

Commune de MONTLIOT-ET-COURCELLES

Carte Communale RAPPORT DE PRESENTATION



Approuvé par délibération du Conseil Municipal du : 21 mars 2009

Approuvée par le Préfet : 23 juin 2009



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél. : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
Centre d'Affaires des Boutisses 89000 AUXERRE Tél. : 03 86 51 79 31 Fax : 03 86 46 62 71

MONTLIOT-ET-COURCELLES

CARTE COMMUNALE

INTRODUCTION	4
I. LA CARTE COMMUNALE, CADRE JURIDIQUE ET CONTENU	4
Cadre juridique	4
Contenu de la carte communale	5
II. UN DOCUMENT D'URBANISME SIMPLE ET PERENNE	5
III. INTERET DE LA CARTE COMMUNALE – OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE MONTLIOT-ET-COURCELLES	6
Intérêts de la carte communale	6
Objectifs de la commune	6
 PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES	 7
I. CARACTERISTIQUES GENERALES DU TERRITOIRE COMMUNAL	7
1. Situation géographique	7
2. Situation administrative	8
3. Environnement naturel et physique	9
4. Occupation des sols	11
5. Autres occupations	13
6. Les sensibilités du paysage naturel et leur prise en compte indispensable	13
7. Ce qui fait le paysage de Montliot-et-Courcelles	16
8. Paysage urbain	24
9. Une croissance démographique modérée...	34
10. L'activité économique	36
11. Le parc de logements : une résidentialisation très marquée	38
II. SYNTHESE DES INFORMATIONS UTILES ET DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	41
1. Les prescriptions générales du Code de l'Urbanisme	41
2. Les articles du Code de l'Urbanisme dits «d'ordre public»	42
3. les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification	42
4. les législations particulières intervenant sur l'élaboration du document d'urbanisme	42
5. Les prescriptions particulières	43
6. Les projets d'intérêt général	43
7. Les servitudes d'utilité publique	43
8. Les textes législatifs et réglementaires liées à l'urbanisme	46

DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT	53
I. PARTI D'AMENAGEMENT	53
II. PRESENTATION DU PROJET DE ZONAGE	55
III. INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT ET IMPACT SOCIO-ECONOMIQUE	73
1. les impacts socio-économiques	73
2. Les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement	74
3. Autres incidences en terme d'équipement	76
4. Incidences du projet sur les paysages	76
APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	78
 ANNEXE	 79

INTRODUCTION

I. LA CARTE COMMUNALE, CADRE JURIDIQUE ET CONTENU

Cadre juridique

Les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) régi par les articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit « de constructibilité limitée ».

Art. L. 111-1-2 : « *En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :*

- *l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs , à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage , à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;*
- *les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;*
- *les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale , le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application ».*

Conformément à l'article L 124-1 du Code de l'Urbanisme, les communes qui ne sont pas dotées d'un Plan Local d'Urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements communaux, une Carte Communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L 111-1 du même Code, permettant de suspendre l'application de la règle de la constructibilité limitée.

L'article L.124-2 du Code de l'Urbanisme définit le contenu de la Carte Communale :

« Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Elles sont approuvées par délibération du conseil municipal puis transmises pour approbation au préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Elles doivent également, s'il y a lieu, être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code

de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'une carte communale, cette dernière doit, si nécessaire, être rendue compatible dans un délai de trois ans. »

Contenu de la carte communale

La carte communale comprend :

- **un rapport de présentation :**
 - ✓ Analyse de l'état initial de l'environnement,
 - ✓ Présentation des prévisions de développement économique et démographique,
 - ✓ Justification des choix d'aménagement retenus par la commune,
 - ✓ Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme retenues pour chaque zone définie par la carte communale.
- **un ou plusieurs documents graphiques :**
 - ✓ Délimitation de deux types de zones : constructibles et non constructibles.

II. UN DOCUMENT D'URBANISME SIMPLE ET PERENNE

La Loi « Solidarités et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000 a apporté de nombreuses modifications au Code de l'Urbanisme, notamment en affirmant la Carte Communale comme **un document d'urbanisme** à part entière, au même titre que le Plan Local d'Urbanisme.

Les communes rurales souhaitant établir une simple cartographie délimitant les zones constructibles et les zones naturelles n'ont pas besoin de se doter d'un plan local d'urbanisme, plus lourd et plus complexe. **La Carte Communale est un document d'urbanisme simple et accessible.**

La Carte Communale est **un document pérenne**, sans délai de validité. Elle est valide jusqu'à sa révision.

La procédure d'élaboration d'une carte communale prévoit que celle-ci sera approuvée **après enquête publique par le Conseil Municipal et le Préfet.**

Extrait de l'article L 124-2 du Code de l'Urbanisme

« Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le Conseil Municipal et le Préfet. Elles sont approuvées par délibération du Conseil Municipal puis transmises pour approbation au Préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public».

Une fois approuvées, elles permettent les outils suivants :

- **Attribution d'un droit de préemption aux communes.** Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée.
- **Délivrance des autorisations d'occupation des sols par les communes qui le décident.**

III. INTERET DE LA CARTE COMMUNALE – OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE MONTLIOT-ET-COURCELLES

La commune de MONTLIOT-ET-COURCELLES connaît, au niveau du village de Courcelles en particulier, un développement des constructions récentes.

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le Conseil Municipal de Montliot-et-Courcelles, par une délibération du **24 septembre 2004**.

Intérêts de la carte communale

La carte communale **délimite les secteurs constructibles, et les secteurs inconstructibles à vocation naturelle, agricole ou forestière** (sauf adaptation, réfection, changement de destination ou extension des constructions existantes, ou constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles).

La carte communale permet **de lever la constructibilité limitée**, permettant ainsi à la commune de MONTLIOT-ET-COURCELLES d'étendre et limiter sa zone actuellement urbanisée, de manière maîtrisée, en respectant l'équilibre général de son territoire.

L'élaboration de la carte communale est un moment privilégié pour la commune pour définir quelques principes d'aménagement et de développement à moyen terme.

Objectifs de la commune

Plusieurs raisons ont incité le Conseil Municipal de MONTLIOT-ET-COURCELLES à élaborer une carte communale :

- l'objectif d'avoir une vision globale et prospective de l'aménagement du territoire communal,
- l'objectif de clarifier la connaissance de la constructibilité ou de l'inconstructibilité des terrains de la commune vis à vis de la population en délimitant un zonage simple,
- La volonté de poursuivre le développement de la commune de manière harmonieuse.

Il s'agit pour la commune de trouver un équilibre entre préservation du paysage dont elle a conscience, mais également d'impulser une réflexion en matière de développement.

La carte communale pose une analyse sur les enjeux :

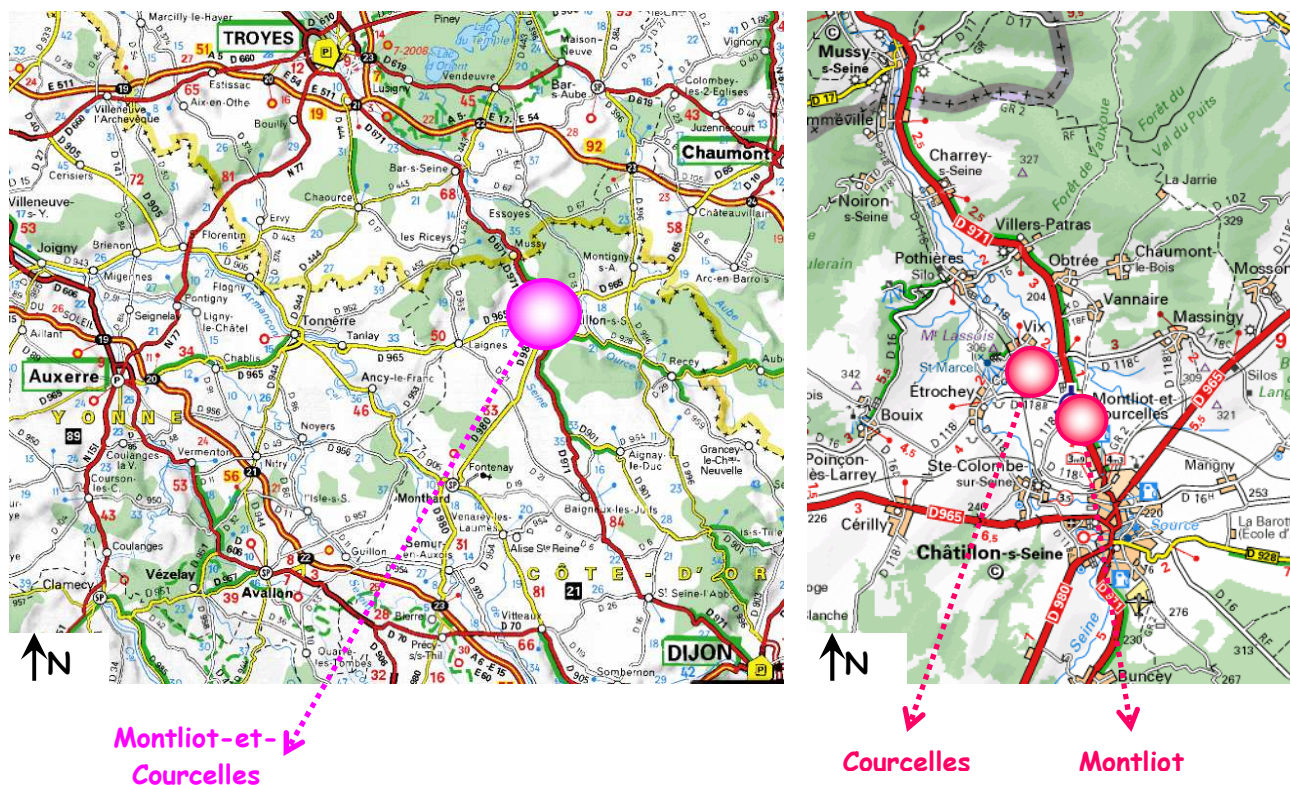
- de préservation de certains sites où l'urbanisation est à proscrire : terres agricoles, sites naturels, zone inondable de la Seine, ...
- de limite et de maîtrise de l'urbanisation au niveau des villages de Montliot et Courcelles,
- de développement du secteur d'activités économiques limitrophe à Châtillon-sur-Seine, et cela à partir d'une analyse globale du territoire communal.

L'élaboration de la carte communale doit conduire en un zonage simple basé sur une réflexion commune associant la municipalité et les partenaires associés au projet, permettant ainsi d'appréhender les contraintes, les objectifs communaux et ainsi d'en accepter les choix définis.

PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES

I. CARACTERISTIQUES GENERALES DU TERRITOIRE COMMUNAL

1. Situation géographique



La commune de Montliot-et-Courcelles se trouve au cœur du Châtillonnais, au nord du département de la Côte-d'Or.

De part sa situation, la commune est au carrefour de quatre départements : la Côte-d'Or auquel elle appartient, l'Yonne à l'ouest, l'Aube au nord et la Haute-Marne au nord-est.

Au sud, le village de Montliot, au nord-ouest, celui de Courcelles. La route départementale RD971 menant de Châtillon-sur-Seine à Troyes « **écartèle le premier, mais épargne le second** ».

Les voies rapides sont certes éloignées, mais la RD971 fait figure d'itinéraire « bis » abondamment emprunté, lui attribuant de ce fait le statut **d'axe à grande circulation**.

Le Pays Châtillonnais souffre d'un profond déficit en terme d'image : perte de dynamisme démographique, taux d'emploi faible... Il en reste tout de même riche d'histoire et de patrimoine : site de Vix, ville de Châtillon-sur-Seine....

Il possède aussi une biodiversité et des paysages remarquables et un environnement de qualité avec plusieurs sites phares à proximité de Montliot-et-Courcelles : le Mont Lassois, Les Jumeaux de Massingy, la Côte Châtillonnaise.

2. Situation administrative

Montliot-et-Courcelles fait partie du canton de Châtillon-sur-Seine et est membre de la **Communauté de Communes du Pays Châtillonnais**.

La Communauté de Communes du Pays Châtillonnais et ses différents cantons



Source : Pays Châtillonnais, 2007

Créée et mise en place en décembre 2003, la Communauté regroupe 95 communes issues de 6 cantons et compte 23024 habitants.

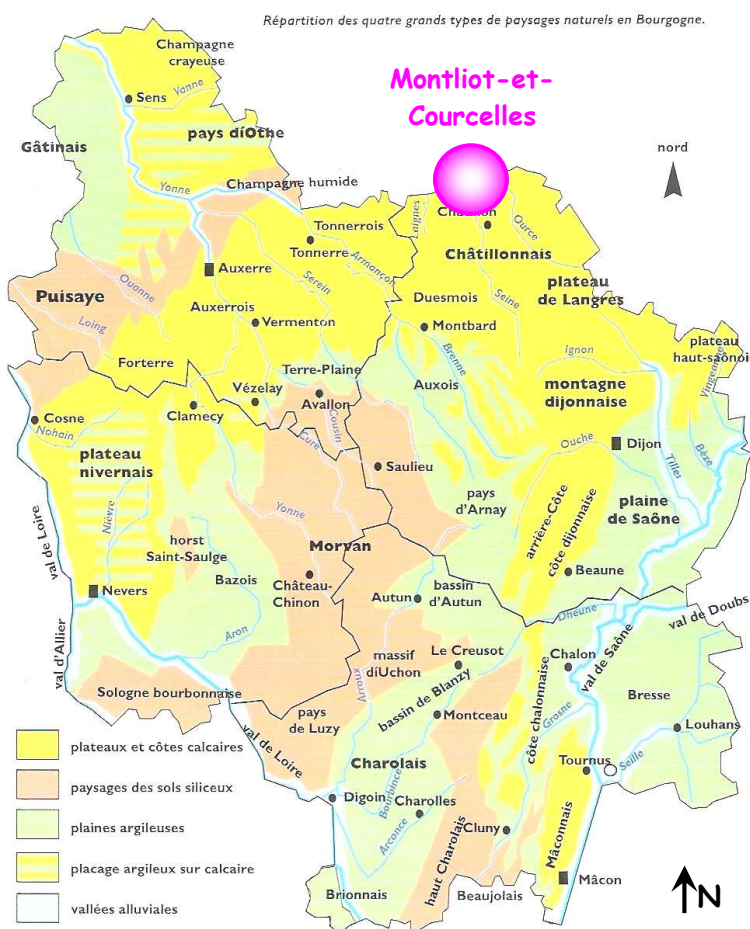
Quelles sont ses Missions ?

La communauté de communes a pour mission le développement du Pays Châtillonnais par la réalisation d'études ou d'opérations qui concourent à son développement et sa promotion, ou qui apportent des services améliorant les conditions de vie de ses habitants. Ceci en cohérence avec la charte du Pays Châtillonnais et la recherche d'un équilibre entre les différentes composantes du territoire de la communauté.

Et ses compétences ?

- Aménagement de l'espace communautaire,
- Développement économique,
- Protection et mise en valeur de l'environnement,
- Politique du logement et du cadre de vie,
- Développement touristique,
- Développement culturel,
- Service à la population.

3. Environnement naturel et physique



Un paysage de côte calcaire

La commune de Montliot-et-Courcelles se situe dans la vallée de la Seine, une longue dépression qui s'étire d'Est en Ouest au pied de la Côte Chatillonnaise.

Cet espace de lumière contraste avec les plateaux boisés environnants.

La vue est large, les cultures s'étendent entrecoupées de petits bois. Des buttes ponctuent cet espace, dont les versants sont pâturés, cultivés et les sommets boisés.

Ces buttes « témoins » veillent en sentinelle sur la vallée.

Source : CHIFFAUT Alain, *La Bourgogne, paysages naturels, faune, flore*, Ed. Delachaux et Niestlé, Coll. La Bibliothèque Naturaliste, 2004

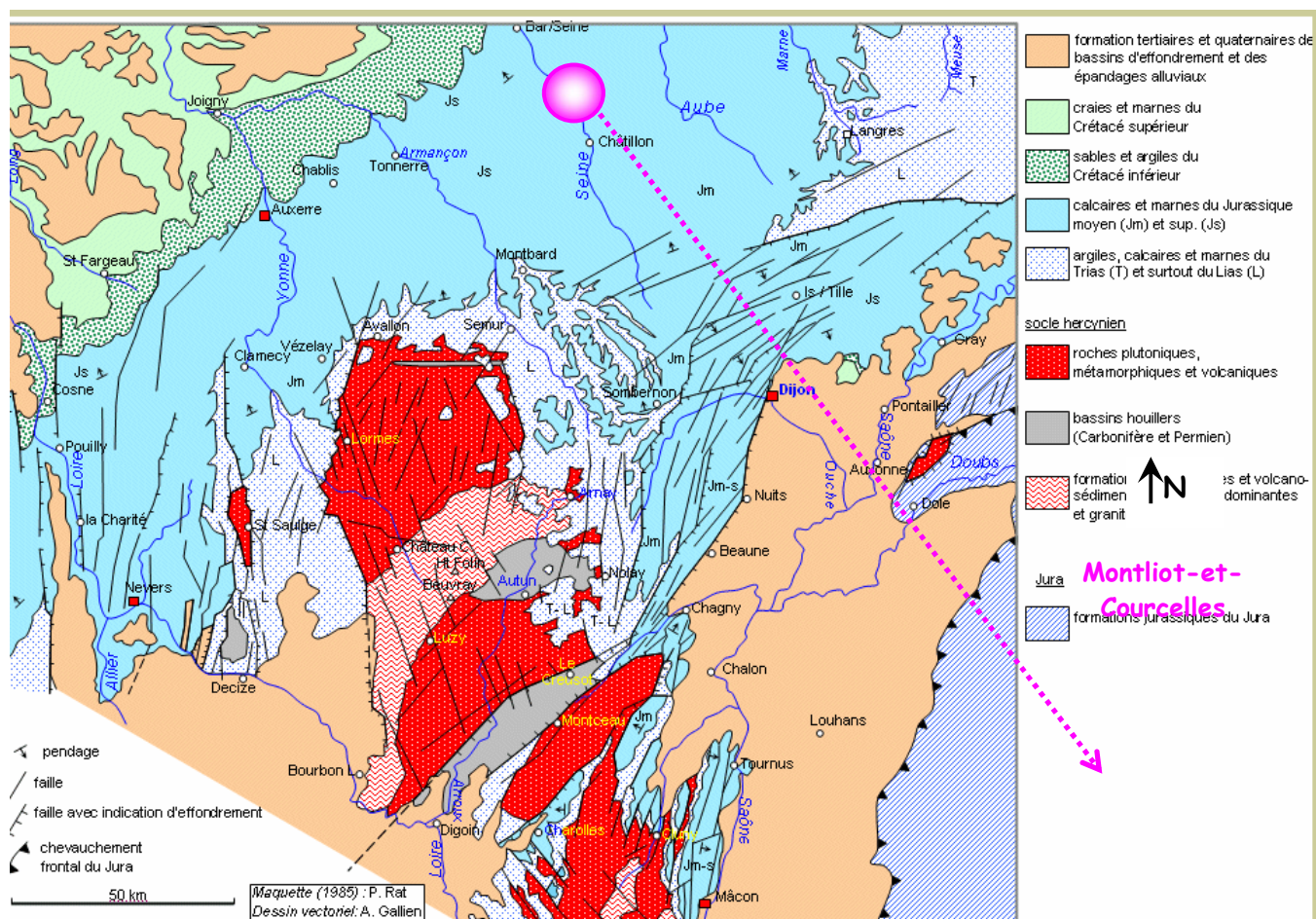
Plus profondément...

Montliot-et-Courcelles intègre un vaste ensemble géographique de plateaux inclinés vers le nord dans les calcaires du jurassique moyen, dominé par une cuesta, la Côte Chatillonnaise.

Il s'agit là du prolongement en Bourgogne de la Côte de la Meuse.

Pays de calcaire, les rivières se perdent dans la roche, seule la Seine et l'Ource traversent cet espace. Ces formations sont très anciennes, de l'ordre de 120 millions d'années.

A noter que la commune d'Etrochey, voisine de Montliot-et-Courcelles, accueille une importante carrière de calcaire.



Carte géologique simplifiée

Sources : BRGM, cartes géologiques de Bourgogne, Académie de Dijon (centre de ressources SVT)

Une affaire de cuesta...

Terme utilisé par les géographes, il désigne l'escarpement résultant du recul d'une couche calcaire dure et perméable reposant sur les marnes tendres et imperméables. L'érosion laisse des buttes, témoins de l'extension ancienne du calcaire (Mont Lassois, Jumeaux de Massingy).

Le front de la côte est entaillé perpendiculairement par les cours d'eau qui se dirigent vers le bassin parisien.

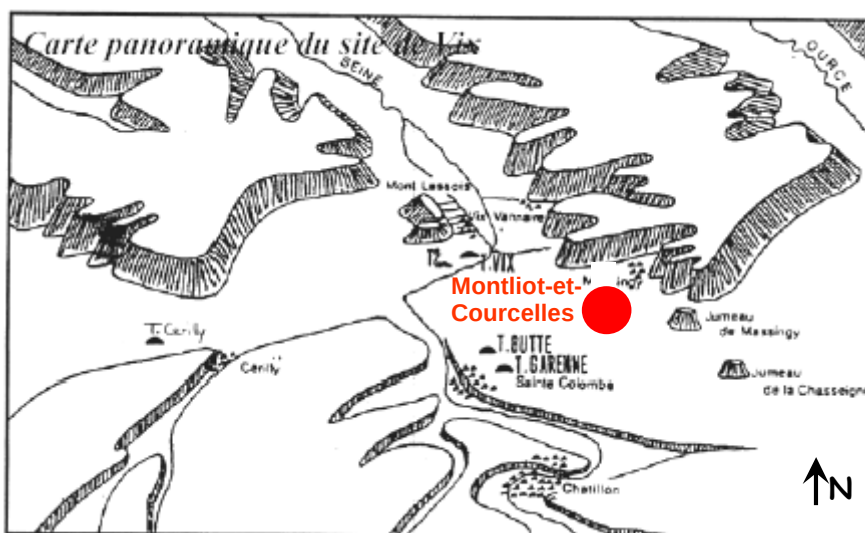
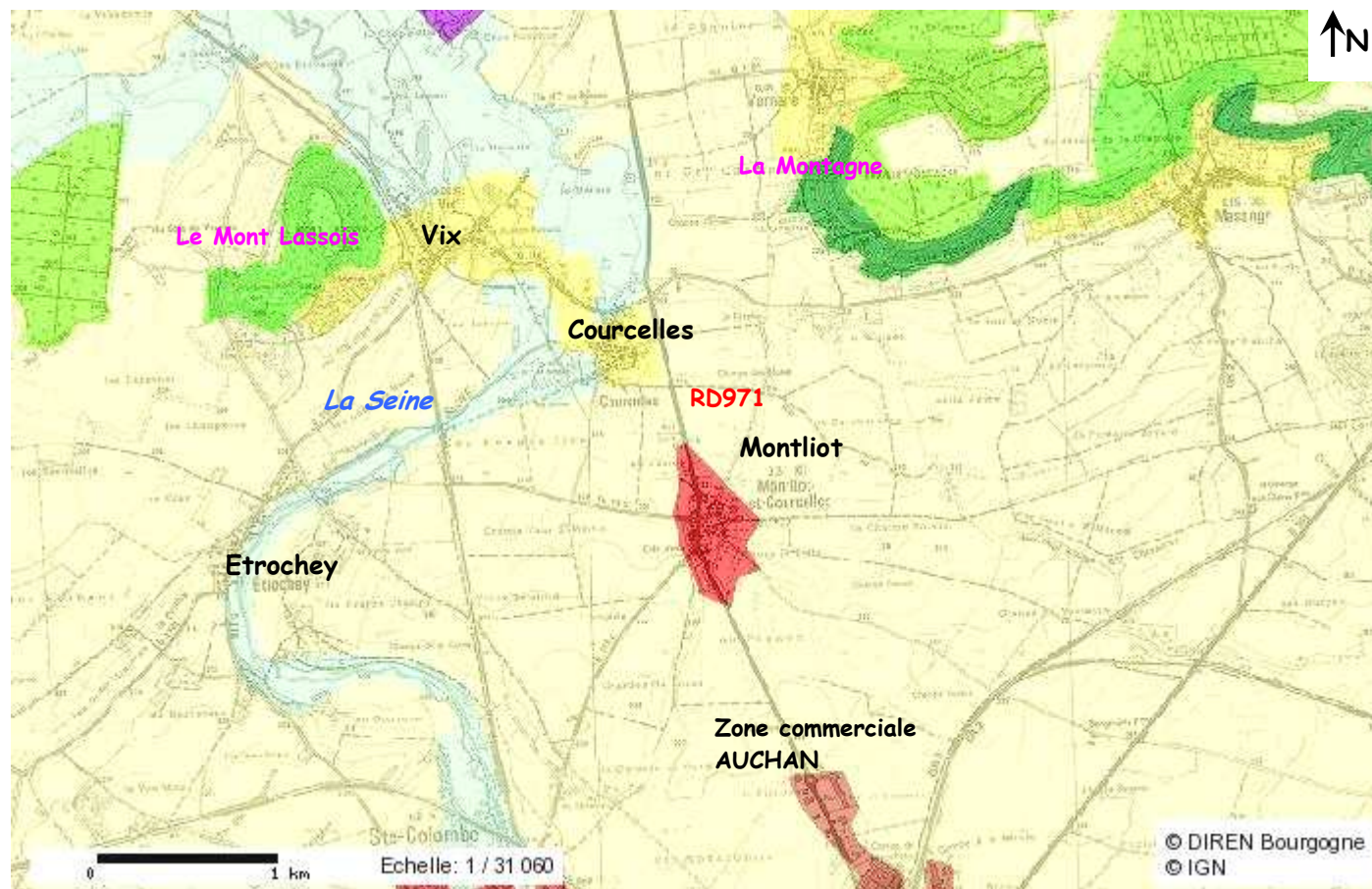


Schéma du relief de la Côte Chatillonnaise

Source : parution scolaire locale

4. Occupation des sols



Carte d'occupation des sols

L'occupation des sols se répartit entre des espaces agricoles « fermés » (polyculture, prairies) autour des villages, et des espaces agricoles ouverts de grandes cultures céréalières, lesquelles se localisent sur la plaine laissant place à de grandes étendues ...

