

Synthèse des procédures soumises à enquête publique conjointe du PLUi Terres de Bresse

Table des matières

I. Contexte :	2
II. Présentation des procédures :	2
Modification de droit commun n°1 :	2
Modification de droit commun n°2 :	2
Modification de droit commun n°3 :	4
Révision allégée n°1 :	5
Révision allégée n°2 :	6
Révision allégée n°3 :	6
Révision allégée n°4 :	6
Mise en place de 4 PDA en lieu et place des périmètres concentriques de protection des monuments historiques :	7

I. Contexte :

La Communauté de Communes Terres de Bresse dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 30 mai 2024. Toutefois, depuis l'adoption récente du PLUI, la communauté de Communes Terres de Bresse souhaite engager plusieurs procédures afin de corriger des erreurs matérielles, de faire évoluer réglementairement le PLUI dont la traduction concrète n'est parfois pas, ou mal, adaptée au territoire, et enfin pour prendre en compte des projets dont elle n'avait pas connaissance au moment de l'approbation du document. Ainsi, elle mène simultanément : 3 procédures de modification de droit commun et 4 procédures de révisions allégées qu'elle compte soumettre aux administrés dans le cadre d'une enquête publique conjointe. Parallèlement, l'UDAP souhaite transformer 4 périmètres de protection de monuments historiques « classiques » (cercle de 500 mètres de rayon) en périmètres délimités des abords (PDA) dans les communes de Brienne, Cuisery, Loisy et Simandre. Pour ce faire, l'UDAP profite de l'organisation de cette enquête publique pour y adjoindre ces 4 dossiers.

II. Présentation des procédures :

Modification de droit commun n°1 :

Les modifications opérées à l'occasion de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUI de la Communauté de communes Terres de Bresse concernent 56 points d'évolution mineurs, portant notamment sur :

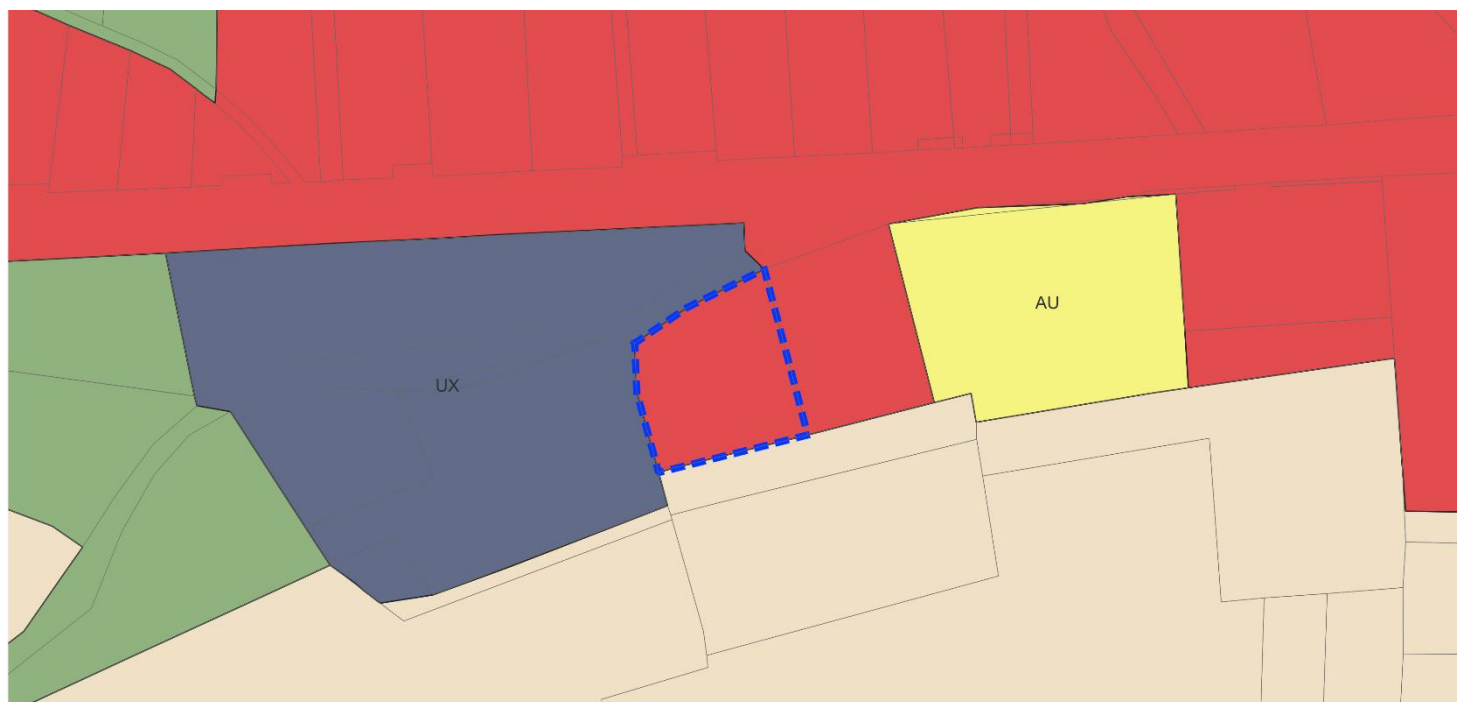
- l'adaptation du règlement et de l'OAP Patrimoniale afin de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme. Effectivement, certaines règles demandent à être précisées et clarifiées dans l'objectif d'éviter toute interprétation et faciliter la sortie d'opération ;
- la réponse aux évolutions des projets communaux et privés afin d'assurer et poursuivre le développement de territoire tel que fixé dans le PADD ;
- l'intégration de demandes des services de l'Etat ;
- l'adaptation du règlement graphique (suppression de zones constructibles pour des annexes, création de STECAL, etc...)
- l'ajout de bâtiments au cahier des changements de destination (Article L 151 – 11 du CU)
- la modification d'OAP sectorielles
- la correction de diverses erreurs matérielles ;

