FAIN LES MONTBARD



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par DCM en date du 27/05/2011
Modification simplifiée n° 1 en date du 04/03/2016
Modification simplifiée n° 2 en date du 29/12/2017

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3

Vu pour être annexé à la délibération
Le : 05 novembre 2021

Le Maire,

Bernard PERNET

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par DCM en date du 27/05/2011
Modification simplifiée n° 1 en date du 04/03/2016
Modification simplifiée n° 2 en date du 29/12/2017

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3

1	Délibération approbation de la modification du 5 novembre 2021 n° 2021-036
2	Délibération lancement modification du 30 juillet 2021 n° 2021-022
3	Arrêté engageant la modification simplifiée du 30 juillet 2021 n° 2021-008
4	Notice justificative et explicative
5	PLU modifié : zone UD

2021-036

Arrondissement de Montbard
Canton de Montbard
Mairie
de
FAIN LES MONTBARD
21500

DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 05 NOVEMBRE 2021

Nombre de Conseillers . afférents au Conseil : 11 . en exercice : 11 . présents : 7 . votants : 9 Date de convocation 28 octobre 2021 Date affichage 28 octobre 2021 Date d'affichage de la délibération : 08 novembre 2021	L'an deux mille vingt et un, le cinq novembre à dix-huit heures, le Conseil municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle à usage multiple, sous la présidence de Monsieur Bernard PERNET, Maire **Présents : MM PERNET** Bernard, **COMPAROT** Damien, **SCHLEGEL** Thierry, **MAROT** Séverine, M. **BRELOT** Jacques, **DUFOUR** Agnès, **ZAMOSNY** Françoise, **Pouvoirs** : M. **LARMURIER** Christophe à Mme ZAMOSNY Françoise, M. **GORSE** André à M. COMPAROT Damien **Excusés** :MM **BOZON** Emmanuel, M. **ROUSSEAU** Claude **Secrétaire de séance** : M. Damien **COMPAROT**

Aux fins de lutter contre la propagation de l'épidémie de covid-19, lorsque le lieu de réunion de l'organe délibérant ne permet pas d'assurer sa tenue dans des conditions conformes aux règles sanitaires en vigueur, le maire peut décider de réunir l'organe délibérant en tout lieu, dès lors que ce lieu ne contrevient pas au principe de neutralité, qu'il offre les conditions d'accessibilité et de sécurité nécessaires et qu'il permet d'assurer la publicité des séances.
Le 19 novembre 2020, Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement de Montbard a été informée préalablement du lieu retenu soit la salle à usage multiple communale.

2.1 Documents d'urbanisme
MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA COMMUNE DE FAIN LES MONTBARD - APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3

Le projet de modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de FAIN LES MONTBARD et l'exposé de ses motifs, a été porté à la connaissance du public, par avis de mise à disposition en date du 16 septembre 2021, en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation du conseil municipal.

Le Conseil Municipal a pris connaissance des observations formulées par le public.

Il appartient maintenant au Conseil Municipal d'approuver la modification simplifiée.

VU le code l'urbanisme et notamment ses articles L.153-47, R.153-20 et R 153-21,
VU l'arrêté municipal en date du 30 juillet 2021 et la délibération du Conseil Municipal en date du 30 juillet 2021,
VU l'avis de mise à disposition du public,
ENTENDU les motifs présentés par le Maire,

Après avoir examiné les observations du public formulées durant la mise à disposition au public qui s'est déroulée du 27 septembre 2021 au 27 octobre 2021

CONSIDERANT que les résultats de la mise à disposition du public ne conduisent pas à apporter de modifications au dossier de modification simplifiée,

CONSIDERANT que le projet de modification simplifiée du P.L.U. tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

CONTRE : 0 ABSTENTION : 0 POUR : 9

- **DECIDE** d'approuver le dossier de modification simplifiée n° 3 du P.L.U. tel qu'il est annexé à la présente délibération,

- **DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R 153-21 du Code l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

- **DIT** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Sous-Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité,

- **DIT** que le dossier de modification simplifiée n° 3 du P.L.U. sera tenu à la disposition du public à la Mairie, ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Pour copie conforme,
Le Maire,

Bernard PERNET

SOUS-PREFECTURE MONTBARD

Déposé le :

09 NOV. 2021

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

2021-022

Arrondissement de Montbard
Canton de Montbard
Mairie
de
FAIN LES MONTBARD
21500

DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 30 JUILLET 2021

Nombre de Conseillers . afférents au Conseil : 11 . en exercice : 11 . présents : 6 . votants : 9 Date de convocation 22 juillet 2021 Date affichage 22 juillet 2021 Date d'affichage de la délibération : 03 août 2021	L'an deux mille vingt et un, le trente juillet à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle à usage multiple, sous la présidence de Monsieur Bernard PERNET, Maire **Présents : MM PERNET** Bernard, **COMPAROT** Damien, **MAROT** Séverine, M**. BRELOT** Jacques, **LARMURIER** Christophe, **DUFOUR** Agnès **Pouvoirs** : M. **ROUSSEAU** Claude à M. COMPAROT Damien M. **GORSE** André à Mme MAROT Séverine, Mme **ZAMOSNY** Françoise à M. PERNET Bernard **Excusés** :MM **BOZON** Emmanuel, **SCHLEGEL** Thierry **Secrétaire de séance** : M. Damien **COMPAROT**

Aux fins de lutter contre la propagation de l'épidémie de covid-19, lorsque le lieu de réunion de l'organe délibérant ne permet pas d'assurer sa tenue dans des conditions conformes aux règles sanitaires en vigueur, le maire peut décider de réunir l'organe délibérant en tout lieu, dès lors que ce lieu ne contrevient pas au principe de neutralité, qu'il offre les conditions d'accessibilité et de sécurité nécessaires et qu'il permet d'assurer la publicité des séances.
Le 19 novembre 2020, Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement de Montbard a été informée préalablement du lieu retenu soit la salle à usage multiple communale.
Références : Loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 modifiée par la loi n° 2021-689 du 31 mai 2021 jusqu'au 30 septembre 2021 portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire et notamment ses articles I et 6

2.1 DOCUMENTS D'URBANISME
OBJET : MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3 DU PLU COMMUNAL
DEFINITION DES MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Exposé du maire :

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme stipule que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Motivation entraînant la modification simplifiée :

- **elle concerne l'article 6 de la Zone UD (zone urbaine constructible récente à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes) intitulé « Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ». Il s'avère qu'il y est spécifié que toute construction ou installation doit être implantée en respectant un recul de 20 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la RD 905, ce qui implique l'impossibilité d'implanter des constructions sur certaines parcelles.**

La modification apportée est la suivante :

Il s'agit de modifier la distance de recul en la passant à 10 mètres au lieu de 20 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la RD 905.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants.

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération en date du 27 mai 2011, dernière modification n° 2 en date du 29 décembre 2017

Vu l'arrêté du maire engageant la procédure de modification simplifiée, en date du 30 juillet 2021

Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré :

LE CONSEIL MUNICIPAL,

CONTRE : 0	ABSTENTION : 0	POUR : 9

1 – **DECIDE** de valider le lancement d'une modification simplifiée pour le projet défini ci-dessus

2 - **DECIDE** de donner autorisation au maire pour signer tout contrat, avenant, ou convention de prestations ou de services concernant la modification simplifiée du PLU,

3 - **DECIDE** de mettre en oeuvre les modalités de mise à disposition du dossier au public : Conformément à l'article L.153-47, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées, ainsi qu'un registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie.

Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie.

Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

4 - **DECIDE** d'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification simplifiée du PLU au budget de l'exercice considéré, section « Investissement » (article 202).

5 – **DECIDE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois

Pour copie conforme,
Le Maire,

Bernard PERNET

Dépose le :

04 AOUT 2021

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

Département de la Côte d'Or
Arrondissement de Montbard
Mairie de
FAIN LES MONTBARD
☎ 03.80.92.30.75
mairie-fainlesmontbard@wanadoo.fr

ARRETE N° 2021-008 ENGAGEANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA COMMUNE DE FAIN-LES-MONTBARD

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-45 à L 153 – 48,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération en date du **27 MAI 2011,** dernière modification en date du **29 DECEMBRE 2017,**

Considérant que l'article L.153-45 du code de l'urbanisme stipule que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Considérant que :
Il est nécessaire de procéder à une modification du règlement écrit pour la zone UD et spécifiquement l'article UD6 de la zone urbaine de la commune de Fain les Montbard afin de permettre l'implantation de constructions sur toutes les parcelles constructibles de cette zone.

Considérant que la modification envisagée n'est pas de nature à changer les orientations d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme, ni à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou forestière, ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni à induire de graves risques de nuisance.

ARRETE

ARTICLE 1 – une procédure de modification simplifiée pour le projet défini ci-dessus est engagée et portera sur les objets suivants :

- **elle concerne l'article 6 de la Zone UD (zone urbaine constructible récente à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes) intitulé « Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ». Il s'avère qu'il y est spécifié que toute construction ou installation doit être implantée en respectant un recul de 20 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la RD 905, ce qui implique l'impossibilité d'implanter des constructions sur certaines parcelles.**

Il s'agit de modifier la distance de recul en la passant à 10 mètres au lieu de 20 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la RD 905.

ARTICLE 2 – Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le dossier de modification simplifiée sera notifié, transmis avec accusé de réception, avant la mise à disposition du public, au Préfet et aux autres personnes publiques associées.

ARTICLE 3 - Conformément à l'article L.153-47, les modalités de mise à disposition du dossier au public seront mises en œuvre par délibération du conseil municipal. Pour rappel, ces modalités seront les suivantes :

- le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées, ainsi qu'un registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à la disposition du public en mairie.
- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie.
- cet avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

ARTICLE 4 – Conformément à l'article L.153-47, à l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan. Le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, sera approuvé par le conseil municipal.

ARTICLE 5 - Le présent arrêté sera affiché un mois en mairie.

ARTICLE 6 - Copie du présent arrêté est adressée à monsieur le Préfet de la Région de Bourgogne-Franche-Comté, Préfet de la Côte-d'Or.

Fait à Fain les Montbard
Le 30 juillet 2021

Le Maire,

MAIRIE DE FAIN-LES-MONTBARD (CÔTE-D'OR)

Bernard PERNET

SOUS-PREFECTURE DE MONTBARD (CÔTE-D'OR)

Dépose le :

04 AOUT 2021

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

FAIN LES MONTBARD



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par DCM en date du 27/05/2011
Modification simplifiée n° 1 en date du 04/03/2016
Modification simplifiée n° 2 en date du 29/12/2017

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3

NOTICE JUSTIFICATIVE

Vu pour être annexé à la délibération
Le : 05 novembre 2021

Le Maire,

Bernard PERNET

SOUS-PREFECTURE MONTBARD

Déposé le :

09 NOV. 2021

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

1. LA PROCEDURE

1.1 document d'urbanisme en vigueur

La commune de FAIN LES MONTBARD est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 mai 2011 modifié par « modifications simplifiées » n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 04 mars 2016 et n° 2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 29 décembre 2017.

1.2 Cadre réglementaire de la procédure de modification simplifiée

- Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants

Le législateur offre aux collectivités la possibilité de recourir à différentes procédures d'évolution de leurs documents d'urbanisme :

- **la procédure de modification simplifiée (articles L153-45 et L153-47 du code de l'urbanisme)**
- la procédure de modification (articles L153-36 à L153-38 et l153-40 du code de l'urbanisme)
- la procédure de révision dite « allégée » (articles L153-34 du code de l'urbanisme)
- la procédure de révision globale du document (articles L153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme)

Sous réserve des cas listés ci-après où une révision s'impose en application des articles L153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la collectivité envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La modification ne doit pas :

- changer les orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durable,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :
- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Le présent projet sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme :

- l'Etat
- la région Bourgogne Franche-Comté
- le Département de la Côte d'Or
- la Chambre d'Agriculture
- la Chambre de Commerce et d'Industrie
- la Chambre des Métiers

Le présent projet ainsi qu'un registre seront mis à la disposition du public pendant 1 mois aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Fain-Les-Montbard. Un affichage dans un journal et en mairie, huit jours avant le début de cette mise à disposition sera réalisé pour en informer le public.

1.3 le contenu de la modification simplifiée

Le présent projet porte sur une modification du règlement écrit du PLU de la commune de Fain les Montbard :

- **elle concerne l'article 6 de la Zone UD (zone urbaine constructible récente à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes) intitulé « Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ». Il s'avère qu'il y est spécifié que toute construction ou installation doit être implantée en respectant un recul de 20 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la RD 905, ce qui implique l'impossibilité d'implanter des constructions sur certaines parcelles.**

Il s'agit de modifier la distance de recul en la passant à 10 mètres au lieu de 20 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la RD 905.

FAIN LES MONTBARD



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par DCM en date du 27/05/2011
Modification simplifiée n° 1 en date du 04/03/2016
Modification simplifiée n° 2 en date du 29/12/2017

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3

Vu pour être annexé à la délibération
Le : 05 novembre 2021

Le Maire,

Bernard PERNET

SOUS-PREFECTURE MONTBARD

Déposé le :

09 NOV. 2021

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond aux secteurs d'extension de l'habitat plus récents de la commune, elle est composée par les continuités urbaines du bourg.
La zone UD est caractérisée par un habitat moins dense, plus aéré, constitué pour l'essentiel par des constructions individuelles.
Cette zone à vocation principale d'habitat peut également accueillir des commerces, services et activités compatibles avec la proximité des habitations.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1) les occupations et utilisations du sol visées à l'article UD2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
2) Les constructions à usage industriel,
3) les bâtiments artisanaux ou commerciaux d'une surface hors œuvre nette supérieure à 400 m²,
4) les constructions nouvelles à vocation agricole,
5) le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain,
6) les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes
7) les parcs d'attraction
8) tout dépôt de déchets, ferrailles, gravats, ou de véhicules hors d'usage non lié à une activité autorisée,
9) Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
10) Les carrières et gravières.
11) Toute construction et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité (bruit, pollution olfactive, poussières, pollutions de l'eau ou de l'air),
12) L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, artisanaux et commerciaux existants, s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone en application du R111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :

- qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone,
- que ce soit des activités non bruyantes et non polluantes,
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
- que les nécessités de leur ouverture, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,

- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement bâti et naturel, et les paysages.

2. L'extension mesurée ou l'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation ou déclaration préalable, sous réserve que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'augmentent pas les nuisances,

3. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, et à condition qu'elles s'intègrent dans le cadre environnant,

4. Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics, ou d'intérêt collectif directement liés à ceux-ci.

5. Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.

6. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, ou s'ils sont nécessaires aux équipements publics (exemple : bassin de rétention,...).

7. les serres de jardin de type tunnel sont autorisées à condition que l'emprise au sol n'excède pas 25 m2.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures.

Les voies en impasse ne sont pas recommandées. Les voies en impasse de plus de 30 mètres de longueur devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux prescriptions techniques et règles en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation admise et requérant un système d'assainissement doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, dans les cours d'eau, et dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

4. Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE UD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le PLU

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée :
- soit à l'alignement
- soit en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise.

Toute construction ou installation doit être implantée en respectant un recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la RD 905.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, la règle mentionnée ci-dessus devra être respectée par rapport à l'une et l'autre voie.

L'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

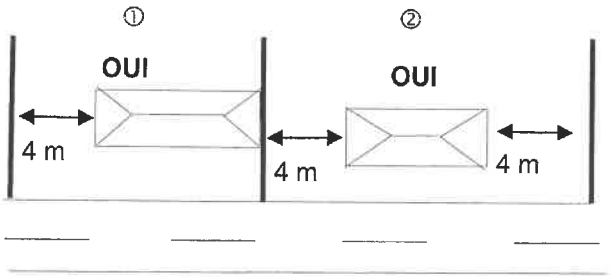
Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement d'intersection, au niveau des carrefours, ou pour des motifs d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié.
- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), pour lesquels l'implantation est libre, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

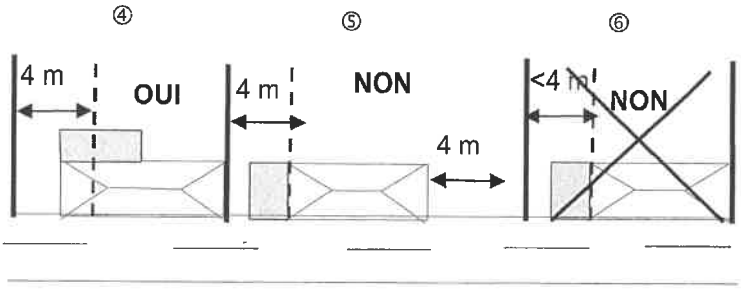
Les constructions doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
- soit en retrait, avec un recul de 4 mètres minimum.

- Les constructions doivent s'implanter :
  - soit sur au moins une des limites séparatives de parcelle, en respectant un recul de 4 m minimum par rapport à la limite séparative opposée. ①
  - Soit en respectant un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives latérales ②



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions d'un bâtiment existant déjà implanté à une distance inférieure au 4 m requis, si ces extensions n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité ④⑤⑥



- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), pour lesquelles l'implantation est libre, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère et architecturale.

La reconstruction à l'identique après sinistre, avec maintien du recul existant des bâtiments légalement autorisés est permise.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé par le PLU

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le PLU.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- pour les constructions à vocation d'habitation : R+1 + combles

- pour les constructions à vocation d'activités : 9 m au faîtage
- pour les constructions annexes et dépendances aux constructions principales (garages, remises, abris de jardin...) : 6 m au faîtage.

En cas de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiment existant, cette règle ne s'applique pas sous réserve que la hauteur du bâtiment réhabilité ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale, et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain environnant.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- aux constructions ou installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Hauteur des constructions : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou les modifications apportées aux constructions existantes, d'expression traditionnelle ou contemporaine, doivent s'intégrer à l'environnement, aux paysages et lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels de la commune.

Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...).

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal...) sont interdits.

FORMES ET TOITURES

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans minimum.

Les constructions annexes ou dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal préexistant ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.
Les dépendances non contiguës à un bâtiment ou à un mur peuvent également avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 35 m².

La pente des toitures des bâtiments à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles.
Pour les constructions annexes adossées ou non, d'emprise inférieure à 35 m², la pente des toitures sera d'au moins 15°.

Des dérogations aux valeurs de pente seront possibles pour les constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire), lesquelles pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Toutefois, ces constructions ou installations doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent.

MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les couvertures seront en ton ardoise ou en ton tuile rouge nuancé.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, parpaings agglomérés,...est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les couleurs trop claires ou trop vives et les enduits blancs sont interdits.

Les revêtements de façades privilégieront les couleurs des matériaux naturels (la pierre calcaire, le bois, la tuile terre cuite...).

Les tons des enduits, peintures et couvertures et les matériaux employés des bâtiments annexes devront s'harmoniser avec ceux des constructions principales

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :
- leur hauteur maximale est fixée à 2,00 mètres, mesurée en tous points, à partir du niveau du terrain le plus haut,
- être constituées :
    - soit par un mur plein
    - soit par un muret (ou mur-bahut) d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille,
    - soit par une grille ou un grillage seul.

Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie végétale ou horticole.

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre existants.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12.5 m² y compris les accès.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres types d'occupation du sol (bureaux, services, activité artisanale...), la surface affectée au stationnement devra être en rapport avec la nature de l'occupation du sol autorisée.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
Les essences locales et champêtres seront à privilégier pour les arbres isolés et les haies.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé par le PLU

Département de la Côte d'Or
Arrondissement de Montbard
Mairie de
FAIN LES MONTBARD
☎ 03.80.92.30.75
mairie-fainlesmontbard@wanadoo.fr

Je soussigné Bernard PERNET , maire de la commune de FAIN LES MONTBARD, agissant es qualité, certifie que la délibération approuvant la modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU), en date du 05 novembre 2021, est affichée en mairie depuis le 15 novembre 2021 et ce, pour une période d'un mois.

A Fain les Montbard,
le 15 novembre 2021

le Maire,

Bernard PERNET

(1) ***A retourner à la Direction Départementale des Territoires***
SPAE / BPPRT
57, rue de Mulhouse
21033 - Dijon Cedex

MARCHÉS PUBLICS ET PRIVÉS

Avis d'appel à la concurrence

Orvitis

AVIS D'APPEL A LA CONCURRENCE

Publicité supplémentaire à celle publiée sur le profil acheteur

1. DENOMINATION ET ADRESSE DE L'ACHETEUR :
Orvitis
17, Boulevard Voltaire
BP n° 90104
21001 DIJON Cedex
Profil acheteur : https://www.territum-bfc/
Accès à la consultation dans la Salle des Marchés sous la référence : 2109bazin24
2. OBJET DU MARCHE :
Construction de 24 logements collectifs au 7 boulevard Bazin à CHENOVE
A titre indicatif, les prestations seront exécutées à partir de Mars 2022, sous réserve de la fructuosité de la procédure.
3. MODALITES D'OBTENTION DU DOSSIER DE CONSULTATION :
L'intégralité du dossier de consultation est mise en ligne et téléchargeable sur le profil acheteur d'Orvitis mentionné au point 1.
4. DATE ET HEURE LIMITES DE RECEPTION DES PLIS
Vendredi 10 Décembre 2021 à 12 h 00
5. DATE D'ENVOI A LA PUBLICATION
Lundi 15 Novembre 2021

279221000

AVIS

Avis administratifs

COMMUNE DE FAIN LES MONTBARD

Approbation de la modification simplifiée n° 03 du Plan Local d'Urbanisme

Par délibération en date du 05 NOVEMBRE 2021, le conseil municipal de FAIN LES MONTBARD a décidé d'approuver la modification simplifiée n° 03 du Plan Local d'Urbanisme.
Le dossier correspondant est tenu à la disposition du public à la mairie, ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires, 57 rue de Mulhouse - Dijon, aux jours et heures habituels d'ouverture.

279187800

DÉCISIONS DES TRIBUNAUX

Tribunal de grande instance

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DIJON

Le tribunal judiciaire de DIJON, première chambre civile, par jugement rendu le 12 Novembre 2021 a :
- modifié la durée du plan de continuation de :
Monsieur Dominique NICAULT, demeurant 9 rue de Mont Saint Jean - Chazelle l'Echo - 21390 FONTAGNY
Profession : Colporteur
Durée du plan : 3 ans au lieu de 7 ans
Commissaire à l'exécution du plan : Maître Jean-Joachim BISSIEUX, 2B avenue de Marbotte - 21000 DIJON

279193800

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DIJON

Le tribunal judiciaire de DIJON, première chambre civile, par jugement rendu le 12 Novembre 2021 a :
- ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de :
S.C.E DOMAINE MONTHELIE DOUHAIRET PORCHERET, dont le siège social est sis 1 rue Cadette - 21190 MONTHELIE
Activité : acquisition, prise) bail, exploitation de tous bien agricoles, soit directement soit par voie de fermage, de mise à disposition des biens dont les associés sont locataires ou selon toutes autres modalités
RCS DIJON 334666807
- fixé provisoirement la date de cessation des paiements au : 29 Juillet 2021
MM. les créanciers sont invités à produire leurs créances entre les mains de Me Jean-Joachim BISSIEUX, demeurant 2 B avenue de Marbotte - 21079 DIJON, mandataire judiciaire, dans un délai de deux mois à compter de la publication du présent jugement au BODACC.

279192200

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DIJON

Le tribunal judiciaire de DIJON, première chambre civile, par jugement rendu le 12 Novembre 2021 a :
- ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de :
Monsieur Cirylle MENIL, demeurant 1 rue de Serrigny - Cidex - 21550 LADOIX-SERRIGNY
Profession : Paysagiste
RCS DIJON N° 423417989
- fixe provisoirement la date de cessation des paiements au : 29 Juillet 2021
MM. les créanciers sont invités à produire leurs créances entre les mains de la SELARL MP ASSOCIES, représentée par maître Thibaud POINSSARD - demeurant 19 avenue Albert Camus 21000 DIJON, mandataire judiciaire, dans un délai de deux mois à compter de la publication du présent jugement au BODACC.

279192700

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DIJON

Le tribunal judiciaire de DIJON, première chambre civile, par jugement rendu le 12 Novembre 2021 a :
- arrêté un plan de continuation pour : **G.F.A. DES HAUTS GARRONS,** dont le siège social est sis 2 rue du Ruisseau 21910 NOIRON SOUS GEVREY
Activité : location de terrains et autres biens immobiliers
Inscrite au RCS de Dijon sous le numéro 753 704 626
Durée du plan : 15 ans
- désigné : la SELARL MP ASSOCIES, Représentée par maître Thibaud POINSARD
- demeurant 19 avenue Albert Camus - 21000 DIJON, commissaire à l'exécution du plan

279190200

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DIJON

Le tribunal judiciaire de DIJON, première chambre civile, par jugement rendu le 12 novembre 2021 a :
- arrêté un plan de continuation pour :
S.C.I. MARBOZE, dont le siège social est sis 5 impasse François Boucher - 21000 DIJON
Activité : acquisition par voie d'achat ou d'apport, propriété, mise en valeur, transformation, aménagement, construction, administration et location, mise en jouissance de tous biens et droits mobiliers et immobiliers
Durée du plan : 10 ans
RCS DIJON N° 800 477 416
- désigné : SELARL MP ASSOCIES, représentée par maître Thibaud POINSSARD - demeurant 19 avenue Albert Camus 21000 DIJON, commissaire à l'exécution du plan

279191700

VOTRE CONTACT

APPELS D'OFFRES
AVIS ADMINISTRATIFS
ET ANNONCES LEGALES

04 72 22 24 25

legale@bjpmedia.fr

EURO Legales marchés publics

le journal de Saône-et-Loire | LE BIEN PUBLIC
>> CONTACT : 03 85 90 69 10 / 03 80 42 44 11
LE PROGRES
>> CONTACT : 0809 101 811

Plateforme de dématérialisation

>> OBLIGATOIRE DÈS 70.000 €
- Mise en ligne de l'avis et des pièces
- Alarmes aux entreprises
- Correspondance
- Réponses électroniques
- Négociations
- Lettres de rejet / notification
- Données Essentielles

+ de 200.000 entreprises inscrites au niveau national



La plateforme de référence des marchés publics

www.estbourgognemedia.marchespublics-eurolegales.com
www.leprogres.marchespublics-eurolegales.com

FAIN LES MONTBARD



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par DCM en date du 27/05/2011
Modification simplifiée n° 1 en date du 04/03/2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

Arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 29 DECEMBRE 2017

Le : 22 février 2018

Le Maire,

Bernard PERNET

Dépose le :

30 MARS 2018

A LA SOUS-PREFECTURE DE MONTBARD

FAIN LES MONTBARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par DCM en date du 27/06/2011
Modification simplifiée n° 1 en date du 04/03/2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

Arrêtée par délibération du Conseil Municipal
en date du 29 DECEMBRE 2017

Le 27 février 2018

Le Maire

Patrick PERNET

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone correspondant au bâti ancien du bourg de Fain-les-Montbard, accueillant principalement des constructions à usage d'habitation. Certaines activités économiques de commerces, de services, et d'artisanat, compatibles avec la proximité d'habitations sont autorisées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1) les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
3) Les constructions à usage industriel,
4) les bâtiments artisanaux ou commerciaux d'une surface hors œuvre nette supérieure à 400 m²,
5) les constructions nouvelles à vocation agricole,
6) le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain,
7) les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes,
8) les parcs d'attraction,
9) tout dépôt de déchets, ferrailles, gravats, ou de véhicules hors d'usage non lié à une activité autorisée,
10) Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
11) Les carrières et gravières.

12) Toute construction et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité (bruit, pollution olfactive, poussières, pollutions de l'eau ou de l'air),

13) L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, artisanaux et commerciaux existants, s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone en application du R111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :

- qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone,
- que ce soit des activités non bruyantes et non polluantes,
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
- que les nécessités de leur ouverture, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,

- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement bâti et naturel, et les paysages.

2. L'extension mesurée ou l'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation ou déclaration préalable, sous réserve que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'augmentent pas les nuisances,

3. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, et à condition qu'elles s'intègrent dans le cadre environnant,

4. Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics, ou d'intérêt collectif directement liés à ceux-ci.

5. Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.

6. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, ou s'ils sont nécessaires aux équipements publics (exemple : bassin de rétention,...).

7. Les serres de jardin de type tunnel sont autorisées à condition que l'emprise au sol n'excède pas 25 m2.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures.
Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de défense de lutte contre l'incendie, de sécurité publique, de collecte de déchets de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution. Ce branchement doit être exécuté par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation admise et requérant un système d'assainissement doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, dans les cours d'eau, et dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le PLU

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée :
- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées, ou à créer,
- soit en respectant un recul. Toutefois ce recul ne doit pas être supérieur à celui des constructions situées de part et d'autre de la construction à réaliser.

Cette règle s'applique aussi aux voies privées. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, la règle mentionnée ci-dessus devra être respectée par rapport à l'une et l'autre voie.

L'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité au niveau des carrefours, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère ou architecturale.

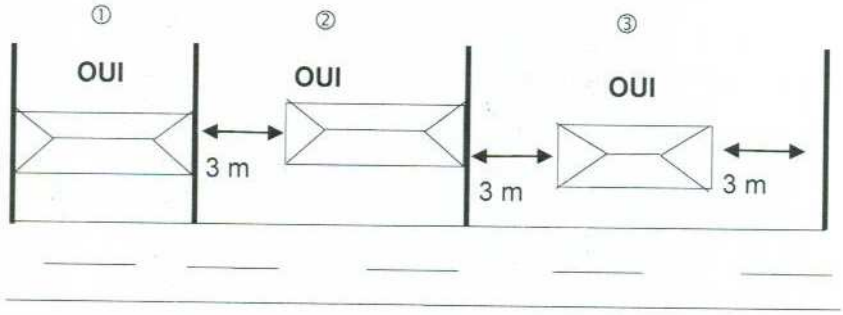
Ces règles ne s'appliquent pas :
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié, sous réserve que sa reconstruction ne soit pas de nature à remettre en cause le caractère de la zone UA.

- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), pour lesquelles l'implantation est libre, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
- aux annexes à l'habitation

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

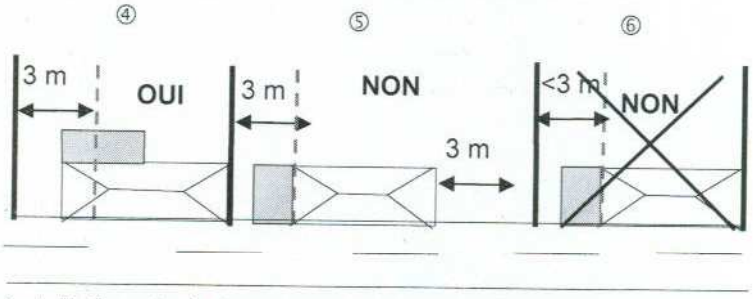
Les constructions doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
- soit en retrait, avec un recul de 3 mètres minimum.

- Les constructions doivent s'implanter :
  - Soit en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre ①
  - soit sur au moins une des limites séparatives de parcelle, en respectant un recul de minimum 3 m par rapport à la limite séparative opposée. ②
  - Soit en respectant un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives latérales ③



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions d'un bâtiment existant déjà implanté à une distance inférieure au 3 m requis, si ces extensions n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité ④⑤⑥



- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), pour lesquelles l'implantation est libre, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère et architecturale.

La reconstruction à l'identique après sinistre, avec maintien du recul existant des bâtiments légalement autorisés est permise.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé par le PLU

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le PLU

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- pour les constructions à vocation d'habitation : R+1 + combles
- pour les constructions à vocation d'activités : 9 m au faîtage
- pour les constructions annexes et dépendances aux constructions principales (garages, remises, abris de jardin...) : 6 m au faîtage.

En cas de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiment existant, cette règle ne s'applique pas sous réserve que la hauteur du bâtiment réhabilité ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale, et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain environnant.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Hauteur des constructions : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou les modifications apportées aux constructions existantes, d'expression traditionnelle ou contemporaine, doivent s'intégrer à l'environnement, aux paysages et lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels de la commune.

Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...).

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal...) sont interdits.

FORMES ET TOITURES

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans minimum.

Les constructions annexes ou dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal préexistant ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.
Les dépendances non contiguës à un bâtiment ou à un mur peuvent également avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 35 m2 ;

La pente des toitures des bâtiments à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles.
Pour les constructions annexes adossées ou non, d'emprise inférieure à 35 m², la pente des toitures sera d'au moins 15°.

Des dérogations à ces valeurs seront possibles pour les constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire), lesquelles pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Toutefois, ces constructions ou installations doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent.

MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les couvertures seront en ton ardoise ou en ton tuile rouge nuancé.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, parpaings agglomérés,est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les couleurs trop claires ou trop vives et les enduits blancs sont interdits.

Les revêtements de façades privilégieront les couleurs des matériaux naturels (la pierre calcaire, le bois, la tuile terre cuite...).

LES TONS DES ENDUITS, PEINTURES ET COUVERTURES ET LES MATERIAUX EMPLOYES DES BATIMENTS ANNEXES DEVRONT S'HARMONISER AVEC CEUX DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES.

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

LA REALISATION DE CLOTURES N'EST PAS OBLIGATOIRE. TOUTEFOIS, SI ELLES SONT REALISEES, ELLES DEVRONT RESPECTER LES CARACTERISTIQUES SUIVANTES :
- LEUR HAUTEUR MAXIMALE EST FIXEE A 2,00 METRES, MESUREE EN TOUS POINTS, A PARTIR DU NIVEAU DU TERRAIN LE PLUS HAUT,
- ETRE CONSTITUEES :

- **SOIT PAR UN MUR PLEIN**
- **SOIT PAR UN MURET (OU MUR-BAHUT) D'UNE HAUTEUR MAXIMALE DE 80 CM SURMONTE D'UN GRILLAGE OU D'UNE GRILLE**
- **SOIT PAR UNE GRILLE OU UN GRILLAGE SEUL.**

Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie végétale ou horticole.

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre existants.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
Les essences locales et champêtres seront à privilégier pour les arbres isolés et les haies

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé par le PLU

2017-065

Arrondissement de Montbard
Canton de Montbard
Mairie
de
FAIN LES MONTBARD
21500

DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 29 DECEMBRE 2017

Nombre de Conseillers	
. afférents au Conseil :	11
. en exercice :	11
. présents :	9
votants	9

Date de convocation :
22 décembre 2017
date d'affichage :
22 décembre 2017

L'an deux mil dix-sept, vingt-neuf décembre à dix-huit heures, le Conseil municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Bernard PERNET, Maire,
Présents : MM Bernard PERNET, Jean BOURDOUNE, Elisabeth THIEFIN, Damien COMPAROT, Agnès DUFOUR, Christophe LARMURIER, Henri GUENEAU, Françoise ZAMSONY, Jean-Pierre LEFEVRE,
Excusés : Mme Hélène JOLY-CLAUDE, M. Claude ROUSSEAU
Secrétaire de séance : M. Damien COMPAROT

2.1 Documents d'urbanisme
MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA COMMUNE DE FAIN LES MONTBARD - APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

Le projet de modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de FAIN LES MONTBARD et l'exposé de ses motifs, a été porté à la connaissance du public, par avis de mise à disposition en date du 27 novembre 2017, en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation du conseil municipal.

Le Conseil Municipal a pris connaissance des observations formulées par le public.

Il appartient maintenant au Conseil Municipal d'approuver la modification simplifiée.