Les espaces bâtis ponctuent le territoire communal. Montliot, de part et d'autre de la RD971 fait figure de bourg. Courcelles, plus au nord, constitue un hameau de même importance que Montliot, proche de l'axe principal mais suffisamment éloigné pour en amoindrir l'effet de certaines contraintes.

Seule une petite partie du secteur bâti d'Etrochey se trouve sur le territoire communal de Montliot-et-Courcelles.

Une importante zone commerciale, limitrophe à Châtillon-sur-Seine, se localise partiellement sur le territoire communal de Montliot : grande surface, station essence...

La desserte s'organise autour de la RD971, classée axe à grande circulation. D'autres voies font figure de desserte locale et permettent de relier les villages environnants entre eux.

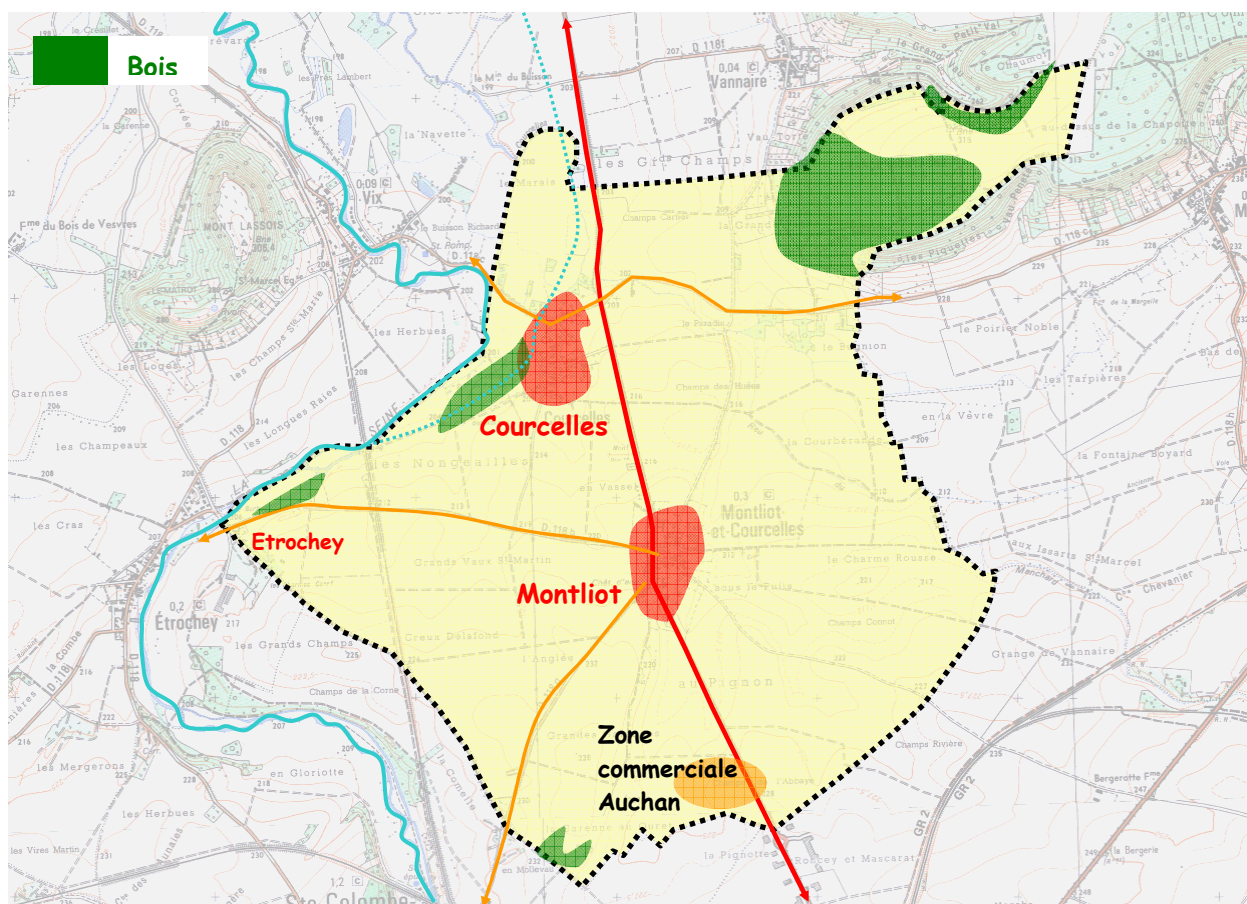
L'activité agricole est présente fortement dans la commune en termes de surfaces, pour la polyculture céréalière principalement, et de l'élevage dans une moindre mesure

Vignes en AOC

Sur la commune de Montliot-et-Courcelles, l'aire d'Appellation d'origine Contrôlée (A.O.C.) **Crémant de Bourgogne** couvre 11 hectares, dont 2 hectares de terrains non plantés. La viticulture résiduelle se situe sur le versant Sus de la côte de Massingy.

L'A.O.C. identifie un produit agricole, brut ou transformé, qui tire son authenticité et sa typicité de son origine géographique.

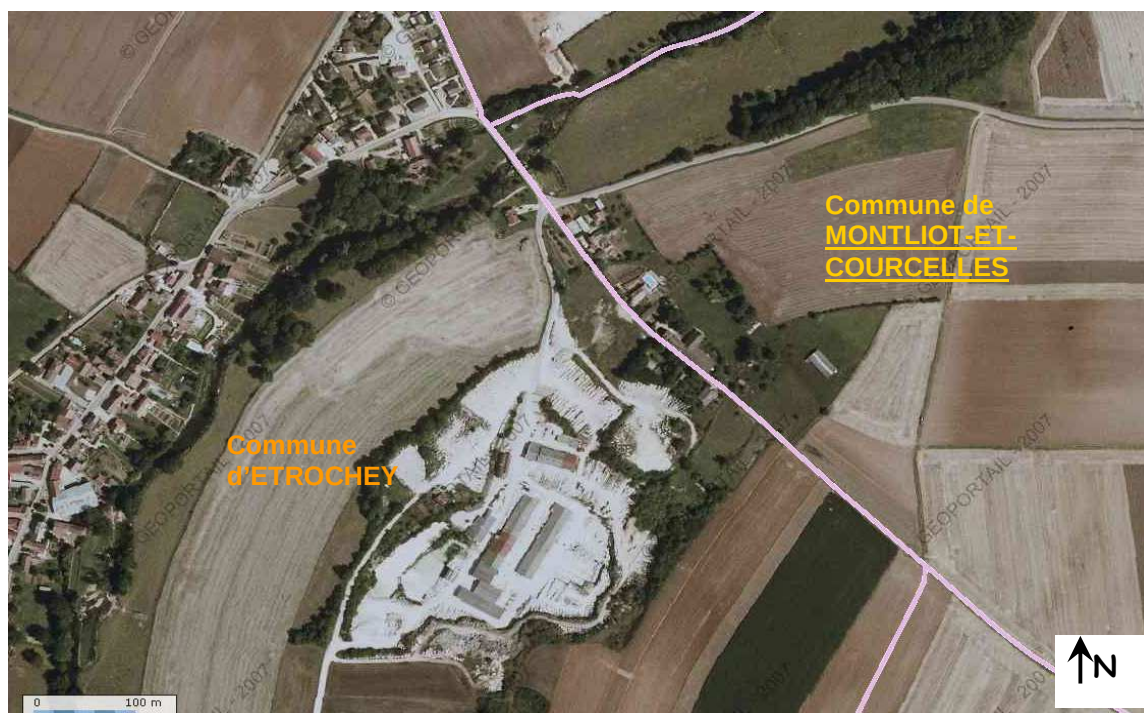
Les Bois sur la commune



Sur le territoire communal de Montliot-et-Courcelles les bois se font rares. Pour autant ils font partie des composantes naturelles et structurantes du territoire, qu'il convient de préserver au maximum.

5. Autres occupations

LA CARRIERE DE PIERRE d'Etrochey – limitrophe au territoire de Montliot-et-Courcelles



Le Schéma départemental des Carrières de Côte-d'Or constitue la base de la politique locale dans ce domaine. Il définit les conditions générales d'implantation, il prend en compte l'intérêt économique, national et local, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières.

6. Les sensibilités du paysage naturel et leur prise en compte indispensable

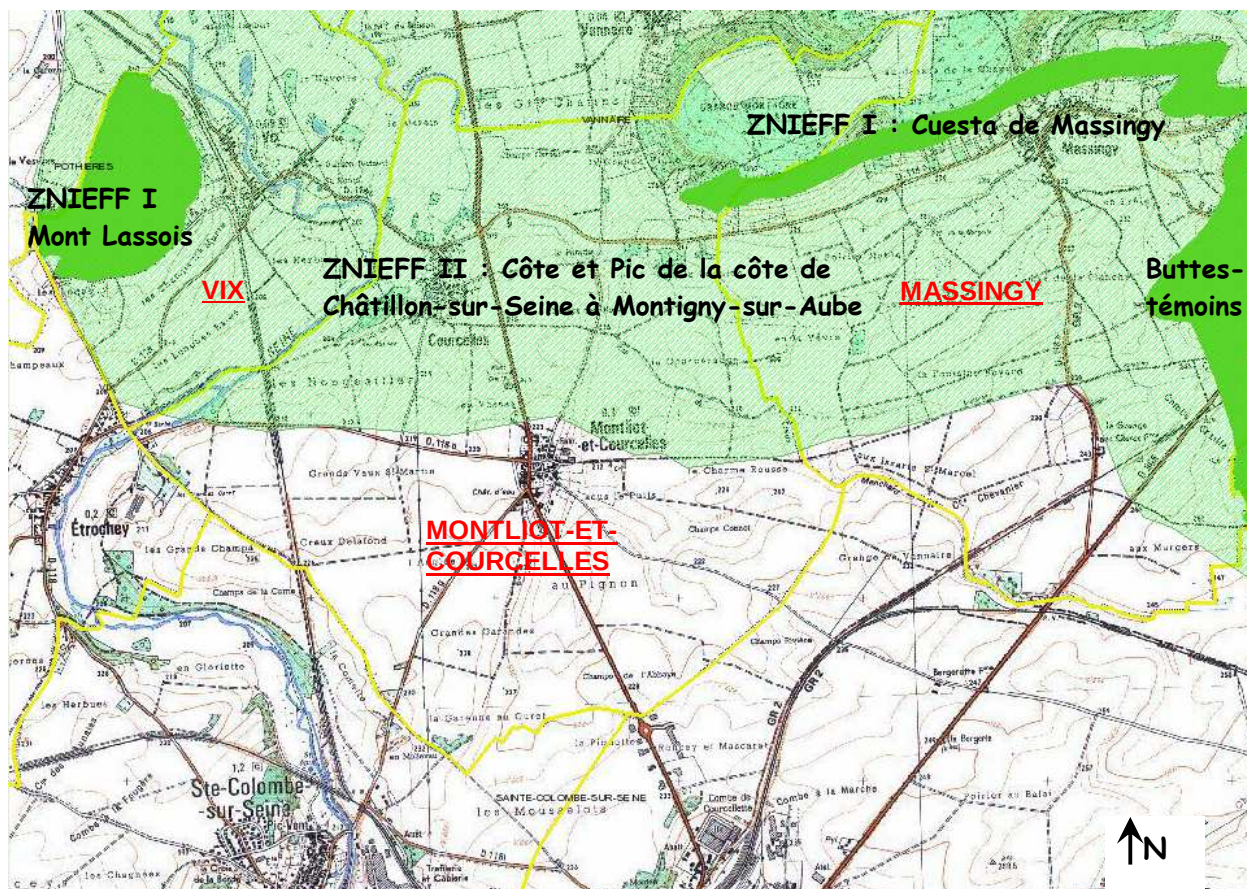
La sensibilité d'un site naturel outrepassse les simples limites administratives, mais se manifeste à une échelle plus large fondée sur une cohérence géographique, écologique...

Parmi les principaux inventaires nationaux et régionaux d'espaces naturels, il convient de prendre en considération **les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** : cet inventaire, initié depuis 1982 par le ministère de l'écologie, vise au recensement et à l'identification des milieux naturels remarquables à l'échelle régionale. Outils de la connaissance de la biodiversité, les ZNIEFF n'ont cependant pas juridiquement de statut de protection, mais constituent un élément d'expertise pour évaluer les incidences des projets d'aménagement sur les milieux naturels.

Se distinguent :

Les ZNIEFF de type I : de superficie réduite, ce sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique, abritant au moins une espèce ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire.

Les ZNIEFF de type II : ce sont de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.



Localisation des ZNIEFF

ZNIEFF n°0008.0002 de type I « Mont Lassois»

Cette ZNIEFF couvre un espace de 56 hectares, situé sur la commune voisine de VIX. Un site géologique et Archéologique... Le Mont Lassois est une butte témoin détachée de la Cuesta Nord Chatillonnaise. Il offre un point de vue qui permet de travailler sur la géologie de la région.

Ses pentes marneuses (sol de type calcaire) sont couvertes de surfaces importantes de pelouses et de landes. Ces groupements végétaux sont inscrits dans la directive européenne Habitats de 1992, parmi les milieux naturels à préserver. On y trouve deux plantes protégées, inscrites sur la liste des espèces menacées : la *Marguerite de la Saint Michel* (*Aster amellus*) et le *Lin français* (*Linum leonii*). La *Moehringie Mousse* (*Moeringia muscosa*), plante montagnarde des rochers frais et ombragés, est également présente.

Son intérêt archéologique est double :

- le site du « Trésor de Vix » du V^{ème} siècle avant J.C., au pied du flanc sud-est
- un camp fortifié antérieur à la période gauloise se situe au sommet.

Les choix d'urbanisme de la commune de Montliot-et-Courcelles ne risquent pas d'impacter les milieux naturels et l'occupation des sols de ce site, entièrement localisé sur le territoire communal de Vix situé au nord de la Seine.

ZNIEFF n°0008.0001 de type I « Massingy »

ZNIEFF couvrant 160 hectares sur les communes de MASSINGY, MONTLIOT-ET-COURCELLES, PRUSLY-SUR-OURCE.

La Cuesta du nord Chatillonnais s'étend ici d'Est en Ouest au Nord de Massingy. Deux buttes témoins s'en détachent : le jumeau de Massingy et le jumeau de la Chassaigne. Leurs pentes marneuses sont partiellement couvertes de pelouses et de landes.

Les pentes marneuses (sol de type calcaire) de la cuesta et des buttes-témoins sont couvertes par des pelouses et des landes. Ces groupements végétaux sont inscrits dans la directive européenne Habitats de 1992, parmi les milieux naturels à préserver. On y trouve deux plantes spécifiques et protégées, inscrites sur la liste des espèces menacées : la *Gentiane ciliée* (*Gentiana ciliata*) et le *Lin français* (*Linum leonii*).

L'extrémité de la zone se localise dans la partie nord-est de la commune de Montliot-et-Courcelles, sur une faible superficie, et loin des lieux d'urbanisation.

Les enjeux d'urbanisme à Montliot-et-Courcelles ne concernent pas ce secteur de la commune, lequel sera classé en secteur non constructible à vocation naturelle dans la carte communale.

ZNIEFF n°0008 de type II « Côte et Pic de la côte de Châtillon-sur-Seine à Montigny-sur-Aube »

Ce grand ensemble identifie 2000 hectares environ répartis sur 17 communes, dont Montliot-et-Courcelles. La Côte Chatillonnaise correspond à un relief calcaire d'orientation générale Est-Ouest, de Vix à Montigny-sur-Aube. Il est recoupé perpendiculairement par d'importants cours d'eau : l'Aube, l'Ouche, le ruisseau d'Epailly, et la Seine. Les reliefs de cuesta, matérialisés par des escarpements rocheux souvent boisés, dominent un coteau en forte pente sur lequel se développe une végétation herbacée spécifique sur sols marneux.

Ce site inventorié au niveau national ne fait l'objet d'aucune protection réglementaire particulière.

A Montliot-et-Courcelles, la ZNIEFF couvre environ 40% de la superficie du territoire communal correspondant à sa partie Nord. Le hameau de Courcelles est le seul lieu d'urbanisation présent dans ce secteur.

Ce patrimoine naturel ne pourra être préservé que si l'on est attentif à la qualité des milieux naturels. De nombreuses dispositions existent afin de conserver l'intérêt écologique des sites.

A travers la Carte Communale, il s'agit d'intégrer ces éléments aux réflexions de développement, trouver un équilibre et préserver le plus possible les espaces sensibles, comme NATURELS.

7. Ce qui fait le paysage de Montliot-et-Courcelles

Le Paysage : Le paysage est compris dans le sens d'une « étendue qui s'offre à la vue ». Le terme évoque " *la relation qui s'établit, en un lieu, à un moment donné ; entre un observateur et l'espace qu'il parcourt du regard*". Chacun apprécie donc un paysage selon sa sensibilité de l'instant.

La richesse du paysage tient à la diversité des milieux naturels qui se juxtaposent et se complètent. Cette variété est renforcée par différents éléments singuliers qui structurent chacune des entités paysagères. Le paysage sur la commune a subi peu d'influences, les éléments constituant ce paysage sont essentiellement liés à l'activité agricole.

Le paysage de **la vallée du Châtillonnais** est composé d'une trame agricole de **grandes cultures** sur laquelle s'appuient quelques reliquats de bocage, avec des haies discontinues, et ponctuellement des « **reliefs** »... les buttes-témoins de la Côte Chatillonnaise (les Jumeaux de Massingy) notamment.

Cette configuration propose **un paysage très ouvert** où les éléments de surface et les éléments de verticalité sont répartis de manière homogène pour créer un territoire visuellement unitaire.

Rien ne l'arrête...

L'espace agricole domine cet ensemble : un paysage de champs ouverts, aux couleurs changeantes au gré des cultures (blé, maïs, betteraves...) et des saisons.

La topographie n'intervient pas pour guider les vues, ces dernières sont alors lointaines et s'échappent vers un horizon vaste semblant généralement interminable.

A part...

Le pays n'est jamais réellement monotone : **des buttes et le Mont Lassois, semblant « imprévus »** suffisent à varier les perspectives et accrocher les vues.

Ces formes viennent agrémenter ces espaces, **sans vraiment bloquer les vues et mettre fin à l'impression d'infini.**





Mais aussi, à l'ouest du territoire...

Le long de la Seine s'installe un paysage plus « confus » où les cultures alternent avec les prés et les peupleraies. Les arbres y sont plus nombreux et estompent l'effet d'horizontalité.

.....

La richesse du Paysage réside dans sa diversité et dans la proportion de tous les éléments qui le composent. Son devenir dépendra de la volonté d'éviter la banalisation douce mais irréversible que l'on observe sur le territoire français et au contraire de conserver ce qui constitue la singularité de ce pays. Le classement en zone non constructible le protège du mitage, du grignotage, mais il revient à chacun de nous de permettre à ces espaces hérités de l'activité humaine, agricole de continuer à nous émerveiller...

Un patrimoine naturel, mais aussi culturel...

Selon des écrits, des contes...**le mythe de Gargantua...**



«

[...]Les enjambées du géant ont marqué les mémoires. On se souvient qu'une seule lui a été nécessaire pour passer de Nan-sous-Thil à Fontangy. [...] Chemin faisant, les bottes du géant ont récolté beaucoup de terre et de cailloux. Lorsque ces amas se détachent de ses semelles, ils donnent naissance à de véritables monts. C'est ainsi que se sont formés le Mont Dieu à Nan-sous-Thil et le Mont Ligaut à Fontangy, communément appelés les « Empiotes de Gargantua », les Montots de Bariga et de Marcilly-sur-Tille appelés les « Pochons de Gargantua », ou encore la Montagne de Rouèche et le Mont de Bar, dits les « Patons de Gargantua ».

*Arrivé à hauteur de Châtillon-sur-Seine, alors qu'il longe la voie romaine de Langres, le géant modèle à nouveau le paysage. **Sous ses pas se dessinent le Mont Lassois (célèbre pour le cratère de Vix) et deux buttes semblables : les Jumeaux de Massingy-les-Châtillon et de la Chassigne, appelés les « Bottes de Gargantua ».** On lui attribue également le tumulus de Cérilly qui se trouve à l'ouest de Châtillon [...]* »

Par Gaëlle Picard

Le mythe de Gargantua est à décrypter à travers trois sources : le roman de Rabelais, les chroniques gargantuines et les légendes orales, avec toutes les contradictions et les confusions qu'elles impliquent. Il reste difficile de faire la part entre la légende et le mythe, car l'érosion du temps, l'imagination populaire et les livrets de colportage ont nourri, amplifié et déformé le véritable mythe. En même temps, ils lui ont évité de sombrer dans l'oubli et permettent aujourd'hui d'affirmer que notre folklore mythologique est étonnamment riche.

