

FAIN LES MONTBARD



PLAN LOCAL D'URBANISME

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES PIECE N°8



Déposé le :

23 JUIN 2011

ALA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

Arrêté par délibération du conseil
municipal en date du : 26 mars 2010

A Fain-lès-Montbard le : 30 mai 2011

Le Maire



Approuvé par délibération du conseil
municipal en date du : 27 mai 2011

A Fain-lès-Montbard le : 30 mai 2011

Le Maire



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

REÇU LE



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA COTE D'OR

Direction départementale des territoires

Service préservation et aménagement de l'espace

Bureau planification et prévention des risques technologiques

Dijon, le - 6 OCT. 2010

Le Préfet de la Région Bourgogne
Préfet de la Côte d'Or

à

Monsieur le maire de Fain-lès-Montbard
Mairie
21500 - FAIN-LES-MONTBARD

Référence : SPAE / Bureau PPRT n° 187

Affaire suivie par : Marie-Aleth MOIOLI
marie-aleth.moioli@cote-dor.gouv.fr
Tél. 03 80 92 55 13 – Fax : 03 80 92 03 27

Objet : Commune de Fain-lès-Montbard
Consultation sur le projet de P.L.U. arrêté

Conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme, arrêté le 26 mars 2010 par délibération de votre conseil municipal.

J'ai recensé deux motifs d'insécurité juridique que je vous suggère de corriger avant l'approbation de votre PLU.

En outre, l'analyse technique jointe liste également sept mises au point ou améliorations que je vous propose de prendre en compte afin de favoriser la compréhension et la clarté du document.

Mon avis, y compris l'annexe technique, doit être joint au dossier d'enquête publique.

Les services de la DDT sont à votre disposition pour examiner l'ensemble de ces observations.

Le préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
La Secrétaire Générale


Martine JUSTON

PJ : 1 analyse technique du projet de PLU



PRÉFET DE LA CÔTE D'OR

Direction départementale des territoires

Dijon, le 6 OCT. 2010

**REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE FAIN-LES-MONTBARD
AVIS DE L'ETAT SUR LE PROJET ARRÊTÉ
ANNEXE ANALYSE TECHNIQUE**

Cette analyse technique a été rédigée sur la base des avis émis par les services déconcentrés de l'État (Direction Départementale des Territoires, Agence Régionale de Santé, Inspection académique, Circonscription militaire de défense de Metz, SNCF, France Télécom, GRT Gaz, TDF, RTE Service départemental d'incendie et de secours).

• **Légalité**

Les enjeux de l'État susceptibles d'affecter la légalité de l'acte sont pris en compte de manière satisfaisante.

• **Sécurité juridique**

Gestion de l'espace

Globalement, les perspectives démographiques de Fain les Montbard, qui servent de base à la justification du projet de PLU, peuvent être résumées par « *une augmentation de 168 habitants sur les 10 prochaines années, pour porter la population à 454 habitants en 2020, ce qui nécessite la construction de 70 logements.* » En dehors des dents creuses actuelles et des logements vacants, la réservation de surface à urbaniser envisagée (rapport de présentation page 89) est de 6,6 ha en zone 1 AU et de 6,56 ha en zone 2 AU.

J'ai noté des contradictions entre les différentes pièces du PLU, PADD et rapport de présentation, qui portent sur les objectifs, le rythme de croissance démographique et les surfaces à prendre en compte pour accueillir les nouveaux habitants et qui sont de nature à fragiliser le document.

Je vous demande donc de mettre en concordance les différentes pièces de votre PLU (PADD, rapport de présentation, orientations d'aménagement), afin d'arriver à une surface constructible correspondant aux besoins annoncés et répondant aux objectifs communs de préservation des terres agricoles.

Règlement

Article 3 – Accès :

la partie de phrase *dans la mesure du possible* est à exclure car elle n'est pas prescriptive.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

dans les zones UD et 1AU pouvant accueillir de l'habitat et des activités diverses, les implantations à l'alignement sont interdites et un recul minimal de 5 mètres est imposé. Ces règles sont de nature à rendre plus onéreuse l'édification des constructions et la volonté récente du Législateur, notamment par l'instauration de la procédure de modification simplifiée, a été de faciliter la diminution de ces règles contraignantes.

