

Saint-Martin-du-Mont

Carte communale

PREFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

18 JUIN 2010



RAPPORT DE PRESENTATION



VU POUR ETRE ANNEXE
à notre arrêté en date de ce jour
DIJON, le 04 AOUT 2010

LE PRÉFET,

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du

Révisée et approuvée par délibération du Conseil Municipal

Pour le Préfet
et par délégation,
Le Secrétaire Générale,

Martine JUSTON



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SAINT-MARTIN-DU-MONT CARTE COMMUNALE

INTRODUCTION	2
1. Cadre juridique actuel de la commune de Saint-Martin-du-Mont	2
2. Objectifs de la commune	2
3. Intérêt de la carte communale et contenu	3
 PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES	 5
I. Caractéristiques générales du territoire communal :	5
1. Situation géographique :	5
2. Situation administrative	5
3. Eléments d'histoire :	6
4. Environnement naturel	7
5. Environnement physique	8
6. Occupation des sols :	9
7. Paysage naturel	10
8. Paysage urbain :	16
9. La démographie : Une commune en croissance	25
10. L'Economie : Une commune active...	27
11. Le parc de logement : une résidentialisation très marquée	28
12. Etudes complémentaires	31
 II. Synthèse des servitudes et des informations utiles	 32
 III. Traduction du projet d'aménagement communal	 44
 IV. Eléments législatifs et réglementaires	 46
 DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT	 50
I. Parti d'aménagement	50
 II. Application du Règlement National d'Urbanisme	 61
 III. Incidences des choix sur l'environnement et impact socio-économique	 62
1. les impacts socio-économiques et état des équipements publics	62
2. Impact sur le paysage et l'environnement	64
 ANNEXE	 69

INTRODUCTION

1. Cadre juridique actuel de la commune de Saint-Martin-du-Mont

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 111-24-2 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 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 ;*
- *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 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application ».*

Néanmoins, et 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.

2. Objectifs de la commune

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le Conseil municipal de Saint-Martin-du-Mont par une délibération du **14 mars 2005** prescrivant cet objectif.

La carte communale se base **sur un diagnostic complet permettant d'appréhender le village dans sa globalité, pour ainsi en faire ressortir des orientations communes et équilibrées.** Ce document permet également **de protéger des secteurs où les constructions ne sont pas envisageables en vu des sensibilités paysagères...des contraintes...**

La carte communale reste un document simple, qui sans règlement autre que le Règlement National d'Urbanisme permet dans un premier temps de fixer, **les secteurs où l'on souhaite urbaniser et ceux où on ne le souhaite pas.** Le positionnement de ces limites constructibles, la profondeur, la taille des zones permettra de gérer l'implantation.

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 opportunités d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation, et cela à partir d'une analyse globale du territoire communal.

Sur Saint-Martin-du-Mont, la problématique est de maîtriser le développement du territoire communal avec un souci de cohérence et d'unité. Il s'agit également de préserver les qualités paysagères du site et protéger ses nombreux espaces sensibles.

En tant que véritable document d'urbanisme, opposable aux tiers après enquête publique et approbation conjointe par le conseil municipale et le préfet, **la commune peut si elle le souhaite prendre la compétence de délivrance des permis de construire.**

Pour la commune, il ne s'agit pas de prendre cette compétence, mais la laisser aux services de la DDE. Néanmoins à travers la carte communale, la commune a pris l'initiative de s'associer activement dans la définition des projets futurs en matière d'urbanisation.

L'élaboration de la carte communale doit conduire en un zonage simple basé sur une réflexion commune (le maire et son conseil municipale et les divers services associés), permettant ainsi d'appréhender les contraintes, les objectifs communaux et ainsi les choix définis.

3. Intérêt de la carte communale et contenu

La carte communale permet **de lever la règle constructibilité limitée**, ouvrant ainsi la possibilité à la commune de Saint-Martin-du-Mont d'étendre sa zone actuellement urbanisée, tout en respectant l'équilibre général de son territoire.

Ainsi, la carte communale **définit un zonage délimitant les secteurs constructibles et inconstructibles** (sauf l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes ou de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que la mise en valeur des ressources naturelles).

Les communes dotées d'une carte communale pourront **décider, si elles le souhaitent de prendre la compétence pour délivrer les permis de construire**, dans les mêmes conditions que les communes dotées d'un PLU, seules détentrices autrefois de ce droit.

Il s'agit d'un moment privilégié pour la commune permettant de définir des principes d'aménagement et de développement à moyen terme et à long terme.

La loi du 13 décembre 2000 « Solidarité et Renouvellement Urbains » confère à la carte communale le statut de document d'urbanisme. Approuvée conjointement par le Préfet de Département et le Conseil Municipal, après enquête publique, elle demeure valide jusqu'à sa révision future.

La carte communale comprend :

UN RAPPORT DE PRESENTATION :

- **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**

La loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 avait apporté de nombreuses modifications au Code de l'Urbanisme, notamment en faisant de la **Carte Communale un véritable document d'urbanisme à part entière, au même titre que le Plan Local d'Urbanisme.**

Ainsi de nombreuses communes qui souhaitaient 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.

De nouveau, les législateurs ont souhaité améliorer l'application des dispositions de la loi SRU, notamment à travers de la Loi "Urbanisme et Habitat" du 02 juillet 2003.

Cette loi apporte de nouveaux outils à disposition des communes dotées d'une carte communale :

- **Attribution d'un droit de préemption aux communes dotées d'une carte communale.** Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvées 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.

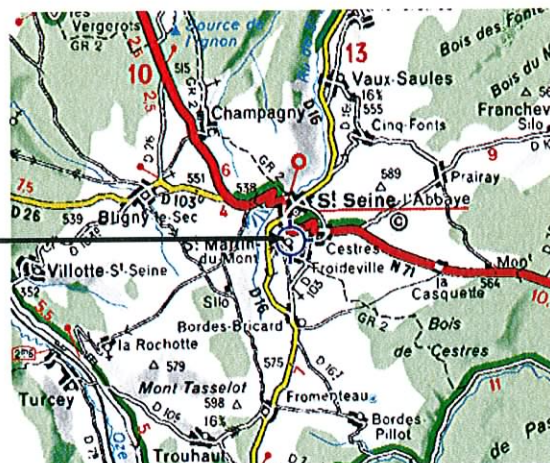
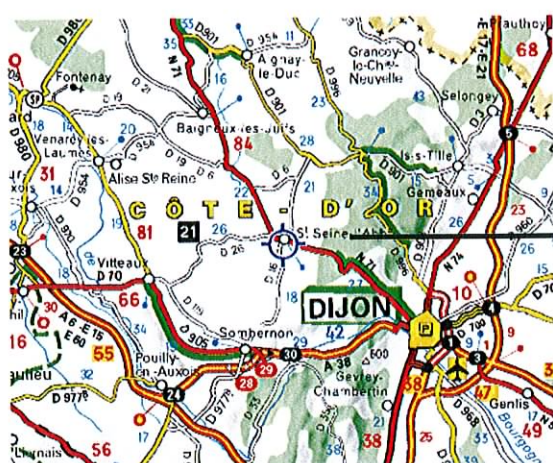
Cette loi apporte des modifications dans la procédure d'élaboration d'une carte communale :

- Le 3^{ème} alinéa de l'article L 124-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé : *« Les cartes communales sont approuvées, après enquêtes publiques, 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 sont tenues à la disposition du public ».*

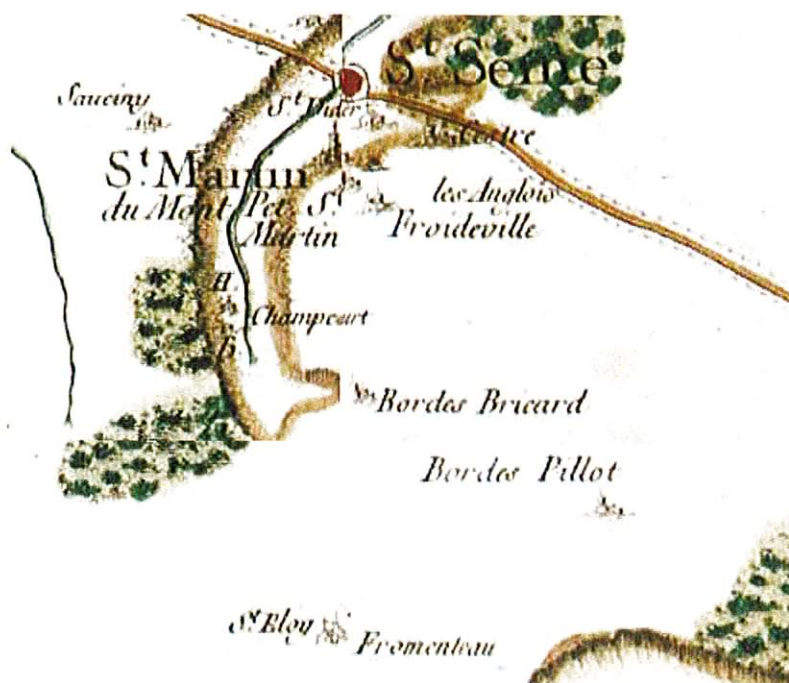
PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES

I. Caractéristiques générales du territoire communal :

1. Situation géographique :



3. Eléments d'histoire :



La carte de Cassini de la moitié du XVIII^{ème}, nous informe de la présence ancienne des hameaux et du bourg actuel. La dénomination a quelque peu évolué, en effet on parlait de Saint-Martin-du-Mont et du Petit Saint-Martin.

Le site de l'étang des Anglais apparaissait déjà et certaines chapelles, encore nombreuses aujourd'hui, également.

Des écrits...nous apprenons que...

Les Gaulois ont construit le village de Cestres à proximité du sanctuaire des sources de la Seine. A la suite de la conquête romaine, la fonction de carrefour sera activement exploitée avec une Villa Gallo-Romaine installée en vallée. La Villa-Friga sera reconstruite par la suite à proximité, sous le nom de Froideville.

Plus tard, l'histoire de Saint-Martin-du-Mont sera étroitement liée à celle de l'abbaye de Saint-Seine pendant plus de mille ans.

Sa paroisse, englobant Vaux, est citée pour la première fois au XII^{ème} siècle. C'est à cette époque, devant la poussée démographique que les abbés vont encourager un grand mouvement de défrichements à partir de bordes disséminées sur le territoire paroissial. Certaines sont à l'origine de hameaux : **Bordes-Bricard, Bordes-Pillot**, en sont des exemples.

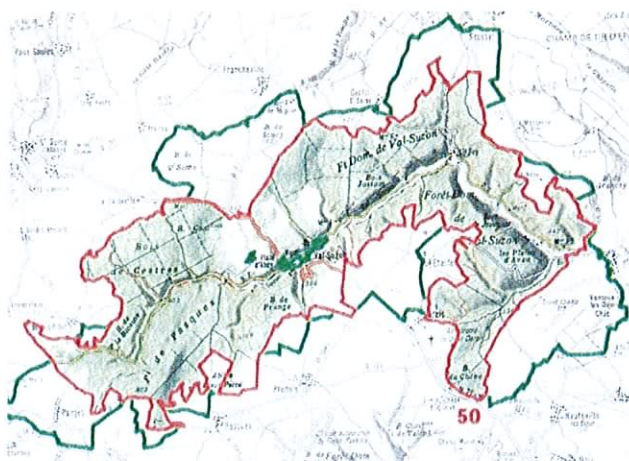
4. Environnement naturel



Saint-Martin-du-Mont intègre le **milieu naturel de la Montagne Nord Dijonnaise**, dans le plateau du Châtillonnais, entre le Bassin Parisien et le fossé de la Saône.

C'est un pays de forêts qui s'ouvre aujourd'hui sur de vastes clairières cultivées, au milieu desquelles se tiennent des communautés humaines. L'importance de ces opérations de défrichement, dans le passé, a réduit aujourd'hui, la forêt à 700 ha sur la partie orientale.

Depuis ce paysage de plateau, légèrement ondulé (entre 500 et 600 mètres d'altitude) des ruptures de pentes annoncent le passage d'un cours d'eau. Le relief se creuse pour plonger parfois rapidement dans d'étroites combes boisées, ou bien des vallées plus larges aux versants tapissés de près et pâtures.



Saint-Martin-du-Mont est concernée sur son territoire pas par le **site naturel du Val Suzon**.

Ce site constitue l'une des vallées les plus remarquables sur le versant rhodanien de la Bourgogne calcaire. Il est composé d'une grande diversité de milieux et d'habitats d'intérêt communautaire :

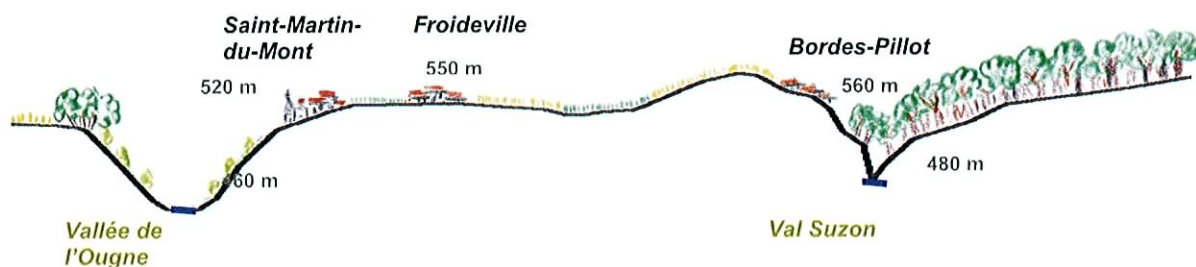
Les milieux forestiers, des espèces en limite d'aire de répartition y sont recensées, les pelouses et landes sèches occupent les plateaux et les hauts de pentes, les espèces végétales des éboulis et pentes rocaillieuses sont très spécialisées et rares à l'échelle régionale (Anthyllide des

montagnes, Lunetière lisse, Fraxinelle...).

Le "Suzon" est une rivière aux eaux pures et fraîches favorables au Cincle plongeur et au Martin-Pêcheur, à la Truite fario...

5. Environnement physique

Structure géologique :



La limite occidentale du « pays » se situe sur la ligne de partage des eaux, entre le bassin de la Seine à l'Ouest et les bassins de la Saône et du Rhône à l'Est. De ces fortes particularités géographiques « Seuil de Bourgogne », le pays tire ses spécificités.

Vaste plateau calcaire du jurassique, ponctuellement, quelques versants de gélifraction créent des sites surprenants. D'une altitude de 400 à 600 m, sa surface est sèche et un relief karstique important qui ressurgit en « source » dans de nombreux vallons, se développe.

Les combes plus ou moins étroites offrent tantôt des escarpements impressionnants, bordant un couloir étroit aux pentes boisées où longe une rivière, ou tantôt sur des pentes plus douces et des fonds plus larges riches en alluvions, un paysage de bocage s'affiche.

6. Occupation des sols



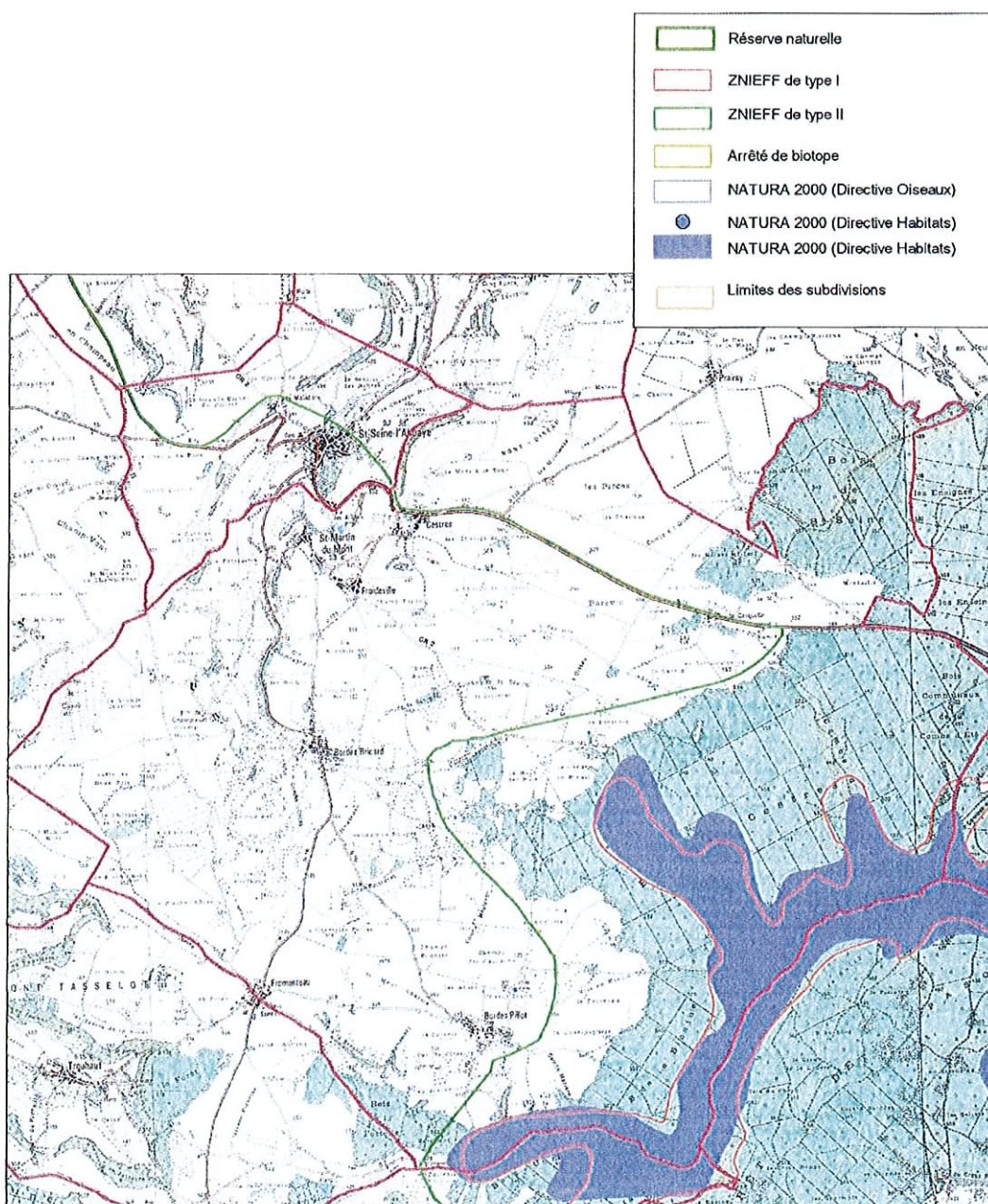
7. Paysage naturel

LE MILIEU NATUREL

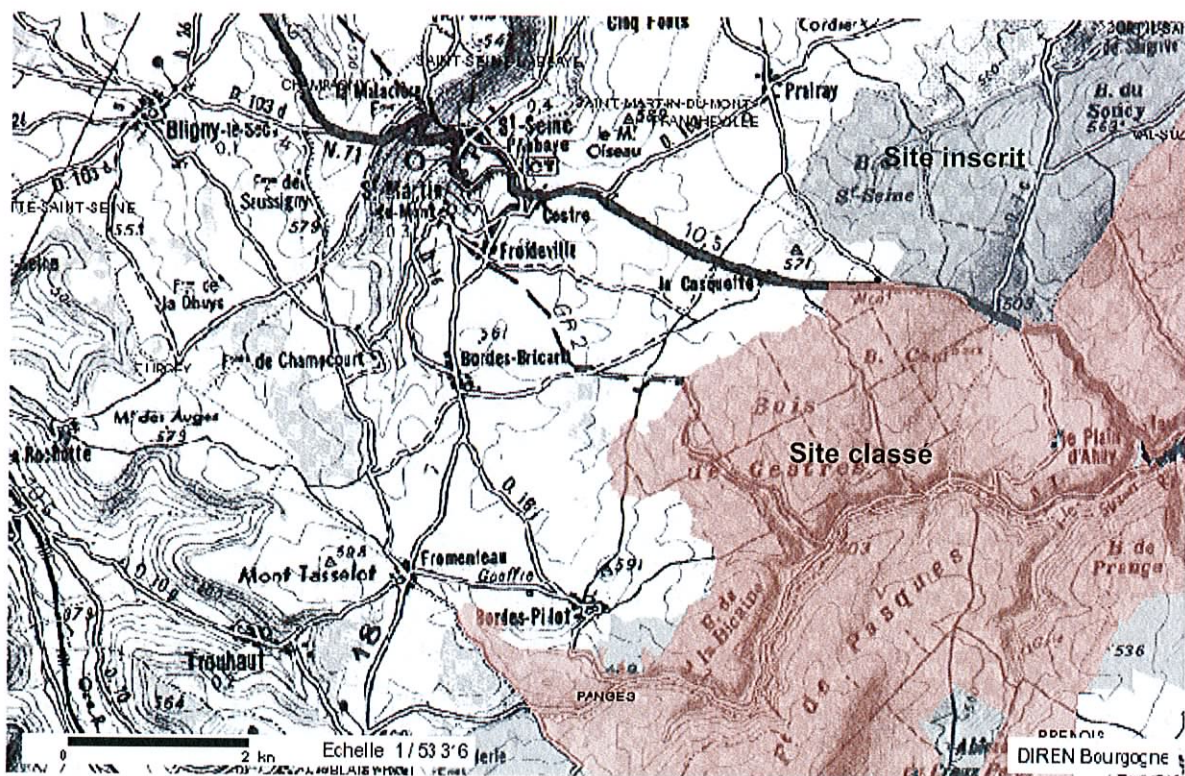
La ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique) représente un territoire où les scientifiques ont identifié des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel.