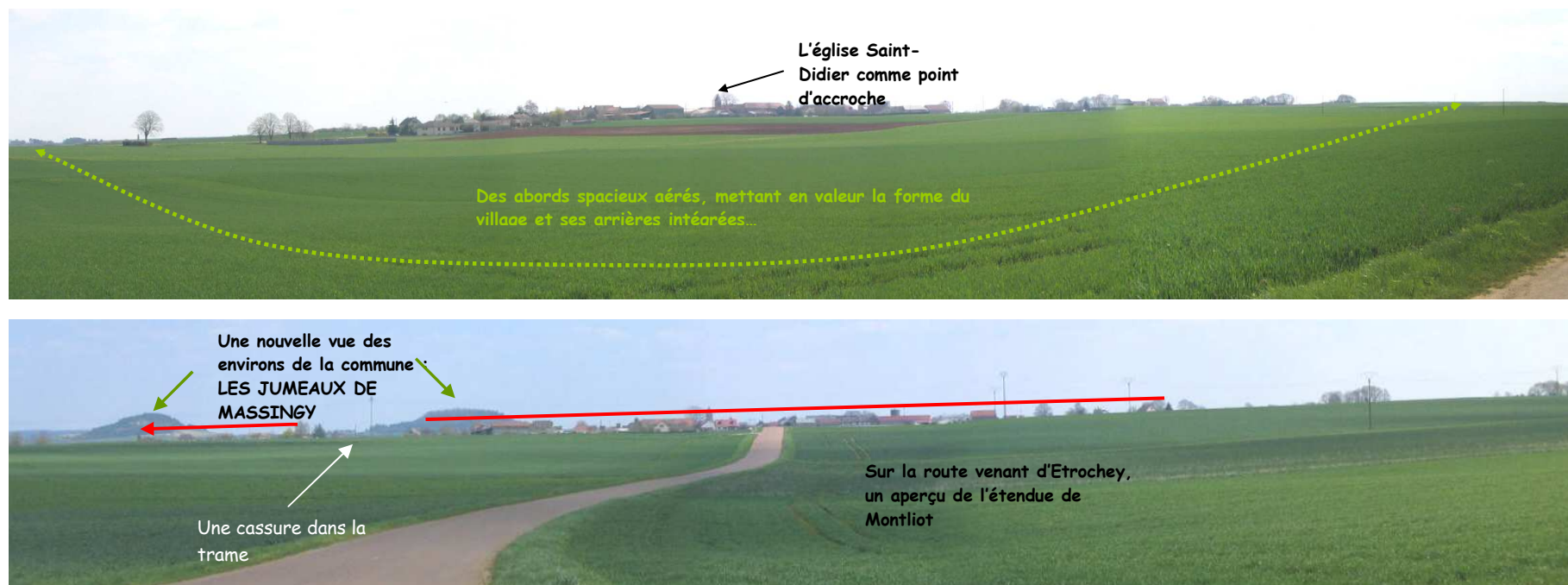
Des perspectives...des cônes de vues...

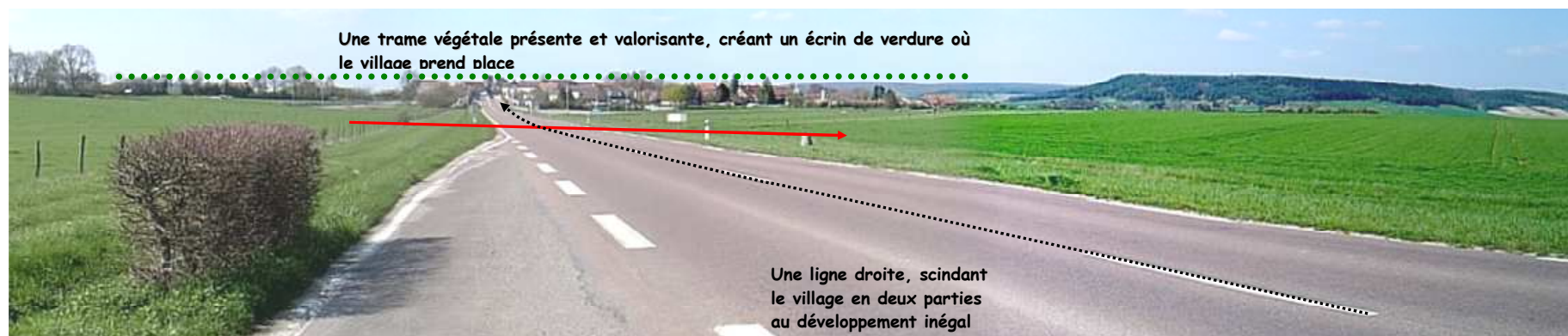
Le paysage ne se limite pas aux surfaces végétales, tous les éléments visibles et identifiables contribuent à sa définition et son appréciation. Le paysage attire donc l'attention par un ensemble d'éléments « autres » : la configuration et l'aspect du bâti, les infrastructures, les monuments, un site à connotation culturelle ou historique....

La vue jouant un rôle dominant, ce sont les perspectives ou les panoramas qui « marquent » le plus. Elles stigmatisent le passage du milieu naturel ou agricole au milieu urbain et constituent un enjeu important en terme d'image. La perception d'un site est alors **positive ou négative, harmonieuse ou discordante, remarquable ou critiquable**, selon l'aspect et la configuration générale du bâti, l'implantation des constructions récentes, la présence ou non de végétation.

C'est à ce niveau que se joue la notion d'intégration de l'ensemble urbain dans le paysage, une intégration qui sera d'autant plus réussie que la transition entre les milieux sera fine, progressive, cohérente et respectueuse de l'environnement.

Sur le Bourg...





Sur Courcelles,



Des entrées de village, espaces de transition...



Les entrées de village sont généralement des espaces intermédiaires qui illustrent la qualité du cadre de vie de la commune et donnent un rythme à la structure urbaine. Elles sont à la fois des lieux porteurs de l'identité d'un bourg, mais également des espaces de transition entre l'espace routier et l'espace aggloméré, « des points de passage de la route à la rue ».

Ces espaces dévoilent la première impression qu'offre la commune à ses résidents et ses visiteurs.

Sur Montliot, les entrées principales, le long de la RD971, ont un caractère économique : depuis Châtillon-sur-Seine, hôtel, restaurant, parking marquent l'omniprésence de la voie et ses répercussions économiques....

Sur les entrées secondaires les impressions sont différentes, voire plus « reposantes ».

Les plantations aux entrées sont autant d'éléments permettant d'équilibrer les différentes occupations et d'agrémenter ce passage entre l'espace naturel et l'espace aggloméré.

.....

Ces espaces ont un double enjeu sécuritaire et symbolique. En effet, les entrées constituent un enjeu fonctionnel vital pour la sécurité des habitants :

Comment modifier le comportement des automobilistes lorsqu'ils pénètrent dans le village et donner la priorité aux piétons ? Il faut des entrées franches, claires, équilibrées, affichant la densité d'un espace urbain habité et pratiqué en voiture, mais surtout à pied.

Elles sont aussi ce qui apparaît progressivement du village, entre l'endroit où il n'est qu'une masse indistincte et celui où on y entre physiquement. A ce titre les entrées constituent un enjeu symbolique crucial, cette image est une carte de visite. Pour résumer, c'est cette image, qui donnera envie ou non d'y entrer et c'est par la suite l'ambiance de son centre qui donnera ou non l'envie d'y rester...

De cette observation, **QUELLE APPROCHE RETENIR POUR UNE URBANISATION COHERENTE ?**

De cette analyse, **des évidences** apparaissent, **des règles, et des principes** :

- **Conserver l'effet de masse du bâti si caractéristique des villages, par un travail en épaisseur, et non un étalement linéaire...**
- **Plus généralement, maintenir et renforcer la végétation au sein des villages, aux abords et entrées,**
- **Preserver les cônes de vues, les sites aux ambiances remarquables : vers les buttes, conservant les vues sur l'église...**
- **Protéger les espaces naturels, les bords des cours d'eau...**

Cette étude permet de réfléchir à **la notion de « limite » des villages**, mais surtout de prendre conscience de ce qui n'est pas souhaitable dans le développement futur à l'échelle du bourg, des hameaux, et de la commune dans son ensemble.

A ce titre le Règlement nationale d'Urbanisme permet dans certains cas de refuser un permis de construire, si la nature du projet est de nature à porter un impact sur le paysage.

Art. R 111-21 (D. n° 77-755, 7juill. 1977, art. 14) . - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

8. Paysage urbain

ELEMENTS D'HISTOIRE ET GENESE DE L'URBANISATION

Ses origines...



Unis depuis 1813, leur relation reste tout de même antérieure avec une paroisse unique, bien que chacun se revendiquait appartenir à Montliot et d'autre à Courcelles : « **travaillons ensemble mais gardons nos spécificités** ».

Montliot était le centre de la paroisse et sur Courcelles se trouvait un château comme le dévoile la carte de Cassini datant de la moitié du XVII^{ème} siècle.

Avant la révolution quand on parlait des ducs de Bourgogne et de Champagne, Montliot et Courcelles en limite des deux territoires étaient déjà en **Bourgogne**.

Montliot tient son nom de la **légère éminence** sur laquelle le village a été édifié, en bordure de la voie menant de Langres à Auxerre.

Courcelles désignant une **petite ferme**, située en limite du finage bourguignon.

Courcelles devint un village fortifié, surtout pendant les guerres de religion afin de se protéger.

Une toponymie en témoigne : la porte du haut, derrière le château...

Les notes de l'abbé Bourceret disent : « le Chastel de Courcelles qui était en ruine par suite des guerres a été réédifié par le seigneur, et il est maintenant en état de défense contre l'incursion des ennemis. Entouré de mur en 1582...c'est un château assez fort, d'une belle structure est environné de fossés formés par le bras de la Seine.



Le moulin est d'origine ancienne. Les banalités du moulin, du four et du pressoir, étaient une source de revenus pour le seigneur.

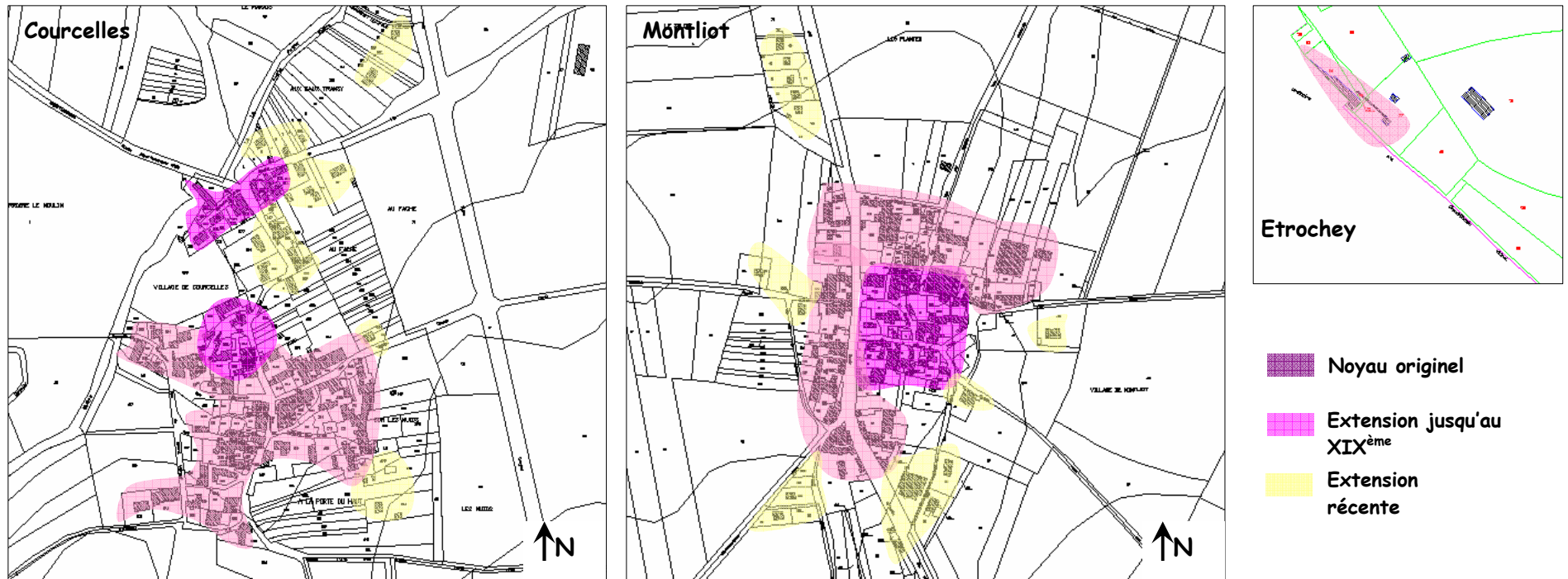
« Courcelles avait donc son four banal, où les habitants étaient tenus de cuire leurs pains, pâtes, tartes, gâteaux... ils ne pouvaient avoir de four en leur maison, sous peine d'une amende de 65 tournois ».



Le lavoir

.....
L'importance des témoignages : écrits, racontés, cartographiés, construits...est capitale pour la mémoire des lieux, leur histoire et leur compréhension...

GENESE DE L'URBANISATION



Le positionnement des villages aura eu des incidences sur la morphologie de chacun.

Pour Montliot, dont l'occupation originelle a débuté le long de la voie romaine Auxerre-Langres, puis a évolué au fil du temps vers un village de type rue. C'est sur la partie Est de cet axe que l'habitat s'est principalement densifié.

Pour Courcelles, sa mise à l'écart « providentielle » de la RN 71 a abouti à un développement suivant une forme étoilée autour de la chapelle Sainte-Anne.

Sur Etrochey, les habitations semblent isolées, mais se trouvent en réalité rattachées à un village bien plus important limitrophe (commune d'Etrochey)

De manière générale, le bâti est dense et régulier, et les constructions neuves saisissent de l'opportunité d'une voie desservie, ou comblent des « dents creuses ».

...un panel de formes liées à l'activité agricole

« Au début de notre siècle l'agriculture (12 exploitants), la viticulture (7 exploitants) occupaient l'essentiel de la population. On cultivait la betterave pour l'extraction d'alcool et les fruits et les légumes de Montliot-et-Courcelles faisaient le bonheur des ménagères [...] 116 bêtes à cornes, 86 chevaux, 120 porcs et 1200 moutons... »

Source : article de presse



Un bâti rural aux fonctions intégrées, le plus souvent mitoyen. Ces maisons font souvent **une économie de volume** en s'associant sous un **toit unique**, non sans une certaine recherche de symétrie. Ce type de maison compte une écurie, une grange et un logis.

Parfois, le couplage porte d'entrée / fenêtre a conduit à la création d'un volet de fenêtre asymétrique, dont le petit vantail se replie sur le piédroit commun à la porte et à la fenêtre.

Tantôt ouvertes, tantôt fermées, ces fermes s'organisent autour d'une cour centrale avec des bâtiments aux fonctions disjointes.

Quand, elles sont fermées, **une entrée à pilastres** les anime et parfois, la propriété se dissimule derrière **de hauts murs dont deux entrées distinctes s'observent** : une piétonne et l'autre pour les bêtes...



Petits logis modestes logeant autrefois les « paysans ». Ces personnes possédaient quelques bêtes...

Un bâti ancien, plus démonstratif, plus bourgeois ...



Tantôt ces habitations aux allures bien plus bourgeoises, sont totalement enduites et témoignent d'une rigueur dans la symétrie des ouvertures...

Moins lié à l'activité agricole, ce bâti aligné le long de la voie principale, autrefois une voie royale, profitait de la voie et des nombreux passages.



.....

La commune possède un patrimoine architectural non négligeable, il est donc intéressant de noter que bon nombre de ses habitants ont fait le choix de rénover d'anciennes demeures afin de rester en accord avec le paysage.

« C'est ainsi que l'identité des villages perdure grâce au travail, l'effort, le temps et l'attachement que déploient les hommes à faire de belles choses et les rendent éternelles ».

Cette diversité, ces formes, ces matières sont des témoignages de l'histoire, de l'identité des villages. Ces éléments respectés traversent les âges et conservent leur authenticité et celle de la commune...

Le bâti participe ainsi à un cadre de vie agréable, à la préservation du caractère rural, à l'intérêt paysager de la commune... et à l'attractivité de cette dernière.

Les constructions traditionnelles constituent encore aujourd'hui le bâti majoritaire des villages de Côte-d'Or et donnent au pays son identité architecturale.

Q'entend-on par constructions traditionnelles ?

Il s'agit des constructions réalisées avant les bouleversements des modes de production du bâtiment ayant conduit progressivement à une uniformisation du bâti et à la disparition des particularismes locaux.

Ce sont les monuments mais aussi et surtout les constructions rurales « ordinaires » telles que les fermes, les maisons d'artisans, de commerçants... les maisons bourgeoises, le petit patrimoine bâti... dans lesquelles ont été mis en œuvre des matériaux et des savoir-faire constructifs d'origine presque exclusivement locale...

L'ensemble de ce bâti est à préserver, c'est à dire conservé et entretenu et, si nécessaire réhabilité dans le respect de ce qui lui confère son intérêt et sa qualité : la composition des façades, les détails des modénatures, les proportions des ouvertures, la diversité des matériaux...

Quelles sont ses règles d'implantation? Un bâti ancien = une organisation commune

- Les maisons restent attachées à la voirie, **elles s'implantent soit en limite, soit légèrement en retrait,**
- **Le sens des faîtages suit la voie, sur un toit le plus souvent à deux pans,**
- Les maisons épousent bien les formes des terrains et sont soit directement accessibles depuis le domaine public, soit en léger retrait, ou plus éloigné quand on parle d'un bâti sur cour...
- Les façades sont le plus souvent **en pierre apparentes jointoyées, ou enduites et la couverture prend des teintes terre cuite.**

.....

L'ensemble de ce bâti est à préserver, c'est à dire conservé et entretenu et, si nécessaire réhabilité dans le respect de ce qui lui confère son intérêt et sa qualité : la composition des façades, les détails des modénatures, les proportions des ouvertures, la diversité des matériaux...

Le bâti ancien s'est attaché à appliquer par besoin, par idéal de vie, tendance et économie ces « règles » d'organisation...L'harmonie des futures zones bâties passe par le respect, dans la mesure du possible, de ces modes d'implantation.

Un bâti récent « différent »...



L'organisation du bâti récent s'effectue au coup par coup, sans logique prédéfinie, là où les réseaux sont accessibles. Il s'agit d'une implantation plus aléatoire répondant à une logique d'opportunité foncière.

Ces nouveaux ensembles privilégient l'espace autour de la maison alors que le contexte urbain général favorise une parfaite symbiose entre le bâti et l'espace commun.

Ces formes en deviennent moins économes en espace contrairement aux logiques passées plus soucieuses de préserver les bonnes terres et à s'unir autour d'un même espace de vie afin de concentrer les besoins et ressources (l'eau...)

La végétation est parfois insuffisante, mettant en avant des façades trop claires, dénudées... peu conformes aux aménagements existants...

.....

C'est par le choix d'une couleur, d'une forme, d'une implantation que ce bâti récent peut conserver, créer une continuité avec les formes bâties anciennes. Au contraire, l'absence de liens avec le bâti ancien, une implantation hasardeuse, génère une discontinuité discutable et surtout dommageable pour son inscription dans le site, son intégration, mais de façon plus globale pour le village....

A noter, qu'une architecture contemporaine, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

Art. R 111-21 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

HARMONIE DES FORMES ET DES COULEURS



L'harmonie et l'unité de l'espace urbain, comme pour l'espace rural, est liée à la cohérence des matériaux, des volumes et des techniques mises en œuvre dans les constructions traditionnelles.

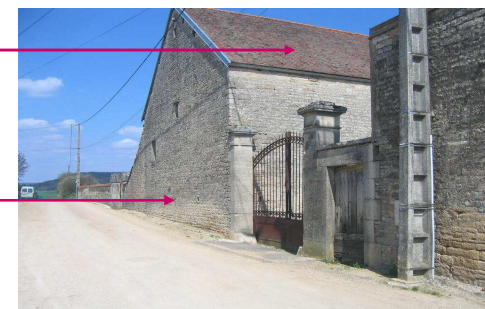
Sur la commune, la pierre calcaire est le composant principal employé dans le bâti ancien. Cette utilisation confère des teintes claires pour les façades, même si aujourd'hui elles sont plus souvent grisées et ternies.

Ce qui importe de signaler, c'est que même pour le bâti récent, l'enduit appliqué sur les façades, en revêtant une teinte similaire permet de conserver cette unité visuelle des villages.

Pour la forme, ce bâti le plus souvent longiligne, se limitant le plus souvent au R + 1, permet aisément de laisser sur Montliot le clocher de l'église Saint-Didier dominer le paysage urbain.

Petite Tuile de
bourgogne
posant sur un
toit souvent à
deux pans

Utilisation de la
pierre calcaire
découverte ou
enduite.
Sur Etrochey une
carrière est en
activité.



.....

Ces villages de caractère ont préservé au fil du temps des formes et des couleurs originelles. L'harmonie et l'unité de l'espace urbain sont liées à la cohérence des matériaux, des volumes et des techniques mises en œuvre dans les constructions traditionnelles.

La carte communale ne crée pas de règlement, toutefois il s'agit dans l'intérêt de tous de contribuer au maintien de ses formes, à s'en inspirer pour les évolutions futures afin que perdure l'authenticité de ce petit village rural « typique et unique » de Côte-d'Or.

UN BOURG AU CONTACT DE LA NATURE



On trouve sur la commune deux ruisseaux. Sur Courcelles, proche du village on entend le remous de **la Petite rivière**, accentué par le mécanisme du moulin, et sur Montliot le **Manchard** n'atteint quant à lui pas les limites bâties.

C'est le bruit du trafic qui domine sur Montliot...

La Seine se trouve non loin.



Ancestralement l'arbre assurait un rôle symbolique indissociable de l'espace public. L'arbre détient plusieurs attributs, certains plus spirituels, d'autres plus scientifiques, et urbanistiques. Mais l'arbre dans sa définition la plus simple, la plus traditionnelle, c'est de l'ombre et cette ombre devient un lieu de convivialité.

L'arbre est l'élément de l'espace vert qui lui donne son amplitude, sa dimension.



Les espaces privés, tels que les fonds de parcelles le plus souvent **jardinés, boisés** procurent une dimension végétale intéressante pour la mise en valeur de la commune. D'autres espaces sont occupés par des **vergers** ...sur Courcelles et Montliot.

UN PETIT PATRIMOINE RICHE A PROTEGER... en voici quelques exemples

L'ancien moulin à Courcelles



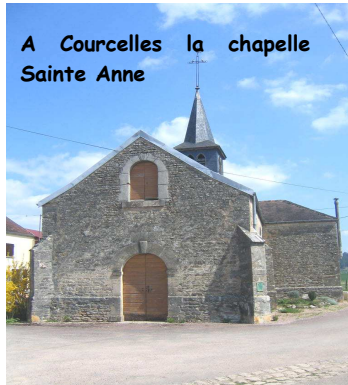
Le Monument aux Morts près du cimetière



A Montliot l'église Saint-Didier



A Courcelles la chapelle Sainte Anne



Aucune inscription ou classement au titre des Monuments Historiques d'un édifice présent sur la commune ne concerne Montliot-et-Courcelles.

Toutefois, 13 éléments patrimoniaux privés ou publics sont identifiés au titre de l'inventaire général : église de Saint-Didier, Chapelle Sainte-Anne, les calvaires, lavoirs, des fermes, la Mairie-École....

