

VILLE de MONTBARD

B.P. 90  
21506 MONTBARD CEDEX

**ARRETE N° 2023 / 276**

Prescrivant la modification n°6  
du plan local d'urbanisme de la  
commune de MONTBARD

**LE MAIRE DE LA VILLE DE MONTBARD,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants, L.151-16 et R.151.37 permettant la création de linéaires commerciaux protégés,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Montbard approuvé le 10 novembre 2004, révisé les 25 juin 2008 et 24 septembre 2009, modifié les 25 mai 2006, 21 avril 2009, 15 octobre 2010 et 11 juillet 2013 et mis à jour en 2009, 2010, 2011 et 2022,

**CONSIDERANT** la volonté la ville de Montbard de renforcer son rôle de centralité urbaine commerciale et en vue d'assurer le maintien d'une dynamique commerciale en centre bourg ;

**CONSIDERANT** la nécessité de préserver la diversité commerciale et d'identifier en centre-ville des immeubles dont les rez-de-chaussée doivent impérativement conserver une destination commerciale ;

**ARRETE**

**ARTICLE 1** : La procédure de modification n°6 du PLU de la commune de Montbard est prescrite. Elle est conduite selon les articles L.153-41 et L.153-44 du code de l'urbanisme (procédure de droit commun).

**ARTICLE 2** : Le projet de modification porte en particulier sur les dispositions thématiques du règlement et sur le règlement graphique.

Il prévoit l'identification de locaux dans lesquels sera préservée la diversité commerciale en rez-de-chaussée.

Pour les linéaires identifiés à protection simple, le changement de destination vers les destinations « habitations », « exploitation agricole et forestière » et « autres activités des secteurs primaires ou tertiaires » sera interdit.

Pour les linéaires à protection renforcée, seuls les changements de destinations vers les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « hôtels », et par exception les bars et cafés répondant à la sous-destination « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » seront autorisés.

**ARTICLE 3** : Le dossier de modification sera notifié à M. le Sous-Préfet de Montbard, ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme. Il sera aussi transmis à l'Autorité Environnementale pour analyse « cas par cas » afin de savoir si le projet de modification doit faire l'objet ou non d'une évaluation environnementale.

**ARTICLE 4** : Le projet de modification sera soumis à enquête publique réalisée conformément aux articles L.123-1 à L123-18 du code de l'environnement.

**ARTICLE 5** : Le présent arrêté fera l'objet, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Il sera également publié sur le site de la commune.

**ARTICLE 6** : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Dijon ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

# **Communauté de Communes du Montbardois**

## **VILLE DE MONTBARD**

**Plan Local d'Urbanisme**

**Procédure de Modification n°6**

**DOSSIER DE MODIFICATION**

**Notice explicative**

# Table des matières

<b>Table des matières</b>	<b>2</b>
<b>1 Contexte de la démarche</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Contexte</b>	<b>4</b>
1.1.1 Contexte réglementaire	4
1.1.2 Contexte communal	4
1.1.3 Coordonnées du maître d'ouvrage	7
1.1.4 Objectifs de la modification	7
<b>2 Contenu de la modification</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Création de lineaires commerciaux</b>	<b>9</b>
2.1.1 Enjeux de la modification	9
2.1.2 Evolution des documents	12
<b>2.2 Evolution du rapport de présentation</b>	<b>16</b>
<b>2.3 Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</b>	<b>17</b>
<b>2.4 Incidences environnementales de la modification</b>	<b>18</b>
<b>3 Démarche règlementaire</b>	<b>19</b>
<b>3.1 Cadre réglementaire de la modification</b>	<b>20</b>
3.1.1 La procédure de modification	20

# **1** CONTEXTE DE LA DEMARCHE

# 1.1 CONTEXTE

## 1.1.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune est dotée d'un PLU, approuvé le 10 novembre 2004 puis ayant fait l'objet d'une rectification pour erreur matérielle le 24 février 2005.

Ce PLU a également 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 mai 2006
- ▶ 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 qui a permis de redéployer sur le site dit « La Cote », la zone commerciale initialement projetée sur le site du Couard, le 24 septembre 2009
- ▶ 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 », le 15 octobre 2010
- ▶ D'une modification ayant pour objet de prendre en compte le projet de délocalisation du centre d'incendie et de secours de Montbard au lieu-dit « Sur Champ Rond», le 11 juillet 2013

Ainsi que plusieurs mises à jour en 2009, 2010, 2011 et 2022.

*Le PLU fait également l'objet d'une procédure de modification n°5, prescrite par arrêté du maire le 01 décembre 2023. Cette modification porte sur l'évolution de l'OAP « Au-dessus du Cra » ainsi que le règlement des zones AUA et UB.*

La Communauté de Communes du Montbardois a pris la compétence « planification urbain » au 1<sup>er</sup> janvier 2024 et poursuit les deux procédures (modifications n°5 et n°6) engagées par la ville.

## 1.1.2 CONTEXTE COMMUNAL

Montbard est le chef-lieu d'arrondissement et la sous-préfecture du département de la Côte d'Or, en région Bourgogne-Franche-Comté. La commune fait partie de la Communauté de Communes du Montbardois.

Située au nord-ouest de Dijon, Montbard est desservie par une **gare TGV** la reliant notamment à Paris, Lyon et Marseille.

En 2021, la commune a été sélectionnée pour bénéficier du plan « Petites villes de demain » lancé par l'Etat. Dans ce cadre, un diagnostic sociodémographique et économique du territoire a été réalisé, mettant en lumière les enjeux et problématiques du territoire.

### 1.1.2.1 Démographie et habitat

La commune est composée d'environ **4 800 habitants** en 2020 (INSEE). Depuis les années 1980, elle connaît un fort déclin de population. En effet, en passant de 7 707 habitants à 4 831 habitants **entre 1982 et 2020, sa population a diminué de 37 %**.

La déprise démographique est liée à un double phénomène : d'une part un solde migratoire négatif depuis 1968 (-1,0 % sur la période 2014-2020), d'autre part un solde naturel négatif depuis les années 2000, accélérant le déclin de la population (-0,7 % sur la période 2014-2020).

L'enjeu pour la ville de Montbard réside donc dans la **captation de jeunes ménages s'installant sur le territoire, afin de renforcer sa fonction résidentielle et préserver son tissu commercial et de service à la population, par la production d'une offre de logement adaptée et accessible.**

On note également un phénomène important de **vieillesse de la population** : la part des 60 ans et plus est passée de 29 % à 39 % de la population entre 2009 et 2020.

Concernant la répartition des ménages, **près de la moitié des ménages (46,8 %) est composée d'une seule personne**, du fait d'une grande diversité d'habitat (logement locatif, à loyer modéré, de petite taille...) et de la présence de services et équipements nécessaires aux personnes âgées et aux jeunes non motorisés.

Les couples avec enfants sont peu représentés (14,9 %) en comparaison à la moyenne départementale (22,2 % sur la Côte d'Or). **Le départ des couples avec enfants vers les communes plus rurales proposant des parcelles constructibles renforce la proportion dominante des personnes seules au sein de Montbard et tend à fragiliser la ville-centre qui ne parvient plus à renouveler sa population.**

Comme sur l'ensemble du territoire français, on observe une diminution de la taille des ménages. Celle-ci est particulièrement marquée sur la commune, où la taille moyenne des ménages passe de 2,58 personnes/ménage en 1990 à **1,85 personnes/ménage en 2020**. Ce phénomène génère des besoins en logements importants, ne serait-ce que pour maintenir le nombre d'habitants sur le territoire.

En 2020, d'après les données de l'INSEE, la commune compte **3 081 logements**.

