

SAINT CYR MERE BOITIER

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
ENTRE CHAROLAIS ET MÂCONNAIS



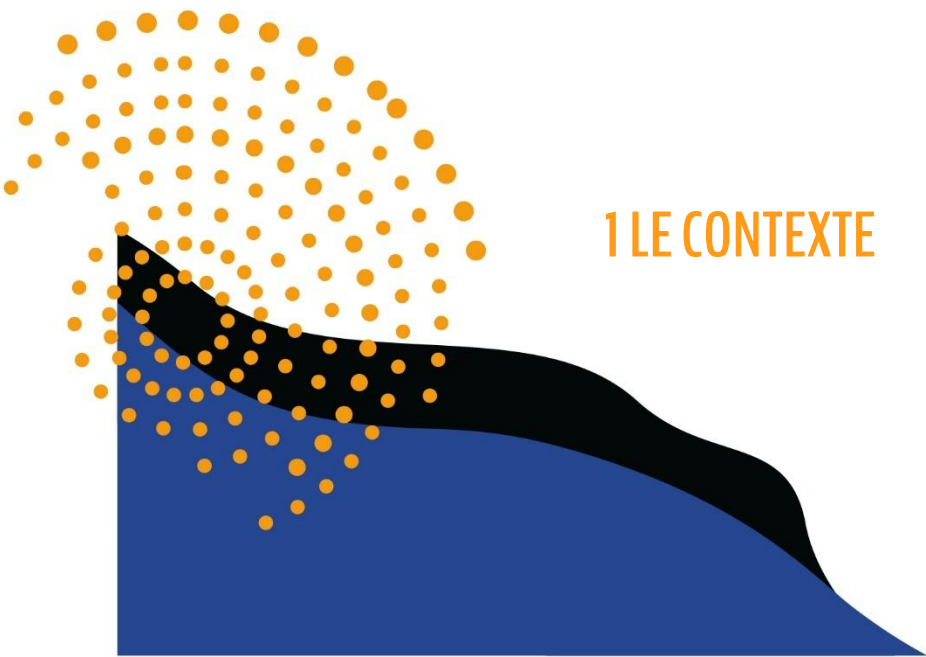
MODIFICATION N ° 3 DU PLUI TERRITOIRE EX-CC-MACONNAIS CHAROLAIS

(V1 MAI 2026)



SOMMAIRE

1 LE CONTEXTE.....	1
1.1 Le contexte territorial.....	4
1.2 Le PLUi en vigueur sur le territoire de l'ex-CCMC	8
1.3 Le champ d'application de la présente évolution du PLUi.....	12
2 - LA MODIFICATION	14
2.1 Les objets de la modification.....	15
2.2 Les impacts de la modification sur les surfaces des zones.....	65
2.3 La compatibilité avec le SCOT approuvé.....	66
2.4 Les incidences de la modification sur l'environnement.....	73



1 LE CONTEXTE

1.1 LE CONTEXTE TERRITORIAL

1.1.1 Rappel de la situation géographique : un territoire proche de l'agglomération mâconnaise

Entre Mâconnais, Charolais et Beaujolais, la Communauté de communes Saint Cyr Mère Boitier (CC SCMB) occupe une situation géographique privilégiée entre ville et campagne, à proximité de l'agglomération mâconnaise et du pôle de Cluny, à 20 min de la gare TGV de Mâcon - Loché. Bien desservie par la RCEA (en cours de finalisation du réaménagement à 2X2 voies) elle présente un cadre de vie attractif. La communauté de communes est issue de la fusion en janvier 2017 des ex-communautés de communes de Matour et sa Région (CCMR) d'une part et de celle du Mâconnais Charolais (CCMC) d'autre part. Elle connaît depuis quelques années une dynamique de desserrement de l'agglomération mâconnaise qui se développe.

Elle est dotée de deux PLUI qui coexistent correspondant aux deux anciennes intercommunalités. Ces PLUI seront amenés à fusionner à terme.

La présente modification porte sur le PLUI du territoire de l'ex-CCMC. Le PLUI du territoire de l'ex CCMR n'est pas concerné par le présent dossier.

Communauté de communes St Cyr Mère Boitier

Superficie : 257.70km²

Population : 8058 habitants (Publication Insee janvier 2026 portant sur 2022) en augmentation de 0.3%/an depuis 2016

Densité au km² : 31 habitants/km²

Collectivité intégrée au territoire :

- SCOT du Mâconnais approuvé

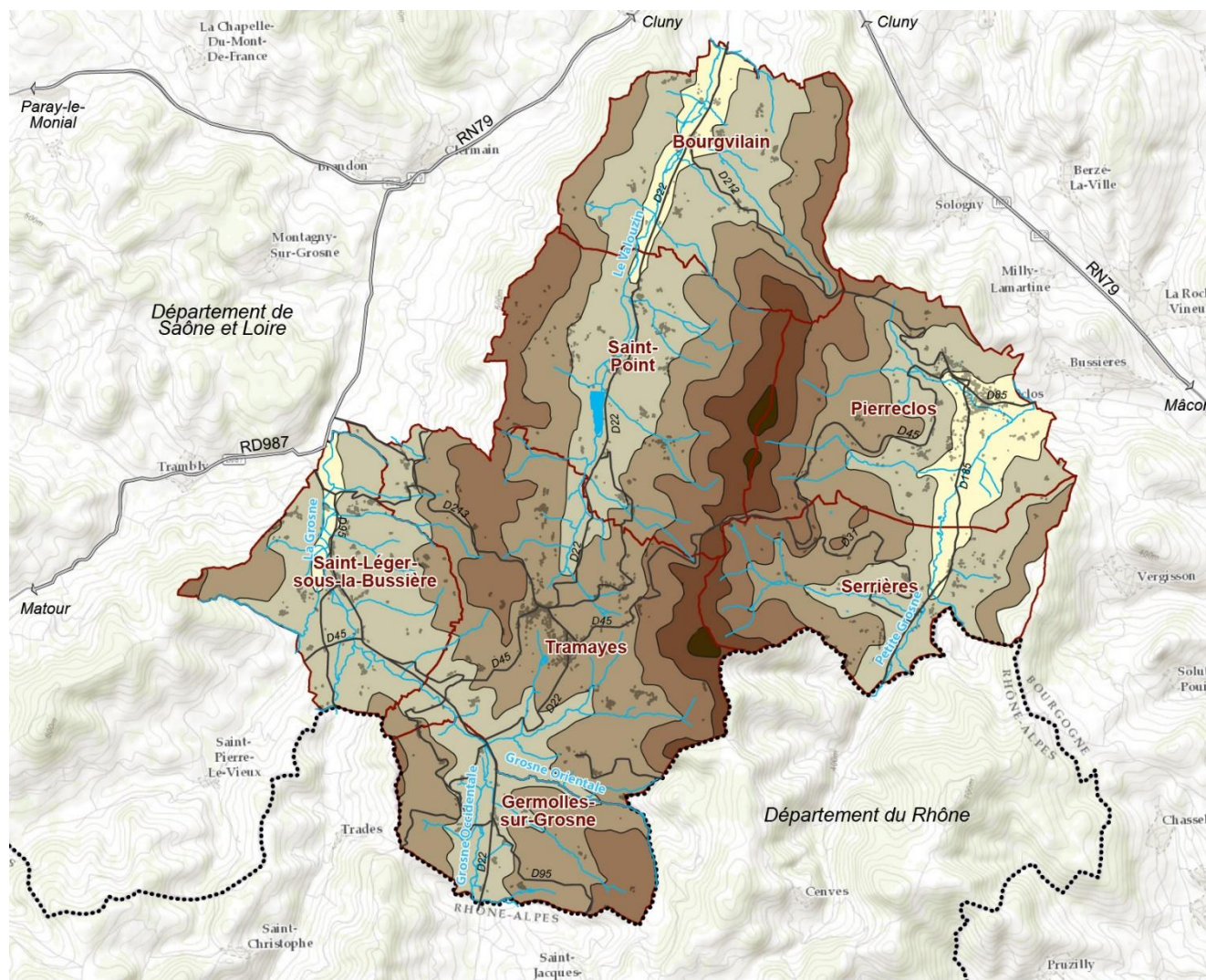
Communes de la CCSCMB
Trambly
Bourgvilain
La Chapelle-du-Mont-de-France
Dompierre-les-Ormes
Germolles-sur-Grosne
Matour
Montmelard
Navour-sur-Grosne (commune nouvelle regroupant les communes déléguées de Brandon, Montagny sur Grosne et Clermain)
Pierreclos
Saint-Léger-sous-la-Bussière
Saint-Pierre-le-Vieux
Saint-Point
Serrières
Tramayes
Trivy
Verosvres



Situation de la communauté de communes St Cyr mère boitier vis-à-vis des communautés de communes voisines.



Territoire de l'ex- CCMC (communauté de communes du Mâconnais-Charolais):



1.1.2 Rappel de la hiérarchie des normes

Depuis la loi ALUR et en présence d'un SCoT, le PLU doit être compatible avec les documents suivants :

Document	Présence sur le territoire
Les schémas de cohérence territoriale	SCOT du Mâconnais Sud Bourgogne approuvé le 17 juin 2025
Les schémas de mise en valeur de la mer	Non concerné
Les plans de mobilité	Non concerné
Les programmes locaux de l'habitat	Non concerné
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	Non concerné

Les documents de hiérarchie supérieure sont intégrés au SCOT.

De plus les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial.

1.2 LE PLUI EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE DE L'EX-CCMC

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal actuellement en vigueur a été approuvé le 02 juin 2022. Le PLUi a fait l'objet d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 19 juillet 2023 afin de rectifier le PLUi suite à l'avis du préfet sur les zones à urbaniser du PLUi. Dénommée modification n°1

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée en 2024 pour faciliter les évolutions de l'entreprise des salaisons de Pierreclos dont le rôle économique est structurant. Dénommée modification n°2

Il fait l'objet d'une déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLUI pour permettre la réalisation d'une gendarmerie à Pierreclos en 2025

Le présent dossier porte sur une nouvelle modification de ce PLUi, dénommée modification n°3.

Rappel du PADD

Le PLUi prévoit des orientations exprimées en plusieurs grands axes dans son PADD :

ORIENTATION STRATÉGIQUE	OBJECTIFS
<p>Un dynamisme à retrouver dans la production de logements en favorisant la mixité générationnelle</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Retrouver une dynamique démographique pour un territoire animé - Produire environ 30 logements neufs par an en favorisant la mixité générationnelle - Favoriser l'émergence de logements moins consommateurs d'espaces - Accompagner les besoins des habitants par une évolution des équipements et de l'offre en loisirs
<p>Investir les centralités en équilibre avec l'accueil nécessaire au maintien de la vitalité de l'espace rural</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Orienter le développement du territoire prioritairement sur les enveloppes bâties • Prioriser l'aménagement qualitatif des tènements disponibles dans les centres • Encourager le renouvellement urbain des friches • Maintenir des possibilités de développement d'une offre de logements individuels adaptés aux familles dans les secteurs périphériques bâtis ou au sein des hameaux • Soutenir la mixité des fonctions et des usages dans les centres • Promouvoir des formes et densités bâties diversifiées pour valoriser le paysage villageois et marquer les centralités • Maintenir le niveau d'accessibilité du territoire, tout en veillant à limiter les nuisances liées aux infrastructures pour améliorer l'image, l'attractivité et le cadre de vie du territoire



<p>Favoriser un développement économique cohérent à l'échelle de la communauté de communes St Cyr Mère Boitier dans des espaces de qualité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rechercher le développement de l'emploi local • Favoriser un développement économique cohérent à l'échelle de l'ensemble de la communauté de communes • Renforcer la qualité d'accueil des zones d'activités • Pour un développement commercial et des services de proximité • Rechercher le renforcement des activités de tourisme et de loisirs • L'agriculture : une valeur économique à préserver • La sylviculture : une activité porteuse notamment dans le cadre de la transition énergétique
<p>Maintenir les qualités naturelles et paysagères comme supports d'attractivité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Valoriser les qualités naturelles comme support d'attractivité • Respecter le cycle et de la qualité de l'eau • Prendre en compte des risques dans les développements urbains • Participer aux objectifs de limitation les émissions de gaz à effet de serre et à la transition énergétique • Valoriser l'image du territoire et son cadre de vie par un paysage de qualité



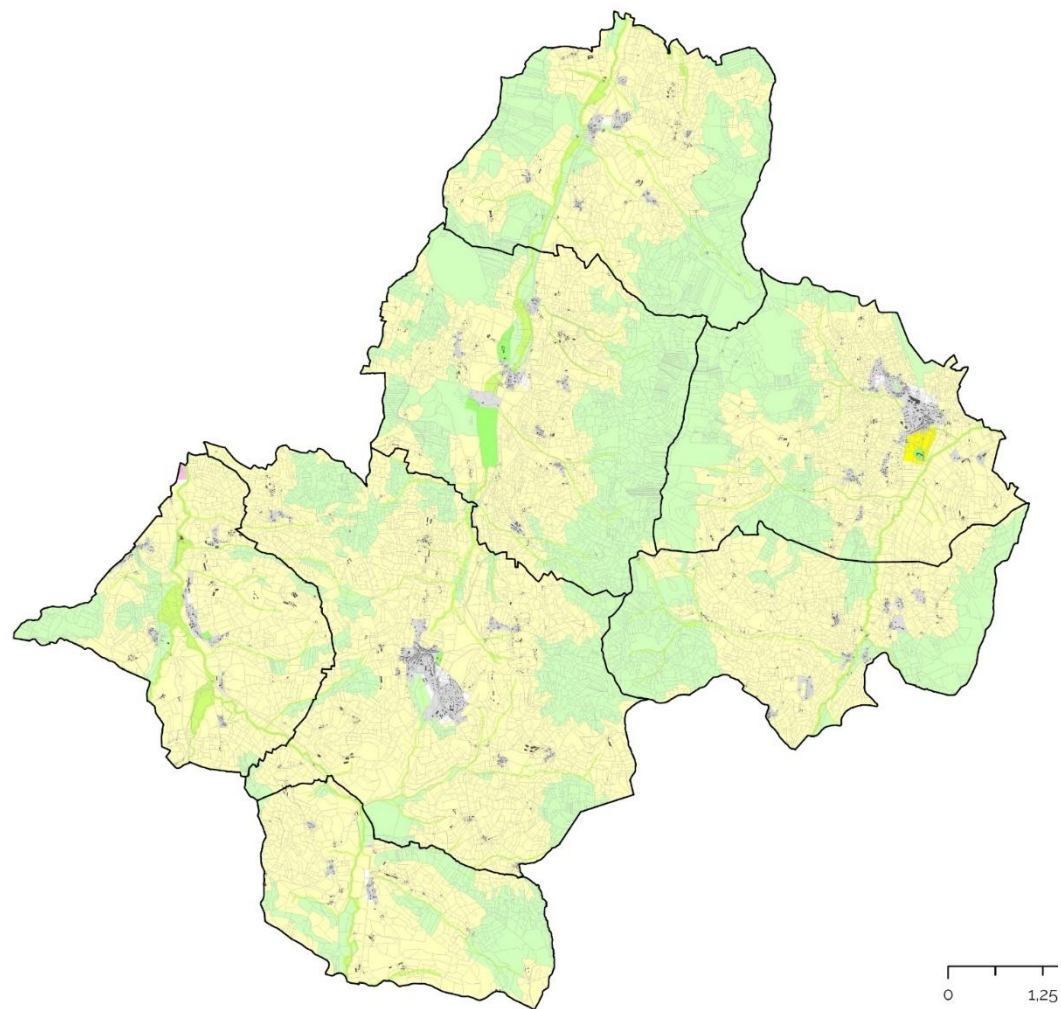
Rappel des principaux zonages

Le règlement graphique et écrit du PLUi est structuré de la façon suivante :

- Le plan de zonage intègre les zones U, AU, A et N, les emplacements réservés, les identifications au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, les risques ...
- Pour l'enveloppe des zones U et AU, un règlement graphique détermine les destinations et sous destinations admises, via les secteurs suivants :
 - Secteur 1 : secteur de centralité multifonctionnelle : correspondant à l'ensemble des centres-villes, bourgs et villages.
 - Secteur 2 : quartier à dominante résidentielle.
 - Secteur 3 : secteur à dominante d'équipements.
 - Secteur 4 : secteur d'accueil économique.
 - Secteur 5 : secteur d'accueil et d'activités touristiques.
- Pour l'enveloppe des zones U et AU, un règlement graphique détermine la volumétrie et les implantations des constructions ainsi que le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions via les secteurs suivants :
 - À : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines historiques dominantes (devenant A' dans les hameaux traditionnels où les hauteurs sont moindres).
 - B : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines à dominante pavillonnaire.
 - B' : Les secteurs de prescriptions spécifiques des secteurs amenés à se densifier par une diversification des formes bâties et des produits logements.
 - C : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux grands ensembles d'équipements.
 - D : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux activités économiques.