Lavoir sur Courcelles



Le bâtiment de la Mairie aujourd'hui

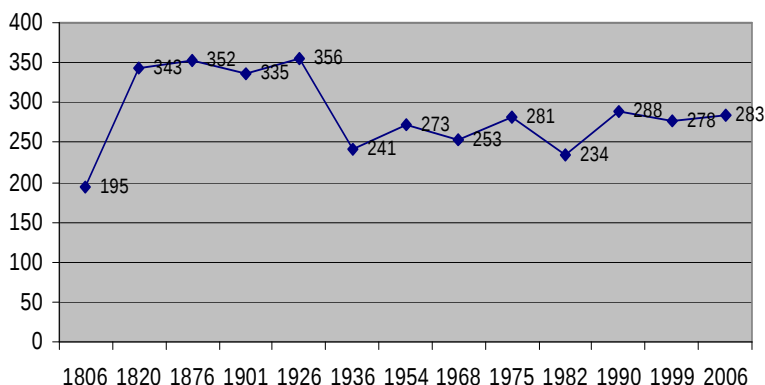


Calvaire



9. Une croissance démographique modérée...

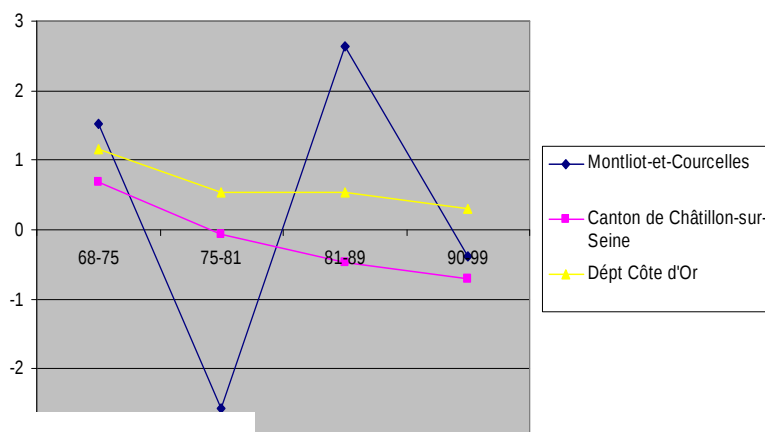
Evolution du nombre d'Habitants



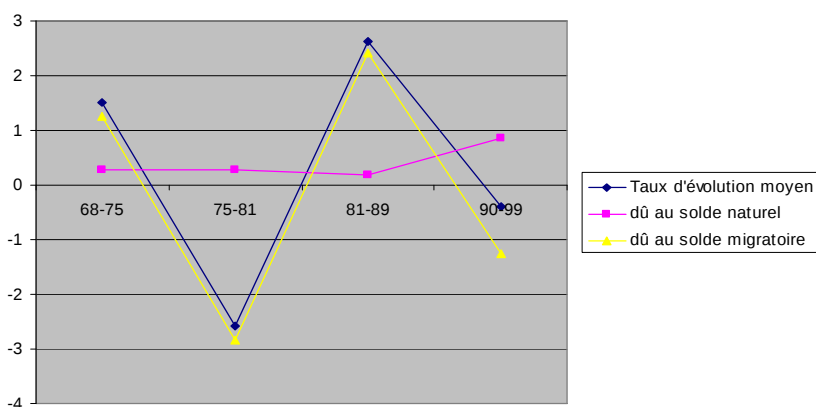
La commune de Montliot-et-Courcelles a toujours connu une évolution en « dents de scie », mais sans perte massive. Depuis 1936, la population se situe autour des 250 habitants, tantôt un peu plus, tantôt un peu moins. Depuis 1999, la population de la commune est en augmentation, atteignant **291 habitants en 2006**, contre 278 habitants en 1999, soit une progression moyenne de 0,7%/an.

L'évolution du taux de variation sur la commune est plus chaotique que celle du canton et du département en baisse, mais plus régulière.

Evolution comparée du taux de variation moyen annuel de la population



Analyse des taux de variation sur Montliot-et-Courcelles



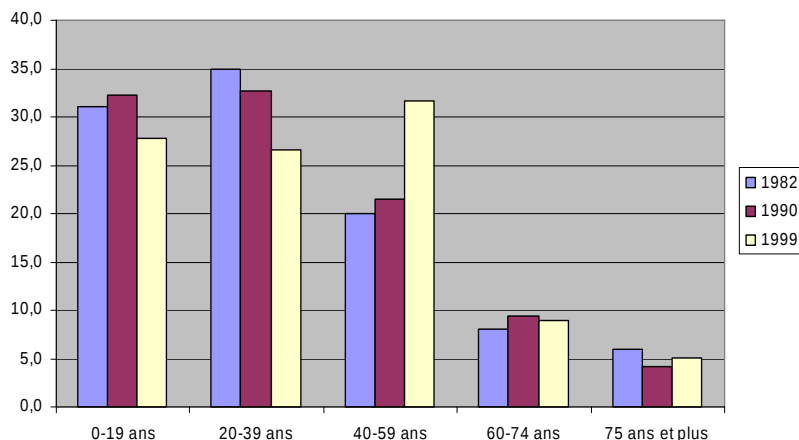
Le solde naturel n'a eu de cesse d'être positif, contrairement à l'apport migratoire.

Néanmoins, ces naissances ne suffisent pas à combler les phases négatives du solde migratoire, qui mènent la « danse » en matière d'évolution de la population.

Entre 1990 et 1999, la légère baisse résulte justement d'un solde migratoire négatif et cela malgré un solde naturel au plus haut depuis plus de 30 ans.

c) Une population moins jeune...

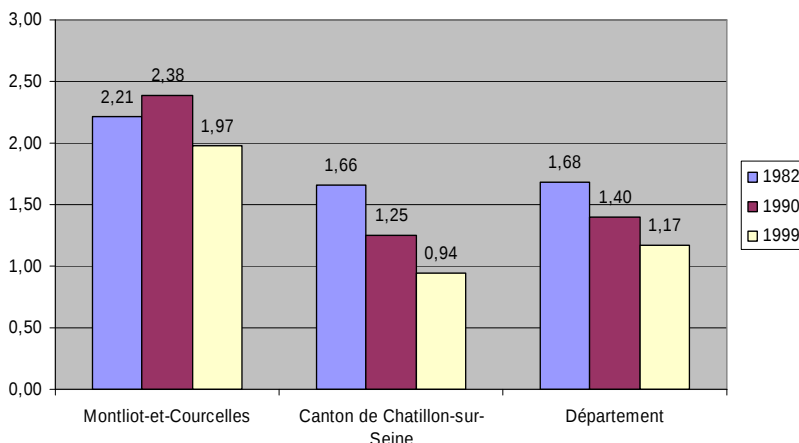
Evolution de l'âge de la population sur Montliot-et-Courcelles en %



Cette situation « en limite » aboutit au dernier recensement, à **une baisse des moins de 20 ans, et plus préoccupant, une baisse des 20-39 ans**. En effet, cette perte aura irrémédiablement des incidences sur le dynamisme de jeunesse de la commune.

Cette inversion amène les 40-59 ans à être les plus représentatifs en 1999 et accompagnés des classes plus âgées de marquer le **vieillessement** sur la commune.

Evolution comparée de l'indice de jeunesse



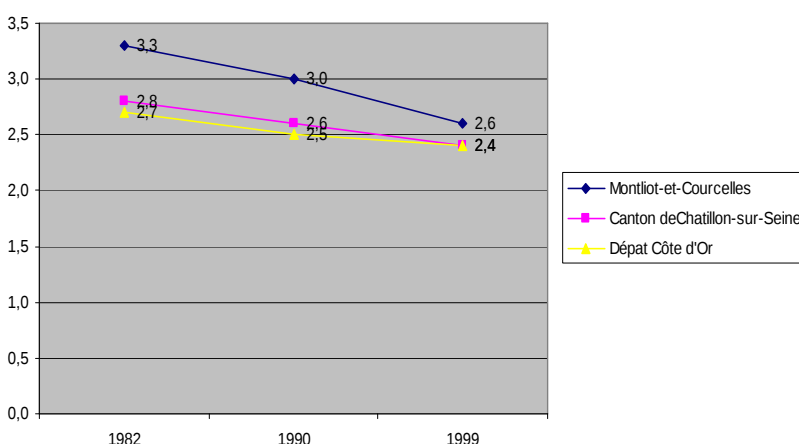
Ces tendances se sont confirmées entre 1999 et 2006 :

évolution à la baisse de la part des 0-19 ans et des 20-39 ans ; **augmentation de la part des 40-59 ans** (celles-ci représentant plus de 40% de la population), et des plus de 60 ans. Source : données provisoires du recensement INSEE 2006

La part des moins de 20 ans est toujours supérieure à celle des plus de 60 ans : l'indice de jeunesse, le rapport du nombre des moins de 20 ans comparé à celui des plus de 60ans, est égal à 1,5 en 2006.

Toutefois le fléchissement entre 1990 et 2006 montre une évolution des tendances.

Evolution comparée de la taille des ménages



Malgré les naissances, les jeunes quittent le village pour s'installer à la ville et peu de jeunes couples se sont installés sur la commune durant la dernière décennie....

L'accroissement naturel permet de conserver un nombre moyen de personnes par foyer se positionnant au-dessus du département et du canton. Ce chiffre est **2,5 personnes par ménage en 2006**

Ce nombre moyen est en diminution constante depuis plusieurs années. Cette tendance est générale en France pour de multiples raisons structurelles : vieillissement de la population, décohabitation au sein des ménages....

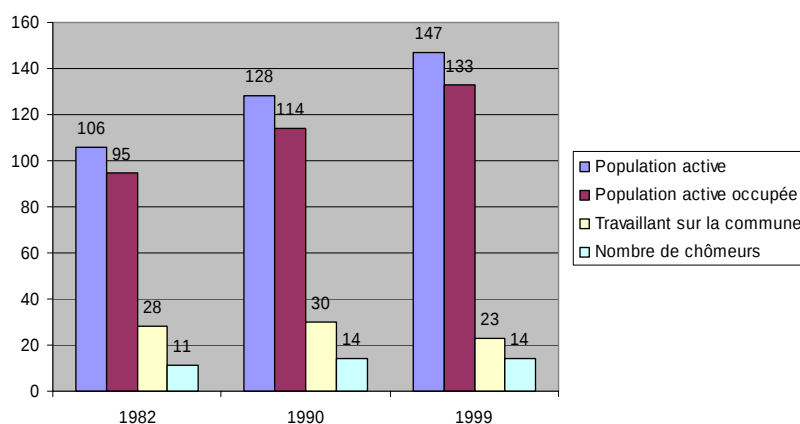
Cette évolution est amenée à se poursuivre durant la prochaine décennie.

Il résulte de cette tendance, à nombre d'habitants égal, une **augmentation naturelle du nombre de ménages**. Cela représente aussi pour l'avenir un **besoin en logements supplémentaire nécessaire au maintien de la population actuelle**.

Le nombre de ménages a ainsi augmenté entre 1999 et 2006 par la conjugaison de deux facteurs : le processus de décohabitations/vieillessement et l'augmentation du nombre d'habitants (installations nouvelles). **En 2006, la commune comptait 117 ménages**, contre 104 en 1999, soit une **progression de 1,8 % par an en moyenne**.

10. L'activité économique

Evolution de la population active sur Montliot-et-Courcelles en valeur absolue



Depuis 1982, la **population active ne cesse d'augmenter**, atteignant **161 personnes en 2006**, malgré les légères oscillations démographiques. Beaucoup d'actifs sont venus s'installer sur la commune jouissant de la proximité de Châtillon-sur-Seine et d'autres villes plus importantes.

L'étude des migrations domicile/travail, nous révèle :

- sur les 133 actifs occupés, 123 travaillent en Côte d'Or, seulement 6 dans l'Aube et 4 dans l'Yonne. Pour 63, il s'agit d'actifs travaillant sur Châtillon-sur-Seine.

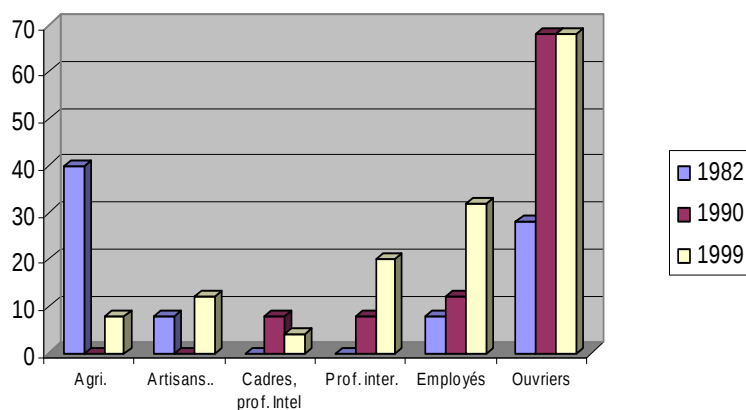
- la commune génère en 1999, 42 emplois, dont seuls 23 sont occupés par des habitants de la commune et les autres par des actifs des communes voisines.

Cette situation montre l'intérêt pour la commune de proposer une offre en logement permettant d'accueillir des actifs locaux...

Les emplois dits « urbains » restent les plus représentés (ouvriers, employés...) sur la commune. Montliot-et-Courcelles confirme son statut de commune résidentielle.

En 1999, le taux d'emploi n'est que de 0.3 (ratio du nombre d'emplois sur le nombre d'actifs occupés).

Evolution des catégories socio-professionnelles



Des activités



Les activités présentes sur la commune :

- 5 exploitants agricoles sur Montliot (4 éleveurs et 1 céréalier), 2 exploitants sur Courcelles (céréaliers)
- 1 bar-tabac-restaurant
- 1 hôtel, 1 fromager
- 1 dépôt libraire...
- 1 garage tuning
- 1 négociant en vin, 11 ha de terres sont classées en AOC « Crémant de Bourgogne »
- 1 entrepreneur travaux publics

À noter que l'hypermarché Auchan et la station essence se situe sur le finage communal

Les équipements :

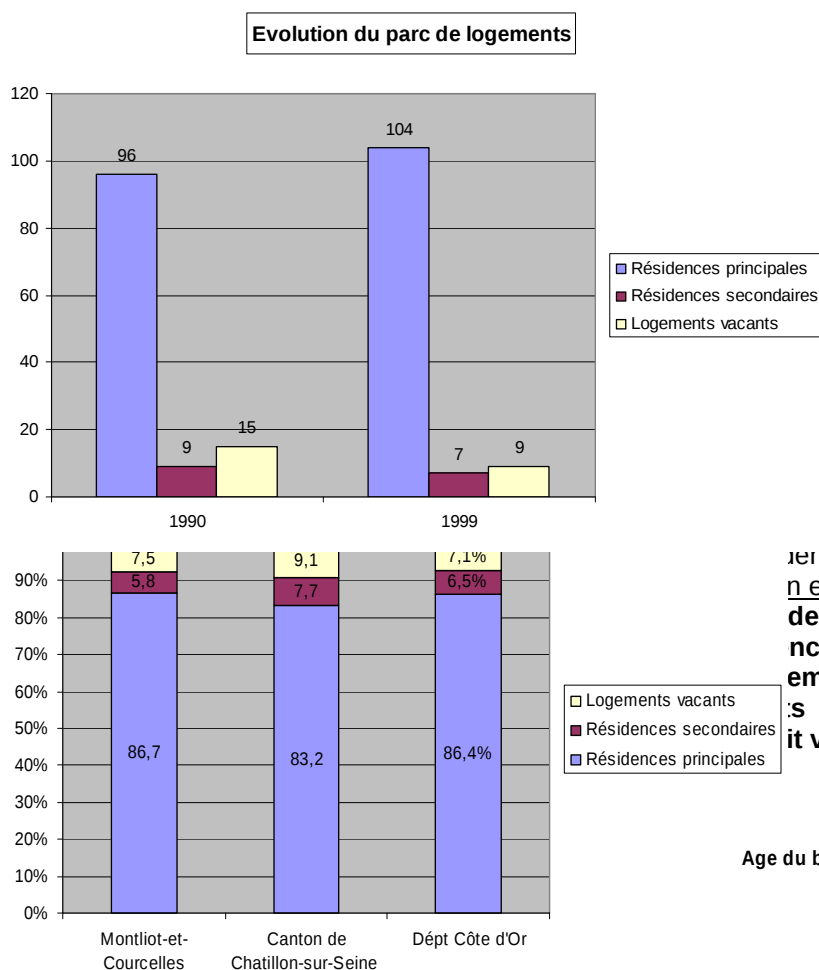
- 1 château d'eau
- 1 station de pompage...
- 1 assainissement collectif sur les deux villages

Les structures :

- La Communauté de Communes du Pays Châtillonnais regroupant 113 communes
- Des associations...

11. Le parc de logements : une résidentialisation très marquée

a) Une vocation résidentielle accentuée

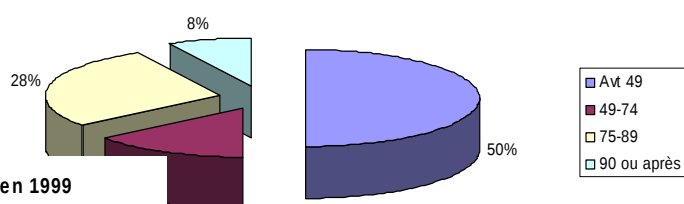


Le compte au total **127 logements** contre 120 en 1999. L'augmentation de 10 du nombre de résidences résulte des quelques **reconversions dans le parc de résidences et de logements vacants, et de constructions neuves (10)**.

Le rythme de construction neuve est de 10 logements par an depuis 2004.

avec d'autres échelles territoriales, les données sont similaires. La commune confirme son potentiel résidentiel en 2006 : **résidences principales (92%)** et **résidences secondaires / occasionnelles et logements vacants**. Le **potentiel de logements vacants et occasionnels** apparaît **très faible voire quasi-nul** sur la commune.

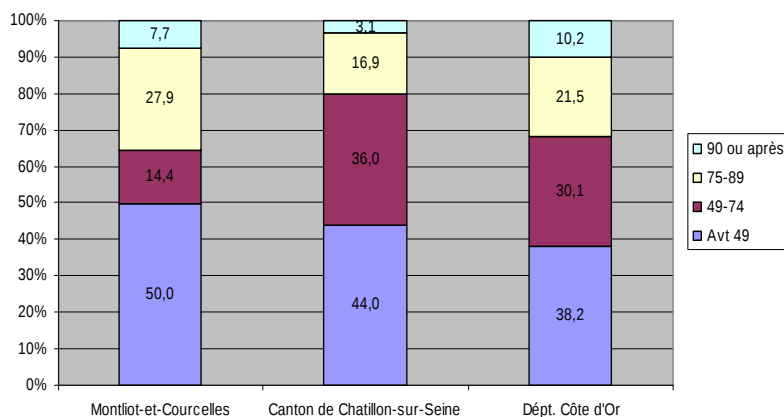
Age du bâti sur Montliot-et-Courcelles en %



construire, soit une date plus récente, comparée à la date réelle du bâti.

L'effort à la construction est visible, en particulier dans les années 70-80 et se poursuit après.

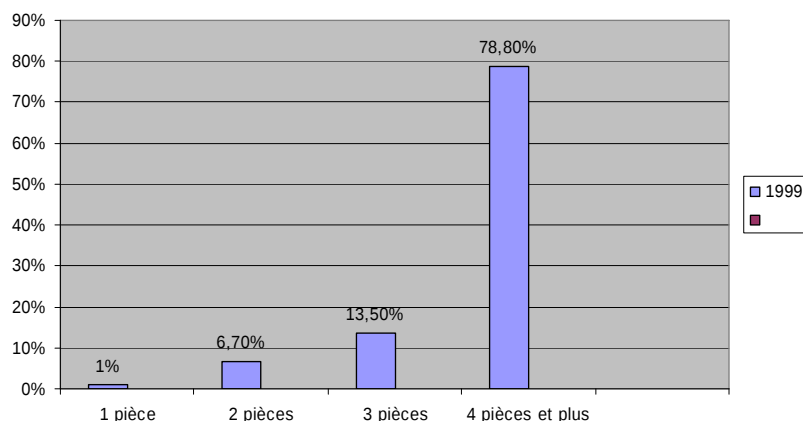
Analyse comparée des dates d'achèvement des logements en 1999 en %



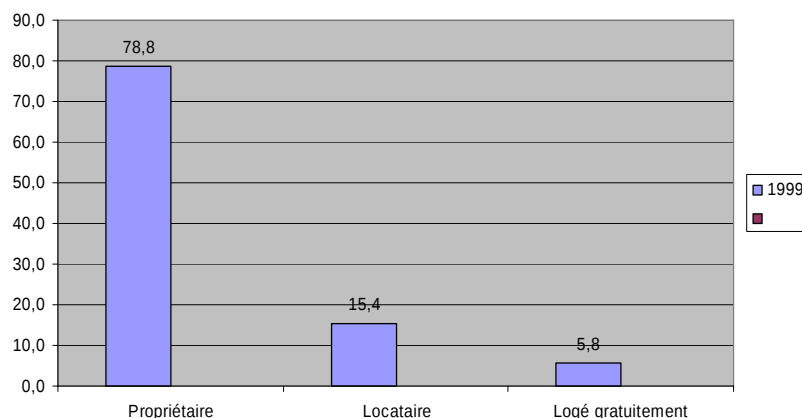
Le caractère ancien de la commune reste supérieur à celui du canton et du département.

b) Un parc de grands logements individuels occupés par ces propriétaires

Evolution du nombre de pièces par logement sur Montliot-et-Courcelles en valeur absolue



Evolution du statut d'occupation des résidences principales sur Montliot-et-Courcelles en %



Sur Montliot-et-Courcelles, le profil type d'accueil est habituellement (comme sur la plupart des petites communes à caractère rural), des ménages souhaitant accéder à la propriété sur des secteurs aux prix plus attractifs, en combinant à cela la qualité du cadre de vie.

De ce fait, **ce type d'offre attire des ménages, mais ne permet pas de rotation rapide dans le temps**. Les enfants partent, mais les parents restent et une fois de plus, l'accueil de nouveaux habitants apparaît nécessaire et la première mesure : ouvrir des terrains à l'urbanisation.

La part du locatif n'est pas négligeable pour le contexte rural de la commune

Les grands logements (4 pièces et plus) représentent la part la plus importante des résidences principales en 1999 et les petits logements voient leur part diminuer.

Il s'agit de diversifier l'offre en logement, car l'accession à la propriété reste un projet difficile dans les premiers temps pour les jeunes couples.

Au contraire le locatif (1 à 2 pièces) est souvent une première étape, permettant ainsi pour les communes une rotation des ménages plus rapides et bénéfiques pour le maintien du dynamisme démographique.

Ces orientations doivent être prises en compte dans les réflexions futures de développement de la commune.

LES ENJEUX

Montliot-et-Courcelles s'affiche à travers deux facettes, elle revendique sa vocation agricole, mais ne veut pas devenir « une commune dortoir » où les gens dorment et partent travailler ailleurs.

Il s'agit pour la commune de trouver un équilibre entre préservation du paysage dont elle a conscience, mais également d'impulser une réflexion en matière de développement. La commune souhaite tirer profit de sa proximité avec Châtillon-sur-Seine et s'appuyer sur des structures existantes économiquement valorisantes, malgré certaines contraintes.

Les contraintes engendrées par la départementale impliquent une réflexion sur les projets futurs près de cet axe, de leur pertinence.

Il s'agit pour la commune de Montliot d'ouvrir à la construction certains terrains afin d'accueillir des habitants, de conforter le dynamisme communal, et de rentabiliser les équipements publics...

Fixer des limites cohérentes à l'urbanisation sur la commune afin de conserver une unité et cohérence urbaine. Il s'agit d'orienter les choix d'extension sur des secteurs pertinents

En parallèle, il s'agira de mener une réflexion sur l'opportunité de développer l'activité économique à proximité des sites existants sur le territoire communal.

Le paysage est étroitement lié à l'activité agricole dont il convient de laisser évoluer et limiter « le grignotage » des terres agricoles...

L'omniprésence des espaces consacrés aux cultures amène à se soucier tout particulièrement de la pérennité de tout boisement, aménagement paysager de qualité agrémentant la commune

Trouver un équilibre entre les besoins de développement et la préservation de sites naturels pour certains remarquables à proximité de la commune.

II. SYNTHESE DES INFORMATIONS UTILES ET DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Un certain nombre de prescriptions nationales et particulières sont à prendre en compte dans l'élaboration de la carte communale.

Il convient de distinguer :

1. Les prescriptions générales du Code de l'Urbanisme

L'article L. 110 du Code de l'Urbanisme définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement

(L.83-8 du 7 janvier 1983, art. 35, L.87-565 du 22 juillet 1987, art.22-1, N°91-662 du 13 juillet 1991, art.5 et L.96-1236 du 30 décembre 1996, art.17-I-1).

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

L'article L. 121-1 du même code définit les objectifs des documents d'urbanisme.

*"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les **cartes communales** déterminent les conditions permettant d'assurer :*

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

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

une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

2. Les articles du Code de l'Urbanisme dits «d'ordre public»

- Article R. 111-2 du code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R. 111-4 du code de l'urbanisme relatif aux sites et aux vestiges archéologiques
- Article R. 111-15 du code de l'urbanisme relatif aux préoccupations environnementales
- Article R. 111-21 du code de l'urbanisme relatif à l'architecture et à l'aspect des constructions.

