# Plan Local d'Urbanisme intercommunal
## de la communauté de communes Saint Cyr Mère Boitier
## Secteur Mâconnais-Charolais

## Rapport de présentation

### Cahier 8 : Justification des choix - Approbation

LATITUDE.

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

## Sommaire


1 Préambule ..... 3

2 L'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ..... 4

2.1 Assurer le développement à l'échelle du territoire en l'appuyant sur la valorisation de ses qualités ..... 4

Le projet démographique ..... 4
Le projet résidentiel ..... 7
Le projet économique ..... 13
Le projet d'évolution des services à la population ..... 15

2.2 La préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques ..... 16

2.3 Les principes de préservation des valeurs paysagères et patrimoniales ..... 17

2.4 La protection de la ressource agricole ..... 17

2.5 La prise en compte des risques et des nuisances ..... 17

2.6 L'intégration de la dimension énergétique ..... 17

3 Les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ..... 18

4 La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durable ..... 20

5 La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable ..... 25

Les destinations et sous-destinations ..... 25
Les volumétries et implantations et le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... 30
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 39
Les stationnements ..... 39

6 La complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L.151-6 ..... 40

7 La délimitation des zones ..... 41

Les zone U ..... 42
Les zones AU ..... 46
Les zones A ..... 49
Les zones N ..... 52
La superficie des zones ..... 54

8 Les autres points d'explication ..... 55

La protection des linéaires commerciaux ..... 55
La prise en compte de la trame verte et bleue ..... 56
Le patrimoine paysager et bâti ..... 57
Les emplacements réservés ..... 59
L'intégration des risques naturels ..... 62
La cohérence avec les capacités d'assainissement ..... 63

9 Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan ..... 64

10 La préservation et la mise en valeur de l'environnement, les incidences et effets attendus de la mise en œuvre du PLUi ..... 65



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

# 1 Préambule

Le présent document constitue la seconde partie du rapport de présentation qui, au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, Il :

- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ;
- Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durable au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

En application de l'article R151-2 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou encore selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

***Le PLUi n'est pas concerné par les dispositions de l'article R. 151-20 et ne met pas en place des orientations d'aménagement et de programmation sans règlement.***

***Le PLUi est pas concerné par des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41***

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

En application de l'article R151-4 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Le PLUi est soumis à évaluation environnementale. Cette évaluation est intégrée dans un document spécifique, complémentaire au présent rapport de présentation.

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

# 2 L'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement

## 2.1 Assurer le développement à l'échelle du territoire en l'appuyant sur la valorisation de ses qualités

Il s'agit, à travers le PADD de servir l'ambition d'un développement maîtrisé permettant de valoriser le secteur du Mâconnais Charolais comme territoire d'accueil résidentiel, du renforcement de l'emploi, d'accueil d'équipements et de services structurants. Ce développement s'intègre dans une démarche équilibrée visant à préserver les qualités principales du territoire en tant que supports de son identité et de son attractivité : ses paysages, ses milieux naturels (notamment ceux liés à l'eau), son patrimoine bâti. Le développement envisagé prévoit ainsi le confortement des centralités de Tramayes et de Pierreclos et l'animation des villages (tout en maîtrisant les impacts de leur développement par rapport aux espaces agricoles majeurs), le développement de l'emploi et des services à la population, la préservation/valorisation des paysages emblématiques et de la naturalité. Son positionnement dans l'aire de mâcon, le renforcement de son accessibilité par la rénovation de la RCEA constituent des points d'appui qui renforcent son attractivité résidentielle, ce qui d'ailleurs a été fortement ressenti sur le territoire avec la crise sanitaire et l'arrivée de nouveaux habitants soit en double résidence, soit en installation définitive.

### Le projet démographique

Le projet de développement s'appuie sur une croissance démographique globale à un niveau de l'ordre de 1% par an en cohérence avec le rythme affiché dans le PLUi du secteur de Matour et sa Région dans le cadre d'une cohérence de développement au sein de la même communauté de communes. Le secteur du Mâconnais-Charolais et en particulier la partie Est, est tournée sur l'agglomération mâconnaise et apparait très attractive lorsque le foncier est mis sur le marché.

De plus la desserte par la RCEA, rend 'ensemble d territoire plus proche des pôles d'emplois et conforte son attractivité. La crise sanitaire est venue mettre en avant ces qualités et a permis d'accueillir de nouveaux habitants soit en double résidence complètement. Aussi ce scénario apparait réaliste au regard des dernières tendances du territoire.

Plusieurs scénarios de développement ont été évalués en termes de réponse aux besoins en logements et d'impact sur le territoire (équipements, mobilités…)

Ces scénarios démographiques sont présentés ci-après.

**Estimation de la population en 2019 (point de départ du scénario du PLUi)**

*(En l'absence des résultats INSEE 2019 qui seront publiés en 2022)*

| Evolution annuelle 1999-2015 | | Evolution annuelle 2008-2015 | |
|---|---|---|---|
| Population | Ménages | Population | Ménages |
| 0,5% | 1,1% | -0,1% | 0,3% |

| Estimation évol. annuelle 2015-2019 | |
|---|---|
| Population | Ménages |
| -0,1% | 0,3% |

| Population municipale | | |
|---|---|---|
| 1999 | 2008 | 2015 |
| 2 989 | 3 261 | 3 245 |

| Estimation au 1er janvier 2019 (tendance 2008-2015 ajustée par les communes) | | |
|---|---|---|
| Population | Ménages | Taille des ménages |
| 3 349 | 1 474 | 2,27 |

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

L'estimation de la population au 1er janvier 2019 a été réalisée à partir des évolutions constatées pour la période 2008-2015, puis ajustée par les communes par rapport à leur propre constat (les communes ont dénombré le nombre de ménages nouveaux, les départs et les décès, ce qui a permis d'évaluer un niveau actuel de la population de façon juste).

**Le territoire compterait ainsi 3 349 habitants au 1er janvier 2019.**

Depuis, les premières analyses du PLUi, la mise à jour des dernières données de l'INSEE donne 3 292 habitants pour le territoire au 1er janvier 2017, soit une trentaine d'habitants supplémentaires par an par rapport à 2015. À ce rythme, **l'estimation réalisée par les communes au 1er janvier 2019 apparait donc réaliste.**

**Scénarios proposés pour l'établissement du PADD**

| | Gain population sur 10 ans | /an | Croissance annuelle | Besoin en logt pour desserrement | Besoin en logts lié au développement | Besoin lié au renouvellement du parc | Total besoin en logements | Par an | Nb /logt/1000 hab/an |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Scénario croissance mesurée sur 10 ans | 208 | 21 | 0.6% | 70 | 95 | 30 | 195 | 20 | 6 |
| Scénario croissance soutenue sur 10 ans | 280 | 28 | 0.8% | 70 | 128 | 40 | 238 | 24 | 7 |
| Scénario croissance identique Matour et Région sur 10 ans | 353 | 36 | 1% | 70 | 180 | 50 | 300 | 30 | 9 |
| Scénario croissance identique Matour et Région sur 12 ans | 425 | 36 | 1% | 84 | 216 | 60 | 360 | 30 | 9 |

Le scénario retenu, est identique en termes de croissance démographique (environ 1% par an) avec celui du reste du territoire de la CC Saint-Cyr Mère Boitier (secteur Matour et sa Région) afin d'obtenir un développement cohérent à l'échelle de l'ensemble de l'EPCI.

Ce scénario a été retenu pour tenir compte :

- De l'attractivité du territoire avec une demande de jeunes ménages (qui s'accroit encore plus avec la crise sanitaire de 2020) mais qui ne trouvent pas sur le marché la réponse à leurs besoins et qui reste actuellement insatisfaite). Il s'agit aussi de répondre aux besoins locaux (desserrement démographique notamment…) ;
- Des besoins en renouvellement du parc de logements (réhabilitations lourdes de logements vétustes ou à la suite d'un sinistre, soumises a permis de construire) ;
- De l'objectif qualitatif sur le parc visant à orienter une partie de la production de logements en direction des manques constatés : logements abordables pour les jeunes actifs, accompagnement des besoins pour les personnes vieillissantes et terrains en campagne très recherchés par les jeunes ménages sur le territoire ; En effet si les communes constatent comme Tramayes une croissance démographique, elles sont confrontées à une baisse des effectifs scolaires. Les jeunes ménages ne trouvent pas sur le territoire l'habitat individuel en campagne qu'ils viennent chercher. De plus une partie des terrains constructibles ne sont pas mis sur le marché, avec une rétention foncière importante. Enfin la crise sanitaire a accéléré les ventes de anciennes fermes vacantes, notamment par des nouveaux arrivants de profil plus urbain. Cette raréfaction de l'offre conduit à augmenter fortement les prix de l'immobilier et exclue ainsi une partie des ménages ayant moins de revenus. Aussi il est nécessaire de dégager du foncier nu, pour répondre à cette demande d'installation de jeunes ménages.

Pour rappel, de 2007 à 2016, 104 logements ont été produits, soit un peu plus de 10 logements par an en moyenne pour le territoire, dont 40% à partir d'un bâtiment déjà existant et 70% en habitat individuel, pour une densité moyenne de 8 logements / ha.



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

**Estimation des besoins en logements pour répondre au scénario retenu pour les 10 à 12 années à venir**

- De 1999 à 2015, le desserrement des ménages constaté sur le territoire a été d'environ -0,01 personne par ménage et par an, ce qui est dans la moyenne nationale et correspond aux estimation de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) qui préconise ce rythme de desserrement pour les années à venir : Le scénario de développement démographique pour les prochaines années envisage un desserrement du même ordre ; Cela correspond à un besoin d'environ 70 logements qui seront à produire sur 10 ans (ou 84 sur 12 ans) pour simplement conserver la population à son niveau actuel ;
- Le scénario de croissance démographique nécessite un besoin d'environ 180 logements supplémentaires sur 10 ans (ou environ 216 sur 12 ans)
- La part de logements renouvelée (réhabilitation lourde pour vétusté ou à la suite d'un sinistre, etc.) représente une production d'une cinquantaine de logements ; Il s'agit ici de logements déjà occupés à titre de résidence principale au démarrage du PLUi (et qui ne participent donc pas à l'accroissement du nombre de ménages) ;
- Le besoin total de l'ordre de 300 logements sur 10 ans (360 sur 12 ans) correspond ainsi à environ 250 logements à produire sur du foncier nu pour 10 ans (et 310 sur 12 ans) par densification des parcelles, mobilisation des dents creuses ou extension de l'enveloppe urbaine et environ 50 logements sans consommation foncière nouvelle. Le diagnostic a montré que les potentiels de renouvellement urbain sont quasiment inexistants. Les seuls réels potentiels seraient sur l'ancienne salaison de Pierreclos, mais la situation en zone inondable de ce site rend inopérante une opération de renouvellement en plus du coût économique hors d'échelle lié à la dépollution, démolition et remise en état du site.
- La vacance des logements (11% selon l'INSEE en 2018 et environ 5 à 6% selon les estimations faites en communes en 2019 et qui s'est encore réduite en 2021 avec les dynamiques d'acquisition liées à la crise sanitaire), ne permet pas de répondre aux besoins de création de logements car les logements identifiés dans le cadre du diagnostic par le groupe de travail sont difficilement mobilisables (rétention, problèmes de succession, problèmes structurels de cette typologie de logements quand ils sont situés dans les bourgs). Dans chaque commune une identification des logements réellement vacants a été réalisée. Il en ressort que ce potentiel essentiellement situé dans les centres est peu mobilisable et reste peu attractif faute d'espaces extérieurs.
- Les typologies de logements à orienter dans la production de logements ont été évaluées dans un équilibre entre la réponse aux besoins des habitants identifiés dans le diagnostic (plutôt orientés vers un habitat individuel) et les objectifs d'une maîtrise de la consommation foncière.

Les communes de Tramayes et de Pierreclos sont inscrites dans le dispositif petites villes de demain. La résorption de la vacance des logements est fléchée comme une des priorités. Ce dispositif couplé à une OPAH en cours constitue une opportunité pour la remise sur le marché des logements encore vacants.

Les proportions suivantes sont recherchées sans représenter un principe réglementaire :

Pour les deux principaux bourgs du territoire (Tramayes et Pierreclos) tendre vers :

- 65 à 75 % d'habitat individuel au maximum
- 25 à 35% d'habitat intermédiaire et de petits collectifs

Pour les villages tendre vers :

- 80 à 90% d'habitat individuel au maximum
- 10 à 20% d'habitat intermédiaire et de petits collectifs



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

Ces proportions sont données à titre indicatif pour expliquer la démarche du PLUi et préciser le projet habitat du territoire. Elles ne constituent pas un axe du PADD.

Elles permettent d'envisager une densité bien supérieure aux 8 logts/ha (moyenne des densités de construction des dernières années) à l'échelle de l'ensemble du PLUi. Compte tenu des niveaux de polarité différente, pour les villages une maille foncière moins dense est prise en compte que pour les deux bourgs centres de Tramayes et de Pierreclos.

**Les capacités finales de production en logements du PLUi**

143 logements pour les villages

Le territoire hérite d'un développement de l'habitat depuis plusieurs dizaines années sous la forme de grappes ou d'habitat diffus, le long des axes routiers en prolongement des villages et des hameaux sans forcément représenter une enveloppe bâtie véritablement constituée en raison du faible nombre de logements ou de la distance importante entre les constructions.

Ainsi les capacités résiduelles au sein de l'enveloppe urbaine du document s'avèrent très limitées dans quelques hameaux constitués ou centres bourg où les terrains ne sont pas mis sur le marché et permettent d'accueillir une faible partie du développement.

| Total du potentiel logements des villages | Total du potentiel de logements dans l'enveloppe bâtie des hameaux constitués ou des bourgs | Total du potentiel de logements en extension des enveloppes bâties |
|---|---|---|
| 126 | 47 | 79 |

248 logements pour les deux bourgs centres

Dans les deux bourgs centre un équilibre a été recherché entre :

- La recherche d'un confortement des bourgs soit dans les dents « creuses » soit par développement de secteurs en taille significative,
- La réponse à donner à la demande des jeunes ménages qui recherchent des maisons individuelles hors bourgs.

| Total du potentiel logements des bourgs de Tramayes et de Pierreclos | Total du potentiel de logements dans l'enveloppe bâtie des hameaux constitués ou des bourgs | Total du potentiel de logements en extension des enveloppes bâties |
|---|---|---|
| 241 | 102 | 139 |

Au total ce sont donc environ 367 logements potentiels sans prise en compte de la rétention foncière qui sont possible dans le PLUi. Toutefois on rappellera que les espaces en dents creuses des centres bourgs ou des hameaux comptabilisés pour ce calcul, font l'objet une réelle rétention foncière expliquée dans le diagnostic (cahier 3).

## Le projet résidentiel

**Sur la diversité de l'offre :**

Le PLUi recherche une plus grande diversité et qualité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité et d'intégration des populations. En particulier il s'agit de maintenir sur le territoire des ménages et jeunes actifs permettant l'animation du territoire, le maintien des commerces, de la ressource fiscale etc.

De plus, la production de logements doit aussi s'orienter vers les besoins des personnes âgées autonomes qui recherchent la proximité des services et de l'animation des centralités, ou qui se rapprochent de leurs enfants dans une entraide familiale intergénérationnelle.



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

Le projet du territoire s'ancre fortement dans la réponse aux besoins et aux demandes qui s'expriment et qui vont en large majorité vers un habitat individualisé et de taille significative. On rappelle que cette demande s'est accrue fortement en 2020 de la part de ménages souhaitant quitter les centres urbains et notamment l'agglomération lyonnaise pour bénéficier d'un cadre de vie très qualitatif. La crise sanitaire renforce cette demande sur le territoire en raison de sa proximité de l'agglomération lyonnaise et où de nombreux ménages pourraient envisager d'habiter avec le développement du télétravail.

**Focus sur les demandes actuelles en matière de logements plus spacieux**

(Source Baromètre qualité IPSOS – logements « à la conquête de l'espace » - Octobre 2020

L'Association QUALITEL a publié la quatrième édition de son Baromètre annuel consacré à la Qualité du logement, en partenariat avec Ipsos. Cette étude de grande ampleur mesure les attentes des Français en matière de logement. Elle relève les principaux points suivants qui expliquent la demande qui s'exprime de plus en plus en direction de la maison individuelle dans les espaces ruraux :

- **Les logements actuels apparaissent inadaptés et souvent trop petits**

Les 34-44 ans disposent en moyenne de 37 m2 par personne, soit près de deux fois moins que les plus de 60 ans (64 m2 par personne en moyenne). Alors que les besoins en espace sont plus importants pour les ménages actifs.

Le manque d'espace dégrade la vie quotidienne : 4 familles sur 10 vivant en appartement ne disposent pas d'une chambre par enfant, alors même qu'il s'agit de l'espace jugé le plus indispensable par les Français.

- **L'exigüité ne facilite pas les bons réflexes environnementaux :** la moitié des Français n'a pas assez de place dans sa cuisine pour un bac de tri sélectif. Au chapitre des équipements de base, près de la moitié des foyers avec des revenus modestes (45%) ne dispose pas d'assez de place dans sa cuisine pour y installer un lave-vaisselle.
- **Les logements ne sont pas adaptés au télétravail par manque d'espace**

Comment installer des espaces de télétravail quand la surface est insuffisante ? 4 Français sur 10 ne disposent pas de bureau ou de coin bureau ; une proportion analogue (34%) estime que son logement n'est pas adapté au télétravail.

- **L'appartement est le plus souvent un choix par défaut :** 58% des habitants d'appartement aimeraient habiter une maison.
- **Les logements ne correspondent pas toujours à la réalité de leurs occupants, y compris à leur taille :** alors que les Français grandissent (+7 cm en 60 ans), la hauteur sous plafond, elle, diminue (-27 cm en 60 ans pour les appartements).



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

La diversification résidentielle passe aussi par la mise en place d'une offre plus qualitative sur le plan environnemental avec la promotion d'opérations intégrant performance énergétique des constructions, qualité des aménagements extérieurs (espaces verts, gestion des eaux pluviales) et maîtrise des déplacements automobiles

Les OAP proposent une diversité de formes urbaines allant du petit collectif, à l'habitat collectif en passant par l'habitat intermédiaire. Cette diversification des typologies urbaines amènera de fait une diversification des typologies de logements. De plus si le diagnostic a effectivement montré un besoin en logements pour des jeunes ménages et des personnes âgées autonomes, ces besoins ne sont pas quantifiés. Il a surtout été pointé une nécessité de diversifier l'offre de production actuellement exclusivement orientée vers l'habitat individuel pur. De plus les petites typologies (T1 et T2) ne vont pas répondre aux besoins exprimés sur le territoire, ces typologies étant de taille trop petite pour les besoins de ces populations. Les jeunes ménages recherchent plutôt des logements avec un espace extérieur de type habitat individualisé (individuel ou intermédiaire), les personnes âgées recherchent aussi un habitat généralement supérieur au type 2 (permettant de recevoir la famille ou les aidants) mais en centre bourg, à proximité des commerces. Les OAP répondent ainsi à ce besoin en orientant la production de logements vers l'intermédiaire et le petit collectif à Tramayes et Pierreclos, les deux bourgs centres bénéficiant des commerces, services et équipements structurants.

La servitude de mixité sociale, n'est pas utilisée dans le PLUI, en effet les bailleurs publics ne viennent pas sur le territoire, les financements des logements sociaux étant aujourd'hui distribués uniquement sur les espaces où le marché immobilier est tendu, ce qui n'est pas le cas du territoire. Les bailleurs publics présents sur le territoire ont même plutôt tendance à laisser leur patrimoine sans investissement (d'où son mauvais état général constaté). La priorité du territoire est plutôt sur la mise à niveau du parc social existant. Cette politique ne relève pas du PLUI, mais bien des politiques de financement de l'État et des programmes des bailleurs sociaux. L'autre catégorie du parc qui pourrait être considérée comme social (compte tenu des niveaux de loyer pratiquées et des populations logées), est le parc de logements communaux. Ceux-ci ont fait l'objet de réhabilitations de fond et en particulier énergétiques contrairement au parc des bailleurs publics.

La mise en place de cette servitude apparaitrait inefficiente par rapport aux enjeux du logement sur le territoire et contraire aux politiques actuelles de financement du logement locatif social

**Sur le lien entre mobilité et habitat**

Concernant la thématique de la mobilité, elle intervient de façon plus secondaire dans la mesure où il n'y a pas de services de transports en commun régulier sur le territoire et où l'accès aux principaux espaces de travail sur la communauté de communes ou en dehors, nécessite le recours à la voiture (les distances et le relief sont peu aptes aux modes actifs). On rappelle que le territoire a mise en place un TAD depuis plusieurs années, ainsi qu'une politique de développement du covoiturage (aménagement d'aires dédiées, plateforme etc.). Toutefois

Le PADD s'appuie sur un développement à partir des enveloppes bâties existantes et des secteurs pour lesquels les investissements en infrastructures (assainissement, eau, voiries, etc.) sont économiquement moins coûteux pour la collectivité ou sont programmés. La communauté de communes a lancé en même temps que le PLUi la mise en place d'un schéma d'assainissement qui a permis tout au long du processus de vérifier les impacts des localisations retenues sur les capacités d'assainissement et sur la programmation à mettre en place pour améliorer cette capacité.

**Sur la localisation des secteurs résidentiels**

Ainsi les zones de développement potentiel sont situées dans plusieurs typologies de situation et de produits logements complémentaires :

- **Les espaces en « dents creuses » des bourgs et villages**

Ces espaces proches des fonctions de centralité et des équipements sont amenés à recevoir, dans le cadre d'opérations essentiellement de mobilisation du foncier nu encore présent, des opérations de constructions à dominante d'habitat dans une recherche de qualité résidentielle. Cette densification est possible par le règlement mis en place par le PLU.