En toute zone il est prévu que, *dans le cas de terrains desservis par deux voies, la règle mentionnée dans les paragraphes précédents devra être respectée par rapport à l'une ou l'autre voie*. Il conviendrait de remplacer cette expression par « par rapport à l'une et l'autre voie ».

• **Mises au point – améliorations**

Mixité de l'habitat

Le PADD de Fain les Montbard affiche la volonté de diversifier l'offre du logement en favorisant la mixité sociale, de capter des populations variées, d'attirer des populations jeunes et actives et créer une dynamique interne dans le parc de logements. Cependant, au final, aucune mesure obligatoire n'est imposée dans le PLU.

Pour inscrire plus sûrement vos objectifs dans la réalité des constructions futures, **je vous invite à utiliser les outils de l'article L.123-1, qui vous permettront d'imposer une diversité des logements, dans leur typologie ou leur accessibilité pour tout public.**

Logement

Les pages 22 et 23 du rapport de présentation montrant les plans des logements locatifs réalisés à Fain n'ont pas lieu de figurer car le document d'urbanisme n'émet des prescriptions que sur la manière d'utiliser le sol.

Eau potable

Le territoire communal est concerné par la présence des périmètres de protection du Pré du Moulin et pour partie de l'Ancien Moulin. Les arrêtés préfectoraux respectivement du 16/03/1989 et du 28/04/1989 portant Déclaration d'utilité Publique de la dérivation des eaux et de la définition des périmètres de protection de ces puits doivent être annexés au PLU avec les servitudes d'utilité publique.

Prévention des risques

Le rapport de présentation fait état (page 30) de la connaissance en matière de risque inondation par débordement en faisant référence à l'atlas de la Brenne de janvier 1999, mais pas à la cartographie de novembre 2006. Il convient donc de le faire évoluer en intégrant la carte des aléas, réalisée par le bureau Hydratec.

Classement sonore

Concernant le bruit des Infrastructures terrestres, on retrouve bien dans les annexes du PLU les documents prévus dans le code de l'urbanisme aux articles R123-13 et 14, toutefois, il serait souhaitable d'indiquer dans la carte présentée en annexe du bruit des infrastructures qu'il s'agit de la ligne SNCF Paris-Lyon-Marseille, comme ceci est d'ailleurs précisé en page 55 du rapport de présentation.

Zonage

La zone 2AU remplace la zone NA du POS qui prévoyait une limitation des futures constructions à la cote 252 en raison des problèmes posée par l'alimentation en eau. Cette interdiction n'est pas reprise dans le document alors même qu'elle répondait à un impératif technique et qu'elle permettait de traduire un des objectifs du PADD, rappelé notamment page 66 : *les coteaux doivent être préservés de toute urbanisation*. Je vous invite à réexaminer votre document sur ce point.

Déplacements

Concernant la thématique déplacements, au-delà de ce qu'évoque le PADD, *l'aménagement des futures zones d'urbanisation s'appuyant sur un réseau viaire connectif*, et des intentions affichées, peu d'éléments concrets sont réellement traduits, notamment au sujet des déplacements doux et accessibles. Des orientations d'aménagement sur les secteurs 1AU auraient pu définir ces circulations et proposer la possibilité de liaisons douces, telles que celles présentées page 14 du PADD, et venir ainsi compléter l'aménagement le long de la route départementale 905.

Par ailleurs, la suppression d'un emplacement réservé de l'ancien POS entre les zones UD et 1AU risque de compromettre la réalisation de cheminements sécurisés pour les déplacements quotidiens. Enfin, l'espace boisé entre la zone 1AU et la zone UY est passé en « espace boisé classé » et ce classement interdit donc la possibilité d'une liaison piétonne entre ces deux zones.

