

# FAIN LES MONTBARD



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PIECE N°3

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

A Fain-lès-Montbard le :

30 MAI 2010

Le Maire



Approuvé par délibération du conseil  
municipal en date du : 27 MARS 2010

A Fain-lès-Montbard le :

Le Maire



Je l'habite  
au développement local

CDHU

Conseil Développement - Habitat - Urbanisme  
11 rue du Centre 13000 TROYES Tél : 03 25 73 29 10 Fax : 03 25 73 67 53  
cdhu.10@wanadoo.fr



Déposé le :

23 JUIN 2010

A LA SOUS-PRÉFECTURE  
DE MONTBARD

## 1. INTRODUCTION

Dans le cadre de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, la commune de Fain-lès-Montbard, au travers de son projet urbain, a identifié plusieurs secteurs d'urbanisation future, conformément aux dispositions de l'article R 123-6 du Code de L'Urbanisme.

### ART R.123-6

Les zones à urbaniser sont dites «Zones AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

### ART L.123-1

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenue pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement 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 orientations d'aménagement 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 schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

A savoir...

Les orientations d'aménagement constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit d'une pièce exposant la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec les orientations générales définies dans le PADD.

**Les orientations d'aménagement sont opposables** aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement **dans une relation de compatibilité.**

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fain-lès-Montbard envisage la création de 2 zones d'urbanisation future à vocation d'habitat répartie selon un phasage d'ouverture dans le temps signalé par un classement en 1AU et 2AU.

Zone 1AU à vocation d'habitat : 2 secteurs ouverts immédiatement à l'urbanisation et située aux lieudits « Les Ecueils » (1AU), « Champ de la Croix » (1AU)

Zone 2AU à vocation d'habitat non ouverte à l'urbanisation aux lieudits « Les Ecueils »

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fain-lès-Montbard envisage également la création d'une extension de la zone d'activités actuelle (1AUYY) à vocation d'activités économiques.

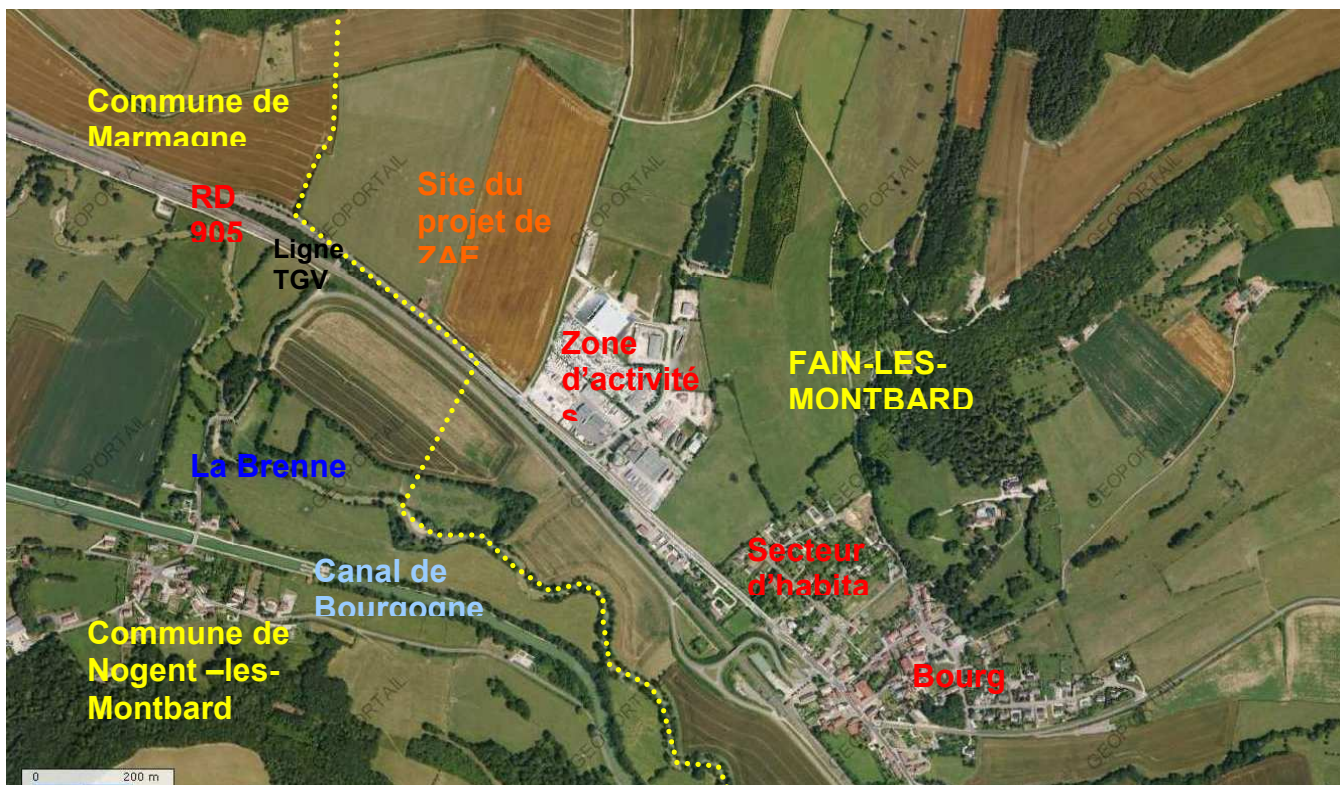
Dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Fain-lès-Montbard a souhaité inscrire des orientations d'aménagement pour l'extension de la zone d'activités sur le lieudit « Champ Blanc »

