



Villebichot

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Approbation – 20 décembre 2019



Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, le 20 décembre 2019	PLU approuvé le : 20.12.2019	
LE MAIRE <i>Pascal GRAPPIN</i> 		

BERTHET LIOGIER CAULFUTY

11, avenue de Chamboland BP 90 042 – 21 702 NUITS SAINT GEORGES cedex.
Tél : 03.80.61.06.19 – Fax : 03.80.61.39.01 – Email : bic.contact@bic-ge.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1. LA RECHERCHE D'EQUITE SOCIALE.....	5
1.1 Maintenir une dynamique démographique positive	5
1.2 Organiser la croissance démographique en favorisant le renouvellement urbain	6
1.3 Diversifier l'offre d'habitat pour proposer des logements adaptés.....	7
1.4 Maintenir les équipements existants, et anticiper les besoins futurs	8
1.5 Favoriser les mobilités douces, la sécurisation des déplacements, et préserver une économie liée au territoire	8
1.6 Cartographie de synthèse de l'axe social.....	10
2. LE SOUCI DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE	11
2.1 Modérer la consommation d'espace agricole et lutter contre l'étalement urbain.....	11
2.2 Protéger les espaces naturels et la biodiversité.....	15
2.3 Préserver les sites, le patrimoine et le paysage	15
2.4 Protéger la ressource en eau	16
2.5 Prévenir des risques et nuisances	17
2.6 Cartographies de synthèse de l'axe environnemental.....	19
3. L'AMBITION D'EFFICACITE ECONOMIQUE.....	21
3.1 Pérenniser les activités agricoles et forestières : atout fort du territoire	21
3.2 Maintenir les activités existantes et permettre leur développement	22
3.3 Favoriser l'activité touristique et culturelle.....	23
3.4 Cartographie de synthèse de l'axe économique	24

INTRODUCTION

L'article L. 151-5 du code de l'urbanisme apporte une définition du Projet d'aménagement et de développement durables.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques 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 ;

2° Les orientations générales concernant 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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

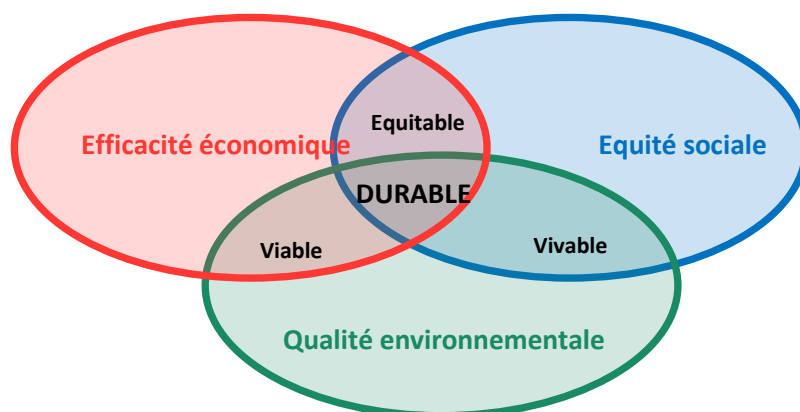
Le PADD constitue l'épine dorsale du PLU, dans le sens où il assure la cohérence entre toutes les pièces qui le composent. Le PADD sert de référent pour la gestion future du PLU dans le choix des procédures : la modification, devenue la règle générale, ou la révision, notamment s'il est porté atteinte à l'économie générale du projet exprimé dans le PADD, ou si un Espace Boisé Classé doit être supprimé.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il doit être traduit de manière cohérente dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, dans le règlement et ses documents graphiques.

En outre, conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations du PADD, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU.

Par définition, le PADD s'identifie au concept de développement durable qui s'articule autour de 3 axes interdisciplinaires complémentaires :

LE CONCEPT DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Ainsi, le projet de la commune de villebichot aura ce principe pour fondement. Il se fixera comme objectif la recherche d'**ÉQUITÉ SOCIALE** avec une ambition d'**EFFICACITÉ ÉCONOMIQUE**, le tout dans un souci de **QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**.

1. LA RECHERCHE D'EQUITE SOCIALE

1.1 Maintenir une dynamique démographique positive

La commune de Villebichot connaît une **croissance démographique positive et élevée, portée par un solde naturel positif important, sur la période récente** (croissance de +0,9% par an en moyenne sur la période 2008-2013, dont +1,3% due au solde naturel). Dans le temps (depuis 1968), l'évolution démographique a globalement suivi celle du solde migratoire, toutefois de façon moins prononcée sur la période récente (solde migratoire négatif sur la période 2008-2013, compensé par le solde naturel).

Dans ce contexte, la commune souhaite maintenir la dynamique démographique récente, **accueillir des villebichotains, comme de nouveaux habitants extérieurs**. Cet objectif – maîtrisé, afin de conserver la qualité du cadre de vie de la commune - permettra, par ailleurs, de participer au maintien des effectifs du pôle scolaire et périscolaire de la Vouge à Gilly-lès-Cîteaux.

Il est à souligner que la commune bénéficie d'une bonne situation, à proximité de Nuits-St-Georges, et d'un tissu associatif réel et dynamique.

A noter qu'on assiste à un léger **vieillissement** de la population (augmentation de la part de « 60-74 ans » sur la période récente), bien que les plus jeunes (« 0-14 ans ») représentent encore plus du quart des habitants de Villebichot.

Etat 0 du PLU : 01/01/2013

Un « état 0 » du PLU est proposé en 2013 (date des dernières données INSEE complètes connues lors de l'établissement du diagnostic).

La population des ménages, c'est-à-dire celle occupant les résidences principales, s'élevait à **367 habitants** (et est égale ici à la population municipale). Le parc de résidences principales comptait **137 unités**. Le taux d'occupation moyen s'élevait donc à **2,7 habitants par logement**.

A noter que le parc de résidences principales en 2012 s'élevait à 138 unités.

Perspectives de croissance à l'horizon 2030 (horizon projeté du PLU)

L'horizon du PLU est calé en 2030, correspondant à l'échéance du SCoT.

La commune envisage une croissance modérée (taux de croissance annuel moyen d'un peu moins de 1%), équivalente à la dynamique récente, permettant d'atteindre une population des ménages d'environ **434 habitants en 2030**.

Afin de répondre à cet objectif démographique, **la production de 30 logements¹ supplémentaires** est envisageable, sur la période 2013-2030, en retenant un taux d'occupation de **2,6 habitants par résidence principale** à l'horizon du PLU.

Ce taux d'occupation retenu correspond à l'hypothèse d'un léger desserrement des ménages lié à la décohabitation, générée notamment par le vieillissement de la population amorcé. Il envisage toutefois le maintien d'une population « familiale » à l'horizon du PLU.

Ce besoin en logements est cohérent avec les objectifs du SCoT sur le secteur dit « de Gilly-lès-Cîteaux² ».