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

Mais les seuls secteurs des espaces centraux ne sont pas à même d'assurer le développement du territoire par leurs capacités d'accueil très insuffisantes ou par leur inadaptation à la demande actuelle en terrain ou en logements.

On peut distinguer deux typologies de fonciers :

- **Les secteurs de taille significative** (tènements pouvant regrouper plusieurs parcelles et dont la surface globale est supérieure à 3 000 m²) en foncier nu inscrits dans l'enveloppe urbaine et permettant d'envisager une opération globale. Ils représentent 8 ténements pour l'ensemble du territoire du PLUi. Ils sont absents de nombreuses communes (Pierreclos, St Point, Bourgvilain, Germolles sur Grosne) et sont les plus présents à Tramayes. Toutefois ces tènements ne sont pas constitués d'une unité foncière unique. Le plus souvent ils regroupent plusieurs parcelles de propriété différentes. Il faudrait donc un opérateur unique pour les regrouper dans une opération globale. Or le territoire n'attire pas les aménageurs. Il est donc peu probable que ces tènements se développement en une opération de taille significative. Dans ce contexte la mise en place d'une zone AU par tènement conduirait à geler le foncier.
- **Ceux de petite taille (inférieurs à 3000m²)** et ne permettant pas d'envisager une opération d'ensemble, ce sont des secteurs qui sont en large majorité soumis à rétention foncière. Ils représentent environ 41tènements et pourraient permettre la construction d'environ 60 logements s'ils étaient tous investis ce qui apparait très improbable.

Ils correspondent aux parcelles, tènements et divisions parcellaires potentielles. Sur ces secteurs il s'agit de développer un habitat familial répondant aux besoins et aspirations des ménages recherchant un logement individualisé. La majorité de ces tènements est située dans des secteurs dont l'enjeu est certes, de permettre une optimisation foncière, mais sans aller à l'encontre de la qualité paysagère et résidentielle des sites. Il s'agit de maintenir les espaces de « respiration », des jardins et de la végétalisation. Ces secteurs apparaissent morcelés en de multiples propriétés, ce qui est défavorable à la réalisation d'opérations maîtrisées. Leur taille est trop réduite pour envisager d'orienter la production de logements vers des produits spécifiques (de type habitat intermédiaire, logements pour les personnes âgées).

Ils ne peuvent pas être considérés comme porteurs vis-à-vis de la production de logements et ne répondent que partiellement aux besoins du territoire tant en volume qu'en catégories de produits.

Ces secteurs de taille non significative concernent aussi bien les espaces inscrits dans les parties actuellement urbanisées des bourgs et des villages que ceux inscrits dans les enveloppes urbanisées des hameaux (qu'ils soient hameaux traditionnels historiques ou espaces d'urbanisation groupée plus récente). La définition retenue du hameau ou espace urbanisé pour le PLUi du Mâconnais Charolais concernant les secteurs d'habitat est la suivante :

- Habitat regroupé : les constructions principales sont distantes de moins de 55 m pouvant être portée à 80 m dans certaines situations géographiques/topograhiques particulières, en l'absence de coupure géographique de type cours d'eau, vallon, voirie etc. et en l'absence de sièges d'exploitation au sein du groupement bâti ;
- Ils totalisent au moins 8 constructions principales à usage d'habitation. En cas de présence de constructions agricoles (sièges, bâtiments techniques…), celles-ci sont exclues et le hameau est considéré comme ayant une vocation agricole principale.

- **Les tènements en continuité de l'enveloppe urbanisée** :

Le PADD identifie la possibilité d'extensions urbaines permettant de mener une réflexion urbanistique, architecturale et paysagère d'ensemble dans le cadre de projets de développement répondant aux objectifs définis de qualité de vie et d'usage.

En particulier, l'aménagement de ces tènements de taille significative, en continuité des tissus bâtis existants, et particulièrement des centralités où se concentrent les équipements et services, doit permettre de conforter ces centralités, d'organiser l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités et équipements.



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

L'urbanisation de ces tènements doit permettre de favoriser la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle, au moyen de formes urbaines et bâties diversifiées, d'une densité plus affirmée pour les deux bourgs centres mais qualitative, composant avec les qualités paysagères et urbaines des sites, avec leur environnement et s'insérant autant que possible dans le maillage viaire et d'espaces publics préexistants.

Pour ce faire, le classement de ces tènements en zone AU constructibles s'accompagne de la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui, tout en tenant compte des contraintes pesant sur les différents sites (risques, topographie, accès...), viennent décliner les principes de qualité urbaine et de mixité fixés dans le PADD à l'échelle de ces tènements particulièrement stratégiques.

**Les singularités de certaines communes :**

Si la recherche de confortement des bourgs concerne la majorité des communes, certaines communes présentent des singularités :

- Serrières : l'absence de centralité a conduit à plutôt conforter les quartiers d'habitat existants dans une vocation principale résidentielle.
- St Léger sous la Bussière : le bourg historique n'a aucune fonction de centralité. Le quartier de la Belouse est devenu la centralité de la commune (présence de la mairie, école et quelques commerces). C'est donc ce site qui a été retenu pour comme prioritaire pour conforter le développement résidentiel communal.

**Sur le plan de la temporalité de développement**

S'ils sont de nature diverse, entre terrains nus potentiels en centralité, "dents creuses" de taille plus ou moins significative des quartiers résidentiels ou hameaux périphériques ou secteurs de développement en extension des centralités existantes, les tènements supports du développement se complètent entre eux.

Ainsi, les terrains nus situés dans les secteurs résidentiels ou hameaux périphériques constitueront le principal levier du développement de l'offre de logements individuels en majorité, particulièrement attractive pour des jeunes ménages ou des familles en quête de logements spacieux, indépendants, confortables et disposant de généreux espaces extérieurs.

Enfin, les tènements développés en extension des centres bourgs sont l'opportunité, dans le cadre des OAP, de développer une diversité de logements adaptée aux caractéristiques du site comme aux objectifs de densification. Les OAP qui guident l'urbanisation de sites à enjeux ouverts à l'urbanisation, prévoient ainsi des produits logements complémentaires les uns des autres :

- Une partie en habitat plus dense (petit collectif, ou intermédiaire à Tramayes et Pierreclos)
- Une partie en individualisé groupée ou non au contact des secteurs pavillonnaires existants.

Ainsi, les produits logements et les formes urbaines préconisés par les OAP offrent une diversité et une complémentarité leur évitant d'entrer en concurrence.

Il convient aussi de rappeler que la plupart des terrains nus disponibles au sein des enveloppes urbaines, qu'elles soient centrales ou périphériques et à dominante résidentielle, sont de propriété privée. S'ils sont pour la majorité constructibles depuis des décennies, ils n'ont pour autant pas été mis sur le marché jusqu'ici.
La rétention foncière apparait donc importante et il est peu probable que tous ces secteurs soient l'objet d'une urbanisation concomitante soudaine.


REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

Enfin, rappelons que les zones AU disposent des réseaux au droit de chaque zone, et sont donc obligatoirement ouvertes à l'urbanisation en application du code de l'urbanisme.

**RAPPEL Article R151-20 du cu :**

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées** soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Ainsi le développement programmé à l'échelle du PLUi, en plus de viser une complémentarité entre les secteurs, permet d'assurer une certaine régularité par différents leviers favorisant, selon les besoins et le rythme de construction observé, l'accélération ou le ralentissement de la construction sur le territoire.

**Sur le plan de la consommation foncière**

Le projet de PLU met en place un foncier théorique d'environ 32 ha pour l'habitat (y compris les dents creuses dans l'espace bâti) pour :

- 367 logements supplémentaires.
- Environ 400 habitants supplémentaires projetés sur 12 ans et la réponse au desserrement des ménages.

Si l'on ramène cette surface utilisée pour le développement de logements par habitant nouveau projeté cela représenterait 0.08ha par habitant.

Dans les 10 dernières années, l'utilisation de foncier pour l'habitat a représenté 10 ha pour :

- Environ 80 logements commencés,
- 85 nouveaux habitants et la réponse au desserrement démographique.

Si l'on ramène cette surface utilisée pour le développement de logements par habitant nouveau, cela représentait près de 0.12 ha par habitant.

***La consommation foncière par habitant nouveau diminue donc de 0.04 ha.***

NB : *Concernant la loi Climat et résilience et « le zéro artificialisation nette » intervenue une le PLUI arrêté, il n'est pas apparu opportun de reprendre l'ensemble du processus, pour intégrer directement la loi dont tous les décrets d'application ne sont d'ailleurs toujours pas parus. De plus il est prévu que ces objectifs devront d'abord être déclinés par les SRADDET, les SCOT puis par les PLU(i) dans le cadre de leur traduction du SCOT. Or ces objectifs sont en cours de travail au niveau de ces documents et ne sont pas encore définis au moment de la réalisation du PLUI. Il conviendra donc d'attendre les termes de la loi et de ses décrets et leur traduction dans les documents supérieurs pour une mise en œuvre dans le PLUi.*



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

Les sites de développement s'inscrivent dans une recherche :

- D'optimisation foncière par rapport au développement qui a prévalu ces dix dernières années (Pour mémoire le bilan de la consommation foncière a montré une densité moyenne de construction de l'ordre de 8 logements à l'hectare). Il s'agit néanmoins de tenir compte de l'échelle des paysages des sites dans lesquels ce développement s'intègre. Le PLUi cherche à approcher une moyenne d'environ 15 logements/ha pour les bourgs centres et 10 pour les villages, à répartir dans une adéquation entre les typologies de logements recherchées par le projet habitat et la capacité des sites à recevoir une densification. Cette densité recherchée permet une maîtrise de la consommation foncière et constitue l'objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière par le développement résidentiel ;
- De mixité des formes résidentielles de façon à garantir une diversification de l'offre en logements à produire ;
- De la préservation des éléments d'intérêt patrimonial, paysager ou historique en adéquation avec les exigences opérationnelles (économie de projet, etc.) ;
- De la constitution d'un cadre de vie qualitatif (espaces collectifs, espaces résidentiels, valorisation des qualités paysagères présentes…). Si ces tènements doivent permettre une densification de ces quartiers, il est nécessaire de rester à l'échelle des sites et des paysages ne pouvant accepter la banalisation par un « colmatage » urbain systématique. Le maintien des cônes de vue, le développement d'une trame végétalisée de quartier constituent un critère tout aussi important que la densification.

La maitrise de la consommation foncière passe aussi par la requalification des logements vacants. Toutefois ces logements vacants apparaissent difficilement mobilisables pour développer la qualité résidentielle recherchée (absence d'espaces extérieurs ou de possibilités d'aménagement les rendant peu attractifs) et sont soumis à une forte rétention. De plus avec la crise sanitaire, leur volume s'est considérablement réduit.

Aussi, si le PADD recherche la reconquête de ce parc, celui-ci ne constitue qu'une part marginale du potentiel de développement.

### Le projet économique

Le projet s'appuie sur une volonté de développer l'emploi localement et de renforcer l'offre en services aux habitants et aux entreprises en équilibre avec le développement démographique. Cela passe par le maintien des activités présentes en favorisant leurs évolutions sur le territoire et par l'accueil de nouvelles activités en équilibre avec le développement résidentiel. Le secteur du Mâconnais Charolais accueille une structure économique traditionnelle mêlant activités de production, artisanat, services et commerces de proximité. La compétence économique est portée par la communauté de communes St Cyr Mère Boitier. Celle-ci développe plusieurs zones d'intérêt communautaire dont les plus importantes sont Genève-Océan en bordure de la RCEA et Pari Gagné concernant les communes de Trambly et de St Léger sous la Bussière. Elle porte aussi la zone des Écorces à Tramayes.

Ces éléments constituent un socle pour le développement économique. Il s'agit bien de maintenir et développer cette diversité économique sur le territoire à proximité des habitants.

Il est donc nécessaire d'offrir les conditions du développement économique dans le PLUi. Le développement économique s'appuie notamment sur les espaces d'activités existants, par leur densification, leur requalification et leur extension dans une inscription à l'échelle de St Cyr Mère Boitier.



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

Le PLUi identifie des sites économiques existants ou à développer :

- La zone des Écorces dans la continuité de la zone des Terreaux à Tramayes intégralement aménagée et en cours de commercialisation.
- L'extension de la zone de Pari Gagné sur St Léger sous la Bussière de façon à intégrer une activité existante en zone U et d'engager à terme l'aménagement d'une extension du site d'accueil de Pari Gagné (zone AU).
- La zone existante de la Vèvre à Pierreclos sans extension envisagée compte tenu des contraintes techniques de topographie et d'éloignement des réseaux.
- Le secteur des activités de salaisons présentes à Pierreclos sans extension possible compte tenu de l'insertion de l'activité dans le tissu villageois.
- Une nouvelle zone dans le secteur de La Vallière à Pierreclos destinée à l'accueil d'artisans de proximité.
- Une nouvelle zone très limitée dans le secteur des Vernes à Germolles sur Grosne sur un ténement où sont déjà présents des dépôts et stockages de matériaux.

Au total, les espaces d'activités du PLUi du Mâconnais Charolais représentent (zones U et AU) 16.8ha.

La diversité économique passe aussi par l'armature commerciale. Même si la chalandise du territoire est très réduite au regard de sa situation proche de Mâcon et de Cluny, il est nécessaire de maintenir des activités commerciales de proximité notamment dans le cadre de l'accompagnement des besoins liés au vieillissement de la population.

Le PLUi laisse des marges de manœuvre pour l'accueil des commerces dans les bourgs de façon à faciliter leur implantation. Les commerces sont privilégiés dans les centralités de Tramayes et de Pierreclos, et sont rendus possibles dans les villages de façon à maintenir (ou développer quand c'est possible) une offre d'hyper proximité.

La zone des Terreaux à Tramayes accueille déjà des entreprises commerciales à caractère de proximité pour des achats occasionnels (jardinerie, services, etc.) et de taille supérieure aux micro-commerces de centre. Il apparait important de maintenir cette offre sur le territoire. Aussi cette zone doit continuer à pouvoir accueillir ou permettre le renouvellement des commerces.

Le centre de Tramayes bénéficie d'une densité commerciale qui se maintient. Le PLUi identifie une partie de ces commerces (sur les linéaires où ils sont continus et en cœur de centralité) comme étant des linéaires d'activités à maintenir dans les RDC des constructions.

On rappelle par ailleurs que le PLUi en l'absence de SCOT (ce qui est le cas au moment de la réalisation du PLUi du mâconnais Charolais) le code de l'urbanisme prévoit par son article L.151-6 la réalisation d'une OAP commerce : « En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations *d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17*. »

Cette OAP a été réalisée.



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

**Un renforcement des capacités de développement des activités de loisirs et de tourisme.**

Si le territoire n'est pas dédié au tourisme de masse, il bénéficie de nombreux potentiels pour conforter les activités de tourisme et les loisirs.

La situation à proximité des agglomérations de Mâcon et Lyon, les axes autoroutier (A6 et évolution de la RCEA) offrant un potentiel de clientèle de passage, la qualité du paysage naturel (notamment lié à l'eau) et du patrimoine bâti permettent de développer des activités de proximité (aires de loisirs, promenades, parcours de randonnées, aire de pique-nique, activités de plein air, etc.). Aussi le PLUi prévoit la possibilité de valoriser ces espaces par des aménagements visant l'attractivité touristique et les loisirs).

En particulier le PLUi prévoit la valorisation des fonctions touristiques et de loisirs du site du Lac de St Point. Ce site majeur à l'échelle de la communauté de communes représente un véritable support d'attractivité complémentaire aux autres activités de pleine nature ou de découverte des patrimoines du territoire.

Le second axe fort en matière de développement des loisirs est celui de la valorisation des anciennes voies ferrées dans le cadre de l'aménagement-d'une voie verte reliant la voie verte présente le long de la Saône à l'Est du territoire et à terme la voie verte le long de la Loire à l'ouest du territoire. Le Conseil Départemental a engagé des études préalables à la réalisation de ce projet en concertation avec les collectivités locales. Il s'agit bien de capter une partie des flux touristique de ces grands axes d'itinérance touristique vers une découverte et une valorisation de l'arrière-pays dont fait partie la communauté de communes.

Par ailleurs les capacités d'hébergement touristiques doivent aussi pouvoir évoluer et se renforcer de façon à accompagner ce développement et poursuivre leur diversification vers tout type d'hébergement (hôtellerie, campings, chambres d'hôtes, gites, lodges nature, hébergements insolites etc.). L'offre en restauration déjà présente doit pouvoir être soutenue et se développer.

### Le projet d'évolution des services à la population

Le projet intercommunal recherche la valorisation et le renforcement de l'offre en équipements et services à la population notamment à travers la réponse à donner en matière :

- De santé (le maintien et le développement des professions de santé) ; E particulier à Tramayes où la maison médicale constitue un pôle de services qui doit pouvoir se développer, ainsi qu'à Pierreclos qui par sa situation vis-à-vis des autres communes peut aussi assurer un relai médical.
- De confortement des équipements de proximité (scolaires, sportifs, loisirs, culturels, etc.) ;
- De renforcement de l'armature numérique dans le cadre des politiques publiques supra communales avec le déploiement en cours des réseaux.

**La maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés**

À l'échelle du territoire, les enjeux de déplacement sont essentiellement liés :

- Aux liaisons entre les pôles d'animation des centres, les secteurs d'habitat et les pôles économiques dans les déplacements quotidiens ;
- À leur confrontation avec les circulations de transit sur les départementales mais qui restent très mesurées.
- À l'absence de ligne en transports en commun qui rend obligatoire le recours à la voiture.
- Au développement des parcours en modes actifs dans le cadre du tourisme et des loisirs.



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

Le projet territorial a pris la mesure de cet enjeu par des objectifs en matière de :

- De sécurisation et d'attractivité des déplacements en modes doux (sécurisation dans les bourgs des déplacements des piétons dans les aménagements projetés). Ces aménagements ne nécessitent pas forcément de nouvelles emprises et peuvent se réaliser dans le cadre des emprises existantes. Dans d'autres cas, le PLUi met en place les outils de type « emplacements réservés » en vue de leur réalisation ;
- D'incitation à une offre alternative aux déplacements motorisés, moins nuisante (branchements électriques des places de stationnements à terme, poursuite du renforcement des parcours en modes actifs). La collectivité mène, quand c'est techniquement possible, une politique d'aménagement des parcours en modes doux à travers les opérations d'aménagement de l'espace public. Les centralités historiques sont à l'échelle du piéton.
- D'accessibilité des espaces de développement. Les espaces de d'urbanisation à venir

Par ailleurs la communauté de communes développe depuis plusieurs années un TAD et une politique de confortement du co-voiturage.

## 2.2 La préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques

Le territoire est constitué de vastes espaces agricoles ponctués de massifs boisés. De nombreux réservoirs de biodiversité, liés principalement aux massifs boisés et à un maillage hydrographique dense (présence de zones humides,) couvrent le territoire dans sa partie Ouest. La partie Est plus sèche et en grande partie viticole ne présente pas les mêmes enjeux.

Des corridors écologiques fonctionnels ont été identifiés à l'échelle du territoire. Ces corridors ne sont pas impactés par l'extension urbaine, ils sont en bon état de continuité. Il n'existe pas de véritable pression lié à l'urbanisation sur les corridors.

Le PADD prévoit une protection et une valorisation les espaces naturels qui sont des vecteurs d'attractivité en ne recherchant pas une sanctuarisation systématique des espaces naturels, mais au contraire leur valorisation comme vecteurs d'usages (loisirs, tourisme, espace pédagogique, etc.).

Le PLUi hiérarchise les corridors écologiques en trois niveaux.

- **La trame primaire** concerne les corridors et les réservoirs de biodiversité majeurs -boisements cours d'eau. Le PLUi prévoit de ne pas renforcer la pression par l'urbanisation sur ces secteurs.
- **La trame secondaire** concerne les espaces de perméabilité constitués des espaces agricoles majoritaires sur le territoire. Ces liaisons entre les réservoirs sont formées par de grands ensembles, des « continuums » de milieux agricoles qui permettent aux espèces de s'y déplacer sans contrainte. Ces espaces très vastes ne sont actuellement pas menacés. Le PLUi assure les conditions de préservation de leur fonctionnalité et la perméabilité par le maintien des fonctions agricoles.
- **Enfin, la trame tertiaire** concerne la nature de proximité (les jardins, les parcs de l'espace urbain, les espaces de loisirs…). Au sein des espaces relativement contraints (zones bâties des bourgs). Ainsi, le PLUi encourage au maintien des espaces de jardin, coulées vertes existantes et le maintien d'une trame végétale dans le cadre des développements à venir.


REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

### 2.3 Les principes de préservation des valeurs paysagères et patrimoniales

Le diagnostic a mis en avant les qualités paysagères, patrimoniales et historiques du territoire. La protection de ces qualités constitue une des bases du PADD. Le PADD a fait le choix de protéger les espaces à caractère patrimonial et paysager constituant des éléments d'identité des communes, notamment :

- En protégeant le patrimoine vernaculaire,
- En préservant le patrimoine naturel et les structures végétales du paysage non bâti : crêts boisés, vallées et vallons naturels
- En préservant l'homogénéité des formes urbaines des centres historiques des bourgs et des villages (volumétries, implantations).

L'intégration paysagère des nouveaux développements urbains constitue aussi une des priorités du PADD en matière de paysage. Il s'agit de rechercher par ce volet le renforcement de l'attractivité du territoire, favoriser sa découverte et la préservation de la qualité de vie des habitants. Les OAP ont largement encadré cet aspect.