D'après la base Sítadel des logements commencés, 29 logements ont fait l'objet d'un permis de construire entre 2012 et 2021 à Montbard. Il convient de souligner la **faiblesse du rythme de construction neuve** (2,9 logements en moyenne par an), qui ne suffit pas à compenser le desserrement des ménages.

La commune présente **une part importante de logements vacants**, qui s'établit à 18,2 % en 2020 d'après les données de l'INSEE. Cette vacance est notamment observable au sein du parc social. Ce constat a amené les bailleurs et la Ville de Montbard à définir et mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain visant à retendre le marché et améliorer l'attractivité de certains quartiers (déconstruction, éco-rénovation, interventions sur les espaces publics et privés, diversification de l'offre).

#### Périmètre de la commune



D'après le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), la commune disposait de **1 033 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022**, soit environ 34 % du parc de logements (au regard des données INSEE 2020).

### 1.1.2.2 Services et équipements

Du fait de l'éloignement du territoire vis-à-vis des grands pôles régionaux (Auxerre, Dijon) d'emploi, de services, d'équipement et de commerces, la ville de Montbard joue un rôle structurant à l'échelle de son bassin de vie, en offrant une **gamme complète d'équipements et de services intermédiaires**, voire supérieurs, tels que : services administratifs (gendarmerie, poste, sous-préfecture...), établissements scolaires et de petite enfance (écoles primaires et maternelles, collège, lycée professionnel), loisirs et culture (centre aquatique, stade, gymnases, médiathèque, conservatoire de musique, de danse et de théâtre...), et équipements de santé (Centre Hospitalier, hébergement pour personnes âgées, centre médico-social, maison de santé).

### 1.1.2.3 Economie et commerce

En 2020, **3 229 emplois** sont recensés sur la commune (INSEE), pour 1 605 actifs employés. La concentration d'emplois sur la commune est donc de 2,01 emplois par actif, affirmant le rôle essentiel de la ville-centrale de la communauté de communes comme pourvoyeur d'emploi, localement et hors EPCI.

Les emplois se répartissent de la façon suivante :

- 63,8 % dans le secteur tertiaire
- 33,4 % dans l'industrie
- 2,4 % dans la construction
- 0,3 % dans l'agriculture

Le territoire se caractérise par ses **activités industrielles**, liées à la métallurgie de pointe. En effet, à l'échelle régionale, l'industrie ne représente que 15 % des emplois.

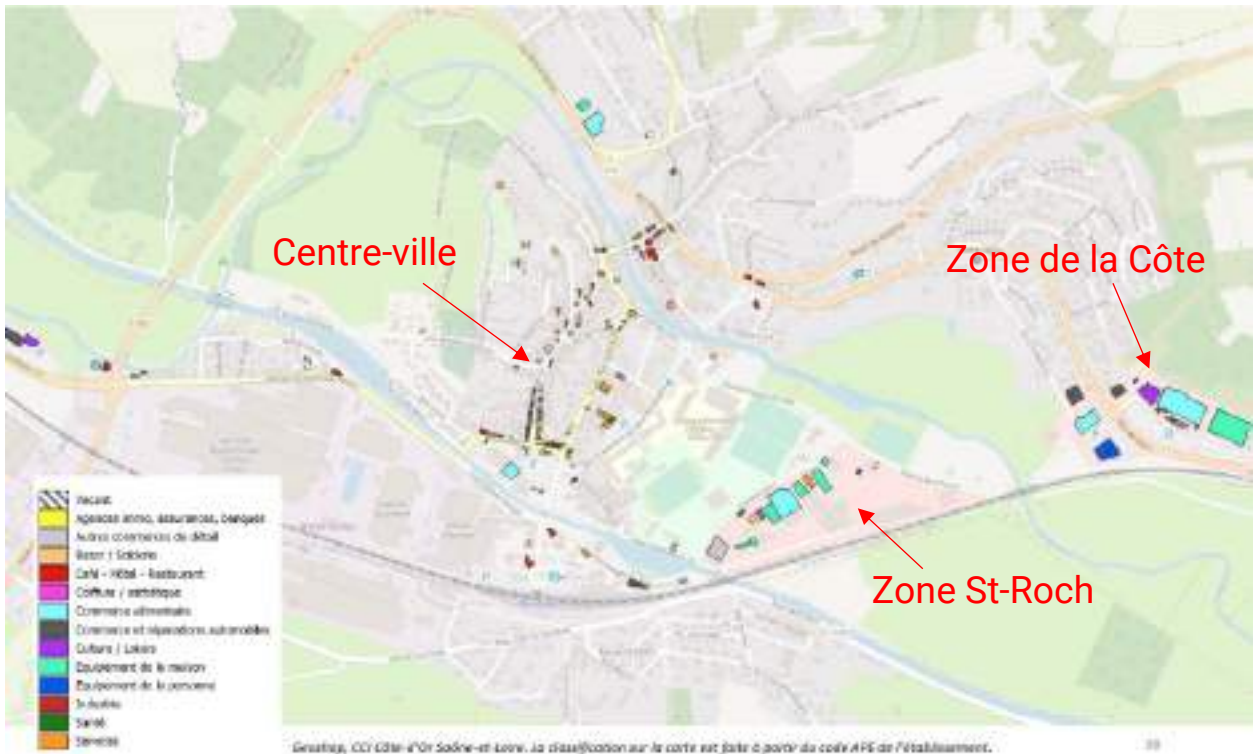
Vis-à-vis du **commerce**, la position géographique de Montbard, relativement éloignée des villes principales lui permet de rayonner sur une zone d'influence commerciale Est-Ouest, correspondant au bassin de vie de Montbard. Au sein de cette zone, Montbard joue le rôle de pôle de consommation hebdomadaire, qui offre un accès de qualité aux commerces alimentaires et généralistes.

D'après l'étude d'opportunité réalisée par la CCI Côte d'Or en décembre 2023, Montbard réunit au total 137 commerces, ainsi qu'un marché qui se déroule chaque vendredi. Cette offre se répartit sur plusieurs secteurs : le centre-ville, la zone de Saint-Roch et la zone de la Côte située en entrée de ville.

Le centre-ville dispose d'une offre commerciale diversifiée, composée de 79 commerces en activité. On remarque cependant un phénomène de vacance commerciale, avec 22 cellules vacantes, concentrées notamment sur les rues Eugène Guillaume, Place Gambetta et Rue de la Liberté.



## Cartographie de l'offre commerciale



### 1.1.3 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, la Communauté de Communes du Montbardois est compétente en matière de planification urbaine.

Les coordonnées de l'établissement sont :

Communauté de Communes du Montbardois  
14 Avenue Maréchal de Lattre de Tassigny  
21500 Montbard

### 1.1.4 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

L'objectif de cette modification est de préserver la diversité commerciale du centre-ville.

En effet, la procédure de modification n°6 porte sur l'identification de linéaires protégés dans le règlement graphique du PLU, selon l'article L-151-16 du Code de l'Urbanisme. Cet outil, qui n'est pas encore présent sur la commune, permet de réglementer le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées par un linéaire.

# **2** **CONTENU DE LA MODIFICATION**

## 2.1 CREATION DE LINEAIRES COMMERCIAUX

### 2.1.1 ENJEUX DE LA MODIFICATION

Comme de nombreux bourgs-centres de Côte-d'Or, la démographie de la Ville de Montbard baisse depuis plusieurs années, ce qui réduit le potentiel de consommation locale. De plus, l'offre commerciale du centre-ville de Montbard s'affaiblit et le taux de vacance augmente.