Type de zone	Type de zone (complet)	Superficie après MSI (en ha)
Les zones urbaines		188,6
U	Zone urbaine	188,6
Les zones à urbaniser		20,2
1AUa	Zone ouverte à l'urbanisation à dominante d'habitat	15,7
1AUI	Zone d'activités économiques ouverte à l'urbanisation	4,5
La zone naturelle		3082,7
N	Zone naturelle	2732
Nc	Zone naturelle de corridors	317,5
Ne	Zone naturelle d'équipement	0,2
Ni	Zone naturelle de gestion des activités économiques	0,5
NL	Zone naturelle de loisirs	21,5
Np	Zone patrimoniale	10
La zone agricole		4985
A	Zone agricole	4973,3
Ai	Zone agricole de gestion des activités économiques	0,5
Ap	Zone agricole inconstructible	11,6



1.3 LE CHAMP D'APPLICATION DE LA PRÉSENTE ÉVOLUTION DU PLUI

1.3.1 La procédure de modification

Elle est régie par les articles suivants, "*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L. 153-37 à L. 153-44*".

Article L153-41 du code de l'urbanisme

Version en vigueur à partir du 26 mai 2026 - Modifié par LOI n°2025-1129 du 26 novembre 2025 - art. 1 (V)

I.-Le projet de modification est mis à la disposition du public soit par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit par le maire dans les autres cas. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut également, en substitution à cette mise à disposition, recourir à une procédure de participation du public au sens de l'article L. 123-19 du code de l'environnement ou à une enquête publique.

Lorsque le projet de modification est soumis à une évaluation environnementale en application de l'article L. 104-1 du présent code, le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique est obligatoire.

Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, la mise à disposition, la procédure de participation du public par voie électronique ou l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de



l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal. Elles sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée. Lorsque le projet de modification procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans un délai de trois mois à compter de cette présentation.

III.-L'enquête publique prévue au I du présent article est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du présent code sont joints au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, soumis à la procédure de participation du public par voie électronique.

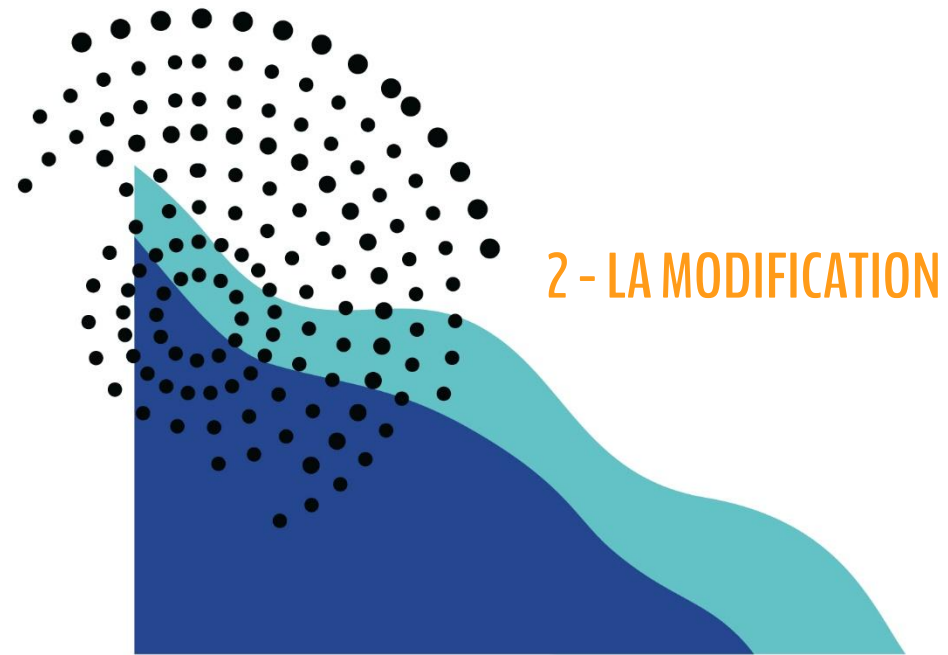
Lorsqu'il est recouru à la procédure de participation du public par voie électronique, le dossier est également mis en consultation sur un support papier, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées.

Article L153-43 du code de l'urbanisme

Version en vigueur à partir du 26 mai 2026

À l'issue de la mise à disposition du public, de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.





2.1 LES OBJETS DE LA MODIFICATION

Les objets de la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- **Objet 1** : adapter les règles en matière de stationnement dans les centres bourgs pour toutes les communes
- **Objet 2** : Assouplir les règles en matière de déblai/remblai dans les terrains en pentes pour toutes les communes
- **Objet 3** : Ajouter ou modifier des STECAL;
 - Ajout d'un STECAL à St Léger sous la Bussière (permettre le confortement d'une activité de restauration et d'hébergements touristiques)
 - Modification du règlement de la dénomination d'un STECAL à St point pour permettre à un artisan d'art de se développer
 - Ajout d'un nouveau STECAL à St point pour permettre à une entreprise artisanale de sciage d'étendre son stockage bois.
 - Ajout d'un STECAL pour un stockage bois lié à la chaufferie bois collective à Tramayes
- **Objet 4** : Créer un secteur N spécifique permettant l'installation de serres sur un secteur de Tramayes afin de favoriser l'installation d'un projet agricole de maraîchage)
- **Objet 5** : Retravailler les OAP à Tramayes : OAP sud du du Bourg, OAP sous la RD45 à Tramayes,
- **Objet 6** : Modifier le zonage des formes urbaines à Tramayes sur un secteur où les implantations des constructions à l'alignement ne sont pas souhaitables.
- **Objet 7** : Fermer une zone AU ouverte à l'urbanisation à Bourgvilain
- **Objet 8** : Modifier une OAP à Germolles sur Grosne

2.1.1 Objet 1 : adapter les règles en matière de stationnement dans les centres bourgs pour toutes les communes

Motivations

Dans les zones historiques des bourgs, l'objectif est de faciliter la reprise et la réhabilitation des logements anciens et/ou vacants. Le plus souvent les tissus bâtis historiques présentent des parcelles étroites où l'emprise au sol des constructions est importante. Cette configuration ne permet pas forcément d'aménager des capacités de stationnement importantes. De plus les centres-bourgs disposent généralement de capacités de stationnement le long des voies et sur les places qui peuvent être mutualisées dans leurs usages avec les stationnements résidentiels.

Le PLUI en vigueur met en place les mêmes règles en matière de stationnement que le projet soit situé en zone centrale ou en zone résidentielle. Aussi l'objectif de la modification est de faciliter la réhabilitation de ces anciennes constructions des tissus bâtis historiques des centres, en n'imposant pas de stationnement (au lieu de 1 place par logement actuellement). Ces tissus bâtis historiques des centres sont situés en secteur A dans le PLUI, dans le règlement graphique qui détermine la volumétrie et les implantations des constructions ainsi que le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

La notion de création de logements par réhabilitation est supprimée, seule la notion de construction neuve apparaît.

Les points modifiés

Le règlement est modifié de la façon suivante :

(apparaissent en surligné bleu les points modifiés)

Stationnement

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions
A	<p>Il est exigé sur le tènement de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none">- Pour toute création de logements par construction neuve : au moins 2 places de stationnement par logement créé.- Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 0.5 places de stationnement par hébergement créé.- Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues par logement. <p>Dans ces secteurs, en cas d'impossibilité technique dûment justifiée à réaliser le stationnement sur la parcelle, il est autorisé de le réaliser à une distance maximale de 100m de la construction principale, en justifiant au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement".</p>
A A' B B'	<p>Il est exigé sur le tènement de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none">- Pour toute création de logements par construction neuve : au moins 2 places de stationnement par logement créé.- Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 0.5 places de stationnement par hébergement créé.- Pour les logements créés par changement de destination, ou réhabilitation il est exigé au moins 1 place par logement créé.- Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements, créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues par logement.

	Dans ces secteurs, en cas d'impossibilité technique dûment justifiée à réaliser le stationnement sur la parcelle, il est autorisé de le réaliser à une distance maximale de 100m de la construction principale.
--	---

2.1.2 Objet 2 : Assouplir les règles en matière de déblai/remblai dans les terrains en pentes pour toutes les communes

Motivations

Le PLUI dans le cadre des orientations du PADD en matière d'insertion paysagère des constructions, cherche à limiter les mouvements de terre dans les terrains en pente où les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain.

Le règlement a en conséquence limité la hauteur des déblais/remblais à 080m. Toutefois en cas de pente prononcée, cette hauteur est très difficile à tenir, même en cas d'insertion dans la pente. Aussi le territoire opte pour un assouplissement de cette règle en portant la hauteur à 1.50m.

Les points modifiés

Le règlement est modifié de la façon suivante :

(apparaissent en surligné bleu les points modifiés)

Mouvements de sols

Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché. Ni la hauteur du déblai ni celle du remblai ne devront excéder ~~0.80~~ 1.50 mètres.

2.1.3 Objet 3 : Ajouter ou modifier des STECAL

Les communes concernées sont :

- St Léger sous la Bussière pour le château DES en vue de renforcer l'offre en hébergements touristiques et restauration
- St Point pour permettre à un artisan d'art de renommée de se développer
- St Poiunt pour permettre à une scierie de réaliser des installations de stockage
- Tramayes pour permettre à la commune de couvrir le stockage bois ,nécessaire à l'alimentation de la chaufferie bois

Motivations St Léger sous la Bussière

Sur la commune de St Léger sous la Bussière, le château DES accueille des hébergements touristiques. Un projet visant à conforter cette activité et à la structurer est prévu.

Le contexte :

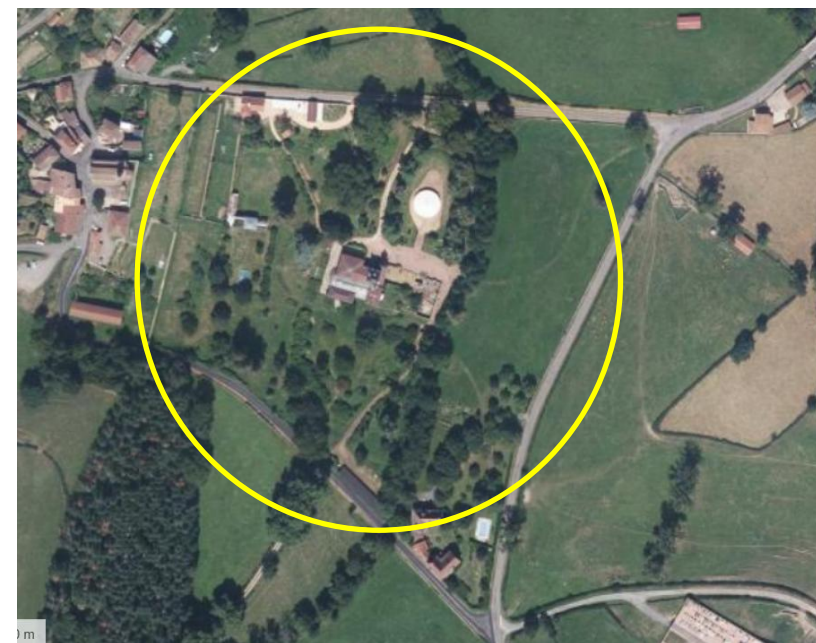
Le château a été construit en 1874 par C-J Plassard, partiellement détruit par un incendie en 1937. Le domaine a été repris en 1989 dans un état très dégradé (bâti, parc, prairies), restauré depuis plus de 35 ans.

Aujourd'hui le site accueille :

- Des chambres d'hôtes et petites unités d'hébergement et table d'hôtes et restauration pour les groupes.
- Des stages, retraites, séminaires (arts, créativité, bien-être).
- Des concerts, expositions, théâtre, marchés de Noël, mariages.

Au fil de la réhabilitation du site, la démarche de gestion de ce site a mis en place des investissements assez conséquents dans une démarche durable:

- Chauffage central à plaquettes de bois.
- Eau chaude solaire, projet photovoltaïque en étude.
- Récupération d'eau de pluie par citernes enterrées.
- Parc renaturé : environ 120 arbres, centaines d'arbustes, verger, potager, prairies gérées.
- Il est aussi en étude le projet de phytoépuration par filtres plantés (roseaux) pour les zones Château et Orangerie



Le Site du château

Espace actuel	Références cadastrales	Surface projetée m2 SDP (approx)	Emprise au sol	Usage futur /complément	Type de projet	Remarque	Informations
CHÂTEAU	C758	690m2	870m2	Maintien de l'usage actuel	Aménagement volume existant	Le classement en STECAL de cette partie autour du château permet de reconnaître l'hébergement existant et les activités culturelles et permet une salle d'événements sur les caves existantes.	Bâtiment ancien déjà utilisé pour l'hébergement touristique et les activités culturelles depuis 1989, ne dépend pas d'une exploitation agricole
VERRIERE	C758	0m2	180m2	Maintien de l'usage actuel	Aménagement volume existant	Le STECAL vise ici à encadrer les bâtiments existants et leurs usages actuels, lorsqu'ils sont légalement autorisés.	Espace ancien
ESPACE RÉHABILITABLE	C758	800m2	<600m2	Salle d'événements (concerts, expositions, conférences, mariages) aménagée sur le volume existant des caves, sans augmentation de l'emprise au sol, insertion dans le bâti actuel, RDC stockage.salle technique, cuisine, 1er étage salle d'événements, réception, terrasse	Aménagement volume existant et construire d'un salle / Changement d'usage interne, sans extension bâtie ; aménagement pour accueillir un public limité dans le cadre des activités culturelles et de séjours.		Vestiges de l'ancien château, murs visibles, mais plus repris au plan cadastral actuel, ne dépend pas d'une exploitation agricole



Les murs des anciennes caves où vient se positionner le projet sur un espace artificialisé

CHAPITEAU	C758	0m2	180m2	Maintien de l'usage actuel	Structure démontable		Depuis 2010 installé et ne dépend pas d'une exploitation agricole
-----------	------	-----	-------	----------------------------	----------------------	--	---

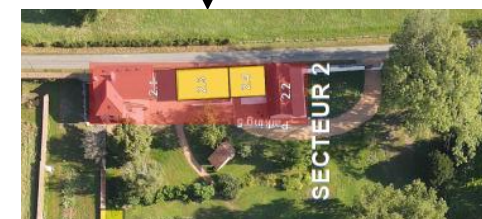
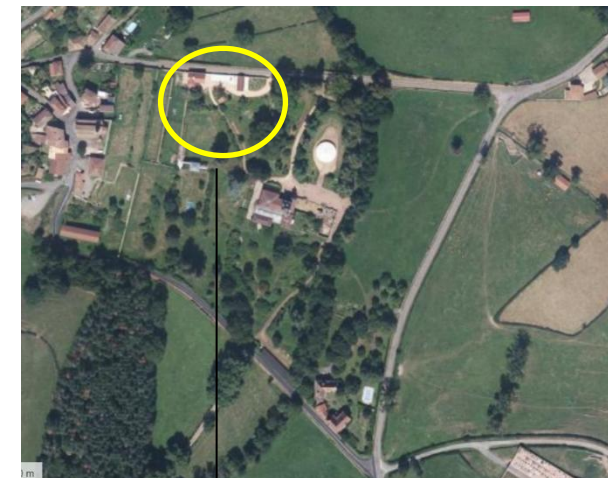
Il s'agit de reconnaître l'hébergement existant et les activités culturelles et permettre une salle d'événements sur les caves existantes. Les bâtiments existants et leurs usages actuels sont ici rappelés uniquement au titre de l'état initial et du contexte du site.

Secteur n°2 – « Pôle « Bellevue / Entretien » »

Aujourd'hui le bâtiment Bellevue a pour usage ; hébergement de groupes, séminaires, entrée nord du site.

Le projet consiste en la: sécurisation de l'hébergement et la mise en place de deux appentis techniques (~98 m² chacun) pour tracteur et matériel d'entretien du domaine et atelier.

