

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Compte-rendu

2^e séminaire de lancement 27 mai 2026

Communauté de Communes du Montbardois

Participants

Communauté de communes :

- Alain BÉCARD, Maire de Quincy-le-Vicomte, Président
- Didier CAVEROT, Maire de Senailly, Vice-Président en charge de l'urbanisme
- Marie-Christine PITOIS, DSG de la communauté de commune
- Christine BACQUET, Responsable du service Urbanisme
- Valérie LEGENDRE, Service Urbanisme

Communes :

- Françoise MAY, Maire d'Arrans
- Liliane COUTANT, Conseillère d'Arrans
- Aurélie DOUDIN, Maire de Athie
- François BOUHIER, Maire de Benoisey
- François HESSEL, Adjoint de Benoisey
- Bernadette MAGNON, Maire de Champ-d'Oiseau
- Audrey BROIDIOI, Adjointe de Champ-d'Oiseau
- Agnès PALME, Adjointe de Courcelles-lès-Montbard
- Christian GALLOTTE, Adjoint de Crépand
- Alain FEVRE, Adjoint d'Eringes
- Claude BOUTTEFROY, Maire d'Étais
- Ghislaine BOUTTEFROY, Conseillère d'Étais
- Francis LABREUCHE, Conseiller d'Étais
- Marie-France GARNIER, Conseillère d'Étais
- Jérôme PRESIDENT, Maire de Fain-lès-Moutiers
- Martine MOLARD, Secrétaire de Mairie de Fain-lès-Montbard
- Hubert MONTENOT, Maire de Fontaines-les-Sèches
- Serge MOLARD, Maire de Fresnes
- Damien SIROT, Conseiller de Fresnes
- Fabienne LAURENT, Adjointe de Lucenay-le-Duc
- Xavier LEMOINE, Adjoint de Lucenay-le-Duc
- Didier KOCH, Adjoint de Marmagne
- Manuel DA SILVA, Adjoint de Marmagne
- Marie SAUNOIS, Conseillère Marmagne
- Laurence PORTE, Maire de Montbard, Vice-Présidente
- Valérie MONTAGNE, Adjointe de Montbard
- Maryse NADALIN, Adjointe de Montbard
- Bruno DIANO, Conseiller de Montbard
- Ahmed KELATI, Conseiller de Montbard
- Alain VATTANT, Maire de Montigny-Montfort
- Vanessa CHAMBRETTE, Maire de Nesle-et-Massoult
- Jocelyne JOLY, Maire de Nogent-lès-Montbard
- Isabelle DUTRILLAUX, Conseillère de Nogent-lès-Montbard
- Dominique BOUISSON, Maire de Planay
- François PEYRE, Maire de Quincerot
- Christian BACCHIERI, Adjoint de Rougemont
- Annick CLERGEOT, Maire de Saint-Germain-lès-Senailly
- Anselme PETIDENT, Adjoint de Saint-Germain-lès-Senailly
- Hervé CULAS, Maire de Saint-Rémy
- Annie DUPUIS, Adjointe de Saint-Rémy
- Laurent PRELAT, Adjoint de Saint-Rémy

- Marie-Pierre PERROT, Conseillère de Saint-Rémy
- Françoise VAUTRAIN, Conseillère de Saint-Rémy
- Martine CHABANT, Adjointe de Seigny
- Mathieu CHARTIER, Adjoint de Touillon
- Coralie PREVOST, Adjointe de Touillon
- Dominique BABOUHOT, Conseillère de Touillon
- Djamila DA SILVA, Secrétaire de Mairie de Touillon
- Dominique CERNESSON, Maire de Verdonnet
- Solange DAVID, Adjointe de Verdonnet
- Patricia COTTRET, Conseillère de Verdonnet
- Jérôme MASSE, Maire de Villaines-les-Prévôtes
- Claire DUC, Conseillère de Viserny
- Isabelle DELARCHE, Adjointe de Viserny

Ville Ouverte (lot n°1) :

