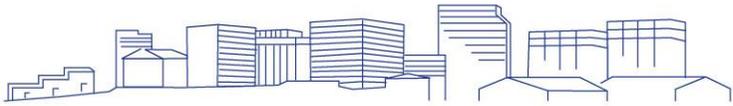


CC St Cyr-mère Boitier - Secteur Matour et sa Région Modification de droit commun n°1

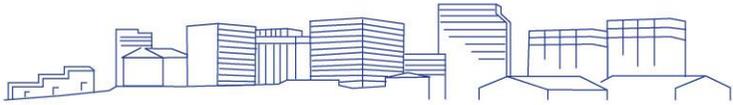


PREAMBULE

La communauté de communes St Cyr Mère Boitier dispose :

- D'un PLUi approuvé sur l'ex-territoire de la CC de Matour et sa Région. Ce dernier a été modifié une première fois, son approbation a eu lieu le 15 février 2018.
- D'un PLUi en cours d'élaboration sur le secteur de l'ex-territoire de la CC du Mâconnais Charolais.

La présente évolution du PLUi a pour objet la modification du PLUi sur le territoire de l'ex CC de Matour et sa Région.



CHAMPS D'APPLICATION

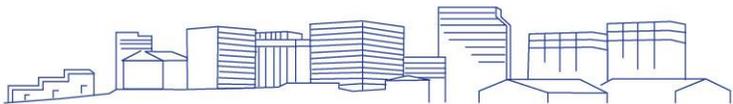
Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

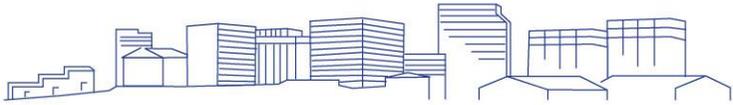
Modification de droit commun (L153-41 du code de l'urbanisme)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

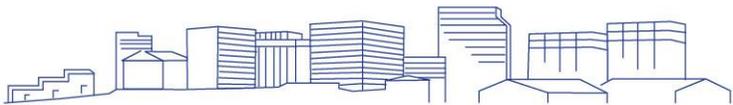
- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*



1	PREMIÈRE PARTIE : LE CONTEXTE.....	5
1.1	Contexte global :	6
1.2	Le PLUi en vigueur sur le territoire de l'ex CCMR	10
2	DEUXIÈME PARTIE : LA MODIFICATION	13
2.1	Objets de la modification	14
2.2	La modification du règlement de la zone A pour la réalisation d'un GAEC	15
2.3	La modification du zonage sur la commune de Dompierre-les-Ormes pour mise en cohérence avec le reste du PLUi	18
2.4	La mise à jour de la liste des emplacements réservés	21
2.5	La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assouplir certaines règles	26
2.6	La modification du règlement de la zone A et N afin de permettre la réalisation les annexes et piscines des habitations situées en zone U dans les mêmes conditions que pour les habitations situées en zone A ou N.....	37
2.7	La création d'un sous-secteur en zone U afin de pouvoir gérer la hauteur des clôtures sur la commune de Matour.	43
2.8	La modification du règlement concernant l'intégration des dispositifs d'énergies renouvelables en toiture afin de faciliter la transition énergétique	45
2.9	Les impacts de modification sur les surfaces des zones	46
2.10	Impact sur l'environnement.....	47



PREMIÈRE PARTIE : RAPPEL DU CONTEXTE



1.1 Contexte global :

Un bassin de vie rural aux portes de Saône-et-Loire



Située au Sud du département de Saône-et-Loire, aux portes de la région Bourgogne, la Communauté de communes de Matour et sa région s'inscrit dans la continuité des monts du Beaujolais, à l'articulation entre les contreforts des monts du Charolais et les monts du Mâconnais.

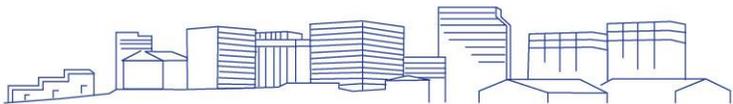
Parcourue au Nord par la RCEA (RN 79), axe structurant du territoire qui la relie à la vallée de la Saône et à l'A 6, l'intercommunalité est également traversée par plusieurs axes structurants constitués des voiries départementales RD 95, RD 121 et RD 987.

La connexion RCEA et A6 participe plus largement à l'accessibilité du territoire par un accès rapide aux agglomérations mâconnaise et lyonnaise. Le territoire de Matour et sa région se situe ainsi à 35 km de Mâcon, environ 90 km de Lyon et de Chalon-sur-Saône et 165 km de Dijon. Les secteurs du Creusot et Montceau-les-Mines constituent des pôles secondaires mais structurants à proximité du territoire, proches pour chacun d'environ 70 km. La gare TGV de Mâcon Loché facilite aussi l'accès du territoire aux grandes agglomérations.

Rappel de la hiérarchie des normes

L'article L131-4 du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec des documents de norme supérieure. Le territoire est concerné de la façon suivante :

Document	Présence sur le territoire de l'ex CCMR
Les schémas de cohérence territoriale	Non concerné (en cours d'élaboration)
Les schémas de mise en valeur de la mer	Non concerné
Les plans de déplacements urbains	Non concerné
Les programmes locaux de l'habitat	Non concerné
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	Non concerné



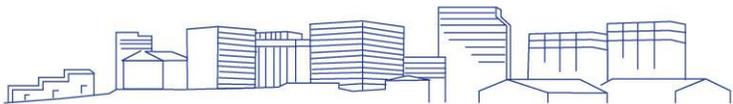
Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial lorsqu'il existe. Le territoire est concerné par le PCET Sud Bourgogne.

De plus, en l'absence de SCOT le PLU doit être compatible avec (article L131-1 du code de l'urbanisme) :

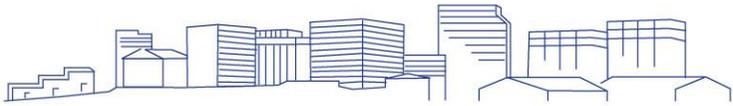
Document	Présence sur le territoire de l'ex CCMR
Loi littoral et loi montagne	Loi Montagne sur la commune de St Pierre le Vieux
Les chartes des parcs naturels	Non concerné
SDAGE	<ul style="list-style-type: none">• SDAGE Rhône Méditerranée - Corse• Le SDAGE Loire-Bretagne
SAGE	Non concerné
PGRI	Non concerné
Directives de protection et de mise en valeur des paysages	Non concerné

Enfin, en l'absence de SCOT le PLU doit prendre en compte les documents suivants (article L131-2 du code de l'urbanisme) :

Document	Présence sur le territoire
Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	Non concerné
Les schémas régionaux de cohérence écologique	SRCE Bourgogne



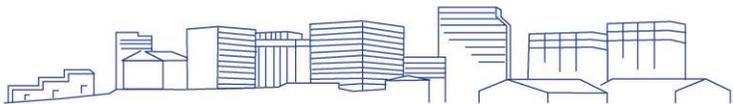
Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine	Non concerné
Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	Non concerné
Les schémas régionaux des carrières	Non concerné (pas de schéma au niveau régional)
Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière	Non concerné



La Communauté de communes St Cyr Mère Boitier

Née de la fusion entre la Communauté de communes de Matour et sa région et celle du Maconnais Charolais ; elle se compose de 16 communes et regroupe près de 8000 habitants. Elle dispose les compétences suivantes :

- Aménagement de l'espace (ZAC, Zone Industrielle Genève-Océan)
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)
- Plan Local d'Urbanisme intercommunal (la communauté dispose de 2 PLUi résultant des deux anciennes CC)
- Développement économique (zones d'activités, commerces, tourisme, collecte des déchets, accueil des gens du voyage...)
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Politique du logement et cadre de vie
- Voirie d'intérêt communautaire
- Equipements sportifs et culturels d'intérêt communautaire (Gymnase communautaire).
- Action sociale (CIAS)
- Assainissement
- Maisons des services publics
- Petite enfance, enfance, adolescence et jeunesse
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI)
- Fourrières
- Très Haut Débit
- Lac de Saint-Point Lamartine
- Balisage et signalétique de randonnée
- Transport à la demande