Le parc de résidences principales serait, ainsi, de l'ordre de **167 unités en 2030**.

Le **besoin effectif** en logements est de **24 unités entre 2017 et 2030** : 6 logements ont été réalisés entre 2013 et décembre 2016 d'après le registre des permis de construire (permis acceptés) ; les certificats d'urbanisme délivrés positivement sur l'année 2017/début 2018, ayant fait l'objet d'un permis de construire ou non, ne sont pas décomptés du besoin effectif, mais apparaissent dans le potentiel de la tache urbaine (dents creuses).

A noter que 4 logements ont été réalisés sur l'année 2012, d'après le registre des permis de construire (il s'agit de 4 maisons individuelles diffuses ; le permis pour les 4 logements sociaux « Orvitis » - 4 maisons jumelées sur terrain offert par la commune – a, quant à lui, été accordé en 2009).

1.2 Organiser la croissance démographique en favorisant le renouvellement urbain

Afin de modérer sa consommation d'espace, le PLU identifie d'abord les **potentialités de création de logements en renouvellement urbain**, comprenant, au sein de son enveloppe urbaine : les potentiels en remise sur le marché de logements actuellement vacants, en réhabilitation de bâtiments anciens (avec changement de destination, ou non), et en comblement de « dents creuses ». Cet inventaire permet, ensuite, de proposer une surface cohérente en extension de la tache urbaine.

¹ (434 hab 2030 / 2,6 hab/logt) – 137 résidences principales 2013 = 30 logements

² Répartition établie entre les 5 communes du « secteur de Gilly-lès-Cîteaux » du SCoT, lors d'une réunion réunissant les communes concernées, le 12/06/2017.

Les données INSEE 2013 mettent en évidence à Villebichot une très faible vacance du parc de logements : 3,4%, soit 5 unités).

L'inventaire communal mené en 2017 a permis d'identifier **1 logement vacant, et 2 bâtiments pouvant potentiellement conduire à la remise sur le marché de 5 logements par réhabilitation/rénovation, soit 6 unités au total.**

La commune comptabilise, aussi, quelques résidences secondaires non intégrées à cet inventaire (4 selon les données INSEE, en 2013).

La tache urbaine du village compte également plusieurs tènements fonciers de surfaces variables, qui permettraient la construction de **19 à 21 logements en dents creuses**, avec application de l'objectif de densité du SCoT (12 logements/ha – voir partie 2.1), après prise en compte des contraintes (problématiques d'accès, proximité d'exploitations agricoles...), de la rétention foncière et des projets connus (dents creuses « probables » - voir partie 2.1).

En outre, dans le respect des objectifs du SCoT, le PLU favorise les formes d'habitat densifiées, en tenant compte des caractéristiques du village (à l'image des 4 maisons jumelées propriétés du bailleur social « Orvitis », rue de la Maladière).

Voir aussi, à ce sujet, les **objectifs de modération de la consommation d'espace** dans la rubrique environnementale.

1.3 Diversifier l'offre d'habitat pour proposer des logements adaptés

Le diagnostic met en évidence un léger vieillissement de la population, une prépondérance de logements individuels et grands, et un parc locatif restreint, mais existant (8% de locataires parmi les résidences principales en 2013). La commune ne compte aucun logement de type studio/T1 (en 2013).

Il paraît donc adapté, pour la population en place et à venir, de prévoir des **typologies de logements diversifiées**, comprenant des logements de taille comprise entre le T1 et le T3. Elles pourraient prendre place au sein d'opérations en réhabilitation, et surtout au sein d'opérations neuves densifiées (maisons accolées/jumelées, petits collectifs, logements intermédiaires).

Ces opérations neuves autoriseraient, du même coup, un développement du **parc locatif**, et notamment du **parc locatif social**.

Cet objectif permettrait de poursuivre les efforts opérés par la commune en ce sens (réalisation de 4 maisons jumelées en locatif social (Orvitis), de type T2-T3, rue de la Maladière).

1.4 Maintenir les équipements existants, et anticiper les besoins futurs

La commune de Villebichot dispose de plusieurs **équipements communaux, à maintenir** :

- la mairie,
- la salle polyvalente de la Grange,
- l'espace de rencontre et de loisirs récemment construit,
- un terrain de sport avec local sportif, éventuellement à développer,
- le cimetière,
- le lavoir.

La commune souhaite aussi le **maintien de ses espaces publics** tels que :

- la place de la Libération et le monument aux Morts, la place de la Mairie (à noter que la traversée de village a bénéficié d'une rénovation avec végétalisation importante et qualitative) ;
- l'aire récréative de la Fontaine de Pierre.

Le **développement des communications numériques** sur le territoire communal dépend du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Territoires (SDANT), adopté le 30/03/2012. Il a pour objectif la couverture en très haut débit de l'ensemble du département d'ici à 2022. Ce déploiement est articulé en plusieurs phases. La phase prioritaire de déploiement du SDANT vise les zones de forte carence de l'ADSL.

Villebichot est concernée par cette phase prioritaire (2013-2017). La couverture de la commune en matière d'accès à Internet très haut débit (THD) s'est faite par la solution de montée en débit de l'ADSL/VDSL en centre-bourg ; elle était effective à la fin du premier semestre 2018.

1.5 Favoriser les mobilités douces, la sécurisation des déplacements, et préserver une économie liée au territoire

Le village n'est pas directement desservi par des lignes de transport en commun, hormis les lignes de cars scolaires.

L'objectif poursuivi est de **favoriser l'usage des modes de déplacement doux** (piétons, cycles) pour tous les types de déplacements internes au village, et notamment en direction des équipements.