3. les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification

- la Loi n° 93-24 "Paysage" du 8 janvier 1993 qui impose l'inventaire et la sauvegarde des éléments marquants du paysage
- la Loi n° 95-101 "Barnier" du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et plus précisément qui vise à mieux maîtriser l'urbanisation aux abords des axes routiers à grande circulation (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme)
- la Loi n°87-565 du 22 juillet 1987 concernant la prise en compte des risques majeurs
- la Loi n°92-3 sur l'Eau du 3 janvier 1992, modifiée par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006
- la Loi n°92-546 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets
- la Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
- la Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air
- la Loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999 (article L. 111-3 du Code Rural)
- la Loi d'Orientation sur la Forêt du 09 juillet 2001
- La loi relative au développement des territoires ruraux du 23/02/2005
- La loi d'orientation agricole du 05/01/2006
- La loi risque du 30/07/2003
- La loi du 13/07/2005 relative aux orientations de la politique énergétique

4. les législations particulières intervenant sur l'élaboration du document d'urbanisme

Les politiques de l'habitat :

- **la loi visant à la mise en oeuvre du droit au logement du 31 mai 1990, dite loi "Besson"**, stipule dans son article premier : *"garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, (...), pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir".*

- **la Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991** affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité, et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources

-la Loi d'Orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 réaffirme la détermination de l'Etat pour une politique du logement plus solidaire et donne un nouvel élan à l'application du droit au logement. La loi du 31 mai 1990 est confortée et améliorée par des mesures nouvelles adaptées aux situations des familles défavorisées

L'ensemble des dépositaires de l'autorité publique - l'Etat, garant de la solidarité et de la cohésion nationale, et les collectivités locales au premier rang desquelles les communes - se doit donc de tout mettre en oeuvre pour favoriser le plus possible le plein exercice de ce droit au logement

L'élaboration d'un document d'urbanisme peut être l'occasion pour une municipalité, de réfléchir à sa politique d'accueil des ménages à revenus modestes et des personnes les plus démunies.

- la Loi dite Solidarités et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 rénove la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés. **La loi Urbanisme et Habitat du 13 juillet 2003** assouplit certaines dispositions et en confirme d'autres.

-la Loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 renforce l'action en faveur du logement avec notamment un ensemble de mesures incitatives pour construire, mobiliser les logements vacants, lutter contre la rétention foncière...

- la Loi Droit Opposable au Logement DALO du 05 mars 2007.

5. Les prescriptions particulières

La commune de MONTLIOT-ET-COURCELLES n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale.

6. Les projets d'intérêt général

Aucun projet d'intérêt général, tel qu'il est défini aux articles L 121-9, R 121-3 et R 121-4 du Code de l'Urbanisme, n'intéresse le territoire communal de MONTLIOT-ET-COURCELLES.

7. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le Code de l'Urbanisme, dans ses articles L 126-1 et R 126-1, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

La liste de ces servitudes, dressée par décret en Conseil d'Etat et annexée au Code de l'Urbanisme, classe les servitudes d'utilité publique en quatre catégories :

- **les servitudes relatives à la conservation du patrimoine**
- **les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements**
- **les servitudes relatives à la défense nationale**
- **les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.**

Les servitudes d'utilité publique, en tant que protectrice des intérêts généraux protégés par d'autres collectivités, s'imposent au document d'urbanisme et doivent être annexées à lui.

Les servitudes d'utilité publiques en vigueur

AC1 - Servitude de protection des monuments historiques

Site et Tombe Princière de Vix : inscription Monument Historique par arrêté ministériel du 22 août 2006 Un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des Monuments Historiques s'exerce, mais non pas depuis la tombe, mais depuis les limites du site (les parcelles ZB 31 et 32 sur la commune de VIX).

A4 – Servitudes de libre passage le long de cours d'eau

Servitude de libre passage de 6 m le long de :

- La Seine
- La Rivierotte (appelée aussi Ru de Courcelles).

A5 – Servitudes pour la pose de canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement

La DDAF ne signalant aucune servitude, il revient à la municipalité de s'assurer auprès de son syndicat qu'il n'existe aucune servitude de ce type, située sur des terrains appartenant au territoire communal.

AS1– Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables

La carte communale devra tenir compte des périmètres de protection instaurés par DUP autour des captages suivants :

Le captage du Puits de Vix, arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 11/09/1997

Seul son périmètre éloigné impacte le territoire communal de Montliot-et-Courcelles.

Dans le périmètre éloigné, les activités, dépôts, ou constructions suivants seront soumis à autorisation du Conseil Départemental d'Hygiène : forage de puits, sondages, captage, ouverture de carrières et gravières, dépôts d'ordures, installation d'activité industrielle classée, déboisement, défrichement, stockages d'effluents agricoles et de matières fermentescibles, épandage d'eaux usées de toute nature, d'effluents d'origine animale,...tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.

Le captage de la Fontaine Ronde à Montliot-et-Courcelles, arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 16/09/1988

Des servitudes de protections sont en vigueur autour du captage sur le territoire de la commune de MONTLIOT-ET-COURCELLES par arrêté préfectoral du 16/09/1988.

Le périmètre de protection immédiate du captage correspond aux parcelles cadastrées XXX sur la commune de Montliot-et-Courcelles

Le périmètre de protection approchée couvre un secteur à l'est du territoire communal aux abords de la Seine, entre Etrochey et Courcelles. Dans le périmètre rapproché, **sont interdits notamment** : le forage de puits, l'ouverture de carrières et de gravières, l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures, **toutes constructions superficielles ou souterraines**, le dépôt d'ordures ménagères, l'épandage d'eaux usées et plus généralement toute substance susceptible de porter atteinte à la qualité des eaux, le déboisement et l'utilisation de défoliants, pesticides ou herbicides, , tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.

Le périmètre éloigné couvre un secteur à l'est du territoire communal. Dans le périmètre éloigné, les activités, dépôts, ou constructions rappelés ci-dessus son réglementés et seront soumis à autorisation du Conseil Départemental d'Hygiène.



Situation des captages de Vix et de Fontaine Ronde

- Limites communales
- Périm. Rapprochés
- Périm. Eloignés

EL7 – servitudes d'alignement

L'élaboration de la carte communale n'a aucune incidence sur les servitudes d'alignement. Le plan d'alignement actuellement opposable sera maintenu en l'état, sauf si la commune souhaite le modifier par une procédure distincte de celle de la carte communale.

Effet de la servitude :

Si le bâtiment non aligné est détruit entièrement pour cause d'accident, le propriétaire à l'obligation de reconstruire en respectant la servitude, il faut que la limite de propriété soit à l'alignement. Si la partie non alignée, est fissurée, il est interdit de réaliser des travaux confortatifs pouvant ralentir le processus de détérioration naturelle du bâti dans le temps

I4 – servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

Ligne 63 KV Châtillon-sur-Seine - Poliset (ligne aérienne)

T1 – servitudes relatives aux communications par voies ferrées

Ligne St Julien - Gray

T7 – servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières :

Elles sont applicables à tout le territoire de la commune.

8. Les textes législatifs et réglementaires liées à l'urbanisme

8.1. Assainissement et eaux pluviales : Loi sur l'Eau n°92-3 en date du 3 janvier 1992

L'article 35 de la loi a introduit l'obligation pour les communes de délimiter après enquête publique principalement les zones d'assainissement collectif, les zones relevant de l'assainissement non collectif, et les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des eaux pluviales.

La commune de Montliot-et-Courcelles dispose d'un assainissement collectif sur Montliot et Courcelles et individuel ailleurs.

La commune s'est dotée par ailleurs d'un règlement pour l'assainissement de la commune par délibération du Conseil Municipal prise le 25 mars 2002.

8.2. L'eau : Loi sur l'Eau en date du 3 janvier 1992

Le SDAGE du Bassin Seine-Normandie a été approuvé par arrêté du 20 septembre 1996.

Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec ses dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions de ce schéma directeur.

La carte communale doit être compatible avec ce document.

8.3. Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 02 février 1995 – Article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

L'article 52 de la loi précitée stipule que **les constructions et installations nouvelles** (sauf exceptions particulières telles que les bâtiments agricoles) sont, **en dehors des espaces urbanisés** des communes, **interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.**

La commune de Montliot-et-Courcelles est concernée par l'application de cette réglementation aux abords de la RD 971, route départementale classée à grande circulation.

Toutefois, dans les communes dotées d'une carte communale, des règles d'implantation différentes peuvent être décidées par la Commune, avec l'accord du Préfet et après avis de la Commission Départementale des Sites, au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles soient compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

8.4. Exploitations agricoles : Loi d'orientation agricole en date du 9 juillet 1999

Le Code Rural (article L 111-3) précise actuellement que « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers comme à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes* ».

« Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le Plan Local d'Urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la Chambre d'agriculture et enquête publique. »

« Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application à l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations. »

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

Toute nouvelle construction à usage non agricole (habitation, autres activités) nécessitant un permis de construire doit s'implanter en respectant cette distance minimale d'éloignement par rapport à l'exploitation d'élevage.

Ce principe s'applique également pour toute nouvelle implantation ou extension de bâtiment agricole par rapport aux habitations et immeubles existantes occupés par des tiers.

Le tiers pour l'exploitant peut être une habitation, un local habituellement occupé par des tiers (mairie, école, bâtiment d'activités économique) ou bien même un camping. **Après approbation de la carte communale, c'est la limite de la zone constructible** à vocation d'habitation qui devient le tiers pour l'exploitation.

A noter : le périmètre d'éloignement n'est pas irrévocable et peut évoluer dans l'avenir, en fonction de l'évolution de l'activité de l'exploitation agricole

Pour chaque demande de permis de construire dans le périmètre un avis sera demandé à la Chambre d'agriculture (via les services de la DDE).

Néanmoins, dans une zone classée constructible et à l'intérieur d'un périmètre d'éloignement, une construction neuve, un changement de destination sera a priori refusé, sauf dérogation éventuelle.

Les limites de la zone constructible U à vocation d'habitat ou d'activité ont été ajustées afin de permettre un développement démographique tout en facilitant le maintien voire l'extension de activités agricoles existantes limitrophes.

En zone non constructible N à vocation naturelle, agricole ou forestière, les travaux liés à l'adaptation, à la réfection, à l'extension et au changement de destination des constructions existantes, les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées.

L'activité agricole peut générer des contraintes vis à vis de la proximité de l'habitat. Il apparaît important d'identifier clairement la nature de l'activité de chaque exploitation agricole, la pérennité de l'activité

actuelle, son éventuelle diversification ainsi que les projets d'extension voire de délocalisation des bâtiments existants.

A Montliot-et-Courcelles, les divers exploitants présents à la réunion de concertation agricole, ont pu localiser leurs bâtiments d'activités existants, la nature de leur activité ainsi que le statut. Le périmètre d'éloignement éventuel étant identifié, les perspectives d'évolution de chaque activité ont été exposées : les directions privilégiées d'extension des bâtiments existants ainsi que la création de nouvelles structures ont été situées. La Chambre d'agriculture de Côte-d'Or a été associée à l'élaboration du présent projet.

8.5. Les forêts : Loi d'orientation agricole en date du 9 juillet 2001

La loi d'orientation sur la forêt a abrogé les dispositions législatives relatives aux constructions à distance prohibée (ancien article L 151-1 à L 151-6 du Code Forestier). En conséquence, les boisements concernés ne sont plus soumis à servitudes d'utilité publique. Toutefois, la loi forestière affirme les principes de développement et de gestion durable de la forêt, et la participation de la forêt à l'aménagement du territoire.

Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte la forêt et sa multifonctionnalité économique, environnementale et écologique, sociale.

8.6. Sécurité routière

La sécurité routière est une problématique permanente pour tous, pouvoirs publics, Etat et collectivités locales. Les dispositions retenues le long des voies routières supportant un trafic important ne devront pas compromettre la sécurité des usagers.

Dans la traversée du village, la route devient rue et souvent la rue principale, ce qui est le cas de la RD 971, dans le village de Montliot.

C'est le lieu où se côtoient les automobilistes, les deux-roues, les piétons, dont les enfants et les personnes âgées. La rue n'est pas seulement le support qui permet d'écouler le trafic, elle est un élément du tissu urbain et de la vie sociale de la commune.

Les dispositions retenues le long des voies routières supportant un trafic important ne devront pas compromettre la sécurité des usagers.

La carte communale est l'opportunité d'affirmer les entrées d'agglomérations.

En effet une forme urbaine inadaptée à la perception de l'agglomération par les automobilistes en transit induit des comportements dangereux.

La traversée d'une agglomération étirée constitue une contrainte pour les usagers en transit souvent ressentie comme excessive.

En particulier, la carte communale tient compte du fait qu'une agglomération trop longue induit non seulement des dangers en elle-même, car le niveau de vigilance s'altère rapidement, mais aussi de part et d'autre de la zone urbaine, car les usagers ont tendance à vouloir rattraper le temps perdu.

La présence d'accès automobiles privés sans visibilité suffisante constitue un risque, qui est d'autant plus grand que la voie se prête à des vitesses élevées. En particulier, **l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme** prévoit que **le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.**

8.7. Risque d'inondation de la Seine

La commune de Montliot-et-Courcelles est inscrite au Dossier Départemental des Risques Majeurs comme soumise au risque naturel d'inondation.

Il convient donc de veiller à la prise en compte des risques d'inondation connus à ce jour et notamment ceux issus de l'Atlas des zones inondables de la Seine établi en avril 1999, lesquels correspondent aux limites des plus hautes eaux connues.

(Extrait de l'Atlas joint en annexe)

8.8. Risque d'exposition au plomb

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

8.9. Risques technologiques

La commune de Montliot-et-Courcelles est répertoriée au Dossier Départemental des Risques Majeurs au titre du risque de transport de matières dangereuses liées à la présence d'un gazoduc.

Ce gazoduc est situé en dehors des limites du territoire de la commune, mais cette dernière est répertoriée par la DRIRE comme étant située dans une zone de sécurité de la canalisation.

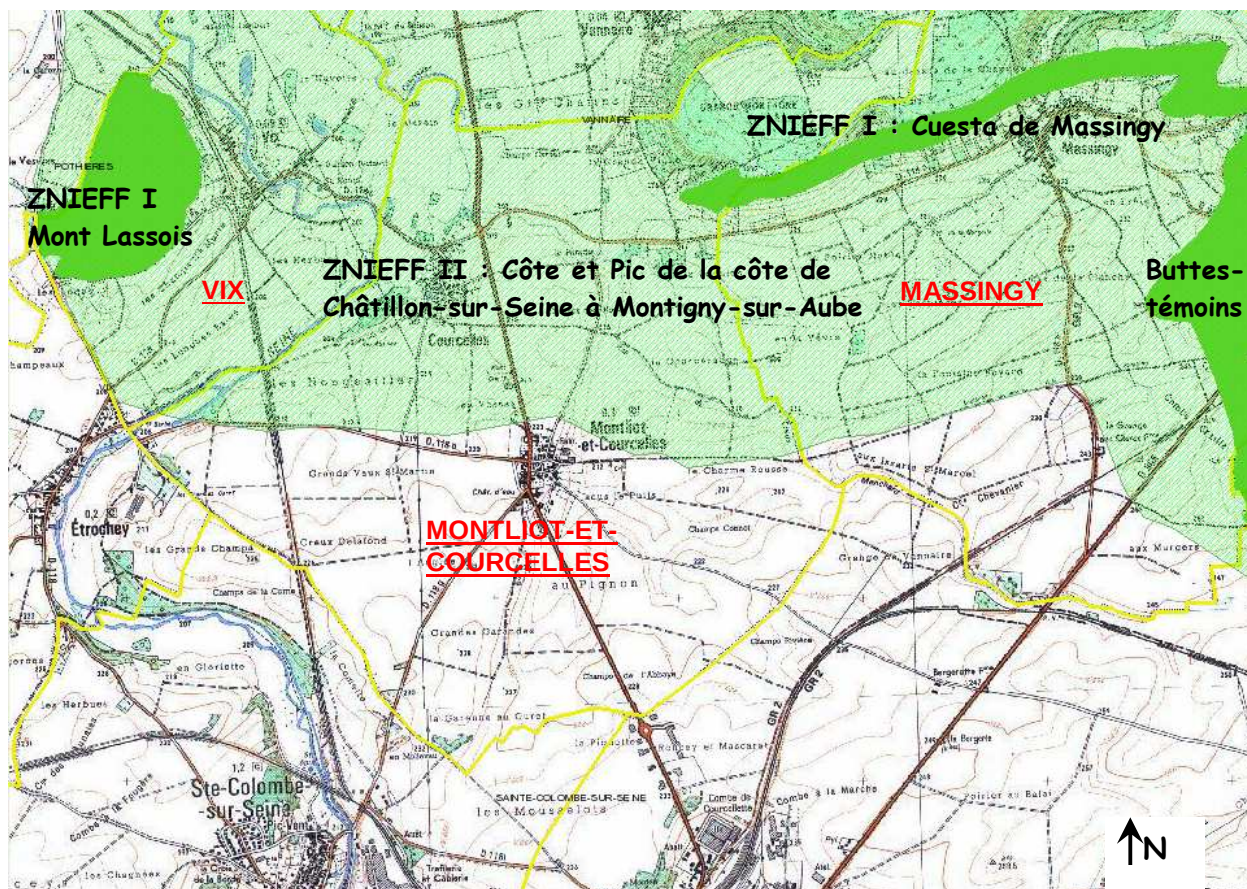
8.10. Sensibilité environnementale et paysagère

Parmi les principaux inventaires nationaux et régionaux d'espaces naturels, il convient de prendre en considération **les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** : cet inventaire, initié depuis 1982 par le ministère de l'écologie, vise au recensement et à l'identification des milieux naturels remarquables à l'échelle régionale. Outils de la connaissance de la biodiversité, les ZNIEFF n'ont cependant pas juridiquement de statut de protection, mais constituent un élément d'expertise pour évaluer les incidences des projets d'aménagement sur les milieux naturels.

Se distinguent :

Les ZNIEFF de type I : de superficie réduite, ce sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique, abritant au moins une espèce ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire.

Les ZNIEFF de type II : ce sont de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.



Localisation des ZNIEFF

ZNIEFF n°0008.0002 de type I « Mont Lassois»

Cette ZNIEFF couvre un espace de 56 hectares, situé sur la commune voisine de VIX.

Un site géologique et Archéologique... Le Mont Lassois est une butte témoin détachée de la Cuesta Nord Chatillonnaise. Il offre un point de vue qui permet de travailler sur la géologie de la région.

Ses pentes marneuses (sol de type calcaire) sont couvertes de surfaces importantes de pelouses et de landes. Ces groupements végétaux sont inscrits dans la directive européenne Habitats de 1992, parmi les milieux naturels à préserver. On y trouve deux plantes protégées, inscrites sur la liste des espèces menacées : la Marguerite de la Saint Michel (*Aster amellus*) et le Lin français (*Linum leonii*). La Moehringie Mousse (*Moeringia muscosa*), plante montagnarde des rochers frais et ombragés, est également présente.

Son intérêt archéologique est double :

- le site du « Trésor de Vix » du V^{ème} siècle avant J.C., au pied du flanc sud-est
- un camp fortifié antérieur à la période gauloise se situe au sommet.

ZNIEFF n°0008.0001 de type I « Massingy»

ZNIEFF couvrant 160 hectares sur les communes de MASSINGY, MONTLIOT-ET-COURCELLES, PRUSLY-SUR-OURCE.

La Cuesta du nord Chatillonnais s'étend ici d'Est en Ouest au Nord de Massingy. Deux buttes témoins s'en détachent : le jumeau de Massingy et le jumeau de la Chassaigne. Leurs pentes marneuses sont partiellement couvertes de pelouses et de landes.

Les pentes marneuses (sol de type calcaire) de la cuesta et des buttes-témoins sont couvertes par des pelouses et des landes. Ces groupements végétaux sont inscrits dans la directive européenne Habitats de 1992, parmi les milieux naturels à préserver. On y trouve deux plantes spécifiques et protégées, inscrites sur la liste des espèces menacées : la *Gentiane ciliée* (*Gentiana ciliata*) et le *Lin français* (*Linum leonii*).

ZNIEFF n°0008 de type II «Côte et Pic de la côte d e Châtillon-sur-Seine à Montigny-sur-Aube »

Ce grand ensemble identifie 2000 hectares environ répartis sur 17 communes, dont Montliot-et-Courcelles. La Côte Chatillonnaise correspond à un relief calcaire d'orientation générale Est-Ouest, de Vix à Montigny-sur-Aube. Il est recoupé perpendiculairement par d'importants cours d'eau : l'Aube, l'Ource, le ruisseau d'Epailly, et la Seine. Les reliefs de cuesta, matérialisés par des escarpements rocheux souvent boisés, dominent un coteau en forte pente sur lequel se développe une végétation herbacée spécifique sur sols marneux.

Ce site inventorié au niveau national ne fait l'objet d'aucune protection réglementaire particulière.

8.11. Défense Incendie

La carte communale doit permettre d'assurer une bonne défense contre l'incendie de toutes les constructions et en particulier de celles recevant du public.

Les établissements recevant du public

Ils sont soumis au décret n°73.1007 du 31/10/1973 relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, correspondant aux articles R123-1 à R123-55 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- L'implantation et l'accès de ces bâtiments doivent répondre aux dispositions de l'article R123-14 et notamment au règlement de sécurité du 23/03/1965 modifié le 25/06/1980.
- Les réseaux de distribution d'eau permettant la défense incendie doivent être réalisés conformément à la circulaire interministérielle du 10/12/1951.

En particulier, il y aura lieu de prévoir des canalisations de 100 mm de diamètre au minimum, permettant d'assurer l'alimentation simultanée de plusieurs poteaux d'incendie normalisés de 100 mm dont le débit unitaire est de 60 m³/h sous une pression résiduelle de 1 bar.

Zones d'habitat individuel et collectif

Les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 31/01/1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie. L'implantation et l'accès de ces bâtiments devront, selon leur classification, répondre aux prescriptions de l'article 4 de cet arrêté.

Les dispositions concernant l'aménagement des points d'eau pour la défense incendie sont celles précitées pour les établissements recevant du public. En particulier, il y aura lieu de prévoir des canalisations de 100 mm de diamètre au minimum, permettant d'assurer l'alimentation simultanée de plusieurs poteaux d'incendie normalisés de 100 mm dont le débit unitaire est de 60 m³/h sous une pression résiduelle de 1 bar.

8.12. Déchets

Depuis le 01/07/02, toutes les « décharges sauvages » doivent avoir disparu.

Afin de garder en mémoire le passif des sites pollués, le présent rapport est l'occasion de localiser les terrains d'anciennes décharges.

La commune de Montliot-et-Courcelles dispose d'une décharge sur son territoire. Les informations recueillies restent cependant anecdotiques aujourd'hui.

Le Conseil Général a réalisé des études afin de juger du devenir de certaines, mais surtout de veiller à garder en mémoire l'existence de ces sites, l'accueil autrefois de déchets...d'où une précaution dans l'avenir en cas de changement d'affectation.

DISPOSITIONS ADOPTÉES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

I. PARTI D'AMENAGEMENT

Montliot-et-Courcelles s'affiche à travers deux facettes, elle revendique sa vocation agricole, mais ne veut pas devenir « une commune dortoir » où les gens partent travailler ailleurs.

Il s'agit pour la commune de trouver un équilibre entre préservation du paysage et des sites les plus remarquables dont elle a conscience, mais également d'impulser une réflexion en matière de développement. La commune souhaite tirer profit de sa proximité avec Châtillon-sur-Seine et s'appuyer sur des structures existantes économiquement valorisantes, malgré certaines contraintes.

- Il s'agit pour la commune de Montliot d'ouvrir à la construction certains terrains afin d'accueillir des habitants, de conforter le dynamisme communal, et de rentabiliser les équipements publics... La commune fait le choix d'une urbanisation modérée : **environ 2 à 3 constructions par an**. Cette urbanisation permettra à la commune de maintenir sa population actuelle, et de l'augmenter raisonnablement.

La commune **comptait 291 habitants en 2006**, contre 278 habitants en 1999, soit un rythme de croissance de près de 1% par an.

Confrontée à une demande plus soutenue sur la période 2000-2007, la commune souhaite maintenir sa population résidente et poursuivre sa dynamique actuelle d'accueil de nouveaux habitants en permettant une urbanisation modérée et maîtrisée.

