



MONTBARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de Présentation

URBANISME FARHI ALEXANDRINE

Impasse de la Forge 77550 REAU
Tel : 01.60.60.87.98

Courriel : farhi.urbanisme@free.fr

Document établi le 13 février 2013

SOMMAIRE

RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU APPROUVE LE 10/11/2004.....	2
RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU MODIFIE LE 24 MAI 2006.....	46
RAPPORT DE PRESENTATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLU « SILO A BOUES » DU 25 JUIN 2008.....	54
RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION DE LA ZONE NON AEDIFICANDI DU 21 AVRIL 2009.....	60
RAPPORT DE PRESENTATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE DE LA ZONE COMMERCIALE DU 22 SEPTEMBRE 2009	65
RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU MODIFIE LE 15 OCTOBRE 2010.....	87
RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU MODIFIE EN 2013	98

PREALABLE – CHRONOLOGIE	4
1. PRESENTATION GENERALE - CONTEXTE.....	5
2. DONNEES ET PREVISIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES.....	6
2.1. LES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	6
2.1.1. L'évolution démographique.....	6
2.1.2. La structure des foyers	7
2.2. LE PARC DES LOGEMENTS	9
2.2.1. L'évolution et l'occupation du parc.....	9
2.2.2. les caractéristiques du parc et sa diversité	9
2.3. LES EQUIPEMENTS.....	11
2.3.1. Les équipements de superstructure	11
2.3.2. Les équipements de gestion de l'eau et des déchets	11
2.3.3. Les équipements de transport.....	12
2.4. LES DONNEES ECONOMIQUES.....	13
2.4.1. L'économie montbardoise	13
2.4.2. Le bassin d'emploi.....	16
2.4.2. Le bassin d'emploi.....	16
3. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	18
3.1. LA STRUCTURE GEOMORPHOLOGIQUE.....	18
3.1.1. La structure géologique	18
3.1.2. Les formations hydrologiques.....	19
3.1.3. Le relief.....	19
3.2. LA QUALITE DE L'EAU, DU SOL ET DU PAYSAGE	21
3.2.1. Les milieux humides superficiels.....	21
3.2.2. La qualité des sols et de l'eau	23
3.2.3. Les paysages et les sites naturels d'intérêt.....	24
3.3. LA QUALITE DE L'AIR, LES NUISANCES ET LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	25
3.3.1. Les pollutions et nuisances liées à la circulation.....	25
3.3.2. Les pollutions et nuisances industrielles liées à l'activité économique.....	25
3.3.3. Les risques et nuisances générés par les réseaux.....	26
3.4. ANALYSE DE LA SITUATION URBAINE.....	27

3.4.1. Présentation du développement urbain	27
3.4.2. Les blocages et contraintes du développement - les potentialités	29
3.4.3. La gestion des espaces publics	29
3.4.4. Les espaces publics.....	29
3.4.5. La répartition des usages et formes urbaines et architecturales.....	31

4. LE REGLEMENT	34
4.1. LES DISPOSITIONS THEMATIQUES (R.123.11 DU CODE DE L'URBANISME)	35
4.1.1. Les espaces boisés classés (a) de l'article R.123.11)	35
4.1.2. La zone inondable (b) de l'article R.123.11)	35
4.1.3. Le secteur de protection de captage de l'eau potable (b) du R.123.11)	35
4.1.4. Les secteurs de voie ferrée de ligne haute tension et de la canalisation de gaz (b de R 123.11).....	35
4.1.5. Les zones humides à préserver (h) de R.123.11).....	35
4.1.6. Le périmètre de protection à l'élevage (b) de R.123.11)	35
4.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET LA REGLEMENTATION PAR ZONE	36
4.2.1. Les dispositions applicables dans toutes les zones.....	36
4.2.2. Les dispositions applicables à la zone U.....	36
4.2.3. Les dispositions applicables aux zones AU	38
4.2.4. Les dispositions des zones A et N	39
5. JUSTIFICATION ET INCIDENCES.....	40
5.1. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	40
5.1.1. Des objectifs démographiques et d'accueil de logements.....	40
5.1.2. Les objectifs en équipement.....	40
5.1.3. Les objectifs économiques	41
5.1.4. Les objectifs paysagers et environnementaux.....	41
5.1.5. Les orientations spatiales	41
5.2. LES INCIDENCES DU PLU - MESURES DE PRESERVATION ET EN MISE EN VALEUR	43
5.2.1. Les incidences géomorphologiques et sur les espaces naturels	43
5.2.2. Les incidences sur la diversité des milieux et l'économie rurale.....	43
5.2.3. Les mesures de protection contre les nuisances et risques technologiques et urbains.....	44
5.2.4. Les incidences sur le paysage et la forme urbaine	45

Il est précisé que l'analyse du site a été effectuée à partir d'une prise de connaissance de l'ensemble des études et documents accessibles au public et une reconnaissance de terrain établie à partir des d'espaces publics ou ouverts au public. Dans la mesure où il n'est pas autorisé d'investir les espaces privés, une part d'inconnu subsiste quant à ce que peuvent receler ces terrains, notamment du point de vue de l'environnement du patrimoine bâti ou écologique et du paysage.

PRELABLE – CHRONOLOGIE

Le présent Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du 10 novembre 2004.

Constatant que par erreur matérielle, le règlement de la zone AUE et sa mention au présent rapport ont été supprimés, la présente délibération rapporte la délibération d'opposition en ce qui concerne la zone AUE et réapprouve le PLU sur cette zone.

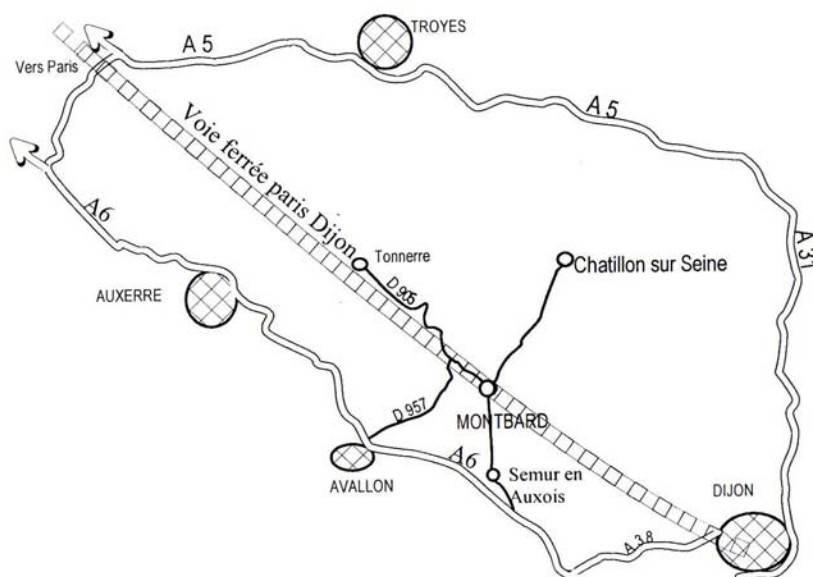
MODIFICATION 2006

Le PLU fait aujourd'hui l'objet d'une première modification visant à permettre la réalisation d'une aire d'accueil destinée aux gens du voyage.

1. PRESENTATION GENERALE - CONTEXTE

Montbard est une des villes pôles de la moitié Nord du département de la Côte d'Or (région de Bourgogne).

A l'intérieur d'une boucle autoroutière (A5-A6-A31-A38) reliant les grands pôles urbains (Troyes, Chaumont, Dijon, Auxerre) Montbard est cependant située à l'écart des grands axes routiers.



Par contre, elle bénéficie d'une excellente desserte ferroviaire, desservie par le train grande vitesse la plaçant à 1 heure de Paris et environ 1/4 d'heure de Dijon.

Ainsi, bien que relativement éloignée de ces bassins d'emplois, Montbard voit les migrations journalières s'y intensifier de façon significative par rapport aux autres villes du département.

De ce fait, son rôle de ville relais pour l'ensemble des bourgs et villages entre Tonnerre et Dijon (chacune à une centaine de kilomètres) et entre Avallon et Châtillon-sur-Seine (chacune à une cinquantaine de kilomètres) perd un peu de sa force au profit d'une forte relation vers les capitales nationale et régionale.

L'un des enjeux majeurs de Montbard est donc de lui redonner sa fonction centrale et attractive dévolue à sa situation urbaine.

Au cœur des vallées touristiques de la Brenne et de l'Armençon (Château de Toulay, d'Arcy le Franc, Abbaye de Fontenay, Forges de Buffon, Château des Ducs de Bourgogne de Dijon, secteur sauvegardé de Semur-en-Auxois, Château de Bussy-Rabutin...) Montbard reste toutefois marquée par son activité industrielle dominée par la métallurgie. L'image de la ville avant d'être commerciale ou touristique est surtout liée au secteur de la production.

Ces activités de production s'étendent sur Crépand, commune avec laquelle Montbard a objectivement des enjeux communs. Or, il n'existe pas de coopérations intercommunales qui permettraient de gérer l'expansion économique et le développement d'équipements publics, de rayonnements et de fréquentations intéressant l'ensemble des communes de ce secteur.

Pourtant Montbard ne peut assurer son rôle de ville qu'au travers de cette indispensable intercommunalité à créer.

2. DONNEES ET PREVISIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

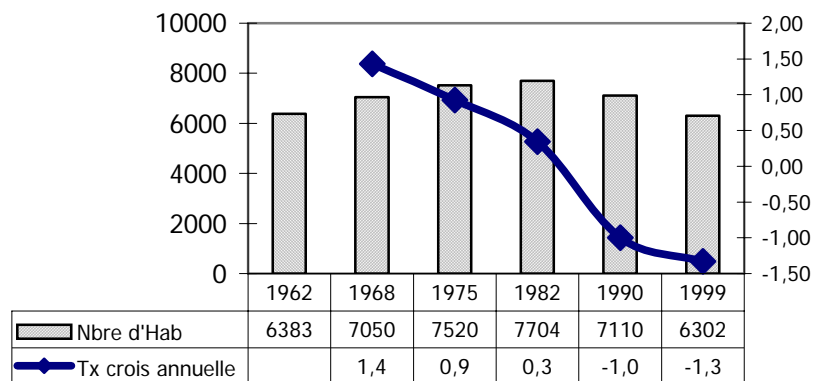
2.1. LES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

2.1.1. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

En 1999, Montbard accueille environ 6300 habitants.

Même si jusqu'en 1982 la commune de Montbard a connu une augmentation de population, le taux de croissance est en régression depuis 1962, révélant un processus de dévitalisation.

évolution démographique



Deux chiffres sont significatifs de cette tendance :

- En 1999, le nombre d'habitants est revenu au seuil de 1962
- Depuis 1990, le taux de croissance est négatif

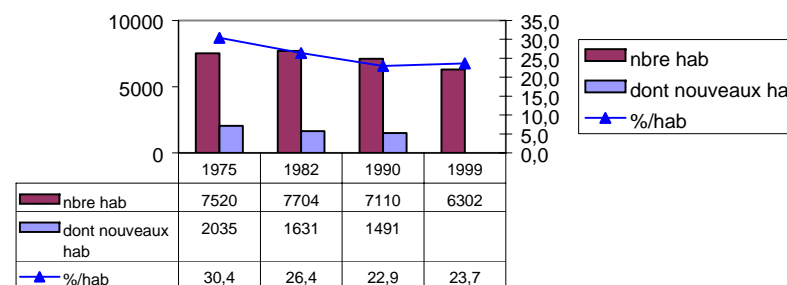
En effet, même si, sur le département le taux de croissance est aussi en net ralentissement, il reste toutefois positif (0,3% par an).

L'évolution démographique a longtemps été sur Montbard, essentiellement due au solde naturel (nombre de naissances - nombre de décès) qui représente les 2/3 du taux de croissance.

La commune connaît une grande stabilité de sa population puisque moins du quart de la population change entre deux recensements (elle est de plus d'1/3 sur le département), attestant d'un solde migratoire faible.

En outre, cette tendance s'accroît

Taux de renouvellement de la population



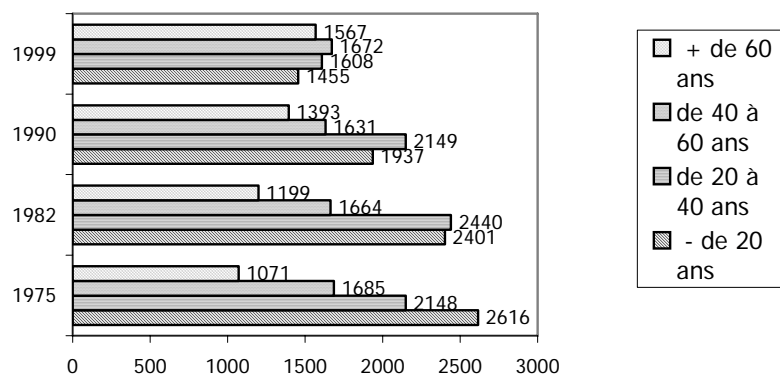
Deux causes sont alors imputables :

- Les départs de la ville se font dans une proportion moindre que les arrivées
- Le nombre de décès est plus important que le nombre de naissances, ce dernier critère étant nettement plus significatif.

Si cette donnée évoque le fait que les habitants restent sur la commune, s'y sentant probablement bien, cela révèle au regard de l'importance du solde naturel sur le taux de croissance, aussi le vieillissement de la population.

Le faible renouvellement de population et la baisse de population se retrouve dans un notable affaissement de la pyramide des âges.

évolution de la pyramide des âges



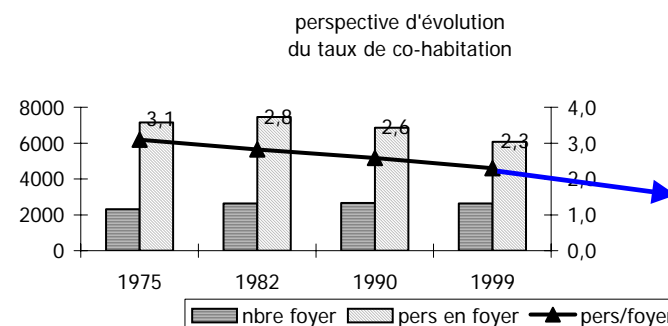
Alors qu'en 1975 la commune présentait une pyramide des âges classique où les jeunes de moins de 20 ans étaient 2,5 fois plus nombreux que les personnes de plus de 60 ans qui ne représentaient que 14% de l'ensemble des montbarlois, en 1999 les personnes âgées sont plus nombreuses que les jeunes et représentent le quart de la population.

Force est donc de constater les tendances suivantes :

- Une dévitalisation qui va en s'accroissant
- Une grande stabilité des habitants les plus âgés

2.1.2. LA STRUCTURE DES FOYERS

Comme partout, mais de façon plus prononcée, Montbard connaît une baisse constante du taux de cohabitation probablement appelée à se poursuivre.



De façon régulière, la commune constate un desserrement des foyers montbarlois de 0,3 personnes/ foyer, entre chaque recensement.

En Côte d'Or le taux de cohabitation était de 2,4 donc sensiblement équivalent à celui de Montbard. Le vieillissement de la population est une tendance lourde, inexorable pour les années à venir.

La proportion de personnes de moins de 40 ans passera probablement sous la barre des 50%, voire des 40% d'ici 10 ans.

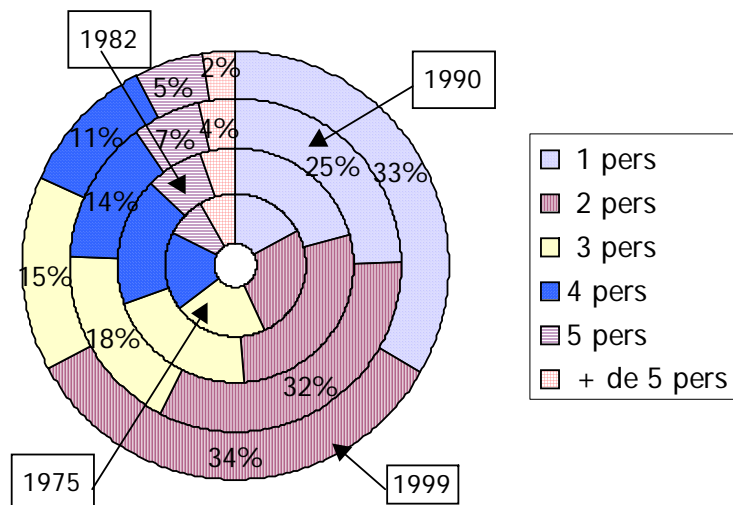
Il est donc probable qu'en 2007, il n'y ait plus que 2,1 personnes par foyer.

De ce fait, par le simple jeu du desserrement de la population avec un nombre stable de foyers, ce sont environ 530 personnes de moins qui habiteraient la commune vers 2008.

En conséquence, pour maintenir le seuil démographique de 1999 il convient d'accueillir 250 foyers nouveaux, à défaut de quoi, la commune ne pourra que constater une nouvelle baisse de population.

L'une des causes principales de ce desserrement est la modification profonde de la cellule familiale.

évolution de la composition des foyers



En 25 ans, la composition des foyers est sortie de la structure familiale pour entrer dans une dominante de foyers mono ou bi-cellulaires :

En 1975, les foyers se répartissaient grossièrement en 1/3 de foyers de 1 ou 2 personnes, 1/3 de 3 personnes, 1/3 de 4 personnes plus, alors que sur le département les foyers de 1 ou 2 personnes atteignaient déjà la moitié.

En 1999, les foyers de 1 ou 2 personnes atteignent 2/3 des structures familiales comme pour le reste du département..

2.2. LE PARC DES LOGEMENTS

2.2.1. L'EVOLUTION ET L'OCCUPATION DU PARC

En 1999, le parc de logements est de 2640 habitations. 11% d'entre elles sont sous occupées (3,5% en résidences secondaires et 7,4% non occupées), attestant d'un marché immobilier peu tendu ; sur la Côte d'Or, le taux de sous-occupation est de 16% et sur les communes de taille similaire, il n'est que de 6,5%. En outre, le marché immobilier est stable en ce qui concerne sa vacance depuis 1990.

Les 3/4 de cette vacance sont concentrés en centre ville sur des immeubles appartenant à des particuliers, sociétés ou associations. Le dernier quart concerne donc les bailleurs publics et notamment, la commune qui possède des logements dans du bâti ancien et les organismes de logements sociaux. Le bâtiment "Zola" voué à la démolition est progressivement conduit à une vacance totale.

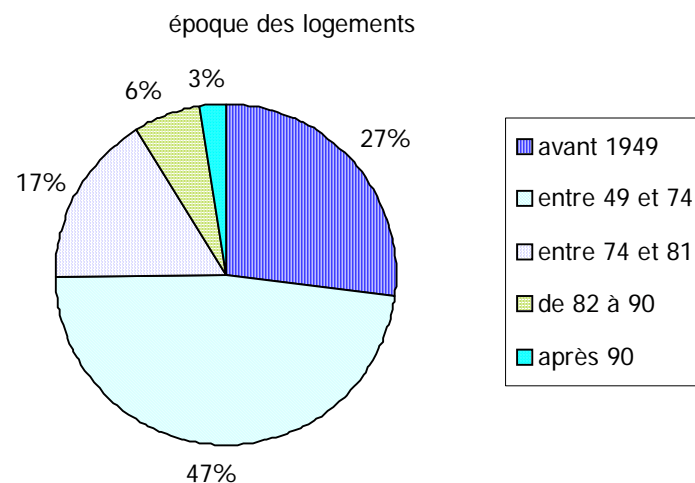
Sur les logements occupés environ 40% sont en propriété. Même si la tendance à la location baisse légèrement passant de 60,2% en 1990 à 58% en 1999, le phénomène reste marginal. Mais paradoxalement le nombre de maisons individuelles est en légère baisse (de 54,3% à 53,9% entre 1990 et 1999).

En fait Montbard est caractérisé par un important parc de logements sociaux.

2.2.2. LES CARACTERISTIQUES DU PARC ET SA DIVERSITE

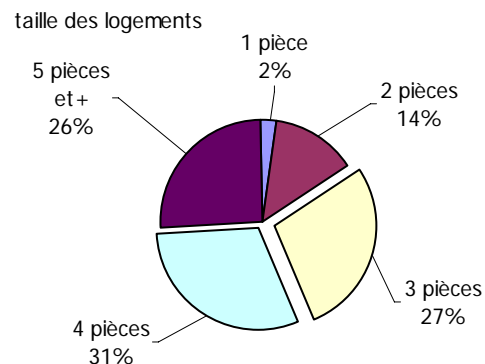
Le parc de logements est dominé par trois types de bâtiments et de forme urbaine :

- Un gros quart des logements date d'avant 1949. Ils sont en centre ville,
- Une petite moitié des logements a été édifée dans le cadre des importants programmes de construction d'après guerre (jusque dans les années 70) se répartissant sur l'habitat collectif social concentré en périphérie de ville et sur du pavillonnaire dans des opérations d'envergure caractérisée par une taille réduite de parcelle
- Un quart des logements est récent et caractérisé par la poussée pavillonnaire des années 80-90, éclatant les limites géographiques de la ville.



Alors qu'en 1990 encore 10% du parc présentait une déficience sanitaire (absence de WC intérieur ou absence d'un équipement sanitaire majeur, WC douche ou baignoire), ce chiffre n'était plus que 3,7% en 1999. Cependant indépendamment de ces critères majeurs de salubrité, les logements les plus anciens sont encore trop souvent mal insonorisés (notamment vis à vis des bruits de circulation routière ou ferroviaire), parfois humides (notamment aux abords de la Brenne et en bas de

coteaux). Hormis sur les petits logements (1 pièce) le parc de logements est globalement bien réparti.



Cependant, il convient de mesurer que les petits logements (T1 et T2) ainsi que les T5 et + sont surtout disponibles dans le parc privé, le parc social étant relativement monolithique T3 et T4.

Le parc locatif social offre plus de 1000 logements (environ 37% du parc) relativement anciens (30 à 40 ans) et donc de prix modéré. Ce parc social est regroupé en périphérie de la ville et quasiment absent du centre ville.

Les tendances du parc de logements sont plutôt à la stagnation. Ces quinze dernières années, ce sont moins de 150 logements qui ont été réalisés, soit moins de 15 logements par an, notoirement insuffisant pour même palier le desserrement des ménages qui s'opère alors sur les villages alentour ou sur les autres villes (agglomération dijonnaise, Semur-en-Auxois).

Si globalement le parc de logements permet de satisfaire la quasi-totalité des demandes, il convient de constater que cette diversité de l'offre est mal répartie entre public et privé tant en ce qui concerne la localisation, que la taille ou que les types de logement.

Les logements sociaux sont

- De taille moyenne
- Concentrés en périphérie de ville
- En locatif
- En collectif

Les logements libres sont

- De petite ou grande taille
- En cœur de ville ou en périphérie mais répartis sur de nombreux quartiers
- En propriété
- En pavillonnaire ou maison de bourg

Enfin, le caractère très dégradé de certains logements de centre ville permet l'accueil de populations marginales qui ne trouvent pas place dans le réseau de logement social. Une remise aux normes sanitaires des logements devra s'accompagner d'une démarche d'insertion de ces populations.

La commune ne dispose pas d'aires d'accueil aménagées pour les gens du voyage. Or ceux-ci investissent régulièrement la commune stationnant alors, notamment sur des secteurs inondables, à l'écart de la ville, le long de la voie ferrée. Le caractère inondable de ces terrains ne permet pas d'y projeter la réalisation des équipements nécessaires. La commune doit donc prévoir la création d'une aire d'accueil correctement organisée sur un autre site.

2.3. LES EQUIPEMENTS

2.3.1. LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

La commune a des équipements scolaires qui couvrent ses besoins ainsi que l'accueil d'enfants extérieurs à la commune, allant de la maternelle au primaire ; Une quinzaine de classes maternelles et une vingtaine de classes primaires.

L'ensemble de ces structures scolaires bénéficie du statut de "zone d'éducation prioritaire" octroyant des moyens renforcés en terme d'équipement et de personnel.

La commune accueille un collège d'enseignement général et un lycée professionnel.

La commune est particulièrement bien équipée en matière sportive : elle dispose de trois gymnases, de plusieurs terrains de sports et aires de détente et d'une piscine dont la rénovation est prochaine.

Elle dispose aussi de nombreuses salles socioculturelles, MJC, salles de réunions associatives, centre social et une salle permettant l'accueil de spectacle et de manifestation.

La mairie est spacieuse et permet un accueil dans de bonnes conditions.

La commune possède donc un bon niveau d'équipement. Toutefois, elle manque de structures destinées à la petite enfance (crèches, haltes garderie...).

En outre, si le cimetière offre encore des capacités d'inhumation, il n'existe ni sur la commune ni aux alentours, d'équipements permettant d'autres rites funéraires ou le regroupement de confessions ou de communautés sur le lieu de recueillement.

Par ailleurs, Montbard est une sous préfecture qui accueille aussi l'hôpital intercommunal (dont les services sont répartis avec le site de Châtillon sur Seine). Un centre d'aide par le travail ainsi qu'une antenne de la CCI et les principaux services publics d'Etat (Trésor public...).

2.3.2. LES EQUIPEMENTS DE GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS

L'eau potable

La structure géologique très fissurée ne permet pas d'utiliser pour l'alimentation d'eau potable, des nappes aquifères en suspension au-dessus de l'argile et directement alimentée par l'impluvium. C'est donc la nappe alluviale en équilibre avec la Brenne qui offre une eau de relativement bonne qualité car protégée par la grave argileuse. De nombreuses stations de pompage assurent l'alimentation. Elles se répartissent en rive de la Brenne sur l'Est du territoire (aux Mollières).

Les forages font à l'heure actuelle l'objet d'études par des hydrogéologues en vue d'instaurer des périmètres de protection par le biais de servitudes d'utilité publique. Les capacités de la nappe et les caractéristiques des forages permettent un débit moyen de 3 500 m³/jour avec des pointes à 4500 m³/ jour. Ils sont donc suffisants pour assurer les besoins de la commune.

Ces forages sont répartis sur des secteurs relativement proches l'un de l'autre :

- Le premier à proximité de la voie ferrée, le long du chemin rural de la grande prairie,
- Le second un peu plus à l'Est, le long de ce même chemin en limite de commune et hors commune.

Aucun périmètre de protection n'a encore été institué. Toutefois, les graphes de rabattement de la nappe relèvent une sensibilité de l'ensemble des terrains situés entre la Brenne et le canal et en rive Nord du cours d'eau.

Les premiers rapports d'études insistent sur les risques de pollution générés par une habitation non raccordée au réseau eaux usées et qui rejette ses eaux domestiques en puits perdu, ainsi qu'une aire de stockage de matériau sur support non imperméabilisé.



L'eau distribuée est de bonne qualité, exempte de bactéries et présentant un taux de nitrate particulièrement faible 7,7 mgr/litre. L'eau est calcaire et révèle une sensibilité aux pesticides (qui reste inférieure aux normes admises.)

Le traitement des eaux usées

La commune dispose d'un système collectif de collecte et traitement des eaux usées domestiques.

La station d'épuration reçoit essentiellement des eaux en provenance d'un réseau séparatif des communes de Montbard et de Crépand. Sa capacité théorique est de 10 000 équivalent habitants et elle peut traiter 2300 m³/jour sur un procédé classique de boues activées en aération prolongée.

Le traitement moyen est de 1800 à 1900 m³/jour donc en deçà de ses capacités et son rendement est de 85 à 95% selon les facteurs, sans aucun facteur disqualifiant.

La gestion des déchets

Elle est assurée par le syndicat intercommunal à vocation multiple (SIVOM).

Le schéma départemental de traitement des déchets de la Côte d'Or n'a pas encore permis de définir avec précision le système d'élimination à mettre en place sur le secteur.

Toutefois sur le territoire communal, la décharge a été fermée et va être remplacée par une déchetterie qui fonctionnera par apport volontaire.

2.3.3. LES EQUIPEMENTS DE TRANSPORT

La commune dispose d'une gare SNCF qui la dessert à proximité immédiate du centre ville. Cette gare du fait de son excellente desserte (TER et TGV) est très fréquentée. Une aire de stationnement vient d'être agrandie et restructurée. Les dessertes des principaux trains sont couplées avec des services de cars qui permettent de relier en transport collectif les principales villes alentour (Châtillon sur Seine, Saulieu, Semur-en-Auxois, Laignes...).

Par contre, la commune ne dispose pas de transport en commun ni intra-agglomération, ni extra-agglomération (sauf transports scolaires).

2.4. LES DONNEES ECONOMIQUES

2.4.1. L'ECONOMIE MONTBARDOISE

- **Les entreprises de production**

La vie économique communale est essentiellement basée sur l'activité secondaire de métallurgie.

Ce secteur qui représente plus de 10% du nombre d'entreprises concentre de plus les entreprises les plus pourvoyeuses d'emplois.

Sur 6 entreprises offrant plus de 100 emplois, 5 d'entre-elles dépendent de la métallurgie totalisant presque 1000 emplois.

Une entreprise de literie sellerie, offre plus d'une centaine d'emplois

Si les entreprises de métallurgie ne sont plus demandeuses d'espaces d'extension, l'activité économique s'orientant plutôt vers un recentrage ou une requalification des espaces internes, l'entreprise de literie est quelque peu à l'étroit et pourrait devoir se délocaliser pour assurer une extension d'activité.

Autres que ces grosses entreprises, celles de plus de 10 salariés sont essentiellement :

- Des entreprises de mécanique (dont une de 80 emplois)
- Des surfaces commerciales.

Le reste de l'activité est essentiellement réparti entre :

- Le BTP (Bâtiment Travaux Publics) qui regroupe plus de la moitié des entreprises de production de Montbard mais sont relativement peu pourvoyeuses d'emplois.
- Le service et commerce aux particuliers qui couvrent plus de la moitié du nombre d'entreprises total sur la commune.

Si les activités liées à la métallurgie et à la mécanique ne sont pas des secteurs en expansion, au mieux peut-on œuvrer pour leur maintien, les secteurs du BTP et du commerce sont actuellement porteurs de potentiels.

Les entreprises de BTP trouvent le plus souvent place dans le tissu urbain existant ou dans des zones d'activités existantes offrant de petits terrains pas trop chers et une grande polyvalence d'accueil.

- **L'activité commerciale**

Par contre, l'activité commerciale est actuellement en mutation. Traditionnellement attachée au centre ville sous la forme de petits commerces, cette activité s'est déployée dans les 25 dernières années en moyennes ou grandes surfaces en périphérie des agglomérations, d'abord sous la forme d'une très grande polyvalence commerciale puis ensuite avec du commerce mono spécifique.

Or, Montbard n'a pas connu un étoffement spatial de son commerce de centre ville et a assisté à une multiplication des structures de taille moyenne, dispersée sur son territoire. Si ceci a permis de satisfaire la population montbardoise qui a pu disposer d'une structure commerciale performante à l'échelle du quartier et proche des zones d'habitat, force est de constater que cette dispersion n'a pas conduit à drainer sur la ville une chalandise régionale.

En outre, un petit pôle commercial s'est progressivement constitué au lieu-dit La Prairie à partir de création de moyennes surfaces et de reconversion de bâtiments d'activités existantes ; cet ensemble, en frange de zone inondable est mal desservi, en enclave entre la Brenne, la voie ferrée et le canal. L'absence de traitement qualitatif des constructions et des abords mais aussi et surtout le manque d'espace pour accueillir une expansion rendent difficile le développement de ce secteur.