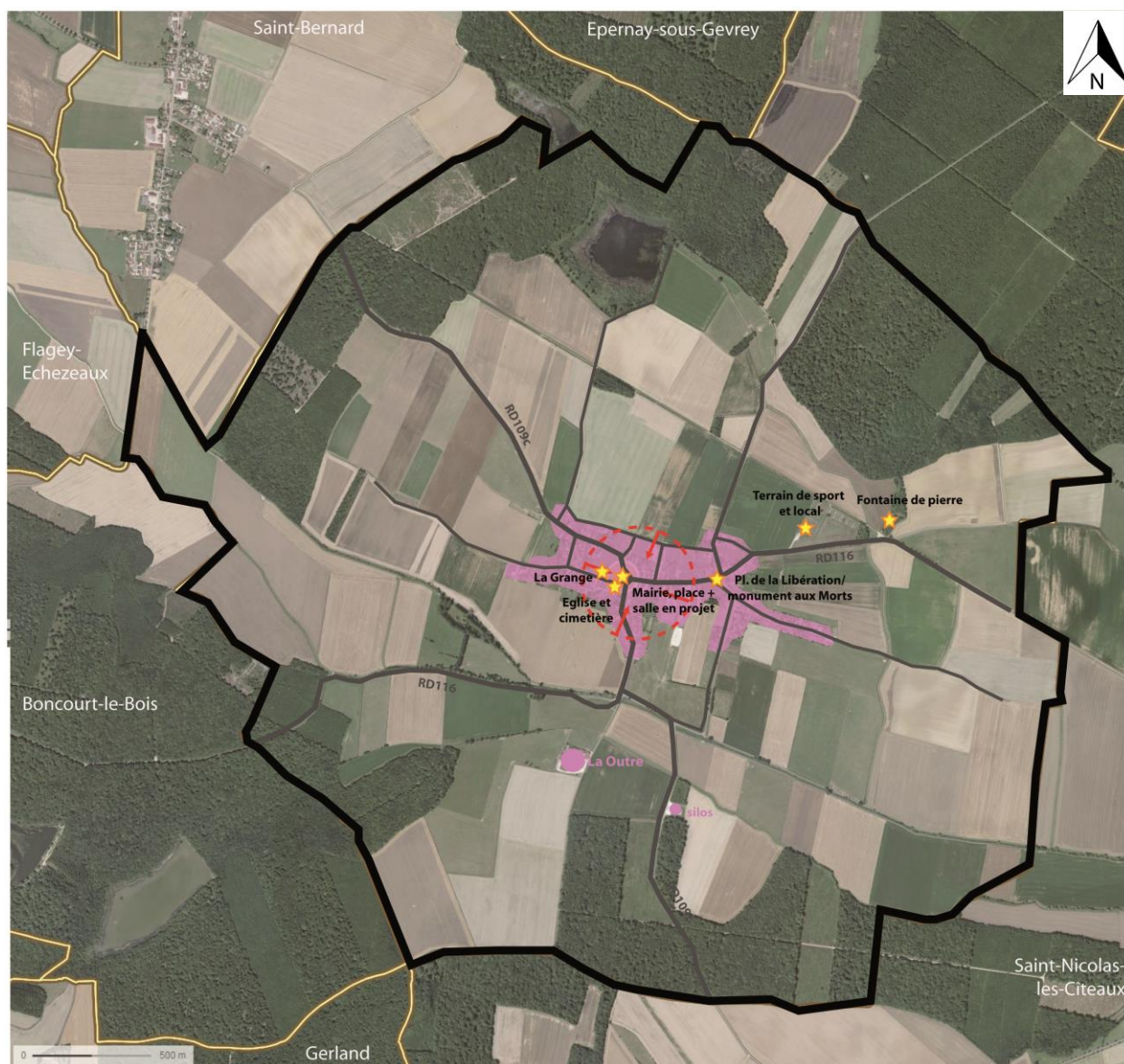
La commune est pourvue en cheminements doux sur le bourg : trottoirs matérialisés le long de la Grande rue, rue de l'Abbaye (en agglomération), rue du Lavoir, route de St-Bernard (en partie), rue

de Boulard, et accotements larges (moins sécurisés) rue de l'Eglise, rue de la Maladière, rue de Corcelles. En outre, le chemin de l'Etang accessible depuis la route de Saint-Bernard, permet de relier l'Etang du Milieu.

Plusieurs orientations sont suivies pour réduire les déplacements motorisés et/ou favoriser l'usage des modes doux :

- assurer l'étude des déplacements doux dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'une certaine importance (connexion avec l'environnement), voire définir les principes de connexions viaires ;
- maintenir voire poursuivre l'organisation de l'offre de stationnement au niveau des équipements du bourg ;
- protéger les berges de la Vouge, notamment vers le lavoir ;
- promouvoir les itinéraires de randonnée (notamment chemin de Grande randonnée de Pays) ;
- favoriser la mixité d'usage des voies dans les secteurs urbanisés (modes doux, voitures, engins agricoles) et la sécurité de tous les déplacements.

1.6 Cartographie de synthèse de l'axe social



Accueillir et organiser la croissance démographique

Réalisation BLC, 2018 – fond Géoportail

- Tache urbaine existante
- Ecartis bâtis (La Outre, silos)
- Privilégier le renouvellement urbain sur le bourg (réhabilitations, comblement de dents creuses...)
- Maintenir les équipements et protéger les espaces publics existants
- Favoriser la mixité d'usage des voies dans les secteurs urbanisés

2. LE SOUCI DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

2.1 Modérer la consommation d'espace agricole et lutter contre l'étalement urbain

Outre la modération de consommation d'espace directe par l'urbanisation, qui est un gage de la protection des espaces agricoles et naturels, ce sont d'autres objectifs que poursuit ici la municipalité : limiter l'imperméabilisation des sols, maîtriser l'urbanisation linéaire, promouvoir des formes urbaines plus denses, réduire les déplacements.

La consommation d'espaces agricoles par l'urbanisation a été évaluée à **3,94 ha en 14 ans** (2002-2016), d'après la comparaison de photographie aérienne et du cadastre ; elle est ainsi répartie :

- **pour la vocation d'habitat, 3,09 ha**, pour 29 logements identifiés (hors réhabilitation), soit une densité de l'ordre de 9,4 logements par ha (habitat diffus + logements jumelés) ;
- pour la vocation d'activités, 0,86 ha (bâtiments agricoles).

Si la sobriété foncière est de mise pour toute urbanisation, il semble difficile et peu souhaitable d'agir sur la consommation d'espace agricole au profit du développement d'activités (peu nombreuses à Villebichot) et d'équipements (projets ponctuels, intérêt général, service public).

Le PLU fixe donc exclusivement des objectifs (y compris chiffrés) de modération de consommation d'espace liés aux logements ; pour cela, il est proposé les étapes suivantes (*voir tableau de synthèse page 15*).

- 1. Etude préalable des possibilités de renouvellement urbain** pour les objectifs de réalisation des logements.

Comme évoqué dans la partie 1.2, les potentialités en renouvellement urbain sont évaluées à :

- 6 unités de logements vacants / à réhabiliter pouvant être potentiellement remis sur le marché par réhabilitation/rénovation (sur 3 bâtiments au total) ;
- 21 à 22 logements par comblement de dents creuses, au regard de la définition du SCoT, avec application de l'objectif de densité du SCoT (12 logements/ha – *voir partie 2.1*), après prise en compte des contraintes connues (problématiques d'accès, proximité d'exploitations agricoles...) ; ce potentiel concerne une surface de 2,0 ha environ (10 tènements fonciers).

→ Soit un **potentiel théorique de 27 à 28 logements** en renouvellement urbain.

2. Prise en compte de la rétention foncière probable.

La rétention foncière peut être définie comme la non-utilisation, par des propriétaires de terrains à bâtir, de leurs droits à construire (ou leur « non vente »), ici, sur la durée de vie du PLU.