AMENAGEMENT DU SECTEUR DE CHAMP BLANC »

Le centre bourg de Fain-les-Montbard est distant d'environ 1 km au sud-est du secteur de la ZAE. Les premières habitations, éloignées de 400 mètres environ du site de la ZAE, se sont développées de part et d'autre du bourg ancien.

Une zone d'activités communale de 13 ha jouxte le site de la future ZAE, constituant déjà un pôle d'activités artisanales et commerciales, source d'emplois.

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 échéant 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.



Le contexte actuel du site de Champ Blanc, lieu de la future ZAE est **agricole et naturel** : pâtures (actuelle occupation du terrain), terres de cultures agricoles à proximité, trame de bois plus en haut sur le versant Nord. Plusieurs haies bocagères structurent le paysage, dont celles limitrophes au site. Celui-ci est actuellement classé en zone agricole du POS approuvé.

La zone s'inscrit toutefois dans l'urbanisation de la vallée de la Brenne, la zone d'activités bâtie jouxtant le terrain avec son ensemble de bâtiments artisanaux et industriels.

## POTENTIALITES :

- Présence des réseaux à proximité (à la fois adduction en eau potable et assainissement collectif)
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur communal participera à un équilibre emploi/habitat à l'échelle communale et intercommunale densification du village et permettra de répondre aux demandes d'installation sur la commune





## OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

### **Maintenir l'effet de porte, au niveau de l'aire de repos en limite Marmagne / Fain-les-Montbard**

Pour cela, préserver la végétation d'arbres et d'arbustes marquant l'arrivée sur la zone.

- *Conserver la haie en limite Ouest de la ZAE, laquelle participera naturellement à l'intégration paysagère dans l'environnement naturel du versant Nord de la Brenne. Cette haie joue par ailleurs un rôle de brise-vent par son orientation dans le sens de la pente.*

### **Séquence : de l'aire de repos à l'entrée principale de la ZAE**

#### ▪ **Valoriser et accompagner sur le plan paysager la future ZAE**

Valoriser l'image de la zone, annoncer les futures constructions et les entreprises occupantes ainsi que l'approche de l'agglomération de Fain-les-Montbard, avec toutefois une bonne intégration dans le paysage.

Privilégier par ailleurs l'implantation des futurs bâtiments d'activités en bas de la zone :

- Le bas du terrain est généralement peu visible de loin, générant peu d'impact sur le plan paysager.
  - Il présente le moins de contraintes de pente
  - Les sols y sont moins contraignants, avec globalement une meilleure stabilité.
  - Ce choix contribuera à une réduction des déchets et déblais générés lors de l'aménagement de la zone
  - Il favorise enfin une économie globale d'aménagement de voirie dans la zone.
- 
- *Prescription d'un recul de vingt-cinq mètres minimum par rapport à l'actuelle limite d'emprise de la RD 905, afin de permettre la réalisation d'un traitement paysager, tout en privilégiant la constructibilité sur la partie basse du terrain, secteur présentant le moins de contraintes d'occupation.*
  - *Limitation de la hauteur de construction des bâtiments à 15 mètres au faîtage du toit pour les constructions en façades sur la RD905 et 12m au faîtage sur le reste de la zone, hors éléments techniques, afin d'assurer leur intégration dans le paysage du versant. Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour des raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement paysager.*
  - *Les toitures seront à faible pente ou en toitures-terrasses. La différenciation volumétrique des bureaux, des ateliers et des dépôts peut permettre d'améliorer l'impact paysager des bâtiments d'activités. Ainsi la fragmentation d'un volume restant trop important pourra être demandée.*
  - *Créer un traitement paysager le long de l'emprise de la RD 905, avec préservation et/ou recréation de la haie vive arbustive déjà présente : maintien d'un front végétal au premier plan.*
  - *En limite Ouest de la zone, au contact des terres agricoles et espaces naturels, la haie vive et les arbres de haute tige seront préservés : maintien de la frange végétale.*
  - *Un traitement paysager depuis la RD 905 est demandé pour les aires de stationnement.*
  - *Couleurs : privilégier les tons mats. La zone pourrait toutefois accueillir des enseignes nationales, disposant de leurs propres prescriptions de matériaux et de couleurs : les couleurs vives seront autorisées, dans la mesure où elles s'intègrent dans le paysage naturel environnant.*

