

# **Communauté de Communes du Montbardois**

## **VILLE DE MONTBARD**

**Plan Local d'Urbanisme**

**Procédure de Modification n°5**

**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	6
1.1.4 Objectifs de la modification	7
<b>2 Contenu de la modification</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Modification de l'OAP et de la zone AUA</b>	<b>9</b>
2.1.1 Contexte	9
2.1.2 Enjeux de la modification	9
2.1.3 Evolution des documents	11
<b>2.2 Modification du règlement écrit de la zone UB</b>	<b>20</b>
2.2.1 Contexte	20
2.2.2 Enjeux de la modification	21
2.2.3 Evolution des documents	21
<b>2.3 Evolution du rapport de présentation</b>	<b>23</b>
<b>2.4 Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</b>	<b>24</b>
<b>2.5 Incidences environnementales de la modification</b>	<b>25</b>
<b>3 Démarche réglementaire</b>	<b>26</b>
<b>3.1 Cadre réglementaire de la modification</b>	<b>27</b>
3.1.1 La procédure de modification	27

# **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°6, prescrite par arrêté du maire le 08 décembre 2023. Cette modification porte sur la création de linéaires de protection commerciale.*

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

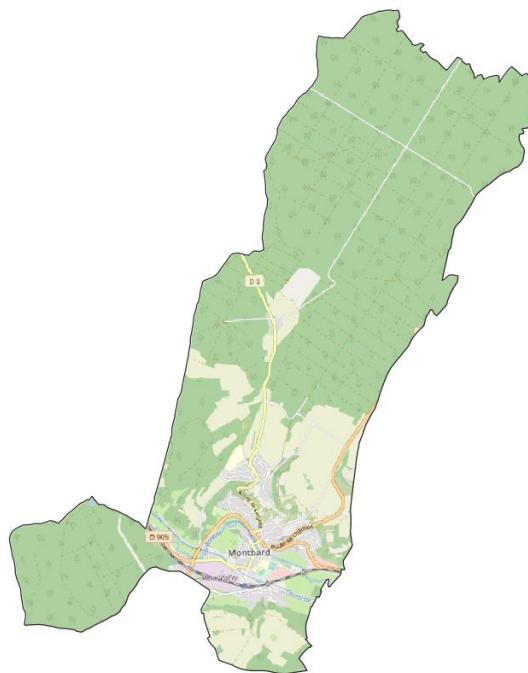
La commune est composée d'environ **4 800 habitants** en 2020 (INSEE). Depuis les années 1980, elle connaît un fort déclin de population. En effet, en passant de 7 707 habitants à 4 831 habitants **entre 1982 et 2020, sa population a diminué de 37 %**.

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.

#### Périmètre de la commune



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 Sitadel 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).

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...), et équipements de santé (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.

## 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

La procédure de modification n°5 porte sur :

- La modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) « Au-dessus du Cra » et du règlement écrit de la zone à urbaniser dite « AUA »
- La modification de plusieurs règles dans le règlement de la zone urbaine UB

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



## 2.1 MODIFICATION DE L'OAP ET DE LA ZONE AUA

### 2.1.1 CONTEXTE

Lors de l'élaboration du PLU en 2005, trois sites d'extension ont été identifiés et ont été ouverts à l'urbanisation :

- une zone à destination principale d'habitat de 14,6 ha (zone AUA) au lieu-dit « Au dessus de Cras »
- une zone à destination principale d'habitat de 8,2 ha (zone AUB) au lieu-dit de « La Cote »
- une zone à destination d'équipements de 8,2 ha (zone AUE) au lieu-dit « Champs de Corcelotte »

Les secteurs AUA et AUB avaient été créés dans l'objectif **de développer une offre de logements nouveaux et de retrouver un taux de croissance positif**. En effet, d'après le rapport de présentation du PLU de 2005, les secteurs d'extensions étaient la source principale de logements nouveaux (environ 257 logements nouveaux), suivis par la remobilisation de logements vacants (environ 90 logements) et la densification du tissu urbain (environ 35 logements).

Cependant, ces sites n'ayant pas été urbanisés, le taux de croissance a continué de chuter sur la commune.

Le centre-ville étant concernée en grande partie par les zones rouges et bleues du PPRi, les extensions et constructions neuves y sont fortement limitées. L'enjeu d'urbanisation de ces sites d'extension est donc d'autant plus fort.

En 2009, une révision allégée du PLU a redéfini la zone d'extension du site de la Cote, en distinguant une zone AUB de 1,8 ha destinée à l'habitat et une zone AUC de 6,4 ha destinée au commerce.

Depuis, la zone AUC destinée au commerce a été entièrement urbanisée.

