



<https://www.cc-montbardois.fr/plan-local-urbanisme-intercommunal/>

plui@cc-montbardois.fr

DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

GUIDE PLUi

COMMUNAUTÉ DE COMMUNE DU MONTBARDOIS



De la définition à la mise en œuvre d'un projet de territoire partagé



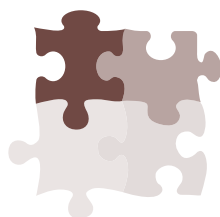
Source : Office de tourisme de Montbard

Depuis le 1^{er} janvier 2005, la Communauté de communes du Montbardois forme un territoire intercommunal regroupant **33 communes** dans l'Ouest côte-d'or.

Dans ce contexte, la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), prescrite par délibération du 16 juillet 2024, sera conduite à l'échelle de l'intercommunalité et devra notamment permettre l'acculturation des élus à la planification, par un travail d'accompagnement pédagogique.

Le PLUi, au-delà de son contenu légal, doit également permettre de « faire territoire ». C'est l'occasion de voir émerger une vision partagée et une stratégie commune pour l'avenir de la Communauté de communes du Montbardois.

Pourquoi élaborer ce document ?



L'élaboration du PLU intercommunal du Montbardois répond à plusieurs objectifs.

Il s'agit tout à la fois :



De doter le territoire d'un outil d'urbanisme cohérent et respectant les dernières évolutions législatives.

Le futur PLUi remplacera en effet à terme l'ensemble des documents d'urbanisme existants actuellement sur le territoire et permettra de disposer d'un seul document d'urbanisme de référence.

D'organiser l'espace communautaire dans la perspective d'un développement cohérent du territoire : il s'agira notamment de définir une vision commune du territoire, puis de mettre en œuvre un projet partagé, voté et débattu par les élus.

De porter des réflexions sur les thématiques identifiées dans la délibération de prescription :



- La protection de l'environnement et de la biodiversité ;
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti, des paysages et du cadre de vie ;
- L'habitat et la politique du logement ;
- Le maintien et la valorisation de l'agriculture locale ;
- L'aménagement du territoire et l'urbanisme ;
- Le développement économique ;
- Le maillage du territoire en services, en équipements publics, en commerce de proximité et en offre de déplacement.

Qu'est-ce que le PLUi ?

- **Le Plan Local d'Urbanisme a été créé par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains**, dite Loi SRU, adoptée le 13 décembre 2000, qui vise à corriger les déséquilibres, les inégalités du territoire et à améliorer le cadre de vie des habitants.
- **Le PLU régleme la façon dont les propriétaires peuvent aménager leurs terrains, la manière dont ils peuvent modifier les bâtiments existants, qu'il s'agisse d'un espace bâti ou à bâtir, agricole ou naturel. Il s'applique à toutes les opérations de constructions ou de travaux portant sur les terrains privés comme publics, et sert de fondement à l'instruction des autorisations d'urbanisme** (permis de construire, déclaration de travaux, permis d'aménager, etc.).
- **Le futur PLU de la Communauté de communes du Montbardois sera intercommunal :** on parle alors de PLUi.
- **Document prospectif, le PLUi traduit ainsi un projet à la fois politique et réglementaire**, définissant un cadre légal à l'horizon d'une quinzaine d'années pour l'ensemble des communes du territoire intercommunal.
- **Bien que la sobriété foncière soit un des objectifs de l'élaboration des PLU depuis la Loi SRU, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe l'objectif d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.** Dans le PLUi, cette loi devra se traduire par une **trajectoire de réduction progressive de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** compatible avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Bourgogne-Franche-Comté.

Le PLUi doit permettre d'aborder les enjeux du territoire, en matière :