VU le code l'urbanisme et notamment ses articles L.153-47, R.153-20 et R 153-21,
VU l'arrêté municipal en date du 12 octobre 2017 et la délibération du Conseil Municipal en date du 12 octobre 2017,
VU l'avis de mise à disposition du public,
ENTENDU les motifs présentés par le Maire,

Après avoir examiné les observations du public formulées durant la mise à disposition au public qui s'est déroulée du 27 novembre 2017 au 27 décembre 2017

CONSIDERANT que les résultats de la mise à disposition du public ne conduisent pas à apporter de modifications au dossier de modification simplifiée,

CONSIDERANT que le projet de modification simplifiée du P.L.U. tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

CONTRE : 0 ABSTENTION : 0 POUR : 9

- **DECIDE** d'approuver le dossier de modification simplifiée n° 2 du P.L.U. tel qu'il est annexé à la présente délibération

- **DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R 153-21 du Code l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

- **DIT** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Sous-Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité,

- **DIT** que la dossier de modification simplifiée n° 2 du P.L.U. sera tenu à la disposition du public à la Mairie, ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires, aux jours et heures habituels d'ouverture.

MAIRIE DE FAIN-LÈS-MONTBARD (Côte-d'Or)

Pour copie conforme,
Le Maire,

Bernard PERNET

SOUS-PREFECTURE DE MONTBARD

Dépose le :

19 JAN. 2018

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

FAIN LES MONTBARD



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par DCM en date du 27/05/2011
Modification simplifiée n° 1 en date du 04/03/2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

NOTICE JUSTIFICATIVE

Vu pour être annexé à la délibération
Le : 29 DEC. 2017
Le Maire,

Bernard PERNET

MAIRIE DE FAIN-LES-MONTBARD (Côte-d'Or)

Dépose le :
19 JAN. 2018
A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

FAIN LES

MONTBARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par DCM en date du 27/05/2011
Modification simplifiée n° 1 en date du 04/03/2014

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

NOTICE JUSTIFICATIVE

Vu pour être annexé à la délibération
du
27 DEC. 2017
Le Maire,
Benoît PERNET

1. LA PROCEDURE

1.1 document d'urbanisme en vigueur

La commune de FAIN LES MONTBARD est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 mai 2011 et modifié par « modification simplifiée » n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 04 mars 2016.

1.2 Cadre réglementaire de la procédure de modification simplifiée

- Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants

Le législateur offre aux collectivités la possibilité de recourir à différentes procédures d'évolution de leurs documents d'urbanisme :

- **la procédure de modification simplifiée (articles L153-45 et L153-47 du code de l'urbanisme)**
- la procédure de modification (articles L153-36 à L153-38 et l153-40 du code de l'urbanisme)
- la procédure de révision dite « allégée » (articles L153-34 du code de l'urbanisme)
- la procédure de révision globale du document (articles L153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme)

Sous réserve des cas listés ci-après où une révision s'impose en application des articles L153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la collectivité envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La modification ne doit pas :

- changer les orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durable,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :
- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Le présent projet sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme :

- l'Etat
- la région Bourgogne Franche-Comté
- le Département de la Côte d'Or
- la Chambre d'Agriculture
- la Chambre de Commerce et d'Industrie
- la Chambre des Métiers

Le présent projet ainsi qu'un registre seront mis à la disposition du public pendant 1 mois aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Fain-Les-Montbard. Un affichage dans un journal et en mairie, huit jours avant le début de cette mise à disposition sera réalisé pour en informer le public.

1.3 le contenu de la modification simplifiée

Le présent projet porte sur une modification du règlement écrit du PLU de la commune de Fain les Montbard :

- **elle concerne l'article 6 de la zone UA (zone urbaine constructible ancienne à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes) intitulé « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » ; il s'avère qu'une erreur matérielle a été constatée au paragraphe des règles qui ne s'appliquent pas à l'article 6 cité ci-dessus »**

Il s'agit d'exclure les annexes à l'habitation de l'application de l'article 6 et d'inclure cette exception au paragraphe des règles qui ne s'appliquent à cet article UA6.

Article UA6 avant modification	Article UA6 après modification
Toute construction ou installation doit être implantée : - soit à l'alignement des voies existantes, modifiées, ou à créer, - soit en respectant un recul. Toutefois ce recul ne doit pas être supérieur à celui des constructions situées de part et d'autre de la construction à réaliser. Cette règle s'applique aussi aux voies privées. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement. Dans le cas de terrains desservis par deux voies, la règle mentionnée ci-dessus devra être respectée par rapport à l'une et l'autre voie. L'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière. Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité au niveau des carrefours, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère ou architecturale. <u>Ces règles ne s'appliquent pas :</u> - A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié, sous réserve que sa reconstruction ne soit pas de nature à remettre en cause le caractère de la zone UA. - Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), pour lesquelles l'implantation est libre, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.	Toute construction ou installation doit être implantée : - soit à l'alignement des voies existantes, modifiées, ou à créer, - soit en respectant un recul. Toutefois ce recul ne doit pas être supérieur à celui des constructions situées de part et d'autre de la construction à réaliser. Cette règle s'applique aussi aux voies privées. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement. Dans le cas de terrains desservis par deux voies, la règle mentionnée ci-dessus devra être respectée par rapport à l'une et l'autre voie. L'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière. Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité au niveau des carrefours, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère ou architecturale. <u>Ces règles ne s'appliquent pas :</u> - A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié, sous réserve que sa reconstruction ne soit pas de nature à remettre en cause le caractère de la zone UA. - Aux constructions et installations techniques nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif (pylone, transformateur...), pour lesquelles l'implantation est libre, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. - aux annexes à l'habitation

Le projet ne change pas les orientations définies par le PADD, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de grave risque de nuisance.

Par ailleurs, le projet n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ces modifications rentrent donc dans le champ d'application de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme.

2017-050

Arrondissement de Montbard
Canton de Montbard
Mairie
de
FAIN LES MONTBARD
21500

DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 12 OCTOBRE 2017

Nombre de Conseillers	
. afférents au Conseil :	11
. en exercice :	11
. présents :	7
votants	8
Date de convocation : 05 octobre 2017	
date d'affichage : 05 octobre 2017	

L'an deux mil dix-sept, douze octobre à vingt heures, le Conseil municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Bernard PERNET, Maire,
Présents : MM Bernard PERNET, Jean BOURDOUNE, Damien COMPAROT, Agnès DUFOUR, Christophe LARMURIER, Hélène JOLY CLAUDE, Henri GUENEAU
Pouvoir : Mme Elisabeth THIEFIN à M. Damien COMPAROT
Excusés : MM Françoise ZAMOSNY, Claude ROUSEAU, Jean-Pierre LEFEVRE
Secrétaire de séance : Mme Hélène JOLY CLAUDE

2.1 DOCUMENTS D'URBANISME
OBJET : MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLU COMMUNAL DEFINITION DES MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Exposé du maire :

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme stipule que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Motivation entraînant la modification simplifiée :

- **elle concerne l'article 6 de la zone UA (zone urbaine constructible ancienne à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes) intitulé « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » ; il s'avère qu'une erreur matérielle a été constatée au paragraphe des règles qui ne s'appliquent pas à l'article 6 cité ci-dessus »**

La modification apportée est la suivante :

Il s'agit d'exclure les annexes à l'habitation de l'application de l'article 6 et d'inclure cette exception au paragraphe des règles qui ne s'appliquent à cet article UA6.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants.

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération en date du 27 mai 2011 dernière modification n° 1 en date du 04 mars 2016

Vu l'arrêté du maire engageant la procédure de modification simplifiée, en date du 12 octobre 2017

Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré :

LE CONSEIL MUNICIPAL,

CONTRE : 0	ABSTENTION : 0	POUR : 8

1 – **DECIDE** de valider le lancement d'une modification simplifiée pour le projet défini ci-dessus

2 - **DECIDE** de donner autorisation au maire pour signer tout contrat, avenant, ou convention de prestations ou de services concernant la modification simplifiée du PLU,

3 - **DECIDE** de mettre en oeuvre les modalités de mise à disposition du dossier au public : Conformément à l'article L.153-47, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées, ainsi qu'un registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie.

Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie.

Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

4 - **DECIDE** d'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification simplifiée du PLU au budget de l'exercice considéré, section « Investissement » (article 202).

5 – **DECIDE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois

Pour copie conforme,
Le Maire,

MAIRIE DE FAIN-LES-MONTBARD (Côte-d'Or)

Bernard [illegible]ET

Déposé le

17 OCT. 2017

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

Département de la Côte d'Or
Arrondissement de Montbard
❖
Mairie de
FAIN LES MONTBARD
❖
☎ 03.80.92.30.75
mairie-fainlesmontbard@wanadoo.fr

ARRETE N° 2017-011 ENGAGEANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA COMMUNE DE FAIN-LES-MONTBARD

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants.

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération en date du **27 MAI 2011**, dernière modification en date du **04 MARS 2016**,

Considérant que l'article L.153-45 du code de l'urbanisme stipule que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Considérant que :
Il est nécessaire de procéder à une modification du règlement écrit pour la zone UA et spécifiquement l'article UA6 de la zone urbaine de la commune de Fain-Lès-Montbard suite à une erreur matérielle

Considérant que la modification envisagée n'est pas de nature à changer les orientations d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme, ni à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou forestière, ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni à induire de graves risques de nuisance

A R R E T E

ARTICLE 1 – une procédure de modification simplifiée pour le projet défini ci-dessus est engagée et portera sur l'objet suivant :

- **Elle concerne l'article 6 de la zone UA (zone urbaine constructible ancienne à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes) intitulé « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » ; il s'avère qu'une erreur matérielle a été constatée au paragraphe des règles qui ne s'appliquent pas à l'article 6 cité ci-dessus »**

Il s'agit d'exclure les annexes à l'habitation de l'application de l'article 6 et d'inclure cette exception au paragraphe des règles qui ne s'appliquent à cet article UA6.

ARTICLE 2 - Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le dossier de modification simplifiée sera notifié, transmis avec accusé de réception, avant la mise à disposition du public, au Préfet et aux autres personnes publiques associées.

ARTICLE 3 - Conformément à l'article L.153-47, les modalités de mise à disposition du dossier au public seront mises en œuvre par délibération du conseil municipal. Pour rappel, ces modalités seront les suivantes :

- le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées, ainsi qu'un registre permettant au public de formuler ses observations sont mis à la disposition du public en mairie.
- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie.
- cet avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

ARTICLE 4 - Conformément à l'article L.153-47, à l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan. Le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, sera approuvé par le conseil municipal.

ARTICLE 5 - Le présent arrêté sera affiché un mois en mairie.

ARTICLE 6 - Copie du présent arrêté est adressée à Monsieur le Préfet de la Région de Bourgogne, Préfet de la Côte d'Or.

Fait à Fain les Montbard
Le 12 octobre 2017
Le Maire,

MAIRIE DE FAIN-LES-MONTBARD (Côte-d'Or)

Bernard PERNET

SOUS-PREFECTURE MONTBARD

Déposé le

17 OCT. 2017

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

Fain-lès-Montbard (21)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

Notice justificative

PLU approuvé par DCM en date du 27/05/2011

Vu pour être annexé à la délibération

LE : 04 mars 2016

Le Maire :

Bernard Perrot

MAIRIE DE FAIN LES MONTBARD

Dépose le :

10 MAI 2016

A LA SOUS-PREFECTURE
DE MONTBARD

C.D.H.U

SOMMAIRE

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE 2

1.1. Document d'urbanisme en vigueur 2

1.2. Cadre réglementaire de la procédure 2

1.3. Le contenu de la modification simplifiée 3

2. LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES APPORTEES AU PLU 4

2.1. Les changements apportées à l'article 2 des zones UA, UD et 1AU 4

2.2. Les changements apportées à l'article 11 de l'ensemble des zones urbaines, exceptés en zone 1AUY et 2AU 6

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée est réalisée conformément à l'article L123-13 et suivant du Code de l'urbanisme.

1.1. Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Fain-lès-Montbard est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 27 mai 2011.

1.2. Cadre réglementaire de la procédure

Article L123-13-3, modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 158 (V)

I. En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II. Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Le présent projet sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L121-4 du Code de l'urbanisme :

- L'Etat ;
- La Région Bourgogne ;
- Le département de la Côte-d'Or ;
- La Chambre d'agriculture ;
- La Chambre de commerce et d'industrie ;
- La chambre de métiers.

Le présent projet ainsi qu'un registre seront mis à la disposition du public pendant 1 mois aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Fain-lès-Montbard. Un affichage dans un journal et en mairie, huit jours avant le début de cette mise à disposition sera réalisé pour en informer le public.

1.3. Le contenu de la modification simplifiée

Le présent projet porte sur six modifications du règlement écrit du PLU de la commune de Fain-lès-Montbard :

- La première modification porte sur l'article 2 des zones UA, UD et 1AU : il s'agit de reformuler le point numéro 3 du premier paragraphe (ICPE soumise à autorisation ou déclaration) pour en simplifier l'expression. Le but étant de supprimer « comme à terme » dans la phrase *« que les nécessités de leur ouverture, ~~comme à terme~~, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ».*

- La seconde modification porte également sur l'article 2 des zones UA, UD et 1AU : il s'agit d'autoriser l'implantation de serres de jardin de type tunnel dans une limite de 25 m² d'emprise au sol. En effet, il existe des projets d'installations de ce type d'annexe.

- Les quatre dernières modifications concernent l'article 11 de l'ensemble des zones urbaines, excepté les zones 1AUY et 2AU :
    - Il s'agit de supprimer le terme « blanc cassé » dans les couleurs interdites, sans pour autant autoriser le blanc pur. En effet, le règlement précise que « les couleurs trop claires (blanc cassé)… ou trop vives et les enduits blancs sont interdits ». Le blanc cassé ne peut être considéré comme une couleur trop claire. Il s'avère donc utile de supprimer cette mention pour faciliter les projets de constructions.

    - Le PLU approuvé limite la réalisation de toitures à un seul pan pour les dépendances non contiguës au bâtiment principal ou à un mur seulement si la surface hors d'œuvre brut est inférieure à 10 m². Les élus souhaitent garder la même disposition de toiture (un seul pan) à condition que l'emprise au sol soit inférieure à 35 m². Le but étant de faciliter la réalisation de garage et d'abri pour camping-car.

    - Le règlement du PLU approuvé apparait relativement strict sur la disposition des toitures en cas d'extension de la maison d'habitation et/ou d'implantation d'annexes. L'objectif est de supprimer le schéma afin de faciliter la réalisation d'extensions ou d'annexes et notamment sur les pignons des maisons d'habitation.

    - Le dernier point concerne l'emprise au sol des annexes pour la pente des toitures. Afin d'être cohérent avec la précédente modification sur la superficie des annexes à un seul pan, il s'avère nécessaire de modifier l'emprise au sol, soit passer de 25 m² à 35 m² tout en gardant la pente minimale de 15°.

Le projet ne change pas les orientations définies par le PADD, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de grave risque de nuisance.

Par ailleurs, le projet n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ces modifications rentrent donc dans le champ d'application de l'article L123-13-3 du Code de l'urbanisme.

2. LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES APPORTEES AU PLU

2.1. Les changements apportées à l'article 2 des zones UA, UD et 1AU

Article 2, avant modification :

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :

- qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone,
- que ce soit des activités non bruyantes et non polluantes,
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
- que les nécessités de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement bâti et naturel, et les paysages.

2. L'extension mesurée ou l'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation ou déclaration préalable, sous réserve que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'augmentent pas les nuisances,

3. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, et à condition qu'elles s'intègrent dans le cadre environnant,

4. Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics, ou d'intérêt collectif directement liés à ceux-ci.

5. Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.

6. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, ou s'ils sont nécessaires aux équipements publics (exemple : bassin de rétention,…).

Article 2, après modification :

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :

- qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone,
- que ce soit des activités non bruyantes et non polluantes,
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
- que les nécessités de leur ouverture, ~~comme à terme~~, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement bâti et naturel, et les paysages.

2. L'extension mesurée ou l'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation ou déclaration préalable, sous réserve que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'augmentent pas les nuisances,

3. Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, et à condition qu'elles s'intègrent dans le cadre environnant,

4. Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics, ou d'intérêt collectif directement liés à ceux-ci.

5. Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.

6. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,

7. Les serres de jardin de type tunnel sont autorisées à condition que l'emprise au sol n'excède pas 25 m².

Ces modifications s'appliquent à l'ensemble des zones UA, UD et 1AU du PLU.

2.2. Les changements apportées à l'article 11 de l'ensemble des zones urbaines, exceptés en zone 1AUY et 2AU

Article 11, avant modification :

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou les modifications apportées aux constructions existantes, d'expression traditionnelle ou contemporaine, doivent s'intégrer à l'environnement, aux paysages et lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels de la commune.

Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades…).

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal…) sont interdits.

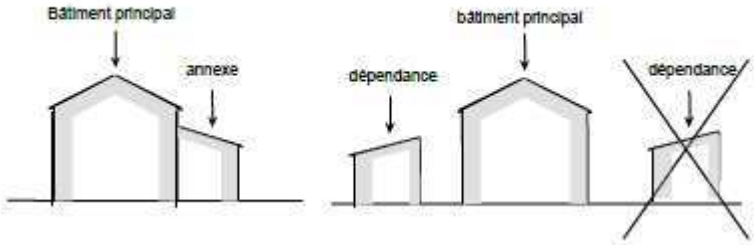
FORMES ET TOITURES

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans minimum.

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

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

La pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du pan de toit du bâtiment principal lui faisant face (voir croquis).



La pente des toitures des bâtiments à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles.
Pour les constructions annexes adossées ou non, d'emprise inférieure à 25 m², la pente des toitures sera d'au moins 15°.

Des dérogations à ces valeurs seront possibles pour les constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire), lesquelles pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Toutefois, ces constructions ou installations doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent.

MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les couvertures seront en ton ardoise ou en ton tuile rouge nuancé.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, parpaings agglomérés,…est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les couleurs trop claires (blanc cassé…) ou trop vives et les enduits blancs sont interdits.

Les revêtements de façades privilégieront les couleurs des matériaux naturels (la pierre calcaire, le bois, la tuile terre cuite…).

Les tons des enduits, peintures et couvertures et les matériaux employés des bâtiments annexes devront s'harmoniser avec ceux des constructions principales.

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :
- leur hauteur maximale est fixée à 2,00 mètres, mesurée en tous points, à partir du niveau du terrain le plus haut,
- être constituées :
- soit par un mur plein
- soit par un muret (ou mur-bahut) d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un grillage ou d'une grille
- soit par une grille ou un grillage seul.

Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie végétale ou horticole.

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre existants.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Article 11, après modification :

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou les modifications apportées aux constructions existantes, d'expression traditionnelle ou contemporaine, doivent s'intégrer à l'environnement, aux paysages et lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels de la commune.

Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades…).

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal…) sont interdits.

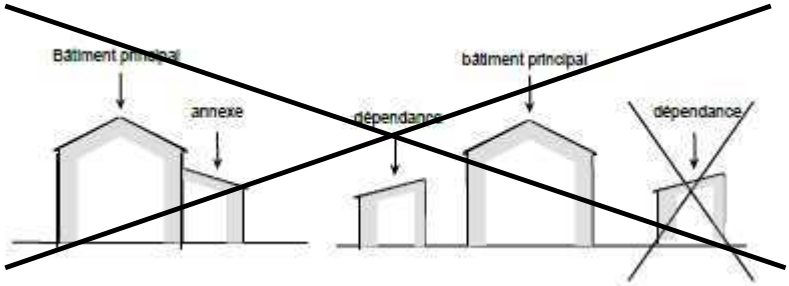
FORMES ET TOITURES

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans minimum.

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

Les dépendances non contiguës à un bâtiment ou à un mur peuvent également avoir un toit à un seul pan si leur emprise au sol est inférieure à 35 m².

~~La pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du pan de toit du bâtiment principal lui faisant face (voir croquis).~~



La pente des toitures des bâtiments à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles.
Pour les constructions annexes adossées ou non, d'emprise au sol inférieure à 35 m², la pente des toitures sera d'au moins 15°.

Des dérogations à ces valeurs seront possibles pour les constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire), lesquelles pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Toutefois, ces constructions ou installations doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent.

MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les couvertures seront en ton ardoise ou en ton tuile rouge nuancé.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, parpaings agglomérés,…est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les couleurs trop claires ~~(blanc cassé…)~~ ou trop vives et les enduits blancs sont interdits.

Les revêtements de façades privilégieront les couleurs des matériaux naturels (la pierre calcaire, le bois, la tuile terre cuite…).

Les tons des enduits, peintures et couvertures et les matériaux employés des bâtiments annexes devront s'harmoniser avec ceux des constructions principales.

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :
- leur hauteur maximale est fixée à 2,00 mètres, mesurée en tous points, à partir du niveau du terrain le plus haut,
- être constituées :
- soit par un mur plein
- soit par un muret (ou mur-bahut) d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un grillage ou d'une grille
- soit par une grille ou un grillage seul.

Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie végétale ou horticole.

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre existants.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Ces modifications s'appliquent à l'ensemble des zones urbaines, excepté en zones 1AUY et 2AU.

La suppression du « blanc cassé » s'applique également pour la zone 1AUY.

FAIN LES MONTBARD



PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION
PIECE N°1

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

A Fain-lès-Montbard le : 30 MAI 2011

Le Maire

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

A Fain-lès-Montbard le : 30 MAI 2011

Le Maire

CDHU de l'habitat au développement local

Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tel : 03 25 73 39 19 Fax : 03 25 73 39 37
cdhu.10@wanadoo.fr

Déposé le :
23 JUIN 2011
A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MONTBARD

FAIN-LES MONTBARD
PLAN LOCAL D'URBANISME

Introduction 5

1. DIAGNOSTIC COMMUNAL 10

1.1. Situation géographique et administrative. 11

1.2. Eléments historiques. 12

1.3. Evolution démographique et traits caractéristiques de la population communale 13

1.3.1. Une population de nouveau croissante après une période de baisse depuis plusieurs décennies 13

1.3.2. Une population qui tend au rajeunissement 14

1.3.3. Caractéristiques des ménages sur Fain-lès-Montbard. 15

1.3.4. Une installation durable des ménages sur la commune 15

1.4. Caractéristiques de la population active communale 16

1.5. Caractéristiques économiques du territoire communal 17

1.5.1. Une commune multipolarisée 17

1.5.2. Un tissu économique à maintenir et à conforter 18

1.6. Equipements publics techniques, culturels, sportifs et cultuels 19

1.6.1. Equipements publics 19

1.6.2. Equipements sportifs et lieux d'intérêt 19

1.6.3. Equipements cultuels 19

1.7. Caractéristiques du parc de logements sur le territoire communal 19

1.7.1. Evolution et composition du parc de logements 19

1.7.2. Un parc de logements de plus en plus récent 20

1.7.3. Statut d'occupation 21

1.8. Réseau viaire, circulation et stationnement, espaces publics 23

1.9. Synthèse des tendances d'évolution et des besoins répertoriés 26

2. Etat initial de l'Environnement 29

2.1. Milieu physique et naturel 30

2.1.1. Relief et géologie 30

2.1.2. Hydrographie et bassin versant 30

2.1.3. Risque d'inondation 30

2.2 Entités paysagères 31

2.3 Occupation des sols 31

2.3.1. Cônes de vue 33

2.3.2. Milieux naturels sensibles 35

2.3.3. Identification des éléments du paysage à protéger 35

2.4. Morphologie urbaine et typologie du bâti 41

2.4.1. Evolution et développement urbain 41

2.4.2. Bâti ancien 41

2.4.3. Matériaux 41

2.4.4. Extension récentes et matériaux 45

2.4.5. Bâtiments d'activités 46

2.4.6. Entrées de la commune de Fain-lès-Montbard 46

2.5 Synthèse des éléments du Porter à Connaissance 50

2.5.1. Servitude d'utilité publique 50

2.5.2. Informations utiles 51

2.6 Synthèse de l'Etat initial de l'environnement. Identification des atouts et des faiblesses du territoire 57

3. Justification des dispositions du P.L.U. 59

3.1. Parti d'aménagement 60

3.1.1. Rappel des objectifs communaux 60

3.1.2. Choix retenus par la commune pour établir le P.A.D.D. et mise en œuvre des objectifs communaux 60

3.2. Orientations d'aménagement 68

3.3. Motifs de limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et modifications réalisées suite à l'élaboration du P.L.U. 68

3.3.1. Les zones urbaines U 68

3.3.2 Les zones à urbaniser 1AU et 2AU 76

3.3.3 Les zones agricoles 78

3.3.4. Les zones naturelles 80

3.3.5. Les espaces boisés classés 82

3.3.6. Les emplacements réservés 83

3.3.7. Les annexes sanitaires 83

3.4. Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. 83

3.4.1. Loi d'urbanisme et d'aménagement 83

4. Incidences des orientations du plan sur l'environnement et mesures adoptées pour sa préservation et sa mise en valeur 85

4.1. Incidences des orientations du plan sur l'environnement 86

4.1.1. Evolution du paysage urbain 86

4.1.2. Evolution du paysage naturel 86

4.2. Mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur 87

4.3. Tableau récapitulatif des superficies des zones 89

Suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, le Plan local d'Urbanisme ou P.L.U. remplace désormais le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) Il couvre l'intégralité du territoire communal.

Le P.L.U. expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Le Plan Local d'Urbanisme est défini par l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme et comprend :

- Un rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
- Des orientations d'Aménagement (facultatives)
- Un règlement écrit et des documents graphiques
- Des annexes.

(L. n° 2003-590, 2 juillet 2003, art 12, 1°) Ils co mportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.
(L.n°2003-590, 2 juillet 2003, art. 12, 1°) Ils peu vent en outre, comporter des orientations d'aménagements relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et les opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

(L.n°2003-590, 2 juillet 2003 art.14) « Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. »

En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de commune, les dispositions du plan local d'urbanisme applicable à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L.2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation, des dites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore dans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

(L.n°2003-590, 2 juillet 2003, art 12 2°) « Les pl ans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles

générales. » et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1 qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

1 Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2 Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3 [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil Constitutionnel n°2000-436 DC du 7 décembre 2000]

4 Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5 Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination p rincipale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6 Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et les espaces réservés au transport publics et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7 Identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8 Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
9 Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quelque soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10 Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11 Délimiter les zones visées à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12 (L.n°2003-590, 2 juillet 2003, art.17) Fixer une su perficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif « ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée » ;

13 Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser
- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L.123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et les servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

L'article R.123-1 du Code de l'urbanisme précise que « le plan local d'urbanisme, après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement ainsi que leurs documents graphiques.
Il est accompagné d'annexes.

Les orientations et prescriptions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune et le règlement ainsi que leurs documents graphiques sont opposables dans les conditions prévues par l'article L.123-5. »

Le rapport de présentation (art.R.123-2)

1° expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

2° analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) art.123-1

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, sur l'ensemble de son territoire.

Les Orientations d'Aménagements (art. L.123-3)

Les P.L.U. peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagements relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le P.A.D.D., prévoir les actions et opérations d'aménagements à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Ces orientations sont opposables au tiers.

Règlement (art R.123-4 à R.123-12)

Le règlement délimite sur des documents graphiques (plans), les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Il fixe également les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme (art.R.123-9).

Annexes (art. R.123-13 et R.123-14)

Les annexes se composent de documents graphiques (plans) et écrits, et comprennent à titre d'information les dispositions spécifiques applicables sur le territoire communal (servitude d'utilité publique…)

Pièces complémentaires

Le dossier de P.L.U. comprend enfin les pièces complémentaires suivantes :

- Porter à connaissance de l'Etat,
- Avis des services de l'Etat et autres personnes publiques consultées sur le projet de P.L.U., arrêté par le Conseil Municipal de Fain-lès-Montbard
- Rapport du Commissaire Enquêteur.

Historique et bilan du PLU de Fain-lès-Montbard

La commune de Fain-lès-Montbard a prescrit l'élaboration d'un Plan d'Occupation des Sols le 08 juillet 1976, approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juillet 1981. Par la suite, le Conseil Municipal de Fain-lès-Montbard a engagé deux modifications de son document d'urbanisme. La première modification a été prescrite par délibération du 17 mai 1986.Elle a eu pour objectif de créer un secteur NCa affecté aux exploitations de carrières, sablières et gravières, parcelles classées précédemment en zone agricole NC. Simultanément, cette procédure de modification du Plan d'Occupation des Sols a permis également de classer plusieurs parcelles en secteur NCf affecté à la réalisation d'un parc de loisirs et animalier. Ces parcelles étaient classées précédemment en zone naturelle ND.
Cette modification du Plan d'Occupation des Sols a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 20 octobre 1986.

La seconde modification du Plan d'Occupation des Sols a été prescrite par délibération du 23 mai 1987. L'objectif de cette nouvelle procédure d'urbanisme était de classer en zone INA plusieurs parcelles, précédemment classées en zone agricole NC. Simultanément, cette modification du Plan d'Occupation des Sols de classer en zone UF à vocation d'activités économiques à caractère artisanal en partie, une parcelle précédemment classée en zone agricole NC.
Cette modification du Plan d'Occupation des Sols a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 16 juin 1988.

Enfin, le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Fain-lès-Montbard a été mis à jour le 05 janvier 2002 afin de prendre en compte des secteurs communaux affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres, conformément à l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2000.

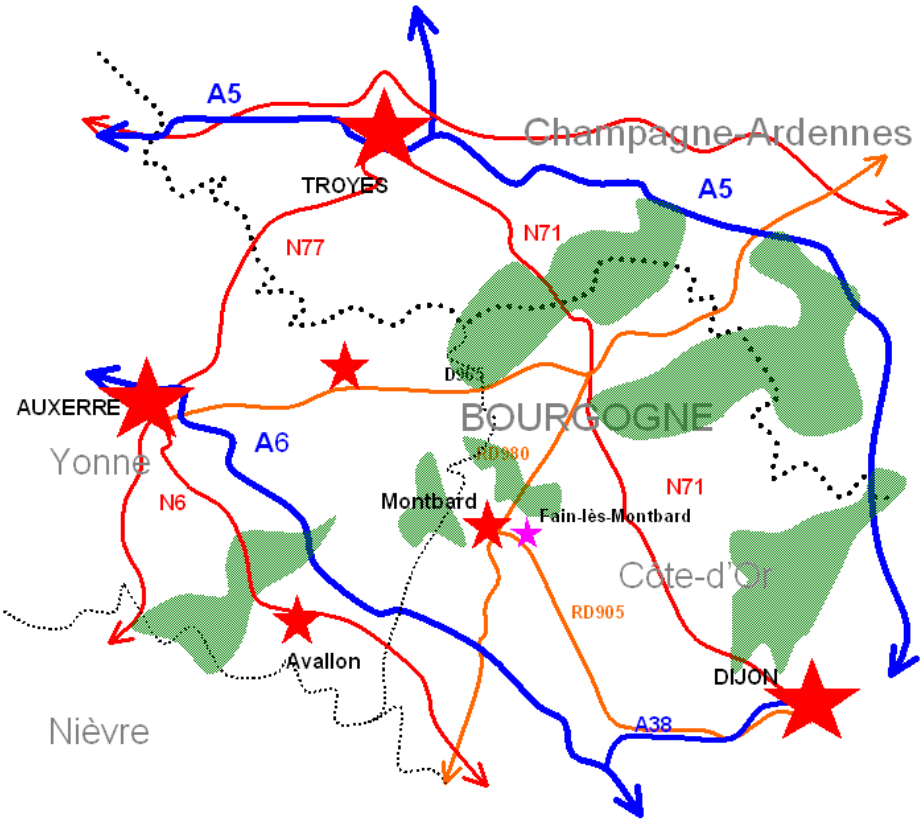
Par délibération du 28 décembre 2005, le conseil municipal de Fain-lès-Montbard a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure de révision du document d'urbanisme est motivée par le projet d'extension de la zone d'activités et la nécessité de réfléchir sur les zones NA inscrites dans le Plan d'Occupation des Sols. En effet, la commune souhaite maîtriser son développement urbain afin de préserver le caractère rural du territoire communal et en assurant le renouvellement de la population nécessaire au dynamisme démographique. Au travers de son document d'urbanisme, la commune souhaite planifier et organiser l'ouverture à l'urbanisation des zones à vocation d'habitat.
Enfin, la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Fain-lès-Montbard va permettre de prendre en compte la RD905, la préservation du patrimoine naturel et de la ressource en eau, la prise en compte des risques et de la capacité des réseaux.

DIAGNOSTIC COMMUNAL

1.1 Situation géographique et administrative.

Fain-lès-Montbard est une commune de l'Ouest du département de la Côte d'Or, dans un triangle Dijon-Troyes-Auxerre. Fain-lès-Montbard est limitrophe des communes de Montbard, chef-lieu de canton, Courcelles-lès-Montbard, Nogent-lès-Montbard, Fresnes, Marmagne et Touillon.

La commune appartient au canton de Montbard qui regroupe 28 communes. Le territoire communal s'étend sur une superficie de 748 hectares dont une grande partie est occupée par des boisements. Fain-lès-Montbard se situe à environ 68 km au nord-Ouest de Dijon, moins de 40 km de Châtillon-sur-Seine et 5 km de Montbard qui dispose d'une gare TGV.



Le territoire communal est traversé par la RD905, axe très emprunté et source de nombreuses contraintes pour les riverains liées à la pollution et au bruit. Par ailleurs, la ligne SNCF Paris-Dijon-Lyon-Marseille, longeant la RD905 traverse le territoire communal. De Paris à Dijon, elle suit une orientation générale nord-ouest - sud-est, remontant successivement la vallée de la Seine (sur sa rive droite) qu'elle franchit à Melun, puis les vallées de l'Yonne, de l'Armançon et de la Brenne. Ces axes de transports structurant forment de véritables coupures physiques sur Fain-lès-Montbard.
La présence de ces axes structurants sur le territoire communal confère à la commune de Fain-lès-Montbard un potentiel d'attractivité en complément de ses caractères ruraux et paysagers.

Le territoire communal est traversée également par la RD19 en direction de la commune de Fresnes et de la RD119u, surplombant la voie ferrée en direction des communes de Nogent-lès-Montbard et de Courcelles-lès-Montbard.
Le territoire communal de Fain-lès-Montabrd est également marqué par deux autres coupures physiques, le canal de Bourgogne au Sud et la Brenne.

Fain-lès-Montbard adhère à la Communauté de Communes du Montbardois, créée le 1er janvier 2005 et comprenant 28 communes.

La Communauté de Communes a pour compétence l'aménagement de l'Espace, le développement économique, le tourisme, les finances et la fiscalité, le social, l'habitat et le cadre de vie.

1.2 Eléments historiques

L'histoire de Fain-lès-Montbard est liée à de grands aménagements sur les communes limitrophes avec des influences sur le territoire communal.

Fain-lès-Montbard a été une commune qui s'est développé à partir de la fin du 18ème siècle. La commune se situe à proximité du vallon de Fontenay et des bois. Ainsi la majorité de son territoire communal tranche avec les secteurs boisés des communes limitrophes.



Fain-lès-Montbard est arrosé par la vallée de La Brenne dont un affluent sillonne le territoire communal. L'ancien moulin de Lacherville témoigne d'une activité liée à la présence de l'eau influencée par l'architecture hydraulique des moines cisterciens.

Autre moment clé dans l'histoire de la commune de Fain-lès-Montbard, la construction du canal de Bourgogne. Envisagé dès le règne de Henri IV, creusé à partir de 1775, il ne fut ouvert intégralement à la navigation qu'en 1832.
Authentique exploit technique et chef-d'œuvre de génie civil pour l'époque, cette voie d'eau, n'a, d'une manière générale, jamais été tout à fait à la hauteur des ambitions de ses promoteurs.