On constate donc aujourd'hui :

- L'absence d'équipement commercial de taille et de spécificité, de nature à capter la clientèle alentour qui se tourne alors vers des villes parfois même plus réduite, mais qui offrent des équipements plus performants,
- Une dévitalisation du commerce de centre ville pour qui la chalandise montbardoise ne peut suffire et qui souffre du manque de clients extérieurs.

- **L'activité touristique**

Le secteur touristique est assez peu développé sur la commune. Le parc et le musée Buffon ainsi que le musée des Beaux Arts, les quelques belles demeures, le canal de Bourgogne, attirent un tourisme qui reste relativement marginal au regard de la fréquentation de la Bourgogne et de la Côte d'Or en général et plus particulièrement des sites touristiques de la vallée de la Brenne (château d'Arcy le Franc, de Bussy-Rabutin, ...) ou de sites majeurs comme l'Abbaye de Fontenay et Dijon...

Le parc Buffon est constitué de terrasses plantées autour des remparts et des deux tours de l'ancien château des ducs de Bourgogne. La tour de l'Aubespin (XIII^e - XIV^e siècle) abrite un petit musée d'archéologie et illustre l'histoire locale avec la tour saint Louis et le cabinet de travail de Buffon, l'ensemble est classé au titre des sites naturels et monuments historiques.

Pourtant la ville possède un patrimoine architectural d'intérêt qui sans être remarquable pourrait constituer un attrait. Le plus souvent dégradées, ces bâtisses sont parfois inoccupées, la pression foncière ou touristique n'étant pas suffisante pour financer les surcoûts entraînés par la conservation de ce patrimoine fragile.



De plus, le canal de Bourgogne fait désormais l'objet d'une exploitation touristique. Malheureusement son manque d'entretien et de mise en valeur des rives limite son impact.

Même si la commune offre 80 emplacements de camping et surtout de chambres d'hôtel, force est de constater la faiblesse de ce secteur économique. Le bon équipement de la ville et son statut de sous-préfecture conduisent à une offre d'emplois de fonction publique ou assimilée significative. Rien que pour la commune plus de 150 emplois ont été recensés.

L'hôpital, les écoles, collèges lycée, mais aussi les administrations d'Etat constituent un secteur d'activité majeur.

Le dernier secteur économique présentant un impact majeur est celui de l'agriculture et de l'exploitation forestière. Bien que de moins en moins significatives en matière d'emploi ou de revenus fiscaux locaux, ces activités restent les gestionnaires de la plus grande partie du territoire.

Plus de la moitié du territoire est boisée et la quasi-totalité de ces espaces appartiennent à des entités de plus de 4 hectares et donc soumises au régime forestier.

L'exploitation agricole se compose de 3 sièges d'exploitation qui cultivent les terres essentiellement regroupées sur le mamelon Sud-Est et sur une frange en bord du plateau au Nord de l'agglomération.

L'une de ces fermes se consacre aussi à l'élevage et constitue donc une installation susceptible d'engendrer des nuisances. Or, les étables sont situées à proximité des habitations et du collège.

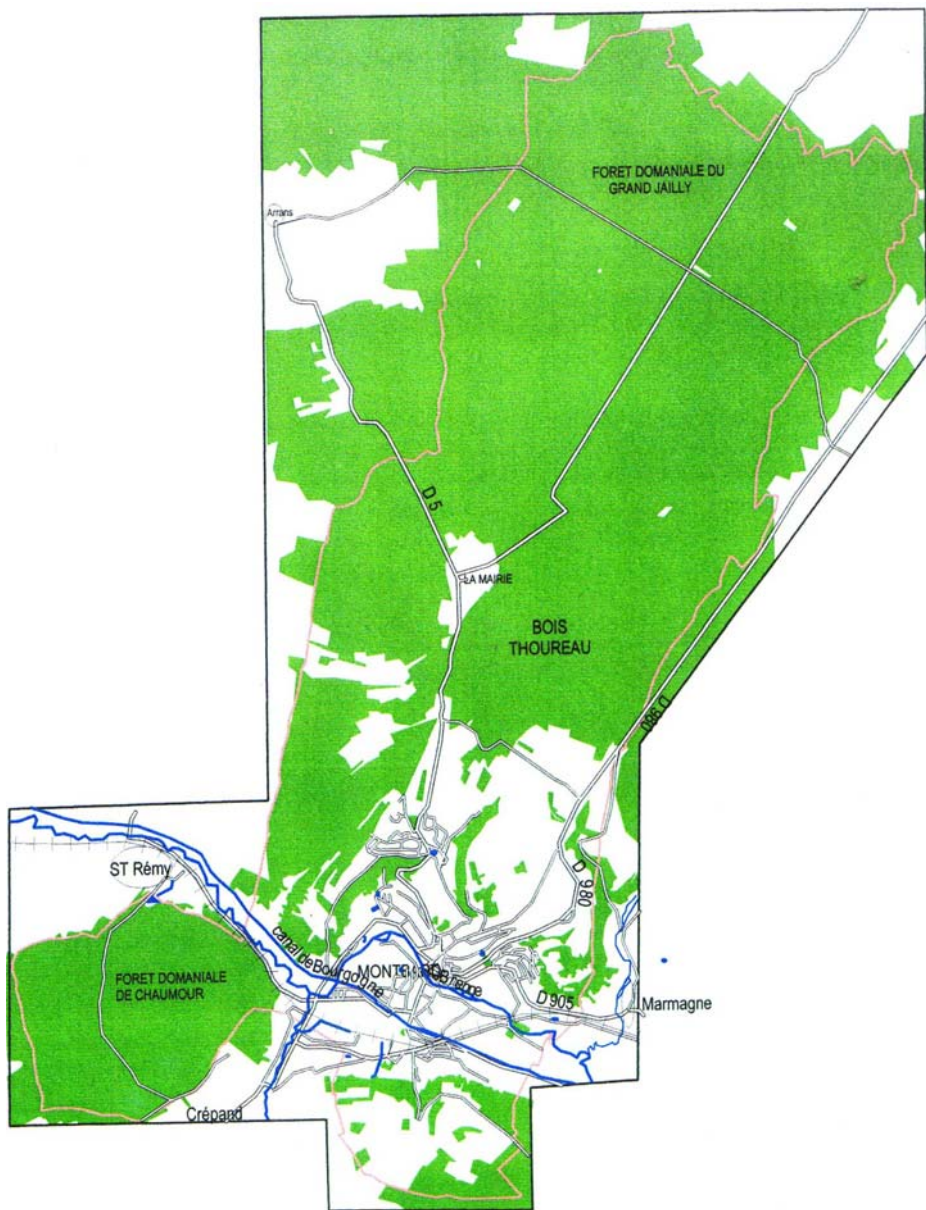
En outre, une installation équestre côtoie cet élevage.

Le secteur primaire, qui ne représente plus qu'une part très minime de l'activité économique locale, n'est pas appelé à se développer à court terme.

Cependant, cette activité indispensable au niveau national et seule gestionnaire des espaces naturels doit être maintenue.

Les silos situés à proximité de la gare sont le terrain d'une activité rurale qui "exportait" sa production notamment par voie ferrée.

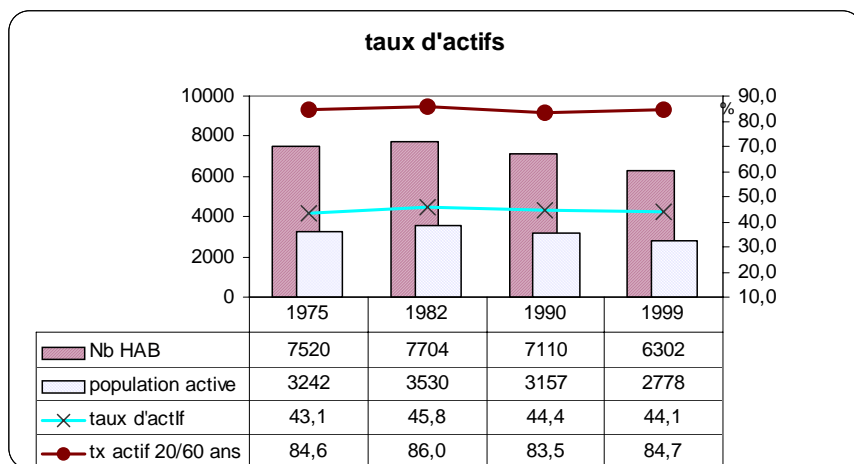
Ces bâtiments n'ont désormais plus leur place en centre ville.



2.4.2. LE BASSIN D'EMPLOI

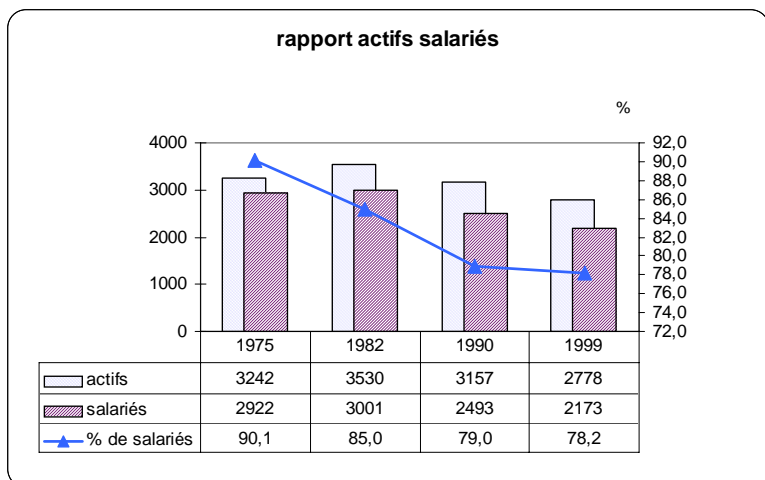
La population et l'emploi

Montbard compte en 1999, environ 2780 actifs.

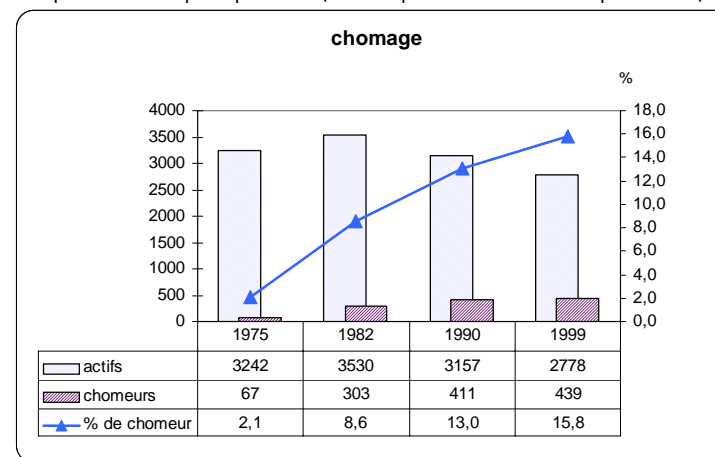


Le taux d'actifs de 20 à 60 ans reste stable proportionnellement à la population.

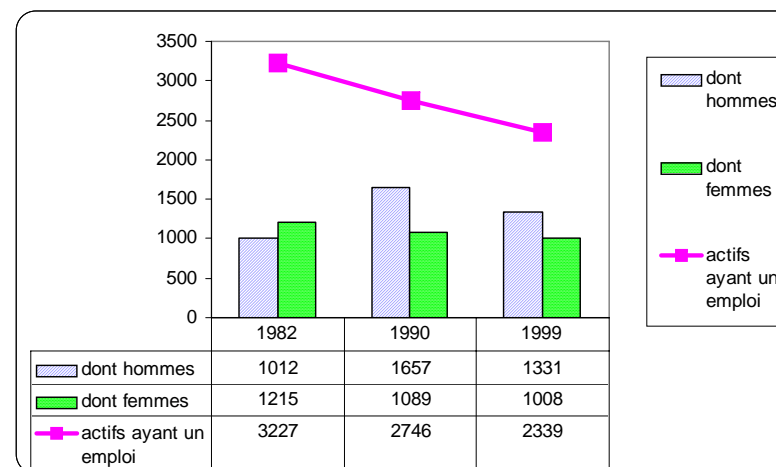
Ces actifs sont essentiellement des salariés (78% en 1999). Toutefois, cette composante se tasse; elle était de 90% en 1975.



Les emplois classiques liés à la production se réduisent laissant place à un emploi au statut plus mouvant, parfois même précaire. En effet, le taux de chômage est, en 25 ans, passé de 2 à presque 16% (il n'est que de 10% sur le département).



Corrélativement les actifs ayant un emploi sont en baisse constante, au détriment de l'emploi féminin comme le plus souvent.



Mais surtout, le gisement d'emplois qu'offre Montbard ne peut être mesuré à l'échelle communale. Ville centre d'une grande part du centre Ouest de la Côte d'Or, le bassin d'emploi Montbardois est particulièrement large et quasiment pas relayé par des bourgs ou des entreprises isolées.

A une époque où les échanges économiques s'accélérent avec le développement des outils de transmission et les facilités de déplacements, non seulement de nombreux habitants des villages alentour viennent trouver un emploi sur Montbard mais aussi, de Montbard, de nombreux employés se dirigent vers d'autres bassins d'emplois.

Montbard doit donc maintenir son offre d'emploi pour assurer son rôle de ville centre.

Les emplois salariés (liés à la production) régressent avec le tassement de l'activité secondaire. Le chômage des femmes est d'autant plus sensible que leur taux d'actifs va grandissant.

Il reste primordial que la commune :

- Diversifie ses secteurs économiques
- Favorise l'emploi des femmes pour maintenir une offre d'emploi indispensable à tout un bassin même s'il est certain que la présence du TGV permet de palier aux déficiences d'emplois en ouvrant la commune sur des bassins d'emplois régionaux et nationaux.

3. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Montbard est une ville extrêmement contrainte par ses composantes environnementales surtout géographiques.

3.1. LA STRUCTURE GEOMORPHOLOGIQUE

3.1.1. LA STRUCTURE GEOLOGIQUE

La structure géologique du sol du territoire communal est composée de calcaire, essentiellement du calcaire à "Oolite Blanche" qui constitue l'assise sur une profondeur d'environ 70 m. Ce calcaire pur, blanc est très tendre mais aussi gélif donc fissuré.

Ce calcaire est au Nord de Montbard sur le plateau recouvert de calcaire "comblanchien" sur une vingtaine de mètres d'épaisseur. Ce calcaire plus grossier et hétérogène est très dur en superficie. En principe impropre à la culture même si ponctuellement il est recouvert de limon des plateaux en ses crêtes, il est surtout couvert de boisements.

Au Sud du plateau, l'érosion hydrologique a mis à découvert les couches sous-jacentes au calcaire : un calcaire argileux (dit "micritiques" puis "à entroques") comprenant des intercalations de minces lits marneux, est toujours couronné d'une couche de marne à huîtres, imperméable mais perforée.

Sous ce calcaire argileux, les argiles noires forment une épaisse couche imperméable. Instable en pente, elle glisse et crée avec l'affaissement des calcaires en surplomb des éboulis en bas de coteaux.

Enfin, le lit de la Brenne est couvert d'alluvions déposées par le cours d'eau sur 6 à 8m environ de profondeur. Essentiellement composés de graviers calcaires et de sables, ces matériaux intéressant les travaux publics, sont généralement recouverts de sable argileux et terre végétale grasse qui assurent leur protection.



Les calcaires comblanchien et oolite ont longtemps été exploités ; les premiers pour le dallage du fait de leur dureté et de leur composition en lamelle à veinures élégantes, le second en pierres de petite taille pour des murets et appareillages secs. La commune a connu de nombreuses carrières à ciel ouvert. La dernière, au Nord de l'agglomération a fermé récemment. Il n'y a aucun projet d'exploitation nouvelle.

Les argiles noires lorsqu'elles sont affleurantes constituent une assise instable notamment en coteaux. Les glissements et effondrements superficiels étaient jadis craints quand les fondations des constructions restaient superficielles. Même si désormais les constructions présentent une meilleure homogénéité de nature à s'adapter à des sols instables, la construction reste déconseillée sur les pentes les plus marquées, d'autant que les eaux de ruissellement souterraines y créent des résurgences.

3.1.2. LES FORMATIONS HYDROLOGIQUES

La Brenne et sa nappe alluviale

La structure tabulaire, tout comme celle tectonique ont un pendage Nord-ouest. L'hydrologie superficielle est composée de la Brenne et de son affluent Sud (la Dardarde), formant un lit majeur assez étendu où s'est lovée la ville ancestrale.

La plaine alluviale est donc en grande partie en zone inondable.

Le Brenne est en équilibre avec une petite nappe alluviale offrant une eau de relativement bonne qualité, protégée par la grave argileuse. Cette nappe constitue la réserve à l'alimentation en eau potable de la ville.

Les nappes profondes

Au Nord et au Sud, le calcaire fissuré ou poreux ne permet pas la constitution de cours d'eau. Toutefois, le ruissellement crée par érosion des combes, talwegs, vallées sèches, peut en cas de forte pluie, conduire des eaux mêlées à de la terre.

Ces eaux d'impluvium lessivent le sol, s'infiltrant jusqu'à la couche argileuse où elles sont stoppées et stockées. Le calcaire à entroques constitue donc l'aquifère principal. Bien que profonde, la circulation facile des eaux au travers des fissures, fragilise la qualité des eaux exposées aux pollutions (nitrification, turbidité).

3.1.3. LE RELIEF

Le territoire communal est extrêmement chahuté et composé de 4 entités :

- Une surface tabulaire couvrant le 3/4 Nord au relief irrégulier mais peu perceptible du fait des masses boisées qui la couvrent,
- Une vallée et ses coteaux dont la pente est accentuée par l'absence de plantation et les nombreuses voies qui les sillonnent
- Deux mamelons au Sud enserrant une entrée du bourg par le Sud.



Ce relief génère d'importantes co-visibilités et des perceptions en surplomb de la ville.

De ce fait, le développement de Montbard ne peut être appréhendé uniquement depuis ses entrées de ville et à l'échelle du piéton mais aussi et surtout en cône de visibilité.

La ville y paraît éclatée en plusieurs quartiers géographiquement distincts et autonomes, qui conduisent à une sensation de ville tentaculaire dont le centre historique est peu perceptible.

La ville haute qui s'est propagée en ligne de crête accentue cette impression de dilatations.



Le plateau Nord est en approche du vallon entaillé par des talwegs qui drainent l'eau du plateau en collectant les eaux de ruissellement en cas de forte pluie.

Trois combes sont importantes sur le territoire :

- La combe "derrière canot",
- La combe "de Recrue"
Ces deux combes se fondent avant leur arrivée en vallon. Elles ne supportent pas d'urbanisation
- La combe "de la Fontaine des Douys". Cette dernière bien que non réellement urbanisée supporte cependant traditionnellement des potagers et jardins d'agrément sur lesquels se sont occasionnellement édifiés quelques appentis plus ou moins étendus à la construction de loisir.

La situation à risque de ces combes impose l'interdiction de toute installation humaine.

La ville est donc extrêmement contrainte par sa géographie :

- Le fond de vallée est en grande partie construit. Les quelques terrains non construits sont pour la plus grande part en zone inondable.
- Les coteaux sont assez pentus et présentent deux caractéristiques limitant l'expansion urbaine, même s'ils ont fait l'objet d'un mitage
 - L'argile affleurant et les résurgences en font des sols mal adaptés à la stabilité des constructions.
 - Les boisements qui originellement couvraient la quasi-totalité des coteaux assurent la stabilité des sols soumis au ravinement et le cadre paysager.
- Le plateau Nord et les deux mamelons Sud sont essentiellement ruraux, les exploitations forestières et les terres cultivées s'avancent jusqu'à la ligne de rupture de pente des coteaux. L'urbanisation a constitué une amorce sur le plateau Nord.
- Les combes, vastes entonnoirs où dominent d'anciens vergers et friches



3.2. LA QUALITE DE L'EAU, DU SOL ET DU PAYSAGE

3.2.1. LES MILIEUX HUMIDES SUPERFICIELS

- **La Brenne**

La plus notable des composantes de l'eau superficielle est bien évidemment la Brenne. Ce cours d'eau a été comme de coutume le siège de la ville ancestrale qui s'est bâtie de part et d'autre, formant avec la butte ; un engorgement. En amont (l'Est) la plaine inondable s'étale donc largement en deux parties de part et d'autre de la voie SNCF et en aval elle forme une bande de part et d'autre du cours d'eau.

Les zones inondables n'ont pas fait l'objet d'un plan de prévention aux risques. Aucune étude hydrologique n'a été mise en œuvre. Il faut constater la faible emprise de l'urbanisation sur ces zones.

Les emprises de zone inondable figurées au document graphique traduisent le cumul des emprises des plus importantes inondations.

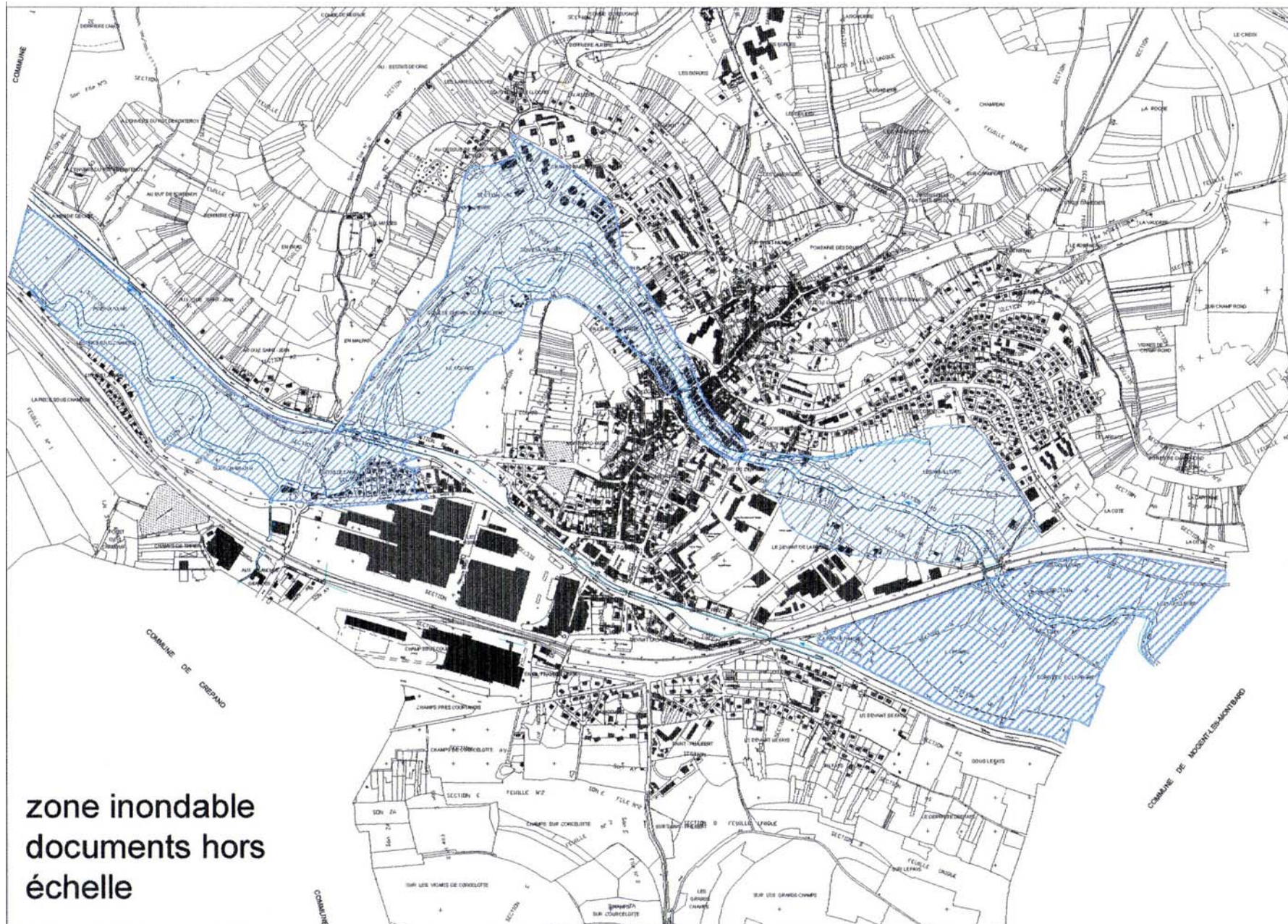
La plus récente inondation date de 1973. Toutefois, depuis certains terrains ont été remblayés (comme le terrain de l'ancienne base-vie SNCF au lieu-dit sous Chaumour) et n'ont plus lieu de figurer en plaine inondable.

Les risques engendrés par les inondations sont essentiellement issus de la montée progressive du niveau des eaux superficielles par augmentation du volume collecté d'eau de ruissellement et par remontée de la nappe alluviale alimentée par l'impluvium. Les risques vitaux sont donc quasi inexistantes. Par contre les capacités volumétriques de l'expansion des crues doivent être conservées.

Les plaines recevant les expansions des crues sont des milieux mésophiles (dans lesquels se succèdent périodes sèches et humides) se présentant sous la forme d'une friche susceptible de receler des essences végétales remarquables. La plus importante est localisée au Nord de la voie ferrée.

Par ailleurs, les nombreux combes et talwegs au sous-sol karstique forment du fait de la forte pente des coteaux et de l'étendue des plateaux sus-jacents, des lieux où se concentrent très rapidement les eaux de ruissellement entraînant la terre de surface. Ces combes sont des lieux présentant des risques notables de petites déferlantes, voire de coulées de boue.

En 1998, 2001 et 2002, la commune a été déclarée sinistrée suite à ces phénomènes ponctuels. En dehors de ces périodes, les combes sont des milieux secs.



zone inondable
documents hors
échelle

- **les étangs**

La nature du plateau fissuré, les pentes de coteaux et la présence de la nappe alluviale (dont le niveau piézométrique varie substantiellement) ne sont à priori pas propices à l'apparition de retenue superficielle (mares, étangs...).

Les deux plans d'eau inventoriés sont donc de nature anthropique :

- Le premier en limite communale Sud-Ouest constitue indiscutablement un milieu à fort potentiel écologique inféodé aux roselières et végétation aquatique ou hydrophile qui assurent une niche aux batraciens, amphibiens, coléoptères et à de nombreux oiseaux



- Le second au lieu-dit Corcelotte est inaccessible. Tout laisse à penser qu'il est susceptible, sur un support identique au premier, de développer les mêmes milieux.

- **Le canal de Bourgogne**

Créé il y a presque 200 ans, ce canal bénéficie d'une forte identité au niveau régional. Cet ouvrage est un support à une plus value paysagère, accotements enherbés, promenades plantées et en ville, belles demeures.



Cet ouvrage du fait de son vieillissement et de certaines déficiences en entretien fait l'objet de dégradation. L'affaissement partiel de rives et la perte d'eau sont les principales. La première est une entrave à la circulation fluviale du fait notamment de l'envasement.

La seconde est une source de pollution souterraine, les eaux percolant vers les nappes. A Montbard, ce phénomène reste cependant peu marqué.

3.2.2. LA QUALITE DES SOLS ET DE L'EAU

En règle générale, la très forte proportion de boisements au regard des espaces de cultures intensives, sur l'ensemble du secteur, évite des pollutions de sol généralisées notamment aux nitrates et à l'atrazine.

En outre, l'élevage est peu développé et ne se constate pas dans des proportions telles qu'elles seraient de nature à favoriser la pollution par stockage de lisier.

En outre, l'activité agricole est primordiale pour la commune, la région, la nation.

Celle-ci doit perdurer, de plus les progrès en matière de composition chimique des engrais permettent d'espérer une diminution progressive de l'atteinte au sol et à l'eau par ces substances.

Par contre, les activités industrielles sont de nature à engendrer des pollutions. Le terrain situé au lieu-dit "Sous Chaumour" entre la voie ferrée et la RD 905 est soupçonné de pollution aux mâchefers et aux métaux lourds générée par stockage de produits issus de la métallurgie.

Les entreprises métallurgiques sont aussi susceptibles, lorsqu'elles utilisent des procédés de lessivage, de rejeter des métaux lourds en dissolution dans l'eau. Ceux-ci lorsqu'ils sont très dilués ne produisent qu'un risque réduit de pollution. Par contre lorsqu'ils sont rejetés dans un cours d'eau au débit insuffisant, comme le ruisseau de la Dardarde, ces particules de métaux se déposent et pénètrent dans le sol constituant une pollution sur laquelle il est alors difficile d'intervenir.

Enfin, le rejet des eaux usées domestiques reste une source de pollution. La station d'épuration qui fonctionne avec un bon rendement limite les effets néfastes du rejet en milieu naturel de ces eaux. Cependant les boues issues de cet équipement restent un produit dont l'élimination reste source de nuisance.

3.2.3. LES PAYSAGES ET LES SITES NATURELS D'INTERET

La majorité des grandes étendues naturelles offre du fait de l'ensemble culture - boisement, un paysage de grande qualité se déployant en limite de la ville.

La vitalité rurale de ces espaces est le garant de leur qualité.

D'ailleurs quelques sites, désinvestis par l'agriculture, voient leur vocation devenir incertaine et constituer donc un risque à une utilisation "marginale" de l'espace. Ces sites sensibles se constatent :

- D'une part en bordure des voies de coteaux où les constructions au début précaires, puis parfois de plus en plus confortées, se sont édifiées en dehors de tout contrôle



- D'autre part en franche de combes où dépôts de matériaux et logements très précaires (caravanes) induisent un risque de pollution autant qu'une atteinte au paysage.

Enfin, il existe des jardins familiaux entretenus, en bordure du canal de Bourgogne sur la plaine alluviale.

3.3. LA QUALITE DE L'AIR, LES NUISANCES ET LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

3.3.1. LES POLLUTIONS ET NUISANCES LIEES A LA CIRCULATION

La principale source de pollution atmosphérique émane de la circulation routière. La présence de grandes voies de communication routière telles que les RD 905 et RD 980 génère des nuisances sonores et porte atteinte à la qualité de l'air. En effet, ces voies classées à grande vitesse supportent un trafic important impliquant du bruit ainsi que des émanations de gaz d'échappement liés à la combustion des carburants. Ces voies ont été répertoriées par arrêté préfectoral qui impose des isolations acoustiques à leurs abords. Cette circulation est due essentiellement au transit, la circulation intra muros ne rentrant que pour une part minime. Ces voies se croisent en plein centre ville et bordent l'urbanisation soumettant une part importante des habitants aux nuisances de ce trafic routier.

Toutefois, cette pollution est circonscrite, elle concerne quelques dizaines de mètres de part et d'autre des voies. Elle se disperse rapidement sous l'effet du vent. Cette pollution est donc notable par temps anticyclonique, les jours de grande circulation. La commune ne dispose d'aucun outil de sa compétence pour réduire cette pollution. L'Etat, relayé par la Région et le Département tentent au travers d'une politique de préconisation des transports alternatifs de réduire la circulation automobile. La commune ne bénéficie pas d'un réseau de transport collectif performant au niveau intercommunal. Le développement local de voies cyclables reste très marginal, les fortes déclivités des terrains et les rues très étroites du centre ville rendant dissuasives l'utilisation du vélo non motorisé. Ce mode de développement ne devrait donc pas prendre une grande ampleur.

Ces voies sont, de plus, des itinéraires de transport routier de matières dangereuses. En cas d'accident, la dispersion, l'explosion, l'inflammation de ces produits peuvent engendrer des pollutions du sol, de l'eau, de l'air et nuisent à la santé et aux équilibres biologiques. Ces risques sont diffus sur l'ensemble du territoire national. Les réglementations de conditionnement des produits et d'équipements des véhicules rendent certes très marginaux ces risques.

