

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de CHAIGNAY (21127)



PIECE N°2 – DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Prescrit par délibération du : 18/09/2020
Arrêté par délibération du :
DATE ET VISA

DOSSIER DE CONCERTATION



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 ;
- 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 ;

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. »

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 la 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.

La Commune étant couverte par le SCOT Seine et Tille, un principe de compatibilité directe avec le document d'orientations et d'objectifs du SCOT s'impose, 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.*






Le SCOT est consultable sur le site du Pays Seine et Tille : <http://www.pays-seine-et-tilles.fr/urbanisme.htm>

I	PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE	5
	QUELLES SONT LES ORIENTATIONS CLÉS DU SCOT APPLICABLES AU TERRITOIRE DE CHAIGNAY ?	6
	QUELLES SONT LES ORIGINES DE LA COMMUNE ?	9
	L'ORIGINE HISTORIQUE DU TERRITOIRE (SOURCE RAPPORT DE PRÉSENTATION DE 2009) :	9
	LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE :	10
II	ANALYSE SOCIODÉMOGRAPHIQUE	12
	QUELLES SONT LES TENDANCES DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE À CHAIGNAY ?	12
	COMMENT SE COMPOSE LA POPULATION ?	15
	COMMENT ÉVOLUE LE PARC DE LOGEMENTS ?	18
	COMMENT SE COMPOSE LE PARC DE LOGEMENTS ?	19
III	ANALYSE COMMUNALE	22
	QUELLES SONT LES PRINCIPALES COMPOSANTES ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE ?	22
	L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE :	22
	Évolution de la population active	22
	Évolution du nombre d'emplois	23
	Caractéristiques de l'activité économique	23
	Les flux de mobilités professionnelles	24
	L'ACTIVITÉ AGRICOLE :	27
	Données de cadrage	27
	Potentiel agronomique des terres	27
	Les indicateurs géographiques protégés	28
	L'état des exploitations agricoles au sein de la Commune	28
	L'ACTIVITÉ FORESTIÈRE :	30
	QUELS SONT LES PRINCIPAUX MOYENS DE TRANSPORTS ET DE MOBILITÉ SUR LE TERRITOIRE ?	32
	L'OFFRE DE MOBILITÉ DOUCE :	33
	LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE MULTIMODALE :	34
	LE STATIONNEMENT :	34
	QUELS SONT LES ÉQUIPEMENTS (ET LEURS CAPACITÉS) PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE ?	36
	LES RÉSEAUX :	36
	Eau potable :	36
	Eaux usées :	36
	Eaux, pluviales :	37
	Communications :	40
	Energies	40
	LE SERVICE D'ORDURE MÉNAGÈRE :	38
	LES RISQUES NATURELS, INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE ?	41
IV	ANALYSE TERRITORIALE	43
	QUELLE SONT LES STRUCTURE ET COMPOSITION GÉNÉRALES DU BOURG ?	43
	INTÉGRATION PAYSAGÈRE DU BOURG ET DE SES ABORDS	43
	CARACTÉRISTIQUES SPÉCIFIQUES DU BOURG	45
	Les composantes architecturales (centre ancien, ensemble d'extension, espaces économiques)	45
	Les constructions remarquables	47
	Les espaces publics et de respiration	49
	LES ENTRÉES DE VILLES ET PERSPECTIVES VISUELLES	51
	COMMENT À ÉVOLUER LA TRAME URBAINE ?	57
	ÉVOLUTION DE LA TÂCHE URBAINE	57
	MORPHOLOGIE URBAINE DU BOURG	58

I PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

La Commune de CHAIGNAY est une Commune rurale de la Côte d'Or située, à moins d'une quinzaine de kilomètres au Nord de Dijon.

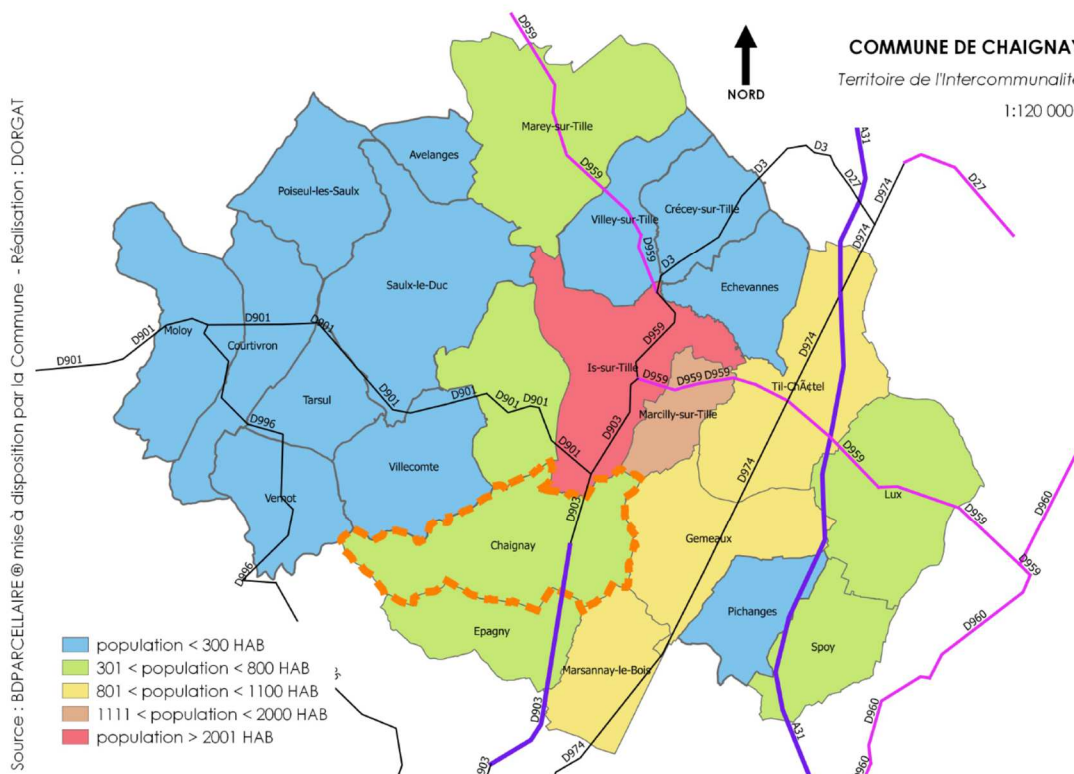
Carte d'identité de la Commune :

	CHAIGNAY (21127)
	517 habitants (population municipale au 01/01/2020)
	2 505 hectares
	Appartient à la Communauté de Communes des Vallées de la Tille et de l'Ignon (COVATI)
	Couverte par le SCOT Seine et Tilles approuvé le 19/12/2019

Étant couverte par un SCOT dit intégrateur, le PLU n'a pas 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. La compatibilité avec le SCOT assure le respect de la hiérarchie des normes.

La Commune fait partie des 23 communes de la COVATI, c'est la 7ème commune la plus peuplée derrière Is-sur-Tille, Marey-sur-Tille, Til-Chatel, Gémeaux, Marsannay-le-Bois et Lux.

Elle est idéalement située sur l'axe de RD903bis, permettant de rejoindre Dijon et son bassin de vie et d'emploi. Toutefois, cet axe, particulièrement fréquenté, a été inscrit au titre des infrastructures de transports terrestres aux abords desquelles des prescriptions en matière d'isolement acoustique s'imposent (confère annexes du PLU).



A

QUELLES SONT LES ORIENTATIONS CLÉS DU SCOT APPLICABLES AU TERRITOIRE DE CHAIGNAY ?

Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est un document de planification et d'urbanisme qui définit les grandes orientations d'aménagement pour un territoire donné et pour le long terme (réflexion pour les 10 à 15 ans à venir). Le SCOT est un document « vivant », c'est-à-dire qu'il peut si nécessaire être modifié ou révisé.

Le SCOT se doit d'assurer la cohérence des politiques publiques d'urbanisme. C'est un document qui définit l'équilibre entre les choix de protection et les options de développement. Son contenu précis est défini par le code de l'urbanisme. Il aborde notamment les thèmes de l'habitat, du développement économique, touristique, commercial, des déplacements, de la préservation de l'agriculture, des paysages, des corridors biologiques...

Le SCOT est un document avec le lequel le PLU doit être compatible. Le SCOT Seine et Tilles approuvé le 19/12/2019 étant un SCOT récent (postérieur aux lois Grenelle et ALUR), il est dit « intégrateur ». Cette qualification signifie que le PLU en étant compatible avec le SCOT n'a pas besoin de rechercher de compatibilité directe avec un certain nombre de plans ou programmes nationaux ou locaux, tels que par exemple le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux), le SRCE (schéma régional de cohérence écologique), le PCET (Plan Climat Energie Territorial).

Conformément au Code de l'Urbanisme, le PLU doit toutefois tenir compte des évolutions législatives ou réglementaires intervenues après l'entrée en vigueur du SCOT, tel que le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) approuvé le 16/09/2020 et la loi Climat et Résilience d'août 2021.

Dans la structure hiérarchique du SCOT, Chaignay est identifiée comme une commune « pôle d'équilibre et en devenir », le projet de PLU devra être compatible avec les orientations suivantes :

Objectif	Contenu
Maîtriser l'empreinte urbaine pour un développement pérenne du territoire	
1 - Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes	<ul style="list-style-type: none"> - Préciser les enveloppes urbaines bâties des communes - Tenir compte des compositions urbaines différenciées des organisations des tissus - Valoriser en priorité le foncier disponible au sein des enveloppes bâties en identifiant les potentiels mobilisables - Prendre en compte les différentes contraintes à la mobilisation des gisements fonciers au sein des tissus urbains - Accompagner le renouvellement des tissus disqualifiés - Intégrer le maintien, voire la création d'espaces de respiration naturels et paysagers
2 – Organiser les conditions d'une croissance territoriale économe et garante de la qualité du cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> - Localiser les extensions urbaines en continuité immédiate de la trame bâtie existante - Limiter l'artificialisation diffuse et linéaire pour préserver les fonctionnalités des milieux naturels et agricoles et garantir l'accès aux réseaux secs (EU / APE) - Respecter l'identité rurale et patrimoniale, conserver des coupures d'urbanisation et garantir la préservation des silhouettes bâties et la cohérence des lisières urbaines - Respecter les densités brutes moyenne à l'échelle de chaque pôle (12 logements par hectare en densité minimale et 18 par hectare en densité optimisée) : tendre vers une densité plus volontariste dans les opérations de plus de 10 logements en extension - S'inscrire au sein des besoins fonciers identifiés au titre de la COVATI (45.4 hectares dont 4.1 hectares par an)
3 – Intensifier les formes urbaines en cohérence aux morphologies existantes	<ul style="list-style-type: none"> - Développer de nouvelles formes d'habitat plus compactes en faveur d'une densification des formes et des tissus - Assurer l'intensification des tissus urbains au sein des nouvelles opérations (en variant les densités et typologies de logements et en préservant l'intimité des habitants en permettant des ruptures dans l'implantation du bâti, des retraits par rapport à la voie et des éléments de végétalisation et clôtures intégrés au cadre environnant - Préserver la structure et l'identité du tissu urbain originel, éviter les rues en impasses, assurer une intégration urbaine et paysagère optimale et garantir la pérennité des activités agricoles en assurant le passage des engins

Programmer le développement du territoire en veillant à préserver les grands équilibres entre les espaces agricoles, naturels et urbains	
1 – Protéger durablement les réservoirs de biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> - Délimiter précisément et prendre en compte / protéger / valoriser les zonages officiels de protection des milieux naturels - Adapter la réglementation des constructions dans les réservoirs (forestiers et humides) à leur sensibilité écologiques (répondre à un intérêt collectif ou participer à la valorisation des espaces et milieux) - Tout recensement de zone humide doit être établi par l'environnementaliste et pour tout projet il devra être démontré l'absence d'impact sur la fonctionnalité écologique, hydraulique et épuratoire
2 – Maintenir et restaurer les corridors écologiques	<ul style="list-style-type: none"> - Les corridors identifiés seront précisés dans le PLU (zonage, OAP thématique) et éviter leur destruction - Identifier et préserver les espaces naturels relais qui présentent un intérêt écologique, notamment au sein des tissus urbanisés - Maintenir et protéger le maillage bocager aux abords du village - Protéger la végétation linéaire et les bosquets dans les communes de plaines et de plateaux - Restaurer les corridors dégradés
3 – Concilier développement du territoire et trame verte et bleue	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver et valoriser les espaces de franges lors de l'extension des communes - Éviter les aménagements pouvant créer / renforcer les obstacles à l'écoulement et à la circulation des espèces
4 – Développer le potentiel des espaces agricoles	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte le potentiel agronomique des sols, la localisation et les besoins des sites d'exploitations - Limiter les conflits d'usage dans les secteurs soumis à une forte pression foncière - Permettre la diversification des bâtiments agricoles vers d'autres activités agricoles
Consolider la structure multipolaire du territoire pour répondre aux besoins des habitants, garantir l'équilibre global et l'attractivité de tous les secteurs de Seine et Tilles	
1 – S'engager dans une répartition équilibrée de l'offre résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> - Asseoir un réseau de pôles d'équilibre en devenant pour rayonner sur les micros-bassins de vie : valoriser l'attractivité économique de ces pôles en confortant les activités présentes en organisant les conditions de renouvellement de ces secteurs – organiser les mobilités vers les espaces d'emplois et d'équipement – conforter la qualité des équipements et services présents pour répondre aux besoins quotidiens ou de première nécessité – mettre en œuvre un développement résidentiel équilibré entre respect du patrimoine local et revitalisation des centres-bourgs - Assurer des liens étroits avec les polarités voisines - Privilégier la mise en place d'une offre de logements ciblée et l'accompagner des services et équipements - Chaignay appartient au secteur 1 très familial présentant une attractivité et une activité de la construction très dynamique : orienter préférentiellement l'offre résidentiel vers des grandes typologies de logements – garantir un développement proportionné et diversifié – faciliter l'accès abordable – diversifier l'offre à destination des jeunes et répondre aux besoins des personnes âgées de demeurer sur le secteur à proximité des services et équipements - Réaliser l'effort de production de logements en lien avec la structuration territoriale définie par le SCOT : entre 200 et 400 logements pour les pôles d'équilibre de la COVATI (9 pôles au sein de la COVATI donc une moyenne de 22 à 44 logements)
2 – Développer une offre en adéquation avec les besoins des ménages	<ul style="list-style-type: none"> - Encourager la diversification en logements via des règles de constructibilité adaptées (ménages familiaux, jeunes actifs et seniors) - Proposer au sein des OAP des typologies de logements mixtes accompagnées de mesures sur l'épannelage - Développer une offre en accession aidée pour prendre en compte les besoins induits par le vieillissement de la population et l'évolution des structures familiales - Respecter le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Côte d'Or
3 – Engager une requalification durable du parc de logements	<ul style="list-style-type: none"> - Remettre sur le marché des logements vacants (en priorité dans les communes où le taux de vacance est supérieur à 8%) - Recenser et identifier les logements vieillissants, vacants, dégradés et communiquer sur les dispositifs existants - Encourager la réhabilitation du parc via des mesures incitatives (changement de destination, extension...) - Développer des actions visant à reconfigurer les quartiers anciens ou dégradés à travers des opérations de dédensification et de reconfiguration
Mettre en œuvre une mobilité durable par une offre complète de solutions de déplacement	
1 – Optimiser le maillage routier et ferroviaire existant pour maintenir l'accessibilité interne et externe	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre des adaptations du réseau routier existants et assurer la sécurité entre différents usagers et la pacification des flux dans le temps
2 – Répondre aux besoins de proximité en veillant à articuler urbanisation et accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier les opérations résidentielles dans les communes bien desservies par une offre de transport en commun ou des axes structurants - Agir en faveur du raccordement des opérations de logements aux modes doux permettant un accès aux équipements et services des centres-bourgs - Apaiser la circulation le long des axes qui convergent vers les gares

	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'aménagement dédié aux modes doux (emplacement réservé) - Favoriser le maillage des différents cheminements existants - Garantir un partage sécurisé et lisible entre les différents usagers de l'espace public
3 – Faire de l'intermodalité et des alternatives au véhicule individuel des moyens de repenser les déplacements	<ul style="list-style-type: none"> - Aménager des espaces dédiés aux transports partagés et cibler les espaces propices à l'installation de bornes de recharge électrique et hybrides
Structurer l'offre économique pour renforcer la lisibilité du territoire à plus grande échelle	
1 – Organiser le développement économique et la mise en réseaux des entreprises	<ul style="list-style-type: none"> - Identifier les zones d'activités économiques dans une logique de complémentarité : Chaignay est identifié en tant que parc d'activité de proximité artisanal : pour la COVATI 31.5 Hectares projetés et 12 hectares de projet de création - Permettre l'implantation d'activités économiques peu génératrices de nuisances dans le cœur de bourgs
2 – Recomposer le foncier économique par l'optimisation des espaces disponibles et la recherche de mutualisations	<ul style="list-style-type: none"> - Organiser une offre foncière complète et variée et assurer le parcours résidentiel au sein du territoire : Recenser les locaux vacants, conditionner la création de nouvelle zone au remplissage des parcs existants, calibrer et proportionner l'offre foncière pour optimiser l'espace, délimiter des périmètres correspondants aux zones identifiées dans le SCOT, tenir compte des enjeux d'accessibilité de flux prévisibles et de compatibilité entre activités
3 – Renforcer la fonctionnalité et la qualité d'aménagement des parcs d'activités	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer et garantir la qualité paysagère des parcs - Garantir l'accessibilité des modes doux, transports collectifs et minorer l'emprise des stationnements - Mettre en place des traitements qualitatifs des linéaires de façade le long des voies pénétrantes et limiter l'impact visuel des constructions (couleurs, matériaux), mettre en place un traitement paysager végétalisé des marges de recul et veiller à une intégration harmonieuse des éclairages et de la signalétique - Inciter à l'implantation de dispositifs de performance énergétique et garantir une bonne gestion environnementale (moindre imperméabilité des sols, gestion des EP...)
4 – Assurer l'équilibre de l'offre de commerces et permettre son adaptation aux nouveaux modes de consommation	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir des espaces multifonctionnels au sein des communes pour préserver l'animation de ces secteurs et le cadre de vie des habitants - Favoriser la redynamisation de l'appareil commercial des villages (cellules commerciales en rez-de-chaussée) - Localisation préférentielle d'implantation des commerces soumis à CDAC (pôles de centralité urbaine) au sein des pôles en devenir (Chaignay)
Révéler les richesses naturelles et paysagères du territoire	
1 – protéger la richesse patrimoniale du territoire, support de son identité	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les éléments de patrimoine remarquable faisant l'objet de protection réglementaire - Recenser et valoriser les éléments de patrimoine ne faisant pas l'objet de protection en définissant les niveaux de protection en fonction de leur valeur patrimoniale - Valoriser l'utilisation de matériaux locaux porteurs de l'identité du territoire - Conserver et entretenir les murs caractéristiques du territoire - Préserver les vues remarquables et espaces ouverts formés par le relief et minimiser l'impact visuel des constructions agricoles sur les lignes de crêtes
2 – Conforter la qualité du cadre de vie du territoire en tirant parti de son potentiel paysager	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver et valoriser la diversité des paysages - Maintenir la qualité paysagère des espaces agricoles et identifier/préserver les éléments paysagers qui les structurent et les animent - Renforcer les connexions entre zones habitées et espaces naturels proches - Améliorer la lisibilité et connaissance des itinéraires de découvertes
3 – Assurer la bonne intégration des projets dans le grand paysage	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser et organiser l'intégration paysagère de l'urbanisation dans la continuité de la trame architecturale et paysagère existante - Implanter les nouveaux projets dans le respect du socle naturel caractéristique de la commune (limiter les extensions linéaires et favoriser la densification du tissu existant) - Demander la réalisation d'un volet paysager et inscription dans l'environnement proche pour tout nouveau projet d'aménagement - Travailler les franges urbaines qualitatives - Préserver la végétation support d'aménités au cœur des villages (conforter la place du végétal et créer des espaces publics qualitatifs végétalisés) - Revaloriser les entrées de villages à requalifier et éviter les extensions urbaines en entrée de village - Poursuivre la valorisation des entrées de villages (Chaignay identifié au titre du SCOT comme frange à valoriser / requalifier)
Anticiper l'offre d'équipements et services face aux évolutions démographiques et mutations des modes de vie	
1 – Conforter l'animation des centres bourgs pour améliorer l'expérience urbaine et villageoise	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir des espaces multifonctionnels pour préserver l'animation des communes - Limiter les besoins en stationnement et les EGS via la création des conditions d'une accessibilité attractive à pied/vélo des équipements, commerces et services - Penser l'aménagement des espaces publics en faveur des modes doux - Identifier les points de rencontre et favoriser des aménagements valorisant les espaces délaissés - Favoriser le renouvellement et la diversification des zones d'habitat multifonctionnelle sous réserve d'une bonne intégration en admettant les équipements et services de proximité

<p>2 – Renforcer le sentiment de proximité en adaptant le niveau de l'offre de services et équipements aux besoins dans le temps</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la mutualisation et la polyvalence des structures - Détermination d'une localisation stratégique et durable de l'offre
<p>Garantir une offre de très haut débit pour les entreprises et des habitants</p>	
<p>1 – Veiller à couvrir l'ensemble du territoire en THD et réseau mobile pour faciliter la vie des usagers</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner la mission départementale de déploiement numérique pour assurer une couverture satisfaisante et rapide du territoire en THD
<p>Relever le défi de l'adaptation aux évolutions du climat par la transition énergétique et la gestion optimisée des ressources et des risques</p>	
<p>1 – Poursuivre l'aménagement du territoire dans la transition énergétique</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Encourager l'utilisation de matériaux biosourcés - Permettre l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants (isolation, chauffage, éclairage...) - Tenir compte de la conception bioclimatique dans les projets de constructions neuves - Étudier pour chaque nouveau projet l'approvisionnement en énergies renouvelables - Permettre une exploitation durable des espaces forestiers (valorisation bois-énergie) - Permettre la production d'énergies renouvelables par l'agriculture (méthanisation) - L'installation d'éolienne sera étudiée en considérant les enjeux écologiques, paysagers et climatiques - Encourager la mise en place de dispositifs d'exploitation de l'énergie solaire, thermiques ou photovoltaïques
<p>2 – Assurer la gestion économe des ressources du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Garantir la gestion durable de la ressource en eau : prendre en compte les capacités d'alimentation AEP, la zone de répartition des eaux et les captages - Veiller à l'adéquation entre la ressource disponible et les besoins de l'opération (au regard des volumes prélevables) - Inclure l'assainissement dans la réflexion sur l'urbanisation : rejet des eaux usées directement dans le milieu naturel – adapter le projet aux capacités de traitement - Renforcer la gestion des eaux pluviales : ne pas augmenter le débit et le volume des ruissellements – mettre en œuvre une gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération – éviter l'imperméabilisation des sols dans le cadre d'aménagement extérieurs – prétraiter les eaux pluviales souillées afin d'éviter toute pollution des milieux – étudier la mise en place de retenues d'eau sur le territoire - Maintenir les capacités de production de la ressource en sous-sol (carrières) - Poursuivre la gestion durable des déchets : dimensionnement des voies, points de stockage
<p>3 – Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques et nuisances</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte et éviter les risques naturels et technologiques - Engager le territoire pour un environnement sain et apaisé (éviter l'urbanisation linéaire le long des voies et prendre en compte les nuisances sonores)

B

QUELLES SONT LES ORIGINES DE LA COMMUNE ?