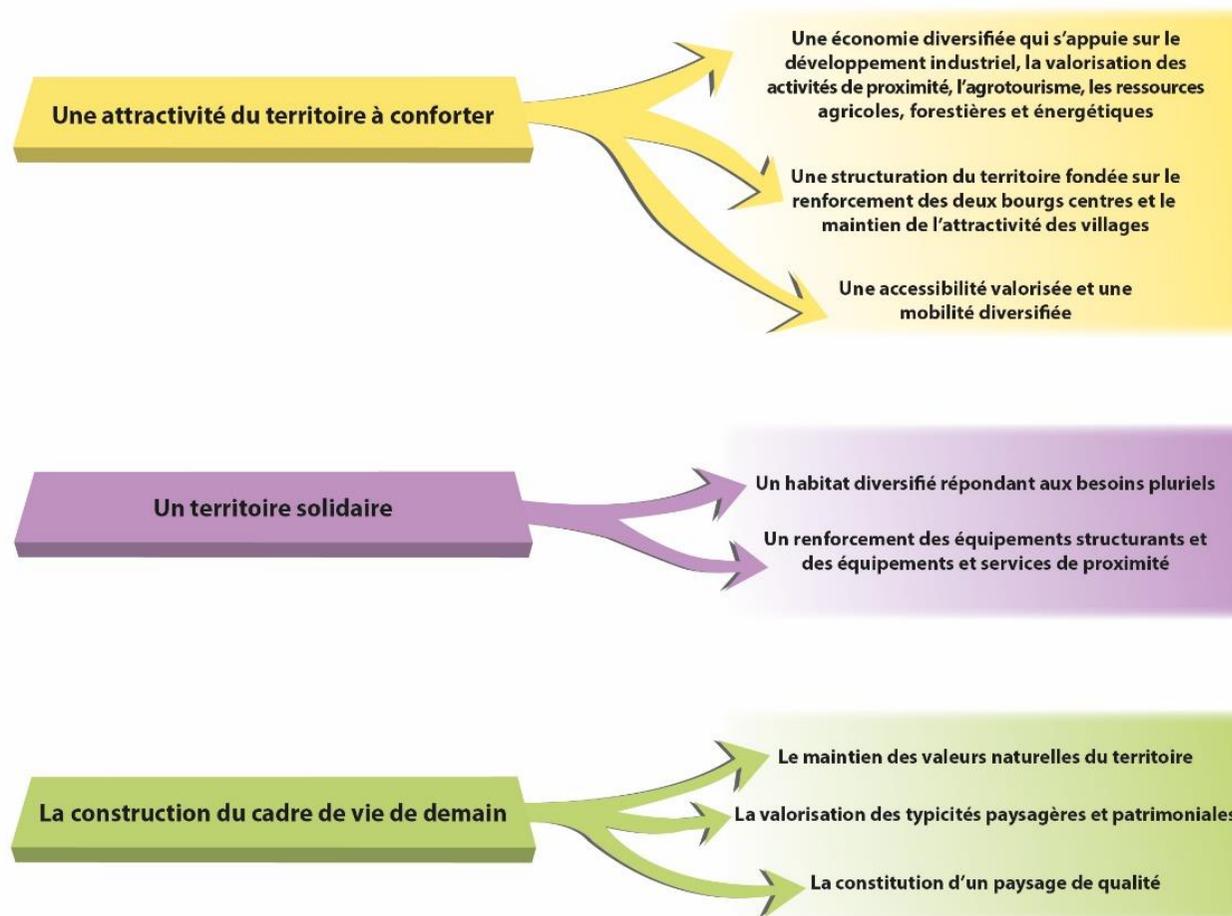


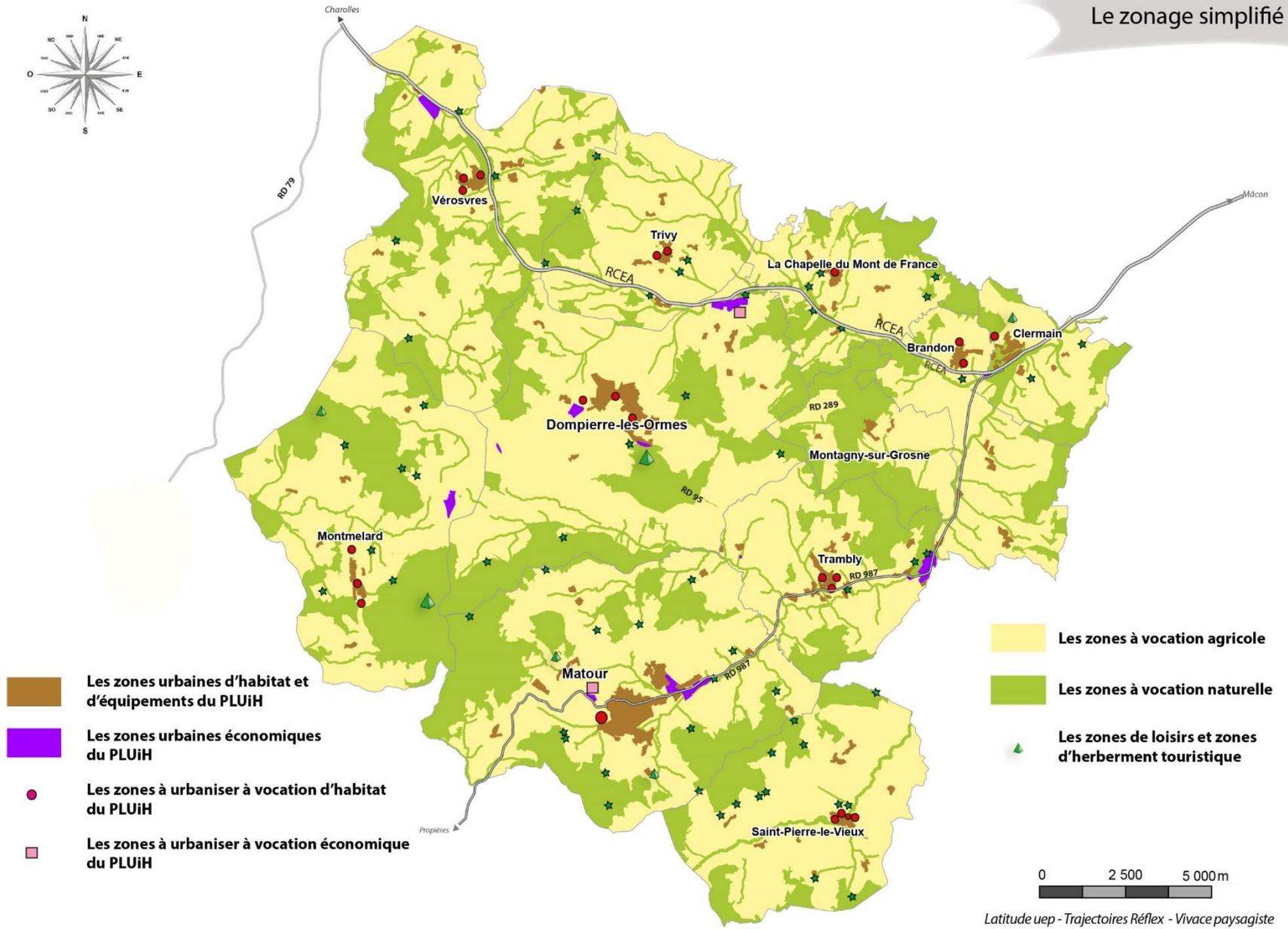
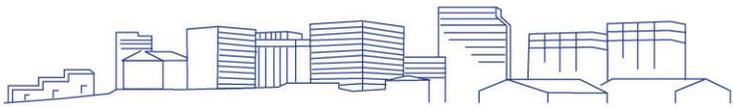
1.2 Le PLUi en vigueur sur le territoire de l'ex CCMR

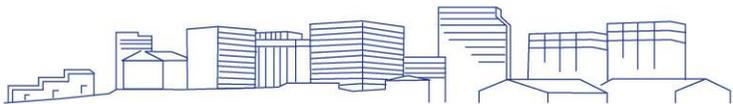
Le PLUi en vigueur a été approuvé le 16 juillet 2016. Une modification a été effectuée en février 2018. Cette dernière portait sur la mise à jour des emplacements réservés et sur l'évolution de points mineurs du règlement en vue de faciliter la lisibilité des règles mises en place.

Les objectifs d'origine du PLUi

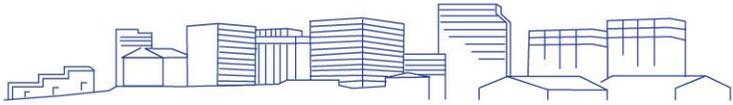
Les objectifs déterminés par le PADD sont les suivants :



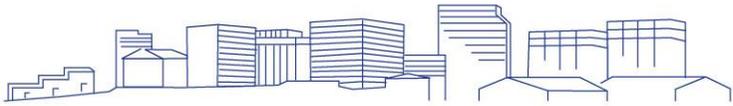




Commune	Zones Ua, Ub, Uc, UL, Ue (ha)	Zone Ui (ha)	Zone Uh (ha)	Zone (1AUa) ouverte à l'urbanisation (ha)	Zone 2AUa fermée à l'urbanisation (ha)	Zones 1AUi et 2AUi à vocation économique (ha)	Zones A (ha)	Zones N (ha)
Brandon	9	0.3	10.5	1			779	216
Clermain	13	0.4	2.9	0.5			379	185
Dompierre	46	15	9.5	5		7.7 (2AUi)	2004	923
La Chapelle du Mont de France	5.5	0	6.4	1.3			600	304
Matour	82	12.5	31	8.4		2.8 (1AUi)	1689	978
Montagny	5.4	0	0.6	0			329	348
Montmelard	9.8	5.4	5.5	1.3			1318	892
Saint Pierre le Vieux	6.2	0	10	1			1172	389
Trambly	10.1	10	16.5	2	0.2		808	411
Trivy	6.1	0	7.5	2			934	219
Verosvres	12	7.5	14.5	1.8			1540	732
Total (ha)	205.1	53.1	114.9	24.3	0.2	10.5	11550	5597



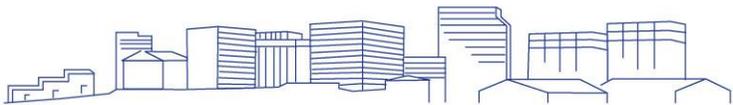
DEUXIÈME PARTIE : LA MODIFICATION



2.1 Objets de la modification

La présente procédure de modification de droit commun a pour objet :

- La modification du règlement de la zone A afin de permettre les GAEC avec plusieurs logements ;
- La modification du zonage sur la commune de Dompierre-les-Ormes afin de mettre en cohérence le zonage U (sans extension sur les zones A ou N) avec les formes urbaines constatées en cohérence avec les autres communes du PLUi ;
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés ;
- La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assouplir certaines règles ;
- La modification du règlement de la zone A et N afin de permettre la réalisation des annexes et piscines des habitations situées en zone U dans les mêmes conditions que pour les habitations situées en zone A ou N ;
- La création d'un sous-secteur en zone U afin de pouvoir gérer la hauteur des clôtures sur la commune de Matour ;
- La modification du règlement concernant l'intégration des dispositifs d'énergies renouvelables en toiture afin de faciliter la transition énergétique.



2.2 La modification du règlement de la zone A pour la réalisation d'un GAEC

Motivations

Dans la commune de Verosvres, un exploitant agricole a le projet de s'installer en Groupement Agricole d'Exploitation en Commun (GAEC) ainsi que de construire une construction d'habitat collectif sur l'exploitation avec trois ou quatre petits logements destinés aux exploitants associés.

Cette construction se situerait à proximité des bâtiments d'exploitation et d'habitation déjà présents sur l'exploitation. Elle serait composée de parties communes aux bénéficiaires de tous les habitants (salle commune, buanderie, chaufferie, etc.) La construction est prévue en bois et en paille.

La surface actuelle de l'exploitation serait partagée entre plusieurs activités que chacun des associés du GAEC développerait (activité de maraichage, transformation de houblon, etc...).

Dans le cas présent, il s'agit d'un projet agricole avec nécessité d'habiter sur l'exploitation, la construction de logements sur place est admise. En revanche le PLUi actuel limite à 3 le nombre de logements possibles sur l'exploitation.

Des projets similaires se développent sur l'ensemble du territoire rural où l'activité agricole évolue vers une autre façon de produire et d'animer l'espace rural. Ces projets concernent un renouvellement du mode de production agricole : diversification des productions, multiplication des savoirs faire, valorisation directe. Ils s'appuient aussi sur un travail et un projet de vie plus collectifs. La limitation à 3 logements apparaît arbitraire dans la mesure où les activités et les exploitants associés peuvent être plus nombreux.

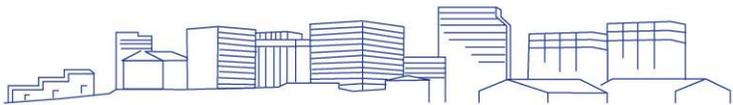
Pour permettre cette évolution de l'économie agricole, la présente modification du PLUi supprime cette limitation à 3 logements.

Modification de l'article A2 du règlement de la zone A

Dans l'article A2 du règlement de la zone A, est supprimé le passage barré en rouge dans l'extrait suivant :

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques d'inondation, délimités au document graphique par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

- les planchers habitables ou fonctionnels doivent être placés à une altimétrie supérieure au repère le plus proche des plus hautes eaux connues (PHEC), ou à défaut, au minimum à + 50 cm au-dessus du niveau du terrain naturel,
- tout sous-sol est interdit,
- les matériels et matériaux sensibles à l'humidité ainsi que les produits et matériels susceptibles d'être emportés par la crue, doivent être entreposés si possible sur des planchers situés au-dessus des PHEC ou aisément déplaçables hors d'atteinte de la crue,
- prévoir l'ancrage au sol des dépôts extérieurs de matériaux flottants et des cuves,



- le réseau d'assainissement sera sécurisé contre les crues par la mise en place de clapet anti-retour, ainsi que la mise hors d'eau des installations électriques et de chauffage.