Le maintien de la population actuelle – 300 habitants environ, 120 logements– correspondra à un **besoin de 10 logements supplémentaires environ** dans un contexte généralisé de décohabitation (départ plus tôt des enfants, vieillissement, augmentation des séparations et des divorces) et d'évolution à la baisse du nombre moyen de personnes par foyer : prévision de 2,3 personnes dans 10/15 ans au lieu du chiffre actuel de 2,5.

La poursuite de la dynamique d'accueil de nouveaux habitants au rythme observé ces trois dernières années, 1% par an, représente environ 70 personnes de plus d'ici à 15 ans, soit une évolution de la population prévisible envisageable à 350 habitants. Prévoir cette évolution correspond à un **besoin de 30 logements** supplémentaires.

Le besoin global en logements pour la commune est estimé ainsi à 40 logements environ sur 15 ans, essentiellement en construction neuve.

Ce besoin nécessite de prévoir près de 5 ha de terrain constructible en raisonnant sur une surface moyenne de 1200 m² par terrain. La rétention foncière prévisible observée sur la commune – le fait que des terrains ne seront jamais disponibles, environ 1/3 d'entre eux en moyenne – justifie plutôt de **prévoir environ 7 hectares de terrain constructible à vocation principale d'habitat**.

- Permettre l'opportunité de développer l'activité économique sur le site commercial existant sur le territoire communal. Permettre une poursuite du développement de la zone d'activités économiques limitrophe à Châtillon-sur-Seine (« zone Auchan ») notamment, site stratégique pour le développement économique local.
- Fixer des limites cohérentes à l'urbanisation sur la commune afin de conserver une unité et cohérence urbaine. Il s'agit d'orienter les choix d'extension sur des secteurs pertinents

- Les contraintes engendrées par la départementale impliquent une réflexion sur les projets futurs près de cet axe, de leur pertinence.
- Préserver les espaces naturels les plus remarquables et les plus sensibles : site de la ZNIEFF 1 de Massingy et abords de la Seine en particulier.
- Le paysage est étroitement lié à l'activité agricole dont il convient de laisser évoluer et limiter « le grignotage » des terres agricoles...
- L'omniprésence des espaces consacrés aux cultures amène à se soucier tout particulièrement de la pérennité de tout boisement, aménagement paysager de qualité qui agrmente la commune
- Confronter les secteurs à des dispositions techniques nécessaires : accès, réseau AEP, assainissement proximité de bâtiments d'élevage...

Ce choix de développement correspond, de ce fait, à la volonté de la commune d'assurer, conformément à l'article L 121.1 du code de l'urbanisme :

• ***l'équilibre*** entre le développement urbain d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et à la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;

• ***le respect des objectifs de diversité*** des fonctions urbaines en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs, la prise en compte du potentiel de logements vacants et de logements à réhabiliter, d'activités économiques ainsi que d'équipements publics ;

• ***l'utilisation économe et équilibrée*** des espaces naturels, urbains et ruraux.

II. PRESENTATION DU PROJET DE ZONAGE

Zones constructibles à vocation principales d'habitat U- Dispositions applicables :

Dans ce secteur, sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que toutes autres constructions ou installations ne créant pas de nuisances à proximité d'habitations (services, commerce, activité artisanale...).

Les principales règles justifiant les secteurs d'urbanisation retenus et les limites du secteur constructible :

La carte communale doit permettre de mieux organiser et maîtriser le développement de la commune à partir d'une analyse globale du territoire, révélant points forts et points faibles.
Il s'agit de prévoir l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation, mais également de protéger des secteurs sensibles de toute urbanisation.

A travers le zonage, il s'agit de...

- **d'intégrer l'ensemble des contraintes, des besoins liés à l'activité agricole, et d'intégrer les sensibilités paysagères du site dans le projet de développement de la commune.**
- **de préserver la qualité des perspectives, des entrées de village, en limitant l'urbanisation sur des secteurs fragiles au risque de modifier les ambiances...**
- **de veiller à conserver la configuration groupée des villages, source de cohérence et d'unité. Pour cela, il s'agit de privilégier l'urbanisation des « dents creuses » et des secteurs contigus au bâti.**
- **de prendre en compte la capacité des voiries et leur degré d'équipements afin d'estimer au mieux la pertinence des choix retenus en matière d'extension et les incidences...**
- **de prévoir une ouverture de terrains à l'urbanisation raisonnable, cohérente en vue des perspectives de développement modérée d'une commune qui souhaite conserver son caractère rural.**

NB : Par convention, l'ensemble des cartes ou extraits cartographiques sont orientés avec le Nord en haut de la carte.

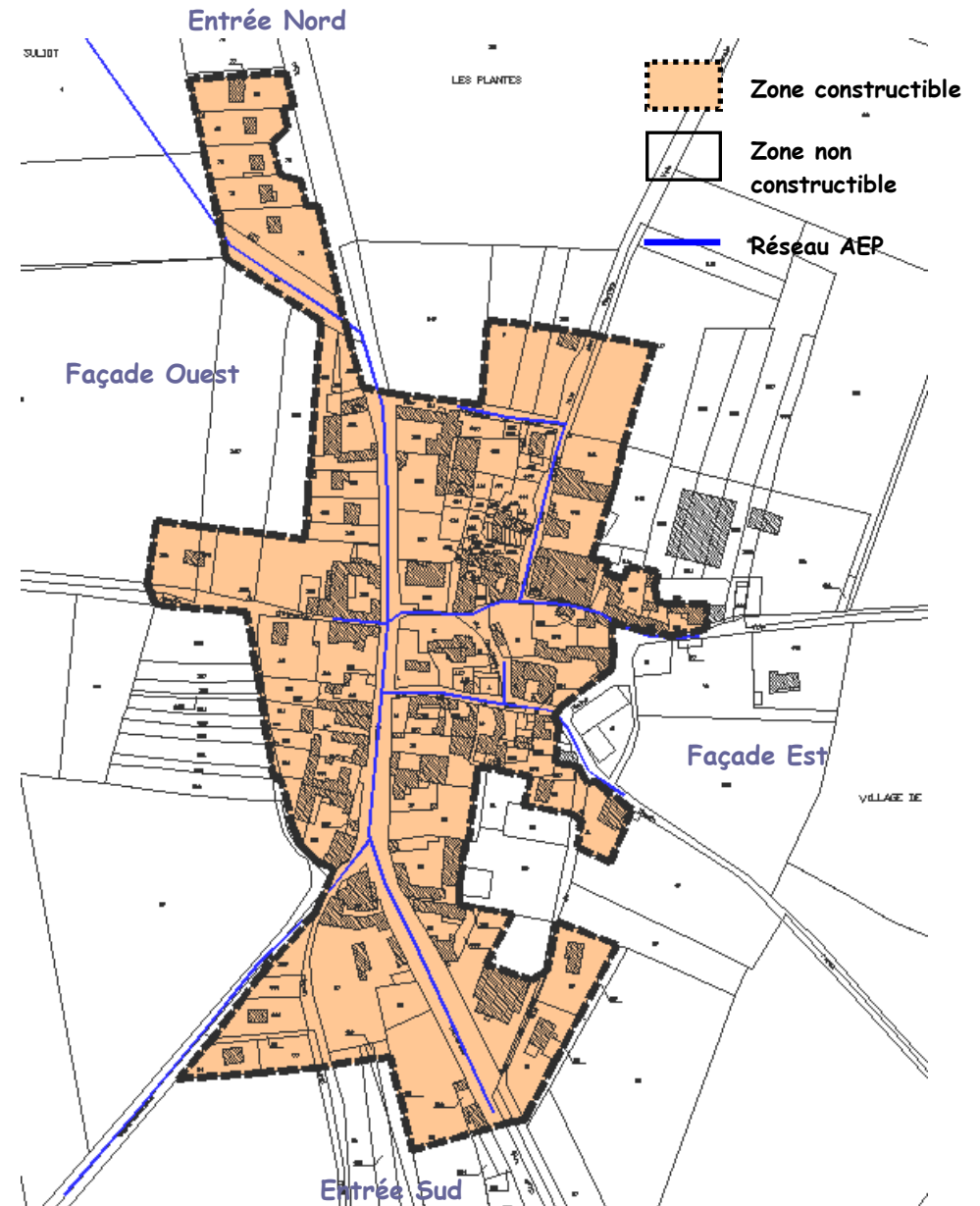
Sur Montliot ...

Les éléments à prendre en compte :

- *Sa forme urbaine,*
- *Ses occupations : activité agricole, économique...*
- *Ses voies, ses réseaux...*
- *Sa végétation...son environnement naturel*
- *Sa proximité avec la RD971*

Les principes à mettre en oeuvre :

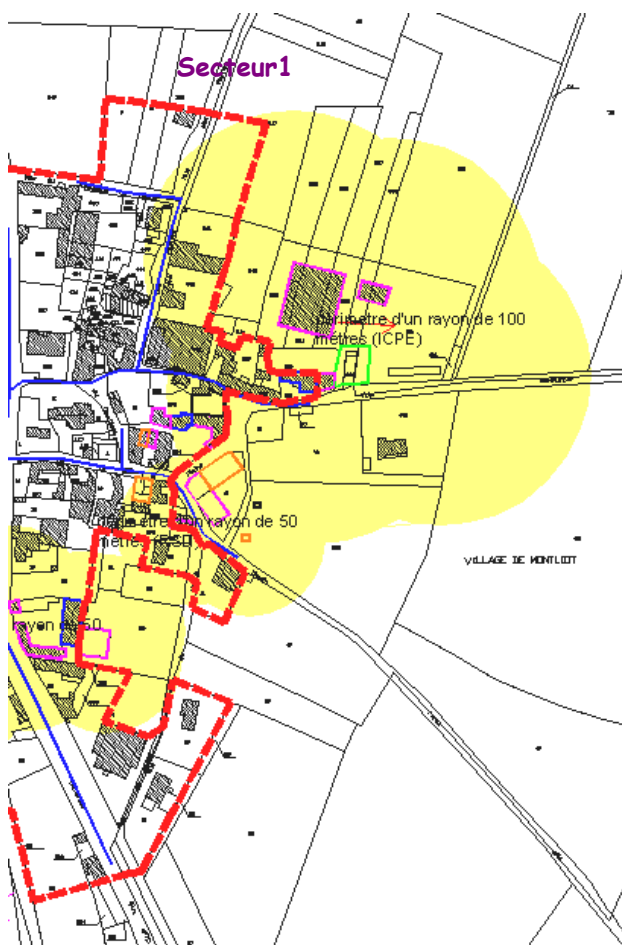
- *Limitier l'étalement urbain*
- *Limitier les extensions aux entrées*
- *Conserver les cônes de vues remarquables*
- *Préserver l'activité agricole*
- ...





Depuis la façade Est

Sur cette partie du village, le caractère agricole est évident, à voir les nombreux bâtiments agricoles présents.



En appliquant la réglementation propre aux bâtiments agricoles, en particulier ceux destinés à accueillir des animaux, le verdict est sans conteste : les périmètres s'étendent au-delà des limites bâties actuelles.

Aujourd'hui, il est difficile pour un exploitant de conserver son activité à proximité des villages, les contraintes pouvant y être nombreuses.

Pour autant sur Montliot, l'activité agricole par hasard ou non, s'est concentrée sur cette frange et se poursuit alors sur la plaine.

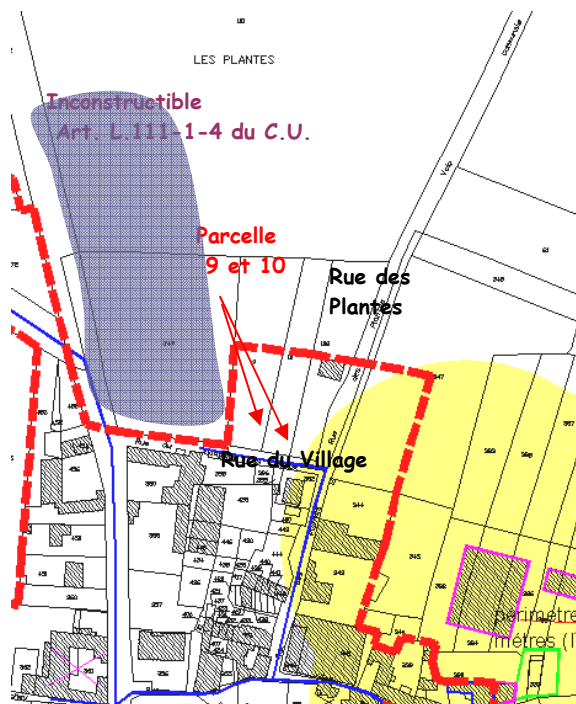
La pérennité de l'activité passe donc par une attention toute particulière sur les choix à prendre en matière d'urbanisation sur ces secteurs.

Le parti pris par la commune est donc de fixer une limite de zone constructible suivant les habitations et excluant quand cela est permis les bâtiments agricoles.

Il est bon de rappeler que cette exclusion n'est que bénéfique pour l'activité agricole, elle même pérenne en zone non constructible.

Pour l'activité, les projets de développement s'étudieront au regard de la limite constructible ainsi établie à travers la carte communale.

Les parcelles incluses en zone constructible et soumises à ces périmètres ne sont pas pour autant constructible, un avis de la chambre de l'agriculture, statuera sur la possibilité d'une dérogation de l'inconstructibilité en fonction du contexte, du projet...



Sur le secteur 1, visible sur l'extrait de zonage à la page précédente, certaines extensions sont inscrites le long d'un chemin carrossable : la Rue des Plantes et s'étendent quelque peu le long de la Rue du Village, intégrant les parcelles 9 et 10.

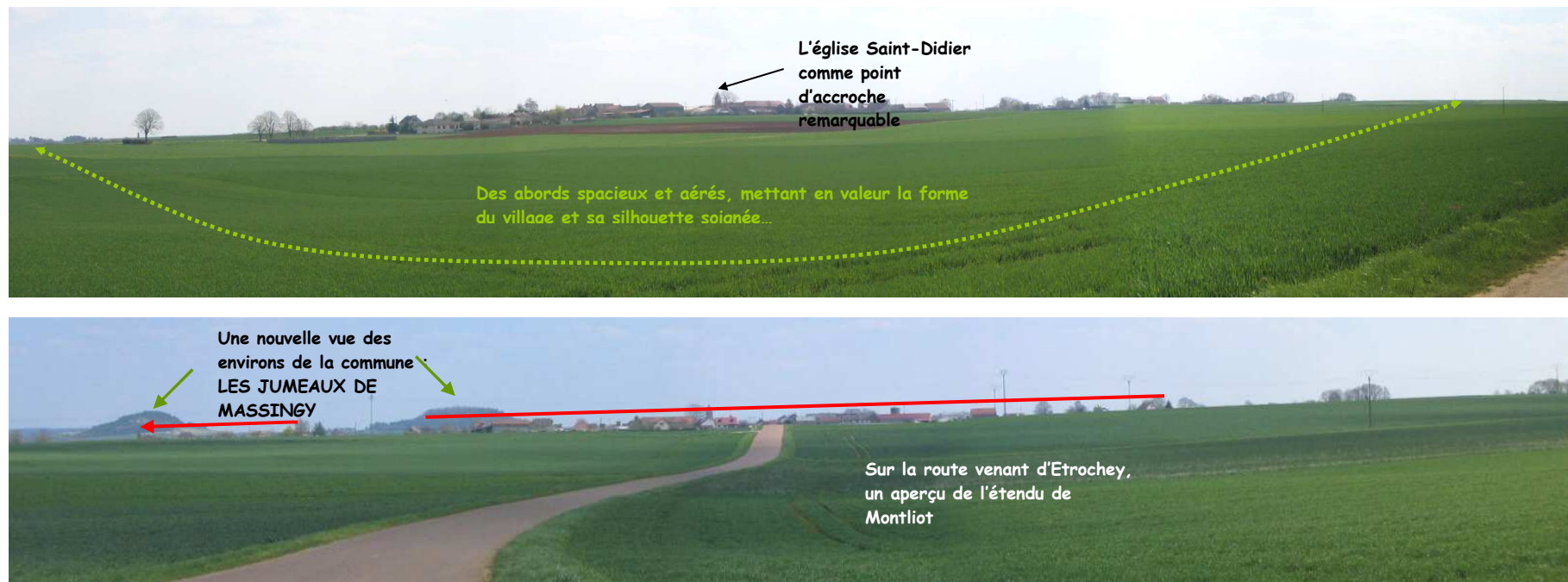
La proximité d'une voie classée à grande circulation limite en l'état actuel les extensions supplémentaires sur une bande de 75 mètres depuis l'axe de la voie.

Les parcelles 9 et 10 directement desservies par les réseaux AEP pourront accueillir une à deux constructions, la profondeur étant limitée à 50 m (au même niveau que l'habitation existante).

Le long de la Rue des Plantes, l'urbanisation d'une partie de la parcelle 247 et moins évidente. Par la présence de bâtiments agricoles, son devenir passera donc par l'avis des services compétents

Pour autant, les bâtiments restent éloignés et les projets de l'exploitant concerné se trouveront en direction de la plaine et non du village.

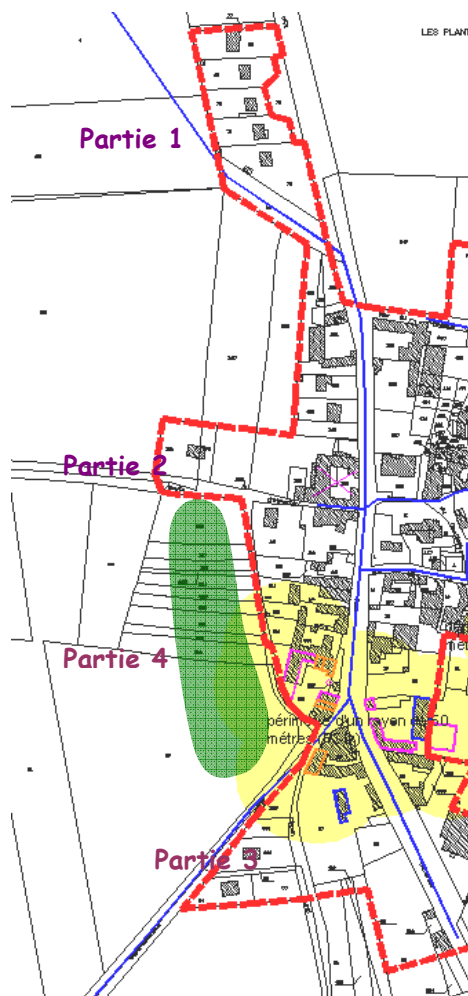
Depuis la façade Ouest



Ici, les enjeux sont d'ordre paysager. La commune a souhaité conserver ces franges de qualité et aujourd'hui parfaitement intégrées à l'environnement, en n'autorisant que très peu d'évolution.

L'enjeu est d'autant plus important car, bien que la platitude semble dominer, les buttes, véritables sentinelles, guettent le site et n'épargnent depuis les hauteurs aucun « faux pas ».

Une étendu s'apprécie par ses paysages, ses villages, leur silhouette déterminante pour la qualité de leur inscription.



au carrefour.

La limite de la zone constructible suit principalement les parcelles bâties, intégrant ainsi certaines « dents creuses » profitables à une urbanisation cohérente et soucieuse d'une utilisation économe des terres naturelles et agricoles.

La partie 1 :

La zone constructible contourne les parcelles bâties se raccordant au village en intégrant la parcelle 111 sur la même profondeur et les parcelles 452, 453 ; 455.

Bien que zone agglomérée, les projets seront étudiés au regard des accès et de la sécurité.

La partie 2 :

Depuis la route « d'Etrochey à Montliot », les extensions sont minimales. Seule une construction s'écarter des limites bâties.

Cette situation n'est pas pour autant une invitation à poursuivre cette forme d'extension le long des voies.

Le choix de la commune est d'amener la limite constructible à celle-ci, intégrant des parcelles susceptibles d'accueillir des constructions. Pour autant, le pendant de chaque côté de la voie, dans la recherche d'un équilibre et d'une rentabilité des réseaux, n'est pas envisagé.

Les raisons :

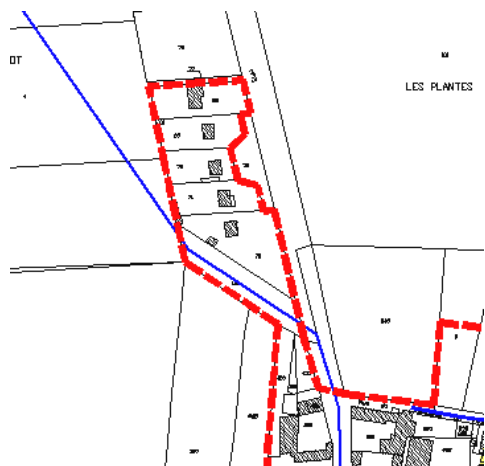
- la silhouette du village encore préservée
- les extensions tentaculaires peu souhaitables,
- des connexions à la voie principales dangereuses

La partie 3 :

Depuis la route « de Sainte Colombe à Montliot », l'enjeu est semblable à la partie 2 précédemment étudiée. Le développement futur devra pour être cohérent, bannir les extensions linéaires et au contraire privilégier une urbanisation en épaisseur.

La partie 4 figurée en vert, illustre l'hypothèse souhaitée dans l'avenir. Le chemin reliant les deux voies servira d'appui avec son renforcement. La commune pourra dans l'avenir appliquer la PVR (participation pour voirie et réseaux divers).

A l'entrée Nord



Cette entrée du village n'est pas destinée à évoluer aujourd'hui. L'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (lo Barnier de 1995) interdit toute construction à proximité de la RD 971, route classée à grande circulation. Cette règle concerne les terrains non bâtis faisant face aux constructions alignées. La commune n'a pas souhaité demander une dérogation préfectorale à cette règle. Une éventuelle demande de dérogation exigera une étude d'urbanisme « Entrée d'agglomération » prévue par le Code de l'Urbanisme et un examen par la Commission Départementale des Sites.

Cette disposition datant de 1995, explique la configuration actuelle des lieux. Les dernières constructions réalisées sont à moins de 75 mètres de la voie, mais disposent d'un accès unique sur la départementale.

Pour autant, les choses sont envisagées bien différemment aujourd'hui, les principes de développement durable et de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de 2000 cherchant à privilégier une urbanisation regroupée dans une logique d'économie d'espace.

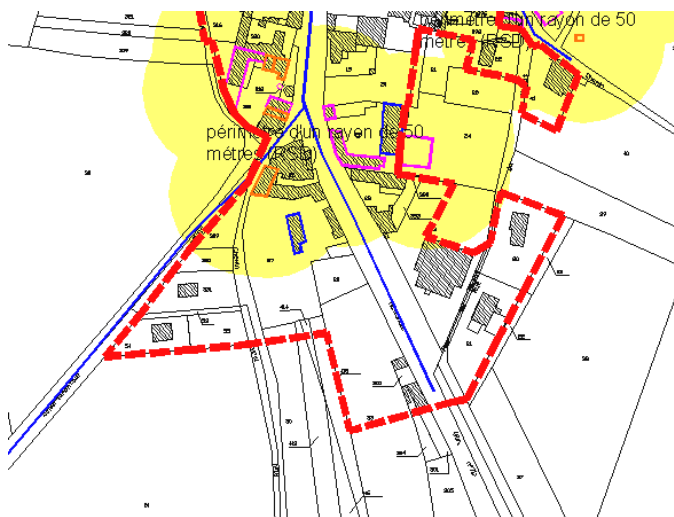
La zone constructible se cale donc à l'existant, regroupant les 5 habitations au reste du village et uniquement sur cette partie.

A l'entrée Sud

L'application du même article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (cf. entrée nord), mais aussi le refus de créer un développement linéaire incohérent, a amené à fixer la zone constructible en bordure des limites bâties.

Des opportunités existent entre la RD971 et la route de Sainte Colombe et garantiront une densification du bâti sans étalement linéaire de la tâche urbaine.

