

Annexe conjointe aux délibérations d'approbation des procédures d'évolution du PLUi

Révision allégée n°1

Révision allégée n°2

Modification n°1

MODIFICATIONS APPORTÉES AUX PROJETS DE REVISION ALLÉGÉE N°1 ET N°2, ET MODIFICATION N°1

1) Rappel du contexte réglementaire

La Communauté de Communes de l'Aillantais en Bourgogne est devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme, des documents en tenant lieu et des cartes communales par délibération en date du 17 décembre 2015, anticipant ainsi le transfert automatique de compétence prévue par la loi ALUR.

Elle a ensuite prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal par délibération en date du 12 juillet 2016. Le PLUi a été approuvé le 28 janvier 2020.

Il a ensuite été modifié pour réduire un emplacement réservé, et permettre l'implantation d'un commerce en zone d'activités par la procédure de modification simplifiée, approuvée le 25 février 2021. Puis il a connu une seconde évolution par la procédure de mise en compatibilité sur déclaration de projet, approuvé le 25 novembre 2021, pour répondre au projet d'intérêt général d'écolodges porté par le Domaine du Roncemay sur la commune de Chassy. Il a enfin récemment été mis à jour, par arrêté du 10 novembre 2023, pour intégrer l'arrêté préfectoral d'inscription de l'Eglise de Poilly-sur-Tholon au titre des monuments historiques daté du 30 juin 2023. Cette dernière procédure ne sera opposable aux tiers qu'après publication sur le Géoportail de l'Urbanisme. Cette publication interviendra conjointement avec les procédures en cours.

Après près de 18 mois d'application, plusieurs éléments du zonage et du règlement nécessitaient des ajustements. Ont donc été prescrites par délibérations du 27 janvier 2022, les procédures de révisions allégées n°1 et n°2, et celle de modification n°1.

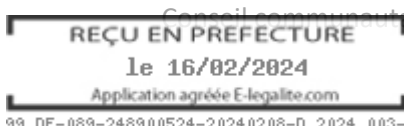
2) Les objectifs poursuivis

Révision allégée n°1

La procédure de révision allégée n° 1 avait pour objectifs :

- Modifier le zonage des parcelles déjà bâties classées en secteur à protéger de la zone agricole par erreur.
- Permettre aux constructions existantes, classées en Ap, de bénéficier de possibilités de construction (extension, annexe...).

Modifications apportées aux projets arrêtés de révisions allégées n° et n°2, et de modification n°1
Annexe conjointe aux délibérations d'approbation de chacune des 3 procédures



- Maintenir l'équilibre entre développement raisonné de l'existant, et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Révision allégée n°2

La procédure de révision allégée n°2 avait pour objectifs :

- Étendre 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.

Modification n°1

La procédure de modification n°1 ciblait des éléments ponctuels du règlement :

- L'aspect extérieur des constructions et des clôtures.
- La possibilité de permettre les habitations légères de loisirs.
- Des dérogations pour les équipements d'intérêt collectif.
- La mise à jour des emplacements réservés.
- La 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.

3) Les modalités de concertation

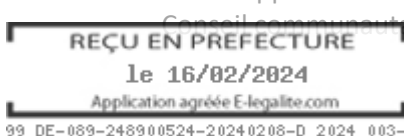
Les modalités de concertation du public ont été fixées par délibération, dans le cadre des révisions allégées n°1 et n°2.

Pour rappel :

- Affichage des délibérations de prescription de chaque procédure pendant toute la durée des procédures au siège de la communauté de communes, et au sein de chaque mairie des communes membres.
- Mise à disposition de la population, de façon permanente, et ce pendant toute la durée des procédures, d'un dossier reflétant l'état d'avancement de la réflexion au siège de la communauté de communes, et au sein de chaque mairie des communes membres, aux jours et heure d'ouverture habituels.
- Mise à disposition d'un registre destinée à recevoir les observations et contributions formulées par le public au siège de la communauté de communes, et au sein de chaque mairie des communes membres aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Communication de l'état d'avancement via le site internet de la communauté de communes, et dans le bulletin intercommunal.
- Organisation de réunions publiques communes aux trois procédures avant l'arrêt des projets.

Le bilan de la concertation a été réalisé et a été annexé aux délibérations arrêtant les projets de révisions allégées n°1 et n°2, en date du 27 septembre 2023.

Modifications apportées aux projets arrêtés de révisions allégées n° et n°2, et de modification n°1
Annexe conjointe aux délibérations d'approbation de chacune des 3 procédures



4) Les projets

Révision allégée n°1

Les évolutions proposées reposent sur des changements de zonages ponctuels, dans le cas de certains bâtiments existants d'exploitations agricoles et/ou d'habitations groupés ou isolés, classés en secteur Ap, et pour lesquels une évolution de zonage est envisageable en cohérence avec leur contexte immédiat ; et sur une évolution réglementaire permettant aux habitations existantes, qui resteraient classées en secteur Ap, de disposer des mêmes possibilités de créations d'annexes et d'extensions que les habitations classées en zone A.