- Juliette ROBIN, Cheffe de projet
- Paul KACZMAREK CAMBRONNE, Chargé d'études
- Séléna BIGNON, Chargée d'études stagiaire

Mosaïque (lot n°1) :

- Solveig CHANTEUX, Consultante senior

Chambre d'Agriculture (lot n°2) :

- Anne MAGNIERE, Conseillère urbanisme
- Micha JOVOVIC, Conseiller aménagement cartographie

Arthur Remy (lot n°3) :

- Arthur REMY, Urbaniste paysagiste
- Thomas PONCELAS, Paysagiste concepteur

Grahal (lot n°3) :

- Lise BREANT, Cheffe de projets

Équipe projet :

- Jérôme CONNAN, Direction Départementale des Territoires (DDT)
- Thierry GROSJEAN, Direction Départementale des Territoires (DDT)
- Marie-Noëlle DE OLIVEIRA-CASTEL, Urbaniste, Conseil D'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)
- Solène MARTIN-BACHELET, CAUE 21 stagiaire

Objectifs et déroulé

Le deuxième séminaire de lancement de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour objectif de :

- Présenter les différentes démarches engagées ;
- Restituer aux élus les différents diagnostics ainsi que les premiers défis identifiés.

Les éléments présentés sont issus des études conduites, des rencontres communales, des deux comités techniques et des quatre ateliers avec les élus, ayant eu lieu entre octobre 2025 et janvier 2026.

Elle se déroule en quatre temps :

- Un retour sur les premières étapes franchies ;
- La restitution du diagnostic territorial ;
- La présentation des premiers défis identifiés ;
- La présentation de la suite de la démarche.

Les échanges ont été rythmés par des questions et remarques de la part des participants, dont le contenu est restitué ci-après.

Le support de présentation est annexé au présent compte-rendu.

1. Introduction

Le Président de la Communauté de Communes introduit la réunion et remercie les élus.

Monsieur Didier CAVEROT, maire de Senailly, se présente en tant que nouveau Vice-Président en charge du PLUi.

L'ensemble des bureaux d'études présentent les différents membres de leur équipe respective, leur rôle au sein de la démarche, et la coordination de leur étude. Présentation des équipes des BE

Le *bureau d'études Ville Ouverte* revient sur la démarche et le calendrier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Il rappelle les principales étapes de la première phase d'élaboration du PLUi, le diagnostic territorial, qui a permis d'établir un état des lieux du territoire en matière de démographie, d'habitat, d'économie, etc. :

- Le lancement de la démarche a été marqué par deux temps forts : un séminaire de lancement et les rencontres communales ;
- Puis le travail de production du diagnostic a été complété par des ateliers thématiques avec les élus du territoire ;
- Enfin, la phase de restitution du travail réalisé pendant le diagnostic.

Ensuite, une présentation du rôle du PLUi est effectuée pour monter l'importance de ce document pour traduire le projet de développement pour ces prochaines années. À l'heure du ZAN, et d'un objectif quantitatif de la consommation d'espaces dit Naturel, Agricoles et Forestier, le PLUi vise à identifier et répondre aux besoins des habitants en matière de logements, d'équipements et d'activités économiques tout en construisant une trajectoire de sobriété foncière.

2. Restitution du diagnostic patrimonial et paysager

Les bureaux d'études présentent une restitution du diagnostic territorial qui s'organise autour d'une mise en récit visant à faire émerger les constats et les enjeux issus de ces études. Les principales thématiques traitées sont : le patrimoine et le paysage.

Présentation du diagnostic patrimonial et paysager

La construction du Montbardois, la naissance d'un territoire à double facette : entre Auxois et Duesmois

À la suite d'ateliers menés conjointement avec les élus, une première fresque est constituée. L'analyse menée sur le territoire permet de faire ressortir de l'histoire les marqueurs importants de celui-ci et de pouvoir projeter des orientations d'aménagement pour la suite.