L'ORIGINE HISTORIQUE DU TERRITOIRE (SOURCE RAPPORT DE PRÉSENTATION DE 2009) :

D'après l'historien dijonnais Courtépée, la commune de Chaignay serait très ancienne et existait probablement lors de la conquête romaine, en 58-52 avant notre ère. C'est en 800 que l'on parle pour la première fois dans les archives de Chaignay de ce nom qui viendrait d'un nom plus ancien Cassanetum "lieu où poussent les chênes"

Au Xe siècle, la famine ravagea le village et fut brûlé par les Normands, comme beaucoup d'autres dans la région. Il fut rebâti par l'abbé de Saint Bénigne au XIe siècle, qui lui redonna une importance qu'il ne devait plus retrouver par la suite ; certains parchemins indiquent en effet que la population était alors de 900 habitants, alors qu'elle ne devait plus, par la suite dépasser 600 habitants.

Des noms de lieux-dits actuels, tels que "La Maladière", "La Cour Brulée", des vestiges très anciens, indiquent que l'ancien village était sans doute plus à l'Ouest qu'actuellement avec sa maison forte (dont il reste un élément face à l'actuelle salle des fêtes), ses jardins et vergers en terrasses dans le quadrilatère des rues du Chêne, rue du presbytère, rue du puits ratier, seute ruelle.

C'est à l'occasion de l'invasion de Gallas en 1635 poursuivi par les troupes royales que Chaignay fut à nouveau détruit.

Le village fut administré longtemps par l'Abbaye de Saint Bénigne, et ne s'affranchit que tardivement, et progressivement, de la tutelle des moines dijonnais. Les abbés de Saint Bénigne possédaient à Chaignay des domaines importants :

- l'ancien pré du dîme au centre du village, dont le nom date de cette époque,
- le plateau de terres situé en haut du village ; actuellement, du château d'eau au champ de tir,
- de vastes bâtiments agricoles, dans la rue Basse, entre ses deux puits et côté ouest, où étaient entreposés les récoltes et le produit des impôts payés en nature.

Vers 1670, la population de Chaignay était d'environ 600 habitants. Tout au long du XVIII^e siècle, le solde naturel est positif.



Extrait de la Carte de Cassini (1747) : Source Géoportail

Au XIX^e siècle, l'exode rural a dépeuplé Chaignay, qui est passé de près de 600 habitants en 1780 à 350 en 1900. D'autre part, les progrès de la médecine, une alimentation plus régulière, la disparition des disettes et des grandes épidémies, ont permis d'augmenter fortement l'espérance de vie, qui passe de 35 à 50 ans de 1800 à 1900 au niveau français, ce qui explique avec l'exode rural, la chute de la mortalité.

Des facteurs locaux ont joué également, principalement, le phylloxéra, et l'arrivée des vins du Midi par le chemin de fer, de meilleure qualité, qui ont entraîné l'abandon progressif de la culture de la vigne. Rappelons que Chaignay était à cette époque un village viticole, le vignoble ceinturait le village et s'étendait en direction de Gemeaux (La Prêle, le Monteau).

Une planche cadastrale datant de 1827 permet de décrire le coeur du village à cette époque. Les maisons et les corps de ferme s'articulaient en quartiers, séparés par de grandes parcelles libres, probablement des vignes, jardins et vergers. Le plus important à l'Est, traversé par la rue Basse, était l'ancienne possession de l'abbaye St Bénigne de Dijon. Les granges y servaient d'entrepôt pour le prélèvement de la Dîme. Un second s'articulait autour de la rue Neuve et un troisième le long de la rue du Chêne. Le dernier correspondant à la rue du puits Chirot, regroupait des constructions aux implantations curieuses : au Sud lorsqu'on est en haut de la rue, au Nord, dans la partie basse.

Au XX^e siècle, la population se stabilise autour de 350 habitants. C'est en 1927 que l'électricité arriva dans la commune et en 1961 que furent posées les premières conduites d'eau.

LE 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).

Liste des sites archéologiques sur la Commune :

- 001 : « Sud de la Ferme d'Artaut », grande enceinte quadrangulaire à l'est de laquelle est visible une palissade à poteaux, d'orientation différente.
- 002 : « Combe Cermerond », occupation du paléolithique mal localisée.
- 003 : « Hauts de Champs Fouchards », occupation néolithique.
- 004 : « Sur Médepain », villa gallo-romaine.
- 005 : « Les Tramblières », nombreux fossés et fosses de période indéterminée.
- 006 : « Sur Médepain », en bordure d'un promontoire, fossés orthogonaux d'une grande enceinte quadrangulaire.
- 007 : « terres Noires », vaste villa antique et ensemble de trous de poteaux, installés dans un plan orthonormé, repérés en prospection aérienne. La prise de vue ne permet pas une localisation précise des entités.
- 008 : « Malpertuis », nombreuses fosses et petit bâtiment atypiques.
- 009 : « Monteau, Montot », butte isolée entourée d'une muraille, ce pourrait, selon un auteur du début du XXe siècle, être un camp antique.
- 010 : « Le Bourg », au début des années 2000, nous a été signalée la destruction de sépultures au moment d'une construction. La localisation de ce site dans le bourg nous est, à ce jour, inconnue.
- 011 : « Ruelle de Diénay », sur des parcelles qui ne sont pas mises en culture, un aménagement complexe de murées est encore visible en élévation, il se continue arasé dans les blés.
- 012 : « Les Attiots », nombreuses fosses visibles dans les cultures. Présence d'une structure curviligne qui pourrait être une enceinte protohistorique mais aussi une piste de kart contemporaine.
- 013 : « Combe Carlot », butte circulaire avec large couronne empierrée, probable tumulus.
- 014 : « Les Corvées de Fases », petit bâtiment maçonné, compartimenté, peut-être antique.
- 015 : « Vers Epagny », voie antique et plusieurs grandes fosses quadrangulaires dont certaines lui sont parallèles.
- 016 : « La Mortière Sud-Ouest », au nord de la parcelle, entre Villecomte et Chaignay, trois bâtiments quadrangulaires ont été repérés. Au sud-est de cette même parcelle, sont reconnus des coffres funéraires des fours à chaux.
- 017 : « La Voie de Bèze », enceinte curvilinéaire non datée.
- 018 : « Le Tronchois », ensemble de fosses et de trous de poteau, dont certains sont regroupés ou alignés. Il peut s'agir d'un habitat historique.
- 019 : « De Luxerois à la D974 », voie dont l'origine est probablement protohistorique.

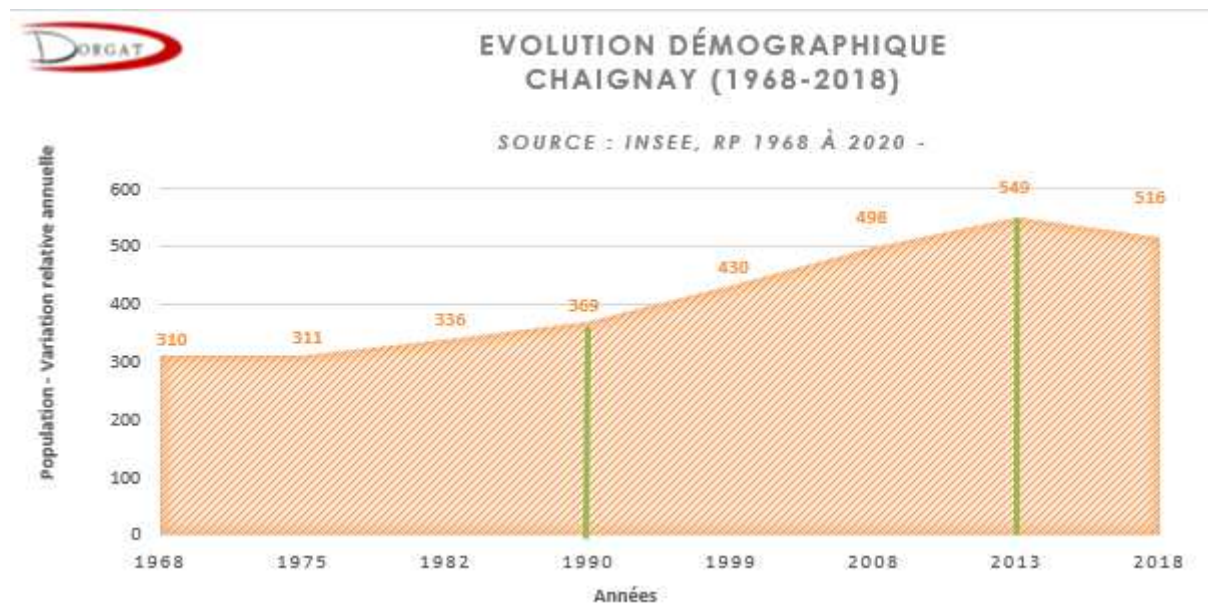


II ANALYSE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

A

QUELLES SONT LES TENDANCES DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE À CHAIGNAY ?

La population légale est celle utilisée comme base à l'analyse des projections démographiques et à l'identification des besoins en matière de développement.



Depuis 1968, la population démographique de Chaignay croît régulièrement jusqu'en 2013, où la commune enregistre une légère perte d'habitants (-33 habitants en 5 ans, soit l'équivalent d'environ 6 habitants par ans).

Un chiffre clé : CHAIGNAY enregistre 0.4% de croissance par an en moyenne sur les 10 dernières années (2008-2018), croissance portée à 1% entre 1968-2018 et 1999-2018.

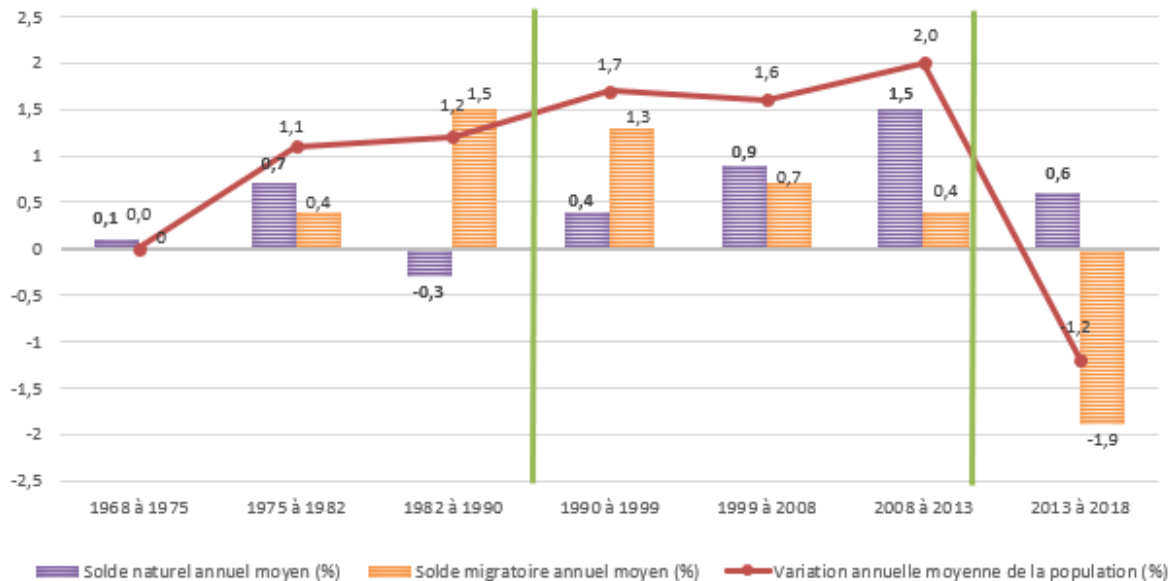
Trois phases de croissances principales sont constatées :

- Entre 1968 et 1990, la Commune connaît une croissance modérée et régulière avec un taux de croissance annuel moyen de 0.8% (placé légèrement en dessous du taux de croissance annuel moyen constaté sur l'ensemble de la période 1968-2017 (soit 1%). Pendant cette période la commune enregistre en moyenne 2.7 nouveaux habitants par ans.
- Entre 1990 et 2013, la croissance démographique, toujours soutenue, s'accélère avec un taux de croissance annuel qui double (1.7% représentant l'accueil d'environ 8 personnes par an).
- Sur la dernière période de référence (2013-2018) la commune enregistre pour la première fois une perte de population avec un taux de croissance annuel moyen de -1.2% (soit une perte d'environ 6.5 habitants par an).

Face à ces constats, Chaignay apparaît comme une commune plutôt attractive. Toute la question va être de savoir à quoi est liée cette perte d'habitant, de trouver les causes afin de les anticiper pour rétablir la croissance démographique de la commune.

EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE CHAIGNAY (1968-2018)

SOURCE : INSEE, RP 1968 À 2020 - CALCULS DORGAT.



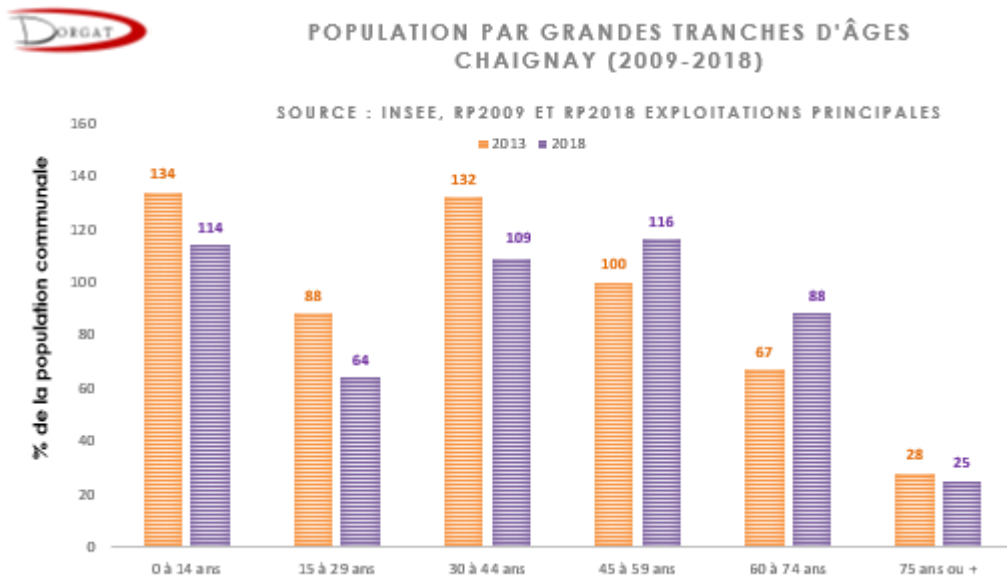
Plus en détail, la croissance démographique de la population s'apprécie au regard de la variation entre le solde naturel (nombre de naissance par rapport au nombre de décès) et le solde migratoire (nombre d'arrivants par rapport au nombre de départs).

On retrouve à travers le graphique ci-dessus les trois phases de croissances préalablement constatées :

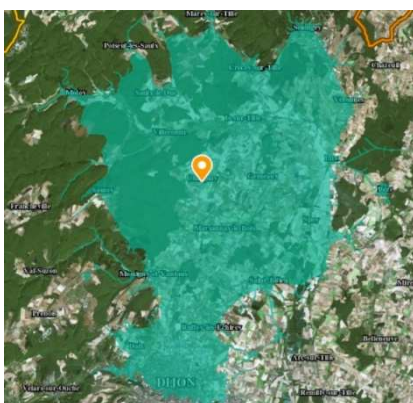
- Entre 1968 et 1990, la Commune fait face à un vieillissement prononcé de sa population, elle enregistre alors pour la première et dernière fois un solde naturel négatif (-0.3%). La perte d'habitants liée à cette chute du solde naturel est toutefois contrebalancée par un solde migratoire en hausse liée à la création de logements dans le cadre d'opération d'urbanisme. La position stratégique de Chaignay le long de la RD lui confère ainsi une réelle attractivité qu'elle va mettre à profit pour accueillir une population majoritairement jeune en âge d'avoir des enfants.
- En effet, la seconde phase de croissance, entre 1990 et 2013 témoigne d'un regain du solde naturel, le renouvellement de la population étant principalement assuré par une hausse des naissances durant cette période (probablement suite à l'arrivée de jeunes ménages en âges d'avoir des enfants sur la commune). Sur cette période le solde migratoire diminue progressivement mais reste toutefois positif alors que la commune enregistre une hausse plus marquée de sa population. Cette période, bien que permettant à la commune de maintenir une croissance démographique positive, est à suivre avec attention car elle pourrait avoir de réelles conséquences sur l'évolution démographique sur les prochaines années.
- En témoigne la troisième phase de croissance qui s'engage puisqu'entre 2013 et 2018, la commune connaît une réelle perte d'attractivité. Cette dernière n'est pas à comparer avec la baisse constatée sur la période précédente car elle illustre une fuite d'environ 6 habitants par ans sur les 5 dernières années, probablement liée au départ de jeunes actifs issus de la génération précédente (qui ne trouvent pas à s'implanter sur la Commune ou qui se rapproche des bassins d'emplois). Outre une fuite des habitants, la commune amorce également une diminution de son solde naturel (bien que toujours positif) et s'engage progressivement vers un vieillissement de la population à surveiller. Bien que l'attractivité de la Commune soit maintenue, le départ de la population n'est pas suffisamment contrebalancé par l'accueil de nouveaux habitants. La Commune n'arrive plus à répondre à la pression foncière, faute de terrain à bâtir ou potentialités de renouvellement pour l'implantation de nouveaux ménages.

Chaignay 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) qui construisent leur parcours de vie sur la Commune.

Toutefois, l'intérêt de la Commune est d'analyser les causes de cette « fuite » d'habitants pour pouvoir la prévenir, l'anticiper et ralentir ainsi la perte progressive de population sur les années à venir, surtout que le vieillissement pressenti risque de s'accroître sur les prochaines années si aucune mesure n'est mise en place. En effet, entre 2013 et 2018, la population de plus de 45 ans augmente (passant de 35.5% à 43.8%), et bien qu'encore minoritaire (moins de 50%), la part prépondérante des 30-44 ans (21.2%) risque de contribuer à son augmentation.



La Commune confirme le vieillissement mais précise que de jeunes ménages se sont implantés depuis le début de l'année 2020, témoignage d'une commune plutôt attractive.



Cette prépondérance des 30-44 ans illustre les constats précédents, à savoir une population d'actifs venus s'installer sur la Commune pour y bâtir leur famille et s'y implanter durablement.

Un moyen de profiter des avantages de la vie à la campagne tout en étant relativement proche des bassins d'emplois et de vie de la métropole Dijonnaise et d'Is sur Tille (environ 20 minutes en voiture depuis le centre de Chaignay).

Isochrone 20 minutes en voiture depuis le centre de Chaignay : Source Géoportail.

L'analyse démographique passe également par l'analyse du taux d'évolution de la taille des ménages, sur la Commune, le nombre de personnes par ménage tendant à diminuer depuis 1999. La diminution du nombre de personne par ménage est liée principalement à l'évolution des modes de vies (plus de célibataires, de familles monoparentales, ainsi qu'à l'allongement de la durée de vie).

L'analyse des données ci-contre permet d'illustrer les trois phases de croissances constatées précédemment.

Entre 1968 et 1982 le desserrement de la population est progressive et passe de 3 personnes par ménages à 2.7.

À partir des années 1990 le nombre de personnes par ménages évolue à la hausse, du fait de l'accueil de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants.

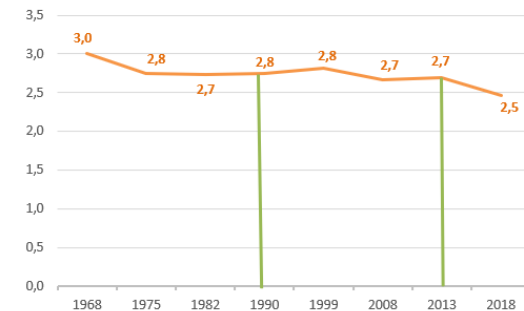
Toutefois, le nombre moyen de personnes par ménages va progressivement se rétablir à 2.7 en 2013).

C'est à partir de 2013 que le nombre de personne par ménage diminue fortement, expliquant en partie la perte d'habitants sur cette même période. Cette « fuite » des habitants semble donc principalement liée au départ constaté des jeunes actifs issus de la génération 1982-1990 qui quittent le domicile familial pour prendre leur indépendance, suivre des études ou s'installer au plus près des bassins d'emplois.

Cette diminution générale illustre le phénomène national de desserrement de la population qui est lié principalement à l'évolution des comportements (vie en couple plus tardive des jeunes, séparations plus fréquentes). Ce phénomène se traduit par une augmentation du besoin de logements à population égale.

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 susceptible de répondre au parcours de vie pour maintenir, sur le territoire, la génération de jeunes actifs en âges d'avoir des enfants quittant le domicile familial, et proposer des logements adaptés à la population vieillissante.

EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES
 SOURCE : INSEE, RP2009, RP2018 EXPLOITATIONS PRINCIPALES.



B

COMMENT SE COMPOSE LA POPULATION ?

Comme vu précédemment, les premiers constats du diagnostic mettent en avant une certaine attractivité du territoire propice à l'accueil de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants. L'accueil de ce type de population accroît sur le long terme le vieillissement de la population, les ménages implantés souhaitant pour la plupart y construire leur parcours de vie, engendrant une prédominance (à long terme) des personnes de plus de 45 ans.

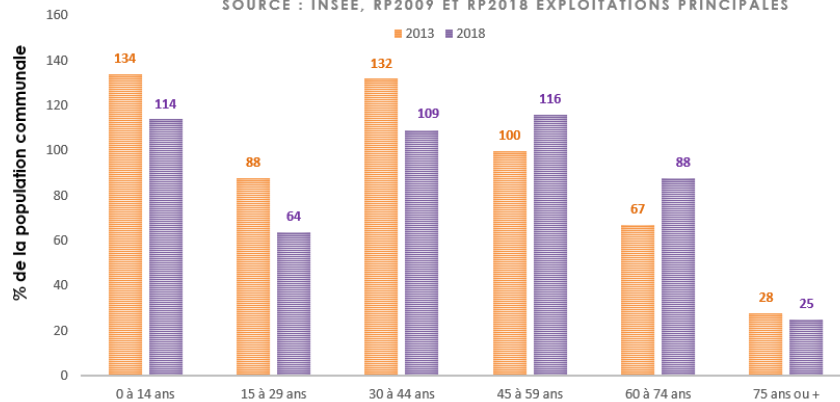
Le graphique préalablement mis en avant pour témoigner de la prédominance des 30-44 ans permet de souligner l'effet d'un vieillissement qui se fera plus prononcé sur les prochaines années.

En effet, entre 2013 et 2018 la part des plus de 45 ans a augmenté, passant de 35.5% à 43.8%. Cette augmentation risque fortement de s'accroître dans les prochaines années sachant que la tranche d'âges des 30-44 ans (susceptible de basculer dans les plus de 45 ans) est prédominante sur la Commune en 2018.



POPULATION PAR GRANDES TRANCHES D'ÂGES
CHAIGNAY (2009-2018)

SOURCE : INSEE, RP2009 ET RP2018 EXPLOITATIONS PRINCIPALES



Le graphique ci-dessus permet également de mettre en avant :

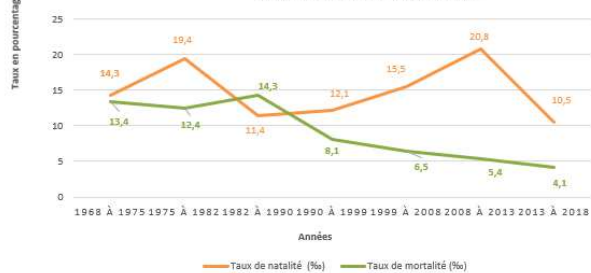
- L'aspect familial de ménages implantés, considérant l'importance et l'évolution de la tranche d'âge des 0-14 ans entre 2013 et 2018
- Une diminution des 15-29 ans (tranche d'âge des jeunes actifs quittant pour la plupart le domicile familial pour continuer leur étude ou se rapprocher des bassins d'emplois). Cette nette diminution (-23 habitants) coïncide avec le constat précédent, à savoir une diminution de la population liée au départ de cette tranche d'âge. Ainsi, sur les 31 habitants ayant quittés le territoire entre 2013 et 2018, 74% pourrait être imputés au départ des jeunes actifs (la tranche d'âge suivante diminuant, il ne peut s'agir que d'un simple changement de tranche).

Cependant, le vieillissement de la population ne va pas s'amorcer avant quelques années, au contraire, sur la période 1968-2018 le taux de mortalité diminue progressivement pour atteindre 4.1% en 2018. De plus, seulement 5% de la population a plus de 75 ans en 2017.



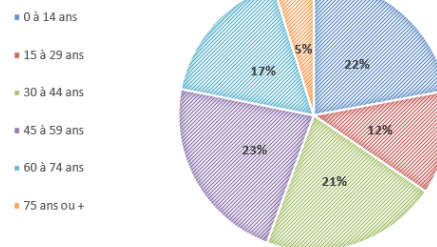
ÉVOLUTION DU TAUX DE NATALITÉ ET DE MORTALITÉ
CHAIGNAY (1968-2018)

SOURCE : INSEE, RP 1968 À 2020 -



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

SOURCE : INSEE, RP2009, RP2018 EXPLOITATIONS PRINCIPALES.

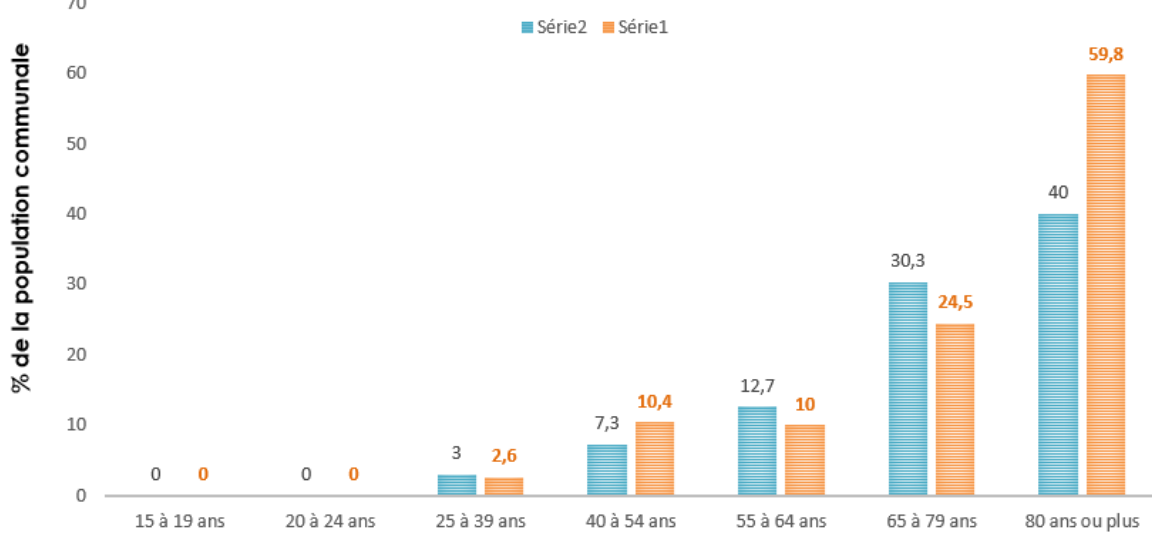


Ces données illustrent néanmoins l'essoufflement démographique que rencontre Chaignay sur la dernière période de recensement (2013-2018). Le taux de natalité diminue très nettement, et sans l'accueil de ménages en âge d'avoir des enfants il est envisageable que la population poursuive sa décroissance 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 de Chaignay 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).

PERSONNES DE 15 ANS OU PLUS DÉCLARANT VIVRE SEULE CHAIGNAY (2012-2018)

SOURCE : INSEE, RP2009 ET RP2018 EXPLOITATIONS PRINCIPALES



Chaignay apparaît comme une commune dynamique suite à l'accueil de jeunes ménages en âges d'avoir des enfants pendant les années 1990. Toutefois, faute d'accueillir de nouveaux de jeunes ménages, la population sera sur le long terme soumise à un vieillissement pressenti. Ce vieillissement doit être anticipé, car quand bien même la population pourrait accueillir de jeunes ménages via une offre de nouveaux logements, elle doit anticiper les nouveaux besoins de cette population vieillissante (services notamment) et offrir des logements adaptés aux parcours de vies (personnes seules, séniors).

POPULATION	
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 actifs désireux de profiter du cadre de vie et de la proximité du village (desserte routière). ➤ Un essoufflement démographique constaté depuis 2012 qui risque de s'accroître sur les prochaines années, probablement lié à un manque de terrains à bâtir. ➤ Une prédominance de ménages familiaux qui s'implantent durablement. Une population jeune et dynamique mais soumise à un risque de vieillissement important d'ici une dizaine d'années. ➤ 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"> ➤ Maintenir le cadre de vie du village et limiter les effets de l'urbanisation via un encadrement du nombre de nouveaux arrivants. ➤ Permettre l'accueil de jeunes ménages en âges d'avoir des enfants pour rétablir la croissance démographique, lutter contre le vieillissement et maintenir les équipements (notamment scolaire). ➤ Tenir compte des besoins spécifiques de la population, tant des jeunes actifs que des séniors et s'adapter aux différents parcours de vie. ➤ Anticiper le desserrement des ménages lors de la détermination des besoins de logements.

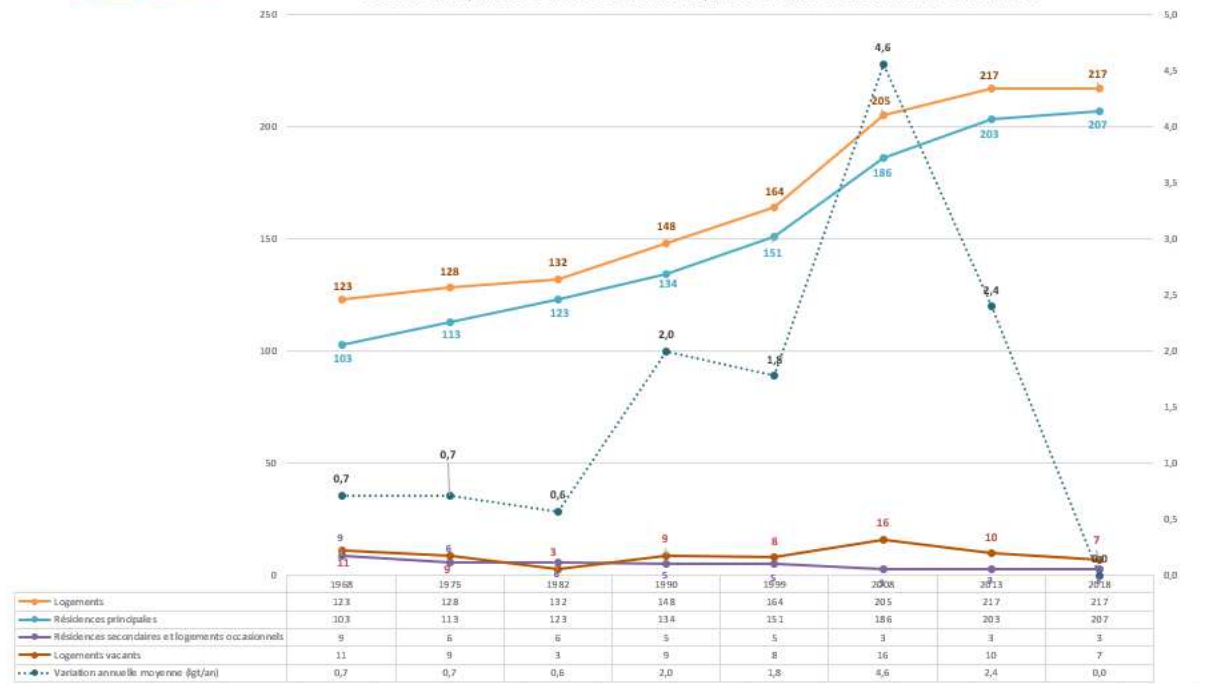
C

COMMENT ÉVOLUE LE PARC DE LOGEMENTS ?



EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR CATÉGORIE
CHAIGNAY (1968-2018)

SOURCE : INSEE, RP1968 À 1999 DÉNOMBREMENTS, RP2007 ET RP2017 EXPLOITATIONS PRINCIPALES



Entre 1968 et 2018, le parc de logements global croît régulièrement, même si un ralentissement est enregistré sur la dernière période 2012-2017 (appuyant le constat tiré de l'évolution démographique, laquelle subit un manque d'offre de logements). Ainsi, sur l'ensemble de la période de référence (1968-2018), la commune accueille 92 nouveaux logements (soit 1.8 logements par ans).

Les trois principales phases de croissance constatées lors de l'analyse démographique se retrouvent dans l'analyse du parc de logements et soulignent une évolution urbaine plutôt concentrée sur les 20 dernières années :

- 1968 – 1990 : + 25 nouveaux logements (soit 1.1 logement par an),
- 1990 – 2013 : + 68 nouveaux logements (soit 3 logements par an),
- 2013 – 2018 : Pas d'évolution

Entre 1990-2013, le développement urbain de la Commune s'est effectué principalement par le biais du renouvellement et des réhabilitations.

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 de manière générale les logements secondaires ou vacants tendent à diminuer.

La diminution progressive des logements secondaires témoigne du caractère plutôt résidentiel de la commune, ces logements ont été au fil des ans mobilisés pour permettre l'implantation pérenne de ménages sur la commune. À l'inverse, l'évolution du parc de logements vacants est beaucoup plus saccadée, toutefois les données sont à analyser avec attention puisque des logements vides au moment de recensement peuvent être compatibilisés comme vacants. Cette pour cette raison probablement

que l'augmentation du parc de logements vacants se fait plus importante courant 2007 suite à la création de nouveaux logements sur la Commune.

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 2018 et ce jusqu'à avril 2021. 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 préalables 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
2018			
2019	1		
2020	2		
TOTAL	3		

Il apparait que 3 logements ont été autorisés entre 2018 et 2021, ce qui porte le nombre de résidences principales à 210 logements (base 207 en 2018 d'après l'INSEE).

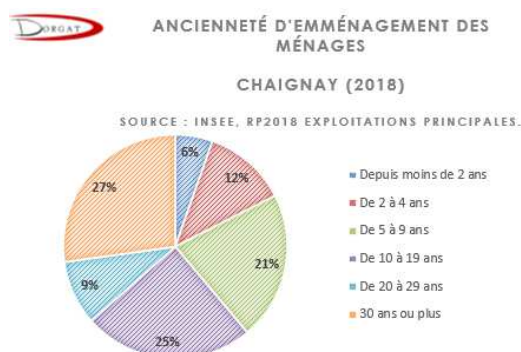
En plus des logements comptabilisés, d'autres logements sont programmés par la Commune :

- Le réaménagement du pôle scolaire et le déplacement de la mairie actuelle permettent la création de 6 appartements au sein du bâtiment municipal.
- La commune porte également la création d'un lotissement communal prévoyant 5 maisons individuelles allant du T4 au T5.

Ces projets seront exposés dans le chapitre afférent à l'analyse urbaine, ils seront intégrés aux calculs de projections présentés plus loin.

D COMMENT SE COMPOSE LE PARC DE LOGEMENTS ?

Il a été vu que la population a connu un essor démographique à partir des années 1990. Cela se traduit par une prédominance des ménages implantés depuis moins de 30 ans, (73%), témoignant de l'attractivité du territoire et de la croissance urbaine qu'elle a enregistré sur cette période.



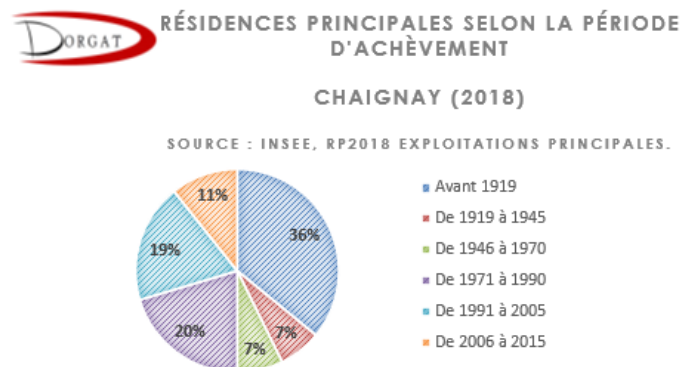
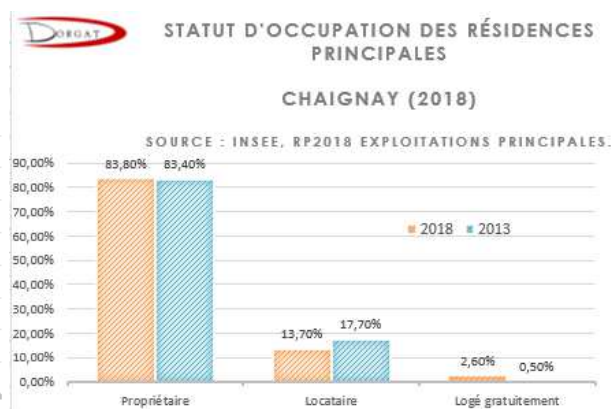
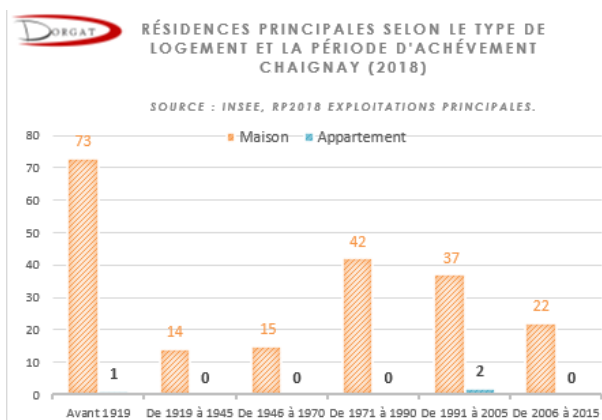
De plus, les constats démographiques ont permis de mettre en évidence une influence plutôt périurbaine de la commune, les actifs souhaitant rester proches des bassins de vie tout en bénéficiant des avantages

et du cadre de vie de la campagne. Ce statut périurbain et l'affluence de jeunes ménages en âges d'avoir des enfants se sont traduits par une prédominance des résidences de grandes tailles, accentuée sur les dernières années (2013-2018). Ainsi, 93.6% des résidences principales sont composées de plus de 4 pièces en 2018 (contre 87.9% en 2012).

Cette prédominance, qui répond aujourd'hui au besoin de loger des ménages avec enfants fait la part belle aux logements plus petits et qui sont en nette diminution entre 2013 et 2018, seulement 13 logements ont moins de 3 pièces en 2018 (contre 24 en 2013).

Ce manque de diversité est source d'une consommation inadaptée, car les ménages en place occupent des logements qui ne leurs sont plus adaptés (rappel du nombre de personnes déclarant vivre seules et du départ des jeunes actifs quittant le domicile familial).

Outre la taille des résidences, la commune n'enregistre qu'une très faible diversité du type de logements. En 2018 seuls 3 appartements sont dénombrés (érigés principalement entre 1991 et 2005). Bien que la commune enregistre une très faible diversité de son parc (1.4% d'appartements en 2018), le nombre de locataires représente une part tout de même assez présente (13.7% en 2018), en diminution depuis 2013.



Bien que le parc de logements ait connu une croissance importante depuis 1990, la part des résidences achevées avant 1945 reste relativement importante (43% en 2018), soulignant la prédominance des réhabilitations. Le parc de logements à évolué, mais cette évolution c'est fait en renouvellement de sorte que les besoins en matière de consommation sont limités.

Les capacités de mobilisation des logements vacants (érigés principalement avant 1945) commencent toutefois à

atteindre leurs limites comme en témoigne le recensement effectué par les élus. L'analyse des capacités de renouvellement est indispensable en matière de planification et doit être regardée comme un potentiel de développement pour l'accueil de la population à venir. Or cette faible proportion de logements vacants laisse peu de marge en matière de renouvellement et l'accueil de nouveaux habitants devra se faire en grande partie via l'aménagement de nouvelles constructions (dans les espaces encore libres du bourg ou sur des espaces en extensions).

La commune a connu une croissance de son parc de logements mais elle a su mettre à profit son parc ancien pour accueillir de nouveaux ménages. Toutefois, les réhabilitations et les créations de nouveaux logements ont permis l'émergence d'un modèle de logement inadapté aux différents parcours de vie (résidences principales de grandes tailles). Bien que favorable à l'implantation de ménages composés d'enfants, il apparaît peu propice à la réalisation d'un parcours résidentiel adapté aux problématiques

de vieillissement auxquelles va devoir faire face la commune sur les prochaines années. Ce manque de diversité engendre nécessairement un besoin de création de nouveaux logements pour accueillir une population susceptible de rétablir, puis maintenir la croissance et l'équilibre démographiques.

LOGEMENTS	
Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un parc de logement relativement ancien qui a fait l'objet de réhabilitations. ➤ Un parc principalement orienté vers des maisons de grande taille inadaptées aux différents parcours de vie de la population (et notamment des séniors et jeunes actifs). 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Poursuivre la réhabilitation du parc dans le respect du patrimoine architectural.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Une vacance structurelle qui reste très mesurée et peu mobilisable pour répondre aux besoins de nouveaux logements. La Commune a toutefois identifié plusieurs bâtiments susceptibles de faire l'objet de réhabilitations. ➤ Des ménages implantés durablement et principalement propriétaires. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Permettre une diversité des typologies d'habitat (logements plus petits) pour maintenir les différentes populations sur place (notamment les séniors) et mobiliser les grands logements pour l'accueil de ménages avec enfants. ➤ Poursuivre l'accession abordable et proposer une offre de logements potentiellement locatifs dans la poursuite du parcours résidentiel précédemment évoqué.

III ANALYSE COMMUNALE

A

QUELLES SONT LES PRINCIPALES COMPOSANTES ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE ?

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 (salarisée 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						
	2007		2012		2017	
Ensemble de la population de 15 à 64 ans	327	100%	360	100%	319	100%
Population d'actifs	254	78%	261	72,50%	249	78,00%
Dont actifs ayant un emploi	189	74,50%	178	67,70%	112	75,20%
Population d'inactifs	73	22%	99	27,50%	70	22,00%
Dont élèves, étudiants	28	9%	38	11%	31	9,80%
Dont retraités	27	8,20%	46	13%	30	9,50%

Source INSEE

Bien que leur part dans la population active globale augmente entre 2007 et 2017 (passant de 74.5% à 75.2%), le nombre d'actifs ayant un emploi de plus de 15 ans ne cesse de diminuer au sein de la population de Chaignay depuis 2007, passant de 189 à 112 actifs. Le nombre de chômeur étant en diminution, les conclusions précédentes tirées du diagnostic (à savoir un départ des jeunes actifs vers les bassins d'emplois) semblent se confirmer.