Elle concerne, à Villebichot, **deux tènements fonciers** identifiés en dents creuses :

- l'un appartenant à un exploitant agricole, classé en zone urbaine (U), réduisant le potentiel en dents creuses de 1 logement (rétention foncière connue sur la durée de vie du PLU) ;
- l'autre classé en zone à urbaniser à court/moyen terme (1AU), répondant à la définition de dent creuse du SCoT, mais où une rétention foncière à court terme est connue sur les deux tiers du tènement (le tiers restant pouvant être vendu à court terme – classé en U) ; il est classé en zone 1AU en vue de programmer son urbanisation à moyen terme, à travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sera établie (obligation du code de l'urbanisme en zone 1AU).

→ Soit un *potentiel probable réduit de 1 logement par rapport au potentiel théorique : 26 à 27 logements en renouvellement urbain (dont deux à moyen terme).*

3. Application d'une densité de logements compatible avec le SCoT, de l'ordre de 12 logements/ha, sur les secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation comme :

- les zones U de plus de 2 000 m², soit 4 tènements fonciers à Villebichot (toutefois, l'un des tènements fonciers est entièrement urbanisé en 2019, il n'y a donc plus lieu de prévoir une OAP) ;
- la zone 1AU délimitée au Nord de la rue de Boulard (*voir ci-dessus*) et la zone 1AU du cœur de l'îlot « mairie » (en bordure de la route de Saint-Bernard et de la rue de l'Eglise).

Toutefois, il a été tenu compte des projets de construction connus (certificats d'urbanisme délivrés positivement, permis de construire acceptés).

→ Soit un **potentiel probable de 25 à 27** en renouvellement urbain, dont :

- 6 unités de logements vacants / à réhabiliter ;
- 19 à 21 logements par comblement de dents creuses, pour une surface de 2,02 ha environ.

On rappelle que le besoin effectif en logements s'élève à 24 unités entre 2017 et 2030.

La **densité moyenne** s'élève ainsi à :

- 9,4 à 10,4 logements/ha en tenant compte du potentiel en dents creuses uniquement ;
- 12,4 à 13,4 logements/ha en tenant compte de la totalité du potentiel en renouvellement urbain (surface des potentiels en réhabilitations/logements vacants non prise en compte).

4. Intégration de « zones urbaines en extension », considérées comme prioritaires :

La commune de Villebichot compte 4 secteurs ne répondant pas à la définition de « dents creuses » au sens du SCoT, mais classés en zone urbaine. Ces secteurs sont bel et bien inscrits au contact immédiat de la tache urbaine, et des projets de construction y sont connus (certificats d'urbanisme délivrés positivement), d'où leur classement en zone urbaine :

- un secteur au Sud de la rue de Boulard, en bordure de voie, bordant et faisant face à une urbanisation existante, et aisément raccordable aux réseaux (réseaux présents et en capacité suffisante) ; 3 logements sont envisagés ;
- un secteur au Nord de la rue du Moulin, bordant et faisant face à une urbanisation existante, et aisément raccordable aux réseaux (réseaux présents et en capacité suffisante) ; 3 logements peuvent être envisagés ;
- un secteur au Nord de la rue de la Maladière, bordant et faisant face à une urbanisation existante, et aisément raccordable aux réseaux (réseaux présents et en capacité suffisante) ; 1 à 2 logements peuvent être envisagés ;
- un secteur au Sud de la RD116 (en direction de l'abbaye), bordant une urbanisation existante ; 2 logements sont envisagés ; l'urbanisation de ce secteur nécessitera une extension du réseau AEP, et un renforcement de la défense incendie (le gestionnaire a été interrogé).

→ Soit un potentiel de 9 à 10 logements potentiels pour une surface de 0,82 ha environ, soit une densité moyenne de 11,0 à 12,2 logements/ha.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pourra être élaborée sur ces zones, notamment celles totalisant une surface de plus de 2000 m².

Plusieurs de ces zones permettent un rééquilibrage des entrées de village.

Pour la période 2017-2030, le PLU est donc calibré pour l'accueil probable de 34 à 37 logements (potentialités du zonage). Le projet est donc **légèrement surdimensionné** par rapport au besoin effectif de 24 logements en 2017, mais tient compte des projets en cours, tout en ne pouvant préjuger de la rétention foncière effective, car non maitrisable à moyen terme.

Cet objectif correspond à une **surface totale de 2,84 ha, soit une densité moyenne globale de 12,0 à 13,0 logements/ha** à échelle de la commune. Cette densité est compatible avec le SCoT, et améliorée par rapport à la dynamique passée.

Enfin, pour répondre à une demande faite dans le cadre de l'enquête publique, une zone à urbaniser à long terme (2AU) est délimitée sur le centre du pré situé au cœur du bourg (parcelle AD307).

Le centre de la parcelle AD307 (6 500 m² environ dont 6 000 m² exploitables ; le pourtour Nord et Sud étant déjà comptabilisé en dent creuse) fait l'objet d'une zone 2AU, de manière à « flécher » l'urbanisation à long terme de cet espace situé en plein cœur du bourg. En effet, l'urbanisation complète de cette vaste dent creuse apparaît pertinente du fait de sa situation en plein cœur du bourg. De plus, il n'apparaît pas judicieux de maintenir un pré à proximité des (futurs) habitations, en raison des éventuels conflits de voisinage que cela pourrait engendrer.

Cette zone 2AU restera fermée à l'urbanisation jusqu'à la mise en œuvre d'une procédure adaptée d'évolution du PLU, avec démonstration de l'utilité de son ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, et de la faisabilité opérationnelle d'un projet sur cette zone (desserte par les réseaux).

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) devra être élaborée lors de son ouverture à l'urbanisation (avec application de l'objectif de densité du SCoT soit, en l'état, 7 à 8 logements à produire).

Au final, le PLU vise donc une consommation d'espace équivalente à la dynamique passée, mais il « rend » aux espaces agricoles une surface totale d'environ 4,8 ha par rapport à la carte communale, dont :

- 3,5 ha de zones désormais non constructibles (espaces de production agricole) ou fermées à l'urbanisation (zone 2AU) ;
- 1,3 ha de zones désormais constructibles pour l'activité agricole uniquement (et évolution des habitations existantes le cas échéant).

En outre, il n'envisage pas d'urbanisation linéaire le long des routes départementales (l'urbanisation linéaire prévue rue de Boulard et rue du Moulin fait face à une urbanisation existante).

A noter enfin, que les zones constructibles du PLU sont des zones qui étaient déjà constructibles au sein de la carte communale, hormis quelques adaptations du zonage à la marge.

