

Commune  
de 

Plan local d'urbanisme

# Sombornon

Pièce n°2  
Projet d'aménagement et de  
développement durable

dossier approuvé

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :

27 OCT. 2003



 **Épure**

1, rue Hector Berlioz

25000 Besançon

Tél-Fax 03 81 53 88 23

Approbation initiale :

17 octobre 2003

# SOMMAIRE

<b>1 - RAPPEL DES PRINCIPAUX ELEMENTS DU DIAGNOSTIC</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Contexte économique</b>	<b>3</b>
Place de Sombernon dans son environnement économique	3
<b>1.2 Contexte social</b>	<b>3</b>
Démographie	3
Logements	3
Equipements	3
<b>1.3 Contexte environnemental et paysager</b>	<b>4</b>
Milieu physique	4
Milieux naturels	4
Paysage	4
<b>2 - ORIENTATIONS GENERALES DE LA COMMUNE EN MATIERE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE</b>	<b>6</b>
<b>2.1 Respect du principe d'équilibre</b>	<b>6</b>
Equilibre entre développement urbain et développement rural	6
Equilibre des espaces urbains et périurbains	6
<b>2.2 Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale</b>	<b>9</b>
Fonctions urbaines	9
Habitat	9
Activités	9
Cadre de vie	10
<b>2.3 Principe de respect de l'environnement et du paysage</b>	<b>12</b>
Ensemble du territoire	12
Village et périphérie	12
Patrimoine urbain	14
<b>2.4 Déplacements</b>	<b>16</b>

## 1 - Rappel des principaux éléments du diagnostic

### 1.1 Contexte économique

---

#### *Place de Sombornon dans son environnement économique*

Situé dans en périphérie immédiate de l'agglomération dijonnaise qui est en pleine expansion démographique, Sombornon joue le rôle de bourg-centre et de pôle de services pour les communes rurales proches. Il est en effet doté d'un équipement commercial diversifié, d'un certain nombre d'entreprises artisanales et de services ainsi que d'équipements publics capables de répondre aux besoins des populations périurbaines.

Ce rôle apparaît notamment au travers du nombre de migrants journaliers, qui représentent moins de la moitié des actifs. Si les destinations principales visent l'agglomération dijonnaise (2/3 des déplacements contre 1/3 vers communes avoisinantes), la commune attire en contrepartie un grand nombre d'actifs du fait de nombreux emplois sur place.

On constate par ailleurs dans la commune une augmentation significative du taux d'activité féminine.

### 1.2 Contexte social

---

#### *Démographie*

En la matière, Sombornon révèle un certain dynamisme, qui résulte surtout du solde migratoire, sans effet notable cependant sur le solde naturel.

Par conséquent, la structure par âge indique un début de vieillissement de la population avec une diminution des classes jeunes et un « creux » démographique dans la classe d'âge 20-39 ans.

#### *Logements*

Le parc, essentiellement composé de résidences principales, offre une part de logements locatifs importante (42,6% des logements), et parmi ceux-ci une offre significative de logements sociaux (10%).

Le rythme de construction est presque nul (1 à 2 logements par an de 1990 à 1999) et la réaffectation de logements vacants en résidences principales pourraient traduire un marché du logement tendu.

On assiste néanmoins à une reprise significative de la construction depuis 1999.

La commune enregistre une forte demande en logements locatifs.

#### *Equipements*

La commune est très bien pourvue en équipements, largement suffisants pour absorber une augmentation de la population.

### **1.3 Contexte environnemental et paysager**

---

#### ***Milieu physique***

L'aménagement devra tenir compte de trois contraintes : l'instabilité des pentes marneuses, la nécessité de protéger les nappes phréatiques, les risques d'inondation ou d'instabilité des terrains dus au ruissellement.

L'ensemble du territoire est répertorié comme soumis à des risques de glissement de terrains mais les contraintes résultent principalement de la nature des terrains (marnes du Toarcien affleurant sur les versants marqués des vallées) où l'instabilité des pentes est notoire.

Les niveaux géologiques calcaires du Bajocien inférieur quant à eux donnent naissance à un aquifère très sensible à la pollution.

Enfin, les ruisseaux présentent un risque d'inondabilité des terrains attenants. Ce phénomène est également à craindre en bas des versants marneux.

