



PLUi de l'Aillantais en Bourgogne

- Révision allégée n° 1
- Révision allégée n° 2
- Modification n° 1



Réunion publique

Mercredi 28 juin - Fleury-la-Vallée

Ordre du jour

- ❖ Rappel de ce qu'est un PLUi
- ❖ Rappel des 3 procédures d'évolution du PLUi en cours et de leurs spécificités
- ❖ Calendrier
- ❖ Exposé de la **révision allégée n° 1** du PLUi
- ❖ Exposé de la **révision allégée n° 2** du PLUi
- ❖ Exposé de la **modification n° 1** du PLUi :
- ❖ Questions diverses

Rappel : contenu du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Aillantais

Le contenu du PLUi

RAPPORT DE PRESENTATION

- Diagnostic territorial
- Etat initial de l'Environnement
- Explications des choix retenus pour établir pour le PLU
- Évaluation environnementale

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - PADD

- Projet politique décliné en grandes orientations
- Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - OAP

- 15 secteurs stratégiques sont encadrés par des OAP
- 1 OAP thématique précise les prescriptions paysagères
- 1 OAP thématique prévoit des orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal

REGLEMENT GRAPHIQUE

- Atlas au 1/5000 ème
- Atlas Bourgs et hameaux
- Règlement écrit
- Inventaire du patrimoine bâti protégé (annexe du règl écrit)
- Liste des emplacements réservés (annexe du règl écrit)

REGLEMENT ECRIT

ANNEXES

- Servitudes d'Utilité Publique
- Réseaux d'eau et d'assainissement
- Liste et plans des périmètres particuliers

Le PLUi en dates

Élaboration **28/01/2020**

Modification simplifiée n°1 **25/02/2021**

Version en vigueur :

DP-MEC **25/11/2021**



Procédures d'évolution en cours :

Révision allégée n° 1

Révision allégée n° 2

Modification n° 1

Les 3 procédures en cours

► 2 révisions allégées, qui ont pour objet unique :

- ❖ Soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N)
- ❖ Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- ❖ Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC)

► 1 modification de droit commun, qui peut modifier :

- ❖ Le règlement (écrit ou graphique)
- ❖ Les opérations d'aménagement et de programmation (OAP)
- ❖ Le programme d'orientations et d'actions (POA)

Ces procédures d'évolution ne peuvent pas remettre en cause le PADD

Les 3 procédures en cours

Extraits des délibérations du Conseil Communautaire du 27 janvier 2022 :

❖ La révision allégée n° 1

« Il convient de prescrire une révision allégée n°1 du PLUi de l'Aillantais en Bourgogne, à **objet unique**, visant à corriger des erreurs de zonage liées au secteur agricole dit protégé. En effet, certaines parcelles bâties sont classées ainsi, ne permettant aucune extension, ni construction annexe du bâti existant »

❖ La révision allégée n° 2

« Il convient de prescrire une révision allégée n°2 du PLUi de l'Aillantais en Bourgogne, à **objet unique**, visant à corriger des enveloppes constructibles en zone urbaine parfois trop restrictives, ne permettant pas au bâti existant d'évoluer (extension, annexes).

❖ La modification n° 1

« Il convient de prescrire une modification n°1 du PLUi de l'Aillantais en Bourgogne visant à modifier des éléments ponctuels du règlement du PLUi soit :

- Modifier des éléments du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures
- Permettre l'implantation des habitations légères de loisirs sous conditions
- Permettre des dérogations pour les équipements d'intérêt collectif
- Mise à jour des emplacements réservés
- Mise à jour du patrimoine naturel et bâti identifié protégé
- Tout élément qu'il serait nécessaire de modifier, et entrant dans le cadre de la présente procédure »

Calendrier simplifié des procédures

Phase d'étude
Concertation avec la population

Saisine de la MRAe
(exemption d'évaluation
environnementale)

Réunion d'examen conjoint
(pour les deux révisions
allégées)

Notification aux personnes
publiques pour la modification

Approbation des 3
procédures

27 janvier
2022

Septembre 2023

Décembre 2023

Février 2024

Prescription des 3
procédures d'évolution
du PLUi

Bilan de la concertation et
arrêt du projet
(pour les deux révisions
allégées)

Enquête publique
conjointe aux 3
procédures

Durée : 15 jours

La révision allégée n°1

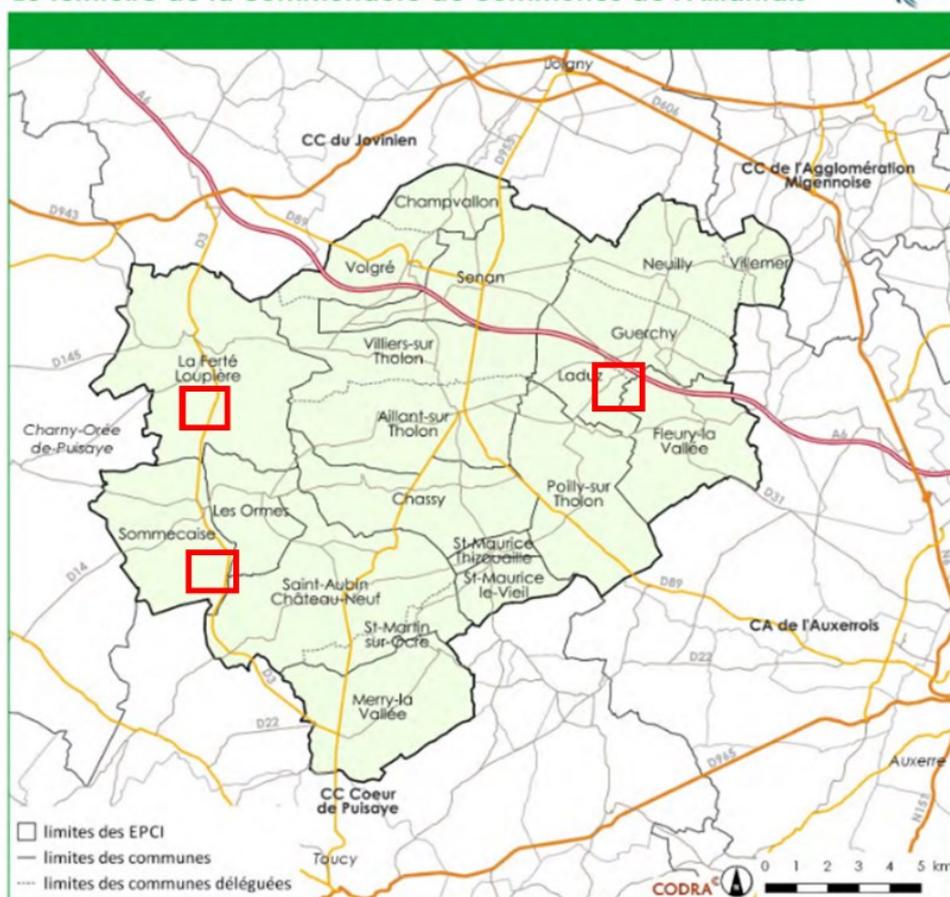
Les objectifs définis lors du Conseil Communautaire