3.3.2. LES POLLUTIONS ET NUISANCES INDUSTRIELLES LIEES A L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Certaines pollutions peuvent provenir des activités industrielles. Outre les risques inhérents aux rejets et stockages de métaux lourds évoqués précédemment, la commune est concernée par plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement. Celles-ci sont toutes des entreprises métallurgiques dont les principaux risques sont liés au stockage de produits dangereux, indispensables aux traitements. En outre, l'entreprise localisée au Sud de la voie ferrée est source de bruit lié aux procédés de fabrication.

De plus, l'une de ces entreprises est classée SEVESO en seuil bas. Le risque réside en la nature inflammable ou comburante de produits qui peuvent s'avérer en outre toxique. Le périmètre des espaces à risque est circonscrit dans l'enceinte de l'entreprise.

Deux dépôts de matériaux sont susceptibles de générer des nuisances et pollution:

- Le premier à proximité des forages eau potable et qui devrait disparaître pour éviter tout risque de contamination de la nappe,
- Le second en bordure du canal, sur le site du Couard et donc sous le site classé.

Les silos à proximité de la gare induisent aussi des risques liés aux stockages. De plus, de part leur hauteur, ils constituent une atteinte au paysage local dans un quartier où la collectivité a beaucoup investi pour la mise en valeur urbaine.

Bien que ne constituant pas une industrie, l'exploitation d'un élevage bovin est susceptible de produire des nuisances. La réglementation impose donc un périmètre de protection interdisant l'installation d'habitations nouvelles.

Les terrains de la SNCF sont eux aussi des sites présentant des risques de pollution. Les nécessités de fonctionnement du service public ferroviaire conduisent à répandre des produits polluants (désherbants, produits d'entretien des voies) et à stocker des dépôts et des matériaux parfois polluants.

3.3.3. LES RISQUES ET NUISANCES GENERES PAR LES RESEAUX

La voie ferrée, tout comme les RD, est un axe dont le trafic génère du bruit, elle aussi est répertoriée par un arrêté préfectoral. De plus, elle est aussi susceptible de recevoir un transport de matières dangereuses.

Le Sud du territoire est aussi traversé par une canalisation de gaz haute pression alimentant le pôle métallurgique. Ce gazoduc est un ouvrage sur lequel un accident peut entraîner une fuite de gaz et donc intoxication, voire une explosion. La législation impose une limitation de la densité bâtie à son abord.

3.4. ANALYSE DE LA SITUATION URBAINE

3.4.1. PRESENTATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Le document graphique ci-après expose le mode de développement de la ville. Il convient en préalable de rappeler que les coteaux ont probablement abrité depuis des temps immémoriaux des hommes qui logeaient dans les cavités naturelles qui se sont constituées sous le couvert argileux. Le champ Pré Courtangis est d'ailleurs recensé par les services archéologiques.

En outre, très tôt quelques constructions se sont installées en clairière au hameau de Mairie qui n'avait connu aucune extension jusqu'à ces dernières décennies où quelques pavillons se sont implantés en rupture avec la forme bâtie et parcellaire traditionnelle.

Originellement la ville s'est développée au Sud de la Brenne puis les faubourgs ont passé la rivière.

A l'arrivée du canal, mais surtout de la voie ferrée, la ville s'est ensuite développée vers le Sud. Mais de façon assez surprenante, la gare n'a pas été édifiée dans l'axe de la voie principale mais en décalé, créant ainsi un espace public (place Gambetta) vaste, mais à l'articulation difficile. Ce développement relativement minime s'est aussi opéré en renouvellement des anciens hangars et entrepôts de faubourg.

Mais c'est surtout au début du siècle que la ville explose et remplit tout le fond de vallée, au Sud et au Nord une forme de I. Toutefois, jusqu'à la seconde moitié du XXème siècle les limites géographiques (coteaux et zone inondable) contiennent ses limites.

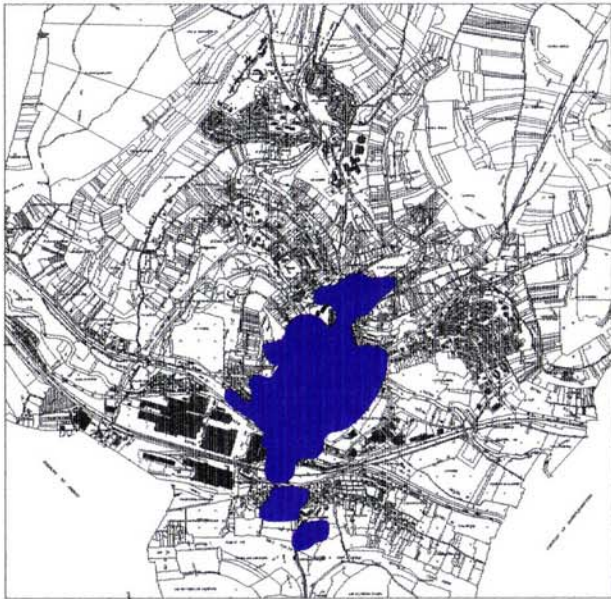
Puis dans la fin du XX ème siècle, la ville sort de ses limites et se bâtit.

Les nouveaux modes de construction s'affranchissant des contraintes géotechniques, la ville se développe de façon tentaculaire :

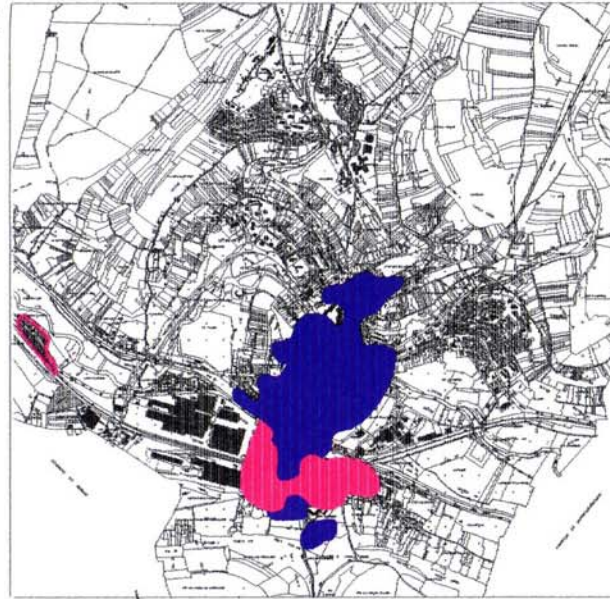
- Sur le plateau
- De façon éparse, sur les coteaux Nord et Sud,
- En frange de zone inondable.

La ville sort de ses formes traditionnelles à la recherche d'un nouvel urbanisme où la rue, vouée à la voiture devient une route et où la polyvalence devient le maître mot, tant pour les espaces intérieurs que pour les lieux publics.

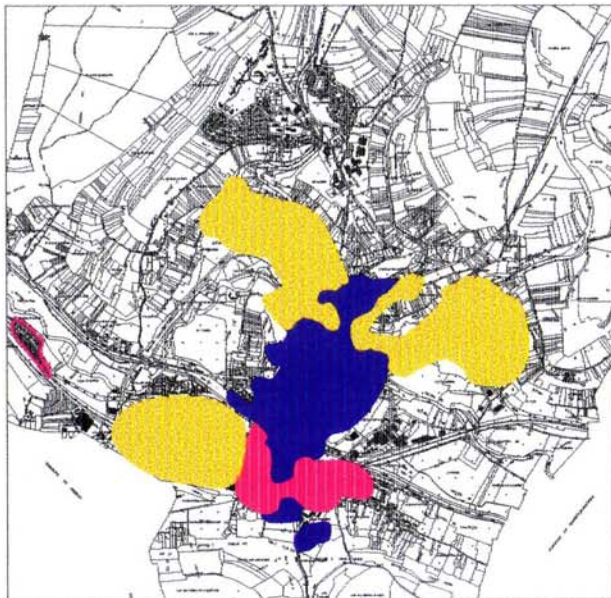
développement
urbain
documents hors
échelle



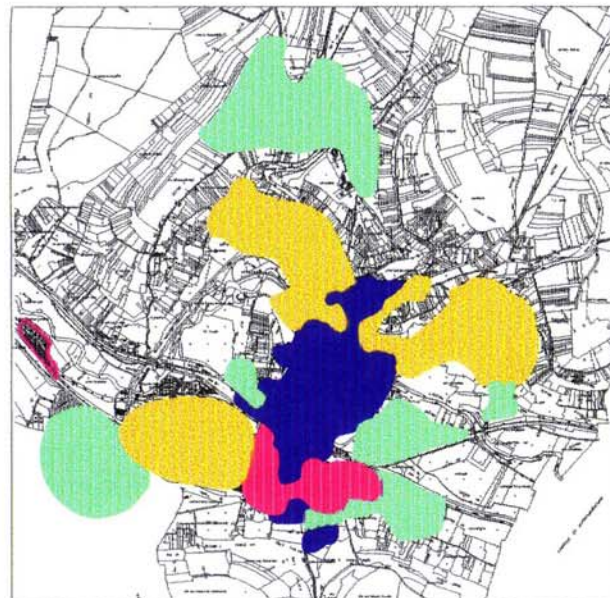
phase 1



phase 2



phase 3



phase 4

3.4.2. LES BLOCAGES ET CONTRAINTES DU DEVELOPPEMENT - LES POTENTIALITES

La ville hérite désormais de ce passé à un moment où se repose la question de choisir un véritable projet pour la ville, de retrouver centralité, mixité urbaine, diversité de fonction.

Force est de constater que désormais la ville ne dispose quasiment plus d'espaces vacants en fond de vallon, contraignant à organiser et maîtriser une urbanisation sur des sites qui, soit subissent de contraintes, soit participent à l'étalement de la ville.

Les quelques espaces qui restent disponibles en vallon, sont tous contraints :

1. "Le Pré Courtangis" est étroitement dépendant d'une desserte sur Crépand et trouve son prolongement sur cette commune. En outre, il subit le bruit permanent émanant de l'entreprise en limite,
2. Le site au Sud de "Saint-Pierre" est bordé par une voie à grande circulation supportant un important trafic de transit. En outre, il est contraint par le relief qui réduit l'épaisseur de l'espace utilisable.
3. "Le Couard" est au pied de la butte qui abrite le parc de Buffon et les tours, protégées au titre des monuments et à une partie du site en zone inondable.
4. "Les bordes" est occupé par un élevage bovin induisant l'inconstructibilité sur 100 m autour de l'installation et par un centre équestre en activité.
5. "La cote" dont le méplat utilisable pour l'urbanisation se situe au-dessus de la voie de quelques mètres et actuellement sous accès sur la RD

Seuls les sites de "Au dessus du Cra" et "en Recru" sont peu contraints géographiquement mais sont dans une situation délicate du point de vue du fonctionnement urbain et du paysage.

3.4.3. LA GESTION DES ESPACES PUBLICS

3.4.3.1. Les voiries

Le schéma de circulation automobile ne génère pas une image claire de la ville. Les principaux axes buttent sur le centre ville, mais ne le traversent pas ou mal.

La "déviation" a constitué une tentative de désengorgement du centre ville, mais force est de constater qu'elle a reporté celui-ci de la rive Sud sur la rive Nord. En outre le traitement de cette voie est ambiguë entre voie rapide et boulevard urbain.

Le pôle commercial est quant à lui relégué en pointe Est de l'agglomération, enfermé dans un espace sans débouché. Ses deux seuls accès nécessitent une traversée du centre ville. Il est de ce fait peu tourné vers la chalandise extérieure à la ville.

Enfin, l'urbanisation du plateau n'est reliée au reste de l'agglomération que par la rue de Laignes. Cette voie d'emprise relativement large est du fait de l'absence de trottoir, de plantations urbaines, d'éclairage public à l'échelle du piéton, ressentie comme une route et non comme une liaison urbaine, participant ainsi à accentuer l'isolement des quartiers du plateau.

3.4.4. LES ESPACES PUBLICS

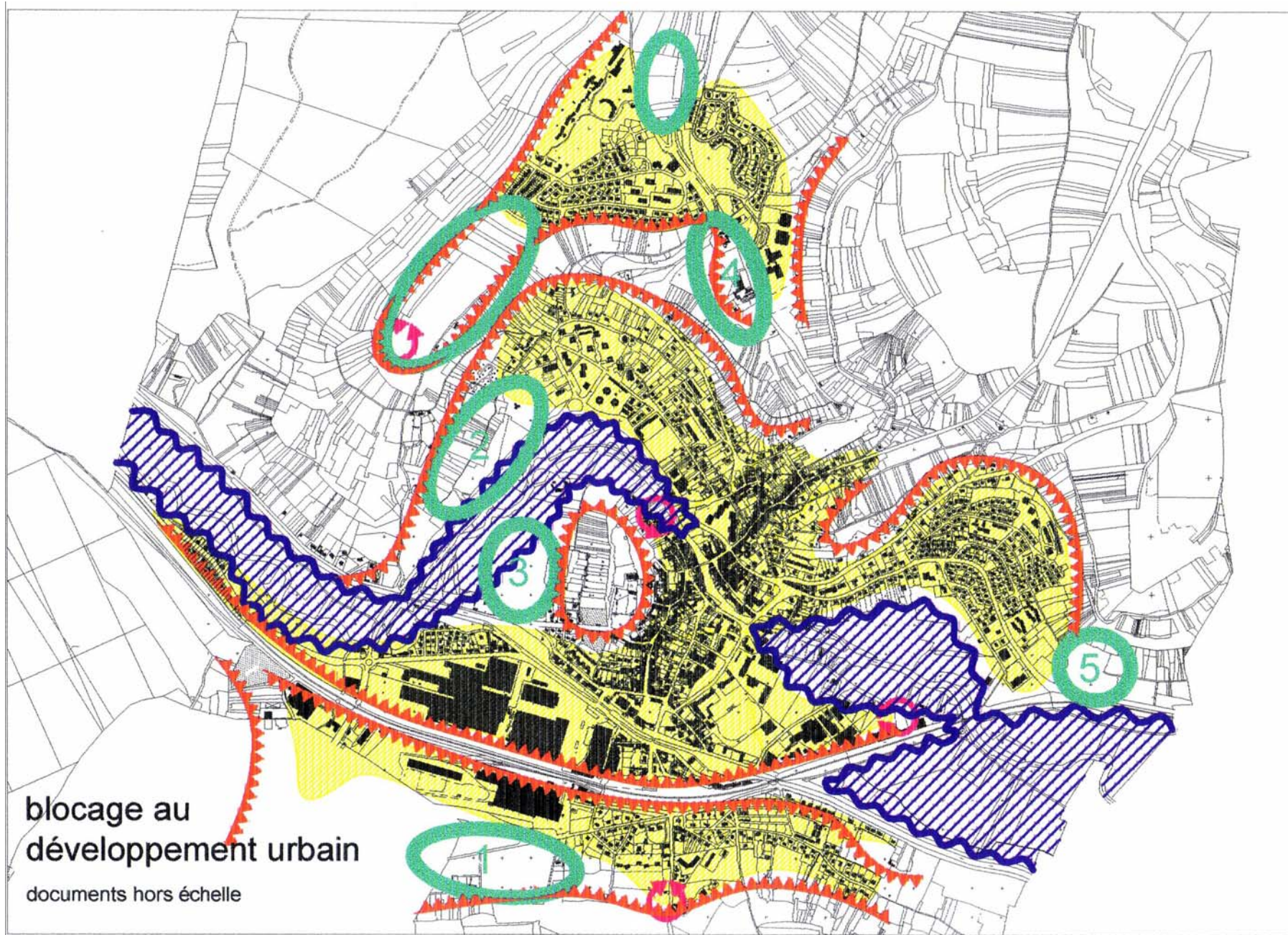
La commune dispose de deux types d'espaces publics :

- **Les espaces publics urbains**

Ces mails, places ... sont des lieux qui en principe favorisent le rassemblement et/ou une fonction de centralité. Ils sont en général minérales en surface la végétation trouvant sa place sous la forme d'arbres en parc ou en alignement.

La commune offre un grand nombre de ces espaces souvent assez vastes, mais force est de constater qu'ils sont dominés :

- Soit par un traitement dit "polyvalent" des années 70-80 dont on sait le manque de convivialité du fait de la pauvreté de l'aménagement.
- Soit par le stationnement des véhicules limitant fortement la place du piéton ou du badaud.



- **Les aires de jeux**

L'urbanisation des années 70 (que ce soit sur des quartiers d'habitat collectif ou de pavillonnaire) a favorisé la mise à disposition de vastes espaces le plus souvent enherbés et parfois accompagnés de jeux d'enfants. Ces espaces souvent relativement enserrés à l'intérieur du quartier ne sont plus souvent utilisés par les très jeunes et certains d'entre eux attirent une petite délinquance.



- **Les entrées de ville**

L'entrée de la ville se fait essentiellement par 4 voies :

Au sud :

- La première depuis Crépand est en fait largement dépendante du point de vue de son aspect et de son traitement d'une démarche intercommunale.
- La seconde sur la RD 905 le long de la voie ferrée conduit à une perception urbaine en deux temps : les petites constructions qui bordent la voie de part et d'autres sont aujourd'hui séparées du giratoire d'entrée de ville par une friche issue d'une part du site de l'ancienne base vie SNCF démontée en 2002 et d'autre part des terrains (peut-être pollués) longeant la voie ferrée et couverts d'une végétation arbustive.

Au Nord

- La RD 905 est bordée au Nord d'une urbanisation continue qui s'étend presque jusqu'à Marmagne. Seuls quelques terrains à la pente relativement marquée séparent encore les deux agglomérations.
- La RD 940 qui tout d'abord traverse des espaces peu denses entre les Perrières et les Bordes puis redevient une voie au statut incertain avant d'arriver en partie basse sur un nœud routier peu lisible.

Il convient de constater qu'aucune de ces entrées de ville n'est accompagnée de plantation d'arbres et que les partitions entre espaces automobiles et espaces piétons entre route et rue sont inexistantes. Par contre, toutes sont relativement larges d'emprise.

3.4.5. LA REPARTITION DES USAGES ET FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

3.4.5.1. Le centre traditionnel

La partie centrale de la ville est essentiellement occupée par trois types de vocation

- De façon largement dominante, le logement sous forme de maison de ville unifamiliale ou de petits collectifs d'un volume guère plus imposant.
- De commerces en rez-de-chaussée des bâtiments sur les voies les plus fréquentées et notamment le long de celle reliant la mairie à la place du marché
- D'équipements publics principalement administratifs.

Le bâti y est le plus souvent en continu, à l'alignement. Cette implantation regroupant en front de rue les édifices les plus volumineux permet de conserver des cœurs d'îlots qui maintiennent l'intimité des logements.

Sur le faubourg Nord, les bâtiments sont plus petits mais présentent une forme urbaine similaire ; la vocation se résume quasi exclusivement à l'habitat. En outre ces secteurs accueillent quelques entreprises tertiaires ou liées au BTP et qui ne nécessitent que peu d'espace.

Les édifices sont le plus souvent sur rez-de-chaussée surmontés d'un ou deux étages implantés soit en pignon, soit en façade sur rue.

Les toitures sont assez pentues et les 4 pentes se mélangent avec les toitures à 2 pentes, recouvertes de tuiles. Les cheminées, hautes, sont le plus souvent localisées en partie basse de la toiture. Les lucarnes ont une volumétrie ramassée (grossièrement rondes ou carrées) et le plus souvent implantées juste au dessus de l'égout du toit.

Les maisons se répartissent sur deux grands types d'architecture :

- La maison du bourg dite "bourgeoise" où dominent les encadrements de baies, corniches et bandeaux, ferronneries, zinguerie... Ces modénatures datent essentiellement du XIX^{ème} siècle en font des édifices aujourd'hui très prisés et ces bâtisses sont le plus souvent relativement en bon état.



La maison du faubourg à l'aspect plus sobre est parfois sur Montbard relativement dégradée.

Une étude d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est en cours. Cette OPAH cherche à comprendre l'échec relatif de la précédente action pour favoriser un réinvestissement de l'habitat ancien du centre.



3.4.5.2. Les secteurs d'extension logements

En dehors de ce centre urbain, les quartiers d'habitat se sont développés voués quasi-exclusivement à l'habitat, soit sous forme de pavillonnaire, soit sous forme de collectifs. Ces deux types d'habitat se concentrent en unités circonscrites qui bien que disséminées restent cependant très distinctes tant par la volumétrie des édifices que par leur forme urbaine.

Cependant quelques équipements ont été implantés en limite de ces quartiers (piscine, collège...) favorisant ainsi une fréquentation interquartier.

Le logement du XX^{ème} siècle se répartit entre :

- Le logement dépendant des activités industrielles extrêmement hiérarchisées :
 - Les logements ouvriers, en limite de la ville le long de la RD 905
 - Les logements de la maîtrise, au Fays sur des terrains plus grands et arborés dans des constructions jumelées deux à deux.
 - Les logements de l'encadrement, à la pointe des Fays, grands édifices marqués par la symétrie et isolés en milieu d'une grande parcelle.
- Le logement dit pavillonnaire qui s'est développé tout au long du XX^{ème} siècle sur des petits terrains. Ces édifices, au milieu de parcelles n'ont guère la place d'évoluer spatialement sauf à remettre en cause leur situation en retrait des limites séparatives.

- Le logement dit collectif, qui à Montbard est quasi-exclusivement social. Ces logements sont le plus souvent regroupés dans des bâtiments parallélépipédiques parsemant un espace collectif plus ou moins planté.



Ces logements font l'objet d'une assez forte demande notamment de personnes extérieures à Montbard et le taux de renouvellement ou de vacance est relativement faible sur certains logements très prisés (Fays, Perrières...). Par contre, le bâtiment le plus important "Zola" doit faire l'objet d'une démolition du fait de l'inadaptation de son architecture aux exigences urbaines et de vie actuelle.

Cette démolition nécessite au préalable le relogement des foyers qui y résident en évitant de reproduire les phénomènes de concentration.

Ces urbanisations du XXème siècle n'ont connu que très peu d'évolution. Le POS approuvé en 1981 ayant plutôt instauré des règles favorisant le maintien de la situation constatée qu'œuvré pour un renouvellement urbain et une transformation du bâti.

La forme et les modalités d'implantation de ces constructions sont d'une extrême diversité. Le seuil de constructions peut varier de 0 (cité de Verdun) à plusieurs dizaines de mètres (pour les logements collectifs). De même leur forme architecturale varie en volumétrie, matériaux, aspect selon l'époque et le quartier.

3.4.5.3. Les quartiers d'activité

Les quartiers essentiellement voués à l'activité sont répartis sur deux localisations dominantes.

- Les entreprises de production, notamment métallurgique se situent de part et d'autre de la voie ferrée, en appui de la gare à la jonction Sud des RD 905 et RD 980.

Ce site très monofonctionnel est composé de bâtiment à la volumétrie hors d'échelle avec celle de l'habitat et à l'expression architecturale quasiment absente sauf sur les anciens bâtiments de l'administration du début du XXème siècle;

- Les entreprises commerciales en bord Est de l'agglomération, de volumétrie moindre et restant compatible avec celle du logement. La forme, le traitement architectural et l'implantation des bâtiments sont sans rapport avec l'habitat traditionnel qu'ils côtoient. En outre, le traitement des espaces extérieurs est peu valorisé, la limite entre domaine public et domaine privé restant flou et donnant le sentiment d'un espace essentiellement dédié à la voiture.



3.4.5.4. Le hameau de "la Mairie"

Ce hameau originellement exclusivement rural accueille depuis peu quelques pavillons. Sa situation à l'écart de la ville, complètement dépourvue d'équipement, sans assainissement collectif alors que la nature fissurée du sous-sol est peu propice à l'épuration individuelle des eaux domestiques, doit conduire à limiter son développement.

4. LE REGLEMENT

Le règlement du PLU comprend :

- Deux documents graphiques présentant les mêmes éléments réglementaires à deux échelles,
- Un document rédactionnel.

Le règlement se décompose en :

- Une délimitation graphique des zones U, AU, A et N et d'un règlement attaché à chacune des zones et des secteurs, conformément à l'article R.123.9 du code de l'urbanisme.
- Une délimitation graphique avec quelques prescriptions liées attachées aux différents espaces, secteurs et périmètres énumérés à l'article R.123.11, dénommés au document "dispositions thématiques".

En outre, le titre 1 du document rédactionnel rappelle, la structure du document et les dispositions législatives et réglementaires qui se superposent au PLU. En outre, pour éviter toute confusion entre la réglementation thématique et celle par zone, et éviter tout risque d'interprétation contradictoire, il est précisé que les réglementations thématiques qui font, semble-t-il d'après l'énumération de l'article R.123.11, référence à des intérêts généraux majeurs, qui de surcroît sont susceptibles d'intéresser une grande partie du territoire, priment sur la réglementation par zone.

Enfin, les modalités d'application ont pour unique objet de lever des ambiguïtés sur des termes ou des façons d'interpréter la règle.

4.1. LES DISPOSITIONS THEMATIQUES (R.123.11 DU CODE DE L'URBANISME)

4.1.1. LES ESPACES BOISES CLASSES (A) DE L'ARTICLE R.123.11)

La réglementation vise à préserver le boisement existant. L'étendue du territoire boisé et le statut privé d'une part d'entre eux n'a pas permis de localiser et de faire figurer au document graphique d'éventuelles clairières. Pourtant ces trouées sont indispensables à l'équilibre écologique du milieu et doivent être conservées. Le règlement précise donc que l'article L.130.1 n'a pas pour objet de favoriser la création de boisements sur ces milieux.

Ont été couverts de ce classement, bien évidemment les boisements soumis au régime forestier mais aussi :

- Les boisements de coteau ou d'accompagnement des combles,
- Des bosquets et petits bois qui ponctuent la plaine assurant un rôle paysager et écologique.

4.1.2. LA ZONE INONDABLE (B) DE L'ARTICLE R.123.11)

La protection contre les risques d'inondation conduit à imposer deux types de mesure:

- Une limitation des densifications en terme de logement des édifices qui sont d'ores et déjà en zone inondable de façon à ne pas augmenter le nombre d'habitants soumis à l'aléa.
- Les conditions d'aménagement des espaces qui sont en zone inondable de façon à, d'une part n'autoriser que des usages qui peuvent s'accommoder de la présence temporaire de l'eau, de réduire les effets néfastes de l'inondation et enfin de maintenir le volume d'expansion des crues de façon à ne pas aggraver les risques en aval.

La limite de zone inondable a été transcrite en additionnant les périmètres d'inondation de chaque grande crue répertoriée prenant ainsi en compte la somme des situations les plus défavorables dans un objectif de protection étendue.

4.1.3. LE SECTEUR DE PROTECTION DE CAPTAGE DE L'EAU POTABLE (B) DU R.123.11)

La protection de la ressource naturelle d'eau potable conduit à interdire tout usage du sol susceptible d'engendrer des pollutions.

L'absence sur ce secteur d'assainissement eaux usées conduit à interdire toute construction mais aussi à ne pas autoriser la reconstruction après sinistre de l'habitation qui s'y trouve. L'analyse, tirée du rapport de l'hydrogéologue, ayant mis en évidence le risque réel de pollution entraîné par cette habitation.

Le secteur a été délimité à partir d'un document graphique établi par l'hydrogéologue figurant l'épandage de rabattement de la nappe. Ces limites sont certes incertaines actuellement et pourraient suite à l'instauration d'une servitude devoir être adaptées aux conclusions définitives de l'étude. Celle-ci n'étant pas attendue prochainement, le secteur retranscrit vise dans un objectif de précaution à instaurer une première protection.

4.1.4. LES SECTEURS DE VOIE FERREE, DE LIGNE HAUTE TENSION ET DE LA CANALISATION DE GAZ (B DE R 123.11)

Dans ces secteurs, les nécessités du fonctionnement du service public conduisent à :

- Autoriser de façon spécifique les ouvrages nécessaires à la satisfaction du service public concerné en adaptant leur réglementation aux contraintes techniques spécifiques au type d'ouvrage,
- Interdire toute vocation qui entraverait le bon fonctionnement de ce service public,
- Conditionner les constructions en application des contraintes instituées par la présence de l'ouvrage, notamment les limitations de densité en logement de part et d'autre de la canalisation de gaz.

4.1.5. LES ZONES HUMIDES A PRESERVER (H) DE R.123.11)

Les deux sites dont l'analyse a mis en évidence le potentiel écologique doivent être conservés (le comblement est interdit) conformément notamment aux obligations de protection de ce type de milieu imposées par la loi sur l'eau.

4.1.6. LE PERIMETRE DE PROTECTION A L'ELEVAGE (B) DE R.123.11)

La nécessaire protection contre les nuisances engendrées par ce type d'exploitation impose que dans un rayon de 100 m, toute nouvelle habitation ou construction devant accueillir des personnes soit interdite tant qu'existe à cet endroit l'élevage.

4.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET LA REGLEMENTATION PAR ZONE

La notable évolution dans la partition spatiale et le contenu réglementaire qu'entraîne le passage du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme, le contenu complétement obsolète du POS datant de 12 ans et de nombreuses nouvelles lois (portant sur l'eau, l'air, le paysage, l'environnement, la mixité urbaine, la diversité de l'habitat, le commerce...) rendent très difficile l'exposé de l'évolution de la réglementation mise en place au travers du présent PLU. Il sera donc justifier des motivations des principales évolutions, sans qu'il ne puisse être exposé chaque changement de détails dont le fondement est issu principalement du PADD et des obligations légales ou réglementaires

Le POS partitionnait le territoire en un zonage complexe et de nombreux secteurs. Cette situation était sous-tendue par deux circonstances :

- D'une part, un objectif qui prévalait alors, le maintien de situations existantes engendrant une multiplication des secteurs actant de cette diversité constatée par des règles visant à faire perdurer l'état de fait,
- D'autre part, la nécessité de prendre en compte tout un éventail de situations foncières ou de statut spécifique comme les zones inondables, les emprises ferrées....

Le PLU tend à une simplification du zonage par :

- Une volonté affichée au PADD de faire évoluer la ville et donc son bâti. Dès lors le découpage en zone s'attache aux capacités d'évolution plus qu'au constat de la situation existante.
- La réglementation thématique qui transcende la réglementation par zone évite la multiplication des zones et secteurs.

4.2.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES

Les dispositions visent à alléger la rédaction du règlement par zone en évitant de recopier des dispositions communes à chacune d'elles.

Elles visent :

- D'une part à permettre l'évolution du bâti, en prenant en compte la situation existante que celle-ci résulte de sa vocation, son implantation, son aspect ou de son besoin en extension ou annexe
- D'autre part à maintenir la qualité de l'environnement et de l'architecture traditionnelle.

4.2.2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

4.2.2.1. Les dispositions de zone U

Les limites de zones U ont été redéfinies pour :

- Intégrer conformément R.123.5, tous les terrains constitutifs d'une zone urbaine du fait que ceux-ci soient ou non soumis à un risque (les dispositions thématiques précisant la réglementation alors applicable). Ont été considéré comme appartenant à une zone urbaine, des terrains enserrés dans le tissu (et donc pas systématiquement ceux situés en bout d'agglomération) et desservis par des voies en état de viabilité de nature à supporter le trafic.
- Exclure des terrains qui s'apparentaient au milieu naturel, combes, coteaux, même s'ils sont couverts :
 - Soit de petits édifices dès lors que ceux-ci ne présentent pas le caractère de construction de ville,
 - Soit d'habitations mais de façon suffisamment éparse pour qu'elles s'apparentent plus à un grignotage du milieu naturel que comme un véritable noyau urbain.
- Dans la mesure du possible, se caler sur les limites parcellaires ou des limites parcellaires de terrains riverains.
- Incorporer des zones qui étaient urbanisables au POS et dont l'urbanisation est désormais effective (NA du collège et de Perrière, les Bordes, les équipements de Saint-Pierre).
- Incorporer les terrains de l'ancienne base-vie SNCF, leur remblaiement les mettant désormais au-dessus de la côte d'inondation et la réalisation de la dalle les ayant de fait soustrait leur caractère naturel. De même, les terrains leur faisant face, susceptibles d'être pollués ont eux aussi été intégrés en zone U du fait de leur indéniable situation en milieu urbain. De plus, une urbanisation de part et d'autre de la voie permettrait un traitement qualitatif.