Modification de droit commun n°2 :

Par arrêté, le président de la Communauté de Communes Terres de Bresse a décidé de la modification n°2 du PLUI afin de reclasser en zone **UX**, une parcelle (section AT n°12) contenant une habitation, mais dont la destination est dévolue depuis plusieurs années à une entreprise de réparation et d'assemblage de matériel dentaire (MELCYDEN), qui est actuellement classée en zone **UB**, bien qu'elle soit contiguë à d'autres parcelles UX, qui accueillent notamment un garage de réparation automobile et une métallerie. Cette entreprise souhaite engager des travaux d'extension mais, la destination principale de la zone UB étant « l'habitation », cette dernière est bloquée dans ses velléités de développement. Il est important pour la collectivité de maintenir cette activité sur le territoire en lui permettant de s'accroître.

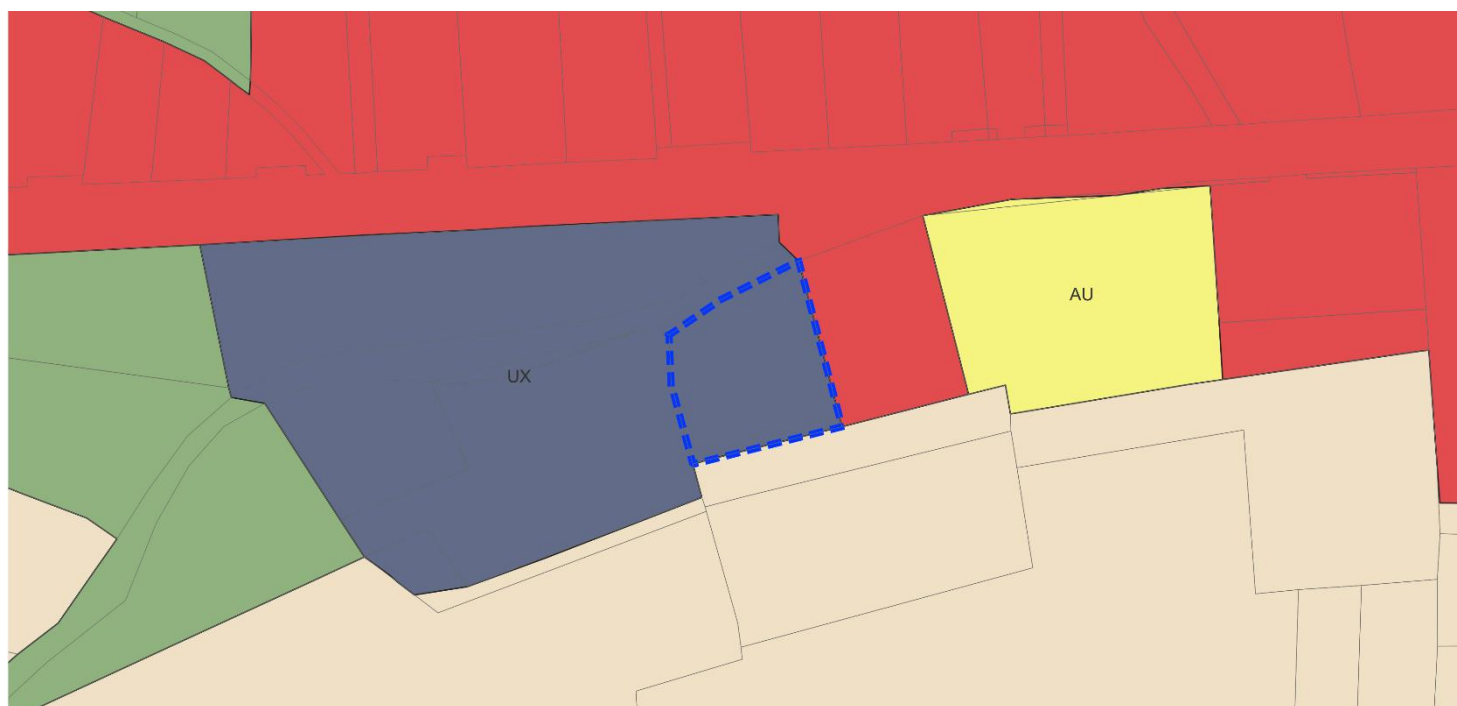
Elle porte donc sur 0.1505 ha sur la commune de Cuisery (soit 0.004% du territoire de la CC).