d'agriculture



d'urbanisme et
d'aménagement
de l'espace



de logements,
d'économie,
de déplacements



d'équipements
adaptés aux besoins
et aux attentes des
habitants



d'environnement
et d'amélioration
de la qualité et
du cadre de vie



de gestion des
nuisances

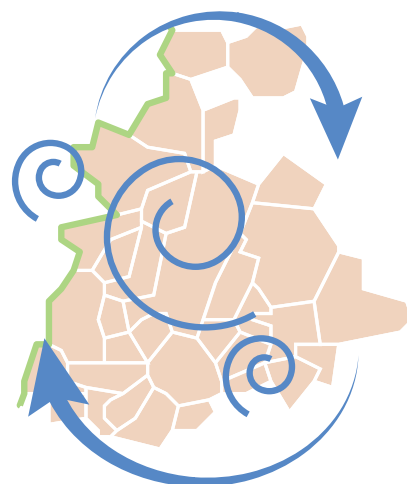


de préservation
du paysage naturel
et du patrimoine bâti

Le contenu du PLUi

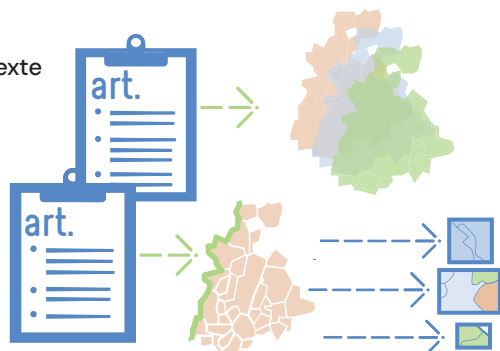
À terme, le Plan Local d'Urbanisme sera constitué de plusieurs documents :

- un **Rapport de Présentation**, qui expose la situation existante, présente les perspectives d'évolution et les nouvelles dispositions réglementaires ;
- un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui synthétise les grandes orientations d'urbanisme à long terme ;



Des documents graphiques

Un texte



- des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui complètent le PADD sur certains secteurs à enjeux pour préciser les intentions d'aménagement ou de réaménagement ;
- un **Plan de Zonage et un Règlement** qui fixent les conditions de réalisation des constructions dans chaque zone et sur chaque parcelle ;
- des **Annexes** qui rassemblent les autres informations nécessaires aux pétitionnaires et aux constructeurs.

DIAGNOSTIC	PADD	ORIENTATIONS	RÈGLEMENT > PLAN DE ZONAGE	ANNEXES
Décrit la situation existante en analysant plusieurs thématiques. QUELS CONSTATS ? QUELS ENJEUX ?	Grandes orientations d'urbanisme à long terme COMMENT Y RÉPONDRE ? QUELLES SONT NOS PRIORITÉS ?	Traduction opérationnelle du PADD : Secteurs et quartiers à enjeux OÙ ? QUELS SECTEURS NÉCESSITENT DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ?	Traduction réglementaire du PADD : Règles d'urbanisme par zones, qui déterminent les possibilités de construire sur le territoire QUELLES RÈGLES TRANSVERSALES ? QUELS OUTILS SPÉCIFIQUES MOBILISER ?	Plans des servitudes d'utilité publique et des périmètres reportés à titre d'information
			Un texte Des documents graphiques	
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	Vérifie la cohérence du PLUi avec les objectifs des documents de rang supérieur. Analyse les impacts potentiels du PLUi sur l'environnement. Propose des mesures pour éviter, réduire, ou compenser les effets négatifs.			Document transversal

La procédure d'élaboration devrait durer environ 3 ans, pour s'achever par l'approbation du nouveau document d'urbanisme au printemps 2029.

Le calendrier du PLUi

PHASE

1

DIAGNOSTIC ET ENJEUX

- Lancement de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par délibération du Conseil Communautaire du 16 juillet 2024.
- Élaboration du diagnostic analysant la situation du territoire (sur plusieurs thématiques : population et habitat ; urbanisme, équipements et transports ; économie ; environnement ; agriculture et forêt ; patrimoine et paysage), et définissant les grands enjeux liés à son développement.

►► Printemps 2026

PHASE

2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

- Élaboration de la stratégie de développement du territoire par une scénarisation des enjeux. Choix d'un scénario d'aménagement en vue de l'élaboration du PADD.
- Élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui fixe les grandes orientations du projet d'urbanisme pour les 20 ans à venir.

►► Début 2027

PHASE

3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, RÈGLEMENT ET ZONAGE

- Élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui fixent des dispositions spécifiques pour les secteurs à enjeux.
- Écriture de la traduction réglementaire du PADD en un zonage et un règlement qui fixent les règles de constructibilité sur le territoire de la Communauté de communes.

►► Début 2028

PHASE

4

DOSSIER D'ARRÊT

Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal par délibération du Conseil Communautaire.

►► Printemps 2028

Phase de consultations :

- le projet est soumis pour avis aux partenaires institutionnels du territoire (l'État, le Conseil Régional, le Conseil Départemental, la Chambre d'Agriculture, etc.)
- le projet est présenté à l'enquête publique : chacun peut en prendre connaissance et faire des remarques.

Approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par délibération du Conseil Communautaire, après les ajustements tenant compte des remarques.