La création de la ligne de chemin de fer Paris-Lyon-Marseille a engendré des répercussions sur le territoire communal de Fain-lès-Montbard. Entre 1847 et 1855, la ligne de chemin de fer dite artère impériale est mise en services, détrônant ainsi le canal de Bourgogne. Aujourd'hui encore, cette infrastructure de transport est un facteur d'attractivité pour la commune de Fain-lès-Montbard.

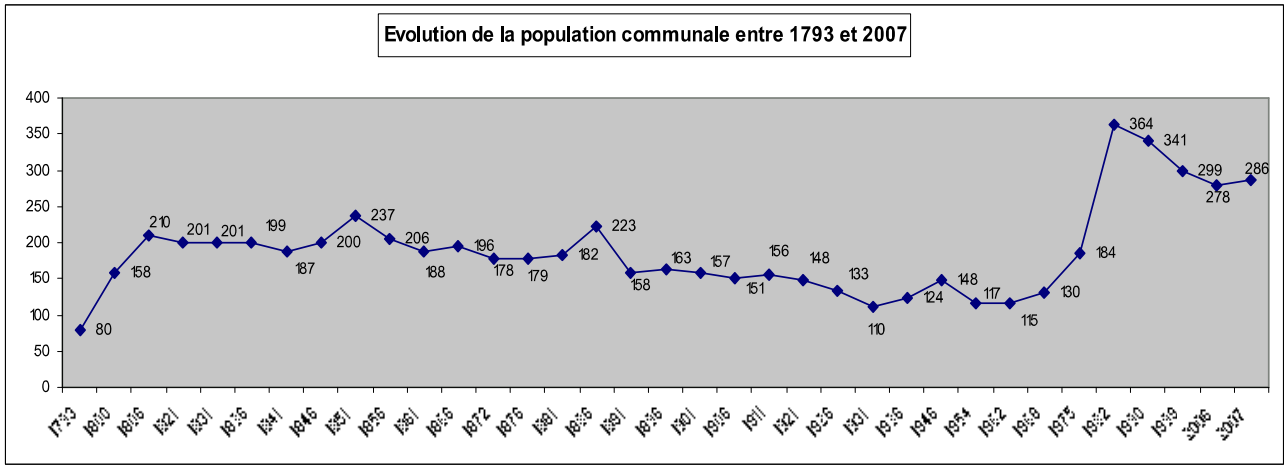
La commune s'est développée à partir des rues du château, de Montbeliard où les constructions les plus anciennes sont visibles





1.3 Evolution démographique et traits caractéristiques de la population communale

1.3.1. Une population de nouveau croissante après une période de baisse depuis plusieurs décennies.

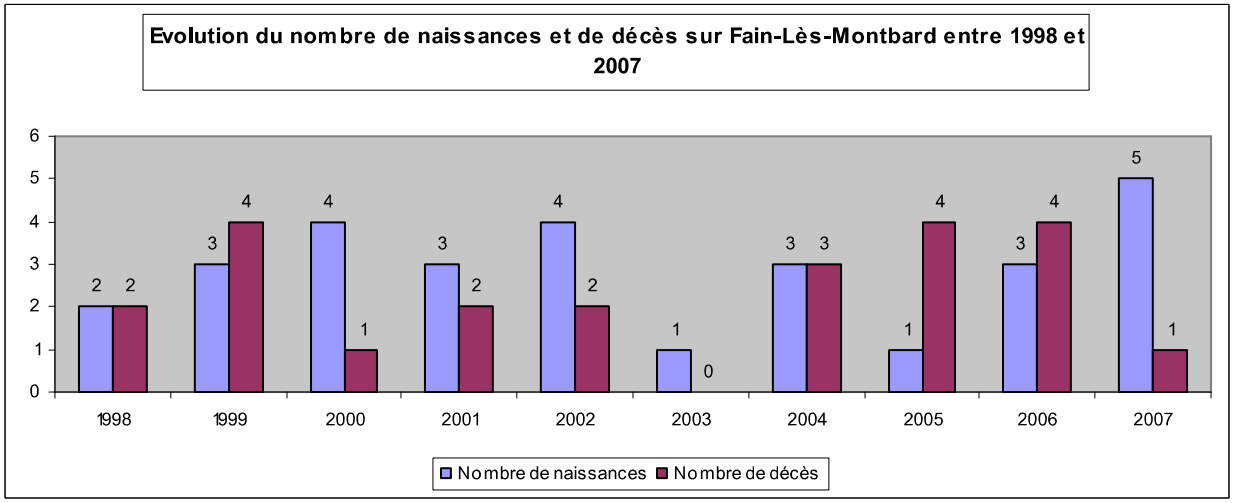


La population communale de Fain-lès-Montbard a connu des évolutions irrégulières entre 1793 et 2007. Trois périodes de hausse de la population sont visibles, entre 1793 et 1806, entre 1846 et 1856, 1876 et 1891, 1936 et 1954, 1968 et 1982. Cette dernière augmentation est importante avec une population atteignant le seuil de 364 habitants.
Le plus souvent, les croissances de la population communale sont suivies d'une baisse progressive qui laisse supposer une attractivité du territoire communal saccadée, sans dynamisme démographique affirmé.

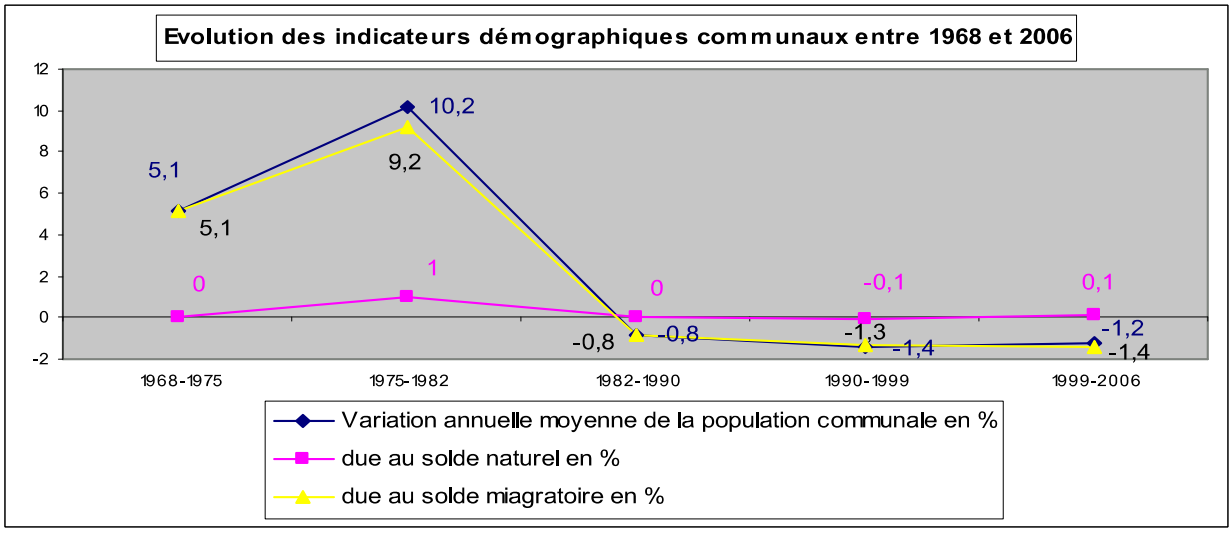
Après la forte hausse de la population sur la période 1968-1982, la commune de Fain-lès-Montbard connaît une diminution progressive du nombre de ses habitants jusqu'en 2006 pour atteindre 278 habitants. Depuis 2006, la commune de Fain-lès-Montbard connaît à nouveau une période de croissance démographique, plus progressive et adapté au contexte communal, pour atteindre 286 habitants en 2007.

L'évolution de la population totale communale s'explique par les variations périodiques du solde naturel (différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès sur la commune) et le solde migratoire (différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs volontaires de la commune.

La commune de Fain-lès-Montbard présente le plus souvent un solde naturel positif ou nul, excepté pour les années 1999, 2005 et 2006 ou le nombre de décès est supérieur au nombre de naissance.



A noter que sur l'année 2007, Fain-lès-Montbard a connu un nombre de naissances bien supérieur à celui des décès, ce qui laisse supposer un rajeunissement de la population communale et un renouvellement de population pour les prochaines années.

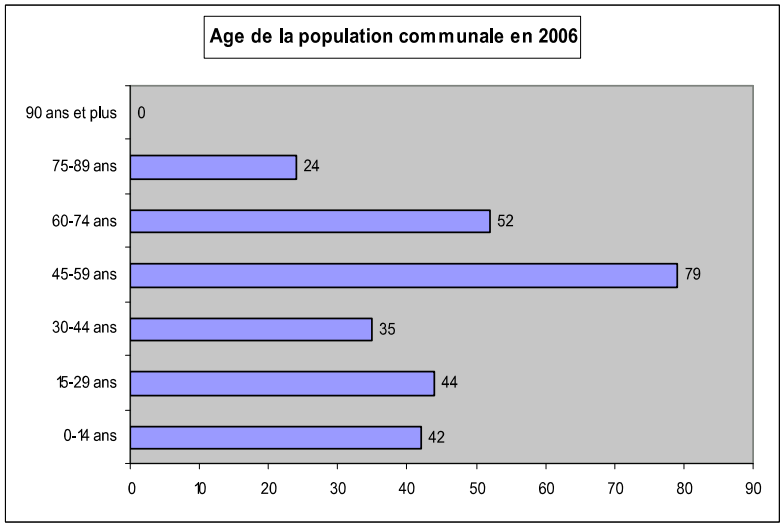


Le taux de natalité, bien que souvent positif ou nul, n'a jamais influencé les taux d'évolution de la population communale. Seul le solde migratoire est resté déterminant.
Avant 1982, celui-ci était fortement excédentaire, d'où une dynamique positive sur l'évolution de la population. A partir de 1982, l'attractivité s'effondre pour atteindre un seuil négatif qui perdure jusqu'en 2006.

1.3.2. Une population qui tend au rajeunissement.

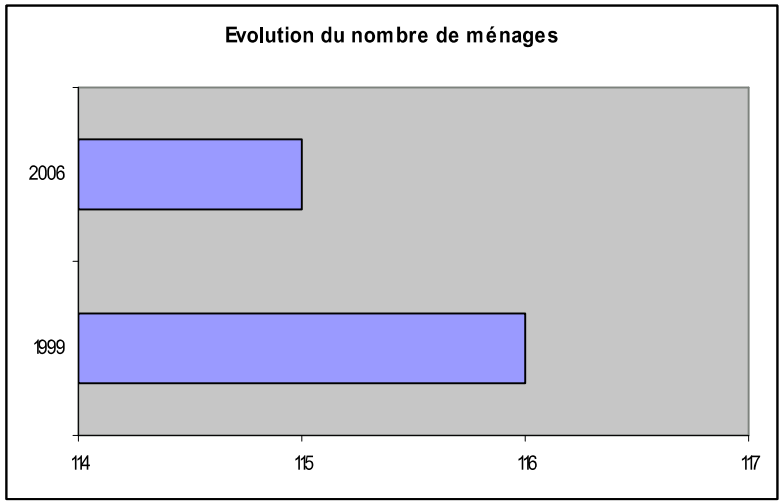
Le dernier recensement de la population montre une tendance au rajeunissement de la population communale de Fain-lès-Montbard. Les jeunes générations représentent 31% de la population totale communale, résultat d'un solde naturel positif. A noter que les habitants âgés de 0 à 14 ans représentent à eux seuls 15% de la population communale totale, d'où la tendance au rajeunissement de la commune de Fain-lès-Montbard.

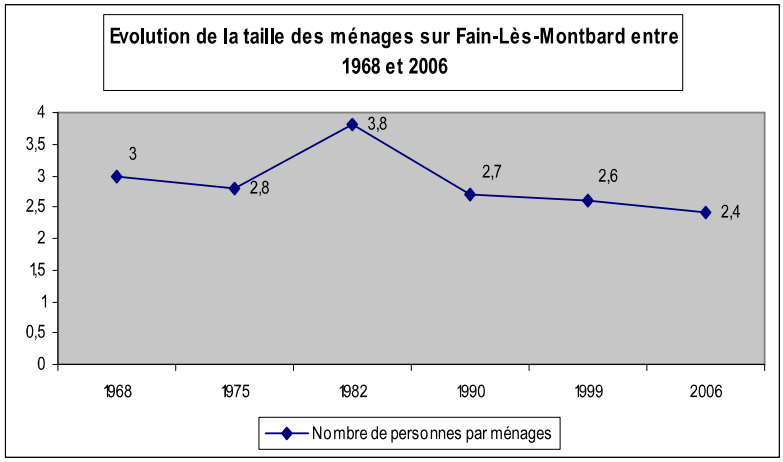
Les classes d'âges les plus représentées sont les populations intermédiaires (âgées de 30 à 59 ans) dont la part s'élève à 41% de la population communale totale.



Enfin, les classes d'âges les âgées (60 ans et +) représente 27,5% de la population communale totale. Toutefois, la forte proportion des classes d'âges intermédiaires sur le territoire communal doit être pris en considération afin d'éviter toute nouvelle chute de population dans les prochaines années par un vieillissement de la population communale et un accueil moindre des jeunes générations, facteur de dynamisme démographique.

1.3.3. Caractéristiques des ménages sur Fain-lès-Montbard.





Le nombre de ménages sur la commune de Fain-lès-Montbard se stabilise sur la dernière période intercensitaire (1999-2006) passant de 116 foyers à 115.

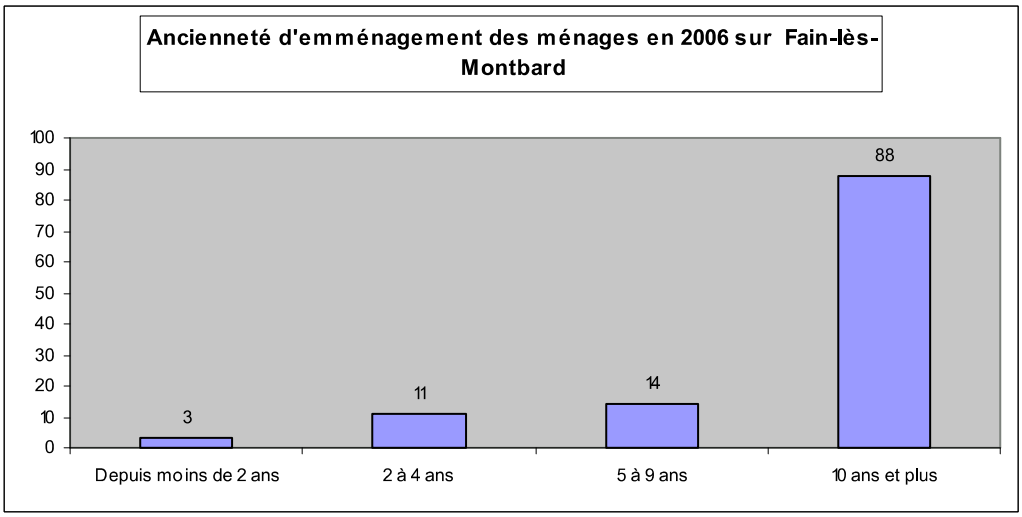
Sur la période 1968-2006, le nombre moyen de personnes par ménage n'a eu de cesse de diminuer pour atteindre 2.4 personnes en moyenne. Une exception toutefois, la période 1975-1982 où le nombre moyen de personnes par foyer est en forte augmentation pour atteindre 3.8 habitants.

La diminution de la taille des ménages peut s'expliquer notamment par le vieillissement de la population, le départ des jeunes générations du domicile familial, du phénomène de décohabitation et de famille mono-parentales et de la baisse du nombre d'enfants par ménages. En ce qui concerne Fain-lès-Montbard, la baisse du nombre de personnes par ménage résulte du départ des jeunes générations et de la baisse du nombre d'enfants par ménage.

1.3.4. Une installation durable des ménages sur la commune.

La politique volontariste de la commune de Fain-lès-Montbard à la fin des années 70 a permis d'attirer de nombreuses familles sur le territoire communal qui aujourd'hui sont restés pour la plupart sur la commune. Ainsi en 2006, environ 76% des ménages étaient installés sur Fain-lès-Montbard depuis plus de 10 ans, ce qui prouve une faible mobilité de la population communale,

situation délicate pour le renouvellement des jeunes générations et le maintien du dynamisme démographique de la commune.

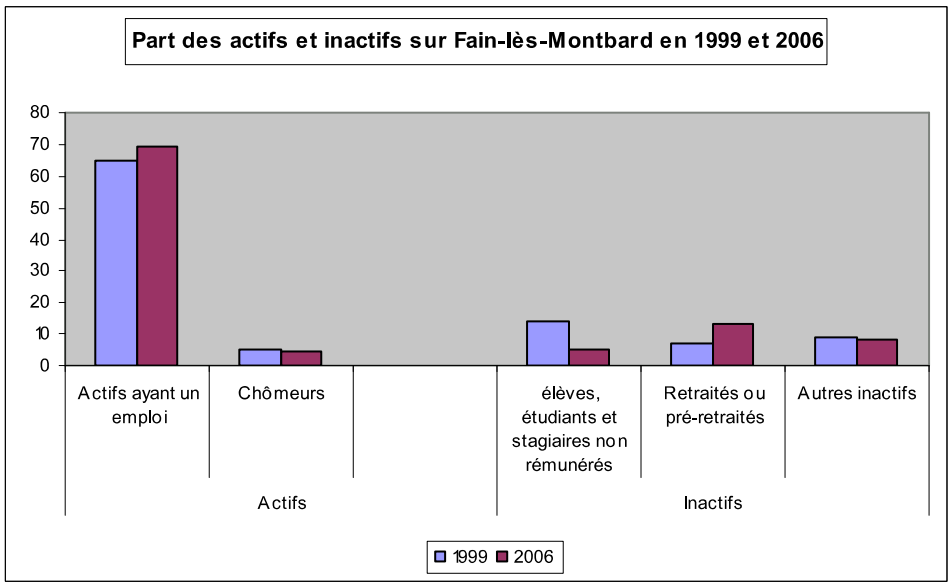


Toutefois, plusieurs ménages se sont installés récemment sur le territoire communal. Ainsi, 12% des ménages sont arrivés sur la commune depuis plus de 5 ans et la même part de ménages se sont installés sur le territoire communal depuis moins de 5 ans. Cette situation montre une nouvelle attractivité de la commune depuis quelques années, facteur du renouveau du dynamisme démographique.

Afin d'associer croissance démographique et maîtrise de la croissance urbaine, la municipalité devra prendre en compte ses caractéristiques en envisageant une politique d'urbanisme dans le temps.

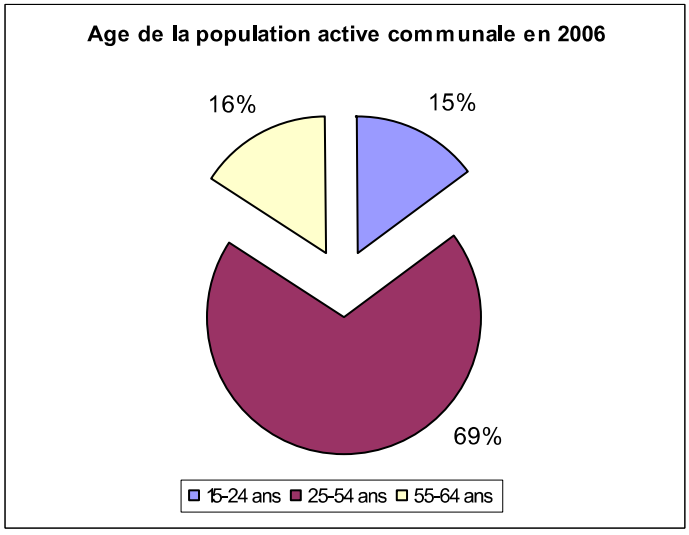
1.4 Caractéristiques de la population active communale

La population active totale de la commune de Fain-lès-Montbard a augmenté au cours de la dernière période intercensitaire, malgré une baisse de la population totale sur le territoire communal. Cette situation laisse supposer qu'un certains nombre d'actifs sont venus s'installer sur Fain-lès-Montbard, jouissant du pôle économique de Montbard, de l'accessibilité du territoire communal par rapport à d'autres pôles d'emplois.



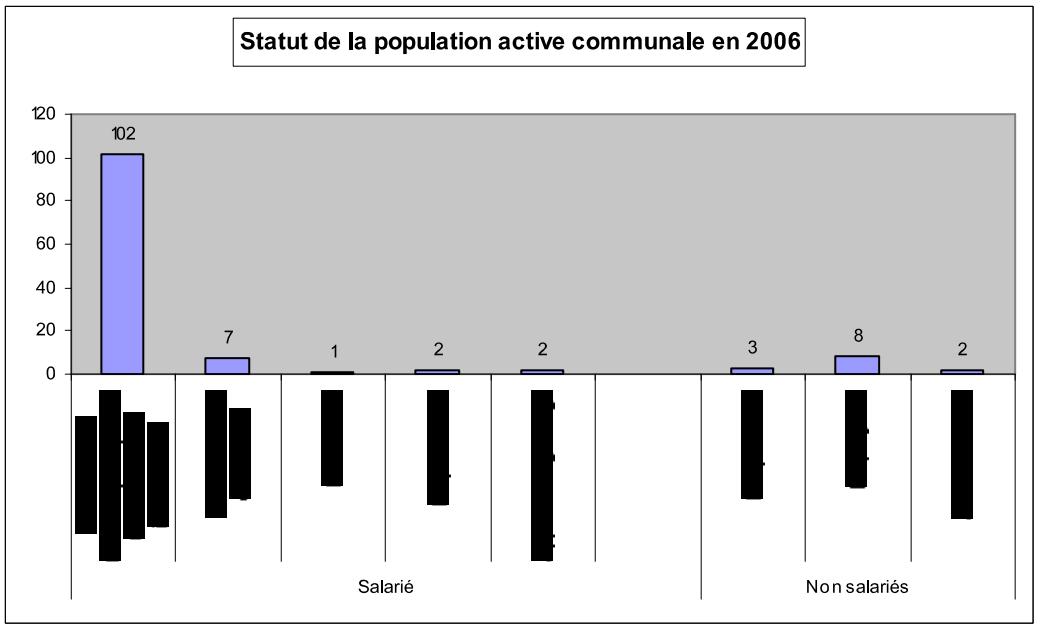
Au cours de cette période intercensitaire, le nombre de chômeurs diminue faiblement ce qui tend à confirmer que des actifs ayant un emploi choisissent de résider sur le territoire communal. Parmi les inactifs, il est bon de noter la diminution des élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés et

l'augmentation du nombre de retraités sur Fain-lès-Montbard, ce qui démontre que la dynamique de rajeunissement de la population communale reste fragile. Afin de maintenir son rajeunissement et par conséquent le renouvellement de sa population, la commune de Fain-lès-Montbard devra établir une politique d'accueil de population, en particulier de jeunes générations dans les prochaines années.



La population active communale en 2006 est majoritairement représentée par les classes d'âges intermédiaires, soit les actifs âgés de 25 à 54 ans. La part des autres classes d'âges de la population active sont semblable avec une proportion de 16 % pour les actifs âgés de 55 à 64 ans et de 15% pour ceux âgés de 15à 24 ans.

La population communale de Fain-lès-Montbard se caractérise par une très grande majorité de salariés, situation similaire au contexte national. Les titulaires de la fonction publique et les actifs disposant d'un Contrat à Durée Indéterminée sont les plus représentés. Cette situation peut s'expliquer notamment par le pôle économique de Montbard qui regroupe plusieurs dizaines d'entreprises sur son territoire, en particulier des industries.
Les emplois précaires restent faibles (CDD, interim, emplois aidés et apprentissage) avec une part de 9.4% de la population active totale.
Les non salariés représentent quant à eux 10.2% de la population active communale.

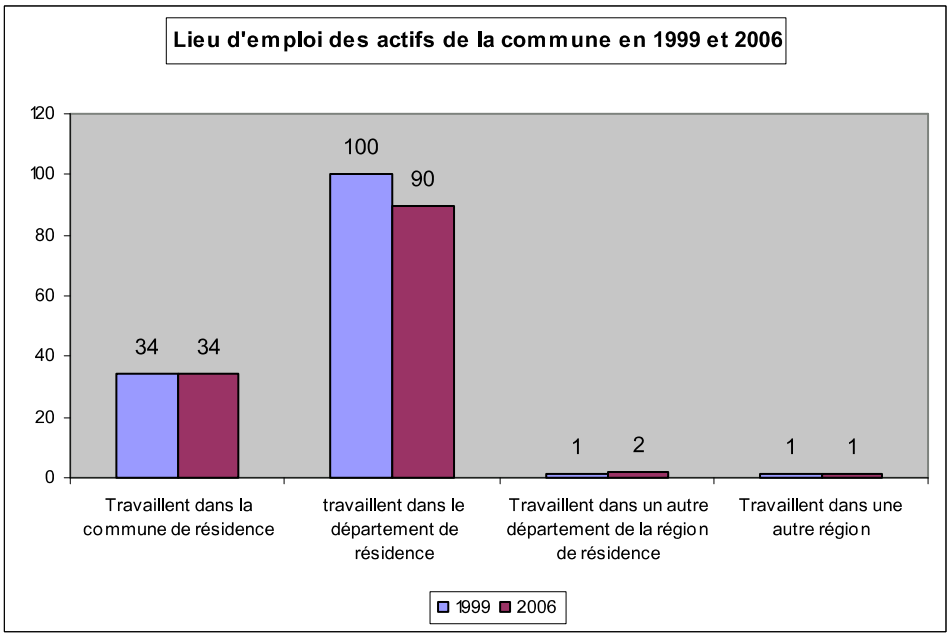


Les emplois dits « urbains » restent les plus représentés (ouvriers, employés…) sur la commune du à la catégorie des emplois proposée par le bassin d'emploi du Montbardois.

1.5 Caractéristiques économiques du territoire communal

1.5.1. Une commune multipolarisée.

Fain-lès-Montbard est une commune qui dépend de plusieurs pôles économiques. Le principal pôle d'emploi est le chef-lieu de canton, Montbard qui en 1999, offrait 67 emplois aux habitants de Fain-lès-Montbard. D'autres actifs travaillent sur d'autres communes du département, comme l'agglomération dijonnaise qui peut être rejointe par une liaison ferroviaire ou Semur-en-Auxois.
Par ailleurs, 34 actifs de la commune dispose d'un emploi sur la commune de résidence, nombre qui se stabilise sur la dernière période intercensitaire.



1.5.2. Un tissu économique à maintenir et à conforter.

En 1999, Fain-lès-Montbard générait 139 emplois, dont 34 étaient occupés par des habitants de la commune, 24 par des personnes résidant sur le chef-lieu de canton. Les autres actifs proviennent des communes environnantes. Cette situation démontre que la commune de Fain-lès-Montbard n'est pas une simple commune résidentielle. Elle génère par ses activités des emplois profitant aussi bien à ses habitants, qu'à des actifs extérieurs. A noter toutefois que cette dynamique migratoire génère des flux combinés à d'autres, augmentant ainsi la circulation sur la RD905 traversant le territoire communal.
Plusieurs activités artisanales sont implantées sur le territoire communal à l'image de maçons, d'un garage, d'une jardinerie et d'un hôtel-restaurant.

Par ailleurs, une zone d'activités est aménagée sur le territoire communal. Une entreprise de maçonnerie, d'entretien des espaces verts, de taille de pierre sont installées. A ces activités s'ajoutent, une centrale de béton, une entreprise de contrôle technique automobile, une entreprise de déconstruction de véhicules usagés et un commerce de matériaux.



Dans le cadre de l'intercommunalité, la Communauté de Communes du Montbardois développe actuellement un projet d'une future zone d'activités sur le territoire communal de Fain-lès-Montbard au lieudit « Champ Blanc », en prolongement de la zone d'activités actuelle.
Le projet communautaire de la ZAE de Champ Blanc, à vocation d'activités artisanales, commerciales et de services vise à développer l'emploi à l'échelle du Montbardois, maintenir des

entreprises déjà présentes dans la région et le cas échant en accueillir de nouvelles. De fait, ce projet renforcera à terme le pôle d'emplois déjà existant à Fain-les-Montbard, ainsi que l'offre d'équipements et de services à la population.

1.6. Equipements publics techniques, culturels, sportifs et cultuels

1.6.1. Equipements publics.

Fain-lès-Montbard dispose d'une mairie ouverte plusieurs demi-journées par semaine. A ce la s'ajoute la salle des fêtes.
Fain-lès-Montbard appartient à un regroupement pédagogique. Sur la commune, des infrastructures scolaires accueillent une partie des enfants scolarisés dans le cadre de ce regroupement pédagogique.

1.6.2. Equipements sportifs et lieux d'intérêt.

Un terrain de tennis et un terrain de football sont mis à la disposition des habitants, à proximité de la salle des fêtes.

Par ailleurs, la forêt de Fain-lès-Montbard offre la possibilité aux habitants de se divertir par le biais de sentiers de promenade. La vallée de la Brenne, la pittoresque route de Fresnes (RD19) et le site de l'Abbaye de Fontenay (site inscrit) dans le vallon de Fontenay sont également des lieux d'intérêt local.

1.6.3. Equipements cultuels.



Fain-lès-Montbard comporte une église située au centre du village avec un avant Chœur roman, un chœur flamboyant et une nef du XIII^{ème} siècle.
Des tombes du XVII^{ème} et du XVIII^{ème} siècle sont recensées ainsi qu'une croix datant du XVI^{ème} siècle dans le cimetière.

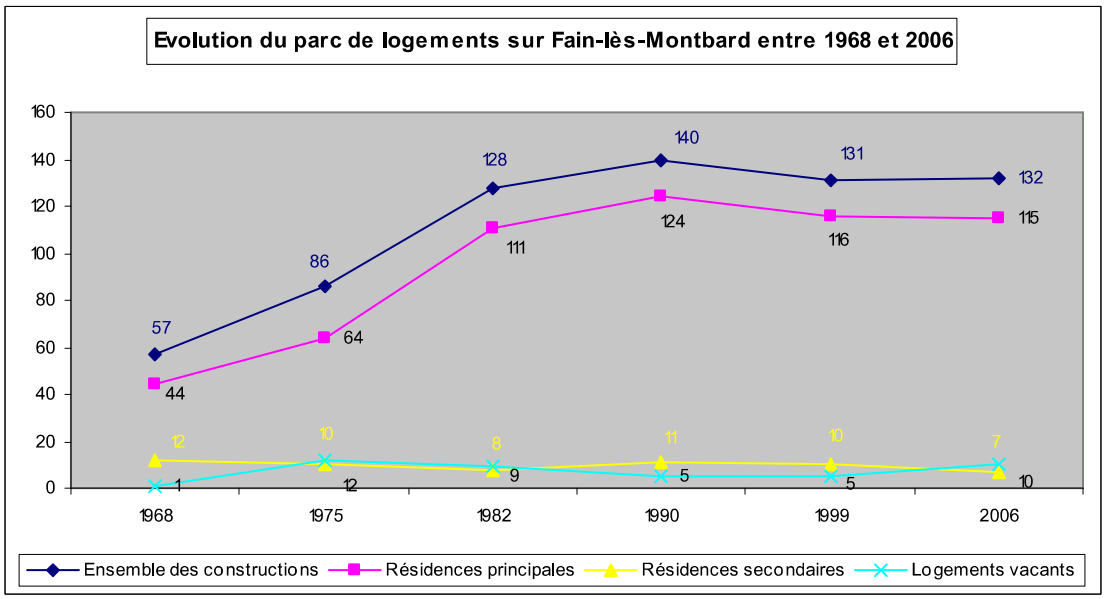
1.7. Caractéristiques du parc de logements sur le territoire communal

1.7.1. Evolution et composition du parc de logements.

Fain-lès-Montbard a connu une forte progression du nombre total de logement entre 1968 et 1990. Cette situation peut s'expliquer par un retour sur les communes rurales d'une population urbaine au cours des années 70, mais aussi par l'essor industriel du bassin d'emploi de Montbard qui offrait plusieurs centaines d'emplois. Les personnes qui exerçaient leur profession sur Montbard, résidaient sur les communes limitrophes, dont Fain-lès-Montbard.
A partir de 1990, le parc de logements total diminue pour se stabiliser sur la dernière période intercensitaire à 130 logements environ. Cette baisse du nombre de logement résulte du regroupement de plusieurs logements en une seule habitation pour répondre à une demande actuelle de grands espaces habitables, mais aussi de changements de destinations survenus dans

le parc de logements de la commune. Il s'agit surtout de résidences principales devenues secondaires, voire vacantes.

A noter également que la commune a vu au cours de ces dernières années une reprise des constructions des années 70 par de nouveaux ménages, favorisant ainsi une économie du foncier sur la commune et un renouvellement de la population.

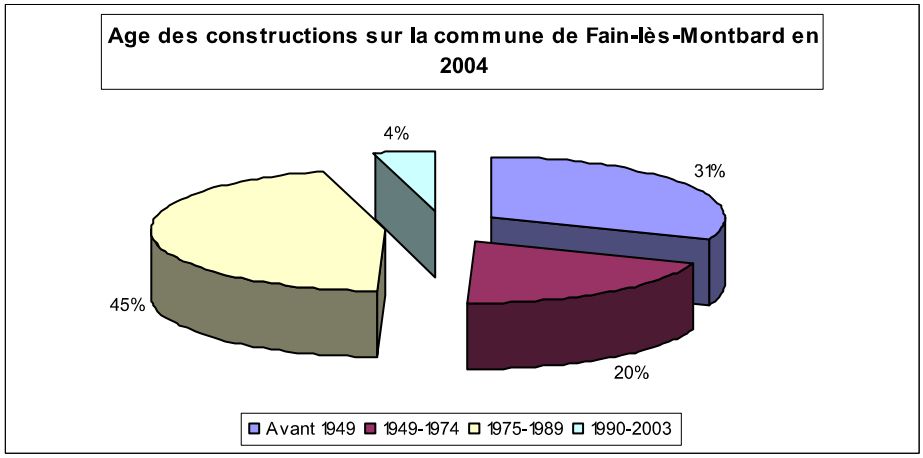


L'augmentation du nombre total de logements profite essentiellement au nombre de résidences principales qui évolue de manière similaire au cours de la période 1968-2006, pour atteindre 115 habitations en 2006. Cette situation confirme la vocation résidentielle de la commune de Fain-lès-Montbard, en complément d'un accueil d'entreprises et d'activités au sein de sa zone économique en développement.

A noter que le nombre de résidences secondaires tend à diminuer depuis deux décennies, ce qui laisse entrevoir une nouvelle attractivité pour la commune et un accueil de nouvelles populations, facteur de dynamisme démographique. Au contraire le nombre de logements vacants double sur la dernière période intercensitaire, représentant une part de 7.5% du nombre total de logements. Le potentiel de logements à réhabiliter ou à reprendre est donc non négligeable aujourd'hui sur Fain-lès-Montbard.