A ce jour, **les zones AUA (14,6 ha) et AUB (1,8 ha) sont les deux seuls sites d'extension à destination d'habitat de la commune.**

### 2.1.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION

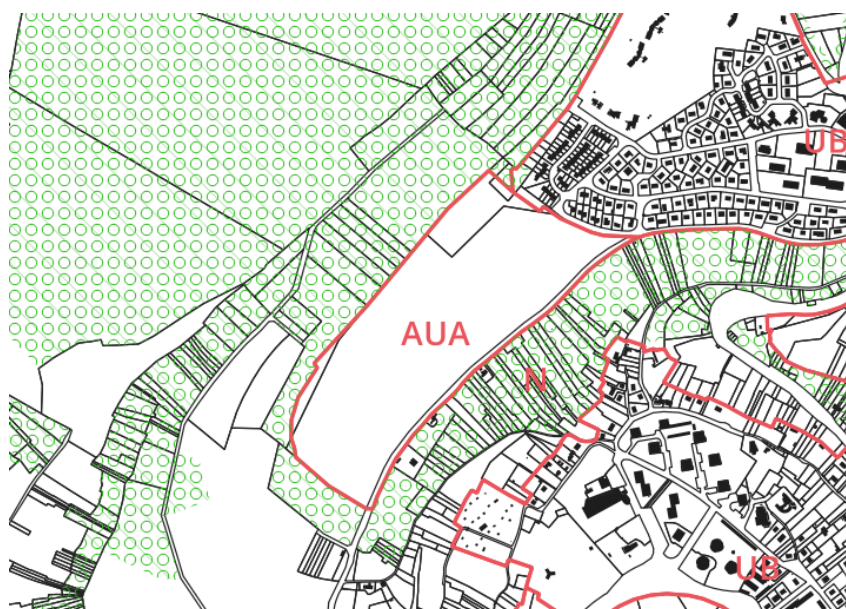
La présente modification concerne la zone AUA, située au nord du centre de Montbard, en continuité d'un lotissement existant. Cette zone à urbaniser fait actuellement l'objet d'une orientation d'aménagement établie lors de l'approbation du PLU en 2005.

Lors de l'élaboration du PLU, ce site avait été choisi à partir des critères suivants :

- *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*



Localisation de la zone AUA à Montbard



Extrait du règlement graphique du PLU actuel de Montbard

Ce secteur d'une étendue considérable de **14,6 hectares**, et dont l'urbanisation n'a toujours pas été réalisée à ce jour, exercera une influence significative sur le développement résidentiel de la commune. **Son impact est d'autant plus important aujourd'hui**, où la consommation d'espaces naturels et l'impact des projets sur l'environnement sont de mieux en mieux pris en compte dans les documents d'urbanisme et les réglementations.

Il devient impératif de gérer de manière optimale cette urbanisation et de garantir la qualité urbaine du projet à venir. Dans cette optique, il est proposé de **mettre à jour le périmètre et le contenu de l'OAP** afin de mieux répondre aux enjeux environnementaux, paysagers et architecturaux. Simultanément, la rédaction d'un règlement de lotissement est prévue sur ce site.

Les principaux objectifs de cette modification sont :

- ✓ Permettre l'urbanisation du site en plusieurs temps, à travers la mise en place d'un phasage dans l'OAP
- ✓ Préserver les boisements existants et réduire la consommation d'espaces en reclassant une partie de la zone AUA en zone N
- ✓ Assurer la bonne insertion paysagère et architecturale du futur projet et limiter son impact sur l'environnement en réécrivant les orientations de l'OAP

## 2.1.3 EVOLUTION DES DOCUMENTS

La modification du contenu et du périmètre de l'OAP implique l'évolution de plusieurs documents :

- Modification du règlement graphique
- Modification du règlement écrit
- Modification du document des orientations d'aménagement