2.2 Protéger les espaces naturels et la biodiversité

Le territoire communal est concerné :

- en partie par des protections de type **Natura 2000** : le SIC (Site d'Intérêt Communautaire) et la ZPS (Zone de Protection Spéciale) de la « Forêt de Cîteaux et environs » au niveau de ses boisements ;
- par des **inventaires patrimoniaux** comme une ZNIEFF de type 1 (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) « Etangs du Milieu et de Brétigny à Saint-Bernard et Villebichot » (au Nord du territoire communal), une ZNIEFF de type 2 « « Forêt de Cîteaux et d'Izeure », la ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux « Forêt de Cîteaux et environs » , des zones humides (« Etang du Milieu » et « Etang de Brétigny » au Nord du territoire communal, zone humide au lieu-dit « La Prée » et Etang Villebichot » à proximité de la Vouge), mares ; ces inventaires identifient et/ou protègent des milieux riches ou les espèces les fréquentant ;
- des **corridors écologiques** (la Vouge et ses affluents, haies bocagères et ripisylves, corridors écologiques du SCoT, site de la Fontaine de pierre, espaces reliant les réservoirs de biodiversité...).

Le PLU cible donc la **préservation de ses boisements** (réservoirs de biodiversité), **zones humides** (réservoirs de biodiversité), **de la Vouge** (continuité écologique), **de ses affluents et leurs abords (ripisylves)**, **de ses « éléments de nature ordinaire » (haies, mares) et autres corridors écologiques** reliant les espaces remarquables (réservoirs de biodiversité).

2.3 Préserver les sites, le patrimoine et le paysage

Le PLU vise la préservation des sites, des paysages et du patrimoine de la commune, garants d'un **cadre de vie rural, agréable et accueillant**.

Les orientations sont de :

- **protéger les espaces agricoles et les espaces naturels de la plaine** (inconstructibilité), notamment les lisières forestières, l'étang du Milieu, la Vouge et ses abords (ripisylve), les éléments de nature ordinaire et autres éléments paysagers ponctuels comme l'alignement d'arbres le long de la RD109c (les arbres le long de la RD116, également identifiés par le SCoT, ont été partiellement abattus par le Conseil Départemental pour des raisons de sécurité) et les espaces qui forment une coupure paysagère de part et d'autre de la RD116 , entre le bourg et la Vouge (coupure « verte » à l'urbanisation) ;

- **protéger les espaces agricoles et naturels au sein du bourg** (cœur du pré de l'îlot « mairie », espaces à l'Ouest de la RD116 entre le bourg et la Vouge : vues vers la Vouge et la plaine) ;
- **identifier et/voire protéger les éléments bâtis et naturels d'intérêt paysager ou patrimonial**: église de l'Assomption concernée par un périmètre de protection de monument historique de 500 mètres*, La Grange, la Mairie, le lavoir sur la Vouge et ses abords, la Fontaine de pierre, les sites archéologiques et autres éléments (maisons anciennes et petit patrimoine – éléments repérés dans la note de la carte communale en vigueur) ;
- **protéger les cônes de vue** sur le paysage : champs visuels en direction de la plaine agricole et forestière depuis les périphéries du bourg, notamment la pente vers la Vouge depuis l'Ouest du bourg, vues sur le bourg depuis la Vouge, vallée de la Vouge, vues sur les boisements humides bordant l'étang du Milieu depuis le chemin de l'étang, et sur l'architecture du bourg (traversée urbaine, vue sur l'église) ;
- **maitriser la qualité d'insertion paysagère** de toutes les constructions neuves et réhabilitées (habitat, activités), notamment les fronts bâtis visibles au Sud-Ouest et au Sud-Est du bourg depuis la RD116.

**L'élaboration du PLU est l'occasion de définir un Périmètre Délimité des Abords (PDA), en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Le PDA est restreint par rapport au périmètre de protection existant, et correspond à l'écrin du monument historique.*

L'ensemble des avis rendus par l'ABF au sein du PDA seront conformes.

Le PDA a été soumis à enquête publique concomitamment au PLU.

2.4 Protéger la ressource en eau

Depuis le 01/01/2018, la compétence « eau » a été étendue à l'ensemble du territoire de la Communauté de communes de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges, entraînant la dissolution automatique des syndicats de communes antérieurement compétentes et intégralement compris dans le périmètre de l'intercommunalité.

La commune est alimentée par la **nappe de Dijon Sud**. Elle dépend de captages (puits de Saulon) exploités à Perrigny-lès-Dijon (commune non incluse dans le SAGE) : un puits dans la nappe superficielle (créé en 1968) et un forage dans la nappe profonde (créé en 1982 et remplacé en 1998). Des interconnexions existent avec Vosne-Romanée et Nuits-St-Georges, qui sont confrontées à des problèmes d'AEP.

Une usine de traitement contre les pesticides et nitrates a aussi été mise en place en 2008, à Perrigny.

Villebichot n'est pas concernée par un périmètre de protection relatifs à un captage.

Le territoire communal appartient au bassin de la Vouge, reconnu comme Zone de Répartition des Eaux, tout comme la nappe de Dijon Sud ; cette dernière est reconnue comme prioritaire pour l'alimentation en eau potable.

Le territoire communal relève entièrement de l'Assainissement Non Collectif (ANC) des eaux usées.

Le PLU agira pour une **utilisation économe de la ressource**, et, plus généralement, pour réduire les consommations énergétiques et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, dans le respect des qualités patrimoniales et paysagères (implantation et orientations des constructions, formes groupées...).

2.5 Prévenir des risques et nuisances

La commune est concernée par un Atlas des Zones Inondables de la Vouge réalisé en 2002 ; cet atlas apporte une information sur les risques dus aux inondations ou au ruissellement.

Une **étude hydraulique de la Vouge, de la Bièvre et de la Cent Fonts** a été réalisée en 2014 par BRL Ingénierie (pilotée par la DDT) ; le bassin versant connaît, en effet, un **risque lié aux inondations par débordement de rivière, remontée de nappes et ruissellement** ; elle a récemment été reprise et actualisée (2016 – derniers éléments de porter à connaissance reçus en 2018) ; cette dernière étude pour une crue d'occurrence centennale détermine une **enveloppe inondable** plus réaliste qu'il conviendra de prendre en compte dans le PLU (carte d'aléa) ; en fonction des enjeux de chaque territoire et de l'intégration des aléas dans les documents d'urbanisme, des Plans de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) pourront être prescrits par l'Etat sur les communes les plus exposées (*dernière phase de l'étude – prescriptions de PPRI courant 2018*).

Aucun enjeu majeur n'est relevé sur le bourg de Villebichot, mais plus au Sud (La Outre, silo).

Le porter à connaissance de l'Etat rappelle les objectifs de prévention des inondations du SDAGE :

- éviter toute construction en zone inondable, en dehors des zones urbanisées anciennes ;
- déterminer, pour toute nouvelle construction autorisée en zone inondable, les conditions permettant d'assurer la sécurité des personnes et la non-augmentation de la vulnérabilité des biens ;
- en complément, et afin de prévenir les inondations et de préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues, il y aura lieu d'interdire dans ces zones tout remblaiement et tout endiguement non justifié par un objectif de protection des lieux déjà urbanisés, de type centre urbain ancien.