#### ***Milieus naturels***

Sombernon ne présente pas de milieu à haute valeur écologique, mais certains éléments, qui jouent un rôle particulier au niveau biologique, écologique ou de la diversité paysagère sont à conserver de façon systématique :

- les boisements et les haies situés sur les versants pentus sur marnes, qui assurent un rôle contre l'érosion et les glissements
- les boisements sur pentes fortes
- la petite ripisylve discontinue de la Brenne et du ruisseau de Courtamont.

#### ***Paysage***

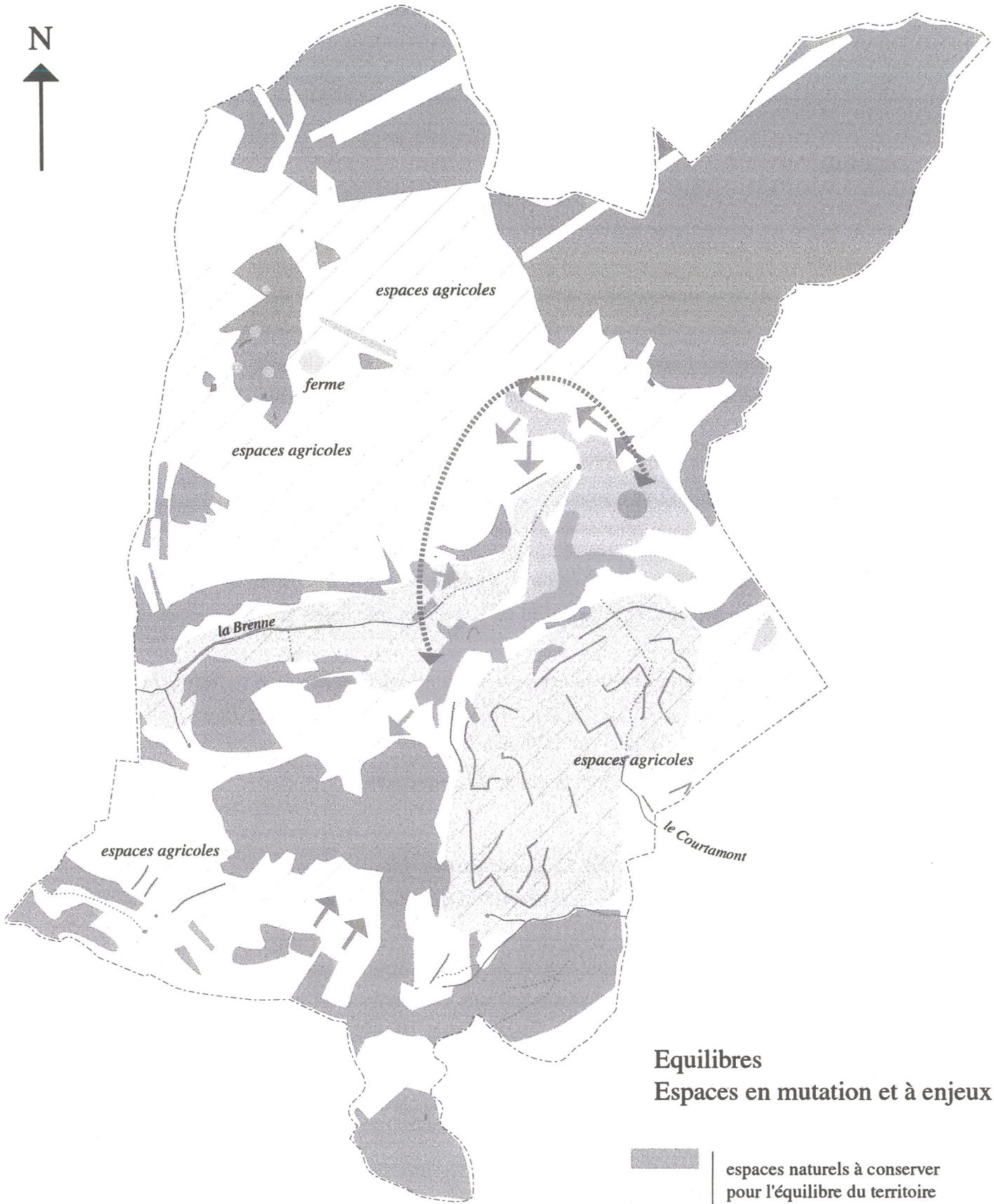
Il est nécessaire de protéger les qualités du site d'une part, du milieu bâti d'autre part.