### 2.1.3.1 Modification du règlement graphique

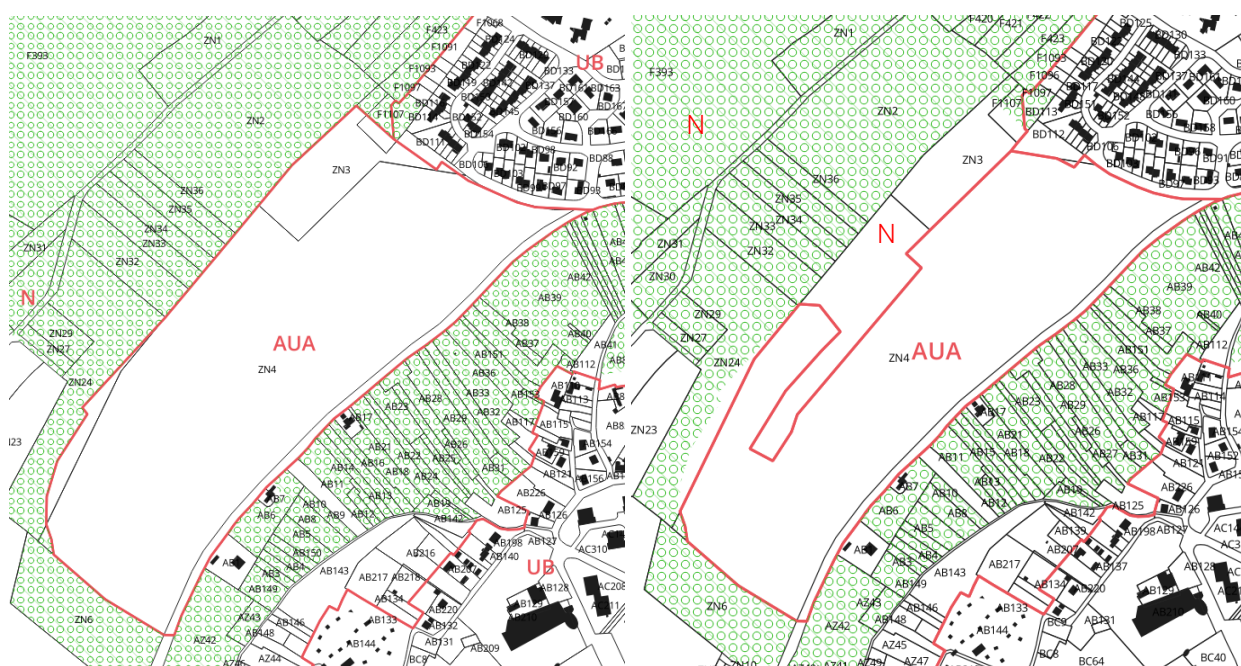
Actuellement, la zone AUA comprend les parcelles suivantes : ZN3 (en partie), ZN4, ZN24 (en partie) et F1107 (en partie).

Il est proposé de retracer la zone AUA afin de s'adapter aux limites parcellaires et de réduire la surface globale de la zone d'extension.

Ainsi :

- ▶ Une partie de la parcelle ZN4 est reclassée en zone N (16 508 m<sup>2</sup>)
- ▶ La partie de la parcelle ZN24 qui était dans la zone AUA est reclassée en zone N (3 006 m<sup>2</sup>)
- ▶ La parcelle ZN3 est en partie reclassée en zone N (9 684 m<sup>2</sup>) et en partie reclassée en zone U (1 046 m<sup>2</sup>)
- ▶ La partie de la parcelle F1107 qui était dans la zone AUA est reclassée en zone N (790 m<sup>2</sup>)

**Au global, la superficie de la zone AUA diminue de 21%, en passant de 14,66 ha à 11,56 ha.**



**Extrait du règlement graphique avant et après modification**

### 2.1.3.2 Modification du règlement écrit

Le règlement de la zone AUA est modifié afin d'être en cohérence avec la future OAP. Il est également proposé de mettre à jour plusieurs règles concernant les toitures et les retraits afin de permettre une plus grande liberté d'aménagement tout en assurant la qualité paysagère et architecturale des futures constructions.

Les modifications proposées sont les suivantes :

- ▶ N'autoriser que les occupations du sol qui sont compatibles avec l'OAP (article AUA1)
- ▶ Ajouter une règle sur la gestion des eaux pluviales, en préconisant une gestion des eaux à la parcelle (article AUA 4)
- ▶ Permettre une plus grande souplesse sur l'implantation des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> en diminuant le retrait minimum par rapport aux voies et aux limites séparatives (de 4 m à 2 m minimum) (articles AUA 6 et AUA 7)
- ▶ Réduire l'emprise au sol maximale de 60 % à 35 % de la superficie de la propriété pour limiter l'imperméabilisation des sols (article AUA 9)
- ▶ Permettre une plus grande souplesse sur la toiture des vérandas, appentis, terrasses couvertes et annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> en autorisant tous les matériaux sauf la tôle ondulée et en n'imposant pas de pente minimum (article AUA 11)
- ▶ Ne pas imposer de couleur pour les clôtures dans le cas d'une haie doublée d'un grillage (article AUA 11)
- ▶ Diminuer la hauteur maximale des clôtures de 2 m à 1,80 m (article AUA 11)
- ▶ Préconiser l'emploi de matériaux perméables pour les places de stationnement (article AUA 12)
- ▶ Introduire une règle de stationnement pour les activités de service, qui n'étaient auparavant pas autorisées dans la zone (article AUA 12)
- ▶ Reformuler de la règle sur la plantation d'arbres de haute tige sur l'espace public pour mieux s'adapter à la nouvelle OAP (article AUA 13)

Les articles suivants sont modifiés :

En rouge : ce qui est supprimé

En vert : ce qui est ajouté

#### AUA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, ne sont admises que :

- si elles sont comprises dans une opération d'ensemble **et sont compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**,
- sous réserve de la réalisation des équipements permettant la desserte de l'opération et des constructions qui y sont admises,

~~— Les activités économiques ne sont autorisées que si :~~

~~— elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances sonores ou des émanations olfactives ou vibratoires incompatibles avec la proximité de l'habitat.~~

~~— elles n'excèdent pas 300 m<sup>2</sup>.~~

#### AUA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

##### Conditions générales de desserte

Un terrain pour être constructible doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau d'une opération d'ensemble.