Certaines rues perdent petit à petit leur vocation commerciale. D'autres rues, dites principales, doivent faire l'objet d'une attention particulière et de la mise en œuvre d'actions pour empêcher la situation de se dégrader dans un premier temps et ensuite renforcer l'offre sur un périmètre recentré dans un deuxième temps. Les importants travaux de rénovation de l'espace public en centre bourg devraient relancer une dynamique commerciale nouvelle mais qui nécessitera une action publique à l'amorçage.

Missionnée par le Conseil Départemental de Côte d'Or à la demande de la Ville de Montbard, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Côte-d'Or a réalisé un diagnostic décrivant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité, et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale. En synthèse :

- ▶ Une offre commerciale en centre-ville de Montbard qui s'affaiblit : un taux de vacance des locaux commerciaux déjà important (18,1% en 2023 : 31 cellules vacantes, dont 22 en centre-ville) qui augmente du fait de la difficulté de transmission des commerces, et des emplacements stratégiques préemptés par des activités tertiaires (banques, assurances, agences immobilières),
- ▶ Une tendance démographique sur la commune à la baisse depuis plusieurs années (-1,7% par an entre 2014 et 2020) à l'instar des autres bourgs-centres de la Côte-d'Or, réduisant le potentiel de consommation locale, et un vieillissement de la population (39% de 60 ans et plus en 2020) qui va nécessiter un renforcement de l'offre commerciale de proximité et des services adaptés,
- ▶ Une perte de la vocation commerciale de plusieurs rues du centre-ville (rues de la Liberté, Eugène Guillaume) et une affirmation de deux polarités commerçantes (Carnot/E. Piot avec la locomotive commerciale Casino/Carrefour, et le quartier de la Brenne) à préserver dans un premier temps (linéaires commerciaux protégés au PLU, et droit de préemption sur les fonds de commerce envisagés) et à renforcer dans un second temps (dispositif d'aide à la création et reprise d'activité envisagé),
- ▶ Une politique locale en faveur du commerce qui s'est notamment manifestée via le FISAC et d'importants travaux de rénovation de l'espace en centre-bourg afin de relancer une dynamique commerciale, qui doit à présent se poursuivre par la mise en œuvre d'autres outils réglementaires et incitatifs en faveur de la préservation du commerce et de la diversité commerciale en centre-ville,
- ▶ Une attention particulière à porter sur la concurrence ou complémentarité de la zone Saint-Roch, qui s'est spécialisée sur le secteur du discount avec 3 enseignes locomotives (Netto, Noz, Action) et qui connaît un regain de dynamisme dans un contexte de crise du pouvoir d'achat.

Au regard de ces constats, il apparaît nécessaire que la collectivité mette en place une politique ambitieuse et proactive afin de renforcer le commerce de centre-ville. C'est dans ce cadre qu'il est proposé de mettre en place un outil de protection des rez-de-chaussée commerciaux existants.

Afin de déterminer les secteurs où cet outil serait pertinent, une cartographie des rez-de-chaussée des principales rues du centre-ville a été réalisée. L'occupation de chaque rez-de-chaussée a été étudiée : en activité, vacant, reprise, cessation annoncée ou résidentiel.

## Occupation des rez-de-chaussée sur les axes principaux du centre-ville

### Rue Anatole Hugot



### Place Buffon



Rue de la Liberté



Rue Edmé Piot / Rue Carnot



Au vu des types de commerces présents et de leur statut respectif, il est proposé d'inscrire deux types de linéaires protégés dans le PLU :

- Les linéaires à protection simple :

*Pour les locaux situés en rez-de-chaussée, le changement de destination vers les destinations « habitation », « exploitation agricole et forestière » et « autres activités des secteurs primaire ou tertiaire » est interdit.*

- ➔ **Ce premier type de linéaire serait mis en place sur les principaux linéaires commerciaux du centre-ville, situés rue Carnot, rue Edmé Piot, Rue d'Abrantès, Place Buffon et Rue Anatole Hugot. Les rez-de-chaussée actuellement résidentiels ne seront pas concernés par un linéaire.**

- Les linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée :

*Pour les commerces identifiés, seuls les changements de destination vers les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « hôtels », et par exception les cafés et bars répondant à la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisés.*

- ➔ **Ce deuxième type de linéaire (protection renforcée) serait mis en place sur certains bâtiments dont la localisation est stratégique et où la disparition du commerce aurait une répercussion forte sur l'attractivité et la vitalité du centre-ville. Les bâtiments concernés se situent sur la rue Carnot, la rue Anatole Hugot et la rue Alfred Debussy**

## 2.1.2 EVOLUTION DES DOCUMENTS

La mise en place de linéaires protégés implique l'évolution de plusieurs documents :

- Modification du règlement écrit
- Modification du règlement graphique

### 2.1.2.1 Modification du règlement écrit

Les règles associées aux linéaires de protection sont ajoutées dans la partie « 2 - Dispositions thématiques » du règlement écrit, à la suite des autres dispositions déjà existantes.

Le paragraphe suivant est ainsi ajouté dans le règlement écrit du PLU :


## 2.9 LA PRÉSERVATION DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE

Conformément à l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, ilots et voies dans lesquels est préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, les cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Le règlement graphique identifie les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées comme suit :

- **Les linéaires à protection simple :** 

Pour les locaux situés en rez-de-chaussée existants à la date d'approbation de la présente modification du PLU, identifiés au document graphique en **linéaire de protection simple**, le changement de destination vers les destinations « habitation », « exploitation agricole et forestière » et « autres activités des secteurs primaire ou tertiaire » est interdit.

- **Les linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée :** 

Pour les commerces existants à la date d'approbation de la présente modification du PLU, identifiés au document graphique en **linéaire de protection renforcée**, seuls les changements de destination vers les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « hôtels », **et par exception les cafés et bars** répondant à la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisés.

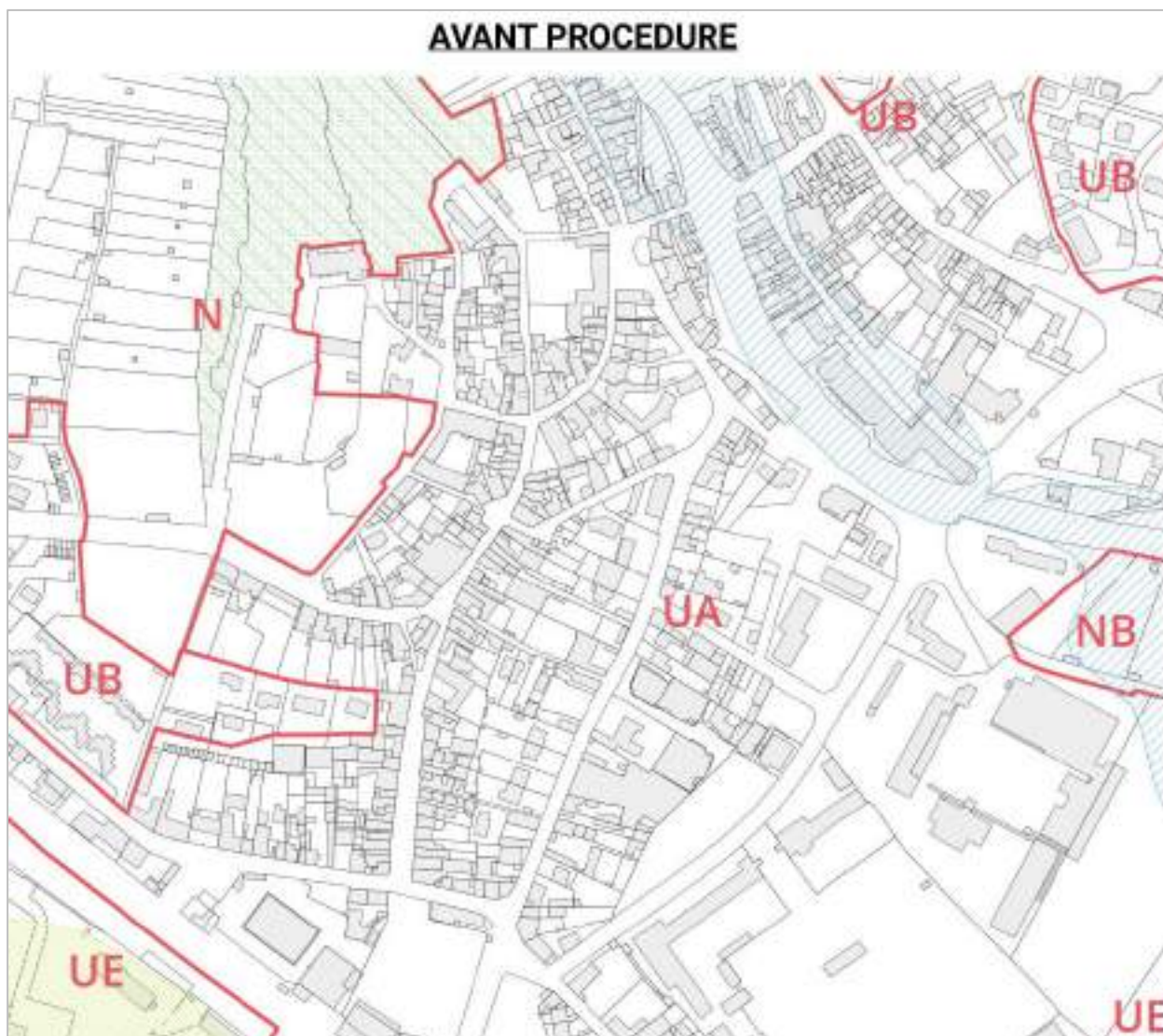
Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage etc.