L'accès devra être envisagée non sur la RD971, mais plutôt sur le chemin rural n°18. Des aménagements devront de ce fait être prévus en cas d'urbanisation.



Sur Courcelles...

Les éléments à prendre en compte :

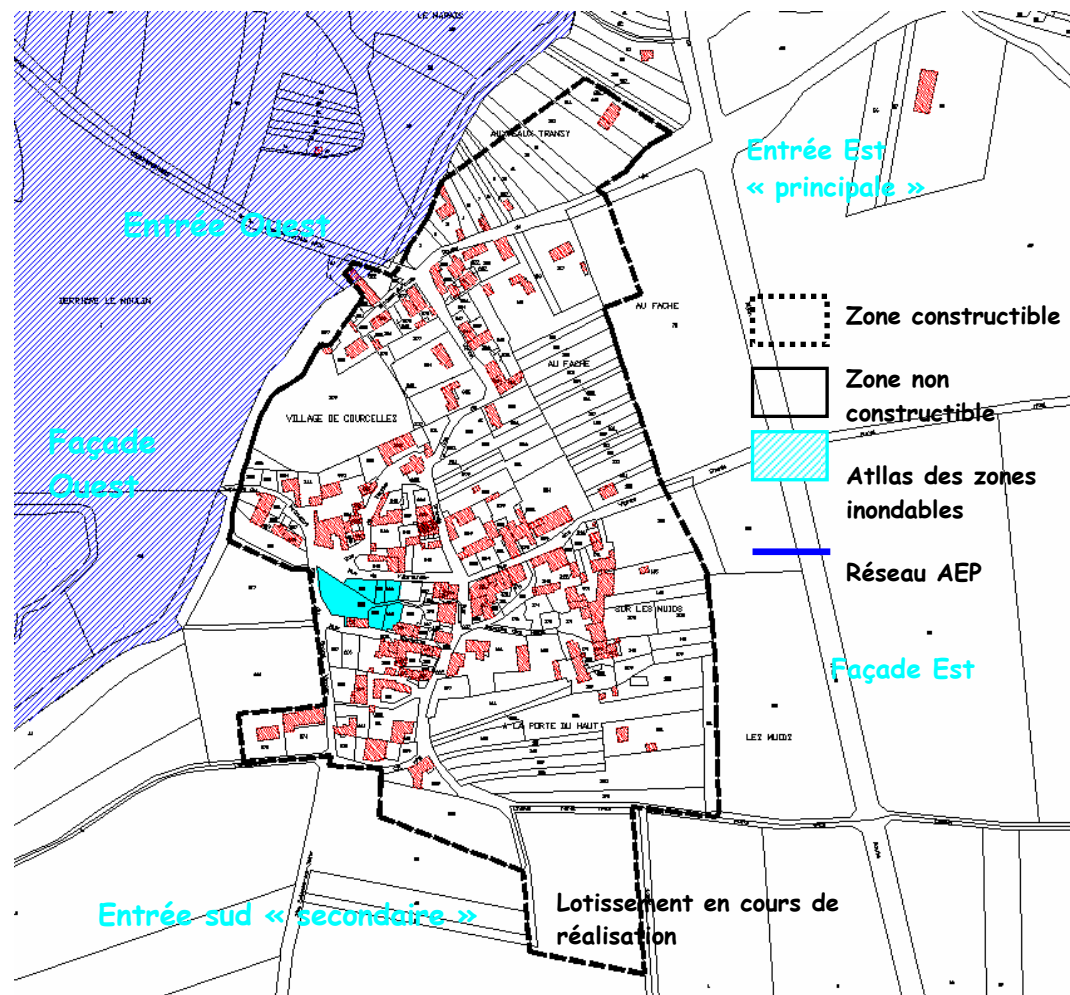
- Sa forme urbaine originelle,
- Ses occupations : activité agricole,
- Ses voies, ses réseaux...
- Sa végétation...
- Sa proximité avec la RD971
- Sa zone inondable, les captages d'eau
- Sa proximité de Vix

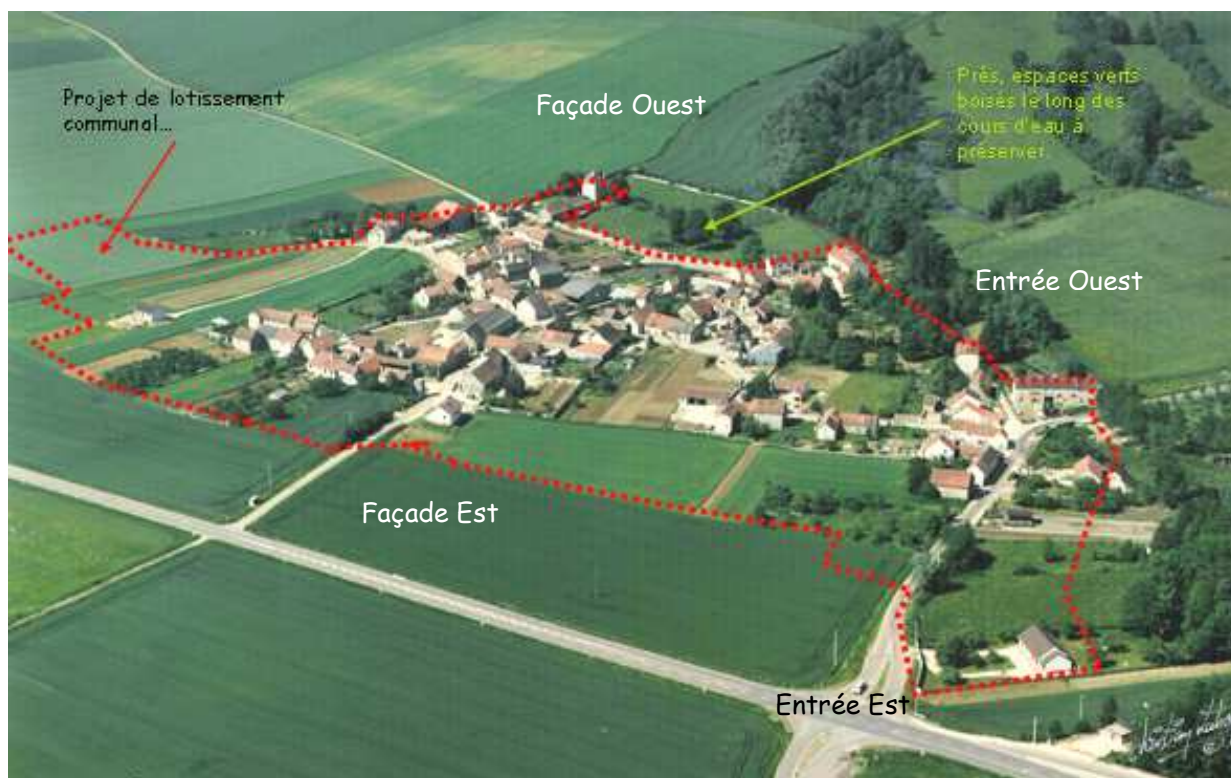
Les principes à mettre en oeuvre :

- Limiter l'étalement urbain
- Limiter les extensions aux entrées
- Conserver les cônes de vues remarquables
- Privilégier une architecture de qualité soucieuse de son environnement bâti, et naturel (Mont Lassois tout proche, la protection du site et la Tombe princière inscrits MH...)

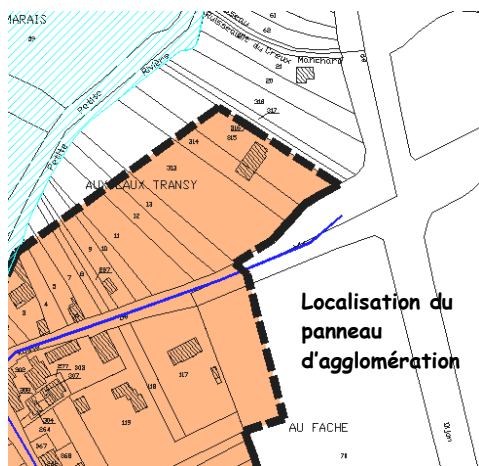
Les autres dispositions applicables :

- Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France lors de tout projet soumis à autorisation, sur la partie du village située dans le périmètre de protection du Monument Historique de la Tombe princière de Vix
- L'application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme pourra justifier le cas échéant le refus ou l'évolution de projet d'urbanisme (construction neuve, aménagement de construction existante...) si celui-ci est de nature à porter atteinte par sa forme, son implantation... au paysage.
- Les périmètres de protections éloignées et rapprochées de captage d'eau (Vix et Fontaine Ronde) exigeront des précautions particulières en matière d'assainissement et d'écoulement des eaux, dans les projets d'urbanisme.





Depuis l'entrée Est,



Cette entrée est la principale pour accéder au hameau et sûrement la plus dangereuse, car connectée à la RD971.

Le parti pris par la commune est de pousser la zone constructible à la dernière construction le long de la RD118, en offrant ainsi de nombreuses « dents creuses ». Toutefois de l'autre côté de la voie, l'inconstructibilité liée à la loi Barnier (article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme) s'applique.

Seule une parcelle située après la dernière construction intègre la zone constructible.

Si on se réfère au **Code de l'Urbanisme**, l'article **R 111-4** dit : « **Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.** »

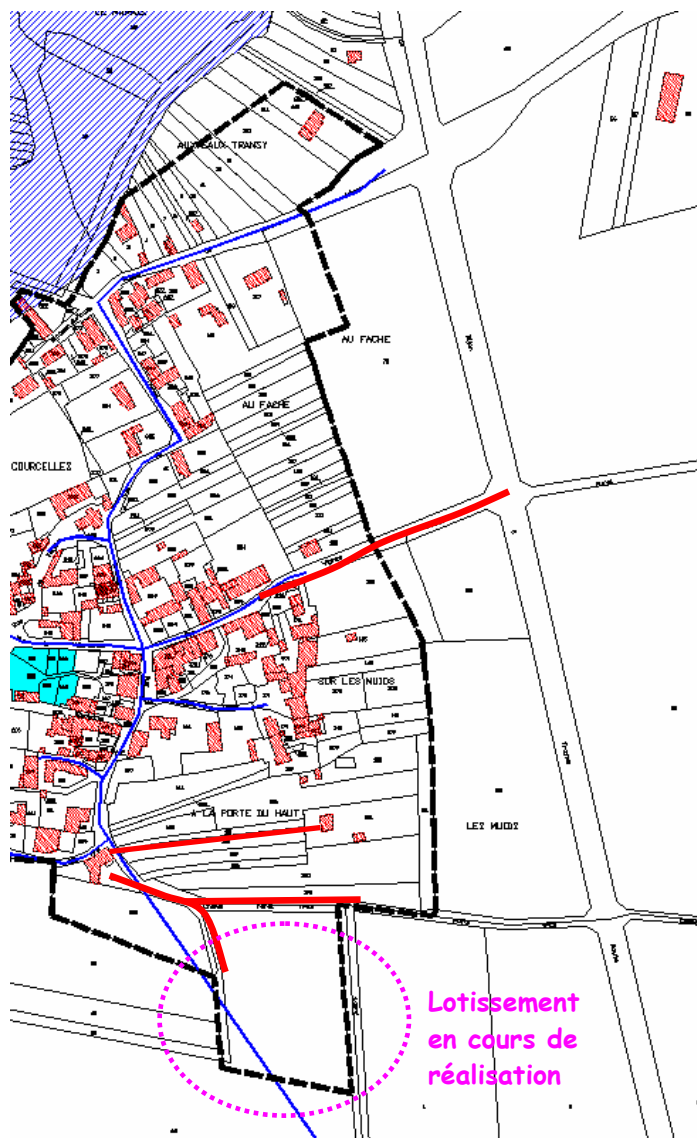
Le positionnement du Conseil Général de Côte-d'Or est :

« La forme urbaine inadaptée à la perception de l'agglomération par les automobilistes en transit, induit chez certains d'entre eux des comportements dangereux. Il convient, en particulier, d'affirmer fortement les entrées d'agglomération. »

La traversée d'une agglomération étirée en longueur constitue une contrainte pour les usagers en transit souvent ressentie comme excessive. L'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation des zones situées aux extrémités des agglomérations sur des axes supportant des trafics significatifs, devra être examinée avec soins. [...] La présence d'accès automobiles privés sans visibilité suffisante constitue un risque qui est d'autant plus grand que la voie se prête à des vitesses élevées. »

A ce titre, tout projet le long de la RD118, en liaison avec une voie importante la RD971, devra offrir des garanties suffisantes en matière d'accès et de sécurité.

La façade Est,



La volonté de la commune est d'ouvrir des espaces suffisants pour les besoins à venir de la commune en matière de développement.

Ce parti pris doit reposer sur la prise en compte des besoins inhérents à ces choix :

- renforcement des réseaux
- création ou aménagement de voies
- Assainissement (prévu dans le zonage en collectif...)
- Capacité de l'équipement scolaire

La profondeur ne va pas au-delà des 75 mètres inconstructible le long de la RD971.

Il s'agit là d'une recomposition en épaisseur du village. Pour autant, les conséquences d'une telle ouverture doivent être comprises et admises.

Les voies existantes ne suffisent pas et les nouvelles devront être pensées de manière à ne pas alourdir des sorties dangereuses pour rejoindre la voie principale et la qualité de vie des habitants.

Préservation de la vue paysagère depuis l'Est :

Le village de Courcelles est visible de loin dans sa globalité depuis l'Est, depuis les chemins ruraux permettant d'accéder au village depuis la RD 971 (chemin rural n°28) et chemin des Vignes. Les larges vues s'offrent pour un observateur relativement près du village.

Depuis la RD 971, la topographie et la configuration de la route, un peu décaissée avec un talus à l'ouest de celle-ci, font que le village est peu visible. Le lotissement en cours de réalisation ne se perçoit par exemple seulement depuis le point le plus surélevé du CR 28, et non de la RD 971.

Toutefois, le bâti présente, dès qu'il se perçoit, une bonne homogénéité d'ensemble et une insertion des constructions par le végétal. L'église St-Marcel parvient ainsi à se dissimuler derrière la végétation arborée, excepté en plein hiver.

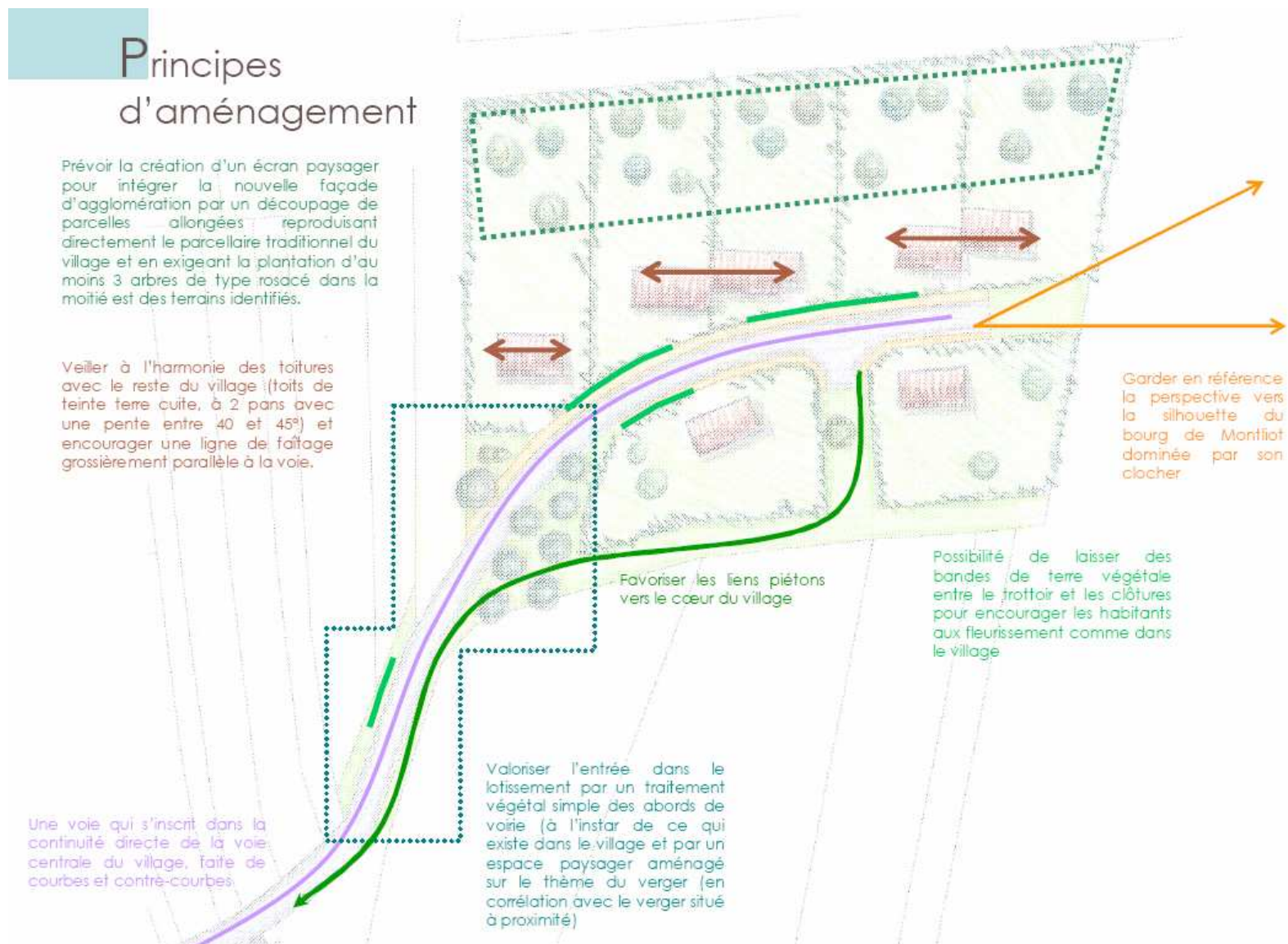
Ces traits de caractère sont à préserver dans les projets futurs. Tout projet de construction en premier plan devra s'insérer dans le paysage afin de ne pas dénaturer le caractère et la perspective lointaine du village.



Le projet de lotissement communal :

La commune dispose d'un terrain de 9 168 m² qu'elle envisage d'urbaniser. A ce titre une étude préalable de faisabilité a été réalisée. Ce terrain se trouve en limite de l'espace villageois et s'ouvre à l'Est et au Sud sur des paysages d'openfield du plateau. Un travail a donc été mené pour intégrer le lotissement à l'écran végétal du village.

Cette étude a permis de définir les principes d'aménagement suivant :



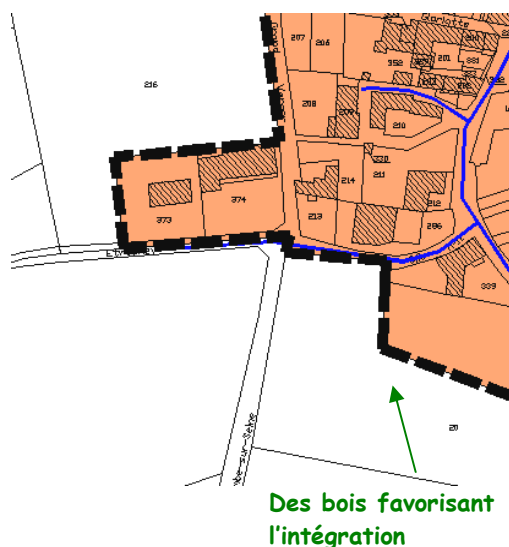
INSERTION DU PROJET DANS LE GRAND PAYSAGE



Vue depuis le Mont Lassois



Depuis l'entrée Sud,



La limite de la zone constructible contourne les parcelles bâties sans s'en écarter. Cette entrée somme toute remarquable est ainsi conservée.

La façade ouest,

Aucune extension n'est prévue sur cette partie du village. La zone inondable de la Seine est une barrière naturelle.

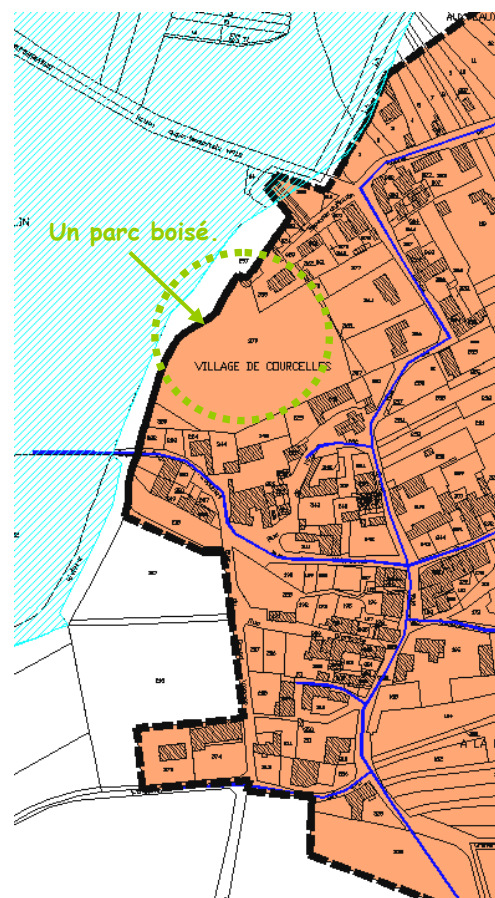
Ici, nous sommes sur la partie concernée par le périmètre de protection relatif au site et à la tombe princière sur Vix inscrits Monument Historique.

Seul le parc d'une propriété est inclus dans la zone constructible. Sa composition végétale intéressante devra dans la mesure du possible être maintenue et accompagner les nouveaux projets à venir.

Les projets de construction seront soumis à l'avis de l'Architecte de Bâtiments de France afin de veiller à une harmonisation des lieux et des constructions...

Les réseaux d'eau sont proches et pourront être tirées par le pétitionnaire sur une limite de 100 mètres et au delà par la commune.

L'entrée Ouest au cœur de la vallée de Seine reste dans sa forme intacte avec un zonage limitatif, aux parcelles bâties.



Sur Etrochey,

Ce secteur déjà bâti en limite du village d'Etrochey, se trouve sur le territoire communal de Montliot-et-Courcelles.

Son développement reste intimement lié aux équipements (réseaux AEP et électricité) situés sur le village d'Etrochey en continuité.

Le choix de la commune, en accord avec la commune d'Etrochey, est d'ouvrir est de classer en zone constructible le secteur partiellement bâti. Les accès devront être réalisés le long du chemin et non de la voie départementale, et les raccordements AEP se feront sur Etrochey.



La délimitation du secteur constructible prend en compte les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage de Fontaine Ronde.

Tout construction étant interdite dans le périmètre rapprochée, les terrains couverts par celui-ci sont maintenus inconstructible.

Dans le périmètre éloignée, les constructions sont possibles mais réglementé : obligation de système d'assainissement aux normes, source de chauffage non polluante (gaz, électricité, solaire).

La bergerie présente sur le site génère un périmètre d'éloignement. Afin de pérenniser l'activité et lui permettre d'évoluer, le bâtiment est exclu de la zone constructible.