1.7.2. Un parc de logements de plus en plus récent.

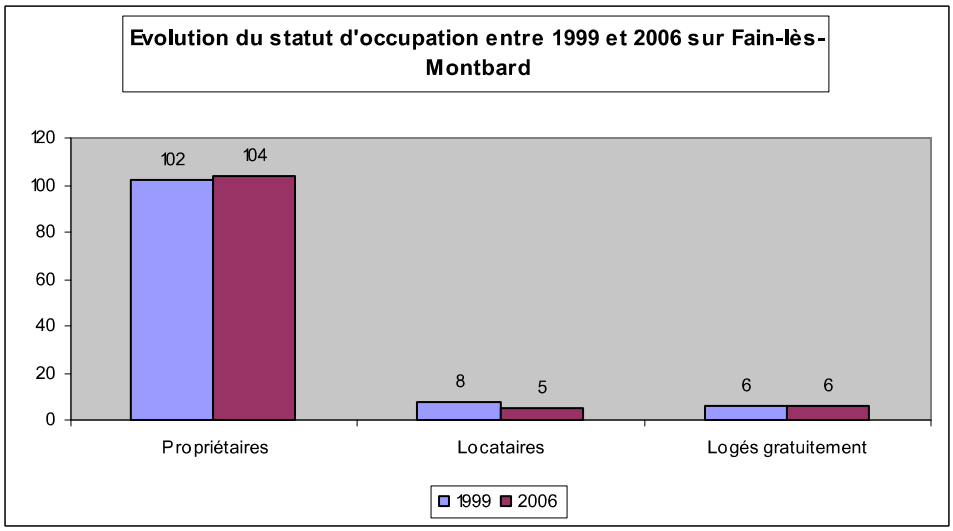
La répartition des logements par année d'achèvement montre une part de logement des années 70 et 80 dépassant les autres tranches d'âges et reléguant les logements anciens en 3ème position en terme de représentativité.



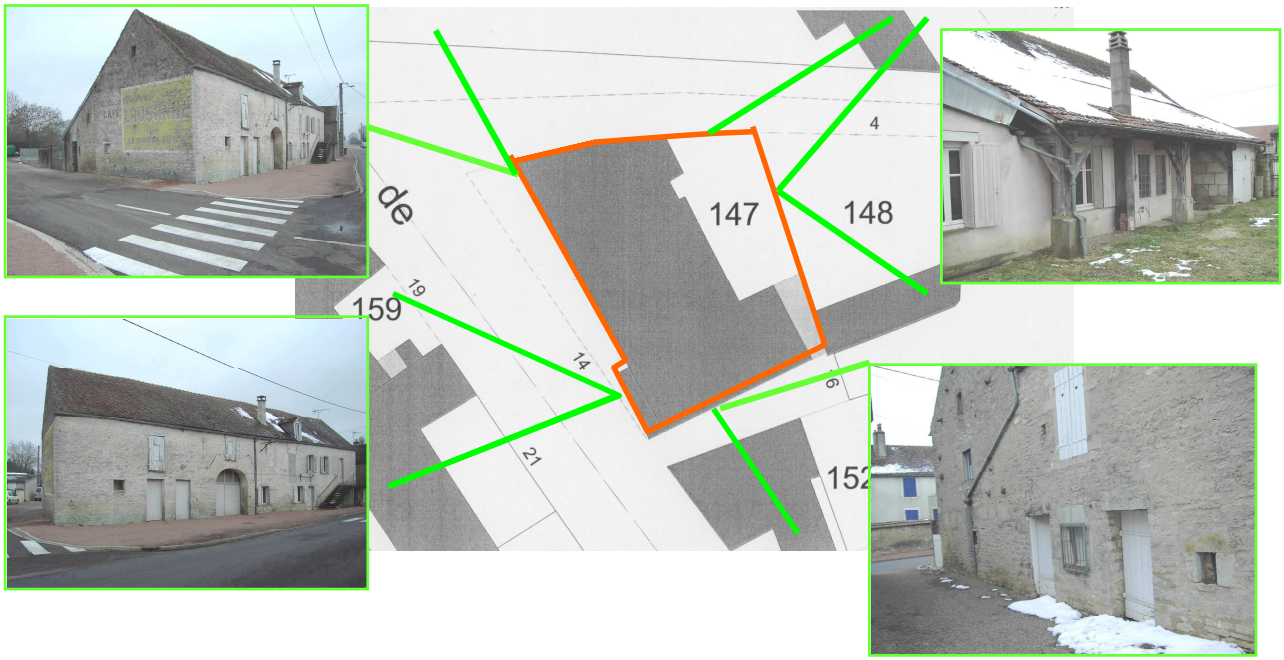
La sur-représentation des constructions des années 60-70 correspond à la croissance importante de la population au cours de cette période sur Fain-lès-Montbard, ce qui a nécessité la construction de plusieurs dizaines de logements. A partir de 1990, le rythme de construction diminue fortement, d'une part par une attractivité moindre de la commune et du bassin d'emplois de Montbard, mais surtout d'une forte rétention foncière sur les terrains constructibles inscrits dans le Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur le territoire communal.
Le caractère ancien de la commune s'efface, laissant place aux constructions pavillonnaires largement majoritaires.

1.7.3. Statut d'occupation.

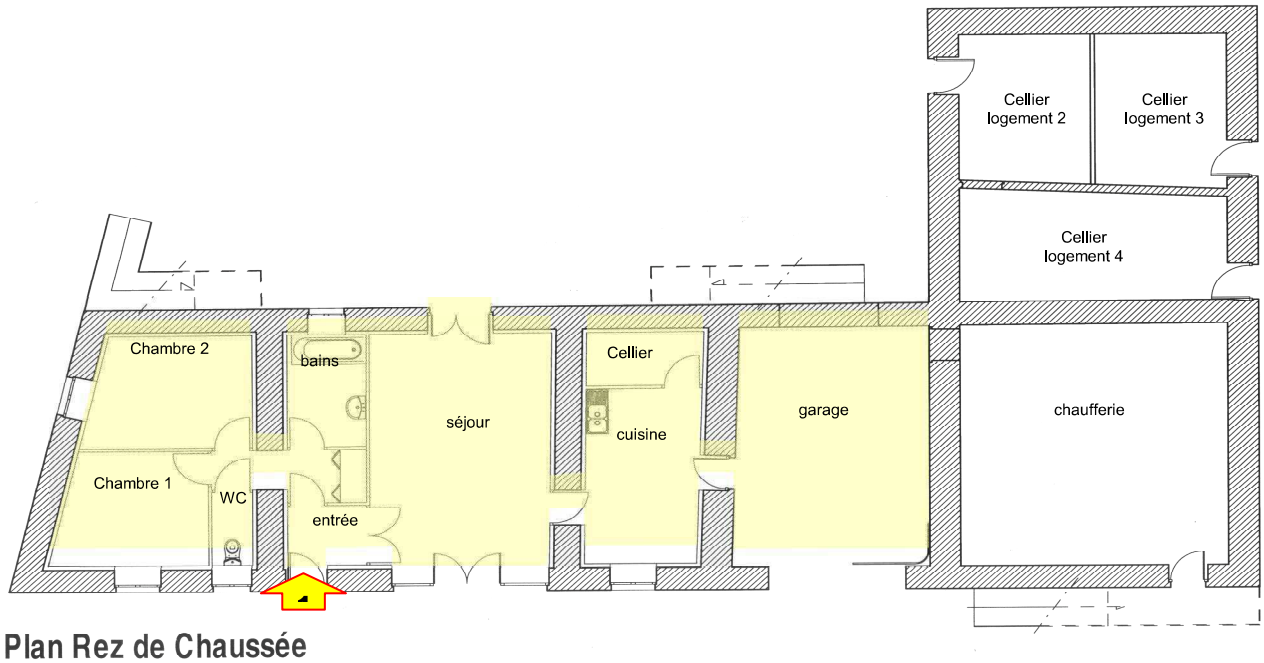
La situation géographique de la commune de Fain-lès-Montbard et les caractéristiques principales du parc de logements engendre une majorité de propriétaires occupant, en légère augmentation au cours de la dernière période intercensitaire.



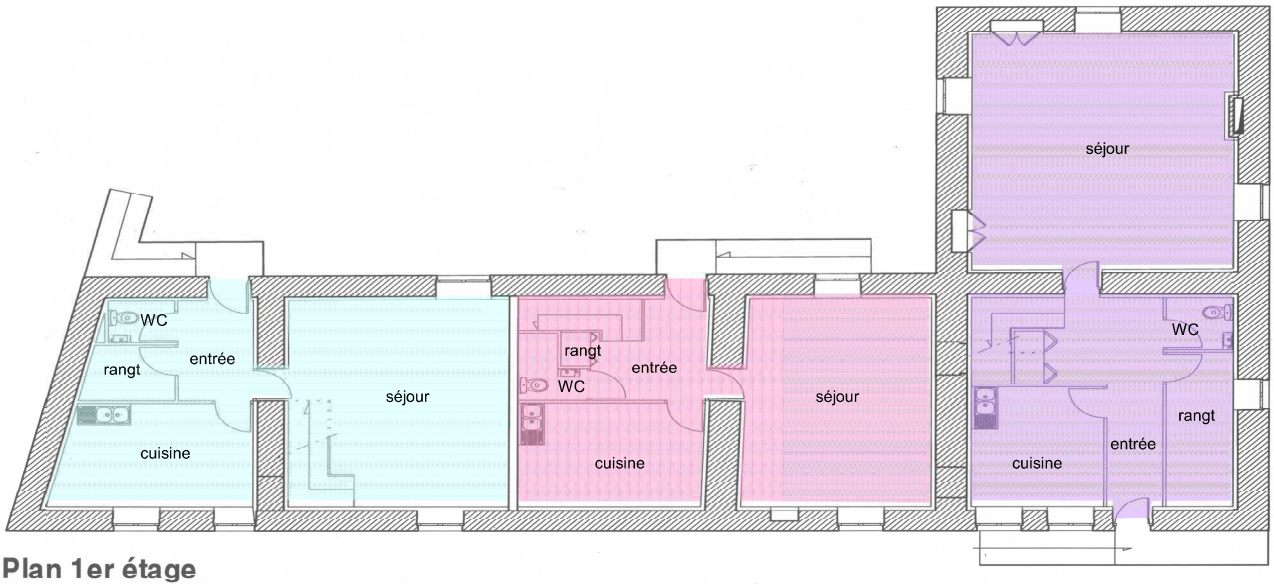
Au cours de la même période intercensitaire, le nombre de locataires diminuent pour atteindre en 2006, seulement 5 logements. A noter toutefois, que la commune a réalisé une Opération Cœurs de Villages Plus.
La commune de Fain les Montbard a acquis l'ancien café en bordure de la RN 5 pour le réhabiliter en logements locatifs. L'immeuble est composé de plusieurs bâtiments qui se sont adjoints au corps principal (parallèle à la RN) conférant à l'ensemble un caractère hétéroclite qu'il conviendra d'épurer dans le projet de réhabilitation.



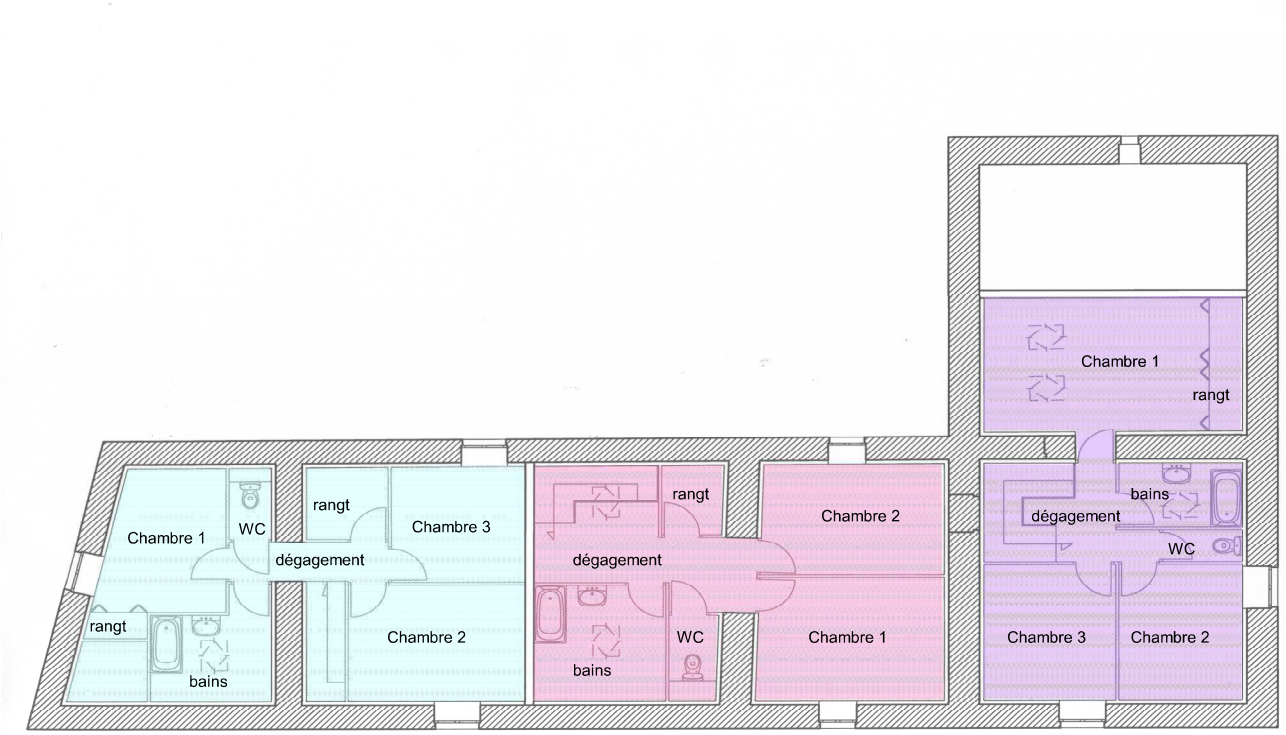
Selon le souhait de la municipalité et pour répondre aux besoins de la collectivité, le projet proposé comprend l'aménagement de 4 logements locatifs, 2 T3 et 2 T4.
Une partie en rez-de-chaussée des locaux est difficilement transformable en habitation compte tenu de la hauteur sous plafond. Le projet prévoit de réserver ces locaux pour la chaufferie commune des logements.



Plan Rez de Chaussée



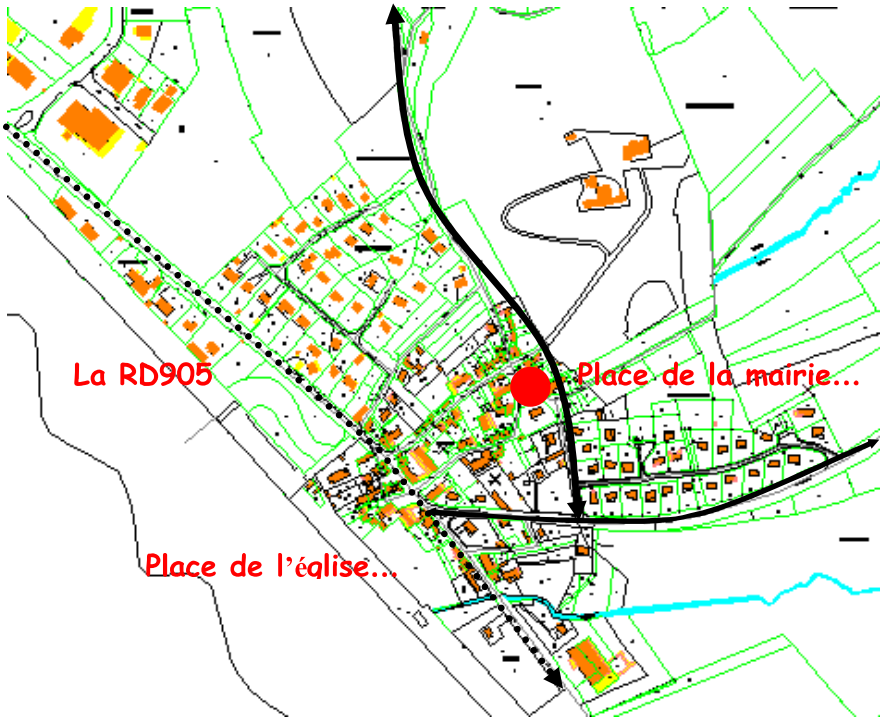
Plan 1er étage



Plan 2 ème étage

1.8. réseau viaire, circulation et stationnement, espaces publics

➢ La circulation automobile



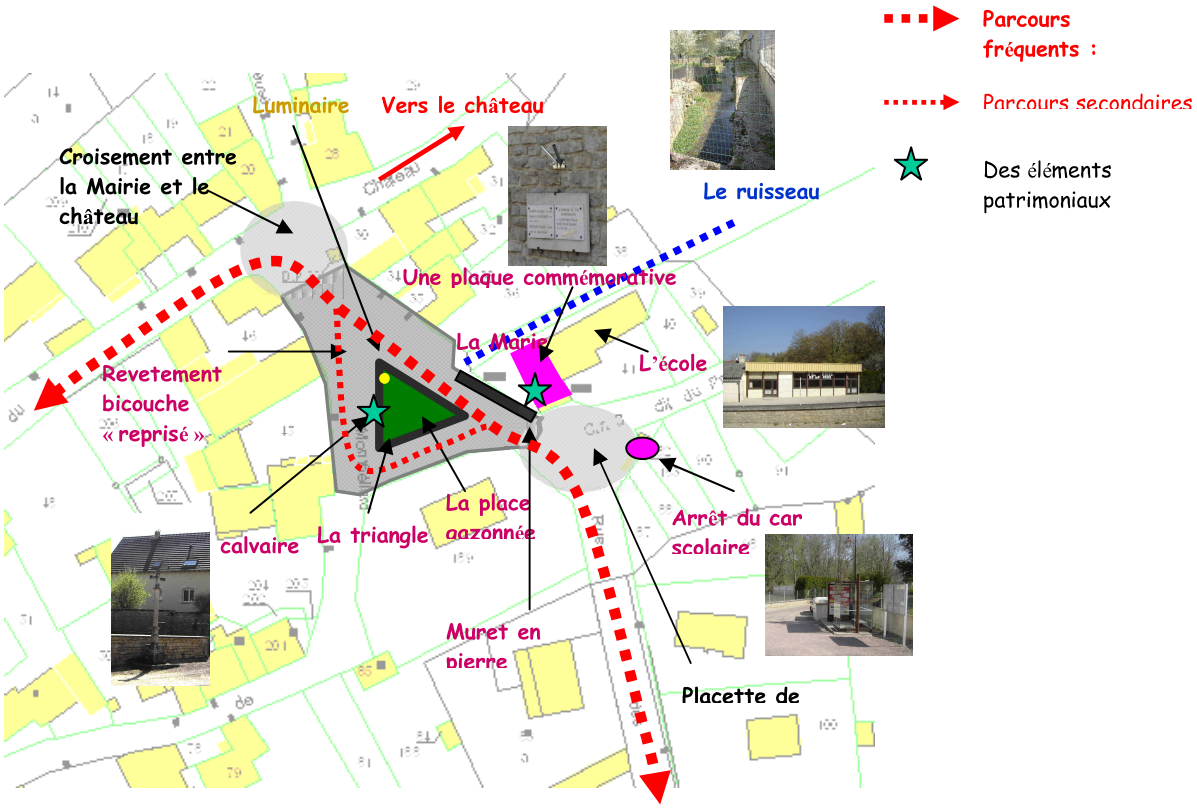
L'accès principal à la commune de Fain-lès-Montbard s'effectue par la RD905 qui relie Montbard à Venarey-les-Laumes, et plus généralement, les villes de Tonnerre dans l'Yonne et la préfecture du Département, Dijon. Cette voie principale scinde le village en deux parties, rendant les échanges difficiles. Jusqu'en 2009, cette voie départementale était classée à grande circulation et générait un trafic important de véhicules légers et poids lourds en transit.

Deux autres voies départementales traversent le territoire communal, la RD19 en direction de la commune de Fresnes et la RD119u qui permet de rejoindre les communes de Nogent-lès-Montbard et de Courcelles-lès-Montbard.

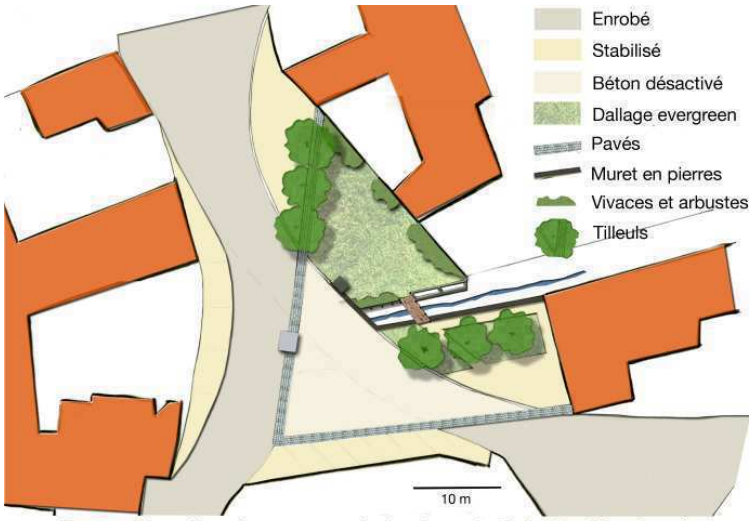
Des voies secondaires, depuis la RD905 convergent vers la mairie et aux extrémités vers les secteurs d'urbanisation récente. Les zones pavillonnaires, de part et d'autre du vieux bourg, sont connectées entre elles par une voie transitant par la place de la Mairie, la rue de la Creuse.

➢ Les espaces publics.

La commune de Fain-lès-Montbard comprend une place centrale représentée par la place de la Mairie. C'est une place très minérale, avec des voies larges et structurante et une placette déconnectée.



Cette place a un rôle de desserte (contournement de la place par des voies). Sur cette voie des déplacements automobiles, piétons et du stationnement informel coexistent…
Dans le cadre du projet Cœurs de Villages Plus, la place de la Mairie a été réaménagée lui conférant ainsi tout son rôle de centralité.



Proposition d'aménagement de la place de Fain-lès-Montbard

Le territoire communal comporte une seconde place, la place de l'église.



C'est une place très minérale vouée au stationnement des véhicules, bordée par des constructions.

La majorité des places de la commune ont avant toute chose une fonction de stationnement ; ces espaces sont totalement dédiés à la voiture, témoignant ainsi du recours systématique de ses habitants au transport automobile.



➢ <u>Les transports collectifs</u>

Bien que le territoire communal de Fain-lès-Montbard soit traversé par la ligne SNCF Paris Lyon-Marseille, la commune ne dispose pas de halte ferroviaire. Les habitants de la commune

souhaitant prendre le train doivent se rendre sur le chef-lieu de canton, distant de 6 km et disposant d'une gare TGV.
La voie SNCF fixe la limite Sud-Ouest du territoire communal de Fain-Lès-Montbard.

➢ Le stationnement.

Fain-lès-Montbard dispose d'un ensemble de stationnement satisfaisant permettant de répondre aux besoins de la population. Quelques problèmes ponctuels de stationnements sur certains secteurs peuvent être signalés sur certains secteurs résidentiels dut le plus souvent à des incivilités des riverains.

1.9. Synthèse des tendances d'évolution et des besoins répertoriés

DOMAINE	TENDANCES OBSERVEES	BESOINS REPERTORIES
Evolution de la population	➢ Solde naturel positif mais faible ➢ Solde migratoire négatif ➢ Population qui tend au rajeunissement ➢ Baisse du nombre de ménages sur la dernière période intercensitaire et de la taille des ménages ➢ Population active dynamique, en augmentation. Le nombre d'actifs travaillant sur la commune de résidence reste stable. ➢ Nombre de retraités en augmentation	- Maintenir une évolution positive du solde naturel facteur de dynamisme démographique et de renouvellement de la population communale, - Inverser la tendance à la baisse du solde migratoire, facteur de renouvellement de population, - Favoriser la mixité sociale et générationnelle.

La population communale de Fain-lès-Montbard connaît des fluctuations importantes en lien avec la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble et d'une arrivée de population parfois importante.

	POPULATION TOTALE (données INSEE)							**PREVISIONS SOUHAITABLES**	
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2007	2015	2020
Nombre total d'habitants	130	184	364	341	299	278	286	370	454
Taux d'accroissement de la population entre deux recensements	+29.3%		+49.4%	-6.7%	-14%	-7.5%	+2.8%	+22.7%	+18.5%

DOMAINE	TENDANCES OBSERVEES	BESOINS REPERTORIES
Evolution du parc de logements	➢ Parc immobilier récent majoritaire ➢ Majorité de maisons individuelles, ➢ Demande de terrains à bâtir, mais rétention foncière, ➢ Reprise des anciens logements, mais existence d'un potentiel de réhabilitation ➢ Majorité de propriétaires occupants, et une baisse du nombre de locataires	- Répondre de manière cohérente et maîtrisée à la demande de terrains à bâtir, en lien avec les possibilités des infrastructures scolaires.
Evolution du tissu économique local	➢ Des entreprises industrielles et artisanales implantées sur la zone d'activités, moteurs du dynamisme économique de la commune ➢ Projet d'extension de la ZAE, dans le cadre de l'intercommunalité ➢ Activité agricole présente sur le territoire communal ➢ Exploitation forestière,	- pérenniser l'exploitation forestière : ‣ en préservant les espaces boisés, - préserver les espaces agricoles en : ‣ en pérennisant les exploitations actuelles, actrices de la gestion du paysage, ‣ en favorisant l'installation ou la reprise des exploitations par de jeunes agriculteurs, - Maintenir le tissu industriel et artisanal : ‣ en favorisant le développement des activités existantes, par la proposition de secteurs de développement, ‣ en accueillant de nouvelles activités, par la proposition de secteurs d'urbanisation spécifique.

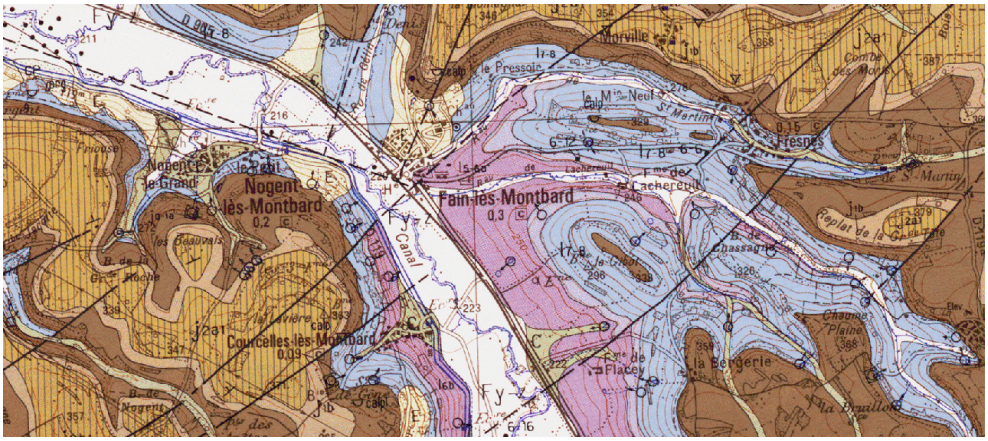
DOMAINE	TENDANCES OBSERVEES	BESOINS REPERTORIES
Equipements et espaces publics	➢ Ecole présente sur la commune ; appartient à un regroupement pédagogique. ➢ Des espaces publics et de loisirs	- Envisager un développement urbain en fonction des capacités des équipements scolaires du regroupement pédagogique
Transports et déplacements urbains	➢ Plusieurs voies départementales sillonnant le territoire communal et drainant le trafic local, voire de transit,	- Eviter l'implantation de nouvelles habitations le long des voies de communication, source d'accidents et de nuisances sonores, - Inciter les nouveaux arrivants à prévoir des emplacements de parking sur leur propriété.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL.

2.1.1. Relief, géologie.

Le territoire communal de Fain-lès-Montbard se caractérise par les calcaires du jurassique.



Le sous-sol de la commune se caractérise par des calcaires bioclastiques voire graveleux où sont implantés les bois. Les pâtures se sont développées sur des marnes sableuses psammitiques, argiles noires et schiste carton.
Enfin, des alluvions récentes, argilo-limoneuses parfois graveleuses sont visible sur la vallée de la Brenne.

Le territoire communal a une altitude minimale de 213 mètres à proximité de la vallée de la Brenne et une altitude maximale de 362 mètres dans la forêt de Fain surplombant le vallon de Fontenay. Le territoire communal s'élève dans une direction Sud-Nord-Nord-Est.

2.1.2. Hydrographie et bassin versant.

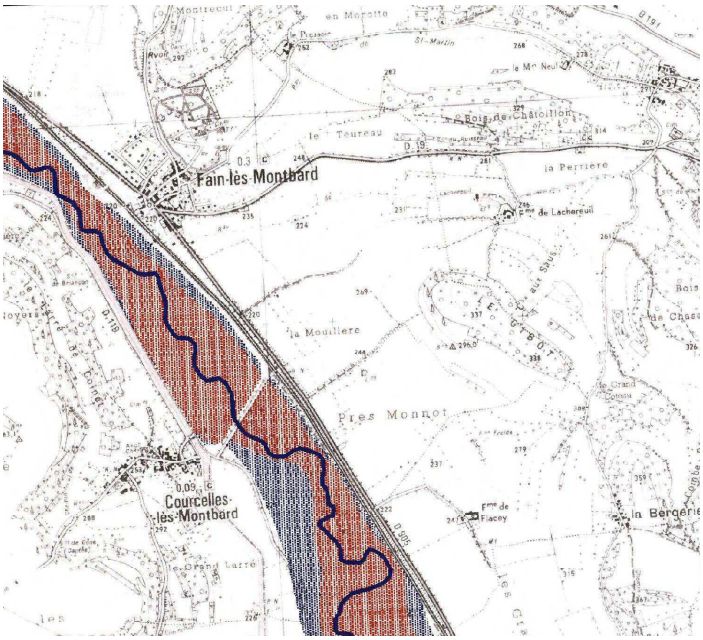
Long de près de 60 km, la Brenne est le principal affluent de l'Armançon, elle-même affluent de l'Yonne.
Avec un bassin versant de 740 km2 et un dénivelé de 560 à 200 mètres, la rivière prend sa source sur la commune de Sombernon et a sa confluence avec l'Armançon sur la commune de Saint-Rémy.
Le cours de la rivière est situé sur des marnes du lias peu perméable.

Le réseau hydrographique est également concerné par le ru de Gelin, le ruisseau de Saint-Martin, le ruisseau de Fresnes, le ruisseau de la Cheneuil et le ruisseau d'Eringes.

2.1.4. Risque d'inondations.

Le territoire communal de Fain-lès-Montbard est concerné par le risque inondation de la Brenne, où un atlas des zones inondables a été réalisé en janvier 1999 par les services de la DIREN Bourgogne et mis à jour par une cartographie en 2006. L'atlas comporte une carte des limites de la crue d'avril 1998 ainsi que les limites des plus hautes eaux connues.
Fain-lès-Montbard est concerné sur sa partie Sud de son territoire comprise entre la Brenne et la ligne SNCF. La plupart des parcelles sont impactées par un aléa inondation fort avec une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre.

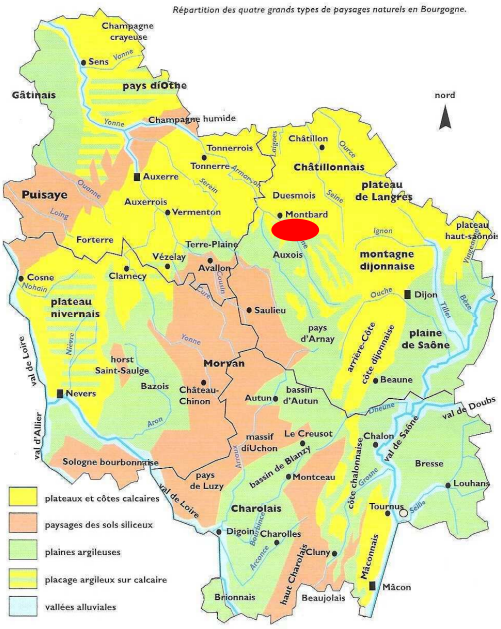
Le Bassin de la Brenne est situé à un carrefour de grandes influences climatiques (atlantique, méditerranéenne, continentale). Le bassin a subi des crues en 1856 et 1866 qui furent plus importantes que celles du 20ème siècle.



La grande crue du 20ème siècle eu lieu en janvier 1910. Le temps de retour de cette crue est estimé à 100 ans. Au niveau de Montbard, son débit a été estimé à 175 m^3/s. D'autres crues importantes eurent lieu en 1923 et 1939.

Des crues avec des fréquences de 15 à 20 ans survinrent e, 1966 et 1973. Les débits de ces crues, au niveau de Montbard, ont été estimés à 140m^3/s en 1966 et 135 m^3/s en 1973.

2.2. Entités paysagères.



Fain-lès-Montbard se situe dans l'entité paysagère de l'Auxois qui se caractérise par un paysage de bocage bas associé aux bois. Que l'on soit sur les hauteurs, les versants, ou bien dans la vallée, l'Auxois offre un panel d'occupation donnant du rythme à la lecture paysagère.

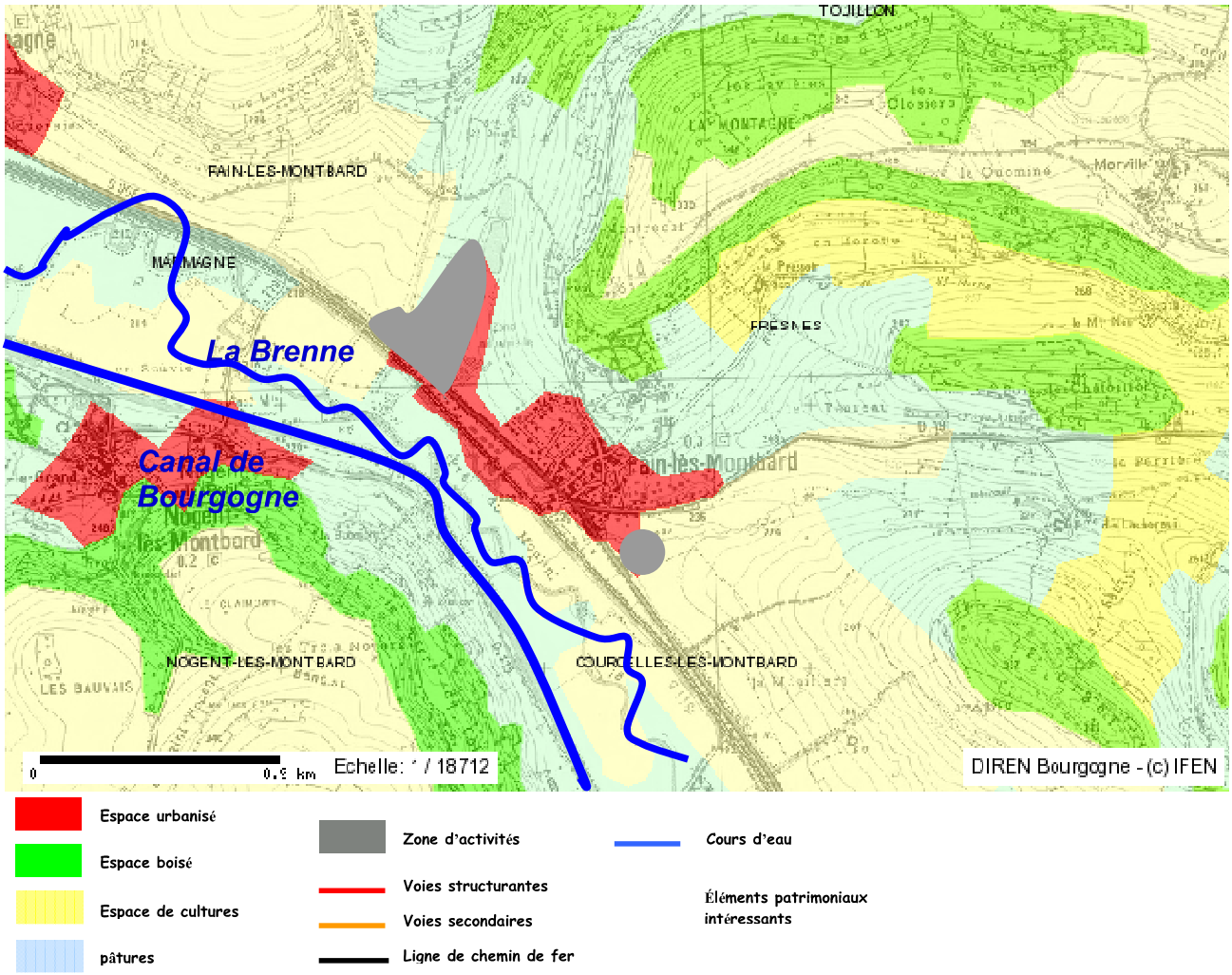
Les fonds de vallées… Lieu privilégié d'implantation des grandes infrastructures ; sur la commune et au-delà nous pouvons citer : la départementale, la voie ferrée, la Brenne et le canal.
Véritable « couloir », ici les vues s'opposent entre elles. Certaines ouvertes et lointaines le long des voies et d'autres cadrées et resserrées par les versants. Sur cette partie étroite, les prairies laissent place à des parcelles de cultures céréalières…
Les versants…Sur ces espaces à la topographie plus contraignante, une trame bocagère tente de se maintenir. Plus champêtre et plus riante, cette occupation change les perspectives et les ambiances.
Sur les hauteurs…. Les bois occupent les sommets ceinturant ces espaces d'un écran compact de verdure. Tantôt des clairières cultivées viennent « trouer » cette densité semblant impénétrable…

2.3. Occupation des sols.

Le territoire communal de Fain-lès-Montbard se caractérise par des espaces de cultures situés essentiellement au Nord-Ouest et au Sud-Est de la commune. Des espaces de pâtures s'étendent sur les versants qui s'élèvent vers le Nord-Est, assurant une transition douce entre espaces agricoles et espaces boisés qui coiffent les versants.
Au Sud, le territoire communal est bordé par la Brenne et sa vallée inondable caractérisée par des prairies grasses.