En effet, bien que la situation des terrains insérés en site urbain n'impose pas l'application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, un aménagement notamment sécuritaire sera à prévoir.

La sectorisation de la zone U a été profondément modifiée :

- Le secteur UG qui au POS était affecté au domaine ferroviaire est couvert d'une disposition thématique. De ce fait, les emprises sont réparties en zone U pour celles comprises en agglomération, soit en zone N pour celles comprises en milieu naturel.
- Les secteurs UB et UD du POS visaient à entériner la répartition de l'espace entre habitat dense (collectif) et habitat moins dense (pavillonnaire).

Les objectifs de mixité et de diversité du tissu urbain conduisent à ne laisser subsister qu'un seul secteur.

- Le secteur UA du POS couvrait le bâti traditionnel, il est repris dans le PLU.
- Le secteur UE du POS couvrait les secteurs d'entreprise, il est repris dans le présent PLU.

Les évolutions de partition entre les zones UA, UB et UE sont générées par la prise en compte de la situation effective liée notamment au caractère architectural et aux modes d'implantation du bâti. Toutefois, lorsque quelques constructions discordantes se trouvent enserrées dans un ensemble aux caractères différents, elles n'ont pas fait l'objet d'un zonage spécifique et doivent s'harmoniser autant que faire se peut dans l'ensemble dans lequel elles s'incluent.

4.2.2.2. *Les dispositions du secteur UA*

Les dispositions spécifiques au secteur UA concernent :

- Quelques limitations d'usage pour préserver la tranquillité des habitants,
- L'interdiction de toute évolution ou toute possibilité de reconstruction des silos dont l'analyse à mis en évidence leur atteinte au paysage du centre ville,
- L'interdiction de constructibilité de terrains se desservant par un appendice d'accès, ce mode de densification dit "en deuxième front" déstructurant un tissu traditionnel essentiellement composé de bâtiments en front de rue, engendrant de très fortes co-visibilités entre les édifices et supprimant la végétation des cœurs d'îlots.
- Les règles de prospect ont été généralisées à 4 m. Cette distance permettant à la fois de préserver les capacités d'évolution du bâti en rendant possible la création d'extension suffisamment spacieuse, et d'autre part permettant une relative densification bâtie de nature à conserver le caractère traditionnel du centre ville.

- Les règles de hauteur et, d'aspect visent à favoriser le maintien des caractères traditionnels, ou à défaut l'architecture contemporaine, compte tenu du fait que l'Architecte des Bâtiments de France est consulté sur tous les permis de cette zone.
- Le caractère dense du tissu bâti et l'édiction de règles de hauteur et de volumétrie ont rendu inutile des restrictions en COS et emprise au sol
- Enfin, des dispositions en matière de stationnement visent à faciliter la réhabilitation de constructions anciennes qui le plus souvent ne peuvent intégrer de place de stationnement sauf à nuire au bâtiment, tout en compensant par un financement aidant la réalisation de stationnement sur les espaces publics

4.2.2.3. *Les dispositions du secteur UB*

Les dispositions spécifiques au secteur UB sont relativement similaires à celles de la zone UA sauf en ce qui concerne l'implantation et l'aspect des constructions :

- Les constructions présentant (cf. l'analyse) une très grande variété dans l'implantation par rapport aux voies, les constructions nouvelles et les extensions peuvent s'y implanter à n'importe quelle distance de la voie.
- Afin de favoriser l'évolution des constructions le plus souvent en milieu de parcelle, les constructions pourront désormais s'implanter en limite séparative.
- Enfin, les dispositions concernant l'aspect des édifices et des clôtures sont notablement allégées pour prendre en compte la très grande diversité architecturale.

Comme en zone UA, les règles de prospect, de volumétrie et de hauteur rendent inutiles des règles de limitation de la densification (COS et emprise au sol).

La zone UB intègre les terrains appartenant au tissu urbain, soit qu'ils soient déjà bâtis, soit qu'ils soient raccordables aux réseaux et en limite immédiate de zone bâtie.

En effet, cette dernière disposition vise à ne pas favoriser un développement linéaire tout en prenant en compte une constructibilité progressive en continuité du bâti existant.

4.2.2.4. Les dispositions spécifiques du secteur UE

Ces terrains sont essentiellement voués à l'activité économique sous toutes ses formes.

Les règles de retrait visent à prendre en compte l'éventuelle volumétrie importante des édifices.

4.2.3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

Les zones AU sont réparties entre des espaces immédiatement urbanisables et d'autres pour lesquels les contraintes imposent de différer l'urbanisation

4.2.3.1. Les zones 2AU

Ces secteurs ne sont pas immédiatement urbanisables.

• Le secteur 2AUC

C'est un secteur voué aux activités commerciales. Sa situation à la jonction avec le giratoire d'entrée de ville, la déviation qui permet d'aménager un accès sécurisé, les rues Benjamin Guérand et Carnot qui mènent directement au centre ville et aux rues commerçantes en fait un site propice à la création d'un pôle commercial à l'échelle intercommunale dont l'analyse a révélé la nécessité. Ce site est cependant en co-visibilité directe avec des monuments et des sites classés ou inscrits. En outre, il est bordé par la zone inondable.

Ces contraintes cumulées imposent de différer l'urbanisation dans l'attente d'un projet qui devra impérativement prendre en compte :

- Les contraintes architecturales liées aux co-visibilités avec les monuments
- Les aménagements, aucun bâtiment ne devant s'implanter sur les zones inondables, et en tout état de cause des études hydrauliques devant attester des impacts et de leurs éventuelles indispensables compensations le cas échéant.
- Les nécessaires aménagements routiers de nature à assurer une bonne desserte routière en toute sécurité,
- Les renforcements de réseaux indispensables à la desserte des constructions à implanter

Par ailleurs, l'aménagement du site devra conduire à la disparition du dépôt de matériau. En tout état de cause, cette installation ne peut être autorisée tant pour ne pas obérer un aménagement ultérieur de qualité que dans le cadre de la sauvegarde paysagère.

• Le secteur 2AUD

Il présente quasiment les mêmes contraintes que le précédent (2AUC), situé presque en face, lui aussi en co-visibilité avec les monuments et sites, lui aussi bordé de zones inondables, lui aussi devant connaître un renforcement de voirie et de réseau. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont donc similaires à celles de 2AUC.

Ce secteur 2AUD est, du fait de sa situation en "bout d'agglomération" et en prolongement des équipements collectifs, destiné essentiellement à l'accueil d'équipement d'échelle intercommunale nécessitant un accès routier aisé.

• Le secteur 2AUE

L'urbanisation de ce secteur est en grande partie actuellement hypothéquée par une zone quasiment inconstructible générée par la présence d'un élevage bovin en partie centrale. Toutefois, cet espace à l'intérieur de l'agglomération et à proximité immédiate du collège devra être urbanisable si l'élevage est amené à se délocaliser. Sa vocation est essentiellement du logement accompagné des équipements, commerces et services qui en sont les compléments.

4.2.3.2. Les zones AU

Elles sont desservies en frange par des équipements qui les rendent immédiatement urbanisables dès que les équipements internes sont réalisés.

Ce sont ces zones qui assureront en grande partie les objectifs démographiques et économiques à court terme du PADD.

• Le secteur AUA

C'est le plus grand (un peu plus de 15 hectares). Il est essentiellement lié aux développements résidentiels de Montbard.

Sur les 156 000 m² que couvre cette zone des espaces collectifs importants devront être préservés. Le schéma d'orientation permet de considérer qu'environ 20% pourraient être voués aux aménagements collectifs laissant ainsi environ 12,5 hectares pour l'accueil de logements et commerces, activités, services qui en sont le complément. Sur une base de 15 à 20 logements à l'hectare cette opération est susceptible d'accueillir entre 190 et 250 logements.

L'importance de cette urbanisation a conduit à définir les orientations d'aménagement que devront respecter les travaux et opérations.

De plus, les conditions réglementaires sont similaires à celles de la zone UB à laquelle elle se rattache et s'apparentera une fois achevée.

La distinction réglementaire la plus significative porte sur la hauteur maximale des constructions. Les bâtiments les plus hauts pourront s'implanter en approche des espaces publics structurant alors qu'aux abords des limites de plateau, les constructions plus visibles devront être plus basses.

Par ailleurs, directement liée à cet aménagement futur, une bande de terrain en zone N (en coteau) n'a pas été couverte d'espace boisé classé de façon à permettre le passage des réseaux vers la station d'épuration et l'émissaire naturel.

- **Le secteur AUB**

Ce secteur de taille modeste borde la route départementale classée voie à grande circulation. Son aménagement est subordonné au respect de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, raison pour laquelle sur ce secteur aussi un schéma d'aménagement a été transcrit aux orientations d'aménagement.

L'organisation générale de la distribution interne de l'opération est guidée par des motivations de sécurité qui conduisent à ne maintenir qu'un seul accès à ce secteur à partir d'un carrefour disposant des aménagements sécuritaires et des objectifs paysagers se traduisant par la nécessité de conserver les murs de soutènement en pierres sèches.

L'entrée de l'agglomération sera traitée avec la desserte de l'opération au travers notamment d'espaces plantés encadrant le carrefour.

Les limitations d'emprise au sol ont pour objectifs d'assurer l'assise et la sécurité des bâtiments en évitant d'une part qu'ils s'approchent du flanc de coteaux et d'autre part des soutènements.

La hauteur autorisée des bâtiments est plus réduite que dans la plupart des autres zones notamment vouées à l'activité dans la mesure où le terrain surplombe déjà la voie et augmentera l'altimétrie générale des édifices. De plus, l'ensemble des constructions avoisinantes est relativement bas.

Enfin, les terrains les plus exposés au bruit de la RD et de la voie ferrée sont affectés à l'activité.

Ces dispositions satisfont donc les 5 dispositions de l'article L.111.1.4 permettant dès lors de s'exonérer de l'inconstructibilité sur la bande de 75 m.

- **Le secteur AUE**

Ce secteur est relativement réduit en surface sur le territoire communal. Toutefois, il se situe en prolongement d'espace disponible sur Crépand. Dans la mesure où le site est déjà bâti et classé en zone UE, juste en face le règlement de secteur reprend les dispositions de cette zone.

4.2.4. LES DISPOSITIONS DES ZONES A ET N

La participation entre les zones A et N a été essentiellement liée à l'application des articles R123.7 et 8 du code de l'urbanisme.

Tous les boisements de plus de 4 hectares constituant, en application du code forestier, une exploitation forestière, ont donc été classés en zone N.

L'ensemble des terres de culture subsistant a été classé en zone A.

Le règlement de la zone A veille à favoriser les installations nécessaires à l'exploitation agricole, tout en évitant un mitage par les habitations.

Le règlement de zone N est une stricte protection.

Trois types de secteur ont pour objet d'autoriser des constructions en taille et capacité limitées pour satisfaire des besoins ne pouvant trouver place qu'en zone naturelle.

- Le secteur NA prend en compte la station d'épuration existante au milieu d'une zone N étendue en plaine inondable.
- Le secteur NB prend en compte des "jardins familiaux" décrits dans l'analyse et dont il convient de conserver la tradition dans un strict encadrement.
- Le secteur NC correspond principalement au besoin de délocalisation du club de dressage de chiens, trop à l'étroit et mal intégré en centre ville, ainsi qu'à la prise en compte du centre équestre existant.

5. JUSTIFICATION ET INCIDENCES

5.1. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les orientations générales dégagées par le document s'appuient d'une part, bien évidemment sur les éléments du diagnostic mais aussi et surtout sur une volonté communale ambitieuse mais à l'échelle des enjeux de la ville.

Le fondement de cet objectif est de redonner à Montbard son statut de ville pôle pour l'ensemble de la partie Nord-Ouest de la Côte d'Or.

Cette résolution passe par :

5.1.1. DES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET D'ACCUEIL DE LOGEMENTS

Redonner le statut de ville à Montbard passe par le dynamisme démographique

- soit un taux de croissance d'environ 1% par an à terme,
- soit 8500 habitants à 2030.

Certes cet objectif va bien au-delà des termes du présent PLU mais constitue la ligne directrice que pourront poursuivre les évolutions successives du document.

Les calculs des seuils de population ont été établis à partir tout d'abord d'une compensation de la baisse démographique liée à la décohabitation. L'analyse ayant mis en évidence d'une tendance au vieillissement impossible à réinverser rapidement, les objectifs ont été établis avec un taux de desserrement de 2,1 à 2,2. En outre, en privilégiant l'accueil de jeunes ménages les prospectives tablent sur une légère augmentation du taux de cohabitation.

Les dispositions du PLU sont susceptibles d'atteindre ces objectifs.

En effet, les capacités d'accueil attendues par les dispositions réglementaires et les orientations d'aménagement sont les suivantes :

- Dans la zone AUA, 1,5 hectare est destiné au logement. La situation de cette zone laisse supposer une densité relativement faible d'habitation de 10 à 15 logements/ hectare. 15 à 20 logements sont donc à escompter sur cette zone.
- Dans la zone AUB, les orientations d'aménagement imposent une grande diversité de logement qui conduira à une densité en logements de 15 à 20 logements/ hectare. Ce sont donc de 130 à 250 logements attendus.

- Dans le tissu bâti l'analyse a mis en évidence un taux de vacance des logements de 11%. L'OPAH programmée et l'ouverture des règles du PLU permettent d'espérer la réduction de ce taux de vacance de 3 à 4 points, ce qui conduirait à la mise sur le marché de 80 à 100 logements.

Enfin, par le jeu de la restructuration des édifices existants et le remplissage du tissu urbain 20 à 50 logements peuvent être attendus.

Les dispositions du PLU permettent donc

Zone ou dispositif	mini	Maxi
UAA	15	20
UAB	190	250
Baisse de 3 ou 4 points du taux de vacance	80	100
Remplissage densification du tissu urbain	20	50
TOTAL	Environ 300	Environ 420

En mettant en œuvre une ouverture de 300 à 420 logements, le PLU satisfait les objectifs démographiques du PADD à échéance d'environ 2010 à 2015.

En outre, les divers modes de mobilisation en logement et la diversité imposée au travers des différentes zones AU et notamment AUA satisfont les obligations de mixité urbaine et permettront progressivement de reloger dans toute la ville les habitants de l'immeuble "Zola" destiné à la démolition.

5.1.2. LES OBJECTIFS EN EQUIPEMENT

Le statut de la ville de Montbard passe aussi par son niveau d'équipements dont l'importance et la nature aideront à renverser les tendances au vieillissement des habitants.

L'aménagement de secteur de la gare doit être poursuivi de façon à valoriser et rendre fonctionnel cet équipement majeur de la commune qui est le support principal de l'attrait de la commune.

Tout d'abord à l'échelle intercommunale, un emplacement a été réservé dans une zone à urbaniser destinée essentiellement aux équipements d'envergure pour la future gendarmerie. Ce site en relation directe avec la voie de contournement leur permet des interventions rapides.

Ensuite, la commune a réservé une aire d'accueil des gens du voyage. Ce site, légèrement à l'écart des habitations, mais cependant à proximité du centre ville et des équipements, permet de satisfaire des besoins locaux voire régionaux.

Enfin, un vaste espace a été réservé en partie centrale de l'urbanisation du plateau pour la réalisation d'équipements socio-éducatifs que l'extension de l'urbanisation et l'arrivée de jeunes ménages pourraient rendre indispensable.

En répartissant les équipements dans la ville et notamment au sein des quartiers de toute sorte, le PLU satisfait la diversité et la mixité des vocations urbaines.

5.1.3. LES OBJECTIFS ECONOMIQUES

Il s'agit là d'un point fort du PADD. L'analyse ayant mis en évidence le faible potentiel des entreprises métallurgiques actuelles, la commune souhaite diversifier son assise économique en favorisant principalement le commerce et le tourisme.

Ces deux branches sont aujourd'hui parmi celles qui génèrent des emplois notamment féminins.

En ouvrant l'ensemble de ses secteurs d'activités à toute forme d'entreprise et en multipliant la localisation des sites d'accueil potentiels, Montbard se laisse toutes les chances de renforcer son économie et son offre d'emplois.

Par ailleurs, l'analyse ayant mis en évidence la déficience de la commune en matière de "locomotive commerciale", le PLU réserve un site particulièrement bien situé de point de vue fonctionnel entre, entrée de ville et centre ville, en accroche sur la voie de contournement. Toutefois ce site en co-visibilité avec les monuments et sites classés ou inscrits, ne pourra se développer que sous l'étroit contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France.

Consciente des enjeux paysagers de ce site, notamment du point de vue de sa situation au pied de la butte, la commune retient cependant l'option d'une telle démarche dans la mesure où elle ne dispose pas de trop de site permettant un

développement commercial en dynamique avec le centre ville, et que l'opération ne sera pas réalisable tant qu'un projet de grande qualité n'aura pas émergé.

En outre, le secteur commercial existant devra pouvoir perdurer dans l'attente de ce nouveau pôle puis ensuite se diversifier.

5.1.4. LES OBJECTIFS PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Une grande part des dispositions thématiques du règlement vise à satisfaire ces objectifs :

- La stricte protection des milieux humides répertoriés au diagnostic
- La protection des boisements
- Les impératifs de gestion des espaces inondables
- La stricte protection des espaces entourant les captages d'eau servant à l'alimentation.

Sont des mesures qui œuvrent dans le sens des objectifs du PADD et satisfont les dispositions législatives sur l'eau et l'environnement.

5.1.5. LES ORIENTATIONS SPATIALES

Le PADD veille tout d'abord à préserver globalement les coteaux, les espaces boisés de plateau et les espaces en zone inondable. Dès lors, il cherche à tirer le meilleur parti des quelques terrains restant disponibles en fond de vallon ou en enclave sur la plateau. Dès lors, se posait la question de la répartition entre ces quelques terrains et ceux plus vastes du plateau, de l'habitat et de l'activité. Le PADD fait le choix de privilégier l'activité économique en vallon et l'habitat en plateau pour plusieurs raisons :

- Les terrains du plateau sont actuellement destinés à l'habitat et une localisation des activités sur des terrains imposant un trafic routier au travers de voies de lotissement non adaptées à cette circulation ne pourrait que créer nuisances et insécurités.
- La construction de bâtiments volumineux et haut aurait un impact paysager beaucoup plus choquant que des habitations individuelles et soulignerait encore l'éclatement de la ville.
- Les terrains en fond de vallon ne sont pas suffisamment étendus pour satisfaire les besoins en logements issus des objectifs démographiques du PADD
- Les terrains en fond de vallée sont pour la plupart bien desservis et facilement reliés au giratoire d'entrée de ville.

- De plus ils côtoient pour un grand nombre d'entre eux des entreprises, sources de risques et de nuisances.

Enfin, le PADD évite de développer de façon linéaire l'urbanisation de plateau vers le Nord, ce qui conduirait à dilater encore l'agglomération.

Le développement du plateau a donc été privilégié sur le site "Au-dessus de Cra" qui, bien que ne disposant pas de possibilités de liaison vers le vallon, présente plusieurs avantages.

- Il consomme des terres agricoles enclavées derrière l'urbanisation et non pas des espaces tendus au Nord
- Il privilégie du point de vue du paysage un aspect plus "ramassé de la ville, l'urbanisation du plateau semblant alors en couronner l'urbanisation du vallon
- Il utilise les amorces de voirie existante assurant une bonne greffe sur le quartier existant.

5.2. LES INCIDENCES DU PLU - MESURES DE PRESERVATION ET EN MISE EN VALEUR

La plupart des effets et incidences transparaissent dans l'exposé des dispositions et ont été exposées par le biais de leur justification. Ils ne sont donc qu'éventuellement rappelés dans le présent chapitre qui s'attache surtout à mesurer les incidences qui n'auraient pas fait l'objet d'un exposé par ailleurs.

5.2.1. LES INCIDENCES GEOMORPHOLOGIQUES ET SUR LES ESPACES NATURELS

Ces incidences peuvent être liées aux constructions et aux désordres qu'elles engendrent, aux effets d'imperméabilisation ou de pollution.

En interdisant les constructions sur les sols instables des coteaux, et en ne favorisant celles-ci que sur des terrains présentant des assises géologiques stables, le PLU limite les incidences géomorphologiques néfastes.

Par ailleurs, en zone d'activité le règlement impose le traitement des eaux de ruissellement en provenance des aires de stationnement pour limiter les risques de pollutions aux hydrocarbures et protéger les nappes aquifères et la qualité des eaux de surface.

Enfin, un secteur de protection du captage non seulement interdit toute construction, dépôt ou installation sur un large périmètre autour des forages, mais aussi interdit la reconstruction même en cas de sinistre de la petite construction ne disposant pas d'assainissement collectif et localisée à proximité immédiate des forages.

Ensuite, tant au travers du PADD que du règlement, notamment des dispositions thématiques, le PLU assure une forte protection des espaces naturels et une inconstructibilité notamment :

- Des espaces boisés du plateau et des coteaux,
- Des sites présentant des risques naturels et notamment :
 - Des zones inondables,
 - Des combes et fond de talweg,
 - Des terrains de coteaux les plus pentus (les hauts de Fays, les devant de Fays, la Fontaine des Doués, sur Saint Michel, au dessus de Saint Pierre, les Loris Cochet...)
- Des milieux humides (les deux étangs répertoriés au diagnostic).

Le PLU ne prévoit aucun mouvement de terre notable (carrière, centre d'enfouissement) qui serait de nature à perturber notablement la structure géomorphologique.

5.2.2. LES INCIDENCES SUR LA DIVERSITE DES MILIEUX ET L'ECONOMIE RURALE

La protection des milieux naturels exposée précédemment participe bien évidemment à la protection de la diversité écologique.

En privilégiant l'urbanisation sur des terres agricoles ou des sites ayant connu une urbanisation ou une occupation anthropique forte ou récente, le PLU limite les éventuels risques d'atteinte à des milieux potentiellement riches.

L'extension "au dessus du Cra" est localisée exclusivement sur la plaine cultivée, elle ne s'étend pas sur les boisements limitant ainsi les atteintes que pourrait alors constituer l'urbanisation.

L'extension au lieu dit "la Cote" se fait essentiellement sur une carrière qui subit des dépôts de toute sorte ayant empêché l'instauration d'une végétation pionnière qui aurait pu s'avérer intéressante sur ce type de site, seul éventuellement le bas de coteau, interdit à toute construction présente un potentiel restant toutefois très faible.

Le site de l'ancienne base-vie étant une opération de renouvellement urbain, elle est sans incidence sur le milieu.

Le site qui lui fait face est couvert d'arbustes abritant une petite faune. Cependant les avantages que procurait une urbanisation obligatoirement précédée d'une dépollution du sol sont largement supérieurs à ceux de la disparition de ce milieu très pollué, non seulement du fait de la nature du sol, mais aussi du fait de la proximité du domaine ferré.

Ces espaces sont en effet des lieux où les obligations de fonctionnement imposent l'utilisation massive de polluants (dés herbants, produits d'entretien de voie...) notamment sur les talus limitrophes.

L'urbanisation du Couard conduira à la suppression d'environ 1/3 des prairies qui enserrant la butte à l'intérieur du méandre de la Brenne.

Cette urbanisation réduira de façon certaine une des dernières prairies du centre bourg. Cependant :

- Les parties restantes sont, elles non seulement conservées mais aussi pérennisées du fait de leur situation en zone inondable inconstructible.
- Un choix s'imposait entre le maintien en zone centrale de ce type d'espace et la localisation d'une activité économique indispensable au dynamisme de la ville et visant à développer l'offre d'emplois notamment féminins.
- Il n'y a pas d'autres terrains en partie centrale susceptible de pouvoir accueillir cet équipement commercial qui nécessite une bonne accessibilité routière, tout en évitant de concentrer la circulation routière sur les nœuds router du centre ville, et que la commune se refuse à renvoyer en périphérie de l'agglomération loin des commerces existants.

Il en est de même des terrains destinés à l'accueil des équipements collectifs intercommunaux en rive Ouest de la Brenne même si éventuellement les superficies nécessaires à ces constructions permettraient d'autres implantations en périphérie de la ville, et que la vocation agricole de ces espaces est extrêmement incertaine du fait de leur étroitesse et de la situation à flanc de coteaux.

5.2.3. LES MESURES DE PROTECTION CONTRE LES NUISANCES ET RISQUES TECHNOLOGIQUES ET URBAINS.

5.2.3.1. Les risques et nuisances technologiques

Le principal risque technologique provient de l'entreprise classée SEVESO. Bien que la zone à risque soit située dans l'enceinte de l'entreprise, le PLU s'est attaché à éviter l'implantation d'habitat sur les sites à proximité de cette zone à risque et destine les terrains libres aux abords exclusivement à l'activité économique.

En limite de l'entreprise, au Sud de la voie ferrée, générant un bruit contenu, le terrain ne pourra recevoir de l'habitat et seules de nouvelles entreprises peuvent s'implanter.

De plus, les silos proches de la gare devront à terme disparaître dans le cadre de la valorisation de l'ensemble du quartier.

5.2.3.2. L'application de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme

- Les sites soumis à l'article dit "des entrées de ville"

Les RD 905 et 980 sont classées à grande circulation ce qui induit en dehors des espaces urbanisés, soit une inconstructibilité (étendue aux installations) sur une bande de 75 m de part et d'autre, soit la mise en place d'un règlement du PLU visant à prendre en compte les nuisances et la sécurité (justifiée dans le présent chapitre) et la qualité architecturale, urbanistique et paysagère (justifiée ci-après).

L'espace concerné par cette législation est le lieu dit "la Cote" située en limite d'agglomération et donc en dehors des espaces urbanisés comme en témoigne classement en zone AU.

Les secteurs du Couard et de Saint Pierre n'étant pas ouverts à l'urbanisation, les conditions d'aménagement ne sont pas encore précisées au PLU. En tout état de cause l'inconstructibilité de ces espaces et l'interdiction de toute occupation et utilisation du sol satisfait pleinement les obligations, au-delà même de la bande de 75m édictée par l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme..

Les autres zones à urbaniser ne sont pas concernées par la proximité de ces voies.

Enfin, deux espaces au lieu-dit "Sous Chaumour" sont constructibles de part et d'autre de la RD 905 Ouest. Ces espaces sont constitutifs de l'espace urbain dans la mesure où :

- Ils visent au renouvellement urbain, ces sites ayant été occupés par une activité urbaine plus ou moins récemment :
 - Il n'y a encore que quelques mois le terrain au Nord recevait les constructions en nombre important dit "base-vie SNCF". Il subsiste d'ailleurs la dalle et la clôture qui n'ont pas été supprimées.
 - Il y a quelques années, le terrain au Sud recevait une activité économique sous la forme de dépôt et d'annexe de l'entreprise Vallourec.

Ils sont encadrés par une urbanisation :

- A l'Ouest une zone UB d'habitat,
- A l'Est une zone UE d'activité.

- **Les aménagements de sécurité et de prise en compte des nuisances sur la zone AUB**

Les aménagements routiers définis à l'article 3 et aux orientations d'aménagements interdisent les tournes à gauche en sortie d'agglomération en

fin de virage. Ces échanges directionnels ne pourront être localisés qu'à l'intérieur de l'agglomération par la création d'un carrefour sécurisé qui de plus permettra de prendre en compte le flux de véhicules généré par l'activité commerciale existante de l'autre côté de la voie.

Le maillage sur les voies des quartiers limitrophes permettra de diffuser la circulation liée aux habitations en répartissant les échanges sur plusieurs carrefours au long de la RD.

En outre, les terrains qui bordent la voie à grande circulation et donc susceptibles d'engendrer des nuisances sont destinés aux activités.

De plus, le mur de soutènement qui constitue une barrière efficace devra être conservé.

5.2.3.3. Les zones de bruit des infrastructures de transport terrestre

Les deux routes départementales et la voie ferrée sont classées en axe bruyant par arrêté préfectoral. Les emprises susceptibles d'être soumises aux nuisances sonores sont figurées aux documents graphiques "annexes".

Les obligations d'isolation phonique qui en découlent sont de la responsabilité des maîtres d'œuvre et d'ouvrage qui doivent appliquer les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996.

5.2.4. LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LA FORME URBAINE

5.2.4.1. Les dispositions de l'article L.111.1.4

Des mesures spécifiques concernant le secteur AUB visent à assurer sa qualité paysagère, urbanistique et paysagère.

La plus notable des mesures consiste à limiter la hauteur des bâtiments y compris pour ceux à usage d'activité pour tenir compte d'une part de leur impact en entrée d'agglomération, d'autre part de leur situation en surélévation par rapport à la voie.

Par ailleurs, des mesures spécifiques concernent le traitement des abords immédiats de la RD. La qualité paysagère sera assurée par l'obligation de conserver les murs de soutènement et l'interdiction de les surplomber par des murs maçonnés. Seules des clôtures végétales (la haie devant être localisée côté route départementale) sont admises avec une grille ou un grillage sans aucun élément maçonné hors sol.

De plus, le carrefour devra être accompagné de plantations qui se prolongeront en entrée d'opération.

La qualité urbaine est assurée d'une part, par les obligations de greffe sur les voies du quartier limitrophe et d'autre part par une mixité d'usages sur l'opération qui accueillera habitat et activité.

5.2.4.2. Les incidences paysagères des autres espaces urbanisables

En localisant les espaces urbanisables, à l'intérieur ou en enclave dans l'agglomération et en ouvrant les dispositions réglementaires favorisant le renouvellement urbain et la réhabilitation des constructions existantes, le PLU minimise l'impact sur le paysage.

Les deux impacts les plus significatifs et déjà maintes fois abordés sont :

- L'urbanisation de "au-dessus du Cra". Au delà des dispositions (hauteur, implantation, aspect des constructions...) qui visent à assurer une lisibilité urbaine et un impact paysager mesuré, cette importante opération permettra d'assurer un quartier de mixité d'habitat et de diversité des fonctions (commerces de moins de 300m², services, équipements...).
- L'urbanisation potentielle du Couard.

RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU MODIFIE LE 24 MAI 2006

1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLU.....	47
1.1. Prise en compte des besoins d'accueil pour les gens du voyage	47
1.2. Ecueil pour l'Emplacement réservé en zone urbaine	47
1.3. Projet en zone agricole	48
2. PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION	49
2.1. Présentation de la modification.....	49
2.2. Contenu de la modification.....	49
2.2.1. <i>Les dispositions réglementaires</i>	49
2.2.2. <i>Les dispositions graphiques</i>	51
3. PROJET.....	52
3.1. Les besoins locaux	52
3.2. Localisation du terrain destiné à recevoir l'aire d'accueil.....	52
3.3. le Projet : Eléments connus du programme	52
4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION.....	53
4.1. Sur l'activité agricole	53
4.2. Sur le paysage	53
4.3. Sur les usages	53

1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLU

1.1. PRISE EN COMPTE DES BESOINS D'ACCUEIL POUR LES GENS DU VOYAGE

Lors de l'élaboration du PLU, il a été établi dans le cadre des justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, des objectifs en matière d'équipements, notamment en matière d'équipement relatif à l'accueil des gens du voyage.

En effet, la commune ne dispose pas à ce jour, d'aire d'accueil aménagée pour les gens du voyage. Or il a été mis en évidence que cette communauté investit régulièrement le territoire communal en stationnant à plusieurs endroits, notamment sur des secteurs inondables, à l'écart de la ville, le long de la voie ferrée. Le caractère inondable de ces terrains n'a pas permis d'y projeter la réalisation des équipements nécessaires.