### 2.4 La protection de la ressource agricole

Le PADD du PLUi affirme une volonté forte de maintenir des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole en particulier en :

- Préservant la fonctionnalité des sièges d'exploitation professionnels et les bâtiments agricoles
- Préservant le foncier nécessaire à l'activité agricole et les cohérences foncières des exploitations.
- Permettant l'installation des exploitations professionnelles sans contraintes majeures.
- Encourageant le renforcement des filières de commercialisation et favorisant les synergies avec les structures commerciales et touristiques existantes.
- Maintenant un espace rural animé et vivant.
- Préservant l'équilibre entre l'activité agricole, le maintien des milieux d'intérêt écologique et la diversité des paysages.

### 2.5 La prise en compte des risques et des nuisances

Le PLUi limite les développements dans les secteurs soumis aux risques. Notamment, le PLUi intègre des limitations à la construction dans les zones identifiées comme soumises au risque d'inondation et à l'érosion viticole.

### 2.6 L'intégration de la dimension énergétique

La ressource en énergie est aussi un facteur déterminant et sa diversification va jouer un rôle accru dans les années à venir face à l'érosion des énergies fossiles. Aussi, le PLUi prévoit d'être en accord avec les démarches TEPOS et TEPCV engagées sur le territoire. Notamment il est ouvert aux projets éoliens et solaires et localise à ¨Pierreclos un secteur (sur un délaissé) dédié à la production d'ENr.

La qualité environnementale et énergétique dans les secteurs résidentiels et économiques sera favorisée (compacité bâtie, accueil de constructions de conception bioclimatique…)

Enfin, le territoire s'organise pour favoriser la réduction des déplacements motorisés et des émissions de GES (renforcement des mobilités alternatives, densification des bourgs et des centralités réduction de la maille de l'ilot à l'échelle du piéton pour les opérations de développement les plus importantes…). Le co-voiturage est encouragé sur le territoire de la communauté de communes où de nombreux espaces de stationnement ont été aménagés ou sont réservés sur des parkings existants.

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

## 3 Les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

Ces dispositions sont inscrites dans le PADD, qui prévoit une densification de l'espace urbanisé en proportion avec les enjeux de développement et des caractéristiques des sites devant accueillir ce développement. Ils sont traduits à travers le règlement et les orientations d'aménagement.

Les objectifs de la consommation d'espaces ont été définis dans l'approche suivante :

- Définition d'un projet démographique et de sa traduction en nombre de logements à produire en cohérence avec la position attractive du territoire. Pour rappel : une croissance de 1% par an, et une production d'une trentaine de logements par an pour répondre aux besoins générés par la croissance démographique et à ceux du desserrement démographique.
- Le chiffrage des objectifs de maîtrise de la consommation d'espace est établi par la recherche d'une densité moyenne de construction approchant 15 logements par ha supérieure à la densité moyenne de 8 logts/ha des dix dernières années. Cette densité est prévue par le PLUi de façon modulée selon les espaces de développement et les niveaux de polarité des communes.

**L**a traduction du PADD dans les orientations réglementaires et les OAP assoit le développement résidentiel sur :
La densification raisonnée des espaces non bâtis inscrits dans l'enveloppe urbanisée tout en poursuivant l'objectif de respect des typo-morphologies urbaines avoisinantes de façon à maintenir une cohérence paysagère et urbaine globale.
Une densification plus importante est inscrite par le PLUi sur :

- Les deux bourgs centres concentrant la majorité des commerces et services.
- Dans les zones centrales des bourgs et villages ou dans les secteurs de développement de taille significative.

La densité exigée est moins importante dans les espaces pavillonnaires (tenant compte des sensibilités paysagères et des problématiques de limitation de l'imperméabilisation des sols).
Le PLUi met en place une gradation des densités et des volumétries entre les espaces urbains denses et les espaces en couronne périphérique ou de hameaux.

La requalification du parc vacant, celui-ci constitue un gisement relativement faible. Ce parc dispose de conditions actuellement peu attractives : typologies de logements en inadéquation avec la demande, faiblesse de la qualité énergétique ou résidentielle et surtout absence d'espaces extérieurs privatifs. On rappelle que ce sont surtout les centres qui concentrent les logements vacants (les anciennes fermes ont quant à elles été réinvesties car elles correspondent à la demande de la majorité des ménages (recherche d'un espace extérieur privatif de taille significative). Le PLUi prend la mesure de ces difficultés et met en place des mesures notamment :


REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

- En limitant les exigences en matière de stationnements (Ainsi pour les logements créés par changement de destination, ou réhabilitation il est exigé au moins 1 place par logement créé au lieu de 2 pour la construction neuve)
- Et en favorisant sa requalification énergétique des constructions, pour faciliter sa réappropriation.

Le PLUi met en place environ 16.6 ha de zones AU à vocation d'habitat. Parmi elles 2.4 ha sont intégrés dans l'enveloppe bâtie à Tramayes et les autres sont en extension urbaine. Parmi les logements potentiels dans la totalité du PLUi, 150 soit 41% sont inscrits dans l'enveloppe bâtie existante (zones U et AU). Les autres sont en extension de l'enveloppe bâtie des bourgs ou des hameaux constitués.

| | Surfaces des gisements fonciers potentiels (chiffre théorique) * | Nombre potentiel de logements potentiels en zones U et AU par le projet de PLUi | Densité moyenne de construction globale (En logts/ha arrondis) |
|---|---|---|---|
| **Bourgvilain** | 2.6 | 26 | 10 |
| **Germolles-sur-Grosne** | 2.1 | 19 | 8.6 |
| **Pierreclos** | 6.1 | 86 | 14 |
| **Saint-Léger-sous-la-Bussière** | 2.4 | 24 | 10 |
| **Saint-Point** | 3.4 | 30 | 8.8 |
| **Serrières** | 3.4 | 27 | 8 |
| **Tramayes** | 12.2 | 155 | 12.7 |
| **TOTAL** | **32.2** | **367** | **11.4** |

**Ces estimations des capacités en logements ne comportent aucune prise en compte de la rétention foncière qui reste une réalité. Il s'agit bien d'une capacité théorique de développement et non d'un foncier opérationnel mis sur le marché.*

Parmi les dispositions qui favorisent la densification, les OAP constituent le principal levier d'encadrement de la densification et des formes urbaines.

Des orientations d'aménagement et de programmation, encadrent le développement ou le renouvellement des secteurs potentiels d'urbanisation résidentielle en imposant des formes urbaines différenciées selon la capacité des sites, leur insertion urbaine, les sensibilités paysagères:

- Habitat intermédiaire et petit collectif mixé à des habitations familiales groupées dans les secteurs centraux de Tramayes et de Pierreclos.
- À dominante d'habitat individualisé dans les villages et les hameaux constitués non agricoles

Le tableau suivant présente les capacités théoriques de construction des sites d'OAP et les densités moyennes par secteurs.

| | Surface des zones soumises à OAP (U et AU) | Nombre potentiel de logements | Densités moyennes des secteurs d'OAP (en logts/ha arrondis) |
|---|---|---|---|
| **Bourgvilain** | 1 | 12 | 12 |
| **Germolles-sur-Grosne** | 1.6 | 14 | 9 |
| **Pierreclos** | 4.6 | 70 | 15 |
| **Saint-Léger-sous-la-Bussière** | 0.76 | 6 | 10 |
| **Saint-Point** | 1.5 | 15 | 10 |
| **Serrières** | 0.75 | 7 | 10 |
| **Tramayes** | 8.6 | 117 | 14 |
| **TOTAL** | **18.8** | **242** | **13** |



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

# 4 La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durable

Le dynamisme de la production de logements (tout en veillant à ce qu'elle favorise la réponse à donner à la demande en logements), l'économie d'espace en restant à l'échelle du territoire rural, le maintien des qualités naturelles et paysagères du territoire, constituent des objectifs principaux du Projet d'Aménagement et de Développements Durables du PLUi.

Aussi, le PLUi a été construit dans l'objectif d'atteindre ces objectifs. Les pièces réglementaires, qui s'opposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme, constituent une traduction de ces objectifs.

Si le zonage du PLUi s'efforce de maîtriser les zones ouvertes à l'urbanisation pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles tout en laissant le potentiel de construction nécessaire pour soutenir le développement des communes, s'il intègre, en lien avec le règlement écrit, plusieurs dispositions visant à favoriser la préservation des éléments remarquables du territoire (protection des trames vertes et bleues et du patrimoine paysager et bâti, notamment), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place (visent, en complémentarité avec le règlement graphique et écrit, à intégrer les différents objectifs du PADD dans le cadre d'une réflexion d'organisation globale à l'échelle de chaque tènement.

Ainsi, les principes figurant dans chaque OAP sont issus d'une première analyse de chaque site, faisant ressortir les atouts, contraintes et enjeux d'aménagement, de façon à "ancrer" les principes d'aménagement dans leur contexte, à faire en sorte qu'ils apportent une réponse aux problématiques rencontrées sur le terrain et qu'ils puissent effectivement être mis en œuvre.

Les sites soumis à OAP sectorielles concernent l'ensembles des zones AU ouvertes à l'urbanisation qu'elles soient à vocation résidentielle ou à vocation économique.

À vocation résidentielle :

- Bourgvilain : Route de Montval
- Germolles bourg : 3 secteurs
- Pierreclos bourg : 1 secteur
- St Point Le bourg/Rocher : 1 secteur
- Serrières : le Bourg (2 secteurs), Les Monterrains (1 secteur),
- St léger sous la Bussière : La Belouse 1 secteur
- Tramayes le bourg (6 secteurs), l'église (1 secteur), Le Trèves (1secteur)

À vocation économique

- Pierreclos
- St Leger sous la Bussière
- Germolles sur Grosne

Le PLUi met aussi en place des OAP thématiques :

- Commerce comme il lui en est fait obligation en l'absence de SCOT (article L.151-6 du code de l'urbanisme).
- Patrimoine pour préserver le caractère bâti à travers ses différentes typologies (mâconnaises, charolaises, ferroviaire…), son petit patrimoine, et certains éléments architecturaux.

La cohérence entre les orientations d'aménagement et de programmation et le PADD s'expriment dans le tableau de synthèse suivant :



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

| ORIENTATION STRATÉGIQUE | OBJECTIFS | OUTILS MOBILISES DANS LES OAP |
|---|---|---|
| **Un dynamisme à retrouver dans la production de logements en favorisant la mixité générationnelle** | - **Retrouver une dynamique démographique pour un territoire animé**<br>- **Produire environ 30 logements neufs par an en favorisant la mixité générationnelle**<br>- **Favoriser l'émergence de logements moins consommateurs d'espaces**<br>- **Accompagner les besoins des habitants par une évolution des équipements et de l'offre en loisirs** | - **Développement du principe de l'habitat intermédiaire dans une partie de la production comme une des réponses adaptées aux besoins du territoire, permettant une densification "douce"**, respectueuse des caractéristiques rurales du territoire et permettant de répondre à une partie des besoins en logements (Tramayes, Pierreclos, Bourgvilain et St Point)<br>- **Principes de formes urbaines et bâties diversifiées, avec un équilibre entre les typologies : logements intermédiaires, petit collectif** (à Tramayes et Pierreclos)), **et des logements individuels ou groupés**, afin de favoriser une diversité des typologies de logements répondant à une diversité de ménages tout en tenant compte de l'environnement bâti existant<br>- **Programmation d'espaces publics et collectifs de "respiration"** pour créer des quartiers agréables à vivre et attractifs en particulier sur les secteurs en confortement des bourgs de Tramayes et de Pierreclos<br>- Programmation d'espaces d'aires de jeux, espaces verts et de parcours en modes doux<br>Ainsi l'ensemble des OAP développent les axes de cohérence suivants :<br>- Conforter les logements par densification raisonnée adaptée au site et donc engager de façon conséquente une augmentation des capacités d'accueil,<br>- Développer des quartiers de qualité résidentielle : liaisons aux espaces de centralité en modes doux, maintien des valeurs patrimoniales bâties et paysagères, développement d'espaces collectifs de quartiers, espaces privatifs extérieurs liés aux logements |



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

| | | |
|---|---|---|
| **Investir les centralités en équilibre avec l'accueil nécessaire au maintien de la vitalité de l'espace rural** | • **Orienter le développement du territoire prioritairement sur les enveloppes bâties**<br>• **Prioriser l'aménagement qualitatif des tènements disponibles dans les centres**<br>• **Encourager le renouvellement urbain des friches**<br>• **Maintenir des possibilités de développement d'une offre de logements individuels adaptés aux familles dans les secteurs périphériques bâtis ou au sein des hameaux**<br>• **Soutenir la mixité des fonctions et des usages dans les centres**<br>• **Promouvoir des formes et densités bâties diversifiées pour valoriser le paysage villageois et marquer les centralités**<br>• **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** | - **Localisation préférentielle des OAP dans les enveloppes urbaines des centres-villages et centres-villes ou en greffe, à proximité immédiate :** 15 secteurs de développement soumis à OAP sont dans cette configuration : Bourgvilain route de Montval (1 site), Germolles bourg (3 sites en continuité du bourg), Pierreclos bourg (1 site), St Point le Rocher (1 site), Serrières (2 sites en continuité du bourg), St Léger La Bussières La Belouze (1 site), Tramayes église, sud et ouest du Bourg (6 sites)<br>- **Les formes urbaines prévues dans le OAP recherchent une cohérence avec les tissus bâtis** (à majorité de constructions individuelles) existants aux pourtours des sites<br>Ainsi par la diversité des formes urbaines préconisées allant de l'habitat collectif, habitat intermédiaire, maison de village et habitat individuel classique permettent de diversifier l'accueil des habitants et de favoriser la continuité des parcours résidentiels.<br>La diversité de la gamme de l'offre résidentielle recherchée doit aussi permettre de favoriser la diversité sociale et générationnelle et offrant une montée en gamme des produits.<br>La qualité résidentielle, environnementale recherchée par le PADD trouve une traduction dans les OAP par des formes urbaines intégrées et le maintien d'espaces verts de proximité. |



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

| ORIENTATION STRATEGIQUE | OBJECTIFS THEMATIQUES | OUTILS MOBILISES DANS LES OAP |
|---|---|---|
| **Favoriser un développement économique cohérent à l'échelle de la communauté de communes St Cyr Mère Boitier dans des espaces de qualité** | • **Rechercher le développement de l'emploi local**<br>• **Favoriser un développement économique cohérent à l'échelle de l'ensemble de la communauté de communes**<br>• **Renforcer la qualité d'accueil des zones d'activités**<br>• **Pour un développement commercial et des services de proximité**<br>• **Rechercher le renforcement des activités de tourisme et de loisirs**<br>• **L'agriculture : une valeur économique à préserver**<br>• **La sylviculture : une activité porteuse notamment dans le cadre de la transition énergétique** | **3 secteurs de développement économique** sont concernés par la mise en place d'une OAP :<br>- Germolles sur Grosne (à vocation d'accueil artisanal très local)<br>- Pierreclos (à vocation artisanale)<br>- St Léger la Bussière (extension de la zone structurante de Pari Gagné)<br>Ces secteurs s'intègrent dans la politique économique portée par la CCSCMB. Les OAP permettent ainsi de développer des secteurs de proximité et pour pari Gagné dans les zones structurantes. Ces sites sont principalement dédiés aux activités artisanales, les commerces n'y sont pas autorisés et restent concentrés dans les centres ou dans la zone existante de Tramayes. Ainsi les OAP permettent de contribuer à la cohérence globale du développement économique recherché par la CCSCMB.<br>Ces OAP définissent des orientations en matière de rationalisation des accès et dessertes, de prise en compte des trames paysagères existantes dans les aménagements à venir, d'intégration de trames plantées de transition avec les espaces avoisinants dans l'objectif du PADD de renforcer la qualité d'accueil des zones.<br>De plus le PLUi intègre une OAP thématique commerces permettant de répondre aux enjeux du PADD en matière de non-dispersion du commerce dans les espaces résidentiels ou d'accueil industriel et artisanal.<br>Le tourisme, l'agriculture et la sylviculture ne sont pas concernés par des OAP. |


REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

| ORIENTATION STRATEGIQUE | OBJECTIFS THEMATIQUES | OUTILS MOBILISES DANS LES OAP |
|---|---|---|
| **Maintenir les qualités naturelles et paysagères comme supports d'attractivité** | • **Valoriser les qualités naturelles comme support d'attractivité**<br>• **Respecter le cycle et de la qualité de l'eau**<br>• **Prendre en compte des risques dans les développements urbains**<br>• **Participer aux objectifs de limitation les émissions de gaz à effet de serre et à la transition énergétique**<br>• **Valoriser l'image du territoire et son cadre de vie par un paysage de qualité** | Cet axe constitue un des points importants des OAP qui prévoient :<br>- La mise en place de formes urbaines tout en assurant les transitions paysagères avec les secteurs adjacents, l'intégration d'espaces végétalisés de proximité, la valorisation des éléments de patrimoine bâti ou végétal (pour illustration : maintien des haies, boisements structurants, trames végétales du paysage…).<br>- Programmation d'espaces collectifs de "respiration" pour créer des quartiers agréables à vivre et attractifs (en particulier sur les deux bourgs centres où les développements sont les plus importants)<br>- L'aménagement de trames vertes de proximité, la mise en place d'espaces végétalisés en lisères (franges paysagères) ou en cœur d'ilot.<br>- Par ailleurs la majorité des sites d'OAP ne concernent pas des secteurs de réservoir de biodiversité ou de corridor écologique fonctionnel. Le secteur de la ZAE de Germolles est concerné par une zone Humide, celle-ci est rendue inconstructible dans l'AOP (et par le règlement).<br>- Concernant les risques les deux secteurs prévus pour l'accueil économique à Germolles sur Grosne et à Pierreclos sont concernés par des zones potentiellement inondables. Les OAP intègrent ces périmètres tels qu'ils ont été portés à la connaissance du territoire. A Pierreclos il s'agit principalement d'un secteur de ruissellement. Celui-ci est intégré dans l'OAP dans une bande devant rester à dominante végétalisée et permettant l'infiltration après rétention par des ouvrages disposés en limite.<br><br>Enfin les OAP prévoient dans le cadre des aménagements :<br>- L'aménagement d'espaces propices à la nature de proximité : aménagement des trames de proximité.<br>- La prise en compte des problématiques de ruissellement pluvial par la mise en place d'orientations favorisant une gestion de l'eau au plus près du cycle de l'eau, et par limitation de l'imperméabilisation (maintien d'espaces végétalisés)<br>- Pour les quartiers résidentiels des préconisations en matière de sens des faitages compromis entre la qualité du paysage sur rue (« faire rue ») et un sens des constructions favorisant la mise en place de dispositifs de production des énergies renouvelables.<br><br>Enfin une OAP thématique « patrimoine » est mise en place et permet de traduire qualitativement les orientations du PADD en matière de valorisation du cadre de vie par la protection des éléments architecturaux, du petit patrimoine, du patrimoine ferroviaire ou encore des typologies mâconnaises ou charolaises des fermes. |



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

# 5 La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable

Le règlement 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
- 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.

Les dispositions édictées par le règlement sont nécessitées pour traduire les orientations du PADD de la façon suivante :

### Les destinations et sous-destinations

Le PLUi a recours aux destinations et sous-destinations offertes par le code de l'urbanisme rénové.

**Dans les zones U et AU**

Ainsi dans les zones U et AU, le règlement graphique met en place plusieurs secteurs :

**Secteur 1 : secteur de centralité multifonctionnelle** : correspondant à l'ensemble des centres villes, bourg et villages. Ce secteur est mis en place pour faciliter l'animation des centres en favorisant une multifonctionnalité (logements, commerces, services, équipements, activités artisanales sans nuisances pour le voisinage résidentiel) … C'est dans ces secteurs que doivent principalement être confortées les fonctions commerciales. Ces secteurs peuvent ponctuellement intégrer des exploitations agricoles en particulier sur les deux communes viticoles, ainsi que des activités forestières existantes. Aussi leur extension est admise dans ces zones plutôt dédiées à la centralité afin de ne pas obérer leur avenir.

**Secteur 2 : quartier à dominante résidentielle** : ces secteurs concernent toutes les communes. La fonction résidentielle constitue la fonction principale. Ces quartiers ne sont pas amenés à voir se développer des destinations qui ont leur place dans les centres (commerces, services etc.). Toutefois certaines de ces activités peuvent ponctuellement être présentes dans ces quartiers. Le PLU prévoit la gestion de l'existant (extension possible) mais n'autorise pas de nouvelles implantations de destinations qui soit viendraient en concurrence du renforcement de l'animation des centres soit n'apparaissent pas compatibles avec le voisinage résidentiel par les nuisances ou désagréments potentiels.

**Secteur 3 : secteur à dominante d'équipements :** il s'agit en les identifiant de maintenir une vocation d'équipements marquée aux pôles d'équipements structurants. Si les équipements sont autorisés dans tous les secteurs du PLU pour leur rôle d'accompagnement des besoins démographiques et économiques du territoire, il s'agit dans ces secteurs de flécher le renforcement et de faciliter l'évolution des pôles d'équipements.

**Secteur 4 : secteur d'accueil économique** La PLU dans le PADD affiche une volonté de renforcement des pôles d'accueil économiques. Ces secteurs sont dédiés à l'ensemble des activités. L'OAP commerce vient compléter ces dispositions.