La commune est aussi concernée par :

- **le risque de débordement de la Vouge** couplé à une infiltration impossible (sols argileux), pouvant affecter l'aval de la rue de Boulard (au niveau de la Vouge), l'aval de la rue de la Maladière (au niveau du fossé de vidange de l'étang), et la Outre ;
- des zones sensibles au **risque de remontée de nappe** au niveau de l'aval de la rue de Boulard et à l'Est de la rue de la Maladière, et vers le terrain de football (absence de données plus précises que celles du BRGM, d'après le Syndicat du bassin de la Vouge).

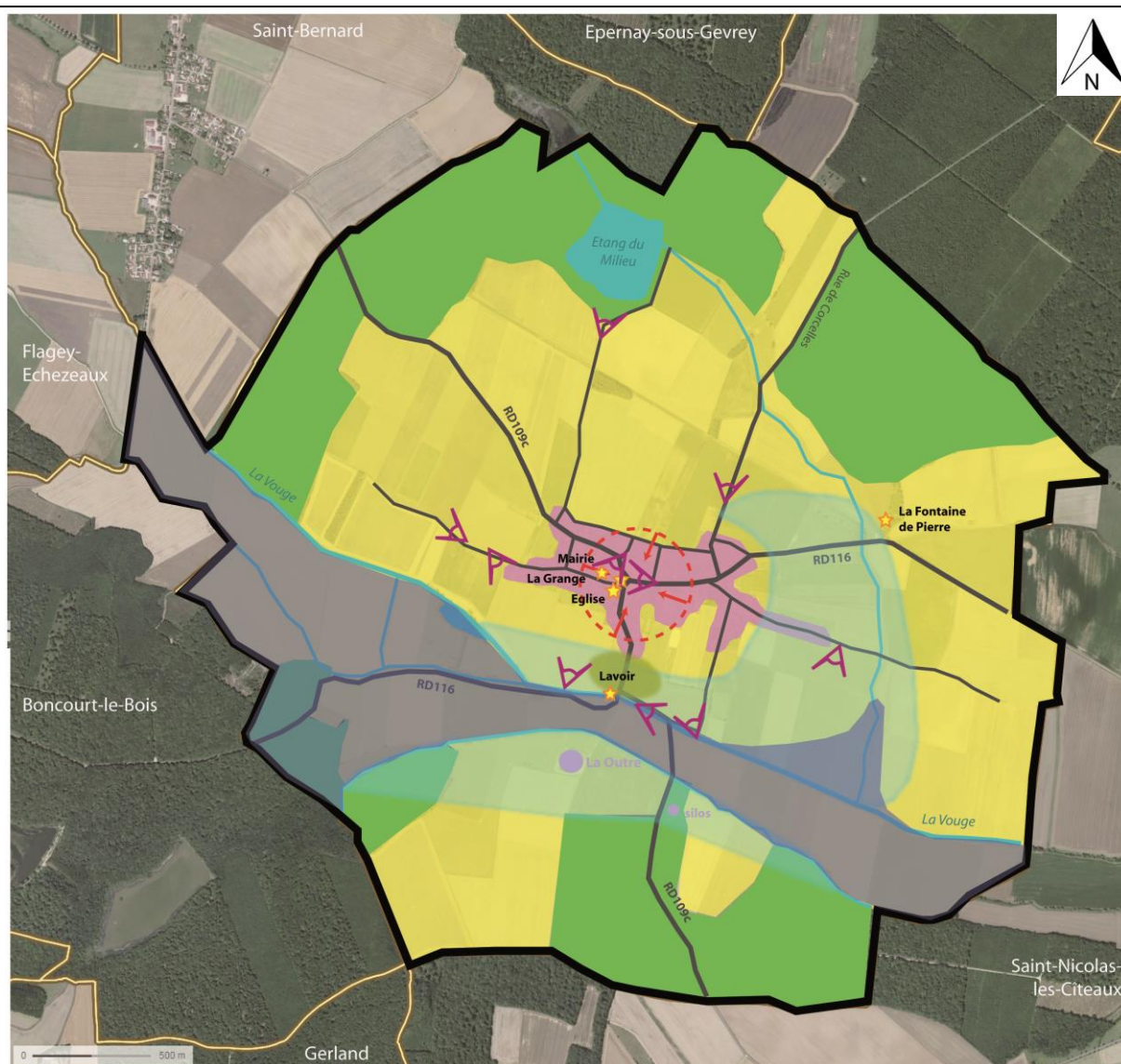
Enfin, des **risques naturels de mouvements de terrains** sont identifiés (zone d'aléa faible au glissement de terrain sur une importante partie du territoire communal, secteur exposé à l'aléa érosion de berges au niveau de l'ancien moulin, aléa retrait-gonflement des argiles sur le bourg) et sont intégrés dans le PLU (règlement).

Les risques technologiques sont limités : le territoire communal est concerné par le risque de transport de matières dangereuses, en souterrain, avec le passage de l'oléoduc Fos-Langres à St-Bernard, Flagey-Echezeaux, Boncourt-le-Bois. Ses « zones de danger » (113, 144 et 184 mètres de part et d'autre de la canalisation) concernent l'extrême Ouest du territoire de Villebichot. L'enjeu est donc très faible pour la commune.

Les nuisances potentielles identifiées sur la commune peuvent provenir des exploitations agricoles en activité sur le bourg. Le développement de ces dernières est favorisé (*voir partie 3.1*), mais maîtrisé : des « **zones tampons** » inconstructibles sont définies entre les exploitations en activité du bourg, et les habitations. En outre, le PLU rappelle l'existence de **périmètres de réciprocité** de 50 mètres et en lien avec ceux-ci, interdit les constructions sauf l'évolution des bâtiments existants, et les bâtiments d'élevage près des habitations lorsque cette activité n'est pas présente (*voir partie 3.1*).

Enfin, le **PLU identifie l'ancienne décharge au lieu-dit « Grand Chemin »**, dont l'historique est à intégrer au sein du PLU, compte-tenu des éventuels problèmes d'instabilité des sols qui peuvent être engendrés par l'activité de stockage des déchets. Elle est fermée depuis 2005 et un nettoyage complet a été réalisé en 2016.