Dès lors, afin de satisfaire des besoins locaux et plus largement de satisfaire l'intérêt général, plusieurs sites ont été pressentis pour recevoir les équipements collectifs et aménagements nécessaires à la réalisation d'une aire d'accueil sur le territoire communal.

Dans un premier temps, et conformément aux orientations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Côte d'Or approuvé en mai 2003, l'aire d'accueil devait trouver place au sein du tissu urbain afin de faciliter l'accès aux services et équipements. La commune a donc inscrit dans ses documents graphiques, un emplacement réservé destiné à la création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage en zone urbaine.

1.2. ECUEIL POUR L'EMPLACEMENT RESERVE EN ZONE URBAINE

L'emplacement réservé se situe en zone UE, en partie basse du territoire communal. Le terrain destiné à recevoir l'aire d'accueil est implanté sur une petite parcelle au milieu de la zone UE, se desservant sur une impasse.

Cette zone est vouée à l'activité économique sous toutes ses formes, mais à dominante industrielle, concentrant notamment des industries spécialisées dans la métallurgie. Ces entreprises sont, pour certaines, fortement porteuses de risques de pollution, notamment l'une d'entre elles est classée SEVESO, en seuil bas. Bien que le périmètre de risque soit circonscrit dans l'enceinte de l'entreprise, d'autres risques sont induits par la présence de la voie ferrée. En effet, les terrains de la SNCF, situés en limite Nord de la parcelle, présentent des risques de pollution dus, notamment, à l'entretien des voies ferrées qui nécessitent que l'on répande des produits polluants (désherbants, produit d'entretien des voies) et au stockage des dépôts et des matériaux parfois polluants.

Pour finir, les nuisances sonores générées par le trafic ferroviaire et par l'activité de quelques entreprises métallurgiques, eurent été fortement nuisibles pour les gens du voyage.

Dès lors, au regard de toutes les contraintes liées aux nuisances évoquées ci-dessus, l'Etat s'est prononcé défavorablement quant à l'implantation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage au sein de cette zone.

En outre, la raréfaction des terrains libres en zone urbaine a conduit la commune à formuler des priorités en terme de destination pour les terrains restants, notamment en faveur du développement économique (particulièrement en zone UE dont la vocation est économique), et en faveur du relogement des habitants de la barre Zola, condamnée à être démolie.

1.3. PROJET EN ZONE AGRICOLE

Pour ces différentes raisons, la commune a, dans un deuxième temps, privilégié l'implantation de l'aire d'accueil en périphérie du tissu urbain, en zone agricole. Une très grande parcelle a été particulièrement pressentie Route de Châtillon, au Nord-Est du bourg, en limite avec la commune de Marmagne, suffisamment éloignée des nuisances et des risques de la ville, tout en étant relativement proche du centre ville.

Un projet et un périmètre ont donc été définis au sein de cette parcelle, mis en évidence dans le cadre d'une étude de faisabilité, réalisée en juillet 2005 à la demande de la commune. La localisation du site pour partie sur des espaces boisés classés en zone N, a nécessité une délibération du Conseil Municipal en date du 26 mai 2005, pour lancer une procédure de révision simplifiée afin d'assurer la faisabilité du projet qui induisait une réduction de ces dits espaces.

Mais, devant la difficulté d'arrêter un périmètre qui convienne à tous, notamment à l'agriculteur exploitant, locataire de la parcelle concernée, il a été décidé, non pas de déterminer un périmètre précis au sein duquel une aire d'accueil pourrait s'implanter, mais d'autoriser l'aire d'accueil sur l'ensemble de la zone agricole, puisque l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme autorise les constructions ou installations d'intérêt collectif. De cette sorte, l'aire d'accueil pourra trouver place librement au sein de cette parcelle, une fois tous les acteurs d'accord.

Dès lors, il s'agit, non plus d'une procédure de révision simplifiée, mais d'une procédure de modification du PLU, visant à prendre en compte le changement de localisation de l'aire d'accueil pour les gens du voyage, initialement vouée à s'implanter en zone urbaine, et devant désormais trouver place au sein de la zone agricole.

2. PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION

2.1. PRESENTATION DE LA MODIFICATION

L'objet de cette modification est de prendre en compte le changement de localisation de l'aire d'accueil qui induit donc :

- **La suppression de l'emplacement réservé** dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage situé en zone UE sur les documents graphiques n°4.1 et n°4.2 qui sont opposables aux tiers;
- **Une modification des dispositions réglementaires du secteur UE** visant à supprimer l'autorisation sous condition d'occupation du sol qui consiste en la création d'une aire publique de stationnement des caravanes destinée à l'accueil des gens du voyage, relative à la règle d'occupation ou d'utilisation du sol ;
- **Une modification des dispositions réglementaires de la zone A** visant à autoriser la création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage en zone agricole et à définir les conditions d'implantation des constructions nécessaires à la réalisation de cette dernière.

Selon l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut être modifié à condition que la modification envisagée :

- **Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD :**
Le PADD fixe des objectifs communaux, notamment en matière de réalisation d'équipements. Il s'avère que la création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage fait partie des objectifs fixés. C'est d'ailleurs conformément à cet objectif, qu'un emplacement a été réservé à cet effet, en zone d'activité. Dès lors, cette procédure de modification qui vise à changer de localisation l'aire d'accueil répond parfaitement aux objectifs du PADD.
- **Ne réduise pas un espace boisés classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière :**

Le changement de localisation de l'aire d'accueil de la zone d'activité à la zone agricole induit une modification des dispositions réglementaires, mais n'induit en rien une réduction de cette dernière.

- **Ne comporte pas de graves risques de nuisance**
La localisation de la future aire d'accueil des gens du voyage en zone agricole n'est pas de nature à comporter de graves risques de nuisance.

2.2. CONTENU DE LA MODIFICATION

La présente procédure nécessite une modification des dispositions réglementaires du secteur UE et de la zone A, ainsi qu'une modification des dispositions graphiques.

2.2.1. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Il s'agit ici d'apporter des modifications aux dispositions réglementaires des secteurs et zones suivantes :

2.2.1.1. Le secteur UE

Le secteur UE est modifié en son article UE 2 relatif à l'occupation et utilisation du sol soumise à condition.

Cet article autorise actuellement en tant que condition « *les aires publiques de stationnement des caravanes destinées à l'accueil des gens du voyage* », puisque c'est au sein de ce secteur que l'aire d'accueil devait initialement trouver place.

Or, l'aire d'accueil change de localisation et à désormais vocation à s'implanter en zone agricole. Dès lors, afin de prendre en compte le changement de localisation de l'aire d'accueil, il est nécessaire de rendre au secteur UE sa vocation économique dominante en supprimant cette condition.

2.2.1.2. La zone A

La procédure de modification propose d'offrir un cadre réglementaire favorable à l'accueil des gens du voyage en zone agricole.

A cet effet, la zone A est modifiée en ses articles A2 relatifs à l'occupation ou utilisation du sol, A3, A4, relatifs à la condition de desserte des terrains, A6, A7, relatifs à l'implantation des constructions, A9, relatif à l'emprise au sol et A11 relatif à l'aspect extérieur des constructions.

Conditions d'implantation de l'aire d'accueil

L'article R123-7 du Code de l'Urbanisme stipule que « *les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A* ».

L'aire d'accueil pour les gens du voyage répond bien à cette définition. Dès lors, il s'agit d'autoriser sous conditions l'aire d'accueil des gens du voyage. Les conditions fixées vont servir de gardes fous à toute dérive en matière de constructibilité au sein de la zone agricole. Dès lors, l'aire d'accueil sera autorisée, à condition :

- qu'elle soit conçue pour 25 emplacements au maximum conformément à l'estimation du schéma départemental qui a défini une fourchette entre 20 et 30 emplacements pour la commune de Montbard, et conformément au projet qui prévoit la création de 25 emplacements,
- et qu'elle constitue un équipement collectif.

Conditions de desserte de l'aire d'accueil

Selon l'article R443-2 du Code de l'Urbanisme, « *est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction* ».

Dès lors, les terrains destinés à recevoir les caravanes doivent bénéficier d'un accès direct à une voie carrossable, c'est-à-dire qui soit en état de viabilité, et qui en outre, bénéficie d'une bonne visibilité, dans la mesure où il s'agit de véhicules encombrants. Ces règles visent à réduire les risques d'accident liés à la circulation. La RD 980, tout comme la RD5, est classée route à grande circulation, donc potentiellement accidentogène, des mesures de sécurité sont donc à prendre.

Or, il existe actuellement un aménagement permettant l'accès au parking poids lourds. Cet aménagement pourrait judicieusement être utilisé pour les jonctions entre la RD 980 et la voie d'accès à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Implantation des constructions futures

Afin de permettre une insertion cohérente de l'aire d'accueil au sein du terrain, les constructions afférentes à cette dernière devront s'implanter en respectant un retrait de 5 m par rapport aux voies. De cette sorte, ils ne seront ni une gêne pour le passage des engins nécessaires à l'exploitant agricole, ni gênés par ces derniers.

En outre, elles devront observer un recul de 75 m, conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, si elles étaient amenées à s'implanter au bord de la RD 980 et de la RD5 puisque ce sont des voies classées à grande circulation.

Enfin, dans le but d'assouplir les règles d'implantation, les constructions présentant une SHON de moins de 30 m² pourront s'implanter à 5 m au lieu de 10 m des limites séparatives.

En effet, cela doit permettre de faciliter les conditions d'implantation des petites constructions, qui finalement auront un impact beaucoup plus réduit sur le paysage que les grands bâtiments issus des exploitations agricoles, notamment s'il s'agit d'un transformateur ou d'un petit local agricole.

L'emprise au sol des constructions

Il est important de préserver les zones agricoles d'une quelconque densification des constructions, d'autant que le terrain qui nous intéresse est situé légèrement à l'écart de la ville.

Or, le code de l'urbanisme interdit de fixer un COS en zone agricole.

Donc, le seul article permettant de limiter véritablement la constructibilité est relatif à l'emprise au sol. Dès lors, compte tenu des éléments du projet, l'emprise au sol des constructions est fixée à 10% afin de permettre aux constructions nécessaires à l'aire d'accueil de trouver place. La définition d'un seuil empêchera ainsi toute dérive en matière de constructibilité.

L'aspect des constructions

Les constructions sont destinées à s'implanter en milieu agricole, elles doivent donc s'intégrer le plus harmonieusement possible dans leur environnement direct et présenter des qualités paysagères certaines.

L'aire d'accueil devra donc réaliser une clôture, soit à partir des haies bocagères existantes, soit en continuité de l'existante, afin de garantir une unité paysagère.

2.2.2. LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES

Le changement de localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage nécessite la suppression de l'emplacement réservé situé en zone UE sur les documents graphiques suivants :

- document graphique n°4.1 relatif au règlement à l'échelle 1/10 000^e
- document graphique n°4.2 relatif au zonage à l'échelle 1/5000^e

Ces deux documents présentent les mêmes dispositions à deux échelles différentes. En conséquence, seul le plan au 1/5000^e est joint au dossier.

3. PROJET

3.1. LES BESOINS LOCAUX

Face à la forte fréquentation du département de la Côte d'Or et plus particulièrement du territoire communal par les gens du voyage, il a été nécessaire d'évaluer les besoins locaux en matière d'aire d'accueil. Il a été établi que la commune nécessite la création d'une aire d'accueil d'environ 20 à 30 places pour satisfaire aux besoins des gens du voyage.

Il s'agit d'une aire d'accueil qui a vocation pour le passage et le séjour, notamment pour les occasions et périodes connues suivantes :

- les passages estivaux en juillet et en août ;
- les foires donnant lieu à des passages deux fois dans l'année en septembre et en mai;
- les cirques donnant lieu à des passages plus sporadiques.

La commune de Montbard a donc réalisé une étude de faisabilité (bureau d'études **études-action**, datant de juillet 2005) en vue d'élaborer un projet se fondant sur les besoins évalués.

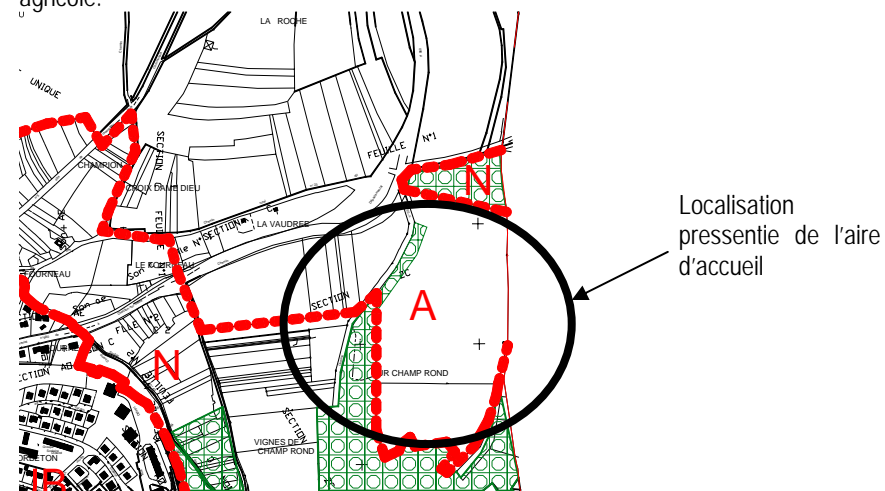
3.2. LOCALISATION DU TERRAIN DESTINE À RECEVOIR L'AIRE D'ACCUEIL

Une localisation est fortement pressentie en limite communale au lieu dit « Champ Rond » à environ 2 Km au Nord-Est du centre ville et à environ 700 m de l'entrée de l'agglomération, sur une parcelle appartenant à la commune.

Située entre deux chemins ruraux, la parcelle est accessible depuis la RD 980 qui relie Montbard à Châtillon-sur-Seine.

La parcelle est aujourd'hui majoritairement occupée par des espaces agricoles et sur une petite emprise au Nord par des espaces boisés classés. L'aire d'accueil doit trouver place au sein des espaces agricoles. L'environnement dans lequel l'aire d'accueil doit trouver place propose d'ores et déjà, au bord de la RD 980, une aire de stationnement et de détente qui s'est constitué sur un délaissé de la RD, ainsi qu'un parcours sportif sylvestre.

La parcelle bien que propriété de la commune, fait actuellement l'objet d'un bail agricole.



3.3. LE PROJET : ELEMENTS CONNUS DU PROGRAMME

Le projet consiste en la réalisation d'une aire d'accueil de 25 places nécessitant une surface de 4000 m².

L'aire d'accueil comporte :

- des blocs sanitaires « individualisés » de 9m²;
- la réalisation d'un petit local pour l'accueil des voyageurs ou la gestion de l'aire.

Les emplacements doivent prévoir 75 m² par place caravane, en laissant la possibilité de regrouper 2 ou 3 places caravanes par famille. Le projet nécessite donc une emprise bâtie totale d'environ 300m². Un traitement paysager est prévu visant une insertion harmonieuse de l'aire d'accueil dans l'environnement.

4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION

4.1. SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

La parcelle est majoritairement occupée par des espaces agricoles cultivés, représentant une surface de 21 ha.

L'activité agricole est primordiale pour la commune. Bien qu'elle ne représente plus qu'une part très minime dans l'activité économique locale, elle reste indispensable en tant que seule gestionnaire des espaces naturels, qui doivent être maintenus.

La surface nécessaire à la réalisation du projet d'aire d'accueil est de 0,4 ha, ce qui entraînerait une petite réduction des espaces cultivés (2% de la parcelle et environ 0,1% de l'emprise agricole au Nord de la ville).

Il en ressort que l'implantation d'une aire d'accueil n'est pas de nature à nuire à l'activité agricole.

4.2. SUR LE PAYSAGE

La parcelle est entourée de haies denses et de boisements, ce qui lui confère un caractère paysager certain. En outre, ces espaces naturels préservent la parcelle en terme de visibilité, notamment depuis la RD 980.

L'aire d'accueil est destinée à accueillir 25 locaux sanitaires individualisés, répartis en 12 locaux jumelés, composant 6 blocs, ainsi qu'un local d'accueil, soit au total 7 constructions, et environ 50 à 75 caravanes.

Par ailleurs, dans le cadre de la réalisation de cette aire d'accueil, une attention toute particulière est portée au traitement paysager, de sorte que cette dernière s'insère au mieux dans l'environnement dont la manifeste qualité doit être maintenue. Ce traitement qualitatif, passe notamment par les dispositions de l'article 11 du règlement de la zone agricole, relatif aux clôtures, qui oblige au maintien des haies, et notamment à la réalisation de clôture à partir de ces dernières.

Dès lors, l'impact visuel de l'aire d'accueil sera limité par la configuration même des lieux, caractérisée par la présence de toutes ces haies et boisements, ainsi que par les conditions de réalisation de cette aire.

4.3. SUR LES USAGES

La RD 980, comme la RD 5, est classée route à grande circulation. La parcelle ne prend pas directement accès sur la RD 980, et les points d'entrée existants bénéficient d'ores et déjà d'une bonne visibilité. En revanche, il est fait état d'un défaut de signalisation aux abords du site.

L'implantation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage va induire une augmentation des flux de circulation routiers, notamment sur la RD. Il sera donc important de veiller à un renforcement de la signalétique existante, et notamment de réduire la vitesse aux abords du site, de sorte à réduire les risques d'accident.

Il en va de même pour la RD 5.

Par ailleurs, la commune dispose à ce jour d'un bon niveau d'équipements et de services, notamment d'équipements socio-éducatifs, et elle satisfait à ses obligations d'accueil d'une population diverse.

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE « SILO A BOUES » DU 25 JUIN 2008

SOMMAIRE

1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLU	55
1.1. LE CONTEXTE	55
1.2. PRISE EN COMPTE DES BESOINS DE TRAITEMENT DES EAUX USEES.....	56
1.3. LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE	56
2. LES DISPOSITIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE	57
2.1. LA SUPPRESSION D'UN ESPACE BOISE CLASSE.....	57
2.2. PASSAGE DE ZONE N EN ZONE A.....	57
2.3. LA REGLEMENTATION.....	58
3. LES INCIDENCES DE LA REVISION.....	59

1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLU

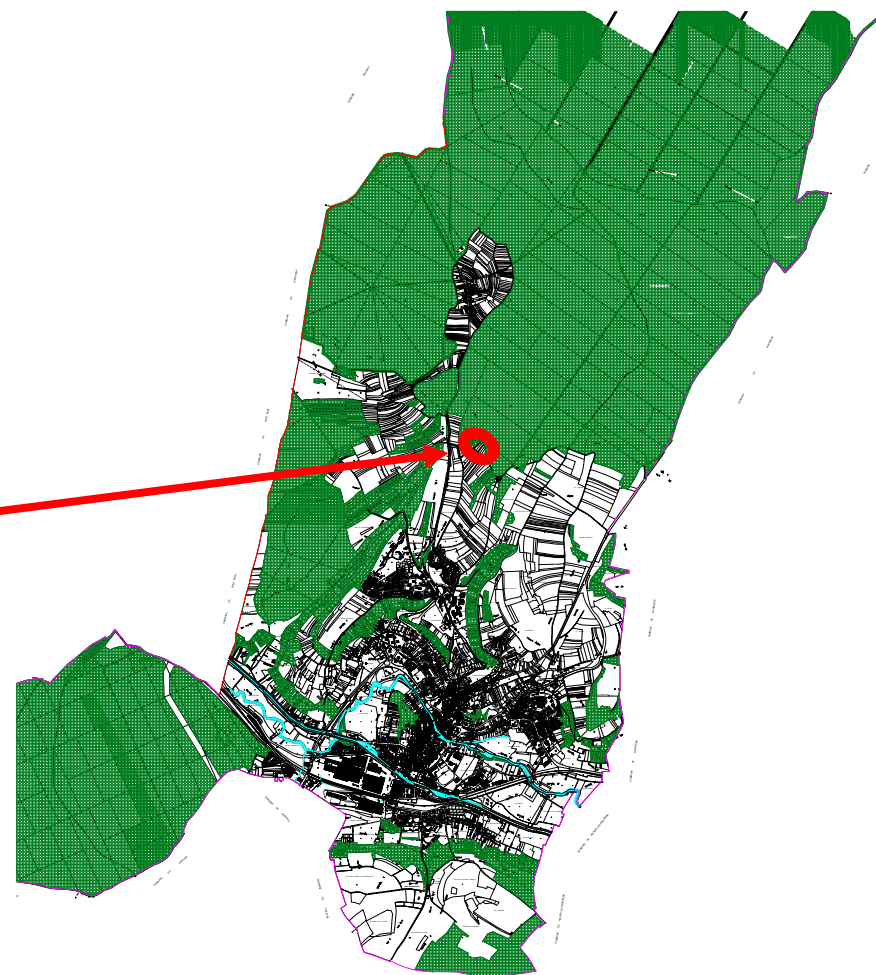
1.1. LE CONTEXTE

La commune a établi son Plan Local d'urbanisme le 10 novembre 2004. Ce document a fait l'objet d'une modification concernant la réglementation de la zone A.

Les études et la délimitation de zonage ont été conduites sur les bases d'un fond de plan cadastral sur lequel ne figure pas le silo à boues d'une part et alors qu'il n'était pas encore envisagé d'étendre celui existant.

La réalisation de l'extension du silo à boues existant est projetée sur un terrain qui, s'il n'est pas boisé, est néanmoins couvert d'une trame d'espace boisé classé et est classé en zone N où les constructions sont interdites.

La présente révision simplifiée vise donc à faire évoluer le document d'urbanisme pour permettre cet ouvrage d'intérêt public.



1.2. PRISE EN COMPTE DES BESOINS DE TRAITEMENT DES EAUX USEES

Les boues en provenance de la station d'épuration de la commune sont stockées dans un silo avant d'être ensuite réutilisées en fertilisant sur les terres agricoles.

Le traitement des eaux usées augmentant, les boues produites sont de plus en plus importantes et induisent la nécessité d'étendre le silo actuel pour en assurer le stockage.

Le silo existant est localisé au lieu-dit Champs Bréon, le long du chemin rural, éloigné des habitations et à proximité d'une voie qui supporte le trafic des véhicules transportant les boues.

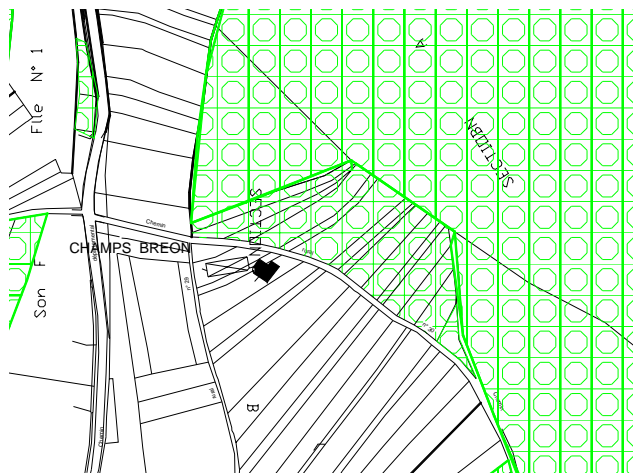
1.3. LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE

Les évolutions nécessaires pour autoriser l'ouvrage induit la suppression d'un espace boisé classé sur environ 7800 m² et le passage d'une zone N en zone A. De ce fait la procédure de modification est inadaptée.

Par contre dans la mesure où la procédure est induite par la réalisation d'un équipement public et qui plus est rendue nécessaire du fait de la non transcription au cadastre de bâtiment existant, constituant une erreur à rectifier, la révision simplifiée est parfaitement adaptée.

2. LES DISPOSITIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE

2.1. LA SUPPRESSION D'UN ESPACE BOISE CLASSE

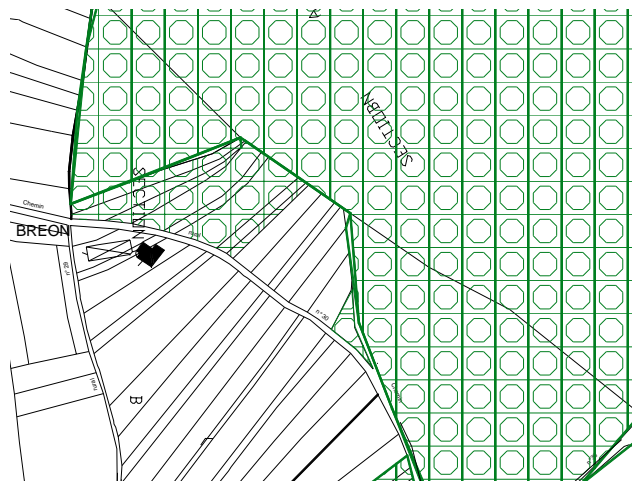


Avant la
révision
simplifiée

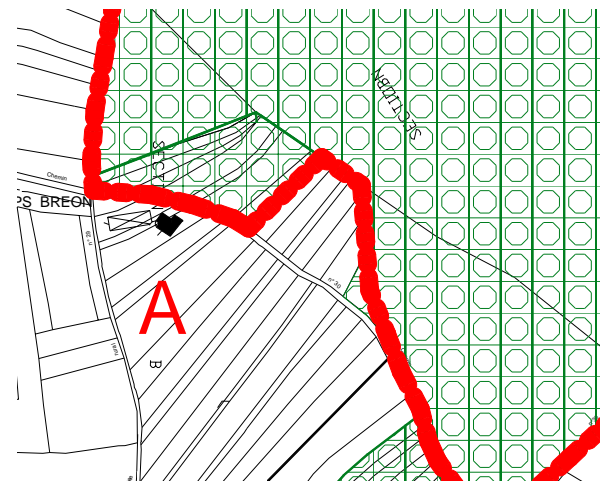
2.2. PASSAGE DE ZONE N EN ZONE A



Avant la
révision
simplifiée



Après la
révision
simplifiée



Après la
révision
simplifiée

2.3. LA REGLEMENTATION

Le passage des terrains de zone N en zone A dispense d'évolution réglementaire puisque le règlement de la zone A autorise les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées à la gestion des déchets ou de l'eau.

De ce fait il n'y a aucune ouverture à l'urbanisation de la zone N qui reste très strictement protégée.

3. LES INCIDENCES DE LA REVISION

Les incidences de la révision sont extrêmement mineures.

Tout d'abord elle ne concerne qu'une toute petite partie du territoire de la commune (environ 8000 m²). De plus, même si elle consiste en la suppression d'un espace boisé classé, le terrain n'est actuellement pas effectivement boisé. Le classement au titre de l'article L 130-1 ne consistait pas à cet endroit à favoriser la création d'un boisement, mais tenait de l'erreur de la non prise en compte de la situation existante.

L'extension en elle-même des silos est favorable en appui des installations existantes dans la mesure où ceux-ci sont éloignés des habitations et ne sont donc pas susceptibles d'engendrer des nuisances aux habitants

- du bourg dont les premières maisons au Sud sont à plus de 1 km
- du hameau dont les premières maisons au Sud sont à plus de 1,3 km et séparées par un boisement de plus de 800 m d'épaisseur.

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION DE LA ZONE NON AEDIFICANDI DU 21/04/2009

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU	61
1.1. LE CONTEXTE	61
1.2. CONTENU	62
2. PRESENTATION DU SITE ET DE L'ETAT INITIAL, DES MOTIVATIONS ET DE L'INCIDENCE	63

1. PRESENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU

1.1. LE CONTEXTE

La commune a établi son Plan Local d'Urbanisme le 10 novembre 2004. Ce document a ensuite fait l'objet :

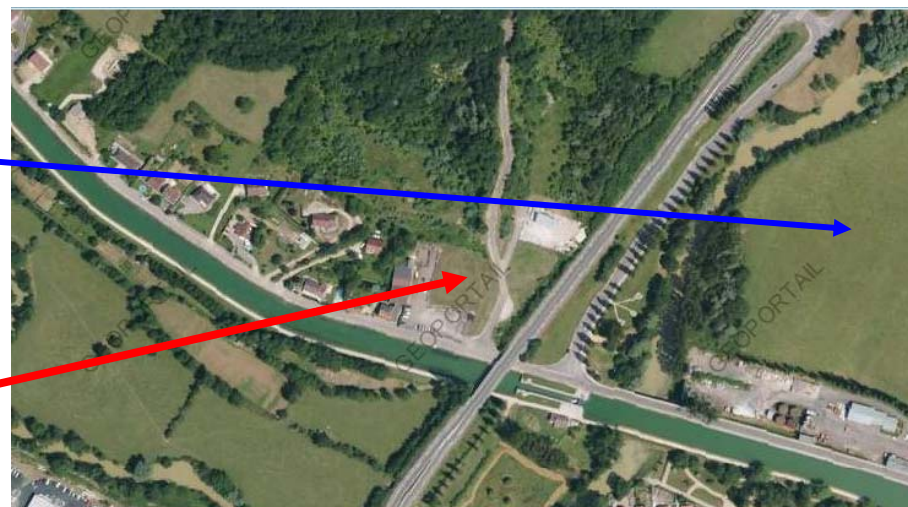
- d'une modification concernant la réglementation de la zone A pour l'aire d'accueil des gens du voyage le 24 février 2005,
- d'une révision simplifiée pour permettre la réalisation d'un silo à boues de stations d'épuration, en extension de celui existant le 25 juin 2008.

La présente procédure de modification a pour objet de supprimer une zone non aedificandi sur une zone UB.

L'inconstructibilité des espaces à l'angle de la rue des Cloiseaux et de l'avenue Pierre Mendès France a été instaurée lors de l'établissement du P.L.U. dans un contexte qui a depuis notablement évolué.

Lorsque le P.L.U. a été établi, les terrains situés sur l'autre rive de la Route départementale (à l'Est) étaient destinés à être urbanisés pour un usage commercial dans le cadre d'une opération d'ensemble qui nécessitait une grande qualité du fait de la situation au pied de la tour Buffon. Pour éviter alors tout risque de voir une installation commerciale s'installer en dehors de cette opération d'ensemble, sur un terrain dont la desserte se prête mal à une importante circulation de véhicules, les terrains ont été couverts d'une limitation de l'occupation du sol sur la partie présentant la façade face au futur pôle commercial.

Depuis, le projet de P.P.R.I. (plan de prévention de risque d'inondation) étend les zones inondables sur les terrains destinés à recevoir le pôle commercial. De ce fait cet ensemble ne pourra voir le jour à cet emplacement et la protection sur les terrains d'en face ne présente plus de fondement.



1.2. CONTENU

La modification conduit à une évolution des documents suivants :

Les documents graphiques 4.1, mais essentiellement 4-2 sont modifiés afin de supprimer la trame de « zone non aedificandi » qui s'étendait sur 8850 m² dans la zone UB qui n'est pas modifiée ni en surface, ni en limite.

Un extrait de plan faisant un zoom sur la partie de la zone UB concernée est présenté au dossier et figure le plan avant et après modification.

Cette disposition de « zone non aedificandi » ne concernant qu'un seul site, celui de la présente modification, sa disparition à cet emplacement induit sa suppression totale tant sur les documents graphiques que sur le règlement.

Le règlement du POS opposable est donc modifié en ce qui concerne le dernier aliéna de l'article UB9 en ce qu'il se réfère à l'impossibilité de construire sur cette trame.

Un extrait du règlement met en évidence les modifications réglementaires

Le rapport de présentation du POS est complété par le présent rapport.

2. PRESENTATION DU SITE ET DE L'ETAT INITIAL, DES MOTIVATIONS ET DE L'INCIDENCE



La zone non aedificandi concerne des propriétés situées en zone UB à l'angle de la rue des Cloiseaux et de la rue des Larries Clochets en contrebas de l'avenue Pierre Mendès France.