Espace actuel	Références cadastrales	Surface projetée m2 SDP (approx)	Emprise au sol	Usage futur /complément	Type de projet	Remarque	Informations
Bellevue	C758	180m2	180m2	Maintien de l'usage actuel	Volume existant et avec appentis de 22m2	Ce secteur est en relation avec le bâtiment principal, le château (Secteur 1), ainsi qu'en relation avec les activités qui ont lieu et doivent avoir lieu à l'Espace château DES.	Bâtiment ancien déjà utilisé pour l'hébergement touristique et les activités culturelles ne dépend pas d'une exploitation agricole
Atelier	C758	76m2	46m2	Salle d'événement, séminaires , cours	Volume existant, partiellement ouvert		Bâtiment existant avec annexe / Surfaces



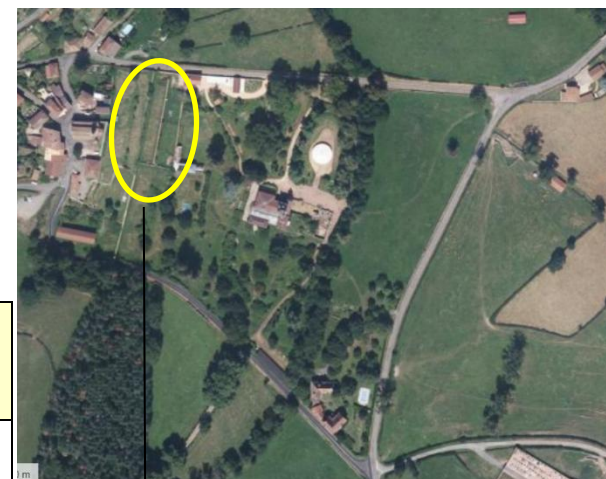
Appentis	C758	53m2	0m2	Abriter le tracteur et les outils pour d'entretien de la domaine et parc / stocker les éléments nécessaires à la gestion du bois, du parc et des abords (pièces, outils, petits volumes de plaquettes, etc. et carport	Appentis / Structure légère en métal, démontable et ouvert		existantes, parking pour 50 voitures sur gravier/ réservé aux clients / sable disponible / Dans des cas exceptionnels, les visiteurs peuvent, avec l'autorisation de la commune, se garer sur le parking public situé près de la salle communale.
Appentis	C758	42m2	0m2	Espace d'événement, séminaires, cours, pour des activités à extérieur et couvert	Appentis / Structure légère en métal, démontable et ouvert		

Secteur n°3 – « Pôle Orangerie – hébergement accessible et roulotte »

Il est prévu :

- Sur l'orangerie : un futur espace d'exposition et café pour les personnes en séjour.
- Extension en bois pour 8 chambres de plain-pied, accessibles PMR.
- Environ cinq roulotte mobiles et réversibles sur les terrasses de C717 et C719 (tourisme doux).

Espace actuel	Références cadastrales	Surface projetée m2 SDP (approx)	Emprise au sol	Usage futur /complément	Type de projet	Remarque	Informations
Orangerie	C87	111m2	111m2	Salle d'événement, séminaires , café	Salle d'événement, Seminaires , cours, réunion	Le classement en STECAL de ce pôle central autour du château (C758) permet de reconnaître l'hébergement existant et les activités culturelles Il est en relation avec le bâtiment	Bâtiment ancien déjà utilisé pour es activités culturelles depuis 1989, ne dépend pas d'une exploitation agricole



Hébergement	C758	60m2	60m2	Hébergement	Réaménager l'annexe existante par une construction légère à ossature bois, bien isolée et conçue selon des principes écologiques / créer dans ce volume environ 3 chambres de plain-pied, accessibles aux personnes à mobilité réduite	principal, le château (secteur 1), ainsi qu'en relation avec les activités qui ont lieu et doivent avoir lieu à l'Espace château DES.	Bâtiment ancien existant : traiter les cheminements, terrasses et accès immédiats sans artificialisation lourde, avec des revêtements perméables et une insertion dans le parc existant.
Hébergement	C758	100m2	100m2	Hébergement	Réaménager l'annexe existante par une construction légère à ossature bois, bien isolée et conçue selon des principes écologiques / créer dans ce volume environ env. 5 chambres de plain-pied, accessibles aux personnes à mobilité réduite		Bâtiment nouveau : traiter les cheminements, terrasses et accès immédiats sans artificialisation lourde, avec des revêtements perméables et une insertion dans le parc existant.



Prairie	C719	100m2	100m2	Unités mobiles d'hébergement (roulottes) à env. 20m2	Ces 5 roulottes constituent des hébergements légers et réversibles		Traiter les cheminements, terrasses et accès immédiats sans artificialisation lourde, avec des revêtements perméables et une insertion dans le parc existant.
---------	------	-------	-------	--	--	--	---

L'ensemble de ce projet permet d'offrir un site d'accueil touristique structurant à l'échelle de la communauté de communes et le projet n'est pas sur le même type d'offre que celle qui existe déjà à Matour ou à Dompierre Les Ormes, plus axée sur les hébergements en camping.

Il s'inscrit dans la dynamique touristique du Clunisois (Cluny est à 20Km) et à proximité de la future voie verte reliant celle existante le long de la Saône.

Il permet :

- La réutilisation et la réhabilitation du bâti existant, sans nouvelle urbanisation diffuse.
- La limitation stricte de l'artificialisation, les constructions nouvelles étant limitées et réversibles.
- Une contribution à la vitalité économique locale (hébergement, stages, culture) et aux circuits courts (PAT du Clunisois).

On notera que ce projet est réalisé en très large majorité sur des emprises bâties existantes (par aménagement et/ou changement de destination) ou sur espaces déjà artificialisés. La partie nouvelle à construire représente environ 100m² d'emprise au sol ou d'artificialisation nouvelle.

Les points modifiés St Léger sous la Bussière

Le zonage

Le site est actuellement classé en zone naturelle au PLUI.

Il est proposé de mettre en place un STECAL spécifique Nt ajusté aux périmètres du projet

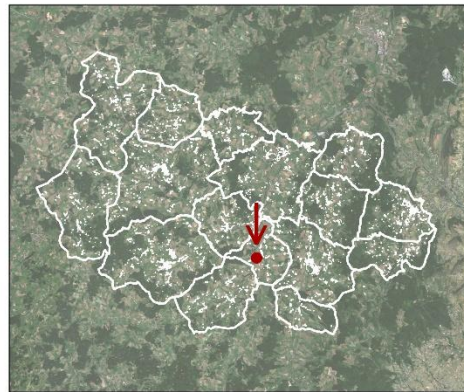
Le STECAL créé représente une surface de 0,57 ha.

On notera que le projet porte essentiellement sur des bâtiments ou installations existantes. Il engendre une consommation foncière très réduite : l'entièreté du STECAL étant même déjà considérée comme dans la zone construite de l'OCSGE (extrait ci-dessous).

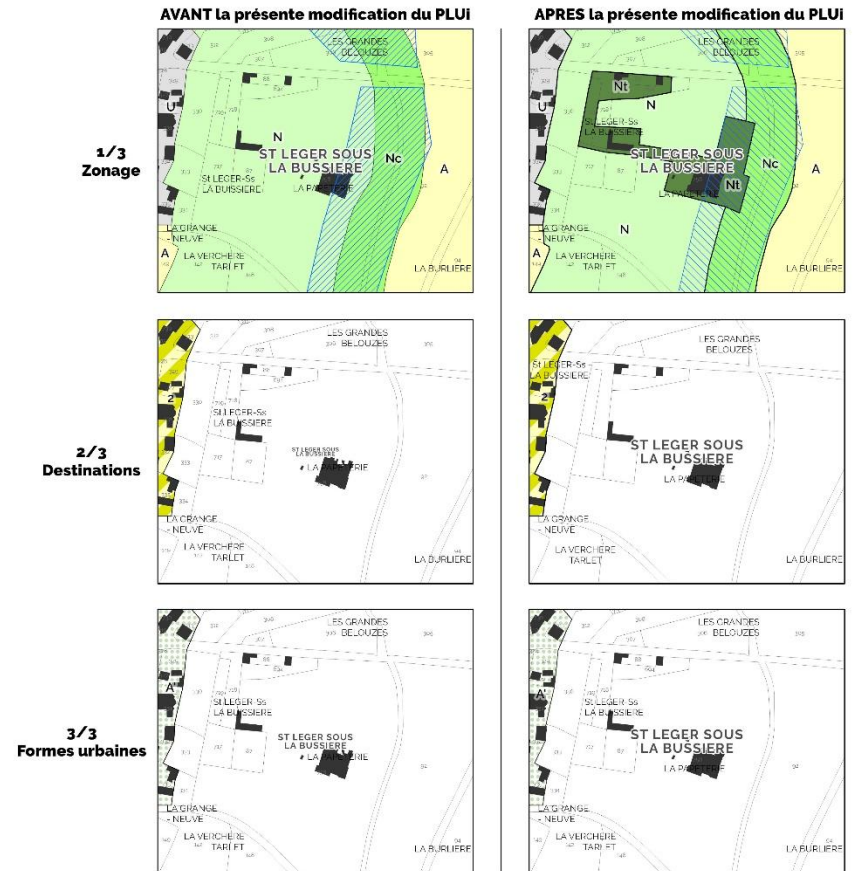


Zone construite d'après l'OCSGE (en orange) source : IGN.

Localisation dans la CC



Photographie aérienne



Présentation des modifications du règlement graphique par la présente modification de droit commun.



Règlement écrit

Le règlement de la zone Nt est mis en place de la façon suivante :

Destination	Sous destination	Nt
Habitation	Logement	V* N°16
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	V N°18
	Cinéma	X
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	V N°18
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

Les autres usages et occupations

	Nf
• Les dépôts de matériaux,	X
• Les affouillements et exhaussements, déblais et remblais non nécessaires aux constructions et aménagements autorisés	X
• Les dépôts de toute nature	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les aménagements de loisirs, parcours sportifs et de plein air, aires de jeux, installations nécessaires à la pratique des loisirs et du sport, aires de pique-nique.	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	V* N°18
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumises à autorisation et à enregistrement	X
Les ICPE soumises à déclaration	X

Condition N°18: Les constructions sont admises de la façon suivante :

- Les terrains de campings et autres hébergements touristiques constitués de constructions légères démontables, sont limitées à 8 hébergements
- Autres hébergements touristiques : lorsqu'ils sont constitués de nouvelles constructions, l'emprise au sol nouvelle par construction est limitée à 110 M² d'emprise au sol.
- Autres hébergements touristiques : par changement de destination et aménagement des constructions existantes sans limitation de surface
- Salles d'art et de spectacles : lorsqu'elles sont constituées de nouvelles constructions, l'emprise au sol nouvelle par construction est limitée à 600 M² d'emprise au sol et elles sont à réaliser à l'emplacement des anciennes caves
- Salles d'art et de spectacles : par nouvelle construction ou installation dans la limite 6 M² d'emprise au sol au maximum
- Salles d'art et de spectacles : par changement de destination et aménagement des constructions existantes sans limitation de surface
- Les locaux techniques nécessaires à cette activité entrant dans ces sous-destinations sont autorisés par construction nouvelle en plus des surfaces existantes dans la limite de 50m² d'emprise au sol
- Les locaux techniques nécessaires à cette activité entrant dans ces sous-destinations sont autorisés par changement de destination

Motivation STECAL à St Point - artisan d'art

L'entreprise de M. Benoît Averly est ancrée à Saint-Point depuis maintenant plus de vingt ans. Sculpteur de renommée internationale, son talent et la qualité de ses réalisations constituent un atout majeur pour l'attractivité et le rayonnement culturel du territoire.

Malgré cette réussite, l'activité de M. Averly est aujourd'hui entravée par l'exiguïté de ses locaux actuels. L'impossibilité d'obtenir des autorisations d'agrandissement le contraint à refuser des commandes faute d'espaces adaptés pour :

- **La production** : agrandir la surface des ateliers pour répondre à la demande.
- **La logistique** : optimiser l'organisation des commandes et des zones de livraison.
- **L'accueil** : disposer d'un espace de présentation pour recevoir sa clientèle.

Le projet d'extension envisagé reste très mesuré, avec une demande portant sur une surface approchant 200 m² de bâtiment fermé, complété par un auvent d'une emprise approchant 100m².

Présentation de l'activité :

La société est spécialisée dans la création et la réalisation de sculptures en bois, pièces uniques relevant du champ de l'art contemporain (code APE 9003A).

Dès 2007, à l'occasion de sa première participation au salon international Maison et Objet à Paris — manifestation à laquelle elle a participé à 25 reprises — l'entreprise s'oriente vers le secteur de la décoration intérieure.

Au fil des années, l'activité s'est développée sur un positionnement haut de gamme, à travers des projets résidentiels et hôteliers d'envergure. La clientèle est aujourd'hui internationale à hauteur de 80 % et se compose d'architectes d'intérieur, de consultants en art, de galeries et d'enseignes de mobilier et de décoration.

En parallèle de la production en atelier, Benoît Averly est régulièrement invité à l'international (États-Unis, Canada, Royaume-Uni, Irlande, Pays-Bas, Espagne, Nouvelle-Zélande, Australie) dans le cadre de symposiums et de résidences artistiques, témoignant de la reconnaissance de son savoir-faire.

L'activité repose sur l'utilisation de bois locaux et s'inscrit dans un réseau d'acteurs régionaux, notamment avec l'atelier Saint Joseph à Bourgvilain (menuiserie) et l'entreprise Dimobox à Mâcon (emballage).

La production se décline en deux grandes catégories :

- Sculptures sur socle, de 40 cm à 250 cm ;

Benoît Averly
SCULPTEUR



- Œuvres murales, pouvant atteindre des formats très importants (jusqu'à 250 × 800 cm).

Les limites de l'atelier actuel

Le bâtiment actuel, d'une surface de travail d'environ 30 m², est aujourd'hui insuffisant et engendre plusieurs contraintes majeures :

- impossibilité d'installer certaines machines ;
- impossibilité d'accueillir des stagiaires ;
- impossibilité d'envisager une embauche ;
- refus de certains projets faute d'espace suffisant ;
- absence de zone de stockage adaptée pour les caisses à expédier ;
- difficultés d'accès pour les livraisons et enlèvements (absence d'accueil poids lourds).

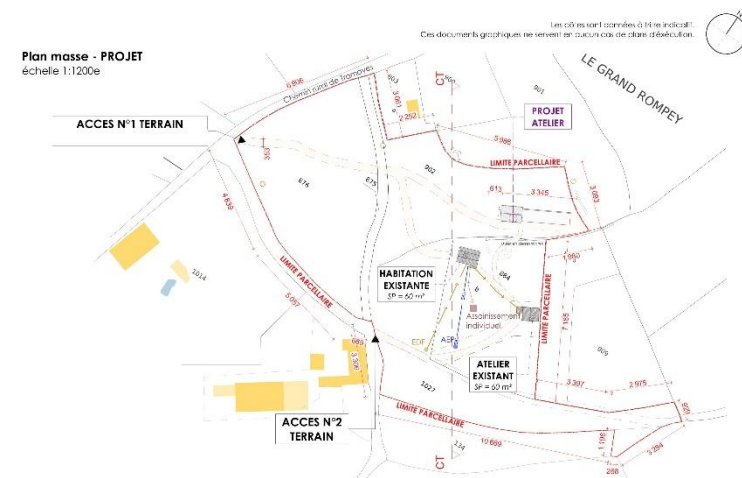
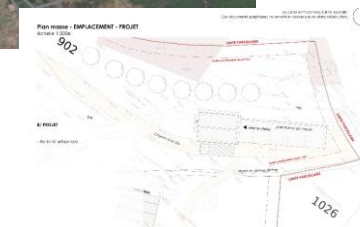
Les besoins de l'entreprise

Le développement de l'entreprise nécessite :

- une augmentation de la surface de travail ;
- un espace permettant le chargement et le déchargement de palettes ;
- la possibilité d'accueillir des véhicules (fourgon et tracteur) dans l'atelier ;
- l'installation d'équipements adaptés aux grandes pièces (palan, presse grand format) ;
- un espace sécurisé de stockage intérieur pour les oeuvres prêtes à expédier ;
- la capacité d'assembler sur site les oeuvres murales de très grand format.
- La possibilité d'accueillir et embaucher des stagiaires et assistants.

Le projet

Le projet consiste en la création d'un local fermé et d'un auvent abrité sur la parcelle A902 totalisant près de 300 m² d'emprise au sol nécessaires pour le développement et le fonctionnement de l'activité.



Les points modifiés St Point -artisan d'art

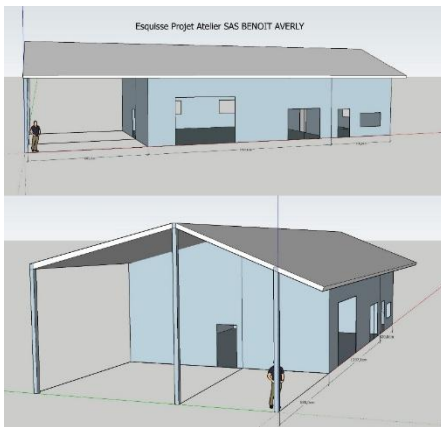
Le zonage

Dans le PLUi en vigueur la parcelle est classée en partie en STECAL Ni et en partie en zone N.

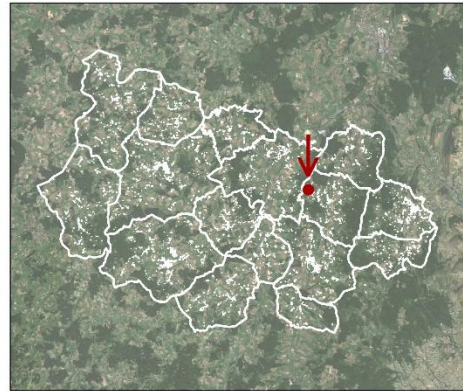
L'implantation du projet est bien positionnée exactement dans le STECAL mais le règlement trop restrictif ne permet pas le projet.