- Modifier le zonage des parcelles déjà bâties classées en secteur à protéger de la zone agricole (Ap) par erreur,
- Permettre aux constructions existantes, classées en Ap, de bénéficier de possibilités de construction (extension, annexes...),
- Maintenir l'équilibre entre développement raisonné de l'existant, et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les pièces du PLU modifiées

- Le plan de zonage, sur les communes de :
 - La Ferté-Loupière
 - Sommeçaise
 - Valravillon (Laduz)
- Le règlement écrit

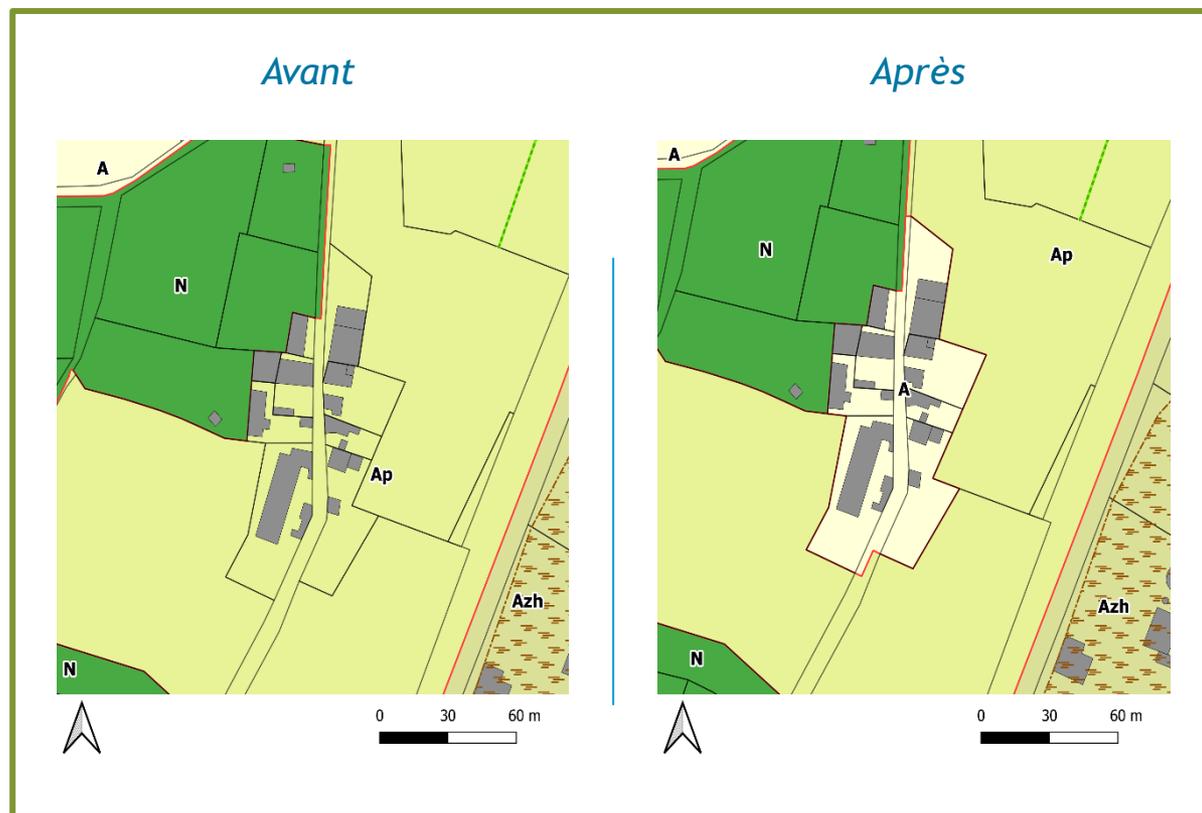
Le territoire de la communauté de communes de l'Aillantais



La révision allégée n° 1

Exemple 1 : Changement de zonage sur la commune de la Ferté-Loupière (« Les Bruyères »)

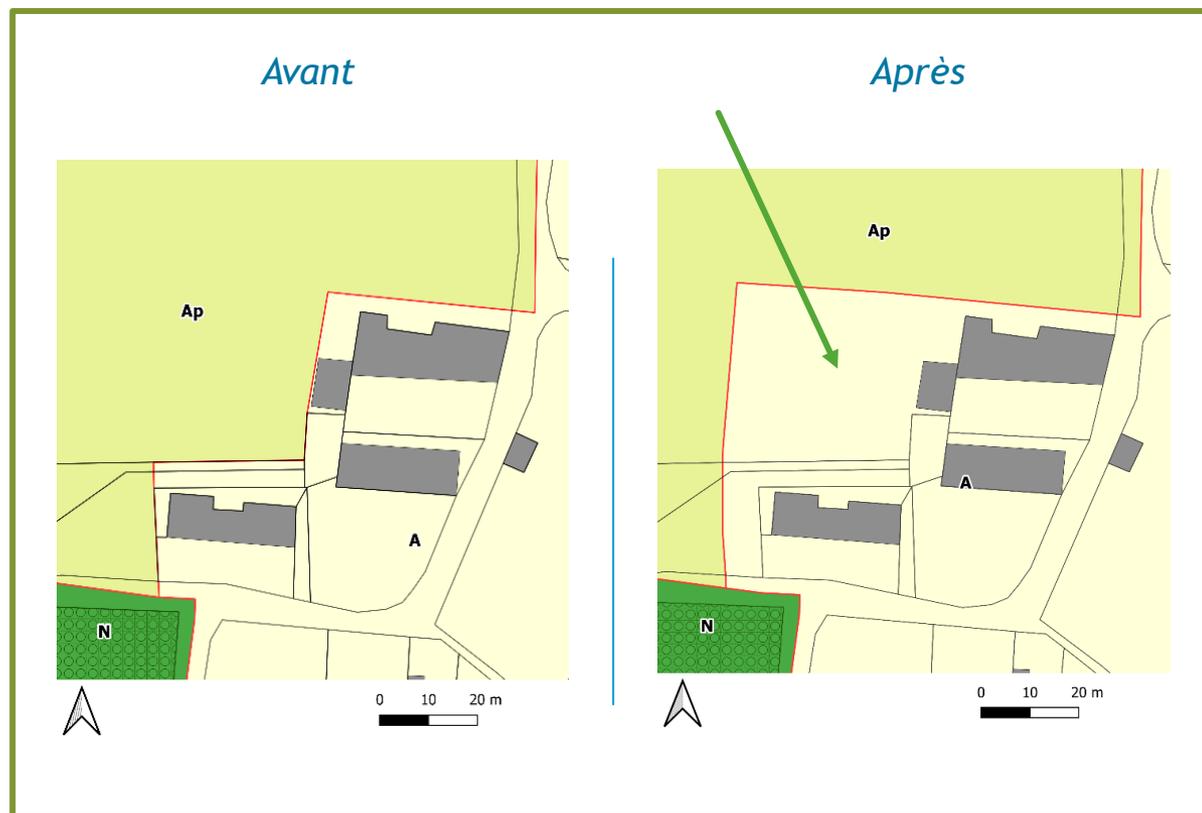
- Modifier le zonage des parcelles déjà bâties classées en secteur à protéger de la zone agricole (Ap) par erreur
- Permettre aux constructions existantes, classées en Ap, de bénéficier de possibilités de construction (extension, annexes...)
- Maintenir l'équilibre entre développement raisonné de l'existant, et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.