##### Réseau d'eau potable

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

##### Réseau d'assainissement

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

##### Gestion des eaux pluviales

Sauf contrainte technique, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

#### AUA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

##### Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait.

##### Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Les constructions, **hors annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>**, peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 4 m.

**Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins de 2 m.**

#### AUA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### Règles générales d'implantation

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

##### Définitions des reculs

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au minimum 4m, **sauf pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> où le retrait minimum est de 2 m.**

## AUA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder ~~60 %~~ 35 % de la superficie de la propriété.

## AUA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Généralités

Sont autorisées les architectures de style contemporain. Les constructions peuvent alors s'exonérer des règles ci-dessous.

### Toitures

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre des pans dont la pente générale (ligne fictive joignant le faitage et l'égout de toit) doit être entre 35° et 50°, sans qu'aucune partie de toiture ne soit inférieure à 20°.

Toutefois, sont autorisées les toitures de pente inférieure, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faitage est inférieure à 4 m, ainsi que pour les vérandas, les appentis, les terrasses couvertes et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou de verrières. Toutefois, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent être couvertes de bois si le bâtiment est en bois. Toutefois, les vérandas, les appentis, les terrasses couvertes et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent être couvertes de tout matériau à l'exclusion de la tôle ondulée, qu'elle soit métallique ou translucide.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

### Façades des constructions

Les murs doivent être couverts d'enduit aspect taloché ou gratté. Toutefois pour les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup>, les murs peuvent être en bois.

Les portes d'entrée à la construction sur la façade ou le pignon face à la voie doivent être situées à moins de 0,50m du niveau du sol naturel au droit de la porte.

### Ouvertures

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie soit dont la hauteur est supérieure à la largeur, soit carrée ou ronde.

Les linteaux apparents sont interdits.

Les portes d'entrée vitrées sur plus de la moitié, sont interdites sur les parties de constructions faisant face à la voie de desserte.

### Clôtures

La clôture est constituée au choix :

- D'un mur maçonné enduit ou en appareillage calcaire. Les plaques béton sont interdites, même enduites.
- D'un soubassement maçonné comme ci-dessus, éventuellement surmonté d'éléments homogènes.
- D'une haie doublée ou non d'un grillage ~~vert sur potelets métalliques verts~~.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder ~~2,00 m~~ 1,80 m.

En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Les portails et portillons doivent avoir une hauteur au scellement, n'excédant pas celle de la clôture ou des piliers.

## AUA 12 – OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

### Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Dans les habitations recevant plusieurs logements, il doit être aménagé dans une partie couverte et fermée, un stationnement de deux roues à raison de 2 m<sup>2</sup> minimum par logement.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

Au moins 50 % des places de stationnement extérieures devront être conçues pour limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants...).

### Nombre d'emplacements de stationnement

Les normes ci-après constituent des minimums et n'exonèrent pas du respect du chapitre 1.

Habitation	<ul style="list-style-type: none"><li>- deux emplacements par logement individuel</li><li>- un emplacement par tranche de 1 à 80 m<sup>2</sup> pour les logements collectifs</li><li>- un emplacement par logement financé avec un prêt aidé par l'État</li><li>- aucun pour les logements financés avec un prêt aidé par l'État et réalisés en transformation amélioration de bâtiment existant</li></ul>
Activités économiques	<del>60% de la surface de plancher hors couvre nette consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation</del>
Activités de service	<ul style="list-style-type: none"><li>- 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li></ul>

## AUA 13 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIR – PLANTATIONS

Il doit être ménagé un espace planté sur au moins 20% du terrain.

Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 30 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Les espaces publics centraux réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement doivent être ~~au minimum planté d'un double alignement d'arbres à haute tige~~ plantés d'arbres à haute tige.

### 2.1.3.3 Modification du document des orientations d'aménagement

Il est proposé de revoir la rédaction et le schéma d'aménagement de l'orientation d'aménagement actuelle. Les principales évolutions sont :

- ▶ Ajout d'un phasage afin de permettre la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble distinctes dans le temps
- ▶ Modification de l'emplacement des différentes typologies de logement
- ▶ Indication d'un nombre de logements à réaliser et d'une densité moyenne
- ▶ Modification des sous-destinations autorisées sur le site
- ▶ Modification des conditions d'accès (accès autorisé depuis le chemin de Larries Clochet, qui sera réaménagé)
- ▶ Préservation des boisements existants
- ▶ Création d'une noue
- ▶ Ajout de prescriptions vis-à-vis de l'insertion paysagère et de la qualité environnementale

## OAP ACTUELLE

### 1. LA SITUATION A PRENDRE EN COMPTE

Le site à urbaniser s'inscrit dans une entité géographique cernée par un rebord de plateau que délimitent des coteaux boisés.



De ce fait, le site présente plusieurs particularités.