Il s'agit donc de maintenir le périmètre du STECAL en le renommant Nia pour adapter le règlement spécifiquement à ce projet

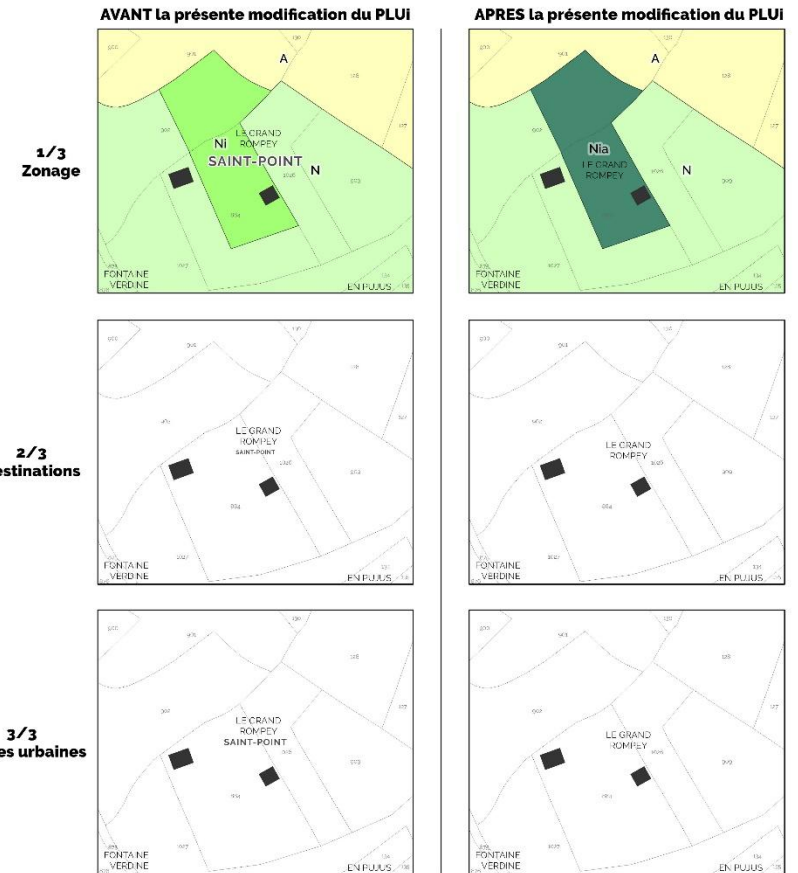
Ce STECAL représente au total 0,25 ha non comptabilisés en consommation foncière supplémentaire puisqu'il existe déjà de la même surface.



Localisation dans la CC



Photographie aérienne



Présentation des modifications du règlement graphique par la présente modification de droit commun.



Le règlement

Le règlement avait bien prévu une possibilité de développement pour les STECAL Ni, mais la surface ne correspond pas au besoin.

N°9 : Les extensions des constructions existantes des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « industrie », « entrepôt », « bureau », des ICPE soumise à autorisation et à enregistrement et à déclaration sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

De plus les locaux accessoires aux activités présentes des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « industrie », « entrepôt », « bureau », des ICPE soumise à autorisation et à enregistrement et à déclaration sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux de la construction principale et de 50 m² d'emprise au sol.

Aussi il est modifié de la façon suivante une nouvelle condition est créée s'appliquant à la zone Nia où seules sont autorisées les extensions des habitations existantes dans les m[^]mes conditions que l'ensemble des zones N et les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dans les conditions suivantes :

N°19 : Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », dans la limite de 300m² d'emprise au sol et de 200 m² de surface de plancher

Motivation STECAL à St Point – entreprise de sciage

Ancrée à Saint-Point depuis trois générations, la scierie Toutant est une entreprise familiale transmise de père en fils depuis 1940. Pilier de l'économie locale, elle propose une gamme de services indispensables — sciage à façon, vente de bois d'oeuvre, charpente et zinguerie — et constitue le fournisseur de référence pour de nombreux professionnels du bâtiment de la région.

Face à l'augmentation constante des coûts de l'énergie, la consommation électrique de la scierie pèse aujourd'hui lourdement sur sa compétitivité et son avenir. Pour sécuriser l'activité, les dirigeants ont initialement envisagé l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures existantes. Toutefois, cette option a été rejetée par leurs assureurs en raison des risques d'incendie accrus.

La seule alternative viable réside désormais dans la création d'**ombrières photovoltaïques** sur la parcelle située en bordure de route, actuellement dédiée au stockage du bois. Ce projet présente un double bénéfice :

- **Opérationnel** : il assure la protection du bois stocké contre les intempéries.
- **Économique** : il permet la production d'une énergie décarbonée, réduisant ainsi les charges de l'entreprise.

Cette initiative s'inscrit pleinement dans la démarche de transition énergétique portée par le territoire de la Communauté de communes Saint Cyr Mère Boitier, dont Saint-Point est membre.

Présentation de l'activité

L'entreprise présente 2 activités en charpente couverture zinguerie et scierie.

D'autre part elle est composée de 8 salariés (2 en charpente, 5 en scierie, et un poste polyvalent). Cette entreprise réalise également du rabotage rainurage languettes, etc. Elle scie du bois résineux pour un volume de plus ou moins 3000 m³ à l'année et ses clients sont principalement :

- des charpentiers pour la fourniture de leur bois de charpente
- des menuisiers
- des particuliers dans le cadre de la vente au détail et débit sur liste
- des exploitants agricoles notamment pour les barricades
- la fourniture bois pour sa propre activité de charpente et petit négoce.



Vente de bois produit à la scierie

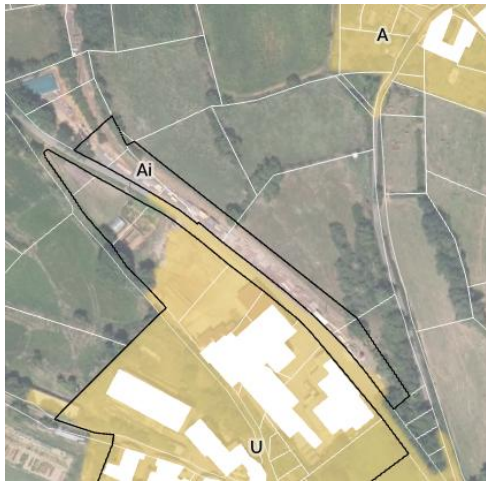


Les points modifiés St Point- entreprise de sciage

Le zonage :

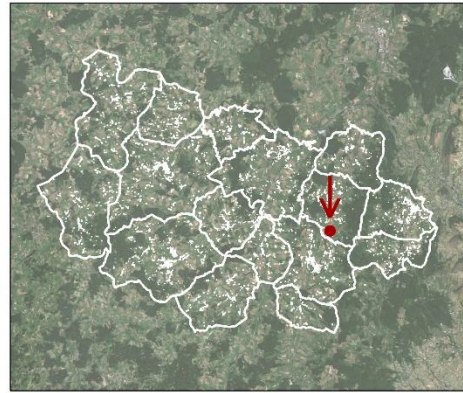
Dans le cadre de la modification, il est créé un zonage Ai (STECAL déjà existant dans le PLUi) afin de permettre la réalisation de stockages.

Ce STECAL représente au total 0,27 ha comptabilisés en consommation d'ENAF supplémentaire (surface non considérée comme dans la zone construite par l'OCSGE).

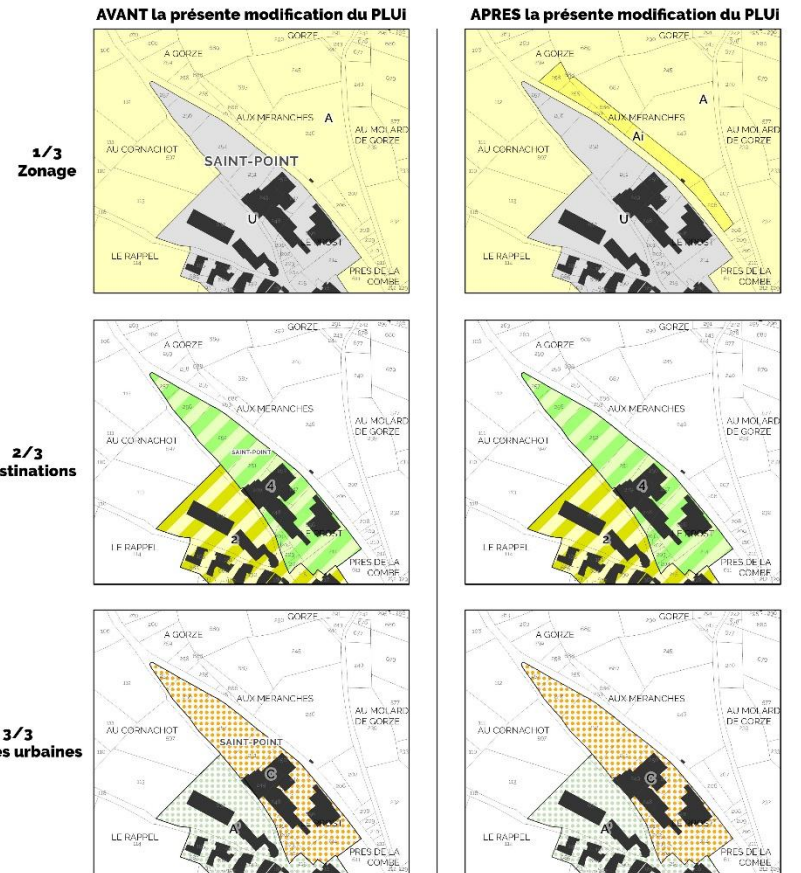


Zone construite d'après l'OCSGE (en orange)
source : IGN.

Localisation dans la CC



Photographie aérienne



Présentation des modifications du règlement graphique par la présente modification de droit commun.

Règlement

Le règlement de la zone Ai permet bien les activités industrielles dans les conditions suivantes :

N°9 : Les extensions des constructions existantes des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « industrie », « entrepôt », « bureau », des ICPE soumise à autorisation et à enregistrement et à déclaration sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

De plus les locaux accessoires aux activités présentes des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « industrie », « entrepôt », « bureau », des ICPE soumise à autorisation et à enregistrement et à déclaration sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux de la construction principale et de 50 m² d'emprise au sol.

Le règlement ne prévoit pas spécifiquement la possibilité d'installations photovoltaïques, bien qu'elles ne soient pas interdites.

Toutefois afin de clarifier cette possibilité, le règlement est modifié de la façon suivante

(modifications en surligné bleu)

N°9 : Les extensions des constructions existantes des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « industrie », « entrepôt », « bureau », des ICPE soumise à autorisation et à enregistrement et à déclaration sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

De plus les locaux accessoires aux activités présentes des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « industrie », « entrepôt », « bureau », des ICPE soumise à autorisation et à enregistrement et à déclaration sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux de la construction principale et de 50 m² d'emprise au sol.

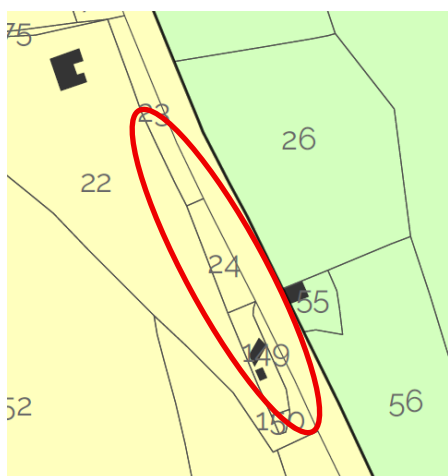
Sont aussi autorisés les systèmes d'ombrières photovoltaïques permettant d'abriter matériels et matériaux.

Motivation STECAL à Tramayas -stockage chaufferie bois

La commune de Trtamayas est dotée d'une chaufferie au bois déchiqueté alimentant un réseau de chaleur.

La collectivité souhaite stocker et abriter le bois déchiqueté sur un tènement route de St Léger (parcelles 24, 149, 150)

Ce site est classé en zone A



Les points modifiés Tramayes -stockage chaufferie bois

Zonage

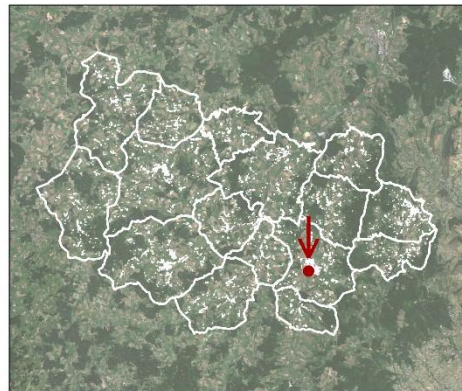
Les 3 parcelles 24 149 et 150 sont classées dans un STECAL Ai.

Ce STECAL représente au total 0,06 ha comptabilisés en consommation foncière supplémentaire.

Règlement

Le règlement n'est pas modifié, le STECAL Ai autorise les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, catégorie dans laquelle entre ce projet.

Localisation dans la CC



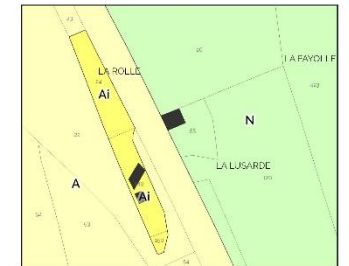
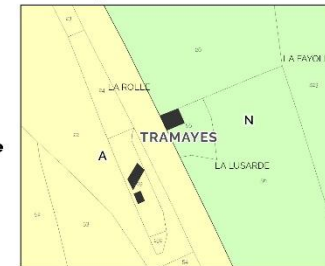
Photographie aérienne



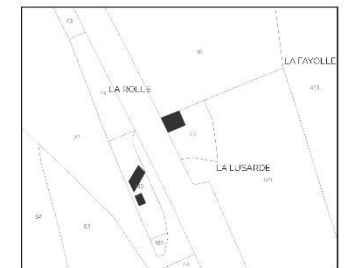
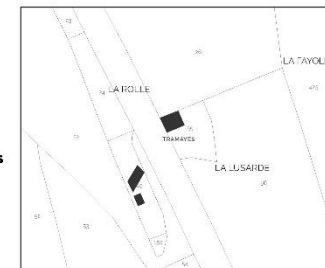
AVANT la présente modification du PLUI

APRES la présente modification du PLUI

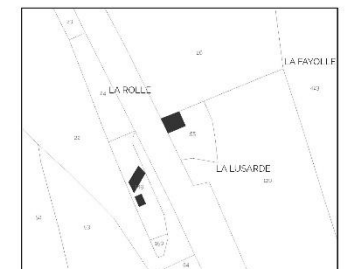
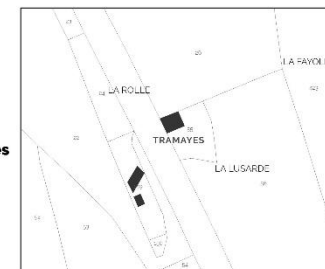
1/3
Zonage



2/3
Destinations



3/3
Formes urbaines



Présentation des modifications du règlement graphique par la présente modification de droit commun.

2.1.4 Objet 4 : Créer un secteur N spécifique permettant l'installation de serres sur un secteur de Tramayes afin de favoriser l'installation d'un projet agricole de maraîchage)

Motivations

Présentation globale du projet

Sur la commune de Tramayes, se développe un projet de maraîchage/traiteur/atelier pédagogique visant à promouvoir une agriculture durable et locale via la structure « les récoltés »

Il vise à répondre aux enjeux de l'agriculture durable et à la résilience alimentaire en sud Bourgogne. Il est porté par :

- une exploitation agricole de maraîchage biologique en cours d'installation. Le projet agricole se situe sur 4 hectares de terrains communaux avec une production prévue pour environ 60 types de légumes et aromates bio. L'objectif est de produire 25 à 30 tonnes de légumes par an, suffisants pour environ 250 personnes soit une centaine de familles. Cette activité est accompagnée par la chambre d'agriculture. Les pages suivantes permettent de détailler le projet de microferme maraîchère bio et diversifiée.
- Une activité traiteur et services sur la base de préparations et d'ateliers pour des repas à base de produits locaux et bio. Le service de traiteur prévoit aussi des séminaires, un Food truck et des services de restauration collective. Le concept a été testé en 2025, en produisant plus de 500 repas lors de divers événements. Le lancement officiel de l'activité est prévu en 2026 pour un développement potentiel sur 2027/2028 des ateliers pédagogiques et d'éducation viennent conforter ce projet et vise à sensibiliser le public à l'alimentation durable et à la cuisine. Ce projet porte une vision à long terme et est soutenu par différents partenariats. **La partie traiteur n'est pas concernée par la modification du PLUI, elle sera située à l'institut de Tramayes et ne nécessite pas de construction sur le site.**

Le site du projet est localisé dans le vallon en bordure sud du bourg de Tramayes en lien avec l'écoquartier. Il est actuellement classé en zone N et ne permet pas la réalisation de serres en pleine terre. **A noter que le projet ne nécessite pas dans un premier temps de constructions de bâtiments**, en effet il est prévu de louer une ancienne grange existante située à quelques centaines de mètres pour le stockage nécessaire à l'exploitation.