La révision allégée n° 1

Exemple 2 : Changement de zonage sur la commune de Sommecaise (« La Rue des Merles »)

- Modifier le zonage des parcelles déjà bâties classées en secteur à protéger de la zone agricole (Ap) par erreur
- Permettre aux constructions existantes, classées en Ap, de bénéficier de possibilités de construction (extension, annexes...)
- Maintenir l'équilibre entre développement raisonné de l'existant, et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.



La révision allégée n° 1

- Modifier le zonage des parcelles déjà bâties (habitation) classées en secteur à protéger de la zone agricole (Ap) par erreur
- Permettre aux constructions existantes, classées en Ap, de bénéficier de possibilités de construction (extension, annexes...)
- Maintenir l'équilibre entre développement raisonné de l'existant, et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Projet de modification du règlement écrit

Article A-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

[...] Zone A, dont secteur Ap, à l'exception du secteur Azh :

Les extensions des habitations existantes et les constructions annexes à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :

- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- dans la limite de 20 m² ou 20% de surface de plancher supplémentaire par construction, sans excéder 60 m² par unité foncière ;
- dans un périmètre de 15 mètres maximum depuis les façades principales ou secondaires des bâtiments existants.

La révision allégée n° 1

Le bilan des changements de surfaces de la révision allégée n° 1

- 5 sites concernés par les modifications du plan de zonage dans le cadre de la procédure, sur le territoire de 3 communes
- Les surfaces modifiées ne concernent que les zones agricoles (A) et agricoles protégées (Ap)
- Seulement 2,11 ha de zonage sont modifiés dans le cadre de la procédure, ce qui représente 0,0075 % du territoire de l'Aillantais

Surface totale
Aillantais :
26 626,9 ha

Zonage	Surface PLUi en vigueur (en ha)	Surface après RA n° 1 (en ha)	Evolution en ha	Evolution en %
A	13 295,64	13 297,75	+2,11 ha	+0,016 %
Ap	3 620,01	3 617,90	- 2,11 ha	-0,05 %

La révision allégée n°2

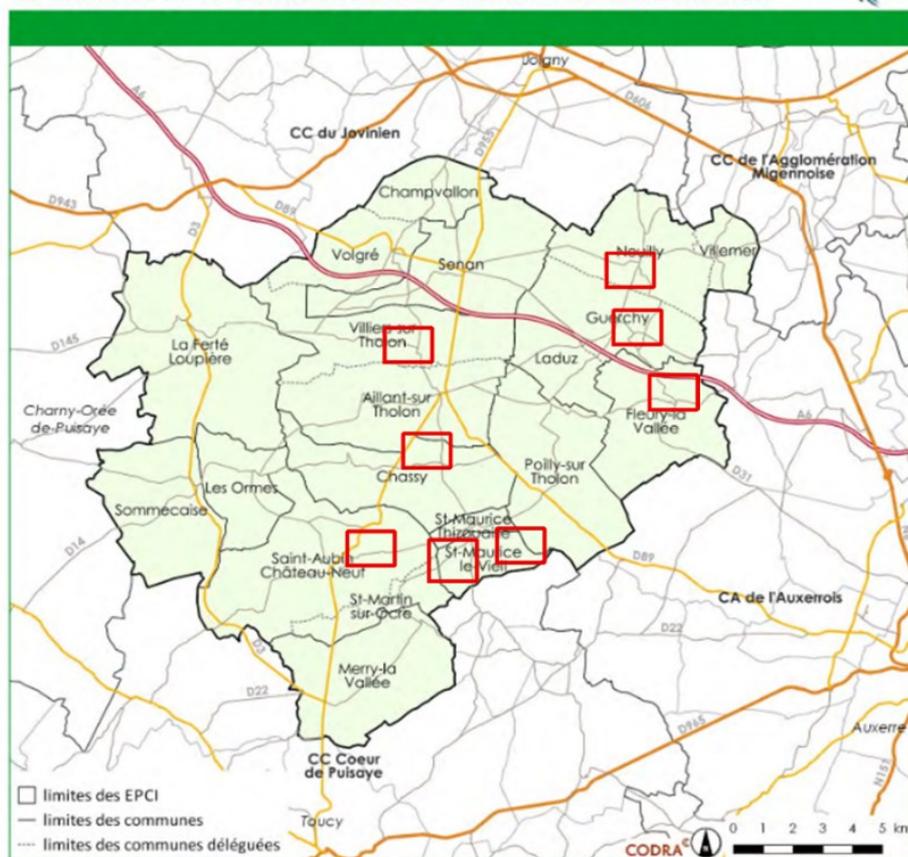
Les objectifs définis lors du Conseil Communautaire

- Etendre l'enveloppe constructible des zones urbaines, pour lesquelles les limites actuelles ne permettent pas aux habitations existantes de réaliser des projets d'extension ou d'annexes
- Maintenir l'équilibre entre développement raisonné de l'existant, et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Les pièces du PLU modifiées

- Le plan de zonage, sur les communes de :
 - Chassy
 - Fleury-la-Vallée
 - Valravillon (Guerchy et Neuilly)
 - Montholon (Villiers-sur-Tholon)
 - Saint-Maurice-le-Vieil
 - Le Val d'Ocre (Saint-Aubin-Château-Neuf)