La géologie permet de marquer une dualité sur le territoire de par la composition de ses sols. Au nord se trouve le plateau du Duesmois, caractérisé par une grande proportion de forêts et des terres agricoles situées autour des villages. Au sud se trouve l'Auxois, dont le relief est marqué par des buttes isolées, tandis que la vallée est humide et bordée de prairies. Une succession de villages est suivie par une bande boisée qui sépare les coteaux cultivés. Cet étagement est un marqueur important du paysage.

La formation du Montbardois : les espaces urbains comme permanence dans le paysage

Dans un territoire marqué par la dualité de ses paysages, des éléments historiques et profondément ancrés, comme le réseau viaire, constituent un trait d'union entre les différentes entités du Montbardois. C'est aussi le cas des villages dont les noyaux bâtis anciens sont encore souvent très lisibles et témoignent pour certains d'une plus grande importance passée (notamment sur le plan commercial avec une concentration d'artisans et de professions libérales, la présence d'équipements et de lieux de marchés et de foires). Dans les anciens bourgs ou isolés, les abbayes et châteaux ont aussi joué historiquement un rôle structurant.

Des paysages en mutation : entre intensification des pratiques agricoles et développement urbain autour de Montbard

Les dynamiques d'intensification des pratiques agricoles et d'extension des espaces urbains sont à l'origine d'une banalisation et d'une simplification des paysages. Les changements dans les pratiques agricoles mettent sous pression des motifs paysagers et patrimoniaux, tendant vers une uniformisation dans la composition et la perception des paysages. Le développement urbain réalisé depuis le milieu du XIXe siècle perturbe, quant à lui, la lecture des formes urbaines dans le paysage par le développement d'extensions modernes, détachées des caractéristiques architecturales vernaculaires, à proximité immédiate des centre-bourgs historiques. La généralisation du pavillon individuel comme modèle architectural principal, et la multiplication de bâtiments agricoles modernes conduisent à une standardisation des formes bâties sur le territoire.

Présentation des enjeux identifiés

À l'issue de la restitution du diagnostic sont présentés les premiers défis, soit les enjeux qui ont émergé de la production du diagnostic pour le futur du territoire et de sa population. Ces enjeux, une fois validés par les élus du territoire, constitueront le socle des échanges qui permettront d'aboutir à la rédaction du Projet de territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

- Comment pérenniser les activités agricoles tout en respectant la diversité paysagère et patrimoniale ?
- Comment renouer le lien entre les espaces urbains et les caractéristiques paysagères et patrimoniales du territoire ?
- Quelle capacité d'accueil des paysages aux différentes formes de production d'ENR ?
- Comment assurer l'insertion des bâtiments agricoles dans le paysage ?

3. Échanges sur le diagnostic

La seconde partie du séminaire de lancement comporte 45 minutes d'échanges sous la forme de 4 ateliers sur table pour aborder chacun des diagnostics plus finement.

Pour chaque atelier, sont restituées de manière synthétique les différentes discussions qui ont eu lieu.

Atelier n° 1 : Le diagnostic territorial

Pour l'atelier autour des constats du diagnostic territorial, cinq cartes traduisant les grands constats du diagnostic ont été retenues comme supports des échanges :

- Migrations professionnelles
- Catégories de logements
- Le nombre d'emplois par commune
- L'évolution de la population par commune
- La part des personnes de plus de 60 ans et plus

La carte des migrations professionnelles fait apparaître des échanges importants entre la CCM et les communautés de communes voisines des Terres d'Auxois et du Pays d'Alésia et de la Seine.

Les discussions convergent vers la mise en évidence de l'existence d'une relation étroite entre ces trois communautés de communes et notamment de leur ville-centre respective, qui sont toutes des pôles d'emplois. Ces villes polarisent ainsi un large bassin de vie, dont le Sud du territoire du Montbardois.

La carte de la part des personnes âgées sur le territoire montre un phénomène de vieillissement de la population du territoire, mais également des disparités entre les communes. Les communes au Nord du territoire sont plus touchées que les communes du Sud.