Dans cet espace, **le village** s'est implanté en pied de « coteau » pour s'abriter du vent et pour bénéficier des sources. Le village tourne ainsi le dos au coteau auquel il s'appuie pour regarder devant, le fond de vallée et le versant opposé.

Le village est cerné à ses extrémités par des pôles d'activités économiques ou commerciales, tranchant ainsi avec la vocation résidentielle du bourg.



La vallée inondable, les voies de communication et les hauteurs trop abruptes ont restreint les limites d'occupation…Cette inscription dans le site est très sensible, il s'agit de conserver les versants naturels en maintenant une limite à l'urbanisation, sans pour autant allonger le village le long des voies. Dans la recherche d'une unité cohérente, la densité originelle du village doit être conservée.



2.3.1. Cônes de vue

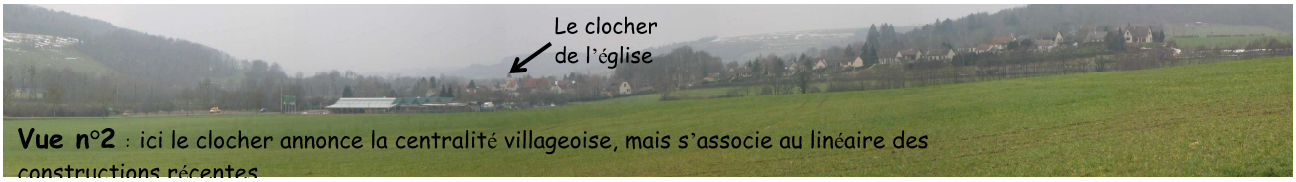
La configuration du territoire communal de Fain-lès-Montbard et l'élévation du territoire vers le Nord engendrent des vues lointaines sur les espaces naturels et les communes limitrophes qu'il



Vue n°1 : Une silhouette à redéfinir...

est indispensable de prendre en compte dans les axes de développement du territoire communal. Par ailleurs, et par l'intermédiaire des fenêtres visuelles, le territoire communal de Fain-lès-Montbard est visible des communes limitrophes de Courcelles-lès-Montbard et Nogent-lès-Montbard.

D'une extension linéaire importante, le bourg de Fain-lès-Montbard reste accroché au coteau Nord surplombé par la forêt de Fain constituant un écrin végétal.

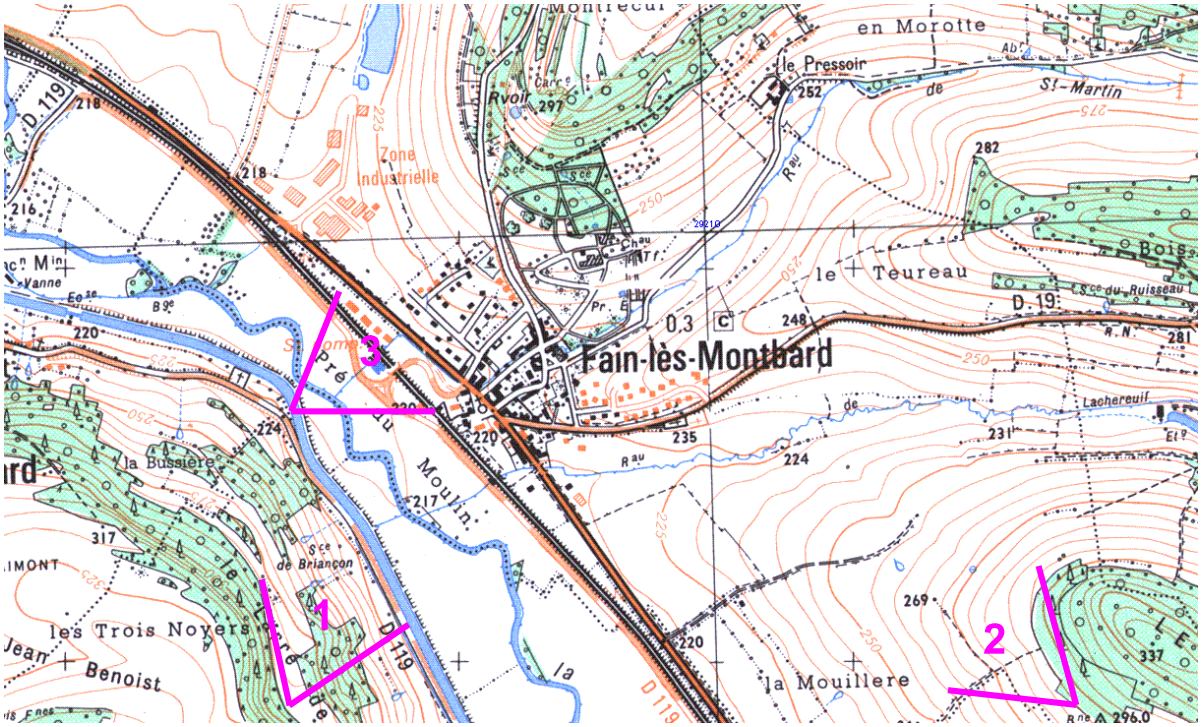


Vue n°2 : ici le clocher annonce la centralité villageoise, mais s'associe au linéaire des constructions récentes

Quelque soit la situation de l'observateur, le clocher de l'église apparaît comme un repère visuel s'élevant dans le paysage.



Vue n°3 : la ligne de chemin de fer, sa place sur la commune



De près, de nombreux espaces verts ponctuent le village, publics ou privés ils créent de véritables coupures vertes appréciables et procurent une dimension végétale intéressante pour la mise en valeur de la commune.
On y trouve des parcs arborés, vergers, jardins, alignements d'arbres…

La végétation s'associe à l'identité d'un village, à travers sa valeur traditionnelle, symbolique, culturelle et somme toute régionale.





Tilleuls pour les arbres symboliques, Peupliers et Fresnes pour les alignements, les entrées associées parfois par des haies de charmilles… **voilà ce que l'on retrouve typiquement dans les villages de Bourgogne…**

Les thuyas apparaissent encore quelques fois (maisons récentes). Rappelons que cet aménagement souvent considéré comme du « béton vert » est loin d'être d'origine locale, voire régionale...

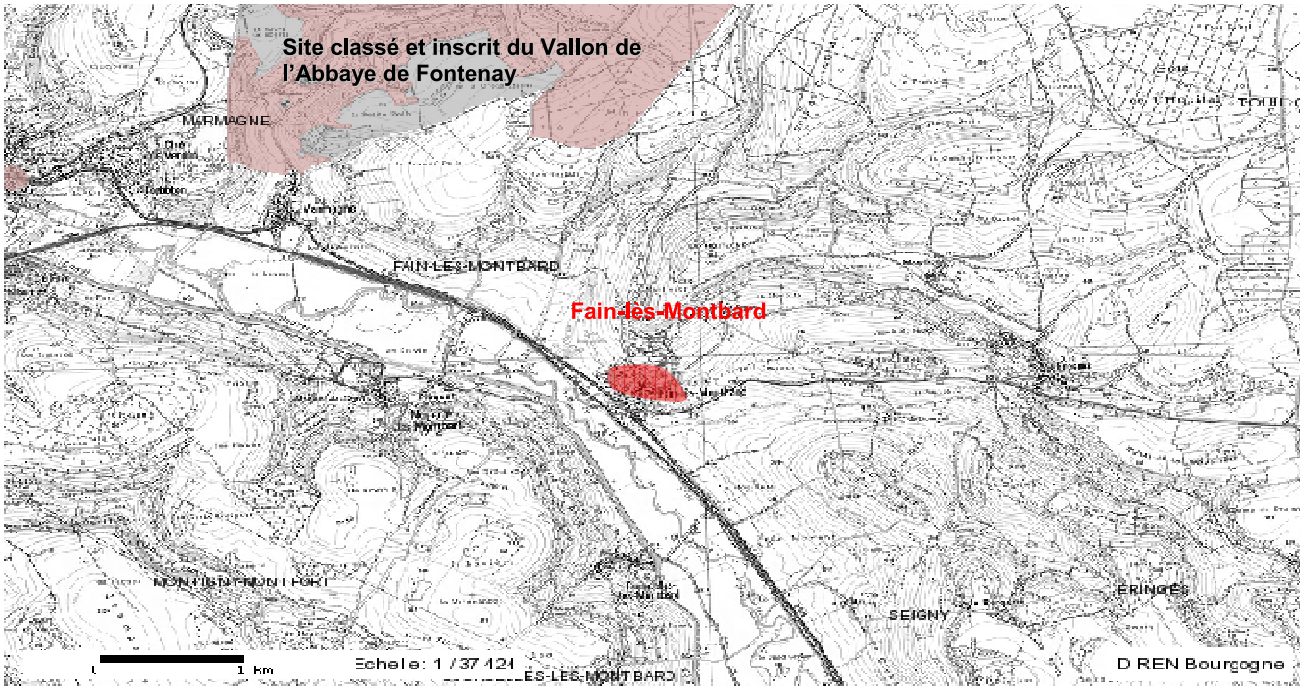
Les murets en pierre sont très intéressants et confortent l'interrelation entre la végétation et le bâti.

2.3.2. Milieux naturels sensibles

Sur le territoire communal de Fain-lès-Montbard, deux secteurs présentent des caractéristiques paysagères remarquables, la vallée de la Brenne d'une part et le vallon de Fontenay dont le classement en site inscrit débordent sur le territoire communal de Fain-lès-Montbard.

En effet, la vallée de la Brenne se distingue par des prairies humises et grasse auxquelles s'associent une faune et une flore diversifiée qu'il est souhaitable de préserver pour les générations à venir. Afin de préserver ce patrimoine naturel, il serait judicieux de classer ce secteur de la commune en zone naturelle inconstructible.

Le second secteur de la commune est la partie Nord du territoire communal, dont une partie est soumis à la servitude ACé, au titre de la préservation des sites et des monuments naturels.



L'abbaye de Fontenay s'est implantée au creux d'un désert de forêts, dans une petite combe parcourue par le ruisseau de Fontenay. Les boisements de feuillus plus que centenaires, hêtres, chênes, charmes, sont restés tels qu'au temps des moines.
Sur le territoire communal de Fain-lès-Montbard, les parcelles sont exclusivement boisée, mais participe au maintien de ce patrimoine naturel. De plus, outre le paysage préservé, une biodiversité s'est maintenue sur ce secteur de la commune, et il serait important de préserver l'ensemble des caractéristiques de ces habitats afin de favoriser le maintien de la biodiversité. Un classement en zone naturelle inconstructible serait judicieux pour l'ensemble de ce secteur de la commune.

2.3.3. Identification des éléments du Paysage à protéger

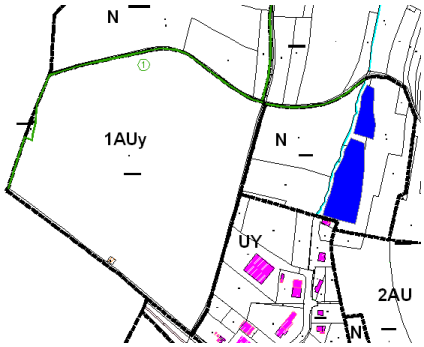
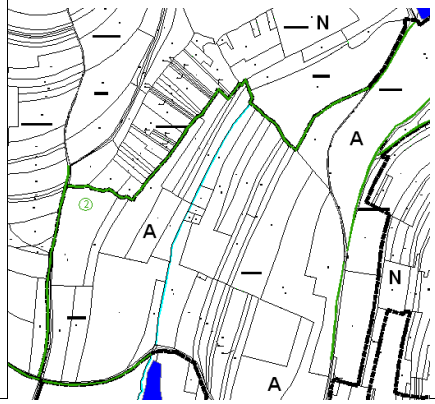
Les communes rurales présentent des éléments architecturaux et naturels remarquables qui constituent un patrimoine d'exception pour la collectivité, facteurs de l'identité communale et moteur d'un développement touristique.

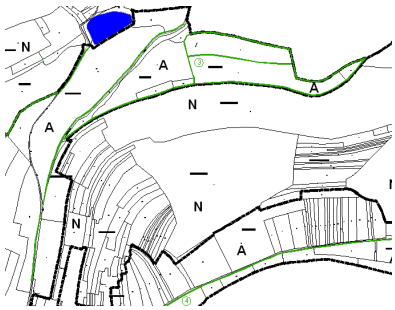
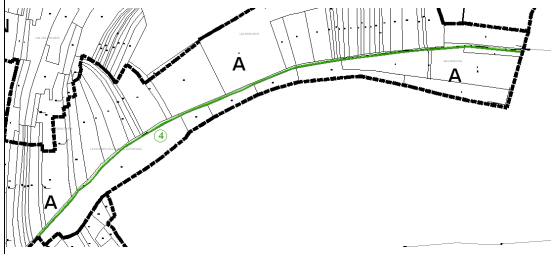
Depuis la loi n°93-24 du 08 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages, il est possible d'identifier et localiser des éléments du paysage, et de délimiter des quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou mettre en valeur pour des motifs d'esthétique, historique ou écologique, et définir le cas échéant les prescriptions pour assurer leur protection.

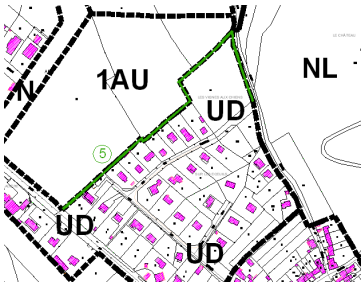
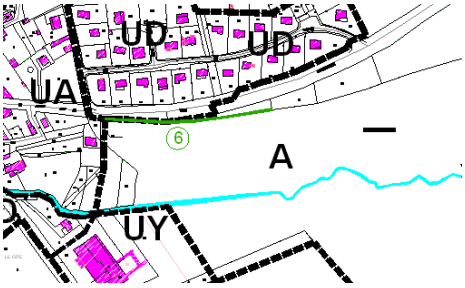
Tous les travaux ayant pour effet de détruire, un de ces éléments de paysage identifiés et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme).

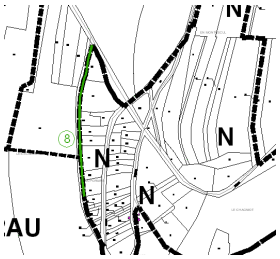
La démarche a pour objectif d'avertir la municipalité des évolutions envisagées sur ces éléments patrimoniaux. Elle a pour but de faire prendre conscience aux propriétaires de la richesse de leur patrimoine et de l'intérêt à l'entretenir et à le conserver.

Fain-lès-Montbard est une commune qui compte un maillage de haies qui représente un patrimoine naturel remarquable tant d'un point de vue paysager que pour la préservation de la biodiversité. A travers la démarche d'inventaire du patrimoine, le village a identifié les éléments naturels qui valorisent la commune, c'est à dire des éléments de structure qui participent à l'identité paysagère de la commune.
La commune de Fain-lès-Montbard, dans sa démarche d'identification, concourt donc à ce que le patrimoine naturel qui compose son territoire soit protégé et préservé au titre de la loi paysage.

N° de l'élément	Identification	Situation	Prescription
1	Haie bocagère		Haie bocagère présentant un aspect paysager remarquable en entrée d'agglomération. Entretien et préservation dans l'état
2	Haie bocagère		Haie bocagère présentant un aspect paysager remarquable. Entretien et préservation dans l'état

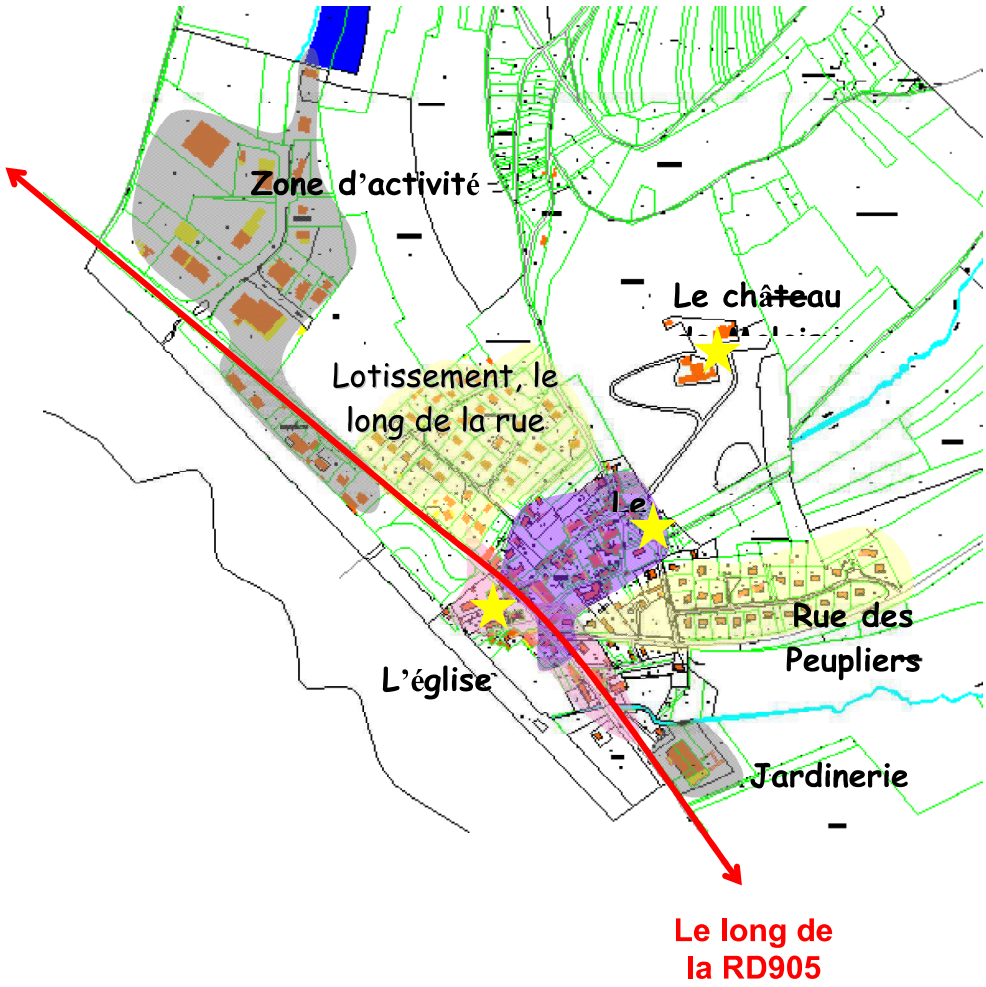
3	Haie bocagère		Haie bocagère présentant un aspect paysager remarquable. Entretien et préservation dans l'état
4	Haie bocagère	Chemin rural n°6 dit de la Griache 	Haie bocagère présentant un aspect paysager remarquable. Souligne un chemin rural et reste un élément caractéristique de l'identité paysagère communale. Entretien et préservation dans l'état

5	Haie bocagère	Lieudit « Les Ecueils » 	Haie bocagère présentant un aspect paysager remarquable en milieu urbain. Entretien et préservation dans l'état
6	Haie bocagère	Route de Fresnes 	Haie bocagère présentant un aspect paysager remarquable. Implantée le long d'une voie départementale et reste un élément caractéristique de l'identité paysagère communale. Entretien et préservation dans l'état

7	Haie bocagère	Lieudit « La Mouillère » 	Haie bocagère présentant un aspect paysager remarquable. Souligne un cheminement piéton et reste un élément caractéristique de l'identité paysagère communale. Entretien et préservation dans l'état
8	Haie bocagère	Chemin rural de la Poraire 	Haie bocagère présentant un aspect paysager remarquable. Entretien et préservation dans l'état

2.4. Morphologie urbaine et typologie du bâti.

2.4.1. Evolution et développement urbain



Le village reste concentré sur la partie Nord de la RD905, là où la topographie et l'éloignement des voies, des milieux humides, autorisent un développement de l'urbanisation.

Le vieux bourg reste clairement identifié : Tout d'abord une église d'un côté de la route départementale, accompagnée de quelques anciennes bâtisses et de l'autre côté, plus important et plus dense, le « pôle villageois » s'organise avec ses rues, sa place, sa mairie… Les opérations d'aménagement d'ensemble des années 70-80 se sont développées aux périphéries du centre ancien, l'encerclant.

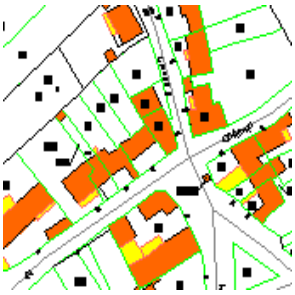
C'est le long de la voie principale que les constructions se sont par la suite alignées profitant déjà des nombreux passages le long de la « Route de Dijon ».

L'effet vitrine de la RD905 a permis à la commune de développer une importante zone d'activité à son entrée depuis Montbard, mais également depuis l'autre entrée avec une jardinerie. La Communauté de Communes du Montbardois souhaite développer une extension de la zone d'activités économiques vers l'Ouest, dans le cadre de sa politique de développement économique.

2.4.2. Bâti ancien

Les longères du XIX^{ème} formées d'un seul bloc sont souvent issues de l'accolement de plusieurs bâtiments ayant des fonctions différentes, habitation, grange, écuries, ateliers, remises, …

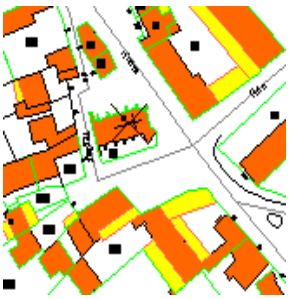
Ce type de construction plus récente se rencontre majoritairement dans les rues menant à la marie ou sur la route départementale 905.



Ces maisons comportent deux niveaux avec combles et présentaient à l'origine une volumétrie d'une grande simplicité : un parallélépipède rectangle couvert par une toiture à deux pentes.
Généralement étirées le long des rues, ces longères comportent souvent des volumes secondaires perpendiculaires aux façades et conférant à ces ensembles bâti une impression de grande complexité.
Les rues du village présentent une alternance de façades et de murs pignons aux proportions parfois importantes.
Les ouvertures sont généralement pratiquées en façades et bien ordonnancées : fenêtres superposées, linteaux alignés. Les portent charretières sont cintrées ou en arc, et peu ont un linteau droit en bois.

Le bâti sur cour, en opposition à la longère, présente le concept de la ferme aux fonctions disjointes reparties autour d'une cour centrale.



L'habitation des animaux cesse de se confiner à l'habitation des humains : les granges, les étables, les écuries deviennent indépendantes. Dans les corps de ferme où l'élevage occupe une place importante, les intervalles facilitaient le passage du bétail.
La cour est fermée par portail aux proportions parfois importantes. Les ouvertures, tant pour l'habitation que pour les dépendances sont faites sur la cour.

Ce type de bâti est ancien se retrouve dans la partie basse de Fain-lès-Montbard, autour de l'église
Lorsqu'elles font face à la rue, les bâtiments annexes se trouvent à l'arrière : la demeure des propriétaires s'affiche, s'associant de moins en moins à l'activité agricole. La volumétrie reste simple et les percements bien ordonnés : ouvertures superposées et linteaux alignés. Des fenestrons d'attiques permettent d'éclairer les combles.

Les maisons bourgeoises, au plan à distribution axiale et à façade à ordonnance symétrique sont descendues progressivement dans la hiérarchie sociale, gagnant la bourgeoisie des bourgs puis la paysannerie moyenne au 18ème et 19ème siècle, avec la maison de maître et ses quatre pans. Ces habitations sont généralement avec un étage, caractérisées par une volumétrie imposante et une modénature plus riche. L'ordonnancement des ouvertures est régulièrement visible.







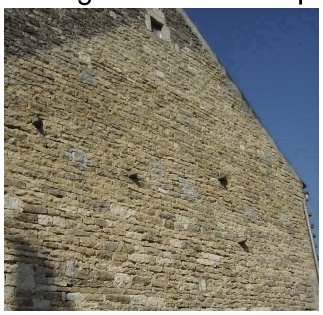
2.4.3. Matériaux

Les matériaux du bâti originel : l'alliance de la pierre calcaire, de la terre cuite, du bois

En Côte d'Or, la pierre a toujours été appréciée tant pour sa résistance et sa capacité à être sculptée que pour sa couleur « ***blonde et chaude*** ».

Les maisons sont construites en pierre de calcaire, moellons équarris rarement délités et pierres sciée pour les linteaux, jambages et chaînes d'angle, sauf pour les bâtiments de prestige où la proportion de pierre est plus importante.

La maçonnerie est composée de 2 parements dont la face vue est très soignée. Les deux ouvrages sont reliés par des parpaings moellon en boutisse ou pierre traversante. Les lits sont horizontaux et les murs sont montés à cru ou avec un liant de terre argileux (ocre rouge), ce liant sert également au remplissage entre les deux parements.





Les charpentes sont soit de type assemblé, soit composée de pannes portant entre pignons et mur de refend. Ce type est plus rare car il suppose de gros travaux de maçonnerie, alors que le bois de charpente est abondant dans le pays.

Les matériaux de couverture sont relativement diversifiés. Si nous notons aujourd'hui une certaine prédominance de la tuile plate, celle-ci est progressivement remplacée par de la tuile mécanique terre cuite rouge, dont le coût de mise en œuvre est nettement moins élevé.





Enfin des vestiges de toitures en laves sont bien visibles et il est à noter les différents types de couvertures de l'église, la nef en laves neuves, la sacristie en laves anciennes (contrastes des couleurs), le cœur en tuiles plates et le clocher en ardoise.

Les revêtements de façades

Seules les façades principales reçoivent un revêtement décoratif. Les autres façades (arrière et pignons) sont traitées en fonction de leur exposition à la pluie et au gel. L'enduit de la façade sur rue est un enduit mince, réalisé à base de chaux grasse, de couleur blanche. La coloration est obtenue avec l'agrégat utilisé, sable de couleur ocre rouge des carrières locales. Des enduits de couleur rosée sont obtenus en incorporant de la terre cuite pilée, ce qui présente l'avantage, outre d'apporter une coloration, d'accélérer la prise du mortier.



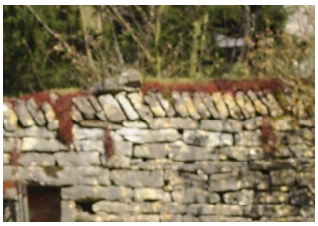



De faible épaisseur, de finition talochée, jamais projeté brut, l'enduit vient affleurer les pierres d'encadrement. Celles-ci sont soit laissées apparentes, soit recouvertes Les enduits des autres façades, s'ils existent, sont réalisés à base de chaux grasse, mais sans coloration particulière. Ils sont du type à pierres vues ou à joints largement beurrés. Les joints entre les pierres sont largement remplis et lissés au nu des moellons. Ceux-ci sont presque totalement recouverts Un badigeon de chaux ou lait de chaux vient parfois couvrir l'ensemble.

Les murs de clôtures

Autrefois, les murs de clôtures étaient érigés en pierres sèches terminé par un rang de pierre debout ou couvert en laves ou en tuiles plates, aujourd'hui leur entretien s'avère plus coûteux et il est à noter leur disparition au profit de matériaux plus modernes.



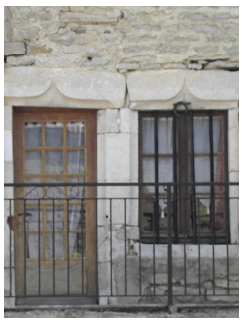


Les ouvertures en façade sont disposées suivant des règles de maçonnerie. Afin de ne pas altérer la résistance des ouvrages, nous constatons qu'il n'existe pas, ou peu, de percements en pignons qui supportent la toiture,

Les portes d'entrée

Les linteaux des portes d'entrée sont droits. Les portes sont pleines avec imposte vitrée à 2 ou 3 carreaux. Elles sont réalisées en planches de chêne. Les encadrements sont en pierre sciée, rarement ouvragés (présence de linteaux avec double accolades témoignant de l'ancienneté des constructions autour des l'église.

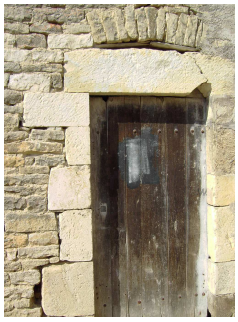


Les fenêtres
De forme rectangulaire, elles sont plus hautes que larges. La menuiserie est en bois peint à deux vantaux et 3 carreaux par vantail. La fenêtre du rez-de-chaussée peut être accolée à la porte d'entrée, dont elle est alors séparée par un étroit trumeau en pierre de taille debout.
Les volets sont à lames verticales assemblées sur barre, sans écharpe.

La porte de grange
Les linteaux de porte de grange cintré ou en arc sont réalisé par appareillage de pierres calcaires (moellon ou sciées)
De dimensions importantes pour permettre le passage de chariots de fourrage, les portes sont réalisées en lames de bois clouées sur un cadre assemblé en chêne. Elles sont à deux vantaux avec, parfois, un petit portillon.

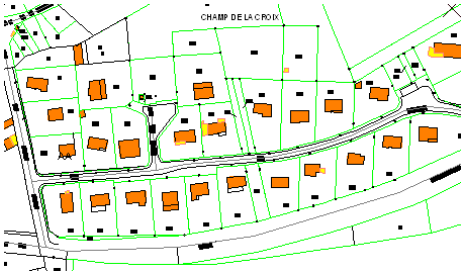


La porte d'écurie
Elle est plus basse et plus large que la porte d'entrée. L'encadrement est réalisé en pierre de taille. Le linteau est droit. La menuiserie est réalisée en lames de bois verticales.

2.4.4. Extensions récentes et matériaux

L'organisation du bâti récent s'effectue au coup par coup, sans logique prédéfinie, là où les réseaux sont accessibles. Il s'agit d'une implantation plus aléatoire répondant à une logique d'opportunité foncière.



Ces nouveaux ensembles privilégient l'espace autour de la maison (souvent plus de 1000 m^2 de terrains) alors que le contexte urbain général favorise une parfaite symbiose entre le bâti et l'espace commun.
Ces formes en deviennent moins économes en espace contrairement aux logiques passées plus soucieuses de préserver les bonnes terres et à s'unir autour d'un même espace de vie afin de concentrer les besoins et ressources (l'eau…)





Le bâti contemporain présente une architecture simple et parfois plus innovante, alliant des couleurs et matières originelles, et parfois nouvelles mais peu fidèles à l'environnement bâti prédominant…





C'est par le choix d'une couleur, d'une forme, d'une implantation que ce bâti récent peut conserver, créer une continuité avec les formes bâties anciennes. Au contraire, l'absence de liens avec le bâti ancien, une implantation hasardeuse, génèrent une discontinuité discutable et surtout dommageable pour son inscription dans le site, son intégration, mais de façon plus globale pour le village.…

2.4.5. Bâtiments d'activités

Une zone d'activités communale de 13 ha est présente sur le territoire communal, en entrée de village le long de la RD905, en arrivant de Montbard. De même, une activité commerciale est implantée sur l'autre entrée de la commune par la RD905, ceinturant ainsi le tissu bâti de la commune de Fain-lès-Montbard.



Les bâtiments de par leur volume et les matériaux employés diffèrent des autres constructions. Le choix de l'architecture correspond à l'optimisation de la fonctionnalité. Les matériaux employés le plus souvent relève la charpente métallique avec des toitures terrasse ou à faible pente. La volumétrie est imposante, au contraire des constructions à vocation d'habitation, faisant parfois l'effet de masse lorsque l'on circule à proximité.

L'urbanisation est hétérogène visuellement (bâtiments colorés et massifs de la zone d'activités, enseignes. Le site de la zone d'activités existante apparaît sans réelles liaisons avec le bourg de Fain-les-Montbard.

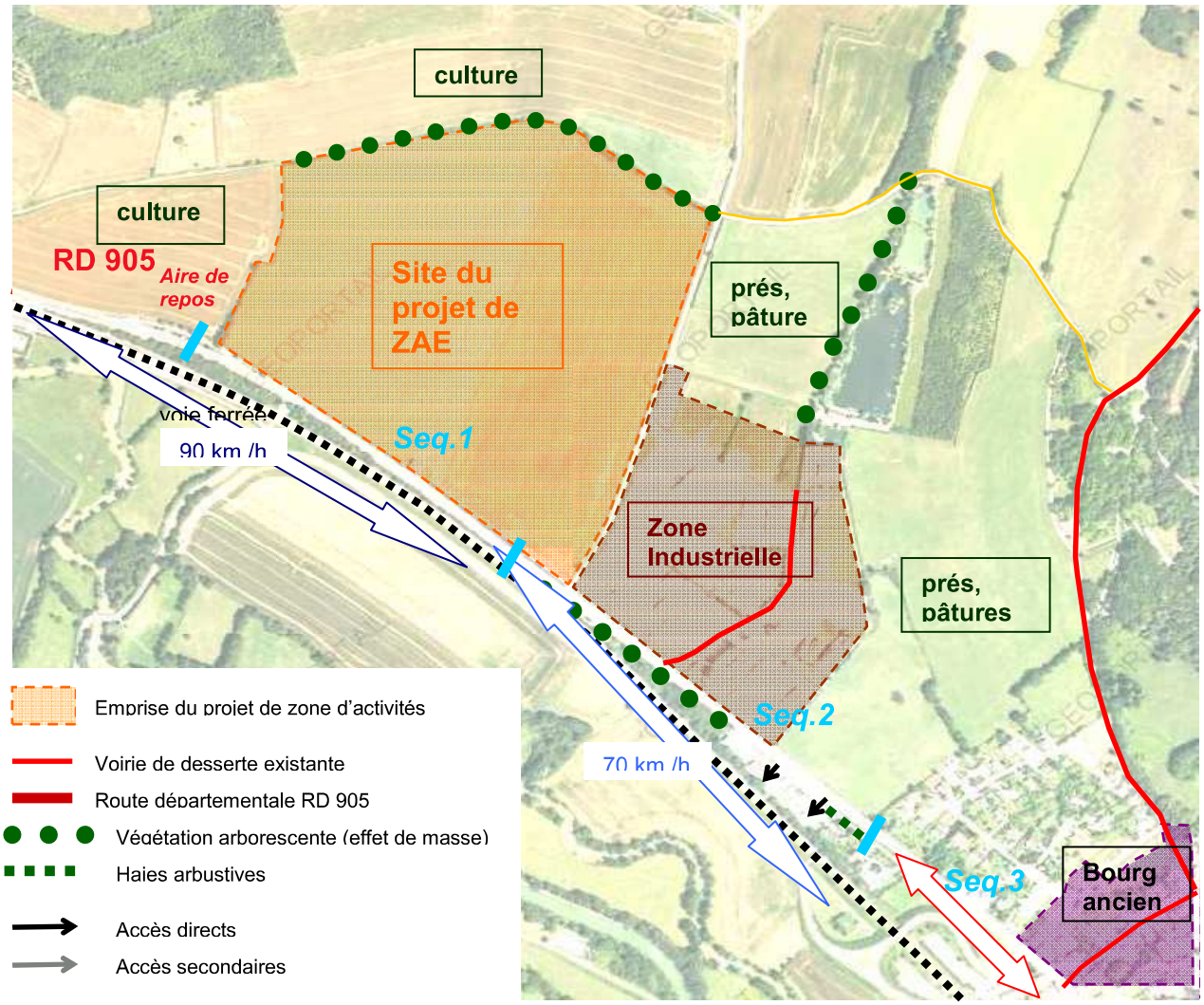
2.4.6. Entrées de la commune de Fain-lès-Montbard

Les entrées sont à la fois des lieux porteurs de l'identité d'un village, mais également des espaces de transition entre l'espace routier et l'espace aggloméré. Ces espaces « à soigner » dévoilent la première impression qu'offre la commune à ses résidants et ses visiteurs.