**Secteur 5 : secteur d'accueil et d'activités touristiques**

Il s'agit par ce secteur de permettre la valorisation et le développement du site touristique et de loisirs du lac de St Point (campings, hébergements touristique, hôtellerie, restauration, activités de loisirs)



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

Ces différentes dispositions sont rendues nécessaires pour traduire les axes suivants du PADD :

- Un territoire d'accueil et de qualité
- Conforter la dynamique démographique pour un territoire animé
- Accompagner les besoins des habitants par une évolution des équipements et de l'offre en loisirs
- Soutenir la mixité des fonctions et des usages dans les centres
- Rechercher le développement de l'emploi local et favoriser un développement économique cohérent à l'échelle de l'ensemble de la communauté de communes
- Pour un développement commercial et des services de proximité
- Rechercher le renforcement des activités de tourisme et de loisirs

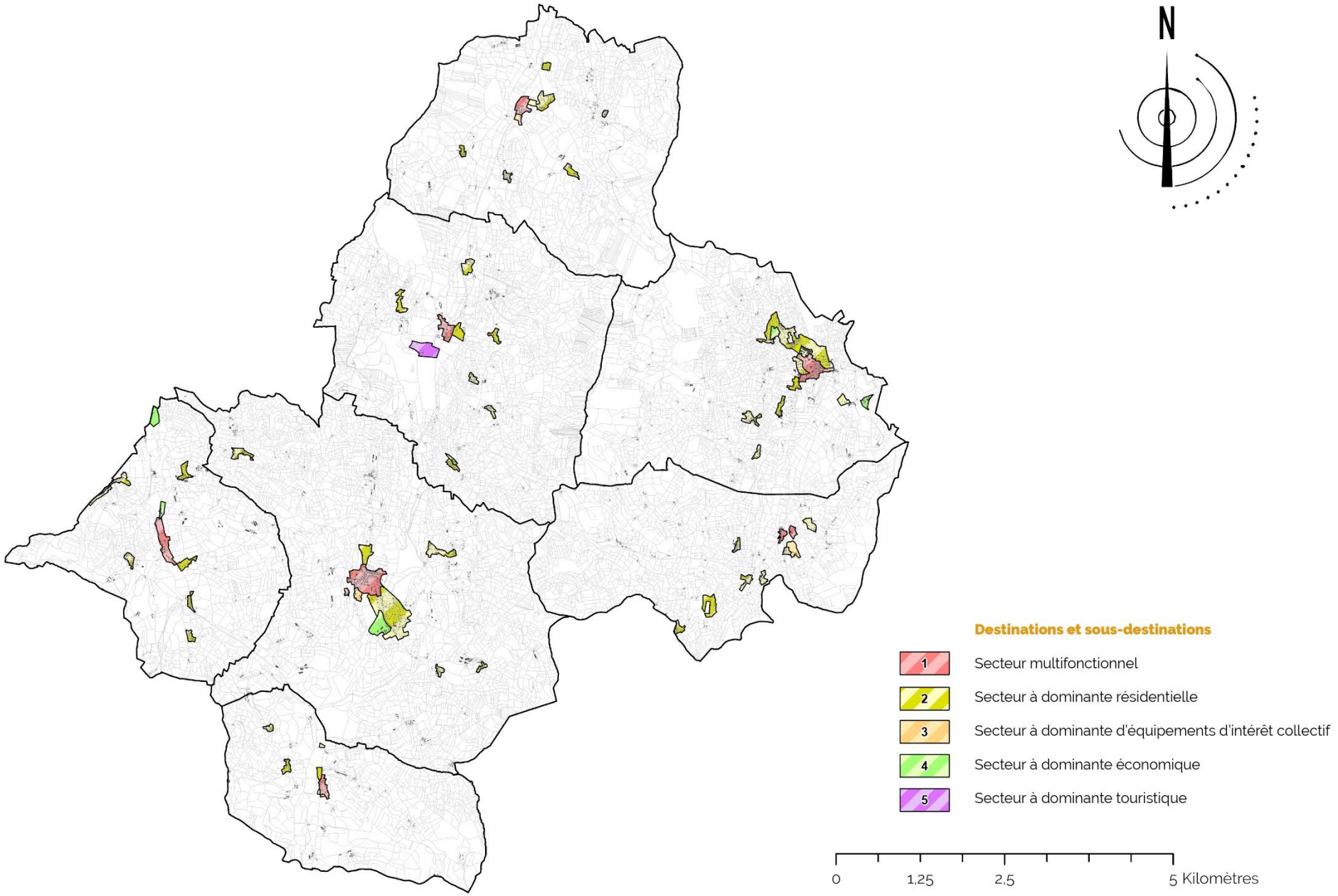
Surfaces occupées par les différentes destinations :

| Destinations | Surfaces en ha (arrondie) |
|---|---|
| **U et AU 1** | 49 |
| **U et AU 2** | 131 |
| **U et AU 3** | 5.5 |
| **U et AU 4** | 17 |
| **U et AU 5** | 6.8 |

Le plan page suivante reprend à l'échelle du territoire du PLUi les destinations admises dans les zones U et AU.



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA




REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

**Dans les zones A (agricoles)**

Les zones A sont des secteurs dédiés à la production agricole.

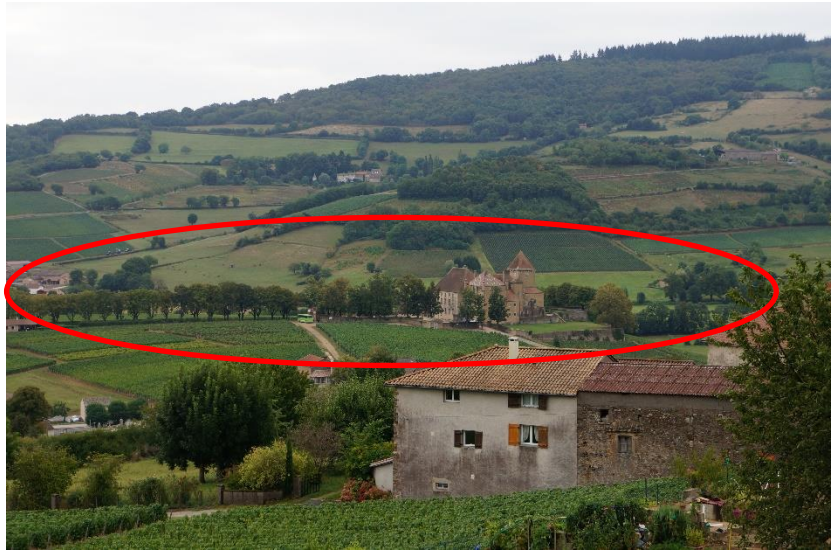
Ces zones sont strictement dédiées à l'activité économique agricole. Sont admises uniquement :

- Les constructions d'habitations et les constructions techniques nécessaires aux exploitations agricoles professionnelles. Le caractère professionnel a été défini dans les dispositions générales de façon à éviter le mitage de l'espace agricole. Les activités secondaires à l'activité agricole (comme l'agro tourisme) ou découlant de la production et de sa valorisation (transformation et vente des produits de l'exploitation concernée) font partie intégrante de l'activité agricole et sont donc autorisées ;
- La gestion des habitations existantes (extension limitée des habitations construction des annexes et piscines limitées en taille et en nombre et à moins de 20 m de la construction principale). Les nouveaux logements sont admis uniquement lorsqu'ils constituent des logements de fonction nécessaires à l'exploitation agricole.

Un type de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) est mis en place :

- Les secteurs Ai sont créés pour gérer des activités non agricoles présentes dans la zone agricole. Le règlement autorise les extensions des constructions « 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, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

La zone A comporte un secteur AP qui n'est pas un STECAL. Il est mis en place sur l'espace viticole autour du château de Pierreclos et est inconstructible y compris pour les activités agricoles afin de préserver le caractère patrimonial des abords du château.



Les abords viticoles du château préservés en zone Ap

Ces différentes dispositions sont rendues nécessaires pour traduire les axes suivants du PADD :

- L'agriculture : une valeur économique à préserver
- Valoriser l'image du territoire et son cadre de vie par un paysage de qualité



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

**Dans les zones N (naturelles)**

Les zones N sont des secteurs de protection des espaces naturels et des paysages et des fonctionnalités écologiques.

Elles sont dédiées à la préservation des milieux naturels, des paysages (ces secteurs peuvent présenter des constructions non intégrées à l'enveloppe urbaine ou aux hameaux constitués tels que définis par le PLUi (pour mémoire secteurs d'habitat regroupé, totalisant au moins 8 constructions de logements regroupées que ce soit en hameau traditionnel ou en quartiers développés plus récemment). Une large majorité de ces zones est aussi inapte au développement en raison de la faiblesse des accès (voiries, absence de transports en commun, absence ou insuffisance de réseaux d'assainissement, insuffisance des réseaux électriques, absence d'équipements publics). Dans ces secteurs il n'est pas programmé le renforcement de ces infrastructures à l'échéance du PLUi.

Aussi les zones N, n'autorisent aucune construction nouvelle en dehors de la gestion des habitations existantes dans les mêmes conditions que la zone agricole (extension limitée des habitations construction des annexes et piscines en taille et en nombres limités et à moins de 20 m de la construction principale).

La zone N met en place :

- Des secteurs particuliers qui ne sont pas des STECAL

Les secteurs Nc marquant les corridors écologiques et dans lesquels sont mises en place des restrictions supplémentaires.

- Des STECAL en vue de gérer des occupations présentes :

**NL** : Mis en place pour gérer des activités touristiques et de loisirs existantes. Il s'agit principalement des abords du lac de St Point et en entrée de bourg de la commune. Ce STECAL autorise uniquement Les aménagements de loisirs, parcours sportifs et de plein air, aires de jeux, installations nécessaires à la pratique des loisirs et du sport, et les activités de restauration.

**Ne** : il s'agit de permettre l'implantation de locaux techniques destinés au stockage du matériel technique communal sur la commune de Bourgvilain sur un tènement dont la commune a la maitrise foncière.

**Ni** mis en place pour gérer des activités non agricoles présentes dans la zone naturelle. Le règlement autorise les extensions des constructions « 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, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

**Np :** ils sont mis en place autour des principaux ensembles patrimoniaux formés des châteaux et de leurs parcs. Ces secteurs autorisent la création de locaux accessoires nécessaires à des activités et des hébergements touristiques, des activités de restauration et des activités agricoles. Certains de ces ensembles présentent des activités viticoles (comme le château de Pierreclos par exemple qui développe un musée, un espace viticole, un site d'accueil touristique). Il s'agit de permettre sur ces lieux une mixité d'usage en lien avec le tourisme et l'agrotourisme en particulier dans le respect du patrimoine bâtie et paysager.

Ces différentes dispositions sont rendues nécessaires pour traduire les axes suivants du PADD :

- L'agriculture : une valeur économique à préserver
- Rechercher le développement de l'emploi local et favoriser un développement économique cohérent à l'échelle de l'ensemble de la communauté de communes
- Participer aux objectifs de limitation les émissions de gaz à effet de serre et à la transition énergétique
- Valoriser les qualités naturelles comme support d'attractivité
- Valoriser l'image du territoire et son cadre de vie par un paysage de qualité
- Un patrimoine bâti support des projets, en veillant à la prise en compte des morphologies urbaines et bâties existantes



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

**Récapitulatif des secteurs A et N mis en place :**

| Commune | Secteur | Objet | Surface |
|---|---|---|---|
| **Serrières** | Ni | Restaurant | 0.2 |
| **Saint Point** | Ni | Artiste | 0.2 |
| **Saint Point** | NL | Lac de saint Point portage CCSCMB | 2 |
| **Saint Point** | NL | Aire de jeux | 0.2 |
| **Saint Point** | Ai | Sophrologue | 0.2 |
| **Bourgvilain** | Ne | Stockage commune | 0.15 |
| **Bourgvilain** | Ai | Activité artisanale | 0.34 |
| **Pierreclos** | Np | Château Pierreclos | 0.19 |
| **Tramayes** | Np | Château Tramayes | 1.1 |
| **Saint-Point** | Np | Château Saint-Point | 6 |
| **Saint-Léger-Sous-La-Bussière** | Np | Jardins du Manoir de Montdidier | 0.9 |

## Les volumétries et implantations et le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**Dans les zones U et AU**

Ainsi dans les zones U le règlement graphique met en place plusieurs secteurs :

**A : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines historiques dominantes (devenant A' dans les hameaux traditionnels où les hauteurs sont moindres)**

Ces secteurs correspondent aux quartiers et hameaux dominés par une forme urbaine historique avec les caractéristiques principales suivantes :

- Implantation à l'alignement ou très proches de la voie,
- De volumétries sur rue toujours supérieures au R+1 et allant jusqu'à R+2+C dans les bourgs et R+1+C dans les hameaux,
- Des faitages en majorité parallèles à la voie dans les bourgs et parfois perpendiculaires à la voie (surtout dans les hameaux),
- Implantées sur limites séparatives en ordre continu (d'une limite à l'autre, essentiellement dans les bourgs) ou de façon semi-continue (sur au moins une limite séparative latérale principalement dans les hameaux ou bourgs de petite taille).
- L'emprise au sol est de 100% de la parcelle pour les petites parcelles et en moyenne autour de 75 % de la surface de la parcelle.
- Les espaces végétalisés sont résiduels, où lorsqu'ils sont présents de taille significative comme à Tramayes sont situés en arrière du bâti sur rue sans accès direct sur la rue.

.



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

Il s'agit de maintenir l'homogénéité actuelle du bâti et préserver le caractère de rue traditionnelle à travers le nouveau règlement.

Dans cet objectif ces secteurs les règles suivantes sont mises en place :

- Des implantations à l'alignement des voies quand la construction est implantée dans une bande de 20 m à partir de la voie, ou dans la continuité de l'existant sur rue.
- Des constructions en ordre continu ou semi continu sur rue.
- Des hauteurs minimum de R+1 et 7m à l'égout du toit et au maximum de R+3 et 12 m à l'égout du toit sur rue dans les centres et maximales de R+1 + combles dans les hameaux traditionnels.
- Pour toute opération de taille significative (10 logements) il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés.

**B : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux formes urbaines à dominante pavillonnaire**

Les sites concernés présentent des implantations relativement homogènes:

- En retrait des voies mais avec des retraits variables
- Des volumétries jusqu'à R+1+c
- En retrait des limites séparatives (majoritairement supérieur à 4 m)

Les secteurs à dominante pavillonnaire présentent des enjeux liés à l'amélioration et à la transformation des logements pour faire face aux évolutions des situations familiales (extensions), et de requalification énergétique notamment. Les enjeux sont aussi liés au maintien de l'accès à l'éclairement naturel et aux énergies renouvelables en cas de densification en évitant une densification « mal pensée » qui genre des effets de masques d'une construction à l'autre.

Ces secteurs sont aussi marqués par une forte proportion d'espaces végétalisés des jardins et une faible emprise au soldes constructions (moins de 15% des terrains en moyenne est occupée par des constructions). L'enjeu dans ce domaine est de maintenir le caractère verdoyant et l'homogénéité paysagère induite par cette forme urbaine tout en facilitant une optimisation foncière.

Aussi le règlement des secteurs B vise à faciliter une plus grande occupation du terrain par les constructions et laisse de nombreuses marges d'évolution pour l'habitat présent, il recherche aussi le maintien d'une forte proportion d'espaces végétalisés pour maintenir cette cohérence paysagère. La hauteur maximale est de R+1 + combles

**B': Les secteurs de prescriptions spécifiques des secteurs amenés à se densifier par une diversification des formes bâties et des produits logements.**

Le règlement des secteurs B' favorise une densification par un habitat intermédiaire ou petit collectif et porte la hauteur maximale à R+2+ combles. Ces secteurs sont mis en place sur certaines zones AU du bourg de Tramayes afin de diversifier la production de logements par des formes urbaines plus denses (notamment dans la continuité des opérations réalisées de l'écoquartier de Tramayes).

**C : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux grands ensembles d'équipements**

Ces secteurs correspondent aux pôles d'équipements. Les formes urbaines actuelles montrent des implantations et des volumétries très diverses :

- En retrait des voies ou à l'alignement.
- Des volumétries très variables et pouvant être importantes (salles des fêtes, écoles…).
- Implantation généralement en retrait des limites séparatives ou en limites selon les sites.

Les enjeux de ces sites sont multiples :

- Favoriser une optimisation du foncier
- Prendre en compte la diversité des contraintes techniques liées à la diversité des équipements.

Le règlement mis en place par le PLU vise à faciliter toutes les évolutions sur place plus économes en foncier et en budget qu'une relocalisation sur d'autres sites. Aussi le PLU libère les règles d'implantation et de hauteur.

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

**D : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux activités économiques.**

Ces secteurs correspondent à deux typologies : des zones d'activités et les implantations isolées hors zone d'activités.

Les formes urbaines actuelles montrent les principales caractéristiques suivantes :

- Des implantations le plus souvent en retrait de la voie (retraits variables).
- Des volumétries très diverses pouvant être importantes (les salaisons à Pierreclos).
- Une implantation en retrait des limites séparatives (souvent supérieure à 5 m).

Les enjeux de ces sites sont multiples :

- Favoriser une optimisation du foncier nécessaire aux évolutions des entreprises.
- Prendre en compte la diversité des contraintes techniques liées à la diversité des activités dont les process de production ou d'activités sont très divers.
- Inciter à une qualité de l'espace perçu sur rue dans le cadre notamment d'une végétalisation du front de rue.

Le règlement mis en place par le PLU vise à faciliter toutes les évolutions sur place des entreprises présentes. Aussi le PLU libère les règles d'implantation de volumétrie pour tenir compte de cette diversité. Il met aussi en place des prescriptions visant à renforcer la qualité de l'espace urbain par le paysagement des fronts de rue et la végétalisation des stationnements.

Surfaces occupées par les différents secteurs :

| Destinations | Surfaces en ha (arrondie) |
|---|---|
| **U et AU A** | 18.3 |
| **U et AU A'** | 61.4 |
| **U et AU B** | 91 |
| **U et AU B'** | 3.5 |
| **U et AU C** | 20 |
| **U et AU D** | 16 |

Les tableaux suivants synthétisent les principales règles mises en place dans les différents secteurs.



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

| Secteur | Conditions de hauteur | Implantations par rapport aux voies | Implantations par rapport aux limites séparatives |
|---|---|---|---|
| **A** | - Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et 7m à l'égout du toit et au maximum de R+3 et 12m à l'égout du toit.<br>- Au-delà de cette bande d'implantation principale les hauteurs des constructions principales seront au maximum de R+1+ combles et 7m à l'égout du toit | Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesuré depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront :<br>- À l'alignement de la voie<br>- Ou dans la continuité des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue<br>De plus le sens de la plus grande longueur de la construction ou du faitage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie, sauf en cas d'extension d'une construction implantée différemment, dans ce cas l'extension pourra être réalisée dans la continuité de l'existant. | Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesuré depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront :<br>Sur au moins une limite séparative latérale donnant sur la voie.<br>En cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale donnant sur la voie, le retrait de la construction vis à vis de l'autre limite latérale donnant sur la voie sera au moins égal à H/2 minimum 3m.<br><br>Dans une bande d'implantation secondaire (au-delà de la bande principale des 20m) les constructions s'implanteront :<br>Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur qui ne peut pas excéder la hauteur du bâti existant contigu.<br>Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à 3 m.<br>Soit sur limite séparative sans contigüité bâtie. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite séparative considérée ne peut excéder 3m à l'égout du toit. |
| **A'** | - Les hauteurs des constructions principales seront au maximum de R+1+ combles et 7 m à l'égout du toit. | | Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesuré depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront :<br>- Sur au moins une limite séparative latérale donnant sur la voie.<br>- En cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale donnant sur la voie, le retrait de la construction vis à vis de l'autre limite latérale donnant sur la voie sera au moins égal à H/2 minimum 3m.<br>Dans une bande d'implantation secondaire (au-delà de la bande principale des 20m) les constructions s'implanteront :<br>- Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur qui ne peut pas excéder R+1+combles ou 7m à l'égout du toit<br>- Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à 3 m.<br>- Soit sur limite séparative sans contigüité bâtie. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite séparative considérée ne peut excéder 3m à l'égout du toit. |
| **B** | - Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+1 +combles et 7 m à l'égout du toit. | Implantation libre | Les constructions s'implanteront<br>- Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur qui ne peut pas excéder R+1+combles ou 7m à l'égout du toit<br>- Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à 3 m.<br>Soit sur limite séparative sans contigüité bâtie. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3m à l'égout du toit |
| **B'** | - Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+2 +combles et 10 m à l'égout du toit. | Implantation libre | Les constructions s'implanteront<br>- Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur qui ne peut pas excéder R+2+combles ou 10m à l'égout du toit<br>- Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à 3 m.<br>Soit sur limite séparative sans contigüité bâtie. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3m à l'égout du toit |
| **C** | Non réglementé | Implantation libre | Implantation libre |

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

| | | | |
|---|---|---|---|
| **D** | Non réglementé | Un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement de la voie est exigé. | Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite séparative lorsque celle-ci constitue une limite du secteur D considéré, Si la limite séparative est à l'intérieur du secteur D considéré, une : implantation possible sur limite séparative.<br>Dans le secteur D des SALAISONS à Pierreclos, la construction est possible sur limite séparative lorsque celle-ci constitue une limite de la zone D. |

| Secteur | Conditions d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres |
|---|---|
| **A** | - Non réglementé |
| **A'** | - Non réglementé |
| **B** | Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions, est imposée de la façon suivante :<br>- Lorsque les deux construction s ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 4 m.<br>- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1+ ou R+1+Combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m.<br><br>- Ces dispositions ne s'appliquent pas :<br>- aux piscines et aux petites volumétries<br>- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif<br>- aux équipements d'intérêt collectif et services publics<br>- aux aménagements de constructions existantes implantées différemment de la règle générale, |
| **B'** | Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions, est imposée de la façon suivante :<br>- Lorsque les deux construction s ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 4 m.<br>- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1 ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m.<br>- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2+ ou R+2+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 12 m.<br><br>Ces dispositions ne s'appliquent pas :<br>- aux piscines et aux petites volumétries<br>- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif<br>- aux équipements d'intérêt collectif et services publics<br>- aux aménagements de constructions existantes implantées différemment de la règle générale, |
| **C** | Non réglementé |
| **D** | Non réglementé |