Servitudes d'utilité publiques

- La législation ayant changé, les services de la DDT vous feront parvenir les fiches PT2 et PT3 modifiées.
- Sur la fiche correspondant à la servitude T7 l'adresse du service responsable est devenue la suivante :

Direction départementale des territoires de la Côte d'Or

Subdivision des Bases Aériennes de Dijon Longvic

BP 27

21601 LONGVIC CEDEX

Téléphone : 03 80 63 13 31

Direction départementale des territoires

Dijon, le 19 JUIL. 2010

Service préservation et aménagement de l'espace

Le Préfet de la Région de Bourgogne
Préfet de la Côte d'Or
à

Bureau planification et prévention des risques technologiques

Monsieur le maire
Mairie
21 500 – Fain les Montbard

Vos réf. : Délibération du conseil municipal en date du 24 mai 1991

Affaire suivie par : Marie-Aleth Moïoli
Marie-aleth.moïoli@cote-dor.gouv.fr
Tél. 03 80 92 55 13

Objet : Commune de Fain les Montbard
Elaboration du plan local d'urbanisme
Porter à connaissance complémentaire

Référence : SPAE/BPPRT n°

Le conseil municipal de Fain les Montbard a délibéré le 28 décembre 2005 pour la reprise de l'élaboration du PLU.

Par courrier en date du 11 janvier 1991, je vous ai transmis les éléments à prendre en compte dans le cadre de cette élaboration .

Conformément aux dispositions de l'article R121-1 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance les éléments qui viennent compléter et modifier le porter à connaissance initial. :

Dans le porter à connaissance complémentaire que je vous ai transmis le 05 décembre 2006, je vous indiquais que votre commune était concernée par l'application de la loi relative au renforcement de l'environnement du 2 février 1995 aux abords de la RD 905.

Cette législation ne s'applique plus aux abords de la RD 905, qui n'est plus inscrite comme route à grande circulation depuis la parution du décret n° 2010-578 du 31 mai 2010.



Monsieur le MAIRE
Mairie

21500 FAIN LES MONTBARD

Dijon, le 31 août 2010

N/Réf. :

DC/sg/mt/SAR-10-485/07

SG/mt/n° 2963

OBJET : Avis sur le projet de PLU arrêté

LR + AR

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité l'avis de la Chambre d'Agriculture de Côte d'Or sur le projet de PLU tel qu'arrêté par le Conseil municipal le 26 mars 2010.

Après examen de ce dossier, je tiens à vous faire part des remarques suivantes :

- le rapport de présentation ne dresse aucun bilan de l'activité agricole présente sur votre commune et ne mentionne pas l'existence ou non de siège d'exploitation. Cette absence de donnée ne me permet pas de juger de la bonne prise en compte de l'activité agricole et de son évolution dans le projet de PLU.
- la commune souhaite accueillir 168 habitants supplémentaires sur la période 2007-2020, soit une augmentation de la population de 58%. Pour ce faire, la commune a besoin de disposer de 10ha, rétention foncière comprise. Or, les zones 1AU et 2AU représentent 12,9ha. A ceci s'ajoutent les disponibilités présentes dans le tissu urbain, la mobilisation des logements vacants et les projets en cours ou qui ont vu le jour entre 2007 et 2010. Ce constat conduit à une incohérence entre les besoins exprimés et le zonage proposé de l'ordre de 5ha. Je vous demande donc de reconsidérer le zonage proposé et de le faire coïncider avec vos besoins.
- Je vous invite également à densifier et optimiser les secteurs ouverts à l'urbanisation. Proposer une moyenne de 1000m²/terrain reste faible. Je vous rappelle à ce titre que chaque année 74000ha de terres agricoles disparaissent au profit de l'artificialisation et de l'urbanisation. Il est donc du devoir de chacun d'économiser ce foncier agricole,

pour répondre notamment aux enjeux alimentaires de demain, en prônant notamment des formes urbaines plus denses.