Sombernon appartient au paysage de l'Auxois dont la valeur patrimoniale est indéniable et se prolonge sur les communes voisines.

Les éléments « identitaires » du paysage sont constitués par une ligne de force du site (la crête où s'étire le village), la présence de combes marneuses (au sud, elle présente un espace bocager bien caractéristique de l'Auxois et permet la mise en perspective du village, au nord elle constitue un espace naturel en milieu urbain).

Au niveau architectural, le village actuel constitué d'une rue principale, au bâti continu et dense, en balcon vers le sud, possède un caractère marqué.

Dans ce site, les contraintes d'aménagement sont fortes : les espaces constructibles sont rares à proximité du village qui ne peut se développer que sur le plateau calcaire, et la difficulté d'aménagement tient au bon raccordement des quartiers entre eux.



**L'espace urbanisé**

-  secteur ancien
-  extensions récentes
-  secteur d'activités

**Equilibres  
Espaces en mutation et à enjeux**

-  espaces naturels à conserver pour l'équilibre du territoire
-  enjeux de protection du paysage
-  enjeux de développement économique
-  enjeux de développement urbain
-  enjeux de contournement du bourg



## 2 - Orientations générales de la commune en matière d'aménagement et de développement durable

### 2.1 Respect du principe d'équilibre

#### ***Equilibre entre développement urbain et développement rural***

Les diverses fonctions du territoire peuvent être exercées à Sombornon sans risque majeur de déséquilibre entre développement urbain et développement rural.

Deux grandes zones agricoles, ayant fait l'objet d'un récent remembrement, se partagent l'espace rural : une zone de cultures intensives au nord et une zone mixte à dominante de prairies au sud.

Par ailleurs, les bois occupent les confins du territoire sur une superficie homogène et relativement importante.

Cependant, des risques de déséquilibre apparaissent, aux franges nord-est du village : en effet, les besoins du développement et la cohérence de l'espace agricole peuvent entrer en contradiction.

De même, dans la partie sud du territoire, le noyau d'activités créé au milieu de l'espace naturel traduit la dualité entre enjeux du développement économique et enjeux agricoles.

*Dans ce contexte, le principe d'équilibre sera tout d'abord recherché par la protection des zones forestières, par la limitation de l'urbanisation à la périphérie des zones existantes et par la préservation de l'espace agricole.*

*Le développement urbain nécessaire sera assuré par la réservation suffisante de zones constructibles, en fonction d'objectifs de population fixés à 1200 habitants à long terme.*

*Le développement économique prendra en compte les spécificités de la commune et le rôle de bourg-centre qu'elle est appelée à jouer, en créant deux pôles d'activités : à vocation artisanale et commerciale dans et à proximité du village, à vocation industrielle et de services lourds près des dessertes routières.*

#### ***Equilibre des espaces urbains et périurbains***

L'évolution récente de l'urbanisation de Sombornon montre une amorce de déséquilibre : au village ancien solidement ancré dans son territoire physique, à la morphologie étroite de village-rue et aux fonctions diversifiées, s'est juxtaposée une urbanisation nouvelle, étalée et spécialisée.

Du fait des contraintes de site, les quartiers nouveaux tendent à « prendre le pas » sur le centre ancien, notamment la partie nord-est du village qui s'est fortement développée.

Dans le même temps, on assiste à un déplacement des fonctions urbaines du centre vers la périphérie (équipements, activités), affaiblissant la vocation du centre et accentuant là encore le déséquilibre nord-sud.

*Les enjeux se situent à la fois sur les espaces centraux et sur les espaces périphériques. L'équilibre de l'espace central nécessite que le document d'urbanisme favorise la densité et les opérations de renouvellement urbain d'une part, maintienne les activités en place et favorise la mixité des fonctions d'autre part.*

*La vocation centrale devra être confortée par d'autres dispositions : choix stratégique des espaces de développement, aménagement éventuel des entrées de village, actions volontaristes d'aménagement et de mise en valeur des espaces publics centraux, vocation des zones d'activités en périphérie.*

*La problématique globale vis à vis des espaces périurbains se décline sous deux aspects : une urbanisation cohérente se rattachant correctement aux espaces centraux, et un rééquilibrage des espaces de développement par rapport au centre.*

- la zone de développement « Champ du Gué et de la Corotte » : à la périphérie nord-est du territoire, elle se situe dans la continuité des nouveaux quartiers qui se sont construits dans les dernières décennies.