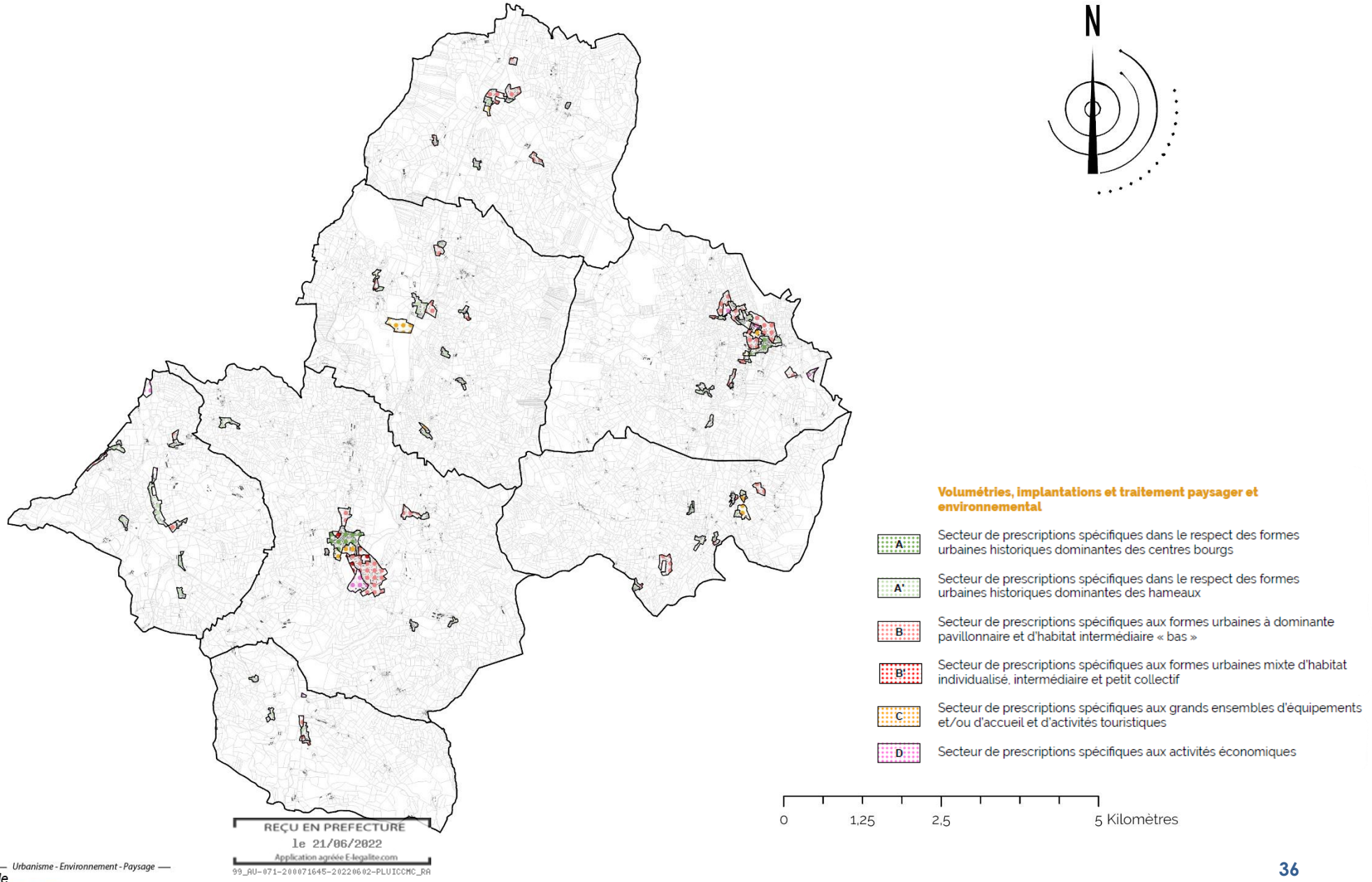

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

| Secteur | Végétalisation |
|---|---|
| **A**<br>**A'** | - Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements créés il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.<br>- Il est exigé un coefficient de biotope (Cf définition) dans la proportion d'au moins 10% de la surface de la parcelle. |
| **B**<br>**B'** | - Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements créés il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.<br>- Il est exigé un coefficient de biotope (Cf définition) dans la proportion d'au moins 40% de la surface de la parcelle. |
| **C** | - Les espaces libres proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. |
| **D** | - Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3 m à compter de l'alignement de la voie. Les stockages et stationnements ne sont pas admis dans cette bande, seuls les accès sont admis.<br>- Les stockages seront accompagnés par des plantations d'espèces variées |
| **Tous les secteurs** | Traitement des aires de stationnement :<br>Il est imposé<br>• La plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface.<br>• À partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales<br><br>Ouvrages de gestion des eaux pluviales :<br>Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.<br>Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. |



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

*Les typologies de formes urbaines sur les zones U et AU à l'échelle du PLUi*




REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

**Dans les zones A (agricoles)**

Les zones agricoles présentent différentes typologies de bâti :

- Des bâtiments techniques agricoles de grande volumétrie isolés ou insérés dans un hameau agricole.
- Des activités non agricoles disséminées de façon historique dans l'espace rural.
- Un habitat traditionnel aux implantions proches des voies et souvent sur limites séparatives.
- Des constructions établies depuis les années 1960/70 et ne constituant pas des hameaux dont les implantations sont en retrait des voies et des limites séparatives.

L'enjeu du règlement est de gérer la diversité de ces situations ce qui exige une certaine souplesse. Pour mémoire en zone agricole hors STECAL, il n'y a pas de nouvelles constructions possibles en dehors des bâtiments techniques agricoles (et des éventuelles habitations des agriculteurs si elles sont justifiées comme nécessaires) des extensions des habitations, des annexes et piscines.

Le tableau suivant synthétise les principales règles mises en place.

| Secteur | Conditions de hauteur | Implantation par rapport aux voies | Implantation par rapport aux limites |
|---|---|---|---|
| **A** | Les hauteurs des constructions des bâtiments techniques agricoles n'est pas réglementée<br>Les hauteurs des autres constructions sont limitées à R+1 +combles et 7 m à l'égout du toit | L'implantation des annexes aux habitations doit être à une distance minimale de 4m par rapport à l'alignement de la voie et doit être située à moins de 20m de la construction principale mesurés au point le plus proche de l'annexe.<br>Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie, est exigée. De plus elles doivent être situées à une distance maximale de 20m de la construction principale mesurée au point le plus proche du bassin.<br>Les autres constructions autorisées s'implanteront avec un retrait minimal de 4m mesuré depuis l'alignement de la voie. | L'implantation des annexes aux habitations est libre par rapport aux limites séparatives et doit être située à moins de 20m de la construction principale mesurés au point le plus proche de l'annexe.<br>Pour les piscines : il est exigé une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à la limite séparative. De plus elles doivent être situées à une distance maximale de 20m de la construction principale mesurée au point le plus proche du bassin.<br>Les autres constructions autorisées s'implanteront avec retrait de 3m des limites séparatives. |
| **Ap** | La hauteur des extensions des constructions existantes ne peut dépasser la hauteur du bâtiment existant. | | |
| **Ai** | Les hauteurs des constructions sont limitées à 12m à l'égout du toit pour les bâtiments d'activités<br>Les hauteurs des autres constructions sont limitées à R+1 +combles et 7 m à l'égout du toit. | | |

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

**Dans les zones N (naturelles)**

Les zones naturelles présentent différentes typologies de bâti :

- Des activités disséminées de façon historique dans l'espace rural
- Un habitat traditionnel aux implantions proches des voies et souvent sur limites séparatives.
- Des constructions établies depuis les années 1960/70 et ne constituant pas des hameaux dont les implantations sont en retrait des voies et des limites séparatives.

L'enjeu du règlement est de gérer la diversité de ces situations ce qui exige une certaine souplesse. Pour mémoire en zone naturelle hors STECAL, il n'y a pas de nouvelles constructions possibles en dehors des extensions des habitations, des annexes et piscines.

Le tableau suivant synthétise les principales règles mises en place :

| Secteur | Conditions de hauteur | Implantation par rapport aux voies | Implantation par rapport aux limites |
|---|---|---|---|
| **N, Nc, Np** | Les hauteurs des constructions sont limitées à R+1 +combles et 7 m à l'égout du toit. | L'implantation des annexes aux habitations lorsqu'elles sont autorisées doit être à une distance minimale de 4m par rapport à l'alignement de la voie et doit être située à moins de 20m de la construction principale mesurés au point le plus proche de l'annexe.<br>Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie, est exigée. De plus elles doivent être situées à une distance maximale de 20m de la construction principale mesurée au point le plus proche du bassin.<br>Les autres constructions autorisées s'implanteront avec un retrait minimal de 4 mesuré depuis l'alignement de la voie. | L'implantation des annexes aux habitations est libre par rapport aux limites séparatives et doit être située à moins de 20m de la construction principale mesurés au point le plus proche de l'annexe.<br>Pour les piscines : il est exigé une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à la limite séparative. De plus elles doivent être situées à une distance maximale de 20m de la construction principale mesurée au point le plus proche du bassin.<br>Les autres constructions autorisées s'implanteront avec retrait de 3m des limites séparatives. |
| **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<br>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 | | |

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de valoriser et de maintenir le caractère patrimonial des espaces urbains, et de renforcer l'attractivité du territoire par la qualité des productions de constructions, le PLUi met en place des règles d'intégration des clôtures, des toitures, des façades, des fermetures et menuiseries, des équipements techniques et d'insertion générale dans le site. Une distinction est faite pour les différents types de bâti pour prendre en compte les spécificités techniques ou architecturales :

- Des constructions d'activités économiques et agricoles ;
- Du bâti ancien de façon à prendre en compte la singularité des formes urbaines et architectures traditionnelles.
- Du bâti construit depuis les années 1960 et celui à venir relevant plus de formes architecturales standardisées.

Ces dispositions suivantes sont rendues nécessaires pour traduire les axes suivants du PADD :

- Valoriser les qualités naturelles comme support d'attractivité
- Valoriser l'image du territoire et son cadre de vie par un paysage de qualité
- Favoriser un développement économique cohérent à l'échelle de l'ensemble de la communauté de communes

### Les stationnements

Les problématiques de stationnements sont différentes entre :

- Les zones à dominante d'habitat ;
- Les sites d'accueil économiques ou d'équipements.

**Dans les zones U et AU :**

Aussi les règles du PLU sont différenciées de la façon décrite dans les tableaux suivants :

| Secteur | Conditions |
|---|---|
| **A**<br>**A'**<br>**B**<br>**B'** | Il est exigé sur le tènement de l'opération :<br>- Pour toute création de logements par construction neuve : au moins 2 places de stationnement par logement créé.<br>- Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 0.5 places de stationnement par hébergement créé.<br>- Pour les logements créés par changement de destination, ou réhabilitation il est exigé au moins 1 place par logement créé.<br>- 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.<br>Dans ces secteurs, en cas d'impossibilité technique dument justifiée à réaliser le stationnement sur la parcelle, il est autorisé de le réaliser à une distance maximale de 100m de la construction principale. |
| **D** | - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.<br>- Des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues pour 30m² de surface de plancher créée. |
| **E** | - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.<br>- Des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues pour 30m² de surface de plancher créée. |

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

**Dans les zones A (agricoles) et N (naturelles)**

Ces zones n'étant pas des secteurs de développement urbain, la problématique du stationnement tient à la gestion des constructions existantes et aux éventuels changements de destination ou création de logements dans une habitation existante.

Aussi les règles sont simplifiées de la façon suivante :

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé y compris dans le cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination.

En cas d'impossibilité technique dument justifiée à réaliser le stationnement sur la parcelle, il est autorisé de le réaliser à une distance maximale de 100m de la construction principale ».

# 6 La complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L.151-6

Le règlement et les orientations d'aménagement sont complémentaires au regard des points suivants :

Les OAP sont mises en place sur l'ensemble des secteurs de développement de taille significative. Elles permettent de définir un parti d'aménagement territorialisé et le programme attendu :

- Des typologies de formes urbaines et de produits logements attendus pour celles qui concernent des développements résidentiels,
- Les implantations par rapport au site
- La localisation des aménagements d'espaces collectifs et des trames vertes de proximité ;
- Les principes de maillages viaires et modes doux en tenant compte des dessertes par les modes doux structurants existants.
- Le programme à développer.

Ainsi, sur la base d'un diagnostic de site faisant ressortir les atouts, contraintes et enjeux d'aménagement du périmètre concerné, chaque OAP comprend un schéma de composition urbaine qui s'accompagne d'objectifs permettant de préciser les attentes de la collectivité sur chaque site, concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale ou paysagère des constructions.

Le règlement écrit et graphique complète ces orientations en précisant :

- Les hauteurs, les implantations en cohérence avec les zones dans lesquelles s'inscrivent les secteurs d'OAP :
- Les proportions d'espaces végétalisés à maintenir ou à aménager en fonction des zones.
- Les modalités de stationnement.

De plus l'OAP thématique « patrimoine » mise en place permet de compléter qualitativement le règlement sur la façon de réhabiliter ou d'intervenir sur les différents éléments de patrimoine non classés.

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

## 7 La délimitation des zones

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLUi distingue quatre types de zones :

- Les zones U, dites zones urbaines, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- Les zones AU, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- Les zones A, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;
- Les zones N, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

À travers les zones mises en place, il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire (environnementales, agricoles, capacités économiques à accompagner le développement en matière d'infrastructures et de réseaux), et en cohérence avec les objectifs du PADD. C'est une vision globale du développement et de l'aménagement du territoire qui est mise en œuvre par le PLUi.

Le zonage traduit la recherche d'un équilibre entre :

- Un développement résidentiel adapté au caractère attractif du territoire et aux capacités d'investissement de la collectivité d'une part ;
- La préservation des milieux naturels, des paysages facteurs d'attractivité et de qualité du cadre de vie, ainsi que des activités agricoles encore présentes d'autre part.

Le PLUi met en place les zones suivantes :

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

### Les zone U

La zone U correspond à l'enveloppe bâtie constituée existante des bourgs centres et des villages.

Concernant les hameaux, la définition de l'enveloppe bâtie suppose une continuité d'urbanisation (ou une proximité entre les constructions principales non agricoles). Il a été retenu une distance maximum d'environ 55 m pouvant dans certains cas géographiques/topographiques particuliers être portées à 80 mètres entre deux constructions pour définir la continuité de l'enveloppe bâtie. Il est considéré dans le PLUi qu'il y a une coupure urbaine dès lors que :

- La distance entre les constructions est bien supérieure à cette distance,
- La topographie et la géographie particulière du site constituent une coupure physique : secteurs de fortes pentes, vallons marqués, cours d'eau…
- La présence de ruptures paysagères : présence de boisements…
- Dans certains cas la présence de certaines infrastructures (autoroute, voiries, voie ferrée) constitue une rupture physique marquante.

Ainsi plusieurs configurations sont existantes :

**Le hameau traditionnel** : il est défini dans le PLUi comme un petit ensemble de bâtiments agglomérés à usage principal d'habitation, d'une taille inférieure aux bourgs et aux villages et cumulant les critères suivants :

- Un nombre de constructions minimum (d'au moins 8 constructions principales destinées à l'habitation) ;
- Un bâti regroupé et structuré ;
- Un groupement isolé et distinct du bourg ou du village (en discontinuité).
- L'absence de bâtiment agricole ou d'exploitation agricole. Dans ce cas de la présence de bâtiments ou d'exploitation agricole a conduit à maintenir le secteur en zone A même si les autres critères sont réunis. Le hameau est considéré comme ayant une vocation agricole à préserver selon les orientations du PADD.

**Les groupes de constructions d'habitations homogènes** : ils sont définis dans le PLUi comme des groupes de plusieurs bâtiments qui, bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent comme appartenant à un même ensemble homogène, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres et notamment la distance qui les sépare, leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux (topographie, coupure liée à une voie, un cours d'eau, un boisement etc.).

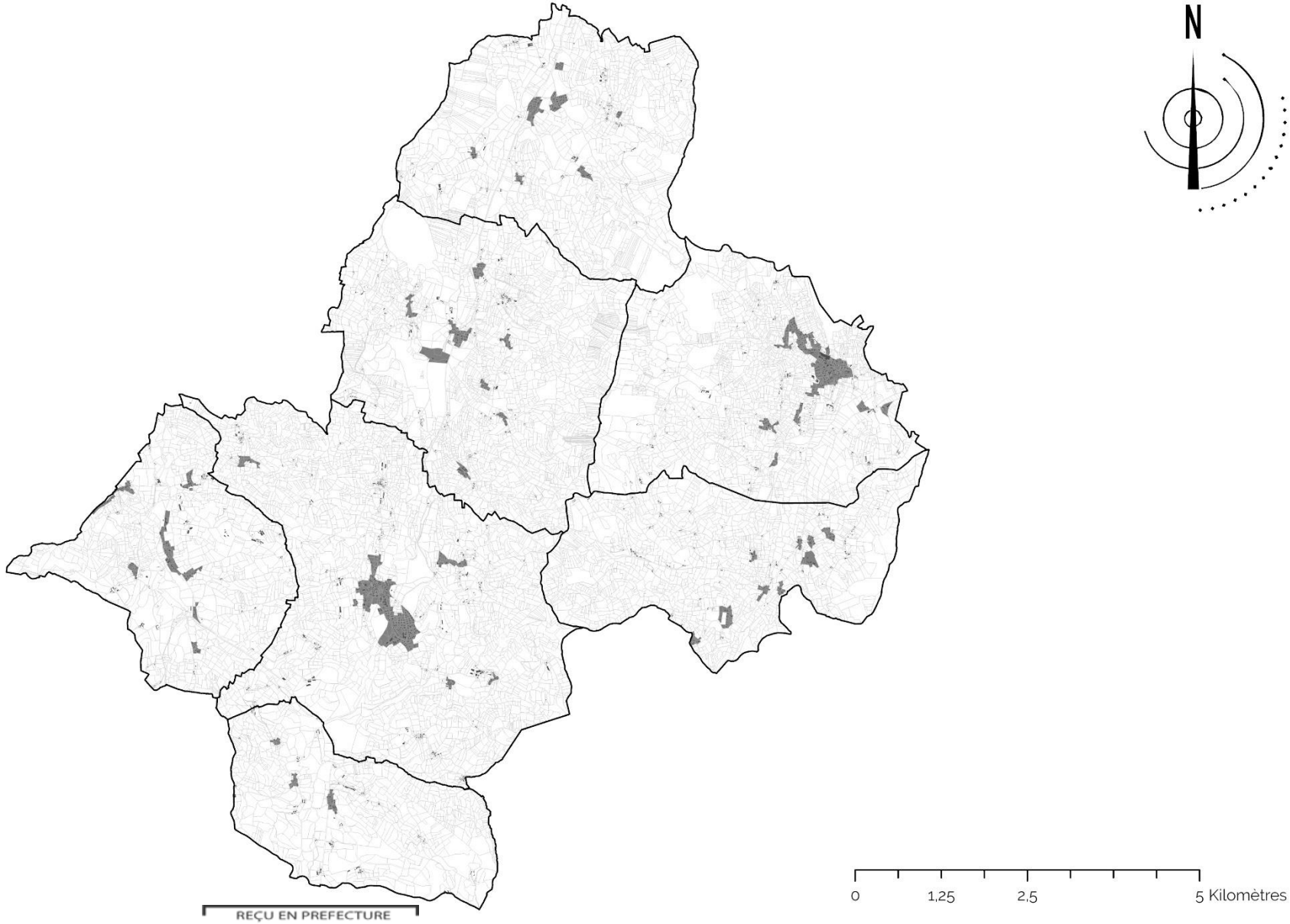
Comme pour le hameau, le fait que les constructions soient édifiées sur des parcelles contiguës n'implique pas nécessairement qu'elles constituent un groupe de constructions, lequel est caractérisé également par une proximité des bâtiments. Cette proximité est définie dans le PLUi par une distance inférieure à environ 55 m (jusqu'à 80 m maximum dans certains cas particuliers liés à la topographie) entre deux constructions principales hors exploitations agricoles. De la même façon lorsqu'une construction agricole est présente, il est considéré que l'enjeu agricole est plus important, les règles de réciprocité liées à l'activité agricole sont aussi prises en compte et le site est classé en zone A.

La zone U englobe les centres historiques et les extensions résidentielles qu'elles soient pavillonnaires ou plus denses, les zones d'activités constituées, où les espaces économiques hors zones d'activités équipées, les secteurs d'équipements, de service etc.

Ces zones U intègrent des espaces non bâtis (souvent des jardins) existants entre les constructions.