- Cette réflexion doit s'appliquer également sur la zone d'activité. De plus, afin de maintenir l'agriculture en place le plus longtemps possible, je vous demande de ne pas ouvrir la zone 1AUY en l'absence de projets et de phaser les opérations sur ce secteur qui représente 26ha.
- Certaines haies recensées au titre de l'Article L123-1-7 se situent en milieu forestier ou semblent inexistantes sur le terrain. Il serait judicieux de revoir cet aspect et de le faire correspondre à la réalité du terrain.
- De même, certains espaces forestiers sont classés en zones Agricoles, et inversement des zones Agricoles sont classées en zones Naturelles sans aucune justification. Ainsi, il est dit tout au long du rapport de présentation que la zone Naturelle se concentrera sur les bois et la vallée de la Brenne. Aussi, je m'étonne de voir un zonage N sur « Les Repiats », « Le Bouchon Chapet », « Le Plachy », « Surcomme volant », « Comme volant », « Les Semois », « Les Lavrottais », « Les Vignes Bonnotes », « Le Quenot » et « La Grande Barre » qui sont aujourd'hui cultivés. Il en est de même pour le secteur « La Lochère » à proximité des étangs où le zonage N n'est nullement justifié dans le rapport de présentation.
- Je regrette l'absence d'orientation d'aménagement sur les secteurs 1AU et 2AU « Les Ecueils ». Un tel outil aurait été intéressant pour garantir une bonne organisation et une optimisation de ces secteurs.
- Les indications page 53 du rapport de présentation sont erronées. Les distances qui s'appliquent autour des bâtiments d'élevage varient de 0 à 100m pour les exploitations soumises au RSD. Elle est de 100m pour les exploitations relevant du régime des ICPE.
- Le tableau récapitulatif des surfaces par zone est erroné.

Règlement

- Si les zones UA et UD disposent en leur sein de bâtiments agricoles, ces derniers doivent pouvoir évoluer au-delà de la réfection et de l'extension de l'existant. Il est nécessaire que les zones UA et UD autorisant l'extension et la construction de bâtiments agricoles, en conditionnant ces derniers à la présence d'un siège existant, à la proximité du projet avec le siège existant et à la comptabilité du projet avec un quartier d'habitation.
- Seules les pentes des habitations sont réglementées dans les secteurs UA et UD. Qu'en est-il pour les autres constructions et en particulier pour les constructions agricoles qui présentent des pentes beaucoup plus faibles.
- Le CES de 0.5 peut nuire à la densification de la zone UY, d'autant plus que les bâtiments d'activités présentent rarement des étages. Je vous rappelle qu'il faut rechercher à optimiser et densifier les zones d'activités afin de préserver le foncier agricole.

- La zone 1AU ne contient à ce jour aucune construction et interdit les constructions agricoles. Aussi, je ne vois pas l'intérêt d'interdire également l'adaptation, la réfection et l'extension des bâtiments agricoles.

- Les centres équestres ainsi que les activités de préparations et d'entraînements des équidés sont considérés comme des activités agricoles à part entière et n'ont pas de ce fait à être classés comme activité à vocation touristique.

- Afin de pouvoir développer des bâtiments fonctionnels, je vous demande d'inscrire à minima 12m au faitage à l'article A10.

Vous remerciant de l'intérêt porté à mes remarques, je vous adresse un avis favorable avec réserves en égard au nombre d'ajustements qui me semble encore nécessaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.

Dominique CHAMBRETTE
Président de la Chambre d'Agriculture
de la Côte d'Or



Copie : Mme MENETRIER
DDT – rue Champfleury
MONTBARD



INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE

Centre de DIJON
53, rue de Mulhouse
21000 DIJON

Site internet : www.inao.gouv.fr

REÇU LE

Eric VINCENT
Ingénieur délimitation

Tel. : 03.80.78.71.90
Fax : 03.80.73.35.10
Mél : e.vincent@inao.gouv.fr

Réf : 07092010 NG/EV
Dossier suivi par : Nicolas GUILLEMONT

Objet : Projet de révision simplifiée de PLU
Commune de tain les Montbard

Monsieur le Maire
Mairie de FAIN LES MONTBARD

21500 FAIN LES MONTBARD

Dijon, le 09/07/2010

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 02 juillet, vous nous avez interrogés sur un projet de PLU de votre commune.

Cette commune est incluse dans l'aire géographique de l'appellation d'origine contrôlée EPOISSES.

La lecture des documents transmis n'appelle pas de remarque de notre part sauf sur un point de détail :

L'appartenance de la commune à l'aire géographique de production de l'AOC EPOISSES n'apparaît pas dans le diagnostic.

Aussi, souhaitons-nous que vous puissiez intégrer cette information lors de la rédaction finale de votre dossier.

Je vous informe néanmoins que l'INAO n'a pas d'objection à formuler à l'encontre de ce projet

L'ingénieur Délimitation
Eric VINCENT

Direction Générale
des Services

Pôle Interdirectionnel
Infrastructures
et Transports

Direction
Aménagement
et Déplacements

REÇU LE

Conseil
Général 
www.cotedor.fr

Dijon, le 21 SEP. 2010

Service Affaires Foncières et Développement
Références : PIIT-JM/ML 10 - n° D10013123
Affaire suivie par M. Julien MOREL
Tél : 03.80.63.30.42

Monsieur le Maire,

Vous m'avez adressé, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de votre commune.