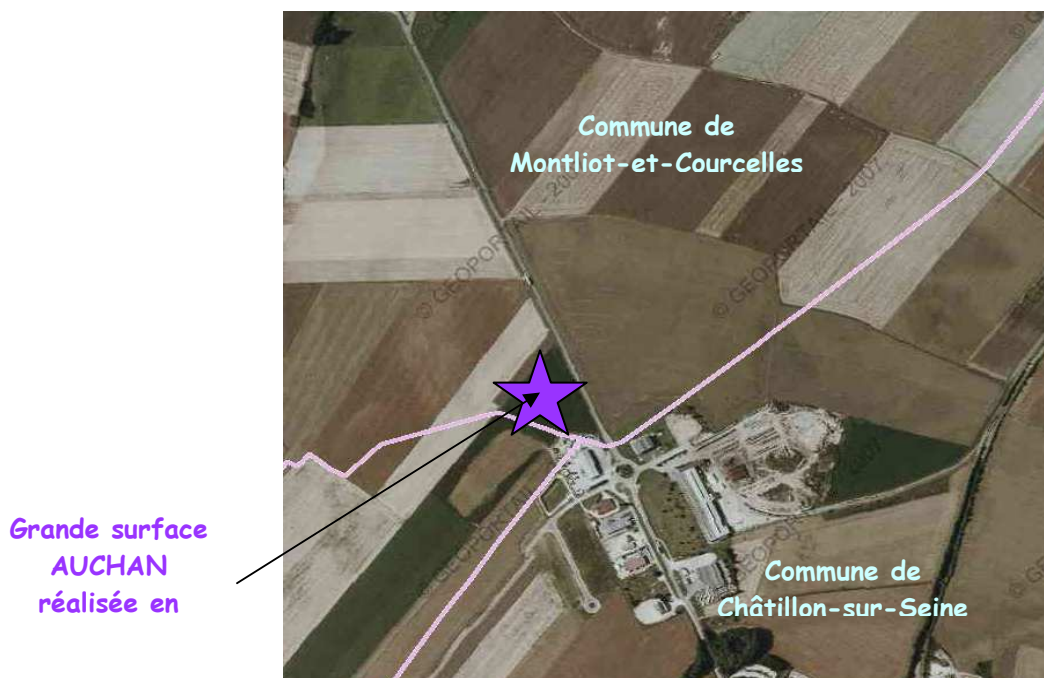


Zone constructible à vocation d'activités - Dispositions applicables :

La carte communale permet de déterminer des zones constructibles à vocation exclusive d'activités économique, où toutes autres constructions seront interdites.

En limite de Montliot-et-Courcelles et de Châtillon-sur-Seine, une zone commerciale s'est implantée le long de la RD971.

Sur le territoire communal, on retrouve la surface commerciale AUCHAN et sa station de distribution de carburants réalisée en 2006. A ce titre, cette dernière structure relève d'un classement d'obligations réglementaires et de risques. Pour ces installations classées, la rubrique 1434 classe en autorisation le débit à pompe supérieur à 20 m³/h et en déclaration pour un même volume supérieur à 10 m³.



Ces éléments réunis ont amené la commune à délimiter une zone constructible à vocation d'activités de 6,4 ha à l'Ouest (dont 4,2 ha sont déjà occupés par l'actuelle enseigne AUCHAN). La partie Ouest est déjà partiellement urbanisée, elle est équipée et desservie par l'accès à Auchan depuis le rond-point au sud.

Afin de respecter les dispositions réglementaires de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme et l'absence aujourd'hui d'étude « Entrée de ville » sur ce secteur, le zonage applique l'inconstructibilité de 75 mètres depuis l'axe de la RD971, voie départementale classée à grande circulation.

Du point de vue du paysage, en venant de Montliot et en direction du sud, le site est peu sensible, la zone d'activités déjà existante marque fortement le paysage.

En venant de Châtillon-sur-Seine, la vue est dégagée vers le Nord avec une large perception du village de champs et de prés, du village de Montliot au second plan, et des reliefs de la Côte Châtillonnaise en toile de fond. Tout projet de construction à vocation d'activités devra s'intégrer au mieux dans le paysage.



Vue lointaine sur la zone d'activités depuis la RD 971, en venant de Montliot.

Zone non constructible - Dispositions applicables :

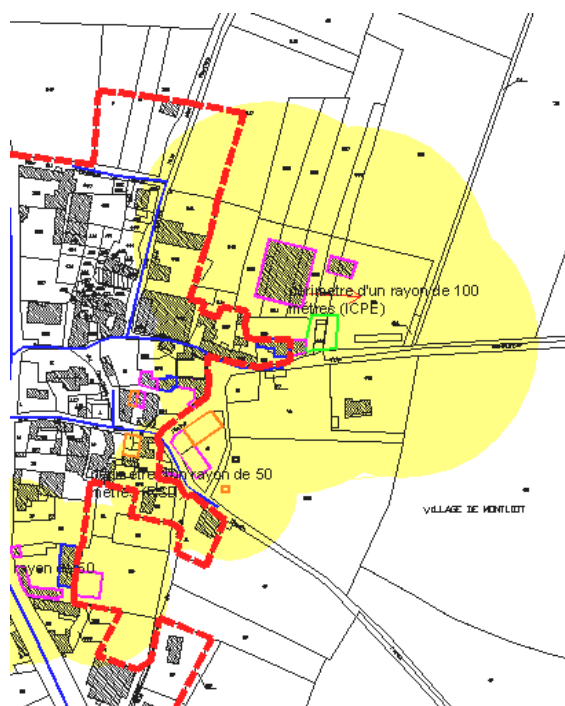
A l'intérieur de ce périmètre, les nouvelles constructions sont interdites pour préserver ces espaces, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et la mise en valeur des ressources naturelles.

Définition du périmètre : La zone non constructible de la carte communale couvre le reste du territoire intégrant la plupart des composantes naturelles du territoire, bois, espaces cultivés, vignes...les sites protégés...

Certains secteurs bâtis, ou proches des espaces urbanisés sont classés en zone non constructible selon des justifications spécifiques.

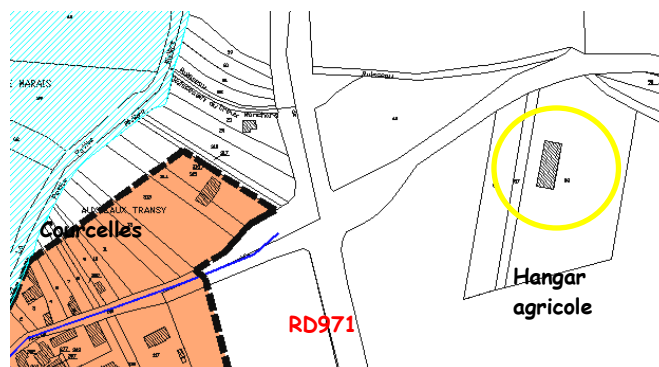
- **Les bâtiments agricoles :** ceux-ci sont en zone non constructible de manière générale afin de les éloigner de toutes nouvelles constructions pour des raisons sanitaires, pour ne pas entraver l'évolution de l'activité et ne pas créer de nouveaux conflits d'usages entre les habitants.

C'est principalement sur Montliot que cette mesure s'observe, mais aussi Etrochey et sa bergerie et un hangar le long de la RD971, au niveau de Courcelles.

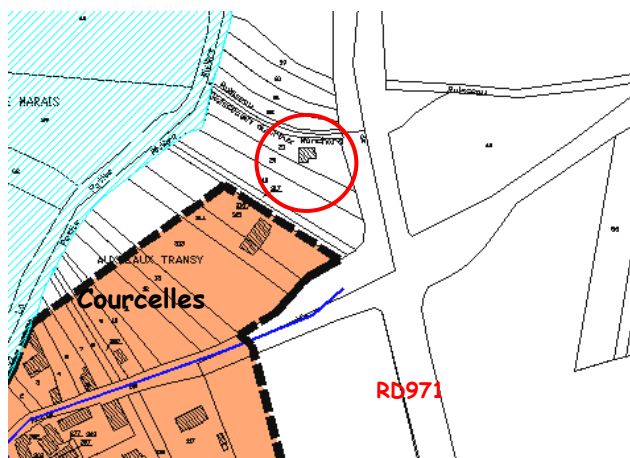


Lorsqu'une commune ne possède pas de document d'urbanisme, le tiers pour l'exploitant peut être une habitation, un local habituellement occupé par des tiers (mairie, école...) ou bien même un camping. Avec la carte communale, c'est la limite de la zone constructible à vocation d'habitation qui devient le tiers pour l'exploitation. Cela signifie que l'éloignement éventuel des bâtiments s'appuiera sur cette limite bornant des constructions ou non.

A noter : Les périmètres d'éloignement ne sont pas irrévocables, pour chaque demande de permis de construire un avis pourra être demandé à la chambre d'agriculture. Néanmoins, dans une zone classée constructible et à l'intérieur d'un périmètre d'éloignement, une construction neuve, un changement de destination sera refusé, sauf dérogation éventuelle ».



- **D'autres sites, par leur situation géographique, leur fonctionnement...ne nécessitent pas un classement en zone constructible.**



Sur le village de Courcelles, en bordure de la RD971, une construction s'est implantée.

Sa proximité de la voie, son éloignement des limites bâties (bien au-delà du panneau d'entrée), ne conduisent pas à l'intégrer en zone constructible.

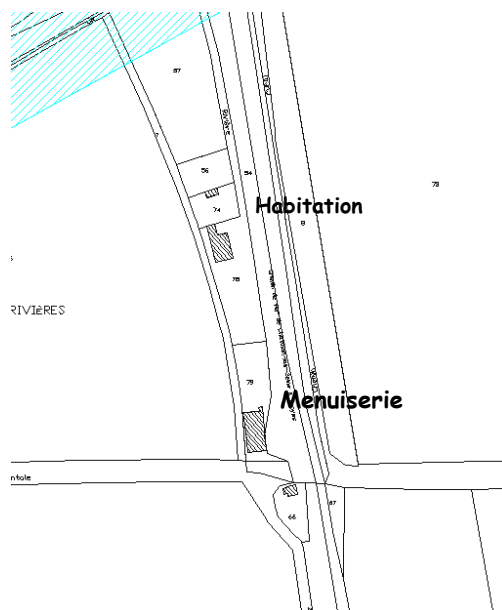
Développer l'urbanisation à son niveau est un risque en terme de sécurité routière.

Le choix est donc de ne pas étendre la zone constructible jusqu'à elle et de ne pas attribuer à elle seule un classement en zone constructible sous risque de mitage. Un classement en zone non constructible lui assure une évolution, se limitant à de simples extensions.

A proximité d'Etrochey, une ancienne maison de gare réhabilitée en habitation et une menuiserie (au même propriétaire) se trouvent le long de la voie de chemin de fer.

Le classement en zone non constructible permet de parer tout mitage, sans interdire l'évolution du site sous forme d'extension.

Il se justifie par ailleurs par le périmètre rapproché du captage de Fontaine Ronde, lequel couvre les terrains.



III. INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT ET IMPACT SOCIO-ECONOMIQUE

1. les impacts socio-économiques

La commune de Montliot-et-Courcelles a toujours connu une évolution en « dents de scie », mais sans de perte massive. Si on se réfère aux valeurs de 2006, la population de la commune est en augmentation.

Depuis 1968, l'accroissement naturel n'a eu de cesse d'être positif, contrairement à l'apport migratoire. Néanmoins, ces naissances ne suffisent pas à combler les phases négatives du solde migratoire, qui mène la « danse » en matière d'évolution de la population.

INCIDENCE FONCIERE :

Zones constructibles U vocation d'habitat 026,1 ha *dont potentiel : 7, 2 ha*

Potentiel constructible

Sur Montliot, environ 1,2 hectares

Sur Courcelles, environ 5,5 hectares, dont 0,9 ha correspondent au lotissement en cours de réalisation

Sur Etrochey, environ 0,5 hectares

TOTAL : environ 7,2 ha

Zones constructibles à vocation d'activités Ua 019,2 ha *dont potentiel : 18 ha environ*

Zones naturelles et agricoles N 819,7 ha

TOTAL SUPERFICIE COMMUNALE 865,0 ha

Le potentiel constructible à vocation principale d'habitat de 7,2 ha permettra de maintenir la population actuelle - 300 habitants -, et de poursuivre la dynamique démographique actuelle.

Cette disponibilité « théorique » de terrain à bâtir permettrait potentiellement l'accueil **environ 40 constructions** sur 15 ans, autrement dit **2 à 3 constructions par an en moyenne**, en comptant 1200 m² de terrain en moyenne, avec une rétention foncière moyenne de 1/3, signifiant qu'un propriétaire sur trois ne permet pas de construction sur son terrain.

A noter que le parc ancien se révèle être du potentiel en terme de reprise dans l'avenir. Ces offres intéressent de plus en plus de couples, voire de jeunes couples qui voit là, la possibilité d'investir à des coûts moins élevés et de réaliser les travaux de réhabilitation à leur rythme.

Le locatif reste l'offre la plus efficace pour générer un « turn over », un renouvellement de la population, et particulièrement des jeunes couples et ainsi conforter les effectifs scolaires.

INCIDENCE DEMOGRAPHIQUE :

Avec 40 habitations permanentes supplémentaires, et une occupation moyenne de 2,3 personnes par foyer, l'accueil démographique théorique sera d'environ 20 habitants permettant le maintien de la population actuelle, et 50 à 70 habitants supplémentaires, **soit une évolution vers une population de 350/370 habitants environ.**

Il faut d'ajouter à cela le renouvellement possible de quelques constructions anciennes : résidences principales et secondaires actuelles lors de ventes, aliénations, cessions de biens, rénovations. Le bâti ancien contribue aussi à maintenir la population actuelle (décohabitation...), et d'autre part à compenser la réduction de la taille des ménages et accueillir de nouveaux habitants.

2. Les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement

Article R124-2 du Code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation :

1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3° Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

Que se soit sur des territoires à dominante urbaine ou rurale, les choix et les orientations qui sont pris par les collectivités territoriales ont des incidences sur l'environnement. Il convient d'évaluer et de mesurer ces incidences, dans une optique de développement durable, de protection et de respect du cadre de vie, des sites et des paysages, des ressources naturelles, de l'air, de la faune et de la flore.

La prise en compte de l'environnement est devenue un élément incontournable du processus de planification et s'affirme comme le garant d'une double solidarité, « **intragénérationnelle** » pour garantir à chacun le droit de disposer de conditions de vie décente, « **intergénérationnelle** » pour permettre aux générations futures de satisfaire leurs propres besoins.

Les documents d'urbanisme s'inscrivent dans une hiérarchie de normes et de dispositifs participant à la protection et à la gestion de l'environnement. Ils sont l'expression d'un projet politique de développement durable, l'instrument de protection de l'environnement et d'amélioration du cadre de vie, et l'expression d'une démarche participative.

Le principe du Développement Durable est de faire en sorte que les décisions prises pour permettre de satisfaire les besoins de la génération actuelle ne compromettent pas la situation que trouveront les générations futures. Tous les projets territoriaux en matière d'urbanisme doivent concourir à l'objectif d'un développement durable.

L'eau potable

Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont desservis par les réseaux d'eau potable, à moins de 100 mètres ou au-delà.

Dans le cas de cette dernière situation la commune devra garantir les renforcements nécessaires avec ou sans application de la PVR (Participation pour Voirie et Réseaux divers).

L'assainissement

La commune de Montliot-et-Courcelles possède un assainissement collectif sur le bourg de Montliot et sur Courcelles et individuel sur les écarts en direction d'Etrochey. Le zonage d'assainissement en cours prévoit le maintien du collectif sur les villages, incluant de ce fait les extensions projetées dans le cadre de la carte communale.

La station d'épuration en capacité gère les communes de Montliot-et-Courcelles, Vix, Sainte-Colombe-sur-Seine et Châtillon-sur-Seine.

Les terres agricoles

La limitation des secteurs constructibles réduit de fait l'urbanisation des terres agricoles sur la commune. L'extension de l'urbanisation au détriment des terres à vocation agricole est concentrée sur le village de Courcelles bourg et au niveau de la zone d'activités limitrophe à Châtillon-sur-Seine. Déjà partiellement urbanisés, ces secteurs ne présentent plus de valeur agronomique forte.

Les autres secteurs agricoles du territoire communal sont préservés de toute urbanisation excessive et leur vocation principale maintenue. Le projet de carte communale assure donc une occupation mixte de l'espace et ne compromet pas les différentes activités agricoles.

La démarche d'étude de la carte communale a associé la Chambre d'Agriculture du département de la Côte-d'Or.

La Côte Chatillonnaise

Dans la partie nord du territoire communale, la totalité des espaces naturels et agricoles sont préservés par leur classement en zone non constructible N. Seuls les terrains actuellement urbanisés sont en zone constructible.

La ZNIEFF II

Hormis le site déjà urbanisé du village de Courcelles, l'ensemble de l'espace identifié dans la ZNIEFF 2 est classé en zone non constructible N.

Le projet ne porte à priori pas d'atteinte notable à la biodiversité de ce secteur identifiée dans la ZNIEFF 2.

La ZNIEFF I de Massingy

L'ensemble des terrains concernés sont classés en secteur non constructible N dans la carte communale.

Les zones constructibles de Courcelles et Montliot sont éloignées de ce site naturel. Le projet n'impacte pas la ZNIEFF et préserve le site de la Côte Chatillonnaise de toute urbanisation sur la commune de Montliot-et-Courcelles.

La ZNIEFF I du Mont Lassois

Le site étant situé sur la commune de VIX, la carte communale de Montliot-et-Courcelles n'impactent pas la ZNIEFF. Les zones constructibles de Courcelles et Montliot sont éloignées de ce site naturel.

3. Autres incidences en terme d'équipement

Le Regroupement Pédagogique Intercommunal

Aujourd'hui, le RPI d'Etrochey, Vix, Bouix et Montliot n'existe plus, et les classes ouvertes sur Courcelles non plus.

Les enfants doivent être dirigés sur Châtillon, en capacité de les accueillir et même en cas d'augmentation des effectifs.

Pour autant, les enfants font leur scolarité principalement sur Sainte-Colombe, se rattachant au RPI existant. Cette situation devra dans l'avenir être régularisée.

La commune de Sainte Colombe prévoit d'ici deux ans la création d'un pôle scolaire permettant ainsi de s'ajuster au contexte démographique des communes adhérentes.

4. Incidences du projet sur les paysages

L'urbanisation d'espaces encore disponibles à l'intérieur et à proximité immédiate des parties actuellement urbanisées des villages de Montliot et Courcelles ont été privilégiées, limitant les risques de mauvaises intégrations avec le paysage.

Néanmoins, dans la mesure du possible, les nouvelles constructions devront veiller à s'insérer dans les paysages de la commune, à **conserver les ambiances actuelles**, par leur **implantation, leur forme et leur aspect**.

Les sensibilités paysagères du territoire communal impliquent des précautions toutes particulières afin de veiller à ce que les points forts des villages, leur caractère et leur authenticité ne soit « brouillés » par des évolutions incohérentes.

La carte communale ne crée pas de nouveau règlement. Les Règles Générales d'Urbanisme présentent certaines dispositions, permettant quand l'enjeu est révélé, d'orienter les choix d'urbanisation selon leurs impacts sur le « paysage ».

Les perspectives sur les villages témoignent d'une certaine homogénéité visuelle (aspect des constructions), également par la présence d'une trame végétale arborée et arbustive variée, agrémentant ces espaces. Les secteurs les plus aux franges, constituant les « entrées d'agglomération », nécessitent certaines préconisations en terme d'intégration paysagère.

Le lotissement en cours de réalisation à Courcelles a ainsi fait l'objet de prescriptions paysagères dans une étude préalable.

L'intégration optimale des futures constructions dans leur environnement urbain et paysager sera assurée par l'application :

- des dispositions réglementaires des Règles Générales de l'Urbanisme (R.N.U) régissant la nature des constructions à édifier (accès et voirie, hauteur, implantation, espaces verts et plantations), en particulier sur le bourg, compte tenu du périmètre de protection de l'église.
- des articles complémentaires du Code de l'Urbanisme, régissant l'intégration des constructions nouvelles au sein des sites naturels et urbains.
- des avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur le village de Courcelles.

La commune est consciente de l'enjeu de préserver ses paysages, les vues lointaines sur le Mont Lassois, les Jumeaux de Massangy..., et les caractères des villages de Montliot et de Courcelles en particulier. Les éléments paysagers naturels à préserver, les espaces à vocation agricole sont classés en zone non constructible.

La carte communale assure ainsi la protection des grandes entités paysagères présentes sur le territoire communal.

Le Droit de Préemption

La carte communale étant un véritable document d'urbanisme permanent, donne la possibilité à la commune d'appliquer le droit de préemption.

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement d'intérêt général, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée.

La commune de Montliot-et-Courcelles n'applique pas cette disposition dans le cadre de la carte communale.

L'institution du droit de préemption pour un projet dans l'avenir nécessitera une délibération motivée du Conseil Municipal.

APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Article R124-3 du Code de l'Urbanisme

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er du livre 1er et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Zones constructibles (U, Ua)

La construction est autorisée dans le cadre des règles générales d'urbanisme portant sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation à savoir :

- la desserte par les réseaux : article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, article L 111-6, article R 111-8 à R111-12 du Code de l'Urbanisme
- les accès, la voirie, l'implantation des constructions par rapport aux voies : article L 111-1-4, article R 111-5, article R 111-6, article R 111-17, article R 111-24.
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : article R 111-18, article R 111-19.
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : article R 111-16
- la dimension, l'aspect, la hauteur des constructions : article R 111-21, articles R 111-22 et R111-23
- le stationnement des véhicules : article R 111-6
- les espaces verts et les plantations ; article R 111-7, article R 111-24.

Ensemble des zones

Malgré les dispositions exposées ci-dessus, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sur l'observation de prescriptions spéciales, pour l'ensemble des zones en application de certaines dispositions particulières du code de l'urbanisme :

- article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : relatif à la salubrité et à la sécurité publiques
- articles R 111-14, R111-15, R 111-21 et R 315-28 du Code de l'Urbanisme : relatifs à l'environnement
- article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : relatif aux nuisances graves
- article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : relatif aux vestiges et sites archéologiques
- article R 111-13 du Code de l'Urbanisme : relatif au financement des équipements publics.

Le règlement national d'urbanisme est annexé au présent rapport.

Annexe

Règles générales de l'urbanisme

Art. L 111-1-2

LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 36

En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Article L111-1-4

Modifié par Ordonnance n°2004-637 du 1 juillet 2004 - art. 28), Modifié par Loi n°2005-157 du 23 février 2005 - art. 200)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Article L111-2

Modifié par Loi n°85-1273 du 4 décembre 1985 - art. 56 ()

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'Etat.

Article L111-3

Modifié par Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 - art. 1 ()

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article L111-4

Créé par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 2 ()

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Article L111-5

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 13 ()

La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

Article L111-5-1

Créé par Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 20 ()

Tout acte ou promesse de vente d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel consécutif à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un ensemble immobilier bâti doit comporter une clause prévoyant les modalités de l'entretien des voies et réseaux propres à cet ensemble immobilier bâti. A défaut de stipulation, cet entretien incombe au propriétaire de ces voies et réseaux.

Article L111-6

Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 5 ()

Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

Article L111-12

Créé par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 9 ()

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- b) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;
- d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;
- e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- f) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

Règlement national d'urbanisme

Article R111-1

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 6 Journal Officiel du 11 septembre 1983 en vigueur le 1er OCTOBRE 1983, Décret n° 93-614 du 26 mars 1993 art. 14 Journal Officiel du 28 mars 1993, Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 1 Journal Officiel du 13 octobre 1998, Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 I Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007, décret n°2007-1222 du 20/08/2007)

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

I. LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX

Art. R 111-2

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976, Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R 111-3

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981 date d'entrée en vigueur ART. 38 MODIFIE 1 JUILLET 1982, Décret n° 82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982, Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 xlii Journal Officiel du 27 août 1986, Décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 art. 10 I Journal Officiel du 11 octobre 1995, inséré par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-4

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R 111-5

*Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 3 Journal Officiel du 13 octobre 1998, Décret n° 2006-253 du 27 février 2006 art. 6 Journal Officiel du 4 mars 2006)
Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007*

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes

utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Art. R 111-6

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-7

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 ()

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Art. R 111-8

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Art. R. 111-9

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Art. R 111-10

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Art. R 111-11

Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Art. R 111-12

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Art. R 111-13

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Art. R 111-14

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1976, Décret n° 86-517 du 14 mars 1986 art. 49 Journal Officiel du 16 mars 1986, Décret n° 93-614 du 26 mars 1993 art. 14 I Journal Officiel du 28 mars 1993, inséré par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Art. R 111-15

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

II. IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Article R111-16

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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

Art. R 111- 17

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions

élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-18

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article R111-19

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R111-20

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981 date d'entrée en vigueur ART. 38 MODIFIE 1 JUILLET 1982, Décret n° 82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982, Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 II Journal Officiel du 27 août 1986, Décret n° 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988, Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

III. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R111-21

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1

janvier 1978, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R111-22

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R111-23

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R111-24

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

AUTRES ARTICLES

Art L 421-5 – Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.