- *Clôtures : le long de la RD 905, n'autoriser que les grillages seuls accompagnés ou non de haies vives, afin de maintenir visuellement la place importante du végétal*
  - *Les dépôts devront être masqués par un écran végétal de formes et de taille adaptées.*
- **Annoncer au niveau de la RD905, en venant de Montbard, l'entrée principale de la future zone** : tourne-à-gauche ou rond-point à créer sur la RD905. **Participer à créer une véritable entrée pour la zone agglomérée.**
    - *Annoncer la ZAE en venant de Montbard par des aménagements routiers concourant à réduire la vitesse automobile et à signaler l'arrivée sur l'entrée de la zone : marquage au sol, signalétique appropriée, limitation de la vitesse maximale à 70 km / h.*

### **Aménagement sécurisé de l'entrée principale de la ZAE depuis la RD905**

Il s'agit de créer un accès relativement central à la ZAE depuis la RD905 concourant à la sécurité de tous (usagers de la RD905 et usagers de la ZAE).

*En fonction de l'estimation du trafic attendu aux heures de pointe à la grande surface, deux options d'aménagement au niveau de la RD 905 sont envisageables : soit aménager un tourne-à-gauche, soit aménager un giratoire.*

L'aménagement permettra un accès sécurisé à la ZAE pour les cycles depuis le bourg de Fain-les-Montbard (liaison douce envisagée entre l'entrée de la zone et le bourg)

Ce choix relève d'une concertation entre le Conseil Général de la Côte-d'Or, gestionnaire de la voie départementale, la Communauté de Communes du Montbardois, et la Commune de Fain-les-Montbard.

### **Séquence de l'entrée principale de la ZAE à l'entrée du bourg de Fain-les-Montbard**

- **Valoriser et accompagner sur le plan paysager la future ZAE de Champ Blanc**

Valoriser l'image de la ZAE, les futures constructions et les entreprises occupantes ainsi que l'approche du bourg de Fain-les-Montbard, avec une bonne intégration dans le paysage.

- *Recul par rapport à l'actuelle limite d'emprise de la RD 905 : prescription identique à la séquence précédente,*
- *Limitation de la hauteur de constructions : prescription identique à la séquence précédente,*
- *Toitures et volumétrie des constructions : même prescription que pour la séquence précédente*
- *Couleurs et traitement paysager : prescriptions similaires à la séquence précédente. Créer un traitement paysager au droit du site le long de l'emprise de la RD 905, avec préservation et/ou recréation de la haie vive arbustive déjà présente : maintien d'un front végétal au premier plan. Un traitement paysager depuis la RD 905 est demandé pour les aires de stationnement.*

Maintenir l'accompagnement végétal existant sur ce secteur.

- *Conserver la haie arbustive au droit du site le long de la RD905 dans la mesure du possible*
- *Conserver la haie en limite Est du site. Cette haie joue par ailleurs un rôle de brise-vent par son orientation dans le sens de la pente.*

- **Assurer de manière sécurisée la desserte secondaire de la future ZAE de Champ Blanc**

Il s'agit pour cela d'exploiter l'actuel tourne-à-gauche permettant la desserte secondaire de la zone industrielle par une voie communale et l'accès à l'entreprise Dijon Béton.

- *Dans le cadre de l'aménagement d'un accès secondaire à la ZAE (nécessaire notamment à la sécurité civile), un aménagement sécurisé de voirie devra être travaillé, en particulier dans la partie du débouché de la voie communale sur la RD905 et du raccordement de l'accès à l'entreprise Dijon Béton sur cette voie.*

- **Annoncer au niveau de la RD905, l'entrée principale de la future zone d'activités de Champ Blanc en venant de Fain-les-Montbard.**

- *Annoncer la ZAE en venant de Fain-les-Montbard par des aménagements routiers concourant à signaler l'arrivée sur l'entrée de la zone : signalétique appropriée, etc.*

- **Affirmer le caractère urbain de l'ensemble de la séquence au niveau de la RD 905.**

- *Limitation de la vitesse maximale à 50 km / h sur cette séquence, compte tenu de la succession d'intersections et d'accès directs au niveau de la RD 905, entre la future entrée principale de la ZAE et le bourg de Fain-les-Montbard : intersection avec la voirie communale de desserte secondaire ZAE / ZI (accès également à Dijon Béton), intersection d'accès principal à la ZI, accès direct aux bâtiments artisanaux de La Maladière (activité de garage...), accès directs à des habitations.*
- *Aménagement au niveau de la RD 905 : permettre la création envisagée d'une liaison douce cycles/piétons entre la future ZAE et le bourg de Fain-les-Montbard ; permettre dans l'avenir des aménagements de trottoir.*