La Commission Permanente du Conseil Général de la Côte-d'Or, réunie le 13 septembre 2010 a donné un avis favorable assorti de réserves.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, une copie de ladite délibération.

Je vous remercie de m'informer de la suite qui sera donnée à ces réserves.

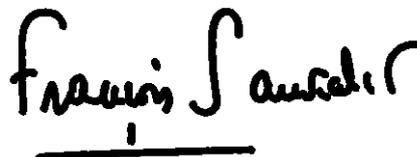
A l'issue de la procédure, je vous serais obligé de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU approuvé.

Par ailleurs, il est possible d'intégrer le zonage de votre PLU dans « géo-Côte-d'Or », cadastre numérisé des communes. Il conviendra de prendre l'attache de mes services pour connaître les modalités de mise en œuvre de cette procédure.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments dévoués.

Le Président

François SAUVADET
Député de la Côte-d'Or



Monsieur Bernard PERNET
Maire de FAIN-LES-MONTBARD
Mairie

21500 FAIN-LES-MONTBARD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE LA COTE-D'OR

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DE LA COMMISSION PERMANENTE

DU CONSEIL GENERAL

3ème Commission n° 11

Séance du 13 septembre 2010 (Matin)

Date de la convocation : 12 juillet 2010

PRESIDENT : Monsieur François SAUVADET

SECRETARE : Monsieur Denis THOMAS

LIEU DE LA REUNION : Hôtel du Département - DIJON

MEMBRES PRESENTS : MM. Joël ABBEY, Michel BACHELARD, Noël BERNARD, Emmanuel BICHOT, Hubert BRIGAND, Louis de BROISSIA, Philippe CHARDON, Mme Emmanuelle COINT, MM. Yves COURTOT, François-Xavier DUGOURD, Mme Martine EAP-DUPIN, MM. Marc FROT, Roger GANEE, Pierre GOBBO, Laurent GRANDGUILLAUME, Robert GRIMPRET, Alain HOUPERT, Henri JULIEN, Mme Catherine LOUIS, MM. Michel MAILLOT, Gilbert MENUT, Alain MILLOT, Patrick MOLINOZ, Gabriel MOULIN, Jean-Paul NORET, Marc PATRIAT, Jean-Yves PIAN, Pierre POILLOT, Roland PONSAAË, Mme Collette POPARD, MM. Pierre-Alexandre PRIVOLT, Jean-Pierre REBOURGEON, Jean-Claude ROBERT, Ludovic ROCHETTE, Antoine SANZ, Paul TAILLANDIER, Claude VINOT.

MEMBRES EXCUSES : MM. Jean ESMONIN, Paul ROBINAT.

MEMBRES EXCUSES et ayant donné délégation de vote : Mme Anne-Catherine LOISIER à M. Joël ABBEY, M. Nicolas URBANO à M. Henri JULIEN.

RAPPORTEUR : Monsieur Joël ABBEY

OBJET DE LA DELIBERATION :
UNE AMBITION D'EQUILIBRE
UN AVENIR DURABLE
PLAN LOCAL D'URBANISME

Les modalités de desserte de cette zone devront être définies en concertation avec le Conseil Général de la Côte-d'Or.

1.3. DÉCHARGE

Il existe sur le territoire communal une décharge brute au lieu dit « Rue de la Ville ». Il est fortement souhaitable que le PLU permette de garder en mémoire le passif de ce site pollué en le localisant par exemple dans le rapport de présentation.

2. FAIN-LES-MONTBARD

La commune de FAIN-LES-MONTBARD a prescrit, par délibération du 28 décembre 2005, la révision de son Plan d'Occupation des Soils et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme pour permettre la réalisation des objectifs suivants :

- Promouvoir un développement urbain cohérent et économe,
- Conforter le tissu économique local,
- Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie,
- Protéger et renforcer la qualité architecturale,
- Promouvoir la qualité des paysages du territoire,
- Maintenir la vocation agricole de la commune,
- Protéger les coteaux et les espaces boisés,
- Prendre en compte les enjeux de la vallée de la Brenne, sous toutes ses formes (zone inondable, périmètres de protection des captages d'eau...).