Les terrains concernés sont essentiellement occupés par deux entreprises, l'une dans le domaine de la Métallurgie, activité dominante à Montbard, l'autre, une marbrerie.

Le site est un espace d'ores et déjà en grande partie imperméabilisé et occupé par :

- en partie Nord, une entreprise de marbrerie comprenant essentiellement des espaces de stockage aérien autour d'un bâtiment de type hangar,
- en partie Sud, une entreprise de mécanique existant depuis plus de 10 ans, comprenant des bâtiments industriels et commerciaux, des espaces de circulation et de stationnement de véhicules.

Initialement en location sur un terrain de la municipalité de l'époque, les constructions sont en partie un ancien hangar à bateaux, dans lequel la ville a immédiatement réalisé des travaux.

Cette entreprise emploie huit personnes et travaille en synergie avec les entreprises locales de métallurgie, du bois, de la pierre et des matériaux synthétiques.

Le site sur lequel est supprimé la trame d'inconstructibilité est par contre peu visible dans la mesure où :

- il est limité au Nord par des boisements qui sont de plus en plus denses au fur et la mesure de leur localisation en montée sur le coteau,
- une succession de bâtiments existants et de plantations forme depuis l'Ouest de la rue des Cloiseaux un premier plan,
- les terrains sont en contrebas de la route départementale.

Le site est bordé par le canal. La Brenne, le cours d'eau naturel est situé au-delà du canal et de la RD. Les terrains ne sont pas situés en zone inondable au projet de plan de prévention des risques d'inondation.

L'entreprise de mécanique connaît une croissance l'obligeant à créer des nouveaux locaux. Devant faire face pour honorer ses commandes à des impératifs de délais, l'entreprise a été amenée à déposer un permis de construire qui aurait du être refusé du fait de l'existence de cette zone non aedificandi.

Or celle-ci n'avait plus lieu d'être comme il a été exposé ci-dessus.

De ce fait pour ne pas nuire au développement de l'entreprise et donc au maintien des emplois locaux, la commune a d'une part délivré tacitement un permis de construire et d'autre part conduit en parallèle la présente modification de son P.L.U.

Le bâtiment ayant fait l'objet du permis de construire est édifié.

La modification a des répercussions en matière de paysage puisque des espaces de stockage aérien seront remplacés en partie par des constructions neuves.

Cependant la suppression de la trame à l'angle de la zone UB permet le renforcement et le maintien d'activité économique sur un secteur en contrebas de la route départementale qui draine une part importante de la circulation locale.

De plus, cette urbanisation se situe en continuité du bâti existant.

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE DE LA ZONE COMMERCIALE DU 22 SEPTEMBRE 2009

SOMMAIRE

1. PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U. .66

1.1. PRESENTATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U.	66
1.2. MOTIVATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLU	66
1.3. LE CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U.	67

2. PRESENTATION DU SITE ET DE L'ETAT INITIAL ET DES PERSPECTIVES SOCIOECONOMIQUES ET PATRIMONIALES68

2.1. PRESENTATION DES DONNEES DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES	68
2.2. OCCUPATION DU SITE.....	69
2.2.1. <i>La Cote</i>	69
2.2.2. <i>Le Couard</i>	69
2.3. LE PAYSAGE.....	70
2.3.1. <i>La Cote</i>	70
2.3.2. <i>Le Couard</i>	71
2.4. LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION	71
2.4.1. <i>Le Couard</i>	71
2.4.2. <i>La Prairie</i>	71

3. DISPOSITIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE ET MOTIFS DE LEUR DELIMITATION.....72

3.1. LE P.A.D.D.	72
3.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	72
3.3. LE ZONAGE	73
3.3.1. <i>Sur le secteur de la Cote</i>	73
3.3.2. <i>Sur le secteurs du Couard</i>	73
3.4. LE REGLEMENT	74
3.4.1. <i>La desserte par les réseaux</i>	74
3.4.2. <i>L'implantation des constructions</i>	74
3.4.3. <i>L'aspect extérieur des abords et des clôtures</i>	74

3.5. LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE	74
--	----

4. INCIDENCES ET COMPATIBILITES..... 76

4.1. LES INCIDENCES HYDRO-GEOMORPHOLOGIQUES.....	76
4.2. LES INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L' AIR ET DE L'EAU	76
4.3. LES INCIDENCES SUR LA ZONE NATURELLE ET LE BOISEMENT	77
4.4. AUTRES INCIDENCES NATURELLES	77
4.5. LES INCIDENCES SOCIO ECONOMIQUES	77
4.6. LES INCIDENCES SUR L'ENTREE DE VILLE	78

1. PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U.

1.1 PRESENTATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U.

La commune a établi son Plan Local d'Urbanisme le 10 novembre 2004. Ce document a ensuite fait l'objet :

- d'une modification concernant la réglementation de la zone A pour l'aire d'accueil des gens du voyage le 24 février 2005,
- d'une révision simplifiée pour permettre la réalisation d'un silo à boues de stations d'épuration, en extension de celui existant le 25 juin 2008.
- et très récemment, d'une modification ayant pour objet de supprimer une zone non aedificandi sur une zone UB.

C'est ce P.L.U., qui fait l'objet de la présente révision simplifiée qui doit permettre de redéployer sur le site dit « La Cote » la zone commerciale existante, qui du fait de sa situation en zone inondable ne peut plus connaître d'extension sur son emplacement actuel et qui ne peut non plus être délocalisée sur le secteur du Couard, comme le prévoyait le P.L.U. initial.

1.2 MOTIVATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLU

Le dossier présente un intérêt général en ce qu'il satisfait les besoins en matière de commerces de la commune.

La ville de Montbard, si elle est relativement bien pourvue en moyennes surfaces (qui sont d'ailleurs en majeure partie tournées vers du discount ou de la diffusion de produits économiques), dispose d'un petit pôle commercial qui présente des difficultés de fonctionnement et ne satisfait pas les besoins à une échelle intercommunale.

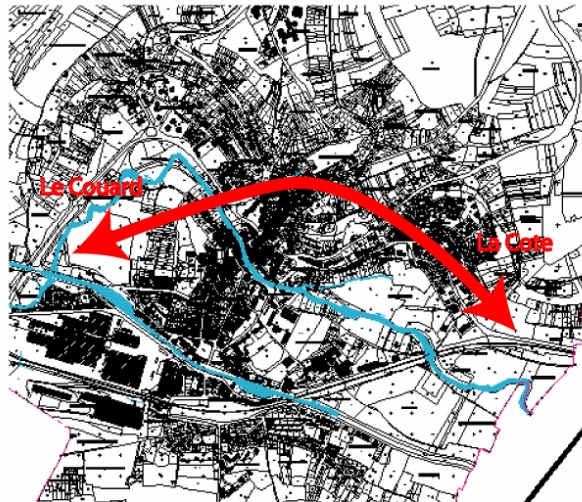
En effet, une surface de vente se situant entre un petit hypermarché et un grand supermarché est associée à des espaces de ventes spécialisées au lieu-dit « La Prairie ».

Le P.L.U. initial a très tôt mis en évidence que le site est trop étriqué pour permettre les agrandissements des commerces existants, ce qui serait pourtant indispensable au rayonnement de Montbard. Le P.L.U. approuvé en 2004 a donc réservé un site au lieu dit « Le Couard » pour la création d'un pôle commercial d'envergure.

Or, le projet de plan de prévention des risques, dont les études n'avaient pas encore débuté lors de l'établissement du P.L.U., va prochainement être soumis à enquête publique et fort probablement approuvé en rendant inconstructible la quasi-totalité du secteur du Couard et du secteur de la Prairie, empêchant donc l'extension des commerces actuels et leur délocalisation sur l'espace prévu au P.L.U.

Le déploiement commercial de la ville de Montbard, se trouve donc entravé. Or, comme il a été exposé longuement dans le P.L.U. et notamment dans son P.A.D.D., la re-dynamisation de la ville passe par la création d'un pôle commercial fonctionnel et attractif.

La révision simplifiée a donc pour objet de permettre l'aménagement d'un pôle commercial sur le site de La Cote, à l'Est de l'agglomération, en remplacement de celui du Couard, à l'Ouest de l'agglomération.



La révision, en autorisant un projet d'activité commerciale qui va :

- Pérenniser, voire développer les emplois existants,
- satisfaire les besoins en commerces pour les Montbarfois, mais aussi les habitants des bourgs et villages environnants,
- soustraire les commerces existants d'une zone inondable,
- faciliter l'accès aux commerces,

présente donc un intérêt général.

1.3 LE CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U.

La révision simplifiée implique l'évolution des documents suivants :

- Le projet d'aménagement et de développement durable qui prévoyait la création d'une nouvelle zone commerciale au Couard et qui doit donc être transformé pour la localiser à la Cote, en ré-orientant les options liées à ces deux sites.
- Les orientations d'aménagement concernant le site de la Cote, du fait de sa nouvelle affectation.

- Le règlement du P.L.U. opposable concernant la zone AUB, pour l'adapter à sa nouvelle délimitation.

- Le règlement du PLU opposable pour intégrer la nouvelle zone AUC destinée à l'activité commerciale

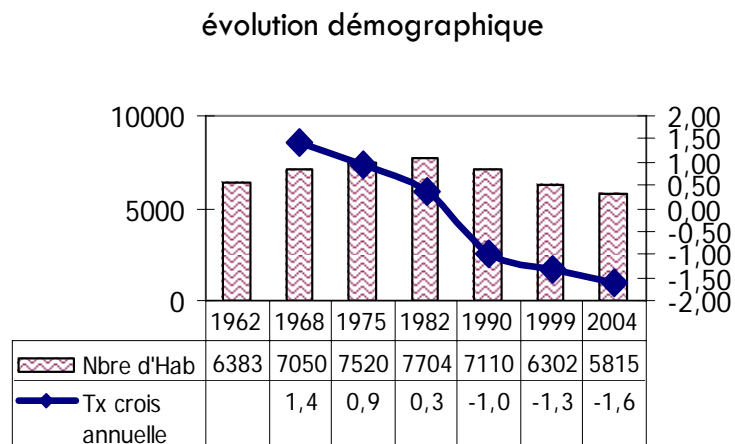
- Le document graphique 4-2 pour légèrement étendre la zone AU sur de la zone N, pour supprimer des espaces boisés classés sur cette nouvelle partie en zone AU, pour supprimer les transcriptions graphiques se référant à des règlements supprimés et pour inscrire la nouvelle zone AUC.

- Le document graphique 4-2 pour passer en zone N les terrains inondables inconstructibles et donc ne laisser en zone 2AUC que les parties non inondables.

- Le rapport de présentation du P.L.U. est complété par le présent rapport.

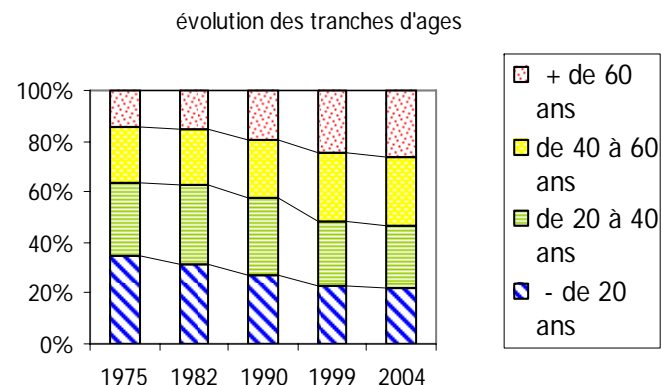
2. PRESENTATION DU SITE ET DE L'ETAT INITIAL ET DES PERSPECTIVES SOCIOECONOMIQUES ET PATRIMONIALES

2.1 PRESENTATION DES DONNEES DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES



La tendance mise en évidence dans le P.L.U. approuvé, s'est malheureusement confirmée au recensement de 2004. La tendance à la dévitalisation s'est accélérée et la commune a perdu presque 500 habitants entre 1999 et l'année d'approbation du P.L.U.

De ce fait la tendance au vieillissement s'est confirmée.



La page 7 du rapport de présentation du P.L.U. initial exposait qu'il était à craindre que les tendances se traduisent aussi par un desserrement des ménages et que le taux de décohabitation passe de 2,3 à 2,1, et c'est bien ce qui s'est produit.

Aussi de ce fait, il faut impérativement créer 270 logements nouveaux pour compenser ce desserrement faute de quoi, au prochain recensement la commune va de nouveau devoir faire face à une baisse démographique sensible.

Les enjeux exposés au rapport de présentation du P.L.U. initial sont donc toujours d'actualité et il est donc confirmé qu'il est crucial de redynamiser la ville.

La création d'un pôle commercial qualitatif et digne d'une ville est donc toujours la condition majeure à un renversement des tendances.

La commune est intégralement comprise dans l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) du fromage d'Epouisse et à ce titre le maintien des espaces agraires et notamment des prairies de pâturage jouent un rôle économique régional.

2.2 OCCUPATION DU SITE

2.2.1 LA COTE

Le site de La Cote n'a pas évolué depuis l'approbation du P.L.U. Il reste en majeure partie une ancienne carrière désaffectée qui a mis à nu un coteau par un front de taille.



Ce site a toujours pour unique desserte un accès au travers du mur de soutènement, à l'opposé de la ville en sortie de virage.

Alors que plusieurs porteurs de projet se sont intéressés à ce site pour y réaliser des activités artisanales ou hôtelières, son coût d'aménagement en ne portant que sur une partie du terrain, correspondant au projet dont l'envergure ne permettait pas de prendre la totalité du terrain, n'a pas permis d'aboutir. Notamment la création d'un carrefour et l'impossibilité technique de réaliser une voie de liaison entre la RD et les quartiers pavillonnaires du fait de la forte pente ont fait avorter tous les projets.

Le site est donc toujours une friche.

2.2.2. LE COUARD

Le site du Couard, n'a pas, lui non plus, évolué depuis le P.L.U. approuvé. C'est toujours une grande prairie, cernée de bosquets ou de langues arbustives avec en partie Sud les installations et les constructions de l'équipement (DDE et Conseil Général). Le site est essentiellement desservi par une voie viabilisée qui se branche sur l'avenue Pierre Mendès France, à peu près en son milieu et par le chemin du Gué Saint Jean.



Là aussi plusieurs enseignes commerciales se sont intéressées au site. Mais lorsque l'une d'entre elles a approfondi son projet et présenté les premières esquisses aux personnes publiques et notamment à la DDE (direction départementale de l'équipement), celle-ci a fait valoir que du fait que les premières études du plan de prévention des risques d'inondation révélaient l'inondabilité quasi-totale du site, elle s'opposerait au projet.

Les opérateurs potentiels se sont donc désintéressés de cette zone d'urbanisation dévolue au développement commercial. Dans le même temps, les études d'aléas du P.P.R.I., définissaient sur le site une zone d'aléa fort, allant bien au delà des secteurs submersibles connus jusqu'alors et reportés au P.L.U.

Ce P.P.R.I. soumis à l'enquête publique, consacre l'inconstructibilité quasi totale du site du Couard. Seule une toute petite pointe à l'Est du site, en bordure de l'urbanisation existante et sa frange Sud le long du chemin du Gué Saint Jean sont localisées en dehors de la zone inondable.

2.3 LE PAYSAGE

2.3.1 LA COTE

Le secteur de La Cote marque l'entrée de ville. Actuellement il s'expose essentiellement par le mur de soutènement qui borde la RD, rendant peu perceptible le terrain en surplomb.



Progressivement ce mur est envahi d'une friche arbustive qui à terme pourrait mettre en péril sa stabilité.

Pourtant ce mur de pierres sèches traditionnelles est un élément du patrimoine.



Par contre, sur la partie en surplomb le site ne présente pas de qualité paysagère.

Le sol très compacté et stabilisé ne permet guère l'émergence d'une friche arbustive.

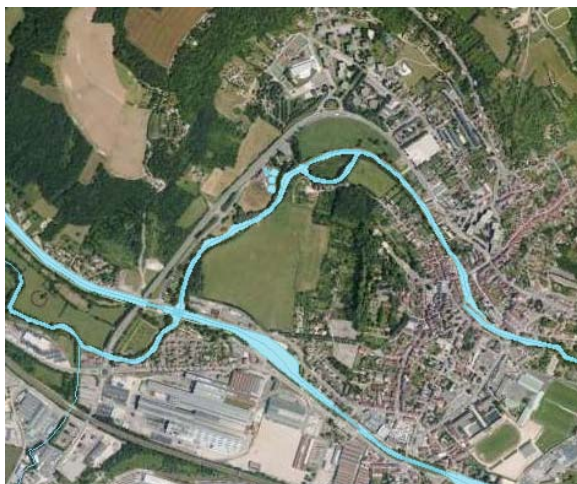
L'accès actuel du site se fait au travers d'une interruption du mur de soutènement sur la partie de la RD la plus éloignée de l'agglomération. Cet accès est dangereux car :

- Il ne permet pas une bonne visibilité tant pour les usagers de la voie que pour les véhicules sortant du site,
- Il se situe sur un tronçon où les véhicules roulent encore à grande vitesse, la proximité de l'urbanisation n'étant pas perçue.

2.3.2. LE COUARD

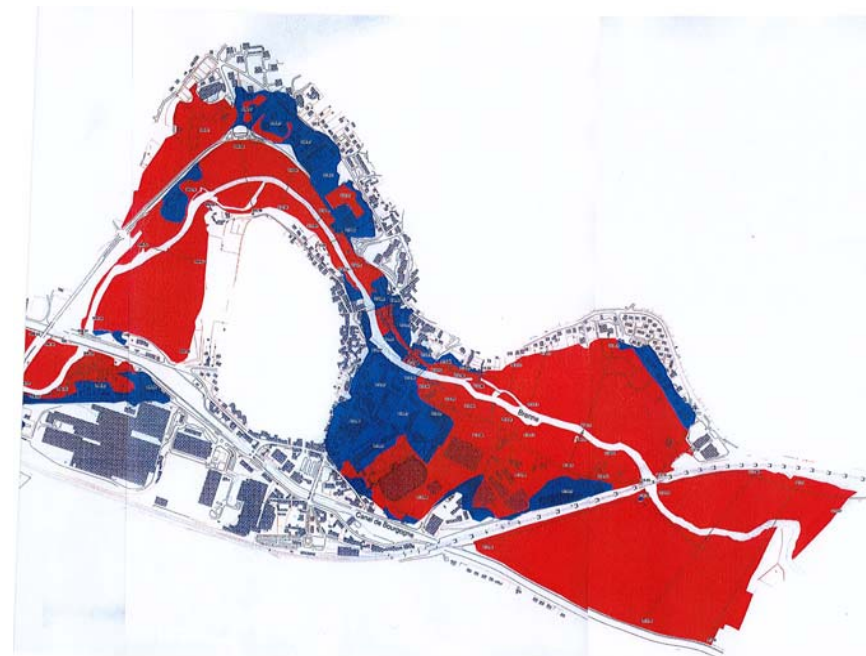
Le site a conservé son caractère paysager d'intérêt en relation avec le monument (la tour Buffon). Depuis l'entrée de ville, la prairie qui s'étend entre la voie pénétrante dans la ville et le centre ancien est ressentie tant comme un vaste espace au sein de la ville que comme un poumon au pied des remparts.

Entre le canal de Bourgogne, dont le flux et l'étiage sont régulés et la Brenne soumise au débordement, le site est fréquemment inondé aux abords du cours d'eau et parfois même jusqu'à sa partie centrale.



prenant en compte les configurations effectives des terrains en amont, mais aussi en aval.

De ce fait les zones potentiellement inondables sur le site du Couard s'étendent bien au delà de celles figurant au P.L.U.



2.4 LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

2.4.1. LE COUARD

En l'absence d'un P.P.R.I., lors de l'élaboration du P.L.U. une délimitation des zones inondables a été définie en additionnant les emprises des crues récentes, reflétant ainsi la réalité potentielle des risques d'inondation au regard des événements connus.

Le P.P.R.I., dont les études sont conduites par l'état et le Certaba, va au delà de la prise en compte des événements répertoriés. Une modélisation informatique permet d'analyser les terrains qui pourraient se retrouver inondés suite à une crue centenaire ; cette modélisation se fait de plus en

2.4.2. LA PRAIRIE

Alors que dans le cadre du P.L.U. l'addition des zones inondables connues a conduit à délimiter une zone inondable ne concernant que la partie Nord du site et donc pas la partie supportant les installations commerciales, le P.P.R.I. classe la quasi totalité du site en zone inconstructible rendant impossible une extension des commerces existants.

3. DISPOSITIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE ET MOTIFS DE LEUR DELIMITATION

3.1. LE P.A.D.D.

Sur les sujets concernant la présente révision simplifiée on constate que :

- Les motivations fondant la priorité concernant le développement commercial sont toujours d'actualité, voire deviennent de plus en plus cruciales du fait :
 1. d'une part des nouvelles données socio-démographiques connues qui valident les tendances sur lesquelles c'est fondé le P.L.U.
 2. d'autre part le P.P.R.I. touche le secteur de la Prairie où se trouvent actuellement les principaux commerces de grande surface
- Par contre les options concernant la localisation du nouveau pôle commercial devant permettre à la ville de rayonner en matière de service doit être revu.

De ce fait le P.A.D.D. doit évoluer.

Du fait de l'impossibilité de trouver un autre terrain que celui du Couard, suffisamment grand pour recevoir un complexe commercial, à proximité du centre ville, l'orientation consistant à favoriser la création de commerces à proximité du centre ville et la recherche d'une synergie entre le petit commerce de centre et les grandes surfaces doit être abandonnée.

Par contre l'accessibilité du site commercial reste une priorité et la mise en valeur de l'entrée de ville devient une orientation fondamentale.

Dans la mesure où la synergie entre centre ville et pôle commercial n'est plus possible, le P.A.D.D. oriente la recherche d'un terrain pour le commerce qui ne risque pas de porter atteinte au monument et aux remparts de la ville.

Sur le document graphique synthétisant les orientations spatiales du P.A.D.D. figurent désormais :

- Le site de dynamique commerciale au lieu-dit la Cote, en entrée Est, en appui des coteaux qui restent protégés. La partie haute du site, qui ne peut du fait de la forte pente être en relation avec la partie basse, conserve sa vocation de logement en greffe sur le quartier d'habitat existant.
- Un espace de protection paysagère au Couard, qui devra pouvoir recevoir des aménagements compatibles avec son caractère inondable et sa localisation en centre ville.

Si le développement d'un pôle commercial à une échelle intercommunale doit rester l'un des fondements du P.A.D.D., on ne saurait justifier de l'inscription aux orientations fondamentales de la commune, de deux sites commerciaux sur la commune, sauf à remettre en cause les principes d'équilibre qui fondent les documents d'urbanisme. De ce fait il n'était plus possible de continuer à afficher au P.A.D.D., une vocation commerciale au lieu dit le Couard, d'autant que celui-ci serait prochainement (dès l'approbation du P.P.R.I.) inconstructible.

3.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le changement radical de la vocation de la zone impose un changement des principes d'aménagement.

De ce fait les 3 pages exposant ces orientations sont annulées et remplacées par d'autres dispositions (rédactionnelles et graphiques), totalement différentes.

Restent toutefois valables :

- la protection des murs de soutènement
- l'obligation d'aménager un carrefour pour la desserte de la zone.

Par contre les orientations d'aménagement sont modifiées sur les points suivants :

- La répartition de la vocation de la zone, notamment en partie Ouest du site est modifiée. Alors qu'initialement, à l'Ouest et au Nord de la voie de pénétration dans le site il ne pouvait y avoir que du logement, les nouvelles orientations d'aménagement autorisent les activités commerciales sur la quasi-totalité de la partie Sud. La partie Nord reste dévolue au logement.
- l'obligation de créer une voie de liaison routière entre la partie haute et la partie basse est supprimée. La forte pente de terrain rendait cette liaison difficile et donc consommatrice de terrain. De ce fait la partie logement se desservira par le quartier d'habitat limitrophe et la partie commerciale par le bas, via le futur giratoire. Entre les deux, l'obligation de voie routière est remplacée par l'obligation d'une liaison piétonne.
- les zones d'implantation sont supprimées, chaque partie (haute et basse) pouvant s'articuler librement autour de sa voie de desserte, en respect bien sur, du règlement.

3.3 LE ZONAGE

3.3.1. SUR LE SECTEUR DE LA COTE

La zone AU est légèrement étendue au Nord-est pour se caler au projet qui nécessite un terrain de forme grossièrement rectangulaire et pour pouvoir y inscrire tous les équipements commerciaux à vocation spécifique qui accompagnent la grande surface principale.

Les espaces boisés classés qui couvraient la partie de la zone N intégrée dans la zone AU ont été supprimés pour permettre l'implantation des bâtiments et de la voirie.

La zone AUB a été scindée en deux parties : une zone AUC dévolue essentiellement aux activités commerciales, la zone AUB qui subsiste par

soustraction de cette zone AUC et qui conserve une vocation dominante d'habitat.

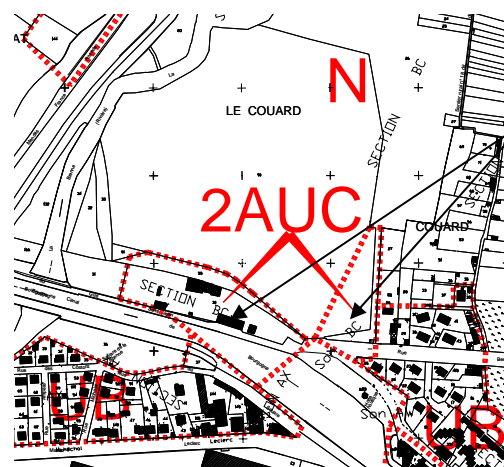
Enfin il a été rajouté les emplacements réservés au bénéfice de la commune pour la réalisation du giratoire qui permettra la desserte de la zone.

3.3.2. SUR LE SECTEURS DU COUARD

Les évolutions du P.A.D.D. en ne destinant plus ce site au développement commercial, se doit d'évoluer en matière de zonage, sauf à être incohérent avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Il convient donc de supprimer le classement zone AU (A Urbaniser) sur le terrain que le PPRI rend inconstructible.

La plus grande partie de ce terrain étant appelée à devenir très prochainement inconstructible le classement en zone AU a été remplacé par une zone N, sauf sur les toutes petites parties qui ne sont pas en zone inondable.



Par contre les petites parties, proches du centre ville et qui ne sont pas en zone P.P.R.I. restent en zone 2AUC.

Le développement commercial sur cette partie ne sera pas de nature à mettre en cause le projet d'aménagement et de développement durable, sa faible emprise n'étant pas de nature à entrer en concurrence avec le développement du pôle commercial à La Cote,

d'autant que plus de la moitié de cette zone 2AUC est déjà occupée d'installations et de constructions.

3.4. LE REGLEMENT

Le règlement n'évolue que sur le zonage concernant La Cote, sur des points relativement mineurs.

Le règlement de la zone AUB, concernant le secteur d'habitat est modifié en ce qui concerne la RD 305 et les murs de soutènement, les nouvelles limites de AUB n'étant plus concernées par ces données. Il est inséré un règlement de la zone AUC dont les principales évolutions concernent :

3.4.1. LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le règlement a été étoffé en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales pour d'une part imposer l'épuration des eaux en provenance des importantes surfaces de parking et de voirie et d'autre part la régulation de ces eaux.

3.4.2. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Alors que dans le cadre du P.A.D.D. précédent et des orientations d'aménagement, en limite avec les zones d'habitat, le terrain était destiné à du logement, la possibilité de réaliser des bâtiments commerciaux à proximité de la zone d'habitat, conduit à interdire l'implantation des constructions en limite avec la zone UB ou AUB pour préserver les terrains d'habitat situés en limite.

En cohérence avec la suppression des zones d'implantation aux orientations d'aménagement, il est, à l'article 9, supprimé la référence à ces bandes d'implantation.

3.4.3 L'ASPECT EXTERIEUR DES ABORDS ET DES CLOTURES

Pour des raisons de sécurité et d'assurance, les magasins disposant de stockage extérieur doivent être ceinturés d'une clôture de 3 m maximum de hauteur. La règle est donc modifiée pour les autoriser.

Pour préserver la tranquillité des habitations riveraines ou des terrains susceptibles de recevoir des logements, la clôture est obligatoire en limite de zone UB ou AUB.

Dans la mesure où les citernes et cuves sont susceptibles de se trouver derrière les bâtiments, le règlement n'impose la réalisation d'ouvrages spécifiques pour les dissimuler que s'ils sont visibles depuis les espaces ouverts au public.

3.5 LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE

Le transfert du pôle commercial du site du Couard à celui de La Cote, nécessite une modification d'une orientation du P.A.D.D. même si l'orientation fondamentale en matière de nécessité de développement du commerce n'est pas remise en cause, le fait de déconnecter la localisation des grandes surfaces commerciales de la proximité des commerces du centre ville constitue une évolution substantielle du P.A.D.D. qui à elle seule justifie de la procédure de révision.

De plus, la réalisation de l'ensemble commercial à la Cote impose une très légère extension (un peu moins de 3000 m²) de la zone AU sur la zone N et la suppression d'un espace boisé classé sur environ 1500 m². La réduction, même très légère d'une zone naturelle et/ou d'un espace boisé classé au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, impose elle aussi une procédure de révision.

Le classement en zone N de la majeure partie du Couard, bien qu'étant la motivation fondamentale ayant conduit à la révision simplifiée, serait aussi de nature à induire une révision.

La procédure de révision s'imposait donc.

Cette révision peut se faire par une procédure dite simplifiée dans trois cas :

- la rectification d'une erreur matérielle ce qui n'est bien évidemment pas le cas ici,

- l'extension de la zone constructible (donc U ou AU) ne portant pas atteinte l'économie générale du projet ; si effectivement il s'agit de cela pour l'extension de la zone AUB, les autres objets de la révision simplifiée ne peuvent s'y apparenter.

De ce fait seul le dernier cas peut ici être concerné ; permettre la réalisation de constructions ou d'aménagements présentant un intérêt général.

La prise en compte d'un plan de prévention des risques d'inondation est sans conteste d'intérêt général. Or cela est bien le point de départ de ce qui a motivé la procédure. Si le projet d'urbanisation pour un équipement commercial avait pu se poursuivre au Couard la présente procédure n'aurait pas eu lieu d'être.

Par ailleurs la réalisation d'une zone commerciale dont depuis plusieurs années le P.L.U. et les élus mettent en évidence le caractère indispensable pour le maintien du seuil démographique et par conséquent du niveau d'équipement de la commune est là aussi d'intérêt général. Puisque le P.P.R.I. empêche que ce déploiement commercial ne se fasse sur le site actuel ou sur le Couard, l'évolution de la vocation du terrain de la Cote pour recevoir cet équipement commercial est bien d'intérêt général.

Enfin cette opération, outre qu'elle permettra de maintenir les emplois existants sur le secteur commercial actuel, en favorisera l'augmentation par l'adjonction de commerces spécialisés qui généreront environ 80 emplois nouveaux dont 4 réservés à des personnes handicapées. De plus ces emplois seront essentiellement féminins. Les activités métallurgiques dominantes sur la commune n'offrent qu'un part réduite d'emplois féminins et il s'agira donc de mieux équilibrer l'offre sur le secteur. A ce titre là aussi le projet présente un intérêt général. De plus, l'opération permet le maintien sur la commune de la soixantaine d'emplois déjà existants sur le site de la prairie.

La révision simplifiée est donc adaptée.