Ces disparités font émerger des questionnements chez les participants. Les discussions mettent en évidence que le contraste Nords-Sud s'explique par l'isolement des petits bourgs du plateau du Duesmois, au Nord, où le vieillissement de la population peut s'expliquer par un faible renouvellement de la population du fait de l'éloignement des pôles. A contrario, la relative jeunesse des populations du Sud, s'explique par la proximité de ces dernières avec les trois

communes centres de Montbard, Semur-en-Auxois et Venarey-Les Laumes, qui confèrent à ces communes une attractivité résidentielle permettant le renouvellement de leur population.

La carte du nombre d'emplois par commune met en évidence deux phénomènes : le poids important de Montbard dans la vie économique du territoire avec plus 3 000 emplois, mais également que le Montbardois est, de manière générale, une terre pourvoyeuse d'emplois, avec 105 emplois pour 100 actifs résidents.

Les discussions convergent vers le fait que Montbard, de par son poids économique historique sur le territoire, est une polarité d'importance au quotidien pour les habitants et fait rayonner la ville au-delà des frontières de la CCM. Néanmoins, certains participants pointent la fragilité de l'économie de la ville-centre qui, portée par les industries de la Metal Valley, a perdu de nombreux emplois, à l'exemple de la liquidation de l'entreprise Valti en 2025.

La carte sur les catégories de logements présente le nombre de logements par commune ainsi que la part des catégories de chaque parc (résidence principales, résidence secondaires, logements vacants).

Les participants pointent la part importante de la vacance, qui, bien qu'inégale entre les communes, est un phénomène global sur le territoire. Les discussions font émerger des difficultés dans certaines communes pour remobiliser ce parc ancien, à cause du coût de réhabilitation, mais également de l'état de délabrement de certains logements. Certains participants viennent nuancer ces propos en expliquant que des logements vacants sont rachetés et réhabilités.

Le bureau d'études Ville Ouverte explique que la vacance constitue un gisement de logements potentiellement mobilisable pour répondre aux besoins de la population. Il ajoute que cette vacance est le résultat de plusieurs facteurs, dont l'inadéquation croissante avec les besoins de la population (taille, localisation, confort...), mais également avec ses aspirations qui, façonnées par des politiques nationales et le développement de la voiture individuelle, a favorisé l'habitat individuel neuf.

Des participants précisent néanmoins que, dans le cas de Montbard, la déprise du tissu ancien du centre-ville est également liée à la dégradation du parc privé, notamment des copropriétés.

La carte sur l'évolution de la population montre une décroissance globale de la population (-1061 habitants entre 2011 et 2022), mais également qu'à l'échelle communale, ces évolutions sont contrastées.

Les participants pointent ainsi que les communes au Sud du territoire connaissent pour certaines des évolutions positives de leur population, qu'ils expliquent par la proximité de celles-ci avec les communes de Montbard, Venarey-Les Laumes et Semur-en-Auxois. Autrement, ils mettent en évidence que les communes du Nord, de par leur situation géographique, se trouvent plus isolées et sont de fait moins attractives d'un point de vue résidentiel.

Atelier n° 2 : Le Diagnostic Patrimoine et paysage

Développement des filières ENR sur le territoire

Certains élus s'accordent sur le besoin d'une réflexion quant aux capacités d'accueil du territoire face au développement des filières ENR. Ils soulignent que tous les secteurs du Montbardois ne sont pas susceptibles d'accueillir les mêmes typologies d'équipements. Ils identifient un besoin de différencier l'implantation et l'intégration des équipements en fonction des caractéristiques paysagères locales.

Pratiques et morphologie des bâtiments agricoles

Des élus et acteurs du territoire font part de leurs incompréhensions face au terme d'intensification, utilisé lors de la présentation, pour qualifier les tendances agricoles. Ils font remarquer que dernièrement, les tendances sont plutôt à une extensification des pratiques agricoles. Un participant nuance ces propos en ajoutant que des pratiques de remembrement du réseau bocager sont toujours en cours sur le territoire.

Les élus soulignent également que le terme d'exploitation agricole employé dans la présentation est incorrect, il faut lui privilégier celui de bâtiment agricole.