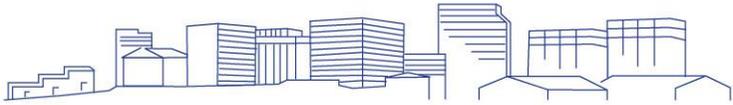
Dans le secteur A, sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations, y compris classées, y compris les serres pour le maraîchage, nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions d'habitations en lien avec les sièges ou les bâtiments d'exploitation uniquement si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- ~~Lorsque l'exploitation agricole est dirigée de façon collective (Groupement d'exploitation agricole en commun), le nombre d'habitations est limité à 3 par exploitation.~~
- Les extensions des habitations en lien avec les sièges ou les bâtiments d'exploitation sont limitées à 30 % de la surface de surface de plancher existante.
- Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place. Elle doit s'implanter à proximité des bâtiments techniques, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. En cas de contraintes particulières, l'éloignement de l'habitation vis-à-vis des bâtiments techniques pourra être admise sur justifications. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées au fonctionnement ou à l'évolution de l'exploitation.
- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-surface minimale d'assujettissement (SMA). Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole dirigée par un agriculteur justifiant d'au moins une SMA et exploitant à titre principal.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- L'extension des habitations existantes non liées aux exploitations agricoles, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.
- Les piscines si elles sont situées à moins de 50m de l'habitation principale et sur le tènement foncier de l'habitation principale.
- Les annexes aux habitations (ou locaux accessoires aux habitations) sont limitées à une emprise au sol maximale au total des annexes (non comptées les piscines) :
 - de 50m²
 - ou de 50% de l'emprise au sol de la construction principale.
 - Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles à compter de l'approbation du PLUi (la situation antérieure des annexes existantes avant l'approbation du PLUi n'entre pas dans le calcul des surfaces).

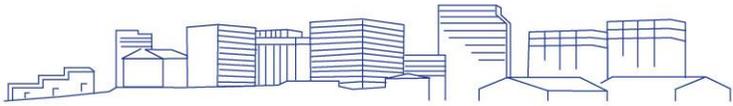
Dans les secteurs Ai

Sont autorisés :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.



- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement et l'extension des constructions existantes sans changement de destination.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les constructions à usage technique liées à l'économie agricole ; de type hangars collectifs de stockage d'aliments ou de matériel, CUMA.



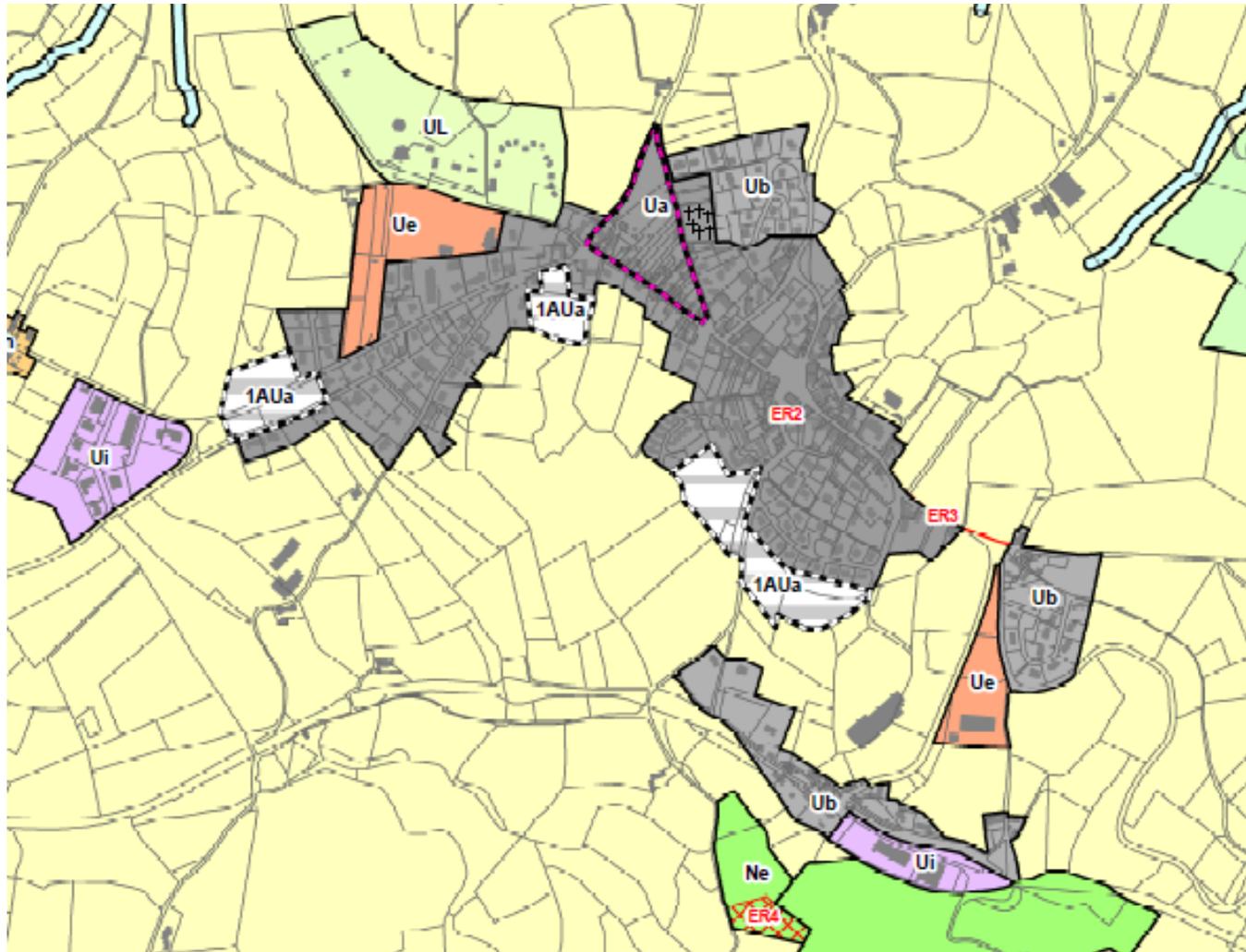
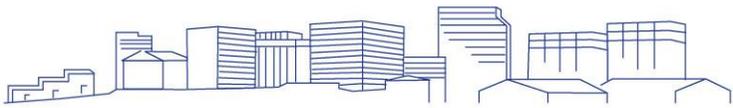
2.3 La modification du zonage sur la commune de Dompierre-les-Ormes pour mise en cohérence avec le reste du PLUi

Motivations

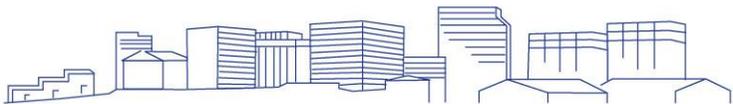
Sur le règlement graphique de la commune de Dompierre-les-Ormes, il a été constaté que tout le centre bourg était en zone Ua et ce même dans des quartiers où cela n'est pas justifié.

On rappelle que la zone Ua correspond à des formes urbaines traditionnelles dominantes (implantations à l'alignement ou proches de la voie, en ordre continu ou semi continu...) Or sur la commune de Dompierre Les Ormes, de nombreux quartiers pavillonnaires sont inclus par erreur dans cette zone Ua, ce qui induit en cas d'extension ou de construction nouvelle, des problèmes d'implantation des constructions.

Une modification de la zone Ua au profit de la zone Ub adjacente semble nécessaire afin de mettre en cohérence ces zones avec les autres communes du PLUi.



Extrait du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur le centre bourg de Dompierre-les-Ormes avant la présente modification

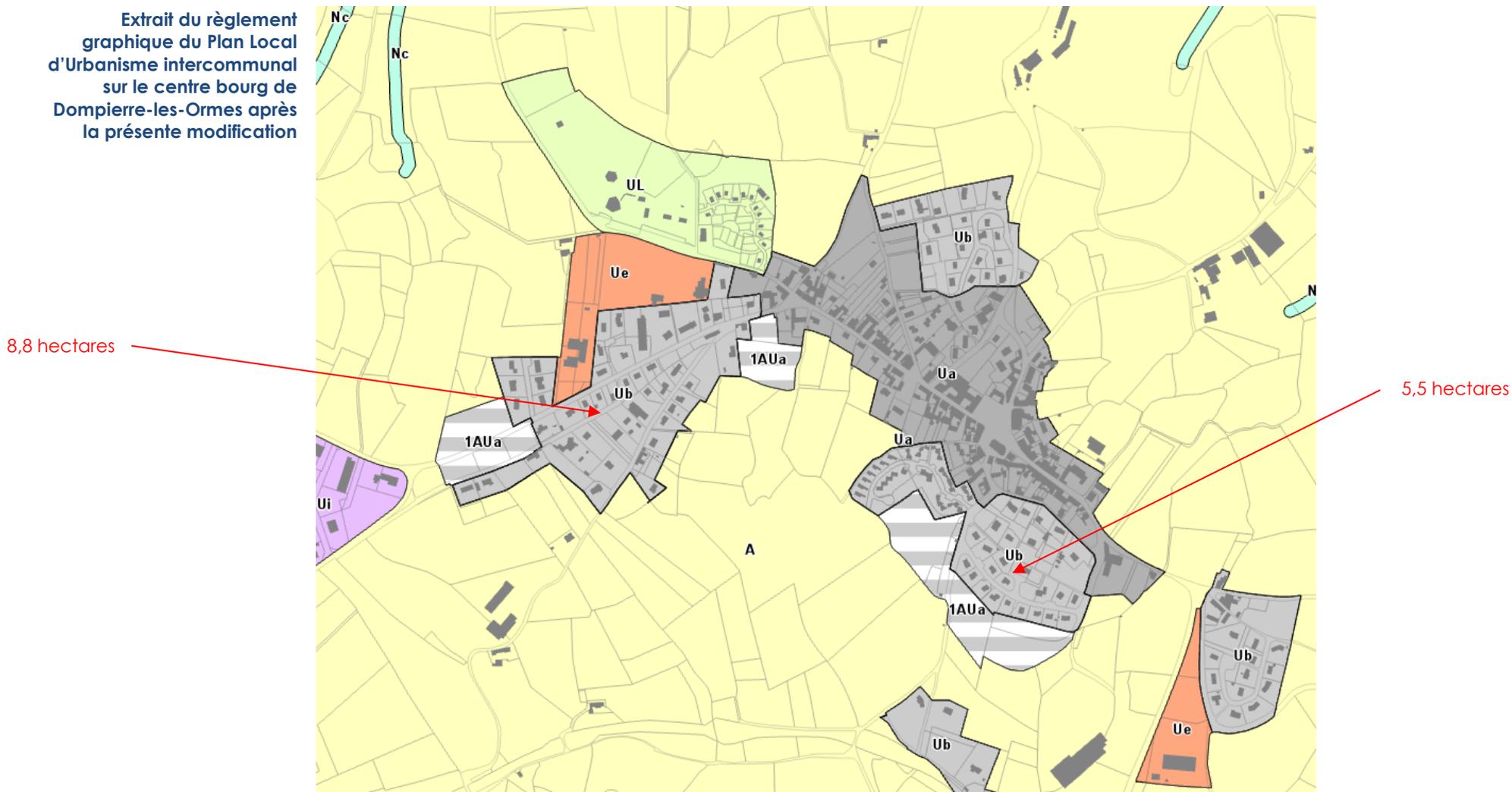


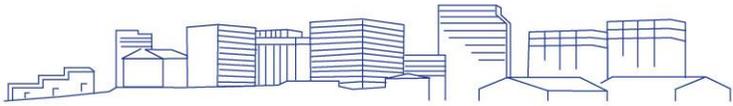
Points modifiés

La présente modification du PLUi entraîne la modification du règlement graphique.

La zone Ua est réduite au profit de la zone Ub déjà existante. Cela correspond à une surface d'environ 14,39 hectares.