- Tout en prolongeant la ZAC des Bordes, l'urbanisation future ne pourra être reliée au reste de la ville que par ce quartier dit des Bordes,
- L'étroite voie qui redescend vers la déviation ne peut supporter un trafic routier généré par un apport notable de construction. Toute urbanisation en desserte sur cette voie doit donc être proscrite.
- Bien qu'en partie dissimulées par les boisements des constructions futures occuperont une espèce de promontoire. Les toitures en toute saison et certaines façades en hiver seront donc perceptibles depuis la ville basse.

Orientations d'aménagement

4

- L'axe central du site ouvre une très large perspective d'autant plus saisissante que le terrain est bordé de part et d'autre de boisements encadrant la vue et que la déclivité progressive du terrain permet au regard d'échapper le bord du plateau.



Cette ouverture devra être exploitée dans le cadre de l'aménagement.

Enfin, le site ne présente que deux accroches au quartier des Bordes :

- La rue du 19 mars 1962 qui bien que peu structurée par le bâti présente l'avantage d'être rectiligne et grossièrement dans l'axe de la perspective à mettre en valeur
- La rue des Martyrs qui bénéficie d'un alignement d'arbres



Par ailleurs, le site concerne une étendue importante. De ce fait, il est de nature à recevoir une quantité de logements susceptibles de satisfaire les objectifs du PADD, mais il impose par la même, la mise en place d'un schéma d'aménagement séquençable en tronçon permettant à chaque phase d'obtenir une urbanisation cohérente même sans les tranches à venir.

En outre, son ampleur impose une grande diversité en type de logements (individuel, groupé, collectif) et en statut (social, privé ou public).

Orientations d'aménagement

5



## 2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le schéma d'aménagement est fondé sur le parti suivant :

1. Assurer la greffe sur le quartier existant des Bordes par les 2 voies existantes,
2. Ne pas desservir l'opération par la petite rue qui grimpe dans le coteau (chemin de Loris Clochet),
3. Ceinturer l'opération de végétation de façon à l'intégrer au site de coteaux,
4. Séquencer le parti d'aménagement de façon à éviter la constitution d'un conglomérat de constructions et de créer des séquences d'urbanisation progressive,
5. Créer des espaces publics "repère",
6. Mettre en place une forme urbaine permettant de réaliser toute forme de logements (pavillons, maisons de ville, petits collectifs) et éventuellement des commerces et services de proximité ainsi que des équipements.

Le schéma d'aménagement est structuré par un vaste espace public central qui se décline sous 3 formes : un mail, une place, une allée.

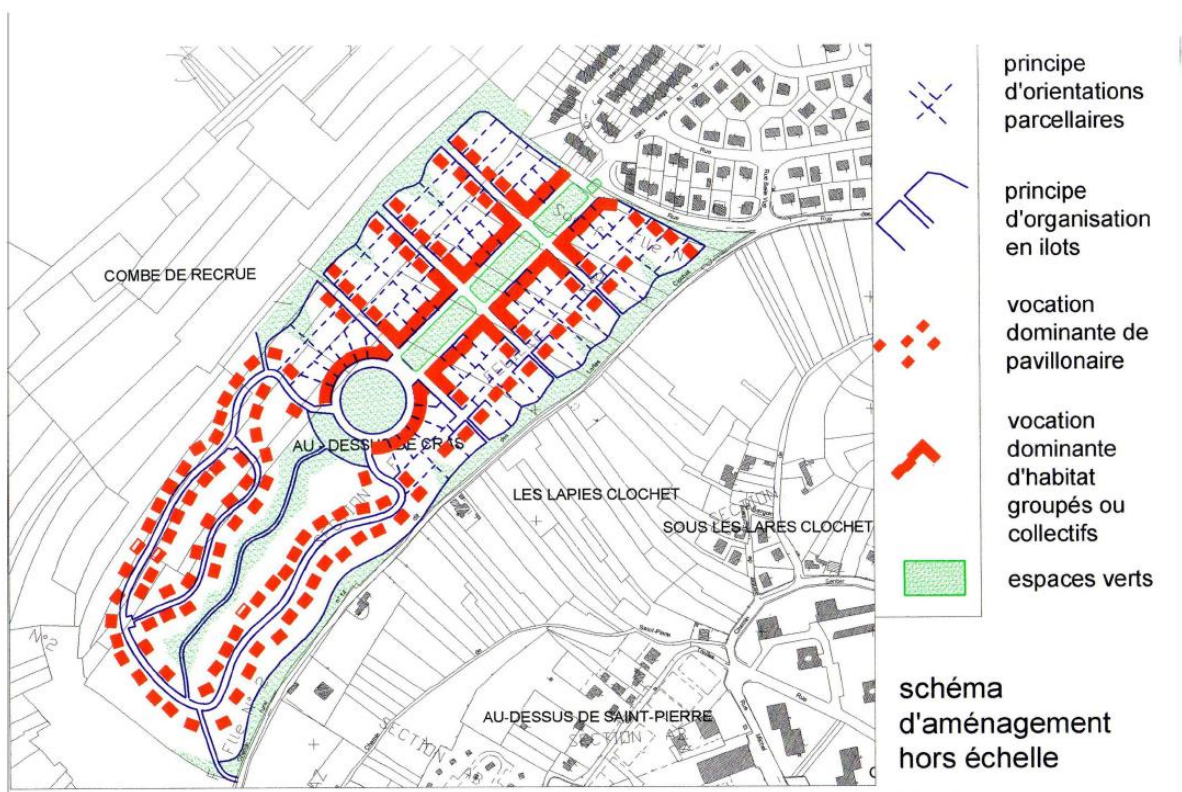
Le parti se caractérise par :