Fain-lès-Montbard comporte quatre entrées, deux sur la RD905, l'une en arrivant de Marmagne, l'autre en arrivant de Seigny une sur la RD19 en arrivant de Fresnes et la dernière sur la RD119u en arrivant des communes limitrophes de Courcelles-lès-Montbard et Nogent-lès-Montbard.
Depuis quelques années, la commune avec le soutien du conseil général a entrepris des opérations d'aménagement le long de la RD905.

↳ Entrée à partir de la RD905 en arrivant de Montbard :

la perception de la commune de Fain-les-Montbard depuis la RD 905 varie, **à partir de l'aire de repos à Marmagne** selon **trois séquences distinctes :**



- Séquence 1 : premières perceptions du site de Champ Blanc et de la zone d'activités actuelle, secteur limité à 90 km/h

De l'aire de repos en limite de Marmagne jusque la zone limitée à 70 km/h. Vue lointaine sur les espaces agricoles et naturels du versant Nord, forte présence de la végétation. Les premiers bâtiments de la ZI sont visibles au loin.



Visuellement, **un effet de porte** se perçoit au niveau de l'aire de repos située sur la commune limitrophe de Marmagne, précédant l'emprise du terrain du projet de ZAE.
Jusque là largement ouverte sur le versant Nord, la vue rencontre une végétation dense arborée, constituée des arbres et arbustes de l'aire de repos, des haies de part et d'autre de la route RD905, et de la haie marquant la limite entre les deux communes située dans le sens de la pente.

Cette rupture de perception marque naturellement l'arrivée au droit du site.
Au droit du terrain et jusqu'au secteur limité à 70 à km/h, la haie vive arbustive en bordure de la RD 905 masque la zone.
La végétation de part et d'autre de la route, la perception des cultures et pâtures, les accotements étroits voire inexistants, la bande enherbée et les fossés de part et d'autre : l'ensemble de ces éléments contribuent au caractère rural de cette séquence. A ce niveau, la vitesse des automobilistes est généralement élevée, supérieure à la limite réglementaire de 90 km/h, la voie étant relativement rectiligne avec une courbure faible avec la possibilité de dépasser. Cette perception se prolonge quelques mètres au delà de l'entrée dans la zone à 70 km/h.

- Séquence 2 : le secteur d'activités, correspondant à la zone limitée à 70 km / h
Zone limitée à 70 km/ h jusqu'à l'entrée du bourg, ambiance périurbaine, marquée par les bâtiments de la zone industrielle.
A partir de l'approche de la limite entre la future zone et la zone industrielle voisine, puis le long de cette dernière jusque l'entrée du bourg, la perception est confuse, « péri-urbaine ». Les îlots directionnels, le marquage au sol, et le réseau d'éclairage routier contribuent à cette ambiance routière.





L'urbanisation est hétérogène visuellement (bâtiments colorés et massifs de la zone d'activités, enseignes, secteur mixte activités /habitat en face). La végétation désormais discontinue et quelques vues intermittentes sur la campagne à ce niveau ne contribuent pas à la lisibilité de la perception de l'ensemble.

<u>Séquence 3</u> : Le bourg de Fain-les-Montbard, actuelle zone limitée à 50 km / h

Au delà des derniers bâtiments d'activités à droite de la RD905, la présence importante d'une végétation arborée (peupliers, sapins,…) de jardins encadrant la route crée un nouvel effet de masse pour l'observateur. Celle-ci annonce l'entrée du bourg de Fain-les Montbard et la présence d'habitations de part et d'autre de la voie départementale. La chaussée rétrécie contribue à la réduction de la vitesse à 50 km / h maximum à l'approche du centre ancien.





↳ Entrée à partir de la RD905 en arrivant de Seigny :

En arrivant de Seigny, toujours par la RD 905, le paysage de l'entrée communal de Fain-lès-Montbard est très rural avec des ouvertures visuelles sur la vallée de la Brenne et les territoires communaux de Courcelles-lès-Montbard et de Nogent-les-Montbard (coteaux). Quelques arbres d'alignement rythme l'entrée de la commune jusqu'à la jardinerie dont le bâtiment qui s'élève fait butter le regard de l'automobiliste.



Sur un second plan, les constructions pavillonnaires de Fain-lès-Montbard se détachent du bourg ancien et laisse deviner leur forme volumétrique rectangulaire.
A noter enfin, la voie rectiligne qui laisse entrevoir l'horizon, ce qui peut inciter les usagers à ne pas réduire leur vitesse sur l'agglomération. L'implantation des constructions perpendiculairement à la voie renforce cette impression d'effet tunnel.

↳ Entrée à partir de la RD19 en arrivant de Fresnes :

En arrivant de la commune de Fresnes par la RD19, le bourg de Fain-lès-Montbard est invisible de l'usager, excepté la dernière construction qui se détache dans le paysage de par sa volumétrie. La configuration de la voie et la topographie du territoire sur ce secteur de la commune sont les causes de la dissimulation du village de Fain-lès-Montbard depuis cette voie départementale.



A l'image de celle de la RD905, cette entrée de commune présente un aspect rural général avec la présence de prés et pâtures longeant la route départementale, offrant de larges visions sur le secteur Sud-Est du territoire communal. La présence de haies champêtres de part et d'autre de la route départementale renforce la notion d'entrée rurale.

↳ Entrée à partir de la 119u en arrivant de Courcelles-lès-Montbard et Nogent-lès-Montbard

Cette entrée de la commune offre une large vision sur le site bâti de Fain-lès-Montbard, du bourg ancien aux secteurs pavillonnaires les plus récents. Sur un second plan, les coteaux qui s'élèvent sont bien visibles ainsi que les bois qui les couronnent au sommet. La ligne de chemin de fer Paris-Lyon-Marseille forme une barrière visuelle artificielle sur le paysage général de la commune. En direction du Sud, cette entrée de la commune offre de larges perspectives sur les prairies grasses et inondables de la Brenne et on peut distinguer au loin l'emprise du canal de Bourgogne.





2.5. Synthèse des éléments du Porter à la Connaissance.

Les données suivantes ont été données à la commune par l'intermédiaire du Porter à Connaissance des différents services de l'Etat. Ce document comprend des servitudes d'utilité publique qui s'imposent aux décisions communales, et des informations utiles à la commune pour définir ses projets d'aménagement.

2.5.1. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques, en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel et culturel, ainsi que la salubrité et la sécurité publiques. Huit servitudes sont recensées sur le territoire communal. Il s'agit des :

Servitudes A4 applicables aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau.

Il existe une servitude de libre passage le long de la Brenne, du ruisseau de Fresnes, du ruisseau de Saint-Martin, du ruisseau d'Eringes, du ruisseau de la Cheneuil.

La servitude prévue à l'article L 151-37-1 du Code Rural permet l'exécution des travaux, l'exploitation et l'entretien des ouvrages ainsi que le passage sur les propriétés privées des fonctionnaires et agents chargé de la surveillance, des entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que des engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation des opérations.
Cette servitude est d'une largeur maximale de 6 mètres. Pour les cours d'eau, cette distance est mesurée par rapport à la rive.

Servitudes AC2 de protection des sites et monuments naturels.

Cette servitude s'applique au vallon de Fontenay, site classé par arrêté en date du 26 avril 1989.

Il s'agit d'une protection de niveau national dont l'objectif est la conservation d'un espace naturel, rural ou plus rarement bâti, quelle que soit son étendue d'intérêt patrimonial en tant que monument naturel ou « site » à caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Le caractère pittoresque est le plus fréquent.
Site classé : Dans ces sites « a priori inconstructibles », les déclarations de travaux relèvent du préfet, sur avis de l'ABF. Les permis de construire ou de démolir relèvent de l'autorisation du Ministre chargé de l'environnement, après examen de la commission départementale des sites.

La servitude oblige au propriétaire de parcelles situées dans une telle zone de se soumettre aux servitudes particulières à chaque secteur déterminé par le décret d'institution et relatives aux servitudes de hauteur, à l'interdiction de bâtir, à l'aspect esthétique des constructions…La commission supérieure des sites est, le cas échéant, consultée par les préfets ou par le ministre compétent préalablement aux décisions d'autorisation.

Servitudes AS1 résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables

Cette servitude s'applique en protection du puits de captage du pré du moulin. Le territoire communal de Fain-lès-Montbard est concerné en partie par le périmètre de protection éloigné.

Obligation, pour le propriétaire d'un terrain situé dans un périmètre de protection rapprochée ou éloignée d'un point de prélèvement d'eau potable, d'ouvrages d'adduction à écoulement libre ou de réservoirs enterrés, de satisfaire dans les délais donnés aux conditions prescrites par l'acte déclaratif d'utilité publique, en ce qui concerne les activités, dépôts et installations existant à la date de publication dudit acte (article L. 2O du Code de la Santé Publique).

Servitudes PT3 relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (télécommunications, centre de Construction des lignes)

Cette servitude s'applique sur le territoire communal du fait de l'artère F308 Paris-Dijon

Obligation pour le propriétaire de ménager le libre passage aux agents de l'administration.
Droit pour le propriétaire d'entreprendre des travaux de démolition, réparation, surélévation ou clôture sous condition d'en prévenir le Directeur Départemental des Postes et Télécommunications un mois avant le début des travaux (article L. 49 du Code des Postes et Télécommunications).

Droit pour le propriétaire, à défaut d'accord amiable avec l'administration, de demander le recours à l'expropriation, si l'exécution des travaux entraîne une dépossession définitive.

Servitudes T1 relatives au chemin de fer

Cette servitude s'applique au voisinage de la ligne SNCF Paris-Lyon-Marseille.

Ces servitudes frappent les propriétés riveraines de la voie ferrée et assurent la conservation des fossés, talus, haies et ouvrages, le pacage des bestiaux et les dépôts de terre et autres objets quelconques. Elles permettent d'assurer le bon fonctionnement du service public et réglementent l'extraction des matériaux.

Servitudes T7 aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagements concernant des installations particulières.

Elles sont applicables à tout le territoire de la commune.

Interdiction de créer certaines installations déterminées par arrêtés ministériels qui, en raison de leur hauteur, seraient susceptibles de nuire à la navigation aérienne, et ceci en dehors des zones de dégagement.

2.5.2. Informations utiles

Loi n°92-3 dite loi sur l'eau du 3 janvier 1992

1-1 Assainissement-Eaux pluviales

L'article 35 de la loi précitée (dite loi sur l'eau) a introduit l'obligation pour les communes de délimiter après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques, le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- - les zones relevant de l'assainissement non collectif, où elles sont seulement tenues afin de protéger la santé publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, et si elles le décident de leur entretien,

- Lees zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin le traitement des eaux pluviales et de ruissellement, lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

En application des articles 3 et suivants de la loi sur l'eau du 03 janvier 1992, un schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie a été approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de Bassin le 29 octobre 2009. Il définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrées de la ressource en eau (gestion globale de l'eau, gérer, restaurer et valoriser les milieux aquatiques, mieux connaître et informer). Le PLU devra être compatible avec ces orientations. Ce document est consultable auprès du service en charge de la police de l'eau sur le bassin versant du Serein.

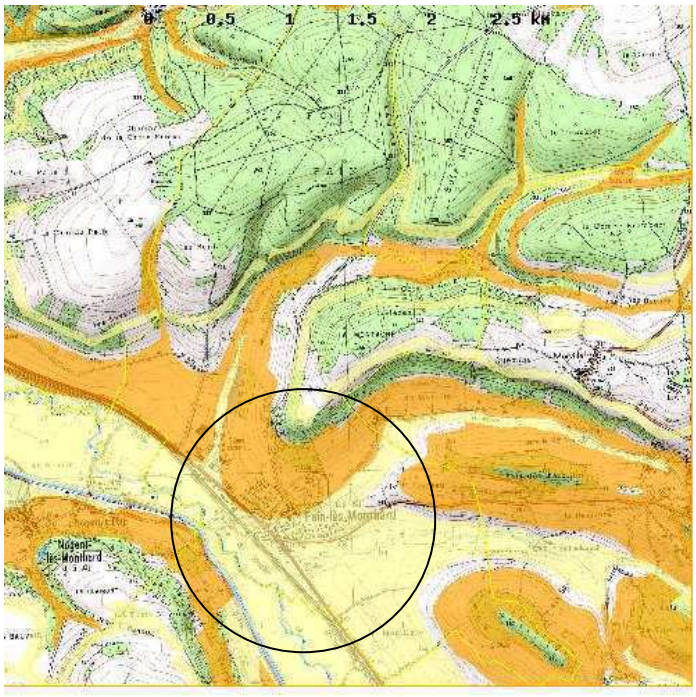
Le SDAGE est un outil de l'aménagement du Territoire qui vise à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques tout en assurant un développement économique et humain en vue de la recherche d'un Développement Durable.

Loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

Cette loi a pour objectif de faciliter la réalisation de logements accessibles sur les communes par le biais d'outils mise à la disposition des élus au travers des documents d'urbanisme. Le Plan Locaux d'Urbanisme est un outil intéressant pour répondre à cet objectif, dans le respect de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme et de son principe de diversité et de mixité sociale dans l'habitat.

Risques de gonflement des argiles

Sur la commune de Fain-lès-Montbard, ont été identifiées des argiles gonflantes d'aléa faible et moyen indiquées sur la carte suivante.



Fain-lès-Montbard a fait l'objet d'un arrêté portant constatation de l'état de catastrophe naturelle (arrêté du 25 août 2004, suite aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols de juillet à septembre 2003.
Sous l'effet de la sécheresse, certaines argiles se rétractent de manière importante et entraînent localement des mouvements de terrain non uniformes pouvant aller jusqu'à provoquer la fissuration de certains pavillons. Certaines dispositions préventives permettent de diminuer fortement ce risque :

- approfondir les fondations pour qu'elles soient ancrées dans un terrain peu sensible aux variations saisonnières d'humidité,
- homogénéiser les profondeurs d'ancrage.
- rigidifier la structure du bâtiment
- réaliser un trottoir étanche
- maîtriser les eaux de ruissellement et les eaux pluviales pour éviter leur infiltration au pied des murs
- ne pas planter d'arbres trop près de la maison
- réaliser une étude de sol avant construction, qui permet de déterminer avec certitude la nature du terrain et d'adapter les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration sur la commune de Fain-lès-Montbard sont listées dans le tableau ci-dessous.

Catégorie	Soumis	Activités	Nom propriétaire	Adresse exploitation
Industrie	Autorisation	Récupération, dépôt de ferraille	DELLA CASA	Zone artisanale

Ces installations abritent des activités dont le fonctionnement occasionne des nuisances pour l'environnement ou des dangers pour la sécurité, la santé et la salubrité publique.

Il convient de prendre en compte l'existence de ces installations dans le PLU au regard notamment des distances d'éloignement que les constructions doivent respecter vis-à-vis d'elles.

Il est à noter que l'identification de ces installations a sa source dans le dépôt de dossiers par le déclarant. Elle ne préjuge pas de l'existence d'autres installations qui n'auraient pas été régulièrement déclarées et qu'il conviendrait également de prendre en compte.

Elle ne comporte pas non plus les installations classées pour la protection de l'environnement situées sur des communes limitrophes et dont la proximité peut avoir des incidences sur le territoire communal.

Loi d'orientation agricole en date du 9 juillet 1999

Le code rural (article L.111-3) précise clairement qu'il doit être imposé aux projets de constructions à usage d'habitation ou professionnel situé à proximité des bâtiments agricoles existants et soumis à une autorisation de construire, la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation ou l'extension de ces bâtiments.

Les règles d'éloignement sont les suivantes :

- règlement sanitaire départemental : 0 à 100 mètres
- élevages soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement : 100 mètres

Article L.111-3

« Lorsque des dispositions législatives ou règlementaires soumettent à des conditions de distance, l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

« Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique ».

Dans les secteurs ou des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitation. »

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

Appellation d'Origine Contrôlée

Fain-lès-Montbard est incluse dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Contrôlée Epoisses

Loi relative à la lutte contre le bruit

La loi n°92-1444 relative à la lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les bruits susceptibles de causer un trouble excessif aux personnes, de nuire à leur santé ou de porter atteinte à l'environnement.
Son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 prévoit le classement comme voies bruyantes des infrastructures routières et ferroviaires présentant un trafic journalier supérieur respectivement à 5 000 véhicules et à 50 trains

A chaque infrastructure classée bruyante et selon sa catégorie, seront associés des couloirs affectés par le bruit, à l'intérieur desquels les bâtiments à construire à usage d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique devront présenter un isolement acoustique minimum conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.



L'arrêté préfectoral du 10 janvier 2000 concerne la traversée de Fain-lès-Montbard par la voie ferrée Paris-Lyon-Marseille. La voie ferrée est classée en catégorie 1. La largeur des secteurs affectés par le bruit, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche est de 300 mètres.

Risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 12 mars 2004, l'ensemble du département de la Côte d'or a été classé en zone à risque d'exposition au plomb. Conformément à l'article R.123-13 du code de l'Urbanisme, les annexes du PLU comprennent l'arrêté préfectoral.

Défense incendie

La circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 précise que les services d'incendie doivent disposer de 120 m^3 disponibles en 2 heures pour défendre un risque courant. La distance entre un point d'eau et un risque à défendre ne doit pas excéder 200 mètres en milieu urabin et 400 mètres en milieu rural

Si le réseau d'eau ne peut garantir le débit minimum de 60 m^3/h sur un poteau d'incendie, il conviendra d'étudier l'implantation d'une réserve de 120 m^3 minimum utilisable et accessible en tous temps.

En référence à l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme, les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

a) Les établissements recevant du public :

Ils seront soumis au décret n°73.1007 du 31 octobre 1973 relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public qui a été codifié sous les n°R123-1 à R.123-55 du code de la Construction et de l'Habitation.

L'implantation et l'accès de ces bâtiments devront répondre aux dispositions de l'article R.123-14 du texte précité et, plus particulièrement, aux prescriptions édictées aux sections 1,2 et 3 du chapitre II du titre II du règlement de sécurité du 23 mars 1965 modifié » le 25 juin 1980 et annexé au texte susvisé.

Réaliser des réseaux de distribution d'eau permettant la défense incendie conformément à la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951.

En particulier, il y aura lieu de prévoir des canalisations d'un diamètre au minimum de 100 mm, permettant en tant que de besoin d'assurer l'alimentation simultanée de plusieurs poteaux d'incendie du type normalisé de 100mm (NF S 61.213) dont le débit unitaire est de 17 litres/seconde sous une pression dynamique de 0.600 bar, le tout dans le respect de la norme N S 62.200.

Les emplacements de ces points d'eau seront à déterminer sur place en accord avec un représentant du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

b) Zones d'habitat individuel et collectif :

Les constructions seront soumises aux dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie. L'implantation et l'accès de ces bâtiments devront, selon leur classification, répondre aux prescriptions de l'article 4 de cet arrêté.

Les dispositions concernant l'aménagement des points d'eau pour la défense incendie des établissements recevant du public demeurent également applicables pour les bâtiments d'habitation.

c) Les établissements recevant du public :

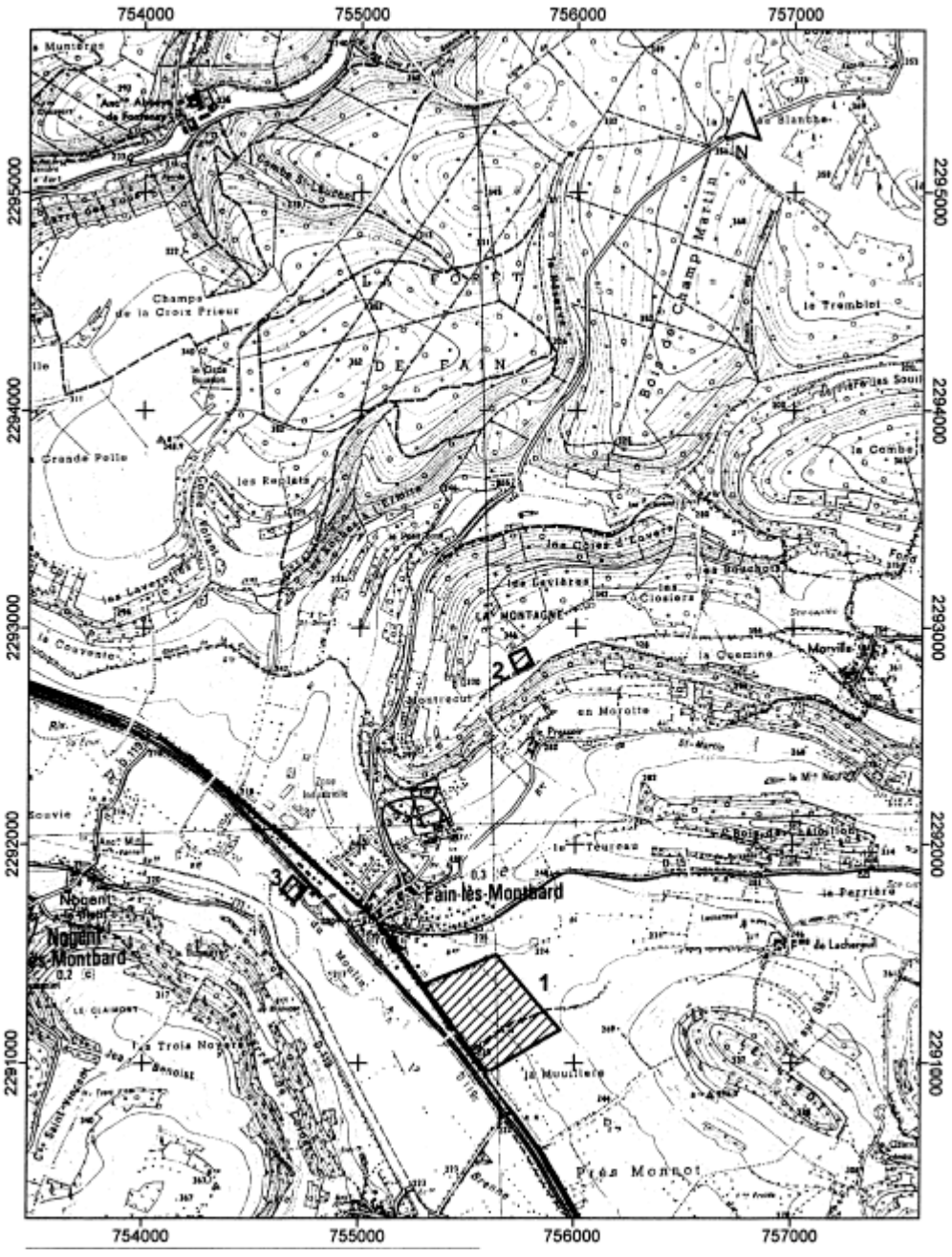
Selon la nature de l'exploitation ou de l'industrie, les accès à partir des voies publiques devront être aménagés de telle manière que les conditions d'approche permettent l'intervention et la mise en œuvre des secours en cas d'incendie (voie lourde).

Selon l'industrie, les mesures d'isolement généralement imposées entre deux établissements sont celles prescrites dans la loi n°76 663 du 19 juille t 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Prévoir une desserte en eau potable dans des canalisations d'un diamètre relativement important, permettant l'implantation, si nécessaire, de poteaux d'incendie de 150 mm.

Archéologie

En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne, service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 21000 Dijon ; tél : 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20)



Le site n°1, en entrée d'agglomération Est de Fain- lès-Montbard correspond à un fanum gallo romain et à une villa gallo-romaine. De nombreux vestiges sont présents sur ce secteur.

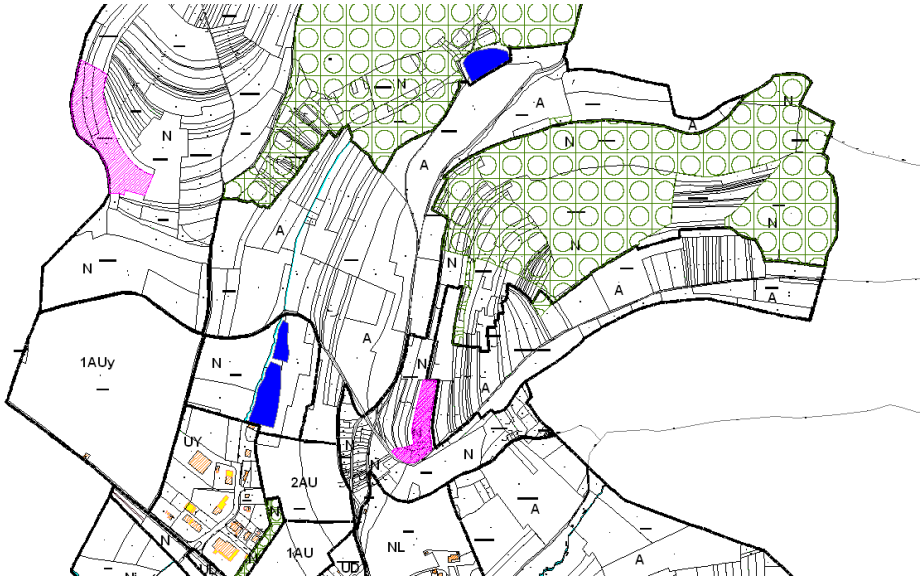
Le site n°2 correspond au lieudit « La Montagne » e t le site n°3 au lieudit « Le pré du Moulin » et dont les vestiges correspondent au Moyen Age.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art 1)

Conformément à l'article 7 du même décret, « … les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux… peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Ancienne carrière

Le territoire communal de Fain-lès-Montbard comporte deux anciens sites d'extractions de matériaux. Le premier se situe au lieudit « Comme au volant ». le second site se situe au lieudit « En Montrecul »



Toute occupation ou utilisation du sol sur ce secteur devra prendre en compte ces anciens sites d'extractions pour éviter tous risque d'effondrement.

Anciennes décharges :

Le territoire communal comporte deux anciennes décharges, aujourd'hui fermées. Les surfaces ont été nivelées et recouverte de terre.

2.6. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT. IDENTIFICATION DES ATOUTS ET DES FAIBLESSES DU TERRITOIRE.

L'analyse précédente et les visites sur site permettent d'établir une liste non exhaustive des atouts et des faiblesses du territoire et par voie de conséquence les enjeux :

DOMAINES	ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX COMMUNAUX
PAYSAGE NATUREL			
Les espaces naturels	- Des espaces forestiers qui couronnent les coteaux Nord du territoire communal, prolongement du site inscrit du vallon de Fontenay, - Un paysage agricole ouvert sur la vallée de la Brenne, soumis aux risques inondation et des pâtures qui forment une zone tampon entre l'urbanisation et les hauts de coteaux boisés - Plusieurs cônes de vues sur la commune, et des fenêtres visuelles entre les communes limitrophes - Un maillage de haies sur les pâtures agricoles et le site urbain qui participe au cadre paysager de la commune de Fain-lès-Montbard.	L'urbanisation qui grignote le coteau Nord du fait de contraintes naturelles sur la partie Sud du territoire	1 Préserver les boisements, prolongement du site inscrit de Fontenay 2 Maintenir au maximum les espaces agricoles, 3 Préserver les cônes de vue sur la commune, et les territoires limitrophes, facteur déterminant dans le paysage, 4 Préserver la vallée de la Brenne soumise au risque inondation 5 Protéger le maillage de haies existantes, en particulier le long des chemins de promenade, facteur de cadre paysager et de biodiversité
PAYSAGE URBAIN			
Paysage urbain	- Un noyau ancien groupé autour de l'église et des extensions pavillonnaires qui grignotent le coteau Nord - Des possibilités foncières restantes sur le site urbain actuel, - Une recherche d'un équilibre emploi/ habitat avec la présente d'une zone artisanale et une extension prévue dans le cadre de l'intercommunalité	- Un tissu économique en entrée d'agglomération en arrivant de Montbard qui dénaturent l'entrée de la commune - Des infrastructures de transports qui coupent le territoire communal (RD905, ligne PLM)	1 Préserver le noyau ancien et les constructions traditionnelles, 2 favoriser la densification du tissu urbain et réduire l'étalement le long des voies de communication.

3ème partie : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

3.1. PARTI D'AMENAGEMENT.

3.1.1. Rappel des objectifs communaux.

Dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire communal de Fain-Lès-Montbard, la municipalité souhaite permettre l'extension de la zone artisanale actuelle dans un objectif de développement économique intercommunal.

Par ailleurs, les élus souhaitent réfléchir sur l'ensemble des possibilités foncières à vocation d'extension urbaine inscrites dans le document d'urbanisme en vigueur, en favorisant la maîtrise de son développement urbain, la préservation de son caractère rural, tout en assurant le renouvellement de sa population, nécessaire au dynamisme démographique d'un territoire.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme permettra aux élus de planifier et organiser l'ouverture à l'urbanisation des zones à vocation d'habitat et de prendre en compte la RD905, la préservation du patrimoine naturel et la ressource en eau, la prise en compte des risques naturels et la capacité des réseaux.

3.1.2. Choix retenus par la commune pour établir le P.A.D.D. et mise en œuvre des objectifs communaux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) est une nouvelle pièce constitutive du dossier de Plan Local d'Urbanisme, créée suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi S.R.U., et modifié suite à la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Le P.A.D.D. traduit la politique d'aménagement et d'urbanisme souhaitée par les élus de Fain-lès-Montbard (cf pièce n°2 du présent dossier de PLU)

> *Les plans locaux d'urbanisme comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.*

Le PADD doit être envisagé sur la globalité du territoire communal et intégrer des domaines variés : habitat, logements, déplacements, économie…

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement développé dans les deux parties précédentes ont permis d'identifier les besoins et les problématiques actuelles de l'ensemble du territoire de Fain-lès-Montbard.

Au regard de ces besoins et problématiques, et des prévisions économiques et démographiques, la commune a effectué des choix et a souhaité élaborer son projet d'aménagement et de développement durable sur la base duquel les zones du plan local d'urbanisme ont été délimitées.

Toutefois, le PADD et la délimitation des zones de P.L.U. doivent respecter les principes légaux fixés par le code de l'urbanisme (art. L.121-1 et L.111-1-1) et les orientations définies au niveau supracommunal (servitudes d'utilité publique, Plan de Prévention des Risques…).

- **Inscrire les secteurs d'urbanisation future à l'intérieur des limites physiques « induites », privilégiant la densification et le regroupement, à l'éparpillement.**

Au cours des dernières décennies, la commune de Fain-lès-Montbard s'est développée sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble pour répondre aux demandes d'installation sur la commune par de nouvelles populations. Plusieurs secteurs de la commune n'ont pas été urbanisés à cette époque, se situant aujourd'hui au centre du site bâti.

En maintenant ces secteurs à une vocation d'habitat et en basant ses perspectives d'accueils de nouvelles populations sur ces secteurs d'urbanisation future, les élus de Fain-lès-Montbard souhaitent privilégier une densification du village, favorable à une cohésion sociale entre tous les habitants du territoire.
Ainsi, dans le respect des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les élus ont maintenues plusieurs zones d'urbanisation à vocation d'habitat, situées sur le bourg. Ces zones représentent une superficie totale de 6.5 hectares en zone 1AU (ouverture immédiate à l'urbanisation) et 6.4 hectares en zone 2AU (ouverture à long terme sous réserve d'une modification du PLU. La part d'augmentation de la zone urbaine représente une augmentation de 1.72% par rapport à la superficie totale du territoire.

Cette urbanisation équilibrée sur le bourg a pour objectif de densifier les secteurs encore disponibles et de créer une jonction urbaine entre chaque entrée d'agglomération et de maintenir un équilibre entre développement rural et développement urbain.

S'il est opportun de favoriser le développement de l'habitat au sein d'un village, il convient aussi d'éviter sa dispersion et le mitage des espaces naturels qui ont pour conséquences néfastes, outre le préjudice porté aux espaces naturels, de provoquer l'alourdissement des charges communales : surcoût des infrastructures, des réseaux, de la collecte des déchets…Ainsi, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation des terrains à proximité des dernières constructions en favorisant le lien avec le tissu urbain existant. De plus, la municipalité cherchant à exploiter les terrains encore disponibles à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés, elle favorise une optimisation des réseaux existants sur son territoire sans porter préjudice aux surfaces agricoles et espaces naturels.

- **Fixer un objectif de développement démographique cohérent et maîtrisé**

Depuis plusieurs années, Fain-lès-Montbard connaît un nouvel accroissement de la population communale par la reprise des logements construits sur la période 70-80. Aujourd'hui, le dynamisme démographique reste toujours d'actualité et il est nécessaire de prévoir les potentialités foncières correspondantes. Avoir un dynamisme démographique sur une commune est un atout car le renouvellement de la population est assuré pour l'avenir et le maintien des équipements publics, du regroupement pédagogique.

En se fixant un objectif de population souhaitable d'environ 454 habitants à l'horizon 2020, la municipalité de Fain-lès-Montbard souhaite maintenir le dynamisme démographique communal et assurer le renouvellement de sa population communale.

	POPULATION TOTALE (données INSEE)							**PREVISIONS SOUHAITABLES**	
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2007	2015	2020
Nombre total d'habitants	130	184	364	341	299	278	286	370	454
Taux d'accroissement de la population entre deux recensements	+29.3%		+49.4%	-6.7%	-14%	-7.5%	+2.8%	+22.7%	+18.5%

En envisageant une augmentation de sa population de 168 habitants sur une période de 10 ans, la commune de Fain-lès-Montbard entrevoit une croissance annuelle de 45 personnes annuellement, soit la réalisation de 18 nouveaux logements. Cette perspective démographique a pour but de répondre d'une part à la demande d'installation sur la commune en perspective de l'aménagement de l'extension de la zone d'activités, mais surtout de pérenniser le renouvellement de la population communale et les effectifs scolaires.

Cette croissance démographique nécessite la construction de 70 logements supplémentaires avec un besoin de 9,00 hectares. La rétention foncière étant forte sur le territoire communal, à hauteur de 30%, le potentiel foncier à maintenir pour répondre aux objectifs de croissance démographique est de 13 hectares en superficie brute.