La mutation du secteur doit prendre en compte un certain nombre de facteurs : la protection du paysage, la liaison avec le centre actuel, la continuité architecturale du bâti, le maintien des liaisons piétonnes vers les équipements.

- le hameau de Lavillotte : l'évolution de ce hameau doit rester réduite au regard de la nature des terrains et des caractéristiques de desserte.

Par ailleurs, il convient de conserver l'ouverture du vallon de la Brenne.

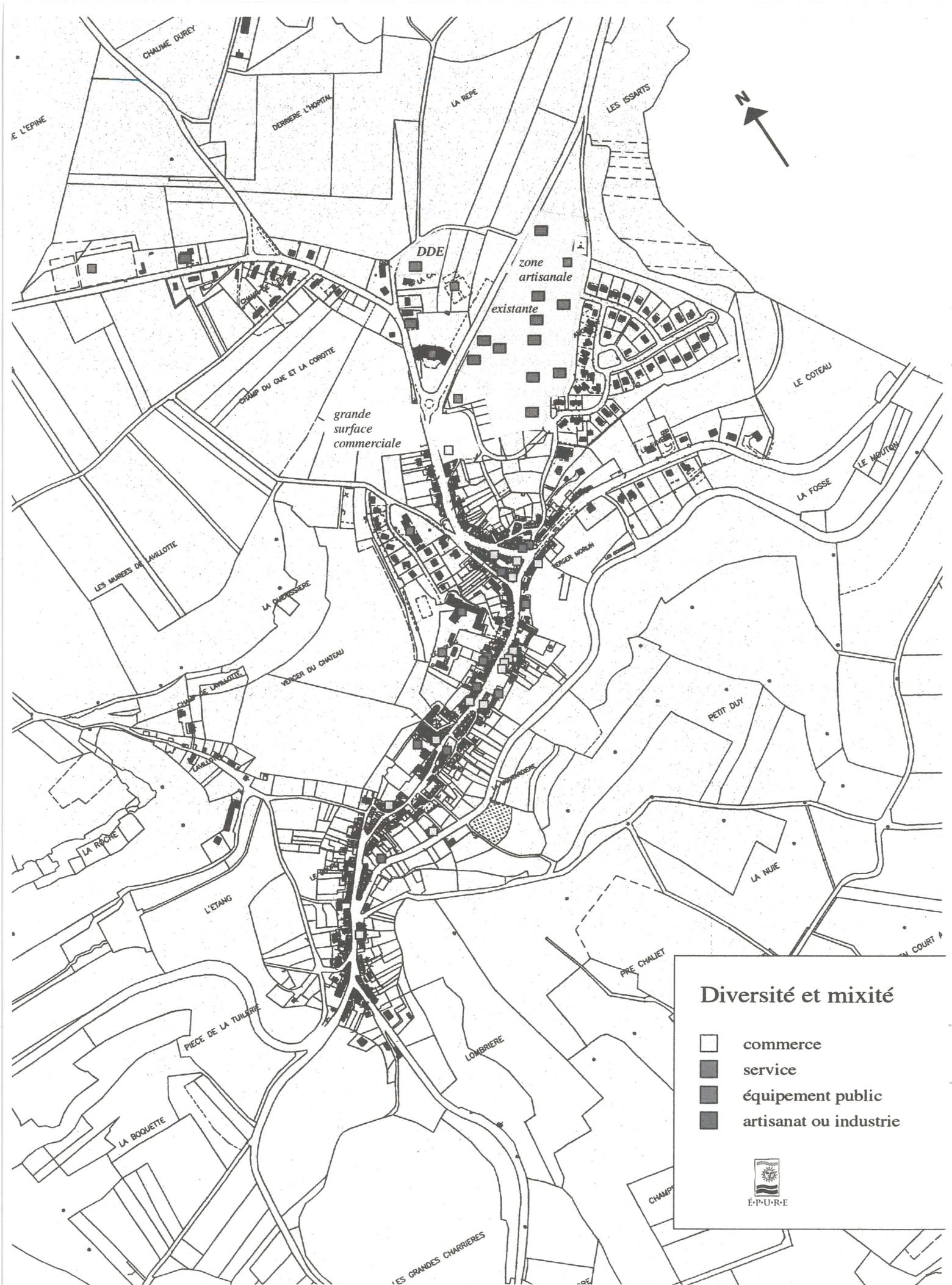
- « les Grandes Charrières » : des enjeux contradictoires pèsent sur ce secteur. Sa position en surplomb sur une petite colline est à la fois un atout (vues magnifiques sur le village et sur le bocage de l'Auxois, bonne exposition) et un handicap de par les difficultés d'accès.