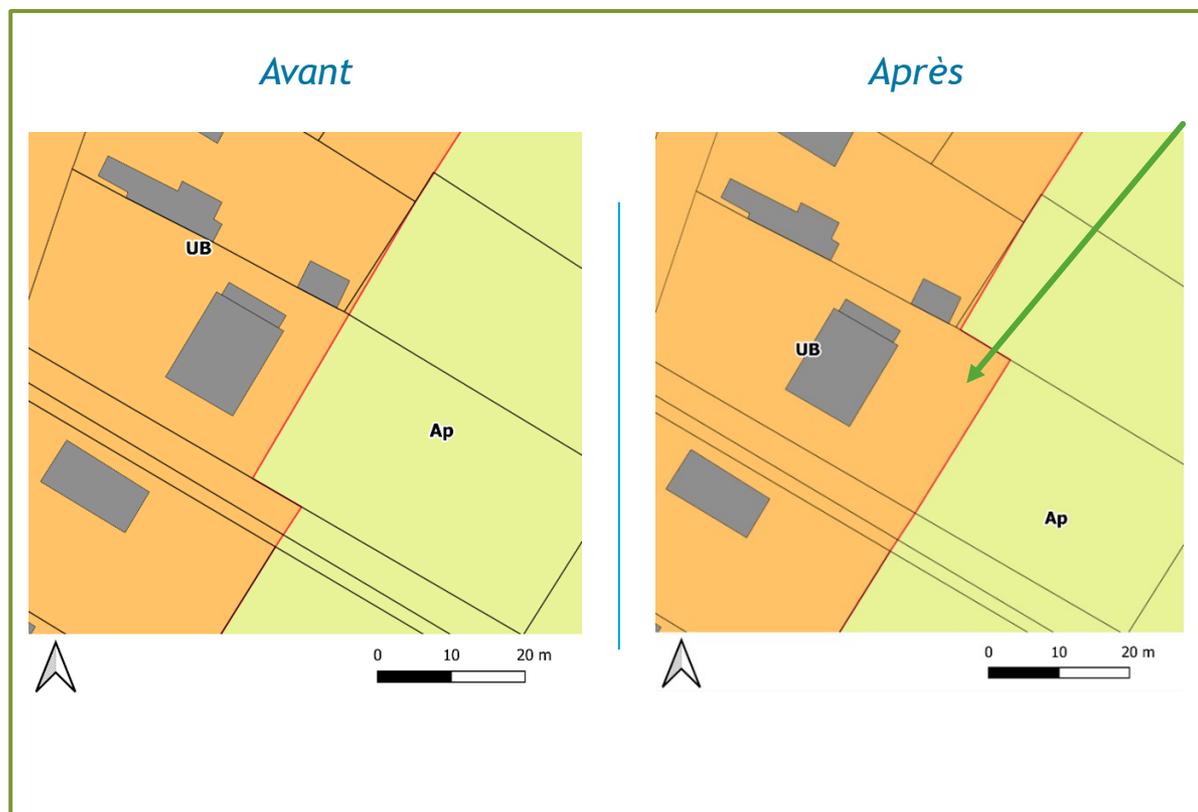
Le territoire de la communauté de communes de l'Aillantais



La révision allégée n°2

Exemple 1 : Changement de zonage sur la commune de Guerchy (« Rue Saint-Germain »)

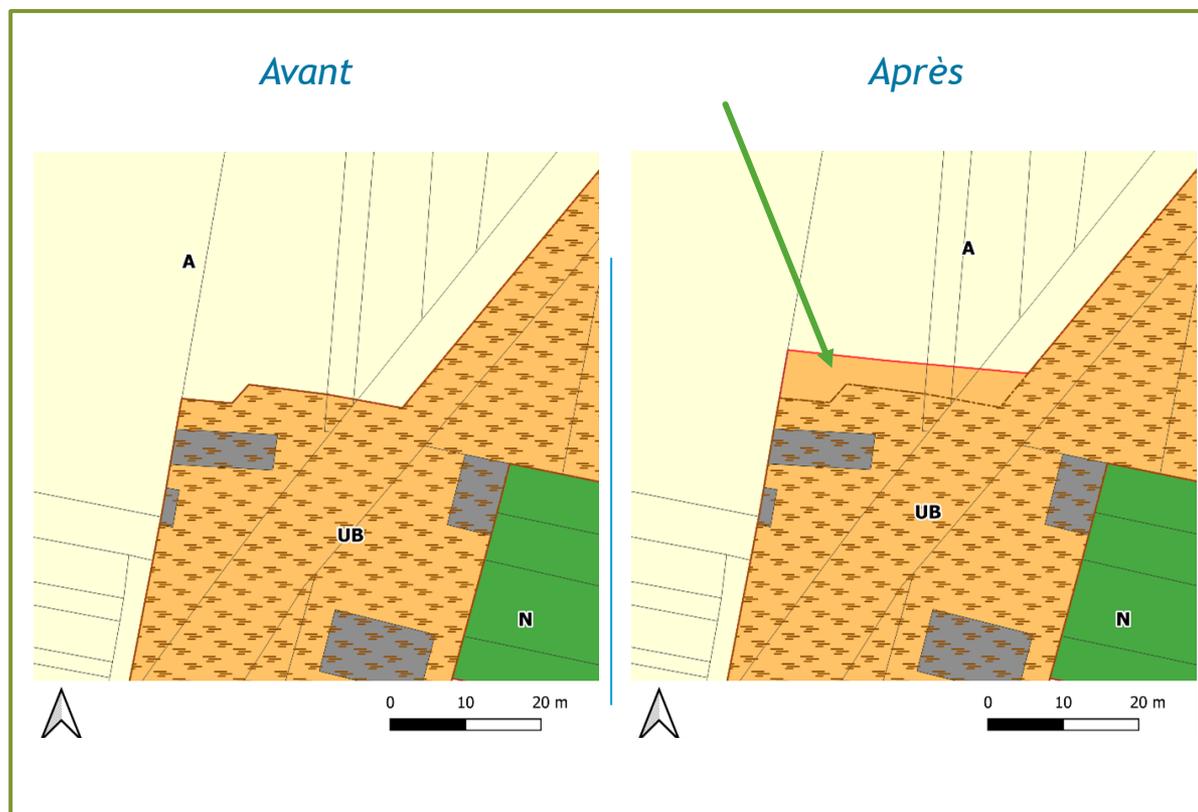
- Etendre l'enveloppe constructible des zones urbaines, pour lesquelles les limites actuelles ne permettent pas aux habitations existantes de réaliser des projets d'extension ou d'annexes
- Maintenir l'équilibre entre développement raisonné de l'existant, et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.



