



communauté de l'auxerrois

Saint-Bris-Le-Vineux



# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Saint-Bris-Le-Vineux*

*20 septembre 2022*

[www.agglo-auxerrois.fr](http://www.agglo-auxerrois.fr)

# PLU DE SAINT-BRIS-LE-VINEUX



- 1 Rappels sur le PLU
- 2 Le contenu du PLU
- 3 La suite



# LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



## Le principal outil de planification

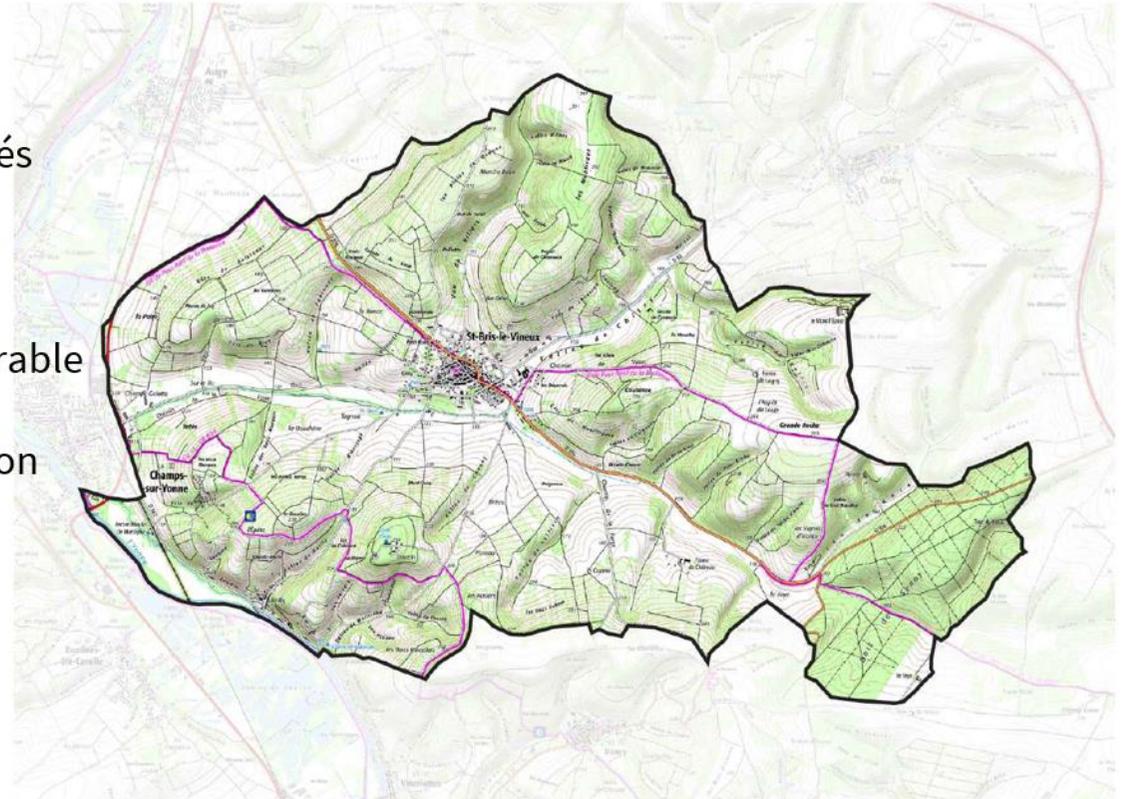
- concerne l'intégralité du territoire
- traduit un projet global
- outil de gestion et d'organisation des constructibilités

## Le contenu

- un rapport de présentation
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- un règlement
- des Opérations d'Aménagement et de Programmation
- des annexes

## Un document d'urbanisme

- encadré par le code de l'urbanisme
- soumis à la hiérarchie des normes
- opposable



# UN LONG PROCESSUS



**Approbation  
du PLU**  
*début 2023*

**arrêt du  
projet de PLU**  
*septembre 2022*

**délibérations ville  
et CAA sur le PADD**  
décembre 2021 - Avril 2022

**délibération prescrivant  
l'élaboration du PLU**  
2 avril 2015

**reprise par la CAA de  
l'élaboration du PLU**  
avril 2017

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

mai 2016

**réunion de concertation**

septembre 2016

**réunion de concertation**

janvier 2018

**réunion de  
concertation**

octobre 2018

**réunion de concertation**

**rencontre avec  
les exploitants agricoles**  
novembre 2020

**travail sur  
le règlement**  
2021

**enquête publique**  
fin 2022

**réunion publique**  
septembre 2022

# LE RAPPORT DE PRÉSENTATION



## Le diagnostic territorial

- portrait de la commune dans tous les domaines (socio-économique, patrimonial, environnementale, habitat...)

## L'évaluation environnementale

- du territoire
- des projets
- du règlement

## Les limites

- des évolutions récentes pour lesquelles on manque de recul



Figure 16 - Carte de localisation de certains des équipements publics de la commune

# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

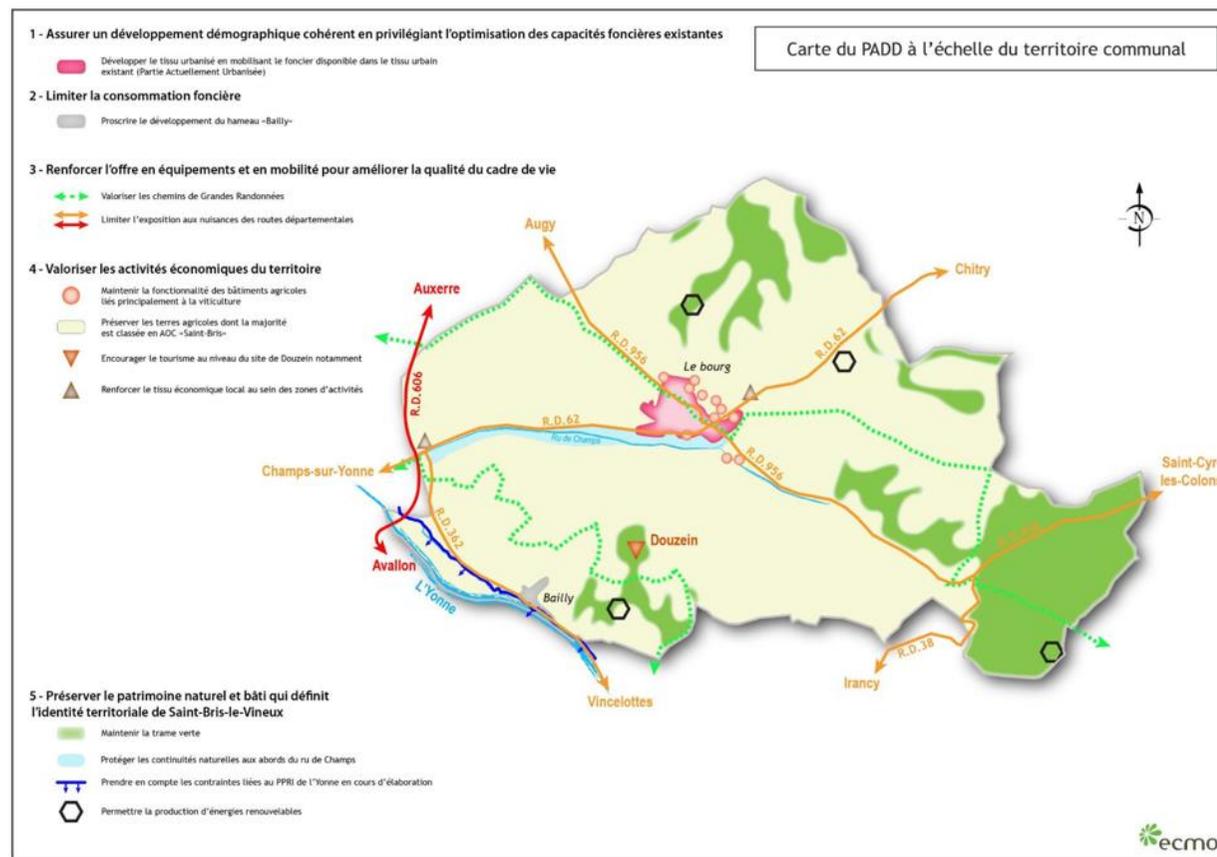


## Un document guide

- politique et stratégique
- 5 axes fondateurs retenus

## Les 5 axes fondateurs

- Assurer un développement démographique cohérent en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes
- Limiter la consommation foncière
- Renforcer l'offre en équipements et en mobilité pour améliorer la qualité du cadre de vie
- Valoriser les activités économiques du territoire
- Préserver le patrimoine naturel et bâti qui définit l'identité territoriale de Saint-Bris-le-Vineux



# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)



1 - Assurer un développement démographique cohérent en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes

Carte du PADD à l'échelle du territoire communal

 Développer le tissu urbanisé en mobilisant le foncier disponible dans le tissu urbain existant (Partie Actuellement Urbanisée)

## Assurer un développement démographique cohérent en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes



# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)



## 1 - Assurer un développement démographique cohérent en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes

Développer le tissu urbanisé en mobilisant le foncier disponible dans le tissu urbain existant (Partie Actuellement Urbainisée)

## 2 - Limiter la consommation foncière

Proscrire le développement du hameau «Bailly»

Carte du PADD à l'échelle du territoire communal

### Limiter la consommation foncière



# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)



1 - Assurer un développement démographique cohérent en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes

Développer le tissu urbanisé en mobilisant le foncier disponible dans le tissu urbain existant (Partie Actuellement Urbanisée)

2 - Limiter la consommation foncière

Proscrire le développement du hameau -Bailly-

3 - Renforcer l'offre en équipements et en mobilité pour améliorer la qualité du cadre de vie

Valoriser les chemins de Grandes Randonnées

Limiter l'exposition aux nuisances des routes départementales

Carte du PADD à l'échelle du territoire communal

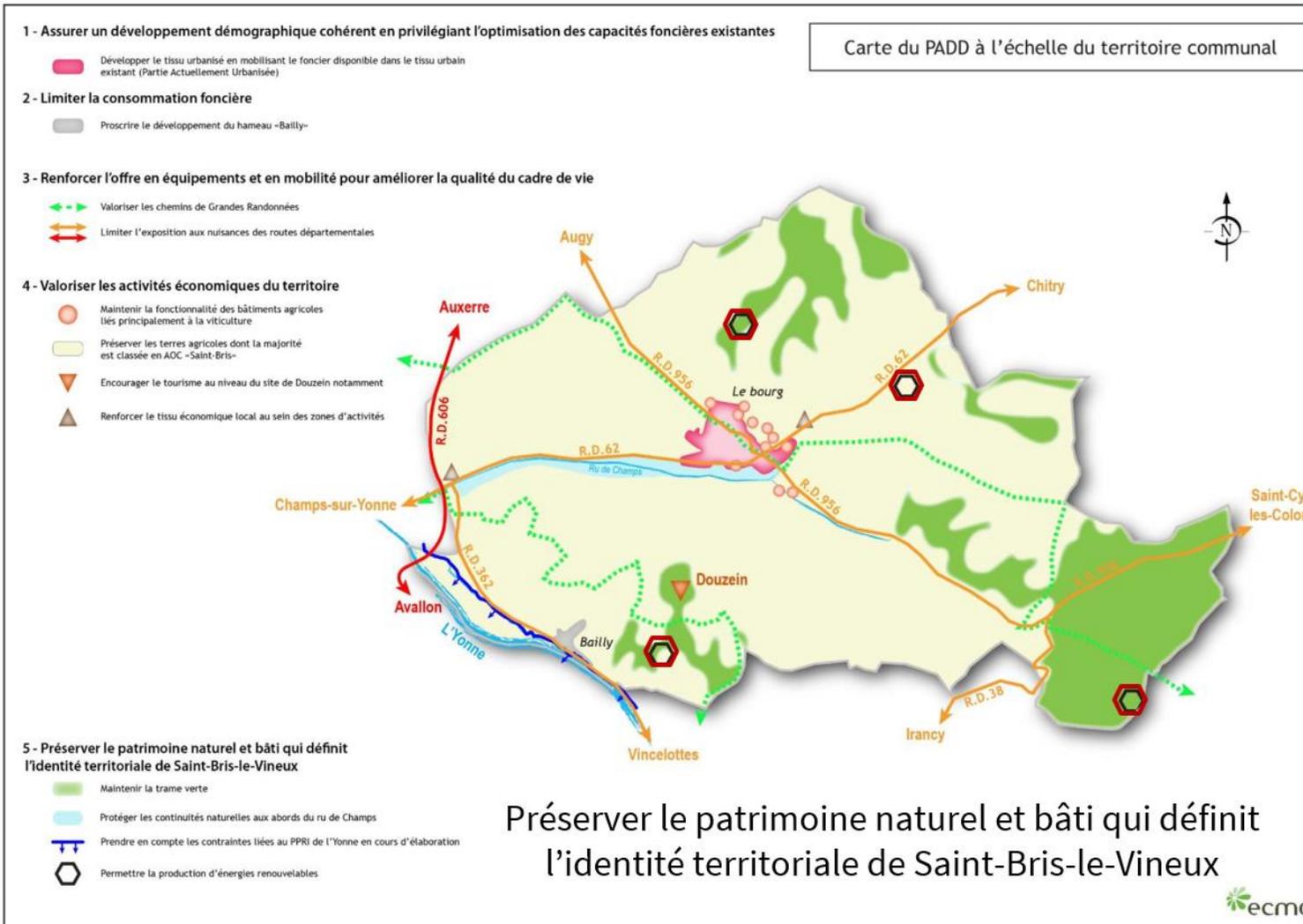
## Renforcer l'offre en équipement et en mobilité pour améliorer la qualité du cadre de vie



# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)



# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)



# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

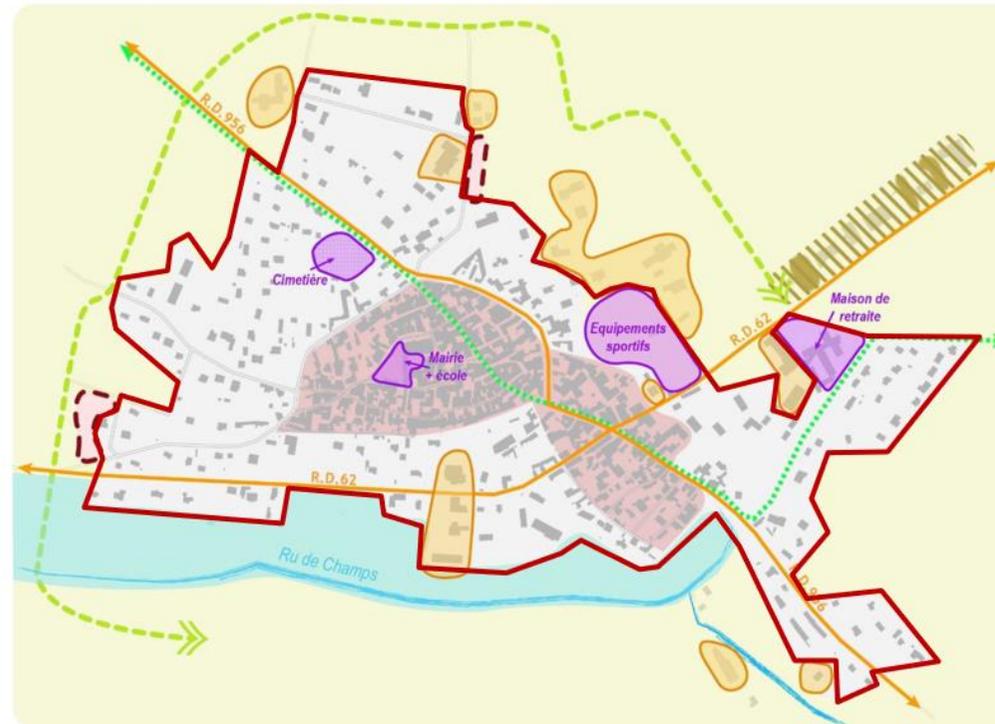


Carte du PADD au niveau du bourg

Assurer un développement démographique cohérent en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes

1 - Assurer un développement démographique cohérent en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes

■ Développer le tissu urbain en mobilisant le foncier disponible dans le tissu urbain existant (Partie Actuellement Urbanisée)



# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)



Carte du PADD au niveau du bourg



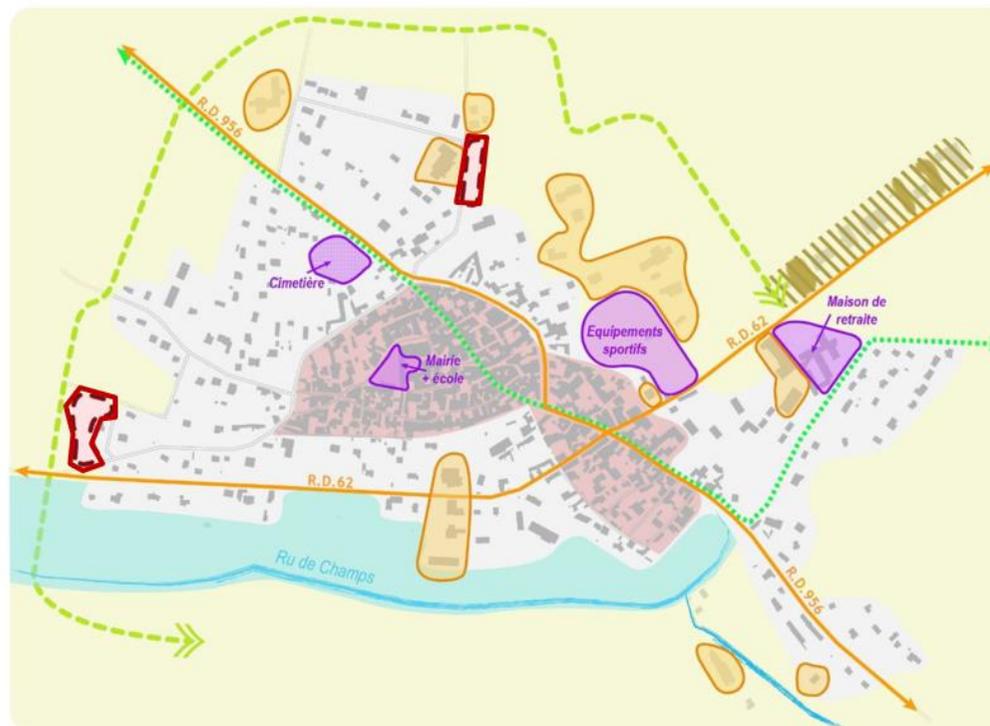
## Limiter la consommation foncière

### 1 - Assurer un développement démographique cohérent en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes

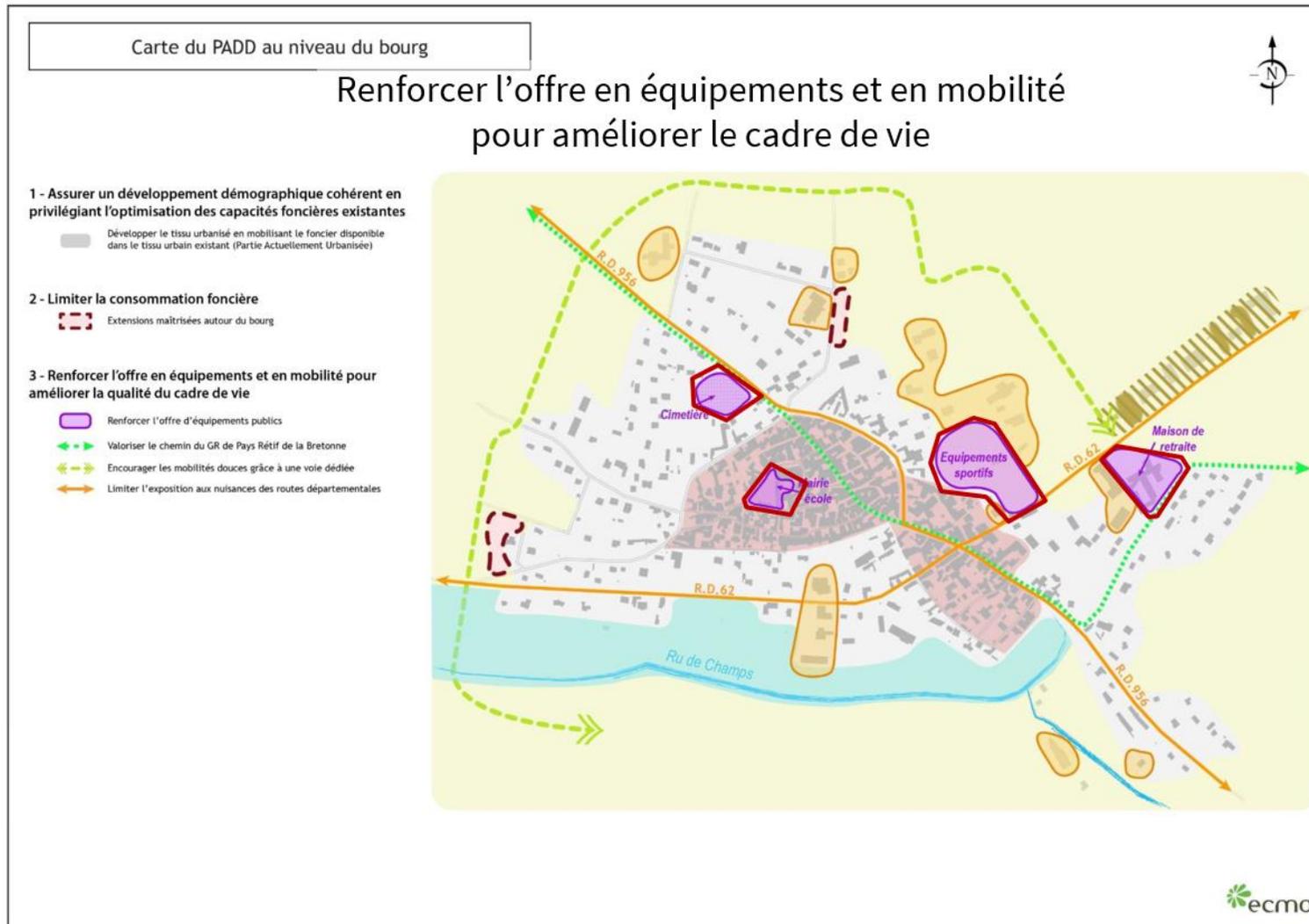
■ Développer le tissu urbain en mobilisant le foncier disponible dans le tissu urbain existant (Partie Actuellement Urbanisée)

### 2 - Limiter la consommation foncière

■ Extensions maîtrisées autour du bourg



# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)



# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)



Carte du PADD au niveau du bourg



## Valoriser les activités économiques du territoire

### 1 - Assurer un développement démographique cohérent en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes

■ Développer le tissu urbanisé en mobilisant le foncier disponible dans le tissu urbain existant (Partie Actuellement Urbanisée)

### 2 - Limiter la consommation foncière

■ Extensions maîtrisées autour du bourg

### 3 - Renforcer l'offre en équipements et en mobilité pour améliorer la qualité du cadre de vie

■ Renforcer l'offre d'équipements publics

■ Valoriser le chemin du GR de Pays Rétif de la Bretonne

■ Encourager les mobilités douces grâce à une voie dédiée

■ Limiter l'exposition aux nuisances des routes départementales

### 4 - Valoriser les activités économiques du territoire

■ Préserver les terres agricoles dont la majorité est classée en AOC «Saint-Bris»

■ Maintenir la fonctionnalité des bâtiments agricoles

■ Maintenir la zone d'activités existante

■ Optimiser le foncier libre existant à l'intérieur de la zone d'activités



# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)