Patrimoine vernaculaire

Les discussions autour du sujet mettent en évidence le rôle du patrimoine vernaculaire comme un liant à l'échelle d'un territoire qui apparaît autrement assez contrasté, notamment en termes de paysage. Ces échanges soulèvent la question de l'utilisation de la pierre locale dans les aménagements ainsi que la réactivation des filières et des savoir-faire locaux associés. Certains élus soulignent que le patrimoine vernaculaire n'est pas perçu par tous les habitants du territoire comme un patrimoine important, voire comme un patrimoine, au détriment de certains monuments perçus comme plus prestigieux (églises, châteaux, etc.).

Ressource en eau et urbanisation

Les échanges avec les participants ont souligné l'importance de la ressource en eau dans l'organisation historique des espaces urbains du Montbardois. En particulier sur le Plateau du Duesmois, où la faible disponibilité de la ressource a conditionné le développement et l'implantation des espaces urbains.

Autres sujets

Certains élus se sont étonnés du caractère historiquement permanent du rôle de Montbard comme principale centralité du territoire. Au contraire, d'autres élus ont été étonnés que des bourgs du territoire aient, à certaines périodes, été plus importants que Montbard. Ces constats ont interpellé les élus sur les dynamiques locales en cours.

Atelier n° 3 : État initial de l'environnement

Articuler développement et adaptation du territoire dans les zones exposées aux risques d'inondation

Certaines zones habitées, notamment au centre de Montbard, sont exposées à un risque fort d'inondation. Un enjeu est ainsi soulevé concernant la nécessité de rénover et renouveler le bâti dans ces zones exposées afin de maintenir l'image et la dynamique des quartiers concernées. Le PPRI est une servitude qui s'impose au PLUi. Il conviendra donc de composer avec les règles qu'il impose. La présence de bâtiments dégradés ou de friches dans les zones rouges du PPRI pourra être l'occasion de s'interroger sur l'opportunité de renaturation de ces dernières afin de créer des espaces de respiration ou des îlots de fraîcheurs, c'est-à-dire de donner à ces espaces une nouvelle vocation compatible avec les risques. Ces sujets sont à l'étude au niveau de la ville de Montbard.

La préservation et la plantation de haies

Certains élus ont le sentiment d'être démunis face à l'arrachage des haies et la disparition du bocage.

Le PLUi permet de mettre en place des outils réglementaires pour protéger les haies. Toutefois cela ne suffit pas forcément. Un travail de communication, de sensibilisation est nécessaire.

Il peut être intéressant d'identifier dans le cadre du PLUi les projets de plantation afin de pouvoir mettre en place des prescriptions spécifiques au niveau du zonage. Cela permet d'identifier des secteurs qui sont réservés à cette action.

Comment prendre en compte les opérations de restauration des cours d'eau dans le PLUi :

Certaines communes, en partenariat avec l'EPAGE, portent des projets de restauration des cours d'eau (espace de mobilité, restauration des berges). Le principal frein pour le développement de ces actions est la maîtrise du foncier.

Le PLUi pourra préserver les berges de tout aménagement qui irait à l'encontre de cet objectif de restauration. Toutefois le PLUi reste un outil réglementaire.

Depuis 2023, les collectivités ont par ailleurs la possibilité de mobiliser le Droit de Préemption Urbain pour la renaturation et la remise en état des continuités écologiques. Il peut être intéressant de mobiliser cet outil pour favoriser l'acquisition de secteurs stratégiques.

La protection des zones humides :

Certaines communes peuvent être contraintes par la présence de prescriptions graphiques ou dispositions réglementaires de leurs PLU portant sur la protection de zones humides, alors que certains terrains, artificialisés voire aménagés, ne correspondent de toute évidence pas aux caractéristiques d'une zone humide. Il s'agit de cas pour lesquels des inventaires réalisés à petite échelle ont été intégrés dans le document d'urbanisme sans affiner la donnée.