La révision allégée n°2

Exemple 2 : Changement de zonage sur la commune de Neuilly (« Grande Rue »)

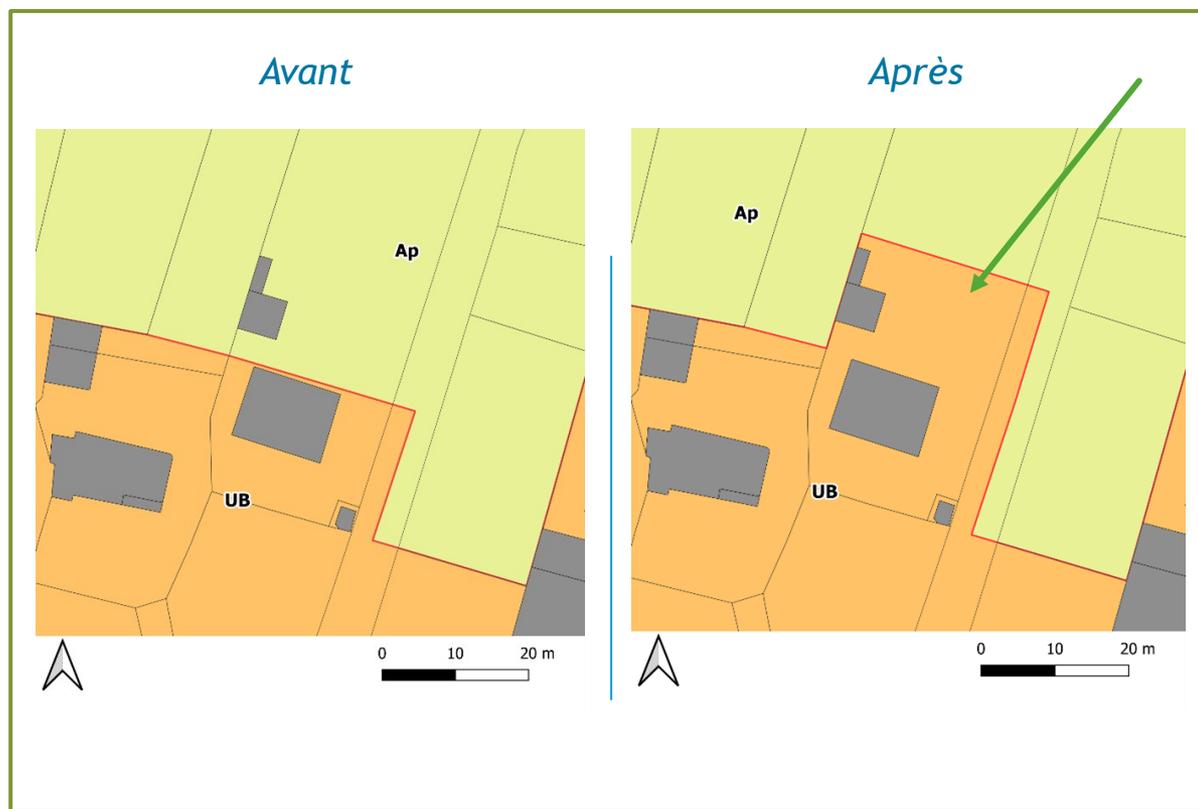
- Etendre l'enveloppe constructible des zones urbaines, pour lesquelles les limites actuelles ne permettent pas aux habitations existantes de réaliser des projets d'extension ou d'annexes
- Maintenir l'équilibre entre développement raisonné de l'existant, et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.



La révision allégée n°2

Exemple 3 : Changement de zonage sur la commune de Fleury-la-Vallée (« Ruelle des Branches »)

- Etendre l'enveloppe constructible des zones urbaines, pour lesquelles les limites actuelles ne permettent pas aux habitations existantes de réaliser des projets d'extension ou d'annexes
- Maintenir l'équilibre entre développement raisonné de l'existant, et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.



La révision allégée n° 2

Le bilan des changements de surfaces de la révision allégée n° 2

- 19 sites concernés par les modifications du plan de zonage dans le cadre de la procédure, sur le territoire de 6 communes
- Les modifications consistent en des extensions de zone urbaine d'environ 10m depuis le bâti
- Seulement 0,59 ha de zonage sont modifiés dans le cadre de la procédure, ce qui représente 0,002 % du territoire de l'Aillantais

Zonage	Surface PLUi en vigueur (en ha)	Surface après RA n° 2 (en ha)	Evolution en ha	Evolution en %
UB	638,74	639,33	+0,59 ha	+0,09 %
A	13 295,64	13 295,48	-0,16 ha	-0,001 %
Ap	3 620,01	3 619,78	- 0,23 ha	-0,05 %
N	6097,80	6097,62	-0,19 ha	-0,003 %

Surface totale
Aillantais :
26 626,9 ha

La modification n° 1

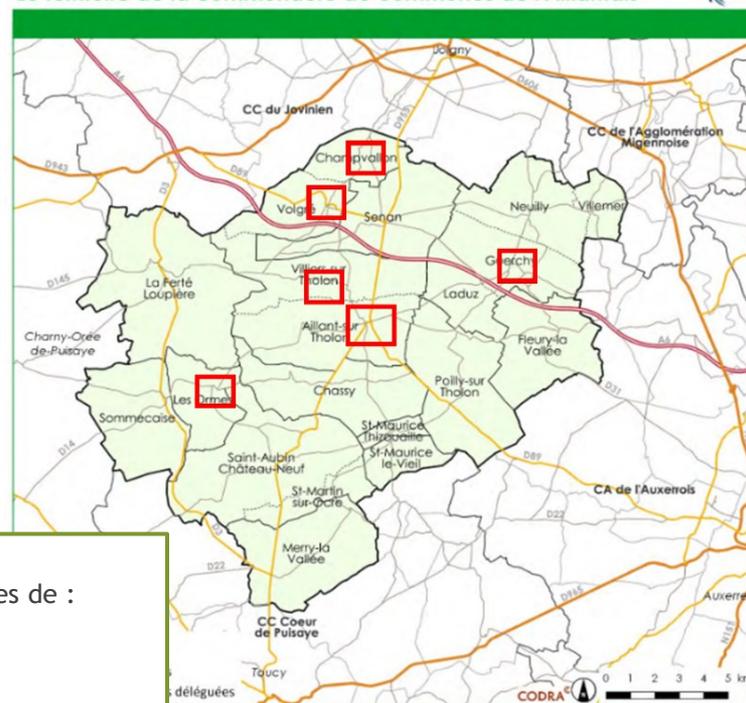
Les objectifs définis lors du Conseil Communautaire

- Modifier des éléments du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures (**Article 9**)
- Permettre l'implantation des habitations légères de loisirs sous conditions (**Articles 1 et 2 des zones UA et UB**)
- Permettre des dérogations pour les équipements d'intérêt collectif (**Article UJ-2**)
- Mise à jour des emplacements réservés (**plan de zonage et liste des ER**)
- Mise à jour du patrimoine naturel et bâti identifié protégé (**plan de zonage et liste du patrimoine**)
- Tout élément qu'il serait nécessaire de modifier, et entrant dans le cadre de la présente procédure (**Articles multiples, plan de zonage**)

Les pièces du PLU modifiées

- **Le plan de zonage** (changements de zonage et emplacements réservés) sur les communes de :
 - Montholon (Aillant-sur-Tholon, Champvallou, Volgré, Villiers-sur-Tholon)
 - Valravillon (Guerchy)
 - Les Ormes
- **Le règlement écrit**
- **La liste du patrimoine naturel ou bâti identifié à protéger** : Ferté-Loupière, St-Maurice-le-Vieil, Val d'Ocre (St-Aubin-Château-Neuf), Montholon (Aillant-sur-Tholon) et Valravillon (Villemer)
- **La liste des emplacements réservés** : Valravillon (Guerchy), Montholon (Champvallou, Volgré)