Carte du PADD au niveau du bourg

Préserver le patrimoine naturel et bâti qui définit l'identité territoriale de Saint-Bris-le-Vineux



## 1 - Assurer un développement démographique cohérent en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes

○ Développer le tissu urbanisé en mobilisant le foncier disponible dans le tissu urbain existant (Partie Actuellement Urbanisée)

## 2 - Limiter la consommation foncière

▭ Extensions maîtrisées autour du bourg

## 3 - Renforcer l'offre en équipements et en mobilité pour améliorer la qualité du cadre de vie

○ Renforcer l'offre d'équipements publics

→ Valoriser le chemin du GR de Pays Rétif de la Bretagne

→ Encourager les mobilités douces grâce à une voie dédiée

→ Limiter l'exposition aux nuisances des routes départementales

## 4 - Valoriser les activités économiques du territoire

○ Préserver les terres agricoles dont la majorité est classée en AOC « Saint-Bris »

○ Maintenir la fonctionnalité des bâtiments agricoles

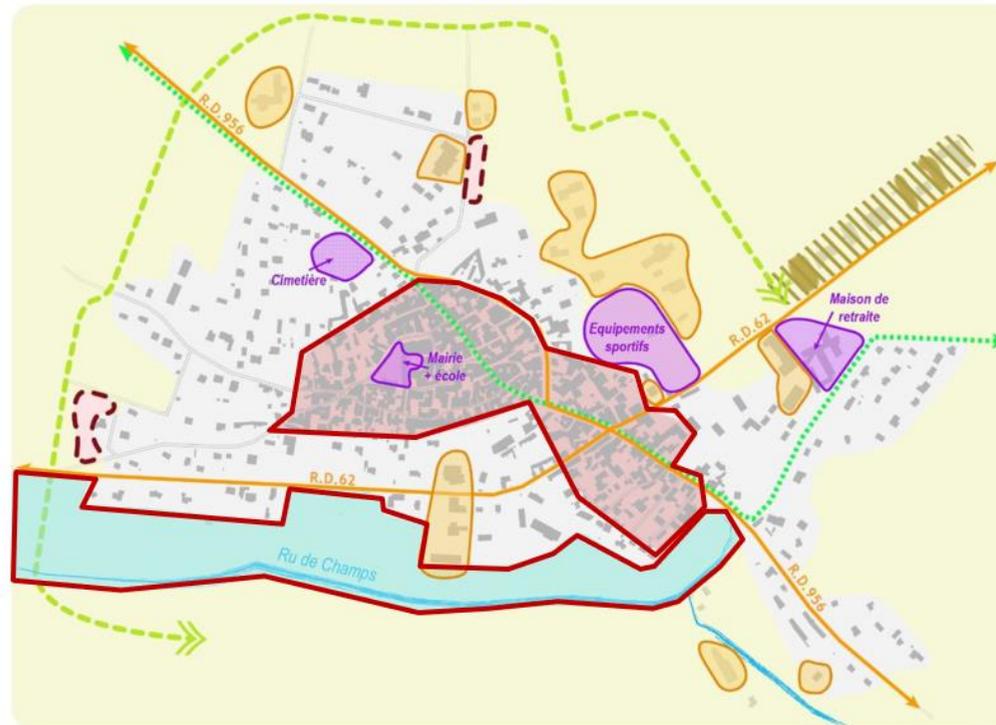
○ Maintenir la zone d'activités existante