Cette augmentation modérée de la population permet à la commune de renouveler sa population communale, sans pour autant nécessiter de lourds investissements de la part de la collectivité ou des regroupements intercommunaux.

La municipalité a également choisi une ouverture à l'urbanisation selon un phasage dans le temps dans un souci d'adapter les équipements et les services proposés à la croissance de la population. En effet, l'ouverture à l'urbanisation doit s'accompagner d'une réflexion sur la desserte par l'assainissement collectif, la voirie de desserte et la défense incendie. Ainsi la zone 2AU située au lieudit « Les Ecueils » doit d'abord être desservie par l'ensemble des réseaux avant une ouverture à l'urbanisation.
Ce phasage d'ouverture des zones d'urbanisation favorisera le maintien du dynamisme démographique sur du long terme.

- **Conforter le tissu économique local : vers un équilibre emploi/habitat**

Le dynamisme d'une commune repose sur le renouvellement de la population, ce qui nécessite une attractivité pour l'ensemble des catégories de résidents, en particuliers les jeunes actifs.
Par la présence de plusieurs entreprises sur le territoire communal, la commune de Fain-Lès-Montbard dispose de plusieurs dizaines d'emplois occupés soit par les résidents, soit par les habitants des communes limitrophes.
Toutefois, conscients que certaines activités de par leur fonctionnement, peuvent générer des nuisances aux riverains, les élus ont souhaité inscrire dans le PLU une extension de la zone artisanale, en dehors des zones résidentielles, mais à proximité du village pour éviter un mitage de nouvelles constructions sur l'environnement naturel. Le choix des terrains s'est effectué dans un objectif de ne pas augmenter les nuisances aux habitants et sur une logique de déplacements aisée.

En envisageant l'extension de la zone d'activités sur son territoire pour une superficie de 26 hectares et dans une logique intercommunale, la commune de Fain-lès-Montbard souhaite conforter son dynamisme démographique et réduire les migrations pendulaires quotidiennes des actifs, fort préjudiciable pour la préservation de l'environnement.
L'extension de la zone artisanale permettra de conforter l'équilibre emploi/habitat, à l'échelle communal et intercommunal, sans nuire au contexte rural de la commune de Fain-lès-Montbard.

- **Aménager en rééquilibrant le fonctionnement urbain, notamment l'organisation des déplacements**

La commune est particulièrement attentive à la question de préservation de la qualité de vie, par une démarche d'amélioration des communications et de sécurisation des déplacements.
Il s'agit de sécuriser, d'organiser les déplacements dans le village, de faciliter l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture.

Dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme, la municipalité de Fain-lès-Montbard souhaite favoriser le maintien de circulations douces par l'intermédiaire des chemins ruraux et d'exploitations existants.
Par ailleurs, elle souhaite voir se développer une circulation douce entre la zone résidentielle du bourg et la future extension de la zone d'activités, et ce dans un souci d'offrir une sécurité optimale pour les habitants souhaitant se rendre sur leur lieu d'emploi sans leur véhicule. Ces intentions ont été traduites notamment par le biais d'une orientation d'aménagement sur le secteur d'extension de la zone d'activités.

- **Réaménager les espaces publics, les espaces de convivialité….recréer de la centralité…**

L'espace public est par nature l'espace privilégié des dynamiques relationnelles, il est en outre le vecteur d'identité pour toute la commune permettant ainsi de créer des liens entre les zones récentes et les plus anciennes.

Sur la commune, la lecture du village a montré une faiblesse dans cette inscription : pas d'éléments suffisamment identitaires, suffisamment claires, suffisamment mis en valeur pour créer de la centralité…

La place autour de l'église, par sa localisation en bordure de la voie départementale, n'offre pas les conditions « géographiques » pour créer de la « centralité », et la place de la mairie par manque d'harmonie, de mises en valeur ne permet pas de renvoyer une image juste de convivialité…

Dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme, les élus de Fain-Lès-Montbard souhaite renforcer la centralité dans toute opération d'aménagement, en prolongement des travaux engagé dans le cadre de l'Opération Cœurs de Villages Plus.

- **Préserver et renforcer l'identité architecturale et rurale du village : protéger l'organisation et l'esprit des constructions traditionnelles, promouvoir une architecture de qualité...**

L'identité d'origine rurale a laissé place à une identité plus périurbaine, toutefois certaines mesures permettent de renforcer et surtout recréer une authenticité rurale et locale aujourd'hui plus ou moins diluée.

Afin de préserver ce patrimoine, les élus de la commune de Fain-Lès-Montbard ont souhaité identifier deux zones urbaines à vocation d'habitat, une zone UA correspondant au centre bourg originel du village et où se situent des constructions anciennes de qualité, et une zone UD correspondant aux dernières extensions de l'habitat sous la forme pavillonnaire.

Dans le cadre de l'ébauche de son règlement, les élus de Fain-lès-Montbard on souhaité émettre des prescriptions de construction afin de préserver le caractère architectural du bourg originel.

- **Inviter le végétal dans la commune et ses pourtours…**

La végétation s'associe à l'identité d'un village, à travers ses valeurs traditionnelles, symboliques, culturelles et somme toute géographiques.
Le végétal doit s'associer intimement aux espaces publics, places et chemins. Associée au bâti, la végetation anime, aére et intègre les differents éléments et fait le lien avec le paysage environnant.

Afin de préserver l'ambiance naturelle de son territoire, les élus de Fain-lès-Montbard souhaite privilégier l'utilisation des essences locales, mais également souhaite favoriser l apréservation des haies les plus remarquables.

A ce titre et dans le cadre du règlement, plusieurs haies seront identifiées au titre de l'article L 123-17° du Code de l'Urbanisme et l'utilisation d'essen ces locales seroint inscrite dans le cadre du règlement de constructions. A noter que dans le cadre de l'orientation d'aménagement de la zone d'activités, la plantation de haies sur les limites séparatives sont inscrites.

- **Maintenir la vocation agricole : cultures, bocages…à forte valeur identitaire**

Concernant l'activité agricole, le P.L.U. vise à déterminer le plus précisément l'équilibre entre la pérennité et le développement des activités agricoles d'une part et la préservation de l'environnement d'autre part. Pour cela un zonage agricole A est défini avec des dispositions réglementaires adaptées.

Fain-Lès-Montbard est une commune où l'identité agricole reste importante et nécessite la préservation de l'outil de travail, la terre. Aujourd'hui, les terres agricoles disparaissent au profit

d'une urbanisation résidentielle, consommatrice d'espace. Un des objectifs de la commune de Fain-lès-Montbard est de préserver les espaces agricoles sur son territoire.
A ce titre, le projet de P.L.U. prévoit de classer une majeure partie du territoire communal en zone agricole afin de favoriser la pérennisation et le développement de ces activités.

- **Protéger les coteaux et les espaces boisés :**

Le développement de l'urbanisation s'est fait traditionnellement en fond de vallée en maîtrisant les extensions sur les hauteurs.
Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, les élus de Fain-lès-Montbard ont souhaité limiter la constructibilité sur les coteaux.
En effet, la présence de ces cônes de vue remarquables fait partie du cadre de vie des habitants et la municipalité souhaite les maintenir. En identifiant ces espaces dans le plan local d'urbanisme, les élus ont souhaité mettre en œuvre une politique volontariste de préservation du paysage et prévoient de mettre des prescriptions dans les demandes d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Les espaces boisés d'un territoire communal représentent un intérêt paysager fort et un intérêt patrimonial et écologique de première importance. Ces espaces sensibles doivent être au maximum protégés afin de garder leurs intérêts paysagers, patrimoniaux et écologiques. Le projet de PLU de la commune, par un classement en zone naturelle non constructible des bois veillera à protéger cette richesse naturelle et à amoindrir les incidences sur ce patrimoine naturel tout en veillant à leur préservation dans le temps.
Ainsi, les zones boisées faisant partie intégrante du territoire communal, et participant à l'intégration paysagère des constructions, l'ensemble des bois, bosquets sont classées en zone N où font l'objet de prescriptions de sauvegarde dans les zones urbaines ou à urbaniser.

- **Prendre en compte les enjeux de la vallée de la Brenne, sous toutes ses formes : zone inondable, périmètre de captage, nécessaires pour une bonne appréciation des enjeux du territoire communal.**

Les espaces paysagers qui la composent doivent être conservés et certaines mesures, protections, ne doivent être vues comme des contraintes, mais au contraire nécessaires à la gestion équilibrée des ressources et des besoins, à l'équilibre écologique.

En favorisant une zone inconstructible sur toute la vallée de La Brenne, le projet des élus de Fain-lès-Montbard répond à un objectif de préservation de la biodiversité de ce milieu.
Par ailleurs, l'identification de la zone inondable répond au souci des élus d'informer les pétitionnaires de ce risque naturel.
Ainsi, certaines parcelles qui sont réputées inondables sur le territoire communal seront classées en zone naturelle avec un indice signalant le risque naturel afin de préserver des zones d'expansion des crues, mais également de ne pas augmenter le nombre de foyers soumis à cet aléa.

Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme	Rappels des enjeux identifiés sur le territoire de Fain-lès-Montbard	Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Fain-lès-Montbard	Délimitation des zones du P.L.U.	Justification des choix retenus
1- principe d'équilibre entre : Le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural d'une part, Et La préservation des espaces naturels affectés aux activités agricoles et forestières, à la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, En respectant les objectifs du développement durable	Des potentialités foncières disponibles en centre bourg, Une zone d'activités en entrée d'agglomération, aujourd'hui remplie Maintenir l'activité agricole et assurer son développement Préserver le patrimoine naturel et agricole présent sur le territoire, identité de la commune de Fain-lès-Montbard Des coteaux boisés, en prolongement du site naturel inscrit du vallon de Fontenay La Vallée de La Brenne, milieu naturel présentant une biodiversité et un risque d'inondation	Diversifier l'habitat et garantir un développement spatial cohérent de l'urbanisation conforme à la demande sur la commune, Promouvoir et maintenir le développement économique sur la commune en proposant des potentialités foncières spécifiques Préserver les terrains agricoles et envisager des réserves foncières pour développer les exploitations, Pérenniser les boisements et protéger les éléments végétaux remarquables, Protéger la vallée de La Brenne et prendre en compte le risque inondation	**Classement en zone naturelle** : - Des boisements structurants et de la vallée de la Brenne **Classement en zone agricole :** - des terres à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique, ainsi que des réserves foncières pour le développement des exploitations existantes. **Classement en zone urbaine ou à urbaniser :** - du site bâti actuel et des potentialités foncières situées à l'intérieur de ce périmètre à vocation d'habitat **Classement en zone urbaine ou à urbaniser à vocation d'activités :** - l'emprise de la zone d'activités actuelle et du potentiel foncier pour une extension:	Equilibre à trouver entre un développement urbain, développement agricole et préservation des espaces boisés.

2 – Principe de diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et l'habitat rural En prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination : Des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques et commerciales D'activités sportives et d'intérêt général ainsi que les équipements publics, En tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, des moyens de transports et de gestion des eaux	Demande de logements et de terrains à bâtir, Favoriser un parcours de résidentialisation, Réserver des potentialités foncières pour un développement économique,	Diversifier l'habitat et garantir un développement spatial cohérent de l'urbanisation conforme à la demande sur la commune Favoriser le dynamisme économique par l'accueil d'activités compatibles dans un contexte intercommunal	Classement en zone urbaine UA et UD du site urbain de la commune et de quelques terrains libres de constructions, Classement en zone à urbaniser (AU) à vocation d'habitat de secteurs sur le centre bourg selon un phasage dans le temps Classement en zone à urbaniser à vocation d'activités (1Auy) de terrains situés aux lieudits « Champ Blanc » , à proximité de la RD 905 selon une réflexion intercommunale	Définir des zones à urbaniser pour répondre aux demandes d'installations à la mixité sociale, sans déséquilibrer le fonctionnement des équipements communaux ou intercommunaux Assurer le développement d'activités économiques sur le territoire communal,
3 – Respect de l'environnement : Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, Maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysage naturels ou urbain Réduction des nuisances sonores,	Eviter un développement de l'urbanisation le long des voies de communication et sur les coteaux Préserver le patrimoine naturel (Vallée de la Brenne, maillage de haies, haut de coteaux boisés…) présent sur le territoire, identité de la commune de Fain-lès-Montbard	Préserver le patrimoine naturel et les paysages, la Vallée de la Brenne et des coteaux de fain-lès-Montbard Améliorer la circulation et la sécurité des usagers Offrir des possibilités de maintien et de développement de l'activité agricole	Classement en zone agricole A d'une majeure partie du territoire communal, Préservation de la vallée de la Brenne et des boisements structurant par un classement en zone naturelle N Report de la zone d'isolement acoustique de la voie ferrée (300 mètres) Prise en compte des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Brenne (création d'un secteur Ni)	Volonté de mettre en œuvre une politique de protection du patrimoine naturel et bâti sur le territoire communal, tout en assurant un développement socio-économique réaliste, en adéquation avec les particularités et contraintes du territoire

Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, Prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	Maintien de l'activité agricole			
Dispositions mentionnés à l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme				
Dispositions supra-communales à respecter	Prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Brenne pris en compte sur les documents réglementaires graphiques et écrits			
Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique	Ces servitudes grevant les propriétés privées figurent en annexes du dossier de P.L.U.			Le Plan Local d'Urbanisme de Fain-lès-Montbard est compatible avec les normes supra-communales existantes

3.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Fain-lès-Montbard a souhaité inscrire des orientations d'aménagement sur le lieudit « Champ Blanc », secteur voué à accueillir l'extension de la zone d'activités actuelle.

En inscrivant cette orientation d'aménagement pour le secteur d'extension de la zone d'activités, l'objectif poursuivi par la municipalité de Fain-lès-Montbard est de favoriser une cohérence urbaine entre la zone d'activités et son extension d'une part, mais aussi de ne pas dénaturer l'entrée de l'agglomération de Fain-lès-Montbard.

Dans le cadre de cette orientation, les élus de Fain-lès-Montbard souhaite un traitement qualitatif de la future zone. A ce titre, les haies sur les franges Est et Ouest de la zone devront être conservées en l'état. De même, la limite de la zone avec la RD 905 devra faire l'objet d'un traitement paysager adapté afin de ne pas nuire à la sécurité routière de l'ensemble des usagers.

Outre le volet paysager, les élus souhaitent prendre en compte la sécurité routière des usagers de la zone d'activités, mais également des automobilistes circulant sur la route départementale. A ce titre, les élus souhaitent que la zone soit desservie par un carrefour unique depuis la RD905, carrefour qui serait créé dans le cadre de l'extension de la zone. Ce carrefour présentera également une intégration paysagère.

Enfin, dans le cadre de cette orientations d'aménagement, les élus de la commune de Fain-lès-Montbard ont souhaité l'aménagement d'une circulation douce le long de la voie départementale et ce afin de répondre à un des objectifs du PADD, aménager en réorganisant le fonctionnement urbain et notamment les déplacements.

L'objectif poursuivi par les élus de Fain-lès-Montbard est de créer une zone d'urbanisation à vocation économique en cohérence avec le reste du site bâti de la commune et ne pas nuire au caractère rural et paysager du territoire communal.

3.3. MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT ET MODIFICATIONS REALISEES SUITE A L'ELABORATION DU P.L.U.

Le règlement du PLU délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

La délimitation de ces zones de ces zones résulte des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement définies par la commune de Fain-lès-Montbard dans son projet d'aménagement et de développement durable.

3.3.1. Les zones Urbaines U

Les zones urbaines U comprennent :

- Les secteurs déjà urbanisés de la commune, c'est-à-dire les **secteurs déjà bâtis**, quelque soient leur niveau d'équipements (voirie – eau – assainissement – électricité et équipements communaux)
- Les **secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter**.

Néanmoins, tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pas pour autant être classés en zone urbaine. La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- des espaces actuellement non urbanisés,
- de la gestion économe de l'espace

- de la qualité des terres agricoles,
- de l'intérêt des paysages, sites et milieux naturels,
- de l'existence de risques,
- de la configuration des unités foncières,
- de l'organisation actuelle du tissu bâti…

Dans le cadre du projet de PLU de la commune de Fain-lès-Montbard, trois zones urbaines distinctes sont recensées. La zone UA correspond à l'emprise du bourg originel de Fain-lès-Montbard, à vocation principal d'habitat.
La zone UD où se sont développées les extensions pavillonnaires, à vocation principale d'habitat.
La zone UY correspondant à l'emprise de la zone d'activités actuelle et l'emprise de la jardinerie, toutes deux implantées en entrée d'agglomération le long de la RD905.

LA ZONE UA

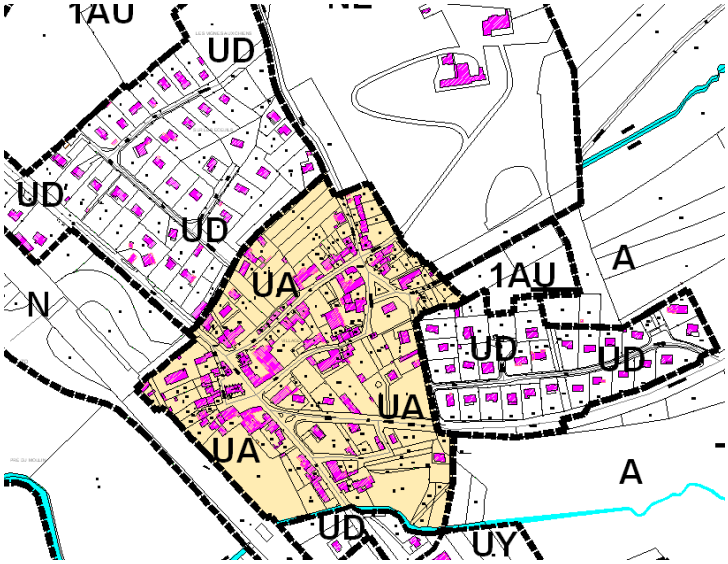
La zone UA correspond au centre bourg originel de Fain-lès-Montbard, regroupé autour de l'église et de la mairie. Les constructions de volume simple, à deux pans sont souvent mitoyennes et en alignement de la voie et des emprises publiques.

Outre l'habitat, cette zone peut accueillir certaines activités économiques de commerces, de services et d'artisanat, compatibles avec la proximité d'habitation.

✓ Zonage :

L'objectif du zonage UA est de perpétuer, voire de renforcer l'unité et la cohérence de l'espace bâti que forme le centre bourg en le considérant comme une même entité architecturale.

Le zonage correspond au tracé des parties actuellement urbanisées du bâti ancien, c'est-à-dire le noyau ancien autour de l'église, et l'extension ancienne le long des voies départementales et communales



Le périmètre de la zone UA comprend une partie de la RD905 et de la route de Fresne, ainsi que la rue du Puits, la rue de l'Eglise, la rue de Montbéliard, rue de la Creuse, rue du Château et enfin chemin rural n°3 dit du pressoir e n partie.

La délimitation de la zone UA sur le Plan Local d'Urbanisme reprend les mêmes limites que celles inscrites dans le Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur le territoire communal.

✓ Règlement

Les enjeux de préservation des caractéristiques de l'urbanisation du centre bourg, ainsi que le maintien des caractéristiques architecturales du bâti ancien, sont gérés par le biais du règlement.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

L'objectif de la règlementation applicable dans la zone est la préservation de son caractère architectural. Cette règlementation vise également à affirmer la vocation d'habitat sur la zone, tout en favorisant l'installation d'activités économiques de commerces, de services ou d'artisanat, compatibles avec la proximité des habitations.

Ainsi sont interdits sur la zone les constructions à usage industriel, les nouvelles exploitations agricoles et les bâtiments artisanaux et commerciaux d'une superficie de plus de 400 m^2. De même, les terrains aménagés de camping et caravaning, le stationnement isolé d'une caravane ou de campeurs sur une durée supérieure de 3 mois sont également interdits sur la zone. Enfin, tout dépôts de matériaux, véhicules hors d'usage et de déchets, non liés à une activité autorisée sont proscrit sur l'ensemble de la zone. En instaurant ces interdictions d'occupation et d'utilisation du sol, les élus de Fain-lès-Montbard souhaitent éviter un bouleversement des équilibres en places et nuire au cadre de vie des habitants de la commune.

L'évolution des bâtiments d'activités et agricoles existants sont également interdits s'ils aggravent les nuisances apportées aux tiers présents dans cette zone à dominante résidentielle au titre de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les installations classées pour la protection de l'environnement et les extensions éventuelles de celles-ci sont autorisées sur la zone sous la réserve d'une prise en compte de l'intégration paysagère, des voies de dessertes et qu'elles soient strictement nécessaires à la commodité des habitants de la zone.
De même, les constructions à usage commercial ou d'activités économiques seront autorisées sous réserve d'une prise en compte de l'intégration paysagère du bâtiment dans l'environnement bâti et paysager environnant.

Le stationnement d'une caravane en garage mort est également autorisé au titre de l'article R 111-40 du Code de l'urbanisme, uniquement sur le terrain constituant la résidence principale du propriétaire.

Conditions de l'occupation du sol.

Des règles minimales de desserte sont édictées afin de permettre l'accès aux véhicules privés dans les meilleures conditions mais surtout aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères. Ainsi les voies se terminant en impasse se doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute construction nécessitant la desserte en eau doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Les constructions et installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations raccordées au réseau collectif d'assainissement. Cette disposition a pour but de préserver la ressource en eau présente sur le territoire communal de Fain-lès-Montbard.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un prétraitement obligatoire. De même, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdite. L'objectif de ces mesures est de limiter le volume d'eaux à traiter, dont le coût serait à la charge de l'ensemble des habitants de la commune.

Les eaux pluviales devront être dirigés vers le réseau collecteur s'il existe ou bine infiltrées à la parcelle en cohérence avec les préconisations du Grenelle de l'Environnement.

L'enfouissement des réseaux est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation, en accord avec l'article 47 du code des Télécommunications. Cette disposition a pour objectif principal d'améliorer le caractère architectural de la commune en faisant disparaître tout élément disgracieux dans le paysage.

Le règlement garantit la perpétuation les caractéristiques urbaines du centre bourg continu en imposant l'implantation des constructions à l'alignement des voies ou espaces publics, ou en respectant un recul en fonction de l'implantation des bâtiments situés de part et d'autre de la construction à réaliser. Des possibilités de déroger à la règles sont édictées dans le cadre de la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre et qui avait été légalement autorisée

auparavant, ainsi que pour les équipements publics d'intérêt général pour faciliter l'implantation selon leurs caractéristiques techniques.

Les règles d'implantation autorisent les constructions à s'implanter sur la limite séparative ou à une distance minimum de 3 mètres.
Néanmoins des adaptations à ces règles d'implantation peuvent être autorisées afin de permettre l'évolution cohérente du volume des constructions existantes et permettre une insertion optimale dans son environnement.

Les règles édictées en matière de hauteur permettent de limiter les effets de rupture à l'intérieur du tissu urbain existant. Ainsi, les constructions à usage d'habitation auront une hauteur maximale de R+1+combles, les bâtiments d'activités seront limités à 9 mètres au faîtage et les constructions annexes et les dépendances des résidences principales seront quant à elle limitées à 6 mètres au faîtage.
Ces différentes règles de hauteur ont vocation à préserver l'harmonie du centre bourg originel de Fain-lès-Montbard, sans pour autant nuire à une occupation et une utilisation mixte du sol.

La garantie de la conservation de l'intégrité des caractères du village est également définie au travers de l'article 11 du règlement, lequel impose la cohérence des caractéristiques générales de l'architecture, des formes, toitures, ouvertures, matériaux, couleurs et clôtures.

Les véhicules devront être stationnés en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Par ailleurs, le règlement favorise le maintien ou le développement de la végétation afin d'assurer l'intégration paysagère des différentes constructions et installations et de maintenir le paysage local. Ainsi certaines haies remarquables seront protégées au titre de l'article R 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, les essenc es champêtres et locales seront à privilégier pour les arbres isolés et les haies. Cette prescription a pour but de favoriser le maintien et la préservation de la biodiversité ainsi que la trame verte, deux orientations principales du Grenelle de l'Environnement.

Possibilité maximale d'occupation du sol.

Afin de favoriser une densification du bâti, conformément au principe de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, aucun coefficient d'occupation des sols n'a été fixé dans le P.L.U.

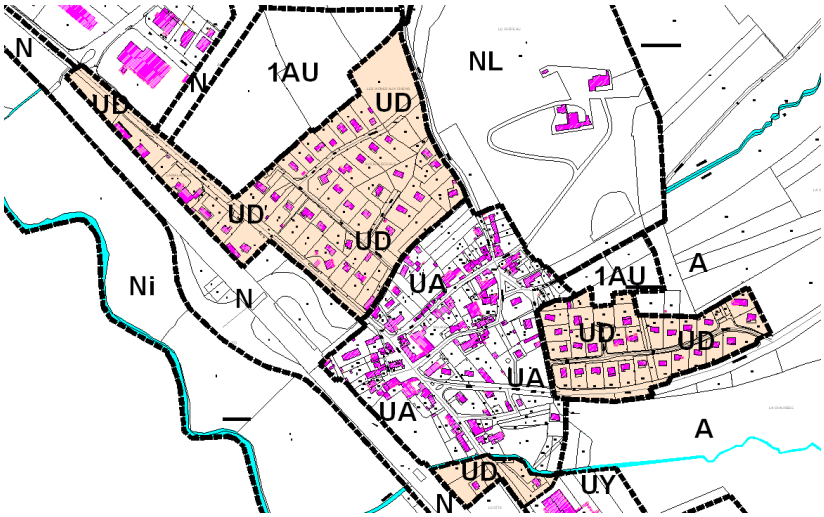
LA ZONE UD

La zone UD correspond aux secteurs d'extension de l'habitat plus récents de la commune, elle est composée par les continuités urbaines du bourg.
La zone UD est caractérisée par un habitat moins dense, plus aéré, constitué pour l'essentiel par des constructions individuelles.
Cette zone à vocation principale d'habitat peut également accueillir des commerces, services et activités compatibles avec la proximité des habitations.

- ✓ **Zonage :**

L'objectif du zonage est de différencier ces zones d'extension de l'urbanisation par rapport au reste au centre ancien de Fain-lès-Montbard, tout en favorisant une densification sur les terrains encore disponibles.

La zone UD se compose de trois entités distinctes qui enserrent le bourg originel de Fain-lès-Montbard.



Ces secteurs d'extensions de l'urbanisation concernent les rues des Jonquilles, des Myosotis, des Peupliers, des Tilleuls, les secteurs restants le long de la RD905 et la route de Fresnes en partie.

Par rapport au Plan d'Occupation des Sols., la zone UD a augmenté avec la prise en compte des nouvelles constructions réalisées sur une zone NA au lieudit « Champ de la Croix », et l'intégration d'une construction isolée le long de la RD905, précédemment classée en zone ND dans le Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur le territoire communal

✓ Règlement

Les enjeux de construction sur ces secteurs d'urbanisation, la densification du bâti et l'homogénéisation des constructions sont gérés par le biais du règlement.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

L'objectif de la règlementation applicable dans la zone est la préservation de la vocation d'habitat sur la zone, tout en favorisant l'installation d'activités économiques de commerces, de services ou d'artisanat, compatibles avec la proximité des habitations.
Ainsi sont interdits sur la zone les constructions à usage industriel, les nouvelles exploitations agricoles et les bâtiments artisanaux et commerciaux d'une superficie de plus de 400 m^2. De même, les terrains aménagés de camping et caravaning, le stationnement isolé d'une caravane ou de campeurs sur une durée supérieure de 3 mois sont également interdits sur la zone. Enfin, tout dépôts de matériaux, véhicules hors d'usage et de déchets, non liés à une activité autorisée sont proscrit sur l'ensemble de la zone. En instaurant ces interdictions d'occupation et d'utilisation du sol, les élus de Fain-lès-Montbard souhaitent éviter un bouleversement des équilibres en places et nuire au cadre de vie des habitants de la commune.

L'évolution des bâtiments d'activités et agricoles existants sont également interdits s'ils aggravent les nuisances apportées aux tiers présents dans cette zone à dominante résidentielle au titre de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les installations classées pour la protection de l'environnement et les extensions éventuelles de celles-ci sont autorisées sur la zone sous la réserve d'une prise en compte de l'intégration paysagère, des voies de dessertes et qu'elles soient strictement nécessaires à la commodité des habitants de la zone.
De même, les constructions à usage commercial ou d'activités économiques seront autorisées sous réserve d'une prise en compte de l'intégration paysagère du bâtiment dans l'environnement bâti et paysager environnant.

Le stationnement d'une caravane en garage mort est également autorisé au titre de l'article R 111-40 du Code de l'urbanisme, uniquement sur le terrain constituant la résidence principale du propriétaire.

Conditions de l'occupation du sol.

Des règles minimales de desserte sont édictées afin de permettre l'accès aux véhicules privés dans les meilleures conditions mais surtout aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères. Ainsi les voies de plus de 30 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute construction nécessitant la desserte en eau doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
Les constructions et installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations raccordées au réseau collectif d'assainissement. Cette disposition a pour but de préserver la ressource en eau présente sur le territoire communal de Fain-lès-Montbard.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un prétraitement obligatoire. De même, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdite. L'objectif de ces mesures est de limiter le volume d'eaux à traiter, dont le coût serait à la charge de l'ensemble des habitants de la commune.

Les eaux pluviales devront être dirigés vers le réseau collecteur s'il existe ou bine infiltrées à la parcelle en cohérence avec les préconisations du Grenelle de l'Environnement.

L'enfouissement des réseaux est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation, en accord avec l'article 47 du code des Télécommunications. Cette disposition a pour objectif principal d'améliorer le caractère architectural de la commune en faisant disparaître tout élément disgracieux dans le paysage.

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul de 5 mètres et ce pour permettre une gestion économe du foncier si le bâti est en alignement, soit faciliter le stationnement des véhicules si le bâti s'implante en recul. Néanmoins des adaptations à ces règles d'implantation peuvent être autorisées afin de permettre l'évolution cohérente du volume des constructions existantes et permettre une insertion optimale dans son environnement.

Afin de prendre en compte les nuisances liées au trafic de la RD905, les constructions devront s'implanter à 20 mètres de l'emprise de la voie départementale. Outre la réduction des nuisances pour les riverains, cette règle a pour but de réduire le risque d'insécurité routière entre les riverains et les usagers de la RD905.

Les règles d'implantation autorisent les constructions à s'implanter sur la limite séparative ou à une distance minimum de 4 mètres.
Néanmoins des adaptations à ces règles d'implantation peuvent être autorisées afin de permettre l'évolution cohérente du volume des constructions existantes et permettre une insertion optimale dans son environnement.

Les règles édictées en matière de hauteur permettent de limiter les effets de rupture à l'intérieur du tissu urbain existant. Ainsi, les constructions à usage d'habitation auront une hauteur maximale de R+1+combles, les bâtiments d'activités seront limités à 9 mètres au faîtage et les constructions annexes et les dépendances des résidences principales seront quant à elle limitées à 6 mètres au faîtage.

Les véhicules devront être stationnés en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. Deux places de stationnement d'une emprise de 12.5 mètres chacune sont exigées pour les constructions à vocation d'habitation pour permettre aux pétitionnaires de stationner leurs véhicules sur leur propriété. Cette règle a pour principal objectif de maintenir une fluidité de circulation sur les voiries publiques par l'ensemble des véhicules, mais également éviter que les piétons doivent se décaler sur la bande de roulement pour éviter un véhicule stationné.

En ce qui concerne les autres occupations et utilisations du sol, le nombre de places devra permettre le stationnement de l'ensemble des véhicules lié à cet usage de la construction.

Par ailleurs, le règlement favorise le maintien ou le développement de la végétation afin d'assurer l'intégration paysagère des différentes constructions et installations et de maintenir le paysage local. Ainsi certaines haies remarquables seront protégées au titre de l'article R 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, les essenc es champêtres et locales seront à privilégier pour les arbres isolés et les haies. Cette prescription a pour but de favoriser le maintien et la préservation de la biodiversité ainsi que la trame verte, deux orientations principales du Grenelle de l'Environnement.

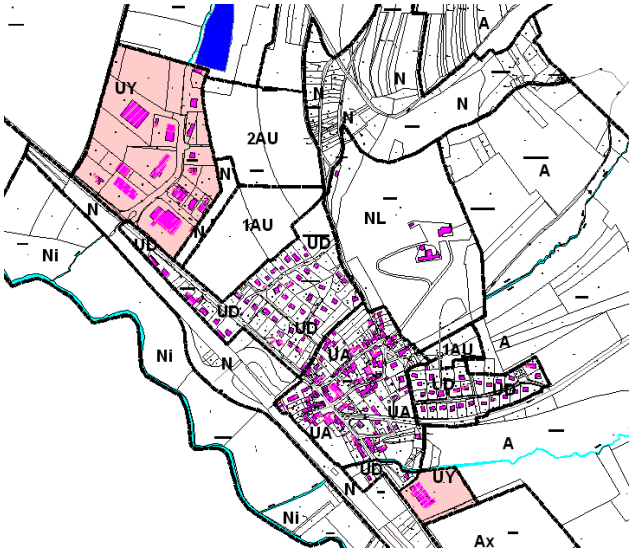
Possibilité maximale d'occupation du sol.

Afin de favoriser une densification du bâti, conformément au principe de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, aucun coefficient d'occupation des sols n'a été fixé dans le P.L.U.

LA ZONE UY

✓ Zonage :

La zone UY correspond à l'emprise de la zone d'activités actuelle et à l'emprise de la jardinerie.
Par rapport au Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur le territoire communal, le périmètre de l'ancienne zone UF est augmenté en prenant en compte l'urbanisation d'une partie de la zone d'activité au lieudit « Le Breuil »
Les emprises UY se situent aux deux entrées principales de la commune de Fain-lès-Montbard, le long de la RD905.



L'objectif du zonage est de conforter ces zones urbaines à vocation économique en permettant leur maintien et ainsi l'équilibre emploi/habitat sur le territoire communal.

✓ Règlement

La zone UY est à vocation d'activités économiques. Le règlement vise à affirmer cette vocation, tout en favorisant l'installation d'activités commerciales, tertiaires ou artisanales.
L'objectif est de confirmer le développement de l'activité économique sur Fain-lès-Montbard et sa place d'acteur économique sur le territoire intercommunal.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

L'objectif de la réglementation applicable dans la zone est la préservation de son caractère. Cette réglementation vise à affirmer la vocation économique en interdisant toutes les constructions qui ne sont pas en rapport à une activité, en particulier des constructions à usage d'habitation excepté pour le gardiennage.

Par ailleurs, les dépôts de matériaux liés à une activité sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.

Conditions de l'occupation du sol.

Des règles minimales de desserte sont édictées afin de permettre l'accès aux véhicules privés dans les meilleures conditions mais surtout aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères. Ainsi les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute construction nécessitant la desserte en eau doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
Les constructions et installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations raccordées au réseau collectif d'assainissement. Cette disposition a pour but de préserver la ressource en eau présente sur le territoire communal de Fain-lès-Montbard.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdite. L'objectif de ces mesures est de limiter le volume d'eaux à traiter, dont le coût serait à la charge de l'ensemble des habitants de la commune. Les eaux pluviales issues de vastes surfaces imperméabilisées doivent être prétraitées avant leur infiltration et ce pour un objectif de protection de la qualité de la ressource.
Les eaux pluviales devront être dirigés vers le réseau collecteur s'il existe ou bine infiltrées à la parcelle en cohérence avec les préconisations du Grenelle de l'Environnement.