Le territoire de la communauté de communes de l'Aillantais



Les ajouts de patrimoine bâti à protéger sont ajoutés au plan de zonage mais ne sont pas représentés sur la carte ci-dessus

La modification n° 1

- Modifier des éléments du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures (Article 9)

L'article 9 est modifié dans le but **d'apporter plus de souplesse**, tout en gardant un cadre permettant une bonne préservation du paysage urbain

Récapitulatif des changements apportés à l'article 9

Couverture des toitures	Autorisation du bac acier et de la couleur ardoisée
Pente des toitures	Autorisation des toitures plates en zones UA, UB, AUB, A et N
Toiture des bâtiments agricoles	Autorisation des toitures à un seul pan en zone A pour les bâtiments agricoles
Panneaux solaires	Suppression du mot « parfaitement » relatif à leur insertion au sein des constructions
Baies de toitures	Autorisation des baies plus larges que hautes
Huisseries	Autorisation des couleurs vives et du blanc pur
Restauration des bâtiments	Instauration d'une dérogation d'impossibilité technique
Clôtures	Autorisation des lisses horizontales, instauration d'une dérogation permettant de se référer à l'existant, suppression de l'obligation de végétaliser
Architecture contemporaine et innovante	Ne permet plus de déroger aux dispositions relatives aux façades et toitures
Secteur Ubs de la Brionnerie à Sommeçaise	Autorisation de l'aspect de « chalet »

La modification n° 1

- Permettre l'implantation des habitations légères de loisirs sous conditions

Article R 111-37 du code de l'urbanisme :

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs »

Les articles 1 et 2 des zones UA et UB sont modifiés afin de permettre l'implantation d'habitations légères de loisirs, à condition d'être liées à la destination habitation (5 chambres d'hôte max) ou autre hébergement touristique (au-delà de 5 chambres)

Projet de modification du règlement du PLUi :

Article UB-1 et UA-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

[...]

- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables. **d'habitations légères de loisirs** ;
[...]

Projet de modification du règlement du PLUi :

Article UB-2 et UA-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

[...]

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;

L'installation permanente d'habitations légères de loisirs, sous condition d'être liées à la destination hébergement touristique (ou être un local accessoire à l'habitation).

La modification n° 1

- Permettre des dérogations pour les équipements d'intérêt collectif

Règle actuelle

- ▶ **En zone UJ** : En zone UJ, une constructibilité est accordée :
 - aux locaux nécessaires à l'entretien et la gestion des jardins,
 - aux annexes liées à des habitations présentes sur la même unité foncière,
 - à des installations techniques lorsqu'elles sont liées à des constructions présentes sur la même unité foncière

Demande de changements

- ▶ Permettre en zone UJ l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, en complément d'un équipement déjà présent sur la même unité foncière

Rédaction de la nouvelle règle

Projet de modification du règlement du PLUi :

Article UJ-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

[...]

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites :

[...]

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics en complémentarité d'un équipement présent sur la même unité foncière ;**

La modification n° 1

➤ Mise à jour des emplacements réservés

➤ Cette mise à jour concerne les communes suivantes :

- Montholon (Champvallon, Volgré, Aillant-sur-Tholon)
- Valravillon (Guerchy)

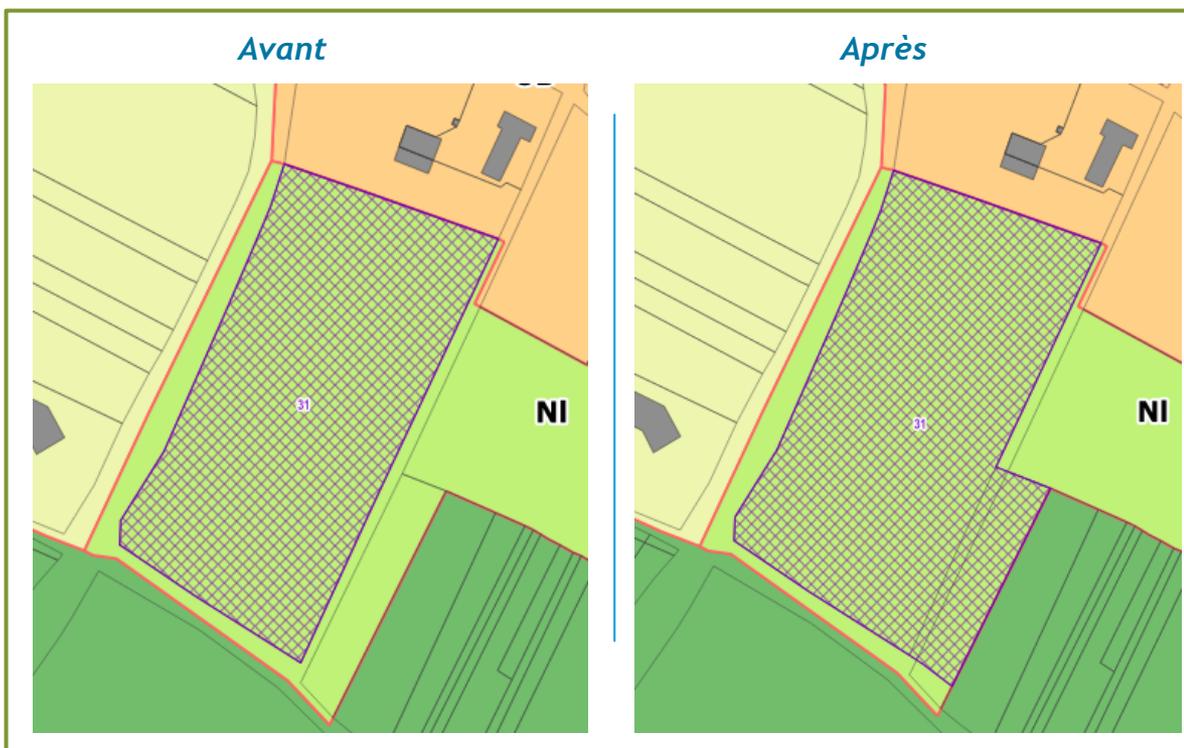
➤ Ajout d'un emplacement réservé sur la commune de Champvallon (Montholon) - ER n° 54 destiné à l'élargissement de la voirie

➤ Suppression de 4 emplacements réservés :

- n° 10 et 11 sur la commune de Volgré (Montholon) destinés à la création d'un parking et d'une place et à l'aménagement d'un carrefour
- n° 24 sur la commune d'Aillant-sur-Tholon (Montholon) destiné à la construction d'une résidence pour personnes âgées
- n° 48 sur la commune de Guerchy (Valravillon) destiné à l'extension d'une école