Cependant, il contribue à rééquilibrer le village, la partie sud ayant été maintenue à l'écart du développement récent.

- « Derrière l'Hôpital » : le potentiel d'urbanisation ne peut être utilisé, du fait de ces nuisances des lignes à haute tension, de la proximité de la zone artisanale actuelle et parce qu'il constitue une limite extérieure du village, que pour le développement d'activités.

- « les Carrières » : le secteur peut représenter un site d'accueil pour des activités dont les nuisances sont incompatibles avec la proximité de zones habitées.

Des enjeux intercommunaux concernent ce site dont une partie pourrait être communautaire.



## 2.2 Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale

---

### **Fonctions urbaines**

Les fonctions urbaines (équipements, services, commerces) sont principalement groupées au centre du village.

*La fonction commerciale et de services est satisfaisante et doit être maintenue. Il n'est pas illusoire de conforter la vocation de bourg-centre du village à condition d'accueillir des commerces ou services complémentaires<sup>1</sup>.*

*De même, les autres activités (artisanales en particulier) doivent pouvoir s'exercer dans le tissu urbain.*

*Ces fonctions doivent cependant rester compatibles avec la fonction résidentielle.*

*Ce principe vaut pour l'ensemble du tissu urbain.*

### **Habitat**

L'analyse a mis en évidence une certaine tension sur le marché du logement, due à la faiblesse de la construction de ces dernières années. L'effort important réalisé en matière de logements locatifs doit être soutenu de façon à capter la part de population en diminution, à savoir la tranche des 20-39 ans. Cette catégorie, qui n'a pas forcément les moyens d'accéder à la propriété, doit pouvoir trouver un logement locatif de qualité, répondant à ses attentes.

*Ces logements peuvent être trouvés dans le cadre du renouvellement urbain (en cours) mais aussi dans celui des programmes nouveaux qui doivent intégrer dans une certaine proportion des locatifs (soit en maison individuelle, soit en petits collectifs) et du logement social.*

*Cette pratique permet aussi de répondre à l'objectif de mixité sociale.*

### **Activités**

Dans le domaine artisanal, il s'agit essentiellement de prévoir des espaces de stockage et de dépôts; dans ce cadre, la zone « Derrière l'Hôpital » peut permettre de répondre à cette attente.

Dans le domaine industriel ou d'activités nuisantes, la création de la zone « les Carrières » répond à cet objectif, qui permettrait à la commune de diversifier ses emplois et aussi de jouer un rôle moteur dans la communauté de communes (en lien avec la vocation de bourg-centre).

---

<sup>1</sup> *Peuvent être accueillis, pour répondre à cet objectif (critères INSEE) : un collège privé, une caisse d'épargne, un magasin de meubles, un pressing, un notaire, un dentiste, une librairie, une mercerie, un marché de détail, un magasin d'appareils photos.*

Dans le domaine commercial et de services, deux objectifs sont visés : la volonté de répondre aux besoins de délocalisation de commerces et services du centre, et celle d'accueillir des activités complémentaires pour conforter la vocation de bourg-centre.

*Le principe de mixité sauvegarde la possibilité de créer ou d'étendre des commerces et des services dans les zones urbaines : cet objectif reste prioritaire.*

*Dans les autres domaines (artisanat, industries, agriculture), l'objectif est de permettre l'exercice des activités et l'accueil d'entreprises nouvelles, dans des zones affectées à ces destinations.*

### **Cadre de vie**

*Deux objectifs sont recherchés : la préservation d'un cadre de vie particulièrement favorable et sa valorisation et diversification.*

La protection des espaces naturels (forêts, espaces agricoles), la préservation d'un cadre urbain harmonieux et à dimension humaine (et à caractère patrimonial en grande partie), la liaison des différents secteurs urbains aux équipements et aux espaces naturels, sont autant d'enjeux auxquels le PLU doit répondre, de même que la valorisation du patrimoine urbain et paysager en relation notamment avec les opérations de « cœur de village ».