Extrait du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur le centre bourg de Dompierre-les-Ormes après la présente modification





2.4 La mise à jour de la liste des emplacements réservés

2.4.1 Suppression de l'ER n°16 et de la zone Nf sur la commune de Matour

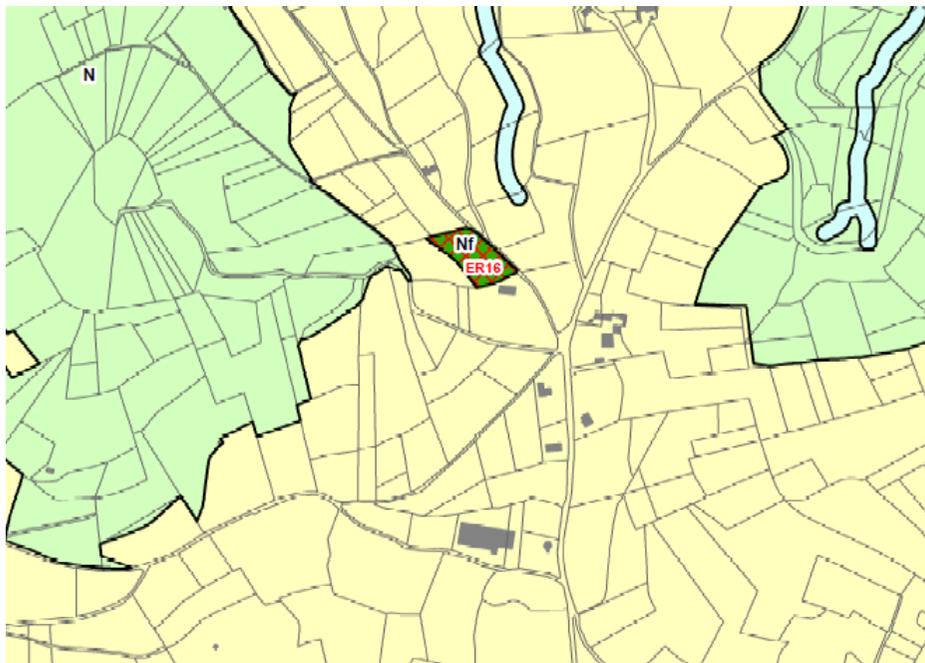
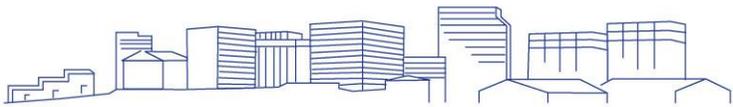
Motivations

La commune de Matour demande que l'emplacement réservé n°16 et la zone Nf correspondante pour une aire de stockage liée à l'activité forestière soit supprimées. Il s'agit d'une erreur, la parcelle concernée n'a jamais eu comme vocation de devenir une aire de stockage de bois.

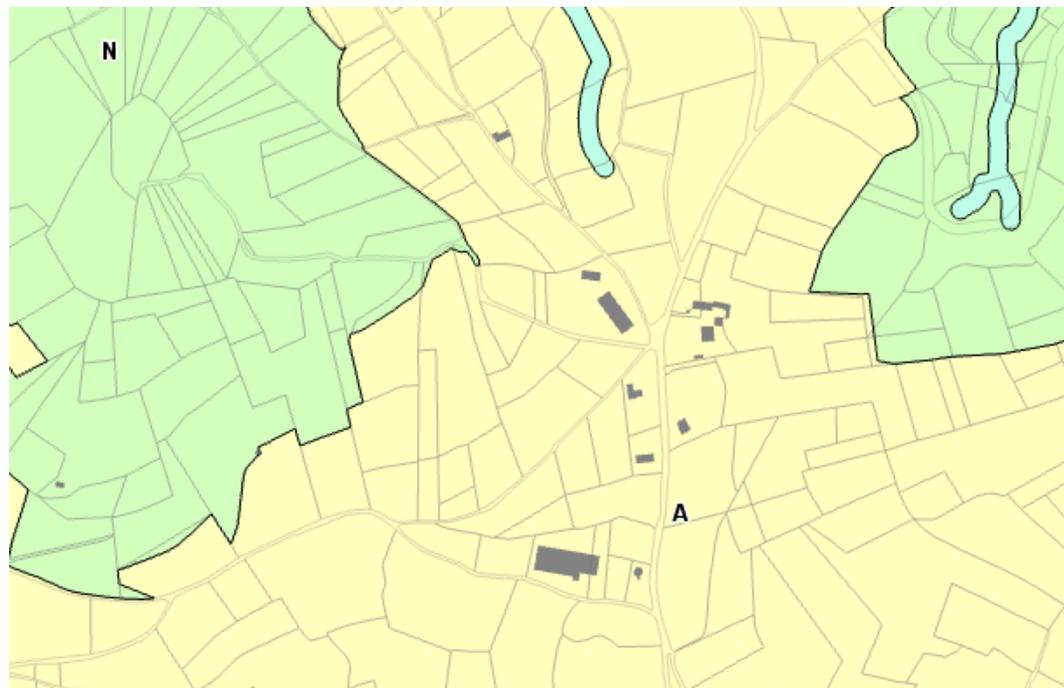
Points modifiés

La présente modification du PLUi entraîne la modification du règlement graphique.

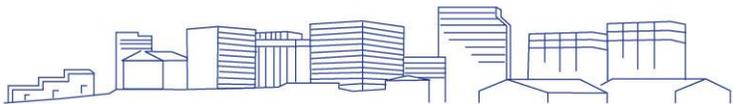
L'emplacement réservé n°16 sur la commune de Matour est supprimé ainsi que la zone Nf correspondante. Cela correspond à une surface de près de 0,4 hectares.



Extrait du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur la commune de Matour avant la présente modification



Extrait du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur la commune de Matour après la présente modification



2.4.2 Ajout de l'ER n°16 sur la commune de Matour

Motivations

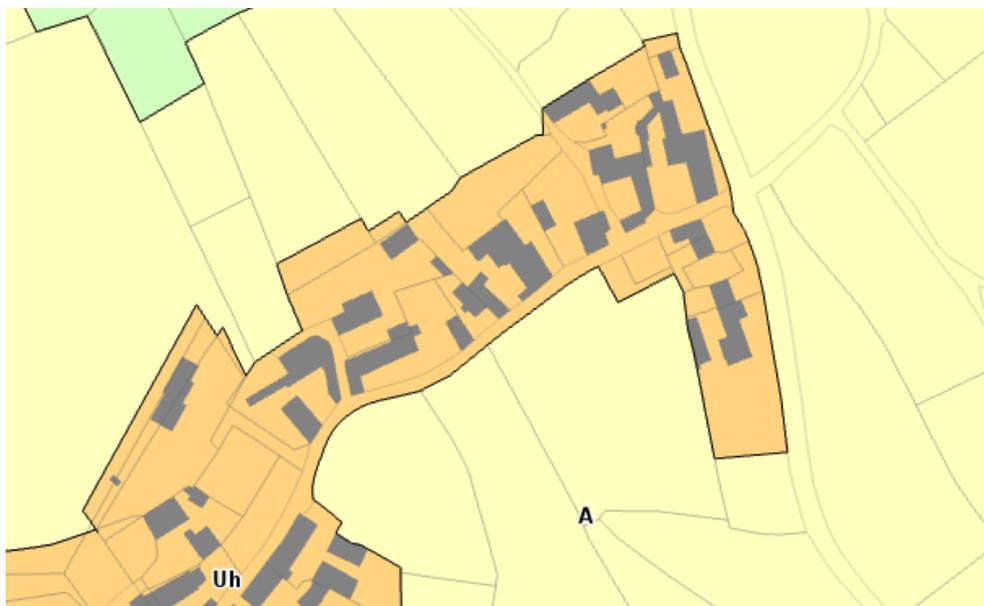
La commune de Matour demande qu'un emplacement réservé soit ajouté pour permettre l'élargissement de la voirie sur la voie communale n°25 au niveau des parcelles E0240, E0241 et E0242.

Points modifiés

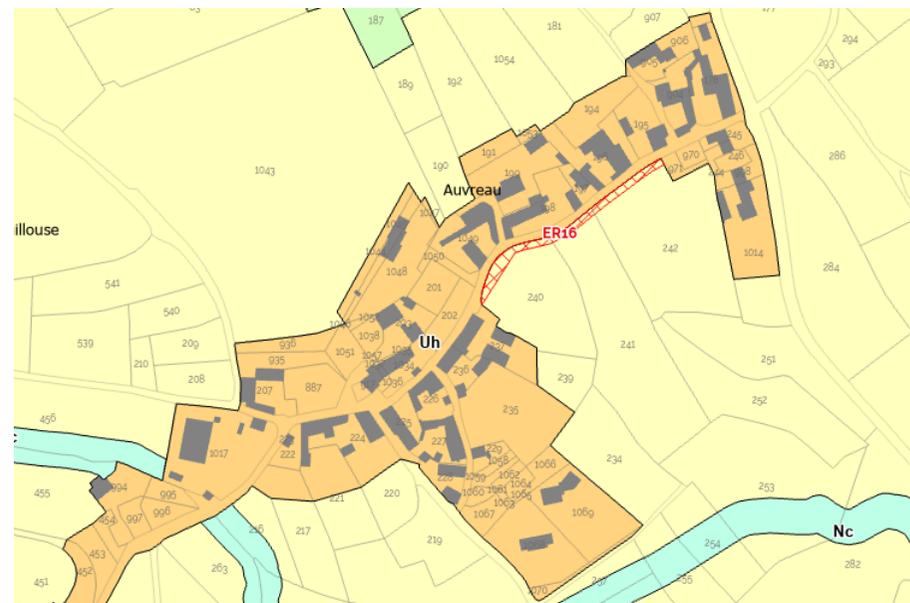
La présente modification du PLUi entraîne la modification du règlement graphique.

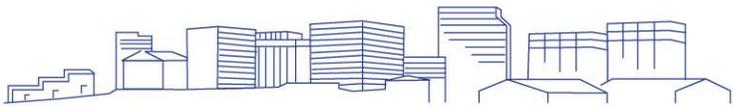
Un emplacement réservé (n°16) sur la commune de Matour est ajouté sur une surface d'environ 600 m².

Avant la présente modification



Après la présente modification





2.4.3 Ajout de l'ER n°18 sur la commune de Matour

Motivations

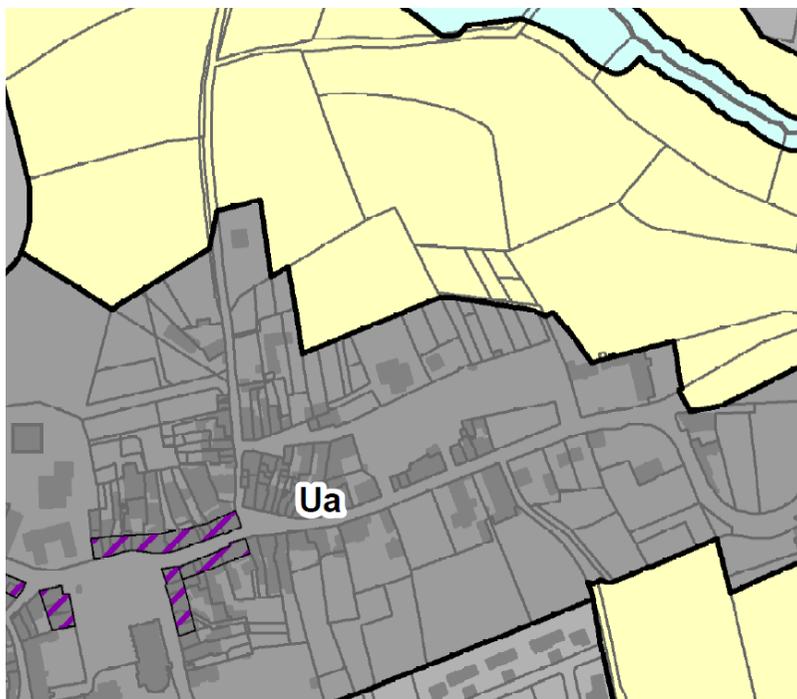
La commune de Matour demande qu'un emplacement réservé soit ajouté pour permettre de terminer le maillage entre la Rue de Trécourt et le chemin au-dessus de Matray.