I Présentation synthétique du projet (1)

Nom et forme juridique	GAEC Les Récoltés
Localisation du siège social	Tramayes, à l'interface entre le mâconnais et le charolais. Site Natura 2000 du bassin de la Grosne et du Clunisois.
Nombre d'actifs et leur statut social	2 chefs d'exploitation Exploitantes-gérantes
Productions principales	60 légumes et aromates bio, frais et de conservation. 25 à 30 tonnes / an correspond aux besoins en légumes d'environ 250 personnes, soit une centaine de familles. Circuits courts : paniers, vente à la ferme, épicerie-primeurs locaux, traiteur sur la commune de Tramayes, restaurants à Lyon et restauration collective via AgriLocal.

I Présentation synthétique du projet (2)

SAU, surface en fermage, surface en propriété	4 hectares de SAU, terrains communaux en fermage. 1 hectare cultivé dont 1800 m2 sous serres
Mode de conduite	Agriculture biologique (techniques de maraîchage sur sol vivant)
Principaux bâtiments, localisation, surface et fonctionnalité	<ul style="list-style-type: none"> Terrains d'un seul tenant face à des bâtiments communaux : école, salle des fêtes, chaufferie municipale Bâtiment 185 m2 : location d'une grange à 300m des terrains pour <ul style="list-style-type: none"> stockage des récoltes et des intrants (chambres froides, chaudes) préparation des légumes : lavage, conditionnement stockage matériel et outils espace de vente bureau, vestiaire

Parcellaire

Plan	Surface cultivable (m2)	Précédent	Certif. AB	Particularité	Projet	Année culture
A	1500	Prairie	Non	Majoritairement zone humide	Légumes annuels et aromates PC	2027
B	4000	Prairie	Non	belle surface d'un seul tenant	Légumes conservation (poireaux, ail, oignons, pommes de terre)	2027
C	2300	Légumes	Oui	présence d'une veine d'eau souterraine	Légumes annuels et aromates sous abri + 500 m2 PC	2026
D	500	Prairie	Non	Pente 5-10% Abrisée du vent	Légumes annuels et aromates PC	2026
E	1000	Prairie	Oui	Sol plus argileux,	Légumes conservation (poireaux, ail, oignons, pommes de terre) et engrais verts en rotation	2026
F	500 + 300	Vergers de sauvegarde	Non	Arbres fruitiers déjà en place depuis quelques années	Espace en agro-foresterie : verger maraîcher => espace auto-cueillette envisagée pour petits fruits et vivaces (oseille, rhubarbe, consoude ...)	2026
Total	1 ha					

Choix techniques

- Agriculture biologique : nous n'utiliserons pas de pesticides et engrais de synthèse. Nous travaillerons sur la prévention et avec des techniques alternatives agronomiques et mécaniques
- Planches permanentes standardisées (inspiration JM Fortier)
- Apports de matières organiques importants pour améliorer la structure du sol
- Mécanisation de la préparation du sol avec une partie des outils auto-construits sur modèle Atelier Paysan : tryptique butteuse-cultibutte-vibroplanche.
- Plein champ comprenant des rotations avec couverts végétaux.
- Sous abri, optimisation avec successions de culture plus nombreuses (jusqu'à 3 par an sur certaines planches)
- Usage de toile tissée avec durée de vie d'au moins 7 ans, de voiles et filets anti-insectes
- Manutention aux champs mécanisée par l'usage de tracteur, grande attention portée à l'ergonomie



projet agricole

Commercialisation

Ultra local
Tramayes et alentours

Traiteur SASU
Les Récoltés

2 épiceries locales

Paniers et vente directe

En livraison jusqu'à Lyon

Paniers hebdomadaires

AGRI local
71

Restauration collective
via Agrilocal71

3 restaurants à Lyon

projet agricole

250 mangeurs et mangeuses (3500 portions adulte de légumes par semaine)

Mode de commercialisation	Restaurants, traiteurs	Épiceries	Paniers	Vente à la ferme
Zone de chalandise	20 minutes autour de Tramayes (Cluny, Macon) ou à Lyon	20 minutes autour de Tramayes	Tramayes et villages limitrophes + Lyon	15 minutes autour de Tramayes
Type de clients et nombre	4 clients réguliers 44 semaines de livraison	2 épiceries	50p/semaine familles/retraité/jeune actif	30 clients par semaine
Positionnement prix	selon mercuriale maraîchers 71 et MS bios (satoriz)	selon mercuriale maraîchers 71 - 25 à 30%	selon mercuriale maraîchers 71 - 10%	selon mercuriale maraîchers 71
Communication	Téléphone / SMS + e-mail	Téléphone / SMS + e-mail	E-mail, whatsapp et RS	Affichage + RS
Marketing	Valeur de fraîcheur et exclusivité, praticité	Fraîcheur produit, praticité	Fraîcheur produit, communauté, prix	Fraîcheur produit, communauté

Les besoins d'aménagement pour l'activité agricole :

- 1. Les serres de culture (total : 2400 m²)
- 2. Un tunnel vert pour stockage des outils 230 m²
- 3. Une citerne souple 500 m³
- 4. Un forage et système d'irrigation souterrain
- 5. Une serre pépinière

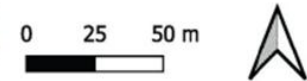
A noter que le projet a reçu les autorisations suivantes pour:

- Un forage d'alimentation en eau d'arrosage
- Le retournement de 1,5 ha de prairies (arrêté 2025-190-DDT)
-

Implantation prévue du projet



projet agricole



PLAN DES AMÉNAGEMENTS FUTURS

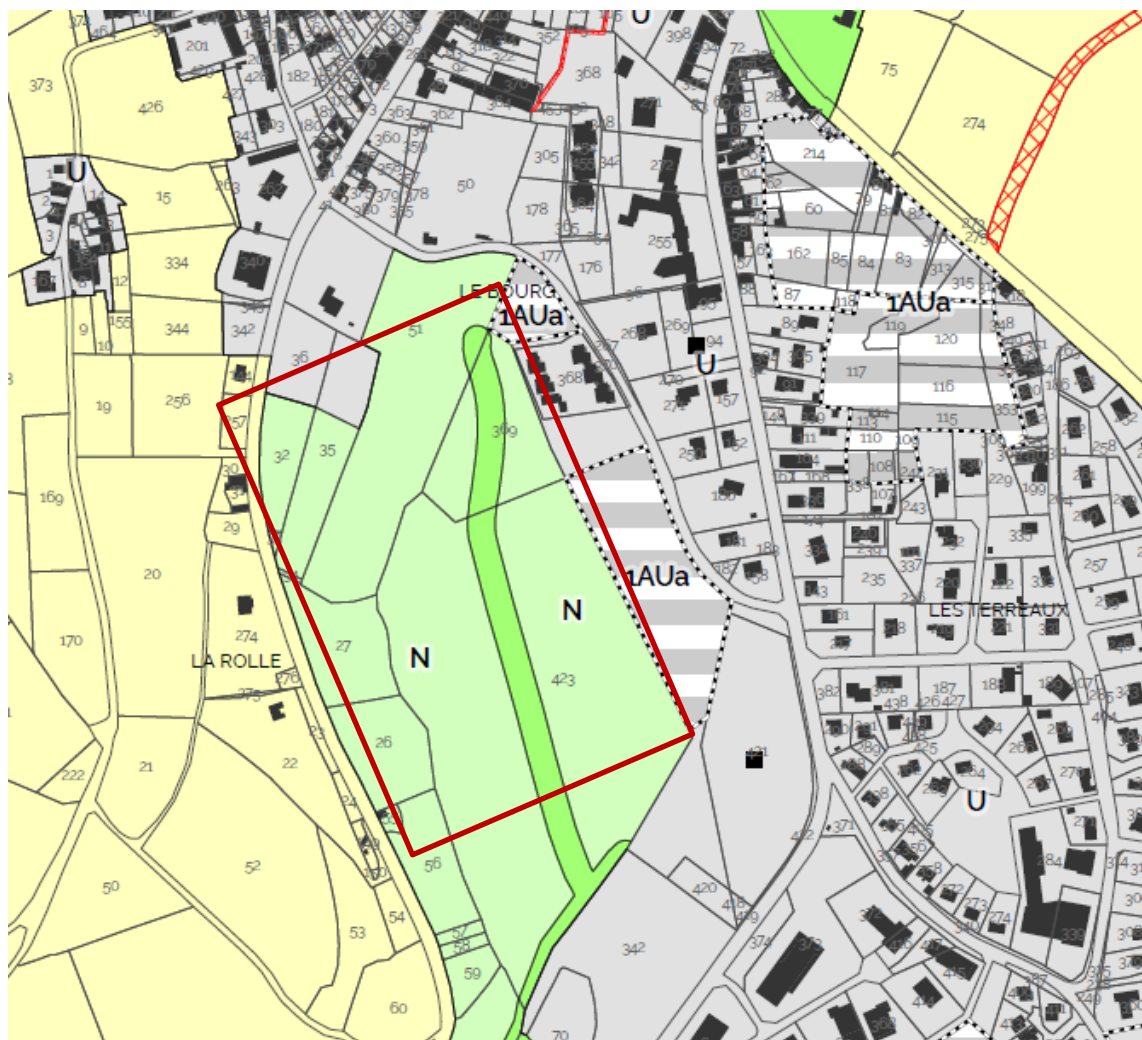
Légende

- Serre pépinière
- ★ Forage
- Citerne souple 500m³
- ▭ Emprise projet
- ▭ Blocs culture 25 x 20m
- ▭ Blocs serres 25 x 9m
- Stockages
- ▨ Zones humides

Mise à jour : 30/07/2025

La situation dans le PLUI

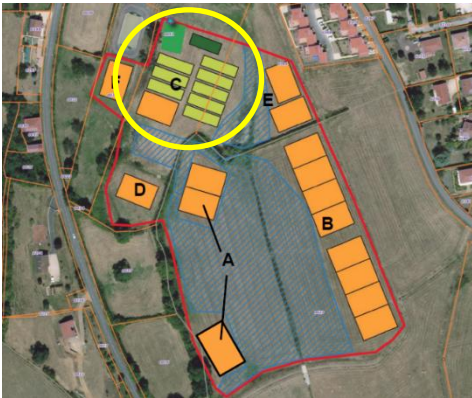
Le site est situé en zone N dans le PLUI, cette zone en dehors des extensions limitées des habitations existantes n'accepte aucune construction ou installation.



Les points modifiés

Le zonage

Le zonage est modifié avec la création d'un STECAL Na sur la partie dédiée aux serres en assurant une continuité avec la partie actuellement urbanisée de la commune : 0,77 ha. La partie culture hors serres reste en zone naturelle qui n'empêche pas la mise en culture des terrains.

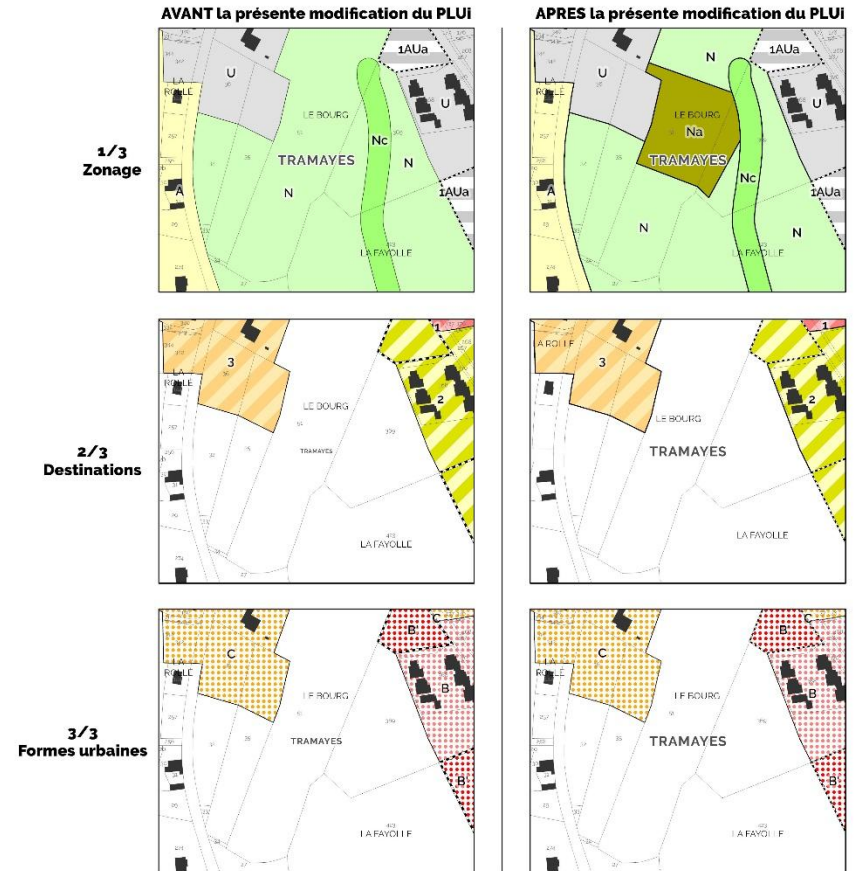


Partie du projet concernée par la mise en place d'un STECAL

Localisation dans la CC



Photographie aérienne



Présentation des modifications du règlement graphique par la présente modification de droit commun.

Le règlement

Il est créé un règlement spécifique pour ce STECAL Na

Destinations et sous-destination :

Destination	Sous destination	Na
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X

	Autres équipements recevant du public	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*
	Exploitation forestière	17
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

Conditions :

N°17 : Les constructions et installations agricoles sont admises de la façon suivante :

- Sans limite de surface pour les installations de serre pleine terre
- Avec une surface maximale de 100m² d'emprise au sol pour les constructions nécessaires à l'activité agricole

Hauteurs maximales :

Secteur	Conditions de hauteur
N, Nc, Np	- Les hauteurs des constructions sont limitées à R+1 +combles et 7 m à l'égout du toit.
NL	- Les hauteurs des constructions de la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique sont limitées à 10 m à l'égout du toit
Ni	- Les hauteurs des constructions sont limitées à 12m à l'égout du toit pour les bâtiments d'activités - Les hauteurs des autres constructions sont limitées à R+1 +combles et 7 m à l'égout du toit.
Ne	- Les hauteurs des constructions sont limitées à 10 m à l'égout du toit
Na	- Les hauteurs des constructions sont limitées à 7 m à l'égout du toit

Les autres règles de la zone N s'appliquent de la même façon dans le STECAL Na

2.1.5 Objet 5 : Retravailler les OAP à Tramayes : OAP sud du du Bourg, OAP sous la RD45 à Tramayes,

Motivations

La commune de Tramayes avait défini plusieurs secteurs de développement encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation. Il s'avère que certains secteurs apparaissent peu opérationnels après études techniques d'aménagement plus poussées.

Ainsi le site en entrée Est du bourg sous la RD45 a été fléché avec plusieurs accès possibles. Le département n'autorise pas d'accès sur la route départementale ainsi il apparaît nécessaire de renforcer la possibilité déjà ouverte par l'OAP d'aménager un accès par le lotissement adjacent. Toutefois cela supposera une vente ou une servitude de passage sur le fond voisin hors OAP pour permettre cet aménagement. Cela restera donc une possibilité, mais qui pourra ne pas être accordée.

Le site autour de l'ancienne voie du tacot fait l'objet d'une étude opérationnelle. Le terrain est marqué sur certaines parties par une topographie marquée qui rend plus complexe l'aménagement. De plus la superficie globale de la zone 1AUa conjuguée à la multiplication des propriétés foncières rend peu probable l'aménagement de l'ensemble du site. L'objectif est de rendre plus opérationnelle l'OAP, en fractionnant la zone AUa initiale en 2 zones 1AUa en retravaillant 2 OAP (mais avec une vision globale du site) et en reclassant en zone naturelle de jardin les espaces non aménageables. De plus la configuration du terrain avec une construction et imperméabilisation sur les espaces de topographie marquée à l'Ouest, porte un réel risque de renforcer le ruissellement pluvial et la vulnérabilité des constructions présentes en contrebat. Aussi il apparaît peu pertinent de laisser cet espace se construire.



Secteur sous la RD 45



Secteur du Tacot

Les points modifiés

Le site en entrée Est du bourg sous la RD45

Sur ce site l'OAP est modifiée pour supprimer le débouché sur la RD45 et pour matérialiser plus fortement l'accès qui était potentiellement prévu depuis le lotissement



OAP avant la présente modification














OAP après la présente modification

Le site du tacot

L'OAP est réduite au sud pour ne conserver que la partie aménageable., la partie en topographie marquée est reclassée en zone naturelle et sortie de l'OAP.