Le classement du PLUi actuellement opposable est :



Extrait du PLUi approuvé en 2024

Le nouveau plan de zonage après modification du PLUi sera :



Zonage du PLUi après modification

La mutation de la zone UB en UX représente une superficie de **0.15 hectares**.

Révision allégée n°1 :

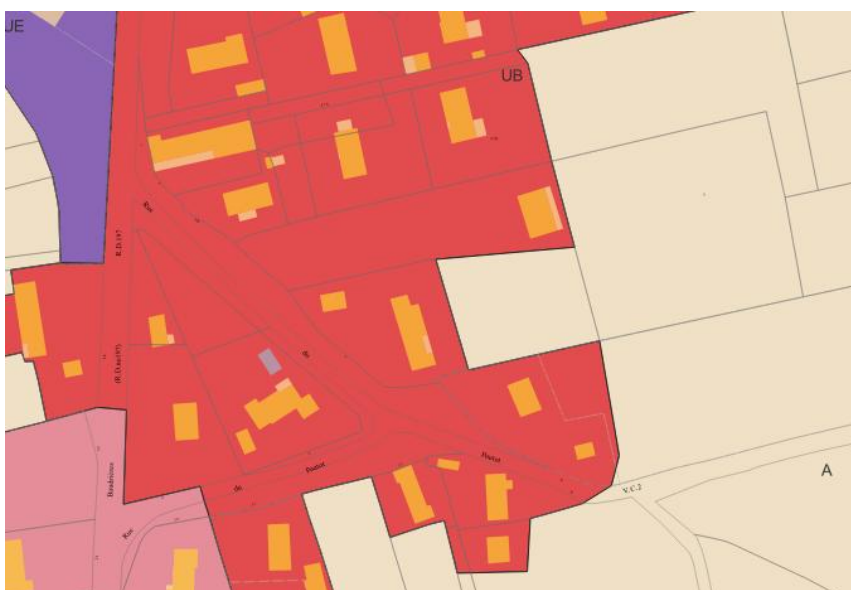
Lors de sa séance du 7 novembre 2024, le conseil communautaire a décidé de la révision allégée du PLUi pour reclasser en zone **U**, la partie d'une parcelle contenant une habitation et qui, quoique constituant le jardin à côté de la maison existante a été classée en zone **A**.

Elle ne constitue pas une remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) puisqu'elle ne vient pas réduire un espace à usage agricole.

Un seul site est donc concerné

La parcelle AR 291 appartenant à l'enveloppe urbaine du centre bourg de Saint Germain du Plain, sur une partie représentant 1730 m².