4. INCIDENCES ET COMPATIBILITES

4.1. LES INCIDENCES HYDRO-GEOMORPHOLOGIQUES

En prenant en compte les zones inondables définies par le futur P.P.R.I., la révision simplifiée a une incidence bénéfique sur l'environnement.

Au P.L.U. initial les terrains et notamment la partie Ouest du Couard, ayant connu des inondations étaient d'ores et déjà inconstructibles. La zone 2AUC sur sa partie submersible, ne pouvait recevoir que les aires de stationnement, liées aux édifices qui étaient réalisables plus au fond du terrain sur la partie n'ayant pas connu d'inondation ces dernières décennies.

Le P.P.R.I. en instaurant une inconstructibilité quasi-totale sur le terrain que l'on sait désormais inondable et à risque (terrains répertoriés en rouge au P.P.R.I.) prend en compte, non seulement les emprises ayant effectivement déjà été submergées, mais aussi celles qui d'après la modélisation pourraient l'être lors d'une crue centenaire.

Le passage en zone N inconstructible du secteur du Couard est de nature à éviter que d'importants édifices ne se trouvent endommagés par une montée des eaux et ne mettent en péril les installations et leurs usagers. De plus l'absence d'édifice sur ce secteur maintient le volume d'expansion des crues et a donc un effet bénéfique en aval de la Brenne.

Le transfert du pôle commercial vers un site qui ne court aucun risque du point de vue des inondations est bénéfique.

4.2. LES INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L'AIR ET DE L'EAU

Le règlement de la révision simplifiée outre les aspects bénéfiques en matière de gestion des eaux circulantes est aussi favorable dans la mesure où les nouvelles installations devront traiter les eaux en provenances des parkings. Ce traitement consistera d'une part en la régulation des eaux de ruissellement empêchant les apports brutaux à la Brenne. D'autre part l'épuration de ces eaux évitera ainsi le lessivage des surfaces imperméabilisées et donc la charge des eaux des cours d'eau en hydrocarbure.

En matière de gestion de l'air, le transfert de la zone commerciale est sans incidence. Si elle est certes un peu plus éloignée du centre ville, elle se rapproche du quartier de Corbeton qui représente un poids démographique important.

La suppression de la liaison entre la partie haute et la partie basse ne présente plus un enjeu majeur avec le changement de vocation de la zone d'autant qu'une liaison piétonne est imposée pour permettre aux habitants de gagner les commerces à pied. En ce sens la révision simplifiée va dans le sens de la loi sur l'air qui préconise les circulations alternatives à la voiture.

4.3. LES INCIDENCES SUR LA ZONE NATURELLE ET LE BOISEMENT



La partie qui passe de zone N en zone AU et sur laquelle une partie de l'espace boisé classé est supprimé ne correspond pas à un espace de bois majeur. Il s'agit en fait d'une friche naissante.

Même si la réduction d'un espace naturel est toujours une atteinte à l'environnement, la très faible surface réduite (3000 m²) au regard des avantages attendus et de la prise en compte du P.P.R.I. en font une incidence négative tout à fait mineure.

4.4. AUTRES INCIDENCES NATURELLES

Le site n'est pas à proximité d'un site natura 2000. Le plus proche est localisé à une quinzaine de kilomètres plus au Sud-Est.

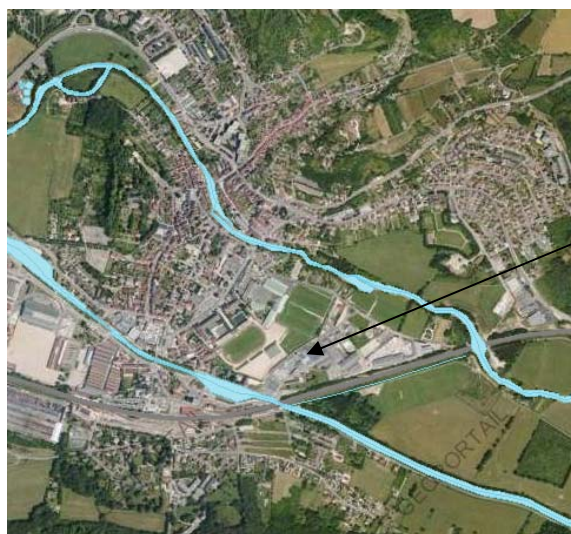
Il n'existe pas non plus de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique à proximité. Celle la plus proche est à 8 kilomètres en aval de la Brenne.

En tout état de cause en favorisant une régulation des eaux de ruissellement du fait de la prise en compte du P.P.R.I. et de la réglementation de l'article sur la gestion des eaux pluviales et en imposant une épuration de ces dernières, l'incidence ne peut qu'être bénéfique.

4.5. LES INCIDENCES SOCIO ECONOMIQUES

Les incidences avantageuses espérées en matière démographique tiennent du fondement même du P.A.D.D.

Par contre en matière économique, il est probable que la localisation du pôle commercial plus éloigné du centre ville, puisse ne pas avoir un effet bénéfique sur la dynamique économique des commerces du centre.



Lorsque le P.L.U. a originellement prévu la zone commerciale à proximité du centre, des voies se sont élevées considérant qu'il s'agirait là d'une concurrence directe aux commerces de centre et que la grande surface nuirait du fait de sa proximité au centre. En tout état de cause, ce ne pourra plus être le cas et du fait de la nouvelle localisation, un tel risque est exclu.

Par contre, elle n'aura pas d'effet négatif. Actuellement le commerce est au lieu-dit La Prairie, particulièrement mal desservi et excentré.

Non seulement l'accès y est difficile pour les habitants de Montbard, mais il n'incite pas à une fréquentation des populations des bourgs et villages environnants.

En rendant l'accès au futur pôle commercial plus facile, on peut espérer que la chalandise augmentera et qu'il y aura des retombées sur le commerce du centre.

4.6 LES INCIDENCES SUR L'ENTREE DE VILLE

Le secteur de La Cote borde une voie classée à grande circulation (RD 905).

L'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme permet de construire ou d'aménager sans tenir compte d'une obligation de recul de 75 m si une étude spécifique a été menée, justifiant de la prise en compte :

- de la sécurité
- des nuisances
- de l'urbanisme
- de l'architecture
- du paysage.

Cette étude a été conduite et figure ci-après. A partir de cette étude, les dispositions réglementaires et les orientations d'aménagement intègrent les dispositions de nature à satisfaire les 5 thèmes énumérés ci-dessus.

▪ La sécurité

La sécurité des usagers de la voie et des aménagements futurs est assurée par :

- La mise en emplacement réservé au document graphique des terrains nécessaires à la réalisation d'un giratoire dont la réalisation est aussi imposée aux orientations d'aménagement, qui assurera la sécurité routière au carrefour entre la voie principale de l'opération et la RD 905. Cet aménagement permettra aussi d'assurer, par la même occasion la sécurité des usagers de la surface commerciale existante au Sud de la voie ;
- L'interdiction d'accès sur la RD 905, figurant aux orientations d'aménagement, à partir de la voie existante débouchant entre les murs de soutènement, le diagnostic ayant mis en évidence, (dès le premier PLU) l'aspect dangereux ;
- La sécurité des usagers se dirigeant vers la zone commerciale est assurée par le fait que la RD 905 est une voie dont la configuration

est bien sécurisée depuis l'opération jusque dans le centre ville qui dessert ensuite tous les quartiers de Montbard.

Les piétons pourront se rendre dans ce pôle commercial en toute sécurité en utilisant les trottoirs existants en rive de la RD 905 ou en passant par le quartier pavillonnaire de Corbeton. En effet, les orientations d'aménagement imposent la réalisation d'une liaison piétonne entre l'opération et la rue des Mésanges (ou rue des Masongons). On remarquera toutefois que la forte pente du terrain rendra mal aisée la circulation piétonne vers la rue des Mésanges, notamment pour les handicapés ou personnes avec des poussettes. Toutefois, celles-ci pourront utiliser les trottoirs qui bordent la RD jusqu'au centre ville.

▪ Les nuisances.

Dans la mesure où le site ne recevra pas de logements en partie basse le long de la RD, les utilisateurs du site, ne seront que très temporairement soumis aux nuisances sonores de la voie, ce d'autant moins que les ambiances sonores des centres commerciaux sont souvent dominants. Les logements seront, eux, comme mentionné aux orientations d'aménagement sur la partie la plus éloignée de la RD.

L'opération est susceptible d'induire des nuisances du fait de l'augmentation de la circulation routière et de la fréquentation du site. Cependant, la partie commerciale qui induit le plus de circulation routière est située sur la partie du terrain la plus à l'écart des habitations.

Le règlement de l'article AUC7 a été complété de façon à imposer un recul minimal de 4 mètres des zones UB et AUB essentiellement destinées à l'habitat.

▪ L'urbanisme

L'ensemble du dossier témoigne du fait que du point de vue de l'urbanisme, le terrain est le seul susceptible d'être à la fois bien desservi pour faciliter l'accès aux commerces, hors zone inondable et en relation facile avec les quartiers d'habitat.

- **L'architecture et le paysage**

Tout d'abord les orientations d'aménagement et l'article AUC13 imposent la conservation des murs de soutènement existants et ainsi assureront la pérennité du paysage à proximité immédiate du site.

La hauteur maximale des constructions a été limitée à 10 mètres (soit la hauteur environ d'une habitation) ceci pour éviter que du fait de leur situation en surplomb l'impact des bâtiments reste modéré.

Une frange arbustive imposée aux orientations d'aménagement atténuera l'impact des bâtiments en entrée de ville.

AMENAGEMENT D'UNE ZONE COMMERCIALE

La Cote
21500 Montbard

Maîtres d'Ouvrage

SCI La cote
SCI EMIVIR

PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U.

ETUDE D'ENTREE DE VILLE - 03 AVRIL 2009

Ce document a pour objet de répondre aux différentes questions à aborder pour l'étude d'entrée de ville, dans le cadre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

1.00 . NUISANCES

- Le bâtiment Centre Auto est implanté à 5.14 m au minimum de la limite de propriété coté Ouest, et 5.90 m de la limite coté RD 905, conformément aux exigences du P.L.U. de la commune.
Cet établissement n'est pas soumis à déclaration aux Installations Classées.
- La station Service sera soumise à simple déclaration aux installations classées.
Elle est implantée conformément aux règles en vigueur (distances par rapport aux cuves, événements, volucompteurs, ...)
Conformément à la réglementation, le dépotage des carburants s'effectue au moyen de raccordements étanches. Les produits du dégazage des cuves de stockage sont réinjectés dans la citerne du camion, évitant ainsi les dispersions d'odeurs.
- Ces deux établissements seront implantés en contrebas de la zone d'habitation située au nord-ouest de la zone commerciale (rue de Masongos) et ne seront pas visibles directement.
- La zone de vente extérieure "Jardin" du magasin Bricomarché est implanté à 9.60 m de la limite de propriété coté RD 905.
- Des plantations de haies libres seront prévues le long des limites de la zone commerciale, notamment à l'arrière du Centre Auto et à proximité de la station service.

2.00 . SECURITE

- Le site sera desservi par un accès unique, coté Ouest. Un rond point sera aménagé. Il doit également assurer la desserte du magasin ALDI, face à la zone commerciale, ce qui a conduit à le positionner en lieu et place du "tourne à gauche" existant. Sa position est donc figée par cette contrainte.

De plus, le RD 905 se prolongeant en direction de Marmagne par une courbe importante, il ne semble pas souhaitable, pour des raisons de sécurité, de rapprocher le rond-point de ce virage, en le déplaçant vers l'Est.

- Toujours pour des raisons de sécurité, l'hypothèse de création d'un second accès coté Est a été abandonnée.

3.00 . URBANISME et ENVIRONNEMENT

- La pénétrante principale, à partir du rond point d'accès, remonte vers l'arrière du site et la voie de livraison des futurs magasins. Les pentes ont été calculées en fonction des impératifs habituels pour ce type d'ouvrage (pente plus douce à proximité du rond point et des intersections, pente maximale inférieure à 10 %, pente maximale de 5% pour les cheminements piétons).

- Les niveaux des plateformes des différents bâtiments ont été fixés en tenant compte du profil plausible des voiries et de l'optimisation des volumes de terrassements à envisager. L'existence d'un talus important à l'arrière du site et la volonté de toutes les parties concernées de minimiser les risques de déstabilisation de ce dernier ont également pesé dans la conception du projet.

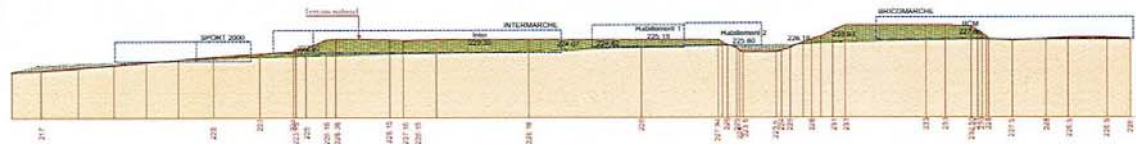
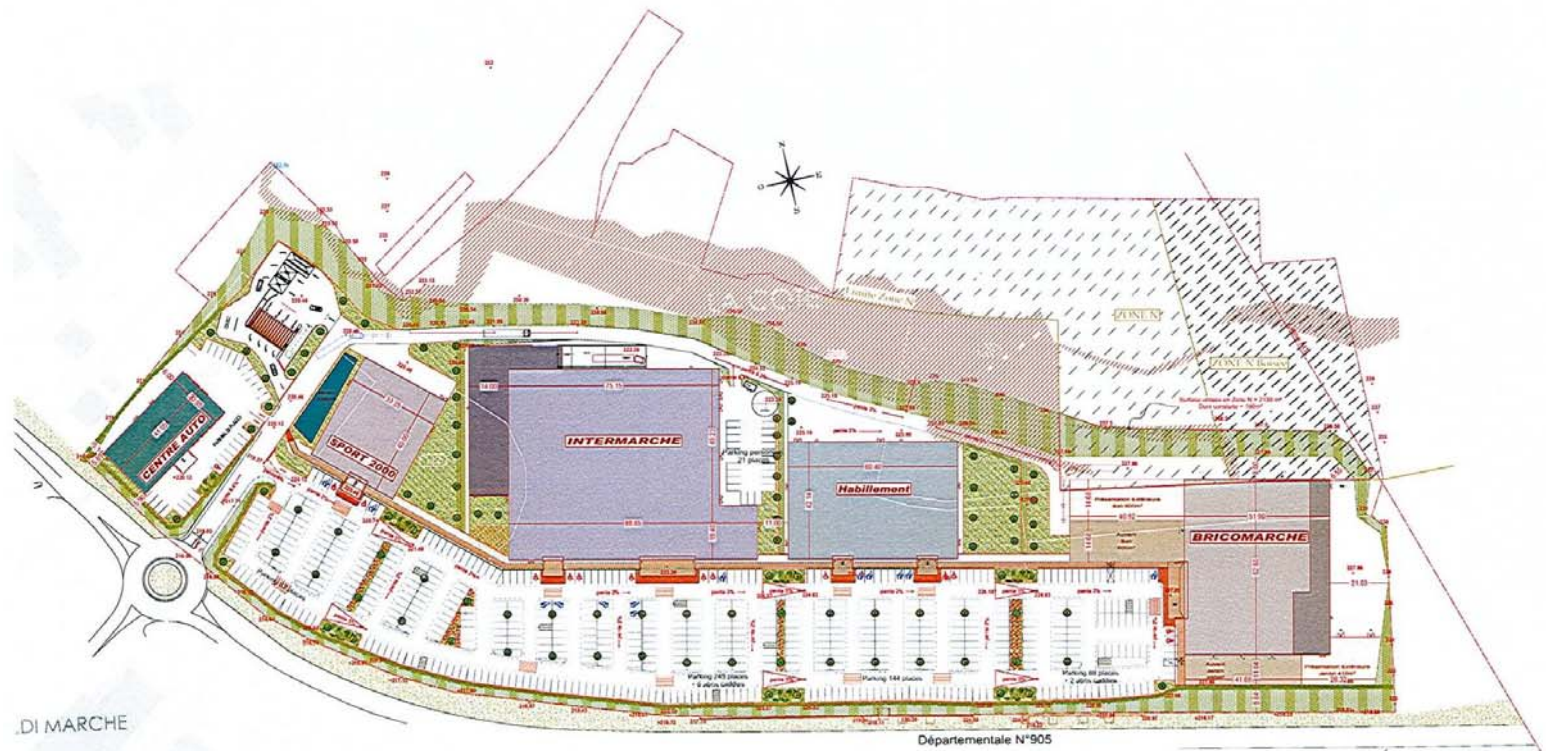
Il en résulte un dénivelé important à l'arrière du site, face à la pénétrante principale et au pourtour de la station service. Ce talus est compatible avec les activités envisagées mais ne permet pas d'envisager une liaison directe avec un éventuel prolongement de la rue de Masongos. La solution qui consisterait à garder un accès piétonnier ne fonctionne pas non plus : la rampe à prévoir pour rendre ce cheminement praticable aux personnes à mobilité réduite atteindrait une longueur de 230 m (à 5 %), ce qui n'est pas réaliste. On pourra toutefois conserver un escalier, mais il ne sera accessible aux personnes à mobilité réduite.

- Un système de récupération des eaux de pluies des toitures sera prévu sur le site (bassin enterré ou à ciel ouvert). Ces eaux seront utilisées pour la sécurité incendie, l'alimentation en eau des sanitaires, l'entretien des locaux (lavage des sols, ...) et l'arrosage dans les zones de vente "Jardin" du magasin Bricomarché et les espaces verts du site.
- Les eaux pluviales des parkings et circulations seront traitées dans des séparateurs à hydrocarbures avant rejet.
- Des panneaux solaires, destinés au chauffage de l'eau chaude sanitaire, seront installés en toiture de chaque bâtiment.

4.00 . ARCHITECTURE et INSERTION PAYSAGERE

- L'ensemble des bâtiments sera réalisé en suivant un même principe d'habillage des façades quant aux choix de matériaux et coloris.
Le cheminement longeant les bâtiments sur toute la longueur du site sera couvert par des arches placées à différents niveaux pour former un déambulateur protégeant les piétons. Il contribuera également à affirmer l'unité architecturale du site en assurant la liaison visuelle entre les bâtiments.
- Un totem de signalisation sera placé à proximité du rond point. Un motif symbolisant la zone sera éventuellement proposé, ainsi qu'un nom commercial.

- Coté Est, l'espace "Jardin" du magasin Bricomarché sera située le long du RD 905 et constituera une accroche intéressante pour l'entrée de ville et l'approche du secteur de la zone commerciale. Une haie sera plantée, coté route, le long de la clôture de cette zone.
- Les espaces verts représenteront, au total, 31538 m² soit 42 % de la surface totale du site, répartis comme suit :
 - espaces plantés 4000 m² environ
 - talus enherbés 8320 m² environ
 - zones non aménagées 19218 m² environ
- Les parkings seront arborés et plantés d'arbustes (au moins 1 arbre pour 1000 m² de terrain).
- Les talus situés aux abords du site seront plantés de bosquets.
- Les végétaux seront choisis parmi les espèces connues pour leur adaptation à la région. Une large place sera laissée aux arbustes et plantes fleuries (au moins 30 % des plants).
- Les murs de soutènement existants le long du RD 905 seront conservés, sous réserve de vérification de leur tenue et de leur état lors de la campagne de reconnaissance des sols.



Maître d'ouvrage	
SCI LA COTE SCI EMVIR	
Chantier	
Construction d'une zone commerciale La Côte - 21 500 Montbard	
Plan masse et coupe longitudinale PROJET	
Échelle 1/200	1:1000
Maître d'œuvre	
 AXIS ingenierie 4, rue de la République 21000 MONTBARD 03 80 20 00 00 www.axis-engineering.com	
Date: _____ Révisé: _____ Approuvé: _____	

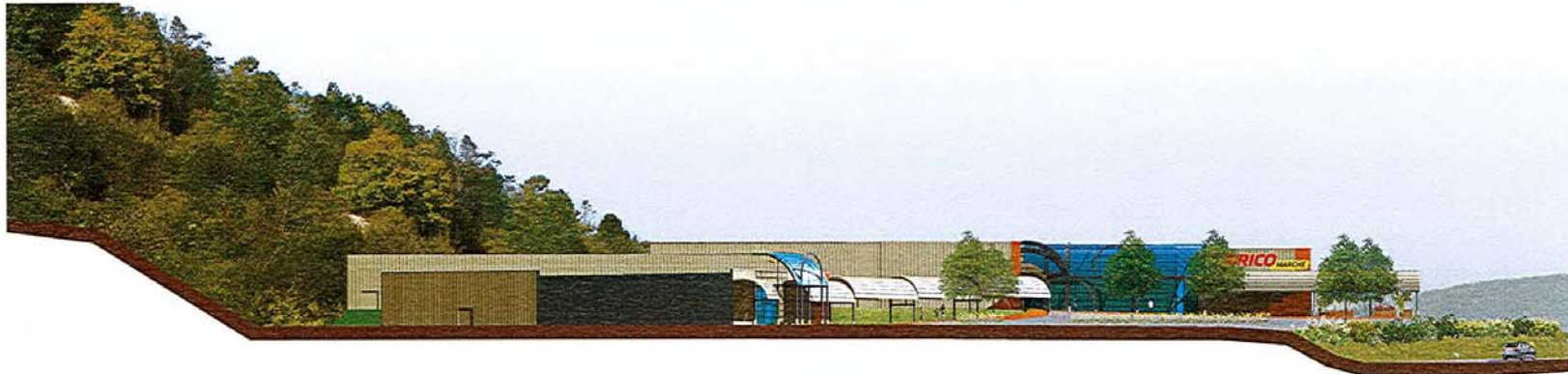
EXISTANT



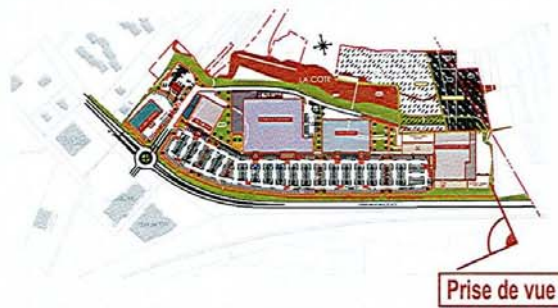
PROJET



Maître d'ouvrage			
SCI LA COTE SCI EMVIR			
Chantier			
Construction d'une zone commerciale La Côte - 21 500 Montbard			
Vue de la zone commerciale - EXISTANT et PROJET -			
Plan n° 07-72-APD-300	Échelle 1/5000	Échelle carte	TV
Maître d'ouvrage		Partenaire	
AXIS ingénierie 45 rue de la République - 58000 TONNAY Tél. 03 76 80 80 00 Fax 03 76 80 80 00 Réalisation @ Montbard (58)		GUYIGUE ALAIN 21 rue de la République - 58000 TONNAY Tél. 03 76 80 80 00 Fax 03 76 80 80 00	
Date		N° de plan	



Maître d'ouvrage			
SCI LA COTE SCI EMIVIR			
Chantier			
Construction d'une zone commerciale La Côte - 21 500 Montbard			
Coupe sur terrain et vue du parking - PROJET -			
Etat n° 07-77-APD-200	Date 03/04/09	Echelle sans	CM
Maître d'ouvrage		Pétitionnaire	
AXIS ingénieur <small>10 rue de la République - 21000 MONTBARD Tél. 03 80 80 80 80 Fax 03 80 80 80 81 axis@axis-engineering.com</small>		GUIGUE Alain <small>10 rue de la République - 21000 MONTBARD Tél. 03 80 80 80 80 Fax 03 80 80 80 81 alain.guigue@axis-engineering.com</small>	
Date de l'étude : Date de la dernière modification : Date de la dernière mise à jour :		Date de l'étude : Date de la dernière modification : Date de la dernière mise à jour :	



Maitre d'ouvrage																							
SCI LA COTE SCI EMIVIR																							
Chantier																							
Construction d'une zone commerciale La Côte - 21 500 Montbard																							
Vue de l'entrée de la ville - PROJET -																							
Date: 07.07.2014	Date: 03/04/09	Echelle: sam	Cp																				
Maitre d'ouvrage		Maitre d'œuvre																					
AXIS ingénierie <small>10 rue de la République - 21000 Ligny Tél: 03 80 95 55 55 Fax: 03 80 95 55 55 Site: www.axis-ingenierie.com</small>		GUIGUE Alain <small>21 rue de la République - 21000 Ligny Tél: 03 80 95 55 55 Fax: 03 80 95 55 55</small>																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 50%;"> </td><td style="width: 50%;"> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </table>													<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 50%;"> </td><td style="width: 50%;"> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </table>										



Maître d'ouvrage			
SCI LA COTE SCI EMIVIR			
Chantier			
Construction d'une zone commerciale La Cote - 21 504 Montbard			
Vue de l'entrée de la zone commerciale - PROJET -			
Scale: 1/500	Date: 03/04/09	Échelle: 1/500	DT
Maître d'ouvrage		Maître d'ouvrage	
AXIS ingénierie 10 rue de la Poste - 54600 VITTE Tel: 03 83 91 21 21 Fax: 03 83 91 21 22 Axi@axis-ingenierie.fr		GUISQUE Alain 10 rue de la Poste - 54600 VITTE Tel: 03 83 91 21 21 Fax: 03 83 91 21 22	
N° de plan: _____ Date: _____ Échelle: _____		N° de plan: _____ Date: _____ Échelle: _____	

1. PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION DU PLU..... 89

- 1.1. LES EVOLUTIONS DU PLU 89
- 1.2. PRESENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU 89
 - 1.2.1. *Le projet de caserne de gendarmerie* 89
 - 1.2.2. *La prise en compte du projet par le P.L.U.*..... 89
- 1.3. LE CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU 89

2. PRESENTATION DU PROJET DE LA NOUVELLE CASERNE DE GENDARMERIE..... 90

- 2.1. LOCALISATION DE MONTBARD 90
- 2.2. PRESENTATION DU PROJET DE LA CASERNE DE GENDARMERIE..... 90
 - 2.2.1. *Localisation* 90
 - 2.2.2. *Etat initial du site et de ses abords*..... 91
 - 2.2.3. *Le projet*..... 92

3. PRISE EN COMPTE DU PROJET ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION..... 93

- 3.1. LA SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES 93
- 3.2. L'ADAPTATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UB 93
 - 3.2.1. *L'article 1 et 2*..... 93
 - 3.2.2. *L'article 3*..... 93
 - 3.2.3. *L'article 10*..... 94

4. INCIDENCES DU PROJET 95

- 4.1. SUR LA QUALITE DU SERVICE 95
- 4.2. SUR LA QUALITE DE VIE DES GENDARMES ET DE LEURS FAMILLES 95
- 4.3. SUR L'ORGANISATION COMMUNALE 95
- 4.4. SUR LE TRAFIC DE VEHICULE..... 95
- 4.5. SUR L'ENVIRONNEMENT 95
 - 4.5.1. *L'écologie*..... 95
 - 4.5.2. *La consommation énergétique*..... 96
 - 4.5.3. *Les paysages*..... 96

5. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE..... 97

1. PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

1.1. LES EVOLUTIONS DU PLU

La commune a établi son Plan Local d'Urbanisme le 10 novembre 2004.

Constatant que par erreur matérielle, le règlement de la zone AUE et sa mention au présent rapport ont été supprimés, la délibération du 24 février 2005 a rapporté la délibération d'approbation en ce qui concerne la zone AUE et réapprouvé le PLU sur cette zone.

Ce document a ensuite fait l'objet :

- d'une modification concernant la réglementation de la zone A pour l'aire d'accueil des gens du voyage le 24 février 2005,
- d'une révision simplifiée pour permettre la réalisation d'un silo à boues de stations d'épuration, en extension de celui existant le 25 juin 2008.
- d'une modification ayant pour objet de supprimer une zone non aedificandi sur une zone UB le 21 avril 2009,
- puis, d'une révision simplifiée approuvée le 22 septembre 2009, qui a permis de redéployer sur le site dit « La Cote » la zone commerciale initialement projetée sur le site du Couard.

1.2 PRESENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU

1.2.1. LE PROJET DE CASERNE DE GENDARMERIE

La présente modification a pour objet la prise en compte du projet de délocalisation de la caserne de gendarmerie de Montbard. La future caserne sera implantée sur la route de Laignes au lieu dit « La Perrière ».

Le terrain qui accueillera la nouvelle caserne s'étend sur 13 800 m² et accueillera sur le même site les locaux administratifs et techniques, ainsi que les bâtiments de résidences des gendarmes. Soit au final 39 logements qui iront de la simple chambre au T6.

1.2.2. LA PRISE EN COMPTE DU PROJET PAR LE P.L.U.

Le projet de délocalisation de la caserne de gendarmerie nécessite une adaptation du P.L.U. en vigueur.

D'une part, le règlement de la zone UB devra intégrer quelques modifications pour inclure le programme en son sein.

D'autre part, la distribution des emplacements réservés à la gendarmerie mais également à l'équipement socio-éducatif devra être revue.

1.3 LE CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification implique donc l'évolution des documents suivants :

- Du règlement en zone UB de manière à autoriser l'opération dans sa configuration.
- Des plans graphiques 4.1 et 4.2 du PLU opposable afin de supprimer les emplacements réservés initiaux en faveur de la gendarmerie et de l'équipement socio-éducatif.

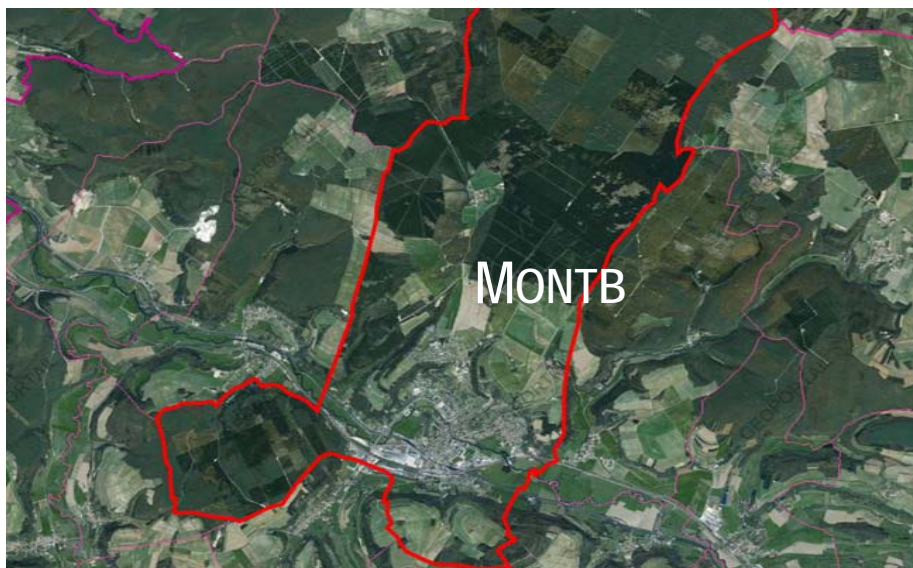
Le rapport de présentation est complété par le présent rapport.

2. PRESENTATION DU PROJET DE LA NOUVELLE CASERNE DE GENDARMERIE

2.1. LOCALISATION DE MONTBARD

Montbard est le chef-lieu d'arrondissement et la sous-préfecture du département de la Côte d'Or attaché à la région Bourgogne. Elle dispose d'une caserne de gendarmerie.

La commune est située au Nord-ouest de Dijon et est traversée par la Brenne et le canal de Bourgogne.



La butte castrale avec l'ancien château des Ducs de Bourgogne et le site industriel, dit « Vallourec », en contrebas le long du canal, sont les marqueurs de Montbard. En effet, la ville conserve cet équilibre entre une ville traditionnelle, presque à connotation rurale et une ville industrielle.