Il est rappelé que la protection des zones humides est un enjeu fort sur le territoire, essentiel pour protéger la ressource en eau, la biodiversité et favoriser l'adaptation au changement climatique.

L'élaboration du PLUi sera toutefois l'occasion de réinterroger ces règles. En phase réglementaire, une expertise de terrain est prévue pour les zones qui seront ouvertes à l'urbanisation. Elles permettront de vérifier la présence ou l'absence de zones humides.

Atelier n° 4 : Le diagnostic agricole

Les principaux chiffres de l'activité agricole ayant été présentés dans le livret de synthèse distribué en début de séminaire, l'atelier visait à **mettre en lumière les spécificités de l'étude conduite par la Chambre d'Agriculture.**

1) Identification du parcellaire agricole

La carte des exploitations à l'échelle de la Communauté de Communes du Montbardois a été présentée aux participants. Chaque îlot de parcelles du territoire a été rattaché à une structure agricole clairement identifiée.

Les participants ont souligné l'étendue de la couverture cartographique, ainsi que les contrastes structurels du territoire : **des parcelles de plus grande taille au nord, et une organisation plus morcelée au sud.**

2) Classement en valeur agronomique

La méthodologie de classement du potentiel agronomique des sols a été explicitée, accompagnée de la présentation des cartes de relevés de terrain.

Ce classement, établi à dire d'expert par les techniciens spécialisés de la Chambre d'Agriculture de Côte-d'Or, permet d'identifier les secteurs à plus fort potentiel agronomique au sein du territoire, **à préserver prioritairement de l'artificialisation**.

Plusieurs interrogations ont porté sur la méthodologie employée et le niveau de précision des résultats. Il a été précisé que, bien que l'ensemble du territoire ait été parcouru, le travail ne repose ni sur des sondages systématiques ni sur des analyses exhaustives. Il s'agit avant tout de **mettre en évidence des tendances à l'échelle de grands ensembles**, afin d'éclairer les choix stratégiques en matière d'aménagement.

3) Relevé et caractérisation des bâtiments agricoles

Une cartographie de plus de 600 bâtiments à vocation agricole a été présentée, chaque bâtiment étant rattaché à une exploitation.

Le recensement a été réalisé à dire d'exploitants, lors des réunions agricoles organisées ainsi qu'au travers d'échanges avec des agriculteurs référents du territoire.

À l'échelle communale, des cartes mettent en évidence :

- les bâtiments agricoles,
- les périmètres sanitaires associés,
- les éventuels projets portés par les exploitants.

La question des périmètres sanitaires a suscité de nombreux échanges, donnant lieu à un rappel de la réglementation en vigueur. Les élus ont été sensibilisés à l'importance de ces périmètres dans l'analyse des **potentialités d'évolution du tissu bâti** (mobilisation des dents creuses, changements de destination d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial, etc.).

Enfin, il a été précisé que les données cartographiques présentées, notamment à l'échelle communale, **seraient restituées au format SIG**, afin de permettre leur réutilisation selon les besoins.

4. La suite de la démarche

Le *bureau d'études Ville Ouverte* expose les prochains temps de rencontre autour du PLUi qui suivront les élections municipales :

- Un Comité de pilotage pour arbitrer les enjeux issus du diagnostic qui seront le socle des réflexions sur le projet de territoire (PADD) le 11 juin ;
- La restitution du diagnostic aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 23 juin ;
- La restitution par le lot n°3, des modifications des Périmètres Délimités des Abords (PDA) le 02 juillet (pour les communes concernées) ;
- Un comité technique pour finaliser le diagnostic et préparer les ateliers de la Phase PADD le 07 juillet ;

La phase de restitution du diagnostic sera achevée entre mai et juin et sera suivie du lancement de la seconde phase du PLUi, à savoir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Enfin, le *bureau d'études Ville Ouverte* rappelle la tenue du forum PLUi lors de la foire de Montbard qui sera l'occasion de faire découvrir la démarche aux habitants autour d'un stand pédagogique sur le PLUi qui se tiendra le 04 et 05 septembre.