Le classement du PLUi actuellement opposable est :



Extrait du PLUi approuvé en 2024

Le nouveau plan de zonage après modification du PLUi sera :



Zonage du PLUi après modification

Révision allégée n°2 :

Lors de sa séance du 7 novembre 2024, le conseil communautaire a décidé de la révision allégée du PLUi pour reclasser des **zones agricoles strictes en zones agricoles**.

Cette révision doit permettre de reclasser des zones agricoles strictes (**As**) qui sont susceptibles de gêner le développement d'activités agricoles existantes.

En effet, le secteur **As** de la zone **A** correspond à des espaces d'usage agricole mais dans lesquels des enjeux d'environnement (corridors écologiques) ont conduit à limiter les possibilités de constructions à usage agricole à seulement 200 m² d'emprise au sol.

Or, il est apparu que certains sites agricoles existants sont limités dans leur développement du fait du dessin des secteurs **As**, très proches des ensembles de bâtiments existants. La révision doit donc permettre le développement de ces sites sans toutefois affecter de manière importante l'environnement.

Elle ne constitue pas une remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) mais bien plutôt une série d'arbitrages ponctuels entre deux orientations du PADD : soutenir l'activité agricole et préserver l'environnement.

Révision allégée n°3 :

Lors de sa séance du 7 novembre 2024, le conseil communautaire a décidé de la révision allégée du PLUi pour reclasser des zones agricoles (A), en zones urbaines non densifiables (**UBnd**), sans aucune remise en cause du PADD.

La différence réglementaire essentielle des zones **UBnd** avec les zones **UA**, **UB** et **UHp** est que l'on n'y autorise pas de constructions nouvelles, mais seulement l'aménagement, l'extension et les annexes aux constructions existantes, y compris dans le cadre de changement de destination. Au niveau des fonctions qui peuvent être admises, le règlement est, logiquement, le même que celui des zones **UHp** (Hameaux principaux) qui limite les possibilités termes d'installation d'activités, services, équipements et commerces dans la mesure où il s'agit de favoriser le développement des centres bourgs équipés. Au niveau des règles d'implantations, elles prennent essentiellement en compte le fait qu'il ne peut s'agir ici que d'aménagement, d'extension ou d'annexes. Ainsi les règles ne concernent souvent que les annexes, dans la mesure où les extensions peuvent souvent se faire en fonction de l'implantation de la construction déjà existante.

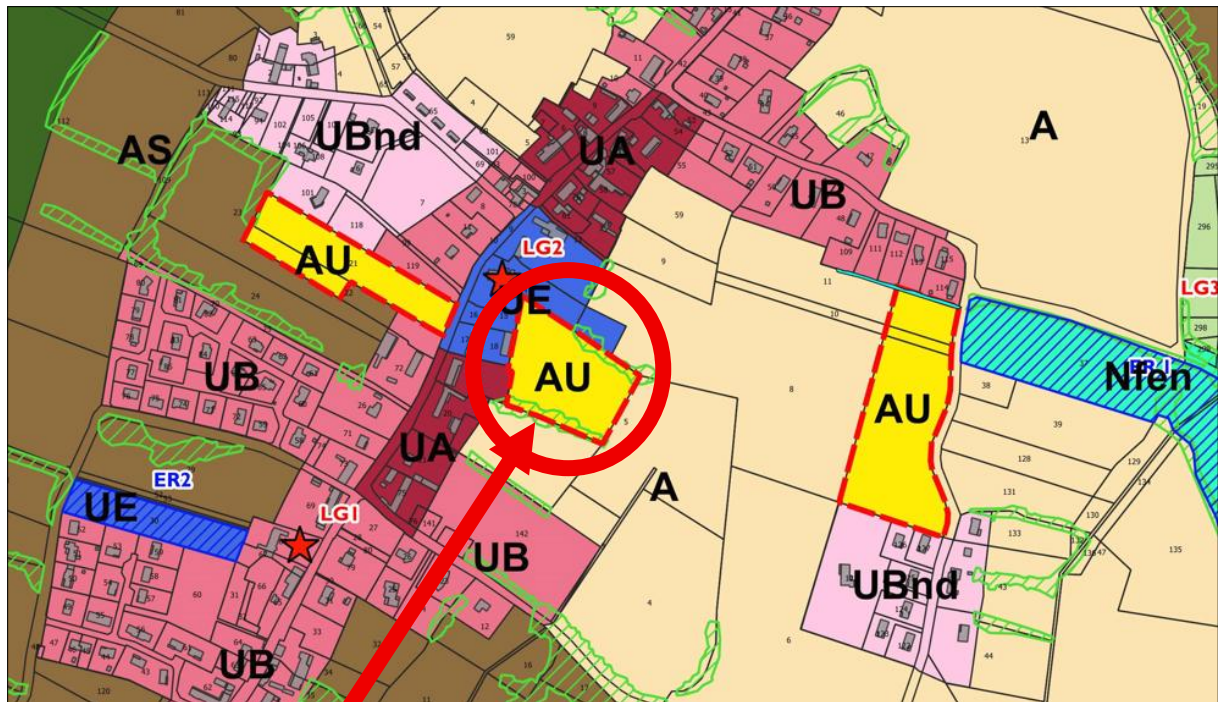
Or, plusieurs maisons éloignées des centres bourgs, ont été érigées entre le vote de l'arrêt projet du PLUi et le vote d'approbation (période de 1 an) et se retrouvent, par conséquent, en zone « A » ou « N » alors que les maisons des parcelles contiguës sont en « **UBnd** »