Points modifiés

La présente modification du PLUi entraîne la modification du règlement graphique.

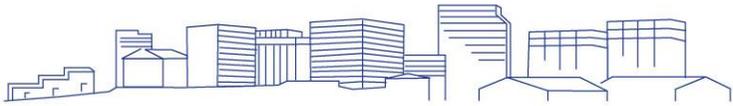
Un emplacement réservé (n°18) sur la commune de Matour est ajouté sur une surface d'environ 3700 m².

Avant la présente modification



Après la présente modification





2.4.4 Ajout de l'ER n°19 sur les communes de Trambly, Dompierre-les-Ormes, Navour-sur-Grosne et Montmelard

Motivations

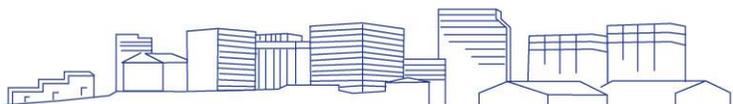
La communauté de communes et le conseil départemental de Saône et Loire ont étudié la mise en place d'un parcours structurant en modes actifs de type voie verte, à l'emplacement des anciennes voies ferrées. Ce parcours présente un fort intérêt touristique pour le territoire en effet, il doit se brancher sur les voies vertes de Bourgogne du sud et de la Saone qui attirent de très nombreux touristes. Ce branchement à terme sur le territoire permettra de capter une partie des ces flux vers la découverte du patrimoine bâti, naturel et des points d'appui du tourisme du territoire. Cette voie constitue une opportunité de développement à moyenne échéance qui aura des débouchés sur le développement des structures d'hébergements touristiques, de la vente locale etc...

Le tracé des anciennes voies ferrées, constitue un support adapté à ce projet (peu de pente, présence de tunnels etc.). Ces anciennes voies ferrées ont été abandonnées, et sont de domanialité privée. Il s'agit de permettre à terme la réalisation de ce projet structurant pour le Sud Bourgogne. Ce projet entre en parfait accord avec l'axe 1.3 du PADD du PLUi qui concerne la promotion de l'activité touristique.

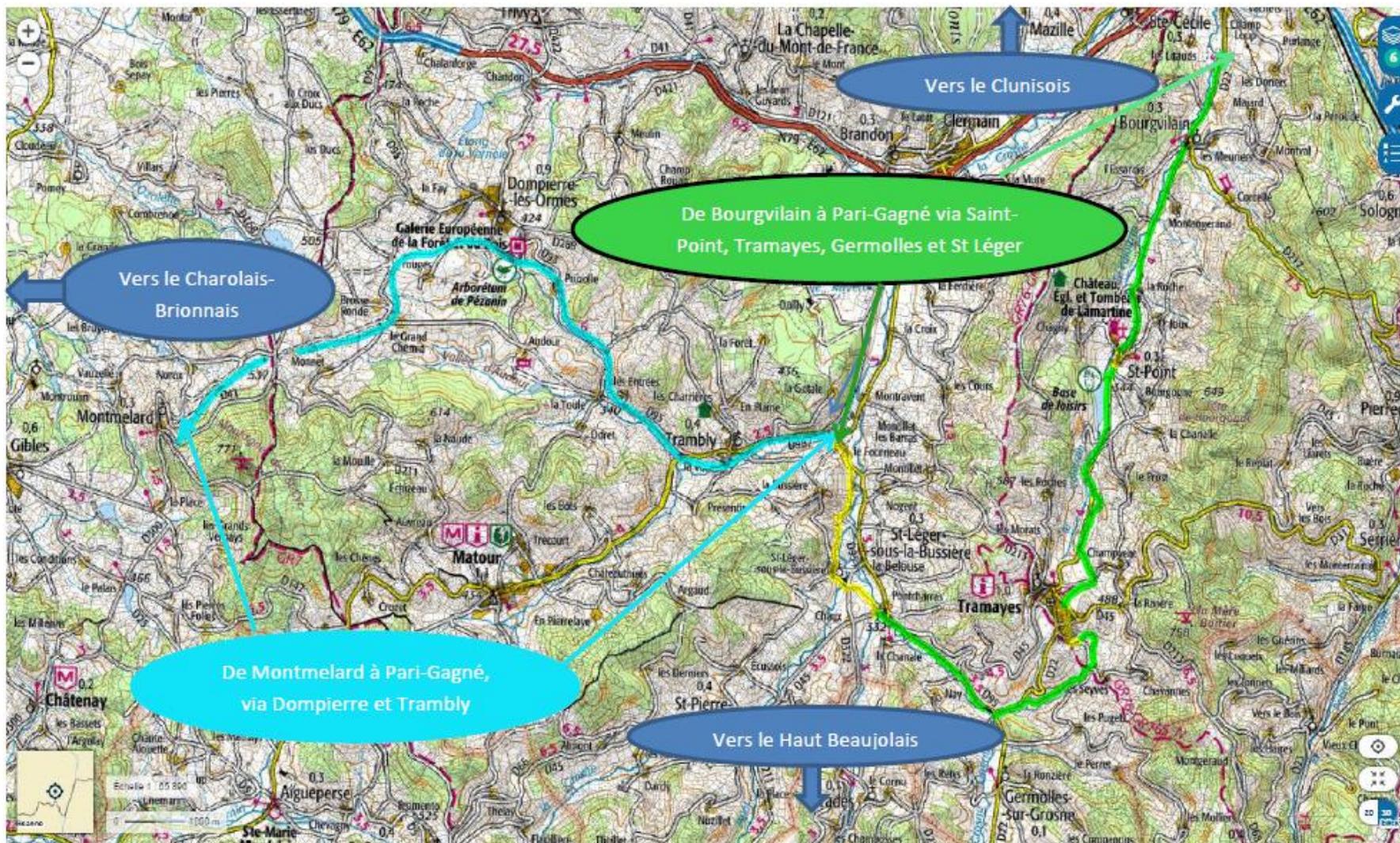
Points modifiés

La présente modification du PLUi entraîne la modification du règlement graphique.

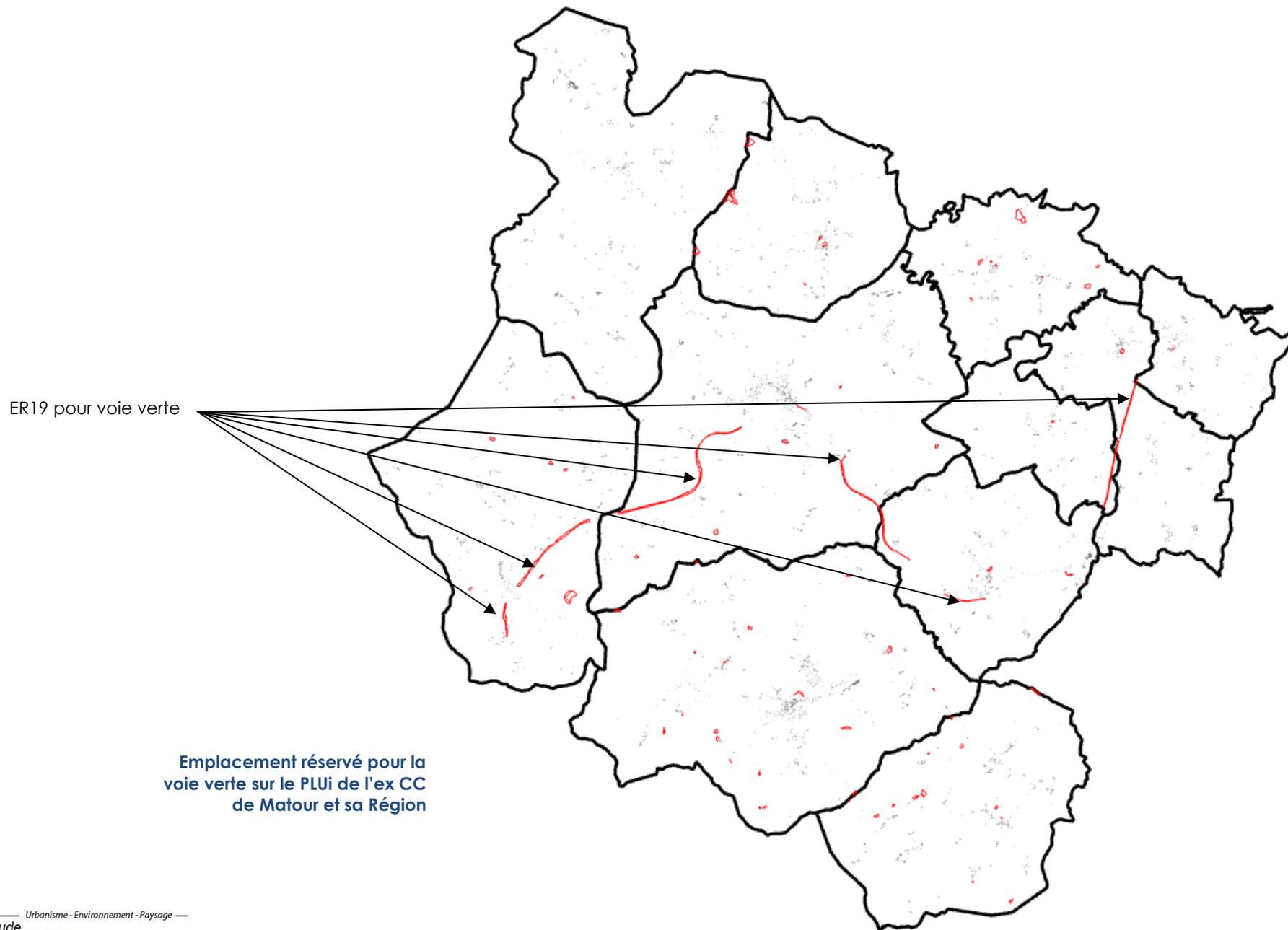
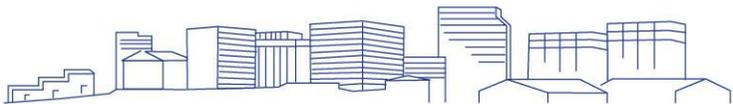
Un emplacement réservé n°19 est créé. Il concerne les communes de Trambly, Dompierre-les-Ormes, Navour-sur-Grosne et Montmelard pour une surface totale de 235 900 m², soit 23,59 hectares.

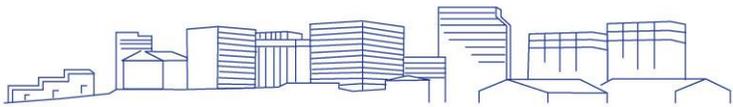


UN PROJET DE VOIES VERTES FEDERATEUR POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES SAINT CYR-MERE BOITIER DE BOURGVILAIN A MONTMEMARD, VIA SAINT-POINT, TRAMAYES, GERMOLLES, SAINT LEGER, TRAMBLY, DOMPIERRE



Projet de voies vertes sur la CC Saint-Cyr-Mère-Boitier





2.5 La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assouplir certaines règles

2.5.1 Secteur de Clermain

Motivations

Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune de Clermain, le sens des faîtages apparaît comme trop contraignant pour les potentielles futures constructions.