L'inventaire ZNIEFF établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois les intérêts scientifiques qu'ils recensent constituent un enjeu environnemental de niveau supra communal pris en compte dans la carte communale.

Saint-Martin-du-Mont possède outre les ZNIEFF, d'autres nombreux sites remarquables, dont le site du Val Suzon.



Site classé et site inscrit du Val Suzon



Il s'agit d'une protection de niveau national dont l'objectif est la conservation d'un espace naturel, rural ou plus rarement bâti, quelle que soit son étendue, d'intérêt patrimonial en tant que monument naturel ou « site » à caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Le caractère pittoresque est le plus fréquent.

Mais aussi les sites Natura 2000 : « Gîtes et habitats à chauve souris en Bourgogne » et « Prairies, pelouses et forêts de la Vallée du Suzon ».

CE QUI FAIT LE PAYSAGE DE SAINT-MARTIN-DU-MONT

Le Paysage : le terme évoque " *la relation qui s'établit, en un lieu et 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 territoire communal de Saint-Martin-du-Mont comporte plusieurs unités paysagères qui se différencient en fonction des contraintes topographiques, mais aussi selon les caractéristiques végétales.

1. Les entités, les ambiances, le spectacle...

Tout d'abord, un plateau légèrement vallonné...



Ce paysage est celui **de champs ouverts** (typique des pays d'openfield), aux couleurs changeantes au gré des cultures et des saisons. C'est par le renouvellement des cultures et les transformations saisonnières que les décors s'animent (couleurs, hauteurs, formes végétales, l'alternance de l'occupation des parcelles).

Ici les vues sont le plus souvent lointaines et viennent buter sur des lisières de bois des villages ou même le « ciel ». Les légères ondulations et les boisements ne bloquent jamais les vues, mais viennent, au contraire rythmer un paysage aux semblants « uniformes et lisses ».

Avec des bois...



On retrouve la forêt principalement sur la partie est du territoire communal : **Bois de Cestres, Bois de Bicaïne**

Ces ensembles forment des barrières visuelles et modulent l'espace. **Passage ou limite**, les bois, sous toutes ses tailles, ménagent des perceptions variées et offrent des ambiances particulières.

Aux franges, des combes aux pentes douces et fonds plus large...



Sur ces terres plus grasses du fait de l'humidité, le paysage offert est plus confus, plus rythmé : prés et pâtures clôturés par des piquets jusqu'aux sommets des versants couronnés de bois.

Perpétués par les exigences d'une agriculture essentiellement fondée sur l'élevage, ces espaces sont aujourd'hui maintenus et permettent de pérenniser les composantes paysagères.

Le bocage maille le territoire et lui donne une échelle liée à une perception plus sensible. Les vues peuvent être larges, ou plus étroites, mais rythmées par les piquets qui clôturent les prairies drainées.

Le Val Suzon, un paysage remarquable...



Le Val Suzon est un des paysages les plus pittoresques de la Côte d'Or. Le Suzon serpente entre les plateaux calcaires, se faufilant parfois dans de véritables gorges. Les combes boisées sont dominées par de hautes falaises. Sur cet espace les vues sont resserrées et seules la voie et la rivière guident nos pas pour trouver l'échappatoire dans cette forêt compacte.

Les cours d'eau, les mares, l'étang...



L'Ougne



Mare sur Bordes- Pillot



Mare sur Froideville



L'étang des Anglais



Le Suzon

En terme d'économie rurale, ces espaces signifiaient pour l'agriculteur un point d'eau commode pour le bétail et la garantie d'obtenir des terres grasses appréciaient des bovins.

Le long des cours d'eau des promenades s'organisent et permettent de découvrir le panorama et le « pays ». Le long de l'Ougne, l'alignement d'arbres à hautes-tiges nous permet de deviner la présence du ru ; l'eau qui à son habitude interpelle le regard de tout promeneur.

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



La vision étendue d'un lieu génère des impressions, des exclamations positives ou négatives. L'ensemble des éléments rencontré profite à la beauté du panorama. Par le caractère groupé du bâti, tout écart est visible et devient en fonction de ses qualifications urbaines et architecturales un point d'appel remarquable ou un point noir critiquable.



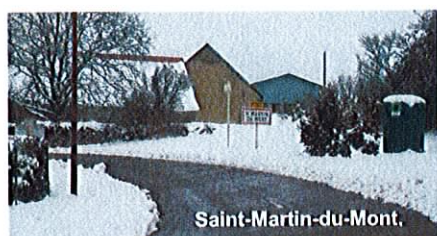
Selon l'orientation des ondulations, les perspectives...les hameaux et le bourg peuvent se dévoiler quasi intégralement, ou laisser apparaître uniquement des toitures, voire des fronts bâtis.

La saison le montre moins, mais la plupart des sites bâtis se fondent dans une végétation dense entre les habitations et aux entrées. Parfois « travaillés » et pour d'autres plus « naturels et aléatoires », ces aménagements marquent le regard.

L'aspect longiligne des habitations concourt à l'unité et la cohérence des villages. Seuls les éléments les plus hauts se démarquent et selon leurs qualifications architecturales et urbanistiques endossent divers rôles. Sur les villages se sont les arbres qui dominent par leur hauteur et seul sur le bourg, un édifice se permet de rompre cette quiétude visuelle : l'église dressant fièrement son clocher.

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.



Saint-Martin-du-Mont.



Bordes-Pillot, RD161 au



Bordes-Pillot, RD161 au sud



Froideville, RD103 au nord



Froideville, RD103 au



Bordes Bréard, RD16 au



Bordes Bréard, RD16 au



Cestres, RN71 à l'est



Fromenteau, depuis RD16 au



Cestres, RD103X

Le caractère rural est dans l'ensemble conservé sur la plupart des entrées principales.

De nombreuses entrées bénéficient d'un traitement paysager : alignement d'arbres, arbustes...

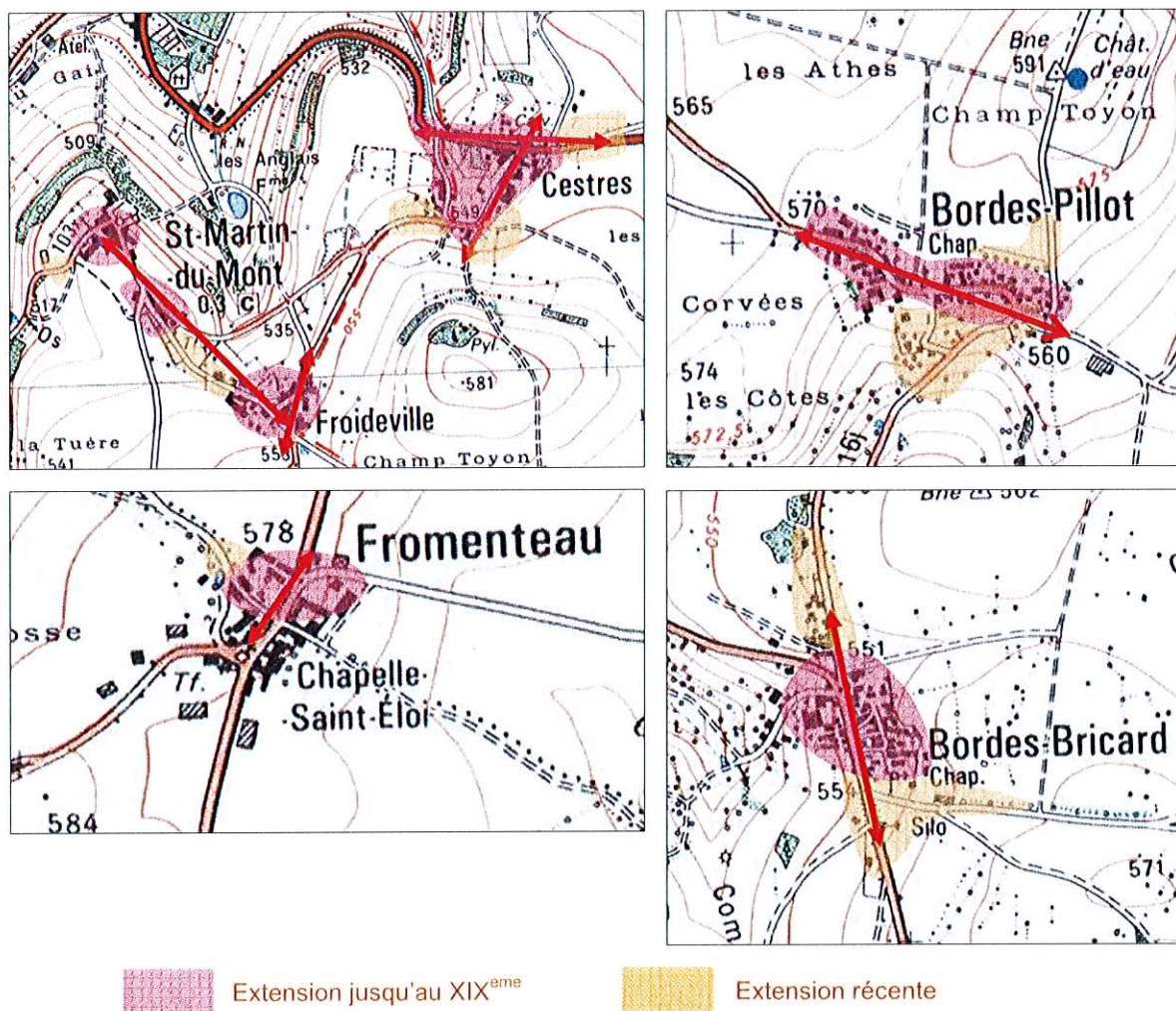
Les plantations d'arbres à proximité sont autant d'aménagements paysagers permettant d'intégrer soit des éléments disgracieux, soit de mettre en valeur un bâti récent ou ancien.

Le maintien et le développement de tels aménagements sur des secteurs plus récents par leurs constructions sera une plus value pour la commune, formant une protection visuelle permettant l'intégration des bâtiments et des habitations.

Car tous ces espaces stigmatisent le passage du milieu naturel et urbain et constituent un véritable enjeu en terme d'image en constituant la première impression qu'offre la commune à ses résidents et ses visiteurs.

8. Paysage urbain :

GENESE DE L'URBANISATION ET CONFIGURATION URBAINE



Les hommes utilisent des sites variés pour l'implantation de leurs villages. Le choix de leur emplacement répond à différents besoins : exposition, surveillance du territoire, préservation des espaces agricoles...

Sur Saint-Martin-du-Mont, plusieurs éléments ont pu contribuer à cela, l'eau, la route royal sur Cestres, la richesse des terres et les opérations de défrichements qui ont permis l'installation de nouvelles communautés urbaines : Bordes-Pillot, Bordes-Bricard

LES DIFFERENTS TYPES DE BATI SUR LA COMMUNE

Un bâti ancien et typique

Le bâti rural traditionnel, remarquable par son homogénéité, l'alignement des percements, le jeu des entourages en craie, les murs en pierre apparente ou enduits (beurré ou plein), l'implantation sur la parcelle ...procure une grande qualité et identité à la commune.



Les longères du XIX^{ème} formées d'un seul bloc sont souvent issues de l'accolement de plusieurs bâtiments ayant des fonctions différentes. Lorsqu'elles sont perpendiculaires à la rue, avec une implantation en limite séparative de parcelles, elles sont desservies par une cour orthogonale.



Ce sont des habitations étroites, au développement en longueur selon l'axe de la faîtière, de plein pied, aux accès généralement en gouttereau, plus rarement en pignon.

Toutes les fonctions de la ferme sont regroupées sous un même toit.



Le long des « Grandes rues » et en particulier sur des parcelles de grandes tailles, les habitations sont plus massives et témoignent pour certaines d'un embourgeoisement.

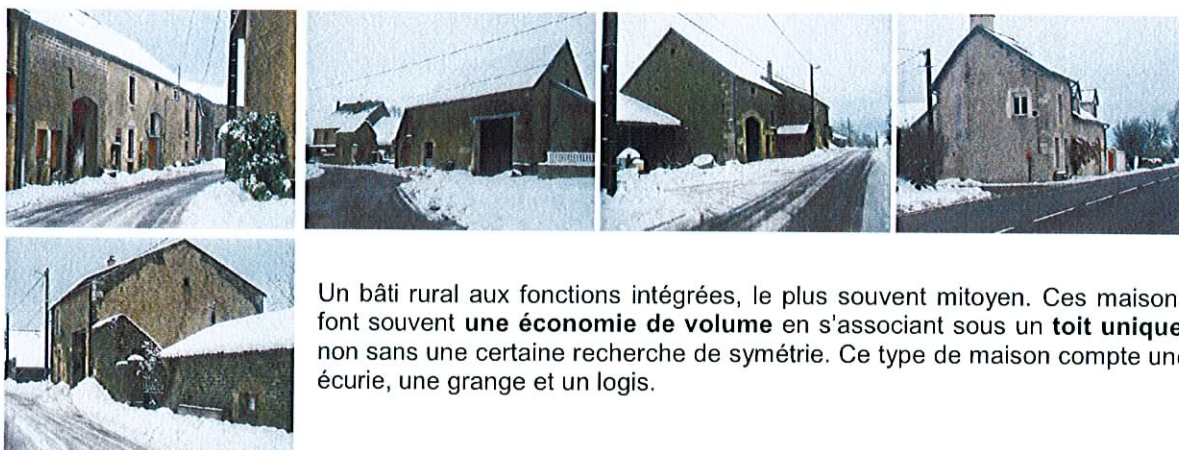
Ici les fonctions sont disjointes autour d'une cour centrale.

L'habitation des animaux cesse de se confiner à l'habitation des humains : les granges, les étables, les écuries deviennent indépendantes.

Dans les corps de ferme où l'élevage occupe une place importante, les intervalles facilitaient le passage du bétail.

Quand le pignon est aligné, les bâtiments sont surmontés côté rue d'un haut mur ouvert par un porche ou matérialisé par d'imposants pilastres





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.

De temps à autre, des maisons villageoises typiques, elle était généralement vouée à une agriculture variée (polyculture) et modeste.



Habitations urbaines, généralement plus récentes (XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles), révèlent une diversification des activités dans le village.

En effet, ce bâti est moins voué à la production agricole qu'à l'artisanat et au commerce. Il recherche plus systématiquement le « passage » et donc l'alignement à l'espace public, axes majeurs...Il se caractérise par la présence d'un étage et d'un ordonnancement strict des ouvertures.

Evolution des formes du bâti

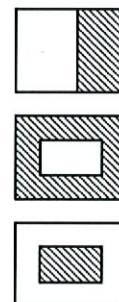
Un Bâti récent :



Contrairement aux autres types de bâti, le pavillon ne cherche pas le contact avec l'espace public, pour lui ce dernier n'a qu'un rôle de desserte et non d'échange. En conséquence, le pavillon est érigé au cœur de la parcelle, le plus souvent disproportionnée, et s'entoure souvent d'un mur de thuyas ou d'une clôture grillagée en opposition avec le bâti ancien.

Les matériaux évoluent : des façades totalement enduites et des toitures le plus souvent, en tuile mécanique. De formes habituelles R + comble, on trouve parfois des formes de toit avec de nombreux décrochements.

L'organisation du bâti récent s'effectue au coup par coup le long des réseaux et des voies, il s'agit là d'une implantation plus aléatoire répondant à une logique d'opportunité foncière. Elle se fait sans logique urbaine prédéfinie, là où les réseaux sont accessibles. Il en résulte souvent un certain mitage de l'espace et lecture rendue plus floue de la structure urbaine.



Partie bâtie de la parcelle jusqu'au XIX^{ème}

Partie bâtie de la parcelle aujourd'hui

HARMONIE DES FORMES ET DES COULEURS

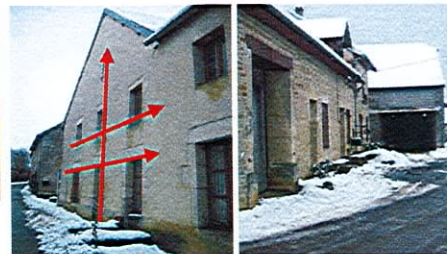
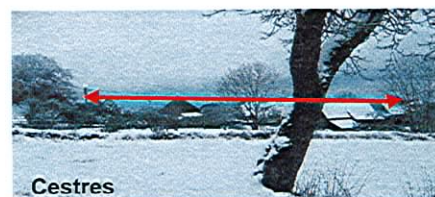
Des formes et des volumes simples...



Un **sentiment d'unité** caractérise la commune de Saint-Martin-du-Mont, ce qui fait l'attrait du site. La volumétrie reste simple, comme nous l'avons évoqué précédemment, des longères, bâties sur cours... L'organisation de ces habitations s'appuie le plus souvent à la voie, voie sur laquelle on s'aligne. C'est par cette implantation (une façade ou un pignon, un mur haut de clôture) que la structure urbaine tire sa cohérence.

Les toits sont dans l'ensemble traditionnels à deux pans égaux pour les annexes et habitations et les ouvertures sur les toits sont discrètes afin d'éviter toute surcharge visuelle sur le bâti. De temps à autres des fenêtres d'attiques s'illustrent pour illuminer les combles.

Typique en Bourgogne, les baies sont plus hautes que larges, qu'ils s'agissent des fenêtres, des portes ou des portails de grange. De plus l'ordonnancement des ouvertures est le plus souvent recherché.



Saint-Martin-du-Mont est caractérisée par un bâti traditionnel, généralement, longiligne et connaît que très rarement des décrochements en hauteur, hormis l'église dans le bourg principal

Les matériaux du bâti originel : l'alliance de la pierre calcaire, de la terre cuite, du bois...



On retrouve les gros blocs de **calcaire** pour les entourages des ouvertures (fenêtres et entrées piétonnes) et le calcaire en petites sections et plus grossier pour les façades. Des façades calcaires enduites, beurrées, ou en pierre à vue, plus ou moins grisées et

ocres... Le **bois** est utilisé pour les linteaux droits des entrées de granges. Pour la **couverture**, la **tuile plate de bourgogne**, matériau traditionnel, permet d'affirmer la personnalité du site. L'ardoise apparaît sur les édifices institutionnels, religieux ou de maîtres et la **tuile mécanique** est venue se substituer à la **tuile plate de Bourgogne**, sur les habitations anciennes quand l'entretien le nécessite et sur le bâti récent, pour des questions de coût.

UN BATI AU CONTACT DE LA NATURE

Les espaces verts privés s'invitent délicatement parmi le bâti

Pour l'habitat ancien, l'évolution du tissu aurait pu mettre de côté les espaces verts et autres secteurs végétalisés. Mais il en est tout le contraire, cet habitat s'est intimement associé à la nature, en côtoyant des espaces agricoles avoisinants, en créant de nombreux espaces jardinés, ou en conservant les arbres, des vergers et quelques pâtures au cœur du village.



Les espaces verts publics : la mise en scène du cadre par le végétal...

Ces espaces sont représentés soit par des placettes accueillant mares et bancs, soit le long des entrées de villages par des aménagements paysagers (arbustes, rangées d'arbres...)



LES PARTICULARITES DU BATI ANCIEN



Les pilastres : pilier ou colonne plate engagée dans un mur et formant une légère saillie. De formes variées, ces éléments imposants marquent l'entrée « officielle » d'une propriété sur cour.



De temps à autres des lucarnes dites «**jacobines**» viennent illustrer les toitures.



A défaut de lucarnes ou autres ouvertures sur les toits, **les fenêtres d'attiques** permettaient d'illuminer les combles.



Quelques éléments patrimoni



Au regard de l'analyse paysagère et urbaine...

• Protéger le paysage naturel et urbain

Le charme du paysage local est en grande partie généré par le patrimoine végétal (paysage de bocage, plateau cultivé, boisements sous toutes ses formes) par les cours d'eau (Suzon, l'Ougne...), mais également la topographie. Il s'agit de préserver ses composantes paysagères en accompagnant de manière équilibrée certaines de leurs contraintes

Les perspectives, les entrées de villages sont autant de points de vue à entretenir et à développer dans la recherche de la qualité du cadre de vie nécessaire au maintien de l'équilibre entre l'espace naturel et l'espace bâti.

Maintenir et développer la végétation aux abords des constructions afin de créer des écrans boisés atténuant tout impact négatif sur l'environnement naturel immédiat.