Également, il s'agit de corriger certains zonages « **UBnd** » qui ont été délimités trop près de maisons existantes et empêchent la création d'annexes ou d'extensions.

Révision allégée n°4 :

Lors de sa séance du 25 Septembre 2025, le conseil communautaire a décidé de la révision allégée du

PLUi pour supprimer une partie de zone AU (à urbaniser) d'environ 12 000 m² sur la parcelle cadastrée ZE008 à La Genête, suite à une réévaluation de la pertinence et en cohérence d'alignement avec le bâti existant, et ce, sans aucune remise en cause du PADD, et de reporter ce potentiel urbanisable de 12 000 m² environ, sur la parcelle ZE005, secteur plus central



Zone nouvellement créée

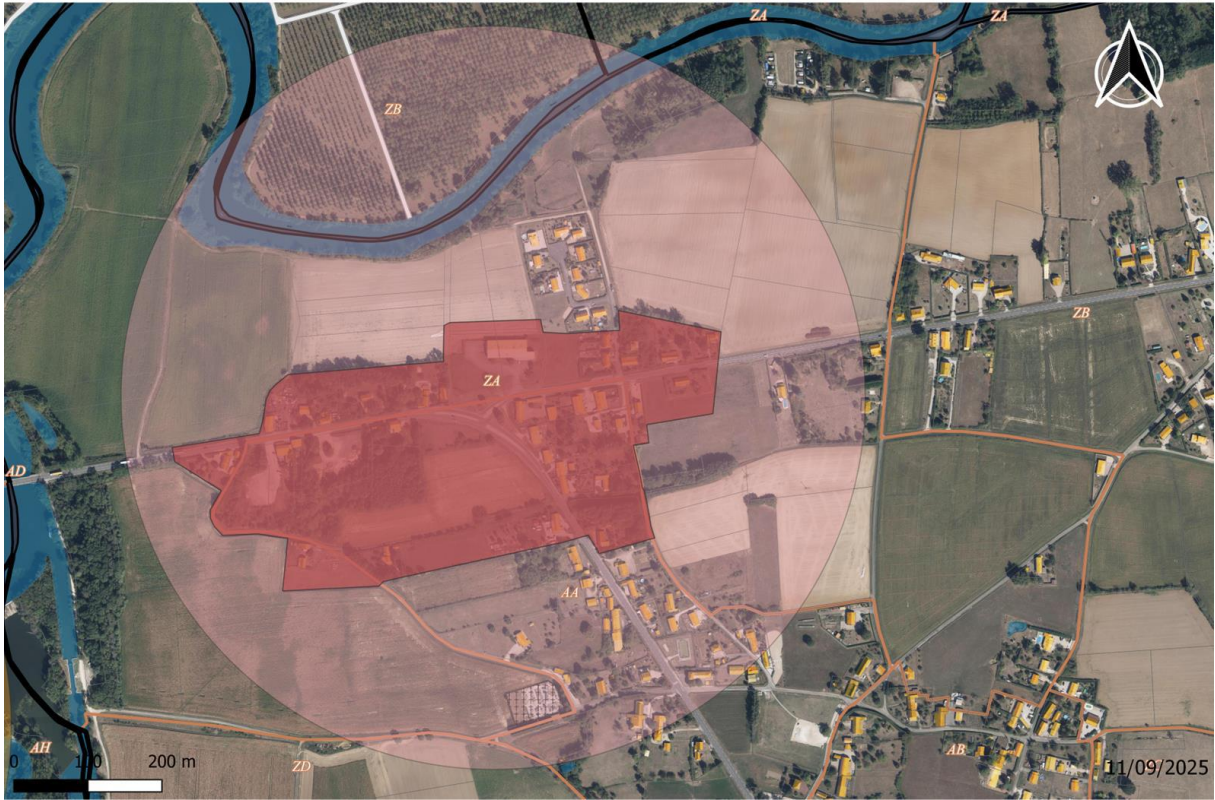
Mise en place de 4 PDA en lieu et place des périmètres concentriques de protection des monuments historiques :