3 communes sont concernées par les évolutions de zonage : La Ferté-Loupière, Sommecaise et Valravillon (*Laduz*).

La procédure présente des modifications du règlement écrit.

→ Cette procédure ne remet pas en cause le PADD.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a été saisie pour avis conforme le 11 avril 2023. Un avis tacite a été émis le 11 juin 2023, dispensant la révision allégée n°1 de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Révision allégée n°2

Les évolutions proposées reposent sur des extensions de zone urbaine permettant la création d'extensions ou d'annexes, et impactant le plan de zonage réglementaire. 19 modifications de zonage ont ainsi été réalisées, elles concernent les communes de Chassy, Fleury-la-Vallée, Valravillon (*Guerchy et Neuilly*), Montholon (*Villiers-sur-Tholon*), Saint-Maurice-le-Vieil et le Val d'Ocre (*Saint-Aubin-Château-Neuf*).

→ Cette procédure ne remet pas en cause le PADD.

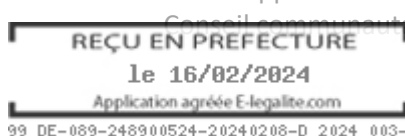
La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a été saisie pour avis conforme le 15 novembre 2022. L'avis conforme émis le 13 janvier 2023 a dispensé la révision allégée n°2 de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Modification n°1

Les évolutions proposées reposent sur des modifications au plan de zonage :

- Par l'ajout d'éléments à la liste du patrimoine naturel et bâti identifié protégé qui concerne les communes de La Ferté-Loupière, Saint-Maurice-Le-Vieil, le Val d'Ocre, Montholon (*Aillant-sur-Tholon*) et Valravillon (*Villemer*).
- Par l'ajout, la modification ou la suppression d'emplacements réservés sur les communes de Montholon (*Champvallou, Volgré et Aillant-sur-Tholon*), et Valravillon (*Guerchy*).
- Par l'extension de la zone AUEc sur la commune de Montholon (*Aillant-sur-Tholon*).
- Par la correction d'erreurs matérielles relatives au plan de zonage. Ces corrections concernent les communes des Ormes, de Valravillon (*Guerchy*), Montholon (*Aillant-sur-Tholon et Villiers-sur-Tholon*), La Ferté-Loupière et Senan.

Modifications apportées aux projets arrêtés de révisions allégées n° et n°2, et de modification n°1
Annexe conjointe aux délibérations d'approbation de chacune des 3 procédures



La procédure présente également des modifications du règlement écrit :

- Article 9 relatif à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures
- Autorisation des habitations légères de loisirs en zones UA et UB
- Modification de l'article UJ-2
- Autorisation d'installation d'abris pour animaux en zone A et N
- Modification de l'article 13 pour les zones UA, UB, A et N
- Recul dans les hameaux
- Correction d'une erreur matérielle relative au règlement écrit concernant les implantations d'aérogénérateurs

→ Cette procédure ne remet pas en cause le PADD.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a été saisie pour avis conforme le 11 avril 2023. L'avis conforme émis le 11 juin 2023 a dispensé la modification n°1 de la réalisation d'une évaluation environnementale.

5) L'arrêt des projets

Les procédures de révisions allégées n° 1 et n°2 ont été arrêtées par délibérations du conseil communautaire le 27 septembre 2023, un bilan conjoint de la concertation a été annexé auxdites délibérations.

Le conseil communautaire, lors de cette séance, a également pris acte du projet de modification n°1.

Les trois procédures ont ensuite été notifiées pour avis aux personnes publiques associées et consultées. Un examen conjoint des procédures de révisions allégées n° et n°2 s'est tenu le 09 novembre 2023. Un procès-verbal de séance a été réalisé.

6) La consultation des personnes publiques associées

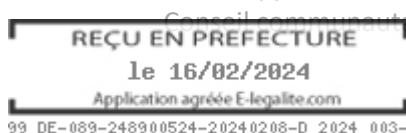
Il ressort du procès-verbal de l'examen conjoint du 09 novembre 2023, que les procédures de révisions allégées n°1 et n°2 n'appellent aucune observation particulière. Seule la commune de Chassy fait part que dans le cadre de la révision allégée n°1, le troisième secteur concerné sur sa commune pourrait être corrigé et correspondre aux limites parcellaires.

Avis reçus

CNPF	06/11/23	Avis défavorable quant à la modification de l'article U13, dans le cadre de la modification n°1
DDT de l'Yonne	05/12/23	Observations concernant la procédure RA1 par email, et avis favorable reçu par courrier le 28/12/23.

Avis favorable de la CDPENAF, réunie le 23 novembre 2023.