Sur la même période de référence la population d'inactif n'évolue que très peu, on notera toutefois une très nette augmentation du nombre de retraités entre 2007 et 2012 (passant de 27 à 46), suivi d'une diminution pour atteindre 16 retraités en 2017.

Partant du principe détaillé précédemment, que le taux de natalité diminue continuellement entre 2007 et 2012, il peut être envisagé un départ des retraités entre 2012 et 2017 pour expliquer en partie la diminution de population constatée. Ainsi, il semblerait que la commune ne parvienne pas à maintenir ses retraités sur place, faute d'une offre de logements diversifiée et très probablement, faute d'une offre de services ou équipements adaptés.

L'augmentation du nombre de retraités est à prendre en considération et à anticiper à long terme lorsque la génération de ménages implantés durant les années 1990 sera en âge de prendre sa retraite. Si l'on considère une moyenne d'âge de 25 ans lors de l'installation des ménages en 1990, l'augmentation du nombre de retraités pourrait commencer à se faire sentir à partir de 2028, soit pendant la durée de vie du PLU.

Évolution du nombre d'emplois

Emploi et activités	2007		2012		2017	
Nombre d'emplois sur la commune	44		36		46	
Actifs ayant un emploi résidant	245		247		242	
Qui travaillent sur la commune	34	14%	27	11%	32	13,10%
Qui travaillent dans une autre commune	211	86,10%	220	89%	210	86,90%

Source INSEE

Chaignay accueille 46 emplois en 2017 sur son territoire, nombre globalement stable depuis 2007 (44 emplois). La plupart des emplois sont occupés par des actifs résidants au sein de la commune, mais ils ne permettent pas de répondre à l'importance des actifs sur le territoire, ainsi la commune enregistre une fuite d'environ 87% de ses actifs (proportion stable depuis 2007 mais en baisse depuis 2012).

L'analyse des données ci-dessus confirme le caractère plutôt résidentiel du village, les actifs travaillant sur les bassins d'emplois riverains profitent des avantages de la vie à la campagne. De même, la diminution du nombre d'emplois entre 2007 et 2012 n'a impacté que les actifs résidants sur la Commune. À l'inverse, entre 2012 et 2017, 10 actifs ayant un emploi ont quitté la commune (probablement pour se rapprocher de leur lieu de travail).

L'indicateur de concentration d'emploi de la commune de Chaignay mesure son attractivité en quantifiant le rapport entre le nombre d'emplois sur la commune et le nombre de résidents ayant un emploi. Il a augmenté sur la période 2007-2017.

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.

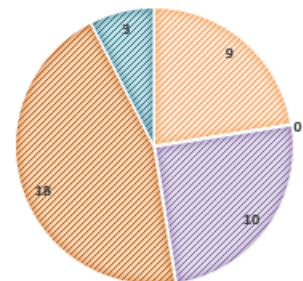
« L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un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



ÉTABLISSEMENTS ACTIFS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ CHAIGNAY (AU 31/12/2017)

SOURCE : INSEE, CLAP

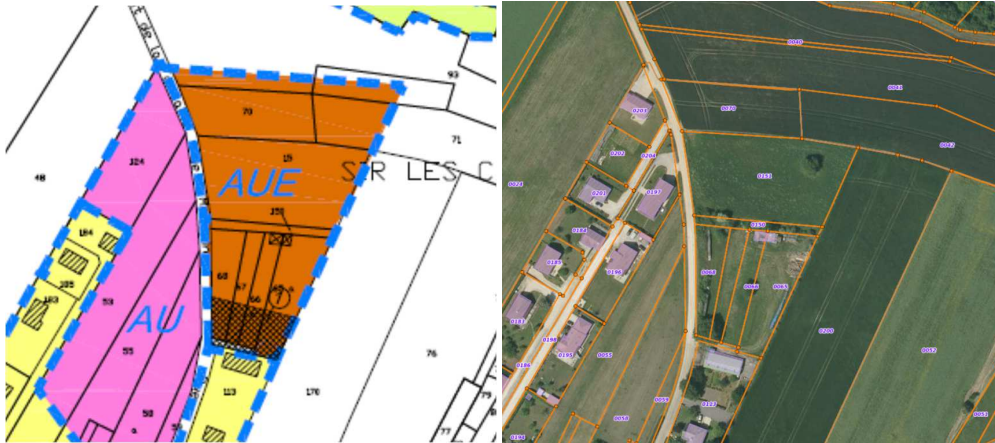
- Agriculture, sylviculture et pêche
- Industrie
- Construction
- Commerce, transports, services divers



En 2017, la commune totalise 40 établissements actifs au 31/12/2017, majoritairement regroupés au sein du commerce, transport et services divers» (18 établissements) et de la « construction » (10 établissements). Les artisans et commerçants installés actuellement à Chaignay sont les suivants :

- boulangerie
- soins à domicile
- débardage
- maçon
- formation
- consultant
- plâtrier-peintre
- Dijon Céréales
- aide-ménagère à domicile
- travaux publics
- chauffage / climatisation

Une zone économique est prévue dans le PLU au nord du bourg (zone AUE « partiellement équipée affectée aux activités économiques »), toutefois des difficultés liées au foncier empêchent aujourd'hui son développement. Le maintien de cette zone sur la commune (et le choix de localisation) devront être traités dans le PLU au regard des orientations imposées au titre du SCOT Seine et Tilles.



Extrait du PLU actuellement opposable – Extrait de la BDORTHO-BP PARCELLAIRE

En effet, le SCOT Seine et Tilles identifie un parc d'activités en devenir, potentiellement sujet à développement en fonction des choix retenus par les autorités compétentes (à noter que la compétence économique appartient à la COVATI).

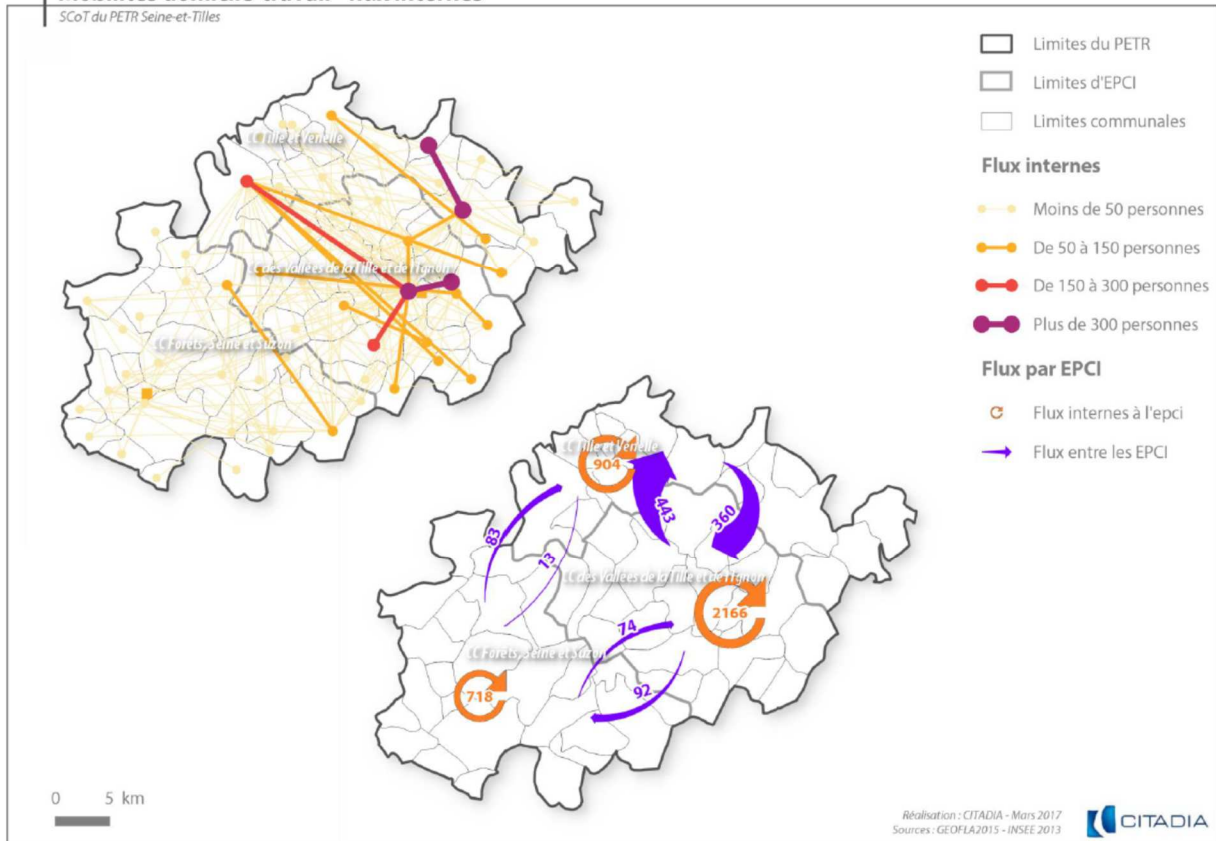
Le développement de nouveaux établissements sur Chaignay (notamment au sein de la zone d'activités économique) permettrait à la commune d'offrir de nouveaux emplois aux actifs résidents pour limiter les flux de mobilité domicile-travail.

Les flux de mobilités professionnelles

Les données disponibles au titre du SCOT, permettent à une échelle intercommunale pertinente, de quantifier les flux de mobilité des actifs résidents à Chaignay. Elles illustrent un flux de mobilité principalement en lien avec les grands établissements pourvoyeurs d'emplois implantés à proximité sur la Commune d'IS-sur-Tille.

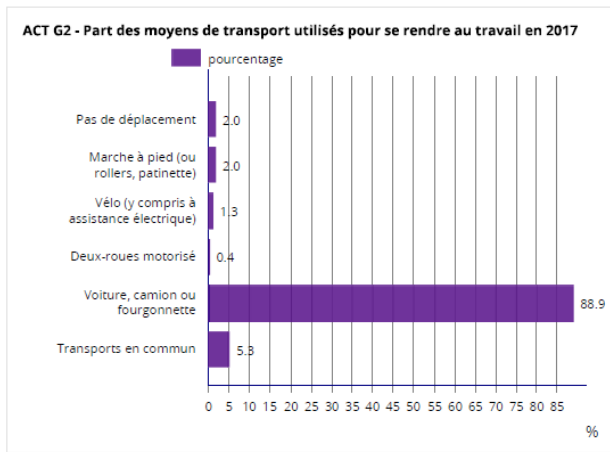
Mobilités domicile-travail - flux internes

SCoT du PETR Seine-et-Tilles



Carte mobilité : Source SCOT SEINE ET TILLE

À une échelle plus large, les données INSEE indiquent la métropole dijonnaise comme principale aire d'emplois des actifs, témoignant du statut de commune périurbaine sous influence Dijonnaise. L'analyse des flux de mobilité souligne une problématique particulière, celle des flux de migrations et des émissions de gaz à effets de serre. En effet, 88.9% des actifs utilisent leurs véhicules pour aller travailler. À noter que 5.3% des actifs utilisent toutefois les transports en commun.



Commune de résidence	Lieu de travail	Nombre d'actifs
Chaignay	Dijon	142
	Chaignay	32
	Talant	15
	Arc-sur-Tille	5
	Beaune	5
	Chevigny-Saint-Sauveur	5
	Lyon 6e Arrondissement	5
	Montbard	5
	Fontaine-les-Dijon	4
	Is-sur-Tille	4
	Longvic	4
	Marey-sur-Tille	4
	Marsannay-le-Bois	4
	Norges-la-Ville	4
Saint-Julien	4	
NOMBRE D'ACTIFS TOTAL		242
Commune de résidence	Lieu de travail	Nombre d'actifs
Chambolle-Musigny	Chaignay	9
Til-Chatel		9
Vitteaux		5
Chaignay		32
NOMBRE D'ACTIFS TOTAL		55

Source INSEE / Tableau de mobilité : Source INSEE (réalisation DORGAT)

L'analyse des flux de mobilités professionnelles est à mettre en corrélation avec la présence, à proximité de la Commune, de plusieurs zones d'activités (aux dominantes variées) ou de grosses entreprises. La plupart des communes de destination des actifs recense des zones d'activités artisanales ou industrielles, tandis que les principales zones commerciales sont implantées vers Montbard, Dijon, Beaune et Is Sur Tille.

Is sur tille :

- Zone industrielle champs Bezançon (30 entreprises environ)
- Zone artisanale Les Varennes (10 entreprises environ)
- Zone artisanale et commerciale (50 entreprises environ)

Norges la Ville :

- Zone artisanale de Beauregard (30 entreprises environ)

Chevigny Saint Sauveur :

- Zone industrielle de chevigny (110 entreprises environ)
- Zone industrielle chevigny Sud (80 entreprises environ)
- Excellence 2000 (10 entreprises)

Longvic :

- Zone industrielle (600 entreprises environ)
- Parc d'activité de Beauregard

Fontaine les Dijon :

- Parc d'activités des Cortots (70 entreprises environ)
- Zone artisanale de Fontaine les Dijon (280 entreprises environ)

Montbard :

- Metal-vallée (environ 15 entreprises)
- Zone industrielle (5 entreprises environ)

- Zone commerciale de la Côte (20 entreprises environ)

Talant

- ZAC Les Marronniers (20 entreprises environ)
- Zone artisanale en Nachey (140 entreprises environ)

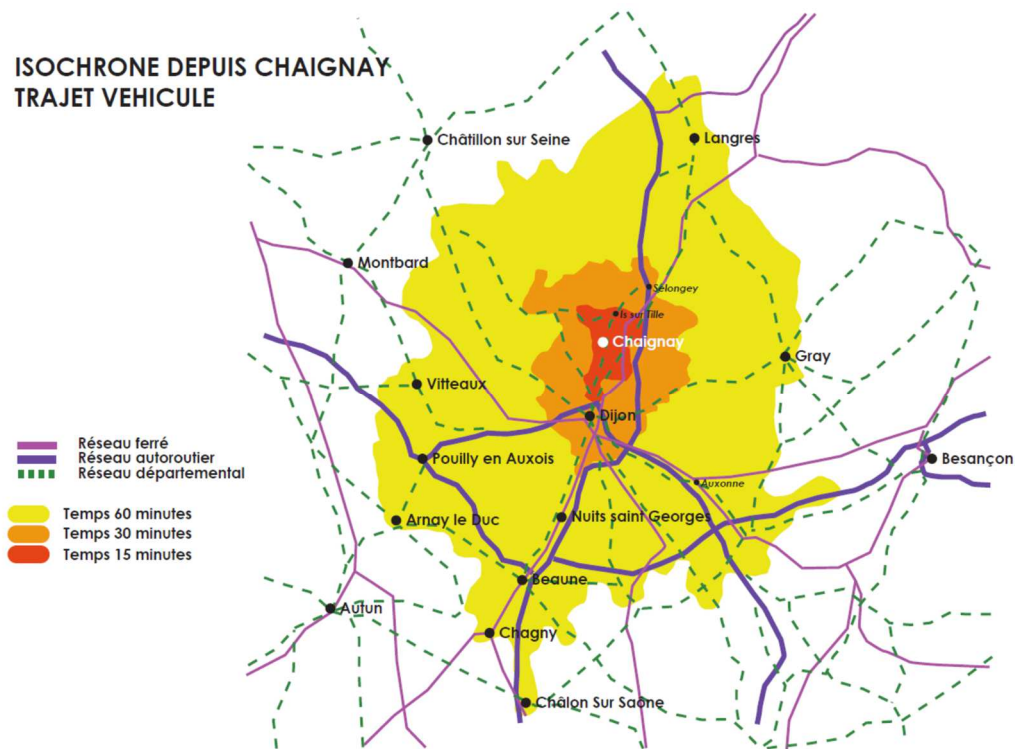
Arc sur Tille

- Zone industrielle (40 entreprises environ)

Beaune

- ZAC Les Maladières (56 entreprises environ)
- ZAE beaune Vignolles (146 entreprises environ)
- Zone commerciale de Vignolles (100 entreprises environ)
- ZAC de la Chartreuse (30 entreprises environ)
- ZA La Porte de Beaune (140 entreprises environ)
- ZAC Les Cerisières

**ISOCHRONE DEPUIS CHAIGNAY
TRAJET VEHICULE**



Source Geoportail : réalisation DORGAT

La Commune de Chagnay est située à proximité des bassins d'emplois de Dijon et Is Sur Tille, ce qui engendre des mouvements pendulaires et une fuite des actifs. Le statut de commune pôle est renforcé par l'existence d'un parc d'activités en devenir identifié au titre du SCOT. Le développement de nouveaux établissements permettrait à la commune d'offrir de nouveaux emplois aux actifs résidants pour limiter les flux de mobilité domicile-travail.

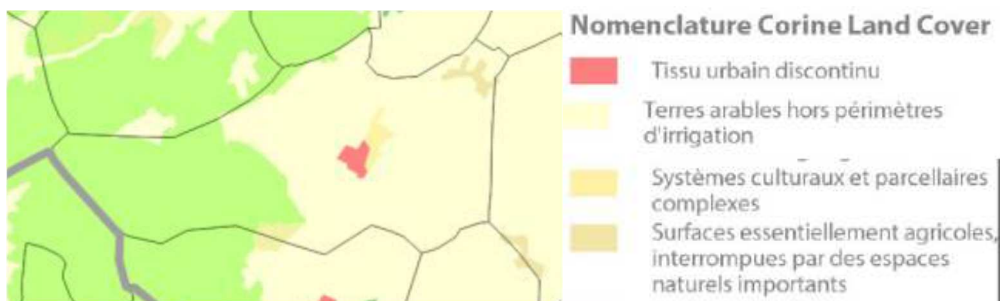
L'ACTIVITÉ AGRICOLE :

Données de cadrage

L'agriculture fait l'objet d'une attention particulière au sein du plan local d'urbanisme. Si en termes d'emploi elle est marginale elle a un impact fort sur le paysage, de par les surfaces occupées et par l'influence de l'activité sur l'aspect des parcelles. Les terres agricoles sont également les premières touchées par l'étalement urbain du fait de leur disponibilité et de leur valeur. Diminuer les surfaces exploitables peut impacter la viabilité d'exploitations. L'agriculture peut également avoir un impact environnemental positif non négligeable, c'est pourquoi sa prise en compte dans le PLU est obligatoire.

9 des 40 établissements présents sur Chaignay en 2017 concernent le secteur de l'activité agricole (soit 22.5% des établissements totaux). L'orientation technico-économique du territoire est principalement tournée vers les céréales et oléoprotéagineux. La Commune enregistre 9 exploitations agricoles sur son territoire en 2017.

Bien que cette proportion ne soit pas prédominante, l'activité agricole sur le territoire apparaît bien présente, le territoire compte en effet environ 1 989 hectares de superficie agricole utilisées en 2010 d'après les données AGRESTE (en légère hausse par rapport à 2000 où la SAU était de 1 894 hectares).

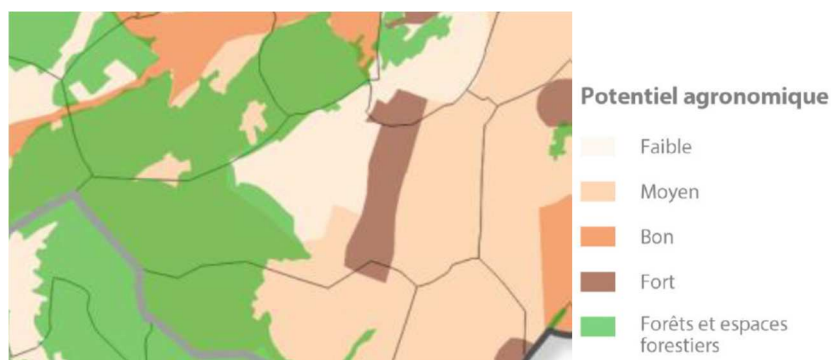


Carte et extrait de carte de l'occupation des sols : Source SCOT SEINE ET TILLE

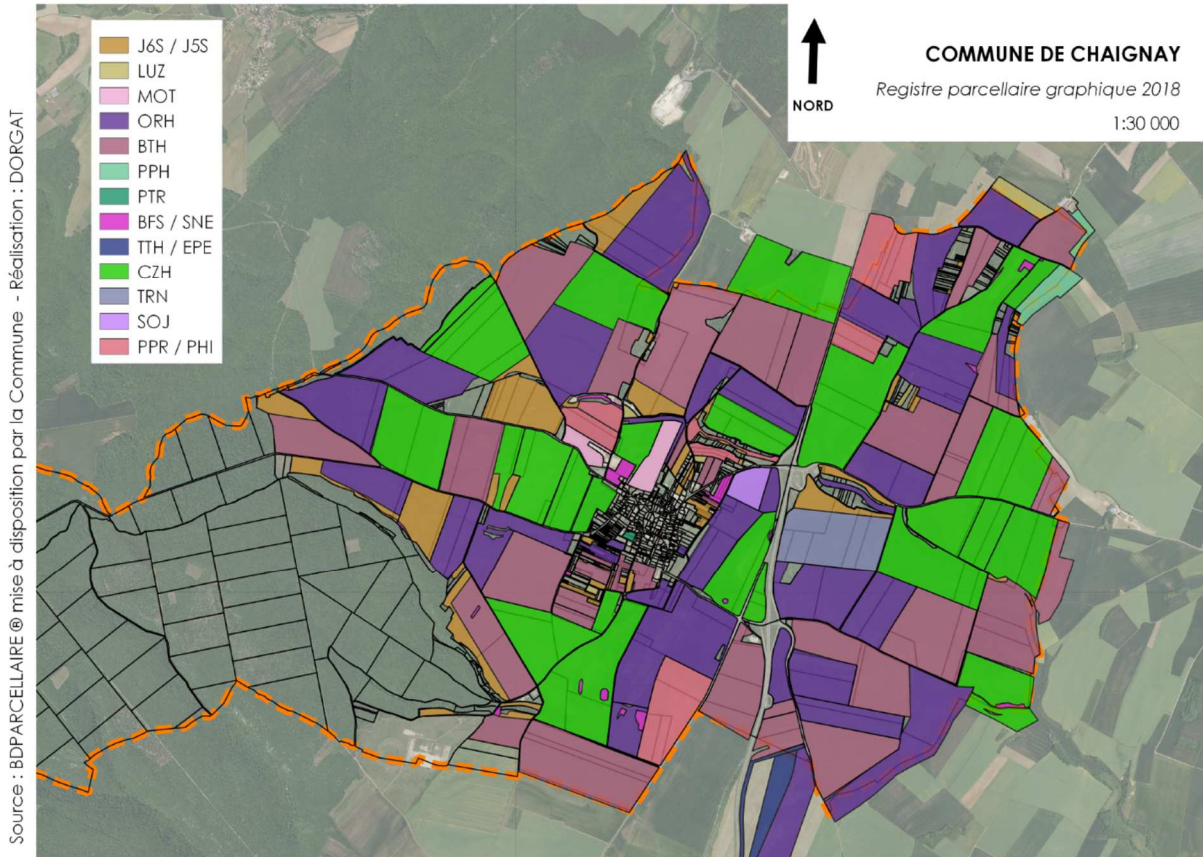
Potentiel agronomique des terres

Toujours dans le cadre de l'élaboration du SCOT, une étude du potentiel agronomique a permis de faire ressortir la valeur agronomique des terres agricoles et de caractériser chaque surface par un degré de qualité à partir d'une référence sur le rendement du blé. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision permettant de recenser les espaces où le développement de l'urbanisation serait le plus pertinent et le plus vertueux vis-à-vis des terres agricoles.