○ Optimiser le foncier libre existant à l'intérieur de la zone d'activités

## 5 - Préserver le patrimoine naturel et bâti qui définit l'identité territoriale de Saint-Bris-le-Vineux

○ Sauvegarder le patrimoine bâti de qualité

○ Protéger les continuités naturelles aux abords du ru de Champs



# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

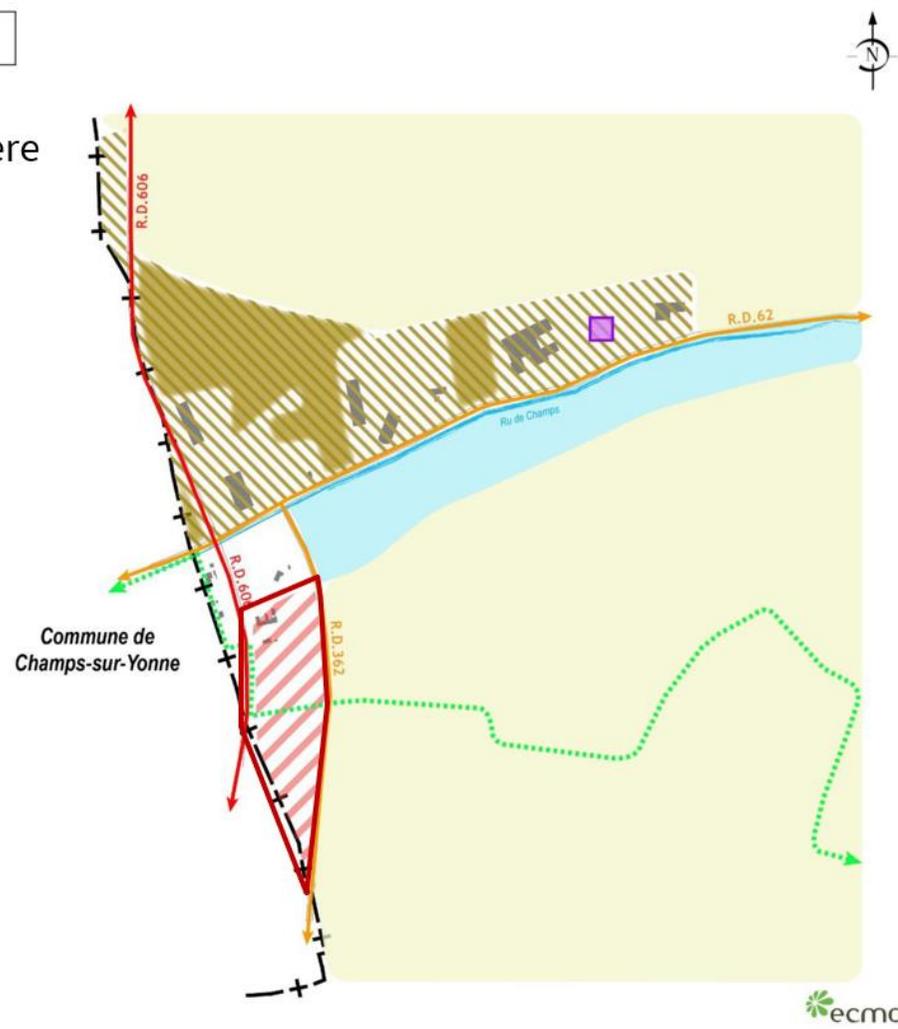


Carte du PADD au niveau des Champs Galottes

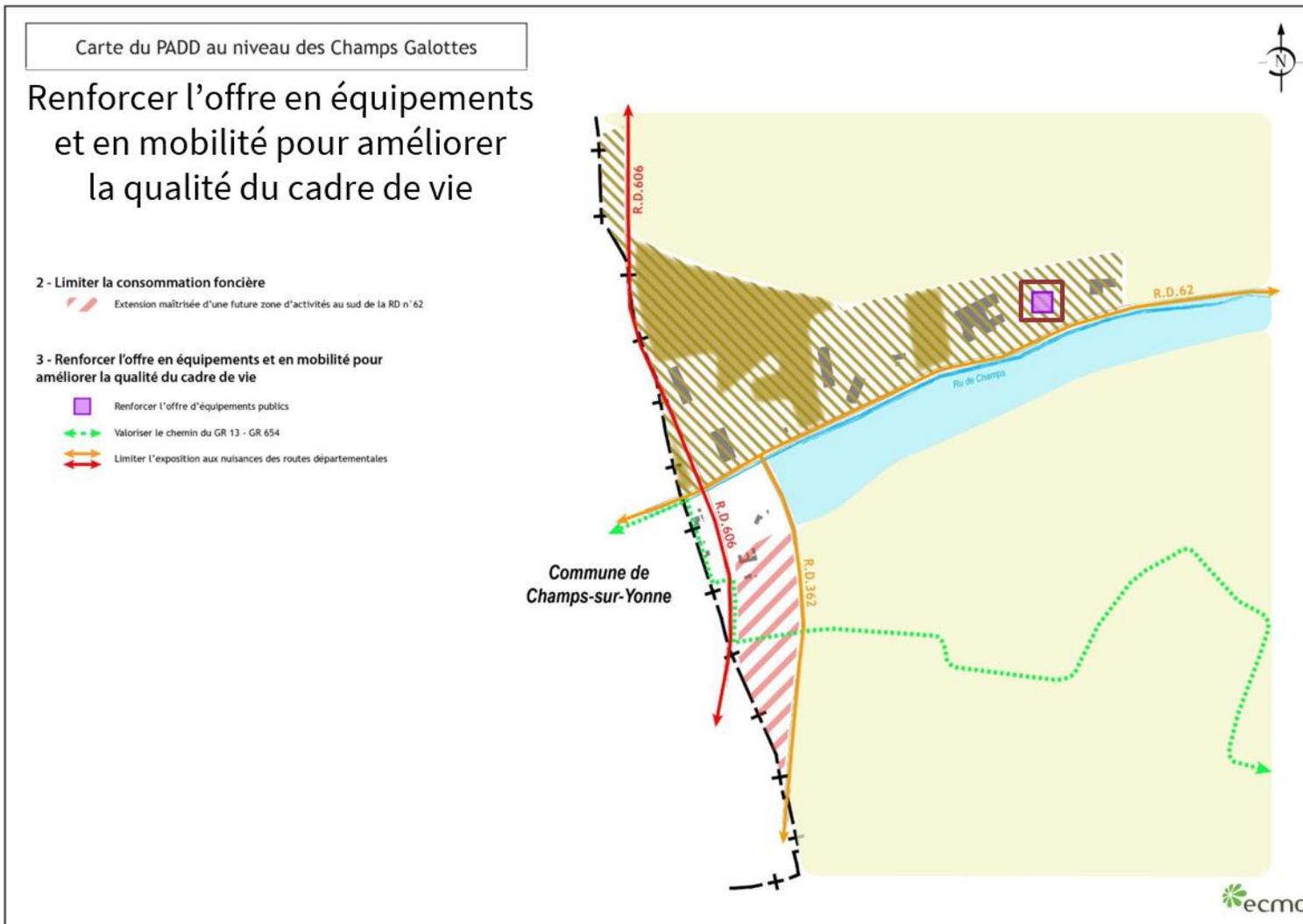
## Limiter la consommation foncière

### 2 - Limiter la consommation foncière

 Extension maîtrisée d'une future zone d'activités au sud de la RD n° 62



# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)



# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)



Carte du PADD au niveau des Champs Galottes

## Valoriser les activités économiques du territoire

### 2 - Limiter la consommation foncière

 Extension maîtrisée d'une future zone d'activités au sud de la RD n°62

### 3 - Renforcer l'offre en équipements et en mobilité pour améliorer la qualité du cadre de vie

 Renforcer l'offre d'équipements publics

 Valoriser le chemin du GR 13 - GR 654

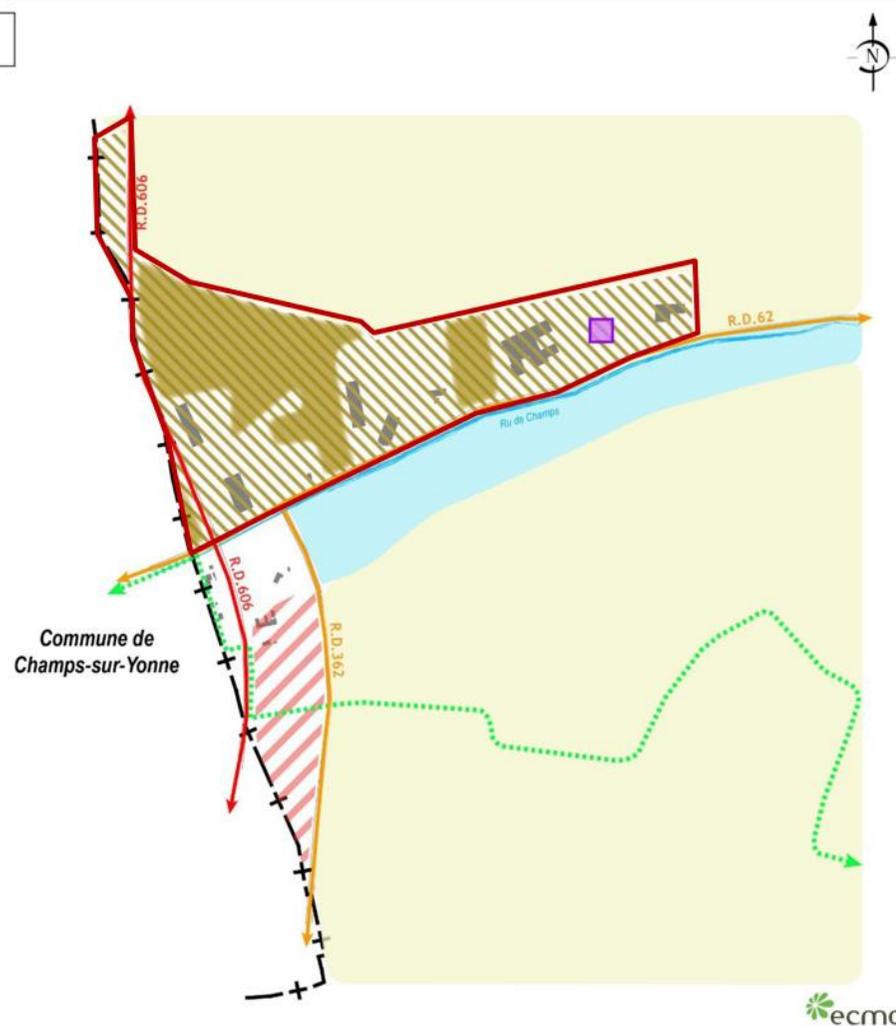
 Limiter l'exposition aux nuisances des routes départementales