### Environnement

-  intérêt écologique fort à marqué
-  haie d'intérêt écologique marqué
-  zone de marnes sur pente : risques de glissement
-  zone de vulnérabilité des eaux souterraines à la pollution
-  voie bruyante
-  lignes à haute tension



## 2.3 Principe de respect de l'environnement et du paysage

---

### **Ensemble du territoire**

Sans milieux exceptionnellement intéressants, Sombornon possède cependant des éléments qui doivent être protégés parce qu'ils participent à la diversité environnementale ou paysagère, mais aussi compte tenu de deux facteurs : la qualité spécifique du paysage de bocage et la rareté des boisements sur le plateau agricole.

*Les éléments repérés de niveau I de valeur écologique, comme les bois, les haies sur pente, ... doivent être protégés.*

*Le deuxième enjeu réside dans la gestion des risques et des nuisances.*

Les zones à risque potentiel doivent être limitées et repérées par un indice indiquant le risque. A ce titre également, la végétation sur les pentes des combes marneuses doit être préservée pour le rôle anti-érosion qu'elle joue. Cette végétation permet en outre de retenir le ruissellement pluvial, pris également en compte par la préservation des combes de tout aménagement, ainsi que de la zone d'expansion des ruisseaux.

*La protection des nappes souterraines représente le troisième enjeu d'ordre général.*

La réalisation du schéma directeur d'assainissement, qui devra aussi prendre en compte le ruissellement pluvial, en est une condition essentielle, notamment pour définir les conditions d'assainissement de la zone d'activités des « Carrières ».

### **Village et périphérie**

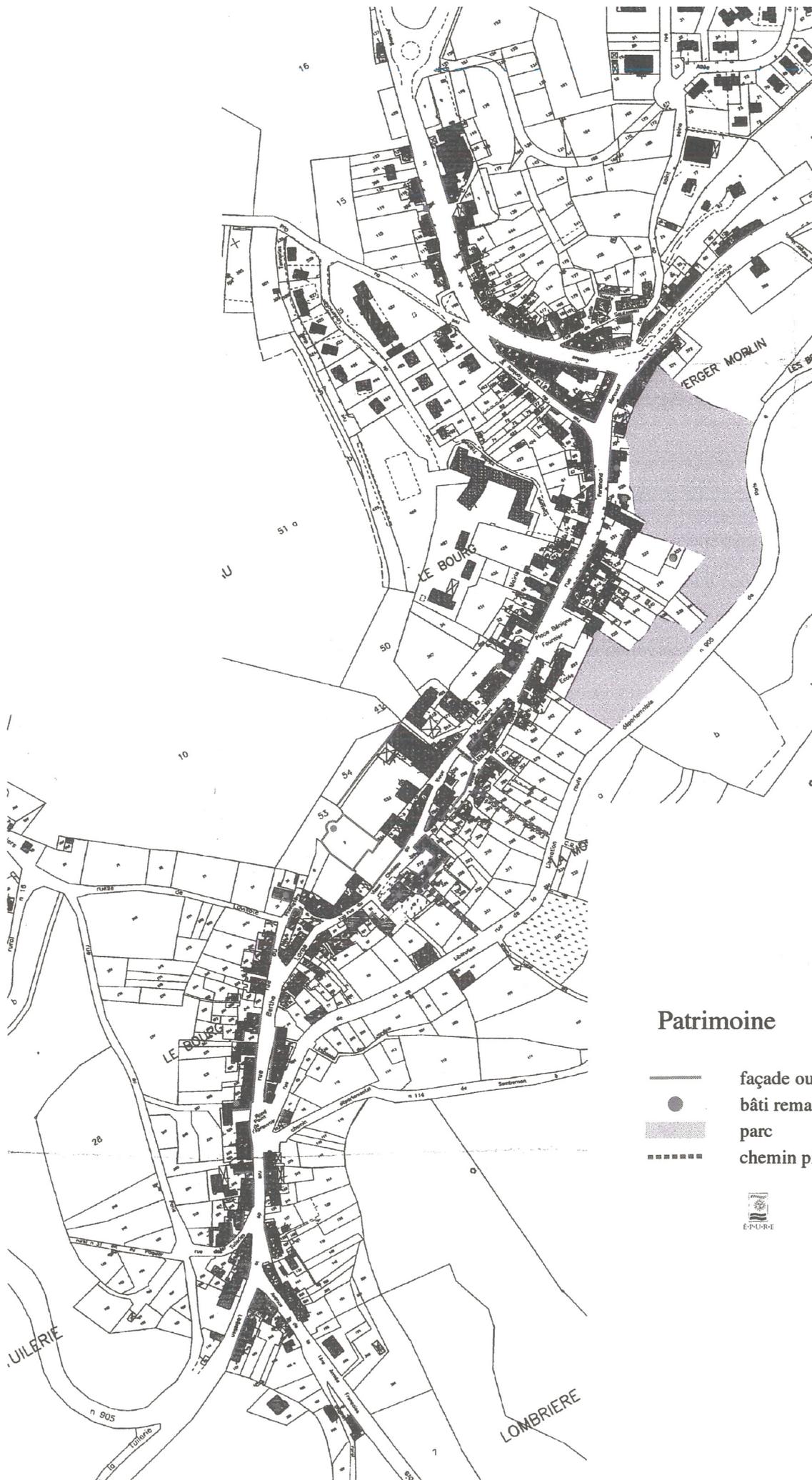
*Le respect du site est un enjeu important car il participe à l'identité de Sombornon et sans doute aussi à l'attachement des Sombornonnais à l'image de leur territoire.*