OAP Secteur du Tacot avant la modification

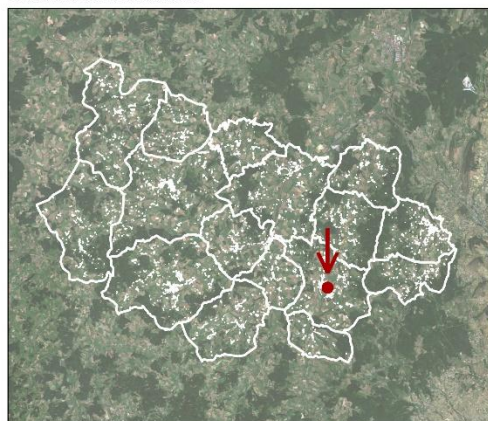
-  Principe de voie de desserte à aménager
-  Accès futur à prévoir dans l'aménagement
-  Parcours mode doux
-  Sens de faitage ou de la plus grande longueur des constructions, orientation dans le sens Nord/Sud des constructions
-  Habitat individuel accolé ou non
-  Habitat intermédiaire R+1+c maximum
-  Habitat intermédiaire à dominante R+2 maximum (R+2 en attique)
-  Habitat collectif
-  Habitat mixte (intermédiaire et individuel)
-  Transition paysagère à dominante végétalisée composée d'arbres de haut jet à aménager
-  Espace à dominante végétalisée (jardins, aire de jeux, admettant les stationnements résidentiels et les annexes aux habitations)



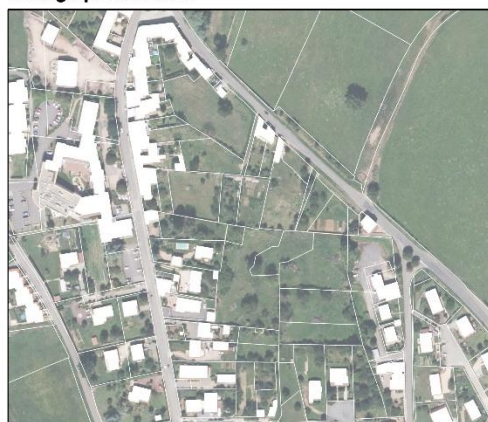
OAP Secteur du Tacot après la modification

Le zonage est modifié en conséquence, la partie non aménageable est rebasculée en zone N pour 0,67 ha.

Localisation dans la CC

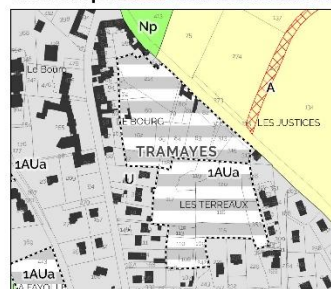


Photographie aérienne

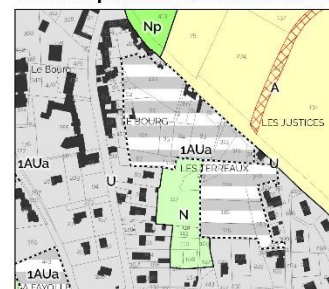


AVANT la présente modification du PLUI

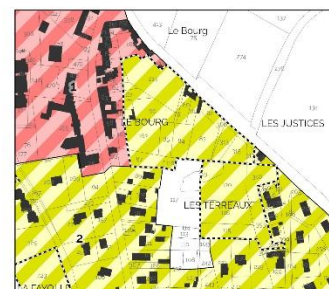
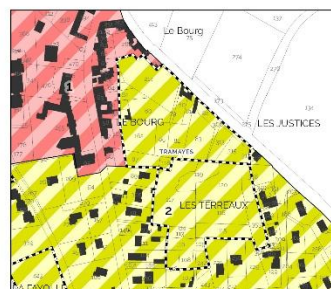
1/3
Zonage



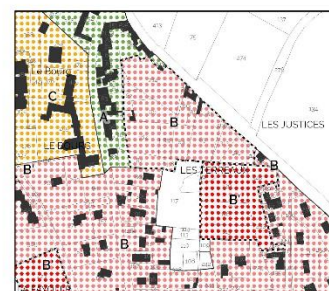
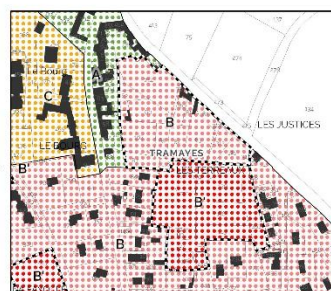
APRES la présente modification du PLUI



2/3
Destinations



3/3
Formes urbaines



Présentation des modifications du règlement graphique par la présente modification de droit commun.

L'OAP complète



OAP complète avant la modification



OAP complète après la modification

2.1.6 Objet 6 : Modifier le zonage des formes urbaines à Tramayes sur un secteur où les implantations à l'alignement ne sont pas souhaitables.

Motivations

La commune de Tramayes fait l'objet d'un projet de construction d'habitat intermédiaire venant conforter son centre sur un espace arboré actuellement à usage de jardins.

Ce projet prévoit des implantations dont une partie est en retrait de la voie actuelle pour permettre un meilleur éclairage, faciliter l'accessibilité. En effet le site est desservi par une venelle étroite, la rue de la petite Charrière (4 m dans la partie la plus large et à peine 3 m dans la partie plus étroite). La construction à l'alignement de cette venelle conduirait à supprimer l'éclairage et l'ensoleillement des jardins situés en rive Nord de la voie.

Ce projet est situé sur les parcelles AE 98 à AE 104, classées en zone de forme urbaine historique A dans le PLUI en vigueur.



La venelle bordant le site

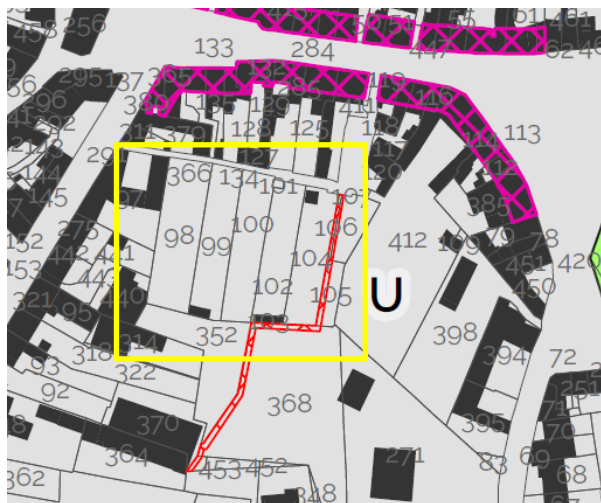


Le site du projet

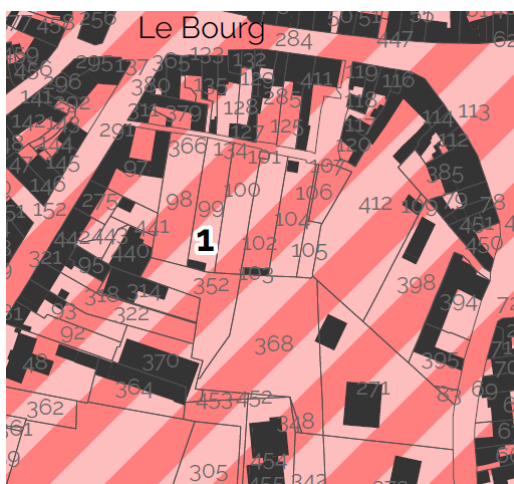


Le projet

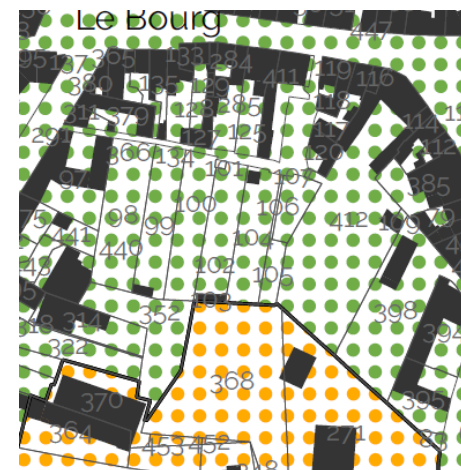
Le zonage a bien inscrit le site en zone U. Il s'agit donc de modifier le plan des formes urbaines sur cet espace en passant le classement du site du secteur A actuel en secteur B.



Le classement en zone U dans le PLUI en vigueur



Le classement en secteur 1 de centralité dans le PLUI en vigueur

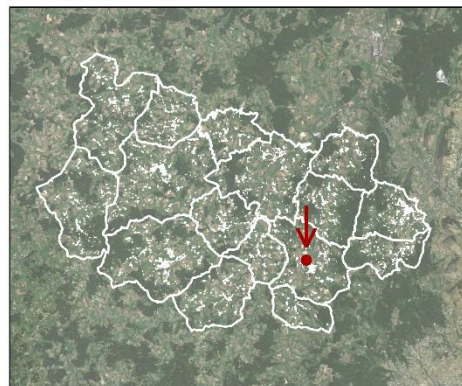


Le classement en secteur A de forme bâtie historique dans le PLUI en vigueur

Les points modifiés

Seul le plan de secteurs des formes urbaines est modifié : les parcelles 98 à 104 passent de la zone A à la zone B

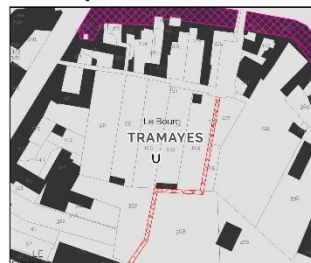
Localisation dans la CC



Photographie aérienne



AVANT la présente modification du PLUI

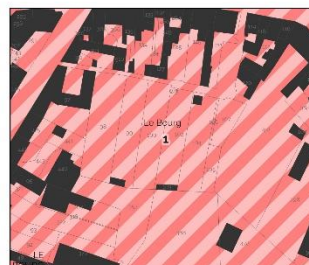


1/3
Zonage

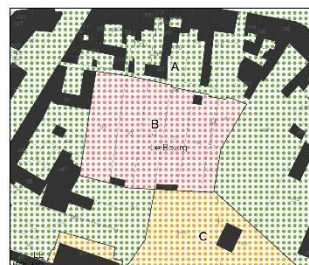
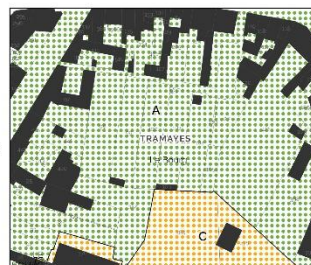
APRES la présente modification du PLUI



2/3
Destinations



3/3
Formes urbaines



Présentation des modifications du règlement graphique par la présente modification de droit commun.

2.1.7 Objet 7 : Fermer une zone AU ouverte à l'urbanisation à Bourgvilain

Motivations

Le PLUI sur la commune de Bourgvilain avait mis en place une zone 1AUa ouverte à l'urbanisation sur un versant à l'Est du bourg à proximité du lotissement des vignes.

Ce terrain n'est actuellement pas desservi par le réseau collectif d'assainissement. Le raccordement aux lagunes pour un assainissement collectif est impossible à mettre en œuvre. La pente du terrain opposée aux lagunes, le site est éloigné des lagunes et nécessite une extension de réseaux conséquente non programmée à court terme. De plus, la capacité actuelle des lagunes ne peut pas supporter une douzaine de maisons soit au minimum entre vingt et trente personnes de plus à raccorder. Aussi il apparaît prématuré d'envisager son urbanisation, la commune n'ayant pas programmé de tels travaux.

Ce site se situe dans un secteur ne permettant pas un accès aisé aux véhicules. En effet il se trouve être entre des maisons, un terrain communal classé zone naturelle et le long de la route de Montval. Cette route de Montval est très passante (200 véhicules / jours) très étroite avec un fort dénivelé ainsi que des virages dangereux, ce qui rend compliqué de trouver un point d'entrée au terrain pour les véhicules (voitures, camions)

De plus la commune a mis en service une voie piétonne et cyclable le long de la route de Montval de façon à sécuriser les déplacements doux venant des lotissements voisins et hameaux du haut du village. Un lotissement viendra sectionner cette voie douce sur une grande portion et diminuerait son intérêt.

Il apparaît donc nécessaire de surseoir au développement de ce site, tant que ces équipements ne sont pas réalisés.



Les points modifiés

Le zonage

Le zonage est modifié, la zone 1AUa est reclassée en zone 2 AUa.

Les plans réglementaires des formes urbaines et destinations ne sont pas modifiés.

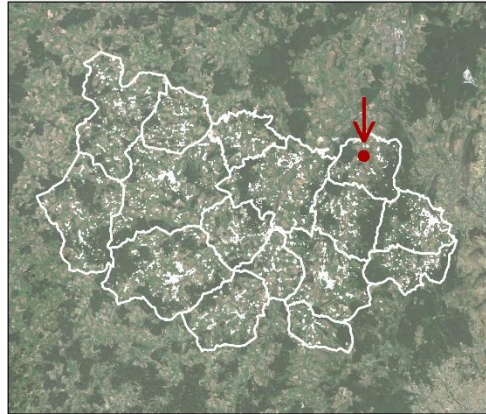
Les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas modifiées.

Le règlement

Il est ajouté un règlement pour la zone 2AUa créée, de la façon suivante :

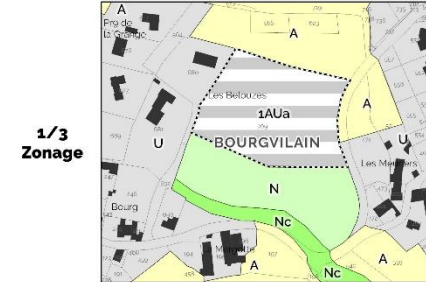
Localisation dans la CC



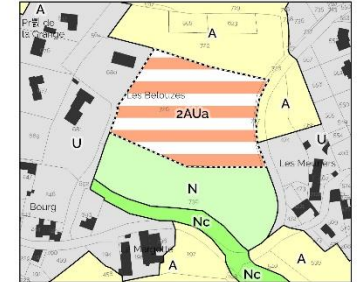
Photographie aérienne



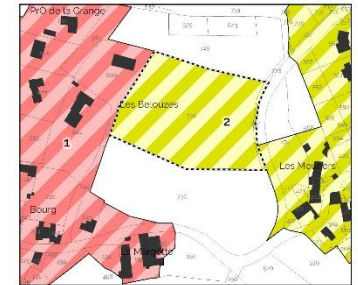
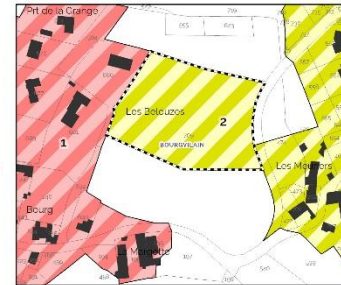
1/3 Zonage



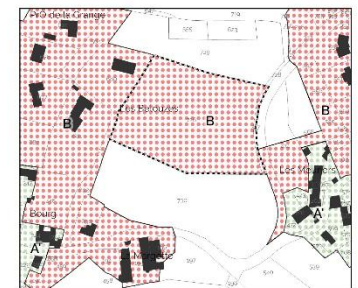
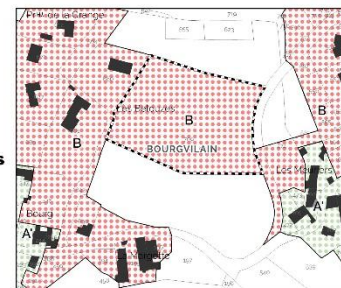
APRES la présente modification du PLUI



2/3 Destinations



3/3 Formes urbaines



Présentation des modifications du règlement graphique par la présente modification de droit commun.

« Chapitre 4- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUa

2AUa 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Cette zone est fermée à l'urbanisation aucune construction n'est autorisée avant l'ouverture à l'urbanisation par une évolution du PLU

2AUa 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Non réglementé cette zone étant fermée à l'urbanisation. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation.

2AUa3 Équipement et réseaux

Non réglementé cette zone étant fermée à l'urbanisation. Le règlement sera établi au moment de l'ouverture à l'urbanisation »

Ainsi lors de l'ouverture à l'urbanisation qui pourra être déclenchée avec des travaux sur les réseaux et l'accès, la zone pourra être rouverte et repassera en zone 1AUa.

2.1.8 Objet 8 : Modifier une OAP à Germolles sur Grosne

Motivations

La commune de Germolles sur Grosne a mis en place des orientations d'aménagement et de programmation sur plusieurs secteurs en confortement du bourg. Comme pour la majorité des OAP du PLUI il avait été retenu de privilégier des implantations avec des sens de faitage qui favorisent l'exposition au sud des constructions. Sur la commune il s'avère qu'une implantation pourrait être admise parallèlement à la voie. Aussi il est retenu par la collectivité de laisser libres les faitages dans un sens Nord/sur ou Est/Ouest, ce qui correspond aux typologies du bâti historique qui est soit perpendiculaire soit parallèle aux voies.

