stationnement et à la mobilité dans le village.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence de la halte ferroviaire qui permet de réduire l'isolement du territoire, mais pas ou peu de réseaux de transports collectifs (une compétence non maîtrisée)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traversée de la voie ferrée dont les accotements constituent des friches à valoriser pour leur potentiel écologique.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une politique d'amélioration du stationnement mise en place au centre bourg mais des problématiques soulignées sur certains secteurs du territoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des cheminements piétonniers existants et une emprise publique de qualité propice au développement sécurisé des piétons (sauf sur certains secteurs)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>
<b>Les réseaux d'énergie et la lutte contre le changement climatique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un projet photovoltaïque au sol à l'étude sur Blaisy-Bas et Trouhaut (avec brebis)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traduire une position plus ou moins volontariste de la Commune en matière de développement des énergies renouvelables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>
<b>Le développement des communications numériques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le développement des politiques portées par les autorités compétentes dans le respect des contraintes et enjeux du territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>
<b>L'équipement commercial, le développement économique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de présence de zone d'activités mais une offre économique bien développée au sein du bourg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Questionner le potentiel de développement de l'ancienne gare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>
<b>Les loisirs, les équipements et espaces publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un espace public qualitatif</li> <li>- 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 celles implantées en hauteur sur les coteaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des aménagements végétalisés à préserver, voir valoriser</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La traversée de l'Oze busée sur une grande partie du territoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>
<b>Les capacités des réseaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence de 2 puits de captage d'eau potable sur le territoire avec périmètres de protection. Et des</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des périmètres à préserver : compatibilité du régime d'occupation</li> </ul>

	<p>réurgences identifiées sur les coteaux nord</p>	avec la DUP, voir si renforcement au titre du PLU
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La thématique de l'approvisionnement en eau est un sujet majeur notamment en agriculture, semble être problématique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les capacités d'alimentation nécessaires pour les habitants devront prendre en compte les besoins agricoles. Le PLU peut imposer des prescriptions pour l'usage de l'eau</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La thématique eau potable en lien directe avec la préservation des zones humides</li> </ul>	-
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anticiper et limiter les risques de pollutions pour garantir et améliorer l'état qualitatif et quantitatif de la ressource (SDAGE / SAGE)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En lien avec la politique agricole, l'occupation des sols et la préservation des composantes naturels du territoire (rôle épuratoire), il s'agit notamment de limiter les incidences de l'extension urbaine</li> </ul>
<b>Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traduire la trajectoire de réduction de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers en privilégiant notamment la densification du bourg et l'encadrement des perspectives de développement</li> </ul>	-
<b>Les risques naturels et technologiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les combes aux versants abruptes sont sensibles aux glissements de terrains (Combe Billot, Combe du Bois Sallé, En Theurot Lechenot, Bois du Poulot).</li> </ul>	-
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence de cavités propices à la gestion des eaux de ruissellement (notamment Rue Cordier aux abords du bourg) : risque affaissement / effondrement</li> </ul>	-
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire soumis en grande partie à l'aléa moyen retrait-gonflement des argiles</li> </ul>	-
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque inondation (carte des zones inondables de l'Oze non opposables mais document de référence) et ruissellement important. Commune identifiée comme exposée aux risques d'inondation par débordement de l'Oze.</li> <li>- Périmètre du plan de gestion du risque inondation du bassin Rhône Méditerranée.</li> <li>- Sensibilité aux remontées de nappes et inondation de caves dans le bourg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sujet majeur sur le territoire car engendre d'importants dégâts sur les chaussées.</li> <li>- De manière générale il s'agit de limiter / éviter d'accroître les populations exposées aux risques et de mettre en place des mesures adaptées pour l'implantation des bâtiments. Il s'agit aussi d'agir sur les milieux en aval pour limiter le risque de ruissellement via la limitation de l'imperméabilisation des sols, la préservation des zones d'expansion des crues et du maillage boisé.</li> </ul>