Par courriers des 22 mars 2006, 9 mai 2006 et 30 juin 2008, le Conseil Général de la Côte-d'Or a fait part à la commune de ses observations.

Celles-ci ont globalement été prises en compte dans le présent document. Cependant, quelques remarques peuvent encore être émises.

2.1. ZONE D'ACTIVITÉ INTERCOMMUNALE (1AUY), LE LONG DE LA RD905, EN DIRECTION DE MONTBARD

L'orientation d'aménagement de la zone à urbaniser à vocation d'activités (1AUY) prévoit la réalisation d'un giratoire ou d'un tourne à gauche sur la RD905 pour desservir cette dernière, ainsi qu'un aménagement paysager le long de la route départementale.

Les aménagements routiers et paysagers, accompagnant la création de cette zone, seront à la charge de l'aménageur et devront recevoir une validation technique du Conseil Général de la Côte-d'Or.

2.2. EMPLACEMENT RÉSERVÉ AU PROFIT DU CONSEIL GÉNÉRAL DE LA CÔTE-D'OR

Par courrier du 30 juin 2008, le Conseil Général de la Côte-d'Or avait demandé l'inscription à son profit d'un emplacement réservé, le long de la RD905, uniquement du côté de la future zone d'activités, à partir du chemin rural n°4 et jusqu'à la commune de MARMAGNE, afin d'obtenir une largeur d'emprise de 12,5 mètres par rapport à l'axe de chaussée, et ce pour permettre l'aménagement de la RD905. Cette demande ayant été occultée, il conviendra de la prendre en compte.

2.3. EMPRISES DES RD109 ET RD109U

Les emprises des RD109 et RD109U en direction de NOGENT-LES-MONTBARD et de COURCELLES-LES-MONTBARD ne figurent pas sur le plan de zonage. Ainsi, il conviendra de les inscrire.

2.4. SENTIERS DE RANDONNÉE

Les sentiers de la Brenne, boucles G et H, en voie d'inscription au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées, traversent le territoire communal. Ceux-ci devront être cités et localisés dans le rapport de présentation, et ce à titre d'information pour les administrés.

2.5. VÉLO-ROUTE

La vélo-route Canal de Bourgogne passe à proximité du territoire communal.

Il conviendra de faire mention de celle-ci en la localisant dans le rapport de présentation du PLU afin que les administrés puissent en avoir connaissance.

3. PONTAILLER-SUR-SAÔNE

La commune de PONTAILLER-SUR-SAÔNE a prescrit, par délibération du 28 septembre 2001, la révision de son Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme pour permettre la réalisation des objectifs suivants :

- Conforter le rôle de bourg-centre,
- Permettre un développement résidentiel modeste mais supérieur à celui connu précédemment,
- Accueillir des activités industrielles et artisanales,
- Assurer le maintien des activités agricoles et forestières,
- Affirmer la vocation touristique de la commune liée à la qualité des bords de Saône,

**AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES
DE CHAMP BLANC A FAIN LES MONTBARD (Côte-d'Or)**

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Proposition de modification du règlement et des
orientations d'aménagement pour la zone 1AU
du PLU arrêté**

22 novembre 2010

1. MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUY DU PLU ARRETE

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Remplacer :

« - les constructions d'habitations nécessaires et liées à une activité économique autorisée (gardiennage...), dans la limite d'un seul logement par activité, »

Par :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone, dans la limite d'une seul logement par activité et sous réserve qu'il soit intégré au bâtiment d'activités.

Le reste de l'article inchangé.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3. Assainissement des eaux pluviales

Après :

« En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. »

Ajouter :

Ces aménagements seront végétalisés, excepté ceux situés sous les parkings et les voies de circulation.

Le reste de l'article inchangé.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Remplacer :

- « Les constructions et installations doivent s'implanter à :
- 20 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel de la route départementale RD905
 - 10 mètres minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques. »

Par :

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- à 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD905 pour les constructions principales implantées sur les terrains situés en façade sur la route départementale RD905,
- en retrait de 10 mètres minimum le long du chemin à l'Est,
- en retrait ou à l'alignement par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Le reste de l'article inchangé.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Remplacer :

« Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.
Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère et architecturale. »

Par :

Les constructions doivent être implantées, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 5 mètres.