➤ Extension de l'ER n° 31 sur la commune de Guerchy (Valravillon) (exemple ci-contre)

Exemple : Extension d'un ER (destination de parking et création de voie) sur la commune déléguée de Guerchy (Valravillon)



Il existe 53 emplacements réservés dans le règlement en vigueur

La modification n° 1

➤ Mise à jour du patrimoine naturel et bâti identifié protégé

➤ Ajout d'éléments du patrimoine naturel et bâti identifié protégé sur les communes suivantes :

- La Ferté-Loupière
- Saint-Maurice-le-Vieil
- Le Val d'Ocre
- Aillant-sur-Tholon (Montholon)
- Villemer (Valravillon)

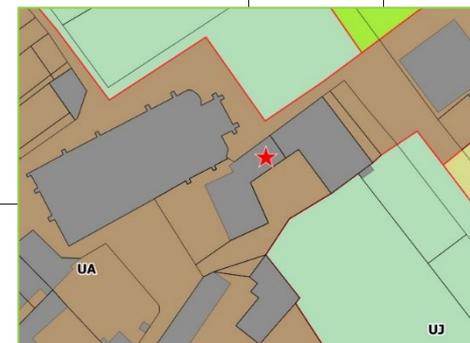
Exemple : ajout d'un élément à la liste du patrimoine sur la commune de la Ferté-Loupière (Le presbytère et la grange du prieuré)

➤ Sont ajoutés au total :

- 19 croix
- 2 fontaines
- 1 porche
- 2 lavoirs
- 1 maison en briques
- 1 presbytère et 1 grange
- 1 tour
- 44 bornes cisterciennes
- 1 pont
- 8 rangées d'arbres sur une parcelle agricole
- 5 mares
- 23 arbres à protéger
- 2 fossés
- Des chemins à protéger

➤ Ces éléments sont ajoutés à la liste et au plan de zonage

Commune	Type	Photographie	Description et protection associée	Localisation
La Ferté-Loupière	Presbytère et Grange du prieuré		Presbytère et Grange du prieuré <i>Protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme</i>	Rue du Presbytère



Plan de zonage modifié

La modification n° 1

- Tout élément qu'il serait nécessaire de modifier, et entrant dans le cadre de la présente procédure - Articles Multiples

➤ Modification de l'article 2 des zones A et N :

Autorisation de l'installation d'abris pour animaux :

- **en zone N** - Hors secteurs Nzh (zone humide) et Nr (zone des berges de rivières et des rus)
- **en zone A** - Hors secteurs Azh (zone humide) et Ap (protégée)

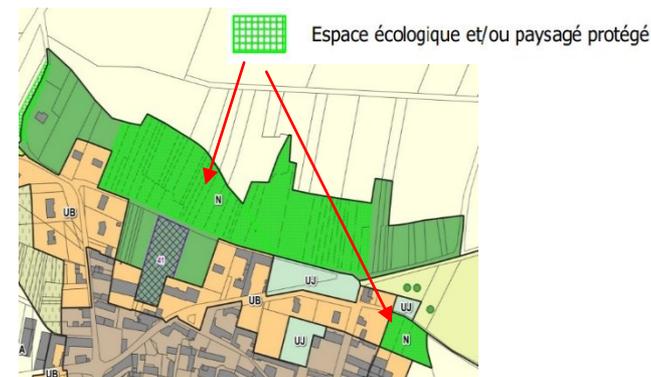
➤ Modification de l'article 4 des zones A et N :

Le recul obligatoire des constructions en **zones A et N** vis-à-vis des voies est revu à la baisse :

Type de voie	Type de construction	PLU en vigueur	PLU modifié
Route départementale	Constructions principales	15 m	8 m
	Annexes	15 m	5 m
Autres voies et emprise publiques	Constructions principales	10 m	5 m
	Annexes	10 m	5 m

➤ Modification de l'article 13 des zones UA, UB, A et N :

- Autorisation en « **espace d'intérêt écologique et/ou paysager** »  de transformer une zone de taillis en vergers, s'il est démontré que les principales fonctions écologiques sont maintenues ou améliorées



- Les définitions de « Taillis » et de « Verger » sont ajoutées au lexique du règlement

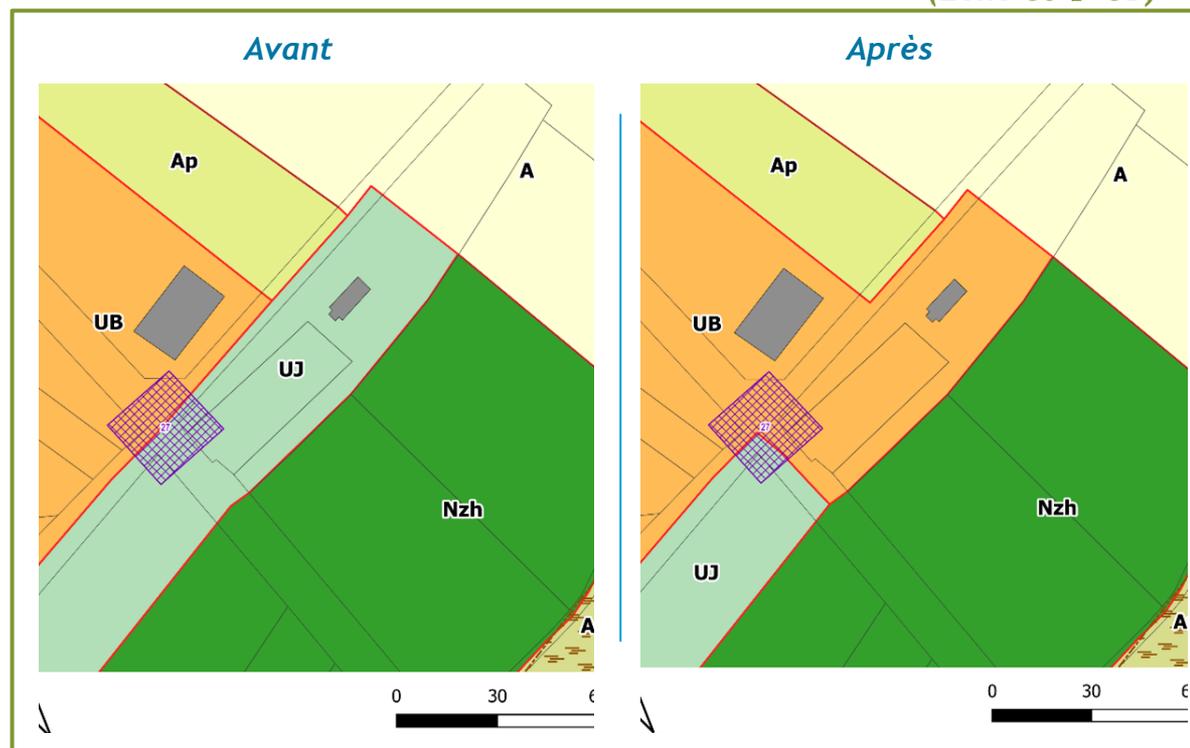
La modification n° 1

- Tout élément qu'il serait nécessaire de modifier, et entrant dans le cadre de la présente procédure - Correction d'erreurs matérielles (plan de zonage)