Préserver les formes remarquables du bâti et limiter les réhabilitations maladroites dommageables pour la qualité du site.

Veiller à une bonne intégration architecturale et paysagère des futures constructions dans le respect des sites remarquables avoisinants.

• Préserver l'économie rurale

La majeure partie du territoire communal est dépendante de l'activité agricole. Celle-ci essentiellement fondée sur l'élevage, produit un paysage d'enclos (près et pâtures). Le maintien de ces espaces est lié à la viabilité de l'économie agricole qu'il convient donc de protéger et laisser évoluer.

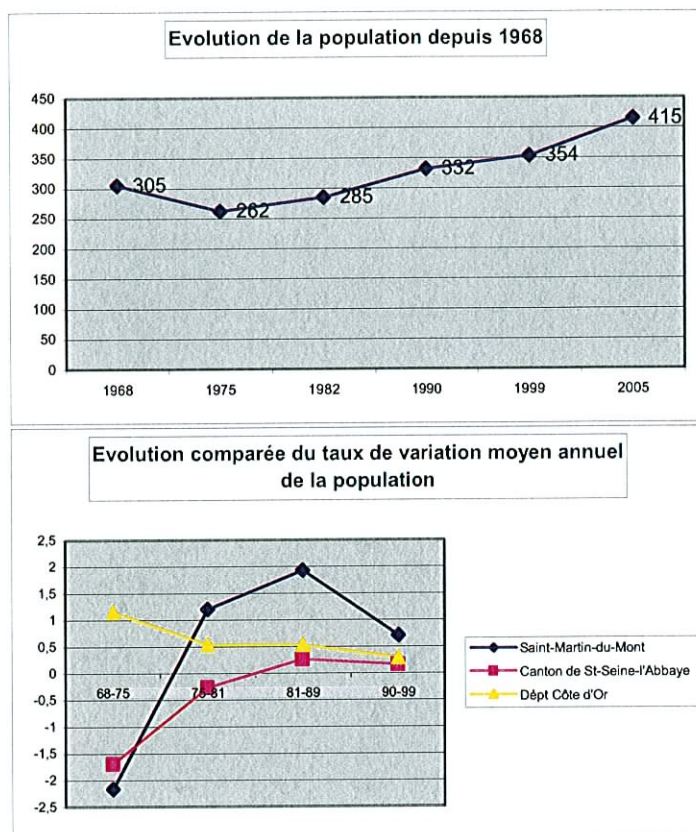
L'exploitation agricole encore bien présente, nécessite une limitation des pressions au « grignotage » des terres agricoles et naturelles.

• Développer la commune de manière maîtrisée

Favoriser le développement des nouvelles constructions sur les secteurs déjà urbanisés et desservis par les réseaux d'eau et d'électricité et ainsi fixer des limites cohérentes à l'urbanisation.

9. La démographie : Une commune en croissance

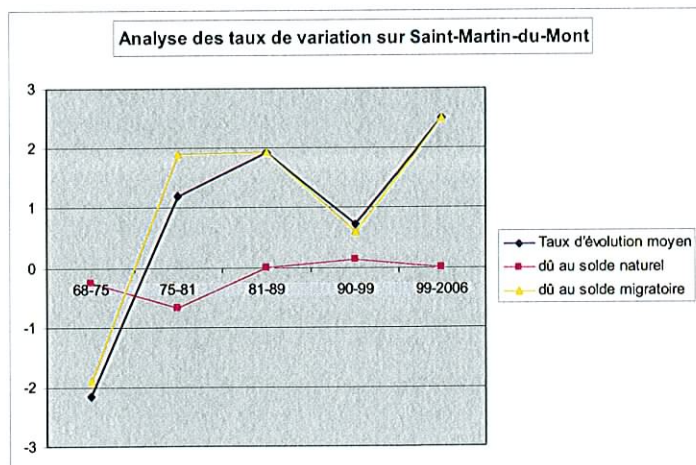
a) Une croissance démographique accélérée



Après avoir connu une baisse de sa population entre 1968 et 1975, la population n'a cessé d'augmenter depuis 1975, soit une augmentation de 31.3% entre 1975 et 2005.

En comparant avec les autres échelles territoriales, Saint-Martin-du-Mont s'écarte par son rythme de croissance nettement supérieur.

b) Un renouvellement démographique maintenu



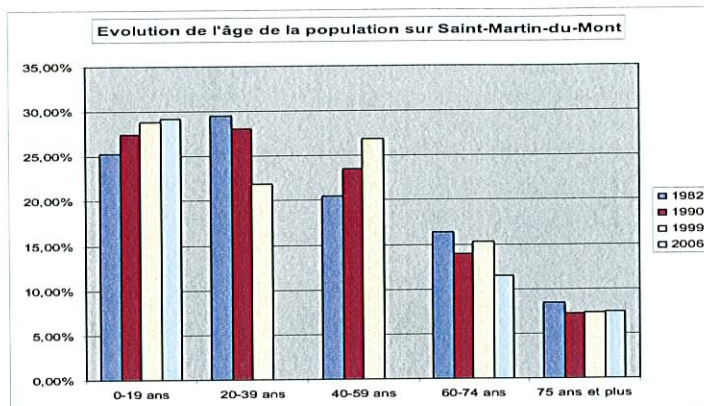
L'analyse des taux de variation permet d'apporter des explications aux tendances observées sur la commune.

La croissance démographique est principalement due au solde migratoire positif depuis 1975, compensant la faiblesse du solde naturel, toutefois positif depuis 1981.

Entre 1990 et 1999, l'apport migratoire semble s'atténuer par rapport à celui observé entre 1975 et 1989 où on a pu observer une arrivée massive de nouveaux résidents.

Entre 1999 et 2006, l'accueil de nouveaux habitants s'est accru, tandis que le solde naturel est devenu nul.

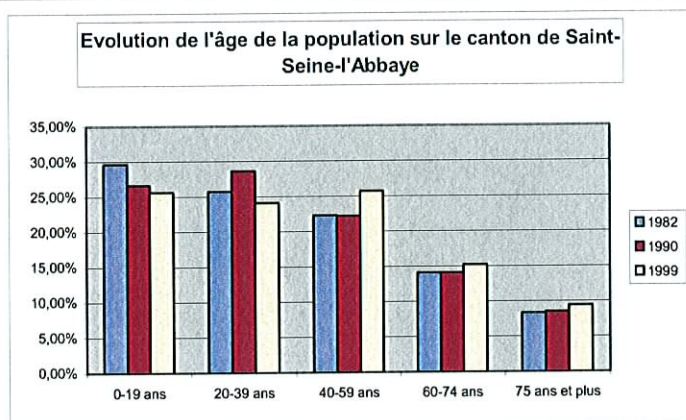
c) Une population jeune...



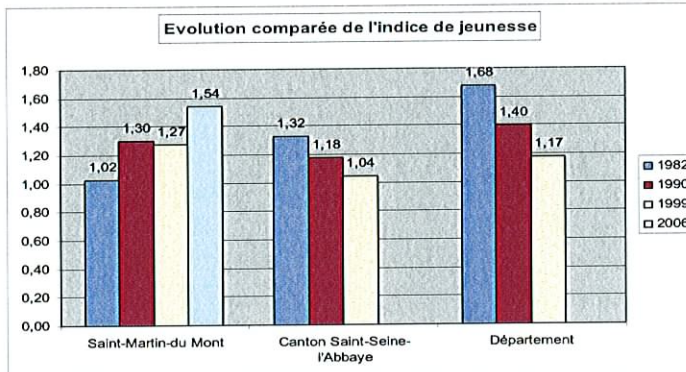
Malgré un renouvellement encore maintenu, la faiblesse de l'apport migratoire depuis ces dernières années entraîne la diminution de la part des 20-39 ans, qui aura une incidence sur la dynamique du solde naturel et la part dans l'avenir, des moins de 20 ans.

Les 40-59 ans augmentent, ainsi que les plus de 60 ans.

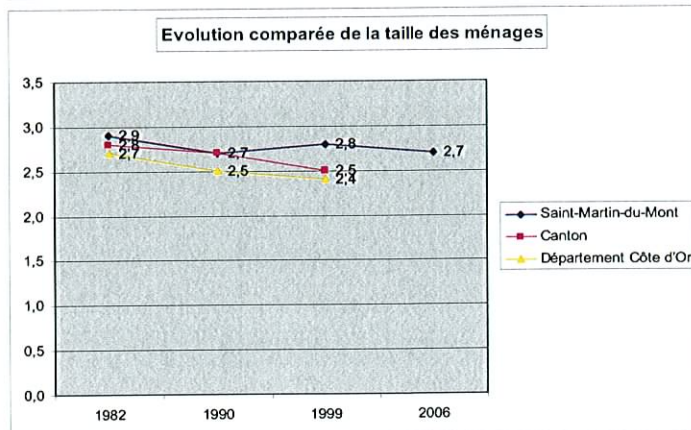
Entre 1999 et 2006 les 0 à 19 ans ont vu leur nombre augmenter à l'inverse les personnes de 60 ans et plus ont vu leur nombre diminuer, indiquant une légère tendance à un rajeunissement de population



A l'échelle du canton, la situation est plus marquée avec une perte du dynamisme de jeunesse et une part de 40-59 ans majoritaire.



L'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans.) reste supérieur à celui du canton et du département avec un nombre de – de 20 ans supérieur à celui des plus de 60 ans. Toutefois, après un léger recul observé en 1999, celui-ci a connu une forte progression entre 1999 et 2006. Ceci confirme la tendance d'un rajeunissement de la population et l'accueil sur la commune de famille avec enfant.



Le solde naturel tout juste positif, permet de maintenir voire d'augmenter, le taux d'occupation moyen par ménage sur la commune de Saint-Martin-du-Mont, contrairement au canton et département qui voient leur valeur baisser régulièrement.

Entre 1999 et 2006, la taille des ménages de la commune a retrouvé le niveau atteint en 1990, de 2.7

10. L'Economie : Une commune active...

a) La commune de Saint-Martin-du-Mont fait partie de l'aire d'influence dijonnaise.

Activités et services :

- **Activités économiques** : Profession agricole, 16 exploitants agricoles : 10 polycultures (élevage et céréale) et 6 céréaliers
- **Le Silo Dijon céréale**, une partie industrie et l'autre commerce
- Aucun commerce sur la commune. Seuls des **commerces ambulants** circulent durant la semaine : boulanger, poissonnier...
- Un projet d'implantation de supermarché est envisagé sur la commune, donnant lieu à la révision du document d'urbanisme.

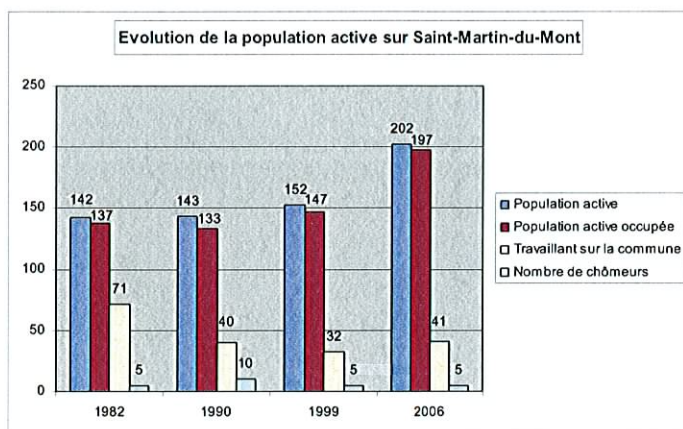
Équipements d'intérêt général, structures intercommunales et associations locales :

- Mairie et salle des fêtes
- La déchetterie intercommunales
- Chemin de randonnée
- Communauté de communes du Pays de Saint-Seine
- Pays Seine et Tilles

Fonctionnement technique de la commune

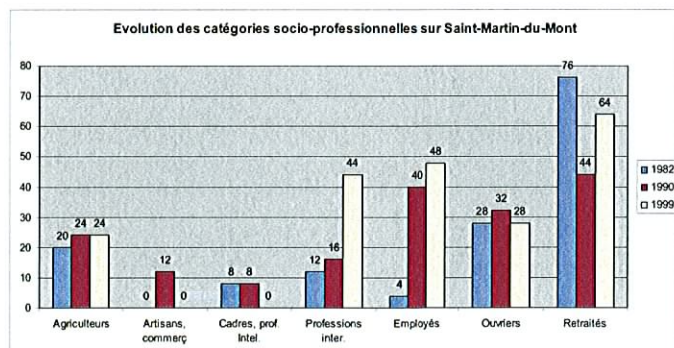
La commune a un assainissement non-collectif. La commune est en phase de réflexion en matière de zonage d'assainissement.

b) Une population active en nette augmentation...



Après une légère baisse observée entre 1982 et 1990, la population active occupée augmente durant les dernières périodes intercensitaires. La part des actifs travaillant sur la commune diminue et à la même période le nombre de chômeurs baisse également.

Sur les 147 actifs occupés, 21.8% travaillent sur la commune, une part non négligeable mais qui ne cesse de diminuer d'années en années. Ce chiffre a néanmoins connu une progression entre 1999 et 2006 soulignant la création d'emploi sur la commune

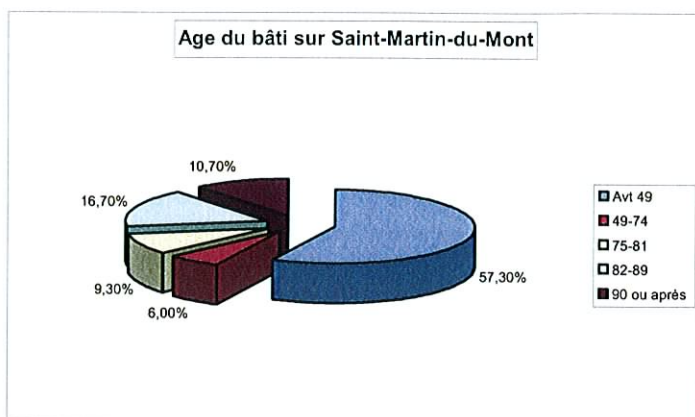


Saint-Martin-du-Mont génère avec ses activités, 40 emplois dont 32 occupés par des travailleurs locaux.

Le taux d'emploi (le ratio du nombre d'emplois pour le nombre d'actifs occupés) était de 0.3. La proximité de Dijon explique la faiblesse de ce taux et conforte le statut résidentiel de la commune. 30,6% des actifs travaillent sur Dijon et 17% à Saint-Seine-l'Abbaye.

Le statut « résidentiel » de la commune s'exprime principalement par un profil socio-économique atypique pour son contexte rural. Les agriculteurs sont encore bien représentés, mais les emplois dits « urbains » sont bien plus présents.

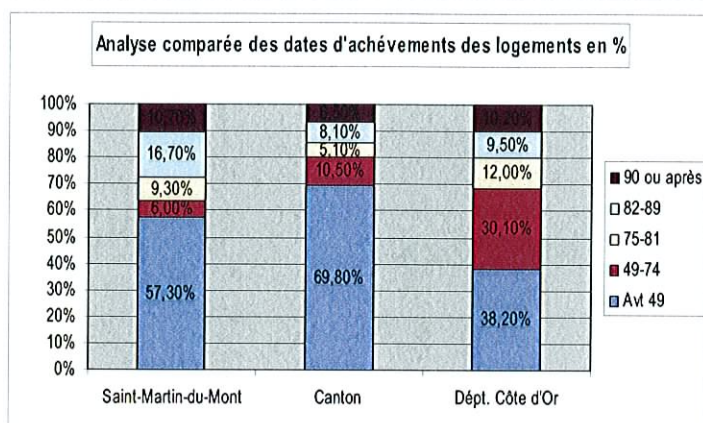
11. Le parc de logement : une résidentialisation très marquée



a) Des logements qui restent anciens...

Le parc ancien est majoritaire sur la commune. Cette part est plus importante si on y ajoute les logements anciens réhabilités comptabilisés dans les constructions récentes.

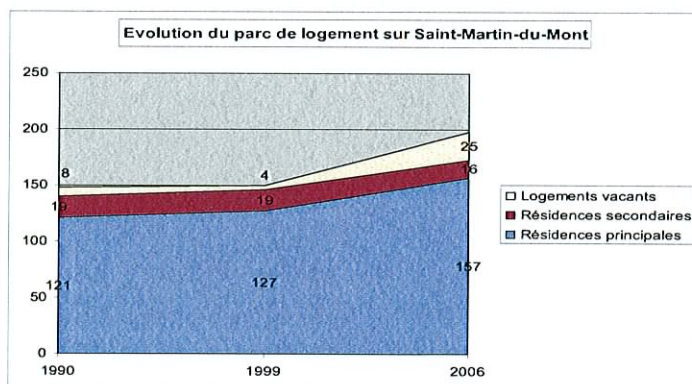
La période 1982-1989 fut marquée par une augmentation rapide du parc de logements et depuis 1990 la part des nouvelles constructions est significative de l'attractivité qu'exerce la commune.



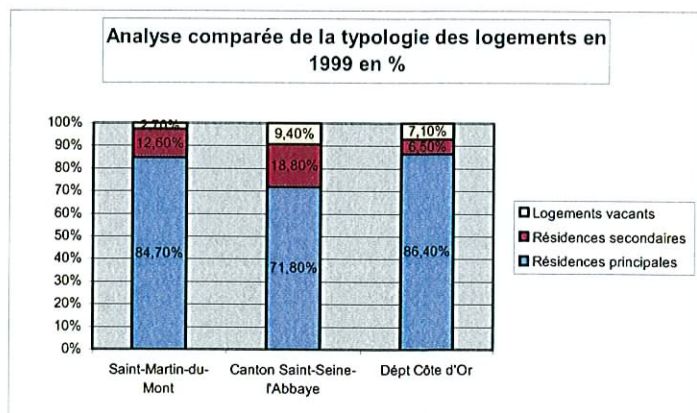
L'analyse comparée de la répartition des logements par année d'achèvement indique que la commune possède un parc de logements plus ancien que celui du département, mais inférieur à celui du canton. Toutefois son rythme de construction neuve est plus significatif que celui du canton

Ce pourcentage de logement ancien n'intègre pas les rénovations réalisées dans les annexes agricoles aujourd'hui rendues habitables, mais quantifiés à la date du permis de construire.

b) une vocation résidentielle accentuée

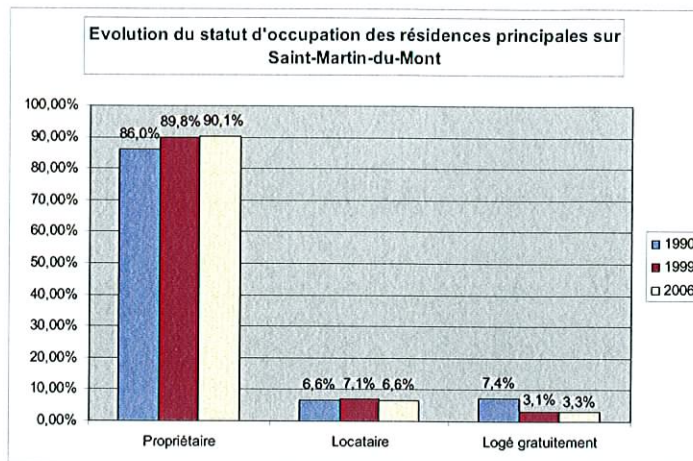


Entre 1990 et 1999, le parc de résidences principales a augmenté grâce à la construction, mais également à la réhabilitation de logements vacants. Entre 1999 et 2006 le parc de résidences principales continue de progresser et les logements vacants également, marquant une augmentation de la construction neuve au dépend du bâti existant. Le nombre de résidences secondaires reste quant à lui stable.



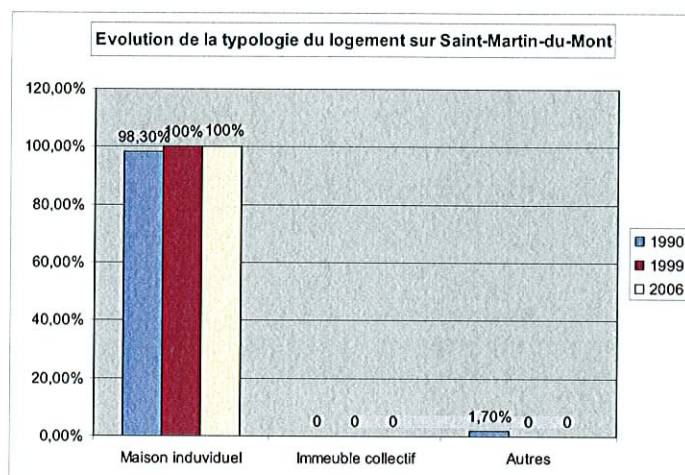
C'est une commune résidentielle, mais également un site de villégiature par son nombre de résidences secondaires.

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



Sur la commune, on note depuis 1999, **100% des logements sont de type individuel et à environ 90% en accession à la propriété.**

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 alors la question de l'accueil de nouveaux résidents se pose de nouveau et en particulier avec la présence d'une école.