### 4 - Valoriser les activités économiques du territoire

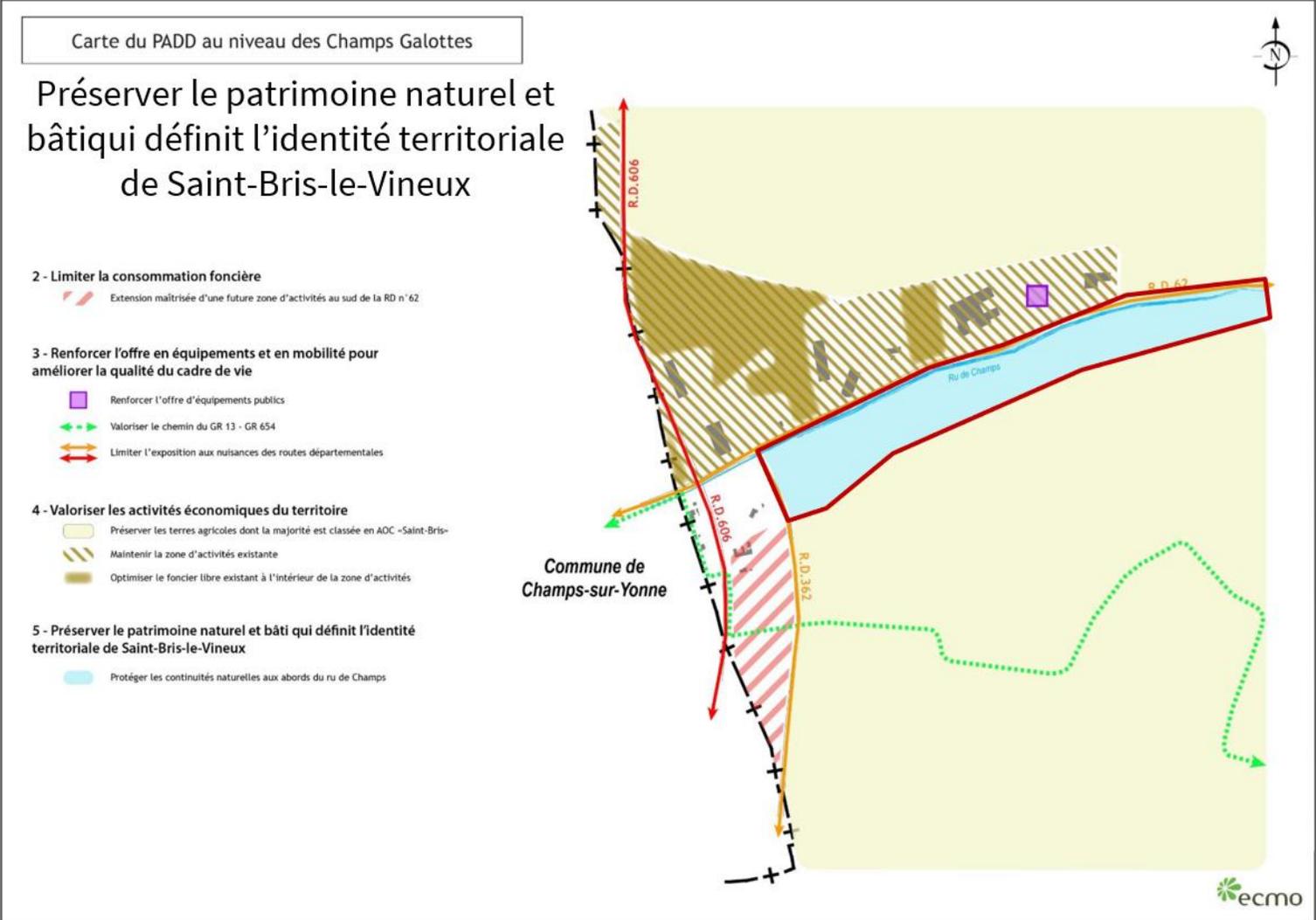
 Préserver les terres agricoles dont la majorité est classée en AOC -Saint-Bris-

 Maintenir la zone d'activités existante

 Optimiser le foncier libre existant à l'intérieur de la zone d'activités



# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)



# LE RÈGLEMENT



Zone UA

## Un contenu diversifié et complémentaire

- un règlement écrit
- des plans de zonage
- un document opposable

## Le règlement écrit

- fixe les règles de constructibilité
- comporte quelques schémas explicatifs
- définit 7 types de zones
- chaque zone peut comporter des secteurs
- 3 sections pour chaque zone

## SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article UA3 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone, **hormis en secteur UAJ**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière. Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ne font pas l'objet d'une l'emprise au sol réglementée.

**En secteur UAJ**, l'emprise au sol des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLU est limitée à 9 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Hauteur des constructions

##### 3.2.1 – Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les clochetons, les tourelles, ainsi que les autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (> 2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon, par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction.

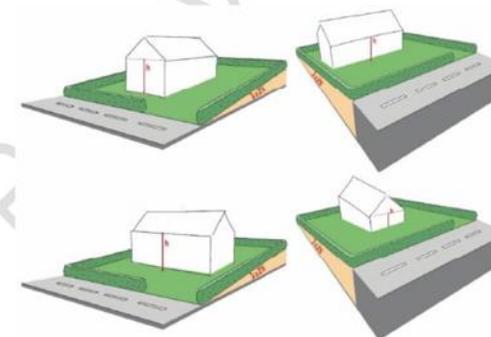


Schéma illustratif

# LE RÈGLEMENT



## Un contenu diversifié et complémentaire

- un règlement écrit
- des plans de zonage
- un document opposable

## Le règlement écrit

- fixe les règles de constructibilité
- comporte quelques schémas explicatifs
- définit 7 types de zones
- chaque zone peut comporter des secteurs
- 3 sections pour chaque zone

## Les plans de zonage

- 4 plans sur différentes parties du territoire
- ils montrent les délimitations des zones
- ils indiquent les autres éléments à prendre en compte



# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DE PROGRAMMATION (OAP)

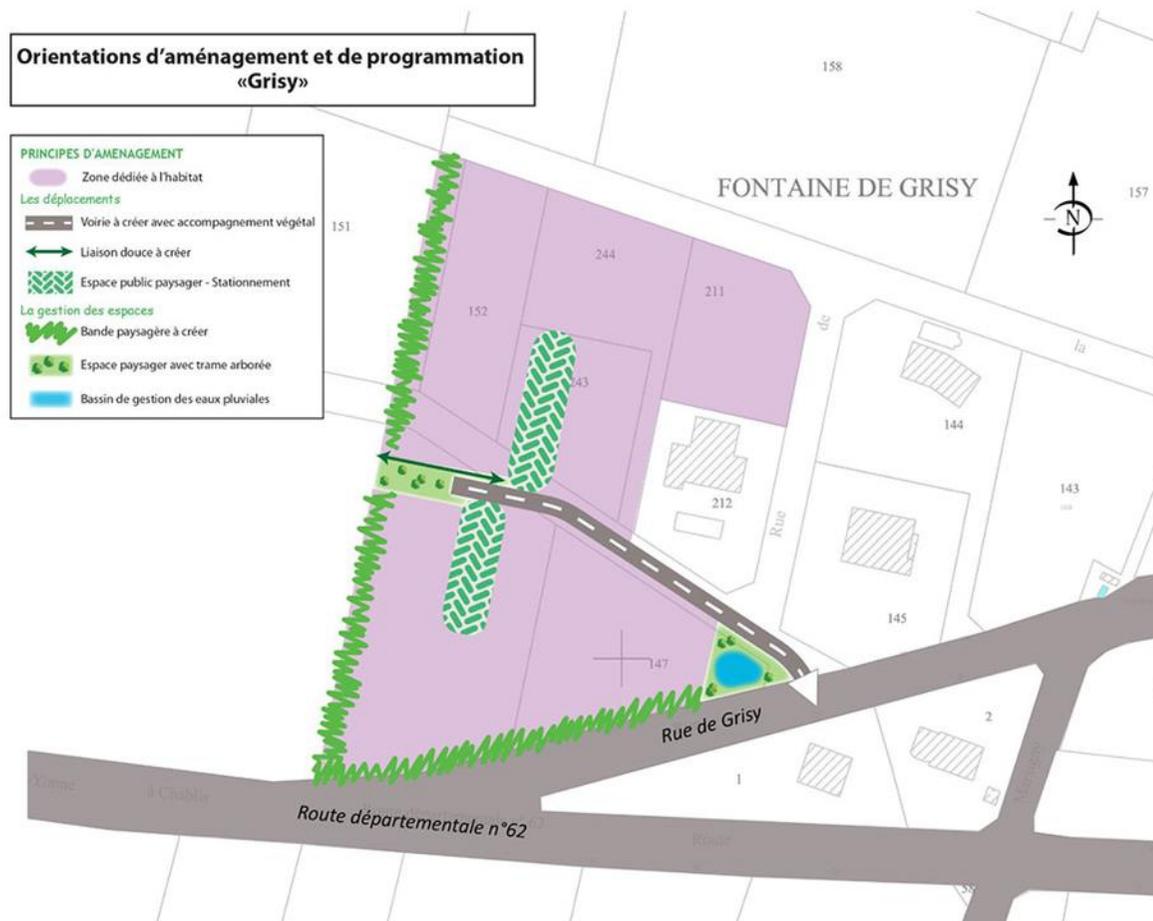


## Un dispositif opérationnel

- peuvent être thématiques ou sectoriels
- définissent les conditions d'aménagement
- sont opposables

## Les OAP pour le PLU de Saint-Bris-Le-Vineux

- 3 OAP sectorielles
- OAP « habitat » - Grisy



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DE PROGRAMMATION (OAP)



## Un dispositif opérationnel

- peuvent être thématiques ou sectoriels
- définissent les conditions d'aménagement
- sont opposables