- Des corrections d'erreurs matérielles sur le plan de zonage (5) sont prévues sur les communes suivantes :

- Les Ormes
- Valravillon (Guerchy)
- Montholon (Aillant-sur-Tholon, Villiers sur Tholon)

Exemple : Changement de zonage de l'ancienne gare de Guerchy (Zone UJ → UB)



- Ces modifications sont justifiées soit :

- Par des photographies aériennes
- Par des certificats d'urbanisme

La modification n° 1

- Tout élément qu'il serait nécessaire de modifier, et entrant dans le cadre de la présente procédure - Extension de la zone AUec d'Aillant-sur-Tholon

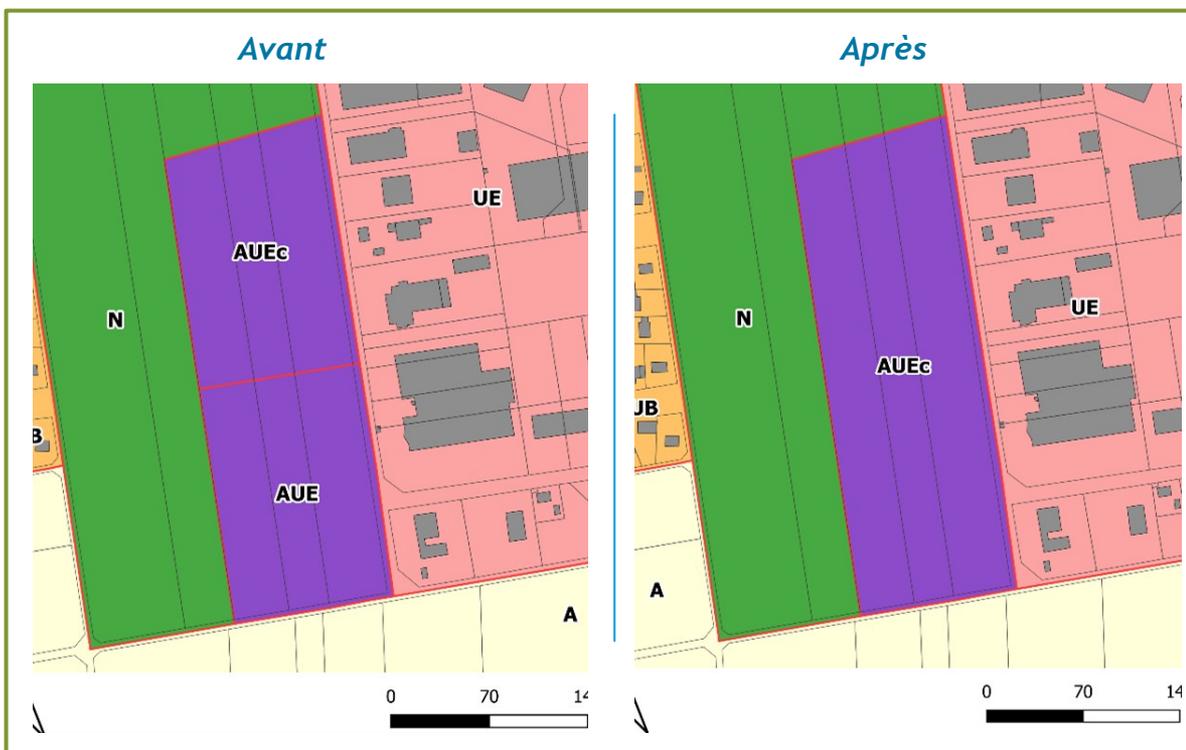
- Une extension de la zone AUec d'Aillant-sur-Tholon est prévue sur une superficie d'environ 19 700 m²

- Elle permet d'autoriser sur le secteur la destination d' « artisanat et de commerce de détail »



Aillant-sur-Tholon

Zone AUec d'Aillant-sur-Tholon
(AUE → AUec)



La modification n° 1

Le bilan des changements de surfaces de la modification n° 1

- Les changements de zonage sont induits par les corrections d'erreurs matérielles et l'extension de la zone AUEc
- Les modifications sont minimales en termes de surface :
 - la zone UB augmente de 0,62 ha soit une augmentation de +0,01 % à l'échelle de l'Aillantais
 - L'augmentation de la surface urbaine au détriment de zones agricoles ou naturelles ne représente qu'une surface d'environ 0,37 ha et résulte entièrement de la correction d'erreurs matérielles

Zonage	Surface PLUi en vigueur (en ha)	Surface après modification n° 1 (en ha)	Evolution en ha	Evolution en %
UAa	28,04	28,12	+ 0,08 ha	+ 0,28 %
UB	638,74	639,36	+0,62	+ 0,01 %
UJ	90,77	90,42	-0,35	- 0,38 %
AUE	10,13	10,13	0	0
<i>dont AUEc</i>	2,02	3,98	+1,96	+ 97 %
A	13 295,64	13 295,59	-0,05	- 0,0004 %
Ap	3 620,01	3 619,78	-0,23	- 0,006 %
N	6 097,80	6 097,72	-0,08	- 0,0013 %

Surface totale
Aillantais :
26 626,9 ha

Le bilan surfacique des 3 procédures

En cumulant les effets des 3 procédures d'évolution du PLUi, la surface urbaine totale de l'Aillantais augmente de seulement 0,94 ha

Le bilan des surfaces des 3 procédures

Zonage	Surface PLUi en vigueur (en ha)	Surface après application des 3 procédures (en ha)	Evolution en ha	Evolution en %
UAa	28,04	28,12	+ 0,08 ha	+ 0,28 %
UB	638,74	639,95	+ 1,21 ha	+ 0,19 %
UJ	90,77	90,42	- 0,35 ha	- 0,38 %
AUE	10,13	10,13	0	0
dont AUEc	2,02	3,98	+1,96 ha	+ 97 %
A	13 295,64	13 297,55	+ 1,91 ha	+ 0,01%
Ap	3 620,01	3 617,44	- 2,57 ha	- 0,07 %
N	6 097,80	6 097,52	- 0,28 ha	- 0,004 %

Surface totale
Aillantais :
26 626,9 ha

Prochaines étapes

- Examen conjoint et notification aux personnes publiques associées (octobre 2023)
- Enquête publique (décembre 2023)
- Approbation (février 2024)



COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES DE
L'Aillantais
en Bourgogne

**MERCI
DE VOTRE ATTENTION**