Toute reconstruction après démolition d'un bâtiment comprenant une fonction commerciale en rez-de-chaussée devra conserver cette fonction a minima en rez-de-chaussée.

### 2.1.2.2 Modification du règlement graphique

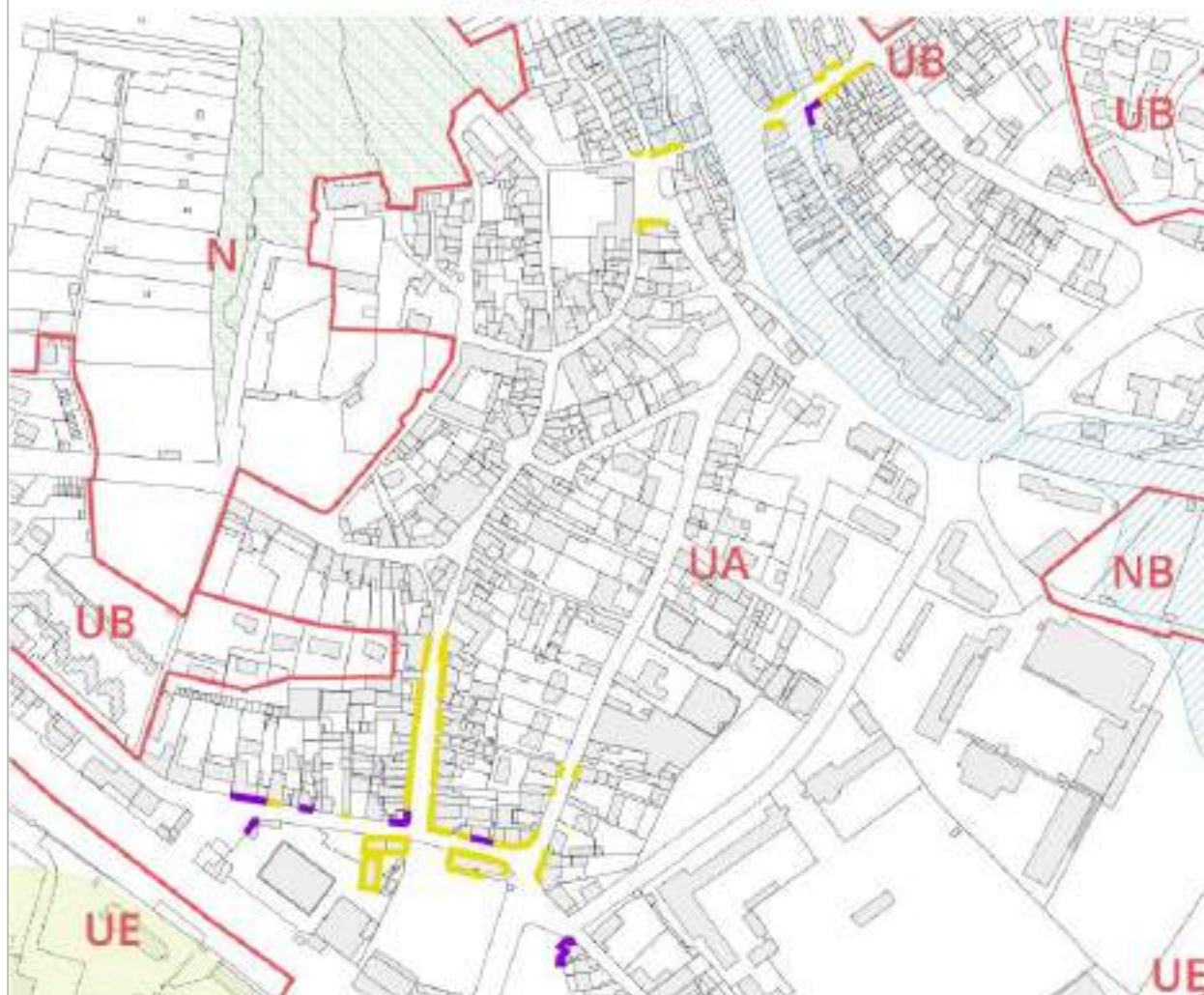
Les deux types de linéaires sont inscrits dans le règlement graphique du PLU, sur les bâtiments concernés.



Extrait du règlement graphique du PLU (zoom sur le centre-ville)





## APRES PROCEDURE



-  Linéaire commercial à protection simple
-  Linéaire commercial à protection renforcée

## **2.2 EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION**

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation du PLU.

## 2.3 COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU sont les suivants :

- 1 – Créer une dynamique démographique
  - ▶ Inverser les tendances démographiques
  - ▶ Palier la décohabitation
  - ▶ Satisfaire les besoins en logements
- 2 – Satisfaire les besoins en équipements, services et commerces
  - ▶ Renforcer les atouts de ville centre
  - ▶ Ouvrir la ville
- 3 – Les objectifs économiques
  - ▶ Conserver les implantations industrielles
  - ▶ Le développement du service aux entreprises
  - ▶ Le maintien des entreprises de services
  - ▶ Le développement administratif
  - ▶ Le développement commercial
- 4 – Protéger le paysage et l'environnement
  - ▶ Pérenniser les espaces boisés
  - ▶ Protéger des milieux humides et intégrer la gestion de l'eau
  - ▶ Protéger le patrimoine et le cadre de vie urbains
- 5 – Les orientations générales d'aménagement spatial
  - ▶ Un secteur d'implantation d'une activité commerciale de grande surface
  - ▶ Un secteur d'implantation d'équipements intercommunaux
  - ▶ Les secteurs d'activité
  - ▶ Des activités à forte image de marque sur le secteur « Sous Chaumour »
  - ▶ Le développement industriel et artisanal sur le secteur « Du Champ Pres Courtangis »
  - ▶ Les secteurs de développement résidentiel

La modification n°6 a pour objectif de préserver la diversité commerciale du centre-ville. Cela répond aux orientations suivantes :

- « Renforcer les atouts de ville centre :

[...] Offrir les commerces et les services en nombre suffisant et significatif d'une ville dynamique. »

## **2.4 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION**

La procédure de modification concerne la mise en place de linéaires commerciaux à protéger dans le centre-ville. Cette modification n'a pas d'incidences environnementales notables.