Modifications apportées aux projets arrêtés de révisions allégées n° et n°2, et de modification n°1
Annexe conjointe aux délibérations d'approbation de chacune des 3 procédures



7) La dérogation au principe de constructibilité limitée en l'absence de ScoT opposable

La communauté de communes a saisi le Préfet d'une demande de dérogation à la règle de constructibilité limitée en l'absence de ScoT opposable, conformément à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, et ce, pour la procédure de révision allégée n°2.

Par arrêté n° DDT/SAAT/2024/XX du XX février 2024, le Préfet porte dérogation au principe de constructibilité limitée en l'absence de ScoT opposable, sur le territoire de la communauté de communes, dans le cadre de la procédure de révision allégée n°2.

8) L'enquête publique

Par décision n°E23000102/21 du 16 octobre 2023, le Président du Tribunal Administratif de Dijon a désigné Monsieur André Patignier en qualité de commissaire enquêteur.

Par arrêté n°A-2023-41 du 23 novembre 2023, prescrivant l'ouverture et les modalités de déroulement de l'enquête publique unique aux trois procédures d'évolution du PLUi (révisions allégées n°1 et n°2, modification n°1).

L'enquête publique a été organisée, pour une durée de 15 jours consécutifs, du vendredi 08 décembre 2023 à 9h au vendredi 22 décembre 2023, à 18h.

Au total, le commissaire enquêteur a réalisé 4 permanences, maillant l'ensemble du territoire soit 2 permanences dans les locaux de la communauté de communes, 1 permanence à la mairie de Valravillon et 1 permanence à la mairie du Val d'Ocre.

13 observations ont été déposées dans les registres prévus à cet effet, 2 relèvent de l'intérêt général et 11 concernent des intérêts particuliers.

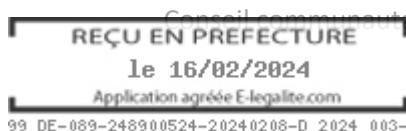
Le commissaire enquêteur a rendu son rapport, et ses conclusions motivées le 15 janvier 2024. Ces éléments sont consultables sur le site internet de la communauté de communes, et en version papier au siège de la collectivité. Ils sont également disponibles en version numérique auprès des mairies chaque commune membre.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable pour chaque procédure.

9) Synthèse des modifications apportées au projet

Les avis émis sur le projet et joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et le rapport de la Commission d'enquête ont été pris en compte par la communauté de communes, ainsi les projets d'évolution du PLUi arrêtés ont fait l'objet de modifications, présentées dans le tableau ci-dessous.

Modifications apportées aux projets arrêtés de révisions allégées n° et n°2, et de modification n°1
Annexe conjointe aux délibérations d'approbation de chacune des 3 procédures



Procédure de révision allégée n°1	
Modifications	Origine de la demande
Correction d'un secteur mal identifié suite à la concertation lors de la phase d'élaboration des projets d'évolution, concernant un projet agricole sur la commune de Valravillon (Laduz)	Enquête publique
Modification d'un secteur Ap en A pour permettre la réalisation d'un projet agricole (construction d'un hangar) sur la commune de Poilly-sur-Tholon	Enquête publique
Procédure de révision allégée n°2	
Modifications	Origine de la demande
Commune de Chassy, réduction de l'extension de zone urbaine du troisième secteur, dans les limites cadastrales de la parcelle concernée	PV de l'examen conjoint du 09.11.23
Extension de zone UB sur UJ sur la commune du Val d'Ocre (Saint-Aubin-Château-Neuf) dans la limite de 10 mètres.	Enquête publique
Extension de zone UB sur UJ sur la commune de Montholon (Champvallon) dans la limite de 10 mètres.	Enquête publique
Procédure de modification n°1	
Modifications	Origine de la demande
Suppression de la modification prévue de l'article U13	Avis PPA et PPC
Modification de l'article U9.2 concernant les couvertures existantes constituées de tuiles de Bourgogne, leur entretien dans le respect des dispositions originelles sera désormais préconisé et non plus imposé.	Enquête publique
Précisions quant à la protection d'une façade dans le cadre de l'ajout de patrimoine bâti identifié protégé	Enquête publique
Prise en compte de cartes plus précises dans le cadre de l'identification des bornes cisterciennes sur la commune du Val d'Ocre, dont déplacement d'une borne à prendre en compte	Enquête publique <i>Intérêt général</i>
Prise en compte d'une erreur matérielle sur la commune de Valravillon (Laduz), le zonage de l'emplacement réservé 46 ne permettant pas la réalisation des aménagements projetés – modification du zonage de Ap vers NI	Enquête publique <i>Intérêt général</i>

Modifications apportées aux projets arrêtés de révisions allégées n° et n°2, et de modification n°1
Annexe conjointe aux délibérations d'approbation de chacune des 3 procédures