Chaignay appartient au secteur de plaine à l'Est du territoire qui présente, globalement, les meilleurs potentiels agronomiques du territoire. À noter toutefois que le diagnostic réalisé a relevé une zone autour de Chaignay pourvues de terres à faible potentiel (peu de profondeur de terre et beaucoup de cailloux).



Extrait de la carte du potentiel agricole : Source SCOT SEINE ET TILLE



D'après le SCOT, plus de 95% des terres agricoles sont cultivées sur le territoire, 0 à 4% des terres sont maintenues en surfaces en herbe et 0.5 à 1% concerne des cultures permanentes.

Les indicateurs géographiques protégés

5 Indicateurs Géographiques Protégés et Appellations d'Origine Contrôlée sont recensés sur le territoire d'après les données de l'INAO, il s'agit :



- Cassis de Bourgogne (IG)
- Emmental Français Est-Central (IGP)
- Époisses (AOC-AOP)
- Moutarde de Bourgogne (IGP)
- Volailles de Bourgogne (IGP)

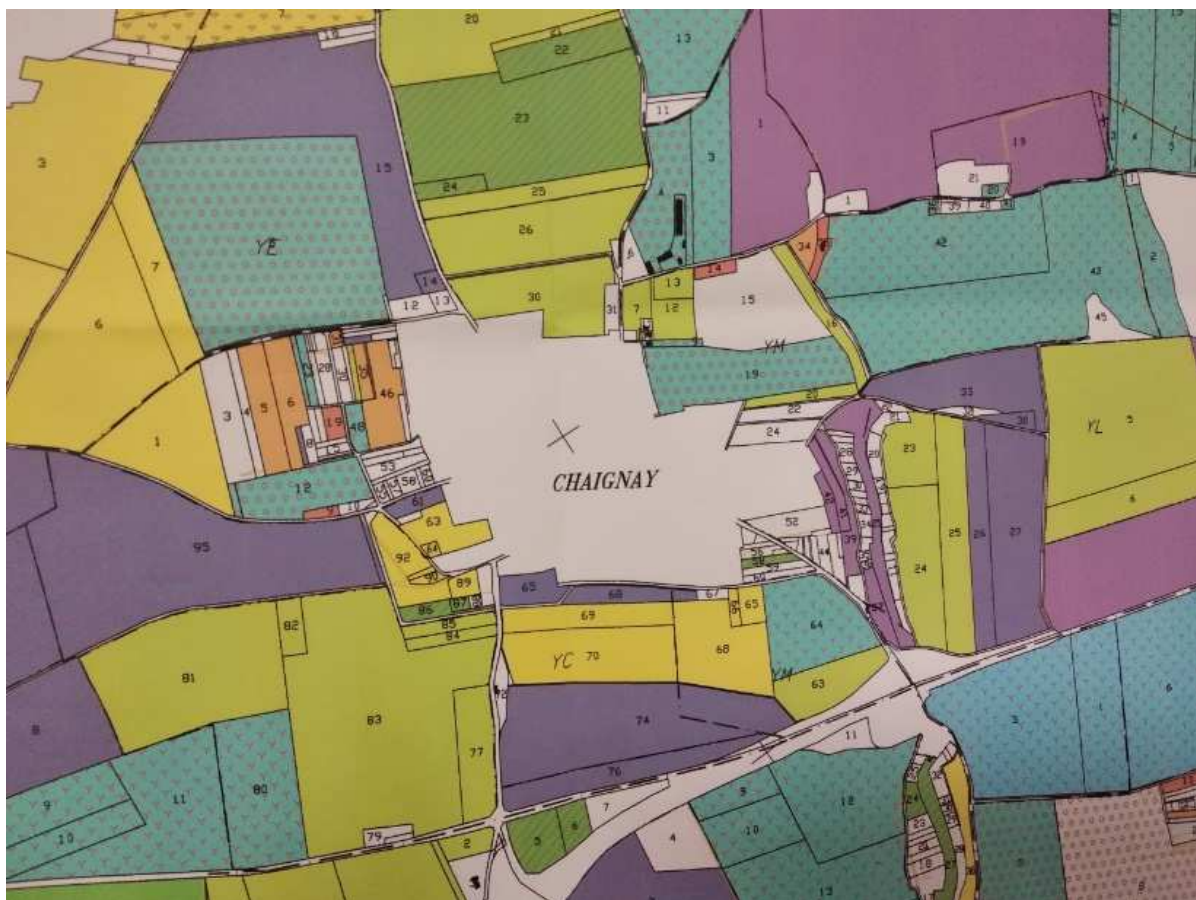
L'état des exploitations agricoles au sein de la Commune

Une réunion agricole a été organisée avec les professionnels agricoles en date du 10/05/2021. D'après les agriculteurs et les élus, seul un périmètre sanitaire de 50m est identifié sur la Commune. Par ailleurs, les agriculteurs présents ont soulevé l'hypothèse de la présence d'un autre périmètre sanitaire à l'est de la ville, il est possible que ce dernier soit placé sous le régime du règlement sanitaire départemental (ce qui sera à confirmer).

Exploitants	Siège d'exploitation	Terres exploitées sur la Commune + type d'exploitation	Surface totale exploitée
1	Chaignay	129.59 hectares Élevage de bovins à viande (3 animaux)	186 hectares
2	Chaignay	120 hectares Céréales, oléagineux	300 hectares
3	Chaignay	235 hectares Céréales, oléagineux	345 hectares
4	Chaignay	194 hectares Céréales	247 hectares

5	Saussy	42 hectares Céréales, oléagineux	Non précisée
6	Saint Martin du Mont	37 hectares Céréales, oléagineux, prairies	110 hectares
7	Is sur Tille	124 hectares Céréales	194 hectares
8	Chaignay	260 hectares Céréales, oléagineux	300 hectares
9	Chaignay	178 hectares Céréales, oléagineux	306 hectares
10	Epagny	13 hectares Céréales, friches	127 hectares
11	Chaignay	80 hectares Céréales et volailles (30 000 places)	205 hectares
12	Marsannay le Bois	8 hectares (Céréales, oléagineux)	8 hectares

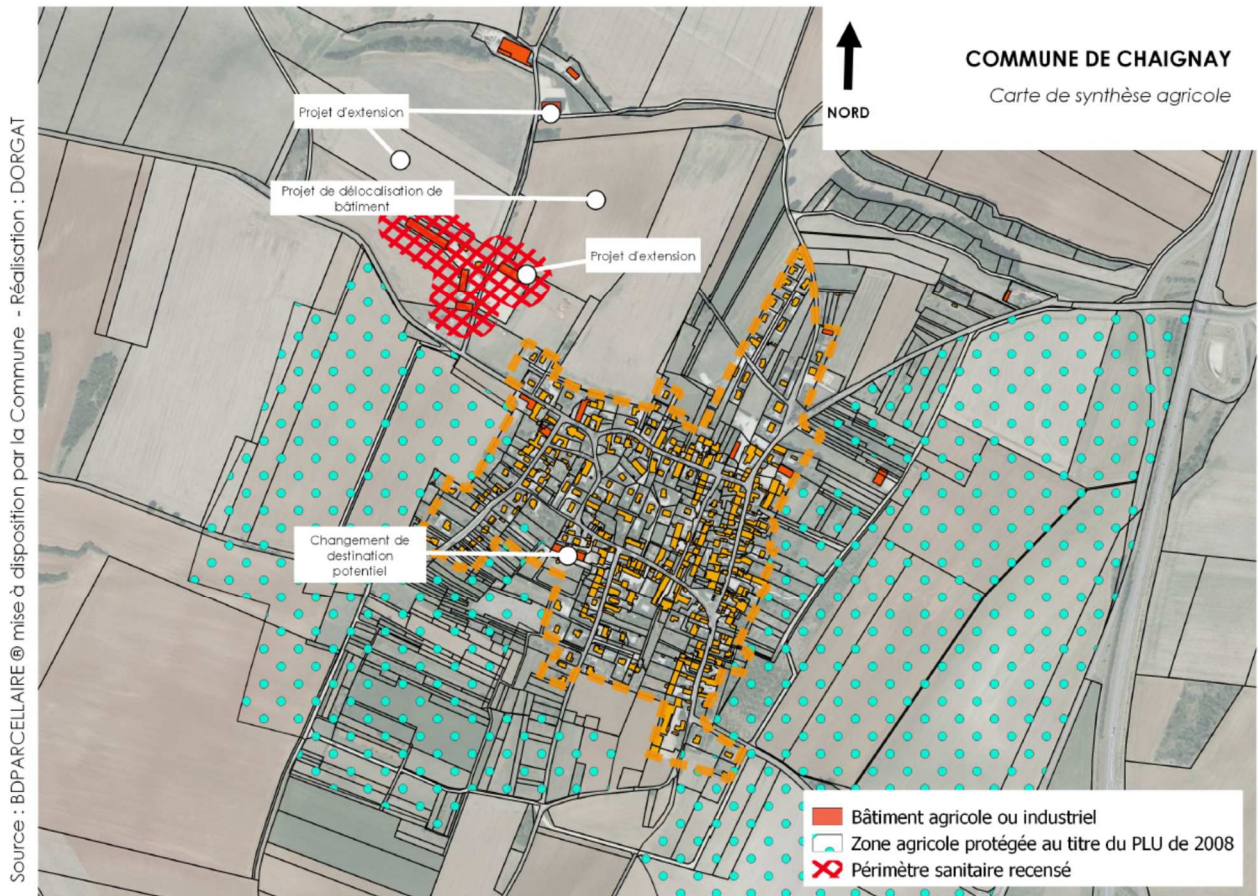
La carte ci-dessous, issue d'un aménagement foncier intercommunal de 2017 permet d'identifier les exploitants agricoles exerçant à proximité du bourg. Pour des raisons de protections des données personnelles, les noms des agriculteurs ne sont pas dévoilés.



Plusieurs points ont été soulevés lors de la réunion agricole susmentionnée :

- Aux carrefours Rue de Saussy et Chemin de Dienay des problèmes de visibilité et de signalisation peuvent être source de danger pour les agriculteurs.
- La question de la qualité des terres a été évoquée. Selon les exploitants, la commune dispose de terres relativement fertiles, exception faite de deux zones, où la terre y est de moins bonne qualité, celles-ci sont situées :
 - o Au nord-ouest du cimetière
 - o Au Champs Lévrier (on peut situer cette zone aux environs du nord de la Rue Les Meix Esprois)
- Des problèmes récurrents d'irrigation ont aussi été rappelés, un important manque d'eau se fait ressentir périodiquement.

- Les exploitations agricoles suivent une tendance visant à se développer à proximité des lignes électriques, à des fins de réduction des coûts de raccordement au réseau.
- Par ailleurs les agriculteurs avertissent de l'existence d'un projet d'installation de panneaux photovoltaïques en lieu et place de l'ancien champs de tir.



L'activité agricole est très présente sur le territoire. La prédominance de cette activité aux abords du bourg engendre des contraintes à prendre en compte. A noter également la présence de plusieurs bâtiments au sein de la zone urbaine qui devront être pris en compte lors des réflexions.

L'ACTIVITÉ FORESTIÈRE :

La carte ci-dessous permet d'illustrer la superficie des zones végétalisées sur le territoire. Toute la partie Ouest est couverte par des massifs boisés. La partie Est, à vocation principalement agricole accueille la zone urbaine, ainsi que certains espaces boisés ponctuels et un ensemble de haies.

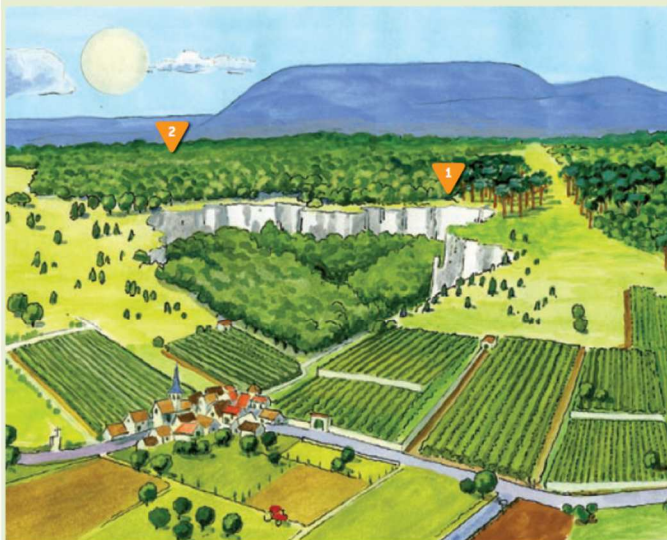
Source : BDPARCELLAIRE @ mise à disposition par la Commune - Réalisation : DORGAT



Le PLU doit prendre en compte les orientations du schéma régional de gestion sylvicole applicable aux forêts privées de Bourgogne. Ce document, signé le 10/07/2006 identifie Chaignay comme une commune appartenant aux côtes calcaires.

Côtes calcaires

LES GRANDS TYPES DE MILIEUX



- 1 **REBORD DE PLATEAU OU PONTE SÈCHE**
À SOL SUPERFICIEL CALCAIREUX ☀️
- 2 **FOND DE VALLON, GÉNÉRALMENT**
SUR SOL ARGILEUX ET NEUTRE 🌿🌿
- 3 **PLATEAU OU PONTE SUR SOL NEUTRE**
OU CALCAIRE DE MOINS DE 50 CM
DE PROFONDEUR 🌿
- 4 **VERSANT NORD, GÉNÉRALMENT**
SUR SOL D'ÉBoulIS CALCAIRES 🌿🌿
- 5 **SOL PROFOND DE PLUS DE 50 CM EN FOND**
DE COMBE LARGE, BAS DE PENTE OU SUR PLATEAU
🌿🌿🌿



- 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 (texture équilibrée, enracinement profond, bonne aération en eau).
On peut y produire rapidement du bois d'œuvre de belle qualité. Un large choix d'essences est possible, même parmi 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 y produire du bois de qualité assez facilement. Le choix des essences feuillues ou résineuses est assez large.
 - 🌿 **Milieu à faible potentialité**
Sols peu profonds, présentant plusieurs facteurs limitants dont l'accumulation perturbe la régénération forestière (substrat réduisant fortement le profondément d'enracinement, excès ou manque d'azote grave, pauvreté ou déséquilibre chimique).
Ils ne permettent pas de produire du bois de qualité et les investissements sont à éviter ; il est souvent préférable de conserver les peuplements en place.
 - ☀️ **Milieu à potentialité moyenne**
Dans ces sols, les facteurs limitants (nappe d'eau, calcaire, pierrosité, horizon compact, pauvreté en éléments minéraux...) ont une influence certaine et se combinent entre eux pour rendre l'enracinement et l'aération en eau difficiles. La croissance des arbres est moyenne, et la qualité des bois souvent médiocre.
Le choix d'essences est assez restreint, mais fondamental, ainsi que la sylviculture, pour améliorer la qualité des arbres.

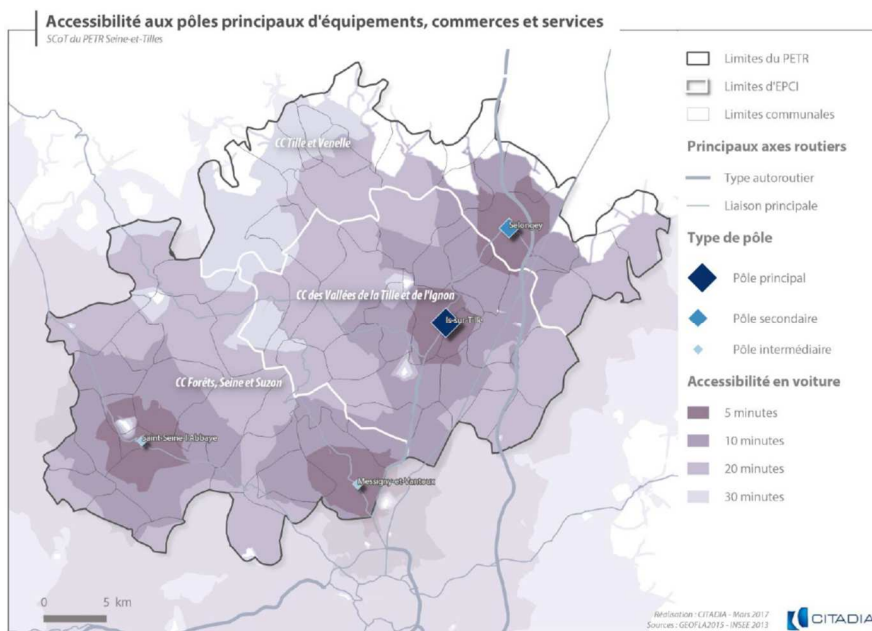
Les milieux boisés constituent un élément prédominant du territoire et couvrent presque la moitié de la superficie communale. Les enjeux en matière de protection devront être intégrés dans les réflexions, notamment au sein de la zone agricole où les éléments végétalisés sont disséminés.

ACTIVITÉS	
Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Une fuite des actifs en direction de l'aire métropolitaine engendrant des flux de mobilités et des besoins en matière de stationnement véhicules. ➤ Un pôle d'activité identifié au titre du SCOT et une zone économique qui peine à se développer du fait des problèmes de foncier. ➤ Un territoire majoritairement agricole et environnemental soumis à la pression foncière. ➤ Des terres agricoles protégées au titre du PLU de 2008 pour des motifs d'intégration paysagère et des contraintes agricoles à prendre en compte. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le PLU pourrait être une opportunité pour revoir le tracé ou l'emplacement de la zone d'activités afin qu'elle puisse se développer et proposer une offre d'activités relais. ➤ Anticiper les besoins des seniors et jeunes actifs via une offre de services de première nécessité. ➤ Préserver et permettre la diversification et le développement de l'activité agricole et forestière sur le territoire. Encadrer le grignotage des terres tant pour les besoins d'habitat que d'activités.

B

QUELS SONT LES PRINCIPAUX MOYENS DE TRANSPORTS ET DE MOBILITÉ SUR LE TERRITOIRE ?

En matière de transports, le territoire communal est desservi par la RD903, constituant l'un des axes routiers principaux du territoire de la COVATI, reliant la commune aux bassins de vie, d'équipements et d'emploi de Dijon Métropole et Is-sur-Tille (identifié comme pôle majeur au titre du SCOT).



Carte de l'accessibilité aux principaux équipements, commerces et services : Source SCOT SEINE ET TILLE

Conformément à l'arrêté préfectoral du 25/09/2012 portant classement des grandes infrastructures de transport terrestre, l'axe de la départemental est identifiée en voie de catégorie 3, à ce titre une bande de prescriptions d'isolement acoustique de 100 mètres est instituée de part et d'autre de l'axe de la voie.

Pour plus d'information quant à la nature des prescriptions, le report de la bande de bruit et l'arrêté préfectoral, l'ensemble de ces éléments est reporté en annexes du PLU.

Conformément à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des parties actuellement urbanisées des communes une marge inconstructible de 75 mètres est instituée de part et d'autre de l'axe de la RD903. Cette bande peut être adaptée en fonction du parti d'aménagement retenu par les élus via la réalisation d'une étude d'entrée de ville qui devra être annexée au PLU. A défaut, l'inconstructibilité devra être reportée dans les pièces réglementaires, à charge pour la Commune de renforcer ou pas le régime d'exception institué par l'article L.111-7 du même code.

La faible concentration d'équipements, services et emplois sur la Commune impose nécessairement un besoin de mobilité de la part des habitants (Chaignay ne bénéficiant pas d'une offre de transport multimodale).

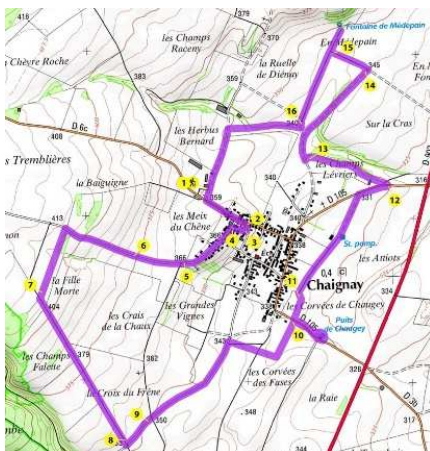
Ce besoin de mobilité est relayé par l'analyse des données INSEE qui permet de mettre en évidence une prépondérance des ménages équipés en véhicules (94.5% en 2017).

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 et des réflexions notamment engagées dans le cadre de l'élaboration du SCOT Seine et Tille. 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.