2.6 Cartographies de synthèse de l'axe environnemental



Réalisation BLC, 2018 – fond Géoportail

Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

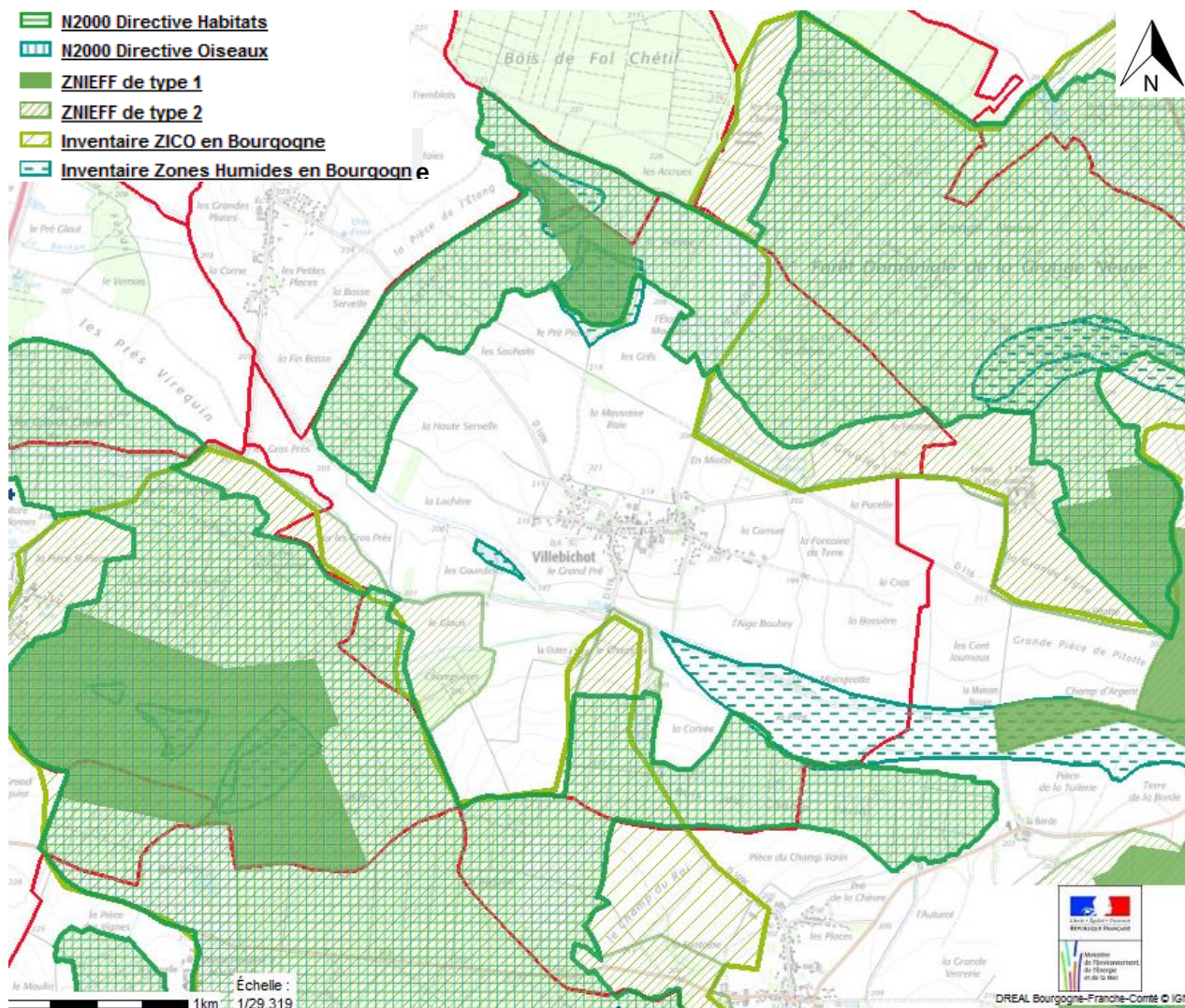
-  Tache urbaine existante
-  Ecartés bâtis (La Outre, silos)
-  Privilégier le renouvellement urbain sur le bourg (réhabilitations, comblement de dents creuses...)

Protéger les sites, le patrimoine et le paysage

-  Coupure verte à maintenir entre le bourg et la Vouge
-  Éléments d'intérêt paysager et patrimonial à protéger
-  Protéger les vues sur le paysage et le patrimoine

Protéger les espaces naturels, la biodiversité et lutter contre les risques

- La plaine de Cîteaux :
 -  agricole
 -  et forestière
- La vallée de la Vouge et les milieux humides :
 -  la Vouge et ses principaux ruisseaux et fossés affluents, leurs berges et ripisylves
 -  plans d'eau (étang du Milieu)
 -  zones inondables de la Vouge (AZI, étude hydraulique) (tracé indicatif)
 -  secteur urbanisé concerné par des risques d'inondations liés au débordement de la Vouge et à la remontée de nappe (tracé indicatif)



Carte de synthèse des espaces naturels remarquables (zonages réglementaires et inventaires patrimoniaux) – données DREAL

3. L'AMBITION D'EFFICACITE ECONOMIQUE

D'une manière générale, les activités économiques doivent être protégées et favorisées sur le territoire communal, afin de proposer une économie liée au territoire.

3.1 Pérenniser les activités agricoles et forestières : atout fort du territoire

La **préservation et le développement des activités agricoles et forestières** du territoire constituent un premier axe du projet.

Pour atteindre cet objectif, les orientations sont les suivantes :

- identifier les espaces agricoles existants et les protéger de toute construction pour pérenniser cette activité (préserver le potentiel agronomique) ;
- lutter contre l'urbanisation diffuse en privilégiant le renouvellement urbain (*voir axe social et environnemental*) ;
- identifier les bâtiments agricoles et, lorsque c'est possible, limiter toute urbanisation à proximité, pour éviter tout conflit d'usage (plusieurs exploitations sont insérées au sein du bourg) ; réciproquement, certaines exploitations n'accueillant pas d'élevage actuellement ne pourront voir de nouvelles constructions d'élevage, ni voir leurs bâtiments être réaffectés ou changer d'usage pour l'élevage, à moins de 50 mètres des zones constructibles pour l'habitat, si l'élevage génère des périmètres de réciprocité ;
 - toutefois, dans un périmètre de 50 mètres* autour des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole (élevage), autoriser la rénovation, le changement de destination (limité à certaines destinations), les extensions et la construction d'annexes aux bâtiments existants, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création de logement, hormis les unités de logement liées et nécessaires à l'activité agricole (L. 111-3-1° et 2° du code rural) ;
- *Périmètre retenu après vérification des situations existantes (diagnostic agricole).*
- au niveau des exploitations, limiter les constructions à celles qui sont liées et nécessaires à l'activité ;
- connaître et favoriser les projets liés à l'agriculture, pour soutenir le dynamisme des activités ;
- identifier les bâtiments agricoles et assurer leur développement, voire leur évolution (diversification des activités,...) ;
- protéger les espaces forestiers.

3.2 Maintenir les activités existantes et permettre leur développement

Le PLU vise le maintien voire le développement des activités existantes, pour **protéger les emplois locaux existants et maintenir l'offre pour la population** (vente directe, centre équestre) ; il promeut l'implantation d'activités non nuisantes au sein du bourg. Ces objectifs participent aussi au maintien d'une économie de proximité (trajets domicile-travail réduits).