# **3** DEMARCHE REGLEMENTAIRE

# **3.1 CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION**

## **3.1.1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION**

### **3.1.1.1 Cadrage réglementaire**

La procédure de modification du PLU est définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La procédure s'applique dès lors que les modifications envisagées ont pour effet :

- Soit de majorer réglementairement de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles d'emprise au sol, de hauteur, de prospects ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par ailleurs, et conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le projet de modification doit s'inscrire dans les orientations du PADD en vigueur.

**Au vu des éléments présentés ci-avant, la procédure de modification est la procédure appropriée pour mener à bien l'évolution souhaitée du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Montbard.**

### 3.1.1.2 Déroulé de la procédure de modification

#### 1. **Lancement de la procédure**

La procédure de modification a été prescrite par arrêté du maire de Montbard le 08 décembre 2023.

#### 2. **Concertation**

Le projet de modification du PLU peut s'accompagner d'une concertation facultative, non mise en place dans le cas présent.

#### 3. **Saisine de l'autorité environnementale et absence d'évaluation environnementale**

Une demande d'examen au cas par cas ad hoc est adressée à la DREAL. La saisine de l'autorité environnementale est accompagnée d'un dossier comprenant une description du document transmis et un exposé dont la liste détaillée des informations est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par l'arrêté du 26 avril 2022 fixant le contenu du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

L'autorité environnementale rend son avis sur le projet de la décision de la personne publique de ne pas réaliser une évaluation environnementale dans un délai de deux mois.

La DREAL Bourgogne-Franche-Comté a rendu un avis tacite le 21 avril 2024 (réputé favorable à l'exposé mentionné au 2° de l'article R.104-34).

La Communauté de Communes du Montbardois décide par délibération du Conseil Communautaire de ne pas réaliser une évaluation environnementale.

#### 4. **Notification aux Personnes Publiques Associées**

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental, au maire de la commune de Montbard, à la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et la Chambre de Commerce et d'Industrie ainsi que les services concernés de la Direction Départementale des Territoires Côte-d'Or.

#### 5. **Enquête publique**

Préalablement à l'approbation de la modification du PLU, le dossier doit être soumis à enquête publique. L'enquête publique est régie par le code de l'environnement. Elle est d'une durée minimum de 30 jours à laquelle il convient d'ajouter 1 mois pour que le commissaire enquêteur puisse remettre son rapport. Le dossier mis à l'enquête contient :

- La notice explicative, exposant les objectifs, le contexte, les motivations et les justifications des évolutions envisagées,
- Les pièces du dossier concernées par la modification (pièces avant et après modification),
- Les avis des personnes publiques associées, ou, à défaut, la preuve de leur saisine.

#### 6. **Approbation**

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification est amendé des éventuelles remarques issues de la prise en compte des avis des personnes publiques associées et du Commissaire Enquêteur avant d'être approuvé par délibération du conseil communautaire.

### 3.1.1.3 Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

#### **Code l'urbanisme**

Article L153-41

« Le projet de modification **est soumis à enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

#### **Code de l'environnement**

Les articles suivants régissent l'enquête publique :

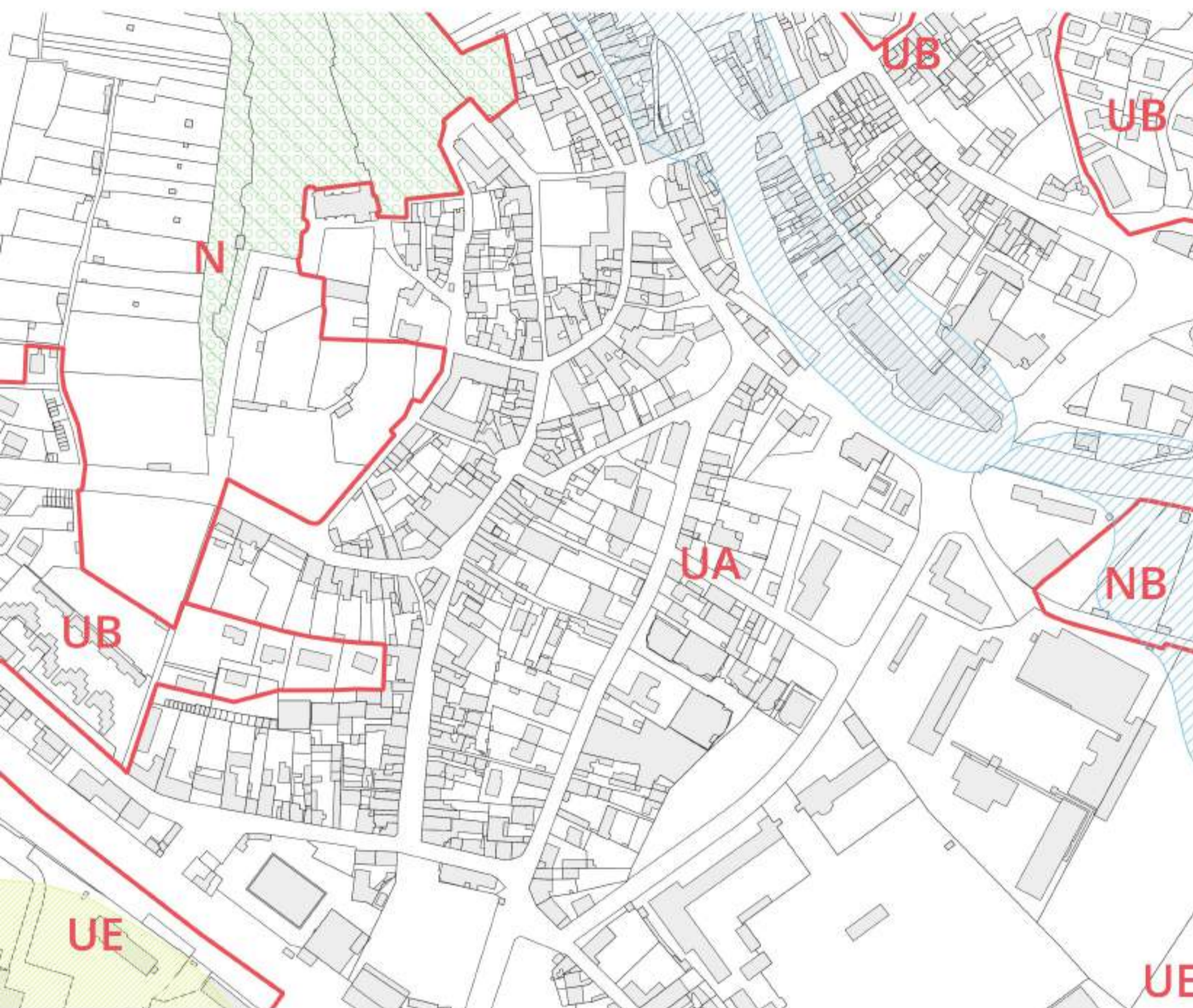
Article L. 123-1, L. 123-2 ;

Article L123-3 à L123-18 (inclus) ;

Articles R. 123-1 à R. 123-24 (inclus).