►► Printemps 2029

Prendre en compte l'environnement

L'état initial de l'environnement dresse la **situation environnementale** du territoire. Il est obtenu sur la base de données existantes et des investigations de terrain. Il porte sur plusieurs thématiques et les priorise au regard de la vulnérabilité du territoire et des interactions possibles avec le PLUi : **biodiversité et continuités écologiques, cycles de l'eau, ressources en matériaux, risques, nuisances, pollutions, énergie et climat.**



Une analyse dynamique et systémique, et non une simple compilation des connaissances



Une occasion d'identifier les richesses pouvant constituer des facteurs d'attractivité et de développement



Une occasion de soulever les faiblesses ou éléments dégradés, que le PLUi peut contribuer à améliorer.



3 NOTIONS CLÉS

Continuités écologiques :

réseau constitué des réservoirs de biodiversité (riches en espèces et remplissant des fonctions essentielles) et des corridors écologiques (voies de passage).

Fonctionnalité écologique :

capacité d'un écosystème à assurer ses cycles biologiques (reproduction, repos, nourriture...) et à fournir les services écologiques indispensables aux populations humaines (pollinisation, épuration des eaux, alimentation ...).

TVB (Trames Vertes et Bleues) :

Continuités terrestres et aquatiques. D'autres trames existent (noire (nocturne), brune (sols)...)

Comment participer ?



S'informer !

- **sur le site internet de la Communauté de communes**, sur la page dédiée au PLUI : <http://www.cc-montbardois.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal/> ;
- **lors des réunions publiques** organisées par la Communauté de communes à chaque étape de l'élaboration du PLUi et **lors des temps d'échanges avec les habitants** ;
- **Dans les bulletins municipaux et la presse locale.**



S'exprimer !

- **via le formulaire de contact disponible**, sur la page dédiée au PLUI : <http://www.cc-montbardois.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal/> ;
- **lors des Forum PLUi et des temps d'échanges avec les habitants** ;
- **dans les registres de concertation papier**, mis à disposition dans chacune des mairies des communes du territoire, sur leurs horaires d'ouvertures.
- à l'adresse mail dédiée plui@cc-montbardois.fr

Le PLUi de A à Z

Ce glossaire présente les différents acronymes usuels de la planification et qui seront mobilisés tout au long de la démarche, au sein des pièces du dossier de PLUi, lors des temps de travail et d'échanges, ainsi que dans les autres livrables.

CA : Chambre d'Agriculture

CC : Carte Communale

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers

DDT : Direction Départementale des Territoires

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

EnR : Énergies Renouvelables

EIE : État Initial de l'Environnement

EE : Évaluation Environnementale

ENAF : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

GPU : GéoPortail de l'Urbanisme

LOV : Loi d'Orientation pour la Ville

MAPTAM : loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation du rôle des Métropoles

MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durables

PAT : Projet Alimentaire Territorial

PCAET : Plan Climat-Air-Énergie Territorial

PDA : Périmètres Délimités des Abords

PDM(s) : Plan de Mobilité (simplifié)

PETR : Pôle d'Équilibre Territorial et Rural

PLU(i) : Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)

POS : Plan d'Occupation des Sols

PPA : Personnes Publiques Associées

PPRi : Plan de Prévention des Risques Inondation

PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

RNU : Règlement National d'Urbanisme

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

S(D)AGE : Schéma (Directeur) d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Secours

SIG : Système d'Information Géographique

SPR : Site Patrimonial Protégé

SMBVA : Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Armançon

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

SRU : loi Solidarité et Renouvellement Urbain

STEU / STEP : Station de Traitement des Eaux Usées / STation d'Épuration

TVB : Trame Verte et Bleue

UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

ZAN : Zéro Artificialisation Nette

ZH : Zone Humide

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

ZPR : Zone Prioritaire de Renaturation

ZPS : Zone de Protection Spéciale (site Natura 2000)

ZSC : Zone Spéciale de Conservation (site Natura 2000)



<https://www.cc-montbardois.fr/plan-local-urbanisme-intercommunal/>

plui@cc-montbardois.fr

ÉQUIPE PROJET

DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU PLUi

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU MONTBARDOIS

ÉLU RÉFÉRENT Monsieur DIDIER CAVEROT
ANIMATRICE PLUI..... Madame CHRISTINE BACQUET

BUREAUX D'ÉTUDES

VILLE OUVERTE • URBANISME
MOSAÏQUE • ENVIRONNEMENT
VALENTINE TESSIER • AVOCATE
ARTHUR REMY • PAYSAGE
GRAHAL • PATRIMOINE
CHAMBRE D'AGRICULTURE • AGRICULTURE

20/08/2026