La part du locatif n'est pas négligeable pour le contexte rural de la commune : 7.10% en 1999 et 6.6% en 2006.

C'est justement ce type d'offre qui assurerait un meilleur renouvellement de la population.

Au regard de l'analyse socio-démographique...

Saint-Martin-du-Mont est une commune attractive qui affiche malgré des taux en légère baisse, un essor démographique encore important. Cette pression foncière est liée à sa proximité de l'agglomération dijonnaise (une 20^{aine} de kilomètres.)

Les contraintes observées sur Saint-Seine-l'Abbaye : faible superficie de son territoire, périmètres de protection générés par l'église, la fontaine et le palais Abbatial..., amènent les nouveaux arrivants à s'installer sur les communes limitrophes tout en conservant les avantages de cette commune en tant que pôle de services.

Face à cette situation, Saint-martin-du-Mont souhaite maintenir un développement, mais de manière modérée et réfléchie, tout en conservant les formes actuelles de la commune.

Il s'agit de veiller à un équilibre entre la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants par l'ouverture de terrains à l'urbanisation, le développement de la zone d'activité et la consommation des terres agricoles réduites pour ne pas compromettre cette activité.

12. Etudes complémentaires

Le contexte agricole de la commune, nous a conduit à organiser en association avec la chambre d'agriculture **une réunion de concertation avec les exploitants agricoles le 31 janvier 2005.**

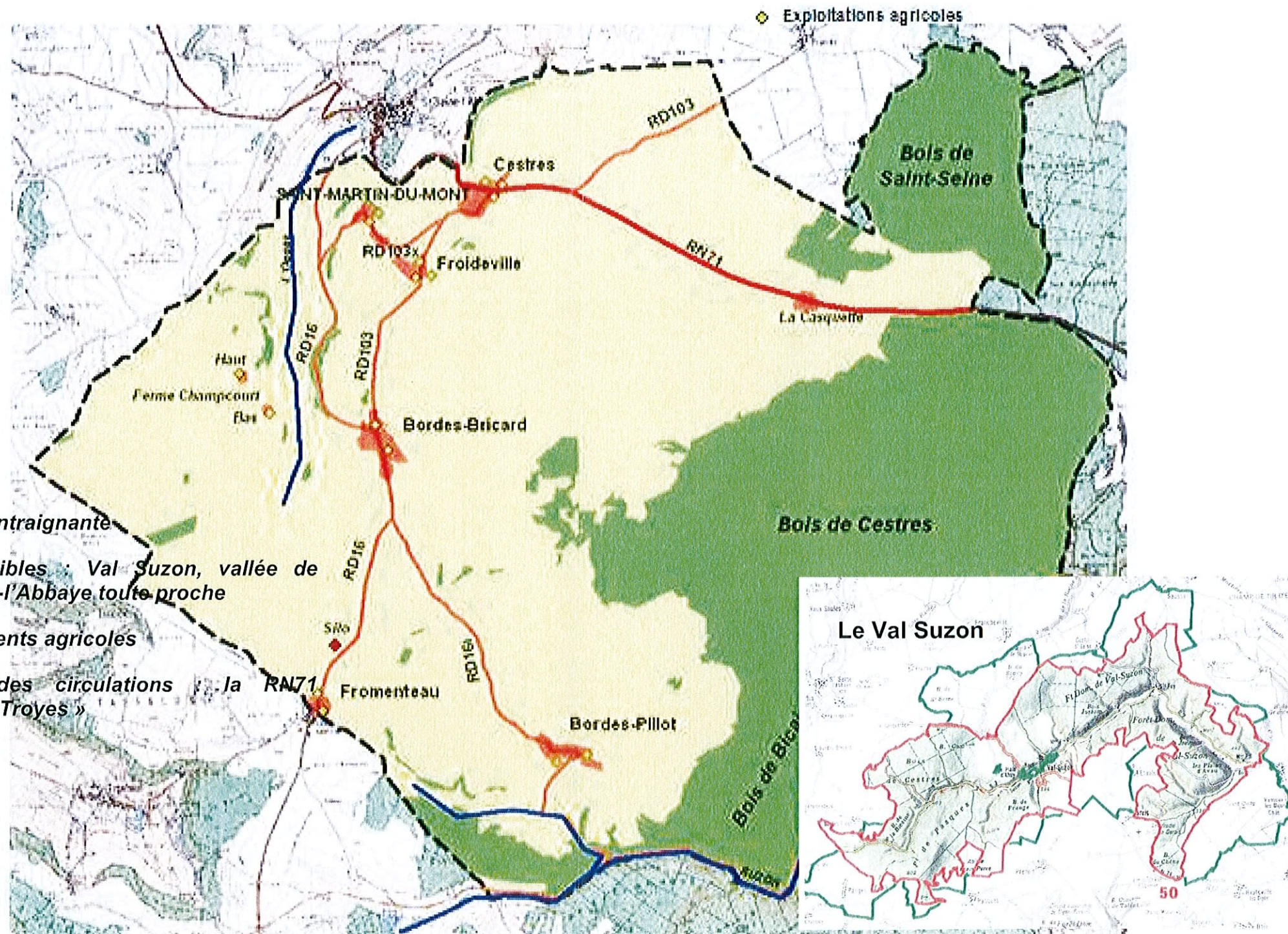
L'activité agricole peut générer des contraintes vis à vis de la proximité de l'habitat. Il apparaît important d'identifier clairement la nature de l'activité de chaque exploitation agricole, la pérennité de l'activité actuelle, son éventuelle diversification ainsi que les projets d'extension voire de délocalisation des bâtiments existants.

Les divers exploitants présents 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.

Par conséquent, les limites des zones à urbaniser à vocation d'habitat ou d'activité ont été modifiées afin de permettre un développement démographique tout en facilitant le maintien voire l'extension des activités existantes limitrophes.

II. Synthèse des servitudes et des informations utiles

- Une topographie contraignante
- Des espaces sensibles : Val Suzon, vallée de l'Ougne, Saint-Seine-l'Abbaye toute proche
- De nombreux bâtiments agricoles
- Un axe de grandes circulations : la RN71 « Ancienne route de Troyes »



Les servitudes d'utilité publique

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

AC1 – servitudes de protection des monuments historiques

La commune de Saint-Seine l'Abbaye possède trois monuments historiques dont les périmètres de protection empiètent légèrement sur votre territoire communal.

Il s'agit de :

Monuments classés : L'EGLISE classée sur la liste de 1840 et la FONTAINE de la Samaritaine, classée en date du 22 septembre 1914.

Monuments inscrits :

Le CHATEAU/ PALAIS ABBATIAL, inscrit à l'inventaire le 28 décembre 1928 (ancien palais abbatial : façades et toitures).

Ces inscriptions génèrent des périmètres de protection de 500 m pris à partir de tous les angles des monuments concernés, ce qui englobe l'ensemble du village. A l'intérieur de ce périmètre, la notion de **covisibilité** s'applique : Est considéré comme étant dans le champ de visibilité tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du monument ou visible en même temps que lui et situé à l'intérieur du périmètre. Dans ce cas :

- **s'il y a covisibilité, l'ABF donne un avis conforme**
- **s'il n'y a pas covisibilité, l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis simple**

AC2 – servitudes de protection des sites et monuments naturels

Sites classés :

Le site du Val Suzon classé en date du 28 juillet 1989

Site inscrit à l'inventaire des sites :

Le site du Val Suzon inscrit en date du 25 février 1992.

Site classé : la procédure est à l'initiative de l'État (DIREN) ou de la commission départementale des sites, perspectives ou paysages. Le classement est prononcé par décret ministériel...

Dans ces sites « a priori inconstructibles », les déclarations de travaux relèvent du préfet, sur avis de l'ABF. Les permis de construire ou de démolir relèvent de l'autorisation du Ministre chargé de l'environnement, après examen de la commission départementale des sites.

Site inscrit : L'inscription a pour objectif de permettre à l'État d'être informé des projets concernant le site, et d'intervenir de façon préventive, soit en vue de l'amélioration de ces projets, soit si nécessaire en procédant au classement du site...

L'ABF doit être consulté pour tout projet de modification, à l'exception des travaux d'exploitation et d'entretien courant. Les demandes d'autorisation de destruction sont soumises à avis conforme. Les modifications ou constructions ne font l'objet que d'un avis simple, mais l'ABF peut suggérer au ministre de recourir à des mesures d'urgence ou de lancer des procédures de classement s'il estime qu'une intervention menace la cohérence du site.

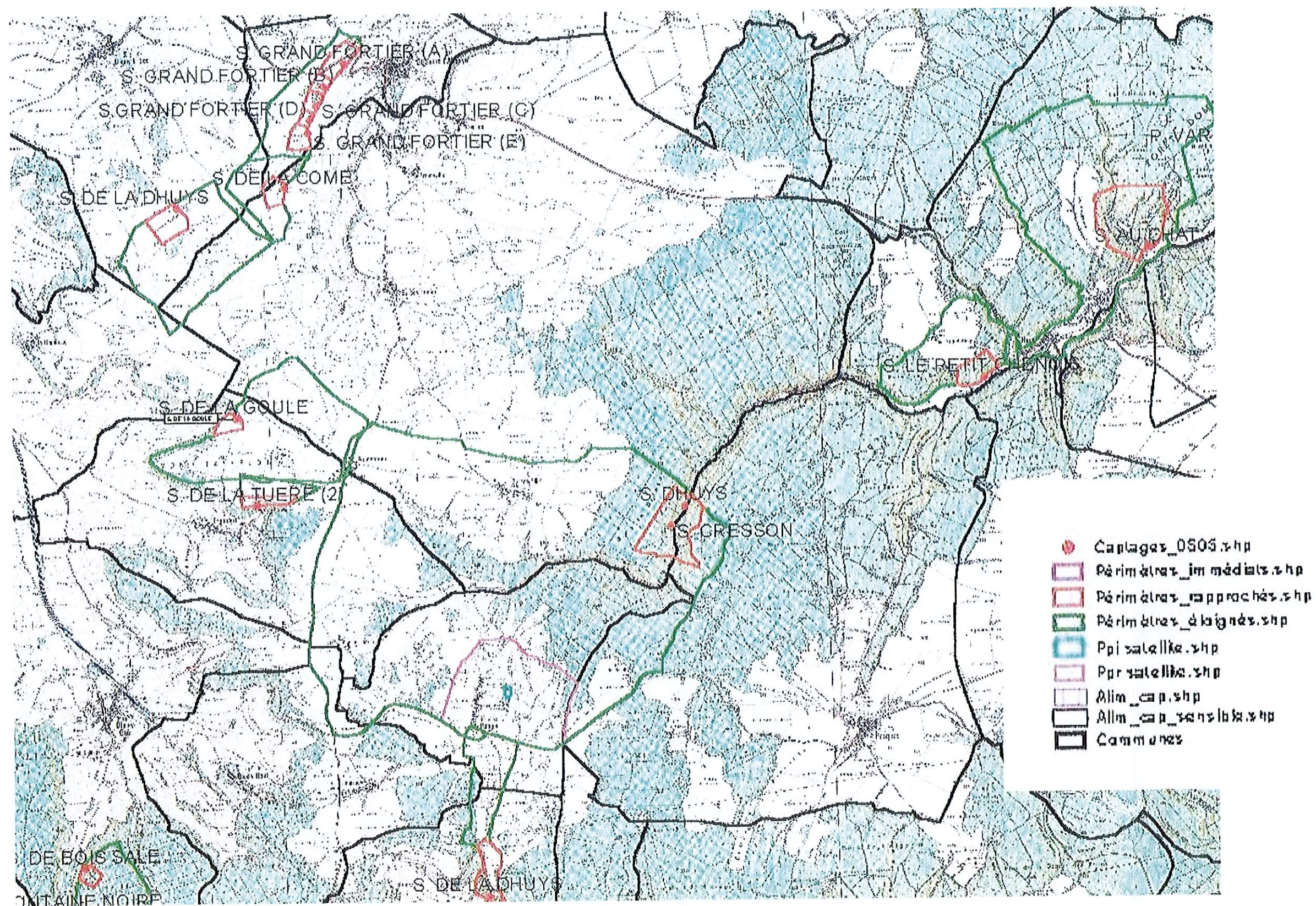
AS1 servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables

Les périmètres de protection des sources du Cresson, de la Dhuys, de la Come et du Grand Fortier, sont présentes sur le territoire communal.

Les sources de la Come et du Grand Fortier possèdent un arrêté de DUP commun daté du 28 mai 1991.

Les sources du Cresson et de la Dhuys possèdent un arrêté de DUP daté du 30 avril 1987. la Procédure est en cours de réactualisation afin de mieux prendre en compte la vulnérabilité du milieu karstique.

EAU DESTINEE A LA CONSOMMATION HUMAINE –CAPTAGES ET PERIMETRES DE PROTECTION



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.

En ce qui concerne les servitudes relevant du Conseil Général, aucune procédure de modification du plan d'alignement n'est envisagée.

I3 – servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz

Canalisation de transport de gaz « Montbard-Mirande » diamètre 150 mm, déclarée d'utilité publique par arrêté ministériel du 15 juillet 1960.

PT1 servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques

Centre radioélectrique de Trouhaut / Mont Tasselot (décret du 21 novembre 1972).

PT2 servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'état

Liaison hertzienne Hauteville-les-Dijon / Fort d'Hauteville à Trouhaut / Mont Tasselot (décret du 7 février 1972).

Centre d'émission de Saulny (Fort Lorraine), décret du 14 février 1972.

Liaison hertzienne Dijon – Massingy – les – Viteaux / tronçon Trouhaut - Flavignerot (décret du 21 juin 1996).

PT3 servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

Artère F308 tronçon Montbard – Dijon.

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

Elles sont applicables à tout le territoire de la commune.

Quelques informations utiles

1) Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 :

- Assainissement – Eaux pluviales

L'article 35 de loi a introduit l'obligation pour les communes de délimiter après enquête publique, le zonage d'assainissement.

Le zonage de l'assainissement sur la commune n'ayant pas encore été défini, il conviendrait de profiter de l'élaboration de la carte communale pour le réaliser.

- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le SDAGE du Bassin Rhône – Méditerranée – Corse a été approuvé par arrêté du 20 décembre 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.

2) Loi d'orientation agricole en date du 9 juillet 1999 :

Le code rural (article L 111-3) précise 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 à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ».*

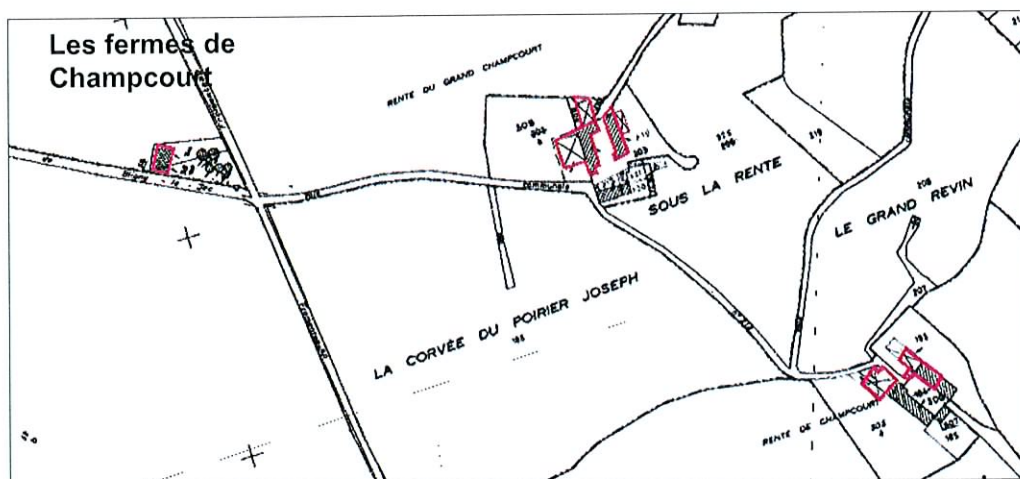
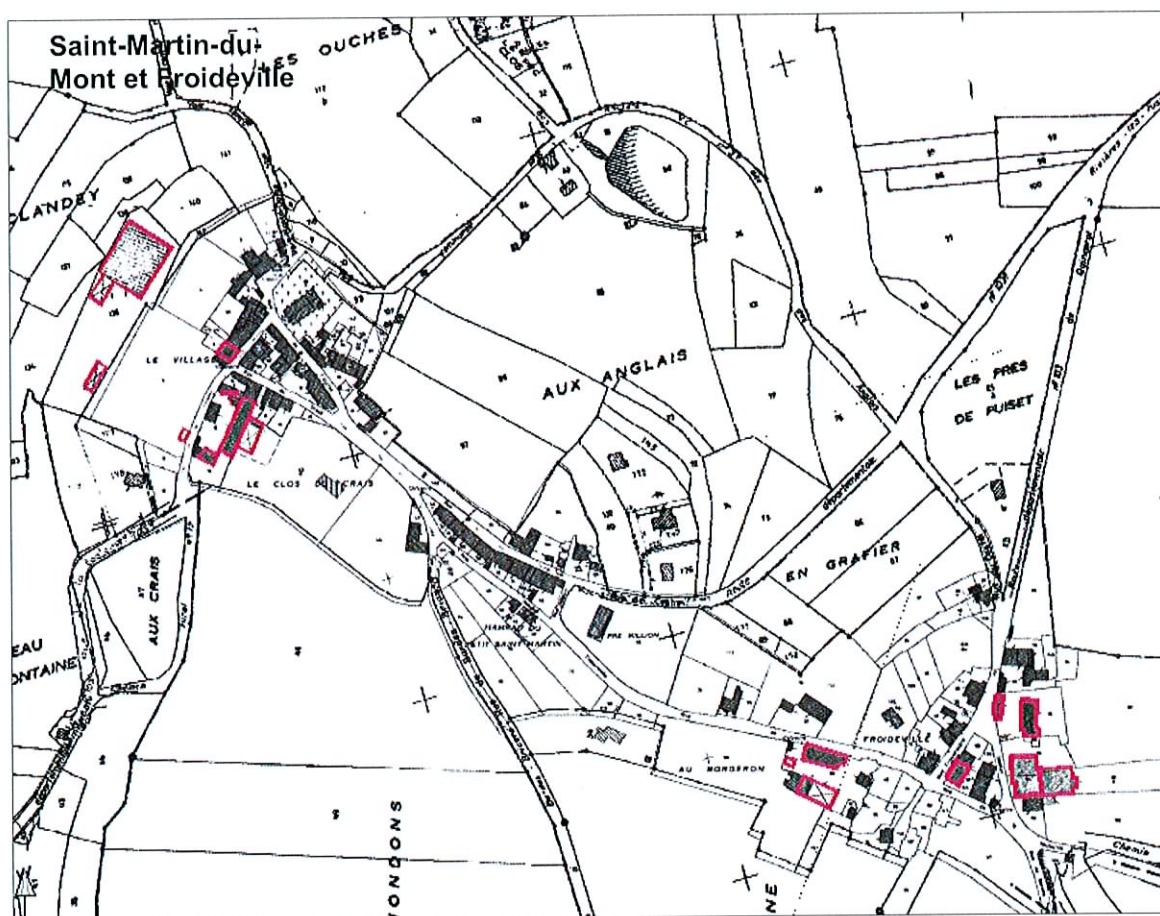
« Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées pour tenir compte de l'existence de 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. »