- . Le long de la limite séparative à l'Ouest les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum.

Le reste de l'article inchangé.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM

Remplacer :

- pour les constructions à vocation d'activités : 15 m au faîtage du toit. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour les éléments de superstructure nécessaires à une activité autorisée, à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage.
 - pour les constructions à vocation seule d'habitation (cas de logement de fonction) : la hauteur est limitée à R+1 + combles ; pour les constructions annexes et dépendances (garages, remise, abris de jardin...) : 6 mètres au faîtage.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux constructions ou installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent. »

Par :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 15 mètres au faîtage du toit pour les constructions implantées en façade sur la RD905.
- 12 mètres au faîtage du toit dans le reste de la zone.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour les éléments de superstructure nécessaires à une activité autorisée, à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent. »

ARTICLE 1AUy.11 - ASPECT EXTERIEUR

FORMES ET TOITURES

Supprimer :

« Pour les constructions à seule vocation d'habitations autorisées (logement de fonction) :
Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans minimum. »

Les constructions annexes ou dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages, ...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal préexistant ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

^{Croquis}

Les dépendances non contiguës à un bâtiment ou à un mur peuvent également avoir un toit à un seul pan si leur surface hors oeuvre brute est inférieure à 10 m².

La pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du pan de toit du bâtiment principal lui faisant face (voir croquis).
La pente des toitures des bâtiments à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles.
Pour les constructions annexes adossées ou non, d'emprise inférieure à 25 m², la pente des toitures sera d'au moins 15°.

Et supprimer dans le dernier paragraphe :

« indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent, les règles à respecter sont celles du secteur 1AUa (voir ci-dessus). ».

CLOTURES

Remplacer :

« Les clôtures, en bordure de la RD905, ne pourront être constituées que de grillage seuls accompagnés ou non de haies horticoles. »

Par :

Les clôtures devront respecter les caractéristiques suivantes :

- leur hauteur maximale est fixée à 1,80 mètres, mesurée en tous points, à partir du niveau du terrain le plus haut,
- n'être constituées que de grillages en bordure des voies ou emprises publiques,
- n'être constituées que de grillages accompagnés de haies vives le long des limites séparatives.

Les végétaux devront être sélectionnés parmi les essences locales.

Toutefois, pour intégration des ouvrages techniques (coffrets ...) et des logos, les clôtures seront constituées d'un mur plein en maçonnerie de part et d'autre de l'accès principal.

Le reste de l'article inchangé.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

Remplacer :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation automobile.
Le stationnement correspondant aux besoins des activités (accueil de clientèle, stationnement des véhicules des employés, chargements, livraisons...) doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Pour les constructions à usage seul d'habitation, le stationnement doit comporter 2 places par logement.

Par :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation automobile.

Le stationnement correspondant aux besoins des activités (accueil de clientèle, stationnement des véhicules des employés, chargements, livraisons...) et des logements autorisés à l'article 1AU12, doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La totalité des opérations de chargement, déchargement, manœuvres devra être réalisée dans l'unité foncière sans encombrer la voie publique.

Et nous suggérons d'ajouter des éléments fixant une surface minimum affectée au stationnement, par exemple :

Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Construction à destination d'artisanat, industrielle :
Il est exigé une place pour 100 m2 de SHON.

Construction à destination d'entrepôt :
Il est exigé une place pour 200 m² de SHON.

Construction à destination de commerces, de bureaux :
Il est exigé une place pour 50 m² de SHON.

Construction à destination d'hébergement hôtelier :
Il est exigé une place par chambre.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Les aires de stationnement affectées aux deux roues seront de 0.2 place pour 100 m² de SHON, avec un minimum de 2 places par établissement.
Les places doivent avoir une dimension minimale de 1.5 m².

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Ajouter :

L'ensemble des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doit être planté à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface plantée. Ces arbres seront regroupés en bosquet.
Les aires de stationnement en surface des véhicules légers comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage, y compris les circulations.
Les végétaux devront être sélectionnés parmi les essences locales.

Le reste de l'article inchangé.