## Les OAP pour le PLU de Saint-Bris-Le-Vineux

- 3 OAP sectorielles
- OAP « habitat » - Grisy
- OAP « habitat » - Saint-Blaise



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

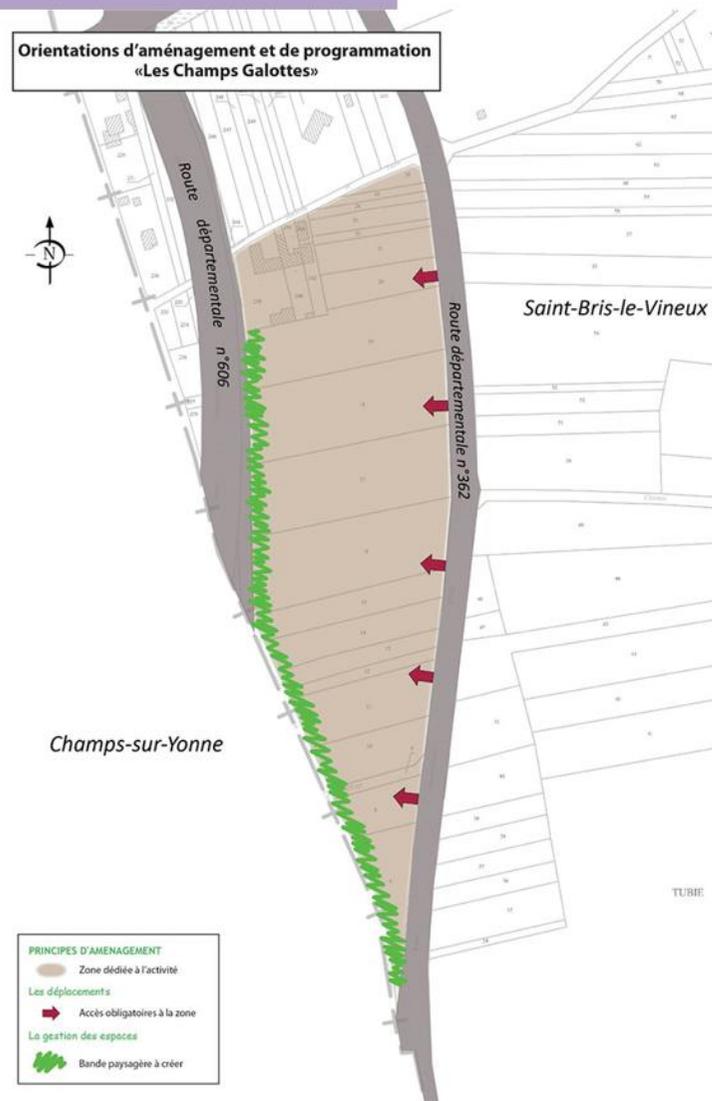


## Un dispositif opérationnel

- peuvent être thématiques ou sectoriels
- définissent les conditions d'aménagement
- sont opposables

## Les OAP pour le PLU de Saint-Bris-Le-Vineux

- 3 OAP sectorielles
- OAP « habitat » - Grisy
- OAP « habitat » - Saint-Blaise
- OAP « activité » - Champs Galottes



# LES ANNEXES

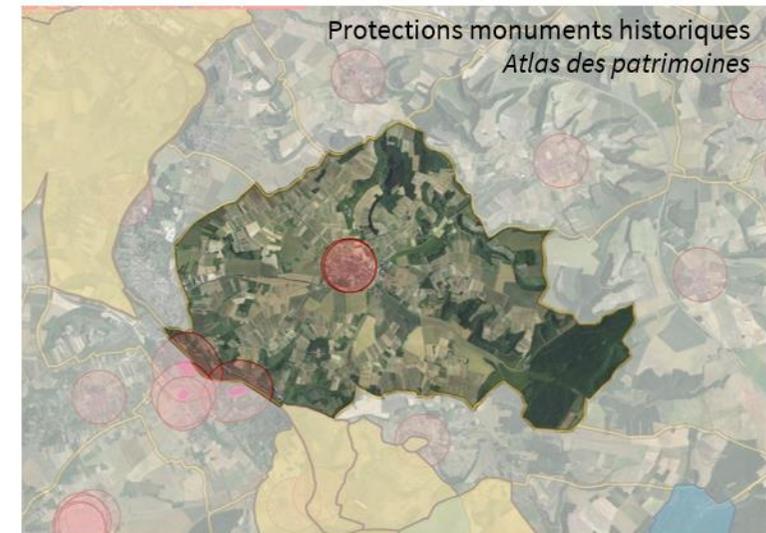


## Les documents d'information et de recommandation, par exemple

- le risque argile
- les recommandation du centre régional de la propriété forestière
- ...

## Les Servitudes d'Utilités Publiques

- limitations administratives
- liées à la présence d'un ouvrage, d'un risque ou d'une contrainte technique
- par exemple : la protection des Monuments Historiques, la présence de canalisation de transport de gaz, les zones inondables...
- sont opposables



# L'IMBRICATION DES PIÈCES DU PLU



## Le Rapport de Présentation

Fait un constat , identifie des problématiques et des enjeux



développement pour répondre



## Le PADD

Fixe les axes de développement pour répondre aux enjeux

## Le Règlement et les OAP

Fixe les règles qui permettent de répondre aux enjeux



## Les annexes

Apportes des compléments

# L'IMBRICATION DES PIÈCES DU PLU



## Le Rapport de Présentation

Fait un constat, identifie des problématiques et des enjeux

Une baisse de la population depuis 2008,  
Souhait de maintenir et d'attirer de nouveaux habitants



développement pour répondre



## Le PADD

Fixe les axes de développement pour répondre aux enjeux

## Le Règlement et les OAP

Fixe les règles qui permettent de répondre aux enjeux



Apportes des compléments



# L'IMBRICATION DES PIÈCES DU PLU



## Le Rapport de Présentation

Fait un constat, identifie des problématiques et des enjeux

Une baisse de la population depuis 2008, Souhait de maintenir et d'attirer de nouveaux habitants



## Le PADD

Fixe les axes de développement pour répondre aux enjeux

- 1 - Assurer un développement démographique cohérent en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes
- 2 - Limiter la consommation foncière

## Le Règlement et les OAP

Fixe les règles qui permettent de répondre aux enjeux

## Les annexes

Apportes des compléments



# L'IMBRICATION DES PIÈCES DU PLU



## Le Rapport de Présentation

Fait un constat, identifie des



## Le PADD

Fixe les axes de développement pour répondre



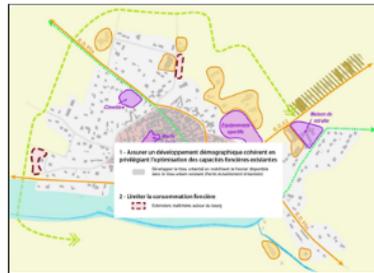
## Le Règlement et les OAP

Fixe les règles qui permettent de répondre aux enjeux

Ouverture de zones à urbaniser (AU) compléter par des OAP

## Les annexes

Apportes des compléments



# L'IMBRICATION DES PIÈCES DU PLU



## Le Rapport de Présentation

Fait un constat, identifie des problématiques et des enjeux

Une baisse de la population depuis 2008, Souhait de maintenir et d'attirer de nouveaux habitants



→ développement

→ privilégier la capacité  
2 - Lin

## Le PADD

Fixe les axes de

1 - Assu  
démog  
privilé  
capaci  
2 - Lin



## Le Règlement et les OAP

Fixe les règles qui permettent  
aux

organiser  
s OAP



+

+

## Les annexes

Apportes des compléments

Les périmètres Monuments Historiques

# L'IMBRICATION DES PIÈCES DU PLU



## Le Rapport de Présentation

Fait un constat, identifie des problématiques et des enjeux

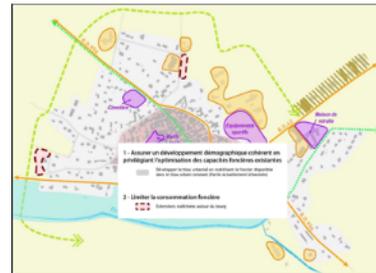
Une baisse de la population depuis 2008, Souhait de maintenir et d'attirer de nouveaux habitants