L'OFFRE DE MOBILITÉ DOUCE :

Il n'existe pas de cheminements piétons spécifiques sur la Commune. La circulation douce s'effectue principalement via les voies de circulation, soulevant des problèmes de sécurité compte-tenu du stationnement « sauvage » des véhicules. Des réflexions quant au développement des circulations douces sont à l'étude aux abords du futur pôle administratif.



Source : www.COVATI-TOURISME.fr

D'un point de vue randonnée, la commune de Chaignay accueille le « chemin du Tilia » inscrit comme circuit de randonnée au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnée (long de 9.2 kilomètres).

Lieu précis du départ : Parking du cimetière de Chaignay, Chaignay

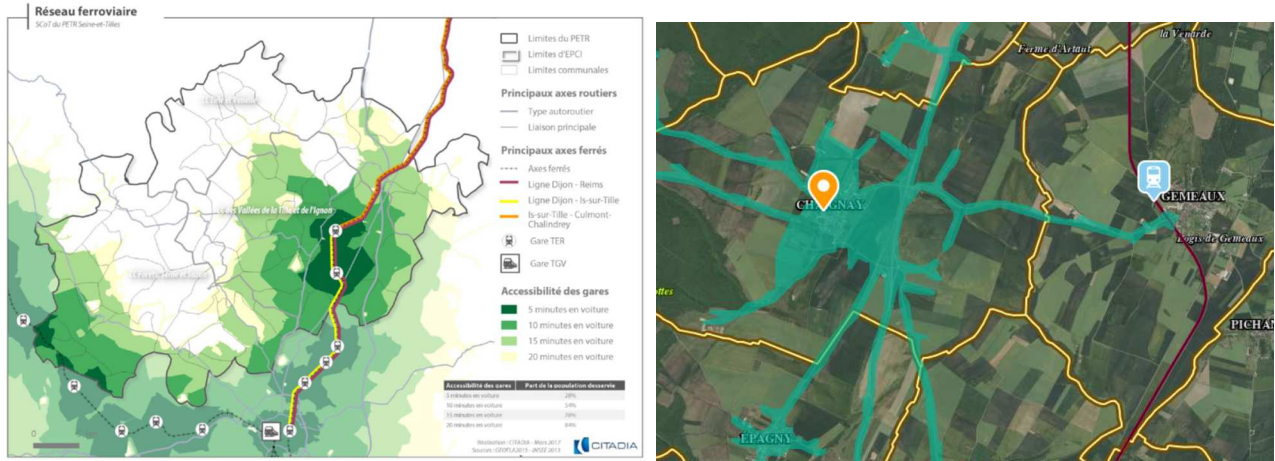
Partez à la découverte du chemin du Tilia à Chaignay dont l'existence remonterait entre -58 et -52 avant JC. Vous y découvrirez un patrimoine naturel remarquable notamment le Tilleul de la Maladière datant de 220 ans, mais aussi la Fontaine de Métepain aujourd'hui réserve LPO ainsi qu'une mare refuge à proximité du lavoir. Vous cheminerez tout autour du village et surplombez la plaine dijonnaise où par très beaux temps on peut apercevoir le massif du Mont-Blanc.

Les massifs boisés à l'Ouest du bourg sont également pour partie concernés par le circuit de randonnée pédestre « entre Savigny-le-Sec et Epagny ».

LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE MULTIMODALE :

La Commune ne dispose pas d'une offre de transport multimodale. Aucune aire de covoiturage n'est présente sur le territoire et elle n'est pas desservie par le réseau TRANSCO. Elle se trouve toutefois implantée en limite de Gemeaux, dont la halte ferroviaire est accessible depuis la RD105 en 6 minutes en voiture ou à environ 45m à 1h30 en vélo ou à pied.

Cette relative proximité avec la halte ferroviaire, et à une plus large échelle avec l'autoroute A31 (via le nœud routier présent sur la Commune de Til-Chatel, situé à environ 15 kilomètres) accroît d'autant plus l'attractivité de la Commune.



Carte du réseau ferroviaire : Source SCOT SEINE ET TILLE

Isochrone de Chaignay à la gare de Gemeaux en 6 minutes (Source BDORTHO)

LE STATIONNEMENT :

Il apparaît que la commune présente un certain déficit de stationnements privés par rapport à la motorisation des ménages (167 emplacements pour 194 voitures en 2017). En conséquence, des stationnements illicites peuvent être constatés. L'ancienneté du parc de logement est généralement le plus en déficit de places de stationnements privatives car n'a pas été conçu pour. A l'inverse, les programmes immobiliers les plus récents (post 2010) ont aussi tendance à proposer moins de stationnement privatif en raison du contexte législatif et réglementaire local favorable à la réduction de la place de la voiture.

Equipement automobile des ménages	2007		2012		2017	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Ensemble des ménages	185	100%	203	100%	205	100%
Au moins un emplacement réservé au stationnement	151	81,70%	161	79,40%	167	81,40%
Au moins une voiture	170	84%	191	94,00%	194	94,50%
1 voiture	69	37%	74	37%	71	34,50%
2 voitures ou plus	101	54,40%	116	57%	123	60,00%

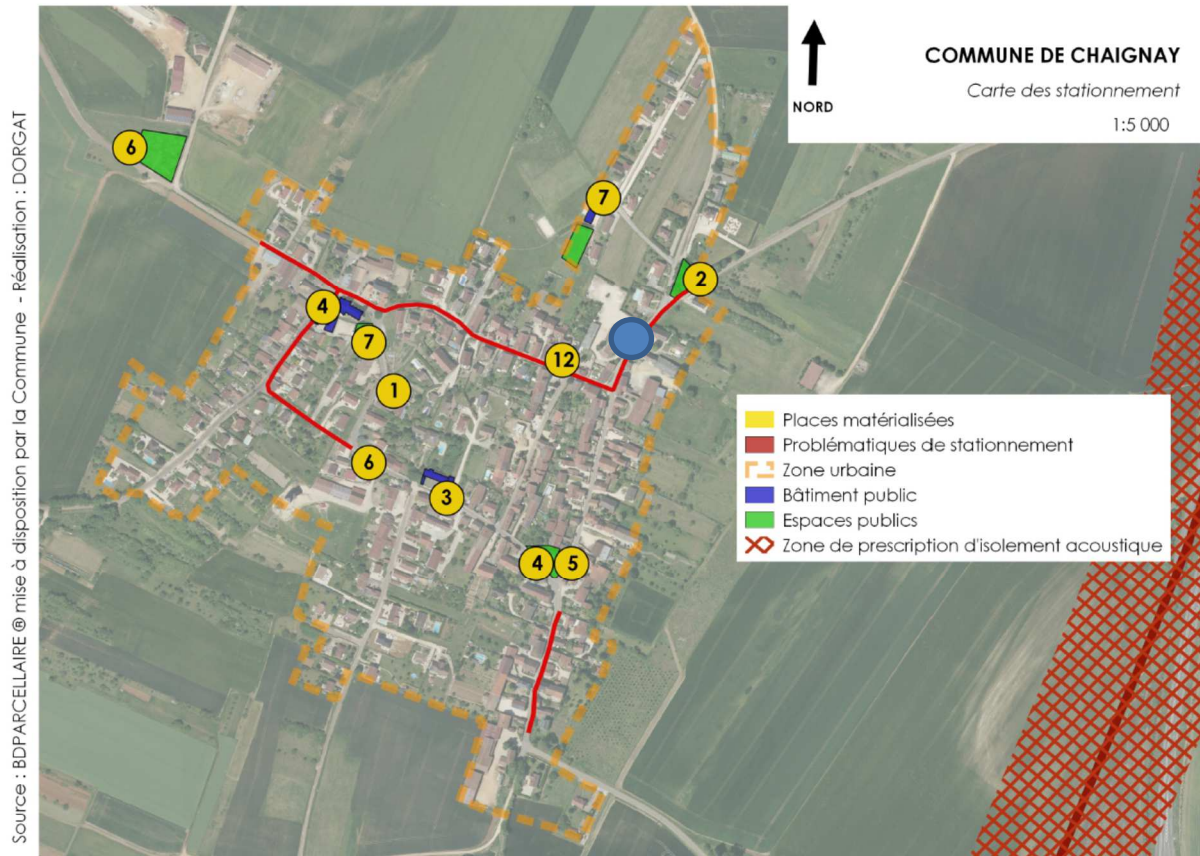
Source INSEE

La problématique de stationnement que cela engendre est confirmée par les élus même si le manque de place de stationnement, plus marqué à certains endroits de la commune, n'est pas nécessairement source d'insécurité.

Plusieurs travaux de voirie ont été réalisés ces dernières années, ils ont été l'occasion d'aménager certaines places de stationnement supplémentaires sur l'ensemble de la Commune. Les élus ont à cœur de poursuivre la mise en œuvre de ces aménagements dans le cadre de la révision du PLU.

Dans l'ensemble, les habitants ou visiteurs stationnent le long des axes de circulation. Toutefois, les problématiques de stationnement mises en avant permettent de recenser les axes de circulation sans trottoirs ou accotements (avec une emprise de voirie restreinte), ne permettant pas le stationnement des véhicules. L'ancienneté des constructions au centre du bourg renforce également l'effet « manque de stationnement », cette problématique n'ayant pas été imposée ou suffisamment prise en compte lors de l'aménagement du centre ancien.

Au total, la Commune recense environ 50 places de stationnement matérialisées au centre bourg et le long du cimetière.



Un projet de stationnement permettant la création de 5 à 6 places est engagé par les élus (confère point identifié sur la carte ci-dessus).

MOBILITÉ	
Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Une place importante de la voiture pour la mobilité des ménages, tant dans leurs besoins professionnels que pour la vie quotidienne. ➤ Un très grand nombre de ménages équipés de véhicules mais pas toujours de places de 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Permettre la poursuite des aménagements publics en matière de stationnement et d'accessibilité. ➤ Prendre en compte la place de la voiture, tenter de la maîtriser en proposant des

<p>stationnement, ce qui engendre un phénomène de stationnement « sauvage » sur la commune, auquel la Commune tente de remédier par la mise en œuvre d'aménagements publics.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une commune très faiblement desservie en transport en commun. ➤ La présence de la départementale classée à grande circulation. 	<p>emplois et services / équipements sur place et en anticipant les flux de déplacements engendrés par les choix retenus en matière de développement démographique et économique.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Prendre en compte les projets de mobilité développés au titre de l'intercommunalité. ➤ Prendre en compte la loi Barnier imposant un recul de 75m de part et d'autre de la RD et informer sur les prescriptions en matière d'isolement acoustique.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



QUELS SONT LES ÉQUIPEMENTS (ET LEURS CAPACITÉS) PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE ?

LES RÉSEAUX :

Eau potable :

La Commune est alimentée en eau potable par le Puits d'Is-Sur-Tille (ou puits du SIAP de Gemeaux) situé sur les sables aquifères de l'Ignon. Le puit de captage est implanté sur la Commune d'Is sur Tille. Cet ouvrage bénéficie d'un arrêté préfectoral en date du 12/02/2010 portant déclaration d'utilité publique, modifié par arrêté du 22/02/2018. Chaignay n'est concernée par aucun périmètre de protection de puits de captage.

Le volume de prélèvement maximal autorisé est de 13 000m³ / mois d'avril à octobre inclus, soit par extrapolation 156 000 m³/ an pour les Communes de Gemeaux, Pichanges et Chaignay.

En 2021, la population municipale raccordée au puit (Gemeaux 873 habitants, Pichanges 295 habitants, Chaignay 516 habitants) est de l'ordre de 1 684 habitants. Partant du postulat que la consommation brute annuelle par habitant est d'environ 55 000 litres (55m³), les besoins de consommation projetés pour répondre à la population actuelle sont de l'ordre de 92 620 m³ annuel.

En 2019, les volumes prélevés sont estimés à 121 901 m³/an, laissant une certaine marge disponible en matière d'alimentation en eau potable.

Un réservoir permet de stocker l'eau sur la Commune au lieu-dit "Les Rentes du Seuil". L'ensemble des constructions du bourg sont desservies par le réseau d'alimentation en eau potable. Le rendement du réseau atteint 70% environ en 2021 (présence d'un réseau assez vieillissant qui subit quelques fuites au droit des piquages) et les politiques publiques mises en œuvre visent la réfection des réseaux AEP dès qu'il y a des travaux sur les voiries.

Aucun dysfonctionnement n'est identifié au niveau de la desserte des bornes incendies.

La qualité de l'eau est très bonne et figure parmi l'une des meilleures eaux de Côte d'Or compte tenu de la faible quantité de nitrates et de pesticides relevées (l'impact agricole étant quasi nul).

Eaux usées :

Les eaux usées des trois communes membres du Syndicat (Gemeaux, Pichanges et Chaignay) sont envoyées par pompage à la station d'épuration de Gemeaux. La STEP a été rénovée en 2014 et calibrée pour traiter 2 700 EH.

Peu d'entreprises sont raccordées sur la STEP (les bâtiments agricoles situés au Nord du bourg de Chaignay bénéficient d'un assainissement individuel), les charges entrantes sont donc principalement liées au traitement des effluents des habitants. De plus, dans l'ensemble le réseau présente très peu d'eau

III
 claire parasite (réseau séparatif rénové dans les années 1990). Les capacités de traitement sont donc actuellement suffisantes (population municipale raccordée d'environ 1 684 habitants d'après les données INSEE 2021).

Les eaux rejetées de la STEP sont des eaux de grande qualité considérant qu'elles sont intégralement dirigées dans le puit de captage de Beze après infiltration dans le sol. Les rejets sont classés « eau de baignade ».

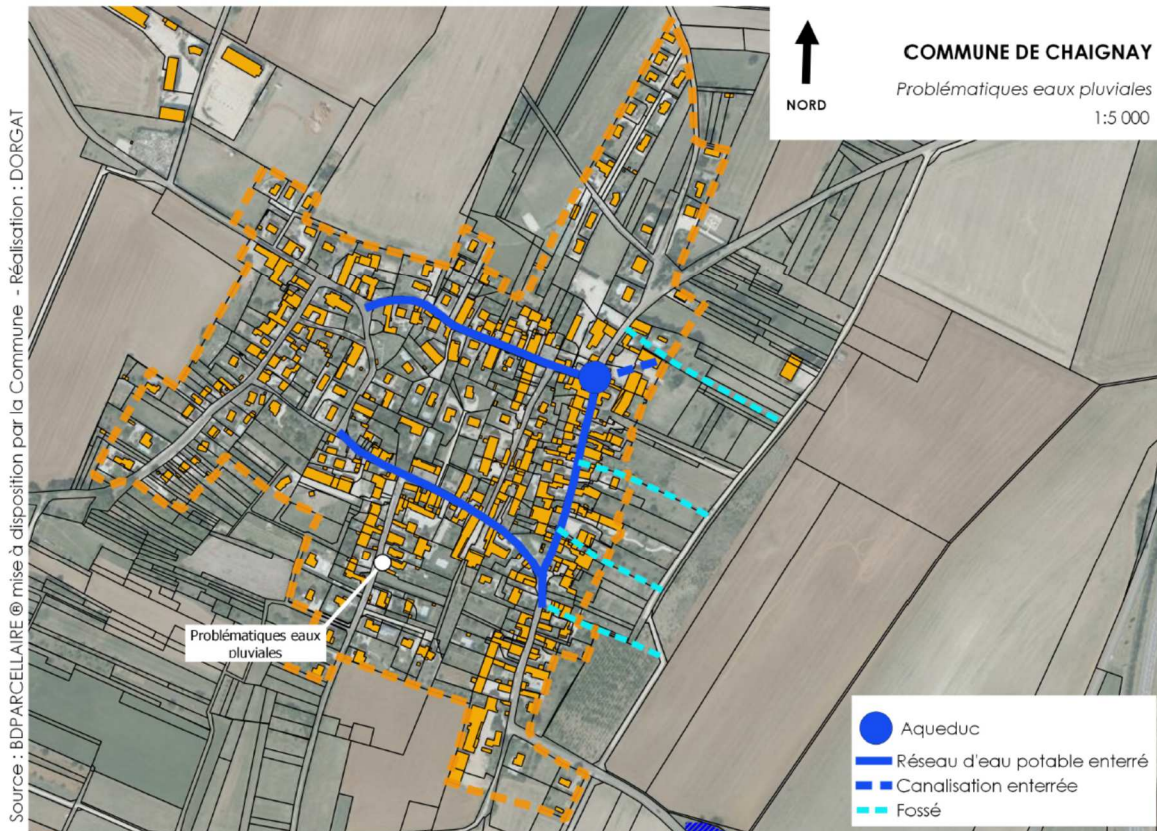
L'assainissement est collectif sauf pour 7 maisons pour lesquelles il est individuel en raison de pentes insuffisantes notamment (elles sont localisées sur les rues suivantes : Chemin de Dienay / Combe aux Groseilliers / Rue Basse / Rue du Chêne / Rue Neuve). A noter également que les constructions de la BA102 et du Champ de tir, ainsi que la maison de chasse sises Ruelle de Diénay sont également en assainissement individuel.

La Commune ne bénéficie pas d'un zonage d'assainissement.

Eaux, : pluviales :

Réseau unitaire sur une grande partie de la Commune. Un réseau séparatif est mis en place et permet de rediriger les eaux pluviales à l'Est de la Commune via des fossés à ciels ouverts. Ces derniers nécessitent un entretien régulier (curage tous les trois ans).

Un point sensible a été relevé sur la Commune (confère carte ci-dessous). Ce secteur, situé au point bas de la Commune, fait l'objet d'inondations dues au ruissellement des eaux pluviales. Des réflexions sont à l'étude afin de vérifier si une infiltration des eaux pluviales est possible le long de la rue. Dans l'affirmative, l'aménagement d'une noue pourra être envisagée, à défaut des réflexions plus poussées devront être engagées pour savoir comment améliorer la gestion des eaux pluviales. Une des solutions pourrait être d'envisager le report des eaux pluviales sur les espaces imperméabilisés situés au Sud afin de s'en servir en tant que zone de rétention. Présence d'un aqueduc enterré sur la Commune.



LE SERVICE D'ORDURE MÉNAGÈRE :

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 ».

Le service d'ordure ménagère est géré par le Syndicat Mixte des Ordures ménagères Is-sur-Tille. La déchetterie la plus proche est située sur la Commune de Savigny-le-Sec.

La Commune dispose d'un Point d'Apport Volontaire (PAV) aux abords du cimetière.

Deux anciennes décharges sont présentes sur le territoire. La première se situe sur la parcelle cadastrée ZO n°33, la seconde sur les parcelles ZD n°17 et 18.



La localisation des sites de l'ancienne décharge contribue à l'identification des sites potentiellement pollués. Il est en effet rappelé qu'un site pollué peut avoir des conséquences sanitaires non négligeables sur l'homme qui dépendent de la nature des polluants, des voies et du temps d'exposition, de la concentration ou encore des sensibilités des populations exposées. Le changement d'usage de ce site doit s'accompagner de la recherche préalable d'éventuelle pollution et remise en état du site au vu des enjeux de santé humaine (une étude spécifique dite Interprétation de l'Etat des Milieux permet de démontrer la compatibilité des usages projetés avec les éventuels polluants en présence).

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...

LE RÉSEAU DE COMMUNICATION

La Commune dispose d'une bonne couverture par les principaux opérateurs de téléphonie mobile et d'un accès internet.

À travers son Schéma Départemental d'Aménagement Numérique du Territoire (SDANT), lancé en 2012, le Conseil Départemental s'est donné pour objectif d'offrir le Très Haut Débit (THD) sur l'ensemble de la Côte d'Or d'ici fin 2022 via le déploiement de la fibre optique. D'après le planning de déploiement, la fibre est d'ores et déjà déployée sur CHAIGNAY.

LE RÉSEAU D'ÉNERGIE

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 Chaignay, est identifiée comme commune favorable à l'implantation de projet éolien.

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

Les mesures mises en place sont les suivantes :

N°	Mesure
Promouvoir (informer/communiquer)	
F1	Sensibiliser les élus/décideurs sur l'usage du bois
F2	Promouvoir la mise en place de chaufferies biomasse
F4	Agir sur l'acceptation sociétale
A2	Renforcer la communication sur la méthanisation agricole - Communiquer en direction des agriculteurs et des élus - Communiquer auprès du public
A3 (partiel)	Poursuivre l'accompagnement des porteurs de projets individuels et/ou collectifs - Former les agriculteurs à la méthanisation
A7	Développer les cultures intermédiaires - Inciter au développement des cultures intermédiaires - Mettre en place des actions d'animation ou de conseil technique à destination des exploitants agricoles
A8	Sensibiliser sur l'intérêt des haies et bosquets (Développer la valorisation énergétique des haies et bosquets)
Développer la connaissance (études, recherche, observation)	
F3	Favoriser la recherche de nouvelles valorisations matière ou chimique
A1	Continuer à améliorer la connaissance de la filière méthanisation - Capitaliser le suivi des projets de méthanisation en fonctionnement - Améliorer la connaissance concernant les digestats issus de la méthanisation - Poursuivre la recherche de solutions alternatives (techniques, valorisation,..)
D1	Disposer de données concernant la biomasse présente dans les déchets, ainsi que son usage
Agir (mobilisation des acteurs, nouvelles ressources, nouvelles méthodes, nouveaux moyens)	
F5	Améliorer les infrastructures (dessertes, places de dépôts)
F6	Exploiter avec une prise en compte des enjeux environnementaux
F7	Assurer le renouvellement du capital forestier
A3 (partiel)	Poursuivre l'accompagnement des porteurs de projets individuels et/ou collectifs: - Faciliter l'émergence de projets de méthanisation collectifs : - Veiller à ce que les projets soient bien dimensionnés et adaptés aux potentialités de leurs territoires : - Mettre à disposition des territoires une capacité d'expertise des projets
A4	Faciliter la gestion administrative des projets de méthaniseurs
A6	Adapter les exploitations pour permettre la collecte des effluents d'élevage
A8	Développer la valorisation énergétique des haies et bosquets - Optimiser les moyens nécessaires à l'entretien des haies et bosquets - Développer des chaudières de proximité pour inciter à l'usage de la biomasse bocagère
D2	Intégrer la valorisation des (bio)déchets dans les réflexions menées par les collectivités à l'occasion de l'élaboration d'un PCAET
Faciliter (conditions économiques)	
A5	Assurer un soutien financier aux projets de méthanisation

ÉQUIPEMENTS	
Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Des capacités d'alimentation en eau potable qui semblent suffisantes pour permettre le développement démographique de la Commune. ➤ Des problématiques en matière de ruissellement et de capacité de traitement des eaux usées à prendre en compte. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Anticiper, réduire et limiter les problématiques de ruissellement sur le territoire. ➤ Des capacités de traitement des eaux usées à étudier.