L'enfouissement des réseaux est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation, en accord avec l'article 47 du code des Télécommunications. Cette disposition a pour objectif principal d'améliorer le caractère architectural de la commune en faisant disparaître tout élément disgracieux dans le paysage.

De manière générale, les constructions sont édifiées en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives. Afin de permettre la bonne circulation de l'ensemble des véhicules (légers et lourds et éviter un effet de masse en bordure de voie, l'implantation des constructions est interdite à l'alignement de la voie et doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et 20 mètres le long de la RD905. Le recul de 20mètres à pour objectif de préserver l'entrée d'agglomération du territoire communal d'une part et d'autre part, de réduire les risques accidentogènes avec les usagers de la route départementale d'autre part.
Néanmoins des adaptations à ces règles d'implantation peuvent être autorisées afin de permettre l'évolution cohérente du volume des constructions existantes et permettre une insertion optimale dans son environnement.

Les règles d'implantation autorisent les constructions à s'implanter à une distance minimum de 10 mètres. Cette prescription a pour but de ne pas augmenter les nuisances visuelles par rapport aux zones résidentielles situées à proximité.
Néanmoins des adaptations à ces règles d'implantation peuvent être autorisées afin de permettre l'évolution cohérente du volume des constructions existantes et permettre une insertion optimale dans son environnement.

Afin d'éviter une imperméabilisation de trop grandes surfaces, un coefficient d'emprise au Sol de 0.50 a été prescrit sur la zone UY. L'objectif poursuivi par les élus est de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les règles édictées en matière de hauteur permettent de limiter les effets de rupture à l'intérieur du tissu urbain existant sans pour autant nuire au maintien des différentes activités sur le territoire communal. Ainsi, une hauteur maximale de15 mètres au faîtage du toit principal a été définie. En ce qui concerne les maisons d'habitation liées au gardiennage, la hauteur maximale est R+1+combles afin d'établir une cohérence avec le reste du village.

Concernant la physionomie des constructions, le but du règlement est d'assurer une certaine unité d'aspect à la fois entre les bâtiments d'activités et les constructions à usage d'habitation du reste du village, sans pour autant nuire au développement des activités existantes. La garantie de la conservation de l'intégrité des caractères du village est également définie au travers de l'article 11 du règlement, lequel impose la cohérence des caractéristiques générales de l'architecture, des

formes, toitures, ouvertures, matériaux, couleurs et clôtures. Ainsi, les couleurs claires et vives sont interdites et les matériaux employés seront de ton mat pour les bâtiments d'activités.

Les clôtures présenteront une hauteur maximale de 1.80 mètres. En cas de construction d'un mur bahut, la hauteur maximale de celui-ci est de 0.80 mètres. Le long de la RD905, les clôtures seront constituées exclusivement d'un grillage, doublée ou non d'une haie horticole. Ces règles ont pour vocation de préserver le caractère rural de la commune en évitant une transformation trop urbaine du secteur.

En ce qui concerne les maisons d'habitations liées au gardiennage, elles respecteront les règles prescrites sur l'ensemble des zones résidentielles et ce dans un souci de cohérence sur le village.

Les véhicules devront être stationnés en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. Deux places de stationnement sont exigées pour les constructions à vocation d'habitation pour permettre aux pétitionnaires de stationner leurs véhicules sur leur propriété. Cette règle a pour principal objectif de maintenir une fluidité de circulation sur les voiries publiques par l'ensemble des véhicules, mais également éviter que les piétons doivent se décaler sur la bande de roulement pour éviter un véhicule stationné.
En ce qui concerne les autres occupations et utilisations du sol, le nombre de places devra permettre le stationnement de l'ensemble des véhicules lié à cet usage de la construction.

Par ailleurs, le règlement favorise le maintien ou le développement de la végétation afin d'assurer l'intégration paysagère des différentes constructions et installations et de maintenir le paysage local. Ainsi certaines haies remarquables seront protégées au titre de l'article R 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, les essenc es champêtres et locales seront à privilégier pour les arbres isolés et les haies. Cette prescription a pour but de favoriser le maintien et la préservation de la biodiversité ainsi que la trame verte, deux orientations principales du Grenelle de l'Environnement.

Par ailleurs, les propriétés en bordure de la RD905 devront présenter un aménagement paysager ainsi que les aires de stationnement visibles depuis la RD905 et les aires de dépôts et de stockage.
Ces prescriptions paysagères répondent au souhait de la commune de préserver son entrée d'agglomération et d'accompagner le développement économique de son territoire par une intégration paysagère cohérente des nouvelles constructions.

Possibilité maximale d'occupation du sol.

Afin de favoriser une densification du bâti, conformément au principe de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, aucun coefficient d'occupation des sols n'a été fixé dans le P.L.U.

3.3.2. LES ZONES A URBANISER 1AU ET 2AU

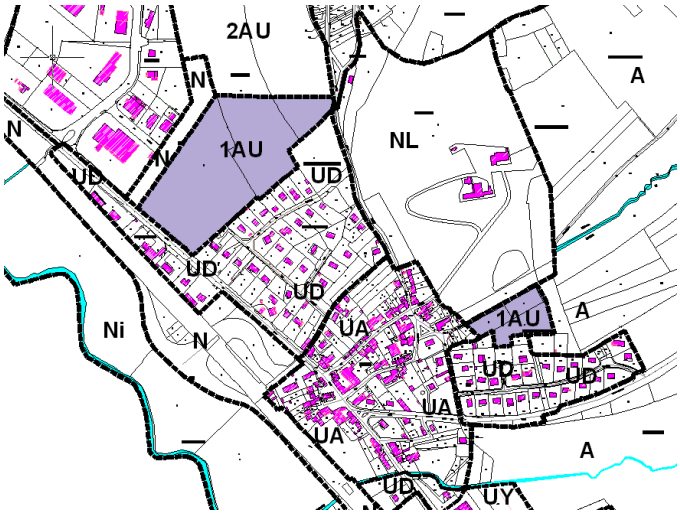
LES ZONES 1AU

La zone 1AU est une zone peu ou pas équipée, mais destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

- ✓ **Zonage :**

Ces zones, dans la continuité de zones urbaines, sont aujourd'hui des espaces non bâti, et constituent des secteurs favorables à l'extension de l'urbanisation. Les secteurs concernés se localisent aux lieudits «Les Ecueils» et « Champs de la Croix ». Elles disposent de la viabilité à proximité pour recevoir immédiatement des constructions et nécessitent par conséquent des aménagements de desserte interne.

Cependant elles ont vocation à accueillir les extensions urbaines futures dans la continuité à court ou long terme selon des dispositions équivalentes aux zones UD.
Elles sont principalement vouées à l'habitat mais peuvent accueillir des activités (commerces, services, artisans…) compatibles avec leur caractère résidentiel.



Elles sont structurées par leur réseau viaire existant, toutefois limité et à développer en interne. Leur urbanisation se fera par la réalisation d'opérations d'aménagement ou au coup par coup dans les conditions fixées par le règlement, afin d'éviter une hétérogénéité du traitement de l'espace, facilitant la progression de l'équipement de la zone, et permettant surtout d'intégrer au mieux ces espaces dans l'environnement paysager de Fain-lès-Montbard.

La zone 1AU est réduite par rapport aux emprises NA du Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur le territoire communal. Cette réduction est le résultat de la réalisation de constructions au lieudit « Champ de la Croix » et classé aujourd'hui en zone UD, mais aussi de la division du lieudit « Les Ecueils » en zone d'urbanisation à court terme (1AU) et en zone d'urbanisation à long terme (2AU).

✓ **Règlement**

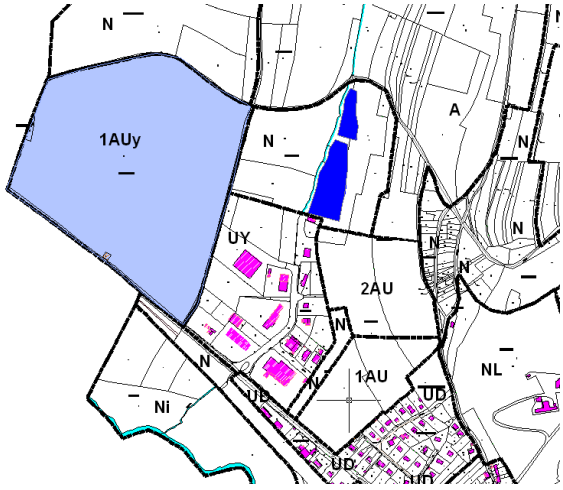
Dans un souci de continuité et d'homogénéité de l'ensemble du village, le règlement de la zone 1 AU a été construit par analogie à celui de la zone UD. Ces zones d'urbanisation future offrent la possibilité de construire au coup par coup ou sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble afin de ne pas engendrer des blocage par le biais d'une seule personne qui ne souhaiterait pas vendre et ainsi engendrer une inflation du prix au mètre carré, nuisible à la mixité sociale.

LA ZONE 1AUY

La zone 1AUY est une zone peu ou pas équipée, mais destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation d'activités économiques dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

✓ **Zonage :**

Cette zone, dans la continuité de zone d'activités actuelle, est aujourd'hui un espace non bâti, et constitue un secteur favorable à l'extension de l'urbanisation à vocation économique. Il se localise au lieudit «Champ Blanc», le long de la RD905. Il dispose de la viabilité à proximité pour recevoir immédiatement des constructions et nécessitent par conséquent des aménagements de desserte et d'intégration paysagère, prévue dans le cadre d'une orientation d'aménagement.



✓ **Règlement**

Dans un souci de continuité et d'homogénéité de l'ensemble du village, le règlement de la zone 1 AUy a été construit par analogie à celui de la zone UY.

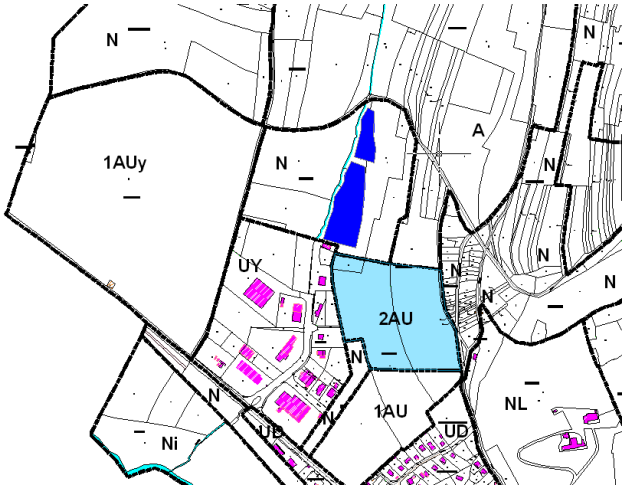
Par contre, en ce qui concerne les accès, seul un accès collectif sur la RD905 est autorisé et les sorties individuelles sur cet axe départemental sont interdits. Ces prescriptions règlementaires ont pour principal objectif de limiter le risque accidentogène entre les véhicules se dirigeant ou provenant de la zone d'activités et les automobilistes circulant sur la RD905. Cet aménagement devra être réalisé en conformité avec les prescriptions du Conseil Général, gestionnaire de la voie. Les haies en franges Ouest et Est de la zone seront préservés en l'Etat, et ce dans un objectif de faciliter l'intégration paysagère de cette en entrée de ville, mais aussi pour protéger le caractère rural de la commune de Fain-lès-Montbard.

LES ZONES 2AU

Il s'agit de zones naturelles non équipées, destinées aux extensions de l'urbanisation à long terme de la commune à vocation d'habitat.
Le zonage 2AU a pour effet d'interdire pour le moment la construction, dans l'attente du moment opportun pour ouvrir ces espaces à l'urbanisation. Il empêche d'hypothéquer un site potentiel, le maintient intact, et permet à la collectivité de poursuivre la réflexion sur le développement communal.
L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU implique une modification du PLU.

✓ **Zonage :**

La définition de cette zone s'appuie principalement sur le parcellaire existant tout en dimensionnant la superficie selon les potentialités d'urbanisation envisageables avec la création de voiries de desserte, l'évolution des réseaux, et la configuration physique favorable des lieux.



La zone 2AU est créée par rapport aux emprises NA du Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur le territoire communal. Cette création est le résultat de la division du lieudit « Les Ecueils » en zone d'urbanisation à court terme (1AU) et en zone d'urbanisation à long terme (2AU).

✓ **Règlement :**

Cette zone d'urbanisation future à long terme étant fermée aujourd'hui à la construction, toutes les constructions ou utilisation du sol sont interdites.
Toutefois, la réalisation d'équipement d'intérêt général est autorisée. L'absence de prescriptions détaillée répond à la volonté des élus est d'apporter des précisions lors de la modification du P.L.U., en fonction du projet alors retenu par la Municipalité.

3.3.3. Les zones Agricoles A

Ces zones recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à vocation de terres agricoles. Cela concerne :
- les terres agricoles effectivement cultivées ou lieux d'élevage,
- les terres non cultivées et cultivables,

✓ **Zonage :**

Elles encerclent le tissu bâti de la commune, en limite des dernières constructions
Elle comprend un secteur Ax, afin de préserver des vestiges archéologiques, le long de la RD905.

✓ **Règlement**

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

La réglementation limite fortement les occupations et utilisations du sol.

Les zones A ne peuvent accueillir que les constructions et installations nouvelles liées et nécessaires aux impératifs de fonctionnement des exploitations agricoles.
Elles devront ainsi autoriser le logement des exploitants, dont l'implantation sur le site même du bâtiment d'exploitation est justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation dans la zone agricole est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement de réseaux (voirie – eau – assainissement – électricité), sont aussi acceptées en zone A.

En secteur Ax, le Service régional de l'Archéologie devra être consulté pour avis au titre de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme pour toute demande de permis de construire, d'autorisation de lotir, et d'installation et travaux divers affectant le sous-sol.

Conditions de l'occupation du sol.

Des règles minimales de desserte sont édictées afin de permettre l'accès aux véhicules privés dans les meilleures conditions mais surtout aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères. Ainsi les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute construction nécessitant la desserte en eau doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau. La réalisation de ces travaux est à la charge exclusive des pétitionnaires. L'objectif poursuivi par les élus est de maintenir le caractère rural du territoire communal en autorisant l'implantation de nouvelles exploitations agricoles sur son territoire.
Par ailleurs les élus ne souhaitent pas grever les finances communales, ce qui explique que si une extension du réseau est nécessaire, les travaux sont à la charge exclusive du propriétaire.

De même et dans un souci de ne pas nuire au développement agricole, les bâtiments agricoles pourront être branché sur une ressource privée si il est impossible de se raccorder sur le réseau public d'adduction. Toutefois, cette alimentation devra être conforme à la règlementation sanitaire en vigueur.

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales sera privilégiée, dans le respect des orientations du Grenelle de l'Environnement. Toutefois, si un réseau collecteur ou des fossés existent, ces infrastructures pourront être utilisées afin de gérer l'écoulement et la réduction des eaux pluviales.

L'implantation des bâtiments agricoles doit être au minimum à 10 mètres de l'emprise publique des voies ouvertes à la circulation automobile afin de permettre un dégagement de la voie le plus rapidement possible des engins et ainsi une meilleure sécurité des usagers. De plus, ce recul permettra d'éviter un effet de masse en bordure de voies. Ce recul est diminué à 5 mètres pour les chemins ruraux et les chemins d'exploitations où seul des déplacements liés à l'activité agricole sont autorisés.
Néanmoins des adaptations à ces règles d'implantation peuvent être autorisées afin de permettre l'évolution cohérente du volume des constructions existantes et permettre une insertion optimale dans son environnement.

En ce qui concerne les limites, les bâtiments agricoles devront s'implanter au minimum à 5 mètres dans un souci de réduire les conflits de voisinage du fait que les exploitations agricoles peuvent être bordées par le tissu bâti à vocation résidentielle.

Néanmoins des adaptations à ces règles d'implantation peuvent être autorisées afin de permettre l'évolution cohérente du volume des constructions existantes et permettre une insertion optimale dans son environnement.

Les règles édictées en matière de hauteur ont pour objectif de favoriser l'intégration paysagère des bâtiments agricoles, mais aussi la préservation des cônes de vue et des fenêtres visuelles, sans pour autant nuire au maintien et au développement de l'activité agricole sur le territoire communal de Fain-lès-Montbard. Ainsi, une hauteur maximale de12 mètres au faîtage du toit principal a été définie. En ce qui concerne les maisons d'habitation liées à la présence de l'exploitant, la hauteur maximale est R+1+combles afin d'établir une cohérence avec le reste du village.

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages afin de ne pas nuire au paysage et à l'environnement naturel de la commune de Fain-lès-Montbard. En ce qui concerne les règles architecturales (implantation, hauteur, aspect, formes), le but est essentiellement d'assurer l'insertion dans le paysage de la commune des constructions agricoles et d'éviter les effets de rupture. L'interdiction d'utiliser des matériaux brillant répond au souhait de la commune d'éviter des reflets en période ensoleillée.

En ce qui concerne les maisons d'habitations liées à la présence de l'exploitant, elles respecteront les règles prescrites sur l'ensemble des zones résidentielles et ce dans un souci de cohérence sur le village.

Les véhicules devront être stationnés en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. Deux places de stationnement sont exigées pour les constructions à vocation d'habitation pour permettre aux pétitionnaires de stationner leurs véhicules sur leur propriété. Cette règle a pour principal objectif de maintenir une fluidité de circulation sur les voiries publiques par l'ensemble des véhicules.
En ce qui concerne les autres occupations et utilisations du sol, le nombre de places devra permettre le stationnement de l'ensemble des véhicules lié à cet usage de la construction.

Par ailleurs, le règlement impose que les abords des bâtiments, les aires de dépôts et de stockage soit arborés afin d'assurer l'intégration paysagère des différentes constructions et installations et de maintenir le paysage local. Ainsi certaines haies remarquables seront protégées au titre de l'article R 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, l'utilisation d'essences champêtres pour les haies est obligatoire afin de préserver le caractère paysager du territoire communal de Fain-lès-Montbard.

Possibilité maximale d'occupation du sol.

Afin de favoriser une densification du bâti, conformément au principe de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, aucun coefficient d'occupation des sols n'a été fixé dans le P.L.U.

3.3.4. Les zones Naturelles et forestières N

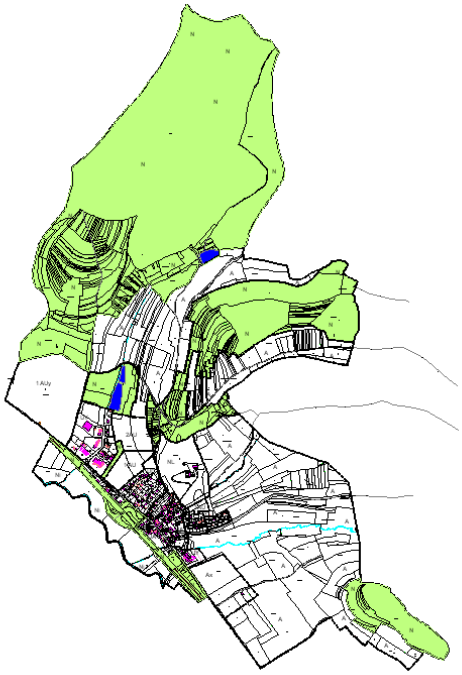
Les zones N sont les secteurs naturels et forestiers de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages, et des milieux naturels (boisements, secteurs humides : abords de cours d'eau, fonds de vallons,…), et de leur intérêt écologique.

Les zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumises à des conditions spéciales.

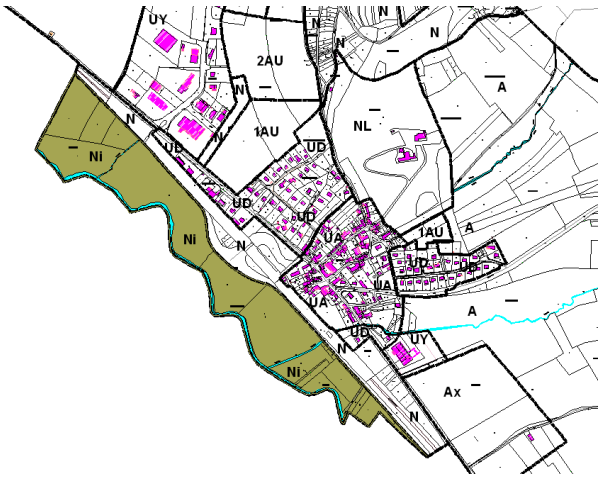
Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

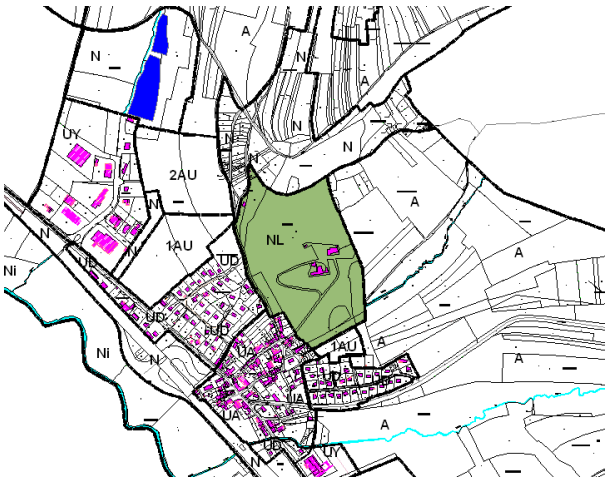
✓ **Zonage :**

La zone s'étend sur l'ensemble des secteurs boisés du territoire communal, sur la vallée de la Brenne jusqu'en limite de la voie ferré Paris-Lyon-Marseille, au lieudit « la Lochère » afin de préserver la qualité écologique des étangs et au lieudit Les Ecueils afin de garantir une zone tampon entre la zone d'activités et les futures constructions à vocations d'habitation.



Elle comprend un secteur NL relatif à l'emprise du parc du château de Fain-Lès-Montbard et un secteur NI délimitant les terrains concernés par le risque inondation de la Brenne et répertorié au titre du Plan de Prévention des Risques Inondation.





La délimitation de la zone naturelle est l'expression d'une forte volonté de la commune de protéger la qualité de son cadre de vie, de son environnement et de ses paysages.
Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la zone N dispose de la même superficie que la zone ND inscrite dans le Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur le territoire communal

✓ **Règlement**

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

La réglementation restreint fortement les possibilités d'occupation eu égard au caractère de la zone et de chacun des secteurs y étant inclus. Ainsi seuls les équipements publics et d'intérêt collectifs y sont autorisés.

Au contraire, le secteur NL offre la possibilité de construire en lien avec la présence du château qui a développé une activité touristique. A ce titre, seules les constructions et annexes liées à cette utilisation du sol sont permises.

En ce qui concerne le secteur Ni, les remblais et les exhaussements de sols sont interdits, tout comme les murs de clôtures. Ces dispositions réglementaires ont pour but de maintenir l'écoulement des eaux et ne pas gêner la transparence hydraulique.

Conditions de l'occupation du sol.

Des règles minimales de desserte sont édictées afin de permettre l'accès aux véhicules privés dans les meilleures conditions mais surtout aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères. Ainsi les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute construction nécessitant la desserte en eau doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau. La réalisation de ces travaux est à la charge exclusive des pétitionnaires.
Sur le secteur NL, le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire, et ce dans un souci de préservation de la qualité de la ressource en eau.

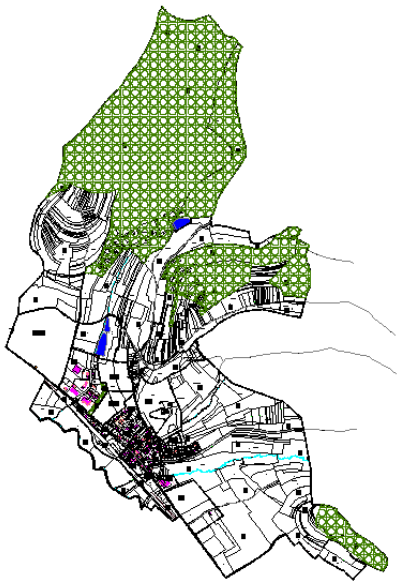
L'implantation des constructions autorisées doit se faire avec un recul minimum de 5 mètres afin de garantir une bonne intégration dans le paysage environnant. Toutefois, sur le secteur NL, la construction dans le prolongement du bâti existant est permise afin de garder une forme volumétrique et architecturale cohérente.

Afin de réduire le mitage des constructions sur le secteur NL, un coefficient d'emprise au sol de 0.50 a été prescrit. Cette règlementation répond à l'objectif des élus de préserver les espaces naturels de toute urbanisation excessive.
De même la hauteur des nouvelles constructions a été limité à 9 mètre au faîtage afin d'assurer une bonne intégration paysagère du bâti. Toutefois, la reconstruction à l'identique après sinistre a été autorisée.

Les tailles et aspect de bâtiments sont réglementés pour une bonne intégration, et les exigences d'accompagnements végétaux et de traitements paysagers sont affirmées dans le cadre du règlement. A ce titre, certaines haies remarquables ont été répertoriées au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

3.3.5. Les espaces boisés classés

Le classement en espaces boisés classés a pour objectif d'assurer une protection des éléments naturels remarquables, où toute construction, tout aménagement et toute défrichement est interdit, conformément à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.



Les espaces boisés sur le territoire communal jouent un rôle important dans le paysage communal de Fain-lès-Montbard, mais aussi en termes de biodiversité. Afin de préserver cette trame verte, une des orientations du Grenelle de l'Environnement, les élus de la commune de Fain-Lès-Montbard ont souhaité inscrire ces bois en Espaces Boisés Classés.
La superficie des Espaces Boisés Classés reste identique à celle inscrite dans le Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur le territoire communal.

Par ailleurs et afin de renforcer la zone tampon entre la zone d'activités et le secteur d'urbanisation future à vocation résidentielle, les élus de Fain-lès-Montbard ont souhaité inscrire un espace boisé à créer sur le lieudit « Les Ecueils ».

3.3.6. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à recevoir des aménagements ou équipements d'intérêt public. Ils sont provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur future destination.

A cet effet, le propriétaire dispose d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve de l'acquérir, en l'occurrence la collectivité locale et ce dès que le P.L.U. deviendra opposable au tiers.

Au travers du projet de P.L.U., la commune a défini un emplacement réservé à son profit afin de réaliser un cheminement piéton dans le cadre de déplacements alternatifs.

Numéro de l'emplacement réservé	Nature et superficie approximative	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un cheminement piéton entre la rue des Myosotis et la zone AU 152 m^2	Commune

3.3.7. Les annexes sanitaires

Les plans du réseau d'eau potable et d'assainissement sont reportés dans les documents graphiques joints au dossier et sont décrit dans la note des annexes sanitaires.

3.4. COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.4.1. Loi d'urbanisme et d'aménagement

Article L.110 du code de l'Urbanisme

(Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, art. 35 ; Loi n°87 -565 du 22 juillet 1987, art. 22-I ; Loi n°91-662 du 13 juillet 1991, art. 5 et Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996, art. 17)

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L.121-1 du code de l'Urbanisme

(Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, art. 49 I, art. 75 I 1 ; Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 1 a- I II ; Ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004, art. 3 I)

"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

- 2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux d irectives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1. »

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fain-lès-Montbard s'est attaché à respecter les principes des ces lois en favorisant un équilibre entre développement urbains et développement rural et en concentrant ces extensions sur le tissu bâti existant. Par ailleurs, le P.L.U. a veillé à protéger les espaces naturels remarquable de toute construction artificielle et dénaturant le caractère exceptionnel de ces sites.

Par ailleurs, le P.L.U. a insisté sur des possibilités d'accueil de nouvelles populations en rapport avec la pression démographique existante et la capacité de ces équipements, tout en favorisant une mixité sociale.

Le P.L.U. de Fain-lès-Montbard est compatible avec les lois d'urbanisme et d'aménagement.

4ème partie : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ADOPTEES POUR SA PRESERVATION ET MISE EN VALEUR

4.1 Incidences des orientations du plan sur l'environnement

Le Plan Local d'Urbanisme de Fain-lès-Montbard a été élaboré avec le souci d'être compatible avec les normes supra-communales existantes, et de respecter les principes édictés par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme

1. Principe d'équilibre
2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
3. Principe de respect de l'environnement.

4.1.1 Evolution du paysage urbain

Les zones d'urbanisation future ont été conçues de façon à pouvoir être urbanisées de manière rationnelle et organisée. Des dispositions spéciales ont été prises dans le cadre du règlement et pour l'extension de la zone d'activités par le biais des orientations d'aménagement, afin d'assurer l'intégration urbaine, architecturale et paysagère de ces zones. D'une façon générale, le règlement a été établi de façon à harmoniser le bâti futur au bâti traditionnel, mais également dans un souci de préservation et d'intégration.

La définition de zones d'extension de l'urbanisation (zones A Urbaniser), au sein de la trame bâtie existante, participe à une maîtrise de l'urbanisation en évitant la création de pôles urbains secondaires. Deux zonages distincts 1AU et 2AU permettent un développement progressif de Fain-Lès-Montbard en raisonnant à moyen terme (zonage 1AU) et à plus long terme (zonage 2AU). La principale évolution du paysage urbain à l'échelle de ce Plu sera l'extension de la zone d'activité sur une superficie de 26 hectares en entrées d'agglomération. La possibilité de construire sur ce secteur aura pour conséquence un allongement du site urbain de Fain-lès-Montbard le long de la RD905 et la disparition de pâtures.

Toutefois, la définition du zonage et de la réglementation, le maintien des caractéristiques urbaines et naturelles sur l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser limites les grands bouleversements liés à une refonte du document d'urbanisme communal. Par ailleurs, en imposant les mêmes prescriptions de constructions sur les secteurs d'urbanisation futures que les zones urbaines récentes existantes, la municipalité à veiller à favoriser une cohérence de son tissu bâti.

Le PLU encourage également la mixité et le développement d'activités compatibles avec l'habitat en zones urbaines et en zones à urbaniser. En même temps, le PLU recherche le maintien de la qualité du cadre de vie et à minimiser les nuisances de toutes sortes (réciproques entre habitat et activité).

Le projet de P.L.U. de la commune de Fain-lès-Montbard assure une maîtrise de l'urbanisation et freine l'étalement urbain au profit d'une densification du bâti.

4.1.2 Evolution du paysage naturel

La prise en compte des espaces naturels, forestiers et agricoles se traduit dans le Plan Local d'Urbanisme de plusieurs manières par le zonage, le règlement, et un ensemble de mesures connexes. Ces moyens de mise en œuvre se complètent et forment un tout concourant à préserver l'environnement naturel caractéristique de Fain-lès-Montbard, les espaces agricoles, la forêt, enfin l'ensemble de ses paysages remarquables.

L'inscription de la majeure partie du territoire communal en zone naturelle N ou agricole A permet de limiter les évolutions négatives du paysage naturel par une consommation d'espaces importante au profit des espaces urbanisés. Le projet de zonage du présent P.L.U. permet de préserver le paysage naturel en inscrivant uniquement de nouvelles constructions dans le site urbain actuel et par la limitation des objectifs d'évolution sur l'initiative de la municipalité.

L'extension de la zone d'activités sur une superficie d'environ 26 hectares a pour conséquence une évolution négative du paysage naturel avec la suppression d'autant d'hectare au profit d'une zone urbaine. Cet aménagement faisant l'objet d'une réflexion intercommunale, la perte de superficie agricole et naturelle sur Fain-lès-Montbard est compensé sur l'intercommunalité avec la préservation de superficies qui aurait pu disparaître dans le cadre de projets communaux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable envisageant une pérennisation des espaces boisés, la protection par une zone naturelle de la Vallée de la Brenne, par la volonté de maintenir les terres agricoles et les zones naturelles situées à proximité du tissu urbain, participe activement à la protection du milieu naturel et limite également les évolutions négatives du paysage naturel.

Enfin, la prise en compte des cônes de vue sur l'ensemble du territoire communal permet également d'interdire des évolutions inadaptées sur plusieurs secteurs communaux, notamment une urbanisation excessive sur les coteaux et participe par conséquent à une préservation du paysage naturel.

L'identité agricole reste prédominante sur le territoire communal. L'élaboration du P.L.U. a prévu des possibilités de construction pour des exploitations. Toutefois, sur le contexte intercommunal, l'activité agricole reste prédominante et le projet de P.L.U. de la commune de Fain-lès-Montbard a pris en compte ces éléments dans la définition de son zonage agricole et naturel, sans pour autant réduire ses qualités paysagères au profit de zones agricoles constructibles.

Le dimensionnement des secteurs d'extension a été particulièrement réfléchi afin de ne pas les étendre inutilement et ainsi limiter les extensions au dépens des terres agricoles.

Le projet de P.L.U. de la commune de Fain-lès-Montbard assure une préservation des espaces naturels et des terres agricoles en limitant l'étalement urbain au profit d'une densification du bâti.

4.2 Mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur

Le P.L.U. élaboré assure la préservation de l'environnement par un classement en zones naturelles et forestières (zone N) des terrains en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La prise en compte des éléments naturels de la commune est traduite dans le plan local d'urbanisme en ce qui concerne les espaces agricoles et fortement anthropisés par le classement en zone A et les conditions règlementaires qui s'y appliquent garantissant une préservation de ces terrains générant une valeur économique.

En ce qui concerne les espaces naturels stricts, bois, forêts, vallée de la Brenne, le classement en zone naturelle de ces espaces traduit de façon formelle la volonté communale de préserver ces espaces.

Le PLU traduit la volonté de la commune de recentrer son développement en dehors des espaces naturels faiblement artificialisés. Il s'agit de concentrer les efforts de développement autour du centre bourg existant et de limiter la consommation d'espaces naturels et l'étalement urbain. Cette orientation passera notamment par la densification du bâti existant.

Certaines parcelles restent encore à construire et sont situées au milieu de zones déjà urbanisées. Elles s'inscriront dans le front urbain existant afin de ne pas modifier le paysage actuel.

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont destinées à répondre aux besoins d'extension actuels et futurs de Fain-lès-Montbard. Elles correspondent actuellement à des surfaces en herbe, ce qui limite l'impact négatif sur l'activité agricole. Elles sont localisées à proximité du village, au milieu ou

en continuité des zones actuellement urbanisées afin de limiter le plus strictement possible l'étalement urbain et d'utiliser le réseau de voiries existant.

Enfin, le projet communal de protéger les bois par un classement en Espaces Boisés Classés est une mesure importante pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement du territoire communal de Fain-lès-Montbard.

4.3 Tableau récapitulatif des superficies des zones

Dénomination des zones et de leurs secteurs	Superficie avant révision en hectares	Superficie après révision en hectares	Evolution des zones
Zones urbaines			
UA	10.56	10.56	-
UD	13	15.06	+2.06
UF	0.62	-	- 0.62
UG	6.80	-	- 6.8
UY	-	15.01	+15.01
Total zones urbaines	30.98	40.63	+9.65
Zones à urbaniser			
1AU	-	6.66	+ 6.66
1AUy	-	26	+26
2AU	-	6.56	+6.56
1NA	0.96	-	0.96
NA	52.43	-	-52.43
Total zones à urbaniser	54.87	39.22	-15.65
Zones agricoles			
A	-	246.83	+ 246.83
Ax	-	12.12	+12.12
NC	non communiqué	-	
NCf	15.13	-	- 15.13
Total zones agricoles		258.95	
Zones naturelles			
N	-	382.33	-23.58
Ne	5.20	-	-5.20
Ni	-	22.47	+ 2.13
NL	-	15.13	+15.13
ND	non communiqué	-	
Total zones naturelles		409.2	
Superficie totale communale	748	748	
Dont EBC classés	276.16	276.16	-