1. Une grande perspective publique qui prolonge et qualifie la rue du 19 mars 1962 et qui dégage une perspective dans l'axe du plateau. Les constructions situées de part et d'autre de ce mail devront être situées proches de la voie et assurer une relative continuité bâtie de nature à marquer la qualité urbaine de cet espace collectif.
2. L'aménagement est scindé en deux types urbains distincts, chacun étant lui-même divisible
  - Au Nord-Est, un découpage en îlot doit structurer le mail planté
  - Au Sud-Ouest, une desserte plus sinueuse doit privilégier une implantation des constructions variée de façon à éviter en bout de plateau l'apparition d'un front bâti.

3. Un espace collectif central qui assure l'articulation entre ces deux parties d'aménagement.
4. Les constructions ferment définitivement tout débouché sur le chemin de Loris Clochet, un espace vert tampon permettant la création d'une transition avec les boisements de coteaux,
5. Des perspectives traversent le plateau évitant la création d'un continuum bâti en front de plateau.

Orientations d'aménagement

6



Orientations d'aménagement

7

## FUTURE OAP

### **ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE A URBANISER « AU-DESSUS DU CRA »**

#### **1 – Le contexte**

##### Localisation :

- Lieu-dit : En Crâ
- Accessible par la rue des Martyrs de Lantilly au nord-est et bordé par le chemin des Larries Clochets sur la limite sud
- Surface du site : 13,22 ha (dont 11,56 ha en zone AUA et 1,66 ha en zone N)

##### Site et environnement:

- Le site est actuellement composé de parcelles agricoles. Il est accolé à un lotissement situé au nord-est, et entouré d'espaces boisés sur les limites nord-ouest, ouest et sud-est.
- Une topographie importante est présente autour du site. Le site d'OAP se situe en hauteur par rapport au camping et aux équipements situés plus au sud.

Vue sur le site et sur le chemin des Larries Clochets



Vue sur le site et sur la rue des Martyrs de Lantilly en arrière-plan



#### **2 – Les principes d'aménagement**

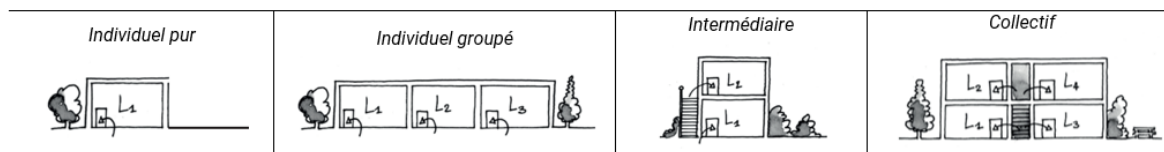
##### Phasage :

- Le projet d'aménagement sera réalisé en deux phases distinctes :
  - o La première phase devra être réalisée à travers un aménagement d'ensemble.
  - o La deuxième phase pourra être réalisée en plusieurs tranches, à travers une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

##### Programmation urbaine :

- L'OAP devra permettre l'implantation d'environ 154 logements. La répartition des formes bâties sera réalisée comme suivante :
  - o Phase 1 : environ 37 logements dont 100 % de logements individuels purs
  - o Phase 2 : environ 117 logements dont 23 % de logements individuels purs, 15% de logements individuels groupés et 62 % de logements intermédiaires ou collectifs
- Le site pourra également accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (kiné, coiffeur, etc.).

##### **Exemples de typologies d'habitat**



##### Mobilité et déplacements :

- L'accès principal au site se fera au nord-est depuis la rue des Martyrs de Lantilly.
- Un réseau de voies internes permettra la desserte des logements et pourra se raccrocher au chemin des Larries Clochets.
- Le gabarit des voiries sera réfléchi au regard de la fréquence de circulation projetée et devra prendre en compte les déplacements piétons et cycles. Les sens de circulations devront être étudiés.
- Les voies en impasse sont interdites.
- Des accès directs depuis le chemin des Larries Clochets sont possibles pour les logements situés le long de cette voie.

- Un maillage de voies douces devra être créé pour les déplacements piétons et cycles sur l'ensemble du site.
- Le chemin des Larries Clochets sera réaménagé afin de permettre la desserte des nouveaux logements.