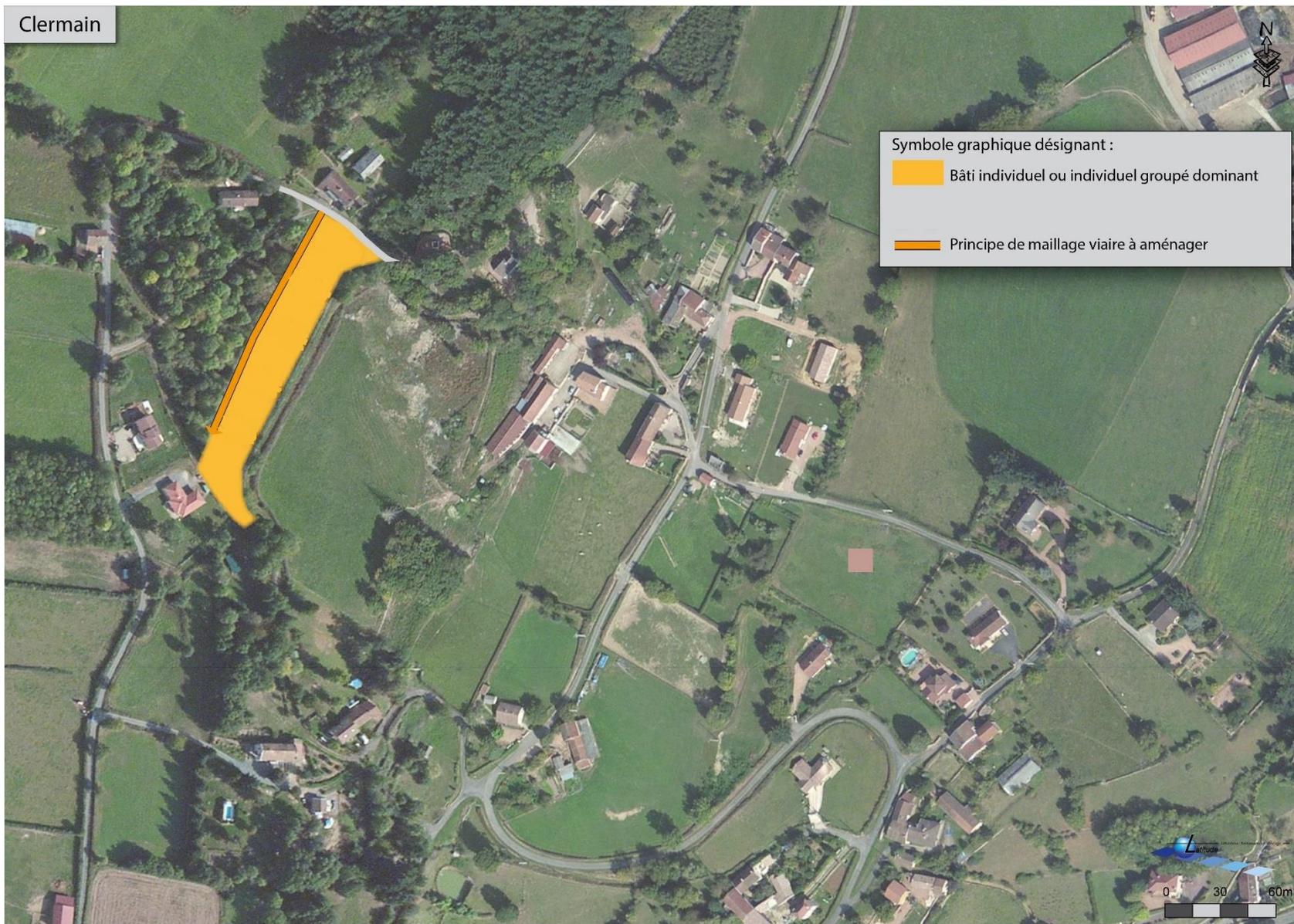
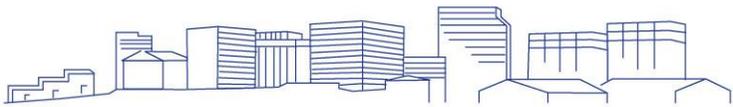
L'évolution de l'OAP sans cette prescription semble envisageable dans la mesure où peu d'enjeux paysagers marquent cette prescription.

Points modifiés

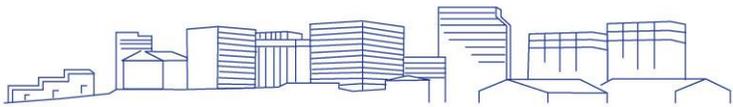
Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation est modifié afin de supprimer la prescription du sens des faîtages.



Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur la commune de Clermain avant la présente modification



Extrait des Orientations
d'Aménagement et de
Programmation du Plan
Local d'Urbanisme
intercommunal sur la
commune de Clermain
après la présente
modification



2.5.2 Matour – Secteur le Paluet

Motivations

La commune de Matour a lancé un projet d'urbanisation de la zone AU le Paluet sur l'OAP du même nom. Le projet a pour objectif de répondre à l'augmentation du nombre de demande de jeunes ménages à souhaiter s'installer sur la commune. Pour cela le PLUI a prévu une zone AU d'environ 8,2 hectares.

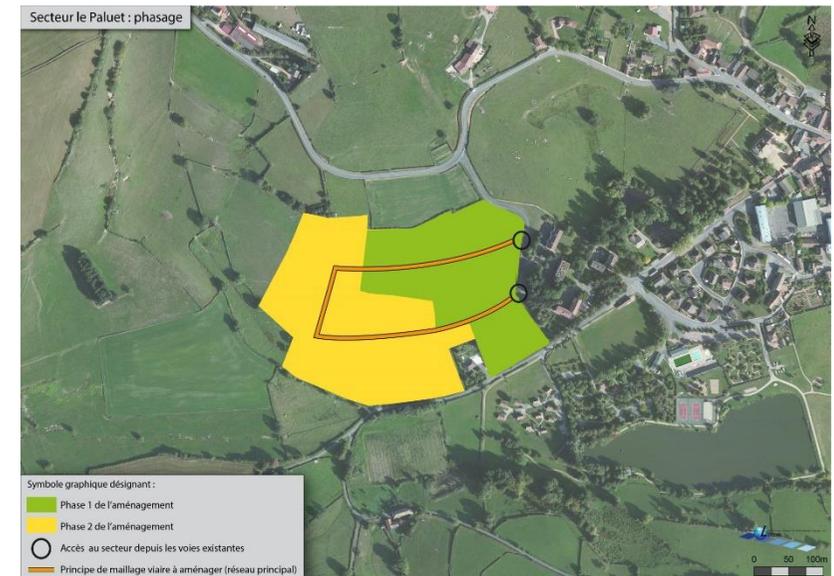
L'OAP de la commune de Matour, présente un « secteur à dominante de jardins – espace plantés ». Cette prescription semble inadaptée au projet d'aménagement. En effet, dans le projet, la dominance des espaces plantés sera bien présente mais ceux-ci accompagneront le maillage viaire. De plus le projet étudié ne modifie en rien le caractère bocager de ces espaces (les haies et arbres isolés sont conservés).

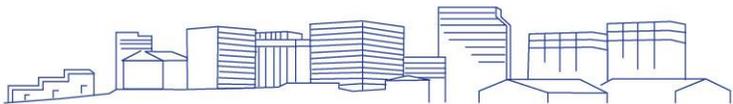
Enfin l'OAP phase l'aménagement de la zone en 2 phases. Sans vouloir remettre en cause ce phasage, ce phasage peut être supprimé de l'OAP dans la mesure où il est déjà inclus dans le plan d'aménagement d'ensemble intégré au permis d'aménagement (Cf. plans illustratifs ci-après).

Points modifiés

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation est modifié afin de supprimer le phasage de l'aménagement de la zone ainsi que le « secteur à dominante de jardins – espaces plantés ».

Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur la commune de Matour avant la présente modification





Commune de MATOUR (71200)
Le Paluet
PROJET D'EXTENSION URBAINE

" LE PALUET "

ESQUISSE D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Echelle 1/1500 sur A3



-  PÉRIMÈTRE DU LOTISSEMENT
-  VOIRIES
-  ESPACES VERTS
-  HAIES ET ARBRES À CONSERVER
-  ILOTS CONSTRUCTIBLES

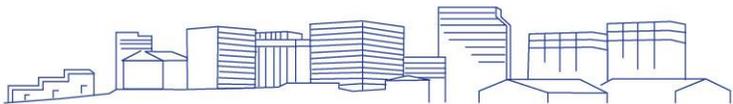


Esquisse d'aménagement
d'ensemble de la zone Le
Paluet à Matour



Fond de plan topographique réalisé par le 2AGE Conseils
Dressé en Décembre 2018
Système de projection planimétrique : Lambert 93 CC47 (Zone 6)
Système d'altitude : NGF Normal (IGN 69)

Plan établi le 15/05/2019
Rf: MAT-18265-ESQ-V02-190522-TOTALE.DWG



Commune de MATOUR (71200)
Le Paluet
PROJET D'EXTENSION URBAINE
PLAN D'AMENAGEMENT
Echelle 1/1500 sur A3

" LE PALUET "



-  Périimètre du lotissement
-  Voiries
-  Espaces vert
-  Haies et arbres à conserver
-  Ilots constructibles

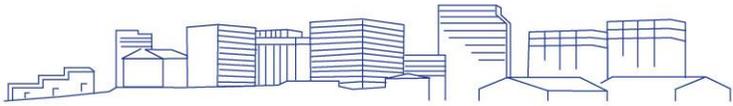


Plan
d'aménagement
de la zone Le
Paluet à Matour



Plan établi le 20/02/2019
MAT-18265-ESQ-V02-190503.DWG

Fond de plan topographique réalisé par la ZAGE Conseils
Dressé en Décembre 2018
Système de projection planimétrique : Lambert 93 CCA7 (Zone 6)
Système d'altitude : NGF Normal (IGN 69)

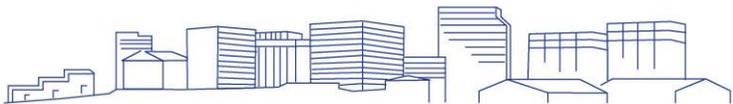


Secteur le Paluet : principes d'aménagement



Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur la commune de Matour après la présente modification

- Symbole graphique désignant :
-  Bâti individuel ou individuel groupé dominant
 -  Sens général de faitage ou de la construction
 -  Accès au secteur depuis les voies existantes
 -  Principe de maillage viaire à aménager (réseau principal)
 -  Transition paysagère végétalisée à aménager



2.5.3 Dompierre les-Ormes

Motivations

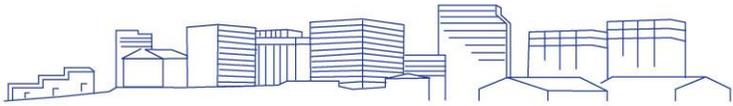
Sur le secteur « rue des Badoules » des Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune de Dompierre-les-Ormes, le principe de voirie semble diviser une propriété foncière en deux parties. Pour respecter la cohérence avec les autres propriétés foncières, la commune demande que le tracé du principe de voirie soit modifié pour passer en limite de l'entité foncière et ne pas obérer l'urbanisation de ce tènement.

Points modifiés

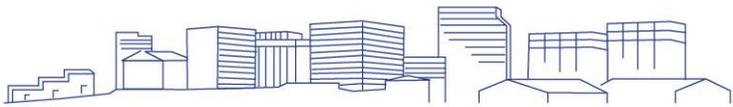
Sur le schéma, le principe de voirie est modifié afin qu'il passe en limite de la parcelle A1285.