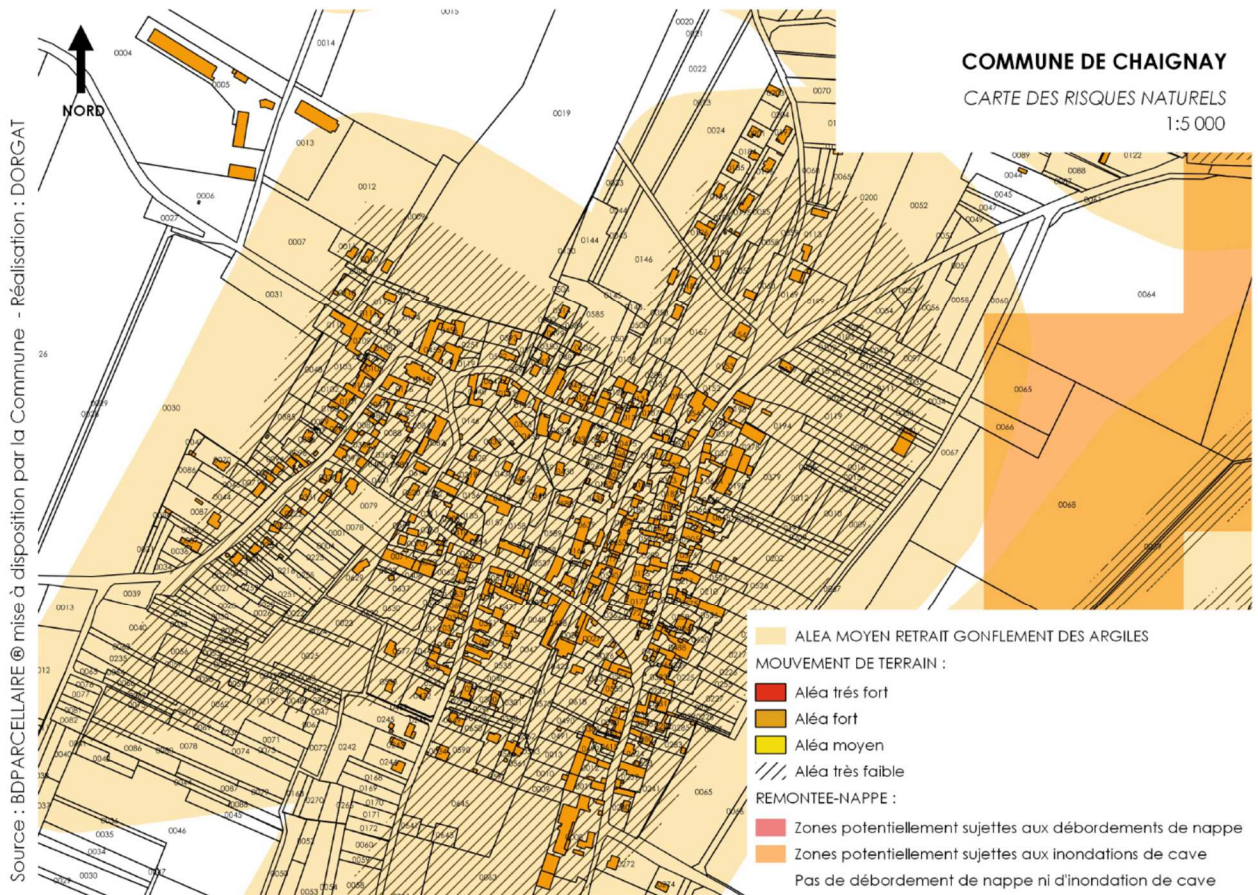
LES RISQUES NATURELS, INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE ?



Une analyse des risques naturels présents sur le territoire est détaillée dans l'état initial de l'environnement, reprise en synthèse ci-dessous.

Pour une juste information des porteurs de projets, les cartes des risques présents sur le territoire sont annexées en annexe du présent rapport.

Chaignay n'est pas inscrit au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) élaboré en 2019 par le préfet de la Côte-d'Or.



La Commune est concernée par :

- Un risque de mouvement de terrain
- Un risque sismique
- Un risque de remontée de nappe
- Un risque de transport dangereux de marchandises
- Un risque très faible de séisme
- Un risque d'aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux principalement sur la partie Est du territoire
- Un potentiel faible de radon
- Un ancien site industriel (base de données BASIAS) BOU2100763 (démantèlement d'épaves)

Les élus identifient sur certains secteurs de la commune des risques liés au ruissellement des eaux pluviales. Des aménagements ont été mis en œuvre ces dernières années, tandis que d'autres sont à l'étude (précisés lesquels et où). Ces problèmes de ruissèlements doivent être pris en compte lors des aménagements futurs afin qu'ils n'aggravent pas la situation, cela passe notamment par une maîtrise des surfaces imperméabilisées et une gestion des dénivelés.

III

La Commune est également couverte par le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Rhône-Méditerranée 2016-2021 arrêté par 07/12/2015. Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Les orientations applicables sont les suivantes :

- D1-1 : prise en compte des études existantes sur la vulnérabilité
- D1-6 : développement urbain hors des zones à risques
- D1-8 : valorisation des zones exposées
- D1-9 : prise en compte du risque dans les projets d'aménagement
- D2-1 : protection des zones d'expansion des crues
- D2-2 : rechercher la mobilisation des nouvelles zones d'expansion des crues
- D2-3 : remblais en zone inondables
- D2-4 : limiter le ruissellement à la source
- D2-5 : rétention dynamique des écoulements
- D2-12 : création de nouveaux ouvrages de protection

La Commune est couverte par l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres du 25/09/2012, lequel classe la RD903 en infrastructure de catégorie 3. A ce titre, une bande de prescription d'isolement acoustique de 100 mètres est instituée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.

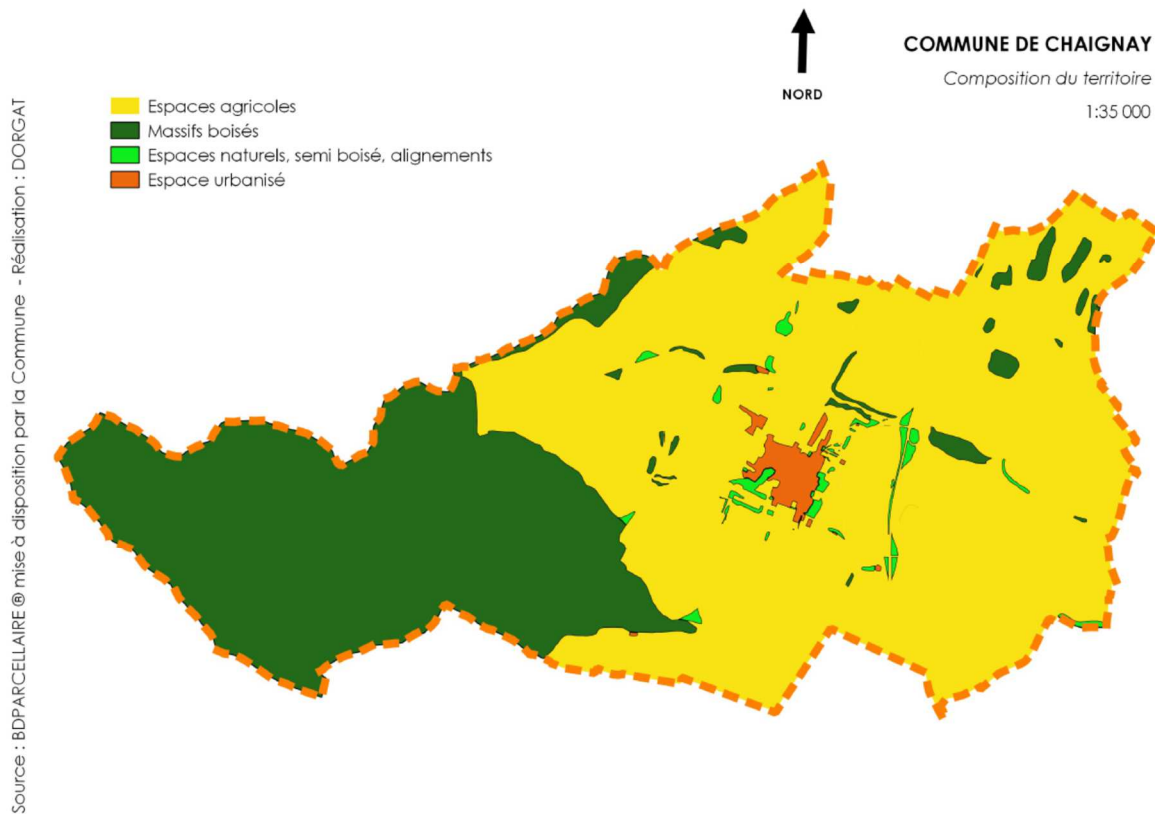
Les obligations d'isolement acoustique sont rappelées dans les dispositions générales du règlement et la carte ainsi que l'arrêté sont consultables en annexes du PLU.

En fonction des risques identifiés des prescriptions ou recommandations pourront être mises en œuvre au sein des dispositions réglementaires du règlement du PLU.

IV ANALYSE TERRITORIALE

A

QUELLE SONT LES STRUCTURE ET COMPOSITION GÉNÉRALES DU BOURG ?



Le territoire communal est un territoire rural qui mixte une prédominance agricole et forestière. Le territoire se trouve ainsi scindé en deux parties principales, l'est essentiellement agricole au sein duquel s'inscrit la trame urbaine du bourg et la partie ouest exclusivement forestière.

Bien que l'est soit majoritairement à dominante agricole, le territoire communal de Chaignay 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 autour du bourg centre et des principaux axes de circulation (notamment la RD).

A noter que la RD903 est classée comme route à grande circulation. A ce titre, une bande inconstructible de 75 mètres est instituées de part et d'autre de son axe. Toute ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une étude d'entrée de ville à intégrer au PLU conformément aux dispositions de l'article L.111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE DU BOURG ET DE SES ABORDS

Globalement, le bourg est centré sur le territoire, localisé le long des axes de circulation et seules quelques constructions éparses sont présentes sur la Commune (elles restent globalement peu éloignées du bourg et peu visibles depuis les principaux axes de communication).

IV

Le bourg quant à lui apparaît bien intégré par un couvert végétalisé épars qui permet d'apercevoir les constructions. Le bourg s'inscrit sur une butte au-dessus de laquelle culmine le clocher de l'église (point d'appel principal du bourg depuis les différentes perceptives du territoire).

La vitrine paysagère perceptible depuis la RD 903 reste limitée de part le dénivelé du territoire et la présence des accotements de la voie (une ouverture visuelle est offerte depuis le Sud de la RD à la frontière du territoire jusqu'aux silos à grains qui restent particulièrement visibles).



Perspectives visuelles offertes depuis la RD au sud du territoire.

Toujours depuis la RD903, mais cette fois-ci depuis le nord du territoire, la fenêtre visuelle reste elle-aussi limitée de par le dénivelé existant. Le clocher de l'église se distingue sur les hauteurs, permettant de localiser le bourg qui reste quant à lui bien intégré grâce au couvert végétal. Au fur et à mesure de la progression sur la RD, la fenêtre se réduit et seuls les silos à grains restent perceptibles en arrière-plan.



Perspectives visuelles offertes depuis la RD au nord du territoire.

Le relief, bien que limité joue un rôle important en matière d'intégration paysagère du bourg. Les constructions implantées au sommet du dénivelé présentent un impact paysager plus conséquent mais la végétation des talus contribue à réduire leur impact dans le paysage.



Le traitement de l'impact visuel des constructions, l'implantation en ligne de crête, ainsi que le maintien renforcement ou la création d'espaces végétalisés constituent des enjeux majeurs en matière de développement.

Il est rappelé que le SCOT du Pays Seine et Tille met en évidence la nécessité de préserver les vues remarquables et espaces ouverts formés par le relief et minimiser l'impact visuel des constructions agricoles sur les lignes de crêtes.

CARACTÉRISTIQUES SPÉCIFIQUES DU BOURG

Les composantes architecturales (centre ancien, ensemble d'extension, espaces économiques)

Le bourg de Chaignay présente un noyau ancien aux composantes architecturales très caractéristiques contribuant à la création d'une ambiance minérale au sein du bourg (qui se détache de l'ambiance plus végétale des franges urbaines).

En effet comme il sera vu dans le cadre de l'analyse des entrées de ville, les franges urbaines apparaissent plutôt végétalisées, permettant une transition harmonieuse avec le milieu agricole et créant un écho avec les éléments naturels dynamisant le reste du territoire. A l'inverse, le cœur de bourg présente une ambiance minérale de par l'implantation majoritaire des constructions anciennes en enfilades le long des voies.

Beaucoup sont implantées en alignement avec une majorité en pignon sur rue, notamment côté est de la rue Basse. Dans la rue du Puits Chirot on observe sur le cadastre de 1827 que la quasi-totalité des constructions se trouvait en pignon sur rue privilégiant ainsi les façades Est et Ouest.



Les bâtiments sont très souvent implantés parallèlement ou perpendiculairement aux voies, renforçant l'orthogonalité de la structure viaire et limitant la possibilité de pouvoir aménager des espaces de respiration (notamment végétalisés).

Le centre ancien présente également une destination mixte avec la présence de nombreux bâtiments agricoles répartis sur l'ensemble de la trame urbaine. La prise en compte de ces bâtiments devra être traitée avec attention dans le PLU afin de permettre leur réhabilitation le cas échéant.

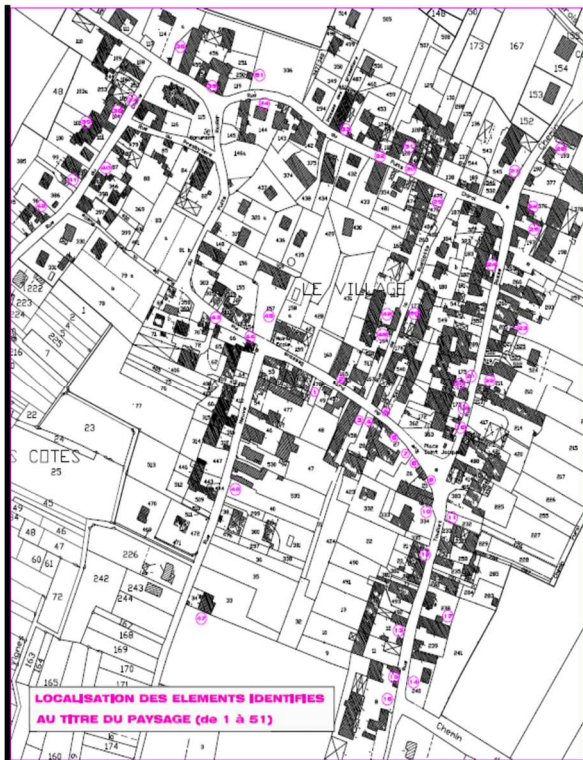
D'une manière générale bien que la mitoyenneté soit fréquente, et que de nombreuses constructions soient en pignon sur rue, les façades sur rue ne sont pas étriquées. Le bâti correspond le plus souvent à des constructions assez simples avec des fonctions d'habitat ou utilitaires, qui comprennent fréquemment un rez-de-chaussée et un étage plein ou semi mansardé. Les toitures majoritaires sont à deux pans.



Le parcellaire du centre ancien a permis le développement de constructions plus contemporaines dans les arrières de propriétés ou les espaces interstitielles. Bien qu'ayant des composantes architecturales plus contemporaines, elles sont globalement bien intégrées au sein de la trame urbaine et s'inscrivent dans le respect d'une « traduction » architecturale remarquable.



Les constructions remarquables



Un grand nombre de constructions remarquables ont été mises en avant dans le PLU de 2008. Bien que n'ayant pas de valeur historique ou patrimoniale particulière, certaines composantes architecturales contribuent à la singularité du village ; tels que les « tours orthogonales, les murs de pierres et certaines clôtures.

Un inventaire a été réalisé dans le cadre du PLU de 2008, il doit être mis à jour pour tenir compte d'éventuelles modifications.

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

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, ils bénéficient d'un régime de protection plus ou moins renforcé :

- L'identification même des éléments imposent le dépôt d'une déclaration préalable pour toute modification et d'une demande de permis de démolir.
- Les fiches paysages mises en œuvre peuvent, en fonction des éléments, imposer des prescriptions qui devront être respectées en cas de travaux portant sur l'élément identifié.

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.

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. 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 (notamment au sein même du centre ancien).





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, notamment dans le centre ancien, et mérite donc que les quelques espaces existants soient mis en valeur afin d'être préservés.

En effet, outre la valorisation paysagère, l'aération du tissu urbain, la création de lien social (pour les espaces publics), ces espaces de respirations peuvent également permettre une infiltration partielle des eaux pluviales (pour ne pas aggraver les problématiques soulevées par les élus en matière de ruissellement).

Dans le cadre du bourg, les espaces de respiration sont principalement publics, ces espaces étant peu nombreux, ils sont pour la plupart du temps mobilisés pour pallier aux problématiques de stationnement précédemment évoquées. Quelques espaces privés existent mais ils restent engoncés derrière de hauts murs de propriété, privant les usagers de la voie de toute perspective visuelle (des réflexions quant à la constitution des clôtures pourraient permettre de créer des ouvertures visuelles depuis la voie).

Au titre du SCOT du Pays Seine et Tille, le DOO fixe comme orientation l'intégration, le maintien, voir la création d'espaces de respiration naturels et paysagers dans les enveloppes urbaines bâties en ce qu'ils sont nécessaires au fonctionnement environnemental et écologique des communes, et qu'ils contribuent au cadre de vie et à la lutte contre les îlots de chaleur.

Tout l'enjeu va être d'identifier les espaces existants afin de les maintenir sans pour autant restreindre le potentiel de renouvellement du bourg. Aussi, le simple report des espaces de respiration existants ne suffit pas à justifier leur maintien, il s'agira de mettre en avant les enjeux et avantages qu'ils représentent par rapport au renouvellement urbain.

Source : BDFARCELLEIRE (® mise à disposition par la Commune - Réalisation : DORGAT





Sur les espaces de respiration identifiés, seuls deux ont été mis en avant comme potentiellement constructibles pour le renouvellement (en blanc sur la carte). Compte tenu de leur localisation dans le bourg et de leur composantes paysagère (terres enherbées) il apparaît peu nécessaires de les maintenir comme espaces à préserver.

Les autres espaces identifiés ne constituent pas à proprement parler d'espace de respiration mais ils contribuent à apporter une touche de végétation au sein de la trame urbaine.

LES ENTRÉES DE VILLES ET PERSPECTIVES VISUELLES

Il s'agit de traiter dans ce paragraphe les perspectives offertes depuis le bourg sur les plaines agricoles et de traiter plus en détail les franges urbaines perceptibles depuis les principaux points d'accès au village, afin de mettre en avant celles qui seraient éventuellement à requalifier.

A ce titre, il est rappelé que le SCOT des Agglomérations de Beaune et Nuits Georges identifie les entrées de villes à requalifier en priorité, notamment sur toute la façade nord du bourg (la façade sud étant inscrite au titre des entrées de villes à améliorer).

Au sein du DOO, le fixe les orientations suivantes : « Mettre en œuvre un projet de valorisation des entrées de ville peu qualitatives identifiées sur la carte 7.

- Éviter les extensions urbaines positionnées en entrée de ville. Le cas échéant, elles devront à minima bénéficier de règles de construction adaptées en vue d'une préservation des ambiances rurales et attractives des villages :

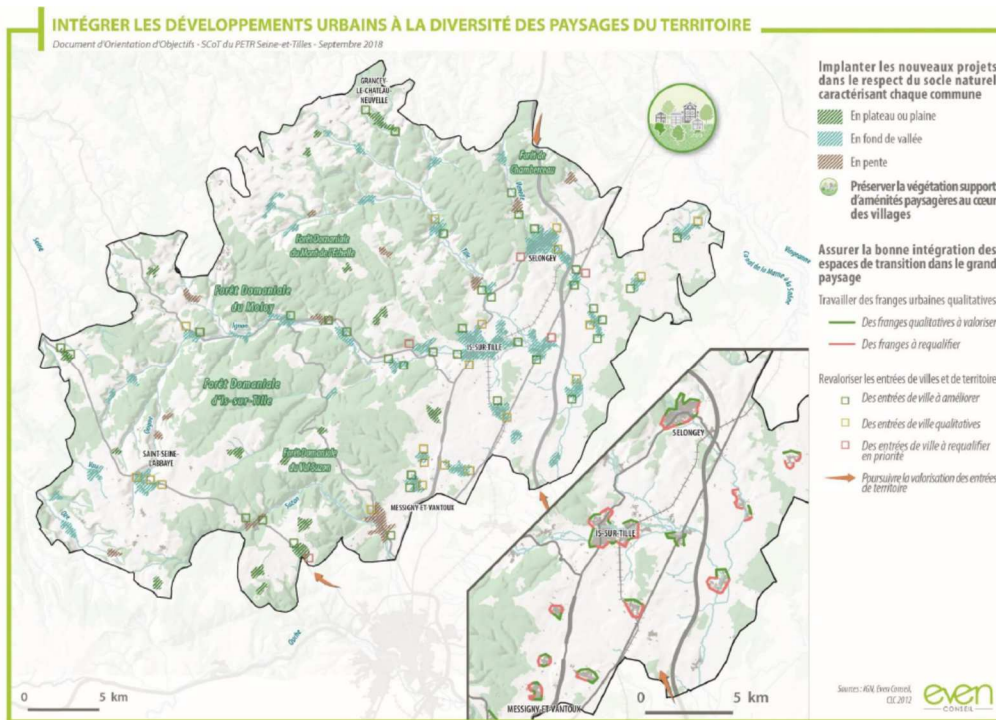
- Organisation de l'espace : implantation des bâtiments, réflexion sur le stationnement ;

- Végétalisation du site (transition avec l'espace rural, qualification des espaces libres, des aires de stationnement, etc.) ;

- Aspect extérieur des constructions : utilisation de matériaux locaux et traditionnels ou de matériaux innovants, gammes de couleurs, ...