La protection paysagère globale du site nécessite tout d'abord plusieurs mesures de protection et/ou de mise en valeur : la protection du paysage de bocage, la protection des coteaux très sensibles à la vue, la mise en relation des espaces intéressants et l'utilisation des vues.

Le bocage doit rester vierge de toute construction, au moins dans les parties les plus exposées à la vue depuis le village, et conserver son maillage de haies.

Les espaces intéressants, l'utilisation des vues sera réalisée grâce au repérage des chemins existants et à l'inscription de cheminements nouveaux, ainsi qu'à la réalisation de petits espaces publics divers, dont certains sont inscrits dans le projet « cœur de village ».

Enfin, les bonnes relations entre village ancien et son développement périphérique devront être assurées par une limitation et une organisation cohérente de l'urbanisation.



### Patrimoine

- façade ou alignement, site du château
- bâti remarquable
- ▨ parc
- - - - - chemin piétonnier

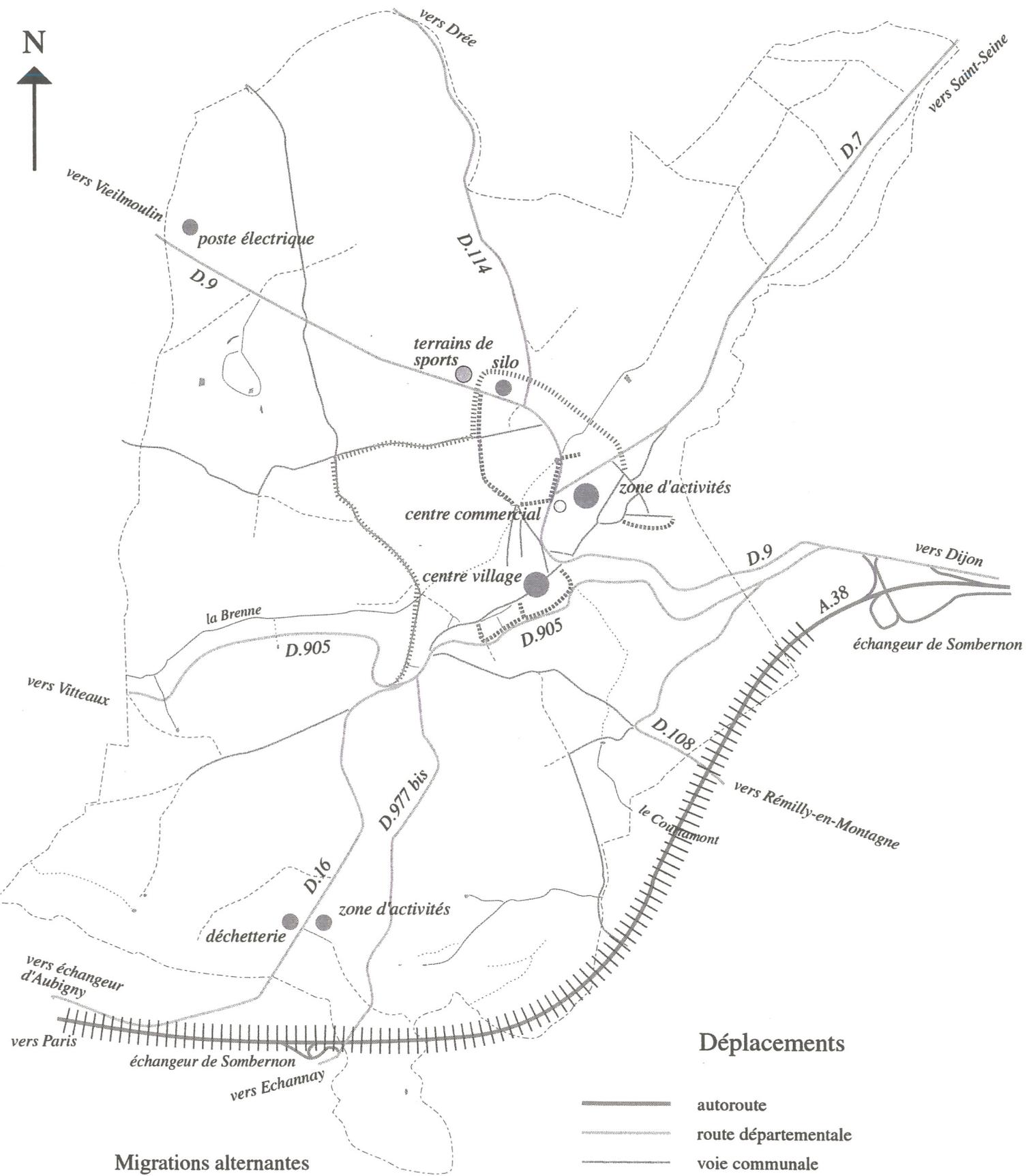


## **Patrimoine urbain**

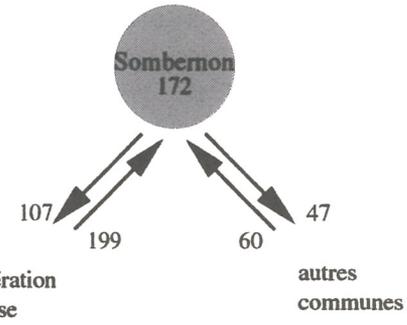
*La qualité d'organisation et l'homogénéité architecturale du centre ancien devront être conservées si on veut garder la cohérence de l'espace urbain.*

Le repérage des éléments bâtis ou non bâtis représente un enjeu important vis à vis de la protection du patrimoine.

Enfin, ces mesures seront complétées par la mise en valeur de certains espaces et leur mise en relation.



**Migrations alternantes**



**Déplacements**

- autoroute
- route départementale
- voie communale
- chemin
- secteur d'activités
- nuisances de bruit
- enjeux de contournement de village
- enjeux de déplacements piétonniers



## 2.4 Déplacements

---

*Le premier enjeu vise la sécurité des déplacements dans le village.*

Les aménagements des voies viseront tout autant l'amélioration de la sécurité que l'embellissement des axes, ces deux points pouvant se conjuguer, notamment aux entrées de village.

En ce qui concerne l'accessibilité du secteur « les Grandes Charrières », toutes les possibilités ont été envisagées. L'accès sur la D.16 a été le seul retenu pour éviter tout risque. Cet accès devra être aménagé au niveau de son débouché sur la voie départementale.

*Le deuxième enjeu fort vise à solutionner à terme les problèmes de traversée du village.*

Cet objectif sera inscrit sous forme d'un emplacement réservé pour un « contournement » du village par le nord.

*Le troisième enjeu vise à la diversité des modes de transport.*

Des cheminements piétonniers nombreux et leur liaison seront inscrits ou prévus pour rejoindre les équipements principaux et les espaces intéressants du village.