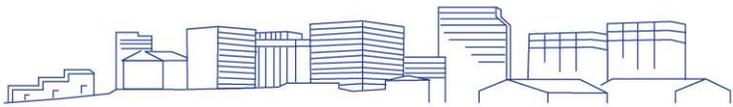
Photographie aérienne du secteur « Rue des Badoules » sur Dompierre-les-Ormes



Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur la commune de Dompierre-les-Ormes avant la présente modification



Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur la commune de Dompierre-les-Ormes après la présente modification



2.6 La modification du règlement de la zone A et N afin de permettre la réalisation des annexes et piscines des habitations situées en zone U dans les mêmes conditions que pour les habitations situées en zone A ou N

Motivations

Actuellement dans le PLUi les habitations situées en zone U ne peuvent pas réaliser leurs annexes et piscines sur leurs parcelles dont une partie est classée en zones A ou N. En effet, en effet sur la même propriété foncière le zonage du PLUi a classé une partie du foncier en zone U et l'autre partie en A ou N afin de restreindre l'étalement urbain lié aux divisions parcellaires potentielles des grandes parcelles. A l'inverse dans les zones A et N les annexes et piscines sont possibles à proximité de leurs habitations.

Afin de remédier à ce problème, il est proposé de formuler – dans le règlement des zones A et N – la possibilité de réaliser les annexes et piscines des habitations situées en zone U dans les mêmes conditions que les habitations situées en zone A ou N.

Modification de l'article A2 du règlement de la zone A

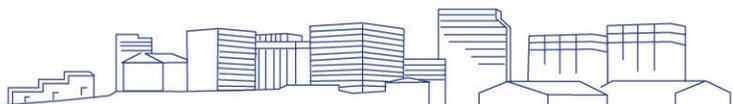
Sur la base de la modification du règlement de la zone A présenté dans le point 2.2 du présent rapport, l'article A2 du règlement de la zone A, est modifié de la façon suivante :

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques d'inondation, délimités au document graphique par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

- les planchers habitables ou fonctionnels doivent être placés à une altimétrie supérieure au repère le plus proche des plus hautes eaux connues (PHEC), ou à défaut, au minimum à + 50 cm au-dessus du niveau du terrain naturel,
- tout sous-sol est interdit,
- les matériels et matériaux sensibles à l'humidité ainsi que les produits et matériels susceptibles d'être emportés par la crue, doivent être entreposés si possible sur des planchers situés au-dessus des PHEC ou aisément déplaçables hors d'atteinte de la crue,
- prévoir l'ancrage au sol des dépôts extérieurs de matériaux flottants et des cuves,
- le réseau d'assainissement sera sécurisé contre les crues par la mise en place de clapet anti-retour, ainsi que la mise hors d'eau des installations électriques et de chauffage.

Dans le secteur A, sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations, y compris classées, y compris les serres pour le maraîchage, nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions d'habitations en lien avec les sièges ou les bâtiments d'exploitation uniquement si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

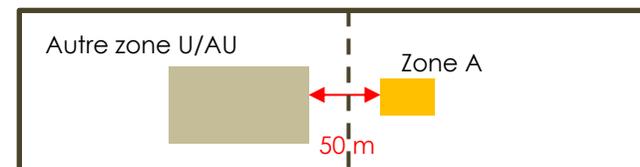


~~Lorsque l'exploitation agricole est dirigée de façon collective (Groupement d'exploitation agricole en commun), le nombre d'habitations est limité à 3 par exploitation.~~

- Les extensions des habitations en lien avec les sièges ou les bâtiments d'exploitation sont limitées à 30 % de la surface de surface de plancher existante.
- Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place. Elle doit s'implanter à proximité des bâtiments techniques, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. En cas de contraintes particulières, l'éloignement de l'habitation vis-à-vis des bâtiments techniques pourra être admise sur justifications. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées au fonctionnement ou à l'évolution de l'exploitation.
- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-surface minimale d'assujettissement (SMA). Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole dirigée par un agriculteur justifiant d'au moins une SMA et exploitant à titre principal.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- L'extension des habitations existantes non liées aux exploitations agricoles, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.
- Les piscines si elles sont situées à moins de 50m de l'habitation principale et sur le tènement foncier de l'habitation principale.
- Les annexes aux habitations (ou locaux accessoires aux habitations) sont limitées à une emprise au sol maximale au total des annexes (non comptées les piscines) :
 - de 50m²
 - ou de 50% de l'emprise au sol de la construction principale.
 - Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles à compter de l'approbation du PLUi (la situation antérieure des annexes existantes avant l'approbation du PLUi n'entre pas dans le calcul des surfaces).

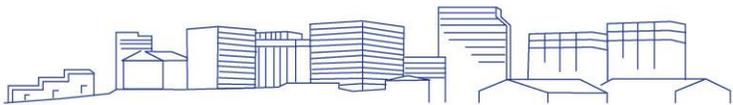
Cas particulier des tènements en zone U ou AU coupés par une limite de zone A : la zone A permet pour les habitations situées dans une zone U ou AU, l'implantation :

- Des extensions dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante
- Des annexes et des piscines à condition d'être situées à moins de 50 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bord du bassin pour les piscines) et sur le tènement foncier de l'habitation principale.



Construction principale

Annexe



Dans ce cas les annexes aux habitations (ou locaux accessoires aux habitations) situés dans la zone A sont limitées à une emprise au sol maximale au total des annexes (non comptées les piscines) :

- *de 50m²*
- *ou de 50% de l'emprise au sol de la construction principale.*
- *Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles à compter de l'approbation du PLUi (la situation antérieure des annexes existantes avant l'approbation du PLUi n'entre pas dans le calcul des surfaces).*

Dans les secteurs Ai

Sont autorisés :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement et l'extension des constructions existantes sans changement de destination.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les constructions à usage technique liées à l'économie agricole ; de type hangars collectifs de stockage d'aliments ou de matériel, CUMA.

Modification de l'article N2 du règlement de la zone N

L'article N2 du règlement de la zone N, est modifié de la façon suivante :

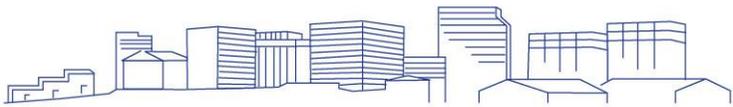
Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques d'inondation, délimités au document graphique par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

- les planchers habitables ou fonctionnels doivent être placés à une altimétrie supérieure au repère le plus proche des plus hautes eaux connues (PHEC), ou à défaut, au minimum à + 50 cm au-dessus du niveau du terrain naturel,
- tout sous-sol est interdit,
- les matériels et matériaux sensibles à l'humidité ainsi que les produits et matériels susceptibles d'être emportés par la crue, doivent être entreposés si possible sur des planchers situés au-dessus des PHEC ou aisément déplaçables hors d'atteinte de la crue,
- prévoir l'ancrage au sol des dépôts extérieurs de matériaux flottants et des cuves,
- le réseau d'assainissement sera sécurisé contre les crues par la mise en place de clapet anti-retour, ainsi que la mise hors d'eau des installations électriques et de chauffage.

Dans la zone N :

Sont admis :

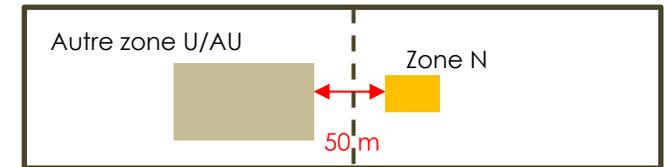
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.



- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre et matériaux sont interdits.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- L'extension des bâtiments techniques agricoles existants dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.
- L'extension des habitations existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.
- Les piscines si elles sont situées à moins de 50m de l'habitation principale et sur le tènement foncier de l'habitation principale.
- Les annexes aux habitations (ou locaux accessoires aux habitations) sont limitées à une emprise au sol maximale au total des annexes (non comptées les piscines) :
 - o de 50m²
 - o ou de 50% de l'emprise au sol de la construction principale.
 - o Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles à compter de l'approbation du PLUi (la situation antérieure des annexes existantes avant l'approbation du PLUi n'entre pas dans le calcul des surfaces).

Cas particulier des tènements en zone U ou AU coupés par une limite de zone N : la zone N permet pour les habitations situées dans une zone U ou AU, l'implantation :

- Des extensions dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante
- Des annexes et des piscines à condition d'être situées à moins de 50 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bord du bassin pour les piscines) et sur le tènement foncier de l'habitation principale.



Construction principale

Annexe

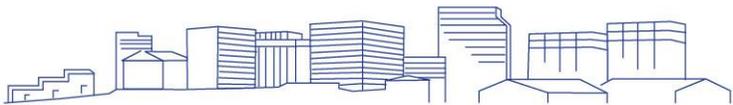
Dans ce cas les annexes aux habitations (ou locaux accessoires aux habitations) situés dans la zone N sont limitées à une emprise au sol maximale au total des annexes (non comptées les piscines) :

- de 50m²
- ou de 50% de l'emprise au sol de la construction principale.
- Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles à compter de l'approbation du PLUi (la situation antérieure des annexes existantes avant l'approbation du PLUi n'entre pas dans le calcul des surfaces).

Dans la zone Np :

Sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels



- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes.
- L'extension des habitations existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.
- Les changements de destination.
- Les annexes aux habitations ou activités présentes ou autorisées dans la zone sont limitées à une emprise au sol maximale au total des annexes (non comptées les piscines) :
 - de 50m²
 - ou de 50% de l'emprise au sol de la construction principale.
 - Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles à compter de l'approbation du PLUi (la situation antérieure des annexes existantes avant l'approbation du PLUi n'entre pas dans le calcul des surfaces).
 - sous réserve de ne pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis, ou végétaux de la zone Np considérée.
- Les piscines sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone.

Dans la zone Nc :

Sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements sous réserve de ne pas détruire les milieux écologiques présents et de maintenir les continuités écologiques.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination

Dans la zone Nj :

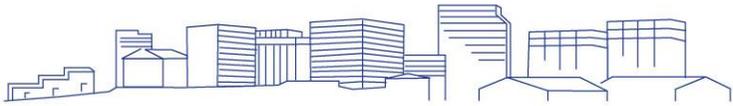
Sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements sous réserve de ne pas compromettre le caractère paysager.
- Les abris de jardin dans la limite de 7m² d'emprise au sol par abri de jardin.

Dans la zone NL :

Sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.



- Les aménagements, ouvrages et installations nécessaires aux activités de loisirs et touristiques
- Les constructions sans hébergement nécessaires aux activités de loisirs et touristiques

Dans la zone Ne :

Sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements, cimetières,
- Les plateformes destinées au stationnement
- Les constructions nécessaires au service public : gestion des déchets, stations d'épuration,

Dans la zone Nf :

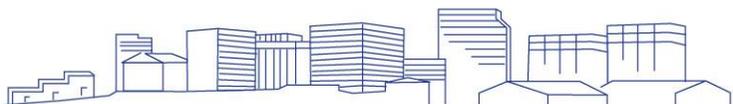
Sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les aménagements, ouvrages techniques, stockages nécessaires aux activités de sylviculture.

Dans la zone Nf

Sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes
- Les aménagements, ouvrages et installations nécessaires aux activités de loisirs et touristiques
- Les habitations légères de loisirs et les hébergements insolites démontables (de type Yourte, roulotte, hébergement dans les arbres), ainsi que les campings, à condition qu'ils ne constituent pas un habitat permanent.
- L'extension des habitations existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.