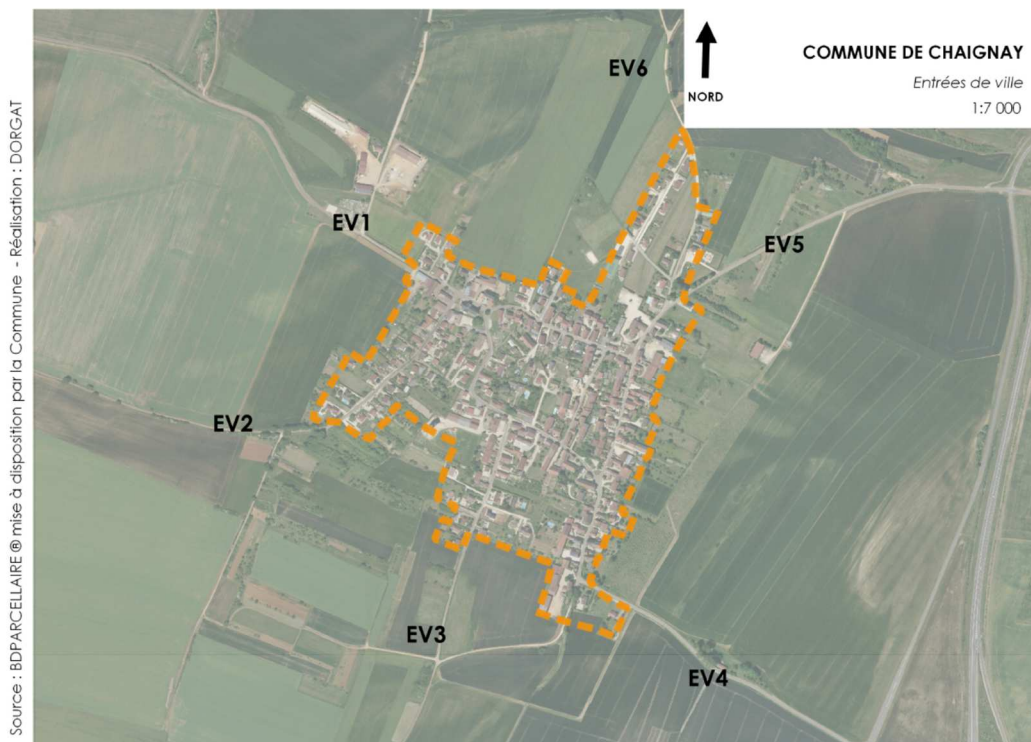
-Favoriser un traitement paysager des clôtures (haies champêtres d'essences végétales locales, clôtures basses en bois, murets végétalisés, grillage ajouré) et accompagnement végétal des espaces construits, notamment via le règlement du PLU ou PLUi. »

IV



Le SCOT fixe également comme orientation, la préservation des vues formées par le relief.

Afin de mieux appréhender l'analyse des entrées de ville il est proposé de travailler les perspectives par séquences visuelles de plus en plus rapprochées du bourg. L'idée étant de dresser les éléments qui pourraient être préservés au titre du PLU, ou au contraire, ceux qu'il conviendrait de travailler pour améliorer la perception du village.



Entrée de ville n°1 – Route de Villecomte (nord-ouest)

Les différentes séquences visuelles présentées ci-dessous permettent d'attirer l'attention sur les composantes de cette entrée de ville.

Situées en hauteur par rapport au village, les perspectives sont ouvertes sur l'ensemble du village. La frange urbaine est particulièrement bien intégrée par la végétation des fonds de lots et la transition avec le milieu agricole est particulièrement douce.



Les éléments les plus remarquables sont le clocher (visible depuis presque n'importe quel point de vue sur le territoire) et l'exploitation agricole implantée à l'ouest de l'entrée de ville. L'impact visuel de cette dernière est dans un premier temps atténué grâce aux courbes de niveau, mais plus le spectateur s'approche du bourg, plus elle devient importante.



Au droit du bourg, l'ambiance architecturale est un mélange entre constructions contemporaines (peu intégrées dans l'environnement) et constructions plus anciennes. Les espaces publics apparaissent en premier plan (parking et point d'arrêt volontaire), sans intégration particulière. Les murs du cimetière contribuent néanmoins à conférer à cette entrée de ville un caractère assez ancien. Certains éléments de biodiversité ponctuent les perspectives et seraient à préserver (arbre isolé, alignement de haies).



Au droit de l'entrée de ville, les compositions architecturales du centre ancien donnent un certain cachet au bourg, elles restent cohérentes dans leur ensemble (même dans les constructions plus récentes). La frange urbaine est bien intégrée dans le paysage par le couvert végétal existant.



Entrée de ville n°2 – Rue du Chêne (ouest)

Les perspectives visuelles offertes depuis cette entrée de ville sont larges et offrent une vue sur l'ensemble du bourg. La vue sur les terres agricoles est ponctuée par des éléments de paysage qui mériteraient une protection.



A l'approche du village, la vue se restreint, les perspectives sont coupées par les alignements d'arbres présents le long de la voie, conférant à cette entrée de ville une ambiance plus naturelle. Seules quelques constructions restent visibles (notamment l'exploitation agricole précédemment évoquée), mais le couvert végétal contribue à créer une transition douce.



L'ambiance naturelle de l'entrée de ville se maintient jusqu'au droit du village, conférant à cette entrée un caractère beaucoup plus intimiste. Les constructions sont intégrées dans leur environnement et les limites d'urbanisation sont franches.

**Entrée de ville n°3 – Rue neuve (sud-ouest)**

Cette entrée de ville est marquée par le relief qui offre un panorama sur les constructions implantées en hauteur le long de la rue du Chêne (visibles à l'ouest). Bien que la dominante agricole du territoire reste fortement présente (et rappelée par la présence de bâtiments agricole à l'est), les composantes naturelles qui ponctuent les terres agricoles contribuent très largement à l'intégration du bourg.



Les limites de l'urbanisation sont franches et harmonieuses et les composantes architecturales du bourg restent cohérentes sur l'ensemble des constructions visibles depuis l'entrée de ville. A noter que plus on s'approche de l'entrée de ville, plus les constructions situées en hauteur le long de la rue du chêne (à l'ouest) sont intégrées par le relief, au point de n'être presque plus perceptibles.



Entrée de ville n°4 – Rue du lavoir (sud-est)

Cette entrée de ville est l'une des entrées principales du bourg. Malgré le relief la ligne de crête des constructions est harmonieuse (seul le clocher constitue un point d'appel). La frange urbaine est bien intégrée au paysage et la transition avec le milieu agricole se fait douce. Les perspectives sont ouvertes sur l'ensemble des terres agricoles attenantes.



La présence du végétal confère à l'entrée de ville un caractère plutôt naturel, et contribue au détour de la voie à l'intégration du bourg.



A l'approche du village, le relief se fait moins présent et la perspective sur le clocher disparaît. La frange urbaine est harmonieuse, cohérente et bien intégrée de part le couvert arboré des constructions.



Entrée de ville n°5 – RD105 (nord-est)

Cette entrée de ville est nettement plus intimiste et offre une ambiance plutôt arborée contribuant à l'intégration du bourg. Le clocher apparaît toujours à l'horizon comme un point d'appel dans le paysage et seules quelques constructions sont visibles au droit de l'entrée de village. La présence d'éléments patrimoniaux permet de souligner le caractère plutôt ancien du bourg.

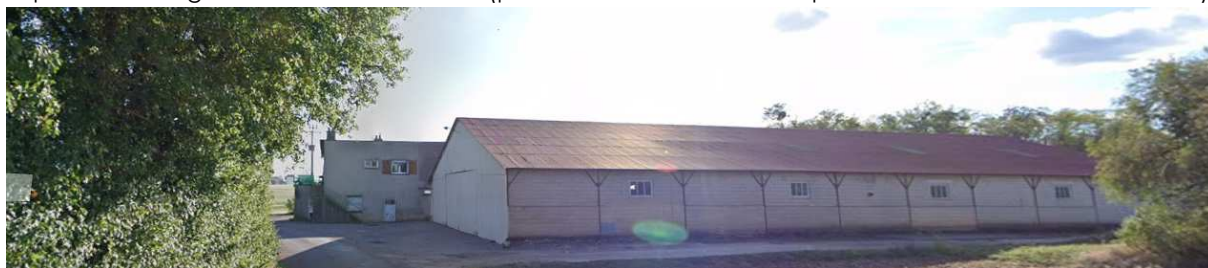


Entrée de ville n°6 – Rue du moulin (nord)

Les perspectives visuelles sont étendues sur l'ensemble du bourg qui apparaît particulièrement étalé. Les terres agricoles sont ponctuées d'éléments arborés qui créent une continuité écologique avec ceux présents le long de la voie. Le relief se veut ouverte et offre même une visibilité sur les silos agricole implantés en arrière plans, qui restent très visibles depuis la RD903.



Les composantes agricoles du territoire sont soulignées avec la présence des bâtiments agricoles, notamment les constructions isolées du bourg qui ne bénéficient pas d'intégration paysagère et ceux implantés le long de la rue de Villecomte (particulièrement visibles depuis les entrées de villes n°1 et n°2).



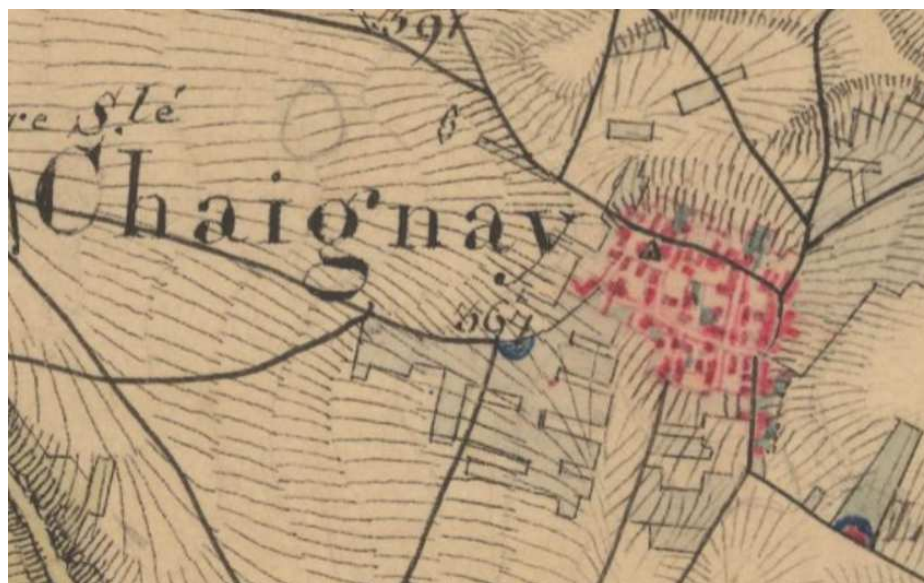
Le relief permet de jouer avec les perspectives, tantôt restreintes, tantôt ouvertes sur le bourg. Ainsi, à l'approche du village la frange urbaine apparaît plus nettement que sur le reste du territoire, les constructions semblent bien moins intégrées du fait de l'absence d'un couvert végétalisé. La ligne de crête reste toutefois harmonieuse (seul le clocher dépasse des constructions).



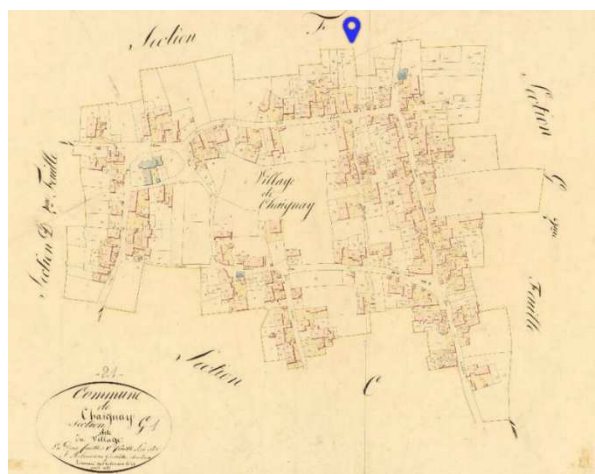


B COMMENT À ÉVOLUER LA TRAME URBAINE ?

ÉVOLUTION DE LA TÂCHE URBAINE



Carte de l'état-major – Source Géoportail

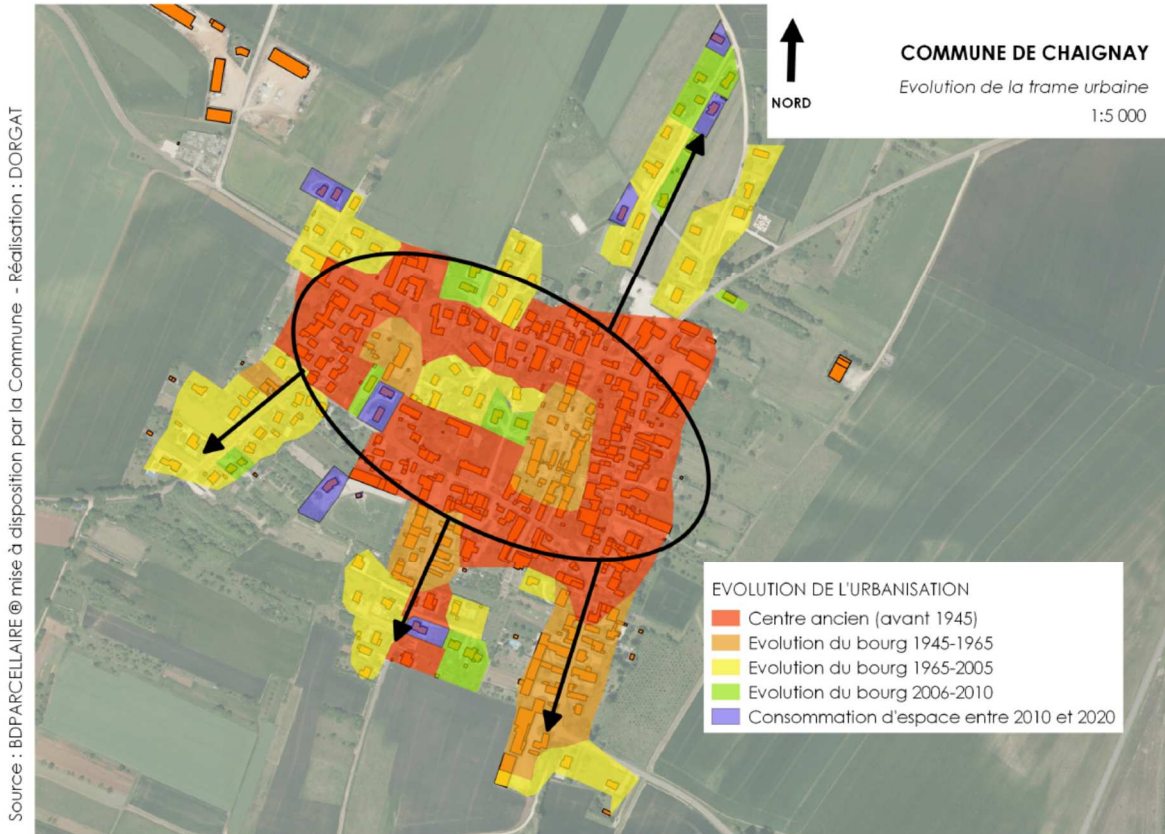


Il est rappelé que l'analyse des données INSEE a permis de mettre en évidence une prédominance des résidences anciennes achevées avant 1945 (43% du parc de logement en 2017).

Cette prédominance est mise en avant par l'analyse de la carte de l'Etat Major (1820-1866) et du cadastre napoléonien (datant de 1824). Bien que certaines constructions anciennes aient aujourd'hui disparues, beaucoup restent encore présentes au sein du bourg, principalement le long des rue Basse, rue du puit Chirot et rue du Chêne.

Cadastre napoléonien : source <https://archives.cotedor.fr>

La tâche urbaine est une méthode de représentation de l'évolution de l'urbanisation, c'est un indicateur qui permet de mettre en évidence les dynamiques d'évolution du territoire en illustrant l'évolution de l'urbanisation et de son étalement.



La trame urbaine du bourg a évolué principalement au gré des opportunités foncières. Dans un premier temps via le comblement des espaces laissés libres au sein du centre ancien, puis en linéarité le long des axes de communication, principalement les rues Neuve et du Touillet (dans un premier temps), puis les rues du chêne et du moulin plus récemment.

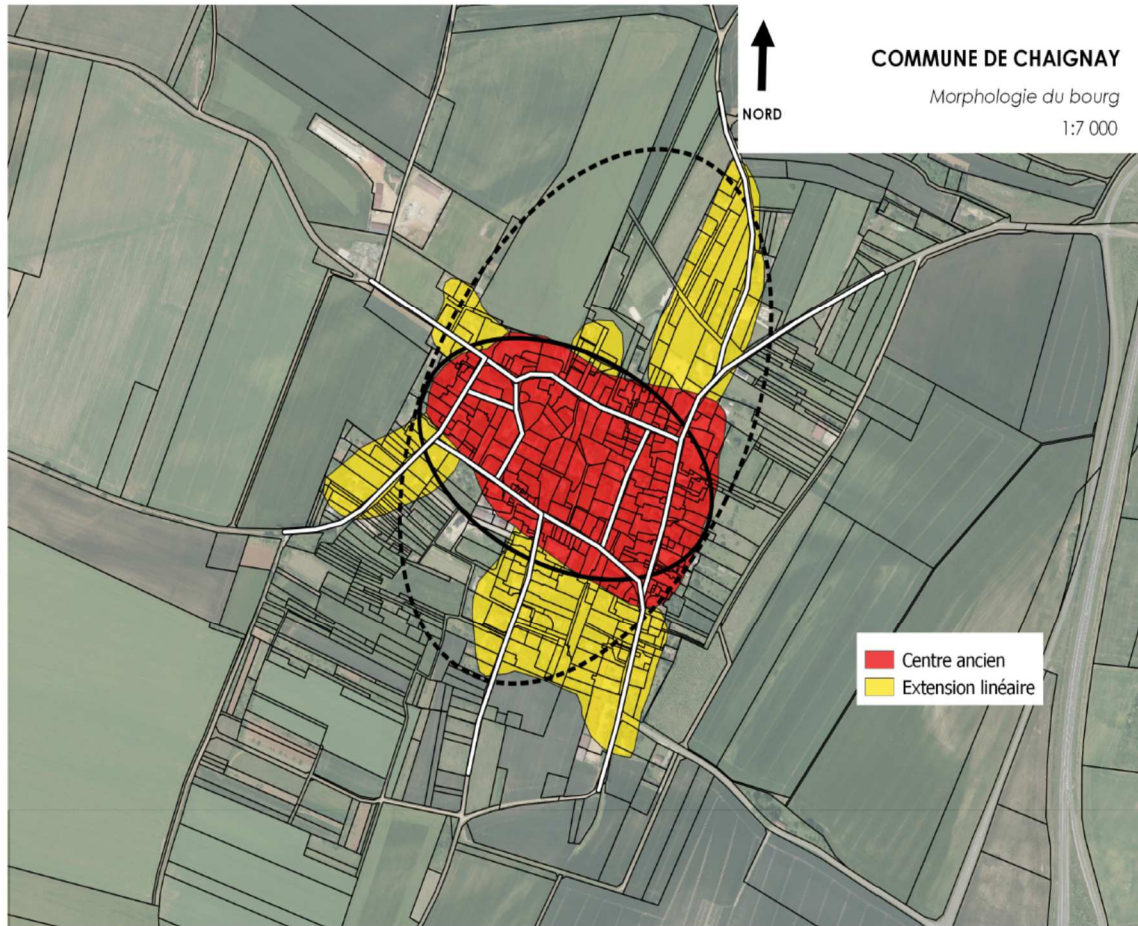
Entre 2003 et 2010 l'urbanisation permet de nouveau de combler les espaces interstitiels laissés libres au sein de la trame. Cela est en partie lié à l'approbation du PLU de 2008 qui permet de tenir compte de cette problématique.

MORPHOLOGIE URBAINE DU BOURG

Sur les cartes de l'Etat Major, le centre ancien de Chaignay semble s'être développé selon la forme d'un « village croix » entre l'axe de la RD105 et celui de la RD6. Toutefois dès le début le centre ancien de Chaignay est assez important et les constructions se sont organisées en profondeur de manière compacte autour de plusieurs axes de circulation.

Les bâtiments sont implantés en front de rue sur des parcelles plus ou moins grandes créant des gisements fonciers importants qui seront mobilisés au gré des opportunités foncières (contribuant au maintien de la forme compacte et regroupée du bourg).

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



Les extensions de l'urbanisation se sont implantées le long des axes de circulation engendrant un étalement urbain principalement en direction du nord et du sud. La forme globale du bourg se trouve modifiée et étirée.

Les nouvelles extensions s'esquissent sous la forme de pavillons individuels implantés en milieu de parcelle sur des lots de taille variable, emprunte de la « rurbanisation » qu'a vécue la commune dans les années précédentes (accueil des actifs souhaitant bénéficier des prix avantageux du foncier et du cadre de vie qu'offre la campagne à proximité des bassins d'emploi Dijonnais et d'Is sur Tille).

L'évolution du bourg s'est faite principalement au gré des opportunités foncière et le long des voies de communication sans qu'aucun élément naturel n'en limite ou perturbe le développement. En effet, les abords du bourg sont essentiellement composés de vastes plaines agricoles sans réseau hydrographique apparent.

L'enjeu du PLU va être de stopper ce développement linéaire, déjà circonscrit dans le cadre du PLU de 2008 et de combler les espaces laissés encore libre au sein de la trame. Il s'agira notamment de rééquilibrer le bourg afin de lui redonner une forme urbaine regroupée.