AVANT PROCEDURE

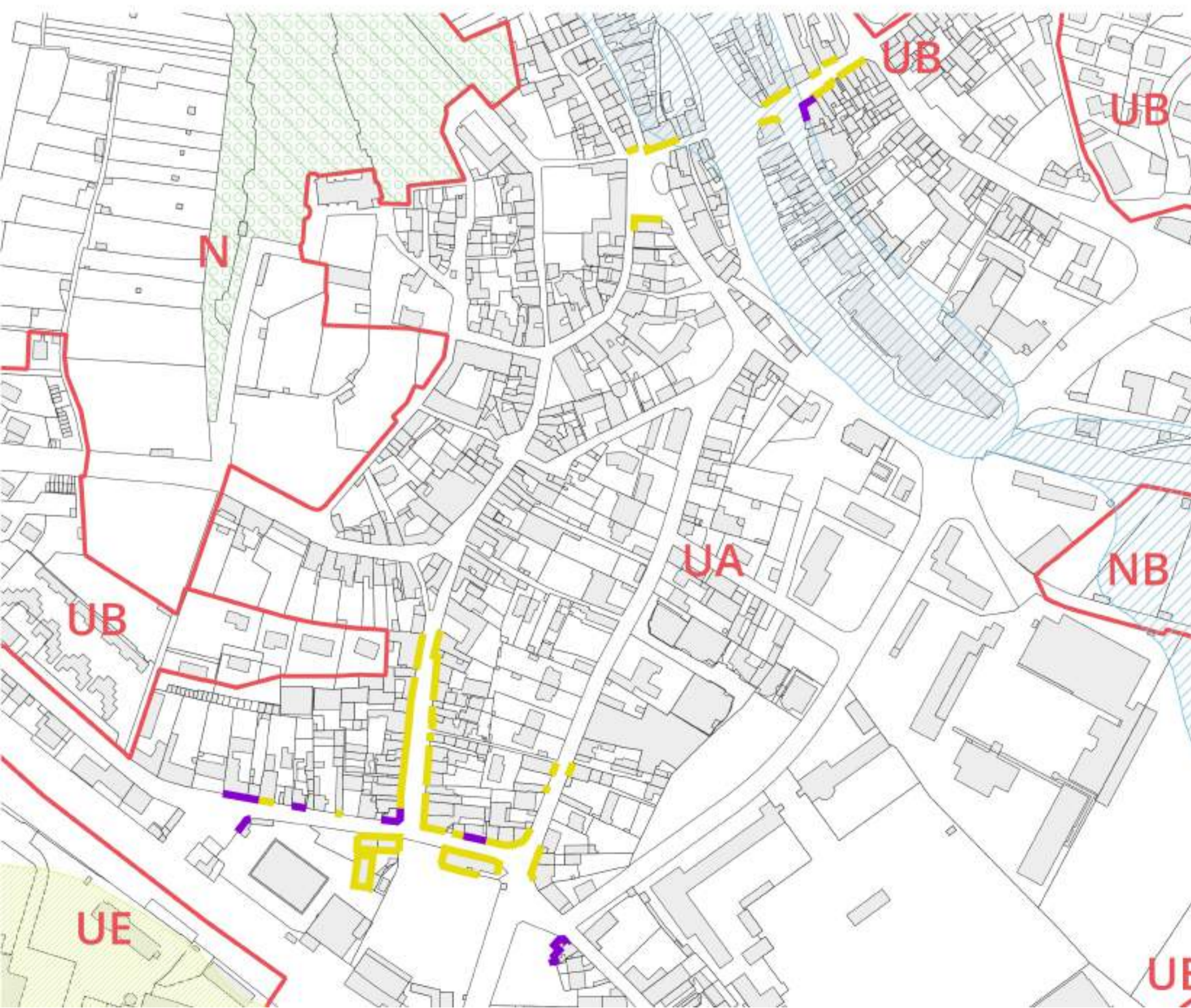


LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS  
 bénéficiaire : commune  
 1 - giratoire  
 2 - aire de retournement des véhicules



-  Limite de zone
-  Espaces boisés classés
-  Emplacement réservé
-  Zone inondable
-  Domaine ferroviaire
-  Secteur de protection de forage eau potable
-  Secteur ligne haute tension
-  Secteur de protection de gazoduc
-  Zones humides à préserver
-  Périmètre de protection lié à l'élevage

VERDI

APRES PROCEDURE



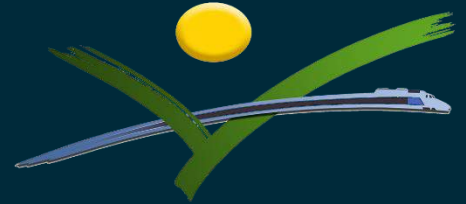
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS  
 bénéficiaire : commune  
 1 - giratoire  
 2 - aire de retournement des véhicules

-  Limite de zone
-  Linéaire commercial à protection simple
-  Linéaire commercial à protection renforcée
-  Espaces boisés classés
-  Emplacement réservé
-  Zone inondable
-  Domaine ferroviaire
-  Secteur de protection de forage eau potable
-  Secteur ligne haute tension
-  Secteur de protection de gazoduc
-  Zones humides à préserver
-  Périmètre de protection lié à l'élevage

VERDI



**MONTBARD**  
Cité de Buffon



*Communauté de Communes du Montbardois*

**Communauté de Communes du  
Montbardois  
VILLE DE MONTBARD**

**Plan Local d'Urbanisme**

**Procédure de Modification n°6**

**DOSSIER DE MODIFICATION**

**Extrait du règlement écrit**



## 2. DISPOSITIONS THÉMATIQUES

---

Il est rappelé que les dispositions thématiques sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone.

En outre, lorsque les règles thématiques rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières, sauf dispositions spécifiques explicites.

### 2.1. DANS LES ESPACES BOISES

---

#### *Les boisements à conserver*

Les boisements à conserver comprennent ceux qui figurent aux documents graphiques sous la légende « espace boisé classé à conserver ».

Ils sont soumis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes : Ils doivent être protégés et conservés.

Ils ne constituent pas des boisements à créer. Ils ne doivent pas s'étendre sur les clairières ou zones humides. Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas la conservation du boisement existant, y sont donc autorisées.

Les coupes et abattages ne sont autorisés que pour entretenir le boisement, pour son exploitation ou lorsque les arbres sont dangereux ou en mauvais état sanitaire.

### 2.2. DANS LA ZONE INONDABLE

---

Ces zones concernent les espaces inondables de la Brenne et sont délimitées aux documents graphiques.

Les aménagements et extensions modérées des constructions existantes sont autorisés conformément au chapitre 2-1 et à condition qu'ils n'induisent pas une augmentation du nombre de logements.

L'urbanisation et les constructions sont autorisées à condition que :

- les opérations n'aient pas une vocation de logements,
  - les aménagements mettent la partie des constructions recevant des personnes au-dessus de la cote d'inondation connue la plus défavorable,
  - la partie sous cette cote ne comprenne que des stationnements qui ne pourront être réalisés sur remblai,
  - les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies, soient placés au minimum à 20 centimètres au moins au-dessus de cette cote,
  - les travaux soient en mesure de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux,
  - les clôtures soient conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants.
- en conséquence, la modification de la capacité et des effets d'écoulement des crues, soit compensée par des aménagements hydrauliques,

### 2.3. DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DE FORAGES EAU POTABLE

---

- sont autorisés les travaux, constructions et installations nécessaires à la gestion et à l'entretien des ouvrages d'alimentation eau potable.

- sont interdits :

- les constructions,
- les décharges et stockages de matériau,
- les affouillements de sol de plus de 1 m de hauteur,
- les carrières et fouilles,
- les activités économiques même sans construction,
- les aires de stationnement de véhicules,
- les dispositifs d'assainissement autonome des eaux usées ou d'infiltration des eaux de ruissellement sont interdits,
- et d'une façon générale toute occupation du sol pouvant conduire à un risque de pollution, même accidentel,

- la reconstruction après sinistre des constructions existantes qui ne sont pas raccordées au réseau collectif de collecte des eaux usées.