Les points modifiés

Ainsi sur les sites des OAP du bourg, le sens des faitages prévu par l'OAP est complété admettant ainsi les deux typologies : est/ouest ou Nord Sud

L'OAP complète



OAP complète avant la modification



OAP complète après la modification

2.2 LES IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

Les surfaces des zones sont modifiées de la façon suivante :

Type de zone	Type de zone (complet)	Superficie avant la présente modification (en ha)	Superficie après la présente modification (en ha)
Les zones urbaines		188,6	188,6
U	Zone urbaine	188,6	188,6
Les zones à urbaniser		20,84	20,84
1AUa	Zone ouverte à l'urbanisation à dominante d'habitat	15,7	14,76
1AUi	Zone d'activités économiques ouverte à l'urbanisation	4,5	4,5
1AUe	Zone d'équipements dédiée à la gendarmerie ouverte à l'urbanisation	0,64	0,64
2AUa	Zone fermée à l'urbanisation à dominante d'habitat		0,94
La zone naturelle		3082,2	3082,87
N	Zone naturelle	2732	2731,33
Nc	Zone naturelle de corridors	317,5	317,5
Ne	Zone naturelle d'équipement	0,2	0,2
Ni	Zone naturelle de gestion des activités économiques	0,5	0,25
NL	Zone naturelle de loisirs	21,5	21,5
Np	Zone patrimoniale	10	10
Nia	Zone naturelle de gestion des activités d'artisanat d'art	-	0,25
Na	Zone naturelle admettant les constructions agricoles	-	0,77
Nt	Zone naturelle d'activités touristique (STECAL)	-	0,57
La zone agricole		4984,36	4984,36
A	Zone agricole	4972,66	4972,33
Ai	Zone agricole de gestion des activités économiques	0,5	0,83
Ap	Zone agricole inconstructible	11,6	11,6

2.3 LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT APPROUVÉ

2.3.1 Le SCOT

Le SCOT a été approuvé en 2025 il s'impose donc à la présente modification du PLUI.

Aussi il est nécessaire de vérifier la cohérence de la modification avec ses orientations.

Il s'articule autour de plusieurs ambitions :

- Ambition n°1 : Conforter des pôles de vie dynamiques pour répondre aux besoins des habitants sur tout le territoire
- Ambition n°2 : Offrir un emploi durable et stable, en s'appuyant sur les atouts du territoire et sur l'évolution des modèles économiques
- Ambition n°3 : Renforcer la cohésion sociale et les lieux de vie en s'appuyant sur la revitalisation des centralités
- Ambition n°4 : Inscrire le patrimoine naturel au cœur du projet
- Ambition n°5 : Préserver et valoriser la qualité des paysages, fondement du cadre de vie et de l'attractivité territoriale
- Ambition n°6 : Offrir un habitat de qualité répondant aux besoins de tous les habitants
- Ambition n°7 : Offrir un cadre de travail de qualité via des politiques d'aménagement économique ambitieuses
- Ambition n°8 : Adapter le territoire aux conséquences du changement climatique
- Ambition n°9 : Créer un environnement sain et durable
- Ambition n°10 : Agir sur les mobilités pour améliorer les conditions de vie des habitants

En matière de consommation foncière :

Plafonds d'artificialisation pour l'habitat, par EPCI :

EPCI concerné	Plafond de consommation d'espaces 2021-2031	Plafond d'artificialisation 2031-2041
CA Mâconnais Beaujolais Agglomération	82 ha	66 ha
CC du Clunisois	22,5 ha	19 ha
CC Mâconnais - Tournugeois	26,5 ha	22 ha
CC Saint Cyr Mère Boitier entre Charolais et Mâconnais	14 ha	12 ha
TOTAL	145 ha	120 ha

Plafonds d'artificialisation pour les espaces économiques (hors bâti agricole et ENR), par EPCI :

EPCI concerné	Plafond de consommation d'espaces 2021-2031	Plafond d'artificialisation 2031-2041
CA Mâconnais Beaujolais Agglomération	60 ha	45 ha
CC du Clunisois	5 ha	5 ha
CC Mâconnais - Tournugeois	7,5 ha	7,5 ha
CC Saint Cyr Mère Boitier entre Charolais et Mâconnais	7,5 ha	7,5 ha
TOTAL	80 ha	65 ha

On note que la présente modification induit une nouvelle consommation d'ENAF par rapport au PLUI existant. Toutefois celle-ci reste réduite et est évaluée à 0,2 ha.

Ce PLUI lors de sa fusion à venir avec celui de l'ex-territoire de la CCMR intégrera la réduction des espaces de développement définie par le SCOT. Mais ce n'est pas l'objet du présent dossier. À noter que cette fusion est envisagée à court terme dans le cadre de la mise en compatibilité avec le SCOT et la loi climat.

En matière de croissance démographique et de polarité

Le SCOT prévoit de « Conforter la dynamique démographique du territoire, en adaptant la croissance projetée au regard des contextes et des dynamiques locales » et limite à 1% la croissance démographique annuelle du territoire.

On note que la présente modification n'implique pas de modification de l'accueil démographique du PLUI déjà dimensionné à 1% de croissance démographique. En effet elle ne comporte pas d'ouverture de zone à urbaniser supplémentaire, et n'ouvre pas plus de capacités de développement en matière résidentielle

2.3.2 Analyse détaillée de la compatibilité par objet de la modification

Objet 1 adapter les règles en matière de stationnement dans les centres bourgs pour toutes les communes

Ce point technique vise à faciliter la réhabilitation du parc ancien des bourgs et va dans le sens des actions favorables à la remise sur le marché des logements vacants. Cela répond à l'orientation 6.3 du SCOT qui prévoit :

Production de logements au sein de l'enveloppe urbaine

Les documents d'urbanisme précisent et localisent les capacités de production de logements au sein des enveloppes urbaines existantes.

En premier lieu, il s'agit de valoriser les capacités sur le bâti existant : réhabilitation, remise sur le marché de logements vacants et/ou indignes, démolitions-reconstructions, mutation de friches, changements de

Objet 2 assouplir les règles en matière de déblai/remblai dans les terrains en pentes pour toutes les communes

La proposition d'assouplissement de la règle permet de faciliter les projets de construction. Pour autant, les règles d'implantation au plus proche du terrain dans les pentes sont maintenues et apparaissent compatibles avec les orientations suivantes du SCOT (orientation 5.1) :

Construction dans la pente

Les documents d'urbanisme analysent les implantations du bâti par rapport à la topographie. Les choix d'espaces à urbaniser prennent en compte l'exposition visuelle des projets, en particulier pour les bourgs et villages exposés de par leur implantation (côteaux, éperons...).

Les créations ou extensions des zones urbanisées dans les pentes doivent être limitées en nombre et en ampleur, et justifiées par l'absence de solutions alternatives. En cas de projets d'extension dans la pente, les documents d'urbanisme prévoient des modalités réglementaires pour garantir leur bonne intégration : par exemple la réalisation d'OAP, l'encadrement des possibilités de déblaiement / remblaiement, la réglementation des alignements.



Objet 3 : Ajouter ou modifier des STECAL

Par la création de STECAL, ou la modification de leurs règles, la modification permet à des entreprises artisanales existantes de pérenniser leur activité sur place et de faciliter leur développement sur le site actuel.

Un des STECAL doit permettre de développer des dispositifs ENR dans le cadre du stockage de bois

Il s'agit aussi de faciliter le développement touristique (restauration, hébergements).

Ces orientations respectent les orientations 2.2 rappelées ci-après :

Valorisation des ressources agricoles, forestières, minérales et énergétiques

Au vu des enjeux énergétiques actuels, l'agriculture, et les espaces agricoles seront (et sont déjà) mobilisés plus ou moins fortement pour contribuer à la production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, éolien, méthanisation...).

Les documents d'urbanisme doivent analyser, pour chaque commune, le potentiel de production d'énergie, par type d'énergie. La valorisation de ce potentiel de production d'énergie sera réalisée au cas par cas selon les possibilités de chaque commune. Le recensement des espaces déjà artificialisés susceptibles d'accueillir des équipements de production (photovoltaïque en particulier) est attendu, dans l'objectif de ne pas créer d'atteintes supplémentaires aux surfaces agricoles, forestières et aux espaces naturels, et de faciliter l'autoconsommation.

Les dispositions réglementaires des documents d'urbanisme (zonages, règlements, AOPC) devront être adaptées en conséquence pour faciliter l'accueil de ces infrastructures dans les secteurs à potentiel. Les documents d'urbanisme facilitent les constructions comportant des équipements de production d'énergie renouvelable permettant de répondre à des critères de performance énergétique, en s'assurant de leur intégration architecturale et paysagère (notamment dans les espaces identifiés sur la carte des orientations paysagères), mais aussi des incidences éventuelles en matière de transport et de trafic routier généré.

Accueil des tissus d'entreprises en milieu rural

Les documents d'urbanisme analysent les besoins d'équipements d'accueil à vocation économique dans les villages : tiers lieux, espaces de coworking, bureaux, PME/PMI. Ils favorisent leur développement en identifiant des sites d'accueil.

L'accueil de ces équipements est à réaliser en priorité dans les centralités villageoises et dans le tissu bâti existant (réhabilitation, changements de destination).

L'accueil d'entreprises est globalement à favoriser par changement de destination du bâti existant. Les documents d'urbanisme identifient les capacités d'accueil à ce niveau, en considérant les bâtiments vacants dans les villages.

D'anciens bâtiments agricoles peuvent également être mobilisés, sous réserve de ne pas remettre en cause de futures installations agricoles, de ne pas générer d'impacts environnementaux ou paysagers négatifs, et de ne pas perturber les conditions d'exploitation des espaces environnants.

Objet 4 : Créer un secteur N spécifique permettant l'installation de serres sur un secteur de Tramayes afin de favoriser l'installation d'un projet agricole de maraîchage)

Le SCOT dans son DOO n'aborde pas la question de la mutation de l'agriculture sous l'angle de la promotion ou du développement des productions de qualité aux débouchés locaux proches des habitants (de type agriculture périurbaine qui se développe actuellement autour des agglomérations). L'agriculture est abordée sous l'angle traditionnel de la protection des espaces agricoles et des bâtiments agricoles actuels et de la préservation des accessibilités agricoles (cf. les deux encadrés suivants extraits du DOO)

Protection des espaces agricoles stratégiques

Les espaces agricoles contribuent à abriter la biodiversité et à produire notre alimentation, et peut-être demain notre énergie et nos matériaux. Il est donc nécessaire de préserver au maximum les espaces agricoles, en particulier ceux présentant les meilleurs potentiels. Tout développement sur des terres agricoles devra être argumenté.

Les documents d'urbanisme identifient et localisent les espaces agricoles stratégiques, à protéger pour leur intérêt agricole, en s'appuyant sur les critères suivants. Les espaces ainsi identifiés sont à protéger en priorité de l'urbanisation. Leur artificialisation ne peut être envisagée qu'en l'absence de solutions alternatives.

Aussi le projet actuel de Tramayes qui s'inscrit pleinement dans le renouvellement de l'agriculture vers des modèles qualitatifs n'est pas concerné par les préconisations du SCOT qui n'a pas abordé ce sujet. La modification du PLUI en facilitant la mutation du modèle classique agricole vers un modèle de production et de commercialisation directe apparaît donc de fait compatible.

Accompagnement du développement des bâtiments agricoles

Dans les prochaines années, le territoire devra relever un énorme défi pour son agriculture : le renouvellement des générations, et l'évolution de son modèle agricole. Les documents d'urbanisme doivent accompagner et faciliter ces mutations :

- En identifiant les bâtiments agricoles et viticoles fonctionnels.
- En limitant les nouvelles constructions de logements, équipements, ou autres activités non agricoles à proximité d'activités agricoles, qui pourraient générer des conflits de voisinage (odeurs animales, épandages...), et engendrer des contraintes à l'activité agricole. Les nouvelles constructions doivent respecter une distance minimale de 150 m avec les bâtiments d'élevage existants et les bâtiments des exploitations classées en ICPE, afin de protéger les capacités d'évolution des exploitations dans les parties non encore urbanisées des communes.
- En prévoyant dans les PLU des capacités d'accueil pour les bâtiments agricoles et viticoles, notamment dans les communes nécessitant un désenclavement de bâtiments insérés dans le tissu urbain. Une commune peut prévoir des zones d'intérêt paysager sans possibilité d'implantation de bâtiment agricole, à condition de proposer des solutions sur d'autres sites.

Objet 5 : Retravailler les OAP à Tramayes : OAP sud du Bourg, OAP sous la RD45 à Tramayes,

Ce point de la modification vise à rendre plus opérationnelles les OAP. Et est hors champ du SCOT. En effet la présente modification ne porte pas sur une ouverture à l'urbanisation, les sites étant déjà ouverts à l'urbanisation.

Objet 6 : Modifier le zonage des formes urbaines à Tramayes sur un secteur où les implantations à l'alignement ne sont pas souhaitables

Ce point de la modification vise à rendre plus opérationnelle la construction dans le bourg et apparaît hors champ du SCOT. Toutefois elle permet de favoriser une densification du centre et correspond en cela à l'orientation 6.3 du SCOT déjà présentée ci-avant.

Objet 7 : Fermer une zone AU ouverte à l'urbanisation à Bourgvilain

Cet objet entre pleinement dans les orientations du SCOT qui prévoit un phasage dans le temps des secteurs de développement pour ne pas déséquilibrer les collectivités (au chapitre 6.3 du DOO « Limitation et encadrement des extensions ») :

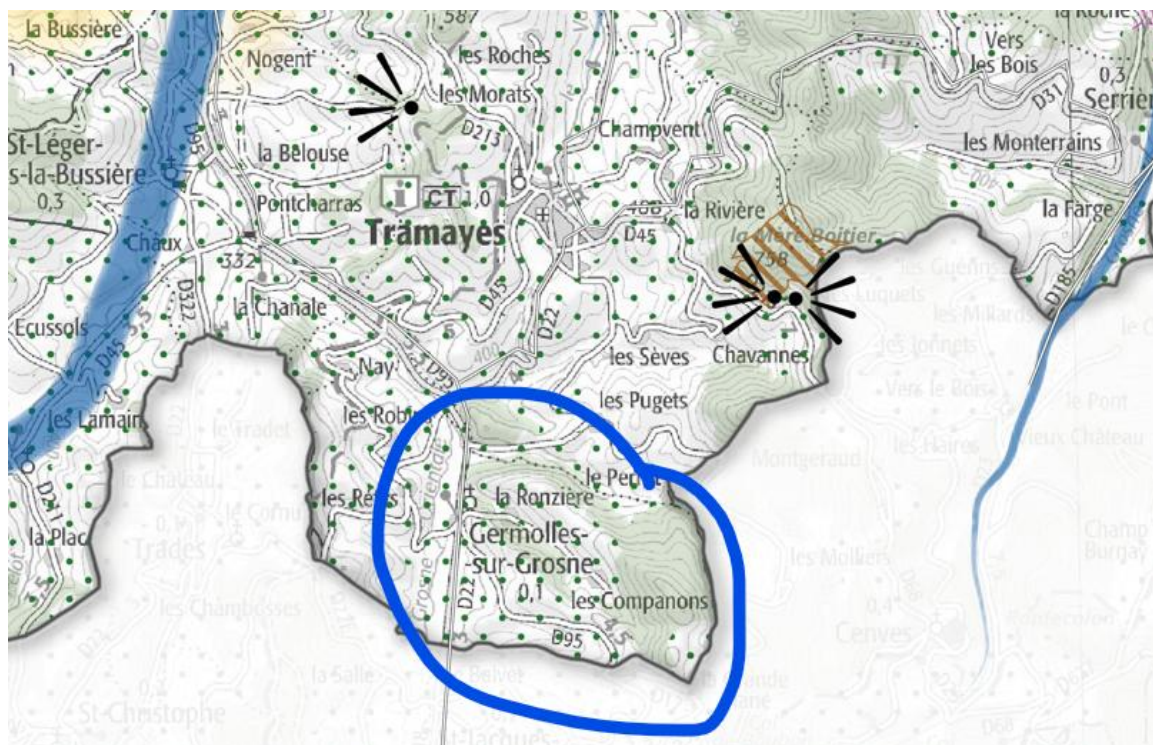
Les extensions urbaines, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent respecter les principes suivants :

- Elles ne doivent pas porter atteinte à l'environnement, aux paysages et aux exploitations agricoles existantes ;
- Les secteurs disposant des réseaux ou à proximité de ces derniers doivent être privilégiés ;
- L'ouverture à l'urbanisation en extension doit être phasée dans le temps afin de ne pas déséquilibrer l'offre en logements et les besoins en équipements aux échelles communale et intercommunale.

En cas d'extension, une analyse des espaces pouvant être désartificialisés (renaturation) ou désimperméabilisés doit être réalisée par les documents d'urbanisme dans une logique de compensation de zones ouvertes à l'urbanisation. Le SCOT impose la réalisation de cette analyse mais n'impose pas la mise en œuvre de la désartificialisation des espaces ainsi identifiés.