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

*Les zones U à l'échelle du PLUi*

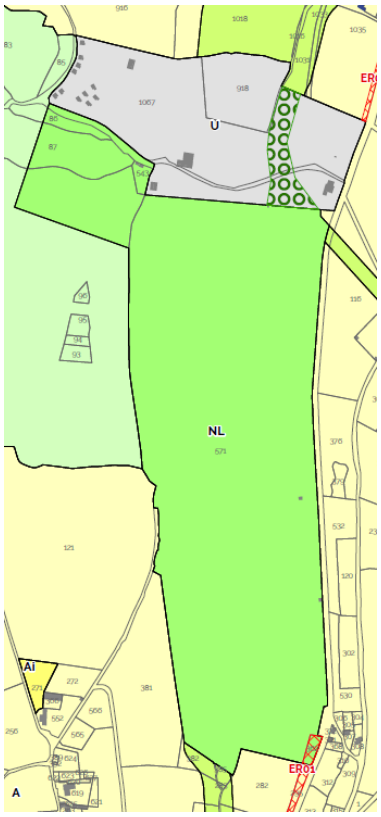



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

**Cas spécifiques :**

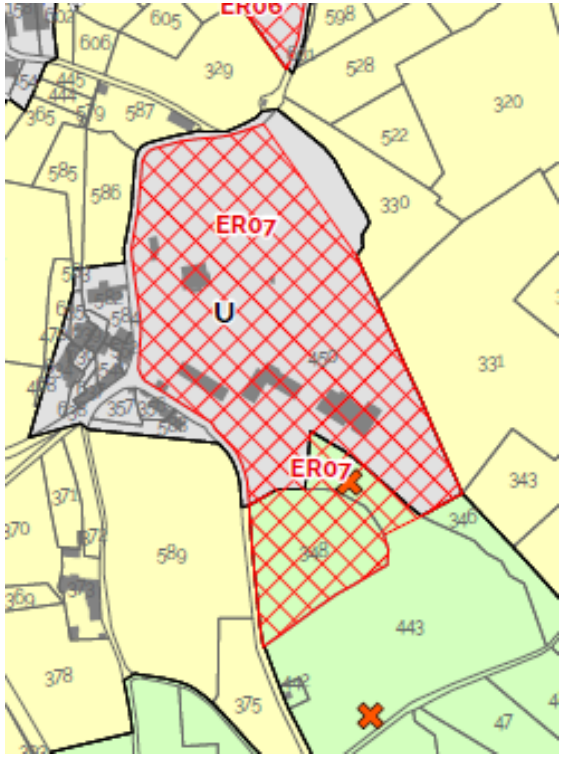
- **St Point**

Dans le cas particulier de la zone touristique du lac de St Point, la partie actuellement à usage de restauration, stationnements, voiries et hébergements touristique ne présente aucun enjeu naturel. Le PADD affirme ce secteur comme un point d'appui au développement touristique aussi cette partie du site est classé ne zone U à vocation touristique (secteur 5 des destinations). Les abords du Lac sont eux en zone NL pour permettre des aménagements et installations en lien avec le développement touristique du site et la pratique sportive ou de loisirs déjà existante aux abords du Lac.



- **Serrières**

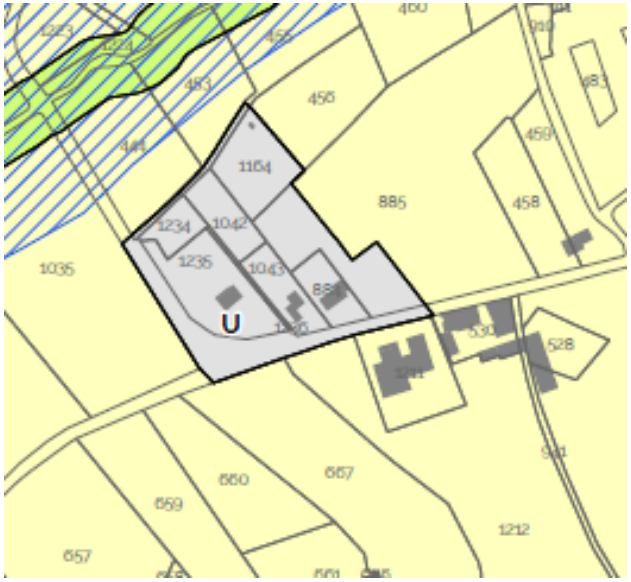
A Serrières, il existe un ancien centre de vacances aujourd'hui en état d'abandon. Ce centre comporte des anciens bâtiments collectifs (dortoirs, salles diverses) des espaces extérieurs aménagés (aires de jeux etc.). Ce centre ne comporte aucun enjeu écologique ou agricole, mais le site suite à des procédures judiciaires devient une friche. La collectivité souhaite laisser la possibilité de reconquérir cet espace (équipements, espaces de loisirs, espace touristique, muséal etc.), et en logements sur la partie contiguë au hameau. Aussi il est classé en zone U et fait l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune.




REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

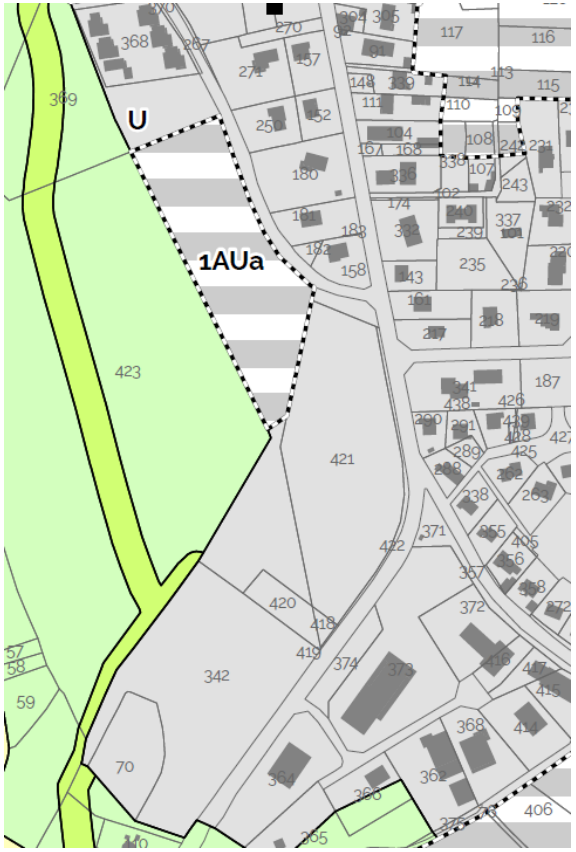
- **Pierreclos**

Sur le secteur de la Vèvre, un permis d'aménager a été accordé, les aménagements sont réalisés et les permis de construire en cours. Aussi le zonage a intégré cet aménagement en zone U.




- **Tramayes**

A Tramayes, la CCSCMB a finalisé l'aménagement de l'extension de la zone d'activités des écorces. Celle-ci est en cours de commercialisation. Le site étant en cours de construction a été classé en zone U avec une vocation d'accueil économique (secteur 4 des destinations).



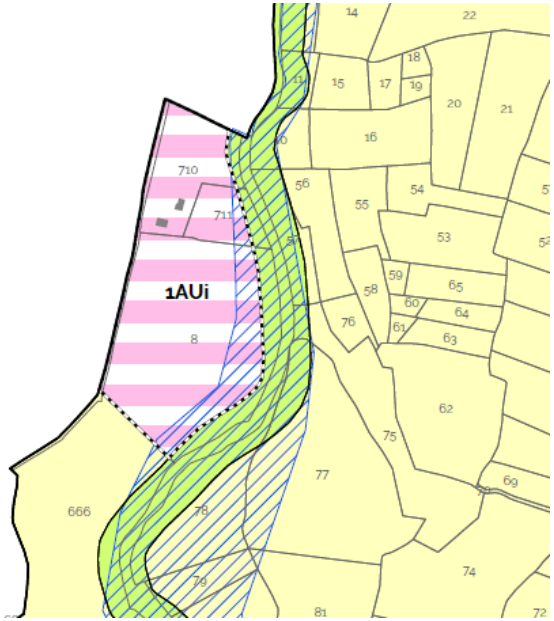

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

### Les zones AU

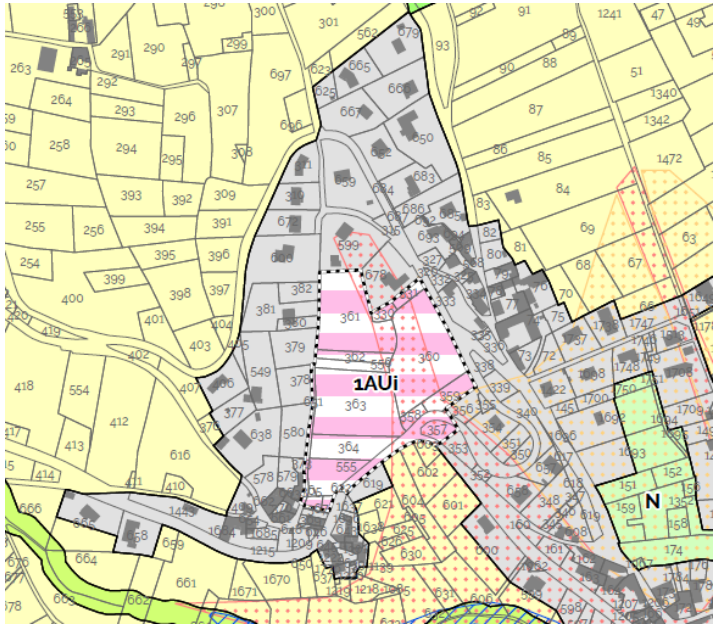
Afin de répondre à l'objectif de conforter le développement urbain résidentiel et économique tout en maîtrisant les dynamiques de construction, le PLUi met en place plusieurs types de zones AU :

- **Les zones 1AUa ouvertes à l'urbanisation** en raison de la présence des équipements au droit de chaque zone 1AUa. Ces zones concernent des secteurs dédiés principalement au développement résidentiel en confortement des bourgs soit par du foncier inscrit dans l'enveloppe bâtie, soit sur du foncier en extension de l'enveloppe bâtie.
- **Les zones 1AUi ouvertes à l'urbanisation**, en raison de la présence des équipements ou de leur programmation à court terme, au droit de chaque zone 1AUi elles concernent les secteurs d'accueil économique de :

  **St Léger sous La Bussière :** extension du site économique de Pari Gagné présent sur la commune de Trambly,

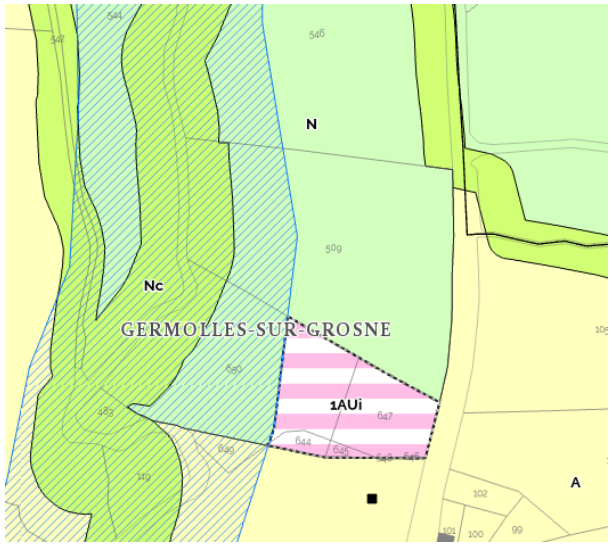



**Pierreclos :** secteur Nord du bourg




REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

**Germolles sur Grosne** zone artisanale d'intérêt local au nord du bourg



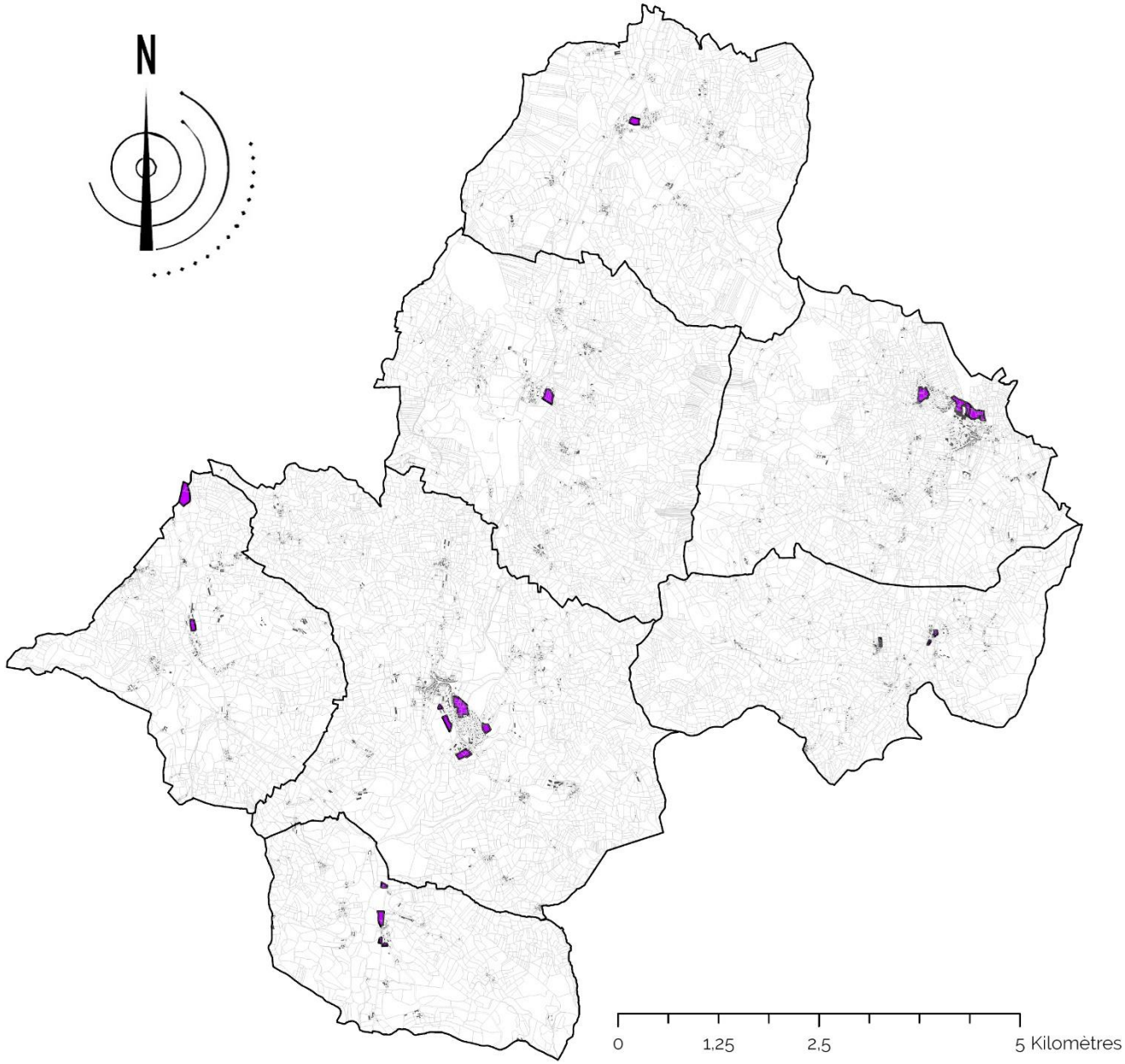
Les photos ci-contre montrent l'occupation du site par des dépôts liés à une activité du BTP.

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

L'ensemble des zones 1AUa et 1AUi à l'échelle du PLUi

Les zones AU mises en place dans le PLUI ont toutes les réseaux et les voiries en capacité suffisante à proximité de la zone AU considérée. Conformément au code de l'urbanisme, elles sont donc ouvertes à l'urbanisation.

La mise en place d'un phasage nécessite que la première zone soit opérationnelle, or à ce jour les collectivités ne maîtrisent aucun foncier des zones de développement et ne peuvent s'assurer que ce foncier sera mis sur le marché. La mise en place d'un phasage des zones AU obligatoirement ouvertes à l'urbanisation conduirait certainement à geler l'ensemble des zones de développement, ce qui ne correspond pas aux objectifs de production de logements du PLUI.




REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

### Les zones A

La zone agricole est mise en place sur les principaux secteurs identifiés dans le diagnostic comme étant occupés majoritairement par les activités agricoles professionnelles. Le diagnostic a montré que ces espaces sont importants spatialement et économiquement.

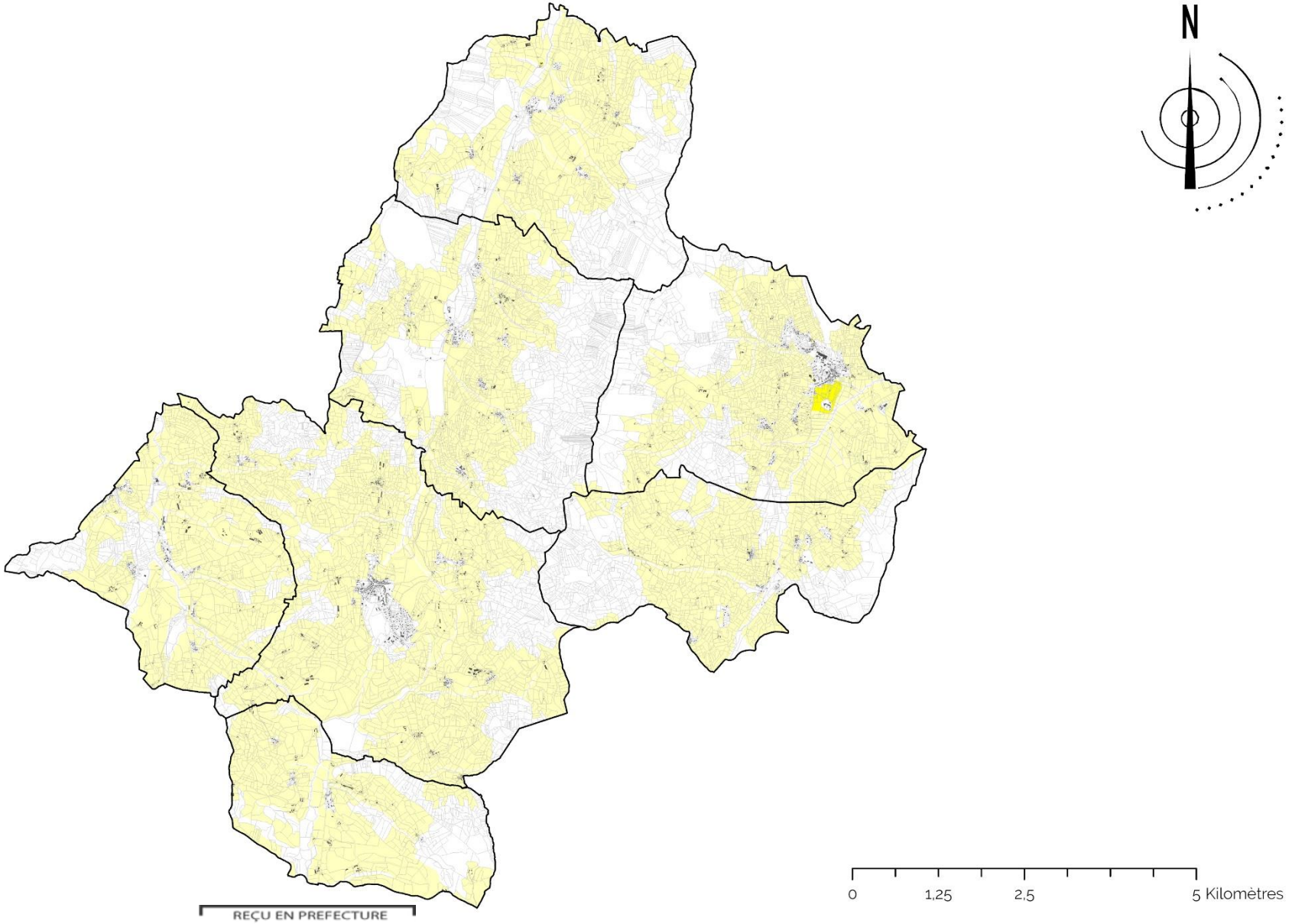
Elle intègre l'ensemble des sièges d'exploitation professionnels pérennes identifiés dans le cadre du diagnostic. Certaines exploitations ont cessé leur activité depuis la réalisation du diagnostic agricole établi par la chambre agricole.

Le bâtiments agricoles techniques agricoles existants ne sont pas identifiés spécifiquement sur le plan de zonage car ils ne constituent pas une information réglementaire, de plus l'évolution du contexte agricole dans le temps rendrait cette information rapidement caduque. Cette information figure dans le rapport de présentation tome 1 et n'a de valeur qu'au moment de la réalisation du PLUi.

Les STECAL AI permettent de gérer des activités économiques pour le AI. Leur délimitation est réalisée strictement sur le foncier occupé par ces activités.

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

*Les zones A à l'échelle du PLUi*




REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

**Les changements de destination**

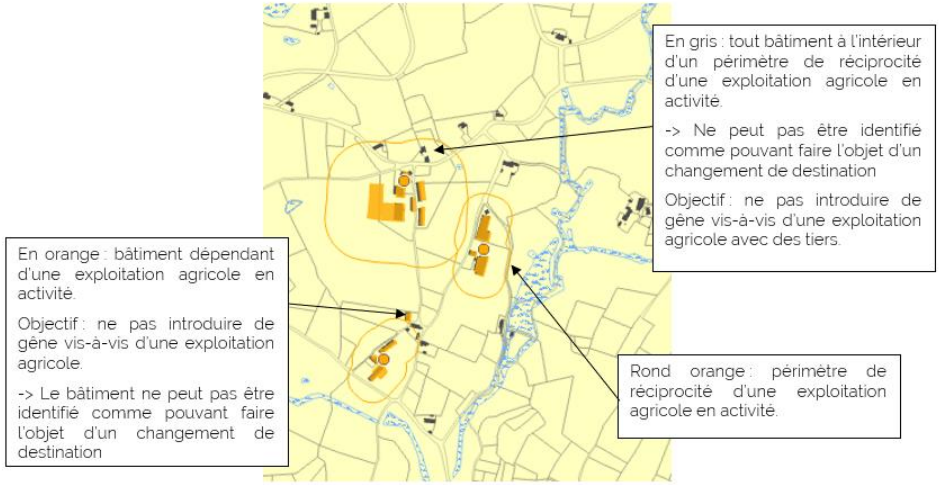
Le PLUI prévoit des changements de destination sur plusieurs communes.