## 2.4. DANS LE DOMAINE FERROVIAIRE

---

Toute installation ou construction est interdite à l'exception des travaux, constructions et installations nécessaires à la gestion et l'exploitation de la circulation ferroviaire.

Les constructions et installations nécessaires à la gestion du domaine ferroviaire peuvent :

- s'implanter soit en limite, soit en retrait des limites du domaine public.
- s'implanter librement par rapport aux autres constructions
- dépasser l'emprise au sol de la zone si les modalités d'utilisation du terrain l'exigent
- avoir une hauteur dépassant celle prescrite dans la zone si leur spécificité technique l'exige.

Les ouvrages techniques ne dépassant pas 4 m de hauteur totale ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 11 de la zone.

Les constructions et installations nécessaires à la gestion de la voie ferrée ne sont pas soumises au COS de la zone.

## 2.5. DANS LE SECTEUR DE LIGNE HAUTE TENSION

---

Les logements, les locaux d'activité professionnelle, les bâtiments agricoles, sont interdits.

Les pylônes et ouvrages nécessaires au transport et distribution de l'énergie électrique sont autorisés, nonobstant toute limitation de hauteur imposée dans la zone.

## 2.6. DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DE GAZODUC

---

Nonobstant toute disposition de règlement de zone, dans le secteur défini au document graphique, le coefficient d'occupation du sol ne peut excéder 0.40.

- Dans le cas où une propriété est entièrement dans ce secteur ; Le COS est calculé sur la propriété et appliqué sur celle-ci.
- Dans le cas où une partie seulement de la propriété est dans ce secteur ; Le COS est calculé sur la partie concernée et doit être respecté sur cette partie. Sur le reste de la parcelle il convient d'appliquer les règles de densité de la zone dans laquelle est comprise la partie de parcelle.

## 2.7. DANS LES ZONES HUMIDES À PRÉSERVER

---

Le comblement de mares, étangs ainsi que des zones humides des rives et abords est interdit.

L'imperméabilisation des berges ainsi que tout aménagement qui nuirait au développement écologique et aux échanges amphibiotiques (eau terre) est interdit.

## 2.8. DANS LA PÉRIMÈTRE DE PROTECTION LIÉE A L'ÉLEVAGE

---

Sont interdites, tant que l'élevage subsiste dans le périmètre, toutes les constructions destinées à accueillir des personnes et notamment les habitations.

## 2.9. LA PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

---

Conformément à l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, ilots et voies dans lesquels est préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, les cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».

Le règlement graphique identifie les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées comme suit :

- **Les linéaires à protection simple :** 

Pour les locaux situés en rez-de-chaussée existants à la date d'approbation de la présente modification du PLU, identifiés au document graphique en **linéaire de protection simple**, le changement de destination vers les destinations « habitation », « exploitation agricole et forestière » et « autres activités des secteurs primaire ou tertiaire » est interdit.

- **Les linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée :** 

Pour les commerces existants à la date d'approbation de la présente modification du PLU, identifiés au document graphique **en linéaire de protection renforcée**, seuls les changements de destination vers les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « hôtels », **et par exception les cafés et bars** répondant à la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisés.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage etc.

Toute reconstruction après démolition d'un bâtiment comprenant une fonction commerciale en rez-de-chaussée devra conserver cette fonction a minima en rez-de-chaussée.

**DÉPARTEMENT DE LA CÔTE D'OR**  
**Communauté de communes du Montbardois**  
**VILLE DE MONTBARD**

**Plan local d'urbanisme**  
**Modification n° 6**

Enquête publique  
du 16/09/2024 au /18/10/2024



**Conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur**

## **1. Objet de l'enquête**

La modification n° 6 du PLU de la Ville de Montbard a été prescrite par un arrêté du maire de Montbard n° 2023/276 en date du 8 décembre 2023.

La compétence en matière de planification urbaine est du ressort de la Communauté de communes du Montbardois depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Ainsi l'arrêté d'organisation de l'enquête a été pris par le Président de la Communauté de communes du Montbardois le 17 juillet 2024 (Arrêté AD 2024-005).

Cette enquête publique est effectuée conformément aux articles L 123-1 à L 123-18 du Code de l'environnement et elle entre dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain ».

La procédure de modification n° 6 du PLU a pour objectif la préservation de la diversité commerciale au Centre-Ville conformément à l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme.

## **2. Déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté précité et selon les modalités suivantes :

- Enquête publique de 33 jours consécutifs du 16 septembre 2024 9 h au 18 octobre 2024 à 17 h
- 3 permanences du commissaire-enquêteur
  - 16 septembre 2024 de 09 h à 12 h
  - 09 octobre 2024 de 09 h à 12 h
  - 18 octobre 2024 de 14 h à 17 h
- Publicité légale et affichage réalisés
- Public bien informé
- Dossier à disposition

Je considère que l'enquête publique se justifie avec un dossier complet et un déroulement sans problème.

## **4. Les observations**

- Avis tacite de la MRAE ;
- Une observation de la Ville de Montbard en tant que personne publique associée ;
- Aucune visite ;
- Aucune observation.

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, le Président de la Communauté de communes du Montbardois a indiqué qu'il prendrait bien en compte l'observation de M. le Maire de Montbard (intégrer les autres activités du secteur secondaire).

## 5. L'appréciation du commissaire-enquêteur

Nous sommes en présence d'une enquête publique en application des dispositions mises en œuvre par le gouvernement dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain ».

L'intérêt général justifie parfaitement et les visites que j'ai effectuées sur site confirment totalement l'intérêt de règlementer l'occupation des rez-de-chaussée.

On ne peut que regretter l'absence d'observations en particulier de la des commerçants ou des propriétaires des locaux.

## 6. Conclusion

L'enquête publique s'est bien déroulée et la modification du PLU devrait permettre d'atteindre les objectifs du programme gouvernemental « Petites Villes de Demain ».

Toutefois il conviendra de prendre en compte la remarque de la Ville de Montbard qui constitue une réserve importante.

En conséquence :

**J'émet un avis favorable à la modification n° 6 du PLU sou réserve de la prise en compte des autres activités du secteur secondaire dans le règlement du PLU.**

Fait à Dijon le 5 Novembre 2024

Le Commissaire-enquêteur  
Guy BORNOT





**DÉPARTEMENT DE LA CÔTE D'OR**  
**Communauté de communes du Montbardois**  
**VILLE DE MONTBARD**

**Plan local d'urbanisme**  
**Modification n° 6**

Enquête publique  
du 16/09/2024 au /18/10/2024



**RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

## **SOMMAIRE**

- 1. Le maître d'ouvrage**
- 2. Les objectifs de la modification n° 6 du PLU**
- 3. Organisation et déroulement de l'enquête**
- 4. La composition du dossier**
- 5. Les observations**
- 6. Le procès-verbal de synthèse et la réponse du maître d'ouvrage**
- 7. Les commentaires du commissaire-enquêteur**

## **1. Le maître d'ouvrage**

Le maître d'ouvrage, autorité organisatrice de la présente enquête publique, est la Communauté de communes du Montbardois qui est compétente en matière de planification urbaine depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Le PLU de la ville de Montbard, approuvé le 10 novembre 2004 a subi depuis diverses modifications, rectifications et mises à jour.

Une modification n° 5 du PLU a été engagée par la Ville mais la procédure en cours sera reprise ultérieurement par la Communauté de communes.

Cette Communauté comporte 33 communes avec plus de 10 200 habitants dont environ 4 880 à Montbard.

Montbard est le chef-lieu d'arrondissement, sous-Préfecture de la Côte d'Or, en région Bourgogne-Franche-Comté.