Insertion urbaine, architecturale et paysagère :

- Un large espace commun sera réalisé au cœur du site. Il sera planté et constitué en majorité de pleine terre. Une noue paysagère traversera le site. Celle-ci devra être franchissable à plusieurs niveaux à travers des aménagements ludiques (passerelles, platelages...).
- Les formes bâties devront être en cohérence avec le tissu pavillonnaire voisin.
- L'impact paysager du projet urbain depuis les secteurs situés en contre-bas (RD980, RD5) devra être limité au maximum : limiter la hauteur des constructions, assurer la qualité architecturale des toitures et des façades pouvant être visibles depuis la ville basse...
- Les interfaces entre le projet et les espaces naturels boisés devront être travaillées : haies, limites perméables...
- L'impact visuel des stationnements publics sera limité par une répartition harmonieuse et des éléments de végétalisation (arbres...).

Qualité environnementale et prévention des risques :

- Les boisements existants seront en grande partie préservés et il conviendra d'y limiter les interventions et les aménagements.
- Les essences locales seront privilégiées dans les plantations.
- Des matériaux perméables seront privilégiés pour les stationnements et le revêtement des voies douces.
- L'ensemble des risques devra être pris en compte dans la faisabilité du projet, notamment la présence d'un aléa modéré de retrait-gonflement des argiles sur la moitié sud-est du site.

Ressource en eau et réseaux :

- Une gestion intégrée des eaux pluviales sera prévue. Les solutions de gestion alternatives seront favorisées, notamment par la création de noues paysagères traversant le site.
- La question de la gestion des déchets est pleinement intégrée aux principes d'aménagement du site.

**Schéma d'aménagement :**



- Périimètre de l'IOAP
- - - Phasage de l'IOAP
- VOCATION DES ESPACES
- Habitat individuel
- Habitat individuel ou individuel groupé
- Habitat intermédiaire ou collectif
- CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS
- Voies existantes
- Principe de desserte et voies à créer
- Maillage de circulations douces à créer
- PAYSAGE ET GESTION DES INTERFACES
- Espace commun paysager
- Boisements existants à préserver
- ||| Traitement des limites avec les espaces naturels
- ~ Principe de noue à créer

## 2.2 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE UB

### 2.2.1 CONTEXTE

La zone UB correspond aux secteurs résidentiels de la commune, situés en dehors du centre-ancien.

Les principales règles de la zone UB sont les suivantes :

- ▶ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
  - Par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile : en limite ou en retrait
  - Par rapport aux autres emprises publiques et autres voies : en limite ou en retrait d'au moins 4 m
- ▶ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : en limite ou en retrait d'au moins 4 m
- ▶ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : non réglementé pour les annexes, 4 m pour les constructions principales
- ▶ Emprise au sol maximale : 60 % de la superficie de la propriété
- ▶ Hauteur maximale des constructions :
  - 12 m pour les constructions avec une pente de toiture d'au moins 30 °
  - 8 m pour les constructions en toiture terrasse
  - Ou au même niveau qu'un bâtiment existant auquel la nouvelle construction s'adosse
- ▶ Pente des toitures : la pente générale des pans doit être entre 35 et 50 ° sans qu'aucune partie de toiture ne soit inférieure à 20 °, sauf pour les parties de constructions accolées à un bâtiment ou un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m.
- ▶ Hauteur maximale des clôtures : 2 m

Localisation des zones UB sur la commune



## 2.2.2 ENJEUX DE LA MODIFICATION

Depuis l'approbation du PLU, il a été constaté que certaines règles de la zone UB s'appliquent de la même manière pour les constructions principales et pour les constructions annexes. Il s'agit notamment des règles d'implantations par rapport aux voies et aux limites séparatives, ainsi que les règles de toiture.

Pour des petites constructions, telles que les vérandas, appentis, terrasses couvertes et petites annexes, ces règles paraissent trop restrictives ou non adaptées, notamment sur les terrains de petite taille.

Il s'agit donc, à travers cette modification, d'adapter certaines règles en distinguant la construction principale de ses annexes.

## 2.2.3 EVOLUTION DES DOCUMENTS

### 2.2.3.1 Modification du règlement écrit de la zone UB

Les modifications proposées sont les suivantes :

- ▶ Permettre une plus grande souplesse sur l'implantation des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> en diminuant le retrait minimum par rapport aux voies et aux limites séparatives (de 4 m à 2 m minimum) (articles UB 6 et UB 7)
- ▶ Permettre une plus grande souplesse sur la toiture des vérandas, appentis, terrasses couvertes et annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> en autorisant tous les matériaux sauf la tôle ondulée et en n'imposant pas de pente minimum (article UB 11)

Les articles suivants sont modifiés :

En rouge : ce qui est supprimé

En vert : ce qui est ajouté

## UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### **Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait.

### **Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies**

Les constructions, hors annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 4 m.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins de 2 m.

## UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### **Règles générales d'implantation**

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

### **Définitions des reculs**

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait d'au minimum 4m, sauf pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> où le retrait minimum est de 2 m.

## UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### **Généralités**

Sont autorisées les architectures de style contemporain. Les constructions peuvent alors s'exonérer des règles ci-dessous.

### **Toitures**

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre des pans dont la pente générale (ligne fictive joignant le faîtage et l'égout de toit) doit être entre 35° et 50°, sans qu'aucune partie de toiture ne soit inférieure à 20°.

Toutefois, sont autorisées les toitures de pente inférieure, pour les parties de constructions accolées à un bâtiment ou à un mur de clôture et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 4 m, ainsi que pour les vérandas, les appentis, les terrasses couvertes et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou de verrières. Toutefois, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent être couvertes de bois si le bâtiment est en bois. Toutefois, les vérandas, les appentis, les terrasses couvertes et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent être couvertes de tout matériau à l'exclusion de la tôle ondulée, qu'elle soit métallique ou translucide.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

## 2.3 EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

Au regard des modifications de zonage proposées, le tableau des surfaces évolue comme ci-dessous :

Zone	Avant modification	Après modification	Différence
<b>A</b> (zones A, AA)	584,50 ha	584,50 ha	0
<b>N</b> (zones N, NA, NB, NC)	3721,79 ha	3724,79 ha	+ 2,99 ha
<b>U</b> (zones UA, UB, UE)	287,21 ha	287,31 ha	+ 0,1 ha
<b>1AU</b> (zones AUA, AUB, AUC, AUE)	31,17 ha	28,08 ha	- 3,09 ha
<b>2AU</b> (zones 2AUC, 2AUD)	6,33 ha	6,33 ha	0

**Evolution du tableau des surfaces avant et après la modification n°5**

## 2.4 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

Les évolutions prévues dans cette modification n°5 s'inscrivent dans le respect des objectifs du PADD :

- Modification de l'OAP « Au Dessus du Cra » et du règlement de la zone AUA : Le site d'OAP est déjà identifié dans le PADD comme secteur de « développement résidentiel », et a comme objectif de créer une dynamique démographique. Les modifications apportées à l'OAP et à la zone AUA ne remettent pas en cause ces éléments.



- Modification des règles d'implantation et de toiture dans la zone UB : Les modifications apportées visent à réduire le retrait minimum vis-à-vis des voies et des limites parcellaires dans le cas de la construction d'annexes, et d'assouplir les règles de toiture pour les vérandas, appentis, terrasses couvertes et annexes. Ces modifications ne remettent pas en cause le PADD.

## 2.5 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION

### Modification de l'OAP

Thématique	Incidence	
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'urbanisation du site a une incidence négative sur la consommation d'espaces NAF. Cependant, la modification vise à réduire cette incidence à travers le déclassement d'une partie de la zone AUA vers la zone N.</li> </ul>	Incidence négative
Milieux naturels et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des préconisations sur la préservation des boisements existants sont ajoutées dans l'OAP</li> </ul>	Incidence positive
Gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des préconisations sur la gestion alternative des eaux pluviales sont intégrées dans l'OAP : création d'une noue paysagère, utilisation de revêtements perméables.</li> <li>▪ Le nombre de logements prévu sur la future OAP (environ 154 logements) est inférieur au nombre maximal envisagé lors de l'approbation du PLU (max 250 logements sur le site). Les besoins en eau sont donc inférieurs à ce qui avait été dimensionné lors de l'approbation du PLU.</li> </ul>	Incidence positive
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des recommandations sur l'insertion urbaine, architecture et paysagère du projet sont ajoutées dans l'OAP : interfaces avec les espaces naturels à travailler, impact visuel depuis la ville basse à prendre en compte,</li> </ul>	Incidence positive
Air, énergie, climat	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La modification n'a pas d'incidence sur cette thématique</li> </ul>	Aucune incidence
Risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un rappel sur la présence d'un risque modéré de retrait-gonflement des argiles est ajouté dans le texte de l'OAP.</li> </ul>	Incidence neutre

### Modification du règlement de la zone UB

Les modifications apportées visent à réduire le retrait minimum vis-à-vis des voies et des limites parcellaires dans le cas de la construction d'annexes, et d'assouplir les règles de toiture pour les vérandas, appentis, terrasses couvertes et annexes. Ces modifications n'impliquent aucune incidence environnementale négative.

# **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 01 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**

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 conforme le 7 avril 2024. Cet avis stipule que le projet de modification n°5 nécessite une évaluation environnementale.

#### 4. **Evaluation environnementale**

La Communauté de Communes du Montbardois décide par délibération du Conseil Communautaire de réaliser une évaluation environnementale. Cette évaluation environnementale est ajoutée au dossier de modification.

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

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique par le maire au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental, au président de la Communauté de Communes, au Président de l'EPCI en charge d'un SCOT limitrophe du territoire de la commune si celle-ci n'est pas couverte par un SCOT, 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.

#### 6. **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.

## **7. 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).