Dans les 4 illustrations suivantes les cercles ont vocation à disparaître au profit des périmètres dessinés en superposition. Les PDA sont des périmètres de protection adaptés aux enjeux patrimoniaux et aux particularités de chaque monument historique et ses abords.

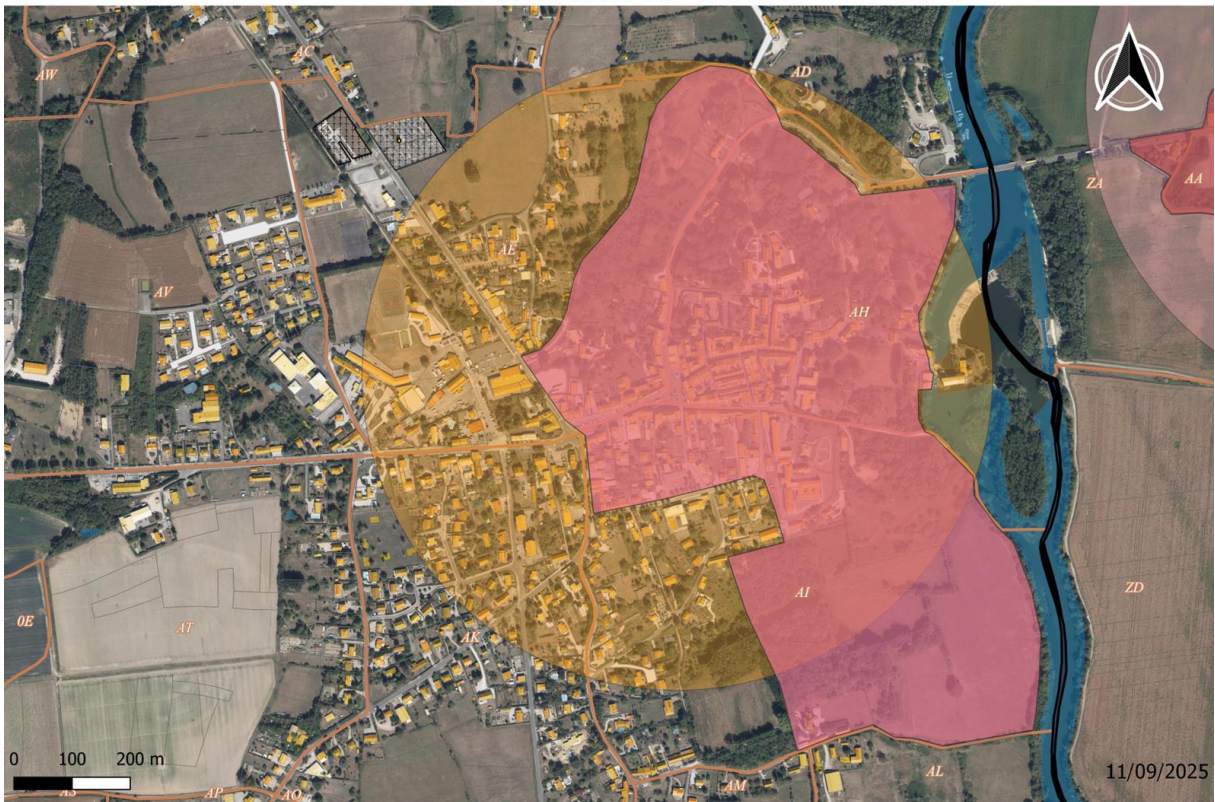
Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les PDA mettent fin à l'appréciation effective de la notion de covisibilité qui peut parfois donner lieu à des divergences d'appréciation par l'ABF au sein des simples cercles concentriques de 500 m de rayon. Au sein des PDA, l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est nécessaire afin d'effectuer des travaux sur un immeuble bâti ou non bâti (cour ou jardin par exemple) et son avis est dit conforme. L'objectif est de recentrer la consultation de l'ABF sur les secteurs présentant les enjeux les plus forts en termes de covisibilité et d'intérêt architectural, urbain et paysager.