La démarche d'identification des changements de destination a été fondée sur trois critères principaux :

***1er critère : Préserver l'usage agricole et justifier de l'absence de gêne vis-à-vis d'une exploitation agricole***

Les bâtiments inoccupés et identifiés ont perdu leur « intérêt » agricole pour la profession (en termes de fonctionnalité, ou de proximité trop immédiate d'une habitation non agricole par exemple). Ce critère a aussi été apprécié au regard de la proximité d'un bâtiment d'exploitation en cours d'activité. Une distance d'environ 100 m d'un bâtiment agricole a été prise en compte pour permettre le changement de destination. A fortiori tout bâtiment dépendant d'un siège d'exploitation en activité ne peut pas faire l'objet d'un changement de destination et n'a pas été identifié.

Par exemple :




***2ème critère : L'intérêt architectural ou patrimonial et l'état de la construction***

Cet intérêt a été mesuré au regard du caractère identitaire des bâtiments soit sur le plan de l'architecture, de l'histoire ou sur le plan culturel. Il s'agit des anciens bâtiments ruraux attachés ou non à des habitations. Ce critère tient compte de la qualité de construction : bâtiments en pisé ou pierres et constructions mixant les différents modes de construction (ont été exclus les bâtiments en structure métallique, ou trop remaniés). Pour certains bâtiments il est tenu compte de la présence de détails architecturaux (piliers, linteaux de pierre, etc.).

L'état de conservation est aussi un des critères, en effet les bâtiments à l'état de ruines ne sont pas pris en compte, leur remise en état relevant de la construction neuve. Dans le même sens, les bâtiments identifiés sont entièrement fermés et couvert (4 murs et toit) ; Ainsi une grange ouverte ne peut être identifiée dans la mesure où la fermer avec la construction de murs relèverait de la construction neuve (en créant de la surface de plancher à partir de l'emprise au sol).

Dans certains cas, ce caractère patrimonial a été apprécié au regard de la cohérence architecturale et urbaine pour un ensemble de constructions (constructions contigües, architecture vernaculaire…)

***3ème critère : L'intégration « urbaine »***

Le changement de destination a aussi été examiné au regard de la capacité des réseaux actuels à répondre aux besoins induits par ce changement de destination : la présence du réseau d'électricité et l'adduction en eau potable à proximité.

L'assainissement ne pose pas fondamentalement de problèmes dans la mesure où l'assainissement individuel est possible. Ce critère n'a pas été retenu

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

### Les zones N

La zone naturelle est mise en place sur l'ensembles des sites à fort enjeu paysager ou écologique :

- La continuité des monts boisés ;
- Les milieux humides : le réseau hydrographique dans les espaces non bâtis et les milieux associés proches des cours d'eau (zones humides, ripisylves) ;
- Les sites à enjeux écologiques forts identifiés sont en large majorité intégrés à la zone naturelle.

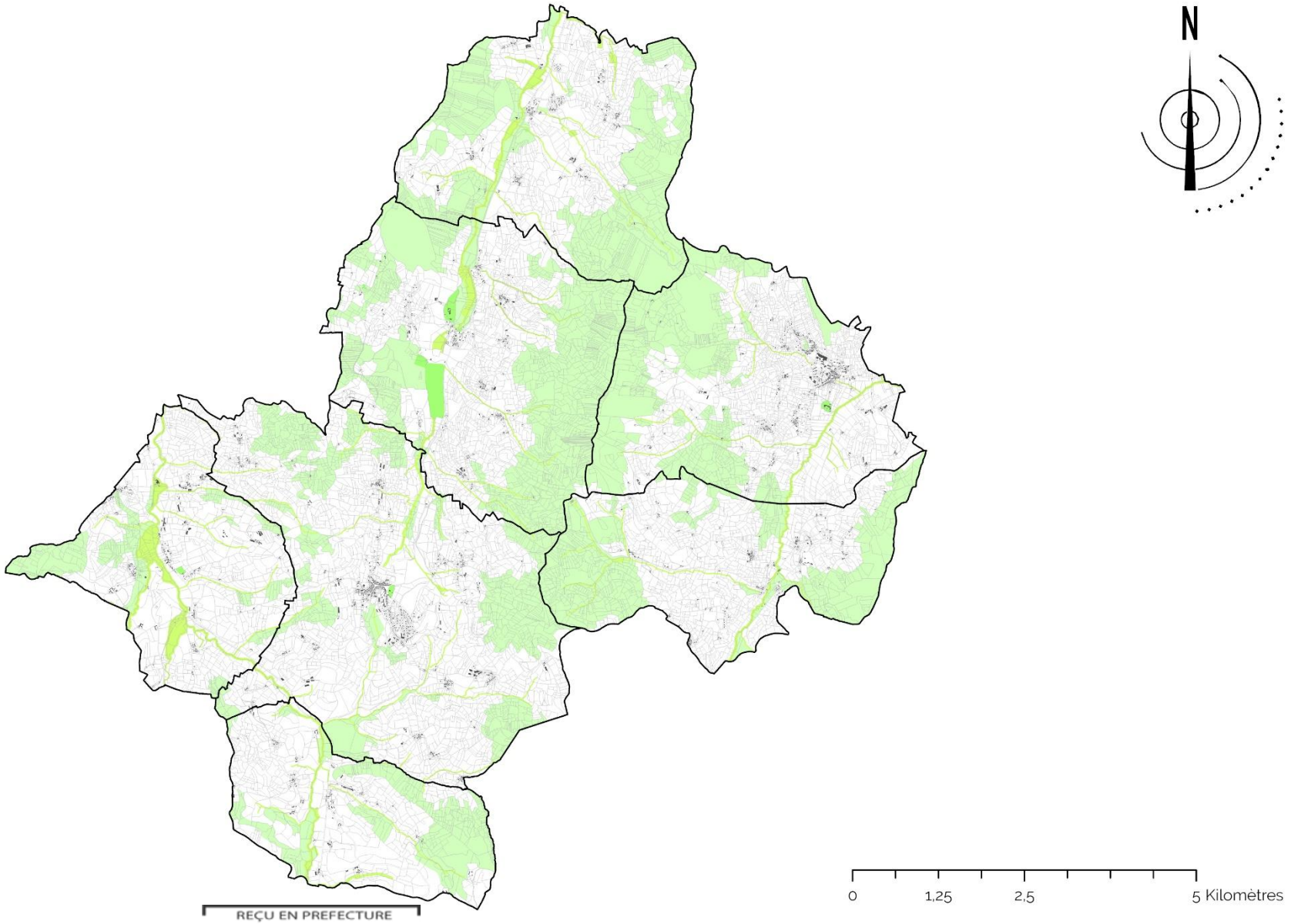
La continuité de la zone naturelle telle qu'elle est mise en place dans le PLUi permet d'intégrer l'ensemble des corridors majeurs à l'échelle du territoire. De façon à mieux les identifier une zone Nc spécifique a été mise en place. On rappelle que cette zone n'admet pas de nouvelle construction. Le zonage traduit ainsi le parti d'aménagement du territoire en matière de préservation des valeurs naturelles et paysagères. Elle peut intégrer ponctuellement en bordure ou au sein de ces grands ensembles paysagers ou naturels des clairières, des parcelles agricoles, des pâtures.

Toutefois dans la situation de ces parcelles concernées, c'est l'enjeu paysager ou la fonctionnalité écologique globale qui prime à l'échelle de l'ensemble du territoire du PLUi. On rappellera par ailleurs que le classement en zone N pou Nc permet l'exploitation des terres agricoles et ne remet pas en cause les pratiques culturales agricoles. Aucun siège d'exploitation identifié dans le cadre du diagnostic n'est présent en zone N, les nouvelles constructions agricoles y sont interdites.

Les STECAL Nl et NL permettent de gérer des activités économiques pour le Ni, de loisirs pour le NL et l'enjeu de diversification des usages dans les secteurs patrimoniaux pour le Np. Leur délimitation est réalisée strictement sur le foncier occupé par ces activités.

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

*Les zones N, Nc, Np, NL et Ni à l'échelle du PLUi*

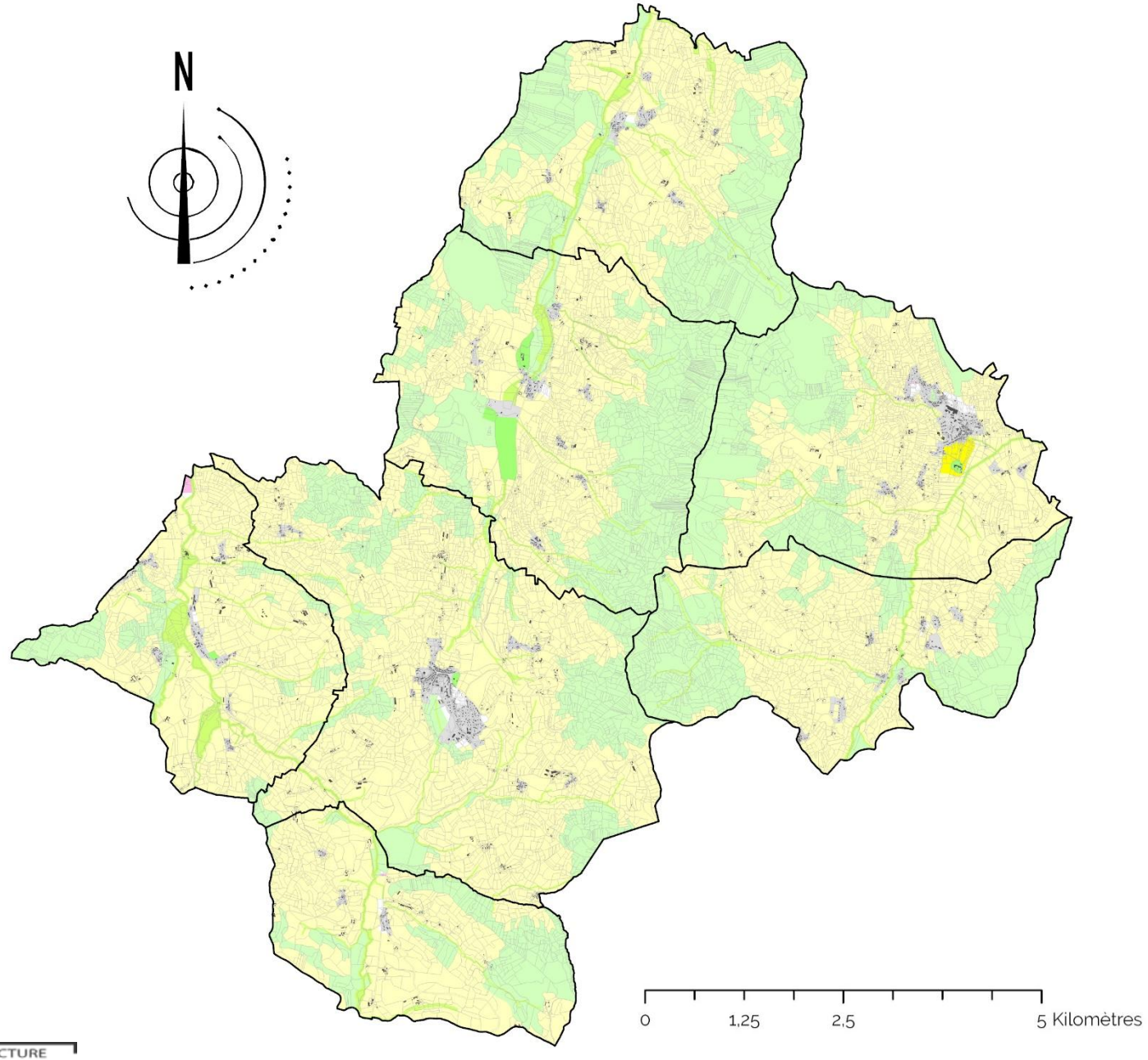



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

## La superficie des zones

(*Calcul SIG*)

| | |
|---|---|
| Zone Urbaine | 188.9 |
| Zone U | 188.9 |
| Zones à Urbaniser | 21.5 |
| Zone 1AUa | 16.6 |
| Zone AUi | 4.9 |
| Zones Naturelles | 3081,8 |
| Zone N | 2732 |
| Zone Nc | 317,5 |
| Zone Ne | 0,2 |
| Zone Ni | 0,5 |
| Zone NL | 21,5 |
| Zone Np | 10 |
| Zones Agricoles | 4983,9 |
| Zone A | 4971,7 |
| Zone Ai | 0,5 |
| Zone Ap | 11,6 |




REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

# 8 Les autres points d'explication

## La protection des linéaires commerciaux

TRAMAYES constitue la polarité principale et concentre les commerces de proximité en deux secteurs :

- Le centre bourg avec des petits commerces regroupés dans la rue principale
- La zone d'activités des Terreaux où sont présentes des surfaces de taille moyenne et des services complémentaires à l'offre commerciale du cœur de bourg.

Le PADD du PLUi prévoit à son axe 4 :

***« Pour un développement commercial et des services de proximité***

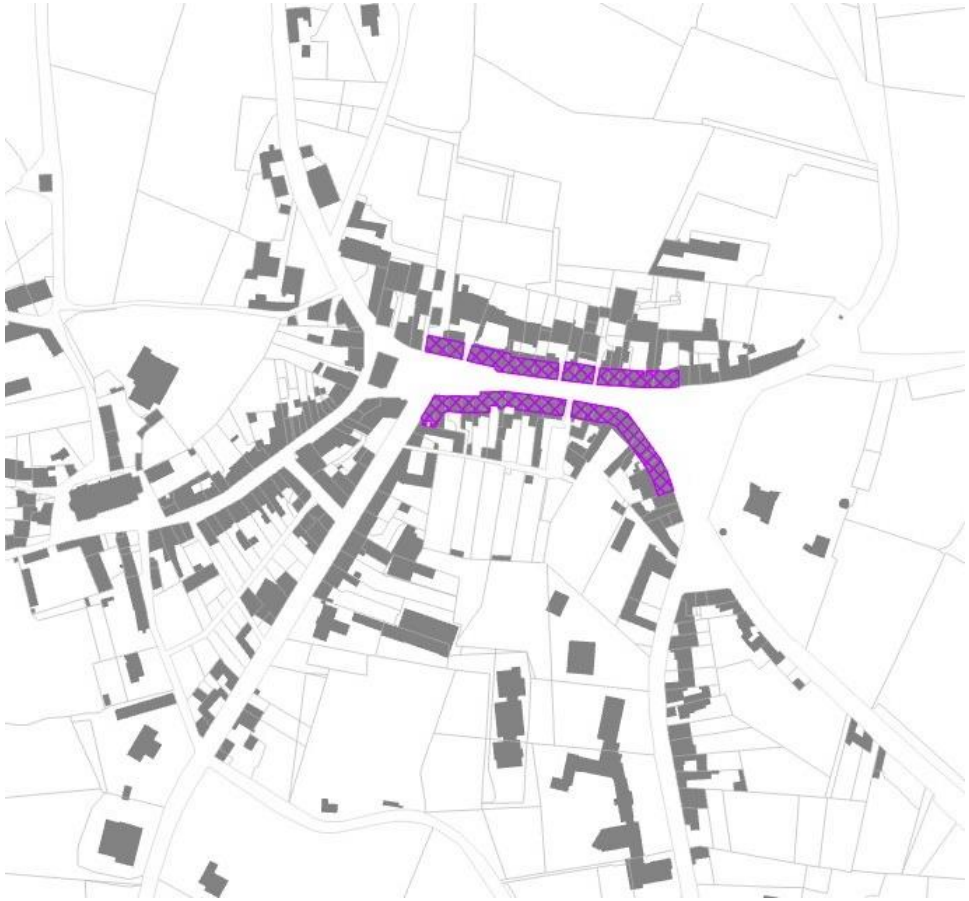
***Le PLUI cherche à maintenir l'armature commerciale*** *existante dans son rôle de proximité ou son rôle de développement touristique. En particulier la centralité commerçante de Tramayes doit pouvoir être préservée. Le PLUi pourra identifier des linéaires d'activités à conserver.*

*En dehors des espaces de centralité le commerce n'apparait pas profitable à la qualité des bourgs et n'est pas envisagé.*

*Le projet territorial reste ouvert à l'accueil des services et de l'ensemble des activités complémentaires aux commerces***. »**

En cohérence avec ces éléments, le PLUi a retenu de mettre en place des linéaires de protection des linéaires d'activités au titre de l'article R151-37-4° du code de l'urbanisme sur les parcours marchands structurants de Tramayes de façon à favoriser la diversité commerciale.

Cette diversité est élargie aux fonctions qui permettent l'animation des pieds d'immeubles avec en plus des commerces, les services, équipements, etc.



***Linéaire de diversité commerciale à Tramayes***

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

### La prise en compte de la trame verte et bleue

Le parti pris pour la protection de la TVB est le suivant :

**Identification en zone N et Nc :**

- Nc : les principaux corridors (chevelu hydrographique, abords des étangs),
- N : les « réservoirs » structurants (espaces boisés, coulées vertes)

Les zones N et Nc ne permettent pas de nouvelles constructions (uniquement la gestion des habitations existantes par extensions et annexes limitées en taille et proches de l'habitation) ce qui permet la protection des fonctionnalités.

La surface bâtie actuelle existante dans la zone naturelle ne représente que 0,25% de la zone naturelle. Le nombre limité des constructions existantes et leurs possibilités limitées dévolution n'inscrit pas de contraintes sur les milieux naturels et donc aucun risque d'atteinte aux fonctionnalités écologiques.

Positionnement de la zone Nc sur la photo aérienne

#### *Focus sur le corridor à Germolles sur Grosne*

Afin de répondre à l'avis de la chambre d'agriculture dans le cadre de de la consultation sur le PLUI, il est précisé que la zone Nc (corridor) n'est pas positionnée sur la zone de maraichage. Elle est positionnée sur le fossé et est séparée de la zone de maraîchage par un chemin. De plus la zone Nc n'empêche pas la pratique agricole, elle empêche la construction. Si le cours d'eau est anthropisé, il sert cependant à la circulation des espèces et ne concerne pas d'espace agricole.

Vue du cours d'eau concerné par la zone Nc, séparé de la zone agricole par un chemin.

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

**Maintien en zone A des espaces de perméabilité** (grands espaces ouverts ne formant pas un corridor : les espaces agricoles cultivés, prairies ou viticoles)

La zone A ne permet pas de développement urbain, aucun nouveau mitage n'est possible.

Pour rappel : les clôtures agricoles ne sont pas soumises au règlement du PLU (on ne peut donc pas les réglementer par le règlement du PLU).

**Identification au titre des éléments remarquables écologiques ou du paysage (L151-23) les éléments supports de la fonctionnalité écologique** :

- Les boisements rivulaires dans les zones U dans la continuité des zones Nc.
- Les zones humides

### Le patrimoine paysager et bâti

Le PLUi mobilise l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, qui précise :

*"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. "*

Plusieurs catégories de "patrimoines" sont ainsi repérées au règlement graphique.

Ce repérage permet d'assurer leur protection au sens où le dépôt d'un Permis de Démolir s'impose pour tout bâtiment repéré ponctuellement ou situé dans un périmètre d'intérêt patrimonial, rassemblant un ensemble de bâtiments et espaces non bâtis de qualité et à l'identité affirmée locale et historique affirmée. De fait, la collectivité dispose d'un droit de regard sur l'évolution de ce patrimoine bâti et peut s'opposer à ce qu'il soit démoli. Le règlement va dans ce sens en recommandant, lorsque c'est possible (et sous réserve de contraintes techniques non connues à l'heure de l'élaboration du PLUi), de conserver et restaurer ces bâtiments, qui participent de l'identité du territoire et animent l'espace urbain.

De même, les travaux ayant pour effet de modifier un élément bâti ou végétal (ravalement de façade, changement de menuiserie, réfection de toiture, édification d'une clôture, coupe et abattage d'arbres...) repéré au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable laissant à la collectivité la possibilité de s'y opposer, et d'étudier avec le pétitionnaire d'autres solutions jugées plus acceptables au regard de la qualité paysagère, architecturale ou urbaine de l'élément concerné ou de son proche environnement (choix de matériaux, de coloris, d'essence végétale...).