2.2. PRESENTATION DU PROJET DE LA CASERNE DE GENDARMERIE

2.2.1. LOCALISATION

L'actuelle caserne est localisée rue Georges Loyer, en centre ville et en zone inondable. Elle est d'accès peu aisé et à l'écart des grands axes routiers.

La future gendarmerie se localisera sur la rive droite du canal à l'extrémité Nord de l'agglomération de Montbard.

La caserne sera implantée entre les quartiers « Les Perrières » et le quartier « Les Bordes » le long de la route de Laignes. Elle aura donc un accès direct à une voie permettant de relier facilement les RD traversant Montbard.



2.2.2. ETAT INITIAL DU SITE ET DE SES ABORDS



Environnementalement

Le site se présente comme une prairie d'herbe rase supportant quelques arbrisseaux. Il est marqué par une déclivité du Nord au Sud de l'ordre de 17 m et d'une pente moyenne de 13,4%. Cette morphologie est directement liée à l'appartenance du site aux versants du plateau de Jailly.

Par ailleurs, le secteur est coupé par un chemin stabilisé et connecté par un accès à la route de Laignes.



Le paysage auquel appartient le site est celui des coteaux Nord de la ville progressivement rattrapés par l'urbanisation malgré la présence d'espace boisé sur les versants trop abrupts.

L'urbain se manifeste, au Nord Est, par le quartier des Perrières organisé le long de la rue Picasso qui accueille un habitat pavillonnaire (R+1) et dans sa partie centrale une opération groupée (R+1, R+2).

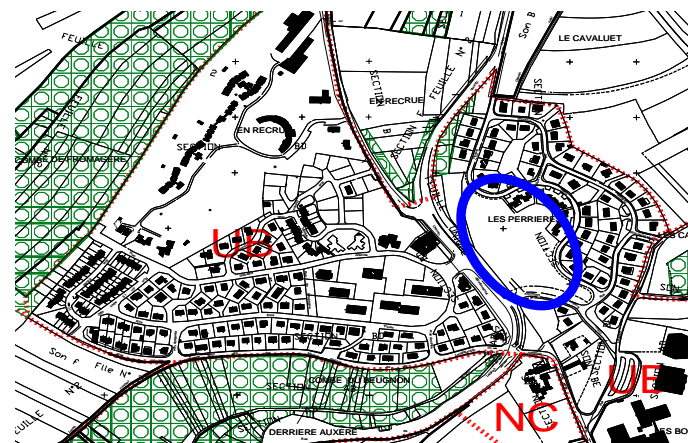
Au Sud Ouest, se développe le quartier mixte « Les Bordes » qui abrite de l'habitat pavillonnaire traditionnel (R+1), un ensemble d'immeubles collectifs (R+3) et des équipements.

Par ailleurs, le site offre une vue remarquable sur les coteaux opposés. Il est aussi de ce fait très exposé visuellement.



Juridiquement

Aux plans de zonage du P.L.U. en vigueur, le site concerné est inclus en zone UB et épouse donc son règlement.



2.2.3. LE PROJET

Motivations

Cette délocalisation intervient en raison de locaux actuels trop étroits pour accueillir l'ensemble des hommes de la brigade qui comprend le groupe de commandement, le Peloton de Surveillance et d'Intervention de la Gendarmerie, la Brigade de Recherche et la Brigade Territoriale.

Par ailleurs la nouvelle caserne permettra également de regrouper à la fois sur un même site les locaux administratifs et techniques, ainsi que les bâtiments de résidences des gendarmes. Ce qui représentera un total de 39 logements (36 collectifs en 3 résidences et 3 maisons individuelles) qui iront de la simple chambre au T6, d'un bâtiment technique et de 2 bâtiments administratifs.

Des enjeux environnementaux

Pour réaliser cette caserne, Orvitis (maître d'ouvrage) s'est engagé dans la procédure CQFD (Coût, Qualité, Fiabilité, Délais) créée en 2005, qui impose la mise en place d'un protocole d'expérimentation avec le Plan d'Urbanisme Construction Architecture et une convention précisant les engagements de l'équipe conception-réalisation. Un procédé qui vise ainsi à répondre aux besoins actuels en matière de logement (coûts, qualité, esthétique, accessibilité...). L'aspect écologique sera également au cœur des préoccupations, puisque la nouvelle caserne de gendarmerie de Montbard devrait devenir le premier établissement labellisé BBC (Bâtiment Basse Consommation) en Côte-d'Or.

Aspect du projet

Les constructions empreignent un répertoire contemporain en faisant s'opposer une composition horizontale exprimée par le marquage des soubassements et des planchers à un système de percements verticaux de rythme irrégulier et « dynamique ».

Déplacement

Des voies internes seront aménagées et 63 places de stationnements créés. Cette voie est en accès direct sur la rue Eugène Delacroix.

Les hauteurs de bâtiments sont relativement basses ne dépassant pas le R+2.



Façade Sud – Bâtiment



Façade Sud – Maisons



Façade Sud - Bâtiment administratif



Perspective d'insertion

3. PRISE EN COMPTE DU PROJET ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION

La prise en compte du projet au sein du P.L.U. se traduit par la suppression de 2 emplacements réservés :

- celui dédié à l'équipement socio éducatif,
- et celui consacré initialement à la gendarmerie.

Par ailleurs, le règlement de la zone UB sera adapté à la configuration du projet.

3.1. LA SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le projet d'implantation de la caserne de gendarmerie au lieu-dit « Les Perrières » porte l'emplacement réservé destiné à un équipement socio éducatif. Le terrain appartenant déjà à la commune, il convient de supprimer l'emplacement réservé. Cette réserve a été inscrite pour satisfaire les besoins liés à la petite enfance qui ne manqueraient pas de s'exprimer avec l'urbanisation de la zone AU.

Force est de constater que l'urbanisation de cette zone tarde et qu'aucun projet à court ou moyen terme n'est attendu. Il est donc plus utile actuellement d'y placer la gendarmerie. Il est constaté qu'en tout état de cause, lors de l'urbanisation de la zone AU, il sera possible d'intégrer un emplacement pour la réalisation de l'équipement socio-éducatif.

Le projet de création de la caserne étant déplacé en lieu et place de l'emplacement réservé à un équipement socio éducatif, la réserve foncière initialement proposée à la gendarmerie est caduque.

C'est pourquoi, la suppression de ces 2 réserves foncières régularisera le P.L.U. au regard du projet.

De plus, ce choix de changement de localisation du projet de caserne de gendarmerie est également motivé par les contrariétés physiques que subit le terrain initial en emplacement réservé : pente forte, extrême limite de la zone d'inondation.

Par conséquent, le site des « Perrières » est plus accessible à la construction.

3.2. L'ADAPTATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UB

Le projet d'implantation de la caserne se situe au sein de la zone UB. Cette dernière nécessite quelques modifications réglementaires de manière à autoriser l'opération dans la configuration présentée par le permis de construire.

3.2.1. L'ARTICLE 1 ET 2

L'article 1^{er} interdit l'occupation du sol aux « pylônes et ouvrages aériens de distribution de l'énergie ou de télécommunication ».

Cependant, une gendarmerie pour son bon fonctionnement nécessite obligatoirement un ou plusieurs mâts de télécommunication et accessoirement un mât où hisser le drapeau national.

Cette restriction ne s'applique qu'en cas d'implantation isolée orpheline d'un projet d'ensemble nécessitant l'installation de telles constructions nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

Toutefois, l'interdiction stricte a été levée et les « pylônes et ouvrages aériens de distribution de l'énergie ou de télécommunication » ne sont autorisés qu'au sein d'un équipement public ou d'intérêt collectif afin de lever toute ambiguïté.

3.2.2. L'ARTICLE 3

L'accès prévu pour l'opération est situé à proximité du carrefour entre la rue Eugène Delacroix et la route de Laignes. L'obligation de recul de 12 m est donc supprimée.

3.2.3. L'ARTICLE 10

La hauteur des bâtiments est parfaitement conforme aux règles édictées par le P.L.U.

Cependant, afin d'autoriser l'implantation sur toit de mâts et antennes dépassant logiquement les 8 m imposés, l'article exige l'ajout d'une exemption en faveur de ces éléments, justifiée par leur nécessité au fonctionnement de l'ensemble de l'équipement public ou d'utilité collectif, ici la gendarmerie.

4. INCIDENCES DU PROJET

4.1. SUR LA QUALITE DU SERVICE

La concentration des pôles administratifs et techniques au sein de nouveaux locaux plus modernes bénéficiera à la qualité et à l'efficacité des actions de la gendarmerie. Il s'agit donc d'un projet d'intérêt général.

4.2. SUR LA QUALITE DE VIE DES GENDARMES ET DE LEURS FAMILLES

L'ouverture de la gamme de logement (du studio au T6) offre un choix plus adapté à la situation personnelle de chacun et par conséquent un confort de vie plus agréable.

De plus, ces bâtiments neufs apporteront un confort supérieur aux équipements précédents.

4.3. SUR L'ORGANISATION COMMUNALE

L'implantation d'une caserne s'associe également avec l'installation de familles de gendarmes.

Sur les 39 logements proposés, nous pouvons raisonnablement évaluer la taille des ménages à 2 personnes par foyer (moyenne du taux de cohabitation par foyer sur la commune de Montbard au dernier recensement de 2007).

Ainsi, le poids démographique de la caserne se situe aux alentours de 80 personnes.

Cette nouvelle structure confirme le développement de la partie Nord du territoire en direction des plateaux, conformément aux orientations du PADD.

4.4. SUR LE TRAFIC DE VEHICULE

Cette localisation impose l'accroissement des déplacements individuels motorisés en direction des équipements ou des structures commerciales.

De plus, des véhicules professionnels de grands gabarits liés à l'activité de la caserne seront également amenés à emprunter régulièrement cette voie.

Concrètement, il s'agira d'une augmentation de l'affluence sur la route dite de Laignes.

Le gabarit et l'état de cet axe indiquent qu'il sera apte à recevoir ce nouvel afflux et c'est l'une des raisons majeures motivant la localisation retenue.

4.5. SUR L'ENVIRONNEMENT

4.5.1. L'ECOLOGIE

Le bruit

La progression du trafic et l'entrée en circulation de véhicules de grand gabarit liées à l'activité de la gendarmerie provoqueront une amplification modérée de la nuisance sonore envers les habitations proches. Toutefois, ce trafic sera moindre que pour ce qui aurait été induit par la réalisation d'un équipement socio-éducatif. De plus, les véhicules de gendarmerie ne sont qu'exceptionnellement accompagnés de sirène d'avertissement sonore.

La gestion de l'eau

L'imperméabilisation des sols couplée à une pente approchant les 14% décuple le phénomène de ruissellement des eaux de pluies drainant un ensemble de polluants (hydrocarbure, pesticide,...) par lessivage des surfaces artificialisées.

Une gestion spécifique des eaux circulantes devra être mise en place afin de traiter et réguler les eaux et ainsi éviter pollutions et apports brutaux sur les terrains en contre bas et le cours d'eau de la Brenne.

4.5.2. LA CONSOMMATION ENERGETIQUE

Les constructions ont un cahier des charges strict et précis permettant à la caserne d'être qualifiée de « bâtiment basse consommation ».

Un bâtiment de basse consommation est un bâtiment dont la consommation énergétique nécessaire à son chauffage est améliorée, comparée à des habitations standards.

4.5.3. LES PAYSAGES

Le paysage urbain

L'aspect du bâti de la caserne de gendarmerie est explicitement caractérisé comme contemporain.

En effet, ses formes cubiques et ses associations de lignes essentiellement horizontales développent une sensibilité moderniste de l'ensemble.

Notons que cette allure est liée au choix de basse consommation énergétique du bâti.

Son intégration dans l'environnement urbain des « Perrières » et des « Bordes » est délicate puisque les quartiers alentours, bien que présentant des collectifs à l'allure sensiblement comparable, sont majoritairement composés de maisons individuelles traditionnelles ou de pavillons. Malgré l'opposition des styles, la volumétrie des formes reste, quant à elle, harmonieuse et basse et s'insère donc dans les gabarits et hauteur du quartier.

Toutefois, la caserne de gendarmerie n'est pas une construction lambda. Elle représente les pouvoirs publics et est un signe de présence de la sécurité territoriale. C'est pourquoi, son architecture doit être symbolique et un signal dans le paysage urbain.

La vue sur les coteaux opposés

Le gabarit des bâtiments relativement bas aidera à l'insertion paysagère dans les coteaux. Les toitures terrasses participent à cette maîtrise de la hauteur des constructions et donc à leur insertion paysagère.

5. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

La procédure visant à autoriser l'implantation de la nouvelle caserne de gendarmerie :

- Ne réduit pas une zone agricole ou une zone naturelle, il n'y a pas de modification de zonage.
- Ne réduit pas une protection en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, les évolutions réglementaires ne visant pas à supprimer une telle protection.
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances, une caserne de gendarmerie ne pouvant être considérée comme induisant des risques de nuisances.

De plus, en renforçant les équipements et les logements sur le plateau Nord, le projet s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD.

La procédure de modification est donc adéquate pour l'évolution du P.L.U.

RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU MODIFIE EN 2013

PARTIE 1- PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION	99
1. Les évolutions du P.L.U.....	99
2. La modification.....	99
3. Le contenu de la modification.....	101
PARTIE 2-PRESENTATION DU SITE ET DE L'ETAT INITIAL	102
1. Présentation du site : le centre d'incendie et de secours.....	102
2. Description du projet de centre d'incendie et de secours	103
2.1. Les motivations	103
2.2. Le contenu	104
3. En ce qui concerne la correction de l'erreur matérielle.....	105
PARTIE 3-PRESENTATION DE LA MODIFICATION	106
1. L'évolution du zonage.....	106
2. Les dispositions du règlement.....	106
PARTIE 4-INCIDENCES DE LA MODIFICATION.....	109
1. Sur l'activité agricole.....	109
2. Sur le paysage	109
3. Sur les usages	110
4. Bilan	110

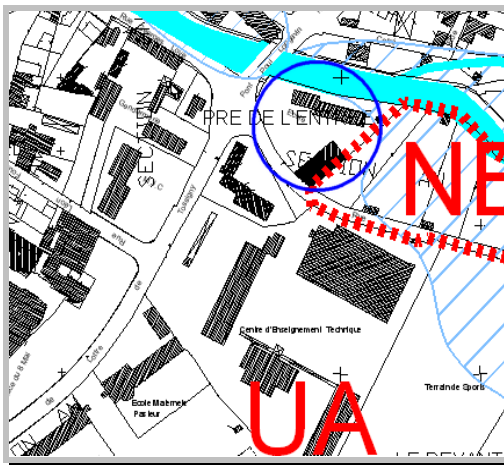
PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION

1. LES EVOLUTIONS DU P.L.U.

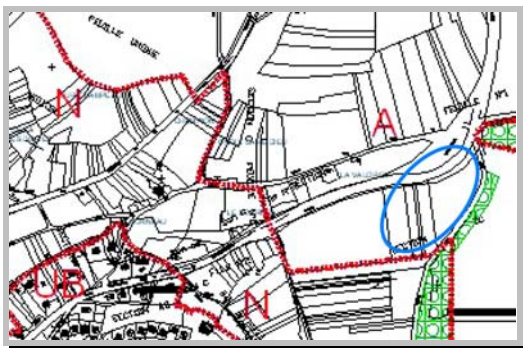
La commune est dotée d'un P.L.U. depuis le 10 novembre 2004.

Ce P.L.U. a fait l'objet :

- d'une modification concernant la réglementation de la zone A pour permettre la création d'une aire d'accueil des gens du voyage, le 24 février 2005,
- d'une révision simplifiée pour permettre la réalisation d'un silo à boues de station d'épuration, en extension de celui existant le 25 juin 2008,
- d'une modification ayant pour objet de supprimer une zone non aedificandi sur une zone UB le 21 avril 2009,
- d'une révision simplifiée approuvée le 22 septembre 2009, qui a permis de redéployer sur le site dit « La Cote », la zone commerciale initialement projetée sur le site du Couard,
- puis, d'une modification ayant pour objet de prendre en compte le projet de délocalisation de la caserne de gendarmerie route de Laignes au lieu-dit « La Perrière », en date du 15 novembre 2010.



Emplacement actuel du centre



Site retenu pour la délocalisation

2. LA MODIFICATION

La présente modification a pour objet principal de prendre en compte le projet de délocalisation du centre d'incendie et de secours de Montbard. Le centre de secours se trouve aujourd'hui, rue du docteur Brunhes, en bordure immédiate de la rivière Brenne, et englobé dans le tissu urbain (zone UA du PLU).

Il est situé en zone inondable, en zone rouge, limitant très fortement les possibilités d'extension et de restructuration.

Le centre de secours se situe en zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.) et se trouve par conséquent régulièrement inondé. La zone rouge s'étend sur des secteurs où le risque inondation est considéré comme majeur rendant les terrains inconstructibles et les normes de réaménagement pour les constructions existantes très contraignantes.

PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION

Le site retenu pour la délocalisation du centre se trouve à l'Est du territoire communal, le long de la RD980, au niveau du lieu-dit « La Vaudrée ». Le terrain sur lequel s'implantera le futur centre de secours accueillera sur le même site les nouveaux locaux du groupement nord du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Côte d'Or (S.D.I.S. 21).

Dans le P.L.U. opposable, le terrain concerné est classé en zone Agricole et donc soumis à la réglementation en vigueur dans cette zone. Le règlement actuel n'autorise pas la réalisation de ce type de service public d'intérêt collectif en zone A.

De plus, conformément à l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme, issue de la loi Grenelle 2 et désormais applicable :

« En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

Le P.L.U. doit donc être modifié pour prendre en compte ce projet d'intérêt général.

Par ailleurs la commune profite de cette procédure de modification pour corriger une erreur matérielle sur les plans de zonage. En effet une erreur figure aux documents graphiques sur la localisation de la zone NA qui a spécifiquement été créée en 2004 pour la station d'épuration.

Ce type d'erreur se corrige par une modification simplifiée, uniquement soumise à une mise à disposition du public. La modification, au titre du code de l'urbanisme, fait l'objet d'une enquête publique, alors que pour la modification simplifiée, le projet de modification simplifiée et l'exposé de ses motifs sont portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation du Conseil Municipal.

Toutefois la procédure de modification devant être engagée, et selon le principe de « qui peut le plus peut le moins », la commune porte à la connaissance du public par le biais de l'enquête publique de la présente modification, le projet de correction de l'erreur matérielle.

3. LE CONTENU DE LA MODIFICATION

La modification implique l'évolution des documents suivants :

- Les documents graphiques du territoire à l'échelle 1/10 000 et 1/5 000.
- Le règlement du P.L.U. opposable pour le secteur concerné.
- Le rapport de présentation est complété par le présent rapport.

PRESENTATION DU SITE ET DE L'ETAT INITIAL

1. PRESENTATION DU SITE : LE CENTRE D'INCENDIE ET DE SECOURS

Le terrain destiné à recevoir le nouveau centre d'incendie et de secours se situe à l'Est du territoire de Montbard, sur une propriété communale (parcelle n°38). Il longe la RD 980 en direction de Châtillon-sur-Seine et se trouve par conséquent bien desservi par les axes routiers.

Ce site présente un relief assez marqué. Le dénivelé est de 10 mètres environ. Le terrain se trouve sur le début du plateau et est donc particulièrement exposé visuellement depuis la RD 980 en venant de Montbard.



Le terrain est aujourd'hui un espace agricole cultivé.

La frange Sud-Est est occupée par des boisements, répertoriés en espaces boisés classés au titre du P.L.U. en vigueur.

Au Nord-Est, on retrouve l'aire d'accueil des gens du voyage réalisée en 2005. Des aménagements routiers ont été réalisés concomitamment à l'aménagement de cette aire d'accueil afin d'en assurer une desserte sécurisée depuis la RD 980. Ces aménagements pourront aisément être utilisés pour les besoins du futur centre de secours.

2. DESCRIPTION DU PROJET DE CENTRE D'INCENDIE ET DE SECOURS

2.1. LES MOTIVATIONS

Compte tenu des difficultés de fonctionnement que peut rencontrer le centre de secours de par sa localisation (difficultés de circulation en ville, zone rouge du P.P.R.I...) et des nuisances qu'il génère (sirènes des véhicules d'intervention), la commune a choisi de soutenir le projet de délocalisation porté par le S.D.I.S. 21.

Pour les différentes difficultés exposées ci-dessus, la commune a privilégié l'implantation du futur centre à l'écart du tissu urbain et donc en zone agricole.

Les raisons qui ont poussé la commune à retenir ce site sont :

- le terrain se trouve à l'écart de la ville sans pour autant en être trop éloigné et surtout il est en accès « direct » sur la RD 980, conférant aux sapeurs-pompier une capacité d'intervention plus rapide,
- le site est écarté du tissu urbain tout en y restant proche, limitant ainsi les nuisances,
- la disponibilité des réseaux et des aménagements routiers induite par l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage,
- il évite un mitage supplémentaire des zones agricoles en regroupant les équipements,
- la maîtrise foncière : la parcelle devant accueillir le nouveau centre est la propriété de la commune. Aujourd'hui, elle est louée dans son intégralité à un exploitant agricole,
- il se situe en dehors des zones inondables.

La RD 980 est classée route à grande circulation par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010. L'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme dispose que :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande [...] de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. [...]. Elle ne s'applique pas [...] aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières [...] ».

De plus, la circulaire n°96 du 13 mai 1996, prise pour l'application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, présente les exceptions au principe d'inconstructibilité notamment pour « *les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières : les installations des services publics de secours et d'exploitation* ».

La délocalisation du centre de secours peut donc se réaliser à l'endroit projeté sans nécessiter la réalisation d'étude spécifique.

2.2. LE CONTENU

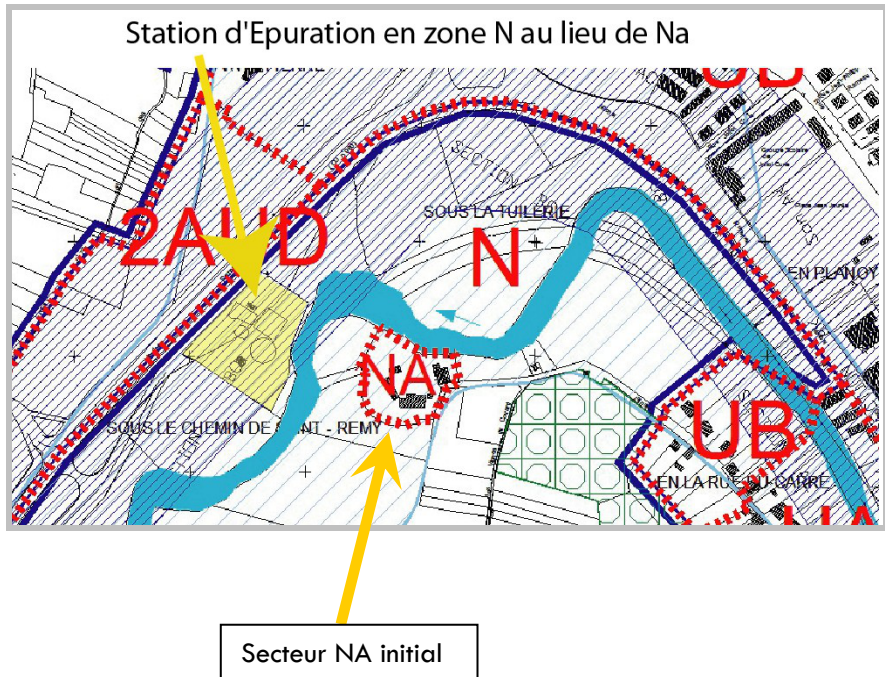
Le projet de centre de secours se compose d'un unique bâtiment et d'espaces dévolus au stationnement et à la circulation. Ce bâtiment accueillera à la fois les locaux techniques (remise pour les véhicules de pompier, réserve de matériel...) et administratifs du S.D.I.S..

L'architecture du bâtiment est simple. La structure des locaux est de type métallique industriel : toiture de bacs aciers, charpente métallique, menuiseries extérieures en tôles d'aluminium.

Une attention particulière est également portée sur la qualité environnementale du projet.

Toutefois, l'architecture et l'aménagement de l'espace se veulent avant tout fonctionnels et cohérents vis à vis de l'organisation et du fonctionnement du centre d'incendie et de secours.

3. EN CE QUI CONCERNE LA CORRECTION DE L'ERREUR MATERIELLE



La station d'épuration est située en zone naturelle. Le P.L.U. approuvé le 10 novembre 2004 a créé 3 types de secteur en zone naturelle et qui ont pour objet d'autoriser des constructions en taille et capacité limitées pour satisfaire des besoins ne pouvant trouver place qu'en zone naturelle : NA, NB et NC. « Le secteur NA prend en compte la station d'épuration existante au milieu d'une zone N étendue en plaine inondable » (p.39 du rapport de présentation du PLU approuvé le 10 novembre 2004). C'est ainsi que les auteurs du P.L.U. ont conçu la zone NA.

Or au vu des documents graphiques la zone NA n'englobe pas la station d'épuration mais d'autres constructions. Il y a eu erreur dans le report graphique.

Ainsi la station d'épuration se trouve en zone N qui est une zone empêchant toute évolution de ce service public d'intérêt général.

Il convient donc de corriger cette erreur matérielle.

La station d'épuration est versée en zone NA et le secteur NA initial est reversé en zone N.

1. L'EVOLUTION DU ZONAGE

Une zone spécifique AA est créée.
Ses limites sont calées sur l'emprise du projet du S.D.I.S.

La station d'épuration est intégrée dans un secteur Na comme initialement prévu en 2004.

2. LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

La nouvelle zone AA est assortie de dispositions règlementaires spécifiques visant à prendre en compte le projet de centre d'incendie et de secours.

ARTICLE 1 / ARTICLE 2

La zone AA est créée spécifiquement pour répondre aux besoins de la sécurité publique. Dans ce cadre, seuls les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières sont autorisés ; ce qui est notamment le cas pour un centre d'incendie et de secours.

Le règlement autorise les mâts, pylônes et antennes, nécessaires au fonctionnement du centre de secours (réception des appels d'urgence, sirène, ...) et à la levée des couleurs.

ARTICLE 3

Les allers venus sont récurrents dans un centre de secours et les véhicules souvent volumineux. L'accès et la sortie de la caserne doivent donc se réaliser par une voie.

ARTICLE 4

Le terrain doit être desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

La gestion des eaux pluviales intègre les démarches d'aménagement durable de préservation de la ressource en eau et de récupération des eaux de pluie.

L'imperméabilisation des sols favorisera le ruissellement des eaux de surface entraînant un lessivage collectant les hydrocarbures. Les systèmes de collecte des eaux pluviales doivent donc être munis de séparateurs d'hydrocarbures

ARTICLE 5

Le code de l'urbanisme précise que le P.L.U. ne peut fixer une superficie minimale des terrains constructibles que « lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée » (art R.123-9).

Dans la mesure où la zone AA ne fait partie de ces exceptions, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6

L'implantation des bâtiments doit respecter un recul d'au minimum 5 mètres par rapport aux voies dans la mesure où, en dehors des zones urbaines et donc sans rapport avec les implantations traditionnelles, ce recul permet d'assurer la sécurité à l'accès du bâtiment et une bonne visibilité depuis la voie.

ARTICLE 7

Le recul par rapport aux limites séparatives vise à assurer de bonnes conditions d'exploitation aux riverains en limitant les contraintes d'un bâtiment à raz de la culture et les effets d'ombre portée qui réduisent la productivité.

En frange Sud-Est, le recul permet de maintenir un secteur de transition avec les espaces boisés.

ARTICLE 8

Afin de ne pas altérer le fonctionnement interne du centre de secours reposant sur des impératifs techniques, il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

ARTICLE 9

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30%.

ARTICLE 10

Afin que les bâtiments s'insèrent au mieux dans le paysage environnant, la hauteur est limitée à 9 mètres à l'égout du toit tout en permettant aux sapeurs-pompiers de disposer d'un volume important, adapté aux véhicules et matériels nécessitant une grande hauteur.

Les mâts, antennes et pylônes sont exonérés.

ARTICLE 11

S'établissant dans un secteur dépourvu de bâti, l'aspect des constructions devra favoriser leur intégration dans le paysage environnant.

Afin de préserver l'avifaune, les surfaces brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

ARTICLE 12

Les besoins en stationnement étant inhérents aux sapeurs-pompiers ou aux personnels administratifs, il convient d'aménager ces espaces sur le terrain propre à l'opération ou à proximité.

ARTICLE 13

Afin d'assurer l'intégration du projet dans son environnement et de maintenir des espaces de transition avec les espaces naturels voisins (boisements, espaces agricoles), les franges du terrain doivent être arborées.

ARTICLE 14

Il n'est pas fixé de COS.



1. SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Le terrain destiné à recevoir le centre de secours est occupé par des espaces agricoles cultivés. Au total, l'espace voué à l'agriculture s'étend sur 3,6 ha.

L'agriculture est importante dans la commune. Même si elle n'est pas le principal moteur économique en terme d'emplois, elle reste le gestionnaire d'un vaste territoire et le garant du caractère et du paysage de Montbard et surtout la source des denrées alimentaires. Les espaces cultivés s'étendent sur environ 620 ha soit un peu plus de 13% de la superficie totale du territoire.

La surface nécessaire au projet de centre d'incendie et de secours est d'environ 8 000 m² représentant :

- à l'échelle du territoire, 0,13% des espaces cultivés,
- à l'échelle de la parcelle, soit moins d'un quart de la surface cultivée.

L'implantation du centre de secours n'est donc pas de nature à nuire fondamentalement à l'activité agricole dans le sens où une surface agricole exploitable suffisamment dimensionnée est conservée.



2. SUR LE PAYSAGE

Le site est cerné d'espaces boisés assez denses en partie arrière, qui marquent nettement le paysage et affirment le caractère naturel du secteur. Ces boisements doivent être maintenus.

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment, avec des volumes imposants, modifiant profondément la configuration actuelle du terrain.

Une attention particulière doit donc être portée sur le traitement paysager du projet, de façon à ce qu'il s'insère au mieux dans son environnement. Elle concerne notamment les franges de l'opération.

Aussi, le règlement impose à l'article 13 la réalisation d'un espace planté arboré en frange. Il s'agit tout particulièrement de traiter la frange Est de la zone. Ce secteur, marqué par la ligne de crête, est directement visible depuis la RD 980.

Par ces mesures, l'impact visuel du centre de secours sera atténué.



3. SUR LES USAGES

Les entrées et les sorties du centre de secours se réaliseront par la RD 980, via des accès sécurisés qui existent d'ores et déjà.

Toutefois, des aménagements spécifiques aux véhicules d'intervention seront nécessaires. Une signalisation et une signalétique particulière devront être mises en place aux abords du site visant à en sécuriser les abords.

4. BILAN

La procédure de modification intégrant le projet de centre d'incendie et de secours en zone AA :

- ne réduit pas une zone agricole. En effet, le projet ne fait que créer une sectorisation de la zone agricole,
- ne concerne pas un Espace Boisé Classé,
- ne réduit pas une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de grave risque de nuisance, puisque les vocations autorisées ne permettent pas d'occupation et utilisation du sol susceptible d'engendrer des nuisances majeures,
- ne remet pas en cause les orientations du P.A.D.D..
- corrige une erreur matérielle qui aurait pu se satisfaire d'une modification simplifiée avec mise à disposition du public; toutefois la procédure de modification emporte celui de la modification simplifiée et est intégrée à la présente procédure.

La procédure de modification est donc adéquate pour l'évolution du P.L.U.