C'est pourquoi, à Brienne (colonne Napoléon), à Cuisery (Eglise/monument aux morts), à Loisy (Château) et à Simandre (Eglise), l'UDAP propose de remplacer les cercles concentriques de 500 m de rayon autour des monuments historiques par des PDA.

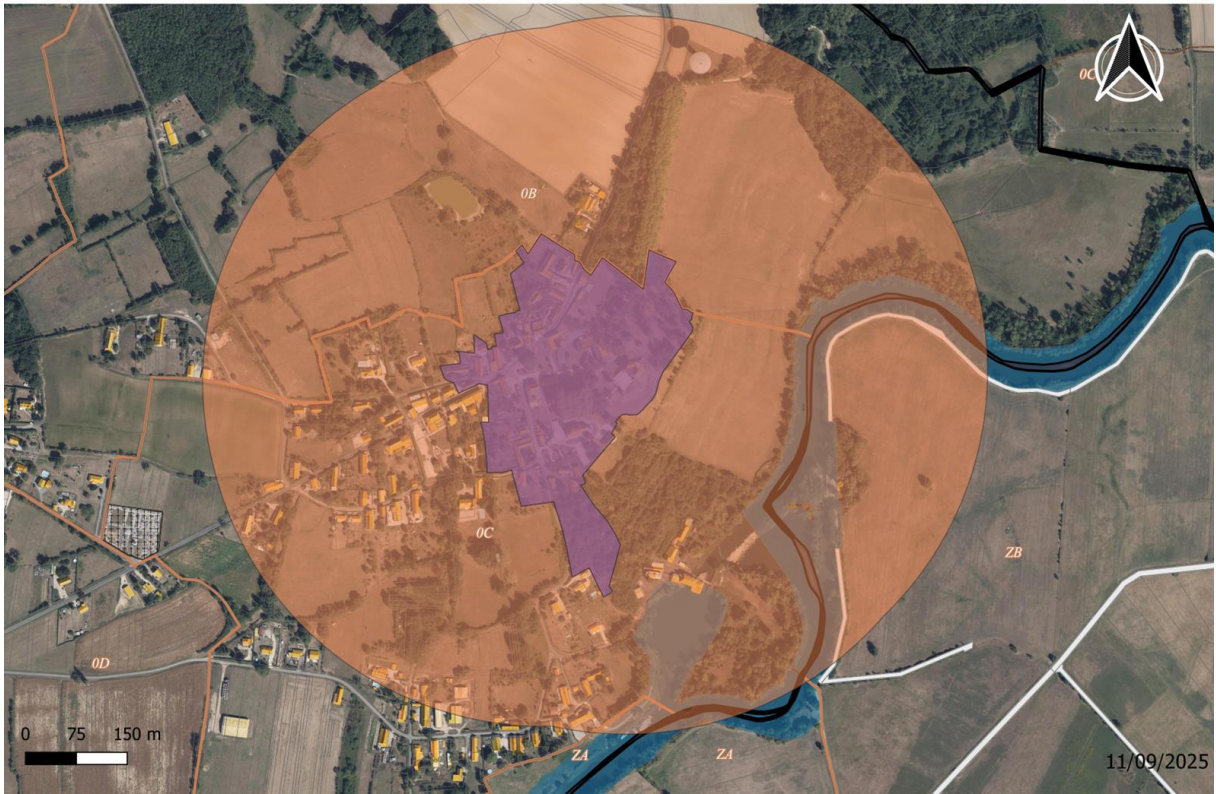
PDA BRIENNE



PDA CUISERY



PDA LOISY



PDA SIMANDRE