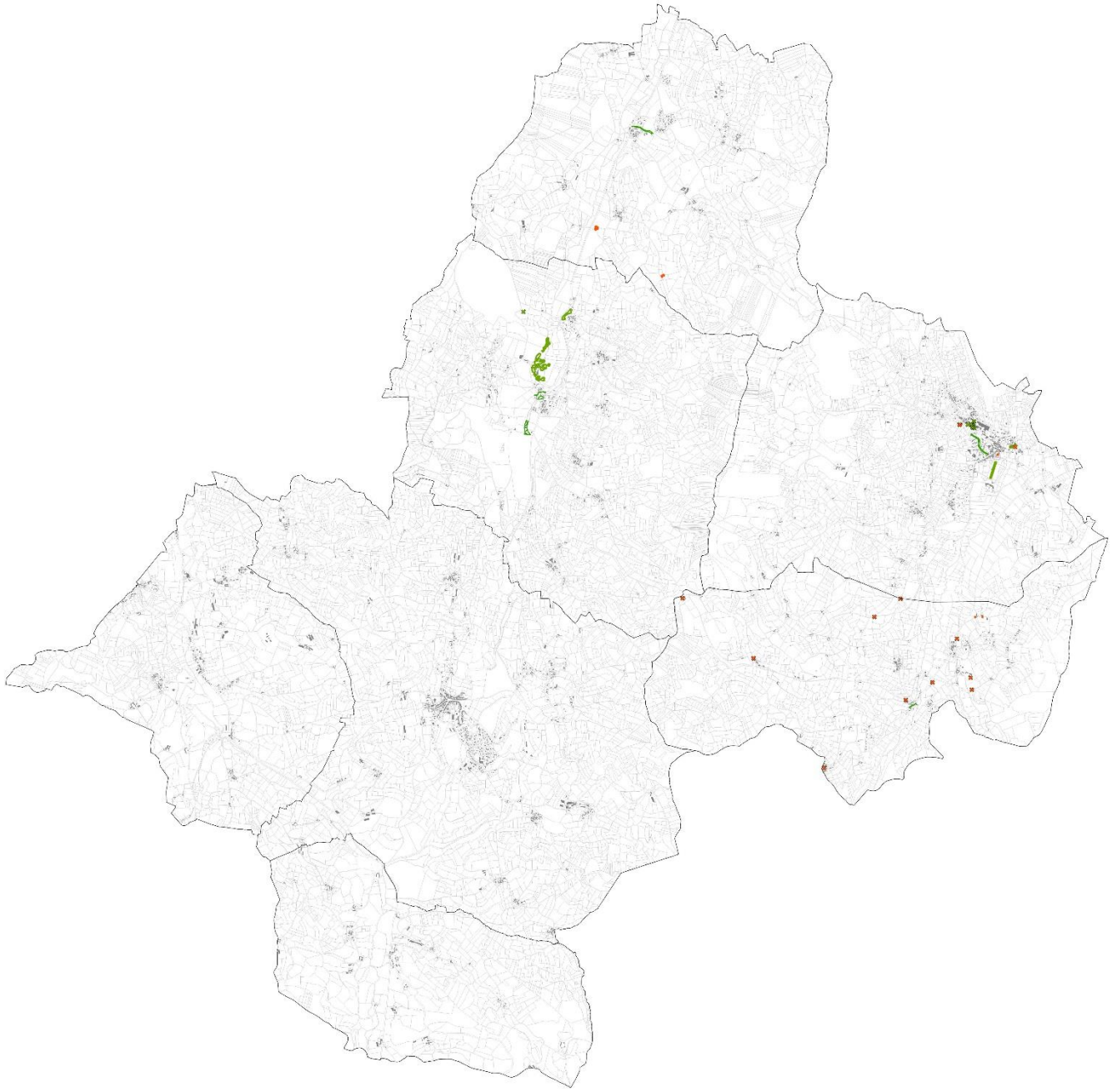
Outre ces dispositions de droit commun, instaurées de manière automatique dès lors que l'article L151-19 est mobilisé, **le PLUi intègre des dispositions spécifiques relatives à la qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère de ces constructions, de manière, surtout, à encadrer leurs rénovations ou transformations éventuelles.**

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

Ce repérage a été réalisé sur les communes de Pierreclos, Serrières, Bourgvilain, St Point. Les autres communes n'ont pas souhaité identifier de patrimoine.

Le patrimoine identifié concerne :

- Des arbres remarquables des parcs ou allées plantées
- Des petits éléments de patrimoine : cabanes viticoles, croix, lavoirs etc.
- Des châteaux, maisons fortes non identifiés au titre des monuments historiques.



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

### Les emplacements réservés

Les emplacements réservés permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure).

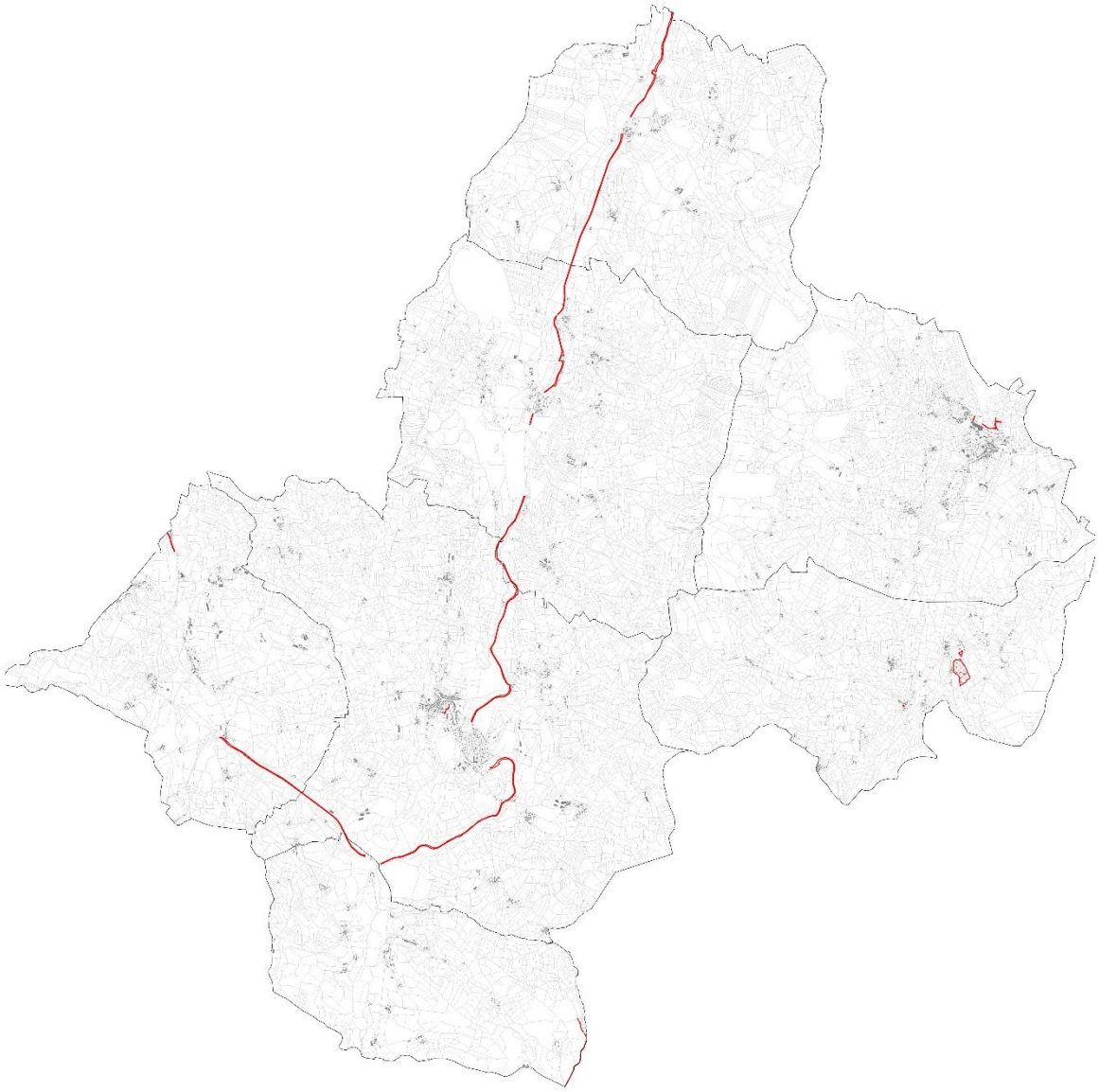
Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Ils créent des droits aux propriétaires desdits terrains, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou de lever la réserve

Le PLUi a permis de mettre en cohérence les emplacements réservés avec le projet de développement de la commune en recentrant les aménagements au droit des zones de développement à venir.

Ces emplacements réservés concernent :

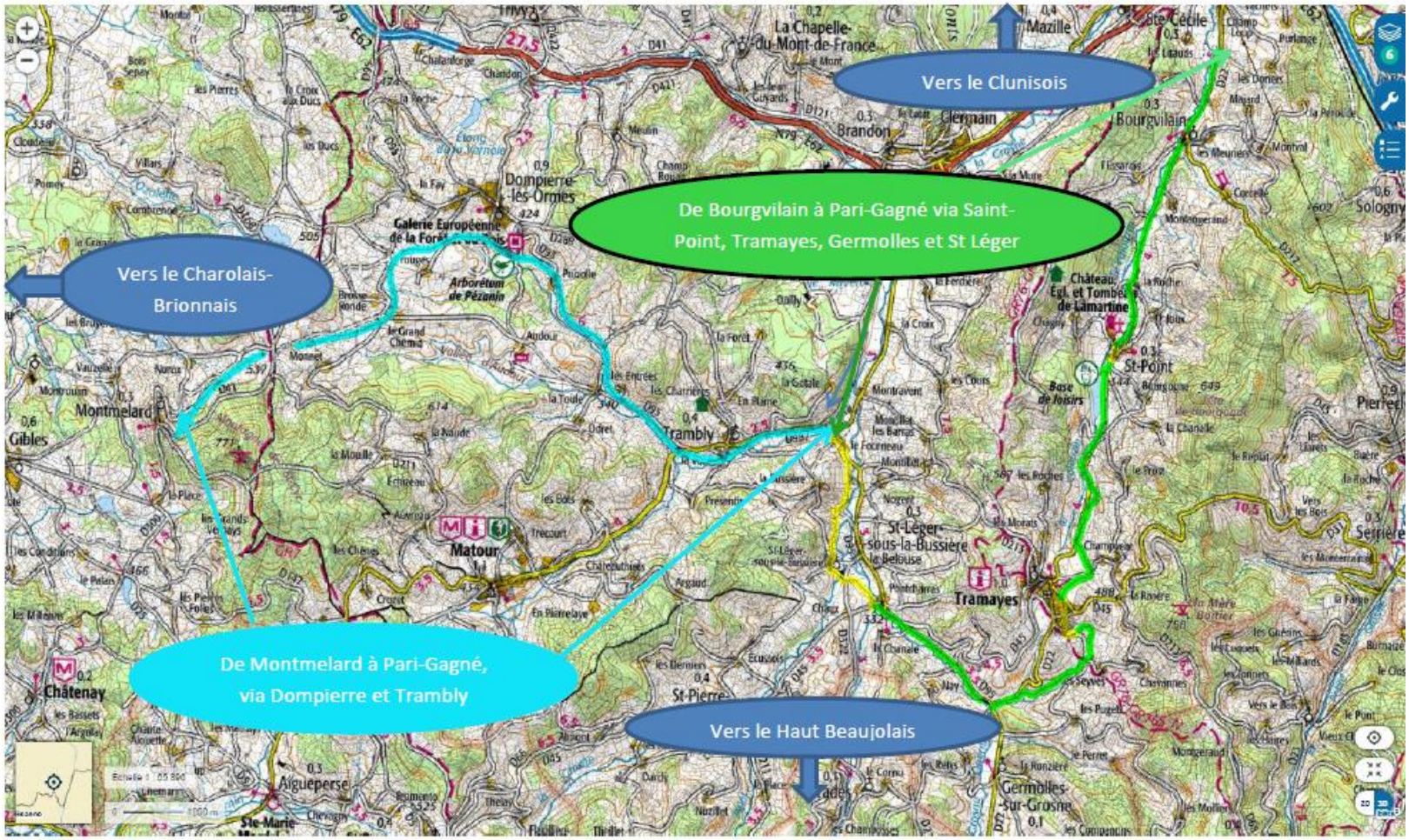
- Des aménagements de voiries existantes en particulier pour résorber des problèmes de sécurité et pour faciliter un plus grand partage de l'espace viaire.
- Des aménagements de modes doux en particulier un emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie verte sur les anciennes voies ferrées dans le cadre du projet porté par le Conseil Départemental 71 et les collectivités locales.
- Création ou extension d'aires de stationnements.
- La réalisation d'équipements touristiques ou d'animation (sur l'ancien hébergement touristique à Serrières).



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

Focus sur l'ER 1 pour la voie verte :
Ce projet vise à relier la voie verte existante le long de la Saône et créer un parcours en modes doux structurant qui permettra à terme d'irriguer la CC St Cyr Mère Boitier, et la CC La clayette Chauffailles en Brionnais.

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




REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

**PIERRECLOS**

| N° | Objet | Bénéficiaire | Superficie (en m²) |
|---|---|---|---|
| ER02 | Élargissement du chemin | Commune | 324 |
| ER03 | Élargissement du chemin | Commune | 529 |
| ER04 | Création d'une voirie | Commune | 246 |
| ER05 | Création d'une voirie | Commune | 501 |

**SERRIERES**

| N° | Objet | Bénéficiaire | Superficie (en m²) |
|---|---|---|---|
| ER06 | Extension du parking de la salle polyvalente | Commune | 1478 |
| ER07 | Projet touristique / social / stationnements | Commune | 36083 |
| ER08 | Création de stationnements | Commune | 219 |

**GERMOLLES**

| N° | Objet | Bénéficiaire | Superficie (en m²) |
|---|---|---|---|
| ER01 | Création d'une voie verte | Communauté de communes | 126410 |
| ER09 | Élargissement de la voie forestière | Commune | 1406 |

**TRAMAYES**

| N° | Objet | Bénéficiaire | Superficie (en m²) |
|---|---|---|---|
| ER01 | Création d'une voie verte | Communauté de communes | 126410 |
| ER10 | Création d'un chemin | Commune | 289 |

**BOURGVILAN**

| N° | Objet | Bénéficiaire | Superficie (en m²) |
|---|---|---|---|
| ER01 | Création d'une voie verte | Communauté de communes | 126410 |

**SAINT POINT**

| N° | Objet | Bénéficiaire | Superficie (en m²) |
|---|---|---|---|
| ER01 | Création d'une voie verte | Communauté de communes | 126410 |

**SAINT LEGER**

| N° | Objet | Bénéficiaire | Superficie (en m²) |
|---|---|---|---|
| ER01 | Création d'une voie verte | Communauté de communes | 126410 |

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

### L'intégration des risques naturels

La prise en compte des risques dans le prc

- **Au niveau du PADD**

Le PADD à son axe 5 prévoit de limiter les

- ***« Prendre en compte des ri***

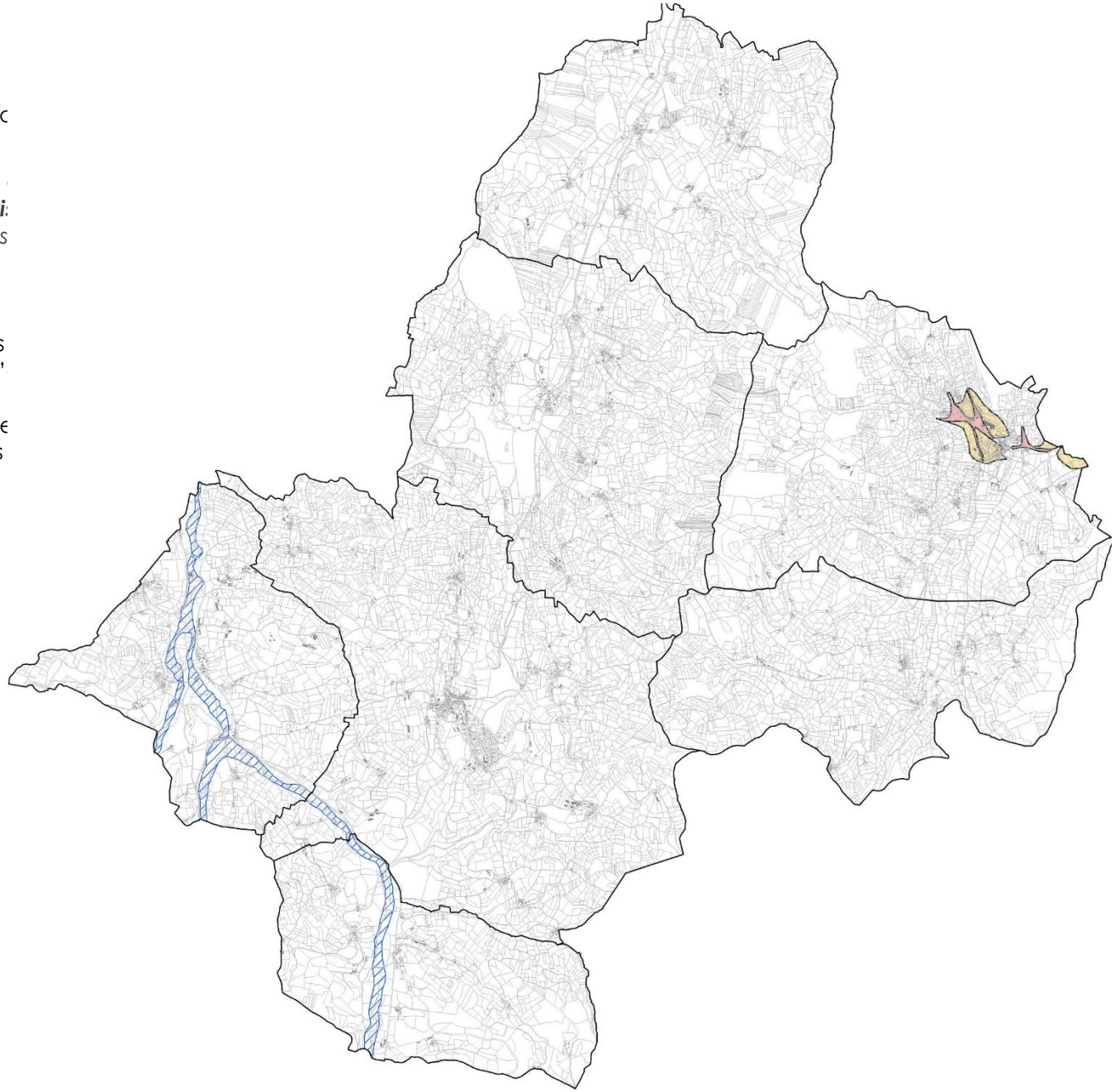
*Le PLUi limite les développements dans les*
*risque des études déjà menées. »*

- **Au niveau du règlement du PLUi**

L'État a porté à connaissance deux types

- La zone inondable identifié dans l'
- Les zones d'érosion viticole.

Ces risques ont été reportés sur le docume
la construction dans les secteurs identifiés



REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

### La cohérence avec les capacités d'assainissement

Concernant les stations d'épuration, elles sont toutes en capacité d'accueillir les effluents générés par la population à échéance du PLUi (voir annexes sanitaires), hormis les stations de Tramayes et Serrières pour lesquelles des travaux sont programmés courant 2021.

Le tableau suivant présente les capacités des stations au regard des charges actuelles et futures.

| Commune | Nom du système d'assainissement | Capacité calculée (EH) | Charge actuelle théorique / réellement admise (EH) | Charges futures (application du PLUi) (EH) |
|---|---|---|---|---|
| Bourgvilain | Moulin-Rabot | 135 | 75 | 85 |
| Pierreclos | Bourg | 1600 (suite travaux programmés) | 950 | 1530 |
| Saint Point | Bourg | 230 | 205 | 240 |
| Serrières | Bourg | 175 | 165 | Projet imminent de modification de la filière : le dimensionnement de la nouvelle station tiendra compte du PLUi |
| Tramayes | Bourg | 670 | Estimation en cours | Projet imminent de modification de la filière : le dimensionnement de la nouvelle station tiendra compte du PLUi |
| Tramayes | Montillet | 40 | 30 | 40 |
| Tramayes | les Barras | 15 | 14 | 15 |


REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

# 9 Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

L'article L153-27 du code de l'urbanisme prévoit que « *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan,* »

Des indicateurs d'évaluation doivent être précisés pour l'appréciation des résultats de l'application du plan.

Les indicateurs définis sont les suivants par un suivi des permis de construire et des surfaces aménagées :

| Au titre de | Critère |
|---|---|
| Du renouvellement urbain et de l'utilisation économe du foncier | Nombre de permis de construire et de DP concernant la réhabilitation du bâti ancien, les logements vacants, la démolition reconstruction de bâtiments pour un usage de logements, de changements de destination<br><br>Mesure des densités de construction des zones AU en nombre de logements/ha au regard de la densité moyenne par typologie de construction, préconisée par les OAP |
| De sauvegarde de ensembles urbains et de restauration du patrimoine culturel | Nb d'ADS concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du PLUI |
| La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ; | Le PLUI a traité ce sujet par le règlement et les OAP. Il s'agit juste d'évaluer si ces prescriptions sont mises en œuvre |
| La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, | Nombre de logements construits<br><br>Nombre d'activités nouvelles<br><br>Nombre d'équipements publics construits ou étendus |
| La sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature | Cf critères mis en place dans l'évaluation environnementale |
| La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques | Cf critères mis en place dans l'évaluation environnementale |
| La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables | Cf critères mis en place dans l'évaluation environnementale |
| La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurale | Nombre de logements sociaux construits ;<br><br>Nombre de logements abordables produits (accession sociale en PTZ, PSLA ou dispositif équivalent).<br><br>Nombre de logements dédiés aux personnes âgés soit en hébergements, soit en équipements, soit en logements adaptés |

Les indicateurs au titre du suivi de la préservation des milieux d'intérêt écologique sont précisés dans l'évaluation environnementale.

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA

# 10 La préservation et la mise en valeur de l'environnement, les incidences et effets attendus de la mise en œuvre du PLUi

Le PLUi est soumis à évaluation environnementale en raison de la présence de sites Natura 2000. Cette évaluation figure dans un document spécifique, joint au PLUi. Il convient de s'y référer.

REÇU EN PREFECTURE
le 21/06/2022
Application agréée E-legalite.com
99_AU-071-200071645-20220602-PLUICCMC_RA