Objet 8 : Modifier une OAP à Germolles sur Grosne

Le SCOT n'entre pas dans le type de détails des sens de faitage et ne traite pas ce sujet. En tout cas la présente modification n'entre pas en contradiction avec la carte des orientations paysagères qui ne prévoit rien sur la commune de Germolles sur Grosne :



2.4 LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Objet 1 : adapter les règles en matière de stationnement dans les centres bourgs pour toutes les communes

Champs de l'auto-évaluation	Rappels	Impact de l'évolution du PLUI			Mesures prises par le PLUI
		Neutre	Impact positif	Impact négatif	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF, corridors)	Cet objet ne concerne pas les milieux naturels s'agissant d'un élément technique se rapportant aux zones centrales bâties				
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Cet objet ne génère aucune consommation d'ENAF s'agissant d'un élément technique se rapportant aux zones centrales bâties				
La gestion des eaux pluviales	Cet objet ne concerne pas la thématique s'agissant d'un élément technique se rapportant aux capacités de stationnement				
L'assainissement	Cet objet ne concerne pas la thématique s'agissant d'un élément technique se rapportant aux capacités de stationnement				
L'eau potable	Cet objet ne concerne pas la thématique s'agissant d'un élément technique se rapportant aux capacités de stationnement				
Le paysage ou le	Cet objet ne concerne pas la thématique				-



patrimoine bâti	s'agissant d'un élément technique se rapportant aux capacités de stationnement				
Les sols pollués, les déchets	Cet objet ne concerne pas la thématique s'agissant d'un élément technique se rapportant aux capacités de stationnement				
Les risques et nuisances	Cet objet ne concerne pas la thématique s'agissant d'un élément technique se rapportant aux capacités de stationnement				
Mobilité	Cet objet ne concerne pas la thématique s'agissant d'un élément technique se rapportant aux capacités de stationnement				
L'air, l'énergie et le climat	Cet objet ne concerne pas la thématique s'agissant d'un élément technique se rapportant aux capacités de stationnement				
L'agriculture	Cet objet ne concerne pas la thématique s'agissant d'un élément technique se rapportant aux capacités de stationnement				

Objet 2 : Assouplir les règles en matière de déblai/remblai dans les terrains en pentes pour toutes les communes

Champs de l'auto-évaluation	Rappels	Impact de l'évolution du PLUI			Mesures prises par le PLUI
		Neutre	Impact positif	Impact potentiel négatif	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF, corridors)	Cet objet ne concerne pas les milieux naturels s'agissant d'un élément technique se rapportant aux aménagements des zones bâties				
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Cet objet ne génère aucune consommation d'ENAF s'agissant d'un élément technique se rapportant aux aménagements des zones bâties				
La gestion des eaux pluviales	Cet objet ne concerne pas la thématique s'agissant d'un élément technique se rapportant aux aménagements des zones bâties				
L'assainissement	Cet objet ne concerne pas la thématique s'agissant d'un élément technique se rapportant aux aménagements des zones bâties				
L'eau potable	Cet objet ne concerne pas la thématique s'agissant d'un élément technique se rapportant aux aménagements des zones bâties. Il ne génère pas de consommation en eau nouvelle.				
Le paysage ou le	Cet objet vise à augmenter la hauteur			Cet objet peut	Le PLUI impose une végétalisation de



patrimoine bâti	maximale des déblais remblais qui étaient très basse			renforcer les impacts des aménagements dans les pentes. Toutefois l'impact est jugé faible au regard de la hauteur maximale d'1.50m qui est préconisée et qui reste à l'échelle du paysage	ces espaces et limite les enrochements
Les sols pollués, les déchets	Cet objet ne concerne pas la thématique s'agissant d'un élément technique se rapportant aux aménagements des zones bâties				
Les risques et nuisances	Cet objet ne concerne pas la thématique s'agissant d'un élément technique se rapportant aux aménagements des zones bâties				
Mobilité	Cet objet ne concerne pas la thématique s'agissant d'un élément technique se rapportant aux aménagements des zones bâties				
L'air, l'énergie et le climat	Cet objet ne concerne pas la thématique s'agissant d'un élément technique se rapportant aux aménagements des zones bâties				
L'agriculture	Cet objet ne concerne pas la thématique s'agissant d'un élément technique se rapportant aux aménagements des zones bâties				



Objet 3 : Ajouter ou modifier des STECAL

Champs de l'auto-évaluation	Rappels	Impact de l'évolution du PLUI			Mesures prises par le PLUI
		Neutre	Impact positif	Impact négatif potentiel	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF, corridors)	<p>Les STECAL mis en place décrits dans le dossier ne concernent pas des milieux naturels :</p> <p>Le site de St Léger la Bussière : les emprises sont situées sur des espaces déjà bâtis ou artificialisés</p> <p>Le site de St point (activité de sculpteur) est sans impact par rapport au PLUI en vigueur qui avait déjà mis en place ce STECAL</p> <p>Le site de St Point (Scierie) est déjà à usage de dépôt de bois et est artificialisé</p> <p>Le site de Tramayes est constitué de prairies bordées de haies sans inventaire mené. Mais le projet ne prévoit pas la destruction des haies</p>				
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Les nouveaux STECAL mis en place représentent de façon cumulée 0,9 ha de consommation foncière			L'impact est faiblement négatif au regard de la surface concernée	La révision du PLUI est envisagée à court terme pour intégrer les objectifs de réduction de la consommation foncière
La gestion des eaux pluviales	Les STECAL ne vont pas amener d'imperméabilisation supplémentaire ou de façon très réduite				Le règlement du PLUI prévoit une gestion des eaux pluviales sur site avec infiltrations /rétention
L'assainissement	S'agissant d'activités existantes ces STECAL sont sans impact sur les systèmes d'épuration ou sont gérés dans le cadre du SPANC pour les sites hors zonage collectif d'assainissement				

L'eau potable	S'agissant d'activités existantes ces STECAL sont sans impact sur le besoin en eau potable en dehors du STEACL de St Léger sous la Bussière qui va augmenter légèrement le besoin en eau. Mais les périodes de consommation supplémentaires ne sont pas continues dans l'année, et la ressource en, eau est suffisante sur la commune				
Le paysage ou le patrimoine bâti	S'agissant d'activités existantes ces STECAL sont sans impact sur le paysage. Le STECAL de Tramayes va toutefois induire des installations photovoltaïques sur un secteur en pente en bord de voie			Impact négatif potentiel faible au regard de la taille très réduite du projet	Le projet maintient les haies bordant le site, permettant d'atténuer l'impact potentiel sur le paysage
Les sols pollués, les déchets	Cet objet ne concerne pas la thématique s'agissant d'activités existantes ne générant pas de pollution ou déchet				
Les risques et nuisances	Cet objet ne concerne pas la thématique s'agissant d'activités existantes ne générant pas de risques ou nuisances				
Mobilité	Cet objet ne concerne pas la thématique s'agissant d'activités existantes ne générant pas de besoins supplémentaires significatifs en termes de mobilités				
L'air, l'énergie et le climat	Cet objet ne concerne pas la thématique s'agissant d'activités existantes. 2 SYECAL permettent d'accroître la production d'ENR pour une consommation locale				
L'agriculture	S'agissant d'activités existantes il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole. Aucun des terrains concernés n'est déclaré à la PAC et aucune contrainte de réciprocité n'est générée vis-à-vis d'activités présentes				

Objet 4 : Créer un secteur N spécifique permettant l'installation de serres sur un secteur de Tramayes afin de favoriser l'installation d'un projet agricole de maraîchage)

Champs de l'auto-évaluation	Rappels	Impact de l'évolution du PLUI			Mesures prises par le PLUI
		Neutre	Impact positif	Impact négatif potentiel	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF, corridors)	Il s'agit de permettre une installation de maraîchage en pleine terre qui a été autorisée par arrêté préfectoral après une étude d'incidence Natura 2000 (Cf ci-après)				
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Il n'y a pas de consommation d'ENAF s'agissant d'une activité agricole				
La gestion des eaux pluviales	Le site étant destiné à de la culture en pleine terre il n'y a aucune imperméabilisation ou altération des sols engendrées par le projet				
L'assainissement	Thématique non concernée, le projet agricole de maraîchage n'engendre pas d'effluents				
L'eau potable	Thématique non concernée, le projet agricole de maraîchage est autonome dans sa consommation en eau hors réseaux par un forage autorisé				
Le paysage ou le patrimoine bâti	Thématique non concernée, le projet agricole de maraîchage n'engendre pas de construction, les serres sont de pleine terre et restent des installations démontables				-



Les sols pollués, les déchets	Thématique non concernée, le projet agricole de maraîchage n'engendre pas de pollution (agriculture bio) ni déchets, et n'est pas situé sur un site identifié comme pollué.				
Les risques et nuisances	Thématique non concernée, le projet agricole de maraîchage n'engendre pas de nuisances ou risques pour la santé liées aux pesticides (agriculture bio) et n'est pas situé sur un site identifié par la présence de risque sou de nuisances.				
Mobilité	Thématique non concernée, le projet agricole de maraîchage n'engendre pas de besoins en mobilités				
L'air, l'énergie et le climat	Thématique non concernée, le projet agricole de maraîchage n'engendre pas de besoins dans cette thématique				
L'agriculture	Le projet concerne l'installation d'une nouvelle exploitation sur un modèle résilient et social et sur des productions qui permettent de répondre aux besoins de proximité (type d'agriculture encore peu présente sur le territoire)				

Extraits de l'arrêté préfectoral et de l'étude d'incidence réalisée :





Figure 6 : Localisation des sondages pédologiques réalisés le 07/03/2025



Figure 8 : Localisation des sondages pédologiques réalisés le 02/05/2025



Figure 5 : Localisation des 59 sondages pédologiques réalisés le 7/03, 18/04 et 02/05/2025

Projet d'exploitation maraîchère
KÖHLER - ROLIN

Légende

- Sondages_pédo ●
- Eau de surface —
- Zone projet □

Auteur : ROLIN Camille
Mise à jour : 28/05/2025



Figure 7 : Localisation des sondages pédologiques réalisés le 18/04/2025

Afin de ne pas impacter les zones humides présentes sur la zone de projet, le dimensionnement des parcelles maraîchères a été adapté aux configurations du terrain et à la présence de ces zones humides. Ainsi, ces dernières seront intégralement évitées par le projet (voir carte ci-après).

3.2.3 Croisement des résultats entre les sondages pédologiques et la végétation

La carte ci-dessous présente les résultats de l'étude menée en 2025, sous forme cartographique.

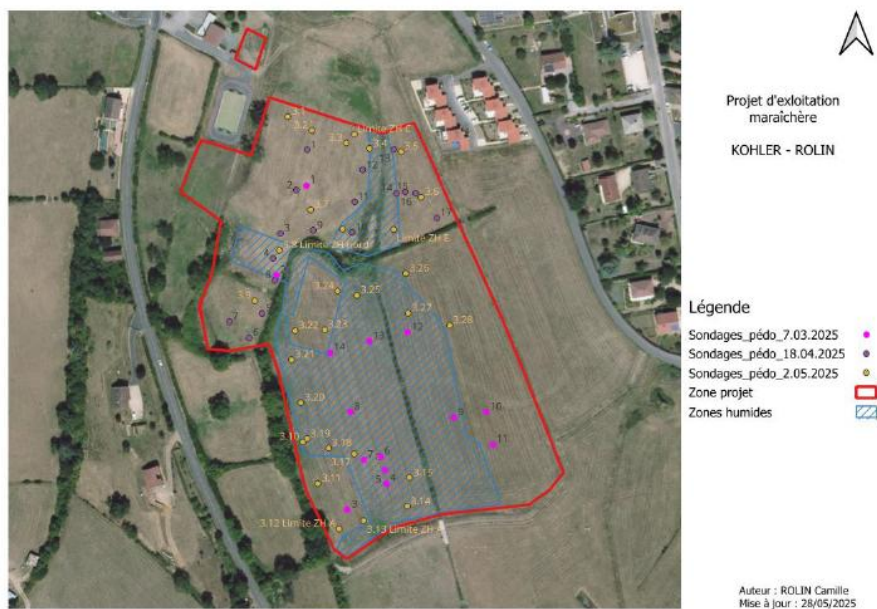


Figure 9 : Carte des zones humides en fonction des sondages pédologiques effectués en 2025.



Objet 5 : Retravailler les OAP à Tramayes : OAP sud du du Bourg, OAP sous la RD45 à Tramayes,

Champs de l'auto-évaluation	Rappels	Impact de l'évolution du PLUI			Mesures prises par le PLUI
		Neutre	Impact positif	Impact négatif potentiel	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF, corridors)	Les zones concernées existent déjà dans le PLUI, et ont déjà été évaluées dans le cadre du PLUI. La modification porte sur des éléments techniques d'organisation des sites et n'implique pas d'évolution par rapport au PLUI existant				
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers					
La gestion des eaux pluviales					
L'assainissement					
L'eau potable					
Le paysage ou le patrimoine bâti					-
Les sols pollués, les déchets					
Les risques et nuisances					
Mobilité					
L'air, l'énergie et le climat					
L'agriculture					

Objet 6 : Modifier le zonage des formes urbaines à Tramayes sur un secteur où les implantations à l'alignement ne sont pas souhaitables.

Champs de l'auto-évaluation	Rappels	Impact de l'évolution du PLUI			Mesures prises par le PLUI
		Neutre	Impact positif	Impact négatif	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF, corridors)	La zone de développement existe déjà dans le PLUi. La modification porte sur des éléments techniques permettant de valoriser une densité plus importante en tenant compte des problématiques d'étroitesse de l'accès actuel				
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers					
La gestion des eaux pluviales					
L'assainissement					
L'eau potable					
Le paysage ou le patrimoine bâti					
Les sols pollués, les déchets					
Les risques et nuisances					
Mobilité					
L'air, l'énergie et le climat					
L'agriculture					

Objet 7 : Fermer une zone AU ouverte à l'urbanisation à Bourgvilain

Champs de l'auto-évaluation	Rappels	Impact de l'évolution du PLUI			Mesures prises par le PLUI
		Neutre	Impact positif	Impact négatif	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF, corridors)	La zone de développement existe déjà dans le PLUi. La modification porte sur sa fermeture dans l'attente de solutions viables pour son urbanisation.				
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	La zone de développement existe déjà dans le PLUi. La modification porte sur sa fermeture dans l'attente de solutions viables pour son urbanisation. Elle ne génère pas de consommation foncière nouvelle				
La gestion des eaux pluviales	La zone de développement existe déjà dans le PLUi. La modification porte sur sa fermeture dans l'attente de solutions viables pour son urbanisation. Elle ne génère pas de problématiques pluviales nouvelles				
L'assainissement	La zone de développement est mal placée vis-à-vis des réseaux et en particulier l'assainissement. La fermeture à l'urbanisation permet de temporiser le développement jusqu'à la programmation de solutions techniques viables				
L'eau potable					
Le paysage ou le patrimoine bâti	La zone de développement existe déjà dans le PLUi. La modification porte sur sa fermeture dans l'attente de solutions viables pour son urbanisation. La modification permet de reporter dans le temps le développement mais ne génère pas d'impact				-



	nouveau sur le paysage ou le patrimoine				
Les sols pollués, les déchets	La zone de développement existe déjà dans le PLUi. La modification porte sur sa fermeture dans l'attente de solutions viables pour son urbanisation. Elle n'est pas située sur des sites ou sols pollués				
Les risques et nuisances	La zone de développement existe déjà dans le PLUi. La modification porte sur sa fermeture dans l'attente de solutions viables pour son urbanisation. Elle n'est pas située sur des sites comportant de risques et des nuisances				
Mobilité	La zone de développement existe déjà dans le PLUi. La modification porte sur sa fermeture dans l'attente de solutions viables pour son urbanisation. La modification ne génère pas de besoin supplémentaire en matière de mobilités				
L'air, l'énergie et le climat	La zone de développement existe déjà dans le PLUi. La modification porte sur sa fermeture dans l'attente de solutions viables pour son urbanisation. La modification ne génère pas d'impact sur cette thématique.				
L'agriculture	La zone de développement existe déjà dans le PLUi. La modification porte sur sa fermeture dans l'attente de solutions viables pour son urbanisation. La modification ne génère pas d'impact sur cette thématique. De plus cette parcelle n'est pas déclarée à la PAC.				



Objet 8 : Modifier une OAP à Germolles sur Grosne

Champs de l'auto-évaluation	Rappels	Impact de l'évolution du PLUI			Mesures prises par le PLUI
		Neutre	Impact positif	Impact négatif	
Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF, corridors)	La modification porte sur une évolution technique d'une OAP existante sans extension ou réduction de surface et sans lien avec la thématique				
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	La modification porte sur une évolution technique d'une OAP existante sans extension ou réduction de surface et sans lien avec la thématique. Elle ne génère pas de nouvelle consommation foncière				
La gestion des eaux pluviales	La modification porte sur une évolution technique d'une OAP existante sans extension ou réduction de surface et sans lien avec la thématique. Elle ne génère pas d'imperméabilisation supplémentaire par ailleurs déjà réglementée par le PLUI				
L'assainissement	La modification porte sur une évolution technique d'une OAP existante sans extension ou réduction de surface et sans lien avec la thématique. Elle programme de logements restant identique la modification ne génère pas d'effluents supplémentaires ni de besoins en eau potable supplémentaires				
L'eau potable					
Le paysage ou le patrimoine bâti	La modification permet les 2 sens de faitage soit parallèles soit perpendiculaire aux voies à l'instar des constructions historiques déjà				-



	présentes à proximité				
Les sols pollués, les déchets	La modification porte sur une évolution technique d'une OAP existante sans extension ou réduction de surface sans modification de programme. Elle ne génère aucun impact sur ces thématiques				
Les risques et nuisances					
Mobilité					
L'air, l'énergie et le climat					
L'agriculture					