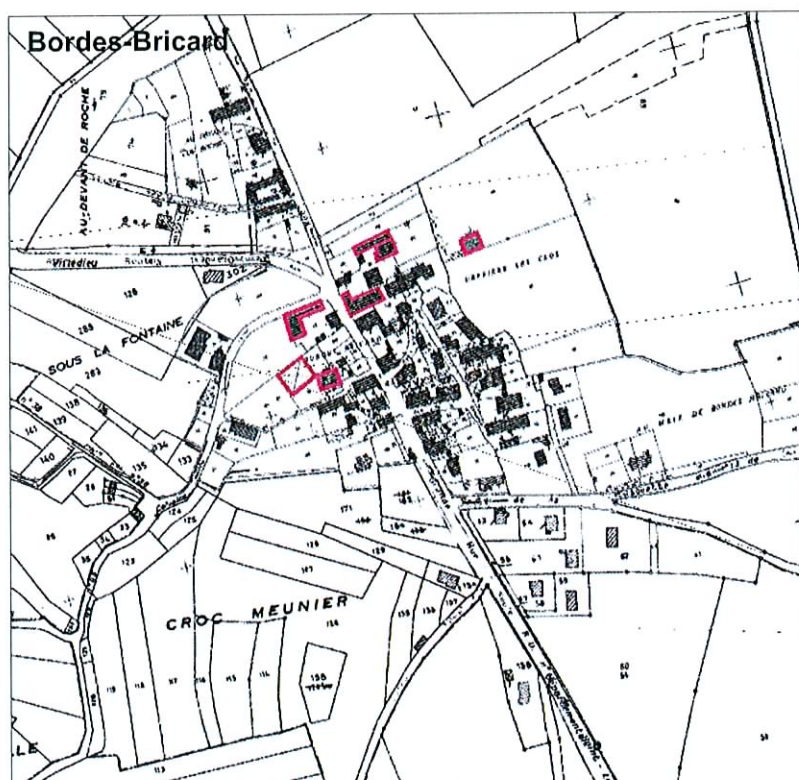
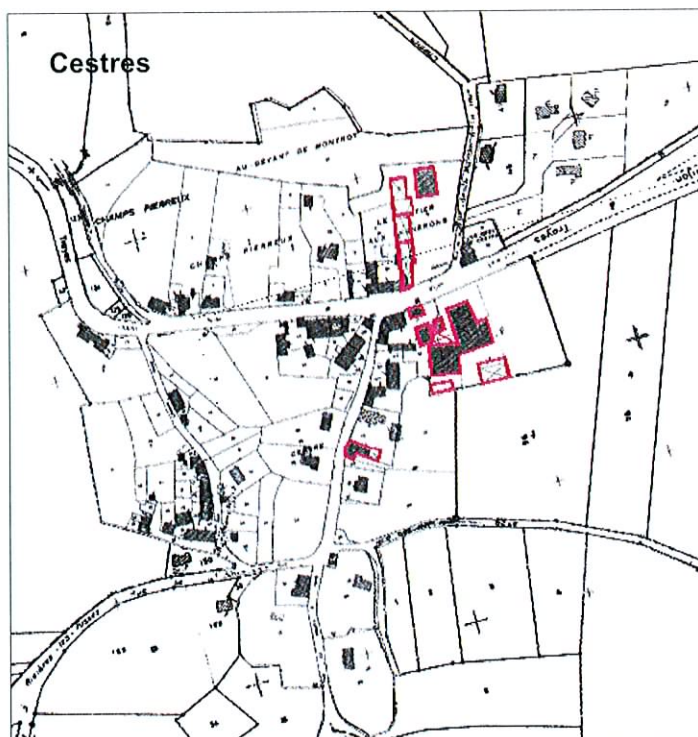
« Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application à l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations. »

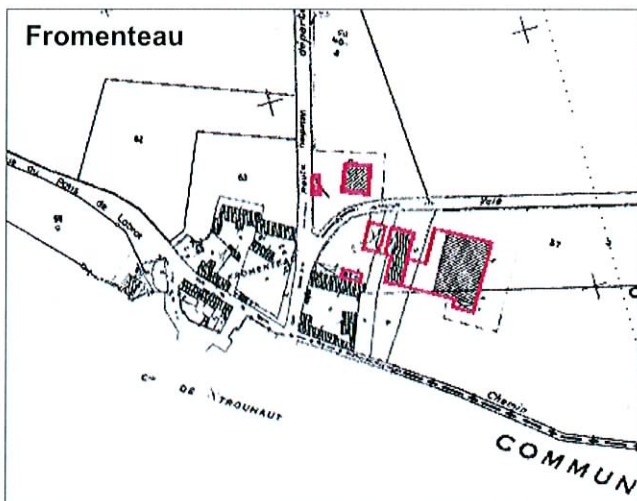
« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs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

Localisation des bâtiments agricoles - voir plan annexe

Le code rural (article L 111-3) précise actuellement qu'il doit être imposé aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel situés à proximité des bâtiments agricoles existants et soumis à une autorisation de construire, la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation ou l'extension de ces bâtiments.







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 (via les services de la DDE). Toutefois, il s'agit dès à présent, compte tenu des informations recueillies lors de la réunion avec les exploitations agricoles d'ajuster au mieux le trait de zonage.

Néanmoins, dans une zone classée

Lorsqu'une commune n'a 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. 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.

3) Loi d'orientation sur la forêt 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 servitude 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, dès leur phase d'analyse et d'évaluation des enjeux territoriaux, la forêt et sa multifonctionnalité.

4) Sécurité routière-aménagements routiers :

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

Quelques dispositions concernant le développement spatial de la commune :

En effet, 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. En particulier l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que le permis de construire peut être refusé si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

5) Autres informations :

- **Schéma de Cohérence Territoriale**

Le 2 septembre 2003 a été signé l'arrêté portant sur la création du Syndicat Mixte du SCoT du Dijonnais. La commune étant située en limite du périmètre du SCoT, le syndicat mixte a été associé à la procédure.

- **Les risques d'exposition au plomb**

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

- **Installation classée**

Il existe sur la commune une installation classée soumise à autorisation par Dijon-Céréales. Ce silo génère un périmètre d'isolement de 25 mètres

- **Eau potable**

Le syndicat des eaux de Saint-Martin-du-Mont connaît des problèmes quantitatifs et qualitatifs. Il s'alimente en eau potable par les sources du Cresson et de la Dhuys. Le syndicat a engagé une étude diagnostic des ses installations ainsi qu'un schéma directeur d'alimentation en eau potable. Un programme de travaux a été défini.

- **Prise en compte du patrimoine architectural, naturel et écologique, du paysage**

Outre les éléments bâtis de qualité, la commune est concernée par l'existence de ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type I et II.

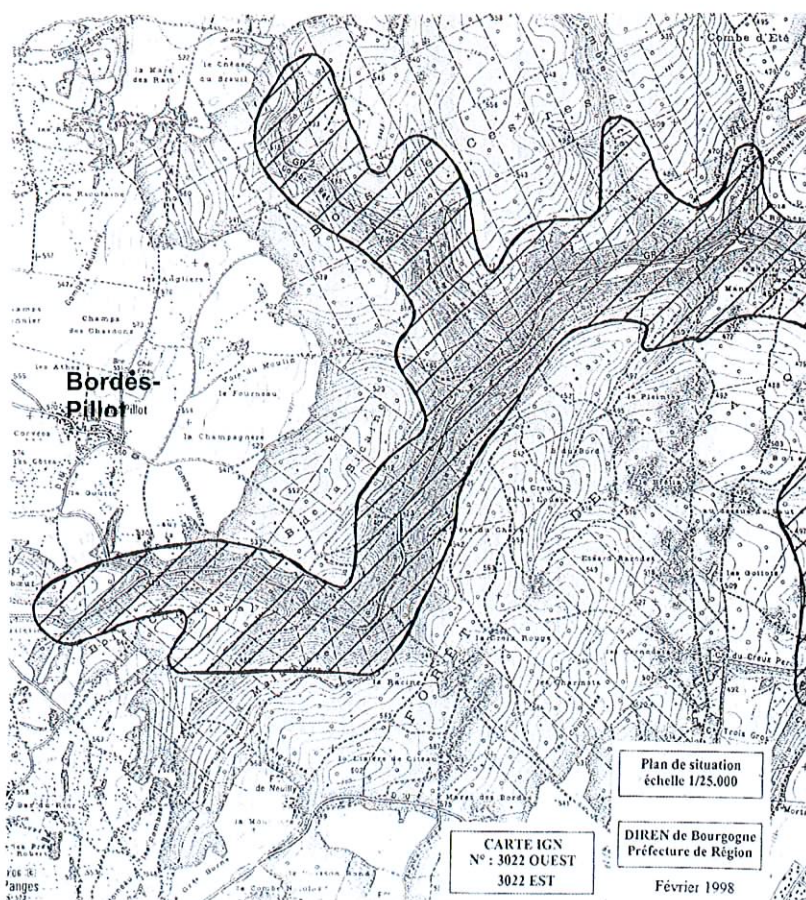
ZNIEFF de type 2 : IS-sur-Tille Val Suzon

ZNIEFF de type 1 : NFR 2600957 intitulé « Milieux forestiers, prairies et pelouses de la Vallée de Suzon ».

De plus, la commune de Saint-Martin-du-Mont comporte un site susceptible d'être désigné dans le réseau NATURA 2000, en application des dispositions de la directive Européenne 92/43 dite « Directive Habitat-Faune-Flore ».

Il s'agit du site NFR2600957 intitulé « Milieux forestiers, prairies et pelouses de la vallée du Suzon ». Par arrêté préfectoral du 12 mars 2004, l'ensemble du département de la cote d'or a été classé en zone à risque d'exposition au plomb.

La carte communale devra s'attacher à préserver l'intégralité de ces secteurs, recensés en raison de leur valeur patrimoniale naturelle particulièrement remarquable.



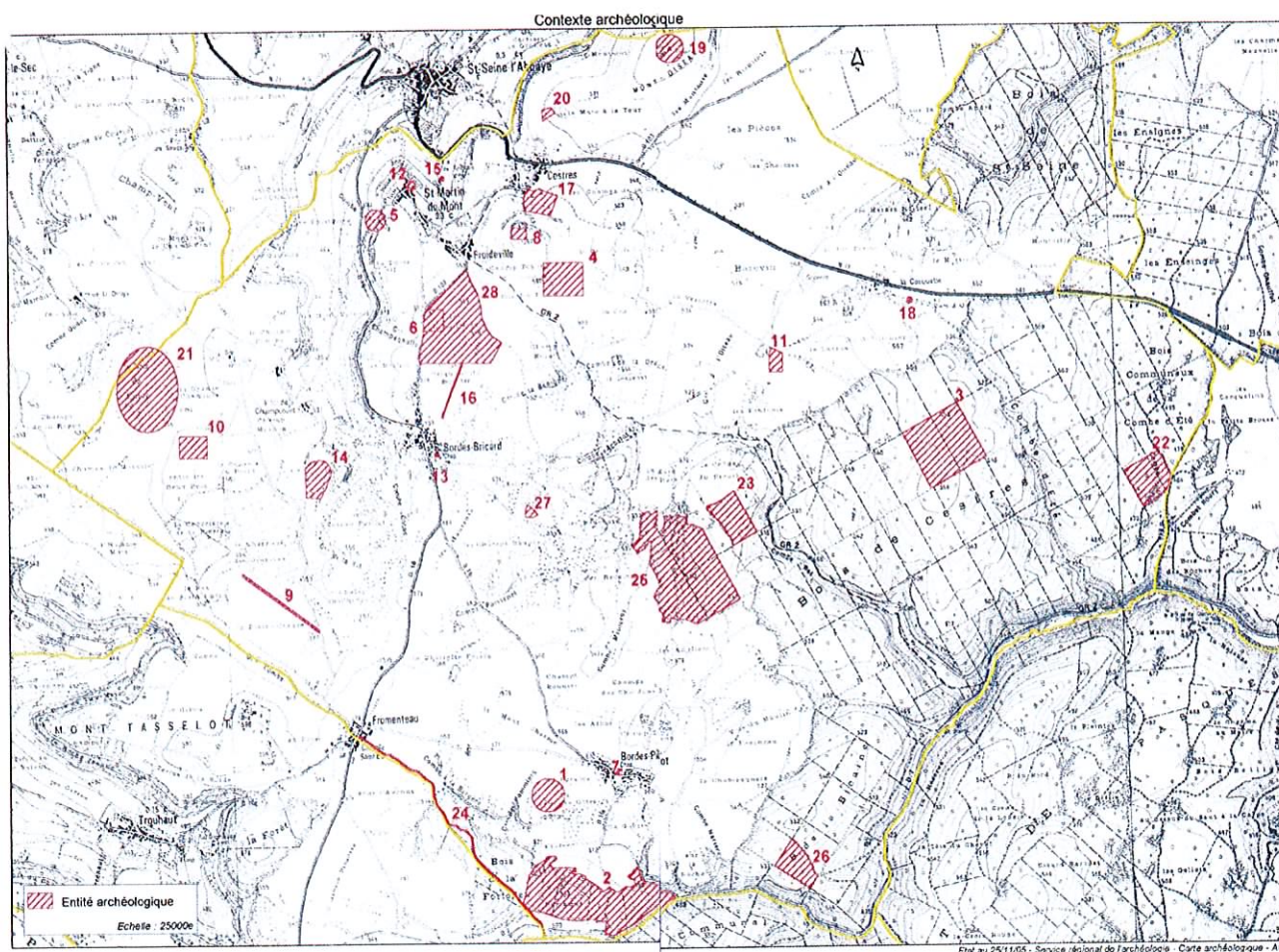
Projet de site NATURA 2000

- **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.

- Archéologie

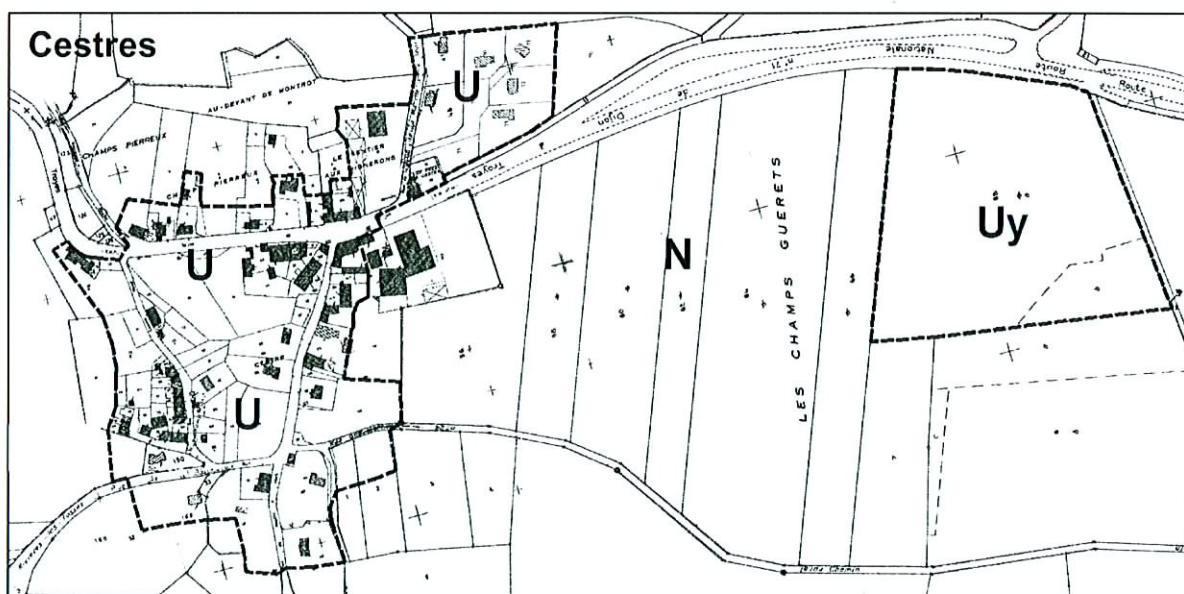
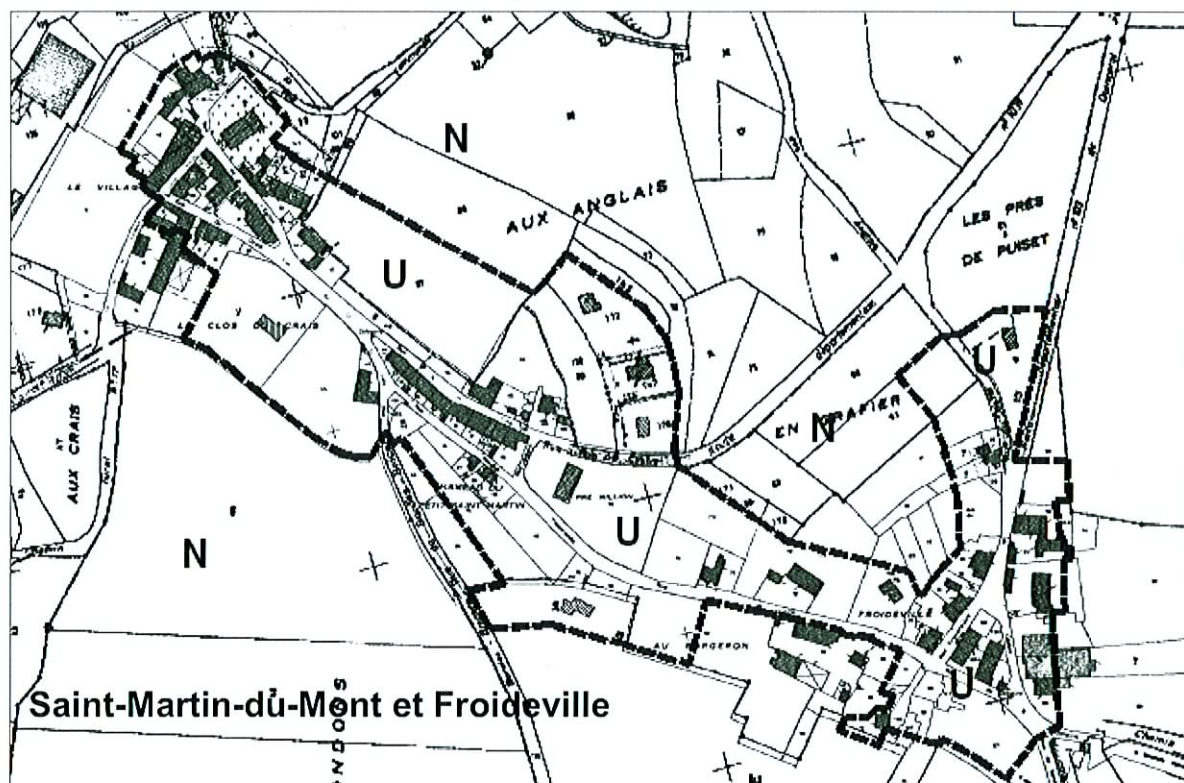
De nombreux sites archéologiques existent sur la commune et confirment la sensibilité du secteur et l'enjeu des orientations d'aménagements établies par la commune.

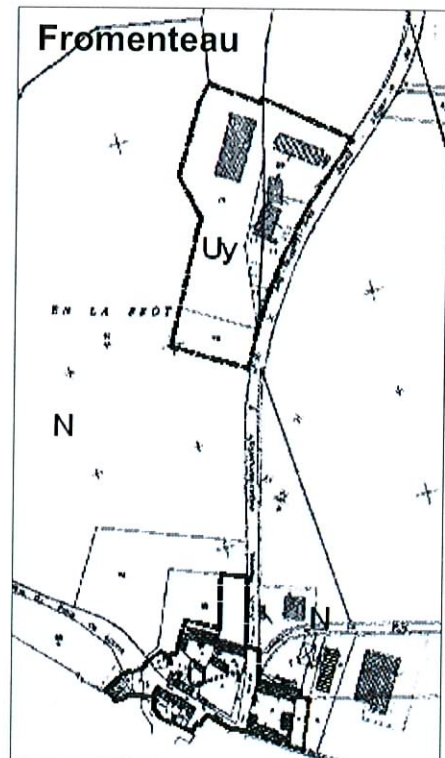
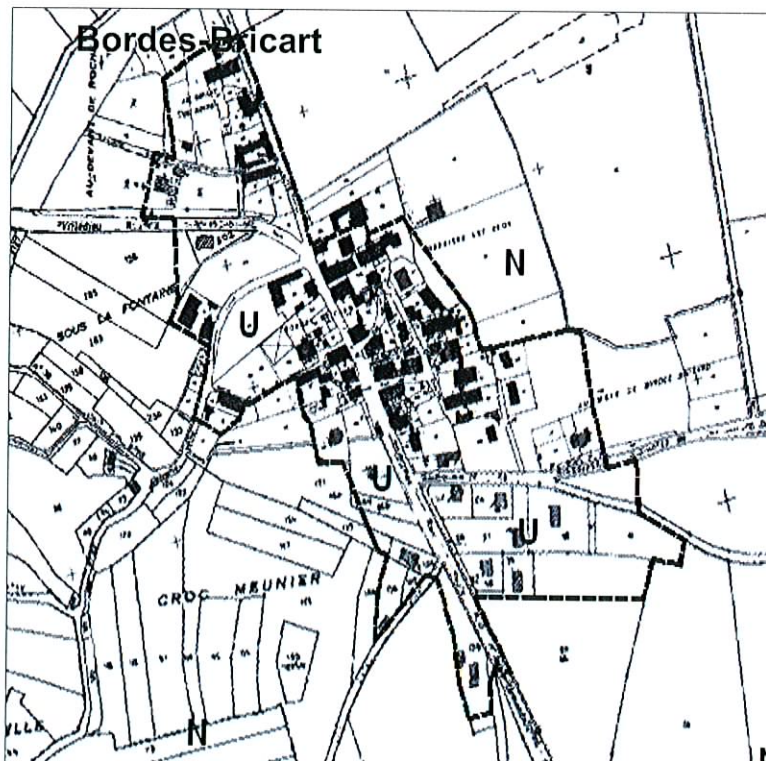
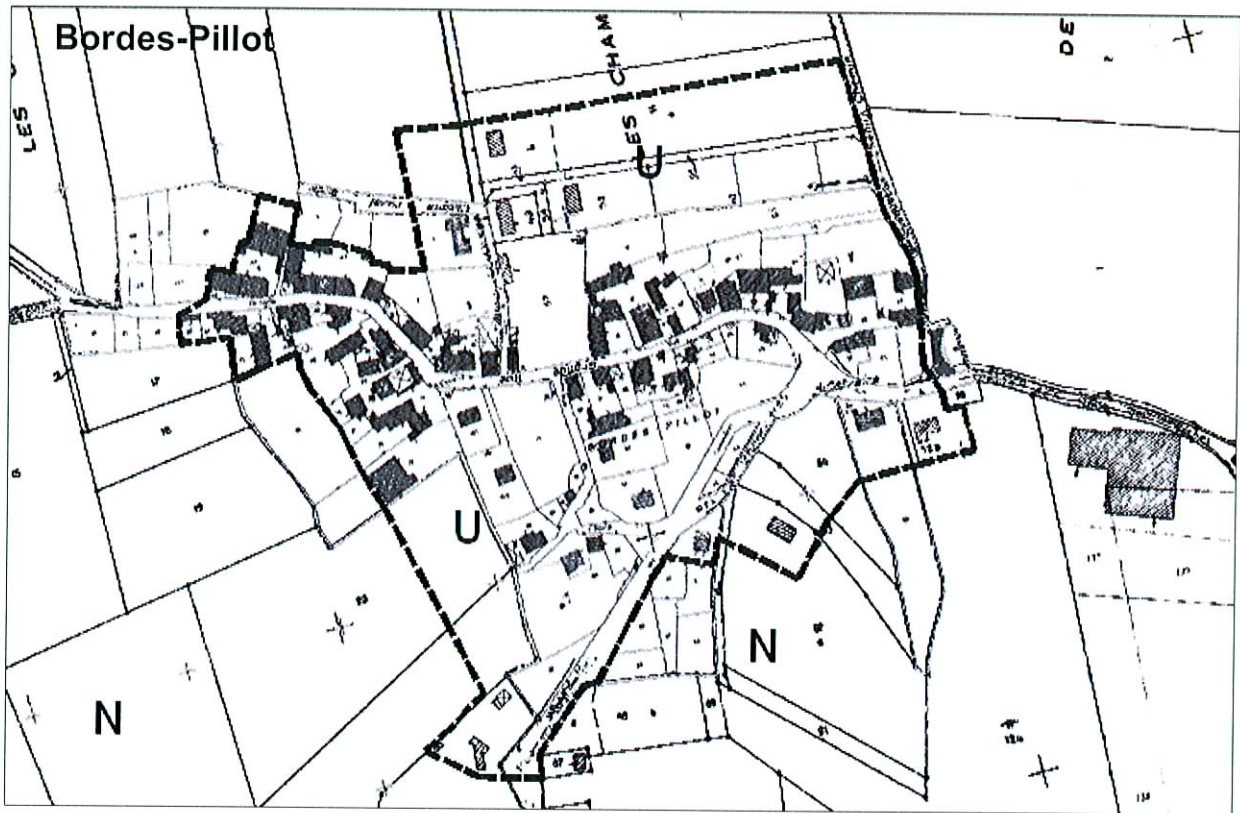


- 001 : « Sur les Côtes, Les Corvées », villa gallo-romaine repérée par prospection aérienne.
- 002 : « Bariboeuf », des travaux anciens, ainsi que des prospections au sol récentes, ont révélé de nombreuses structures : petit éperon barré, nécropoles tumulaires...
- 003 : « Bois de Cestre », habitat médiéval, puits... l'ensemble du bois de Cestres est actuellement en cours d'étude, et de nombreuses structures ont déjà été mises en évidence sur toute sa surface.
- 004 : « En Vallée, Champ Guillaume », villa gallo-romaine, avec mobilier abondant.
- 005 : « Près de la Fontaine de Buxerolles », mur avec enduits peints.
- 006 : « Bas des Arguillères », moulin à vent, mentionné en 1372.
- 007 : « Bordes-Pillot », Chapelle Saint-Blaise construite à la fin du XVIII^e siècle. Une chapelle existait antérieurement dans le hameau, maintenant remplacée par une grange.
- 008 : « Froidesville nord-est », anomalies repérées par prospection aérienne.
- 009 : « Le Bas de Plain Chêne », tronçon de chemin ancien mis en évidence par photographie aérienne.
- 010 : « Entre les Deux Bois », tronçon de chemin ancien et taches sombres, vus sur clichés aériens.
- 011 : « Le Larron ouest », trois à quatre petits tumulus visibles dans les labours.
- 012 : « Bourg », église, avec certainement des inhumations aux alentours.
- 013 : « Bordes-Bricard », Chapelle Sainte-Geneviève.
- 014 : « Grange germaine », hameau mentionné en 1634, localisé à partir de mentions d'archives.
- 015 : « Ferme des Anglais », colombier édifié en 1642.

- 016 : « Les Triguaults », tronçon de voie ancienne (ce chemin se dirige approximativement vers le lieu-dit « En Vallée », où se trouvait une importante villa gallo-romaine ?).
- 017 : « Cestres sud-est », nécropole du haut Moyen Âge et substructions gallo-romaines.
- 018 : « Fontaine de Barboeuf », fontaine voûtée et mare quadrangulaire appareillée (XV^e siècle).
- 019 : « Signal de Saint-Seine, Maison des Loups », point géodésique autour duquel ont été notées des ruines (des prospection récentes n'ont révélé aucun vestige évident).
- 020 : « Enclos de Montrot », proche du vieux chemin de la Mare à la Tour, on y voyait une ancienne cuve en pierre de forme tronconique (aucun vestige évident, lors de prospections récentes).
- 021 : « Bois de Coroy », lors du défrichement de ce bois dans les années 1967-70, une nécropole, probablement mérovingienne aurait été détruite, peut-être que partiellement.
- 022 : « Bois de la Combe d'Eté », ruines d'habitations en pierres sèches.
- 023 : « Ouest de la Combe Rat », tumulus, partiellement fouillé.
- 024 : « Commune sud-ouest », voie probablement ancienne.
- 025 : « Combe Rat ouest », murées, limites parcellaires et vieux chemins abandonnés.
- 026 : « Bois de la Bicaïne », tumulus protohistorique.
- 027 : « Xilles, les Bouchots », enclos triangulaire : simple enclos agricole ?
- 028 : « Les Arguillères », nombreux vestiges archéologiques mis au jour par les exploitants agricoles.

III. Traduction du projet d'aménagement communal





IV. Eléments législatifs et réglementaires

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

Il convient de distinguer :

les prescriptions générales du code de l'urbanisme

L'article L. 110 du code de l'urbanisme qui 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 code de l'urbanisme qui 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."

les articles du code de l'urbanisme dits "d'ordre public"

Les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers (modification loi du 23 février 2005)

- 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.

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

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".*

Cette loi a créé deux outils pour permettre l'accès et le maintien au logement des personnes défavorisées : le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), et le fonds de solidarité logement (FSL).

- **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

- **la loi solidarité et renouvellement urbain 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.

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 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.**

Un certain nombre de lois ont donné lieu à une déclinaison locale de leurs objectifs :

- Le plan départemental d'actions pour le logement des publics défavorisés (PDALPD) 2005-2010 vise à permettre annuellement l'accès de 500 ménages prioritaires au logement social, et à éradiquer 100 logements indignes par an (MOUS habitat indigne).
 - Le dispositif départemental du numéro unique fixe à 18 mois le délai d'attente d'un logement HLM anormalement élevé.
 - Le schéma départemental des gens du voyage approuvé en 2003 (15 communes de plus de 5000 hab. concernées en Côte d'Or), dont le délai de réalisation a été prorogé jusqu'à juin 2007.
 - La déclinaison départementale du plan de cohésion sociale vise, entre 2005 et 2009, à produire 586 logements PLUS et PLAI par an, à une mobilisation accrue du parc privé vacant à finalité sociale et à un renforcement du traitement du logement indigne.
 - Le Conseil Général a signé avec l'Etat la délégation de compétence pour la gestion des aides à la pierre le 12 février 2007, pour une période de 6 ans (effet au 1er janvier 2007). Elle prévoit la construction de 150 logements sociaux publics par an, sur l'ensemble du département hors Grand Dijon. Ces objectifs 2007-2012 ont été territorialisés par pays.
- Conséquences sur la carte communale :

L'ensemble de ces textes se traduit en particulier par le principe de diversité et de mixité sociale dans l'habitat imposé à tout document d'urbanisme par l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

L'élaboration de la carte communale a été l'occasion de réfléchir aux possibilités de diversification de l'offre de logement, en particulier au potentiel de réalisation de logement locatif.

Par ailleurs, les possibilités de financement du parc locatif sont diverses. Il existe une gamme variée de produits qui permet de diversifier les publics, des ménages modestes (PLAI et PLUS) à des ménages plus aisés (PLS).

Enfin, il convient de rappeler les possibilités de financement de l'Etat pour la réhabilitation du parc communal et celles de l'ANAH pour le parc appartenant aux bailleurs privés. Ces financements peuvent être utilisés dans le cadre d'une opération « cœur de village ».

Les prescriptions particulières

La commune de Saint-Martin-du-Mont n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territorial.

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 Saint-Martin-du-Mont.

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'état 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.

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

I. Parti d'aménagement

Au regard du diagnostic, les principes retenus sont :

Protéger le paysage naturel et urbain

- Le charme du paysage local est en grande partie généré **par le patrimoine végétal** (paysage de bocage, plateau cultivé, boisements), **par les cours d'eau** (Suzon, l'Ougne...), mais également la topographie. Il s'agit de préserver ces composantes paysagères en accompagnant de manière équilibrée certaines de leurs contraintes.
- Les perspectives, les entrées de villages sont autant **de points de vue à entretenir et à développer dans la recherche de la qualité du cadre de vie** nécessaire au maintien de l'équilibre entre l'espace naturel et l'espace bâti.
- Maintenir et développer la végétation aux abords des constructions afin de créer des écrans boisés **atténuant tout impact négatif sur l'environnement naturel immédiat**.
- Préserver les formes remarquables du bâti et limiter les réhabilitations maladroites dommageables pour la qualité du site.
- Veiller à une bonne intégration architecturale et paysagère des futures constructions dans le respect des sites remarquables avoisinants.

Préserver l'économie rurale

- L'activité agricole encore bien présente, nécessite **une limitation des pressions au « grignotage »** des terres afin de **pérenniser leur activité et les laisser évoluer**.

Dans le cadre de la révision de la carte communale :

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Un projet d'implantation d'une zone d'activité économique est envisagé. Ce projet est porté à l'échelle intercommunale et devrait permettre de renforcer l'offre de services sur la Communauté de Communes du Pays de Saint-Seine |
|--|

Développer la commune de manière maîtrisée

- **Favoriser le développement des nouvelles constructions** sur les secteurs déjà urbanisés et **desservis par les réseaux d'eau et d'électricité** et ainsi fixer des limites cohérentes à l'urbanisation.

Œuvrer pour un développement démographique modéré et cohérent

- Saint-Martin-du-Mont est **une commune attractive** qui affiche malgré des taux en légère baisse, un essor démographique encore important. Cette pression foncière est liée à sa proximité de l'agglomération dijonnaise (une 20aine de kilomètres).
- Les contraintes observées sur Saint-Seine-l'Abbaye : faible superficie de son territoire, périmètre de protection généré par l'église, la fontaine, le Palais Abbatial..., amènent les nouveaux arrivants à s'installer sur les communes limitrophes tout en conservant les avantages de Saint-Seine tant que pôle de services.
- Face à cette situation, Saint-Martin-du-Mont souhaite **maintenir un développement, mais de manière modérée et réfléchie, tout en conservant les formes actuelles de la commune**.
- Il s'agit de veiller à **un équilibre entre la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants par l'ouverture de terrains à l'urbanisation et la consommation des terres agricoles** pour ne pas compromettre cette activité.

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.

1. Présentation de la proposition de zonage

Zone constructible - 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.

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

- **d'étendre l'urbanisation le long de la voirie existante et desservie par les réseaux ou à moins de 100 mètres** afin de maîtriser la desserte des parcelles et fixer des limites cohérentes au bâti,
- **de privilégier l'urbanisation des « dents creuses »** afin de recomposer et densifier le tissu urbain (renouvellement urbain), le tout dans un souci d'utilisation économe des espaces naturels et agricoles (développement durable),
- **de limiter les profondeurs de parcelles à une distance raisonnable de l'emprise de la voie** afin d'éviter la construction en « double-rideau » et d'amener ainsi les constructions à s'implanter le plus en cohérence avec l'environnement urbain immédiat,
- **de limiter l'urbanisation à proximité des bâtiments agricoles** afin de pérenniser l'activité (évolution des bâtiments) et éventuellement pour les bâtiments d'élevages d'éviter les nuisances,
- **de sauvegarder les points de vue remarquables sur le village, la topographie** (depuis certaines entrées) et maintenir un équilibre entre le développement urbain et la préservation du paysage,
- **de préserver les entrées de village, ainsi que les aménagements déjà réalisés.**

Les secteurs d'urbanisation ont été privilégiés en fonction de la localisation actuelle des réseaux, de la perception paysagère de ces secteurs, des contraintes et des perspectives d'évolution de la commune.

Sur les plans :

En bleu, le réseau AEP, en rose les périmètres liés aux bâtiments agricoles.

Sur le bourg de Saint-Martin-du-Mont,

Le bourg, surplombe le site de Saint-Seine-l'Abbaye à l'intérieur duquel, **l'église et la fontaine classées et le Palais Abbatial inscrit génèrent des périmètres de protection de 500 m au titre des Monuments Historiques**. Les périmètres n'empiètent que légèrement sur le territoire communal, toutefois une vigilance et une précaution sont de rigueur sur la frange du bourg visible depuis cette commune.

Dans le « **village Haut de Saint-Martin-du-Mont** », la densité du bâti associée à une topographie aux abords pentus, la proximité de Saint-Seine-l'Abbaye, la présence d'importants bâtiments agricoles générant des périmètres d'éloignement, n'invitent pas à l'extension de l'urbanisation.

Les limites de la zone constructible suivent celles des parties actuellement urbanisées en excluant des espaces dont la nature de l'occupation est source d'enjeux.

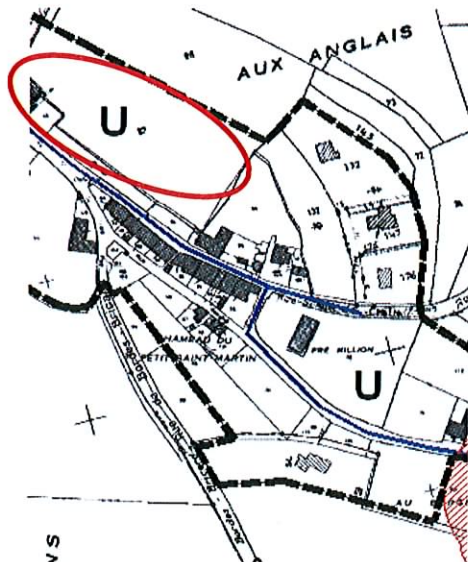
Il s'agit des **bâtiments agricoles**, pour certains éloignés de la zone bâtie et pour d'autres enserrés ou contigus au bâti.

Il est important, en vue du contexte agricole encore fortement représenté, de prendre en compte leur projet afin d'éviter d'étendre l'urbanisation trop près au risque de freiner ainsi leur évolution.



A l'entrée du village, par la Rd103, une maison pavillonnaire est implantée, distante du reste du bourg. L'inscrire en zone constructible viendrait contredire les précautions prises envers l'exploitation agricole non loin et étendre démesurément le village à cet endroit en contradiction avec les principes de développement durable.

De plus, l'avis du Conseil Général est : « *Tant pour des motifs de confort des usagers que pour des raisons de sécurité, il est impératif de ne pas étendre l'urbanisation le long des routes départementales. Il est en effet difficile d'obtenir, le respect d'une limitation de vitesse à 50km/h sur une longue traversée d'agglomération. Il est également essentiel de ne pas multiplier les accès nouveaux sur les routes départementales.* »



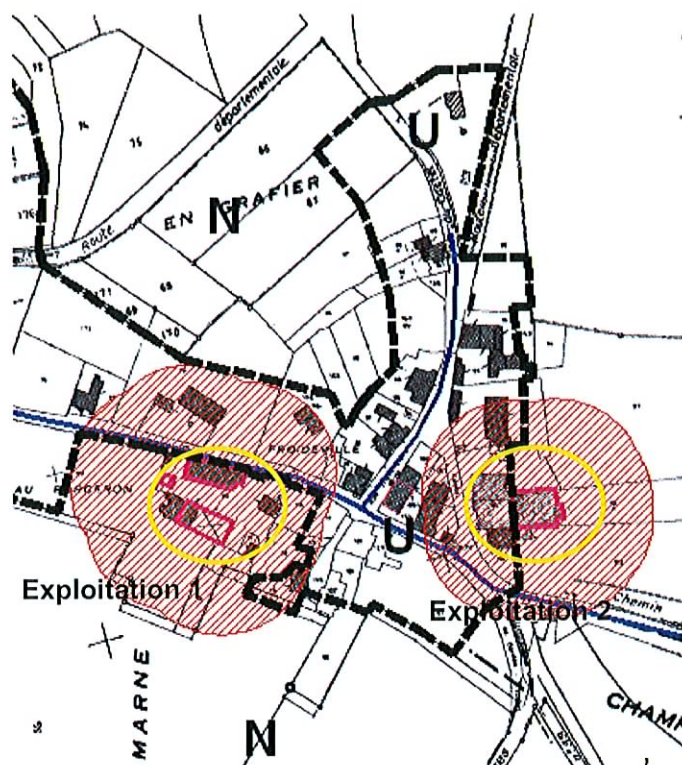
Entre le « **Haut village** » et le « **Bas village** », de nombreuses « dents creuses », des espaces non bâtis existent. Leur urbanisation permettra de recomposer et densifier le village en respectant les principes de *renouvellement urbain* et de *développement durable*.

Ces secteurs desservis par les réseaux doivent tout de même être envisagés dans le respect de la configuration actuelle du village et de l'implantation des constructions.

Ce souci de bonne intégration urbaine des constructions, dans un secteur dominé par des habitations anciennes (longères) implantées près de la voie, nous amène à limiter la profondeur des parcelles.

Pour autant, le secteur figuré en rouge, contourne cette disposition. Des constructions en cours ont été autorisés en profondeur, ce qui nous amène à les intégrer et reculer la limite constructible à cet endroit.

Cette partie visible depuis Saint-Seine devra veiller à s'intégrer au mieux, forme, couleur et les plantations les accompagneront pour une meilleure intégration.



Sur le hameau de Froideville, des espaces non bâtis permettront également d'accueillir des constructions et de conforter les perspectives de développement retenues par la commune.

Ils sont desservis par les réseaux ou à moins de 100 mètres d'eux.

Il convient de limiter les profondeurs de parcelles afin d'éviter qu'une habitation vienne s'implanter aux arrières de parcelles déjà urbanisées et d'amener les futures constructions à respecter au mieux le maillage existant.

La parcelle non bâtie (entourée) pourra quant à elle être desservie sur la départementale, mais l'accès se réalisera au plus près de la partie agglomérée.

Deux exploitations agricoles (inscrites 1 et 2 sur la carte) se trouvent sur le hameau. Afin de permettre la pérennité de leur activité et cela malgré leur positionnement central, les bâtiments sont exclus du périmètre de la zone constructible.

Sur l'exploitation n°1, les bâtiments sont exclus de la zone constructible, ainsi qu'une partie des « Borgeron », soumis aux périmètres d'éloignement. Cet écart permet de conserver un espace tampon entre certaines habitations et l'activité et ainsi amoindrir certaines nuisances.

Toutefois, sur l'exploitation n°2, en raison de l'implantation et de la nature des bâtiments présents en bordure de voie (des hangars métalliques), leur intégration en zone constructible permettra une meilleure reconversion du site et éviter le développement d'une friche dans l'avenir. En effet, en zone non constructible, seul le changement de destination, l'extension, la réfection sont permis, de ce fait, reconverter un bâtiment de telle nature à usage d'habitation semble peu envisageable et la reprise des bâtiments en plein cœur du bâti pour l'activité, trop contraignant.

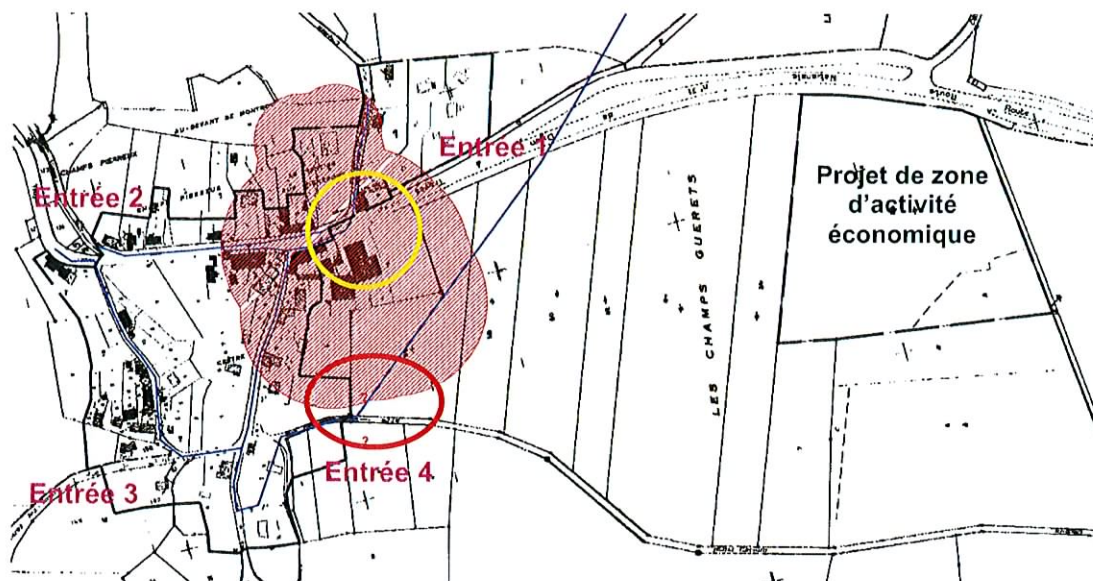
Pour l'exploitation agricole, aujourd'hui en activité, cette disposition n'ajoute pas réellement de nouvelles contraintes et dans l'avenir les terrains pourront accueillir des habitations à la place.

Depuis les entrées du hameau, les limites doivent être affirmées et parfois complétées pour permettre une bonne lisibilité et compréhension aux entrées des secteurs agglomérés :

- **A l'entrée Nord par la Rd103**, le secteur est plat et sans contraintes. La limite de la zone constructible comprend un secteur de l'autre côté de la voie, afin de compléter l'urbanisation débutée. Seul le long de la voie communale, le doublement de l'urbanisation est permis (des terrains positionnés à moins de 100 mètres des réseaux.) Le long de la départementale, la limite d'agglomération matérialisée par le panneau et positionnée plus bas, n'invite pas à ouvrir un nouvel accès privé, somme tout dangereux.
- **A l'entrée sud par la Rd103**, la présence d'éléments qualifiant et illustrant l'entrée, amène certaines réserves à l'intérêt d'urbaniser sur ce site au risque de rompre l'ambiance aujourd'hui permise grâce au lavoir, la mare, l'alignement d'arbres et le bâti ancien. Pour cela, la zone constructible ne s'étend pas au-delà. De plus, les périmètres d'éloignement générés par l'exploitation agricole proche et ses futures zones d'extension : le *champs de Toyon* et de la *mare*, ne nous poussent pas à envisager des constructions.

Seules, de l'autre côté de la mare sur un secteur en limite d'agglomération, quelques constructions pourront être envisagées. Etendre jusqu'à la pointe n'est pas envisagé, il s'agit de conserver la configuration actuelle (alignement d'arbres...). La pointe de la parcelle pourra toujours être occupée en tant que jardin ou espace boisé par le propriétaire ou le futur bénéficiaire.

Sur Cestre...



L'urbanisation des espaces non bâtis à l'intérieur des parties actuellement urbanisées contribuera à la recomposition et à la densification du site, en conservant au mieux la forme actuelle du hameau. En limite de zone constructible, la limitation de la profondeur des parcelles ne facilitera pas l'apparition d'implantations en « double-rideau » et poussera les constructions à s'édifier en cohérence avec le voisinage urbain.

Le long de la nationale, dans la partie agglomérée, l'urbanisation concourra à développer une vision plus franche et continue en bordure de cet axe, ce qui permettra aux automobilistes de mieux appréhender la traversée du hameau. La question des accès restera tout de même un point sensible sur l'évolution de ce secteur et devra faire l'objet d'une attention particulière.

Relatif au projet de révision de la carte communale :

La parcelle n°68 est destinée à accueillir un projet d'installation d'une zone d'activités économiques au sein de laquelle sera accueilli un supermarché de moyenne surface avec station service intégrée permettant de remettre au centre de l'intercommunalité des services de proximité indispensables à la population. Cette zone d'activités permettra également au territoire communautaire de proposer des terrains aux artisans de son territoire. Ce projet est porté par l'intercommunalité et a pour but d'accroître l'offre de service à destination des habitants de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Seine qui depuis plusieurs années connaissait un déclin.

Le choix de l'implantation sur ce secteur s'explique à plusieurs titres :

- ✂ l'intercommunalité possède la maîtrise foncière de ce secteur,
- ✂ La RD 971 est un axe très fréquenté et facilement accessible des nombreuses communes du territoire,
- ✂ la commune de Saint-Seine, chef-lieu de Canton ne possède pas de disponibilité foncière permettant d'accueillir ce type d'équipement.
- ✂ Le site possède une position centrale dans la communauté de communes et se trouve hors des périmètres monuments historiques.

Par ailleurs, les élus intercommunaux et communaux ont souhaité laisser un espace entre cette zone et le hameau de Cestre afin de limiter les nuisances créées par les activités et de ne pas troubler la tranquillité des habitants.

Concernant les aspects de sécurité routière et d'intégration paysagère, le bureau d'étude en charge de la réalisation de l'aménagement de la zone envisage la création d'accès sécurisés en concertation avec le gestionnaire de la voie (Conseil Général) ainsi que la réalisation d'aménagement paysager.

Les réseaux se trouvent à proximité de la zone au niveau du hameau de Cestre. Il y a notamment une canalisation d'adduction en eau potable (matérialisée en bleue sur le plan précédent) passant à proximité de la zone. La Communauté de Communes du Pays de Saint-Seine envisage de créer rapidement l'extension afin de pouvoir répondre aux futures demandes d'artisans. Le coût d'extension des réseaux sera pris en charge par l'intercommunalité pour ne pas grever le budget communal de Saint-Martin-du-Mont pour un projet à vocation intercommunale.

Aux entrées, les extensions le long des départementales sont à limiter afin de parer tout étalement urbain, mais également la multiplication d'accès privés dangereux aux sorties d'agglomération.

L'activité agricole en sortie de village génère des périmètres d'éloignement. **Afin de pérenniser son activité, les bâtiments sont classés en zone inconstructible.** L'autre activité présente, bientôt en cessation et aujourd'hui non porteuse de projet, reste en zone constructible.

Pour les entrées 1 et 2, les extensions à vocation d'habitation le long de la RD971 sont proscrites. Il s'agit de ne pas concourir à l'étalement urbain sur des secteurs qualifiés de dangereux et également maîtriser la qualité des entrées de villages. Afin de préserver la qualité paysagère de l'entrée 1, le projet de zone d'activité économique comprend un volet paysager qui devrait permettre une meilleure intégration de la zone.

Sur la partie basse, les profondeurs de parcelles intégrées en zone constructible sont importantes. Le parti pris par la commune est d'autoriser aux propriétaires la construction d'annexes (piscines...). Pour autant, ces profondeurs restent soumises à la possibilité d'accueillir plusieurs constructions à la place, ce qui aura comme conséquence d'augmenter les perspectives de développement.

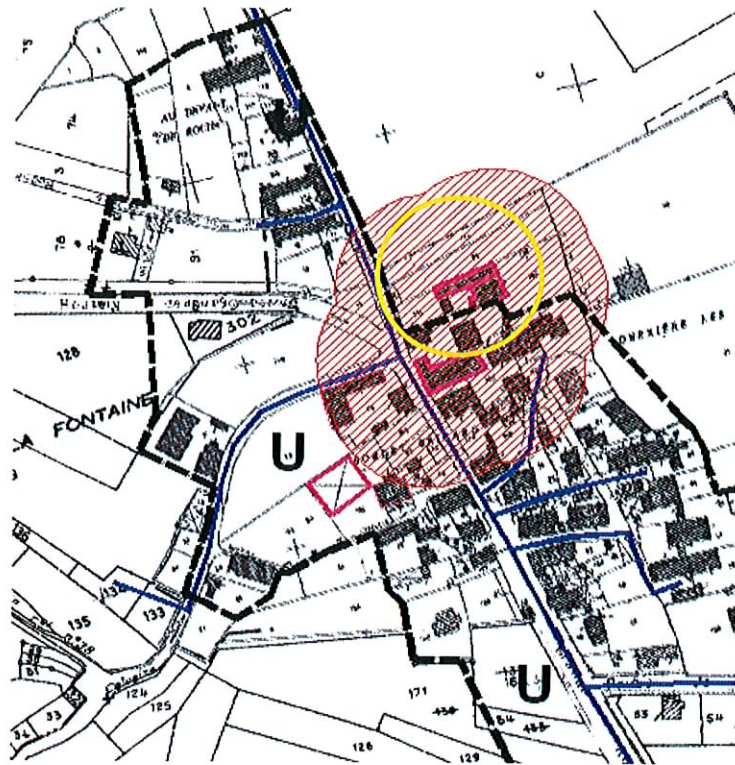
A l'entrée 3, la limite de la zone constructible inclut une parcelle sur laquelle un permis de construire a été autorisé récemment et pour conserver une cohérence une partie faisant face et intégrée afin d'avoir dans l'avenir deux maisons face à face.

A l'entrée 4, la limite de la zone constructible se borde aux limites bâties existantes. Toutefois, l'importante parcelle à gauche, aujourd'hui urbanisée, pourra toujours accueillir une nouvelle habitation et ainsi marquer plus profondément cette entrée.



Le long du chemin rural en partie desservi par les réseaux, une extension pourrait être envisagée de part et d'autre de la voie. Ce secteur se trouve à 100 mètres maximum des réseaux.

Sur Bordes-Bricard...



les entrées de caractère.

A l'entrée ouest de la commune depuis la RD16, les possibilités d'extensions sont réduites. Doubler la construction comme il est le plus souvent préférable afin de créer des entrées de village plus claires, n'apporterait pas un réel intérêt urbanistique : l'habitation faisant face se dessert sur le chemin plus haut. Cette démarche viendrait alors créer un accès privé supplémentaire à la sortie d'une départementale. La limite de la zone constructible se fixe alors aux limites bâties actuelles.

A l'entrée nord depuis la RD103 : le doublement de la rangée de constructions n'apporterait pas d'intérêts réels en matière de lisibilité. L'accès est secondaire, aujourd'hui valorisant d'un point de vue paysager et occupé sur la partie concernée par une activité agricole. Il s'agit d'éviter les « grignotages abusifs » des terres agricoles, préserver ces activités, limiter l'étalement du village et conserver

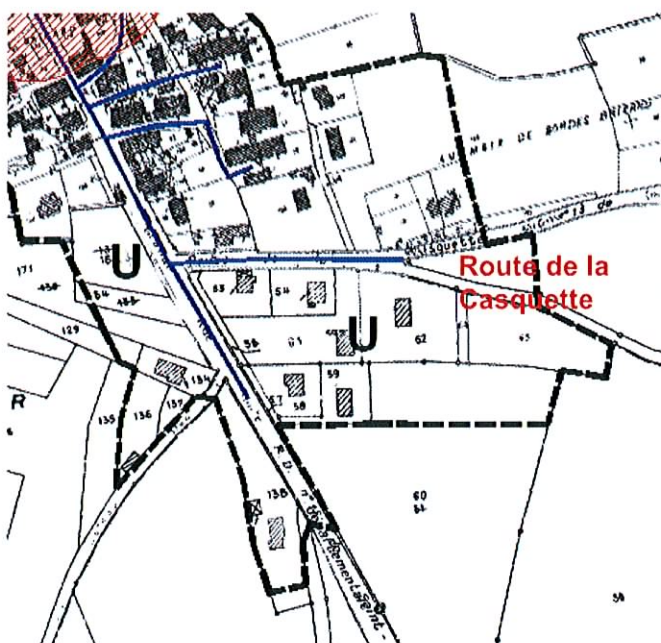
Afin de pérenniser l'activité agricole située le long de la Rd103 (entrée Nord), une partie des bâtiments est classée en zone non constructible, ainsi qu'une partie non bâtie aujourd'hui, soumis au périmètre d'éloignement induit par l'activité. Ce classement permettra de conserver une zone tampon entre les bâtiments à usage agricole et dans l'avenir des habitations.

Le long du chemin menant au calvaire et à la fontaine, les vues sont intéressantes et préservées. Quelques interstices non bâtis persistent et pourront être urbanisés. **Toutefois, la qualité du site** : paysage remarquable et éléments patrimoniaux intéressants, implique certaines précautions et la limitation des extensions.

A la traversée du hameau, certaines « dents creuses » existent et pourront accueillir des constructions, toujours dans cet objectif de recomposer et densifier le bâti à l'intérieur des parties urbanisées, et cela en limitant la profondeur des parcelles.

Le long de la route de la Casquette, des terrains situés en bordure de voie ou à moins de 100 mètres des réseaux d'eau potable pourront être urbanisés. Ces extensions se situent le long d'un axe secondaire, sans contraintes majeures.

Sur la partie haute, il s'agit d'un secteur récent caractérisé par des implantations répondant à des logiques propres aux lotissements : milieu de parcelle, retrait par rapport à la voie, voire « double-rideau ». Certaines extensions sont alors envisageables avec des accès déjà prévus.



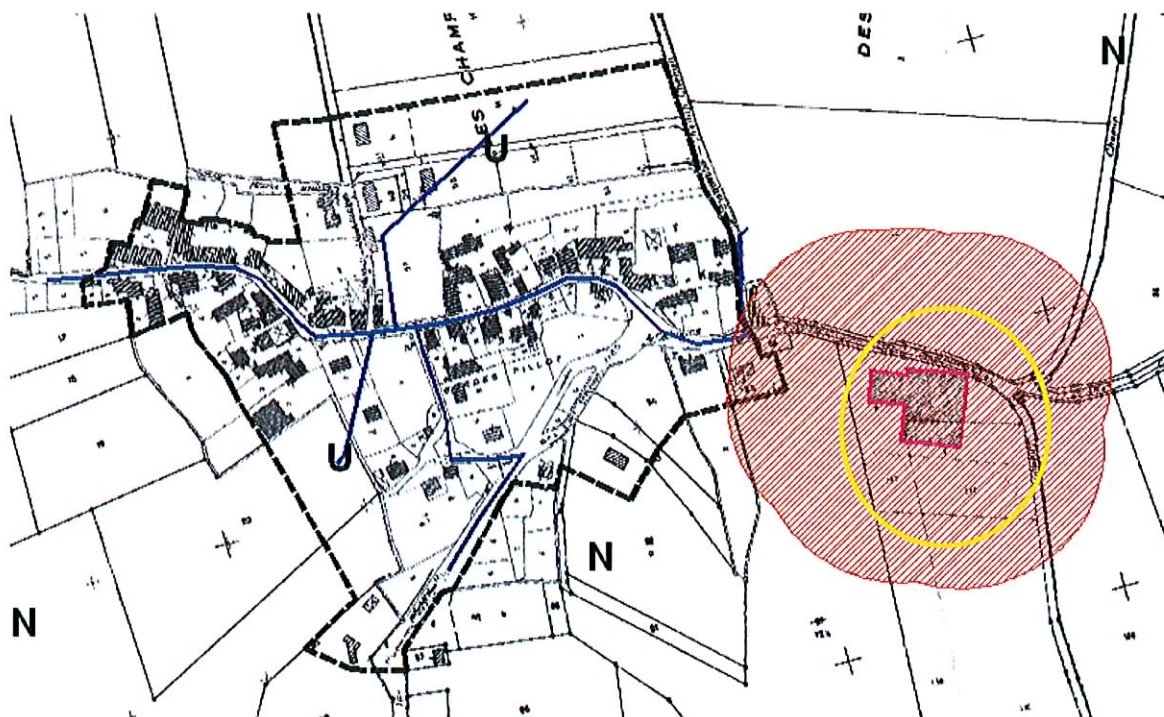
Sur la partie basse de cette voie, la limite de la zone constructible intègre des terrains communaux situés à moins de 100 mètres des réseaux et qui pourront au moment où la commune le souhaitera accueillir des habitations. Ces nouveaux secteurs s'étendent en profondeur mais bénéficient d'un accès réalisé par anticipation.

Cette démarche intéressante et nécessaire est à renouveler par la suite car « anticiper l'urbanisation permet de prévoir un maillage qui raccordera les nouveaux quartiers à l'existant et qui valorisera les terrains à construire sans laisser de discontinuité ».

L'entrée sud conserve ses limites actuelles. La zone constructible se calque aux limites bâties. Depuis cette entrée, une importante parcelle intéresse la commune, toutefois son intégration en zone constructible n'est pas souhaitable aujourd'hui, compte tenu des perspectives de développement retenues.

Dans l'avenir, une fois la zone constructible urbanisée, la commune pourra envisager dans le cadre d'une nouvelle carte communale de nouveaux secteurs. Dans l'immédiat, utilisés lors de manifestations communales, ces terrains, classés en zone non constructible, pourront accueillir des équipements collectifs nécessaires au fonctionnement de la commune.

Sur Bordes-Pillot...



La fragilité du site : Val Suzon, topographie, couvert végétal...nous pousse à envisager son développement avec modération, en privilégiant les secteurs déjà urbanisés et desservis par les réseaux.

Depuis l'entrée (Ouest) par la Rd16, la limite de la zone constructible reprend les limites du bâti. La qualité des aménagements paysagers (alignement d'arbres) et le bâti ancien imposant et conservé, apportent qualité et mise en valeur.

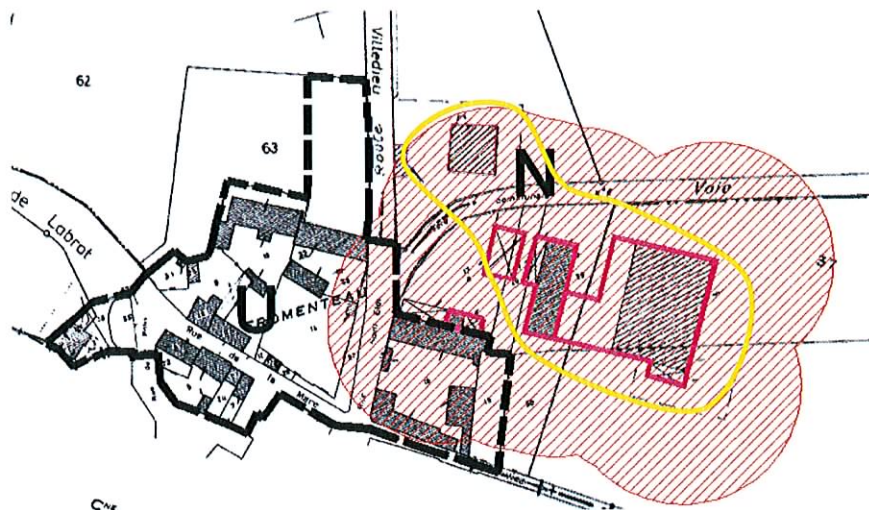
Le long du chemin de la Messe, sur le champs de l'église, l'urbanisation le long d'une bande doublant les pavillons construits ou prochainement construits permettra de compléter et recomposer le site. Le raccordement au réseau sera à la charge du propriétaire du fait de la nature privée du chemin. De l'autre côté du chemin de la Messe, l'urbanisation du terrain faisant face à la dernière construction permettra de compléter le maillage du site et apporter une meilleure cohérence visuelle. Le raccordement au réseau d'eau sera rendu possible à moins de 100 mètres du fait du prochain transfert du tronçon à la commune.

La sortie du hameau, le long du chemin du Bas des Roches, la présence d'un important bâtiment agricole limite l'extension de l'urbanisation. Il convient de laisser évoluer l'activité qui a entrepris déjà une délocalisation vers l'extérieur et conserver une zone tampon entre les habitations et les bâtiments.

Depuis l'entrée sud, en venant du Val Suzon tout proche, les secteurs susceptibles d'accueillir des constructions se limitent à des terrains partiellement enclavés dans les parties urbanisées ou des arrières desservis et accessibles à partir d'une desserte existante. La proximité immédiate des sites classés et inscrits du Val Suzon nous pousse à agir avec précaution.

Aucun autre secteur est proposé, il s'agit de conserver l'entrée remarquable matérialisée par le lavoir et le paysage bocager encore savamment conservé, et les vues sur le Val Suzon.

Sur Fromenteau...

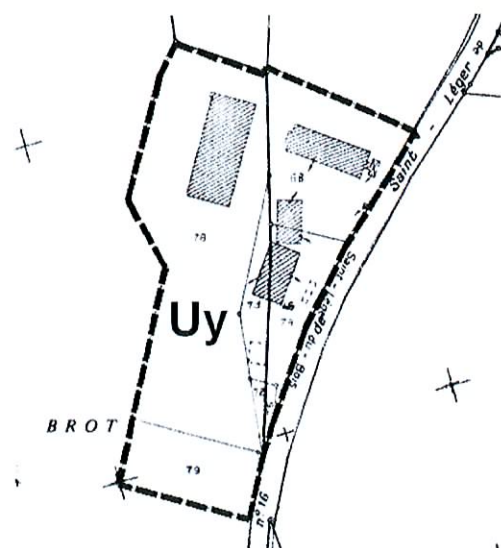


Sur ce hameau en partie sur la commune de Trouhaut et sur celle de Saint-Martin-du-Mont, la densité, écarte toute possibilité à l'intérieur des limites actuelles.

Seul à l'entrée Nord, une bande le long de la départementale est ouverte à l'urbanisation, sur une profondeur modérée. Cette urbanisation viendra compléter les bâtiments faisant face de l'autre côté de la voie.

A noter que les hameaux de Bordes-Pillot et Fromenteau intègre les périmètres éloignés des captages de la Dhuys et du Cresson. L'assainissement devra veiller à être compatible avec ce contexte sensible.

Zone constructible à usage d'activité :



A la sortie de Fromenteau en direction de Bordes-Bricard, un secteur accueille divers bâtiments aux fonctions variées : un silo Dijon-Céréales et son magasin, une déchetterie et une petite station Météo-France.

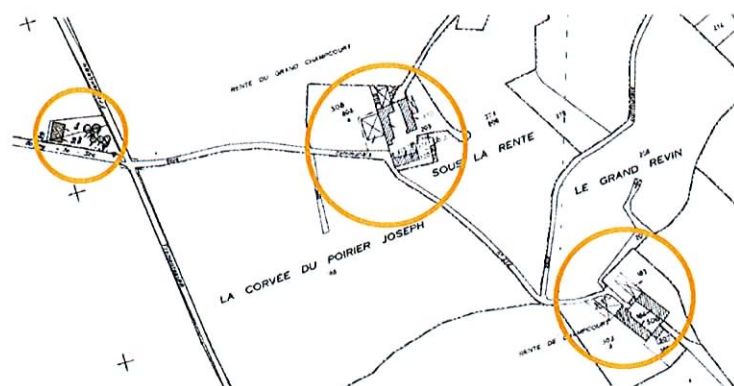
Ce secteur aux occupations spécifiques, nous invite à prévoir, comme il est autorisé dans le cadre d'une carte communale, une zone constructible à usage d'activités ne pouvant accueillir des habitations. La délimitation du site intègre principalement le foncier de la société Dijon-Céréale permettra dans l'avenir l'implantation de nouveaux bâtiments.

La présence sur ce secteur du périmètre de protection éloigné de la source de la Goule, conduit les activités actuelles ou futures d'être compatibles avec la présence de la ressource en eau.

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.



L'activité agricole sur la commune :

Le secteur non constructible intègre la ferme de Champcourt Haut et Bas, dont l'intégration en secteur constructible n'offrirait aucune cohérence au zonage de la commune et risquerait à long terme un mitage des constructions. Au contraire, le classement en secteur inconstructible ne nuit pas au développement de cette activité (cf. art. L 121-1 du code de l'urbanisme). De plus par leur

aspect architectural (ancien corps de ferme), le changement de destination comme reconversion future, en zone non constructible est tout à fait envisageable.

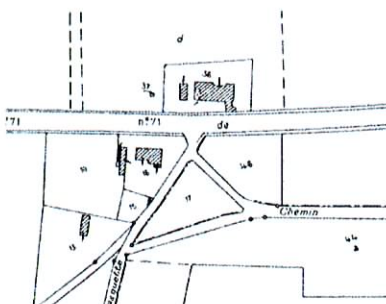
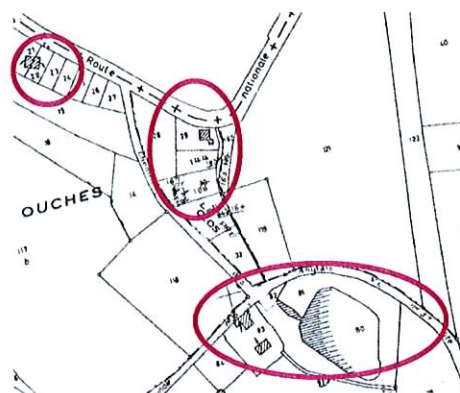
Dans le cadre de l'article L 121.1 du code de l'urbanisme, il s'agit d'une utilisation économe et équilibrée des espaces agricoles et de limiter le mitage des terres agricoles.

D'autres exploitations agricoles aux abords de la zone constructible ont été jugées par la nature de leur activité et en vue de leur projet futur, important à maintenir en zone non constructible et ainsi limiter toute possibilité de constructions d'habitations à proximité.

D'autres secteurs

Près de Saint-Seine-l'Abbaye, une urbanisation ponctuelle s'est constituée (trois constructions) en limite de finage, le long de la RN71 et du chemin menant à l'**Etang des Anglais**. Leur inscription en zone constructible créerait un mitage de l'espace et le risque de voir dans l'avenir d'autres implantations s'y greffer. De plus actuellement, au titre de l'article L 111.1.4, une bande de 75 mètres est inconstructible hors agglomération.

Par les caractéristiques bâties et paysagères, l'**Etang des Anglais** intègre tout naturellement la zone non constructible.



La casquette à l'écart, le long de la départementale 971, par ses caractéristiques géographiques, mais également architecturales (des corps de ferme réhabilités) ne présente pas d'intérêts à l'intégrer dans une zone constructible.

II. Application du Règlement National d'Urbanisme

Secteur constructible (U et Uy)

Article R124-3 : 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 Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Secteur constructible (U et Uy)

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 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.

III. Incidences des choix sur l'environnement et impact socio-économique

1. les impacts socio-économiques et état des équipements publics

L'eau potable

L'ensemble des secteurs prévus à l'urbanisation se trouve desservi par les réseaux d'eau potable ou à moins de 100 mètres d'eux. La capacité des réseaux est suffisante pour assurer les prévisions démographiques décidées par la commune.

L'assainissement

C'est à partir des orientations d'aménagement définies dans la carte communale que la commune de Saint-Martin-du-Mont devra définir ses choix en matière d'assainissement. Il s'agira, également, de prendre en compte certaines contraintes incombant des secteurs urbains, en particulier en matière de périmètre de captage présent sur le territoire communal.

Les équipements scolaires

La commune se trouve en regroupement pédagogique intercommunal. Une classe a été fermée et pourra être ouverte en cas d'augmentation d'effectifs, et une autre classe pourra servir également en cas d'augmentation plus importante..

Perspectives démographiques

Les secteurs où la commune de Saint-Martin-du-Mont souhaite étendre son urbanisation, correspondent à des espaces qualifiés de « dents creuses », le plus souvent privés et quelques extensions.

Les logements vacants n'offrent plus de grandes perspectives et seules quelques reconversions de résidences secondaires sont encore possibles

La commune dispose d'environ 18,5 ha de terrains potentiellement urbanisable dont 6 ha à vocation d'activité.

Saint-Martin-du-Mont Et Froideville	4 ha
Cestre	10 ha dont 6ha à vocation d'activité
Bordes-Bricard	2.5 ha
Bordes-Pillot	2 ha
Fromenteau	0.16 ha

Avec une rétention foncière de l'ordre de 30% = 8.5ha à vocation principale d'habitation et 6ha à vocation d'activité dont l'intercommunalité a la maîtrise.

INCIDENCE FONCIERE : cette disponibilité «théorique» de terrain à bâtir permettrait l'accueil d'environ **56 habitations (sur des terrains de 1500 m², une simple tendance) sur 10-15 ans**, soit : **3 à 4 constructions** par an.

INCIDENCE DEMOGRAPHIQUE : avec **56 habitations supplémentaires** et un taux d'occupation moyen de **2.8** (tendance à la hausse), l'apport démographique sera **d'environ 157 habitants**.

Ces logements viendront d'une part maintenir la population actuelle (décohabitation...), compenser la réduction de la taille des ménages et accueillir de nouveaux habitants.

Il s'agit là du parti pris par la commune de Saint-Martin-du-Mont. Les ménages s'installant sur la commune sont le plus souvent des personnes originaires de la commune, décidant de revenir.

Ces personnes s'installent principalement sur des parcelles, dont ils sont directement ou indirectement propriétaire, par le biais de leur famille. L'espace est important, privilégiant les grandes parcelles ou seule l'habitation et quelques annexes coexistent.

Mais, cette situation n'est qu'une tendance :

- elle s'applique et dans ce cas les prévisions citées au-dessus seront que théoriques et afficheront des valeurs à la baisse,
- ou au contraire, cette tendance bascule, les maisons se multiplient, les terrains rétrécissent...

La commune a pris en compte cette réalité et estimées la capacité de ses réseaux et équipement aujourd'hui suffisants.

2. Impact sur le paysage et l'environnement

Article R124-2 :

« 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° Évalue 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.

Sur le paysage...

La commune de Saint-Martin-du-Mont à travers son projet de carte communale s'est attachée à prendre en compte l'ensemble des éléments concourant à la beauté de son site, sa notoriété, mais surtout sa fragilité. Les orientations la commune ne remettent pas en cause l'équilibre actuel du territoire, mais se sont attachées à accompagner le plus justement ces exigences.



L'urbanisation d'espaces encore disponibles à l'intérieur des parties actuellement urbanisées a été privilégiée, limitant les risques de coupures avec le paysage. Les extensions sont limitées : sur des réseaux secondaires (Cestres, Bordes-Bricard, Bordes-Pillot) ou bien aux entrées où les incidences sont moindres et au contraire les perceptions plus claires et franches en matière de lisibilité et de sécurité.

La qualité des principales entrées nous conduit à modérer les évolutions, pour certaines de les conserver à l'identique, pour ainsi ne pas concourir à un étalement de l'urbanisation et maintenir de belles entrées de villages.



Des secteurs tels que le Bourg de Saint-Martin-du-Mont et le hameau de Bordes -Pillot sont sources d'enjeux importants en matière d'intégration urbaine et paysagère.

Le bourg, surplombe le site de Saint-Seine-l'Abbaye à l'intérieur du quel, l'église, la Fontaine et le Palais abbatial, génèrent des périmètres de protection de 500 mètres au titre de leur classement et inscription aux Monuments Historiques. Les périmètres n'empiètent que légèrement sur le territoire communal, toutefois une vigilance et précaution seront de rigueur sur la frange du bourg visible depuis Saint-Seine-l'Abbaye.

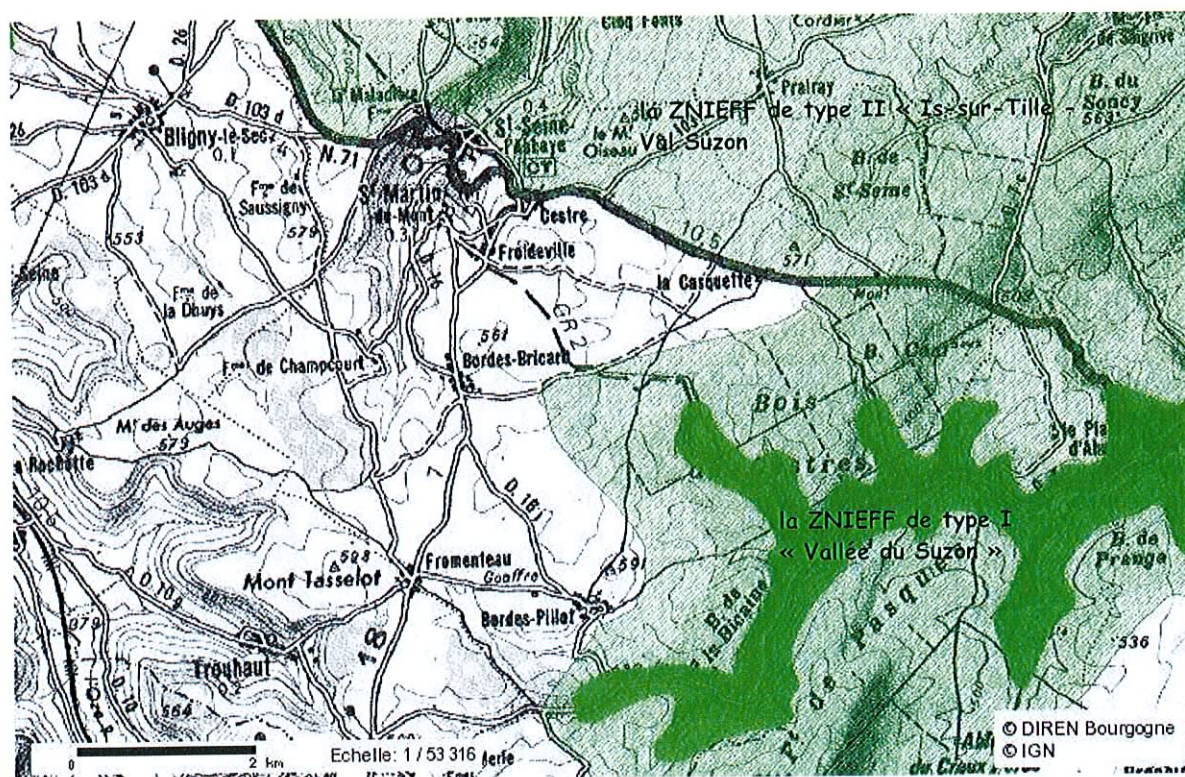
Le hameau de Bordes-Pillot jouxte les périmètres du site inscrit et classé du Val Suzon. La limitation du secteur constructible prend en compte cette proximité en prévoyant des secteurs de construction éloignés et moins sensibles.

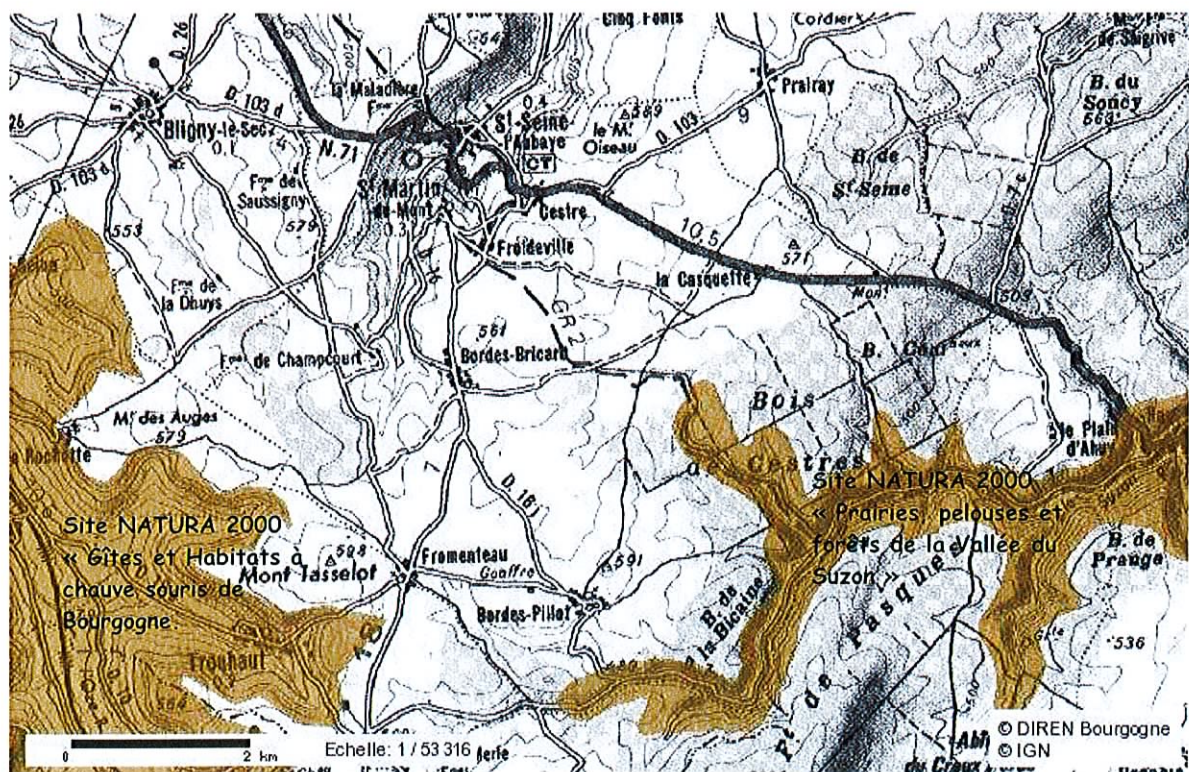
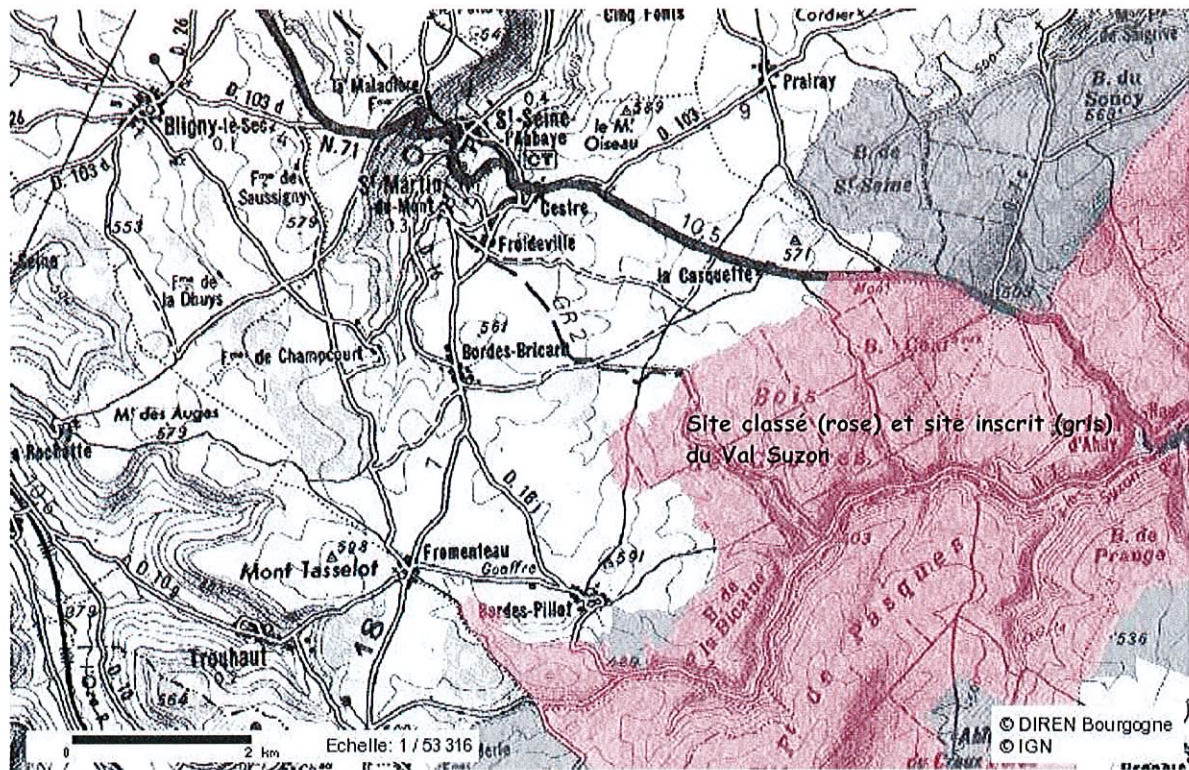
En effet en matière d'environnement naturel...

La carte communale est venue présenter, clarifier, parfois justifier, mais surtout illustrer graphiquement une prise en compte des règles, des protections...déjà bien ancrée dans le fonctionnement de la commune.

Sur la commune on dénombre d'importants sites naturels :

- la ZNIEFF de type II « Is-sur-Tille - Val Suzon
- la ZNIEFF de type I « Vallée du Suzon »
- Site NATURA 2000 « Gîtes et Habitats à chauve souris de Bourgogne.
- Site NATURA 2000 « Prairies, pelouses et forêts de la Vallée du Suzon »
- Site classé et inscrit du Val Suzon





La limite de la zone constructible contourne les parties actuellement urbanisées en s'en éloignant le moins possible, et en préservant ainsi ces espaces de qualité.

Les incidences du projet sur les sites sensibles seront faibles et ne bouleverseront pas l'équilibre actuel des lieux. La pression foncière sur la commune reste modérée et rien ne permet d'envisager une évolution extrême des pratiques de l'espace.

A cet effet le R 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007) dit :

« 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. »

Le reste du territoire communal est classé en zone non constructible assurant ainsi la protection de la plupart des bois, le site classé du Val Suzon, le cours de l'Ignon, des espaces agricoles...et autres sites remarquables.

Annexe

Le Règlement National d'Urbanisme

Types d'occupation du sol

Art. L 111-1-2

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 38 II Journal Officiel du 9 janvier 1983,) Loi n° 86-972 du 19 août 1986 art. 1 Journal Officiel du 22 août 1986, Loi n° 95-115 du 4 février 1995 art. 5 I Journal Officiel du 5 février 1995, Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 art. 8 1° Journal Officiel du 6 juillet 2000, Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 33, art. 202 II Journal Officiel du 14 décembre 2000, Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 34 I Journal Officiel du 3 juillet 2003)

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 ou l'extension des constructions existantes ;
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.

REGLEMENT 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 1978, 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.