## Le PADD

Fixe les axes de développement pour répondre aux enjeux

- 1 - Assurer un développement démographique cohérent en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes
- 2 - Limiter la consommation foncière



## Le Règlement et les OAP

Fixe les règles qui permettent de répondre aux enjeux

Ouverture de zones à urbaniser (AU) compléter par des OAP



## Les annexes

Apportes des compléments

Les périmètres Monuments Historiques



# L'IMBRICATION DES PIÈCES DU PLU



## Le Rapport de Présentation

Fait un constat, identifie des problématiques et des enjeux



développement pour répondre aux enjeux



## Le Règlement et les OAP

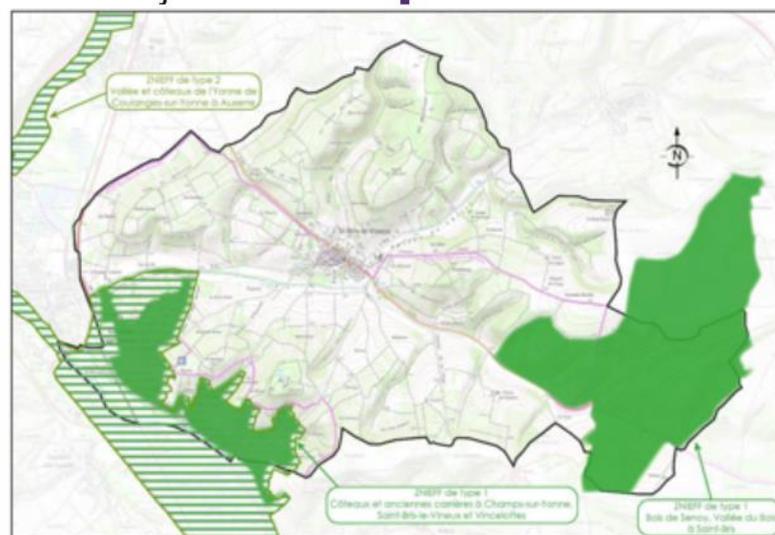
Fixe les règles qui permettent de répondre aux enjeux



## Les annexes

Apportes des compléments

Un patrimoine naturel riche et de qualité



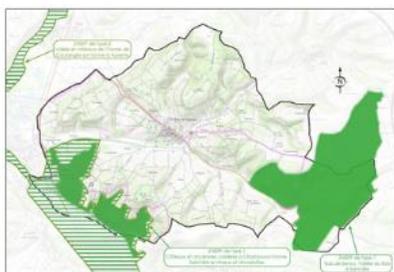
# L'IMBRICATION DES PIÈCES DU PLU



## Le Rapport de Présentation

Fait un constat, identifie des problématiques et des enjeux

Un patrimoine naturel riche et de qualité



## Le PADD

Fixe les axes de développement pour répondre aux enjeux

5 - Préserver le patrimoine naturel et bâti qui définit l'identité territoriale de Saint-Bris-le-Vineux

## Le Règlement et les OAP

Fixe les règles qui permettent de répondre aux enjeux



## Les annexes

éléments

# L'IMBRICATION DES PIÈCES DU PLU



## Le Rapport de Présentation

## Le PADD

## Le Règlement et les OAP

## Les annexes

Fait un  
problème

Un pat

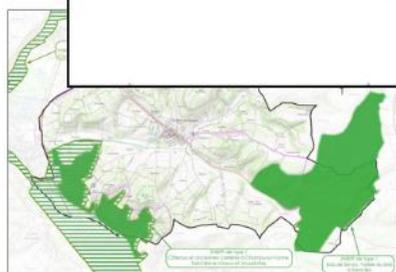
pondre

oine  
init  
Saint-

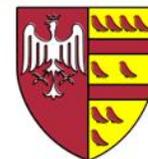
Fixe les règles qui permettent  
de répondre aux enjeux

Préservation de zones  
naturelles inconstructibles

Apportes des compléments



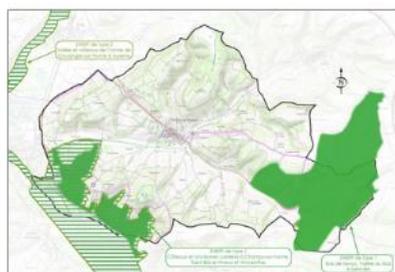
# L'IMBRICATION DES PIÈCES DU PLU



## Le Rapport de Présentation

Fait un constat, identifie des problématiques et des enjeux

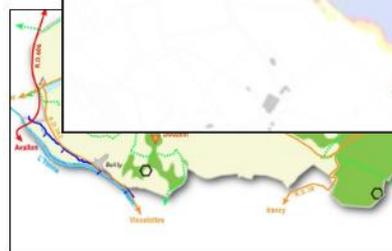
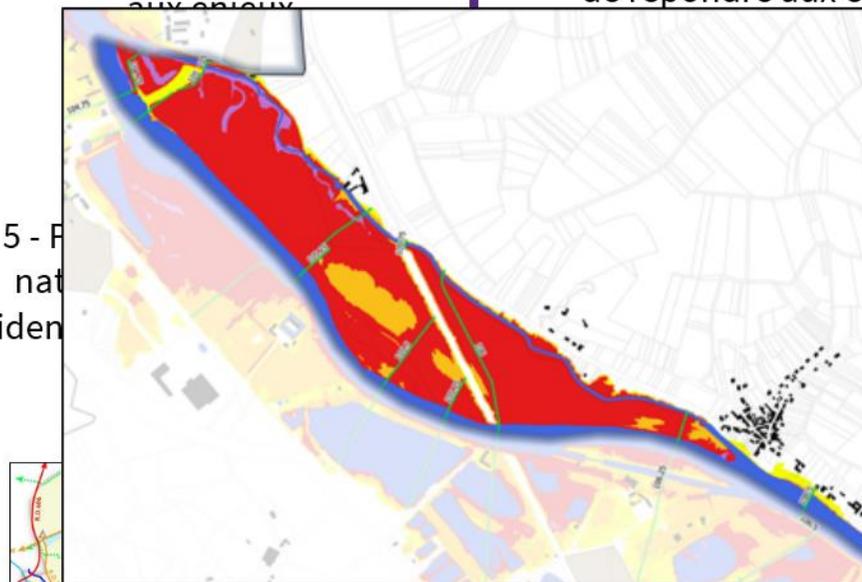
Un patrimoine naturel riche et de qualité



## Le PADD

Fixe les axes de développement pour répondre aux enjeux

5 - Patrimoine naturel  
l'identité



## Le Règlement et les OAP

Fixe les règles qui permettent de répondre aux enjeux

zones  
protégées



## Les annexes

Apportes des compléments

Complété par le Plan de prévention du risque inondation

# L'IMBRICATION DES PIÈCES DU PLU



## Le Rapport de Présentation

Fait un constat, identifie des problématiques et des enjeux

Une baisse de la population depuis 2008, Souhait de maintenir et d'attirer de nouveaux habitants

Un patrimoine naturel riche et de qualité

## Le PADD

Fixe les axes de développement pour répondre aux enjeux

Assurer un développement démographique cohérent en privilégiant l'optimisation des capacités foncières existantes

Préserver le patrimoine naturel et bâti qui définit l'identité territoriale de Saint-Bris-le-Vineux

## Le Règlement et les OAP

Fixe les règles qui permettent de répondre aux enjeux

Ouverture de zones à urbaniser (AU) compléter par des OAP

Préservation de zones naturelles inconstructibles

## Les annexes

Apportes des compléments

Les périmètres Monuments Historiques

Complété par le Plan de prévention du risque inondation

# ET MAINTENANT ?



## L'arrêt du projet

- Par une délibération en conseil communautaire le 29 septembre 2022

## L'enquête publique

- dernier moment d'expression
- fin d'année 2022 ou début 2023
- une durée d'au moins 1 mois

## L'approbation du PLU

- après reprise des observations
- premier semestre 2023





communauté de l'auxerrois



**MERCI DE VOTRE  
ATTENTION**