La carte communale en vigueur de Villebichot comprend une zone Uy de 4,55 ha environ, sur laquelle sont autorisées les implantations d'activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Cette zone comprend notamment un silo et est située sur deux réservoirs de biodiversité d'intérêt majeur et de grand intérêt, délimités par le SCoT ; ces espaces sont inconstructibles (sauf exceptions, sous conditions).

Cette zone est incompatible en terme de localisation et de surface, avec les prescriptions du SCOT concernant les « zones d'activités de niveau 3 », seules autorisées sur la commune.

En effet, les « zones d'activités de niveau 3 » sont considérées comme des zones de proximité ; elles sont de dimension généralement inférieure à 2 ha et accueillent prioritairement des activités artisanales. Elles sont intégrées dans le tissu urbain, avec un effort particulier d'intégration, pour ne pas générer de conflits avec les espaces résidentiels et les activités agricoles.

Le plafond de 2 ha peut être d'un seul tenant ou cumulé sur l'ensemble du territoire communal. Toutefois, avant toute ouverture à l'urbanisation de foncier supplémentaire, la commune devra évaluer les terrains disponibles dans les communes alentour.

Une zone d'accueil d'entreprises à urbaniser à long terme* pourra être délimitée à Villebichot, sur les propriétés communales au niveau du terrain de sport, dans le respect des critères de localisation et de surface du SCoT. Elle pourra permettre d'accueillir différentes activités pouvant générer des nuisances (artisanat, industries...), sur un secteur situé à l'écart, mais proche du bourg. Ce secteur est desservi par l'électricité ; mais son urbanisation nécessitera notamment une extension du réseau AEP, et tiendra compte du risque de remontée de nappe.

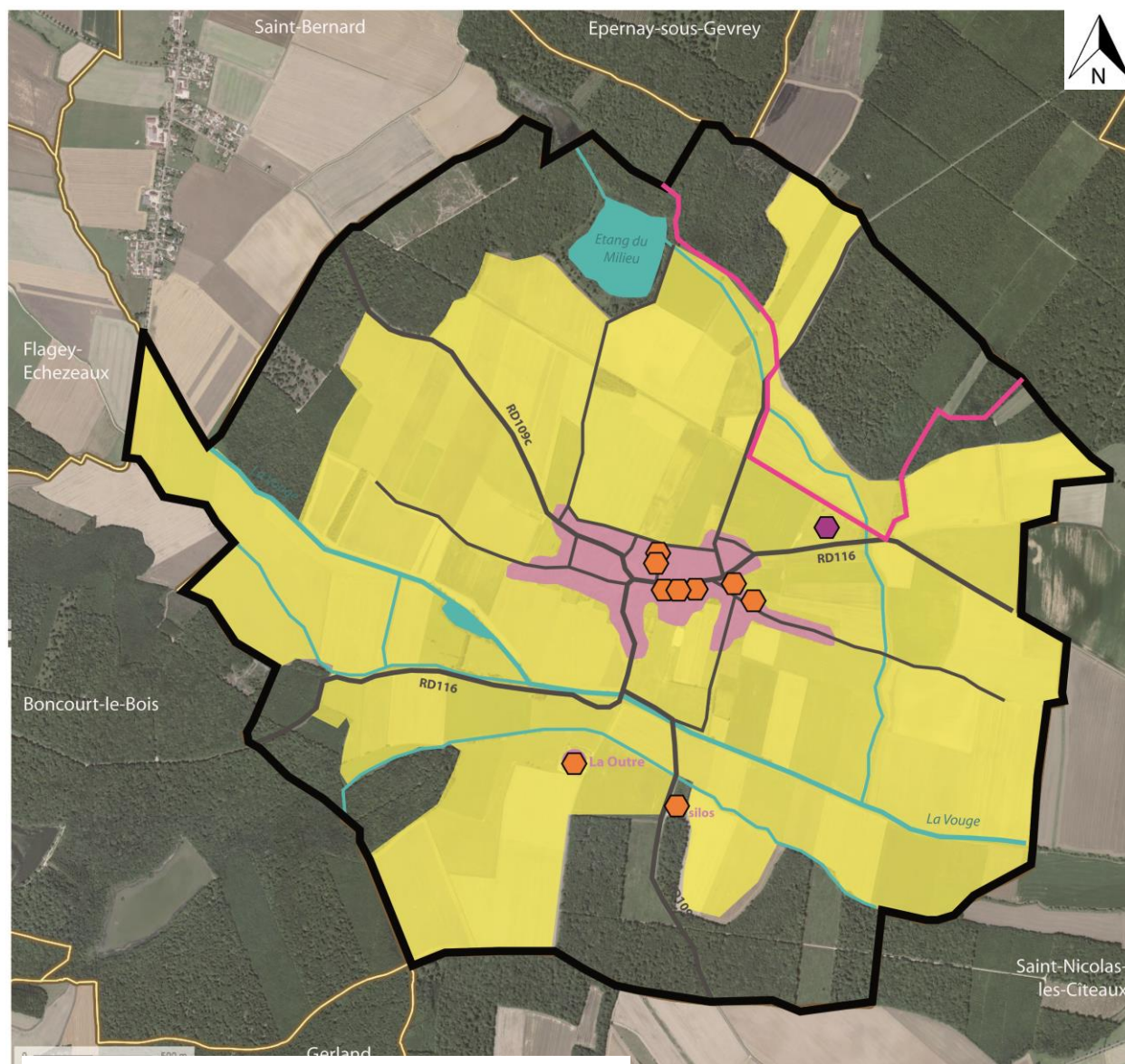
**Son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la mise en œuvre d'une procédure adaptée d'évolution du PLU, à la desserte de la zone par les réseaux, et à l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.*

3.3 Favoriser l'activité touristique et culturelle

L'objectif poursuivi est de favoriser les activités touristiques sur le territoire communal :

- par la **préservation du patrimoine** naturel, historique et les paysages (*voir à ce sujet l'axe environnemental*) ;
- en favorisant les activités existantes qui valorisent les productions locales (exploitations agricoles) ;
- par la **mise en valeur des itinéraires de randonnées** (GRP « Sur les Traces des Moines de Cîteaux » sur le territoire) ;
- par le **maintien des capacités d'hébergement touristique, voire leur développement.**

3.4 Cartographie de synthèse de l'axe économique



Pérenniser l'activité agricole

-  Bâtiments agricoles à protéger (en activité)
-  Espaces agricoles à préserver de toute construction

Maintenir voire développer les activités existantes

-  Projet de zone d'accueil d'entreprises

Favoriser l'activité touristique

-  Mettre en valeur les itinéraires de randonnée

Réalisation BLC, 2018 – fond Géoportail