En 2021, la ville a été sélectionnée pour bénéficier du plan « Petites villes de demain » lancé par l'état et le diagnostic sociodémographique et économique qui a été effectué a mis en lumière les enjeux et problématiques du territoire.

L'objectif du programme « Petites villes de demain » vise à renforcer l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs ainsi que le maillage territorial.

Petites Villes de demain est un programme d'action lancé en octobre 2020 par le gouvernement afin de redynamiser 1 600 petites villes françaises ; il vise à apporter un soutien technique et financier aux communes et intercommunalités dans leurs projets de redynamisation des centres-bourgs et d'amélioration de l'habitat.

## **2. Les objectifs de la modification n° 6 du PLU**

Missionnée par le Département de la Côte d'Or et la Ville de Montbard, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Côte d'or a réalisé un diagnostic sur la situation du commerce et de l'artisanat de proximité.

L'analyse des constats fournis a conduit la Ville de Montbard à mettre en place une politique ambitieuse afin de renforcer le commerce en centre-ville.

Pour ces raisons, le Maire de Montbard a pris un arrêté le 8 décembre 2023 prescrivant la procédure de modification n° 6 du PLU de la commune.

Les objectifs de cette modification portent essentiellement sur la diversité commerciale du centre-ville afin de permettre de règlementer le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions implantées le long de certaines voies.

La collectivité a décidé de mettre en œuvre une politique ambitieuse afin de renforcer le commerce en centre-ville avec la mise en place d'un outil de protection des rez-de-chaussée commerciaux existants.

Deux types de linéaires seront protégés par le PLU :

- les linéaires à protection simple où le changement de destination vers des destinations « habitation, agricole et autres activités tertiaires ou primaires » est interdit ;
- les linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée où les changements de destination sont encadrés.

Globalement, la volonté de la collectivité est la **PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE**.

### 3. Organisation et déroulement de l'enquête

#### 3. 1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par décisions n° E 240000 50/21, M. le Président du Tribunal Administratif de Dijon m'a désigné (Guy BORNOT) commissaire-enquêteur pour la présente enquête publique et M. Gérard CHARTENET a été désigné commissaire-enquêteur suppléant.

#### 3. 2 Préparation de l'enquête

Le 27 juin 2024 je suis allé à la mairie de Montbard où j'ai rencontré :

- M<sup>me</sup> Claire BILLOTTE, chargée de projets urbanisme, foncier et affaires juridiques à la Ville de Montbard,
- M<sup>me</sup> Christine BACQUET, chargée du pôle urbanisme à la CCM du Montbardois,
- M. Nicolas ROUXEL, chargé de projets « Petites villes de demain ».

Ces personnes m'ont présenté la modification n° 6 du PLU dont l'objectif principal est la préservation de la diversité commerciale au centre-ville et l'identification d'un linéaire commercial à protéger en rez-de-chaussée.

Il a été convenu, en accord avec M. Gérard CHARTENET, que l'enquête publique pouvait se dérouler sur 33 jours consécutifs :

- du lundi 16 septembre 2024 à 9 h au vendredi 18 octobre 2024 à 17 h

et que le commissaire-enquêteur assurerait 3 permanences en mairie de Montbard les :

- lundi 16 septembre 2024 de 09 h à 12 h
- mercredi 09 octobre 2024 de 09 h à 12 h
- vendredi 18 octobre 2024 de 14 h à 17 h

Mme Claire BILLOTTE m'a remis un dossier et au cours de l'été nous avons échangé pour mettre au point :

- l'arrêté du Président de la Communauté de communes du Montbardois qui a été pris le 17 juillet 2024,
- l'avis d'enquête qui a été affiché.

Toutes les informations y compris la dématérialisation ont été accomplies.

#### 3. 3 Mesures de publicité

Conformément aux dispositions de l'article 9 de l'arrêté AD 2024-05 du Président de la Communauté de communes, l'enquête publique a été annoncée 15 jours avant son ouverture et rappelée dans les huit premiers jours comme suit :

	<b>Le Bien Public</b>	<b>Le Journal du Palais</b>
1 <sup>er</sup> avis	29/08/2024	30/08/2024
2 <sup>ème</sup> avis	17/09/2024	17/09/2024

La justification de ces annonces a été fournie au commissaire-enquêteur.

L'avis d'enquête publique a été affiché dans les 11 panneaux d'affichage de la ville et un au siège de la Communauté de Communes.

### **3.4 Communication spécifique**

La présentation de l'équipement commercial en centre-ville a fait l'objet de deux pages dans « Reflets Montbardois » de septembre 2024, magazine d'informations municipales de Montbard.

Le site Internet dédié de la Ville a été rendu plus visible, et l'information a été communiquée sur la TV d'accueil de la mairie et sur le Facebook de la Ville avec un post le 16 septembre. La population a donc été parfaitement informée du projet.

### **3.5 Déroulement de l'enquête**

Conformément à l'arrêté précité, j'ai assuré les permanences en mairie de Montbard les :

- lundi 16 septembre 2024 de 09 h à 12 h
- mercredi 09 octobre 2024 de 09 h à 12 h
- vendredi 18 octobre 2024 de 14 h à 17 h

### **3.6 Clôture de l'enquête**

J'ai procédé à la clôture du registre d'enquête le vendredi 18 octobre 2024 à 17 h .

## **4. La composition du dossier**

1. Arrête prescription
2. Notice explicative
3. Extrait règlement graphique
4. Extrait règlement écrit
5. Demande cas par cas
6. Auto-évaluation
7. Avis tacite DREAL
8. Délibération CCM dispense évaluation
9. Saisine PPA
10. Réponses PPA
11. Arrêté enquête publique

Le dossier est complet et il fournit toutes les informations relatives à la modification du PLU et aux formalités qui ont été accomplies.

## **5. Les observations**

- **M.R.A.E.**

A la suite de la demande d'examen au cas par cas déposée par la commune de Montbard le 21 février 2024, l'Autorité Environnementale a rendu un avis tacite le 22 avril 2024, ce qui a été acté par le maître d'ouvrage.

- **Les personnes publiques associées (P.P.A.)**

Certaines ont émis un avis favorable (Conseil Départemental, Chambre d'Agriculture, C.C.I.) d'autres n'ont pas répondu ce qui vaut accord tacite.

La seule observation émane de la Ville de Montbard qui fournit un avis favorable avec une remarque portant sur une erreur matérielle pour être conforme aux dispositions de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme.

En effet le dossier fait état des autres activités des secteurs primaire ou tertiaire et il conviendrait de compléter avec le secteur secondaire.

- **Le public**

Le public pouvait s'exprimer, faire des observations ou des propositions :

- sur le registre dédié
- par voie postale
- par voie dématérialisée
- auprès du commissaire-enquêteur

hélas, aucune observation n'a été formulée.

## **6. Le procès-verbal de synthèse et la réponse du maître d'ouvrage**

- En application de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, j'ai remis le 18 octobre 2024 le procès-verbal de synthèse en main propre à M<sup>me</sup> Claire BILLOTTE en tant que représentant du maître d'ouvrage (Président de la Communauté de communes du Montbardois). Dossier en annexe.
- J'ai reçu le 18 octobre 2024 les réponses de M. le Président de la Communauté de communes du Montbardois au procès-verbal de synthèse. Dossier en annexe.

## **7. Les commentaires du commissaire-enquêteur**

Nous sommes en présence d'une enquête publique simple et totalement justifiée qui n'a donc pas soulevé d'hostilité.

La préservation de la diversité commerciale en centre-ville est souhaitée et nécessaire ; le dispositif « Petites Villes de Demain » devrait grâce à ses atouts permettre d'obtenir de bons résultats.