2.7 La création d'un sous-secteur en zone U afin de pouvoir gérer la hauteur des clôtures sur la commune de Matour.

Motivations

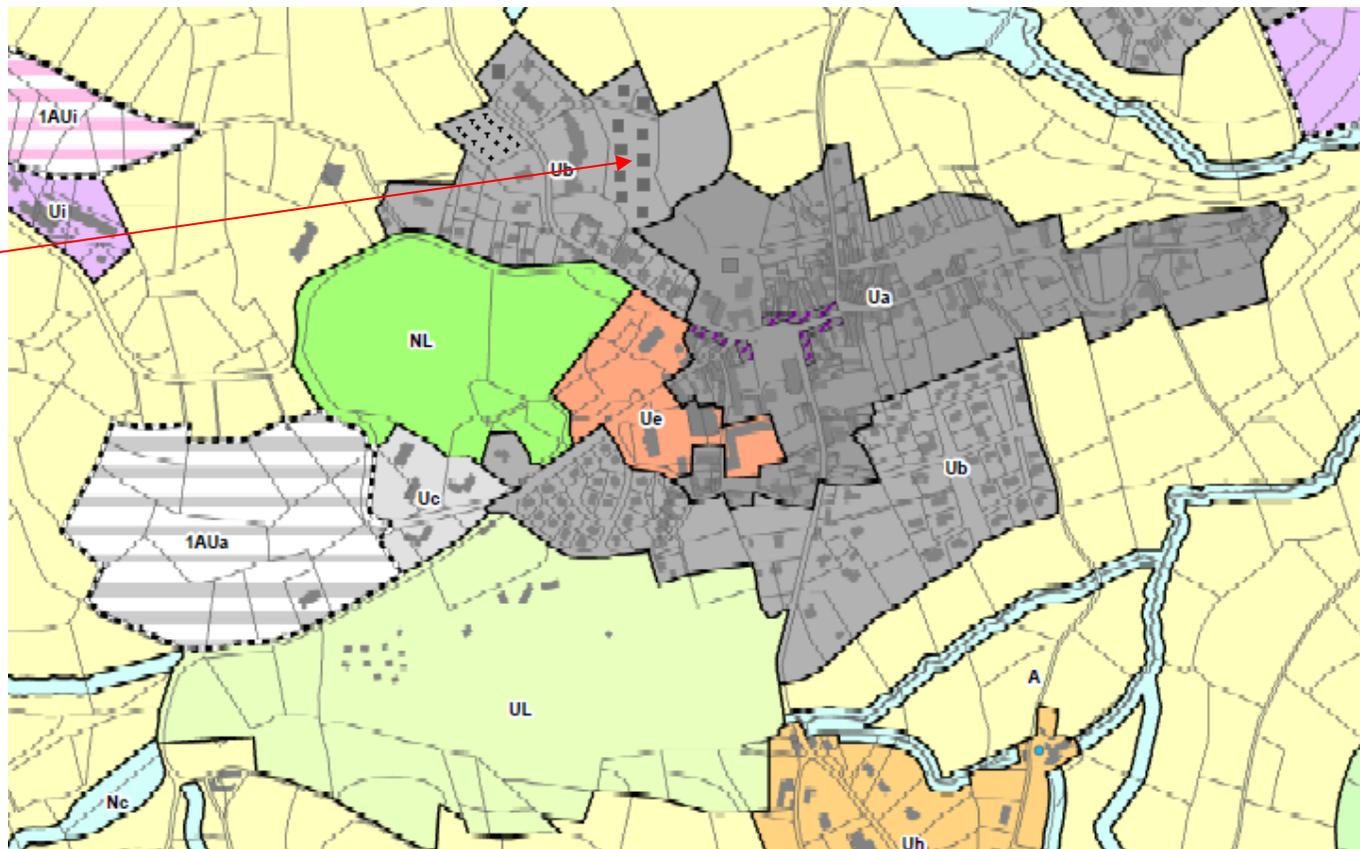
Sur la commune de Matour, le lotissement Croix-Mission dispose d'un traitement des clôtures homogènes et basses liées au règlement du lotissement qui impose des clôtures dont la taille ne dépasse pas 0,80m. Le règlement de ce lotissement deviendra caduc en 2020.

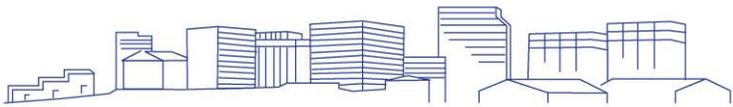
À ce titre, la commune souhaite devancer la caducité de ce règlement. Pour cela elle souhaite intégrer un nouveau sous-secteur Ubx qui imposera des clôtures dont la taille sera ne pourra pas excéder à 0,8 m.

Extrait du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur le centre bourg de Matour avant la présente modification

Lotissement Croix-Mission

Photographie du lotissement Croix-Mission





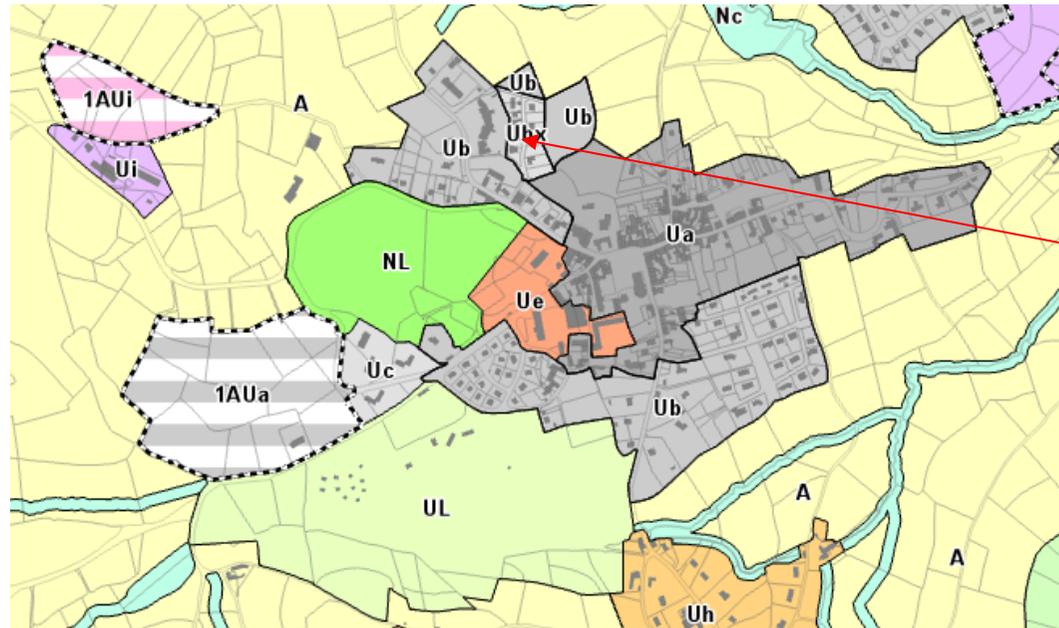
Points modifiés sur le règlement graphique

La présente modification du PLUi entraîne la modification du règlement graphique.

Une zone Ubx est créée sur le lotissement Croix-Mission sur la commune de Matour. Pour cela, une partie de la zone Ub est déclassée. Cela correspond à une surface d'environ 9500 m², soit 0,95 hectares.



Photographie du lotissement Croix-Mission



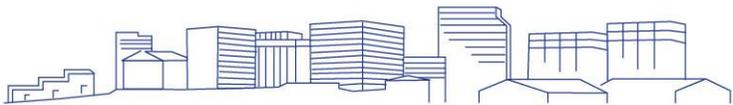
Lotissement Croix-Mission

Extrait du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur le centre bourg de Matour après la présente modification

Modification de l'article 11 du règlement

Le titre VI Aspect extérieur des constructions- 11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions- 11.1.6 **clôtures** -du règlement il est ajouté :

Dans le secteur Ubx la hauteur des clôtures est limitée à 0.80m.



2.8 La modification du règlement concernant l'intégration des dispositifs d'énergies renouvelables en toiture afin de faciliter la transition énergétique

Motivations

Le territoire de la communauté de communes est engagé dans les démarches TEPOS et TEPCV. A ce titre elle développe dans l'ensemble des projets publics une démarche de constructions de bâtiments à énergie positive avec production d'énergie dont l'énergie solaire.

Le règlement actuel du PLUi autorise les panneaux solaires, mais l'article concernant l'aspect extérieur des constructions limite la hauteur des panneaux solaires qui ne doivent pas dépasser le niveau haut de l'acrotère. L'application de cette disposition rend impossible l'atteinte des objectifs de production d'énergie nécessaires aux constructions passives en réduisant les surfaces d'installation des panneaux (ombres portées).

Aussi il apparaît nécessaire de modifier ces dispositions.

Points modifiés sur le règlement

Le titre VI Aspect extérieur des constructions- 11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions- 11.1.7/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques -du règlement est modifié de la façon suivante :

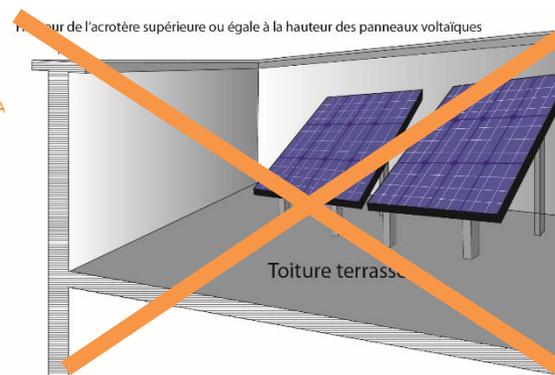
Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

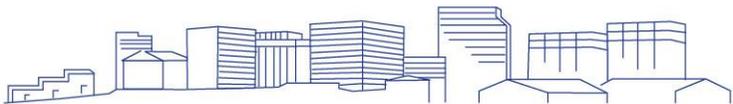
- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture. Les panneaux devront être alignés entre eux.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Panneaux solaires sur les toitures terrasses

~~Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasses ne doivent dépasser le niveau haut de l'acrotère.~~

Schéma à valeur illustrative

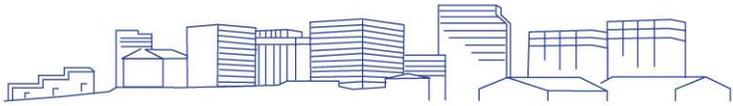




2.9 Les impacts de modification sur les surfaces des zones

Ainsi, la présente modification impacte la surface des zones du PLUi. Les surfaces des zones sont donc les suivantes :

Zone	Surface avant la présente modification (en hectare)	Surface après la présente modification (en hectare)
Ua	83	68,6
Ub	80,3	93,8
Ubx	-	0,9
Uc	1,8	1,8
Ue	12,3	12,3
Uh	118	118
Ui	52,8	52,8
UL	28,9	28,9
Total U	377,1	377,1
1AUa	26,4	26,4
1AUi	2,8	2,8
1AUnc	0,5	0,5
2AUa	0,2	0,2
2AUi	7,8	7,8
Total AU	37,8	37,8
N	4870,1	4870,1
Nc	535,7	535,7
Ne	17,5	17,5
Nf	19,4	19
Nj	1,2	1,2
NL	86,9	86,9
Np	56,1	56,1
N†	1,3	1,3
Total N	5588,1	5587,7
A	11501,3	11501,7
Ai	0,3	0,3
Total A	11501,6	11502
TOTAL	17504,6	17504,6



2.10 Impact sur l'environnement

La présente modification n'engendre aucun impact sur l'environnement, ne réduit aucune protection des espaces agricoles et naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable.

Aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification.