



Élaboration du PLUi

1c – RAPPORT DE PRESENTATION - Tome 3 - Justifications

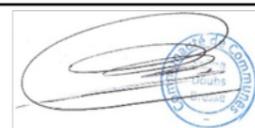
CC Saône Doubs Bresse



PROCEDURE	DATE
Elaboration du PLUi prescrite le	21 novembre 2017
Arrêt-Projet en date du	26 novembre 2024

POUR COPIE CONFORME

B.BEAL
PRESIDENTE CCSDB



Rédaction : Richard BENOIT - Etienne POULACHON

Cartographie : Etienne POULACHON

Photo de couverture : Mosaïque Environnement©



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON



Sommaire

1. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES	1
1.A. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	3
1.B. Les zones du PLUI	4
1.C. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	6
1.D. Le Règlement écrit	7
1.E. Préservation d'éléments particuliers du paysage et de l'environnement	7
1.F. Les emplacements réservés	7
1.G. Les changements de destination dans les zones agricoles et naturelles	7
1.H. Préservation de la diversité commerciale	8
2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE L'AXE 1 – PRESERVER LA DYNAMIQUE DE LA FILIERE AGRICOLE	9
2.A. Préserver le foncier agricole et les capacités d'exploitations	11
2.B. Maîtriser la consommation foncière économique	12
2.C. Maîtriser la consommation foncière de l'habitat	14
3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE L'AXE 2 – FAVORISER LE DEVELOPPEMENT POUR TOUS AUTOUR DES CENTRALITES URBAINES	17
3.A. Organiser la production de logements en s'appuyant sur l'armature urbaine	19
3.B. Organiser la production de logements au plus près des centres bourgs	20
3.C. Diversifier la typologie des logements pour convenir aux habitants toute leur vie	27
3.D. Adapter le développement des services et équipements aux échelles territoriales et à l'armature urbaine	29
3.E. Équilibrer le développement de l'activité et des emplois au regard des échelles territoriales et de l'armature urbaine	32
4. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE L'AXE 3 – OFFRIR UN CADRE DE VIE ATTRACTIF S'APPUYANT SUR LE PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER.....

4.A.	Préserver l'identité rurale et naturelle du territoire et la qualité de ses milieux naturels.....	45
4.B.	Assurer à long terme la protection de la ressource en eau.....	48
4.C.	Protéger et mettre en valeur les patrimoines paysagers et bâtis.....	50
4.D.	Promouvoir la qualité de vie des villes et des villages.....	54
4.E.	Organiser les déplacements et les stationnements.....	59
4.F.	Développer les activités et les pratiques de loisirs et de tourisme en s'appuyant sur les valeurs environnementales, paysagères et patrimoniales du territoire.....	60
4.G.	Tendre vers la sobriété, l'efficacité énergétique et la performance environnementale.....	60
4.H.	favoriser le recours aux énergies renouvelables.....	62
5.	MAITRISE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.....	63
5.A.	Maîtriser la consommation de l'espace.....	65
5.B.	Éléments de synthèse.....	69
6.	EVOLUTION AU REGARD DES DOCUMENTS PRECEDENTS.....	75
6.A.	Les PLU.....	78
6.B.	Les Cartes communales.....	91
6.C.	Conclusion sur l'évolution des PLU et des cartes communales.....	111
7.	INDICATEURS.....	115
7.A.	Les indicateurs.....	117

1. GENERALES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1.A. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Sur la base du diagnostic, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** a pour objet de définir les objectifs de développement de la **Communauté de communes** en les inscrivant dans un cadre de « **gestion durable** » c'est-à-dire :

- En s'inscrivant dans le long terme sans créer d'effets irréversibles par rapport aux espaces sensibles du territoire ;
- En respectant un équilibre entre les enjeux environnementaux, sociaux et économiques ;
- En créant un cadre incitant les futurs habitants à des modes de construction ou de déplacement plus respectueux des enjeux environnementaux.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** de la **Communauté de communes Saône Doubs Bresse** est fondé sur une orientation socle :

L'articulation du développement territorial autour de la question de la ruralité dans toutes ses composantes

Il se décline autour de trois axes :

Axe 1 – Préserver la dynamique de la filière agricole ;

1.A – Préserver le foncier agricole et les capacités d'exploitations :

- Limiter la consommation d'espaces agricoles et éviter le mitage urbain
- Préserver les perspectives de développement des sites agricoles et sylvicoles

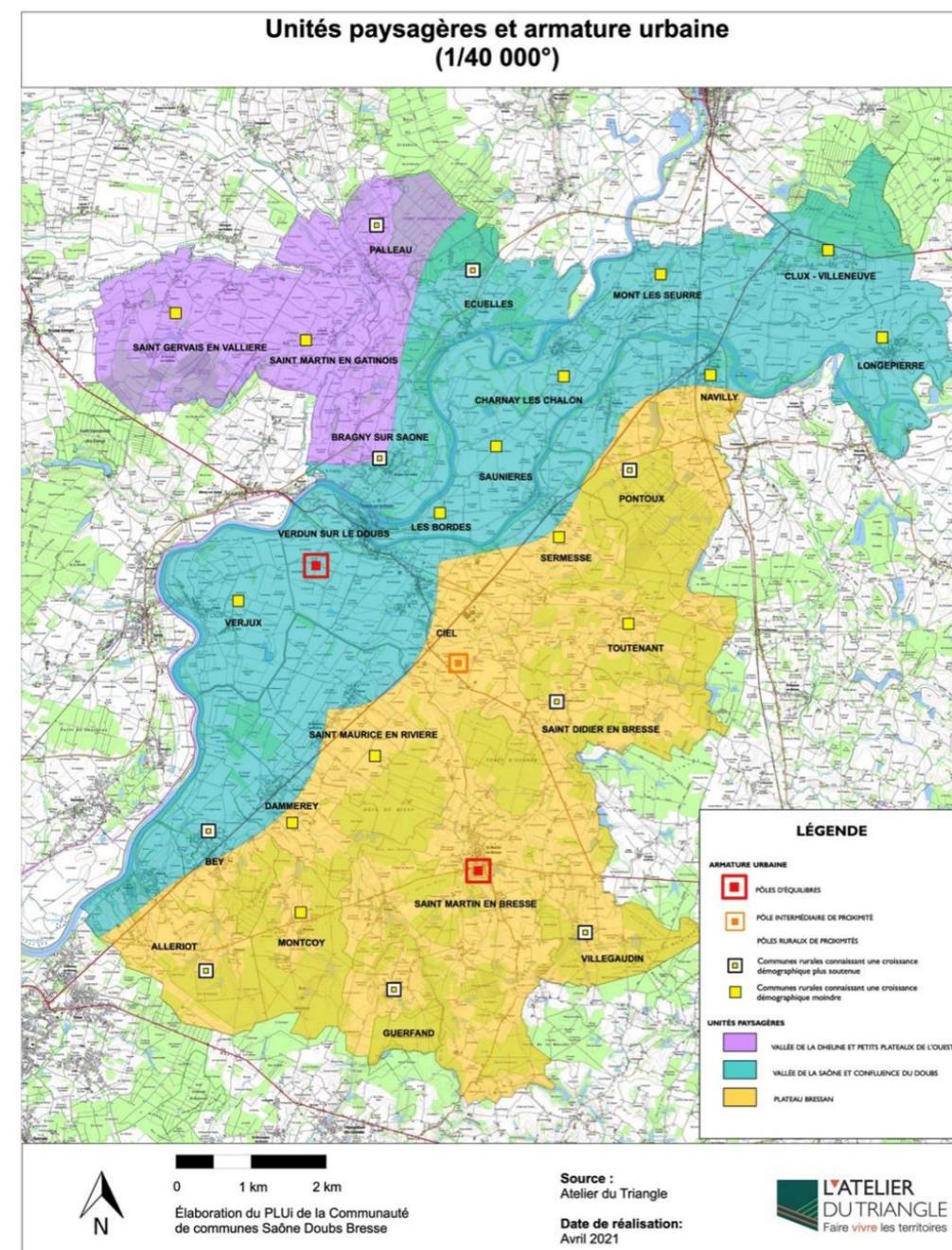
1.B - Maîtriser la consommation foncière à vocation économique

- Regrouper l'offre foncière pour les activités productives autour des zones d'activités existantes
- Maîtriser la consommation de l'espace pour le développement de l'activité

1.C Maîtriser la consommation foncière à vocation d'habitat

- Donner la priorité au renouvellement urbain et à la densification

Axe 2 – Favoriser le développement pour tous autour des **centralités urbaines** ;



- 2.A** – : Organiser la production de logements en s'appuyant sur l'armature urbaine
- 2.B** – Organiser la production de logements au plus près des centres bourgs
- 2.C** – Diversifier la typologie des logements pour convenir aux habitants tout au long de leur vie
- 2.D** – Adapter le développement des services et équipements aux échelles territoriales et à l'armature urbaine
- 2.E** - Equilibrer le développement de l'activité et des emplois au regard des échelles territoriales et de l'armature urbaine

Axe 3 – Offrir un **cadre de vie attractif** s'appuyant sur le patrimoine naturel, architectural et paysager.

- 3.A** – Préserver l'identité rurale et naturelle du territoire et la qualité de ses milieux naturels
- 3.B** - Assurer à long terme la protection de la ressource en eau
- 3.C** - Préserver l'identité rurale et naturelle du territoire et ses qualités paysagères et patrimoniales - Protéger et mettre en valeur les patrimoines paysagers et bâtis associés aux grandes vallées alluviales, à l'eau et aux identités rurales du territoire
- 3.D** - Promouvoir la qualité de vie des villes et des villages
- 3.E** - Organiser les déplacements et les stationnements
- 3.F** - Développer les activités et les pratiques de loisirs et de tourisme en s'appuyant sur les valeurs environnementales, paysagères et patrimoniales du territoire
- 3.G** - Tendre vers la sobriété, l'efficacité énergétique et la performance environnementale
- 3.H** - Favoriser le recours aux énergies renouvelables

1.B. Les zones du PLUI

Le territoire couvert par le PLUI est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

1.B.1. Les zones Urbaines dites « Zones U »

Sont 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.

Sur le territoire de la Communauté de communes, on distingue :

La zone Ua qui correspond aux zones de centres anciens ou de tissus urbains anciens où le bâti est le plus souvent en ordre continu et patrimonial. Il s'agit de préserver les formes architecturales et urbaines anciennes ;

La zone Ub qui correspond aux zones urbaines de centre où le tissu pavillonnaire domine ;

La zone Uh qui correspondent aux zones urbaines éloignées du centre bourg mais correspondant à des hameaux densifiables ;

La zone Und qui correspondent aux zones urbaines peu denses éloignées du centre bourg et non densifiables ;

La zone Ue qui correspond aux zones vouées à l'accueil d'équipements collectifs et de service public ;

La zone Ux qui correspond aux zones vouées à l'accueil de bâtiments à usage d'activités ;

Elle comprend un secteur UXc correspondant aux secteurs de la zone UX où l'on peut admettre du commerce et des services.

La zone Ul qui correspond aux campings existants sur le territoire.

1.B.2. Les zones A Urbaniser dites « Zones AU »

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques 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, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 prévue par les orientations d'aménagement et le règlement ;

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal.

Sur le territoire de la Communauté de communes, on trouve :

La zone AU qui correspond à des zones de développement à vocation essentielle d'habitat. Le développement doit s'effectuer de manière organisée ;

1.B.3. Les zones Agricole dites « Zones A »

Sont classés en zone agricole les secteurs de la Communauté de communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Conformément à l'article R 151-23 du Code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

L'article L151-11 prévoit aussi que peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Sur le territoire de la Communauté de communes, on distingue :

La zone A qui correspond à la zone agricole.

Elle comprend des secteurs As correspondant aux secteurs à constructibilité limitée pour la protection de corridors écologiques

Elle comprend des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées Acs correspondant aux secteurs identifiant une activité de service accueillant de la clientèle existante dans l'espace agricole ;

Elle comprend des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées Acsc correspondant aux secteurs identifiant une activité de service accueillant de la clientèle à créer dans l'espace agricole nécessitant des constructions nouvelles pour son développement ;

Elle comprend des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées Aec correspondant aux secteurs identifiant un équipement existant ou à créer dans l'espace agricole ;

Elle comprend des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées Ax correspondant aux secteurs accueillant des bâtiments d'activités dispersés dans l'espace agricole ;

Elle comprend des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées Axc correspondant aux secteurs identifiant un site d'activité existant dans l'espace agricole où il conviendrait de créer un bâtiment à usage d'activité.

1.B.4. Les zones Naturelles dites « Zones N »

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue 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.

Conformément à l'article R 151-25 du Code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

L'article L151-11 prévoit aussi que peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Sur le territoire de la commune, on distingue :

La zone N qui correspond à une zone naturelle ;

Elle comprend des secteurs Ns correspondant aux secteurs à constructibilité limitée pour la protection de corridors écologiques.

Elle comprend des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées Ng correspondant aux secteurs identifiant une activité d'hébergement touristique existante ou à créer dans l'espace naturel ;

Elle comprend des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées Ni correspondant aux secteurs destinés aux loisirs en zone naturelle.

Elle comprend des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées Nlc correspondant aux secteurs destinés aux loisirs en zone naturelle dans lesquels on peut autoriser de nouvelles constructions

Elle comprend des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées Nj correspondant à des secteurs de jardins à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ou en limite avec l'espace rural ou naturel.

1.C. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le code de l'urbanisme prévoit la possible mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sont ainsi définies par l'article L151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des

dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

Elles peuvent, selon l'article L151-7 :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie. »

Le PLUI de la Communauté de communes Saône Doubs Bresse contient deux types d'OAP :

- Des OAP sectorielles portant sur l'ensemble des zones 1AU dessinées dans le PLUi, ainsi que sur les secteurs situés en zone U dont le périmètre est dessiné sur le document graphique règlementaire.
- Une OAP « Trame Verte et Bleue – Continuités écologiques - Patrimoine » portant à la fois sur le patrimoine « naturel » (trames vertes et bleues, corridors et continuités écologiques), « paysager » et « bâti ».

1.D. Le Règlement écrit

Le règlement présente deux grandes parties :

Dans un premier temps, un rappel de dispositions légales et réglementaires qui s'appliquent sur le territoire de la CC indépendamment des règles spécifiques du PLUi.

Dans un second temps, une présentation des règles spécifiques qui s'appliquent aux différentes zones du PLUi autour des six grandes sections suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- Equipements et réseaux
- Volumétrie et implantation des constructions
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis
- Stationnement

1.E. Préservation d'éléments particuliers du paysage et de l'environnement

1.E.1. Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Cet article prévoit :

« 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. »

Sont repérés à ce titre **153** sites et bâtiments qui font l'objet d'un cahier spécifique dans le dossier de PLUi.

1.E.2. Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Cet article prévoit :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment

pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

A ce titre, sont repérés sur le plan de zonage les ensembles bocagers et parcs paysagers d'importance existants sur le territoire.

1.F. Les emplacements réservés

Le PLUi prévoit la réservation en vue de leur utilisation par la collectivité publique, des emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Article L151-41 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (...) »

En l'occurrence, **83** emplacements réservés répartis sur tout le territoire de la Communauté de communes sont inscrits dans le projet de PLU.

Il convient de se référer au Cahier des Emplacements Réservés.

1.G. Les changements de destination dans les zones agricoles et naturelles

L'article 151-11 du code de l'urbanisme prévoit :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

Désigner (...) les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone A, à l'avis conforme de la CDPENAF prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone N, à l'avis conforme de la CDNPS »

Les bâtiments repérés à ce titre font l'objet d'un cahier spécifique dans le cadre du dossier de PLUi.

Dans le cas du transfert d'un service ou commerce avec vitrine créant à l'intérieur du linéaire de sauvegarde du commerce une nouvelle surface commerciale ou de service avec vitrine au moins équivalente à celle existante avant transfert, le changement de destination est autorisé pour le local d'origine.

Dans le cas où une surface commerciale est restée inexploitée pendant cinq ans, le changement de destination peut être autorisé. Cette période de cinq ans est calculée à partir de la date de la cessation d'activité.

Toutefois, dans le cas de commerces ayant cessé leur activité avant l'opposabilité du présent PLUi, cette période de cinq ans est calculée à partir de l'opposabilité du présent PLUi. »

1.H. Préservation de la diversité commerciale

L'article 151-16 du code de l'urbanisme prévoit :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Des linéaires commerciaux à protéger sont prévus dans les communes de

- Allériot
- Bey
- Damery
- Navilly
- Saint-Martin-en-Bresse
- Verdun-sur-le-Doubs

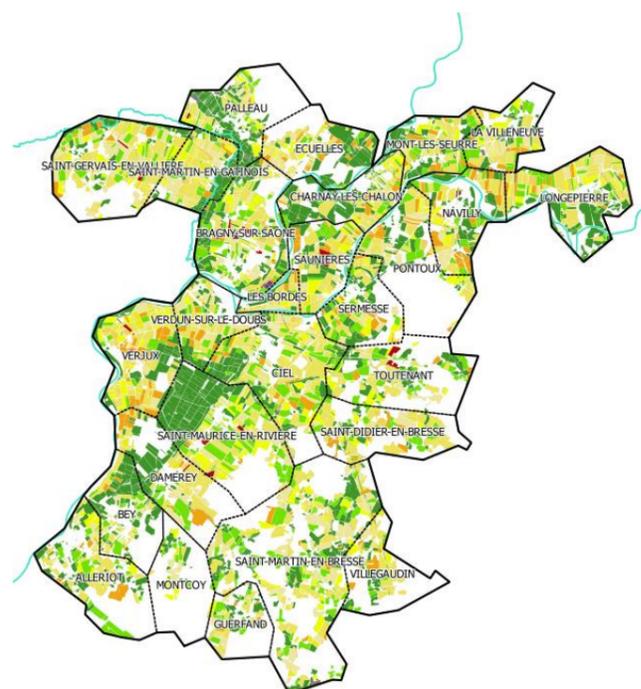
Au niveau de ces linéaires commerciaux, le règlement prévoit :

« Dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation commerciale en rez-de-chaussée, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale au minimum équivalente à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment avec conservation d'une vitrine sur rue lorsque celle-ci existait.

2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE L'AXE 1 – PRESERVER LA DYNAMIQUE DE LA FILIERE AGRICOLE

2.A. Préserver le foncier agricole et les capacités d'exploitations

Le projet entend assurer la pérennité des exploitations agricoles dans toute leur diversité.



Le principe général de modération de la consommation de l'espace qui devrait tendre à diviser par deux la consommation des espaces naturels et agricoles dans la prochaine décennie et la lutte contre l'étalement urbain (ici par le recentrement des développements autour des centres bourgs et la mise en œuvre d'une zone **Und** non constructible) vont dans le sens d'assurer la pérennité et le développement des activités agricoles.

Au-delà du principe, le premier outil du PLUi reste la zone Agricole (« **A** ») qui est dédiée à l'activité agricole.

Tous les sites d'exploitation agricole repérés dans le cadre du diagnostic agricole sont classés en zone **A** afin d'assurer la possibilité de leur développement. Le règlement prend aussi en compte les évolutions à l'œuvre au niveau de l'activité agricole autour du triptyque « production – transformation – distribution ». Pour cela il s'appuie sur l'article L151-11-II du code de l'urbanisme et prévoit spécifiquement que :

« Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission

départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».



Point de distribution de produits agricoles locaux à Toutenant

Il prévoit aussi, comme le permet l'article R151-23 d'autoriser : « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime »



Exploitation agricole – Saint Didier en Bresse

Afin d'éviter de futurs conflits d'usages, les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles n'ont été repérés que pour des bâtiments ne se situant pas dans une trop grande proximité avec un site d'exploitation agricole en activité et, en particulier, avec un bâtiment d'élevage.

La zone Agricole, comprend un secteur **As** qui correspond aux corridors écologiques, à des secteurs agricoles à forte valeur environnementale (secteurs de prairies bocagères) ou secteurs de risques (PPRI de la vallée de la Saône, aléas d'inondation de la rivière Dheune...).

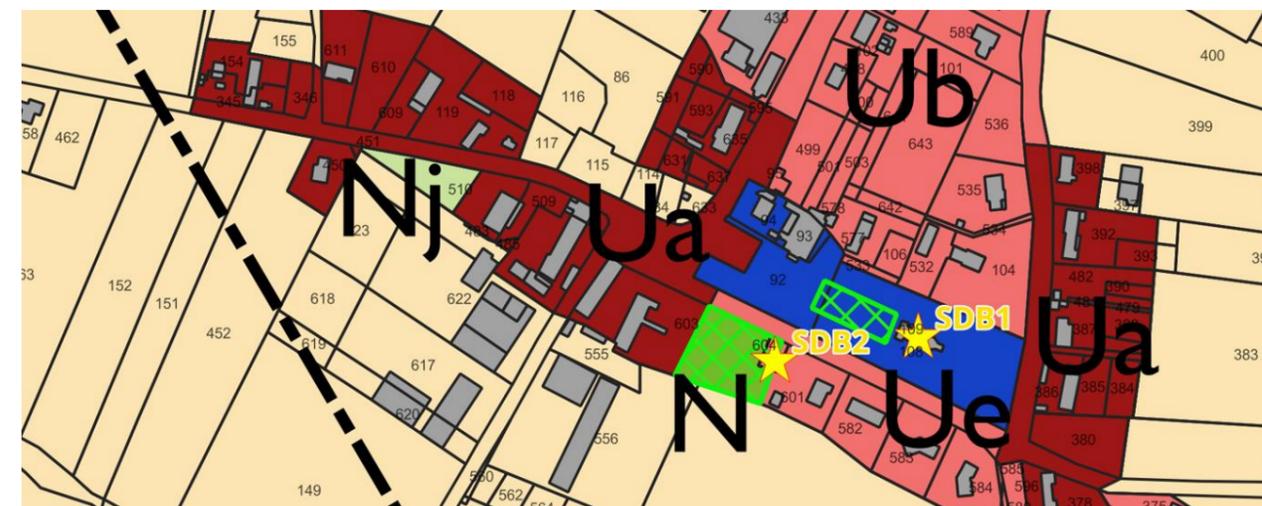
Pour les sites agricoles se trouvant dans ces secteurs, le principe a été de définir un espace autour du site permettant d'en garantir le développement tout en prenant en compte les enjeux ayant menés à un classement en secteur **As**.



Exploitation agricole – Longepierre

Ci-dessus l'exemple d'une exploitation agricole implantée dans un secteur d'enjeux environnementaux très fort : la vallée du Doubs.

Toutefois, il faut aussi rappeler que certaines exploitations sont encore très insérées dans les anciennes structures urbaines des villages. Le zonage à essayer de prendre en compte cette présence de bâtiments d'exploitation qui pour certains (bâtiments d'élevage) engendrent des périmètres d'inconstructibilité. Cela a pu amener parfois à renoncer à positionner des espaces constructibles sur des terrains proches de la centralité équipée.



Exploitation agricole au centre du bourg de Saint-Didier-en-Bresse

2.B. Maîtriser la consommation foncière économique

Le territoire présente aussi des activités autres qu'agricoles qui doivent participer de sa dynamique sans pour autant gêner la préservation de la filière agricole.

Dans le cadre des prescriptions pour « l'offre foncière pour l'accueil d'activités économiques », le SCoT actuel ne désigne pas le territoire de la CCSDB comme ayant vocation à accueillir de grandes zones d'activités puisqu'il prévoit seulement un « plafond de consommation d'espace pour les activités économiques pour la période 2018-2030 » de **5 hectares**.

En dehors de Verdun-sur-le-Doubs qui, du fait de son passé historique de cité, présente des activités anciennes implantées sans véritablement de « zone d'activités » aménagée, le territoire compte 4 petites zones ayant fait l'objet d'aménagement (voirie, réseaux) plus ou moins importants. Leur position le long, ou à proximité dans le cas de Saint-Martin-en-Bresse, de l'axe stratégique Chalon-sur-Saône/Dole, explique en grande partie leur attractivité et donc leur développement.

- Deux sont de gestion intercommunale : Saint-Martin-en-Bresse et Ciel
- Deux de gestion communale : Allériot et Bey.

Ces deux dernières ZAE, ainsi que celle de Ciel, sont situées sur l'axe routier stratégique traversant la CCSDB du Nord au Sud et reliant Chalon-sur-Saône à la région du Grand Est.

L'analyse montre que les espaces disponibles à l'intérieur de ces quatre zones sont de l'ordre de 6 hectares, en compatibilité avec le SCoT et l'objectif 1B du PADD, et avec un impact limité sur les espaces agricoles.

D'autres secteurs pour l'activité sont présents dans le territoire, soit intégrés aux espaces urbanisés (comme à Verdun-sur-le-Doubs par exemple) soit dispersés dans les espaces agricoles et naturels. Le PLUi prévoit l'évolution et l'aménagement possible de ces secteurs mais, dans la très grande majorité des cas sur des surfaces déjà aménagées pour l'activité existante et donc sans impact nouveau sur l'espace agricole et en compatibilité avec les 5 hectares envisagés par le SCoT pour l'accueil de nouvelles activités sur le territoire.

Il faut toutefois noter un projet exceptionnel qui aura un impact sur la consommation foncière d'espaces agricole avec le développement de bâtiments logistiques pour la Coopérative Bourgogne du Sud Val Union BFC qui a un besoin d'environ 6.5 hectares dans la continuité de son site existant à Ciel. Il faut rappeler que ce secteur a fait l'objet d'une modification du PLU de Ciel afin d'intégrer ce projet stratégique.



BEY



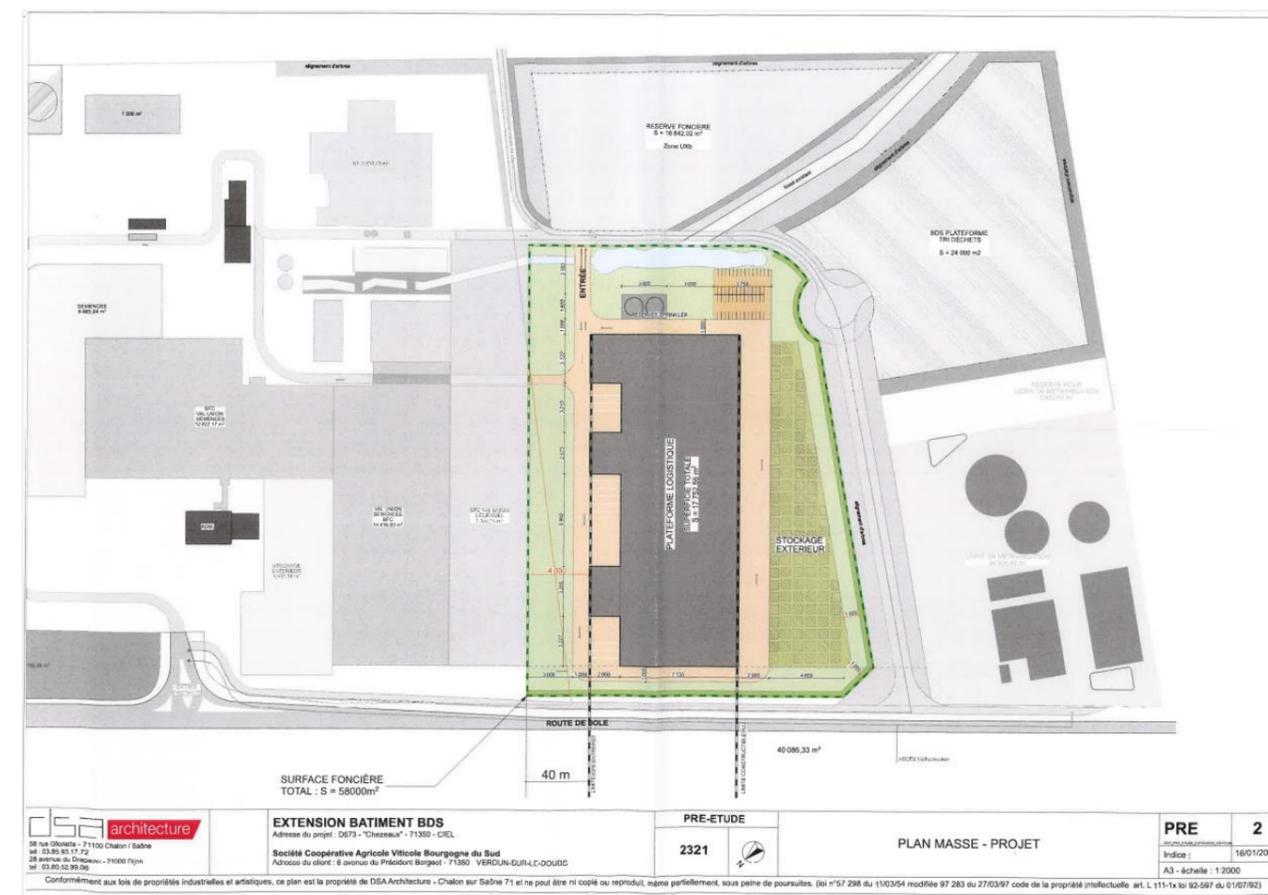
ALLERLOT



SAINT-MARTIN-EN-BRESSE



CIEL



Le projet d'extension du site de la coopérative à Ciel

Il s'agit, toutefois, d'une activité en lien avec l'économie agricole. De ce fait, ce projet reste en compatibilité avec le SCoT qui prévoit que le plafond des

cinq hectares « n'intègre pas le développement de certaines activités économiques liées à la valorisation des ressources locales ».

2.C. Maîtriser la consommation foncière de l'habitat

Le travail sur la maîtrise de la consommation foncière à vocation d'habitat s'est inscrit dans le cadre du SCoT qui indique qu'il faut donner la priorité au renouvellement et à la densification.

Il indique que « le document doit préciser les capacités de production de logement dans l'enveloppe urbaine :

- Renouvellement urbain (changement de destination, vacants et friches),
- Dents creuses
- Densification spontanée (découpage parcellaire). »

En cela le SCoT anticipait l'évolution du code de l'urbanisme qui, aujourd'hui, dans son article L151-5 dit que le PADD :

« ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés (...) »

Pour respecter ce point, la méthode suivante a été suivie au cours de différents ateliers qui ont permis la construction du zonage pour l'habitat.

Un premier travail a donc consisté à définir à l'échelle de tout le territoire de la Communauté de communes l'enveloppe urbaine existante, sur la base de l'analyse des photos aériennes et en prenant tous les espaces construits.



Exemple de Montcoy

Dans un deuxième temps, ont été considérés comme appartenant à l'espace agricole ou naturel, les sites d'exploitations agricole, mais aussi les petits ensembles bâtis, fermes isolées ou très petits hameaux et les hameaux patrimoniaux

Ainsi sur l'exemple de Montcoy, seuls trois grands secteurs urbanisés ont été considéré comme appartenant à l'enveloppe urbaine développable, donc susceptible d'être classée en zone U.

Dans le cas de commune avec des hameaux éloignés (en particulier Saint-Martin-en-Bresse, Saint-Gervais-en-Vallière.), il a été pris en compte le principe d'une urbanisation à proximité des centres équipés et les secteurs les plus éloignés ont fait l'objet de zones U dites « non densifiables » c'est-à-dire n'acceptant pas les constructions nouvelles.

Sur la base de ce repérage, ont été étudiées les capacités de densification à l'intérieur des zones Urbaines densifiables retenues.

Cette étude a donc consisté dans le repérage à partir de la photographie aérienne la plus récente disponible des espaces non construits encore disponibles et dont la consistance était assez importante pour recevoir des constructions à l'échelle des densités minimum retenues par le SCoT :

	POLARITÉS D'ÉQUILIBRES (Verdun, Ciel, St Martin)	VILLAGES
Densité moyenne sur le niveau de polarité	15 logements par hectare	8 logements par hectare

Une différence a aussi été faite entre :

- **Les dents creuses**, c'est à dire les espaces non construits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et non liés fonctionnellement à une construction existante (soit, par exemple, qui ne constituent pas le jardin d'une maison d'habitation) ;
- **Les divisions parcellaires**, c'est à dire les espaces non construits à l'intérieur de l'enveloppe mais liés fonctionnellement à une construction existante.

Cette différence est importante puisque l'on peut supposer que la « dureté » foncière n'est pas la même dans les deux cas : il est plus facile de vendre un terrain dont on n'a pas l'usage quotidien (cas de la dent creuse) que le contraire (cas de la division parcellaire).

Ce travail permet, en définitif, de déterminer un potentiel « brut » en termes de surface utilisable pour le développement urbain et en particulier de logement sur le territoire.

Toutefois, ce potentiel étant constitué de nombreuses parcelles détenues par de nombreux propriétaires, il est évident qu'il ne se libérera pas entièrement dans le cadre de l'horizon du PLU. C'est pourquoi, en s'appuyant sur les analyses et principes du SCoT, il est appliqué un coefficient de rétention foncière qui consiste à ôter du potentiel la part dont on en pense qu'elle ne sera pas libérée à l'horizon du PLU.

Le principe a été de 30% de rétention foncière sur les « dents creuses » et de 50% sur les « divisions parcellaires ».

Sur cette base ont été ensuite proposé dans les communes où le potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine était en dessous du besoin pour la production de logements envisagé, des secteurs en extension pour l'urbanisation ou, lorsque cela était possible, l'utilisation de très grandes dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Consommation foncière pour l'habitat et impact sur l'espace agricole

Cette démarche, privilégiant le potentiel de l'enveloppe urbaine a permis de limiter les développements en extension de celle-ci qui sont les plus impactant puisqu'ils viennent « miter » ou « entamer » les grands espaces agricoles.

Le SCoT indiquait un plafond de consommation d'espace en fonction de l'armature urbaine sur la base suivante :

- **16 hectares** pour les **polarités d'équilibre**
- **53 hectares** pour les **villages**

Si le scénario de développement du PADD se réalise, **la consommation globale pour l'habitat devrait être d'environ 72.2 hectares** (en additionnant « dents creuses, division parcellaires et zone AU) pour une production d'environ **660 logements**.

Toutefois, la part de développement en extension, donc impactant de manière forte les espaces agricoles du territoire, se limitera à environ 13.5 hectares (soit un peu moins de 20% de l'ensemble).

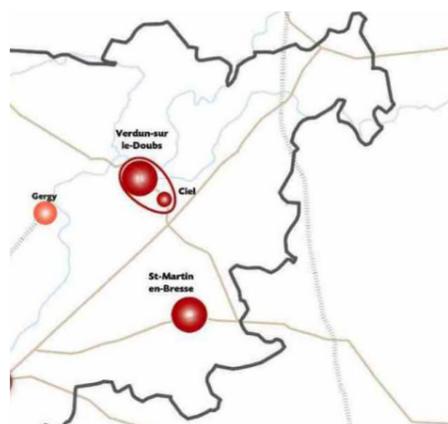
3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE L'AXE 2 – FAVORISER LE DEVELOPPEMENT POUR TOUS AUTOUR DES CENTRALITES URBAINES

3.A. Organiser la production de logements en s'appuyant sur l'armature urbaine

3.A.1. Rappel des hypothèses du PADD

Le Scot définit des objectifs en matière de production de 660 nouveaux logements sur un horizon 2018 – 2030. Afin de coller au temps d'application du présent PLU, le PADD reprend ce chiffre, mais pour la période 2023- 2035.

Logements nouveaux à produire sur 12 ans	660
Logements vacants remis sur le marché	60



Toutefois, le SCoT prévoit une répartition différenciée entre les polarités d'équilibre (Saint Martin en Bresse – Ciel/Verdun sur le Doubs) et les Villages.

Polarités : **235** logements

Villages : **425** logements

Le PADD indiquait aussi la nécessité de prendre en compte les spécificités des communes de la manière suivante :

Au niveau des polarités : Verdun sur le Doubs est une commune très contrainte du fait des risques liés à l'inondabilité qui touche pratiquement tout son territoire. Son développement se fera essentiellement par réhabilitation de logement et possiblement par reconstruction.

Au niveau des villages, la répartition des logements à construire s'est faite sur la base d'un classement en trois types de communes en fonction des contraintes existantes :

- Les communes contraintes
- Les communes à l'équilibre
- Les communes à fort potentiel.

3.A.2. Répartition des logements à produire

Afin de pouvoir travailler sur la définition des zonages pour le développement de l'habitat de sorte qu'ils soient adaptés à la production de logements nécessaire au développement de chacune des communes et de l'ensemble du territoire, il a fallu d'abord déterminer un nombre « théorique » de logements à produire pour chacune des communes et par addition pour l'ensemble du territoire.

Pour les villages, nous nous sommes appuyés sur les trois catégories définies dans le PADD et sur la base d'échanges entre les élus des différentes communes sur la réalité du développement et du besoin.

Ces premiers chiffres théoriques ont bien sûr évolués au fur et à mesure des échanges entre les communes et à l'aune du travail concret de dessin du zonage qui devait à chaque fois s'adapter à la réalité des structures urbaines et des enjeux de site de chacune des communes.

Le résultat au bout de ce travail est le suivant :

Position dans l'armature urbaine	Nbre théorique de lgts	Potentiel de lgts résultant du zonage
POLARITES D'EQUILIBRE	235	230
Ciel/Verdun sur le Doubs	94	103
Saint Martin en Bresse	141	127
VILLAGES	432	455
Contraints	54	53
En équilibre	198	221
A fort potentiel	180	181
TOTAL	667	685

Le chapitre suivant montrera comment le zonage a été construit pour respecter ces objectifs de croissance démographique mesurée autour du principe de la production de logements au plus près des centres bourgs.

3.B. Organiser la production de logements au plus près des centres bourgs

3.B.1. Traduction réglementaire dans le PLUi – dans l'enveloppe urbaine

La production des logements a d'abord sa place dans les zones déjà construites et, donc, dans les zones « U ».

a Les zones Ua, Ub et Uh

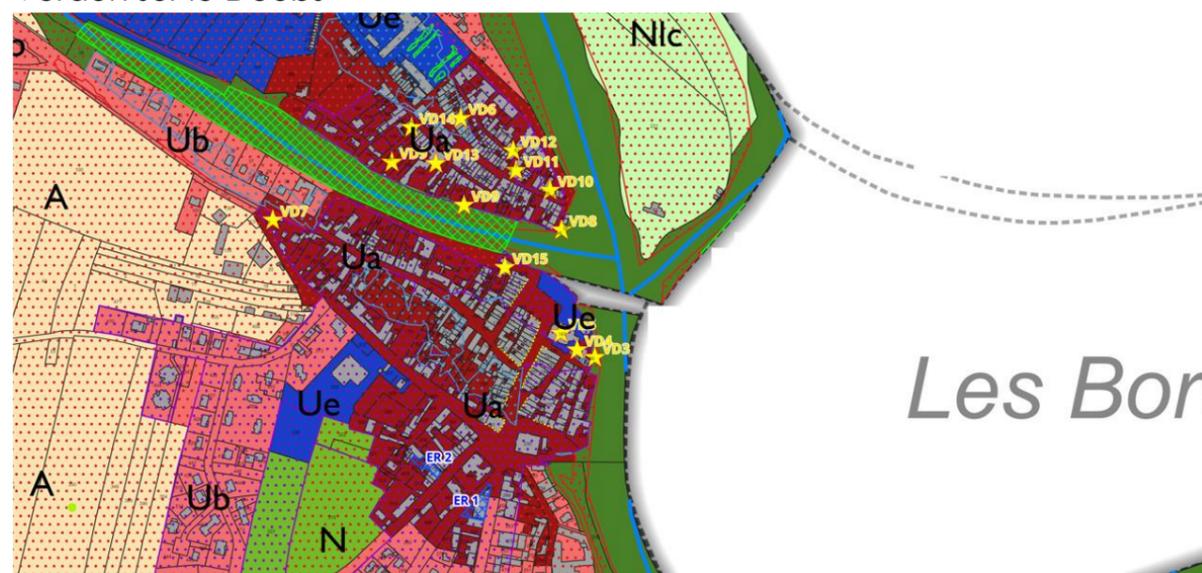
Les secteurs déjà urbanisés du territoire sont classés en zone « U ». Les zones qui correspondent aux secteurs déjà urbanisés à vocation dominante d'accueil de logement sont au nombre de 3 :

La zone UA qui correspond aux zones de centres anciens où le bâti est le plus souvent en ordre continu et patrimonial. Il s'agit de préserver les formes architecturales et urbaines anciennes ;

Les centres bourgs anciens sont classés en zone **UA**. A l'échelle des 25 communes ils peuvent être de taille et de forme différentes, mais la zone répond à chaque fois à la volonté de préserver un patrimoine ancien et de marquer dans la structure urbaine de la commune le centre des équipements et des services.

On pourra ainsi trouver en zone **UA** :

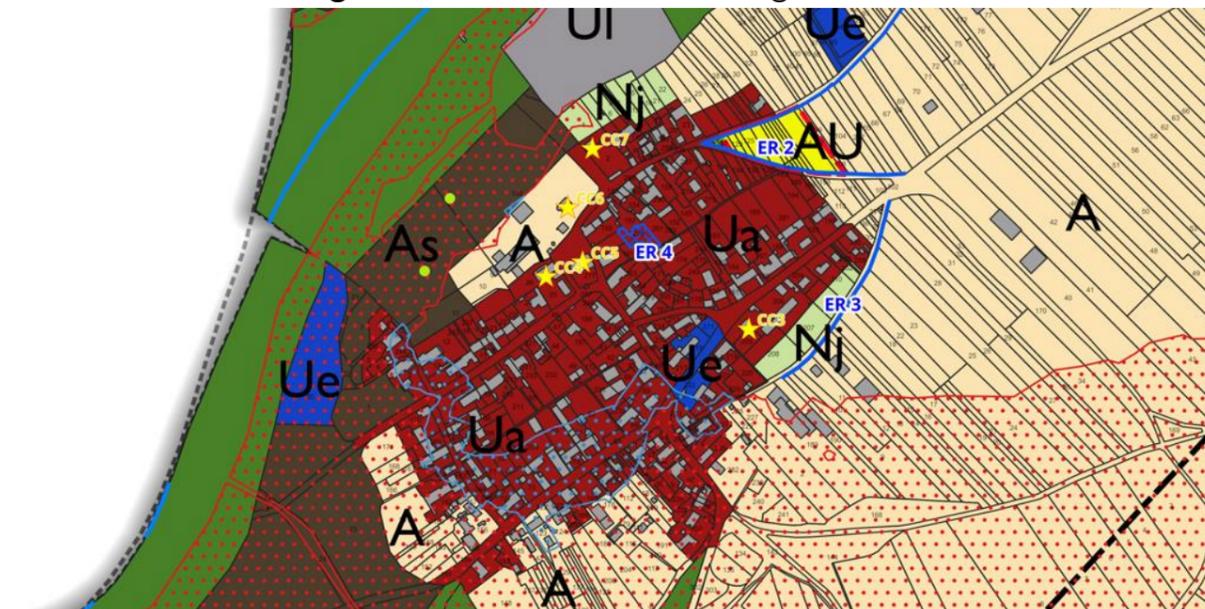
Le centre bourg historiquement constitués et à forte valeur patrimoniale de Verdun sur le Doubs



Les Bourgs

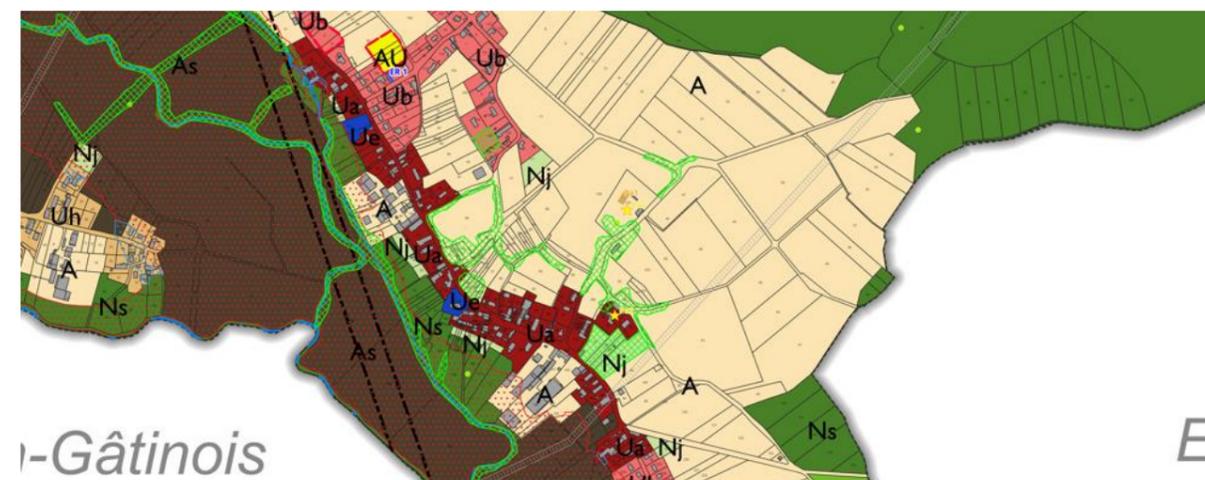
Verdun-sur-le-Doubs

Des centres de village concentrés autour de l'église



Charnay les Chalons

Des « centres-rue »

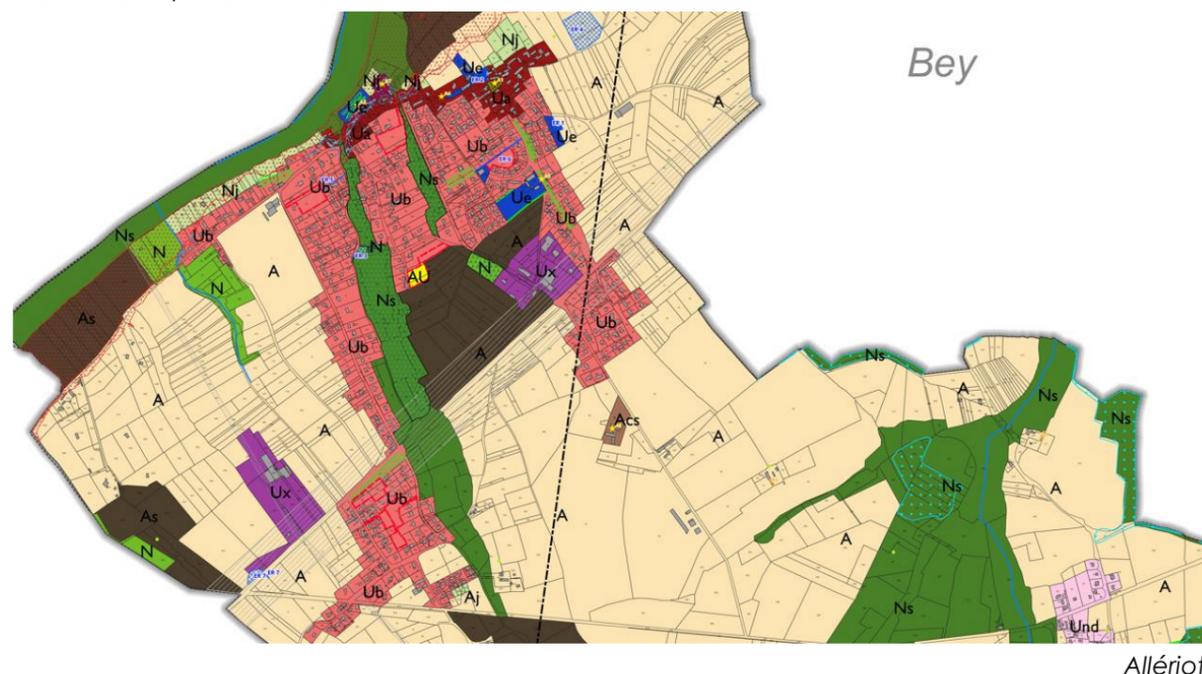


Palleau

Ces zones **Ua** correspondent aux centres bourgs anciens où l'on trouve le plus souvent les équipements comme la mairie et l'église.

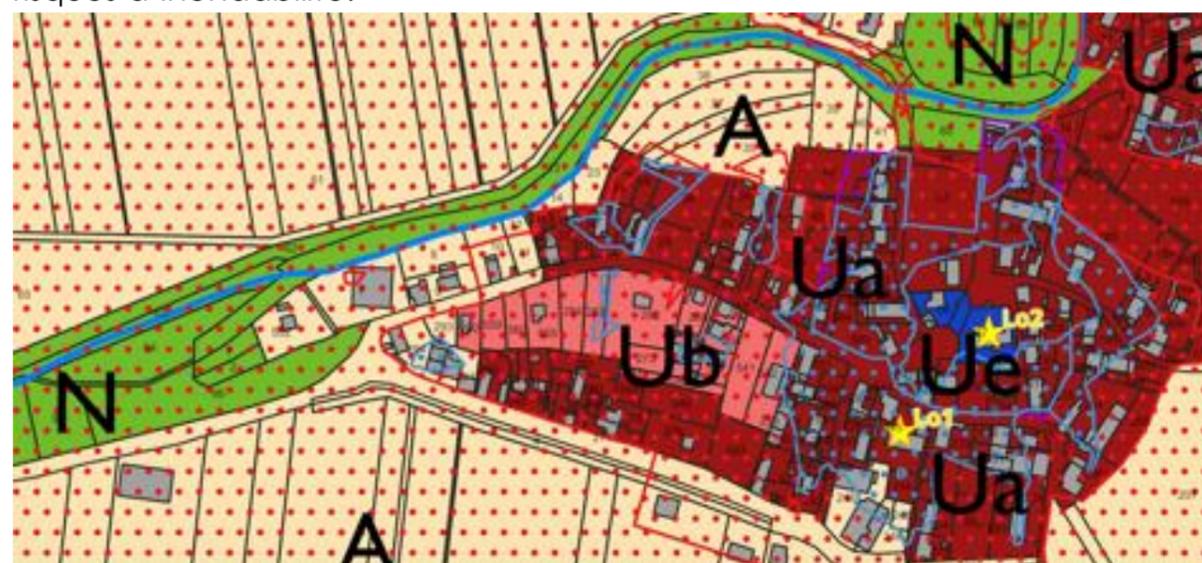
La zone Ub qui correspond aux zones pavillonnaires peu denses qui se sont développées dans la continuité du centre bourg ancien. Elles correspondent à l'essentiel du développement en logement du territoire depuis les années 1970. Les zones **Ub** recoupent à la fois des développements relativement organisés (sous forme de lotissement, par exemple) et des développements plus « spontanés » (le long des voies, ou,

plus rarement, autour de petits hameaux de fermes). Dans le cas de communes qui ont connu un fort développement (Allériot, Bey, Damerey) elles peuvent être très « étalées » mais présentent toujours un caractère de continuité, même ténue.



Allériot

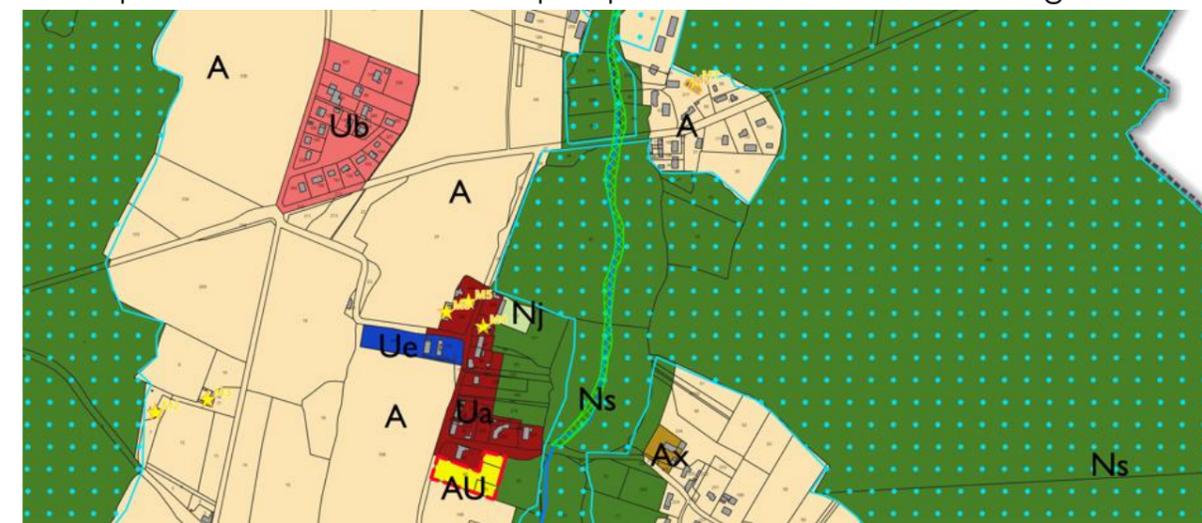
Elles peuvent être aussi très petites dans des communes contraintes par les risques d'inondabilité.



Longepierre

On notera que la zone **Ub** de la commune de Montcoy ne répond pas tout à fait à cette règle puisqu'elle est détachée de la zone **Ua**. Cette exception s'explique par la particularité de Montcoy qui n'a pratiquement pas de centre bourg ancien (la zone Ua correspond à l'église, quelques

bâties anciens et la nouvelle mairie) et la zone **Ub**, même détachée correspond au secteur habité le plus proche de ce « centre bourg ».



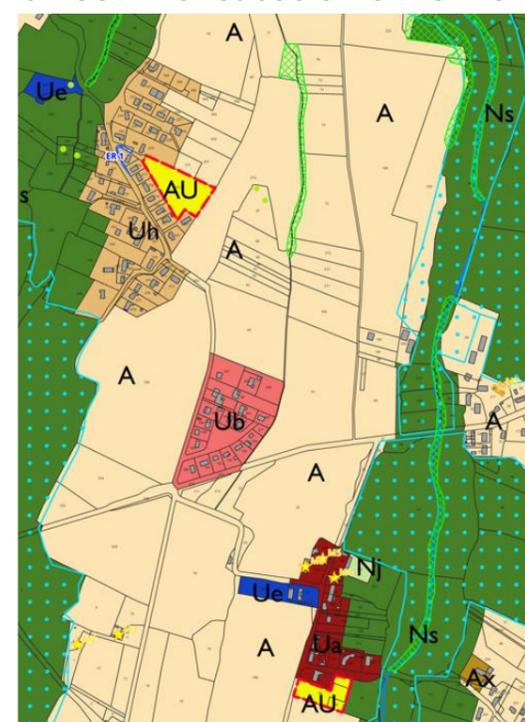
Montcoy

La zone Uh qui correspond aux zones de hameaux principaux.

Elles correspondent à des ensembles urbains importants détachés du centre bourg mais dans lesquels on pourra admettre des développements, souvent parce qu'ils sont proches du centre bourg.

L'utilisation de la zone **Uh** reste de toute façon exceptionnelle puisqu'un des principes du PADD est l'idée d'un urbanisme de proximité par rapport aux équipements, services, commerces.

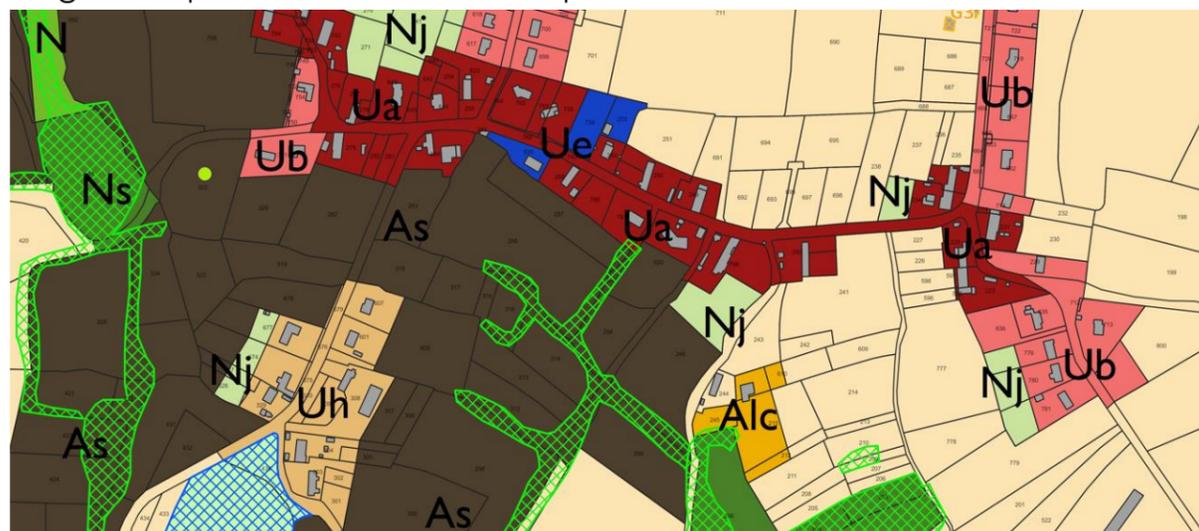
Six communes seulement ont une zone **Uh**.



Montcoy

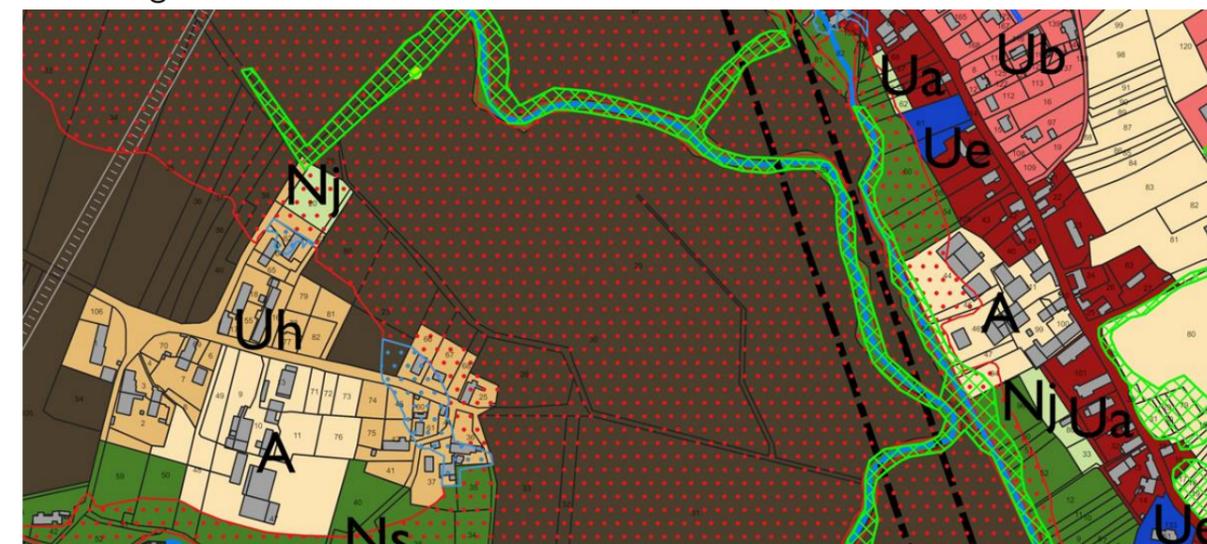
Montcoy : Elle est dû à la structure particulière de Montcoy déjà évoquée plus haut. Historiquement le centre autour de l'église ne s'est pas développé et le hameau principal était situé au lieu-dit Velle du bois. La zone **Uh** correspond à ce hameau ancien autour duquel s'est développée l'urbanisation pavillonnaire à partir des années 1970

Guerfand : La zone **Uh** correspond à un hameau situé à 300 mètres du centre bourg mais séparé de celui-ci par le talweg d'un cours d'eau. Il s'agit d'un petit secteur ancien au pied d'une motte castrale.

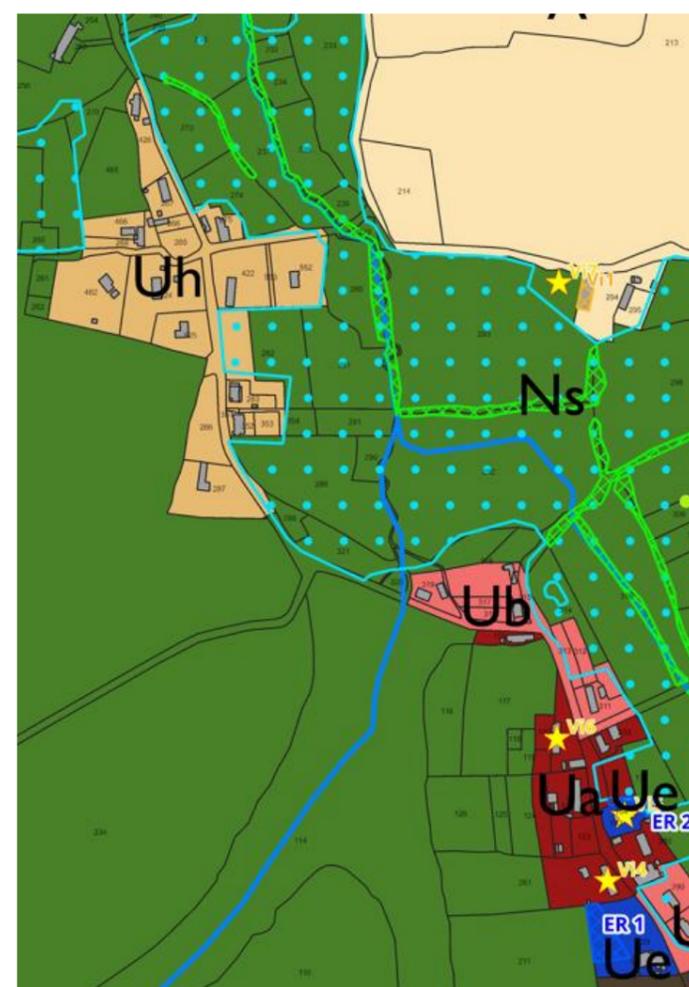


Guerfand

Palleau : elle correspond au hameau « Le Port de Palleau » situé en face du centre bourg de l'autre côté de la vallée inondable de la Boulaize à la confluence avec la Dheune. La zone est située à environ 700 m. du cœur du bourg.



Palleau



Villegaudin : elle correspond au hameau au lieu-dit « Le Gabion » en contrebas du centre bourg du fait du passage de la Cosne, mais situé à moins de 500 m. de celui-ci.

Villegaudin

Verjux : elle correspond au hameau de Mont, détaché du centre bourg à environ 800 mètres de celui-ci. Toutefois, l'urbanisation récente le long des voies est venue rattacher ce hameau à l'enveloppe urbaine du centre bourg (une zone **Ub** fait le lien entre la zone **Ua** et la zone **Uh**).



Verjux

Saint-Didier-en-Bresse : Différente des cinq précédentes, la zone **Uh** de Saint-Didier-en-Bresse ne correspond pas à un hameau ancien mais à un petit développement pavillonnaire autour d'une ferme légèrement à l'écart du centre bourg (un peu moins de 500 mètres).



Saint-Didier-en-Bresse

La différence essentielle entre les zones **Ua** et **Ub** est moins liée aux fonctions qu'elles accueillent (il s'agit de zones à dominante d'habitat dans lesquelles on peut trouver aussi des activités et des équipements) qu'aux formes urbaines qui les caractérisent : formes urbaines anciennes pour les zones **Ua** et formes urbaines récentes (à large dominante pavillonnaire comme indiqué ci-dessus). En revanche la différence essentielle entre **Ua/Ub** et **Uh** est plutôt sur la volonté de concentrer les équipements/services/commerces au centre bourg. Cela explique les différences principales que l'on peut trouver au niveau du règlement écrit de ces zones.

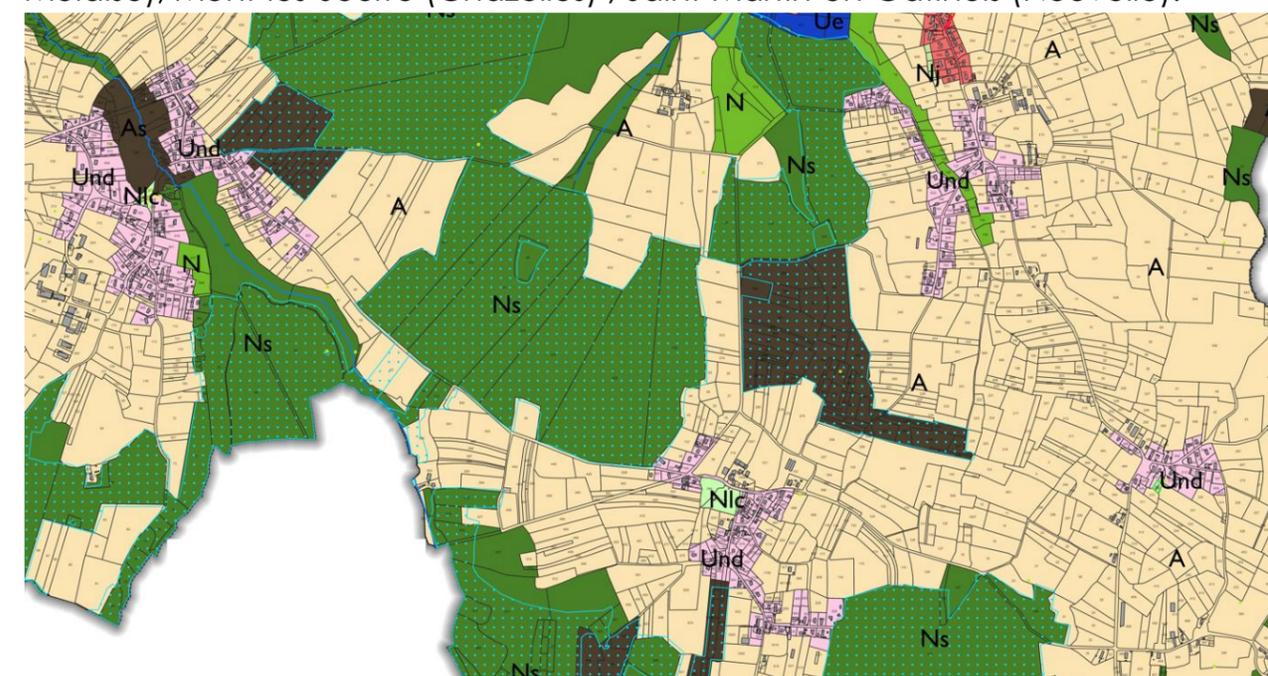
La zone Und

L'objectif du SCoT, en indiquant un maximum de logements à produire, est de chercher un équilibre de développement entre les différentes parties qui composent son territoire et aussi par rapport aux territoires voisins. Afin de respecter cet objectif il a fallu tenir compte de la structure urbaine spécifique des différentes communes du territoire.

Les zones Und (« non densifiables ») correspondent d'abord aux ensembles urbains éloignés du centre bourg et dont le développement ne correspondrait pas au principe d'un urbanisme de proximité par rapport aux équipements, services ou commerces de la commune.

Quelques communes présentent une structure historiquement constituée de nombreux ensembles bâtis (centre bourg, développement pavillonnaire des centres bourgs, hameaux de fermes, développements pavillonnaires autour des anciens hameaux de fermes...).

Deux sont particulièrement représentatives : Saint-Martin-en-Bresse et Saint-Gervais-en-Vallière, mais on trouve aussi de simples hameaux éloignés à Allériot (hameau de Montagny), Charnay-les-Chalon (La Croix Ponet), Ecuelles (La Molaise), Mont-les-Seurre (Chazelles) , Saint-Martin-en-Gâtinois (Neuvelle).



Saint-Martin-en-Bresse

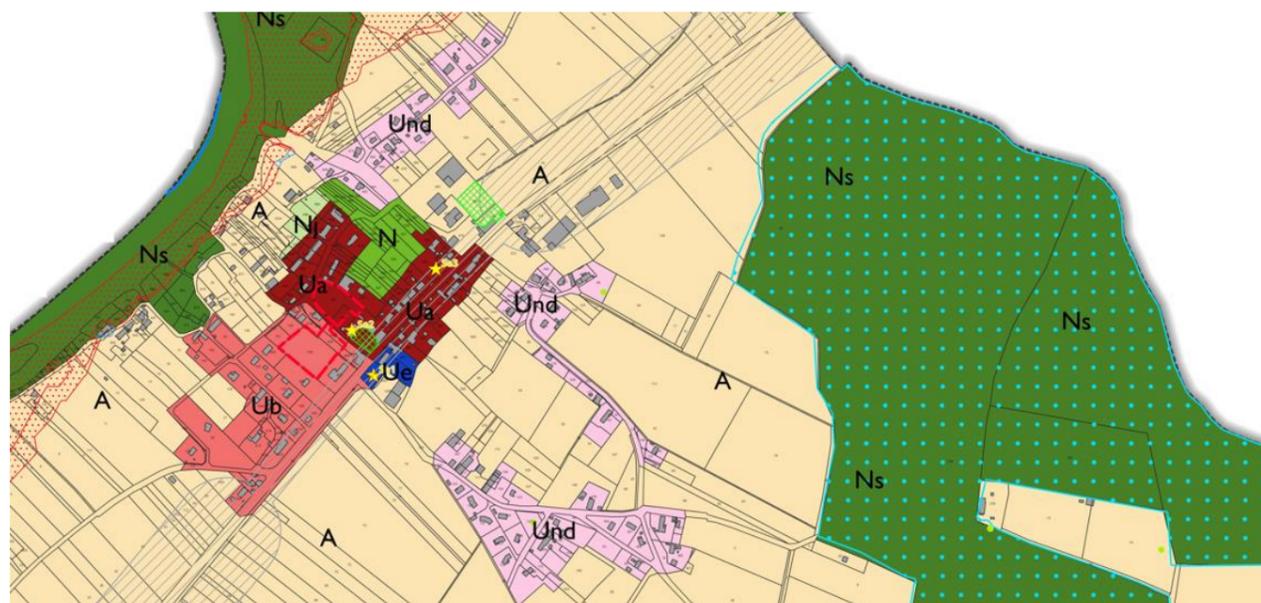
Les quatre hameaux historiques de Saint Martin en Bresse (Perrigny, Colnand, Seignotte et Chassagne) sont ainsi classés en zone **Und** c'est à dire une zone qui reconnaît le statut urbanisé de ces ensembles urbains (classement « **U** ») mais

	Ua	Ub	Uh
Art.6 Implantation par rapport aux voies	Respecter l'alignement des constructions et l'aspect de rue	Recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques	
Art.7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Non règlementé	Recul minimum de 3 mètres et H/2 sauf pour annexes de moins de 3,5 mètres de haut sur la limite.	
Art.9 Emprise au sol (CES)	Non règlementé	0,35	
Art.10 Hauteur maximum	Recherche d'unité architecturale	9 m. (R+1)	
Art.13 Coefficient de pleine terre	Non règlementé	35%	

qui indique que ceux-ci n'ont pas vocation à se développer (indice « **nd** » pour « **non densifiable** »).

Dans le cas de Sermesse, la zone Und (« non densifiables ») a été utilisée pour traiter la problématique d'un étalement urbain étendu créant un potentiel constructible trop important au regard du besoin en logements.

Dans ce cas, la zone **Und** a exclu une partie de ce potentiel afin que la constructibilité issue du zonage du PLU soit en accord avec le cadre du SCoT et sa déclinaison dans le PADD.



Sermesse

La différence réglementaire essentielle des zones **Und** avec les zones **Ua**, **Ub** et **Uh** est que l'on n'y autorise pas de constructions nouvelles, mais seulement l'aménagement, l'extension et les annexes aux constructions existantes, y compris dans le cadre de changement de destination.

Au niveau des fonctions qui peuvent être admises, le règlement sera, logiquement, le même que celui des zones **Uh** dans la mesure où il s'agit de favoriser le développement des centres bourgs.

Au niveau des règles d'implantations, elles prendront essentiellement en compte le fait qu'il ne peut s'agir ici que d'aménagement, d'extension ou d'annexes. Ainsi les règles ne concerneront souvent que les annexes, dans la mesure où les extensions pourront souvent se faire en fonction de l'implantation de la construction déjà existante.

3.B.2. Traduction réglementaire dans le PLUi – maîtrise du potentiel de constructibilité et adéquation au besoin

La production des logements a d'abord sa place dans les zones déjà construites et, donc, dans les zones « U » densifiables (donc hors Und).

Ce travail de définition des zones Ua, Ub, Uh et Und s'est appuyé sur une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés, comme prévu à l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

a Démarche de l'étude

Sur la base du travail de définition de l'enveloppe urbaine exposé au chapitre précédent ont été étudiées les capacités de densification à l'intérieur des zones Urbaines densifiables retenues.

Cette étude a donc consisté dans le repérage à partir de la photographie aérienne la plus récente disponible des espaces non construits encore disponibles et dont la consistance était assez importante pour recevoir des constructions à l'échelle des densités minimum retenues par le SCoT, à savoir de 8 à 15 logements par hectare.

Une différence a aussi été faite entre :

- **Les dents creuses**, c'est à dire les espaces non construits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et non liés fonctionnellement à une construction existante (soit, par exemple, qui ne constituent pas le jardin d'une maison d'habitation) ;
- **Les divisions parcellaires**, c'est à dire les espaces non construits à l'intérieur de l'enveloppe mais liés fonctionnellement à une construction existante.

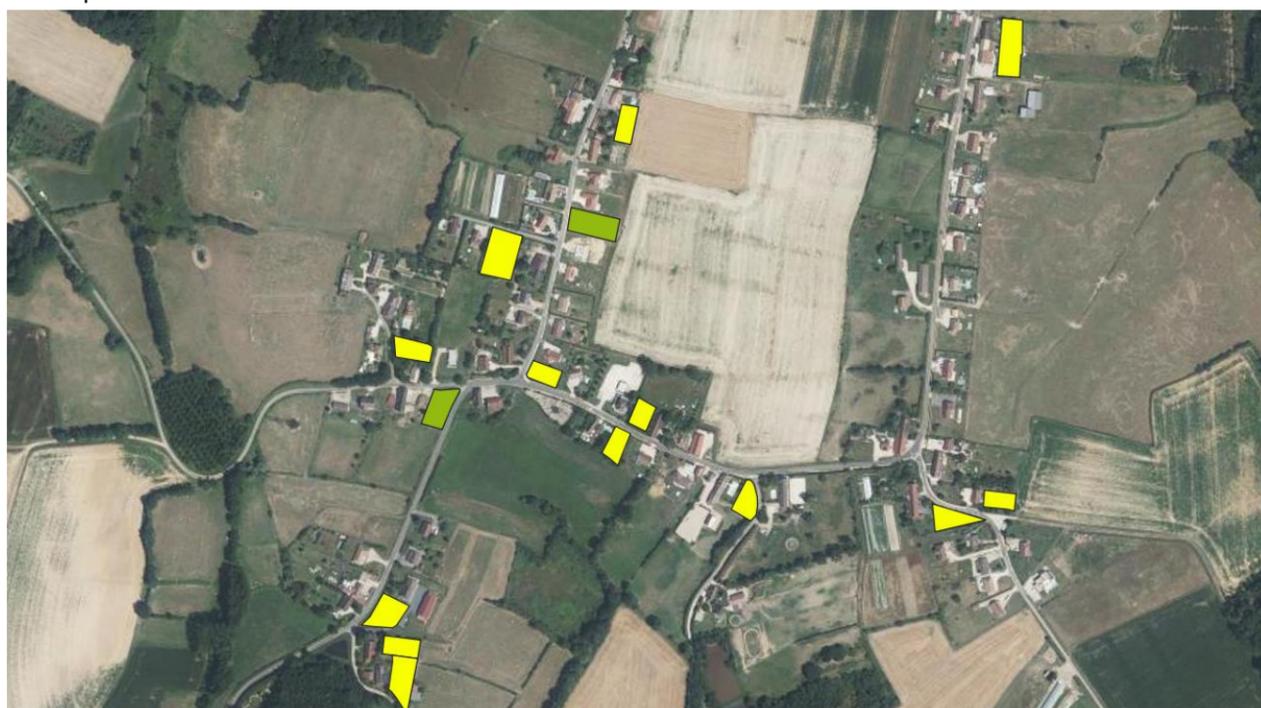
Cette différence est importante puisque l'on peut supposer que la « dureté » foncière n'est pas la même dans les deux cas : il est plus facile de vendre un terrain dont on n'a pas l'usage quotidien (cas de la dent creuse) que le contraire (cas de la division parcellaire¹).

Certains tenements libres ont été enlevés car présentant trop de difficulté d'accès ou un intérêt paysager.

¹ Pour la définition des coefficients de rétention foncière nous avons retenu : 30% pour les dents creuses et 50% pour les divisions parcellaires.

Ce travail permet, en définitif, de déterminer un potentiel « brut » en termes de surface utilisable pour le développement urbain et en particulier de logements sur le territoire.

Toutefois, ce potentiel étant constitué de nombreuses parcelles détenues par de nombreux propriétaires, il est évident qu'il ne se libérera pas entièrement dans le cadre de l'horizon du PLUi. C'est pourquoi, en s'appuyant sur les analyses et principes du SCoT, il est appliqué un coefficient de rétention foncière qui consiste à ôter du potentiel la part dont on en pense qu'elle ne sera pas libérée à l'horizon du PLUi.



Travail de repérage du « potentiel brut » à Guerfand

Le résultat de calcul de potentiel pour Guerfand est alors le suivant :

Dents creuses	Application du CRF 30%	Divisions parcellaires	Application du CRF 30%	Potentiel net	Densité minimum SCoT	Nbre de lgts
0.83	0.58	1.65	0.82	1.40	8 lgts/ha	11

Il s'agit alors de comparer le potentiel net ainsi calculé avec le besoin issu de l'analyse de l'armature urbaine faite au moment de la discussion du PADD.

Guerfand appartient aux communes dites « en équilibre », c'est-à-dire des communes présentant peu de contraintes et ne subissant pas non plus de pression forte au niveau logements.

La part de ces communes dans la production de logement (hors renouvellement urbain et remise sur le marché de logements vacants) leur permettra de conserver leur « poids » dans la hiérarchie des communes du territoire.

Pour Guerfand, cette part de logement avait été estimée à 12. Il a donc été considéré que le potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine était suffisant et qu'il n'était pas nécessaire de rechercher de nouveaux espaces constructibles en extension.

Sur d'autres communes l'analyse du potentiel a montré, à l'inverse, que celui-ci n'était pas suffisant, en particulier pour les villages considéré comme « à fort potentiel »: Allériot et Bey dans l'aire d'attraction de Chalon-sur-Saône, mais aussi Bragny-sur-Saône qui compense, en partie, le développement contraint de la polarité d'équilibre constitué par Verdun-sur-le-Doubs et Ciel...

Le résultat du calcul du potentiel pour ces communes est le suivant :

Dents creuses	Application du CRF 30%	Divisions parcellaires	Application du CRF 30%	Potentiel net	Densité minimum SCoT	Nbre de lgts
ALLEROT – Besoin estimé : 72 logements						
7,54	5.27	6.32	3,16	8.44	8 lgts/ha	68
BEY – Besoin estimé : 54 logements						
3.59	2.51	2.26	1.13	3.64	8 lgts/ha	29
BRAGNY SUR SAONE – Besoin estimé : 54 logements						
3.59	3.38	2.37	6.60	5.67	8 lgts/ha	45

On voit que dans ces cas, le potentiel est en dessous du besoin. On voit aussi que les différences entre les structures urbaines peuvent être très importantes quand bien même leur développement récent peut sembler relever des mêmes causes.

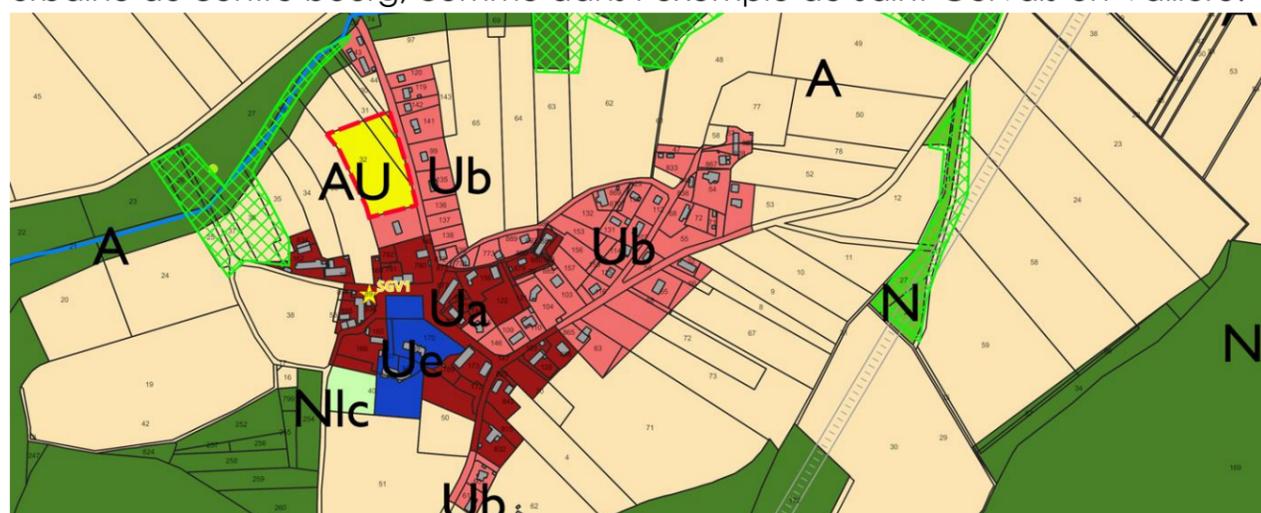
Le constat d'un manque au niveau du potentiel existant dans l'enveloppe urbaine a été fait pour 19 communes sur les 27 qui composent le territoire, mais comme on l'a vu ci-dessus dans des proportions très diverses.

Les zones Ua, Ub et Uh permettent de maîtriser les secteurs de l'enveloppe urbaine à l'intérieur desquels il est prévu la production de logements nouveaux.

La zone **Und** est l'outil qui permet de prendre en compte la réalité d'une enveloppe urbaine très large et ainsi d'éviter une production de logements dans des secteurs éloignés des centres bourg.

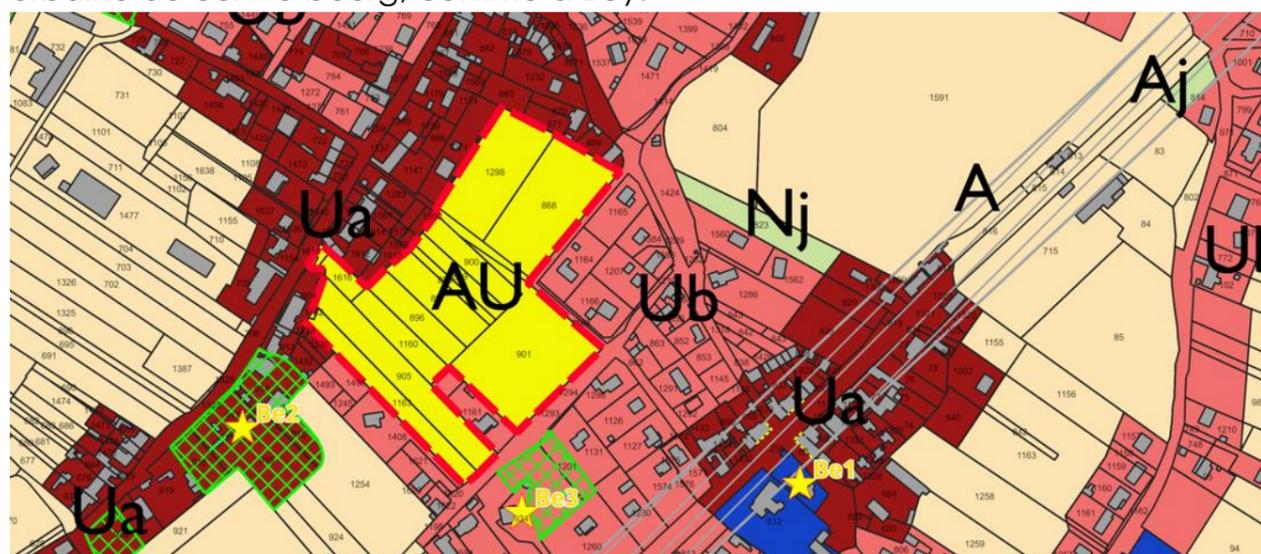
Les zones **AU** viennent permettre de trouver le potentiel foncier manquant pour répondre au besoin de création de logements pour respecter la trajectoire démographique et de production de logement retenue dans la continuité du cadre posé par le SCoT.

Ces zones **AU** sont, dans la plupart des cas, des extensions de l'enveloppe urbaine du centre bourg, comme dans l'exemple de Saint-Gervais-en-Vallière.



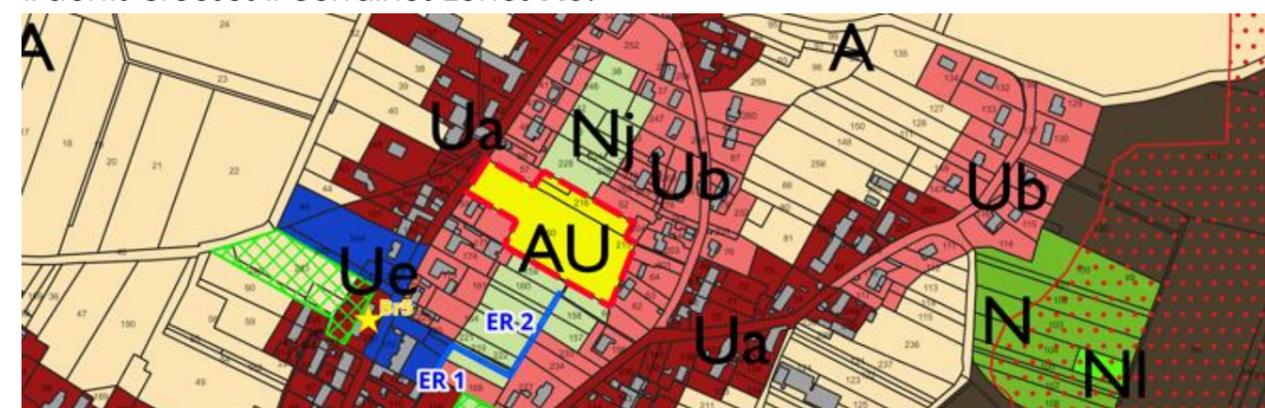
Saint Gervais en Vallière

... ou correspondre à de très grandes dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du centre bourg, comme à Bey.

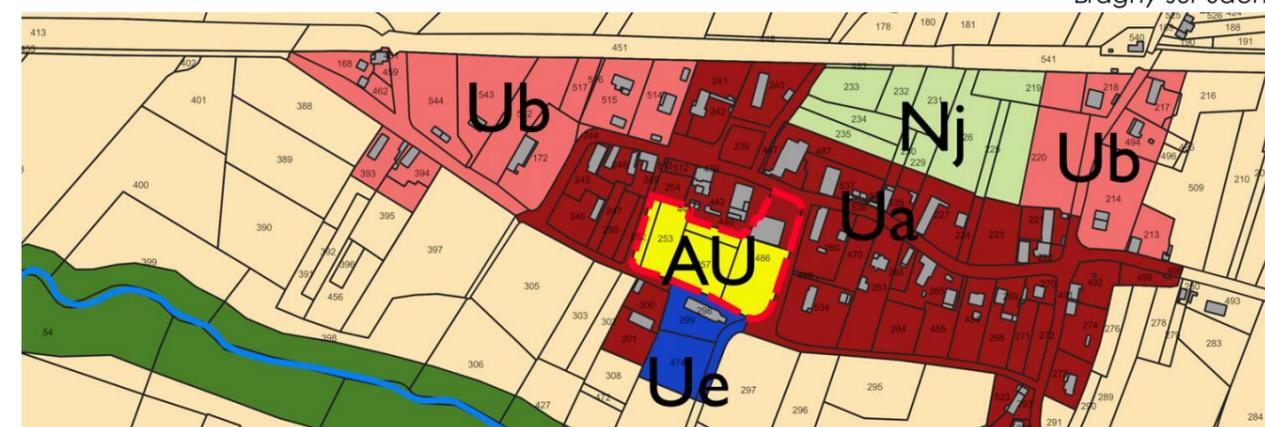


Bey

En fait les structures urbaines très diverses des 19 communes dans lesquelles il est apparu nécessaire de prévoir des zones **AU** en complément du potentiel constructible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ont amené à des dessins pour lesquels il est parfois difficile de qualifier simplement d'extension ou de grandes « dents creuses » certaines zones **AU**.

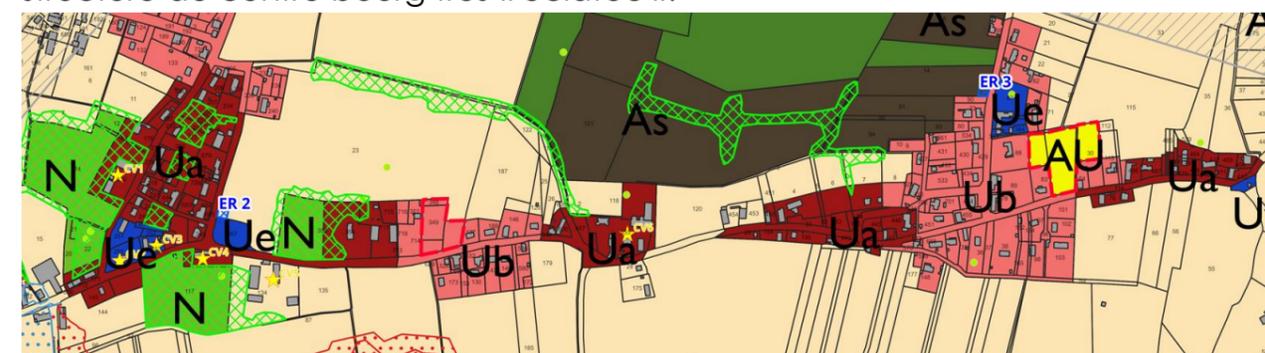


Bragny-sur-Saône



Toutenant

Mais, dans tous les cas le principe a été de rechercher le développement urbain à proximité du centre bourg et des équipements, même dans le cas de structure de centre bourg très « éclatée ».



Clux-Villeneuve

3.C. Diversifier la typologie des logements pour convenir aux habitants toute leur vie

3.C.1. Rappel des hypothèses du PADD

Le développement de l'habitat sur le territoire depuis la fin des années 1970 s'est fait essentiellement autour de l'habitat individuel. Aujourd'hui, le profil social et démographique des ménages et leurs perspectives d'évolution supposent de mettre à disposition d'autres types de produits, la maison individuelle ne pouvant plus constituer la réponse unique aux besoins et aux souhaits des habitants.

Pour faciliter les parcours résidentiels sur le territoire, le projet vise à rééquilibrer les diverses typologies de logements produits à l'horizon du PLUi afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle.

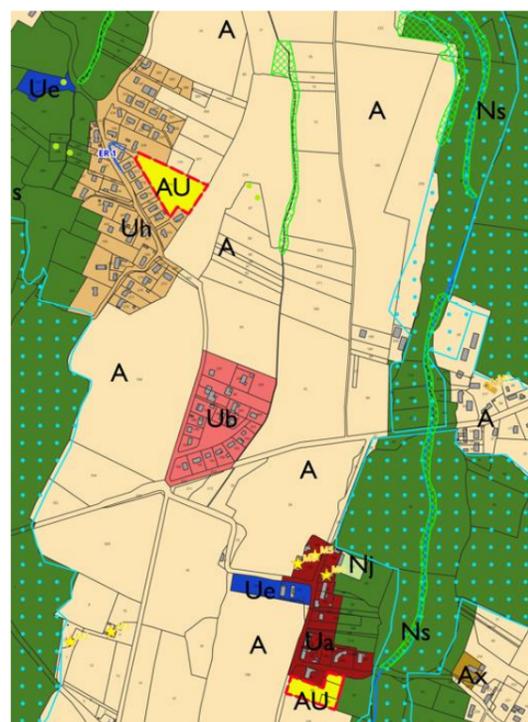
3.C.2. Traduction réglementaire dans le PLU – répartition des logements dans les différents pôles

Dans le cadre du règlement accompagnant les différents zonages du PLUi, il n'est pas possible d'établir véritablement de différenciation entre les diverses typologies de logements : on autorise ou pas la production de logement, mais sans pouvoir indiquer si l'on privilégie telle ou telle typologie.

Pour pouvoir assurer une diversification de la typologie des logements, l'outil du code de l'urbanisme utilisé dans le PLUi est encadré par l'article L151-15,

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

L'utilisation de ces outils prend son sens au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans la mesure où celles-ci correspondent à des secteurs pour l'accueil d'opération d'une certaine taille pour lesquelles on peut effectivement définir un programme de logement.



Une seule zone **AU**, sur la commune Montcoy, ne respecte pas le principe de l'inscription dans la continuité du centre bourg équipé.

Cela s'explique par la structure urbaine particulière divisée en trois ensembles urbains, le « centre bourg » étant le plus petit des trois regroupant seulement l'église et une petite dizaine de maisons.

De ce fait, deux secteurs de développement ont été dessinés : un au niveau du « centre bourg » et un sur le hameau ancien principal qui, lui regroupe une quarantaine de maisons.

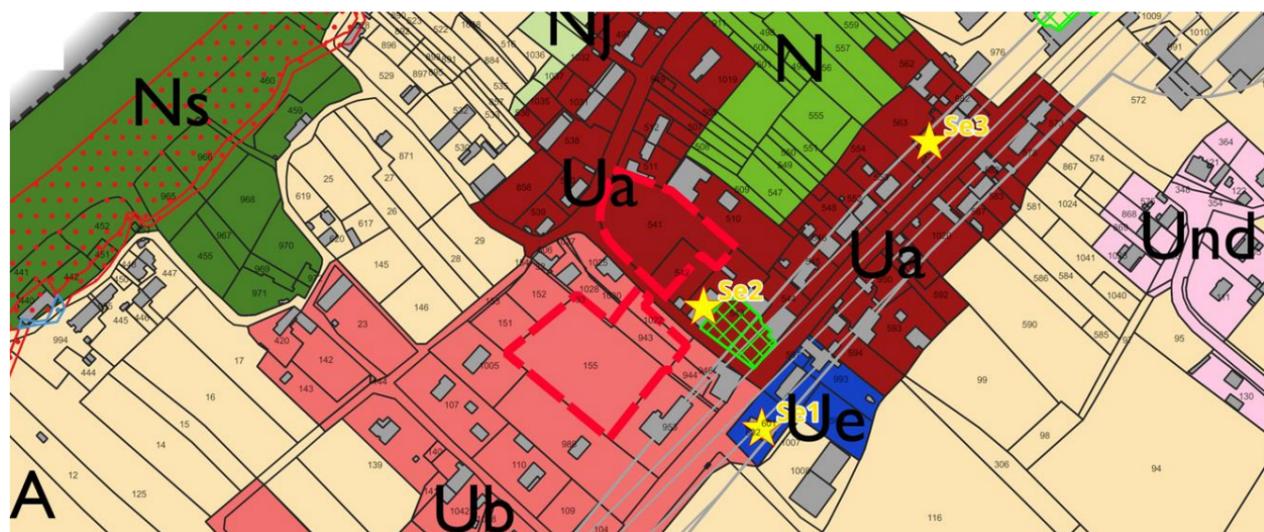
La répartition de la production de logement entre zones « U » et zone « AU » est la suivante :

	Nombre de logements estimé	
Dans les zones U	491	69.2%
Dans les zones AU	194	30.8%
TOTAL	685	

Le Code de l'urbanisme prévoit que les zone **AU** font obligatoirement l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les zones **AU** sont donc systématiquement associées à un repérage au titre de l'article L151-15 afin d'y déterminer un programme pour la diversification de la typologie des logements qui devront y être réalisés.

Au-delà des zones **AU**, ont aussi été repérés, comme demandé par le SCoT, tous les ensembles de plus de 2500 m² identifié dans l'étude du potentiel constructible de l'enveloppe urbaine, qui font l'objet d'une OAP avec définition d'un programme de logement au titre de l'article L151-15. Ces zones, situées à l'intérieur des enveloppes urbaines, représentent environ 1/3 de la superficie des OAP.



Sermesse

Ainsi, sur les deux secteurs repérés à Sermesse dans les zones **Ua** et **Ub**, les OAP permettent de travailler sur la diversification du logement :



Pour le secteur situé dans la zone **Ub** au milieu d'un secteur peu dense, l'OAP prévoit :
 « Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuels exclusivement du fait de la relative faible densité, de la typologie des secteurs environnants et de la morphologie du site. »



Pour celui situé en zone **Ua**, en revanche, l'OAP prévoit :
 « Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuels-groupés exclusivement du fait de la volonté de diversification des formes d'habitat et de la morphologie du site qui le rend propice à cet aménagement. »

Ici, on utilise le fait d'avoir deux secteurs d'OAP pour pouvoir catégoriser des programmes de logements différents entre les deux.

Dans le cadre d'OAP touchant des superficies plus importantes (souvent des zones **AU**), c'est à l'intérieur même de la zone que l'on pourra demander un programme de logement diversifié



Ainsi, dans le cadre de la zone **AU** de Bragny-sur-Saône (superficie 1 ha), l'OAP prévoit :

« Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuels et individuel-groupés/intermédiaires.

Forme urbaine attendue : il s'agira d'un quartier à majorité de « maisons » bénéficiant d'un petit espace de jardin en pleine terre. Quelques appartements pourront être envisagés noyés dans la forme générale décrite ci-dessus.

Pour cela, l'opération devra présenter au moins 1/3 de logement individuels et 1/3 de logements groupés ou intermédiaires, le 1/3 restant pouvant être partagé librement entre les deux types.

Au moins 75% des logements bénéficieront d'un espace de jardin végétalisé en pleine terre d'au moins 200 m².

La hauteur maximale sera R+1. »

Chaque OAP définit un programme de logement cible afin de pouvoir atteindre les objectifs visés.

Au global les différents programmes devraient permettre, au moins, la diversification suivante :

Nombre total de logements dans les OAP	Intermédiaires ou collectifs	% des logements à produire
318	112	35 %

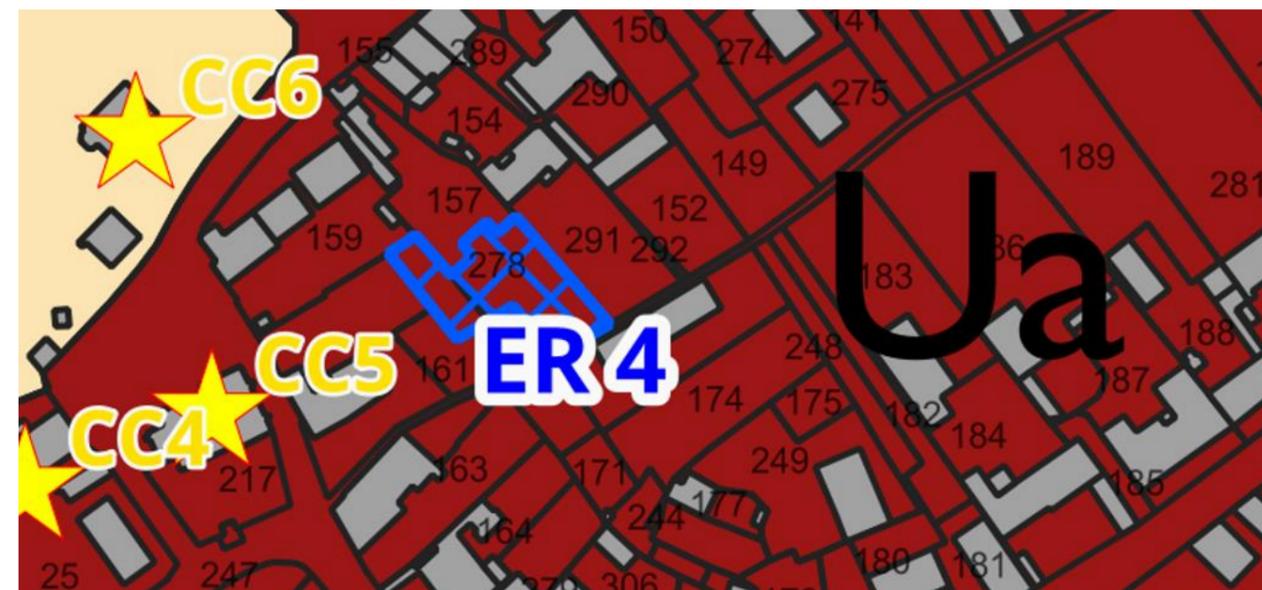
Soit, à l'échelle de l'ensemble du territoire

Nombre total de logements	Intermédiaires ou collectifs	% des logements à produire
687	112	16.5 %

Il s'agit, bien sûr, d'un minimum. Les règles générales de densité pour les logements à produire dans les zones **Ub** et **Ua** n'empêchent pas la production de logements intermédiaires ou collectifs.

Par ailleurs, les contraintes fortes existantes (PPRI) sur Verdun-sur-le-Doubs font que, sur cette polarité, la production de logements passera essentiellement par la réhabilitation ou la reconstruction de logements dans un centre urbain dense.

Enfin, on notera que la commune de Charnay-lès-Chalon a prévu la mise en œuvre d'un emplacement réservé pour la création d'un programme de logement adapté à l'accueil de personnes âgées.



Charnay-lès-Chalon

3.D. Adapter le développement des services et équipements aux échelles territoriales et à l'armature urbaine

La recherche d'un urbanisme de proximité par le dessin des zones de développement à proximité des centres bourgs équipés, comme cela a déjà été expliqué plus avant, est l'outil principal pour maintenir la dynamique de proximité souhaitée.

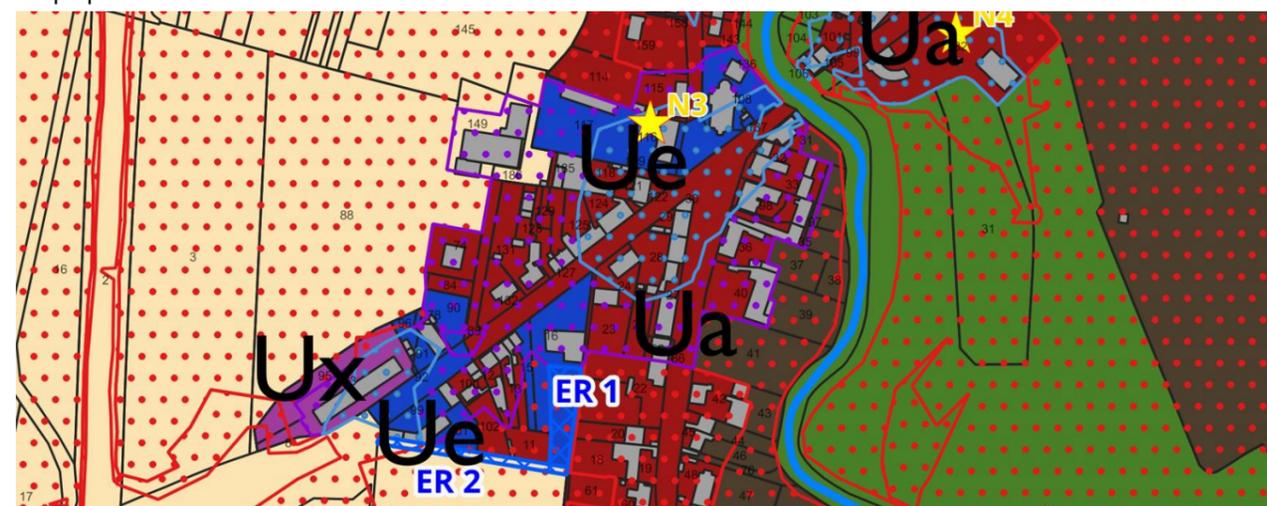
Il est complété par la recherche de la diversification de l'offre en logements pour pouvoir accueillir sur le territoire une mixité sociale et générationnelle au travers de la capacité à répondre à des demandes diverses.

Ces outils devraient permettre une augmentation de 700 à 800 habitants supplémentaires sur le territoire. Le principe d'un urbanisme de proximité a pour but de conforter les pôles équipés, mais ceux-ci pourront aussi connaître, du fait

de l'augmentation de la population, un besoin en équipements qui sera à ajuster.

3.D.1. Traduction réglementaire dans le PLU – Préserver et développer les équipements

L'outil spécifique est ici la zone **Ue** à destination exclusive d'accueil des équipements.



Navilly

Elles sont souvent délimitées autour des équipements existants sur des terrains maîtrisés par les collectivités comme ci-dessus à Navilly où les zones Ue correspondent à l'église, la Mairie, l'école et la salle des fêtes au cœur du bourg.

Dans certains villages elles peuvent être très réduites comme ici à Mont-les-Seurre où la zone **Ue** correspond à la mairie et un espace de loisirs de plein air.



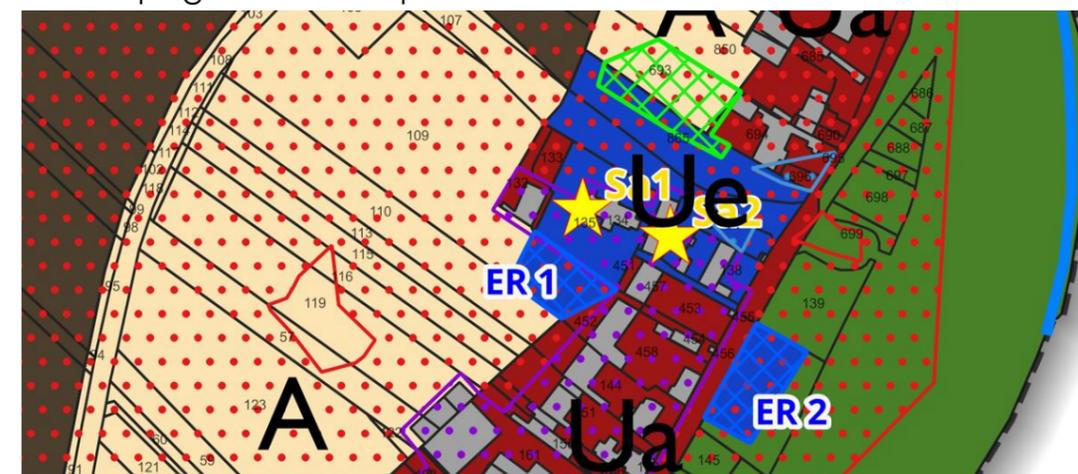
Elles peuvent parfois présenter des potentialités de développement ou d'aménagement.



Bey

Ainsi à Bey ou la zone **Ue** est étendue sur des terrains maîtrisés par la commune, actuellement non aménagés, et qui pourront permettre l'implantation d'équipements nécessaires à l'école.

Lorsque les terrains envisagés pour l'aménagement des futurs équipements prévus pour pouvoir accompagner le développement urbain et donc la croissance de la population ne sont pas propriétés de la commune, alors ils sont accompagnés d'un emplacement réservé.

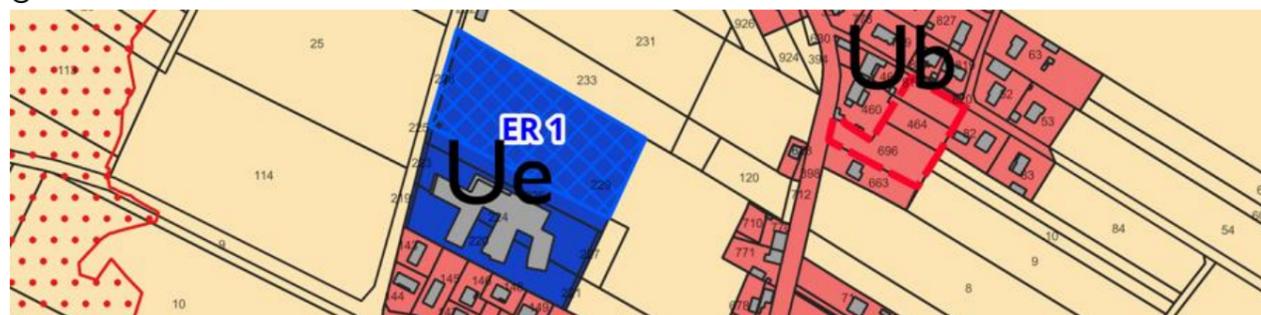


Saunières

Ainsi, à Saunières, sont prévus deux emplacements réservés sur des zones **Ue** :
 L'ER N°1 pour l'extension du cimetière
 L'ER N°2 pour l'aménagement d'un espace de loisirs en bord de Saône.

La Communauté de Communes Saône Doubs Bresse compte 12081 habitants (chiffre INSEE 2021) et le développement envisagé pourrait entraîner une augmentation de 700 à 800 habitants supplémentaires répartis sur les 27 communes. Le besoin en équipements à venir est plutôt en équipements de proximité autour de la question de l'enfance (besoin d'extension et d'aménagement annexes pour les écoles), de la santé (projet de maison médicale à Verdun-sur-le-Doubs), du sport (extension des terrains de sport à Saint-Martin-en-Bresse), du loisirs (petits espaces de loisirs souvent liés à la Mairie ou à la salle des fêtes).

A l'échelle du territoire, la seule zone **Ue** liée à un besoin de grand équipement à l'échelle du territoire est celle dédiée à l'implantation d'une future gendarmerie à Ciel.



Ciel

Toutefois, on rappellera aussi que les zones **Ua** et **Ub** sont des zones de mixité fonctionnelle en centre bourg et qu'elles ont donc aussi vocation à accueillir des équipements qui peuvent trouver leur place dans l'enveloppe urbaine existante. La zone **Ue** correspond à des espaces qui sont exclusivement dédiés à l'accueil d'équipements.

Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements sont :

Alériot
Voie d'accès au cimetière
Équipement périscolaire et stationnement
Aménagement paysager
Création d'une station d'épuration
Bey
Bagny sur saône

Charnay les Chalon
Création d'un programme de logements adaptés
Ciel
Création d'une gendarmerie
Agrandissement du parking du cimetière
Création de voirie et stationnement vert, mobilité douce et espace vert public
Clux-Villeneuve
Implantation d'une réserve incendie
Damerey
Ecuelles
Guerfand
Aménagement d'un espace de loisirs (mise en valeur des ruines du château)
Les Bordes
Stationnement paysager et espace paysager
Création d'une rampe d'accès PMR
Stationnement paysager et espace paysager
Longepierre
Mont les Seurre
Montcoy
Navilly
Création d'un parc et espace de jardin
Palleau
Pontoux
Extension de la lagune
Extension du cimetière

Saint Didier en Bresse
Saint Gervais en Valière
Saint Martin en Bresse
Saint Martin en Gatinois
Saint Maurice en Rivière
Saunières
Agrandissement du cimetière
Création d'une aire de jeux
Sermesse
Toutenant
Verdun sur le Doubs
Aménagement d'un espace public
Aménagement d'un espace de stationnement
Aménagement d'un espace de stationnement
Verjux
Villegaudin
Aménagement d'une aire de jeux

Enfin, certains équipements peuvent trouver leur implantation dans l'espace naturel et agricole. Pour ceux-là, il a fallu choisir de les inscrire dans des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans la mesure où ils n'appartiennent pas véritablement à une zone urbaine « **U** ».

Dans ces cas, ils ont été inscrits dans des STECAL de type « **NI** » (pour des équipements liés à l'espace naturel) et « **Aec** » pour des équipements liés à la réalisation d'équipements plutôt « urbains ».

Pour **NI**, 2 sites sont concernés :

Bey – Cabane de chasse

Bragny-sur-Saône – cabane de chasse

Pour **Aec**, 2 sites sont concernés :

Clux-Villeneuve – Equipement (ancienne station-service)

Damerey/Saint Maurice en Rivière - Aire de repos le long de la RD673

3.E. Équilibrer le développement de l'activité et des emplois au regard des échelles territoriales et de l'armature urbaine

3.E.1. Rappel du PADD

Le projet de territoire décliné dans le cadre de ce PADD soutient le fonctionnement de l'espace économique et le développement de l'emploi, en recherchant un cadre favorable aux entreprises existantes.

Si la Communauté de communes présente un tissu d'activités diversifié sur l'ensemble de son territoire, il n'en demeure pas moins que le territoire reste fortement dépendant vis-à-vis des bassins d'emplois et d'activités se trouvant à sa périphérie, à savoir celui de Beaune mais aussi et surtout le bassin de l'agglomération Chalonnaise.

En témoigne le ratio de 1 emploi pour environ 3 actifs sur l'intercommunalité.

75% des emplois sont concentrés dans les communes où se trouvent les principales zones d'activités (sphère productive) et aussi dans les pôles d'équilibre (sphère présente): Verdun-sur-le-Doubs/Ciel, Saint-Martin-en-Bresse, Bey, Allérot

On trouve également un réseau de petits secteurs d'activités « secondaires » ou même des entreprises plus dispersées sur le territoire mais qui peuvent parfois correspondre à des sites importants (GRT Gaz à Palleau).

L'activité touristique constitue quant à elle un secteur que les collectivités souhaitent encourager.

On notera que la tendance à la baisse est plus particulièrement au niveau de la sphère productive. La sphère résidentielle se maintient, voire croît, avec la population.

3.E.2. Traduction réglementaire dans le PLU – Soutenir le développement de l'économie productive

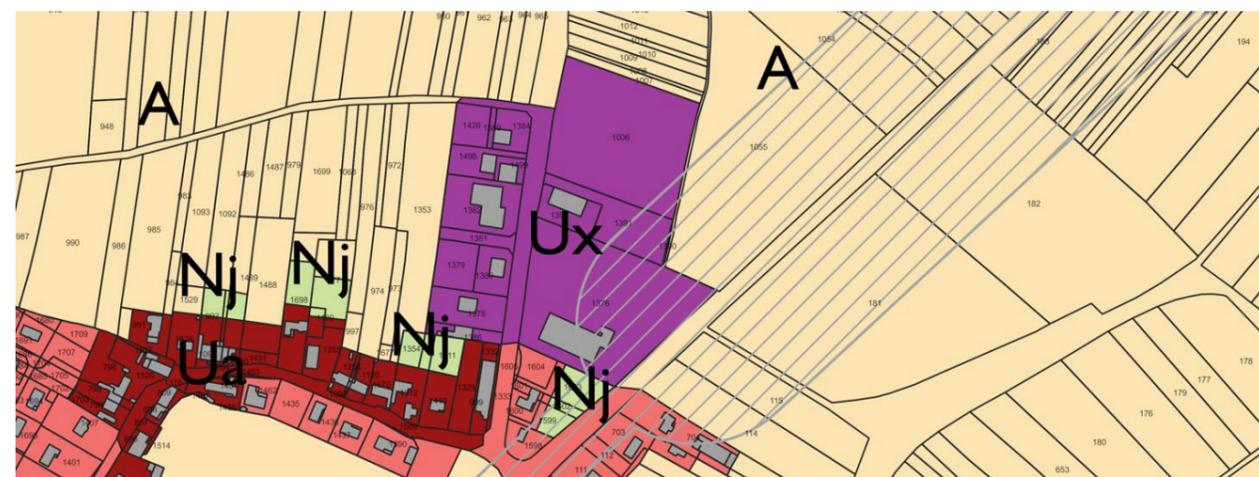
Dans le cadre des prescriptions pour « l'offre foncière pour l'accueil d'activités économiques », le SCoT actuel ne désigne pas le territoire de la CCSDB comme ayant vocation à accueillir de grandes zones d'activités puisqu'il prévoit seulement un « plafond de consommation d'espace pour les activités économiques pour la période 2018-2030 » de 5 hectares.

En dehors de Verdun-sur-le-Doubs qui, du fait de son passé historique de cité, présente des activités anciennes implantées sans véritablement de « zone d'activités » aménagée, le territoire compte 4 petites zones ayant fait l'objet d'aménagement (voirie, réseaux) plus ou moins importants.

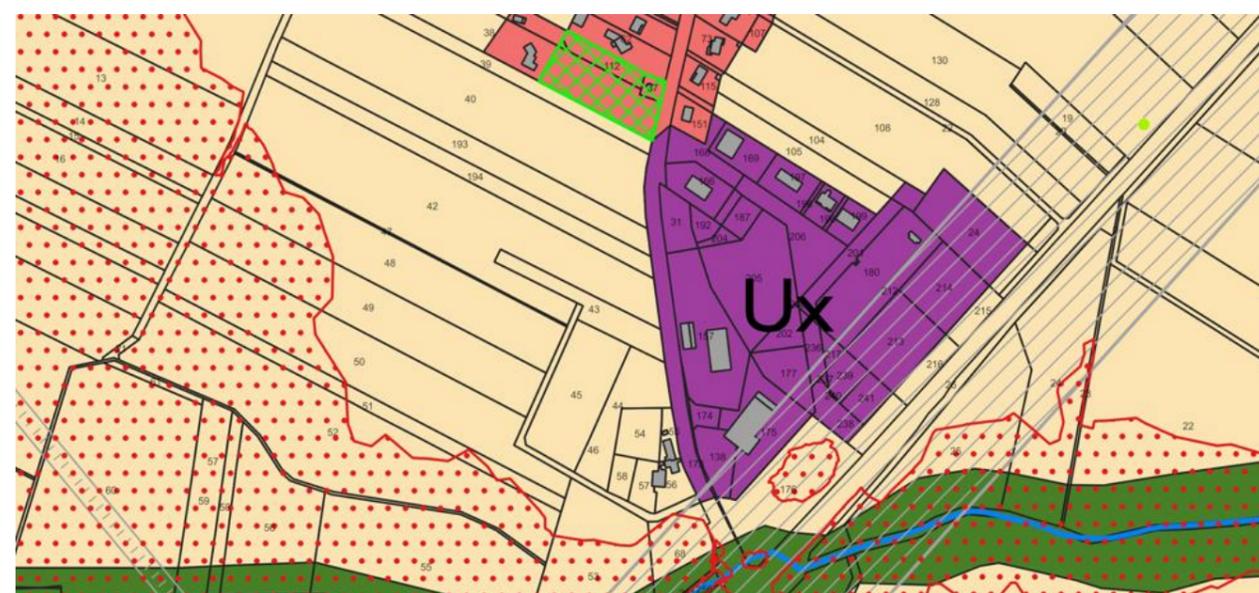
Deux sont de gestion intercommunale : Saint-Martin-en-Bresse et Ciel

Deux de gestion communale : Allériot et Bey.

Ces quatre zones font l'objet d'un classement en zone **Ux** dont la vocation est d'accueillir des activités.



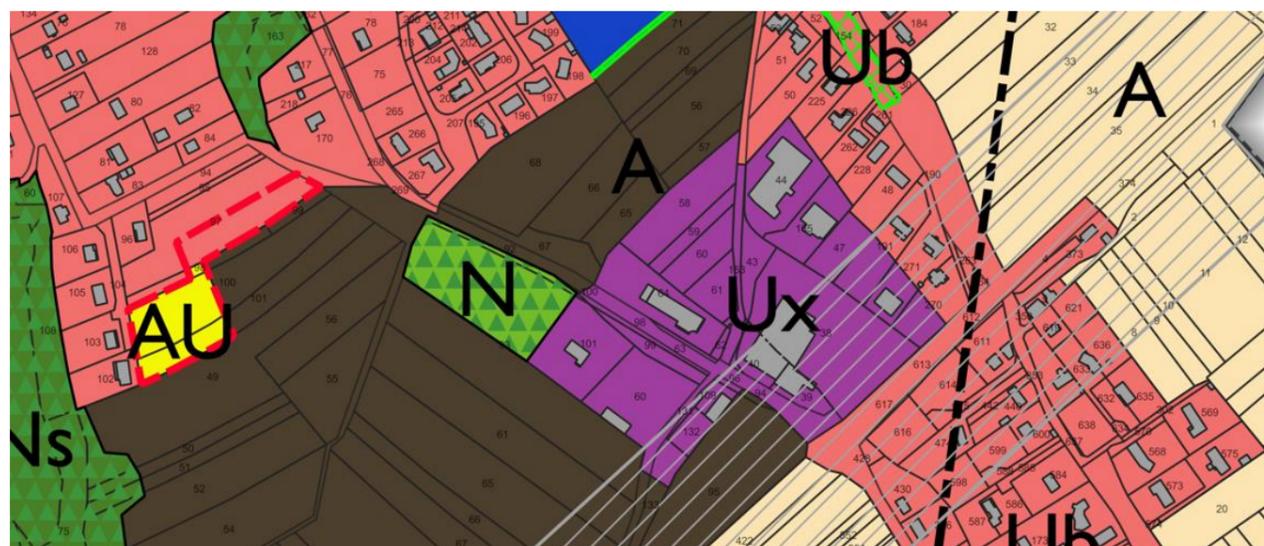
Bey



Ciel



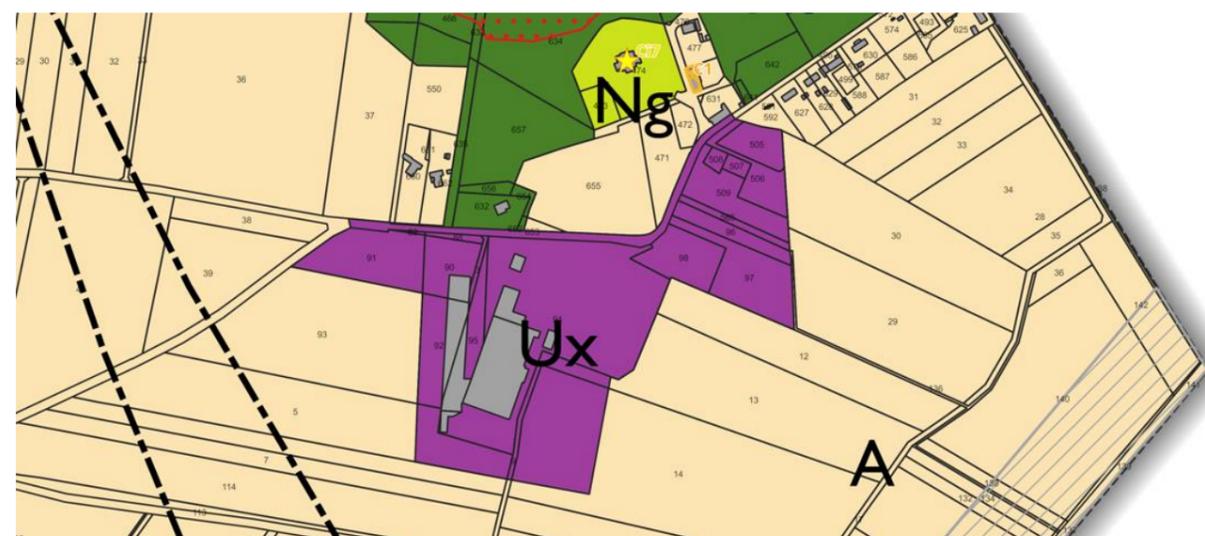
Saint-Martin-en-Bresse



Allériot

On notera qu'il n'est pas prévu d'extension de ces zones au-delà de ce qui est aujourd'hui desservi dans la mesure où le potentiel constructible existant à l'intérieur de ces zones est déjà un peu au-dessus de 5ha, soit la totalité du quota de développement attribué par le SCoT.

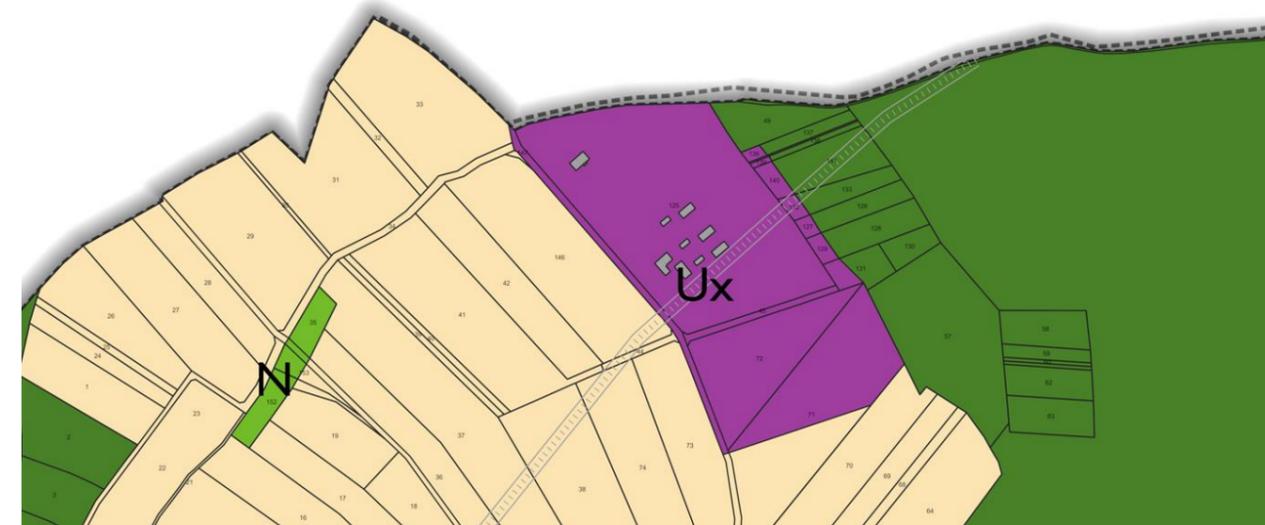
Au-delà des zones d'activités, la zone **Ux** prend aussi en compte des activités existantes isolées dans le territoire et qui peuvent correspondre à des implantations importantes en termes de superficie.



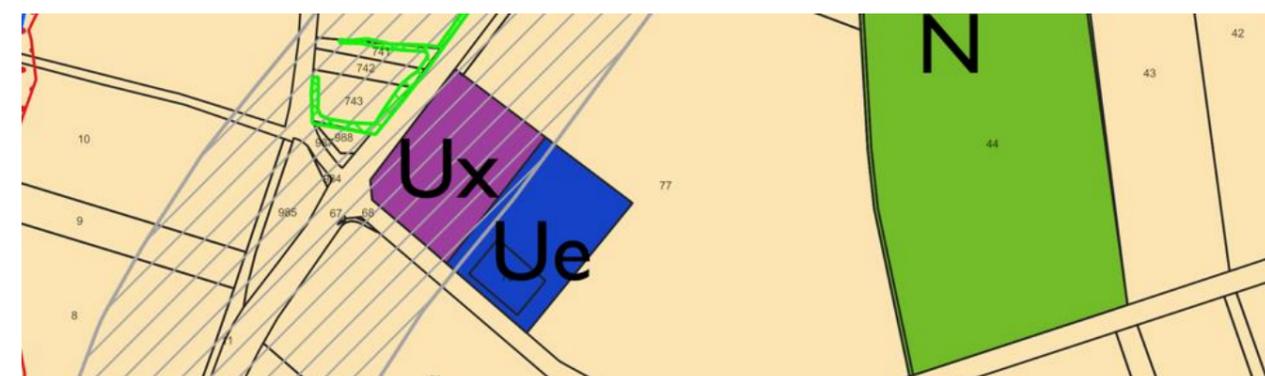
A Ciel, le site de l'usine KP1 spécialisé dans la préfabrication de béton



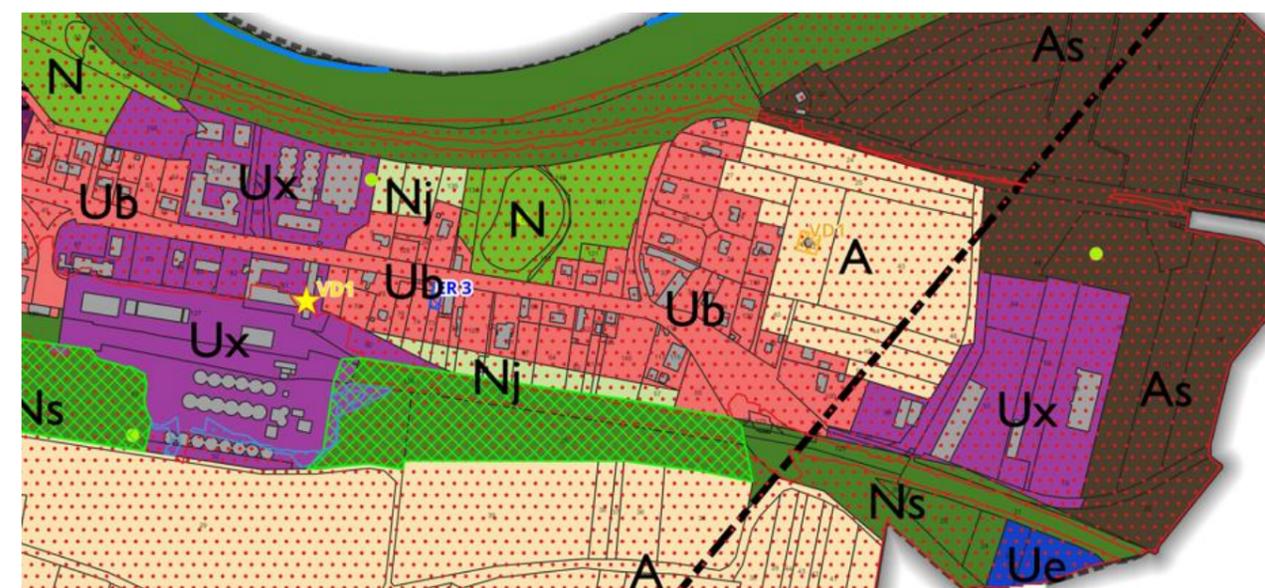
A Clux-Villeneuve, la station-service



A Palleau, le site de GRDF



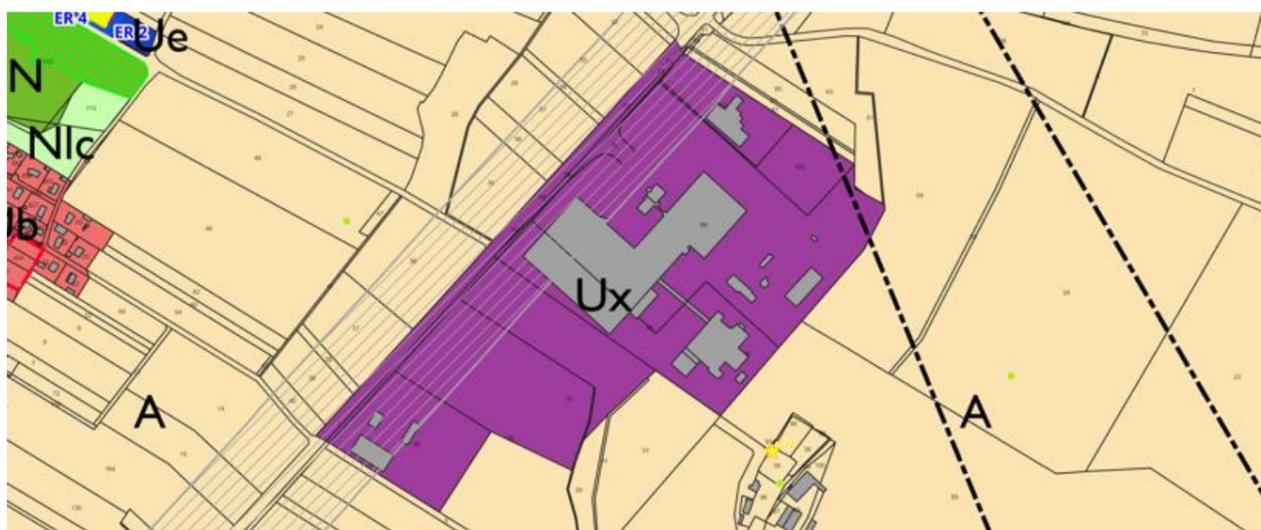
A Pontoux, un site de stockage de matériaux à côté de la déchetterie



A Verdun-sur-le-Doubs, le site de la coopérative et du centre technique

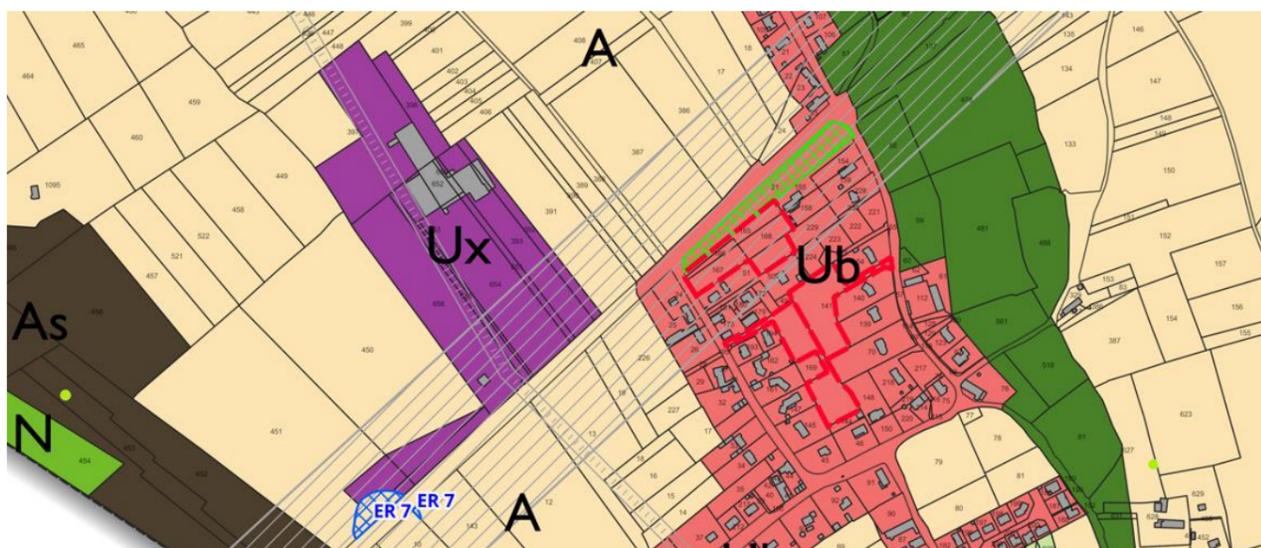
Dans ces cas, les zones **Ux** correspondent à des implantations existantes. Elles répondent donc au principe de permettre le développement des activités existantes, alors que les zones **Ux** des zones d'activités doivent permettre de répondre à des demandes nouvelles.

Comme déjà signalé, Il faut noter un projet exceptionnel avec le développement de bâtiments logistiques pour la Coopérative Bourgogne du Sud Val Union BFC qui à un besoin d'environ 6.5 hectares dans la continuité de son site existant à Ciel.



A Ciel, le site de la coop Bourgogne du Sud et de méthaénergie

En accord avec le principe « Favoriser la réutilisation des friches d'activités » du PADD, la zone **Ux** repère aussi un site de friche sur la commune d'Allériot.



A Allériot, le site de friche industrielle

Ce site qui représente plus de 5 hectares, mais qui n'est aujourd'hui pas maîtrisé par la commune, représente une opportunité pour un développement sans consommation d'espace. Toutefois, il peut poser des problèmes de desserte par rapport à la RD673. C'est pourquoi il est aussi prévu un emplacement réservé pour aménagement d'un giratoire sur le carrefour au sud, avec possibilité de création d'une voie de desserte sécurisée pour la zone **Ux**.

Au cours de l'étude du PLUi, dans le cadre de la concertation, ce site a fait l'objet d'une proposition d'aménagement basé sur l'idée d'agrandir la zone **Ux** sur des terrains à l'Ouest de la friche afin de pouvoir trouver un équilibre économique général du fait de la nécessité d'une desserte depuis le giratoire représentant un coût de travaux importants. Cette idée est apparue pertinente, mais impossible à intégrer au PLUi dans la mesure où elle est en contradiction avec le SCoT qui ne prévoit pas la possibilité d'une nouvelle zone d'activité sur le territoire, mais seulement l'extension des existantes et, ce, dans une limite maximale globale de 5 hectares.

Enfin, on trouve aussi dans le territoire de petits sites d'activité. La superficie limitée de ces sites dispersés dans l'espace agricole ou naturel a amené au choix de les inscrire dans des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée dans la mesure où ils n'appartiennent pas véritablement à une zone urbaine « **U** ».

Dans ces cas, ils ont été inscrits dans des STECAL de type « **Ax** » ou « **Axc** » afin de ne pas empêcher tout développement de l'activité. La différenciation entre les deux étant que, en **Ax** on autorise que l'extension des bâtiments existants (dans la limite de 50% de la surface existante avant approbation du PLUi), alors que, en **Axc** on peut autoriser la création de nouveaux bâtiments en en limitant la superficie à 250 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.

Pour **Ax**, 12 sites d'activités « vivants » sont concernés :

Allériot – Activité de bureau dans un des bâtiments du château de Montagny

Bragny-sur-Saône – Activité de service de type pension pour chien et chats

Damerey – Activité de paysagiste

Damerey – Activité de garagiste

Montcoy – Activité de garagiste

Pontoux – Activité de maçon

Saint-Didier-en-Bresse – Activité de maçon

A Navilly, le site de l'ancienne tuilerie



Saint-Martin-en-Bresse – Activité de service de type restauration et accueil d'évènement

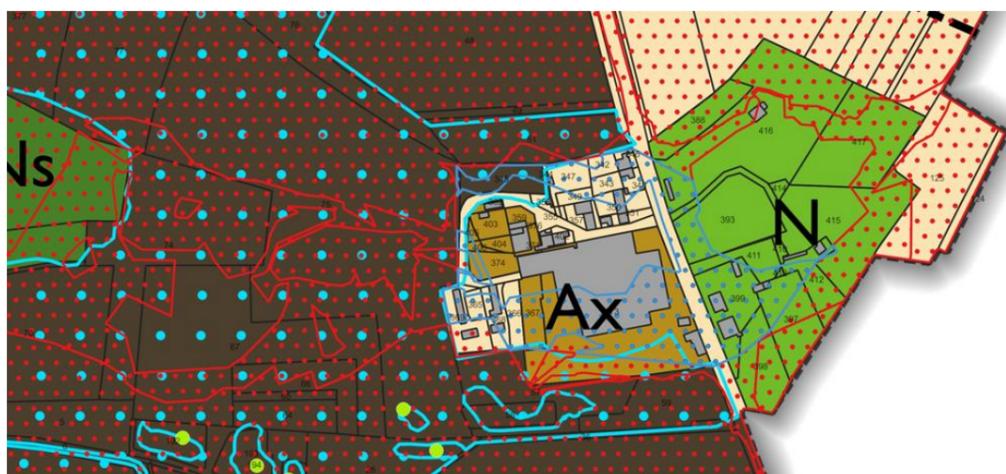
Saunières – Activité de distillerie

Saunières – Activité de Plombier

Toutenant – Activité de menuisier

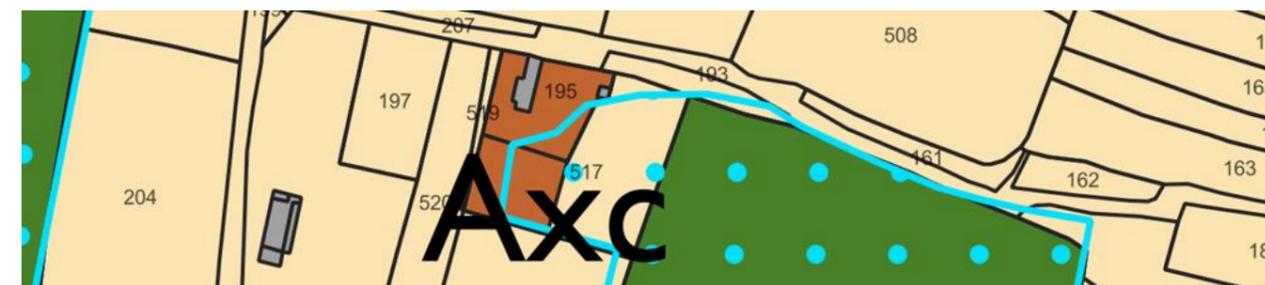
Villegaudin – Activité de menuisier

Il faut y ajouter le site de l'ancienne tuilerie à Navilly qui représente un fort potentiel de réhabilitation de bâtiment pour l'activité et qui est, lui aussi, classé en **Ax**.



Pour **Axc**, 1 site d'activité est concerné :

Saint-Didier-en-Bresse – Activité de plomberie-chauffagiste



Saint-Didier-en-Bresse

L'enjeu ici est de permettre de déconnecter l'activité existante dans le bâtiment ancien de la fonction logement de celui-ci.

Par ailleurs, les zones **Ua** et **Ub** sont des zones de mixité fonctionnelle en centre bourg et elles peuvent aussi accueillir des activités acceptables dans un milieu urbain à dominante d'habitat.

Ainsi, le règlement des zones **Ua**, **Ub** ne permet de nouvelles constructions à destination de « l'industrie » que si leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m² et, pour l'existant, n'autorise l'extension que si l'emprise au sol après extension ne dépasse pas 200 m².

Une exception est faite pour Verdun-sur-le-Doubs, rédigée de la manière suivante :

« Toutefois, à Verdun-sur-le-Doubs, l'extension des bâtiments existants est autorisée sans limite. »



Une menuiserie dans l'enveloppe urbaine de Verdun-sur-le-Doubs

Cette rédaction prend en compte l'exceptionnalité particulière de Verdun-sur-le-Doubs qui est historiquement la seule « cité » du territoire de la CC. Ainsi, contrairement aux autres communes à dominante rurale, elle a hérité dans son enveloppe urbaine de sites d'activités qui doivent pouvoir continuer à se développer sur leur site actuel si elles le désirent.

En conclusion, le diagnostic sur l'économie productive sur le territoire a montré la complexité de cette question qui, au-delà des quatre zones d'activités existantes sur la Communauté de communes, englobe des réalités diverses depuis la petite activité artisanale dans l'espace agricole jusqu'à des sites importants comme la GRT Gaz à Palleau ou des activités anciennes à Verdun-sur-le-Doubs.

Il est apparu que le cadre actuel du SCoT qui ne prévoit pas la possibilité d'une nouvelle zone d'activité sur le territoire, mais seulement l'extension des existantes et, ce, dans une limite maximale globale de 5 hectares n'est pas vraiment adapté aux réalités du territoire. Cela est particulièrement clair dans le cas de l'extension de l'aménagement des activités logistiques de la coopératives Bourgogne du Sud, et encore plus au regard des projets de réutilisation de la friche d'activités sur la commune d'Allériot.

Le PLUi est conçu dans le cadre du SCoT actuel, mais ce constat de la difficulté de l'adapter à la réalité du territoire a conduit les élus à prendre la décision de lancer d'ici l'année 2025 une étude sur la stratégie économique du territoire afin de pouvoir mieux maîtriser dans l'avenir ce sujet très important pour les équilibres généraux du développement urbain.

Dans l'attente, le présent projet de PLUi intègre la conservation des zones d'activité existantes mais réduites au potentiel défini par le SCoT (5ha) ainsi que l'identification des sites isolés (STECAL) qui viennent compléter l'offre économique du territoire.

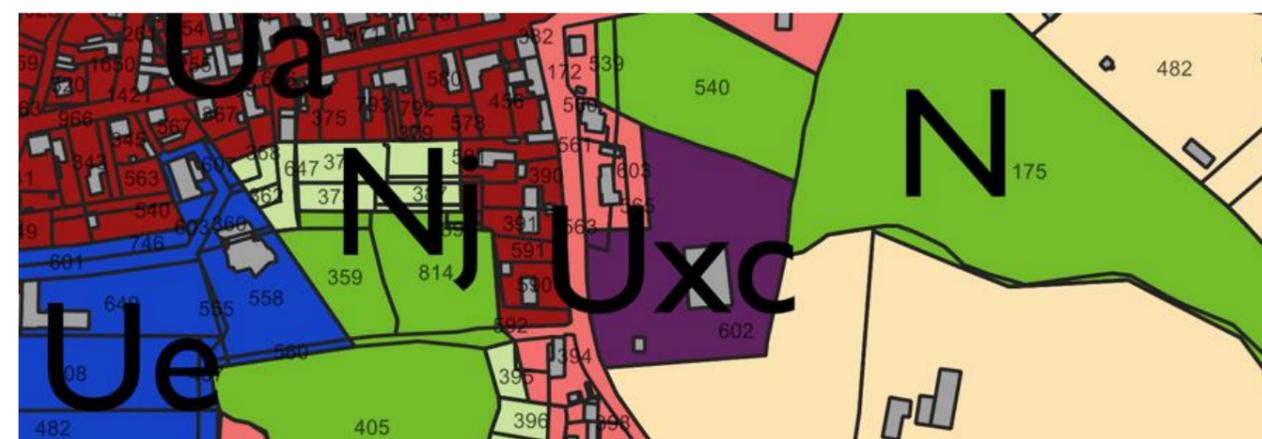
3.E.3. Traduction réglementaire dans le PLUi – Soutenir le développement de l'économie présente

Deux cas peuvent être observés au niveau des 27 communes du territoire :

1 - Les pôles d'équilibre (Saint-Martin-en-Bresse et Verdun-sur-le-Doubs/Ciel) présentent encore une petite structure commerciale renforcée par la présence de petits supermarchés à proximité du tissu urbain de centre bourg.

Il est apparu important de protéger au maximum ces petites armatures de commerces.

Le PLUi prévoit de classer en zone **Uxc** (zone réservée à l'activité commerciale) les deux secteurs où se trouvent les supermarchés.



Saint-Martin-en-Bresse



Verdun-sur-le-Doubs

Par ailleurs, du fait de son passé de petite cité, Verdun-sur-le-Doubs a gardé une structure commerciale importante regroupée essentiellement autour de la rue de la République.

Pour protéger cette structure et ce d'autant plus que le règlement du PPRI rend difficile la création de locaux commerciaux du fait des exigences au niveau des

altitudes minimum des rez-de-chaussée, le PLU prévoit la mise en œuvre d'une protection des commerces au titre de l'article L151-16.

Au titre de l'article L151-16, la prescription réglementaire est la suivante :

« Dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation commerciale en rez-de-chaussée, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale au minimum équivalente à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment avec conservation d'une vitrine sur rue lorsque celle-ci existait.



Dans le cas du transfert d'un service ou commerce avec vitrine créant à l'intérieur du linéaire de sauvegarde du commerce une nouvelle surface commerciale ou de service avec vitrine au moins équivalente à celle existante avant transfert, le changement de destination est autorisé pour le local d'origine.

Dans le cas où une surface commerciale est restée inexploitée pendant cinq ans, le changement de destination peut être autorisé. Cette période de cinq ans est calculée à partir de la date de la cessation d'activité.

Toutefois, dans le cas de commerces ayant cessé leur activité avant l'opposabilité du présent PLUi, cette période de cinq ans est calculée à partir de l'opposabilité du document »

En pointillé jaune, le linéaire commercial protégé.

2 – Les villages, dont certains peuvent accueillir un ou deux commerces.

Pour ceux-là, le PLU prévoit de ne pas mettre d'obstacle à l'installation de petits commerces en centre bourg (**Ua** et **Ub**).

Par ailleurs, à son article 16 sur les stationnements, le PLU prévoit :

« Pour les commerces d'une superficie inférieure à 150 m² de surface de vente, il n'est pas exigé de places de stationnement. »

Enfin deux villages ont choisi de préserver leur petite structure commerciale en utilisant le repérage au titre de l'article L151-16 évoqué juste avant.



Allériot



Bey



Bey

Dans tous les cas, il convient aussi de rappeler que le choix d'un urbanisme de proximité qui concentre le développement autour des centres bourgs équipés et qui tente de rééquilibrer le développement urbain et la croissance de la population en direction des polarité équipées est le principe premier qui doit permettre de soutenir l'économie présente du territoire en face de la concurrence des structures commerciales et de services plus importantes sur les agglomérations voisines.

3.E.4. Traduction réglementaire dans le PLUi – Soutenir le développement de l'économie touristique

Le territoire de la Communauté de communes n'a pas véritablement de locomotive touristique, mais son offre se structure autour des deux notions de « Patrimoine » et « Nature »

Pour ce qui est de la dimension patrimoniale, l'OAP « TVB, corridors et patrimoine » permettra de préserver les qualités urbaines et architecturales du bâti ancien du territoire en tenant compte des identités diverses (la Bresse, la vallée de la Saône et du Doubs, la vallée de la Dheune), tout en conservant une certaine souplesse interprétative afin de ne pas les « figer » mais bien de pouvoir évoluer afin de conserver une dynamique.

Au niveau du règlement même, des espaces d'interprétation ont ainsi été laissés au niveau de la hauteur ou de l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives dans la zone **Ua**. Ainsi, l'article 10 qui dit :

« Une hauteur maximale des constructions n'est pas définie. Toutefois, la hauteur des nouveaux bâtiments doit être compatible avec une bonne intégration dans le tissu urbain existant. Une « émergence » ou une trop faible hauteur par rapport aux constructions voisines sont possibles à condition de rester mesurées. »

Enfin, l'OAP « TVB, corridors et patrimoine » consacre un chapitre spécifique au centre ancien de Verdun-sur-le-Doubs qui dans le site particulier de la confluence de la Saône et du Doubs et avec sa longue histoire et son riche patrimoine a vocation à être un point d'entrée touristique privilégié du territoire.

Pour ce qui est des nombreux petits sites nature ou de ceux liés aux activités des cours d'eau, sont mis en œuvre un secteur de la zone N et des Secteurs de Taille et de Capacité Limités (STECAL):

Secteur Nlc: ils prennent en compte des sites naturels de loisirs ouverts au public avec des aménagements et pour lesquels le règlement autorise les aménagements et les constructions qui sont nécessaires à la fréquentation des espaces naturels et forestiers (avec toutefois une limite de 150 m² d'emprise au sol).

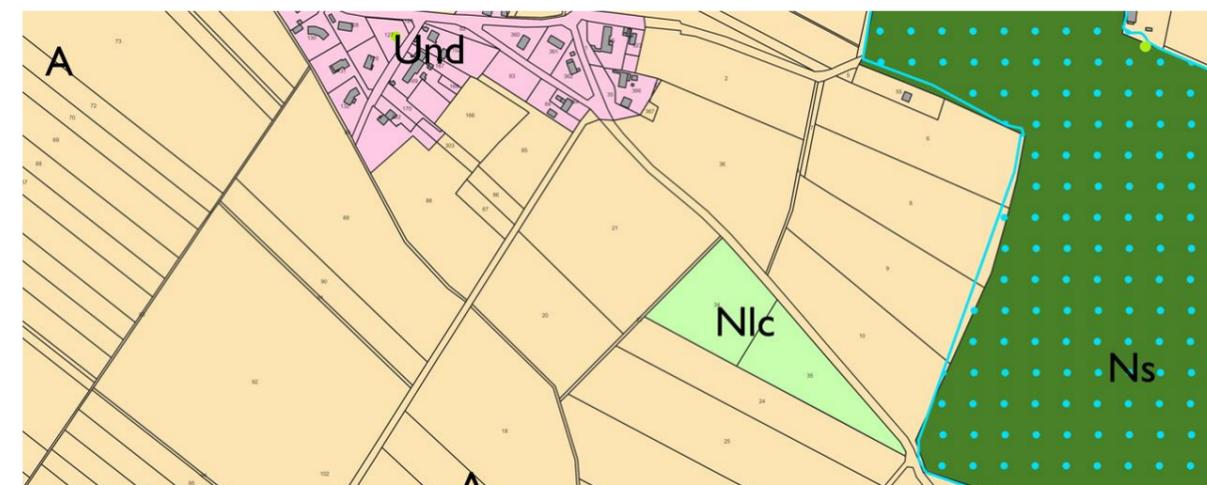
On compte 5 sites :

Les Bordes – Aménagement d'une zone de loisirs sur la rive de la Saône,

Saint-Martin-en-Bresse – Aménagement d'un étang au hameau de Colnand,

Saint-Martin-en-Bresse – Aménagement d'un espace de loisirs au hameau de Perrigny

Sermesse – Aménagement d'une aire de loisirs autour d'un étang communal



L'étang communal à Sermesse

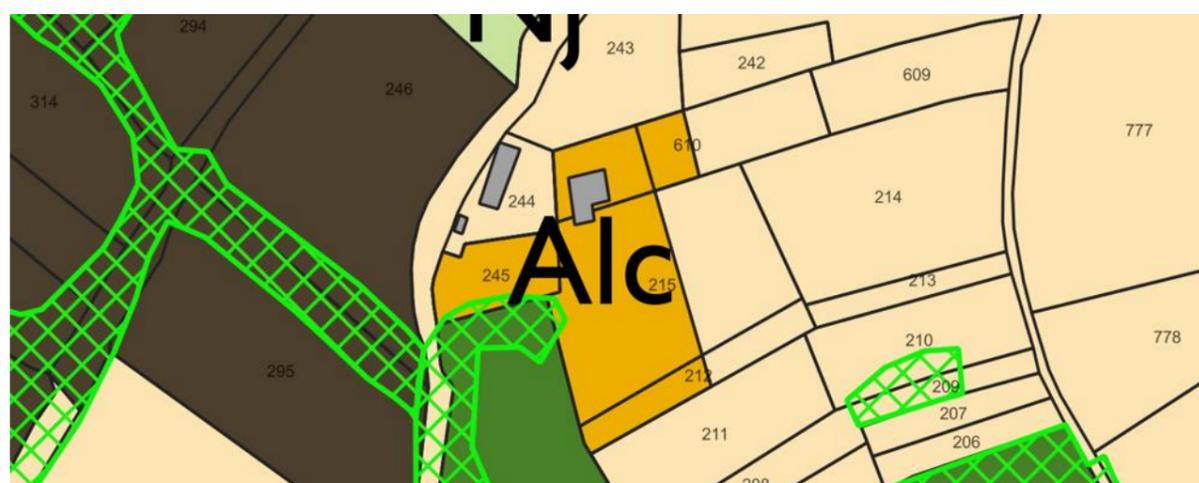
Verdun-sur-le-Doubs – Aménagement de l'île du Château

Saint-Martin-en-Gâtinois – Parc paysagé et aire de loisirs

Secteur Aic: il prend en compte un site d'activité de loisirs ouverts au public avec des aménagements et pour lesquels le règlement autorise les aménagements et les constructions qui sont nécessaires à l'aménagement d'une activité de loisirs (avec toutefois une limite de 150 m² d'emprise au sol).

On compte 1 site :

Guerfand – Activité équestre de loisirs



Secteur Acs: il permet de prendre en compte des activités de services liés aux loisirs avec des aménagements et pour lesquels le règlement autorise les aménagements et les extensions de bâtiments qui sont nécessaires à des activités de services avec clientèle (avec toutefois une limite de 50% de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU).

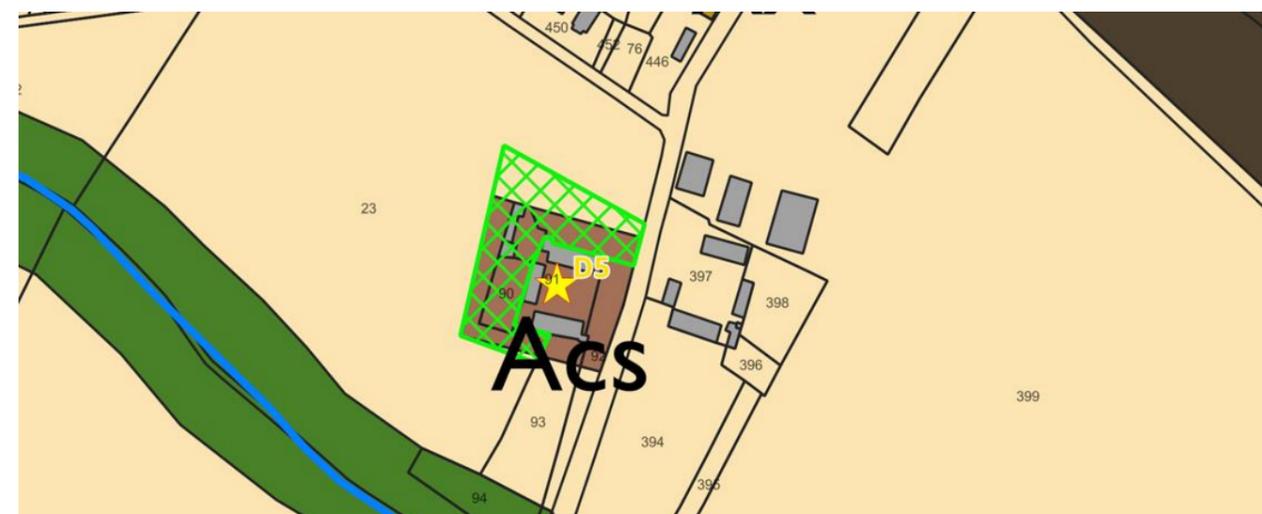
On compte 2 sites :

Allériot – Multi-activités : formation, coaching, jardin insolite, logements locatifs, bureau d'études

Damerey – Réception et gîtes

Les deux sites correspondent à des grosses propriétés avec un caractère patrimonial prononcé : à Allériot le château du Piochy qui a déjà une activité de gîte et à Damerey, le château de la Planche.

Ce classement peut permettre de préserver ces ensembles de bâtiments en leur autorisant un usage nouveau qui va dans le sens du renforcement de l'attractivité du territoire au niveau du tourisme et des loisirs.



Le château de la Planche à Damerey

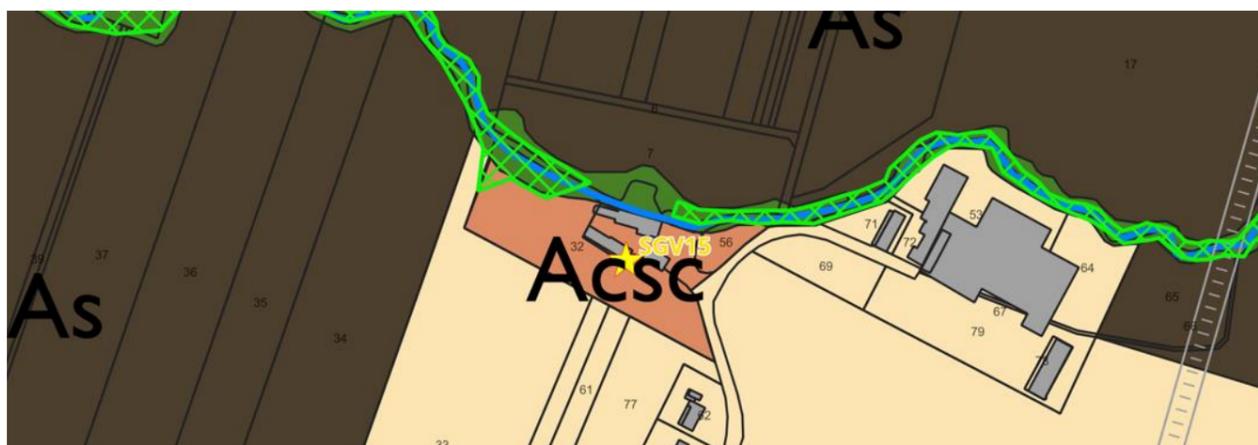
Au-delà de l'attractivité du territoire, il convient aussi de pouvoir héberger ceux qui y viennent.

Hotels

De manière générale, le règlement autorise l'implantation d'hôtels et d'hébergement hôtelier dans l'ensemble des zones urbaines mixtes, même dans les zones **Uh** ou **Und** (ou cela est possible par réhabilitation et changement de destination), puisque l'attractivité touristique est, dans ce territoire, moins liée au fait urbain qu'aux espaces naturels et ruraux.

Au niveau hôtelier, le territoire compte 4 hôtels. Trois sont en milieu urbain (deux à Verdun-sur-le-Doubs et un à Saint-Martin-en-Bresse), mais un est dans l'espace naturel, « Le moulin de Hauterive » à Saint-Gervais-en-Vallière. Ce dernier fait donc l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), **Acsc** afin de pouvoir développer si nécessaire ces activités d'hôtellerie, de restauration et de service avec accueil de clientèle.

Il est donc classé dans le même type de STECAL que les deux châteaux évoqués plus haut, mais en autorisant une petite marge de construction nouvelle (150 m² d'emprise au sol) pour tenir compte du fait qu'il s'agit là vraiment d'une activité installée.

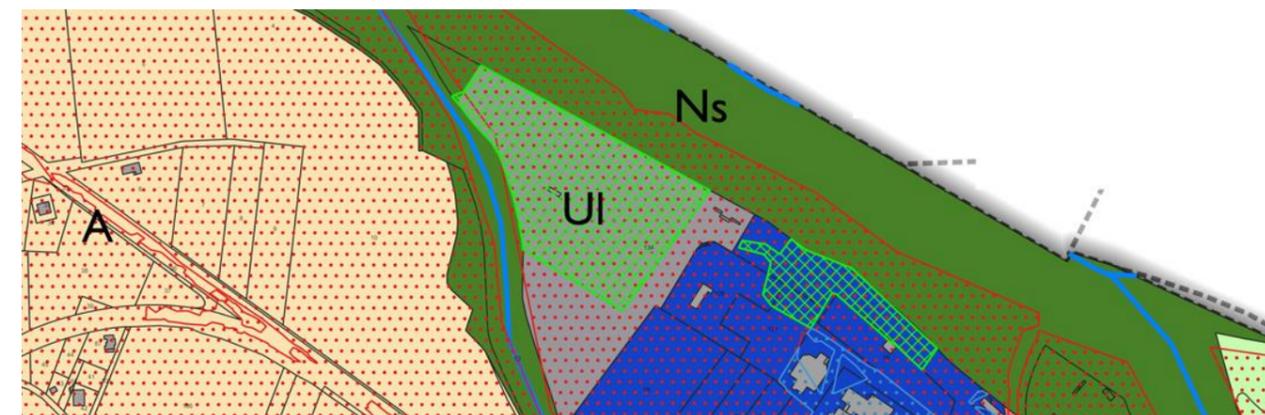


Le moulin de Hauterive à Saint Gervais en Vallières

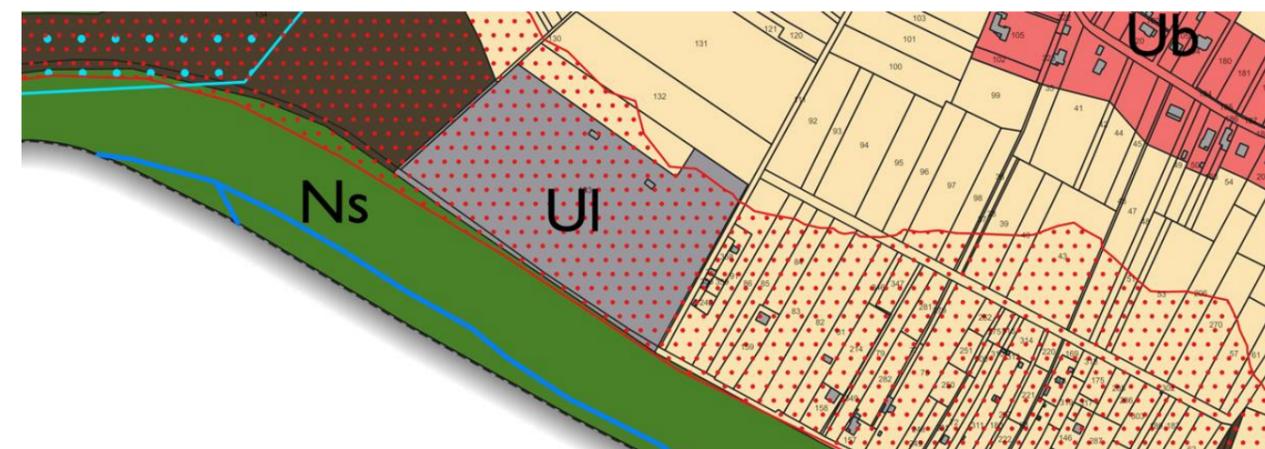
Campings

Le territoire de la CC compte actuellement trois campings qui sont tous installés à proximité de la Saône.

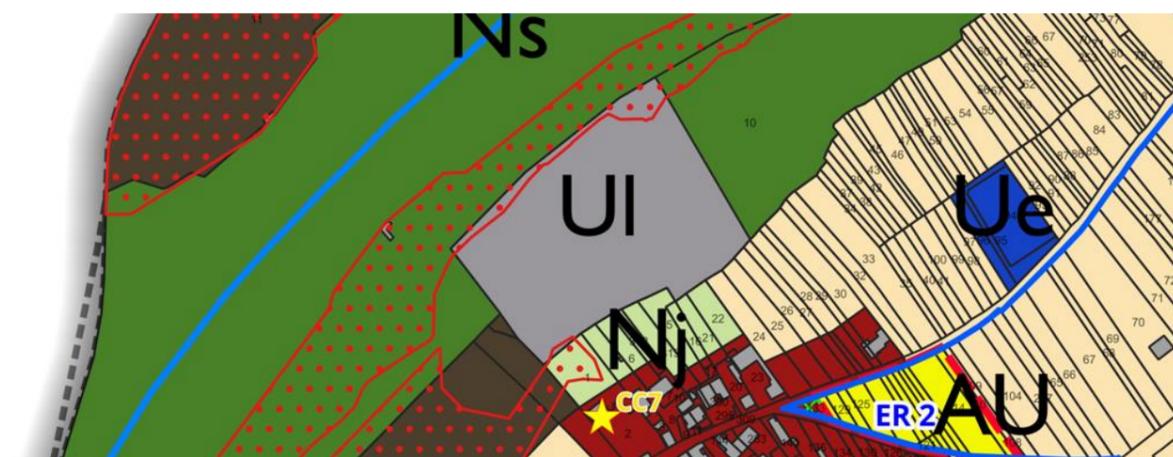
Ils sont classés dans une zone spécifique **UI** qui permet leur développement ainsi que celui d'activités pouvant être liées et nécessaires à l'activité.



Le camping de Verdun-sur-le-Doubs



Le camping de Bragny-sur-Saône



Le camping de Charnay-lès-Chalon

Installés sur le bord de la rivière, ils subissent tous les contraintes particulières de l'implantation en zone inondable et devront respecter le règlement du PPRI. Toutefois, on notera que le camping de Charnay-lès-Chalon est le moins impacté des trois puisque situé en surplomb de la Saône.

Chambres d'hôtes et gîtes

De manière générale le code de l'urbanisme permet l'aménagement et la création de chambres d'hôtes ou de petits gîtes dans les zones agricoles (zone **A**) ou les zones naturelles (zone **N**) assimilés à la destination habitation. Toutefois cela ne reste possible que dans le cadre de l'aménagement ou l'extension de l'habitation existante.

Le PLUi prend donc en compte des activités de gîte existantes dans l'espace naturel afin d'en permettre le développement au travers du STECAL **Ng**, lorsque celles-ci sont situées en dehors des zones **U**.

On compte 4 sites en secteur **Ng**:

Ciel – Gîte Le relais du Doubs

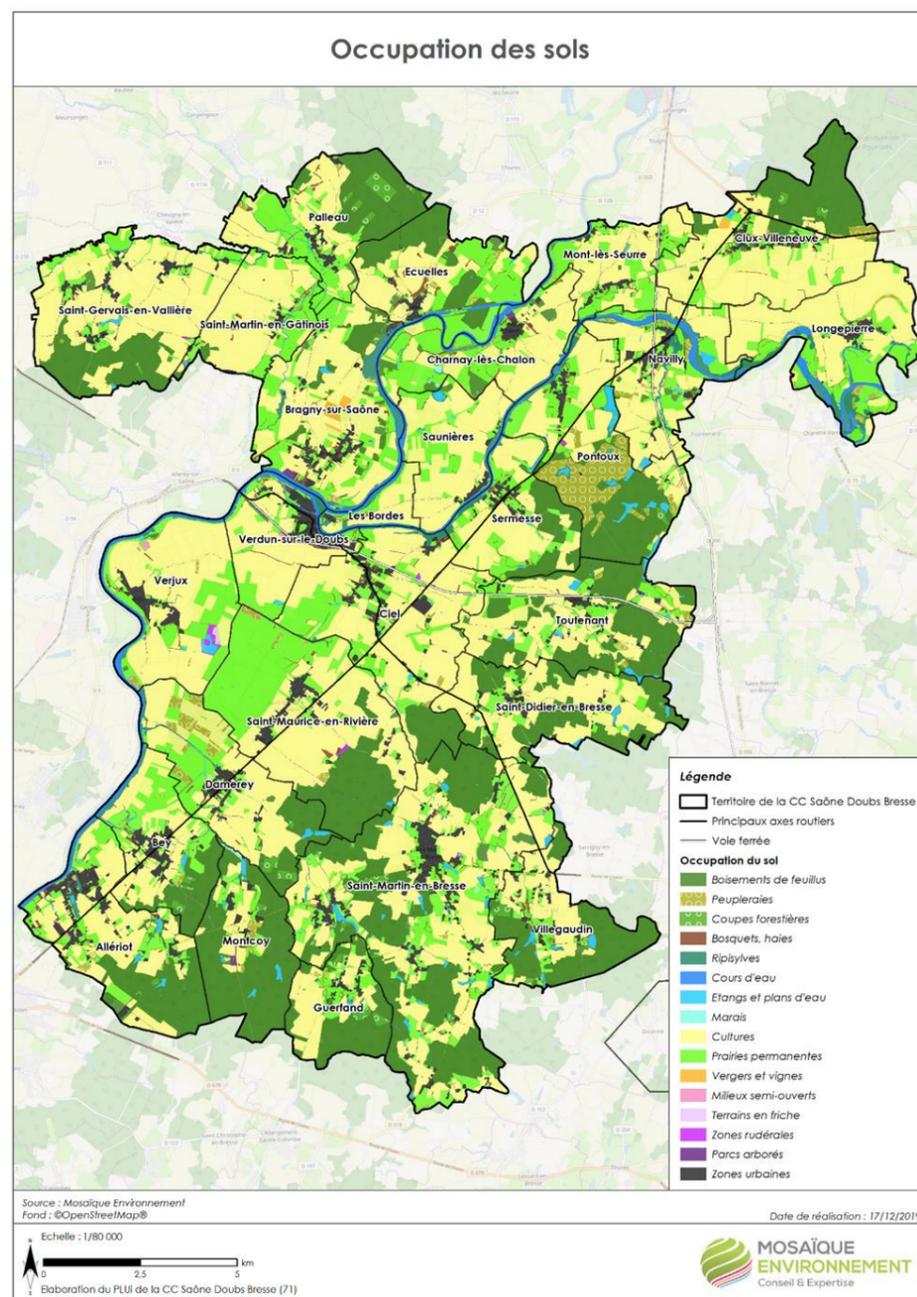
Ciel – Gîte au lieu-dit « Vaulvry »

Montcoy – Gîte

Villegaudin - Gîte

4. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE L'AXE 3 – OFFRIR UN CADRE DE VIE ATTRACTIF S'APPUYANT SUR LE PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

4.A. Préserver l'identité rurale et naturelle du territoire et la qualité de ses milieux naturels

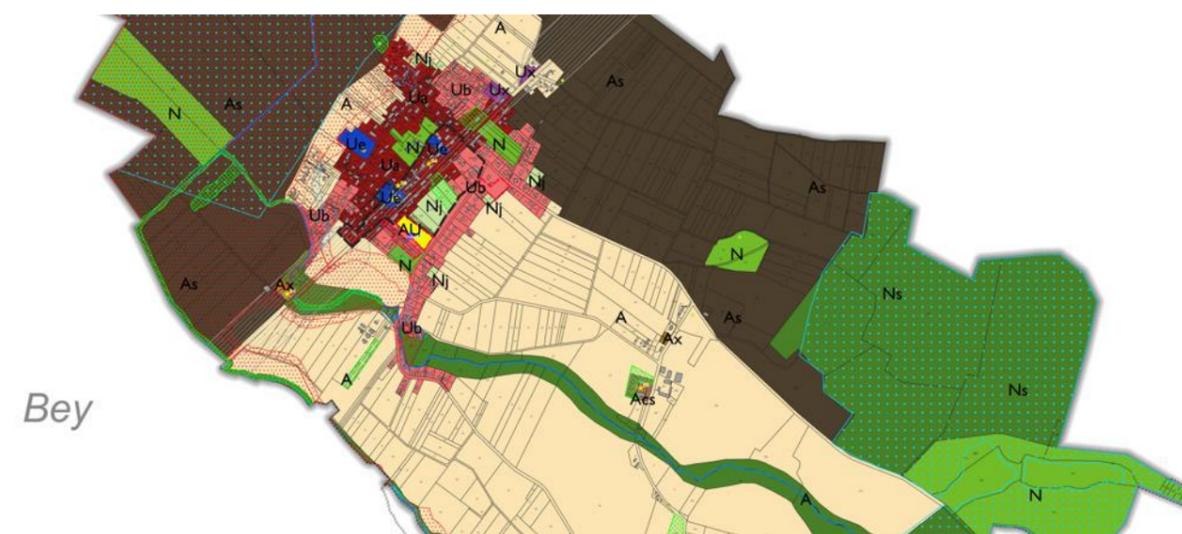


La trame environnementale du territoire de la Communauté de communes Saône-Doubs-Bresse est diversifiée car elle se fonde sur trois grandes entités paysagères : le Chalonnais, la plaine de la Saône et la Bresse du Nord.

4.A.1. Préserver et restaurer les trames vertes et bleues sur l'ensemble du territoire, en tant que support de biodiversité et gage de la qualité des paysages

La protection des grands ensembles qui structurent la trame verte et bleue du territoire (milieux alluviaux, grands massifs forestiers, zones humides) se traduit d'abord par la mise en œuvre de la zone **N** (et son secteur **Ns**) et du secteur **As** de la zone **A**.

La zone **N** permet de protéger les ensembles naturels (milieux forestiers, abords des cours d'eau, milieux humides...)



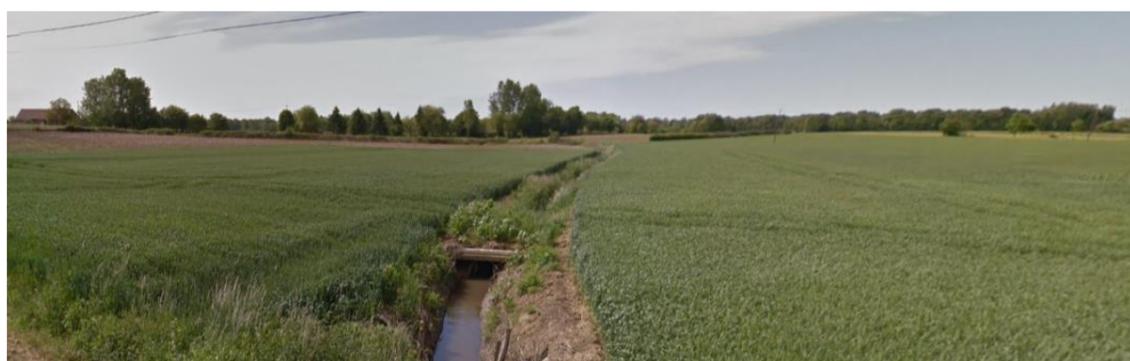
La zone N et son secteur Ns sur la commune de Damerey

Ainsi à Damerey, la zone **N** recouvre d'une part les parties boisées à l'Ouest et à l'Est du territoire, mais aussi le ruisseau « Les Roux ».

La zone **N** est une zone stricte dans son règlement puisqu'il n'y autorise que ce qui est nécessaire à l'exploitation forestière, à l'aménagement, l'extension et les annexes aux habitations existantes ainsi que les locaux techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

Le secteur **Ns**, qui ne présente pas de différence réglementaire avec la zone **N** permet de marquer les secteurs les plus sensibles et importants du point de vue environnemental. Ainsi, sur l'exemple de Damerey, les boisements à l'Ouest qui sont constitués de peupleraies sont classés en zone **N**, alors que les boisements à l'Est (bois de Bissy) constitués d'une forêt ancienne sont classés en **Ns**.

Le secteur **As** de la zone **A**, comme la zone **N**, repère les grands ensembles (corridor et réservoir de biodiversité) qui structurent la trame verte et bleue, mais il recouvre ceux de ces secteurs qui font l'objet d'un usage agricole.



Exemple sur Saint-Didier-en-Bresse d'un secteur agricole qui fait la liaison entre le bois et un étang

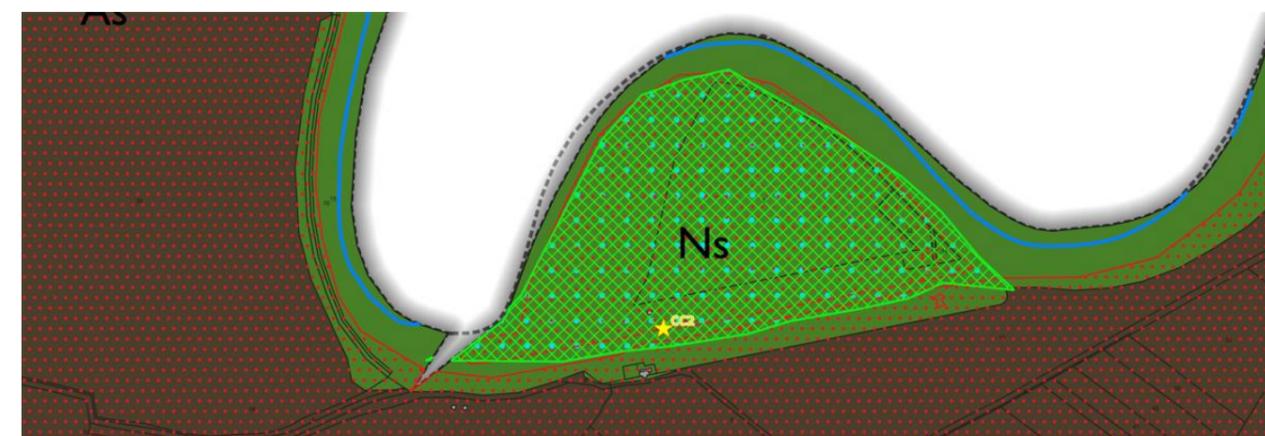
Ces zonages **N**, **Ns** ou **As** peuvent aussi être doublés ponctuellement par un repérage d'un élément sensible au titre de l'article L151-23 qui prévoit que tout aménagement susceptible de faire disparaître cet élément devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Cet outil peut ainsi permettre de repérer des éléments de ripisylve dans des secteurs à usage agricole



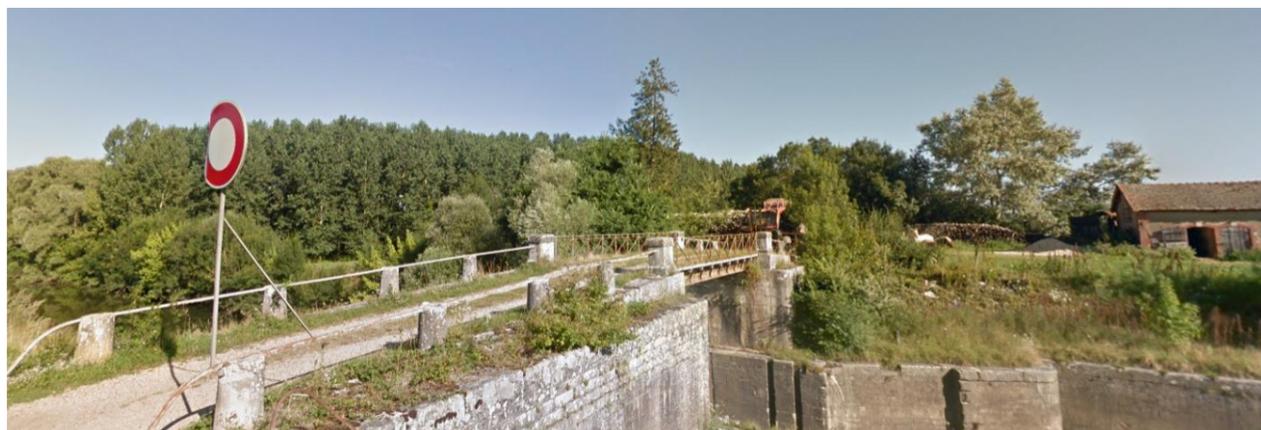
Repérage de la ripisylve de la Bouzaize à Palleau

Cet outil peut aussi servir à repérer des endroits particuliers



Le pâquier du bief à Charnay-lès-Chalon

Ainsi le pâquier du bief à Charnay-lès-Chalon, île artificielle de la Saône créée par un bief avec les anciennes écluses.

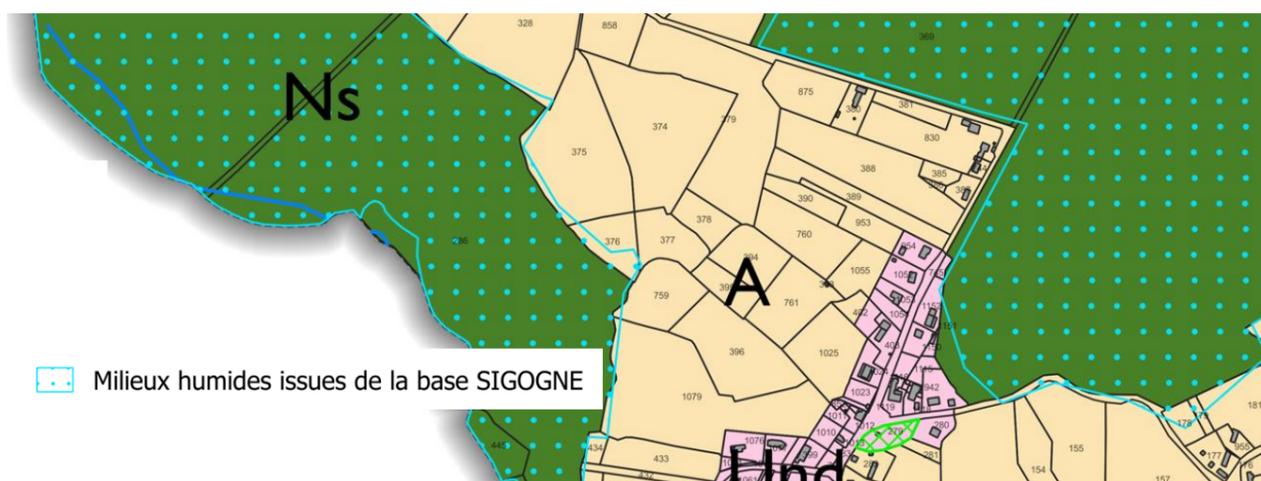


Ancienne écluse à Charnay-lès-Chalon

Ces éléments d'importance environnementale sont aussi préservés au travers du règlement, en particulier dans ces articles 13 sur le « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis » qui traite des zones humides, des mares, des haies et des plantations.

Ces règles sont doublées par des principes plus généraux donnés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « TVB, corridor et patrimoine » dont la première partie est consacrée au patrimoine naturel.

Il faut aussi noter que les zones humides connues font l'objet d'un repérage sur le plan de zonage.



Repérage de zone humide à Sait-Martin-en-Bresse

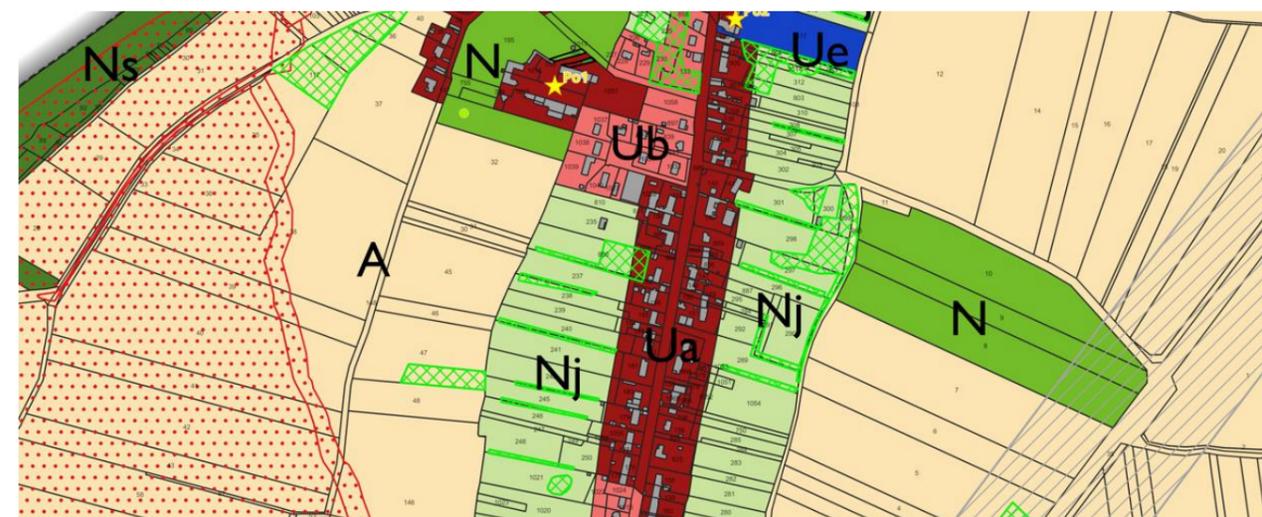
4.A.2. Traiter la frontière entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels

La trajectoire générale de maîtrise de la consommation de l'espace et l'arrêt de l'étalement urbain conduit à s'interroger sur le traitement des franges urbaines et agricole.

Le PLUi propose des mesures à ce sujet au travers de deux outils :

La mise en œuvre d'un secteur Nj qui permet de limiter la densification des jardins en frange urbaine en y autorisant que des annexes limitées (emprise au sol cumulée limitée à 60 m²).

Ainsi les fonds de jardin qui marquent aujourd'hui certaines franges urbaines peuvent être préservés dans leur aspect végétalisé et l'on peut éviter un étalement progressif des espaces urbanisés.





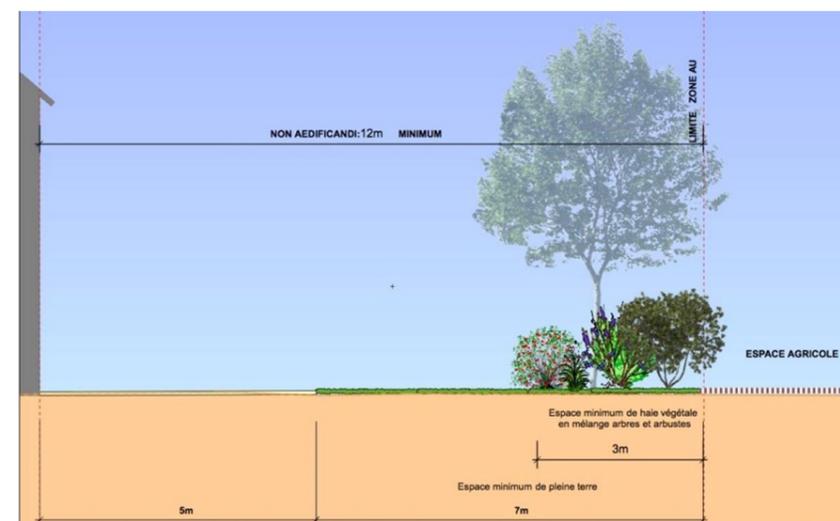
Préservation de frange urbaine et de la silhouette du village à Pontoux

L'autre outil est le traitement dans les **OAP** de cette problématique de la frange urbaine. Elles sont, en effet, souvent en frontière de l'enveloppe urbaine quant il s'agit de zones **AU**.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit alors l'obligation de préserver un espace de pleine terre (donc non constructible) sur environ 7 mètres de profondeur et de le planter d'arbres et/ou arbustes sur au moins 3 mètres de profondeur.



La zone AU de Villegaudin en contact direct avec l'espace agricole et naturel



Principe de traitement de la frange dans l'OAP

4.B. Assurer à long terme la protection de la ressource en eau

4.B.1. Protéger les captages

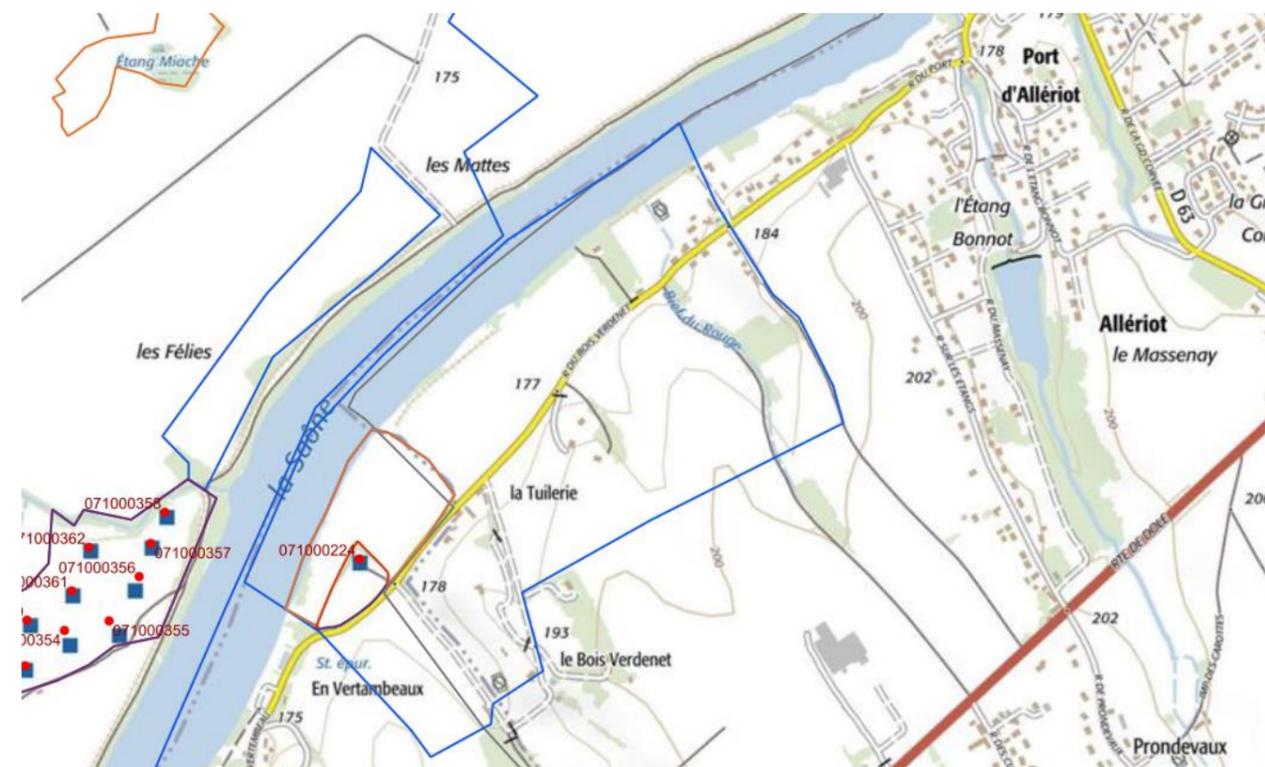
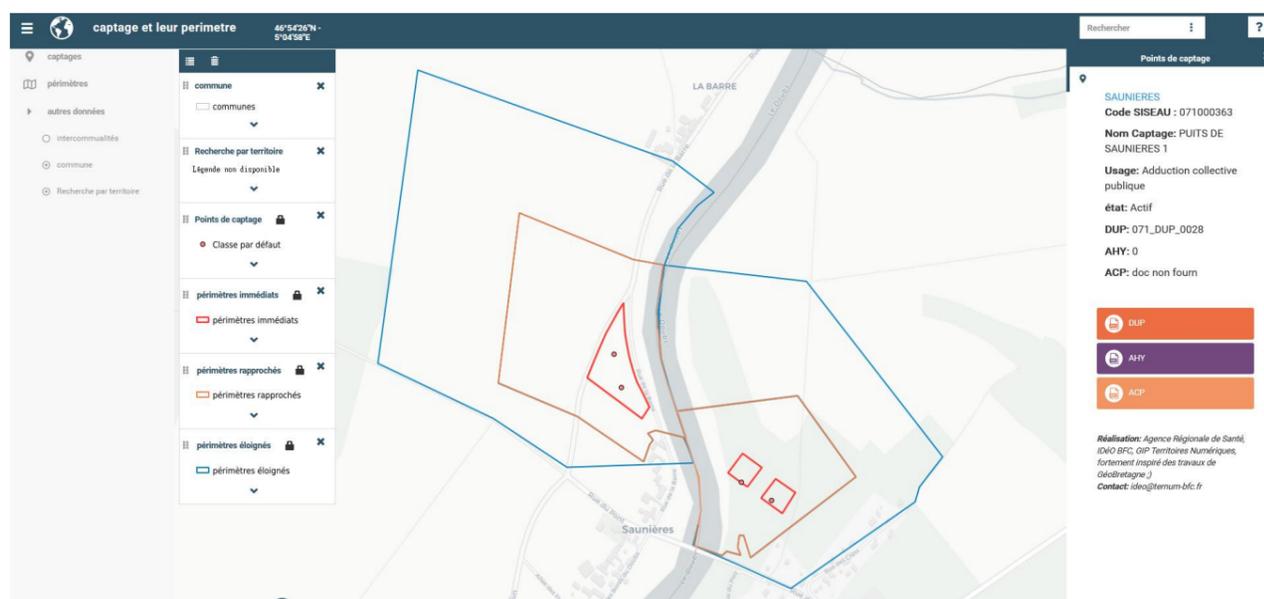
Quatre puits de captages sont présents sur le territoire. Ils sont gérés par le SIE de la région de Verdun sur le Doubs :

Deux puits dans la commune de Saunières, qui représentent environ 90% des ressources prélevées soit 469 245 m³ (RPQS 2023).

Deux puits à Sermesse, qui représentent environ 10% des ressources soit 57 667.

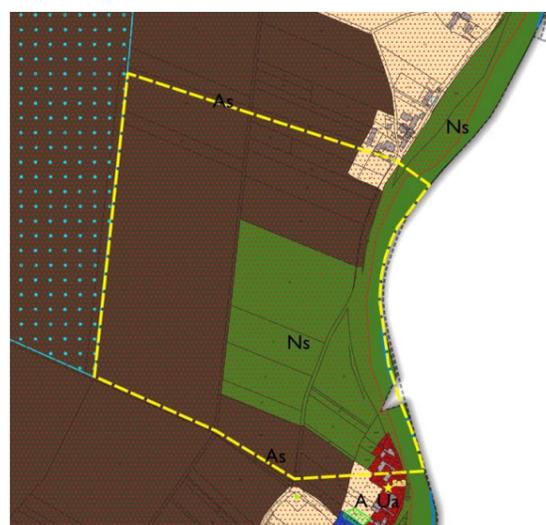
Pour un total de volume produit d'environ 560 000 m³. Le volume de production moyen était de 1548 m³ par jour en 2023.

Les périmètres de protection ont été établis pour les puits de Sermesse et Saunières par arrêté préfectoral de DUP en date du 27 décembre 2007. Le volume de prélèvement autorisé par cet arrêté est de 3000 m³/j (Le volume de production moyen était de 1548 m³ par jour en 2023, avec un maximum à un peu moins de 2000 m³/j).

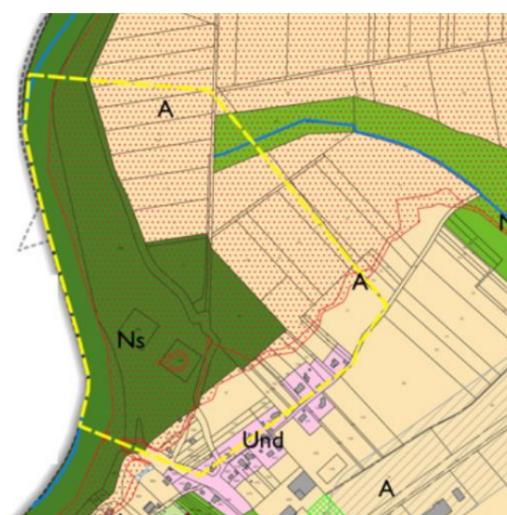


Les périmètres immédiats et rapprochés des deux puits sont classés en secteur **Ns** afin d'assurer leur protection dans le cadre du PLUi en dehors de celle qui est liée à l'arrêté préfectoral.

Les périmètres immédiats et rapprochés des deux puits sont classés en secteur **Ns** afin d'assurer leur protection dans le cadre du PLUi en dehors de celle qui est liée à l'arrêté préfectoral.

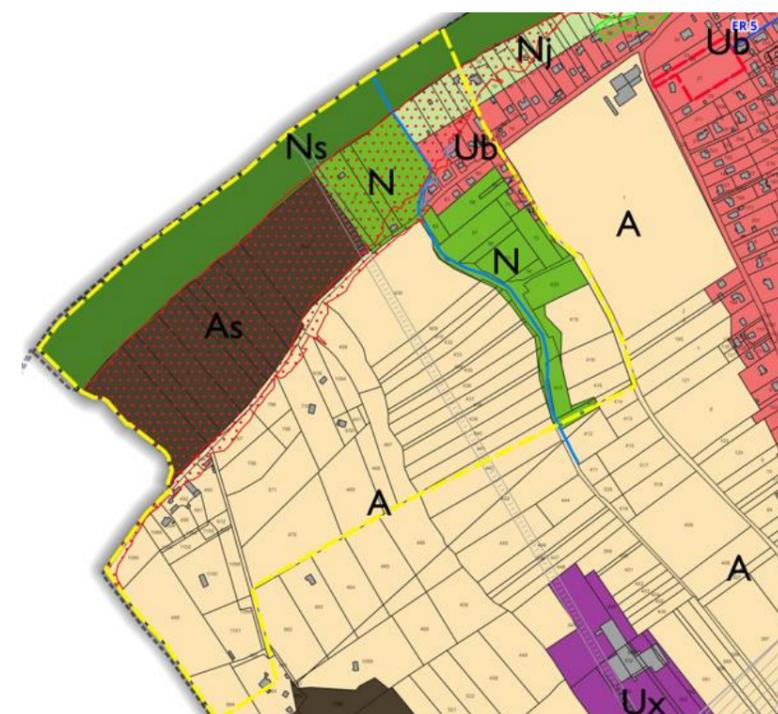


Saunières



Sermesse

Le périmètre éloigné est indiqué par des pointillés jaune.



Le périmètre éloigné est indiqué par des pointillés jaune.

4.B.1. La gestion des eaux pluviales et la maîtrise de l'imperméabilisation des sols

La gestion des eaux pluviales est d'abord traitée dans le cadre de l'**article 15** du règlement qui promeut la logique infiltration/rétention/ rejet à débit limité. La rédaction en est :

« Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

- de façon privilégiée : absorbées sur le terrain,
- dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Des ouvrages visant à stocker et infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel pourront être imposés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.»

Par ailleurs, dans son **article 13** le règlement prévoit d'assurer la non imperméabilisation des espaces constructibles des zones de développement (en dehors de la zone **UA** déjà dense) par la mise en œuvre d'un coefficient de pleine terre pour les zones **UB**, **UH** et **1AU** de 35%.

Pour rappel, la définition d'un espace de pleine terre donné dans le règlement est :

« Un espace ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable à 100 % ;
- Sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux ;

- *Il doit recevoir des plantations. »*

Par ailleurs pour toutes les zones, le règlement rappelle le principe général :

« Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

Au-delà des parties qui pourront être laissées en pleine terre, il convient pour les aménagements extérieurs de s'interroger sur l'utilisation de matériaux non complètement imperméables (sablé ou gravier pour des voies circulées, bois plutôt que béton pour les terrasses...) »

Enfin, on notera que, pour inciter à une utilisation plus maîtrisée et pertinente de l'eau du réseau d'adduction d'eau potable, le PLUi, à l'**article 12** du règlement prévoit l'obligation de prévoir un stockage d'eau pluviale qui permettra ainsi d'économiser l'eau du réseau pour des usages de type arrosage ou lavage de véhicules...

« Dans le cas où le projet de construction entraîne la création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 60 m², il est obligatoire de prévoir un volume de stockage minimum de 1 m³ pour la récupération et le stockage des eaux de toiture, en particulier pour des usages d'arrosage, de lavage ou d'abreuvement. »

4.C. Protéger et mettre en valeur les patrimoines paysagers et bâtis

4.C.1. Préserver le paysage des grandes vallées alluviales et les cours d'eau affluents

La protection des grands paysages passe d'abord par le travail de maîtrise des zones de développement décrit plus haut dont la conséquence est d'arrêter les phénomènes de « mitage » et d'étalement urbain.

Les grandes zones **N** (et son secteur **Ns**) ainsi que les secteurs **As** de la zone **A** permettront de garder les grands équilibres paysagers, ainsi que les outils qui les accompagnent (L151-23).

Comme on l'a vu aussi plus haut, le travail sur les franges urbaines permettra aussi de préserver les silhouettes des villages dans les paysages du territoire.

4.C.2. Préserver les paysages associés aux identités rurales du territoire

L'outil premier ici est l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « TVB, corridor et patrimoine ».

Cette OAP permet de proposer des principes pour l'aménagement et la construction sur tout le territoire en s'appuyant sur la notion de « l'intégration au site » plutôt que sur celle d'appartenance à tel ou tel type de zone.

Elle est basée sur l'idée que la question de l'aspect architectural pour un projet de construction est à aborder selon deux cas de figures soit qu'il s'agisse de l'aménagement d'un bâtiment existant, soit qu'il s'agisse d'une construction nouvelle :

Ainsi l'approche proposée pour définir les principes pour les aspects des bâtiments suit la démarche logique suivante :

- 1 – S'agit-il d'une réhabilitation ou d'une construction nouvelle
- 2 – Dans quel site urbain s'inscrit le bâtiment
- 3 – Quelle est la fonction de ce bâtiment ?

A partir de ces trois critères on définira des principes plus ou moins souples à appliquer quant à l'aspect extérieur du bâtiment.

Cette démarche permet de prendre en compte les identités urbaines diverses du territoire qui vont de la cité historique (Verdun sur le Doubs) à l'étalement pavillonnaire de la fin du XX^e siècle en passant par diverses formes de village ruraux (concentrique à Longepierre, sous forme de rue à Pontoux... et bien d'autre). L'OAP a pour ambition de pouvoir adapter la démarche de réglementation sur l'aspect extérieur des bâtiments à la réalité du site dans lequel il se pose afin de permettre la préservation d'ensembles urbains historiques identitaires sans pour autant figer un modèle architectural théorique.

Mais, au-delà de ces principes généraux, un certain nombre de bâtiments particuliers ont été repérés comme marquants dans le territoire.

L'outil utilisé est le repérage au titre de l'article L151-19.

153 sites ou bâtiments sont repérés sur le plan de zonage comme étant des éléments patrimoniaux participant de la qualité générale des paysages de Bresse.

Le Code de l'Urbanisme prévoit :

« 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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Les aménagements sur les bâtiments repérés à ce titre seront bien sûr regardés à l'aune du chapitre sur les réhabilitations, mais peuvent aussi faire l'objet de prescriptions particulières.

Ces bâtiments peuvent être de types divers :

Eglises et châteaux



Eglise à Longepierre

Ferme à Charnay-lès-Chalon

Maisons bourgeoises et parc



Maison bourgeoise à Bragny-sur-Saône

Moulins



Moulin à Bragny-sur-Saône

Fermes



Petit patrimoine rural



Lavoir à Bey

Ou d'autres bâtiments plus exceptionnels, mais marquants.



Le château de Bresse et castille à Damerey



L'écluse à Ecuelles

Ce repérage prend aussi en compte des arbres remarquables comme à Saint-Maurice-en-Rivière.



Arbre remarquable à Saint-Maurice-en-Rivière

Enfin, la préservation des paysages et de l'identité rurale du territoire passe aussi par le repérage des changements de destination qui peuvent être autorisés pour d'anciens bâtiments agricoles situés en zone Agricole ou Naturelle qui ont perdu leur usage sans avoir trouvé de nouvelle destination.

Ce repérage permettra de préserver ces bâtiments de la ruine en donnant la possibilité de les transformer en logements (et le plus souvent en extension de logements déjà existants sur le site), voire en chambre d'hôte ou en gîtes (dans le cadre de ce qui est permis au titre de la destination « logement »).



Ancien bâtiment agricole repéré à Toutenant

Trois critères ont guidé pour le choix des bâtiments repérés :

- L'intérêt patrimonial architectural du bâtiment
- La capacité des réseaux (desserte, eau potable, électricité) à proximité du bâtiment
- L'absence de bâtiments à usage agricole trop proches (et, en particulier, de bâtiments d'élevage).

51 bâtiments ont été repérés à ce titre.

4.D. Promouvoir la qualité de vie des villes et des villages

4.D.1. Promouvoir la qualité des aménagements urbains

Dans ce but le projet vise à promouvoir la qualité des tissus urbains et villageois créés, en termes de morphologie, formes urbaines, qualité architecturale.

Cette orientation trouve sa traduction réglementaire dans des outils déjà évoqués ci-dessus et, en premier lieu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « TVB, corridor et patrimoine » qui pose le principe de juger que la qualité urbaine et architecturale des futurs projets au regard du respect du site et des bâtiments existants plutôt que de l'appartenance à une « zone ».

Comme indiqué ci-dessus, l'outil OAP à l'avantage de pouvoir insister sur la notion de contexte, si important dans le cadre d'une construction nouvelle qui doit tenir compte du site et des objets architecturaux qui l'entourent.

Chaque ville, chaque village, chaque hameau présente une ambiance urbaine particulière qui doit être comprise et prise en compte.

Les zones prévues pour les équipements et les emplacements réservés devront aussi permettre de mieux adapter l'espace urbain et les règles autour de la gestion des eaux pluviales et de la moindre imperméabilisation des sols devront aussi permettre de laisser la place à une trame verte urbaine indispensable dans le cadre de l'adaptation au changement climatique.

Le règlement, dans sa partie « Volumétrie et implantation des constructions » (article 6 à 10) propose aussi des règles différenciées entre les zones afin s'adapter au mieux au tissu urbain existant tout en prenant en compte les fonctions particulières de chaque zone.

De même dans sa partie « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis » (articles 13 à 15) pose des règles pour la préservation d'espaces végétalisés et non imperméabilisés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles sont par ailleurs aussi porteuses de cette recherche de qualité urbaine à leur échelle.

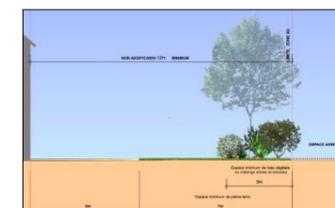
CLUX-VILLENEUVE SECTEUR « ECOLE »

- **Surface:**
 - Secteur A : 0,8 ha
 - Secteur B : 0,18 ha
- **Densité mini.:** 8 log/ha
- **Typologie de logements:** Toutes les typologies sont possibles dont au moins 4 logements en collectif

II. PRESCRIPTIONS

Objectif 2 : Préserver et créer des éléments environnementaux

Les éléments végétalisés existants devront être conservés (linéaire de haies, arbres). En limite Sud et Ouest du site, à l'interface avec les habitations existantes, une haie d'espèces locales mélangées devra être créée. En limite Est et Nord du site, à l'interface avec la zone agricole, une haie arbustive, plus large, d'espèces locales mélangées devra être créée. On s'inspirera des principes du schéma ci-dessous.



Un espace commun végétalisé devra être créé sur le secteur A, au plus près de la continuité piétonne reliant le groupe scolaire. De même, les limites séparatives des futures parcelles devront être bornées par des éléments végétaux. Dans une logique de meilleur insertion dans le site, la placette de retournement devra être traitée de manière paysagère. 10% minimum des espaces collectifs devra être en pleine terre et végétalisé.

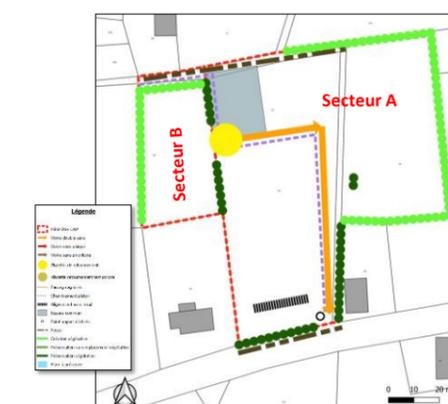
Objectif 3 : Soutenir les continuités écologiques

La création d'un espace tampon végétalisé entre la zone urbaine et celle agricole permettra de valoriser les continuités écologiques, tout comme la préservation du fossé.

E – Gestion des déchets

Objectif 1 : Organiser la collecte des déchets

A termes, il serait préférable d'éviter la collecte des ordures au sein du secteur aménagé pour établir un espace commun au plus proche de la voir romaine de façon à faciliter la récupération des déchets par les services et à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.



Exemple de prescription dans l'OAP

Elle pose des principes de qualité aussi bien au niveau des espaces collectifs (qualité paysagère des placettes – 10% d'espace végétalisé), des franges urbaines (travail sur l'interface avec l'espace agricole et naturel), qu'au niveau des espaces privés en demandant un traitement végétalisé des limites parcellaires.

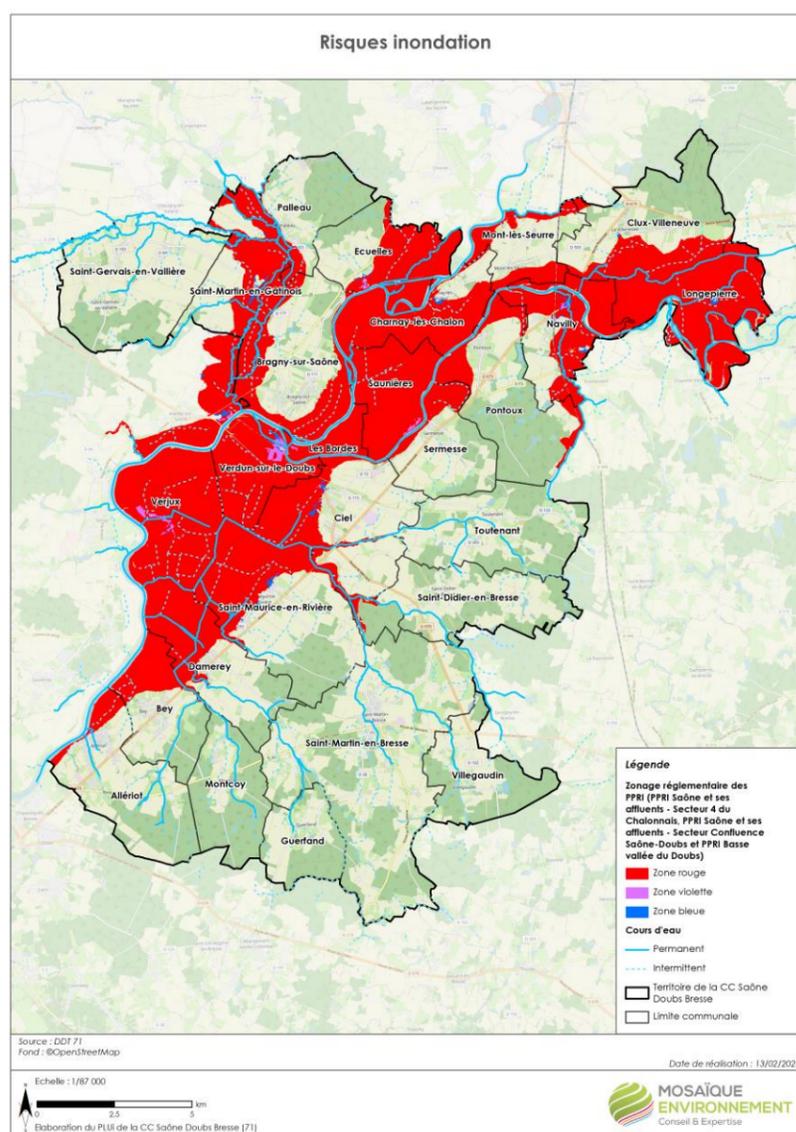
L'OAP rappelle aussi la nécessité de prendre en compte la question de la collecte des déchets.

On notera enfin qu'un grand nombre d'emplacements réservés le sont pour la réalisation d'espace paysager de loisirs (ou simplement de promenade) sont prévus sur le PLUi, comme par exemple à Allériot, Ciel, Guerfand, Les Bordes, Navilly, Saunières ou Villegaudin.

4.D.2. Limiter les risques et limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances

Inondations

Dans ce territoire marqué par les deux grands cours d'eau de la Saône et du Doubs, ainsi que par la rivière de la Dheune. Un risque important est celui des inondations.



De fait, certaines communes voient tout leur territoire (ou presque) couvert par une zone rouge d'aléa fort (Verjux, Verdun -sur-le-Doubs, Les Bordes, Saunières, Charnay-lès-Chalon, Longepierre) et d'autres son fortement touchées. Comme expliqué plus haut ce point particulier a été pris en compte dans la réflexion sur la possible répartition du développement en termes de logement au travers de la notion de « village contraint » et qui, de ce fait, peut difficilement accueillir

beaucoup de nouveaux logements. On peut rappeler aussi le fait que, pour Verdun-sur-le-Doubs, polarité entièrement en zone rouge, le PLUi d'abord sur la possibilité de remise sur le marché de logements vacants pour assurer la croissance de la population.

Pour la Saône et le Doubs existent trois Plans de Préventions des Risques (PPRI) :

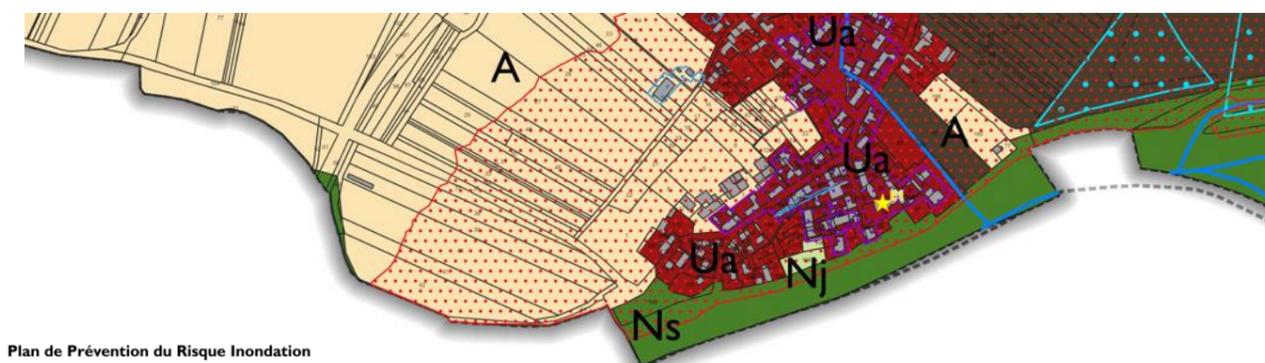
PPRI de la Saône : « Inondations de la Saône et de ses affluents » approuvé le 18 février 2016, sur les communes de Allériot, Bey, Damerey et Saint-Maurice-en-Rivière

PPRI de la Saône du « secteur de la Confluence Saône-Doubs approuvé le 22 mars 2019 sur les communes de Bragny sur Saône, Charnay lès Chalon, Ciel, Ecuelles, Les Bordes, Palleau, Saint Martin en Gâtinois, Saunières, Verdun sur le Doubs et Verjux

PPRI de la Basse Vallée du Doubs du secteur validé le 03 Octobre 2021, sur les communes de de Clux Villeneuve, Longepierre, Navilly, Mont lès Seurre, Pontoux et Sermesse

Pour la Dheune, il existe seulement un « Atlas des zones inondables » qui a valeur d'information, mais pas de réglementation. Le règlement rappelle : « Dans ces secteurs (d'aléas), on se reportera aux cartes d'aléas données en annexe du présent règlement et on se réfèrera à l'application des principes de prévention contenu dans le document « Atlas des zones inondables de la Dheune et de la Cosanne - Rapport d'étude – Novembre 2009. » ».

Sont concernées les communes de Bragny-sur-Saône, Palleau, Saint-Gervais-en-Vallière et Saint Martin en Gâtinois.



Exemple de dessin du PPRI sur Ecuelles

Pour une bonne vision des risques les zones des PPRI de la Saône et du Doubs et les secteurs d'aléas de la Dheune sont reportés sur les plans de zonage.

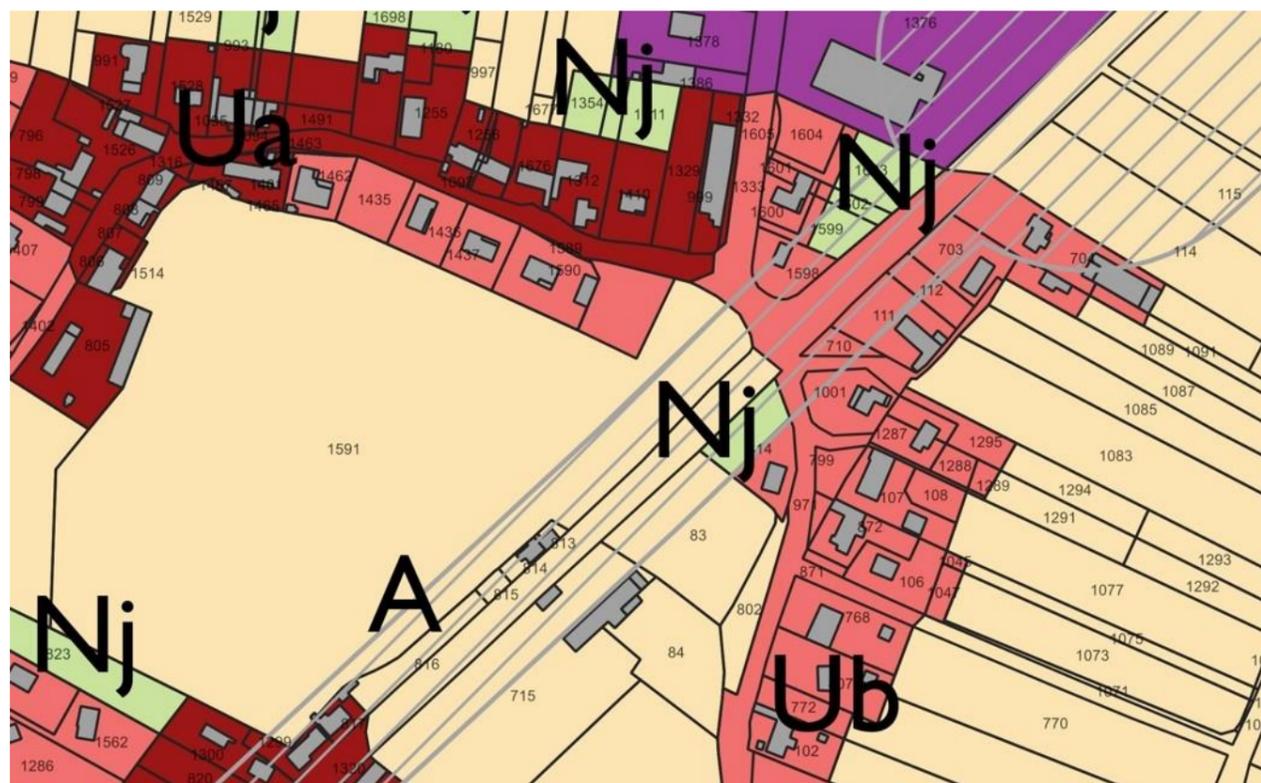
Secteurs affectés par le bruit des infrastructures

Une voie bruyante fait l'objet d'un arrêté préfectoral sur le territoire : la RD 673.

La RD 673, route de Chalon-sur-Saône à Dole traverse tout le territoire du Sud au Nord en touchant plus particulièrement des ensembles urbanisés sur les communes de Allériot, Bey, Damerey, Sermesse, Navilly.

Afin de ne pas aggraver la nuisance, le PLUi ne prévoit pas d'extension linéaire le long de la RD673 et ne privilégie pas les grandes dents creuses le long de la RD. Dans certains cas, il « gèle » des terrains le long de la RD en les classant en **Nj** (zone naturelle de jardin n'autorisant que les annexes aux habitations existantes à proximité).

Ainsi, à Bey, les grandes dents creuses entre les ensembles urbanisés (anciens et nouveaux) le long de la RD 673 sont classés en zone A (Agricole) et au niveau de la « sortie » du village les secteurs non construits le long de la voie bruyante sont classés en secteur **Nj** de la zone **N**. Cela permet aussi d'éviter de nouvelles sorties sur la RD ;



Traitement des abords de la RD973 à Bey

Autres risques et nuisances

Le règlement rappelle aussi les trois autres risques généraux suivants :

- Aléa de retrait et de gonflement des argiles
- Aléa sismique
- Risque Radon

4.D.3. Assurer un développement en cohérence avec les réseaux et leurs capacités

1 - Communes sans assainissement collectif

Sur les 27 communes de l'armature territoriale de la CC Saône Doubs Bresse, 12 « villages » ne disposent pas de système d'assainissement collectif :

Clux-Villeneuve, Guerfand, Longepierre, Mont-les-Seurre², Palleau, Saint Didier en Bresse, Saint Gervais en Vallière, Saint Martin en Gatinois, Saint Maurice en Rivière, Saunières, Toutenant, Villegaudin

Le PLU prévoit l'obligation de systèmes d'assainissement non collectifs qui seront encadrés par les futurs zonages d'assainissement des 27 communes qui sont révisés en parallèle à l'élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal et feront l'objet de la même enquête publique.

Toutefois, le PLU prend en compte le fait que des zones d'extension (**AU**) sont prévues dans ces communes (certaines sont considérées comme des villages « sous pression foncière et immobilière ») et qu'elles peuvent alors recevoir des opérations regroupant un certain nombre de logements sur un espace relativement restreint.

Afin d'assurer une meilleure maîtrise des assainissements non collectifs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ces zones AU prévoient l'obligation d'un système d'assainissement non collectif regroupé³ pour les opérations d'aménagement qui y seront réalisées et qui compteront au moins 5 logements.

² Mont-les-Seurre compte une station d'épuration mais de très faible capacité (18 EH).

³ L'aménagement devra donc prévoir un seul système d'assainissement pour l'ensemble de l'opération et des logements qu'elle contient. Ce système d'assainissement reste privé et géré, comme l'ensemble des espaces communs par l'aménageur ou par une association syndicale des copropriétaires.

CLUX-VILLENEUVE SECTEUR « CHAMP MOREAU »

- Surface : 0,48 ha
- Densité mini. : 8 logt/ha
- Typologie de logements : Individuel

II. PRESCRIPTIONS

A – Conditions d'aménagement

Objectif 1 : Organiser un aménagement cohérent

Les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble au sein du site.

Objectif 2 : Diversifier l'offre en logement

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuels exclusivement du fait de la relative faible densité et de la typologie des secteurs environnants.

Forme urbaine attendue: il s'agira d'un quartier de « maisons » bénéficiant d'un espace de jardin en pleine terre.

Objectif 3: Assainissement des eaux usées

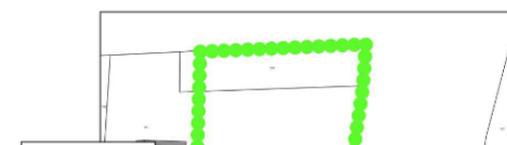
L'opération doit prévoir un assainissement non collectif regroupé pour l'ensemble des logements de l'opération. Si celle-ci compte 5 logements ou plus.

C – Gestion des eaux pluviales

Objectif 1 : Traiter les eaux pluviales

L'opération d'aménagement devra prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention qui devront être articulés avec un traitement du fossé en façade Sud.

Lorsque des dispositifs collectifs sont prévus à l'air libre, ils doivent être traités de manière paysagère.



Exemple d'une des deux OAP de Clux-Villeneuve

Cette maîtrise sera d'autant plus forte si les opérations représentent un nombre de logements importants. En effet, il faut rappeler au, au-delà d'un seuil de 20 équivalents habitant, les systèmes sont soumis à obligation de « **résultat** » et pas seulement de « **moyens** ».

2 - Communes avec assainissement collectif

Pour les communes avec réseau collectif d'assainissement pour les eaux usées et station(s) de traitement, le principe général est de faire en sorte que le développement pour l'urbanisation autour du centre bourg soit raccordé sur le réseau avec un traitement des apports supplémentaires par la station d'épuration en place.

Toutefois plusieurs cas sont présents sur le territoire :

2a – la capacité de la station est suffisante pour le développement prévu

Cas de Les Bordes et de Charnay-lès-Chalon (Bourg et >Croix Ponay) : Dans ce cas, le règlement du PLU prévoit le raccordement au réseau collectif d'assainissement pour les opérations de développement (OAP) prévues sur la commune.

2abis – la capacité de la station est suffisante pour le développement prévu, mais STEU non conforme ou problème de réseau

Cas de Pontoux, Sermesse, Verdun-sur-le-Doubs et de Verjux : Dans ce cas, pour ne pas complètement bloquer le développement dans les zones avec OAP, plus propices à la diversification de l'offre en logement, le règlement du PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation immédiate pour une partie des

secteurs de développement avec OAP prévus sur la commune sous réserve de la mise en œuvre d'un assainissement non collectif regroupé éventuellement soumis à obligation de résultat (seuil de 20 eq.h) avec raccordement au réseau d'assainissement collectif à terme.

Pour les autres secteurs de développement avec OAP, le PLUi prévoira que des permis de construire ne pourront y être accordés que lorsque la station sera en capacité de recevoir les apports supplémentaires, ce qui devrait pouvoir se faire dans la continuité puisqu'une extension de capacité est d'ores et déjà prévue.

2b – la capacité de la station sera saturée à court/moyen terme

Cas de Ciel et Ecuelles : Dans ce cas, le règlement du PLUi prévoit l'ouverture à l'urbanisation immédiate pour une partie des secteurs de développement avec OAP prévus sur la commune qui peuvent être raccordés en attendant les travaux à prévoir sur la station d'épuration ou qui pourront faire l'objet d'un assainissement non collectif regroupé en attendant la mise à niveau de la station d'épuration.

Pour les autres secteurs de développement avec OAP, le PLUi prévoira que des permis de construire ne pourront y être accordés que lorsque la station sera en capacité de recevoir les apports supplémentaires.

2c – la capacité de la station est d'ores et déjà saturée (ou les réseaux et la station ne sont pas conformes), mais une extension de capacité est prévue.

Cas de Allériot, Bey et Saint-Martin-en-Bresse : Dans ce cas, pour ne pas complètement bloquer le développement dans les zones AU, plus propice à la diversification de l'offre en logement, le règlement du PLUi prévoit l'ouverture à l'urbanisation immédiate pour une partie des secteurs de développement avec OAP prévus sur la commune sous réserve de la mise en œuvre d'un assainissement non collectif regroupé éventuellement soumis à obligation de résultat (seuil de 20 eq.h) avec raccordement au réseau d'assainissement collectif à terme.

Pour les autres secteurs de développement avec OAP, le PLUi prévoira que des permis de construire ne pourront y être accordés que lorsque la station sera en capacité de recevoir les apports supplémentaires, ce qui devrait pouvoir se faire dans la continuité puisqu'une extension de capacité est d'ores et déjà prévue.

2d - la capacité de la station est d'ores et déjà saturée (ou les réseaux et la station ne sont pas conformes), mais rien n'est prévu.

Cas de Bragny-sur-Saône, Damerey, Montcoy et Navilly : Dans ce cas, pour ne pas complètement bloquer la commune et lui donner le temps d'engager les études et travaux, le règlement du PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation immédiate pour une partie des secteurs de développement avec OAP prévus sur la commune sous réserve de la mise en œuvre d'un assainissement non collectif regroupé éventuellement soumis à obligation de résultat (seuil de 20 eq.h), avec raccordement à l'assainissement collectif à terme

Pour les autres secteurs de développement avec OAP, le PLU prévoit que des permis de construire ne pourront y être accordés que lorsque la station sera en capacité de recevoir les apports supplémentaires. Cela devrait obliger les communes à prévoir dès maintenant les travaux si elles veulent assurer une continuité des aménagements de zones de développement avec OAP.

NAVILLY SECTEUR « SAINT-LÉGER »

- Surface : 0,45 ha
- Densité mini. : 8 logt/ha
- Typologie de logements : Individuel

II. PRESCRIPTIONS

LA POSSIBILITE DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE EST CONDITIONNEE A L'ENGAGEMENT DE LA MISE AU NORME DE LA STATION D'EPURATION ET DE LA CONFORMITE DES RESEAUX

A – Conditions d'aménagement

Objectif 1 : Organiser un aménagement cohérent

Les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble au sein du site

Objectif 2 : Diversifier l'offre en logement

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuels exclusivement, au vu de la faible densité du secteur localisé en limite d'enveloppe urbain et au tissu lâche.

C – Gestion des eaux pluviales

Objectif 1 : Traiter les eaux pluviales

L'opération d'aménagement devra prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention qui devront être articulés avec les fossés le long du site. Lorsque des dispositifs collectifs sont prévus à l'air libre, ils doivent être traités de manière paysagère.



Exemple d'OAP dont l'aménagement est conditionné à la conformité du système et réseau d'assainissement collectif.

4.E. Organiser les déplacements et les stationnements

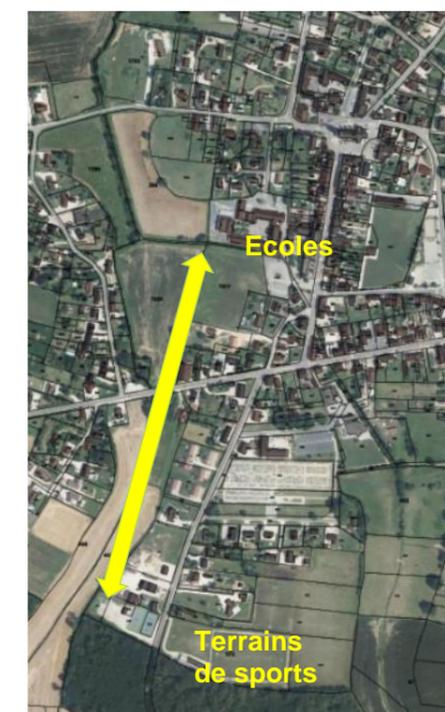
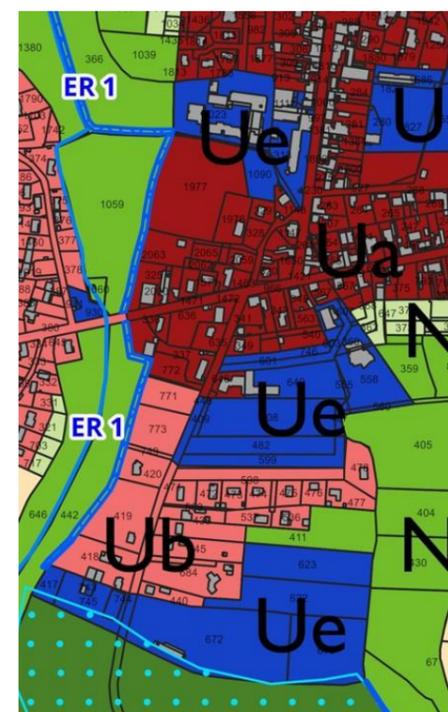
Le territoire de Saône Doubs Bresse est fortement dépendant à la voiture, c'est pourquoi il convient, tout en tenant compte de la nécessité des déplacements automobiles, d'offrir des alternatives et de développer les possibilités de modes doux et actifs.

4.E.1. Développer et sécuriser les modes actifs

La mise en œuvre dans le PLU d'un urbanisme de proximité autour des centres bourgs équipés avec une limitation du développement des hameaux va dans le sens de l'incitation à utiliser les modes doux pour les services disponibles dans la commune où l'on habite.

L'outil Emplacement Réservé est aussi mobilisé pour permettre de renforcer les cheminements piétons existant ou en créer. La liste des ER pour cette destination est la suivante :

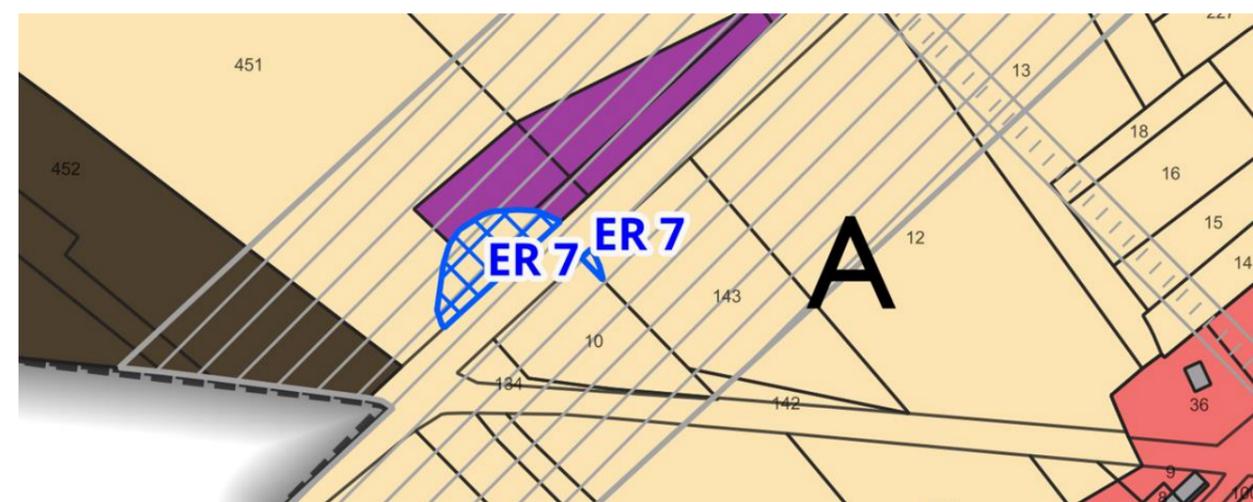
Alériot
Création d'un cheminement piéton
Création d'une liaison douce
Bey
Création d'une voirie pour les mobilités douces
Bagny sur saône
Création d'un cheminement piéton
Création d'un cheminement piéton
Ciel
Création de voirie et stationnement vert, mobilité douce et espace vert public
Damerey
Création d'une continuité piétonne
Ecuelles
Création d'une continuité piétonne
Création d'une continuité piétonne
Navilly
Création d'une voirie en mobilité douce
Palleau
Création d'une continuité piétonne
Saint Martin en Bresse
Création de voirie pour mobilité douce



Emplacement Réservé à Saint Martin en Bresse pour création d'un cheminement piétonnier entre les écoles et les terrains de sports.

4.E.2. Tenir compte de la place de l'automobile

Les emplacements réservés permettent aussi de prendre en compte des problématiques liées aux voiries automobiles en prévoyant lorsque cela est nécessaire des élargissements de voirie, des aménagements de carrefour ou la création de voie d'accès.



Emplacement Réservé à Allériot pour sécurisation d'un carrefour.

Alériot
Voie d'accès au cimetière
Création d'un giratoire
Charnay les Chalon
Elargissement de voirie
Elargissement de voirie
Elargissement de voirie
Ciel
Elargissement de voirie
Montcoy
Voirie de desserte
Navilly
Elargissement de voirie
Saint Martin en Gatinois
Elargissement de carrefour
Saint Maurice en Rivière
Voie d'accès à un secteur de développement
Villegaudin
Aménagement d'une voie d'accès au cimetière

Le PLUi prend aussi en compte la question des stationnements liés à la création de logements du fait de la dépendance importante du territoire aux déplacements automobiles.

Le règlement dans son article 16 définit les prescriptions pour que les programmes de logements et toute autre construction ou aménagement prennent en compte hors de l'espace public leur besoin en stationnement.

Toutefois, il admet une exception pour les petits commerces en indiquant :

« Pour les commerces d'une superficie inférieure à 150 m² de surface de vente, il n'est pas exigé de places de stationnement. »

En effet, étant donné la fragilité de la structure commerciale dans le territoire, il est convenu qu'il vaut mieux accueillir un commerce même si c'est au prix de la recherche d'espace de stationnement à créer sur l'espace public.

Enfin l'article 16 prend aussi en compte la nécessité de réfléchir à la moindre consommation d'espace, en particulier pour les espaces de stationnement qui, de plus sont souvent des espaces imperméabilisés. Ainsi l'article 16 prévoit :

« Dans les zones Ua, il pourra être possible de diminuer, voir supprimer l'exigence de places de stationnement, dans la mesure où existent ou sont prévus à proximité du ou des logements nouvellement créés des espaces

de stationnement publics permettant immédiatement ou à terme un foisonnement. »

Et, pour les activités :

« Dans tous les cas et en particulier pour les projets à usage d'activité, d'équipements, de service ou de commerce, le porteur de projet est encouragé à réfléchir aux possibilités de mutualisation des stationnements. »

4.F. Développer les activités et les pratiques de loisirs et de tourisme en s'appuyant sur les valeurs environnementales, paysagères et patrimoniales du territoire

Sur ce point, voir le chapitre 3.E.4 « Traduction réglementaire dans le PLU – Soutenir le développement de l'économie touristique ».

4.G. Tendre vers la sobriété, l'efficacité énergétique et la performance environnementale

4.G.1. Agir sur les déplacements

La mise en œuvre dans le PLUi d'un urbanisme de proximité autour des centres bourgs équipés avec une limitation du développement des hameaux va dans le sens de l'incitation à utiliser les modes doux pour les services disponibles dans la commune où l'on habite.

La stratégie de développement économique évoquée plus haut a pour but de préserver au maximum de l'emploi sur le territoire.

La limitation des déplacements domicile-travail dans un territoire mal desservi par les transports collectifs passe par ce renforcement de l'emploi.

La préservation des équipements, services commerces dans les centres bourgs et, en particulier les pôles d'équilibre et les pôles de proximité doit aussi être un outil pour limiter les déplacements automobiles. Le PLUi prévoit la mise en œuvre de linéaires de protection des commerces. Il prévoit aussi la préservation et le possible développement des équipements au travers des zones **UE**.

Enfin des emplacements réservés pour des voiries douces et des cheminements piétonniers sont prévus.

4.G.1. Agir sur la qualité des bâtiments et des aménagements nouveaux

Dans les dispositions générales des articles 11 et 12 concernant la « Qualité architecturale, environnementale et paysagère », il est rappelé que les projets doivent respecter les principes suivants :

« En s'attachant à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien, qui demeure un objectif prioritaire,

- *Les projets de réhabilitation favoriseront la sobriété énergétique et éventuellement le recours aux énergies renouvelables*
- *Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment*
- *La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée ».*

4.H. favoriser le recours aux énergies renouvelables

La production d'énergies renouvelables est relativement peu développée malgré un potentiel important : solaire, bois, méthanisation...

La priorité du PLUi est de favoriser un bâti performant, économe en énergie et adapté au changement climatique. Il s'agira de développer de nouveaux aménagements performants mais aussi de permettre l'amélioration énergétique du parc existant. Le confort d'été des bâtiments constitue une préoccupation forte à intégrer, au même titre que le confort d'hiver.

Le PLUi veille aussi à encourager le développement des énergies renouvelables dans le respect des patrimoines et des paysages. Pour développer ces énergies, la priorité est donnée à la mobilisation des espaces déjà bâtis ou artificialisés (toitures, stationnements, etc.).

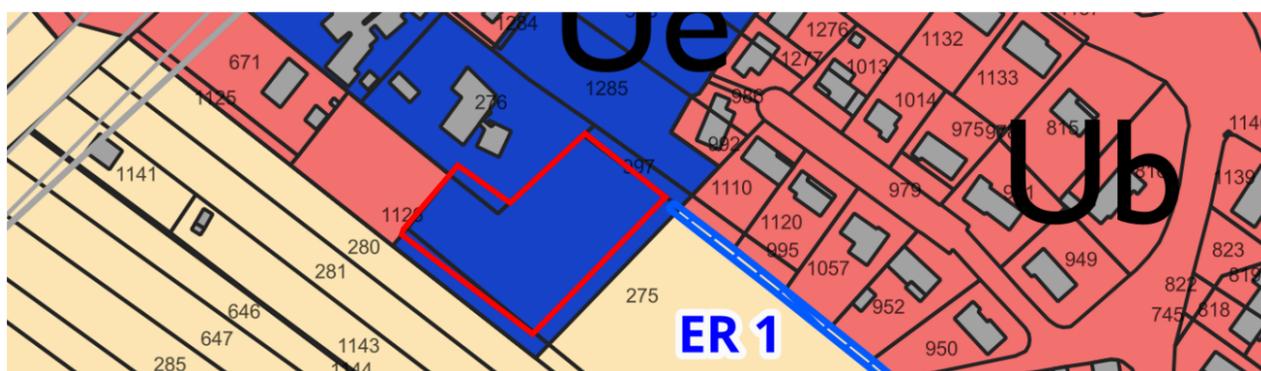
Ainsi dans les zones **A** et **N** sont autorisés les constructions à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dont l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 modifié par l'arrêté du 22 mars 2023 indique qu'il recouvre, entre autres : les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

5. MAITRISE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE



Exemple de la zone Ue et de l'ER pour la construction d'une gendarmerie à Ciel

Parfois, seulement une partie de la zone **Ue** correspond à l'extension possible de l'équipement.



Exemple de la zone Ue pour extension lié à l'équipement scolaire à Bey

Ces parties de la zone Ue correspondent alors à une consommation d'ENAF.

En revanche, nous n'avons pas compté en consommation d'ENAF certaines zones Ue qui sont actuellement aménagées en espace de loisirs et qui n'ont pas vocation à être fortement imperméabilisées.



Exemple de la zone Ue derrière la salle des fêtes d'Allériot qui n'a pas d'autre vocation que de rester un espace de loisirs paysager.

Ce travail sur l'ensemble des zones Ue a permis de déterminer une consommation théorique maximum d'ENAF pour l'habitat possiblement engendré dans le cadre du PLUi de :

Consommation dans les zones UE
6,44

Soit, **6.44** hectares.

5.A.3. La consommation de l'espace pour l'activité

Ce point a été abordé plus haut au chapitre 2B « Maîtriser la consommation foncière.

Le calcul a montré que dans les zones d'activités la consommation brute était d'un peu plus de 6 hectares. Toutefois, une petite partie de ces espaces correspondent à des terrains déjà en partie aménagés (souvent des plateformes ou des remblais...). La part de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers serait ici de 5.3 hectares.

Quelques STECAL sont à usage d'activités, mais, dans la plupart des cas ils concernent des espaces déjà anthropisés et leur objet est d'abord de permettre un développement par extension de bâtiment existant. Ils ne sont donc pas consommateur d'espaces.

Toutefois dans quelque rares cas, le STECAL permet une extension sur des espaces agricoles ou naturels. La consommation d'ENAF est ici estimée à 0.44 hectares.

Il faut aussi noter un projet exceptionnel qui aura un impact sur la consommation foncière d'espaces agricole avec le développement de bâtiments logistiques pour la Coopérative Bourgogne du Sud Val Union BFC qui a un besoin d'environ 6.5 hectares dans la continuité de son site existant à Ciel.

5.A.4. La consommation d'ENAF et la trajectoire ZAN

Le résultat global en matière de consommation d'ENAF est :

Consommation STECAL	Consommation dans les OAP en zones U avec prise en compte d'un taux de rétention foncière de 30%	Consommation dans les zones AU	Consommation dans les zones UE	Consommation dans les ZAE et zones UX	Consommation exceptionnelle activité (Ciel)
0,44	14,76	19,67	6,44	5,3	6,8
Consommation ENAF (brut sur 12 ans - 2024-2036)					
46,61					
Consommation ENAF (pondéré sur 10 ans)					% conso 2011/2021
38,84					49,8%

L'observatoire de l'artificialisation des sols indique un bilan global de consommation d'ENAF de 78 hectares pour la période 2011 – 2021, soit une consommation annuelle moyenne d'environ 7.8 hectares.

Le bilan du PLUi fait apparaître une consommation théorique maximum d'ENAF possible engendré dans les douze ans du PLUi de 46.61, soit une consommation annuelle moyenne théorique de 3.9 hectares...

Le PLUi, dans sa traduction réglementaire s'inscrit donc dans la trajectoire de la loi « climat et résilience » qui vise une division par deux de la consommation de la période 2011 – 2021.

Toutefois, nous avons exclu de ce calcul le projet exceptionnel de 6.5 hectares de la Coopérative Bourgogne du Sud Val Union BFC dont on comprend qu'il ne peut pas être jugé à la seule échelle de la Communauté de Communes.

5.A.5. Conclusion

Cette maîtrise de la consommation de l'espace est le fruit d'un long travail mené par les élus du territoire de la CC Saône Doubs Bresse depuis 2019 pour intégrer et adopter un certain nombre de principes clés pour un urbanisme s'inscrivant dans une démarche de développement durable :

- L'arrêt du mitage, dans un territoire où certaines communes ont une structure urbaine historiquement éclatée
- La limitation de l'étalement urbain, dans un territoire où le développement urbain des 50 dernières années s'est fait par extension pavillonnaire, souvent à partir de petits noyaux urbains
- La densification, dans un territoire habitué aux grandes parcelles ouvertes sur les espaces agricoles et naturels.

Et cela dans l'esprit de rassembler autour d'un projet de territoire homogène et d'un document d'urbanisme réglementaire unique des communes dont l'expérience et le vécu au niveau de la planification et des documents d'urbanisme étaient à la base très différents : 5 communes avec un Plan Local d'Urbanisme, 11 avec une carte communale et 10 au Règlement National d'Urbanisme.

Au cours de nombreuses réunions et ateliers, le PLUi s'est petit à petit construit autour de la notion d'enveloppe urbaine et d'urbanisme de proximité pour maîtriser au mieux la consommation d'espace induite sans renoncer à une ambition pour un développement dynamique et équilibré du territoire.

La loi « climat et résilience » est venue en 2021 ajouter encore un objectif alors que le projet était déjà relativement avancé en particulier dans la recherche des équilibres entre les différentes communes et les choix de développement à l'échelle des communes et a amené à une vigilance supplémentaire quant à la

définition des besoins et le réexamen de zones envisagées pour le développement.

Alors que le processus de définition des objectifs précis pour les communautés de communes en matière de consommation d'espace est encore en discussion d'abord au niveau de la région et demain au niveau des SCoT, la volonté a donc été de s'inscrire dans la trajectoire de la loi en visant cette diminution de moitié de la consommation d'espace par rapport à la période 2011-2021.

Ainsi, les notions de réduction et d'optimisation de la consommation d'espace, corrélées aux objectifs de production de différents types de logements pour répondre aux différents besoins identifiés du territoire, ont été mises en œuvre dans ce projet de PLUi par les élus qui se les ont appropriées tout au long de presque 5 années de réunions, échanges et débats pour construire un projet commun de territoire.

5.B.Éléments de synthèse

5.B.1. Tableau de production de logements et consommation d'espace

		ZONE U								Zone AU					
	Commune	Dent creuse totale	CRF 30%	Dent creuse + 2500m2 Consommation ENAF	CRF 30%	Dent creuse - 2500m2 Non consommation ENAF	CRF 30%	Division parcellaire	CRF 50%	TOTAL (ha)	TOTAL (Logement) dans tâche urbaine	Zone AU prévisionnelle	Logements en AU prévisionnels	Zone AU réelle	
Polarités	Verdun sur le Doubs	0,17	0,12	0	0	0,17	0,12	1,43	0,72	0,83	13	0	0	0	
	Ciel	1,56	1,09	0,92	0,64	0,64	0,45	4,07	2,03	3,12	47	2,77	42	2,89	
	Saint Martin en Bresse	6,63	4,64	4,21	2,95	2,42	1,69	5,02	2,51	7,15	107	1,78	27	1,24	
TOTAL		8,4	5,85	5,13	3,59	3,23	2,26	10,52	5,26	11,11	167	4,56	68	4,1	
Commune à évolution démographique positive	Allériot	7,54	5,2794	5,84	4,09	1,70	1,19	6,32	3,16	8,44	68	0,56	4	0,72	
	Bey	3,59	2,5144	1,66	1,16	1,93	1,35	2,26	1,13	3,64	29	3,11	25	3,26	
	Bragny sur saone	3,38	2,37	1,11	0,78	2,27	1,59	6,60	3,30	5,67	45	1,08	9	1	
	Damerey	1,3	0,9	0,50	0,35	0,79	0,55	2,95	1,47	2,38	19	1,00	8	0,86	
	Ecuelles	0,10	0,07	0,00	0,00	0,10	0,07	1,29	0,65	0,72	6	0,78	6	0,84	
	Guerfand	0,83	0,58	0,56	0,39	0,27	0,19	1,65	0,82	1,41	11	0,09	1	0	
	Les Bordes	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0	0	0
	Mont les Seurre	0,85	0,59	0,00	0,00	0,85	0,59	1,74	0,87	1,46	12	0,00	0	0	0
	Montcoy	0,23	0,16	0,00	0,00	0,23	0,16	0,58	0,29	0,45	3	1,00	8	1,58	
	Palleau	0,95	0,66	0,35	0,25	0,60	0,42	2,13	1,06	1,73	14	0,52	4	0,52	
	Pontoux	1,11	0,78	1,11	0,78	0,00	0,00	2,00	1,00	1,78	14	0,00	0	0,75	
	Saint Didier en Bresse	1,33	0,93	0,00	0,00	1,33	0,93	1,80	0,90	1,83	15	0,00	-1	0	0
	Saint Gervais en Vallière	0,43	0,30	0,28	0,20	0,15	0,10	1,35	0,68	0,97	8	0,90	7	0,95	
	Saint Maurice en Rivière	1,12	0,78	0,00	0,00	1,12	0,78	3,27	1,64	2,42	19	0,96	8	0,96	
	Saunières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0	0	0
	Sermesse	1,44	1,01	1,20	0,84	0,24	0,17	1,54	0,77	1,78	14	0,00	0	0	0
	Toutenant	0,99	0,69	0,99	0,69	0,00	0,00	1,89	0,95	1,64	13	0,00	0	0,82	
Villegardin	0,48	0,34	0,00	0,00	0,48	0,34	1,73	0,87	1,20	10	0,55	4	1		
TOTAL		25,67	17,97	13,6	9,52	12,07	8,45	39,10	19,55	37,52	300	10,55	84	12,78	
Commune à évolution démographique négative ou très faible	Charmay les Chalon	0,65	0,46	0,00	0,00	0,65	0,46	0,98	0	0,46	4	0,67	5	0,61	
	Clux-Villemeuve	1,83	1,28	1,18	0,83	0,65	0,45	3,77	0	1,28	10	0,85	7	0,98	
	Longepierre	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,47	0	0,00	0	0	0	0	
	Navilly	0,98	0,69	0,41	0,29	0,57	0,40	3,34	0	0,69	6	1,19	9	1,17	
	Saint Martin en Gatinois	1,42	0,99	0,77	0,54	0,65	0,46	0,65	0	0,99	8	0	0	0	
	Verjux	0,39	0,27	0	0,00	0,39	0,27	0,47	0	0,27	2	0	2	0	
TOTAL		5,27	3,69	2,36	1,65	2,91	2,04	9,67	0	3,692	30	2,70	23	2,76	
TOTAL		39,30	27,51	21,09	14,76	18,21	12,75	59,30	24,81	52,32	496	17,80	176	19,67	

5.B.2. Tableau des zones AU et échéancier

	Besoin en logements	% du besoin en OAP	Assainissement	ZONES D'OAP				
				Superficie Ouverte	Lgts	Superficie différée	Lgts	Superficie en extension
Alériot	72	51%	2c					
Secteur Etangs				0,84	7			
Grande corvée				0,82	7			
Zone AU						0,72	6	0,72
RD973						0,58	5	
Prondevaux						0,9	8	
Vieille ferme				0,45	4			
Bey	58	90%	2c					
Montagny				0,45	4			
Porchers						0,75	11	
Magnières				0,41	4			
Frebe (AU)				1,53	20	1,73	14	
Bragny sur saône	54	17%	2d					
Secteur oratoire (AU)						1	9	
Charnay les Chalon	9	55%	2a					
La Chapelle (AU)				0,61	5			0,61
Ciel	89	53%	2b					
Pomeret (AU)				1,8	27	1,09	16	2,89
Griottiers				0,43	4			
Clux-Villeneuve	17	70%	1					
Ecoles				0,98	8			
Champ Moreau						0,48	4	
Damerey	27	63%	2d					
Ponsy (AU)						0,86	8	
RD673						0,55	5	
Saint Martin				0,5	4			
Ecuelles	12	63%	2b					
Le Loup				0,78	7			0,78
Guerfand	12	0%	1					
Les Bordes	0	0%	2a					
Longepierre	4	0%	1					
Mont les Seurre	12	0%	1					
Montcoy	17	76%	2d					
Centre bourg				0,48	4			0,48
Moulin						1,1	9	1,1
Navilly	20	70%	2d					
Secteur AU				1,17	10			1,17
Secteur Saint Léger						0,45	4	0,45
Palleau	21	33%	1					
Croix Leuret				0,52	4			0,52
Ruen principale						0,35	3	
Pontoux	20	30%	2abis					
Janine Quirot				0,75	6			

Saint Didier en Bresse	15	0%	1					
Saint Gervais en Valière	15	53%	1					
Maladière				0,45	4	0,4	4	0,95
Saint Martin en Bresse	142	29%	2c					
Grenouillères						1,04	16	
Morlux				1,24	18			1,24
Saint Martin en Gatinois	16	50%	1					
Travées						0,39	4	
Vignes						0,38	4	
Saint Maurice en Rivière	27	30%	1					
Mairie				0,95	8			0,95
Saunières	0	0%	1					
Sermesse	14	64%	2abis					
Meix janin						0,65	5	
Vignes				0,44	4			
Toutenant	15	46%	1					
Eglise				0,82	7			
Verdun sur le Doubs	12	0%	2abis					
Verjux	4	0%	2abis					
Villegaudin	14	30%	1					
Baraques				0,52	4			0,52
TOTAL				16,94	170	13,42	135	12,38

5.B.3. Tableau des Stecal

Ax

Damerey	Paysagiste	D 440, 442 et ZD 120	0,148 ha
	Garagiste	B 854	0,425 ha
Montcoy	Garagiste	A 200, 202 et 205	0,28 ha
Navilly	Ancienne tuilerie : potentiel pour activité	D 359, 362, 367, 371, 373, 374, 403, 404, 405 et 406	2,065 ha
Pantoux	Maçon	D 65	0,108 ha
Saint-Didier-en-Bresse	Maçon	B 272, 273, 331 et une partie 274	0,39 ha
Saint-Martin-en-Bresse	Restauration et accueil d'évènement	E 358, 359, 823, 825 et 826	0,345 ha
	gardiennage chien	A 801 et 802	1,78 ha
Saunières	Distillerie	A 164 et 844	0,085 ha
	Plombier	A 181 et 182	0,155 ha
Toutenant	Menuisier	B 505, 506 et 507	0,054 ha
Villegardin	Menuisier	B 19, 20, 21, 22	0,684 ha

Axc

Communes	Objet	Parcelles	Surface
Saint-Didier-en-Bresse	Chaffagiste climatiseur	A 195 et 517	0,29 ha

NI

Communes	Objet	Parcelles	Surface
Bey	Cabane chasse	B 251	0,156 ha
Bragmy-sur-Saône	Cabane de chasse	ZH 104	0,112 ha

NIc

Communes	Objet	Parcelles	Surface
Les Bordes	Aménagement zone de loisirs	A 686	0,768 ha
Saint-Martin-en-Bresse	Aménagement d'un étang	E 710 et 789	1,524 ha
	Espace de loisirs	A 157, 295 et 297	0,306 ha
Sermesse	Aire de loisirs	ZE 34 et 35	2,117 ha
Verdun-sur-le-Doubs	Aménagement ile verdun	AC 220 et 221	7,438 ha
St-Martin-en-gâtinois	Aire loisir et parc paysagé	ZB 64	0,56 ha

Alc

Communes	Objet	Parcelles	Surface
Guerfand	Activité équestre de loisirs	A 212, 215, 244, 245 et 610	0,598 ha

Acs

Communes	Objet	Parcelles	Surface
Allérot	Multi-activités : formation, coaching, jardin insolite, logements locatifs, bureau d'études	B 572	1,024 ha
Damerey	Réception et gîte	D 90, 91, 92, 93 et ZD 23	0,872 ha

Aec

Communes	Objet	Parcelles	Surface
Clux-Villeneuve	Ancienne station service : projet équipement de la commune	A 590, 602, 604 et ZB 34	1,539 ha
Damerey	Aire de repos	ZC 134	0,139 ha
Saint-Maurice-en-Rivière	Aire de repos	ZN 32	0,458 ha

Acsc

Communes	Objet	Parcelles	Surface
Saint-Gervais-en-Vallière	Restauration, hébergement, espace bien-être	ZH 32, 56 et 57	1,357 ha

Na

Communes	Objet	Parcelles	Surface
Ciel	Gîte : le relais du Doubs	C 473 et 474	1,040 ha
	Gîte : Vaulvry	E 257 et 393	0,528 ha
Montcay	Activité de gîte	A 343 et 344	0,274 ha
Villegaudin	Activité de gîte	B 165	0,92 ha

5.B.4. Tableau des surfaces de zone

Zones (ha)	UA	UB	UH	Und	UE	UX	Uxc	UL	AU	A	AS	Ax	Axc	Alc	Acs	Acsc	Aec	N	NS	NI	Nlc	Ng	Nj	Superficie
Allériot	8,61	82,97	0	7,7	3,38	11,66	0	0	0,44	617,48	115,64	0,18	0	0	1,02	0	0	13,6	484,41	0	0	0	6,11	1353,2
Bey	15,5	44,22	0	0	6,16	4,54	0	0	4,01	273,15	271,37	0	0	0	0	0	0	5,32	261,93	0,53	0	0	1,71	888,44
Bragny-sur-Saône	21,91	35,85	0	0	1,35	0	0	5,08	1	656,58	459,62	0,48	0	0	0	0	0	18,73	278,05	0,11	0	0	5	1483,76
Charnay-lès-Chalon	16,93	0	0	1,9	1,66	0	0	2,3	0,62	354,87	12,55	0	0	0	0	0	0	12,62	158,43	0	0	0	1,09	562,97
Ciel	11,16	37,13	6,29	0	6,97	46,39	0	0	2,86	1101,72	290,22	1,48	0	0	0	0	0	10,17	206,37	0	2,34	1,57	6,24	1730,91
Clux-Villeneuve	12,53	17,63	0	0	1,38	0,32	0	0	0,89	954,68	29,98	0	0	0	0	0	1,54	44,83	480,26	0	0	0	0	1544,04
Damerey	20,38	22,24	0	0	2,2	0,77	0	0	0,86	265,96	417,93	0,57	0	0	0,87	0	0,59	206,42	234,88	0	0	0	3,51	1177,18
Ecuelles	16,62	1,17	0	3,31	0,36	0	0	0	0,81	241,56	348,19	0	0	0	0	0	0	28,71	358,37	0	0	0	0,19	999,29
Guerfand	5,53	12,66	2,02	0	0,4	0	0	0	0	268,08	55,2	0	0	0,51	0	0	0	2,34	298,29	0	2,28	0	1,86	649,17
Les Bordes	2,97	0	0	0	0,1	0	0	0	0	0,55	155,02	0	0	0	0	0	0	0	65,86	0	0,77	0	0,77	226,04
Longepierre	13,64	1,68	0	0	0,29	0	0	0	0	687,41	245,69	0	0	0	0	0	0	23,18	243,12	0	0	0	0	1215,01
Montcoy	2,55	3,53	7,75	0	1,01	0	0	0	1,33	158,76	0	0,28	0	0	0	0	0	0	730,89	0	0	0,27	0,21	906,58
Mont-lès-Seurre	11,24	2,52	0	5,83	0,38	0	0	0	0	456,79	129,96	0	0	0	0	0	0	4,2	34,39	0	0,25	0	1,73	647,29
Navilly	18,1	15	0	0	3,45	2,02	0	0	1,17	480,32	252,92	2,06	0	0	0	0	0	7,3	195,39	0	0	0	0,81	978,54
Palleau	9,98	8,83	4,54	0	0,5	9,99	0	0	0,51	365,71	234,8	0	0	0	0	0	0	8,74	431,33	0	0	0	2,75	1077,68
Pontoux	16,07	10,22	0	0	2,06	0,96	0	0	0	506,65	62,79	0,11	0	0	0	0	0	301,47	470,49	0	0	0	18,34	1389,16
Saint-Didier-en-Bresse	4,35	8,12	1,97	0	1,02	0	0	0	0	649,9	12,97	0,39	0,3	0	0	0	0	14,56	439,12	0	0	0	0,35	1133,05
Saint-Gervais-en-Vallière	4,52	8,28	33,15	0	1,08	0	0	0	0,93	895,64	191,32	0	0	0	0	1,36	0	24,03	378,08	0	0,36	0	0	1538,75
Saint-Martin-en-Bresse	18,66	79,02	0	66,2	12,29	10,99	1,34	0	1,24	1920,22	75,38	2,13	0	0	0	0	0	67,02	1229,17	0	2,02	0	6,44	3492,12
Saint-Martin-en-Gâtinois	12,82	1,65	0	4,88	0,71	0	0	0	0	388,81	265,66	0	0	0	0	0	0	11,51	49,07	0	0,56	0	0,21	735,88
Saint-Maurice-en-Rivière	34,87	7,58	0	0	1,97	0	0	0	1	484,64	931,53	1,68	0	0	0	0	0,46	36,99	366,35	0	0	0	4,51	1871,58
Saunières	11,37	0	0	0	1	0	0	0	0	115,33	540,28	0,24	0	0	0	0	0	0	83,85	0	0	0	0,28	752,35
Sermesse	5,68	7,62	0	12,05	0,48	0	0	0	0	497,28	78,3	0	0	0	0	0	0	25,66	212,06	0	2,11	0	0,43	841,67
Toutenant	6,81	4,1	0	0	0,48	0	0	0	0,69	643,21	33,62	0,05	0	0	0	0	0	31,47	649,74	0	0	0	1,57	1371,74
Verdun-sur-le-Doubs	16,59	29,01	0	0	16,23	10,11	0,85	4,47	0	172,05	373,27	0	0	0	0	0	0	5,63	103,83	0	7,43	0	1,78	741,25
Verjux	17,23	15,1	7,01	0	1,3	0	0	0	0	8,62	998,42	0	0	0	0	0	0	6,6	167,72	0	0	0	2,2	1224,2
Villegaudin	1,86	1,78	4,43	6,71	0,67	0	0	0	0,52	336,14	2,74	0,69	0	0	0	0	0	0	541,02	0	0	0,09	0	896,65
TOTAL	338,48	457,91	67,16	108,58	68,88	97,75	2,19	11,85	18,88	13502,11	6585,37	10,34	0,3	0,51	1,89	1,36	2,59	911,1	9152,47	0,64	18,12	1,93	68,09	31428,5

6. EVOLUTION AU REGARD DES DOCUMENTS PRECEDENTS

Le territoire de la CC comprend 27 communes dont :

6 ont un PLU :

- Allériot
- Bey
- Ciel
- Damerey
- Saint-Martin-en-Bresse
- Saint-Maurice-en-Rivière

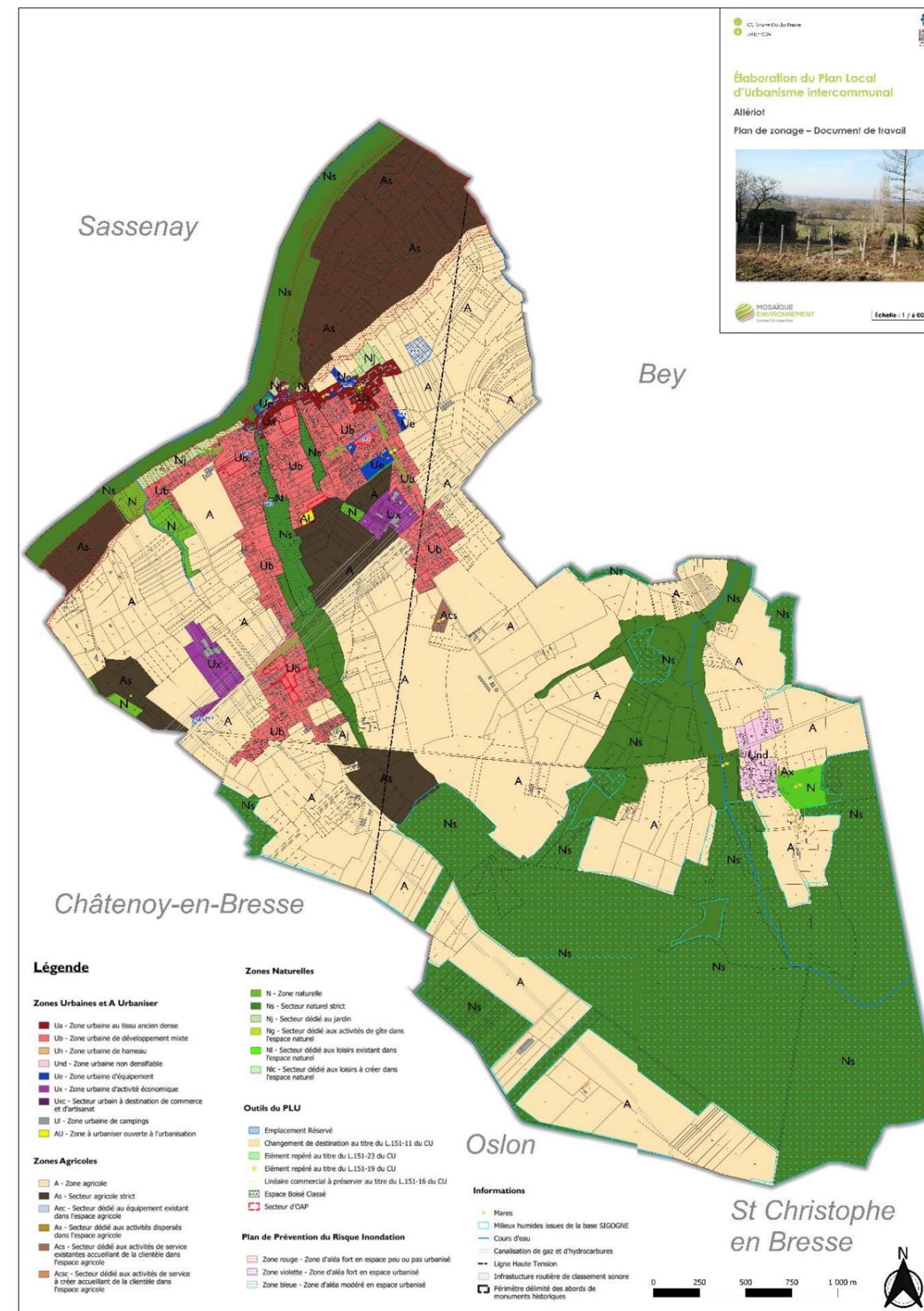
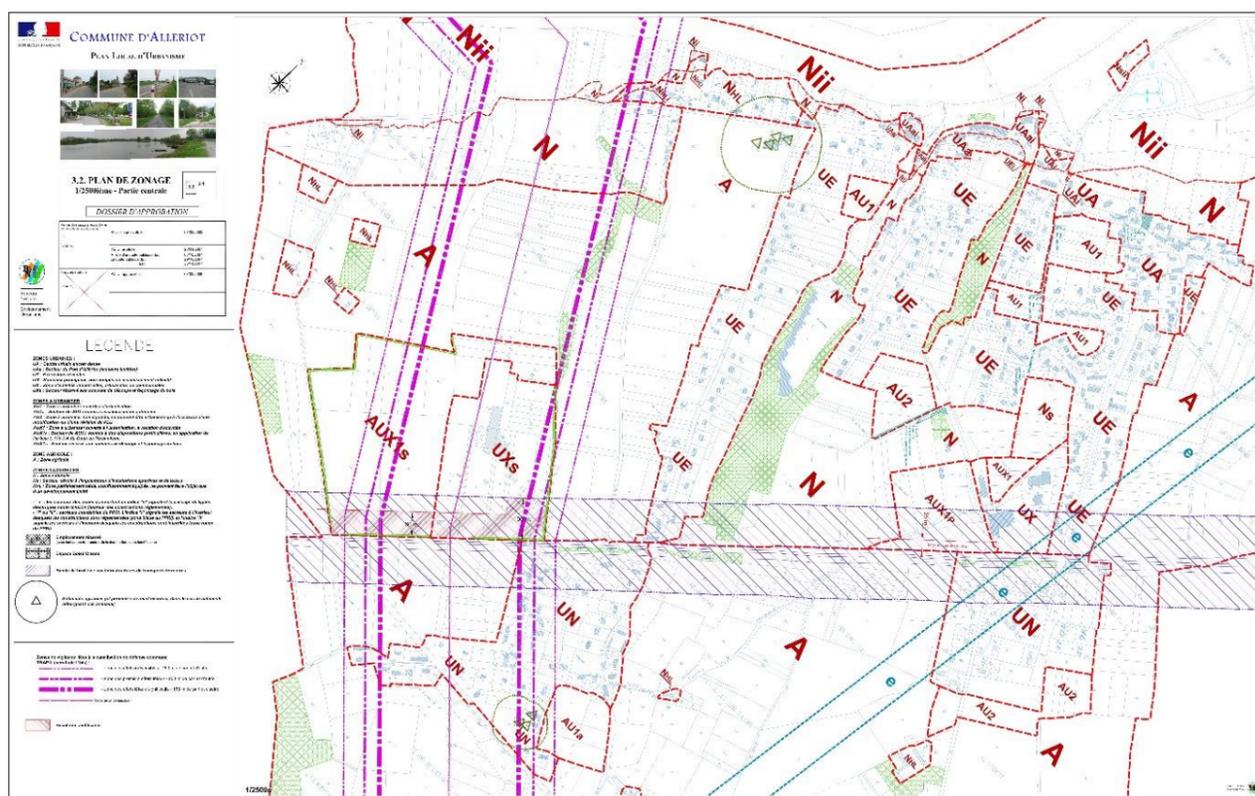
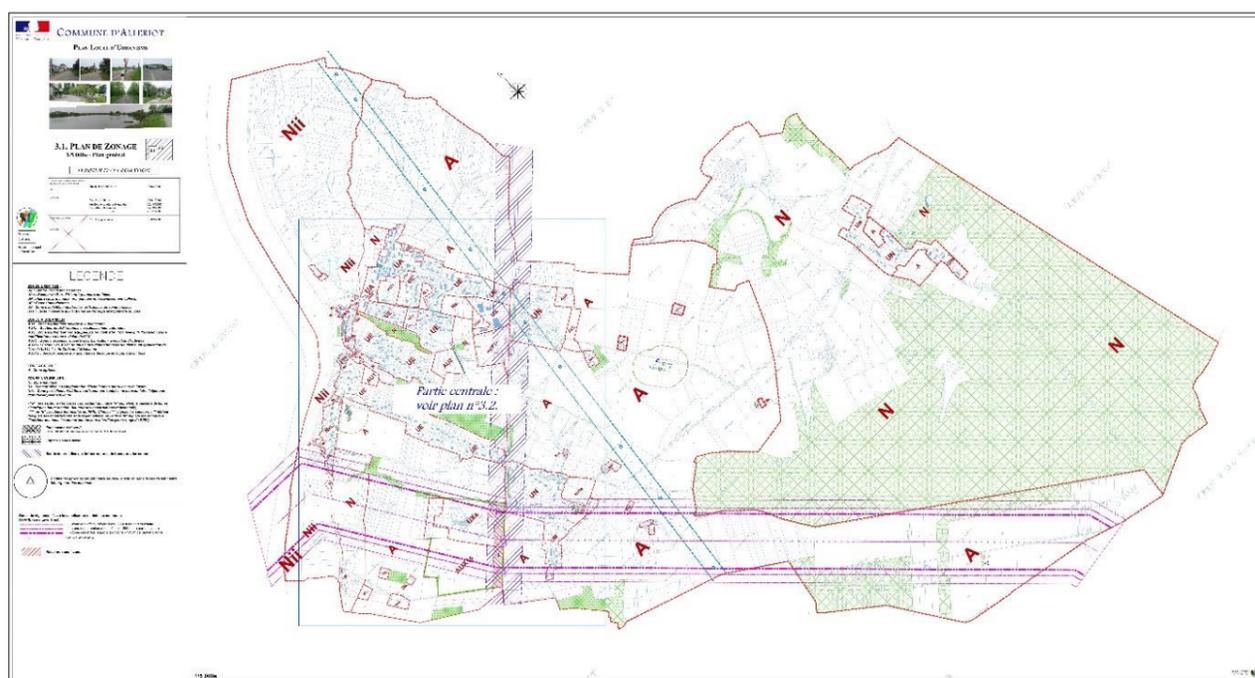
Et 11 ont une carte communale :

- Bragny-sur-Saône
- Charnay-lès-Chalon
- Ecuelles
- Palleau
- Pontoux
- Sermesse
- Saint-Didier-en-Bresse
- Saint-Gervais-en-Vallière
- Saint-Martin-en-Gâtinois
- Toutenant
- Villegaudin

Les autres n'ont pas de documents d'urbanisme

6.A. Les PLU

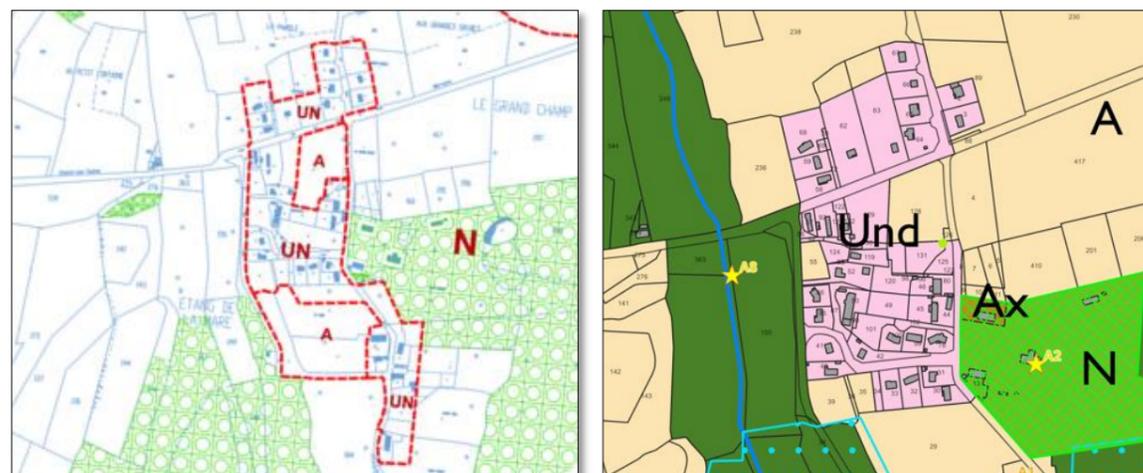
6.A.1. Allériot



Le PLUi entraîne les évolutions principales suivantes pour le plan local d'Allériot en termes de zonage :

Zones U mixtes : La création de la zone **Und**, qui empêche la densification des zones récemment urbanisées les plus éloignées du centre bourg devraient permettre de recentrer le développement autour du centre équipé.

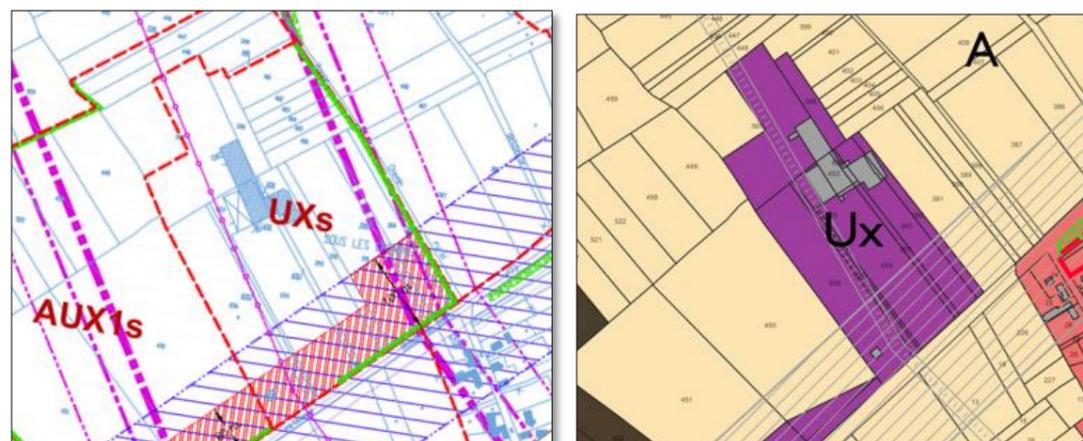
Ainsi, le hameau de Montagny n'a pas conservé son ancien statut de zone de hameau densifiable et est passé en **Und**.



Zone U spécifique :

La création d'une zone **UE** dédiée exclusivement pour l'accueil d'équipement a été mis en place. Cela permet directement de pérenniser des secteurs pour l'accueil d'équipements collectifs et de service public exclusivement. Dans l'ancien PLU, les équipements se retrouvaient dans les zones U mixtes.

La zone **UXs** correspondant à l'activité isolée sur la façade Ouest de la commune a été réduite afin de correspondre davantage au projet d'activités envisagé.



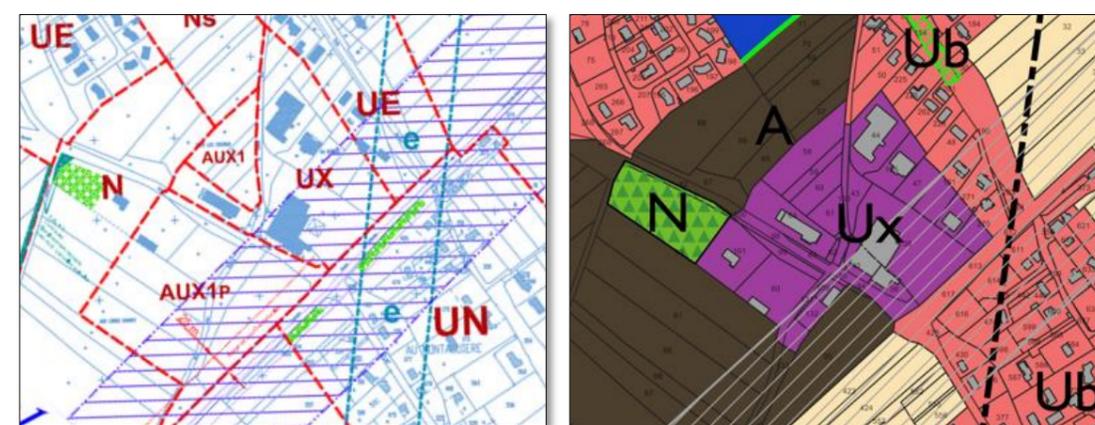
De même, en lien avec les évolutions du code de l'urbanisme et la possibilité d'effectuer des aménagements, extension et annexes sur les habitations isolées en zone A, l'intégralité des micro-zones **NHL** ont été supprimées. Ces dernières n'apparaissent plus nécessaires.

Avec la trame du PPRI appliquée sur le plan de zonage, l'intégralité des zones indicées « inondation » on fait l'objet d'une suppression.

Zones À Urbaniser :

L'intégralité des zones AU dédiées à de l'habitat a été supprimée suite à l'aménagement ou l'abandon de ces dernières, mise à part pour la zone **AU2** qui a été préservée en partie. Cette dernière a l'avantage d'être en relation avec l'aménagement récent d'une partie de la zone AU2 qui correspond au dernier développement urbain de la commune.

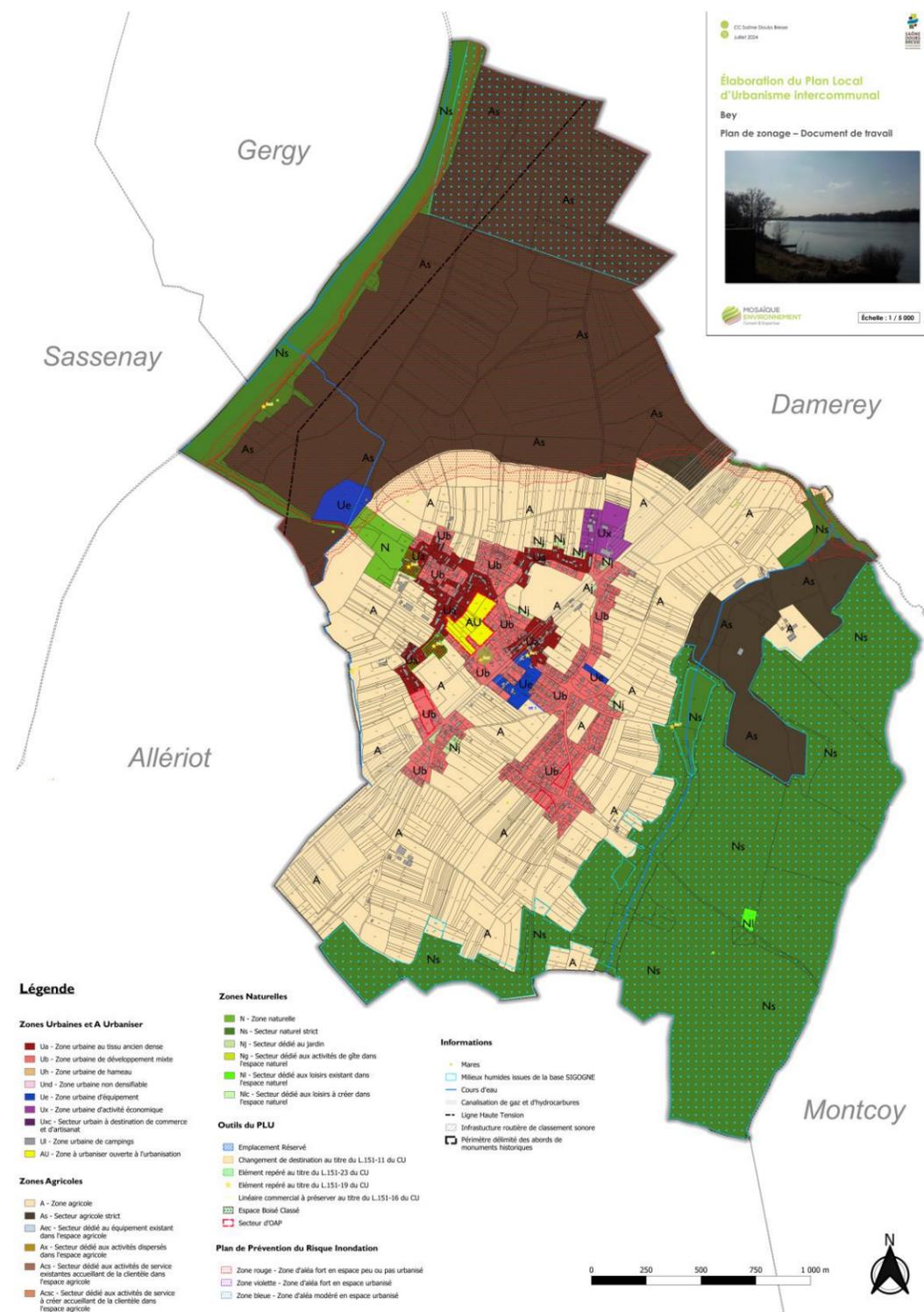
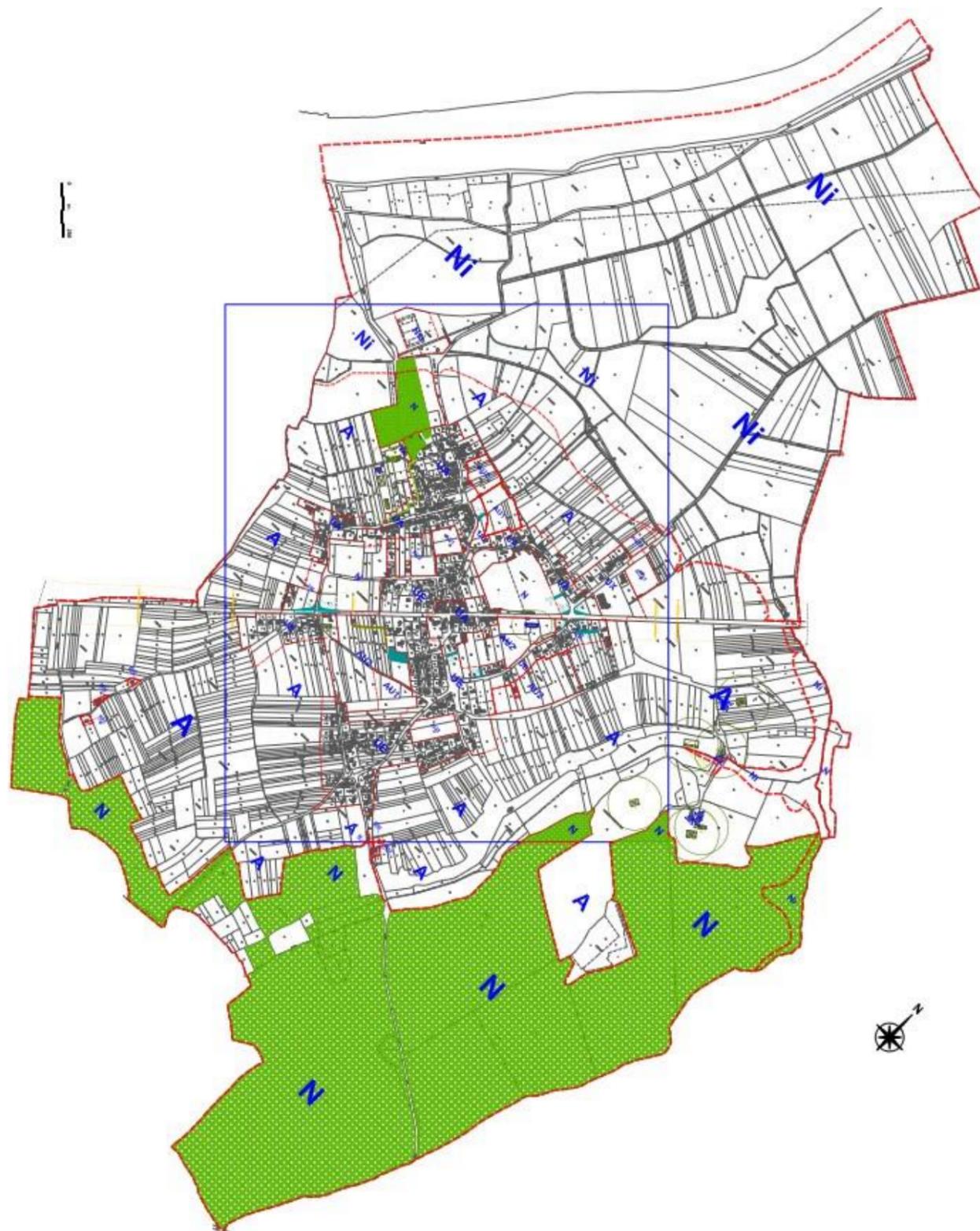
La zone **AUX1p** ayant fait l'objet d'un aménagement a été classée en zone UX dans le plan de zonage. Par ailleurs, cette dernière n'a pas fait l'objet d'un aménagement complet et se voit, ainsi, rogner. Seule une petite partie a été classée en **UX** et le reste est passé en zone **A** en conformité avec les prescriptions du SCoT sur la consommation d'espace pour le développement économique.



Zone A : une part plus grande a été faite à la zone **A**. Les zones **N** correspondant plus précisément aux corridors écologique et réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue.

L'outil EBC : Nous observons une suppression conséquente des secteurs repérés comme EBC.

6.A.2. Bey

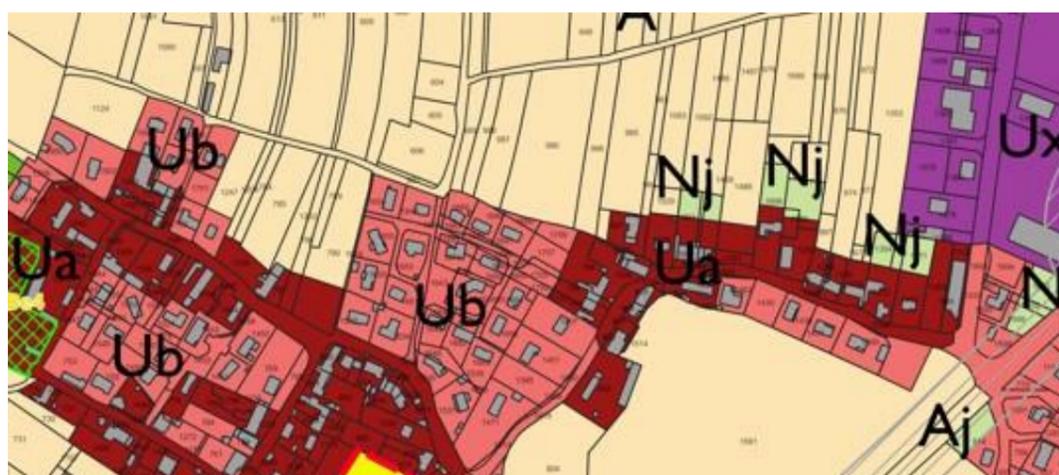
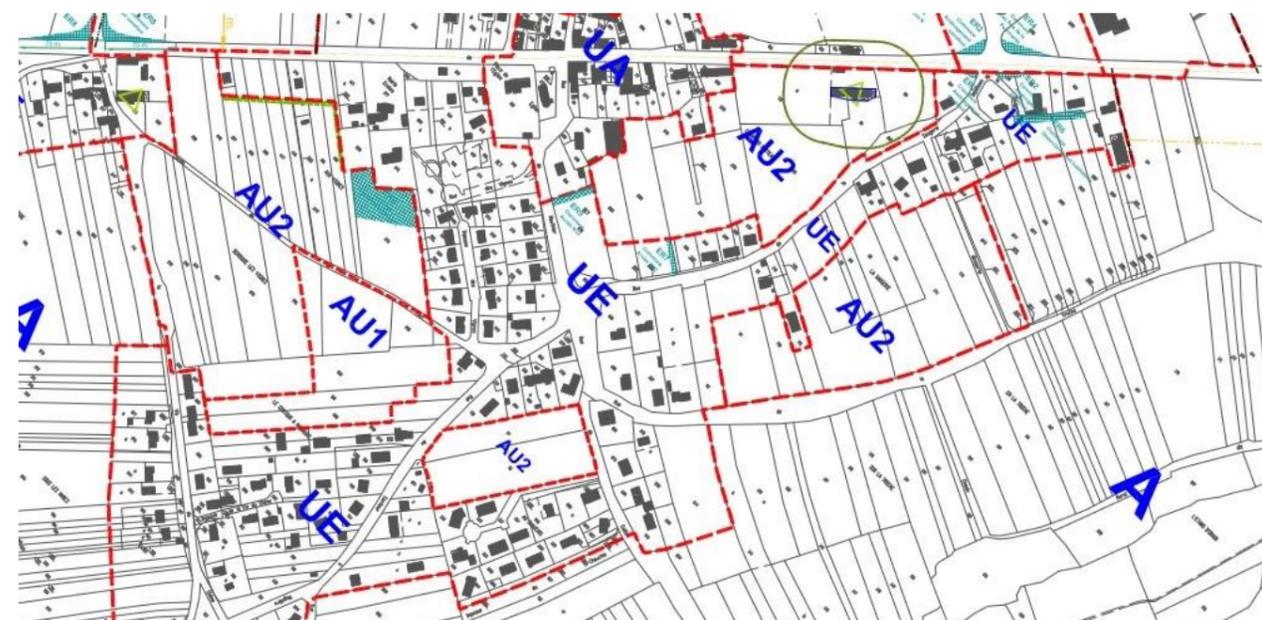


- Légende**
- Zones Urbaines et A Urbaniser**
- Ua - Zone urbaine au tissu ancien dense
 - Ub - Zone urbaine de développement mixte
 - Ue - Zone urbaine de hameau
 - Un - Zone urbaine non densifiable
 - Ue - Zone urbaine d'équipement
 - Ux - Zone urbaine d'activité économique
 - Uxc - Secteur urbain à destination de commerce et d'artisanat
 - Uc - Zone urbaine de campings
 - AU - Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation
- Zones Agricoles**
- A - Zone agricole
 - As - Secteur agricole strict
 - Aec - Secteur dédié au équipement existant dans l'espace agricole
 - Ax - Secteur dédié aux activités dispersés dans l'espace agricole
 - Act - Secteur dédié aux activités de service existantes accueillant de la clientèle dans l'espace agricole
 - Acac - Secteur dédié aux activités de service à créer accueillant de la clientèle dans l'espace agricole
- Zones Naturelles**
- N - Zone naturelle
 - Ns - Secteur naturel strict
 - Nj - Secteur dédié au jardin
 - Np - Secteur dédié aux activités de gîte dans l'espace naturel
 - Nl - Secteur dédié aux loisirs existant dans l'espace naturel
 - Nc - Secteur dédié aux loisirs à créer dans l'espace naturel
- Outils du PLU**
- Emplacement Réserve
 - Changement de destination au titre du L.151-11 du CU
 - Élément repéré au titre du L.151-23 du CU
 - Élément repéré au titre du L.151-19 du CU
 - Linéaire commercial à préserver au titre du L.151-16 du CU
 - Espace forestier Classé
 - Secteur d'OAP
- Plan de Prévention du Risque Inondation**
- Zone rouge - Zone d'aléa fort en espace peu ou pas urbanisé
 - Zone violette - Zone d'aléa fort en espace urbanisé
 - Zone bleue - Zone d'aléa modéré en espace urbanisé
- Informations**
- Mares
 - Milieux humides issues de la base SIGOGNE
 - Cours d'eau
 - Canalisation de gaz et d'hydrocarbures
 - Ligne Haute Tension
 - Infrastructure routière de classement sonore
 - Périmètre délimité des abords de monuments historiques

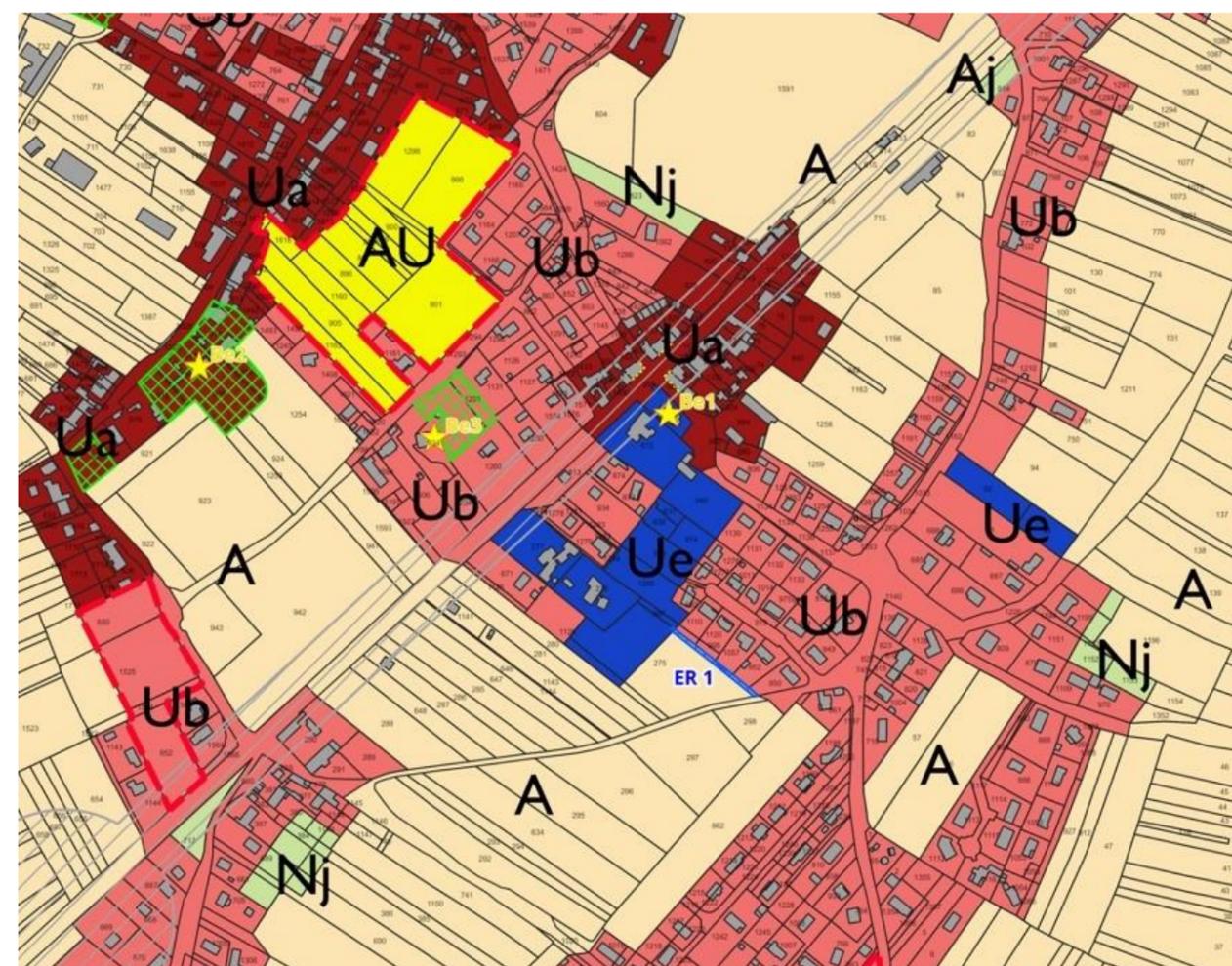
Zones À Urbaniser :

La plus grande évolution est au niveau des zones **AU** qui sont très nombreuses pour l'habitat dans le PLU actuel et dont le potentiel de constructibilité est bien au-delà du besoin effectif.

Ainsi, ont été supprimé la zones **AU2** à l'Est du bourg, la zone **AU1** étant, elle, désormais aménagée.



De même les zones **AU1** et **AU2** au Sud du centre bourg ont été supprimées pour la même raison. De plus, une partie de ces secteurs ne sont pas desservis par l'ensemble des réseaux.



Pour le développement de l'habitat seules les deux zones **AU1** et **AU2** en cœur de bourg ont été conservées et font l'objet d'une OAP.

Pour la zone d'activité, il n'a été conservé que la zone **UX** et la zone **AUX1** desservie, et conformément aux prescriptions du SCoT quant à la consommation d'espace pour le développement de l'activité, la zone **AUX2** a été supprimée.



Bâti dispersé

En lien avec les évolutions du code de l'urbanisme et la possibilité d'effectuer des aménagements, extension et annexes sur les habitations isolées en zone **A**

ou **N**, les micro-zones **Nhl** ont été supprimées. Ces dernières n'apparaissent plus nécessaires.

En revanche, des Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) ont été créés pour prendre en compte les activités non agricoles dispersées en zone **A** et **N**

L'outil EBC : Nous observons une suppression conséquente des secteurs repérés comme EBC.

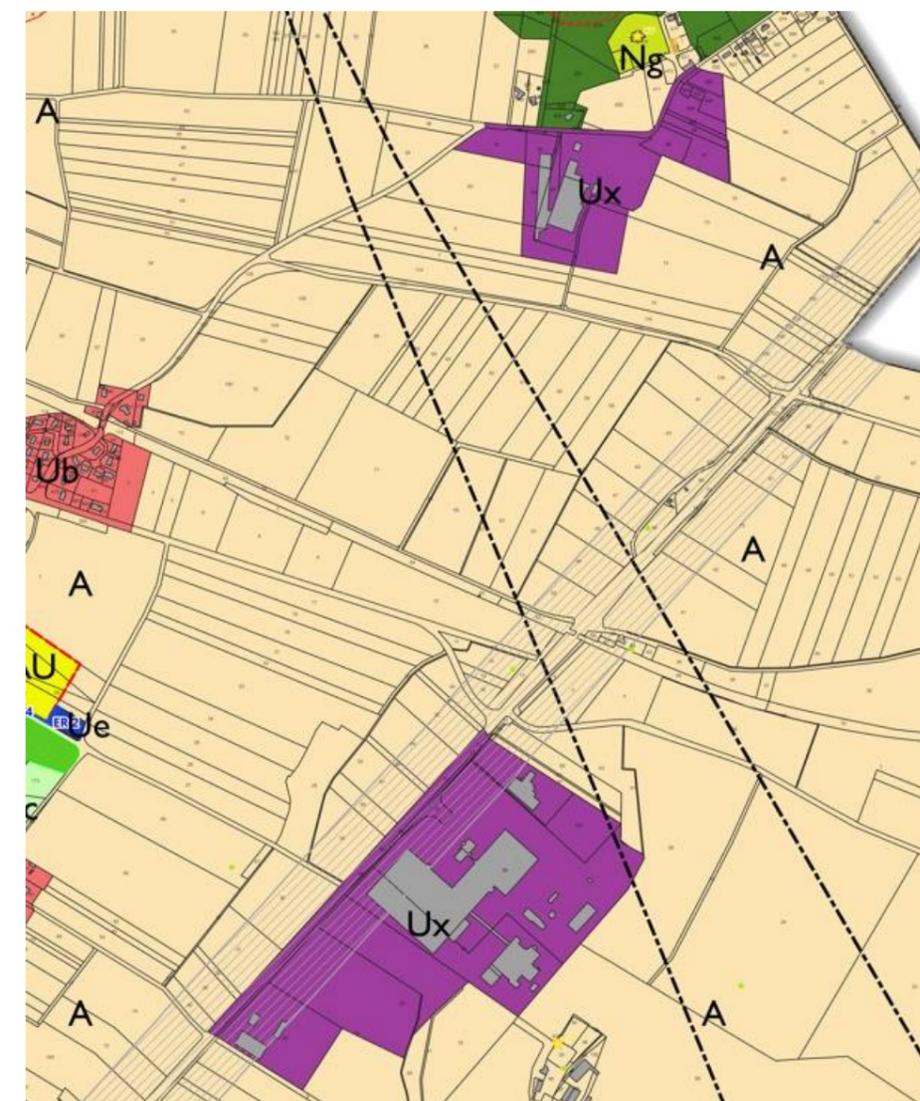
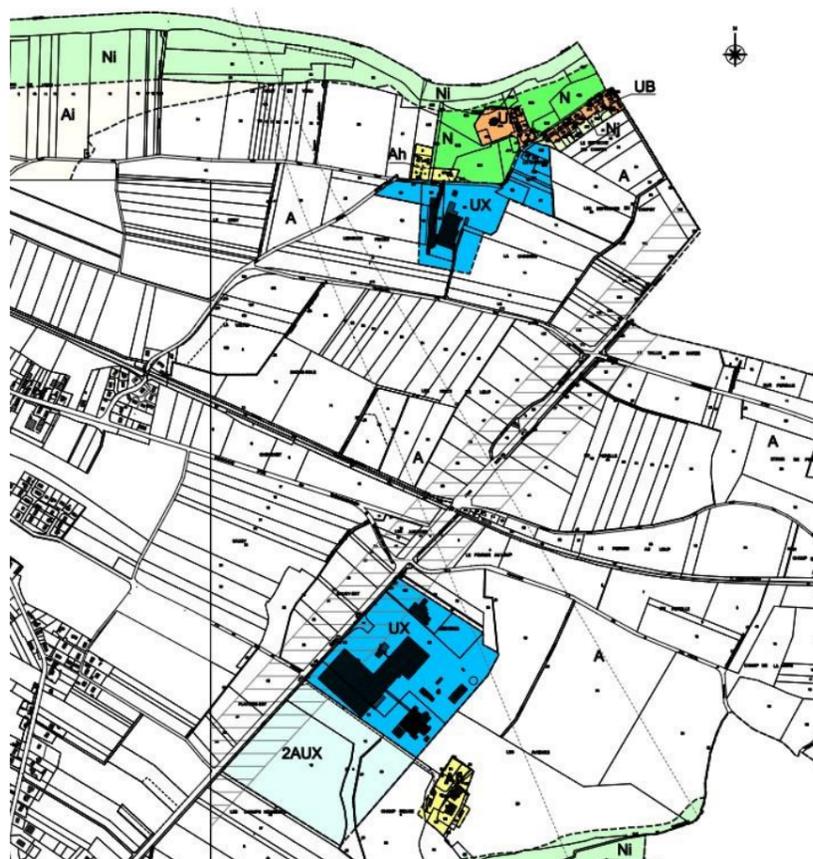
Le plan de zonage du PLUi est proche, dans l'esprit de celui du PLU actuel.

L'évolution la plus importante est au niveau du positionnement de la zone **AU** pour le développement de l'habitat. Dans le nouveau plan de zonage, celle-ci s'inscrit dans la continuité des quartiers nouveaux et, surtout, s'éloigne de l'école. La zone **2AU** du PLU actuel devient une zone réservée aux équipements (UE) dont la vocation est de rester très végétalisée et de faire ainsi une zone « tampon » entre habitat et école tout en permettant la mise en œuvre d'un cheminement piéton liant école et nouveau quartier.

Les zones **1AUa** et **1AUb**, au Sud-Ouest sont réduites et clairement réservées à des équipements. L'un (EHPAD) est réalisé, l'autre (gendarmerie) est à l'étude. Ce secteur est donc désormais classé en **UE**, avec un emplacement réservé pour la gendarmerie.

Pour la zone d'activité, les zones **UX** et **1AUX** ont été conservées car correspondant aux aménagements existants ou en cours.

Sur le reste du territoire de la commune



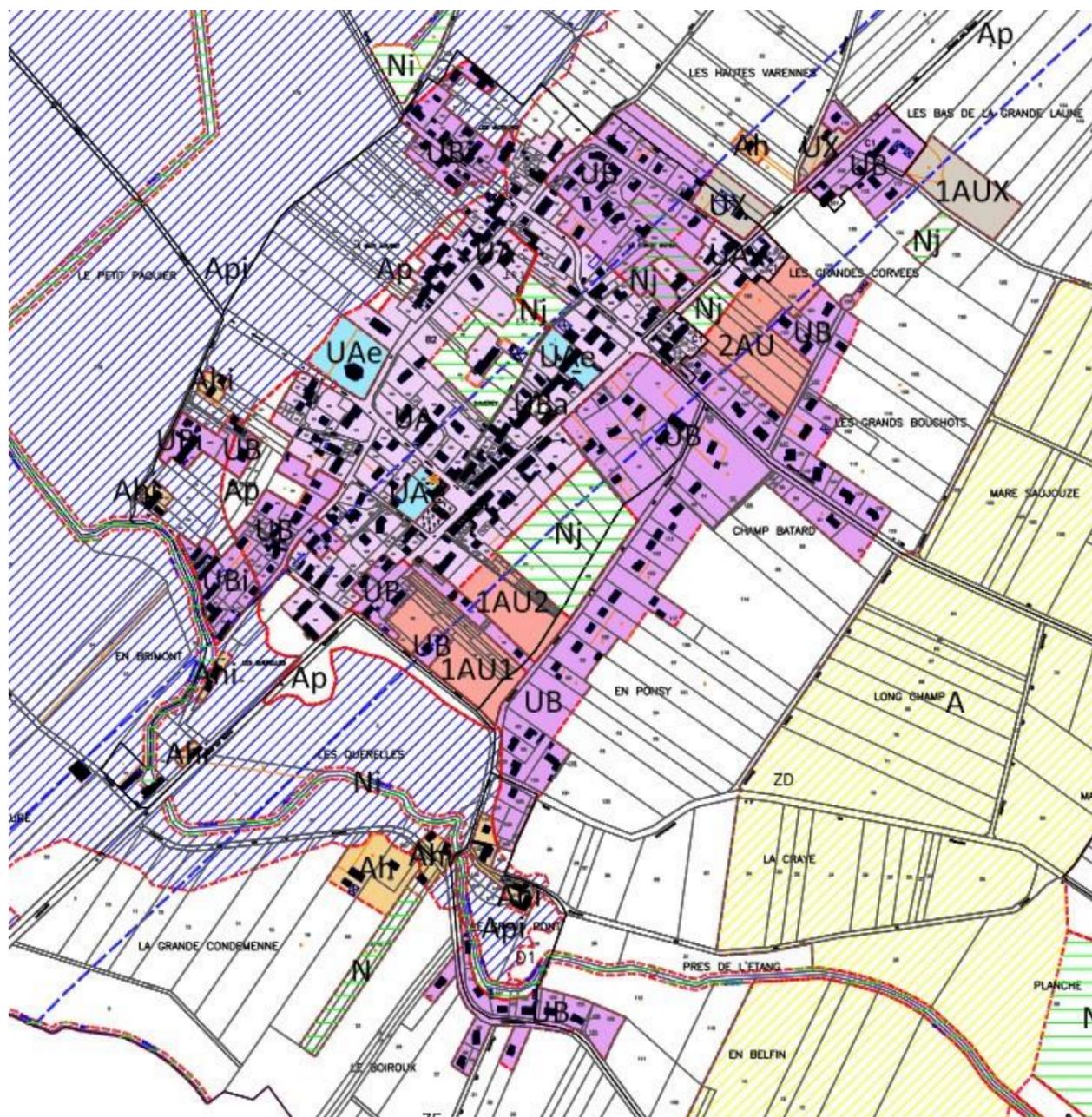
Les zones **UX** correspondant à des activités existantes ont été conservées. Au Sud, la zone **2AUX** a été supprimée mais, pour une partie, a été classée en zone **UX** car correspondant à un projet de développement de la coopérative Bourgogne du Sud.

Bâti dispersé

En lien avec les évolutions du code de l'urbanisme et la possibilité d'effectuer des aménagements, extension et annexes sur les habitations isolées en zone **A** ou **N**, les micro-zones **Nhl** ont été supprimées. Ces dernières n'apparaissent plus nécessaires.

En revanche, des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) ont été créés pour prendre en compte les activités non agricoles dispersées en zone **A** et **N**.

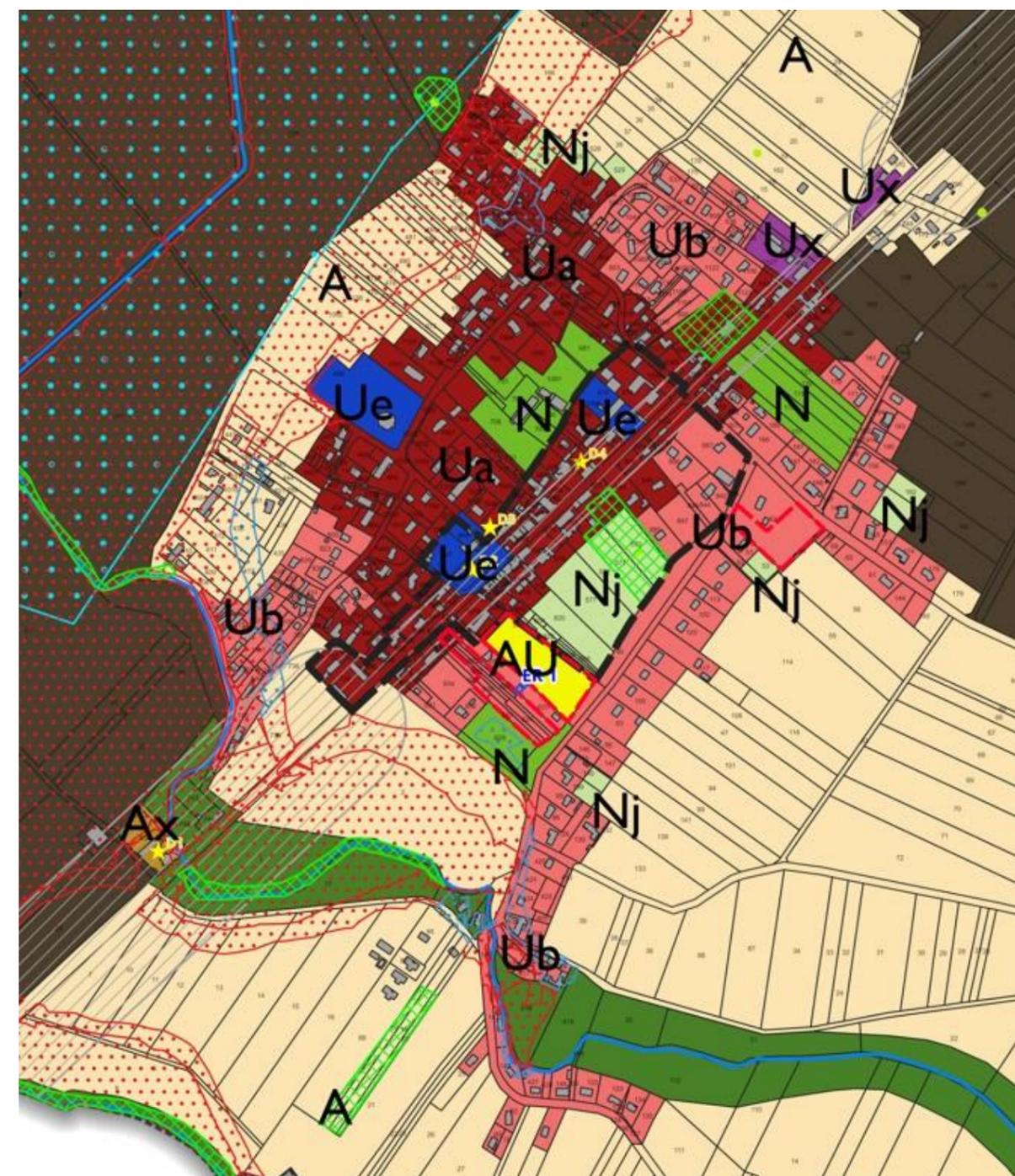
6.A.4. Damerey



Le plan de zonage du PLUi est proche, dans l'esprit de celui du PLU actuel.

Les évolutions principales portent sur les zones **AU** (A Urbaniser).

La zone **AU1** au Sud a été supprimée car une grande partie se trouve en zone bleue du PPRI.

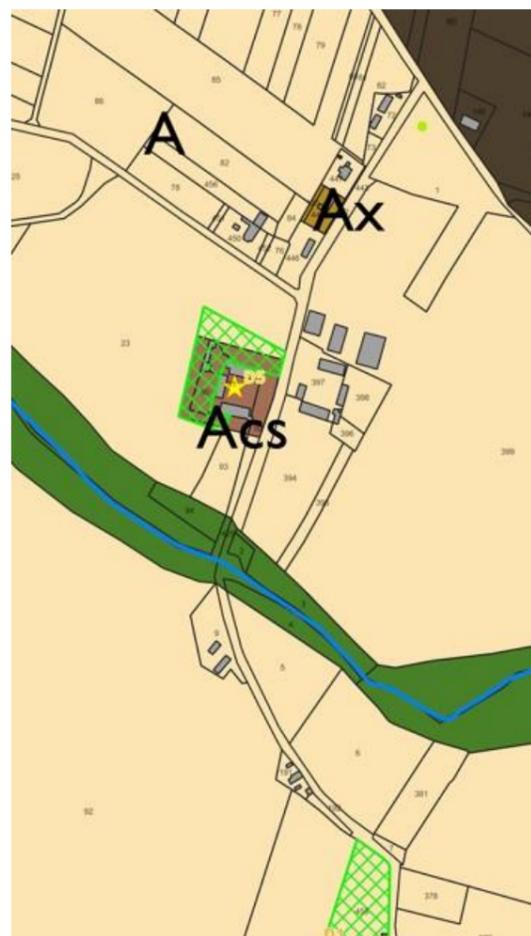


La zone **2AU** au Nord a été supprimée dans la mesure où le potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine apparaissait suffisant pour répondre au besoin du projet d'aménagement et de développement durable.

A Nord-Est, la zone **1AUx** pour le développement de l'activité a été supprimée en conformité avec le SCoT qui ne prévoit pas de créer de nouvelle zone d'activités sur le territoire de la CC.

On notera aussi que le corridor écologique lié au ruisseau des Raux au Sud du centre bourg est pris en compte de manière plus forte avec un classement en secteur **Ns** (zone Naturelle stricte).

Pour le hameau au lieu-dit Planche



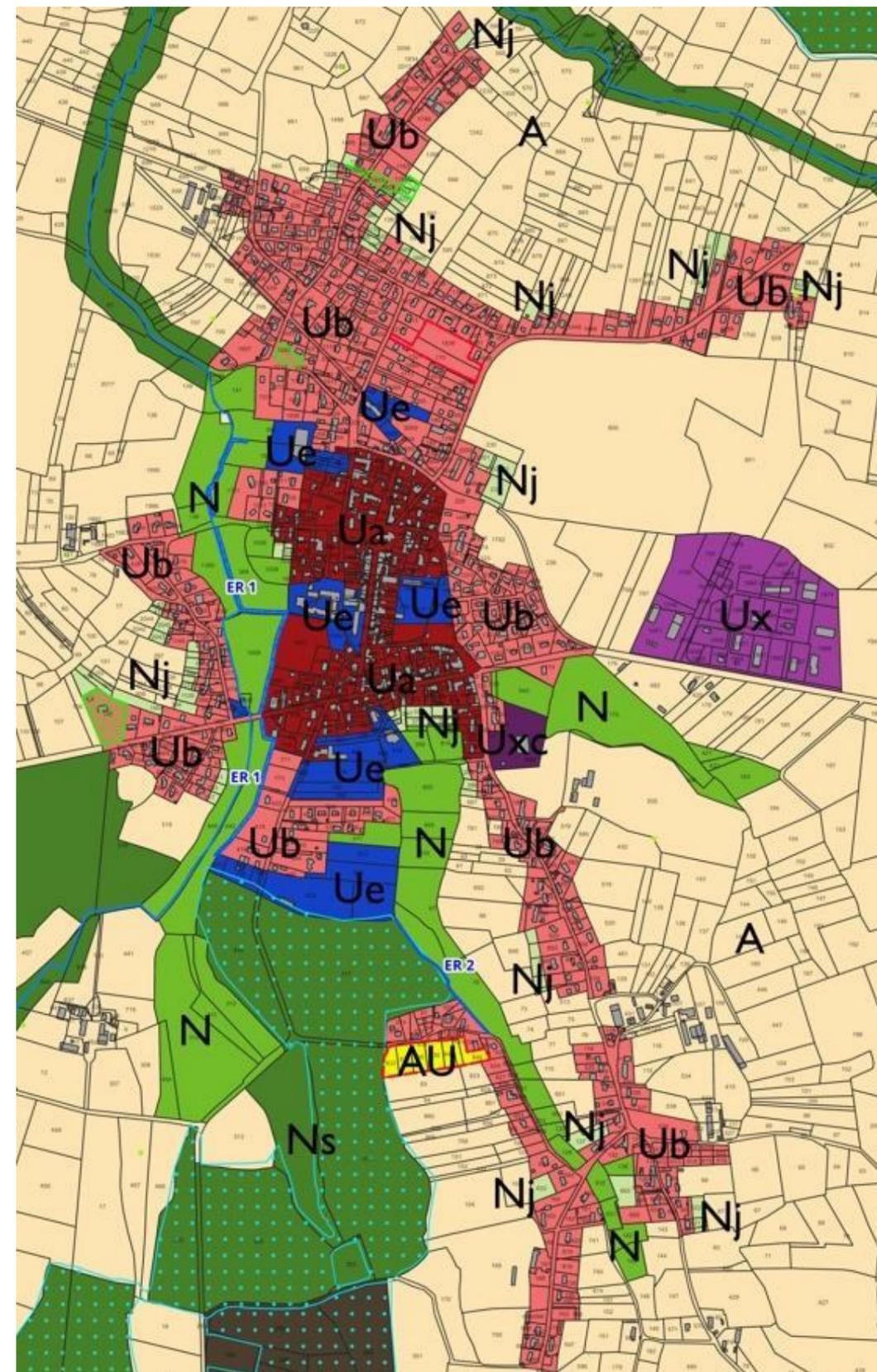
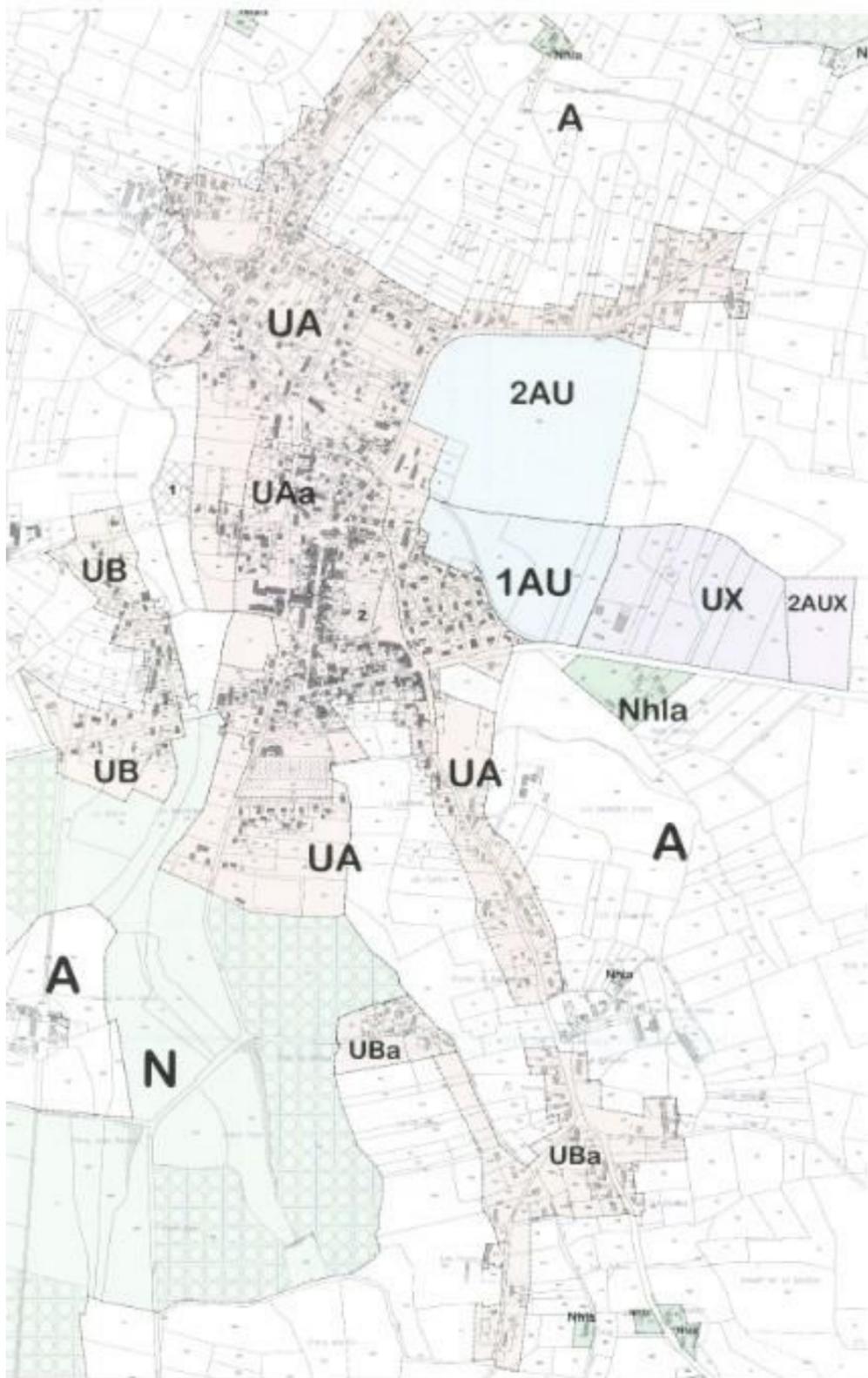
En lien avec les évolutions du code de l'urbanisme et la possibilité d'effectuer des aménagements, extension et annexes sur les habitations isolées en zone **A** ou **N**, les micro-zones **Ah** et **Nh** ont été supprimées. Ces dernières n'apparaissent plus nécessaires.

Il a aussi été supprimée la zone UB qui n'apparaissait pas en adéquation avec le principe d'urbanisme de proximité du PADD.

En revanche, des Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) ont été créés pour prendre en compte les activités non agricoles dispersées en zone **A** et **N**.

6.A.5. Saint-Martin-en-Bresse

Centre bourg



Le zonage du PLUi pour le centre bourg de Saint-Martin-en-Bresse est très proche de celui du PLU actuel pour ce qui est des zones **U**. Il a été légèrement retouché pour prendre en compte les passages d'eau et la zone humides qui peuvent les accompagner.

L'évolution importante se situe au niveau des zones **AU**. L'étude de densification a en effet montré que le potentiel existant à l'intérieur de l'enveloppe urbaine était presque suffisant au regard du besoin déterminé dans le PADD. Les zones **1AU** et **2AU** au Nord-Est ont été, de ce fait, supprimées.

Au Sud une zone **1AU** a été créée sur un ensemble de terrain représentant un peu plus de 1 hectare, mais qui étaient déjà ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU existant.

Zone d'activité

La zone **UX**, correspondant à la zone d'activité aménagée, a été conservée. En revanche la zone **2AUX** a été supprimée conformément aux prescriptions du SCoT quant à la consommation d'espace pour le développement de l'activité sur le territoire.

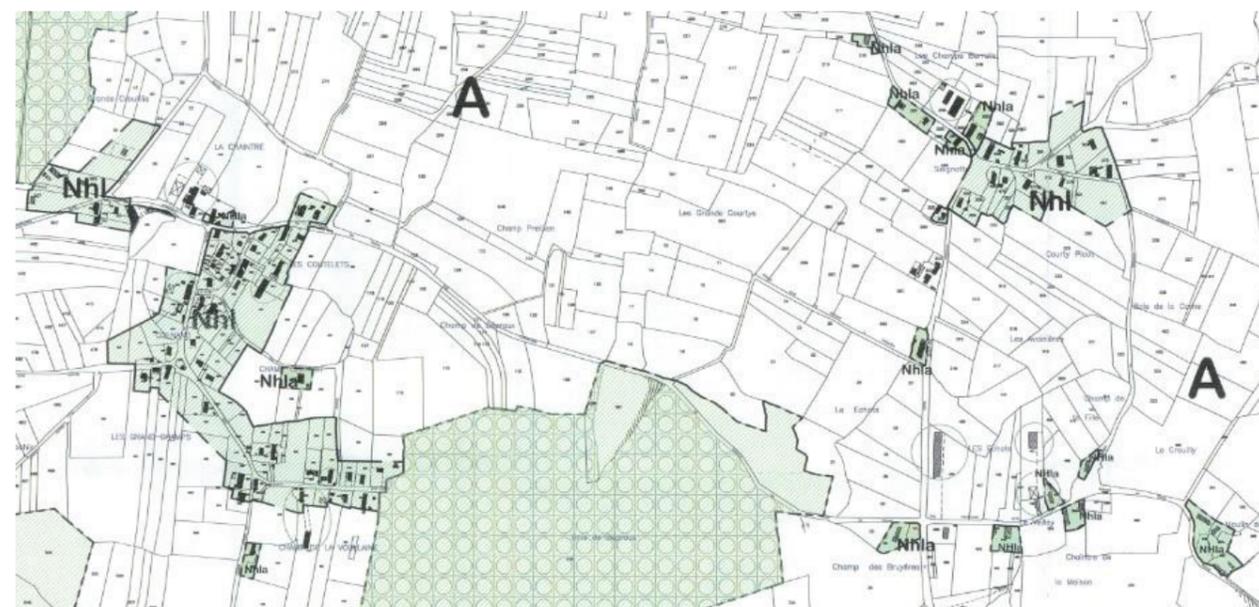
Equipements

Des zones **Ue** ont été créées pour affirmer la volonté de pérenniser certains secteurs dans leur seule vocation d'accueil d'équipement.

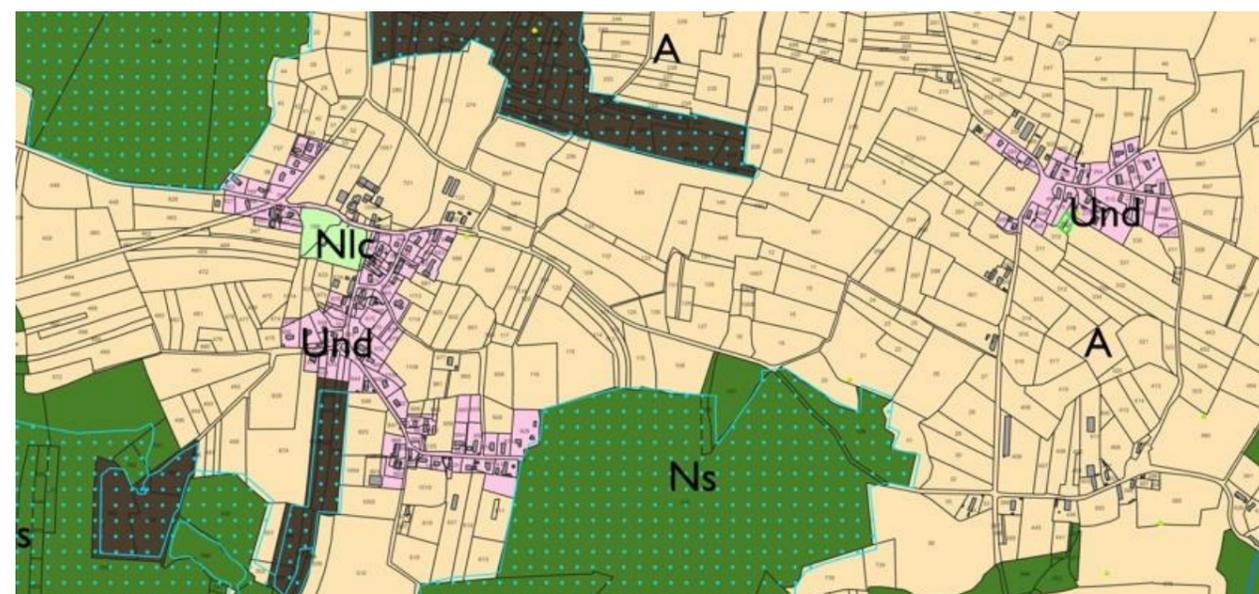
Les hameaux

Tous les grands hameaux de Saint-Martin-en-Bresse (Perrigny, Colnand, Seignotte et Osnard) sont actuellement classés en zone **Nhl** qui n'admet que l'extension et les annexes aux habitations existantes.

Afin de reconnaître leur caractère urbain, mais sans donner plus de possibilité de densification afin de rester en compatibilité avec le principe d'urbanisme de proximité du PADD et être en accord avec le code de l'urbanisme sur la limitation de la consommation d'espace ; ils sont désormais classés en zone **Und**.



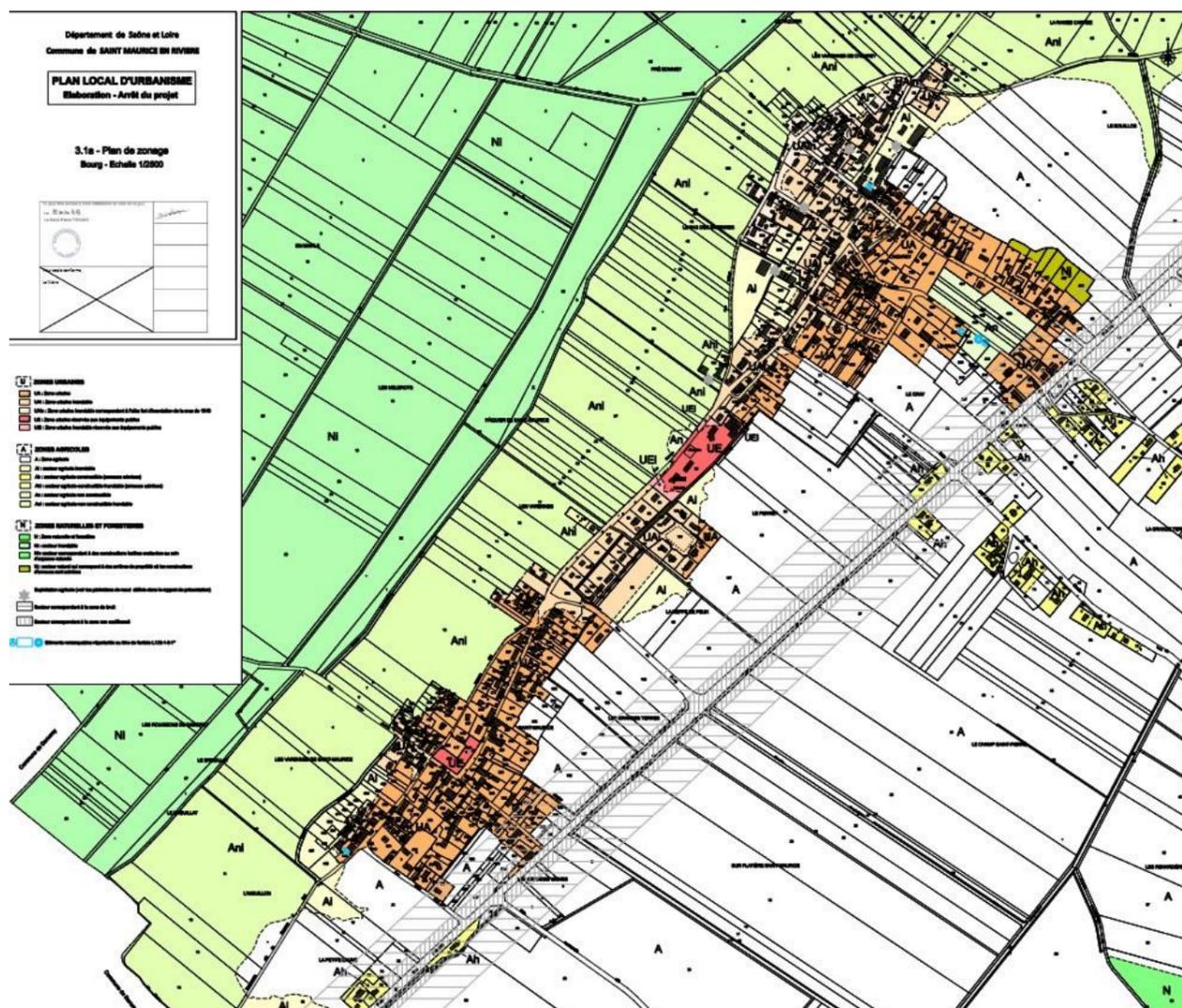
Exemple des hameaux de Colnand et Seignotte



En lien avec les évolutions du code de l'urbanisme et la possibilité d'effectuer des aménagements, extension et annexes sur les habitations isolées en zone **A** ou **N**, les micro-zones **Nlha** ont été supprimées. Ces dernières n'apparaissent plus nécessaires.

En revanche, des Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) ont été créés pour prendre en compte les activités non agricoles dispersées en zone **A** et **N**.

6.A.6. Saint-Maurice-en-Rivière

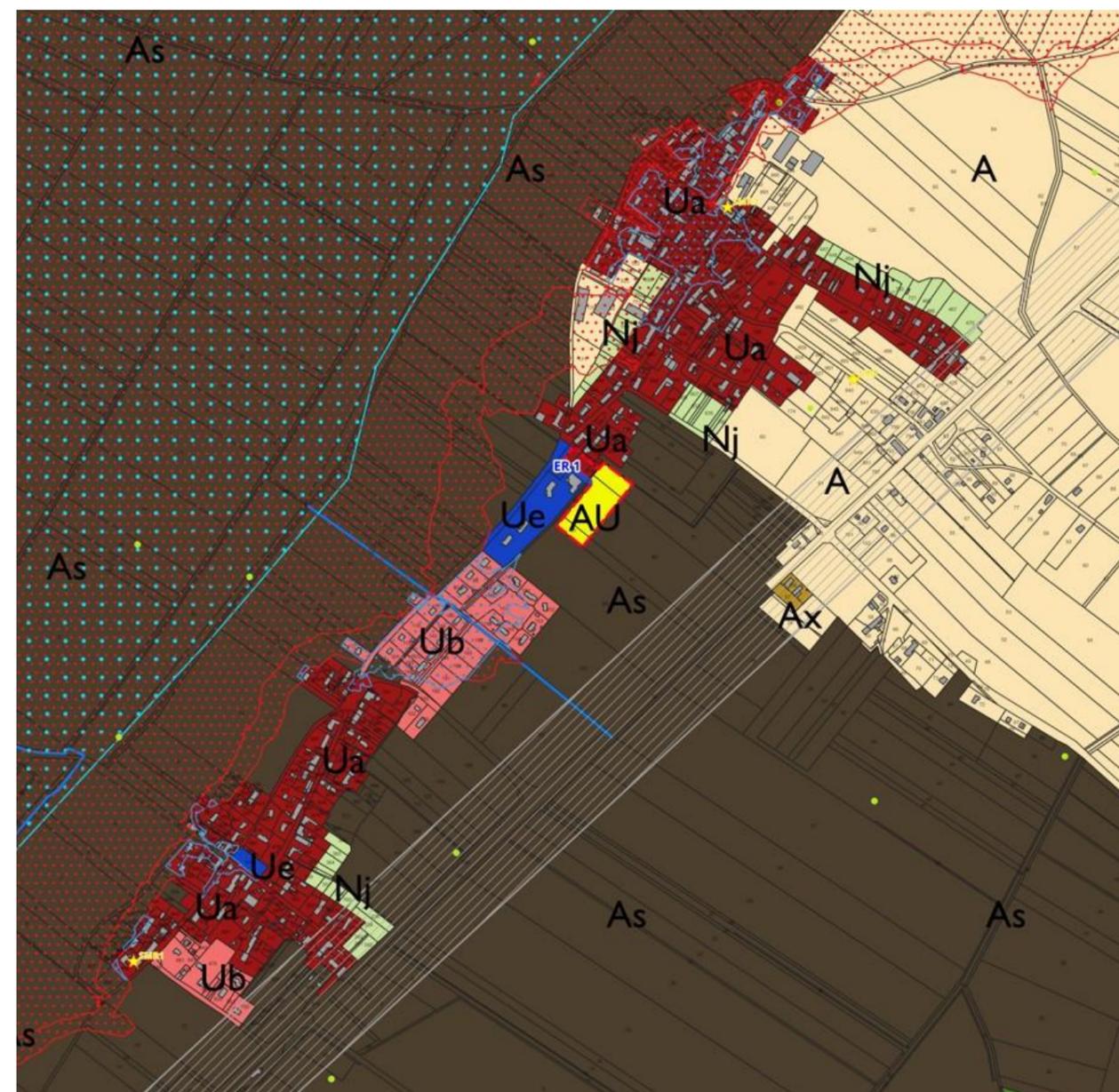
**Centre bourg**

Le zonage proposé par le PLUi pour le centre bourg est très proche de celui du PLU actuel.

On notera deux différences essentielles.

Création d'une zone AU

Dans l'idée d'un urbanisme de proximité, il est créé une zone **AU** au nouveau centre du bourg à côté de la mairie et de la salle des fêtes. Cette petite zone permettra de proposer une plus grande diversité de typologie de logement.

**Prise en compte de la RD**

Le nouveau PLUi prend plus en compte la RD en ce qu'il arrête la zone **U** avant de toucher la route.

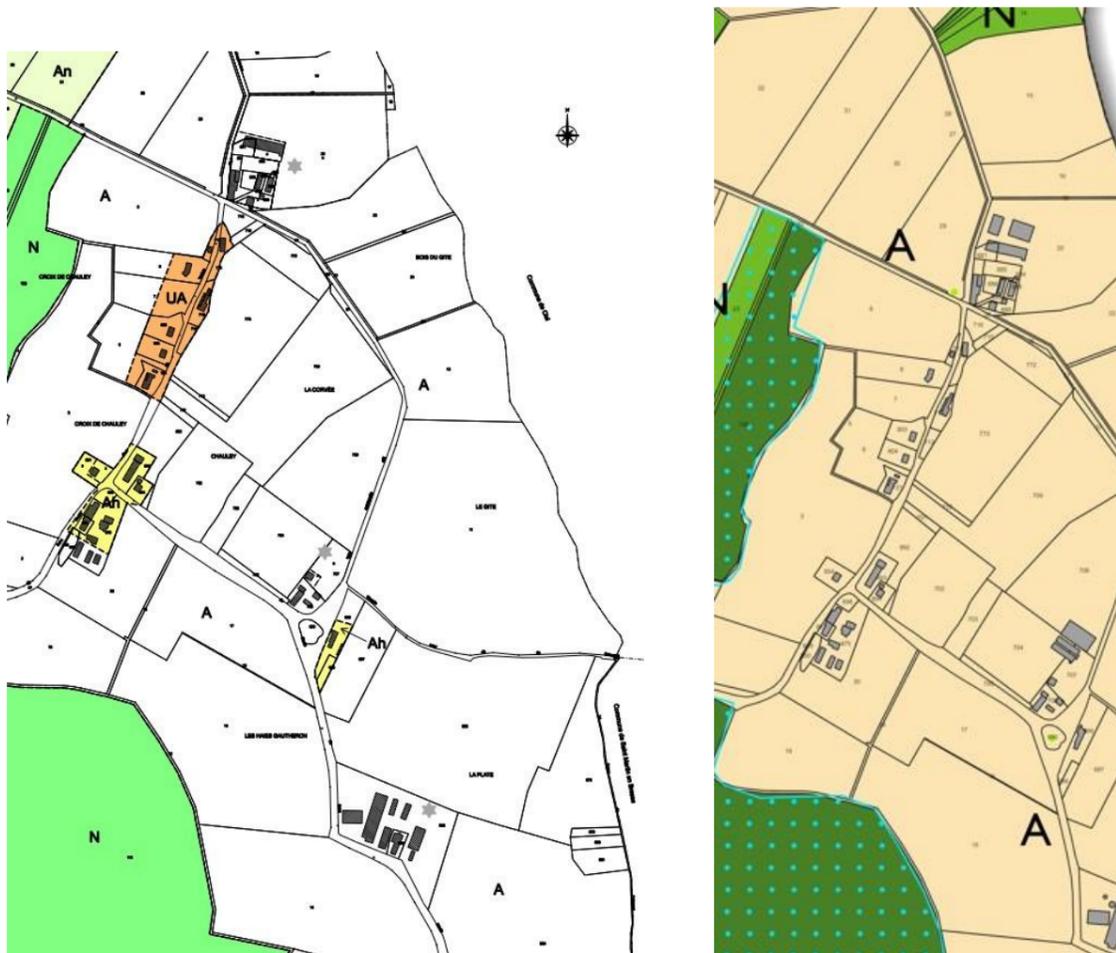
L'habitat dispersé

En lien avec les évolutions du code de l'urbanisme et la possibilité d'effectuer des aménagements, extension et annexes sur les habitations isolées en zone **A**

ou **N**, les micro-zones **Nlha** ont été supprimées. Ces dernières n'apparaissent plus nécessaires.

En revanche, des Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) ont été créés pour prendre en compte les activités non agricoles dispersées en zone **A** et **N**.

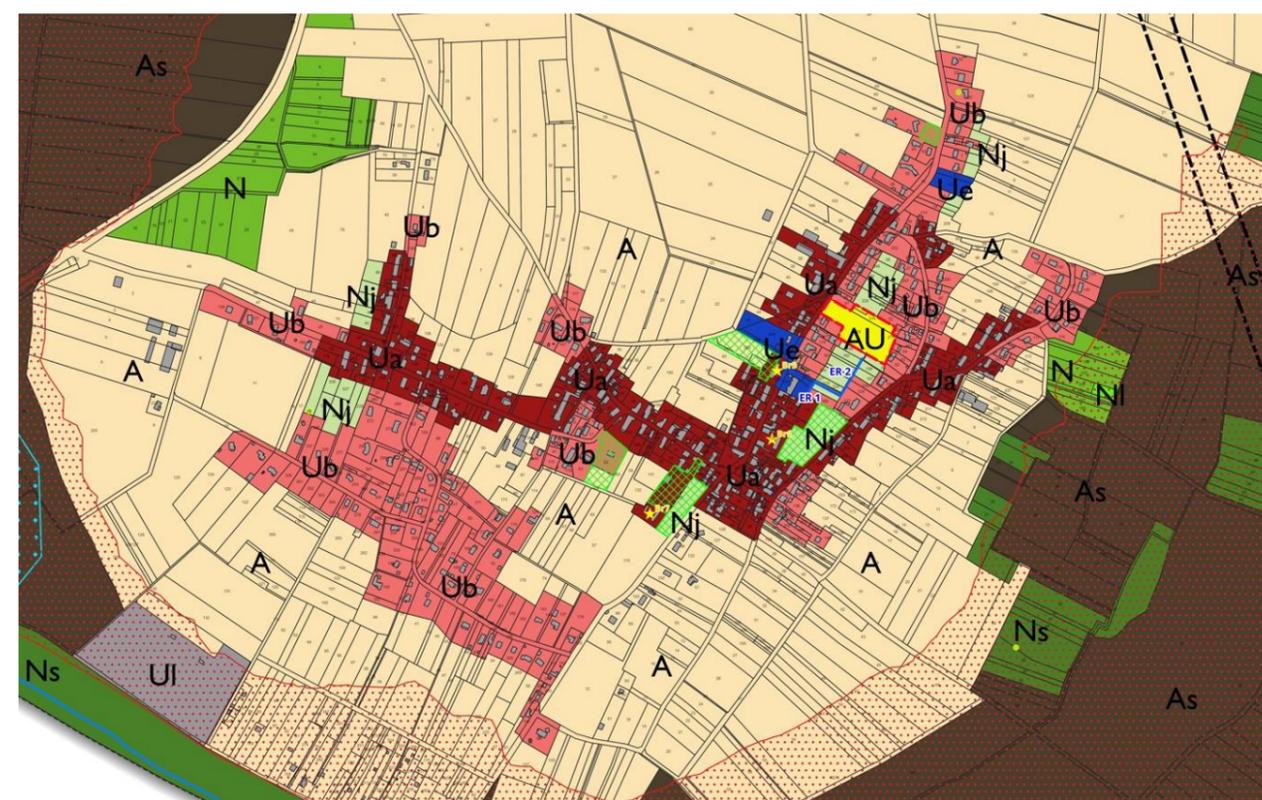
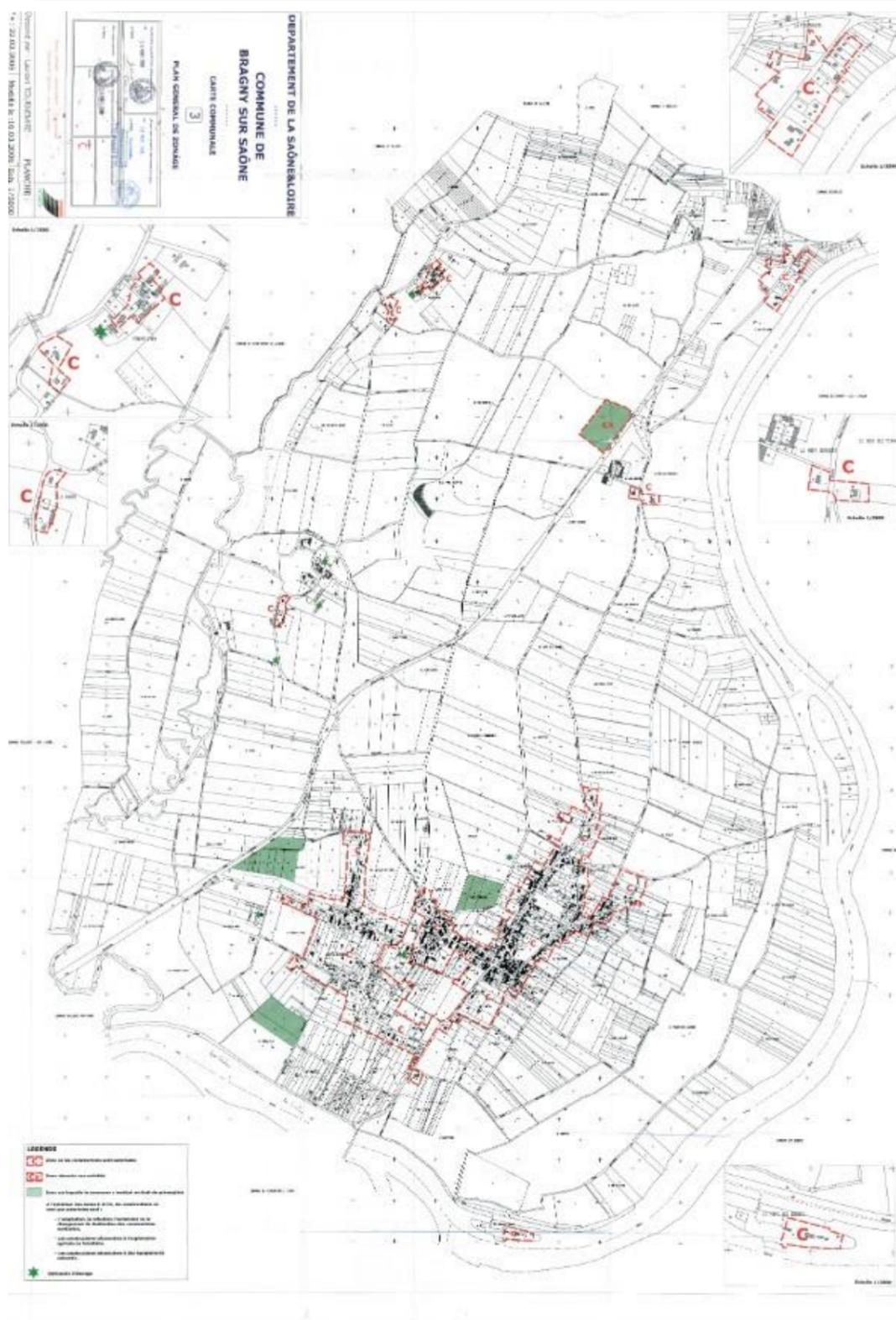
Toutefois, le PLU actuel prévoit une petite zone **UA** sur le hameau de Chauley.



Cette zone n'étant pas en accord avec le principe d'urbanisme de proximité du PADD, elle est supprimée dans le cadre du PLUi.

6.B. Les Cartes communales

6.B.1. Bragny-sur-Saône



Centre bourg

Le zonage du PLUi pour le centre bourg est très proche de celui de la carte communale.

Il permettra toutefois de préserver le cœur d'îlot en centre bourg qui pourra permettre un développement de l'urbanisation sans extension sur les grands espaces agricole et naturels. C'est dans ce secteur qu'il prévoit une zone AU qui permettra de diversifier la typologie des logements offerts. Le reste des terrains, non nécessaire à l'horizon du PLU sont classés en zones de jardins.

Camping

Le PLUi permet aussi de clairement identifier le secteur du camping (zone **UL**) et de lui attribuer un règlement spécifique.

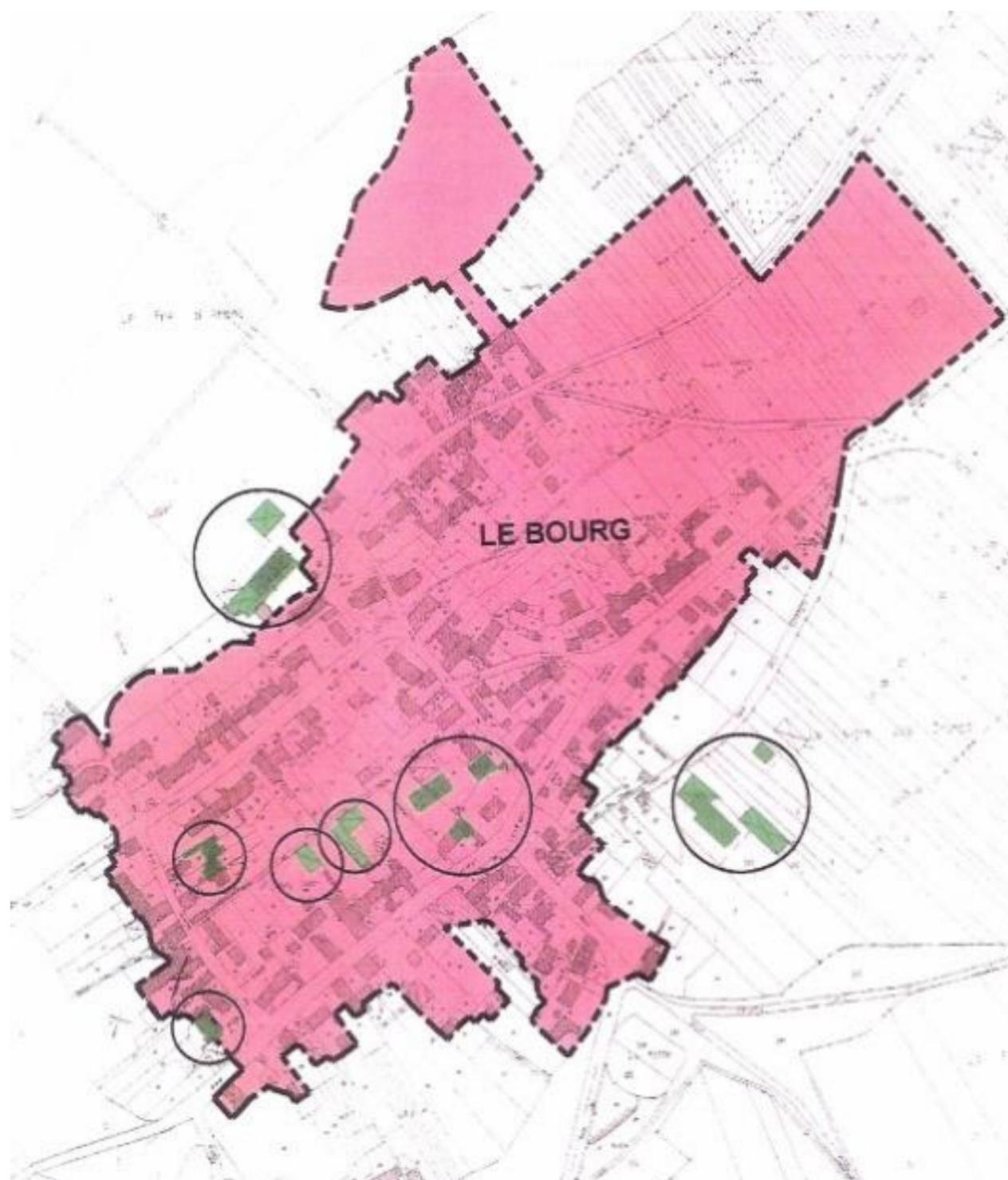
Equipements

Des zones **Ue** ont été créées pour affirmer la volonté de pérenniser certains secteurs dans leur seule vocation d'accueil d'équipement.

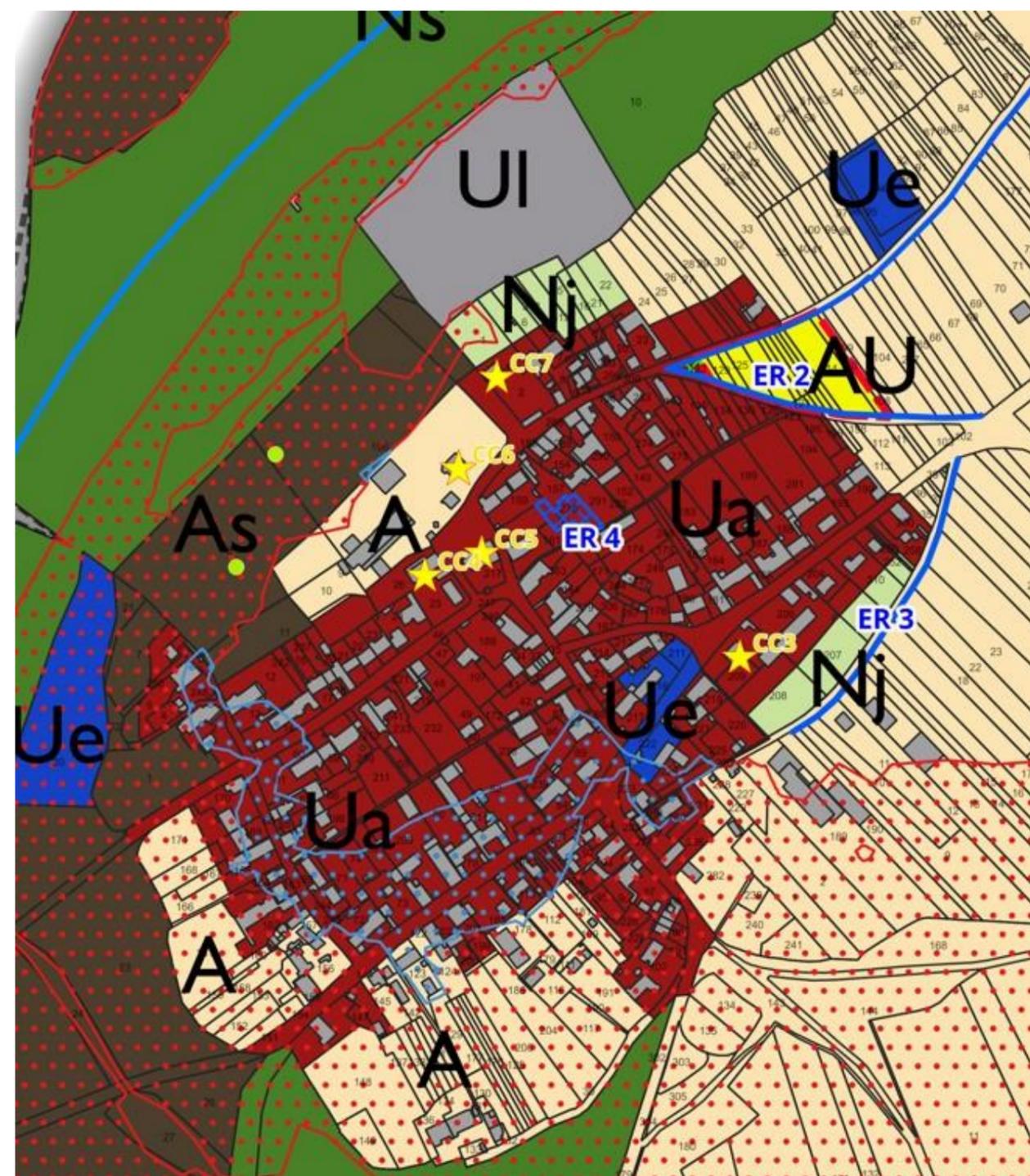
Habitat dispersé

Le PLUi permettra de concentrer l'urbanisation sur la partie centrale du bourg en ne créant pas de zones U externe au centre bourg.

6.B.2. Charnay-lès-Chalon

**Centre bourg**

Le zonage du PLUi pour le centre bourg est très proche de celui de la carte communale.



Toutefois, l'étude de potentiel constructible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ayant montré qu'il permettait presque de répondre au besoin indiqué dans le PADD, la zone constructible dessinée en extension de l'enveloppe urbaine à l'Est sur la carte communale est ici beaucoup plus restreinte.

Elle se limite à une petite zone AU qui permettra de diversifier la typologie de logements sur la commune.

Camping

La zone de camping était identifiée dans la carte communale. Le PLUi permet de classer ce secteur du camping dans une zone **UL** qui lui est spécifiquement dédiée et de lui attribuer un règlement particulier.

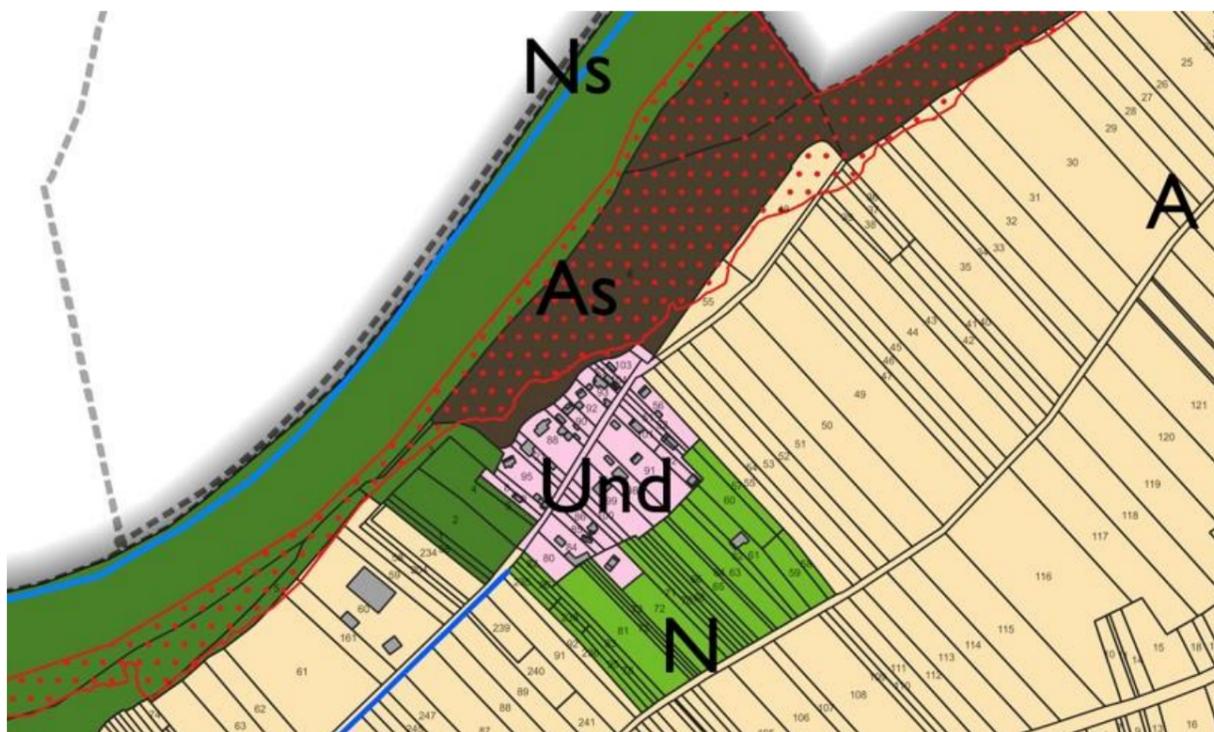
Equipements

Des zones **Ue** ont été créées pour affirmer la volonté de pérenniser certains secteurs dans leur seule vocation d'accueil d'équipement.

Habitat dispersé

Le PLUi permettra de concentrer l'urbanisation sur la partie centrale du bourg. Toutefois, il reconnaît l'existence d'un petit secteur urbanisé éloigné du bourg au lieu-dit « La Croix Ponay ».

Ce secteur est classé en zone **Und** (non densifiable) en accord avec le principe d'urbanisme de proximité porté par le PADD.



6.B.3. Ecuelles



Centre bourg

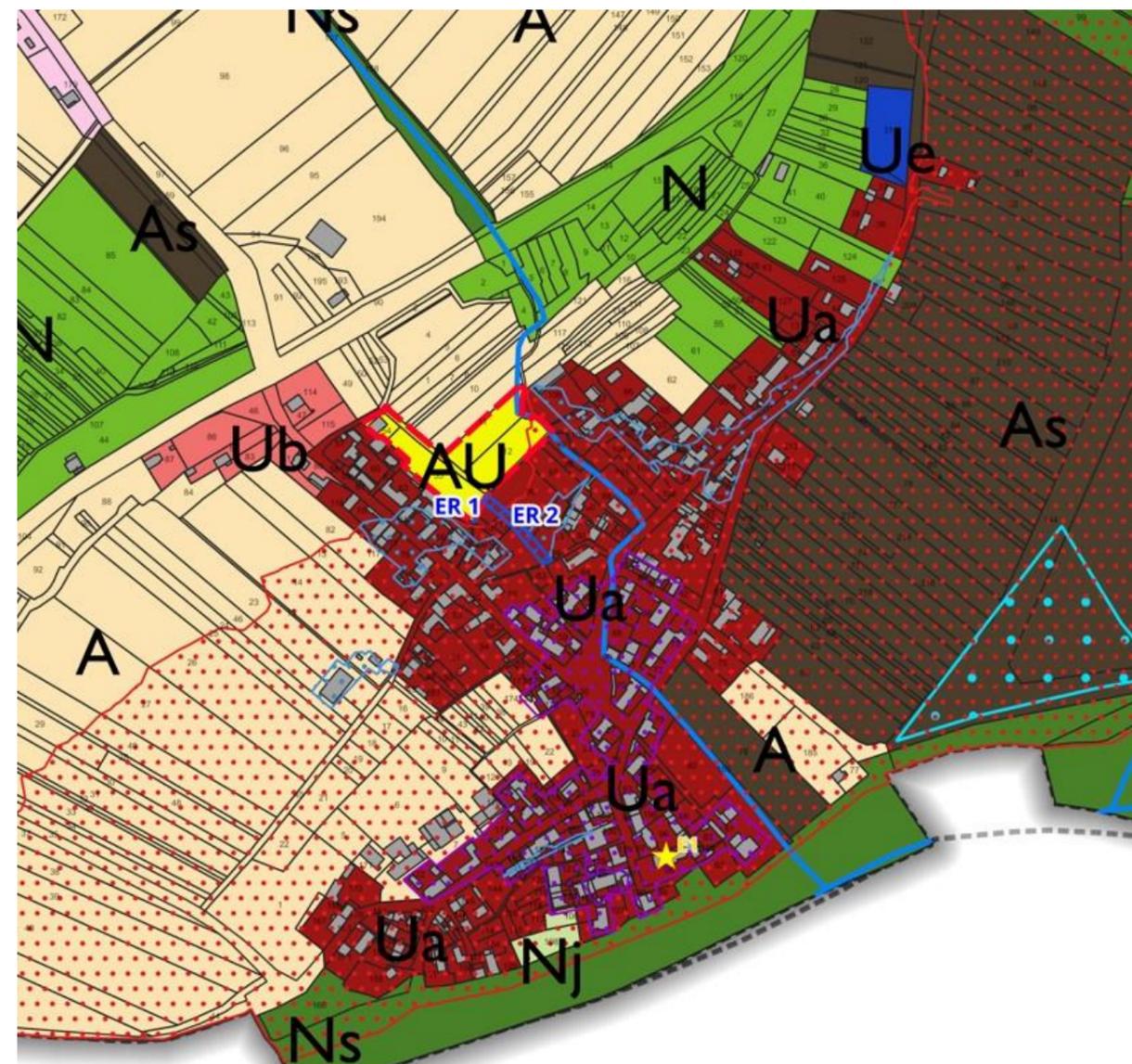
Le zonage du PLUi pour le centre bourg est très proche de celui de la carte communale.

Toutefois, pour prendre en compte les problématiques de zone inondable et de rétention foncière possible certains secteurs constructibles n'ont pas été reclassés en zone **U**. En revanche une nouvelle zone **UB** au nord intègre quelques terrains en dehors de la zone inondable.

De plus, une petite zone **AU** a été dessinée en dehors de la zone rouge et proche du centre bourg. Elle permettra de diversifier la typologie de logements sur la commune.

Equipements

Une zone **Ue** a été créée pour affirmer la volonté de pérenniser certains secteurs dans leur seule vocation d'accueil d'équipement.



Habitat dispersé

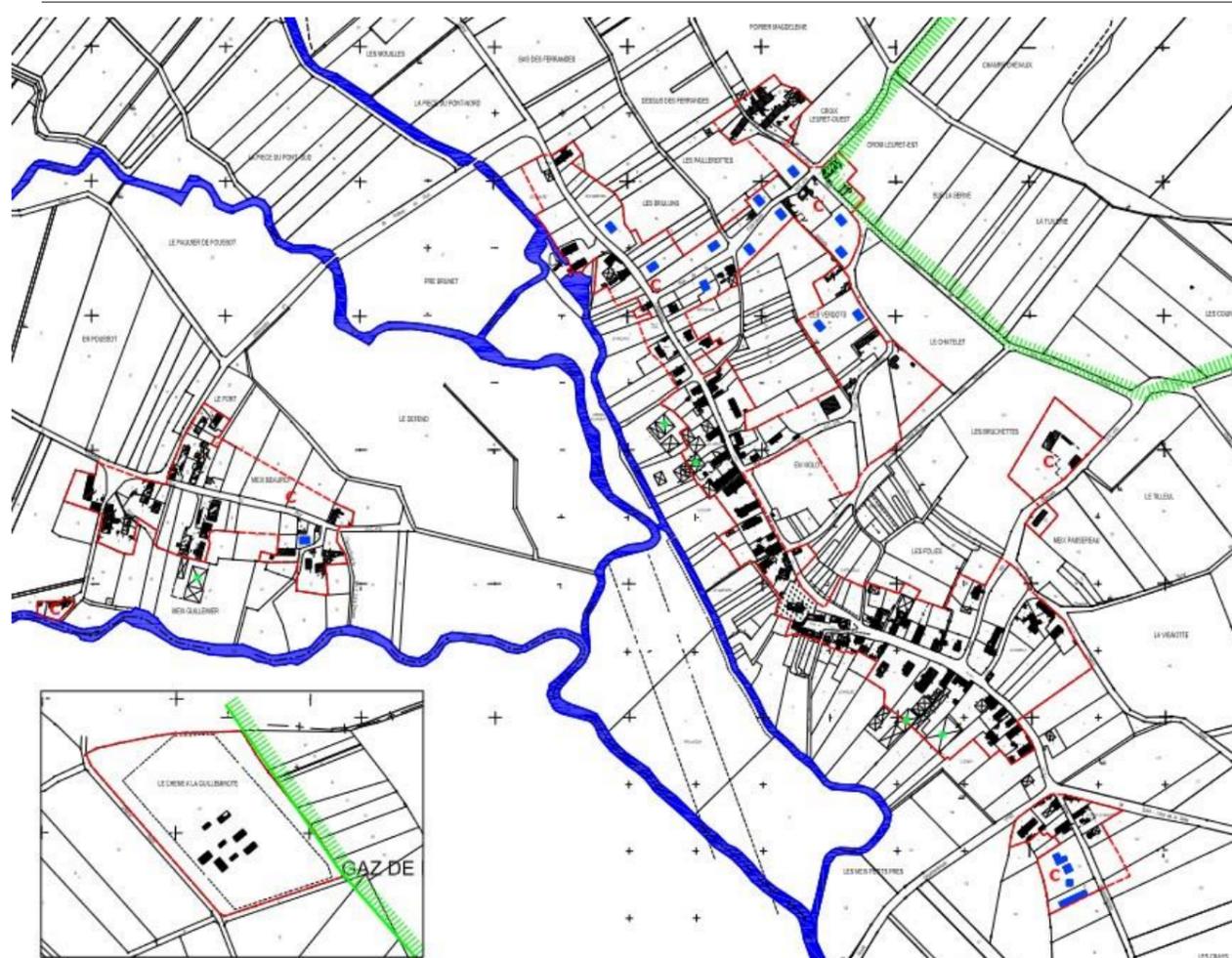
Le PLUi permettra de concentrer l'urbanisation sur la partie centrale du bourg. Toutefois, il reconnaît l'existence d'un petit secteur urbanisé éloigné du bourg au lieu-dit « Molaise » qui faisait l'objet d'une petite zone constructible.



Toutefois, le secteur de Molaise est classé en zone **Und** (non densifiable) en accord avec le principe d'urbanisme de proximité porté par le PADD.



6.B.4. Palleau

**Centre bourg**

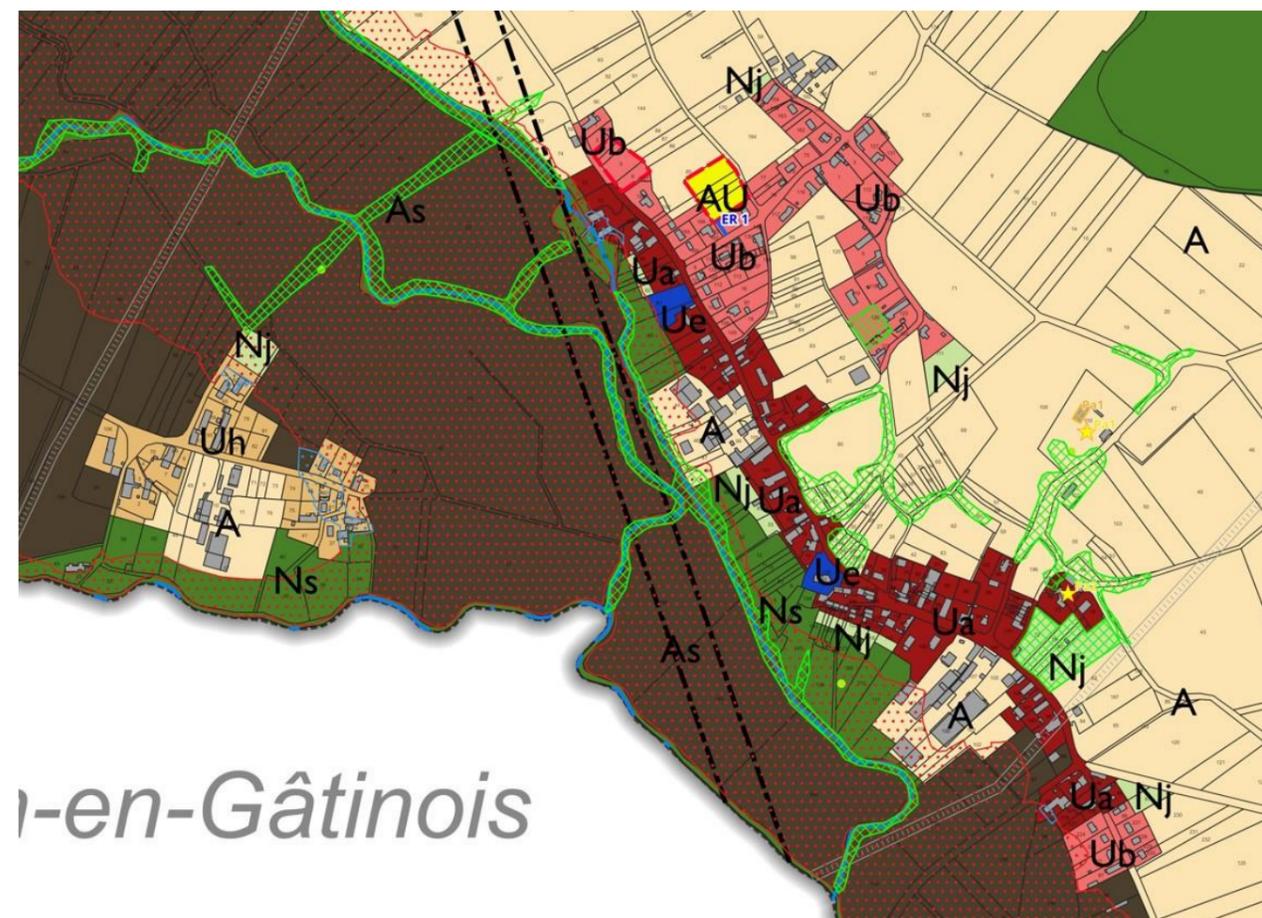
Le zonage du PLUi pour le centre bourg est très proche de celui de la carte communale.

Toutefois, quelques terrains apparaissant en extension de l'enveloppe urbaine n'ont pas été reclassés en zone **U**. En particulier, ont été exclues les sites d'exploitation agricole encore présent dans l'enveloppe urbaine.

De plus, une petite zone **AU** a été dessinée à proximité proche du centre bourg. Elle permettra de diversifier la typologie de logements sur la commune.

Equipements

Une zone **Ue** a été créée pour affirmer la volonté de pérenniser certains secteurs dans leur seule vocation d'accueil d'équipement.

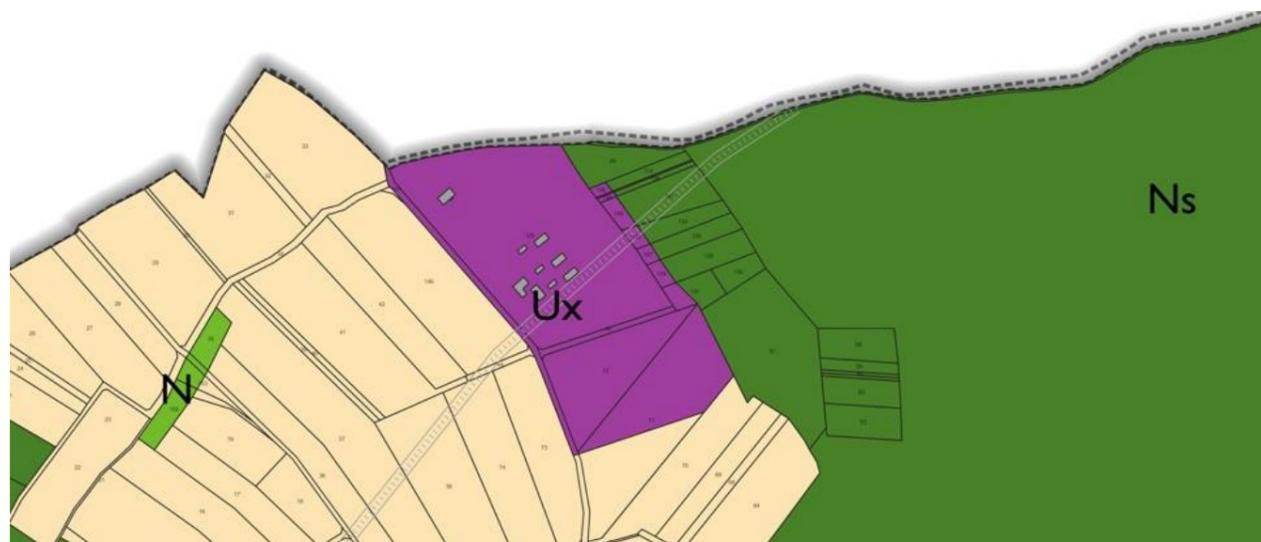
**Habitat dispersé**

Le PLUi permettra de concentrer l'urbanisation sur la partie centrale du bourg. Toutefois, il reconnaît l'existence d'un hameau proche du bourg au lieu-dit « Le Port de Palleau » qui faisait l'objet d'une petite zone constructible et qui est classé en zone **Uh** (ici aussi, on a exclu de la zone **U** le site d'exploitation agricole existant).

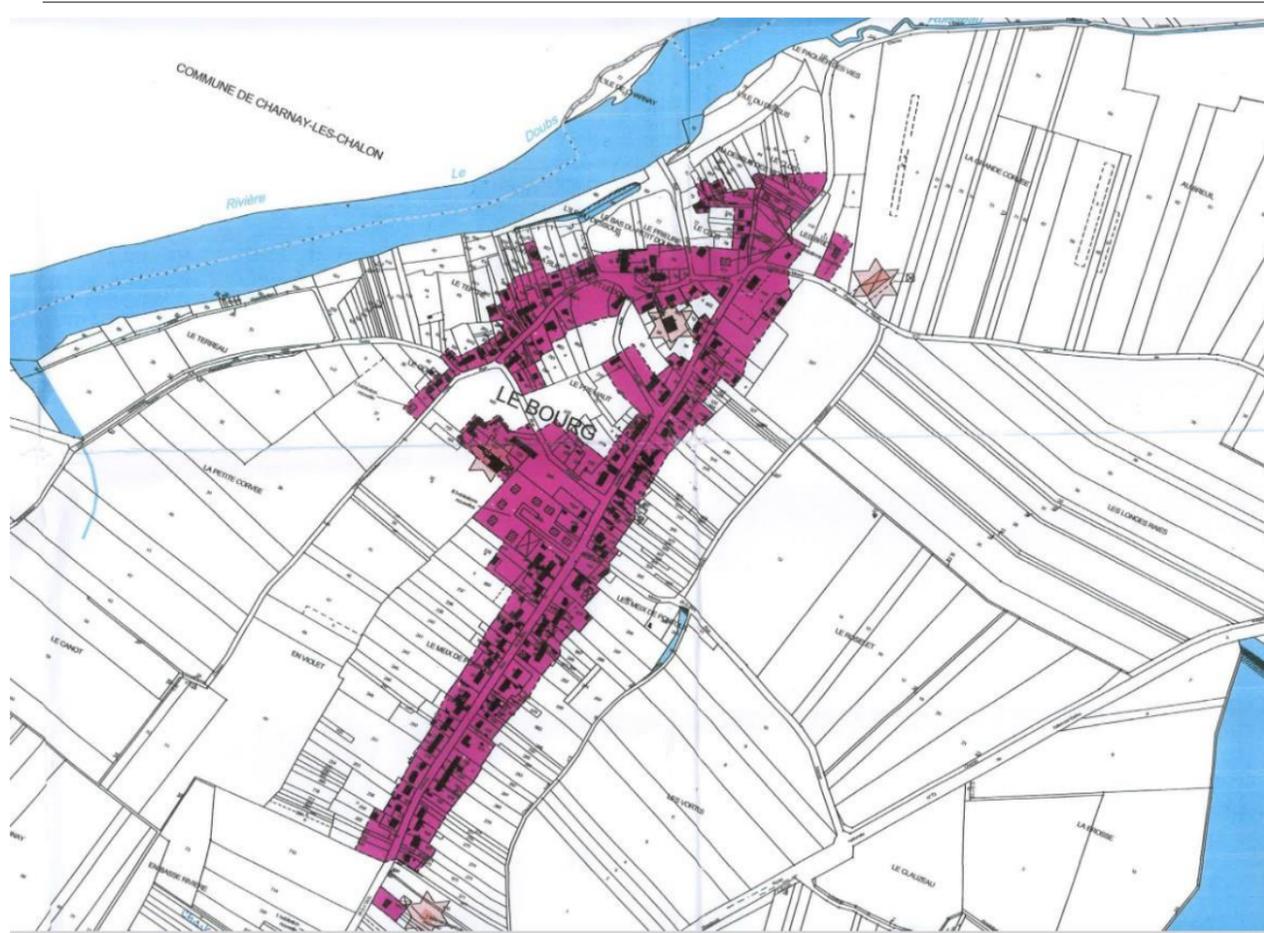
Activité dispersée

La carte communale prend aussi en compte le site de GRT gaz situé au Nord-Est de la commune.

De la même manière, le PLUi le prend en compte en le classant en zone **Ux** et en dessinant la zone au regard de la réalité de l'aménagement existant.



6.B.5. Pontoux

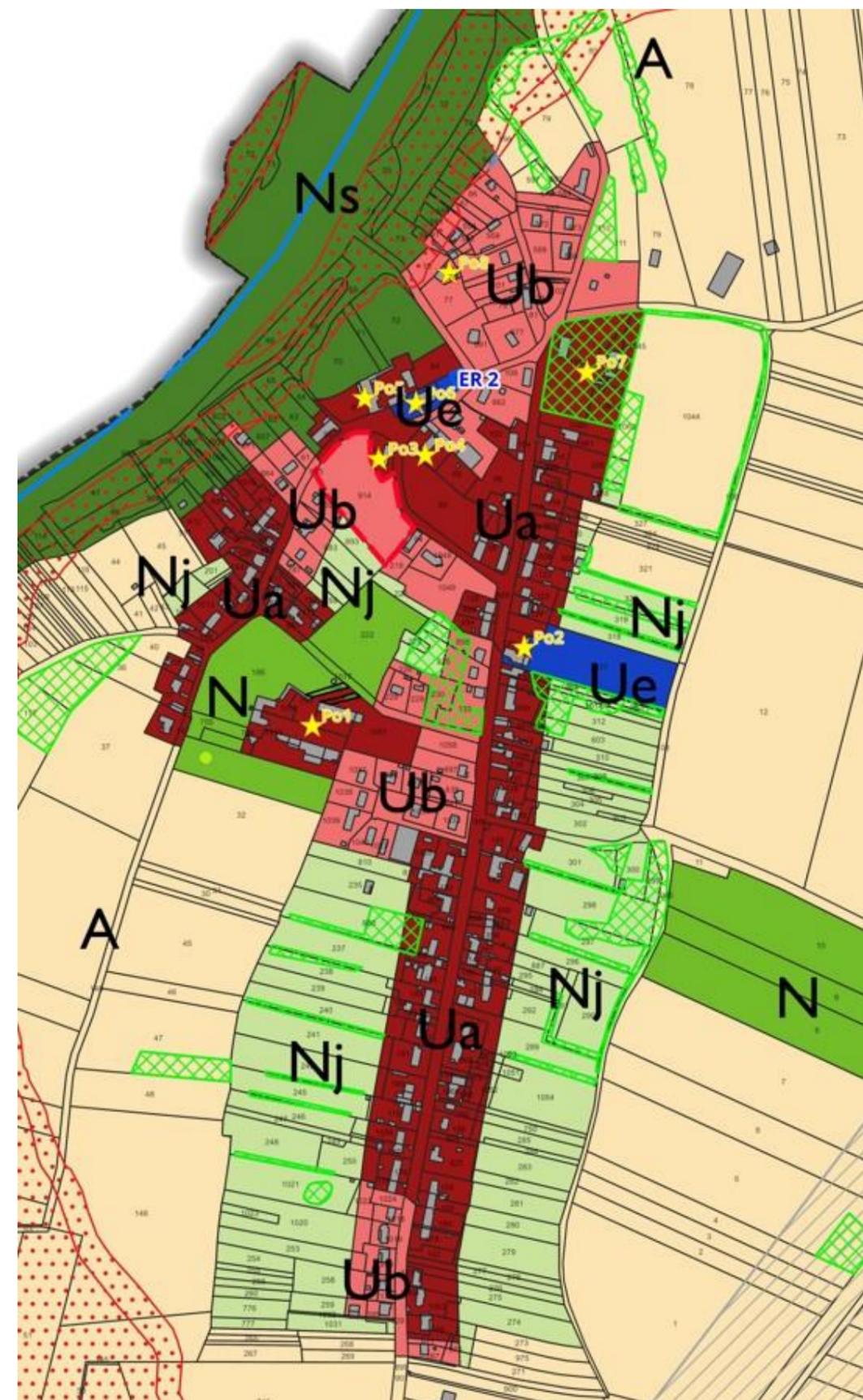
**Centre bourg**

Le zonage du PLU pour le centre bourg est très proche de celui de la carte communale.

Toutefois, pour permettre un développement urbain dans le cadre d'un urbanisme de proximité, quelques terrains appartenant au centre bourg et classé en non constructibles dans la carte communale, ont été classés en zone UB.

Equipements

Une zone **Ue** a été créée pour affirmer la volonté de pérenniser certains secteurs dans leur seule vocation d'accueil d'équipement.

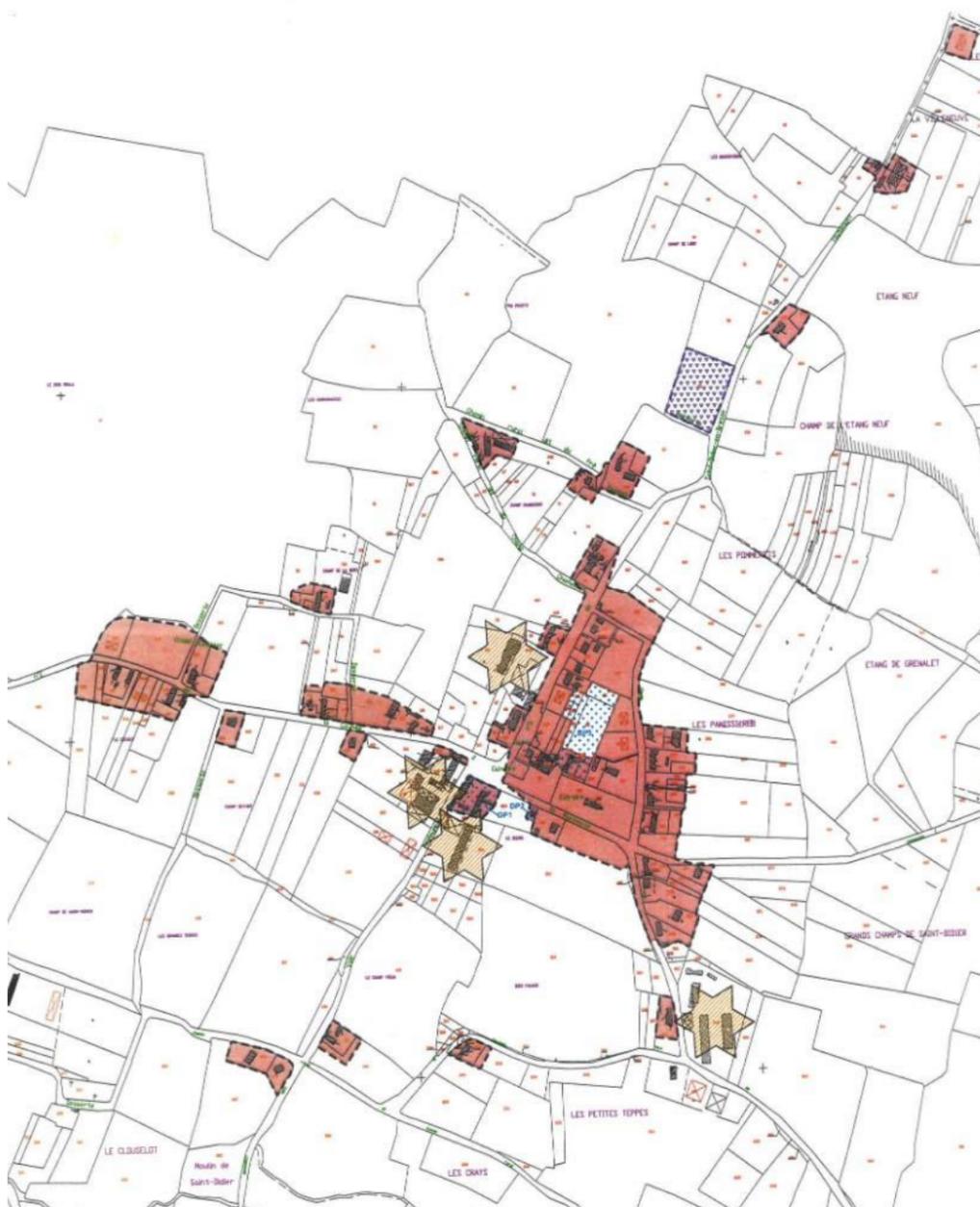


Habitat dispersé

Le PLUi permettra de concentrer l'urbanisation sur la partie centrale du bourg en ne créant pas de zones U externe au centre bourg.

En revanche, des Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) ont été créés pour prendre en compte les activités non agricoles dispersées en zone **A** et **N**.

6.B.6. Saint-Didier-en-Bresse

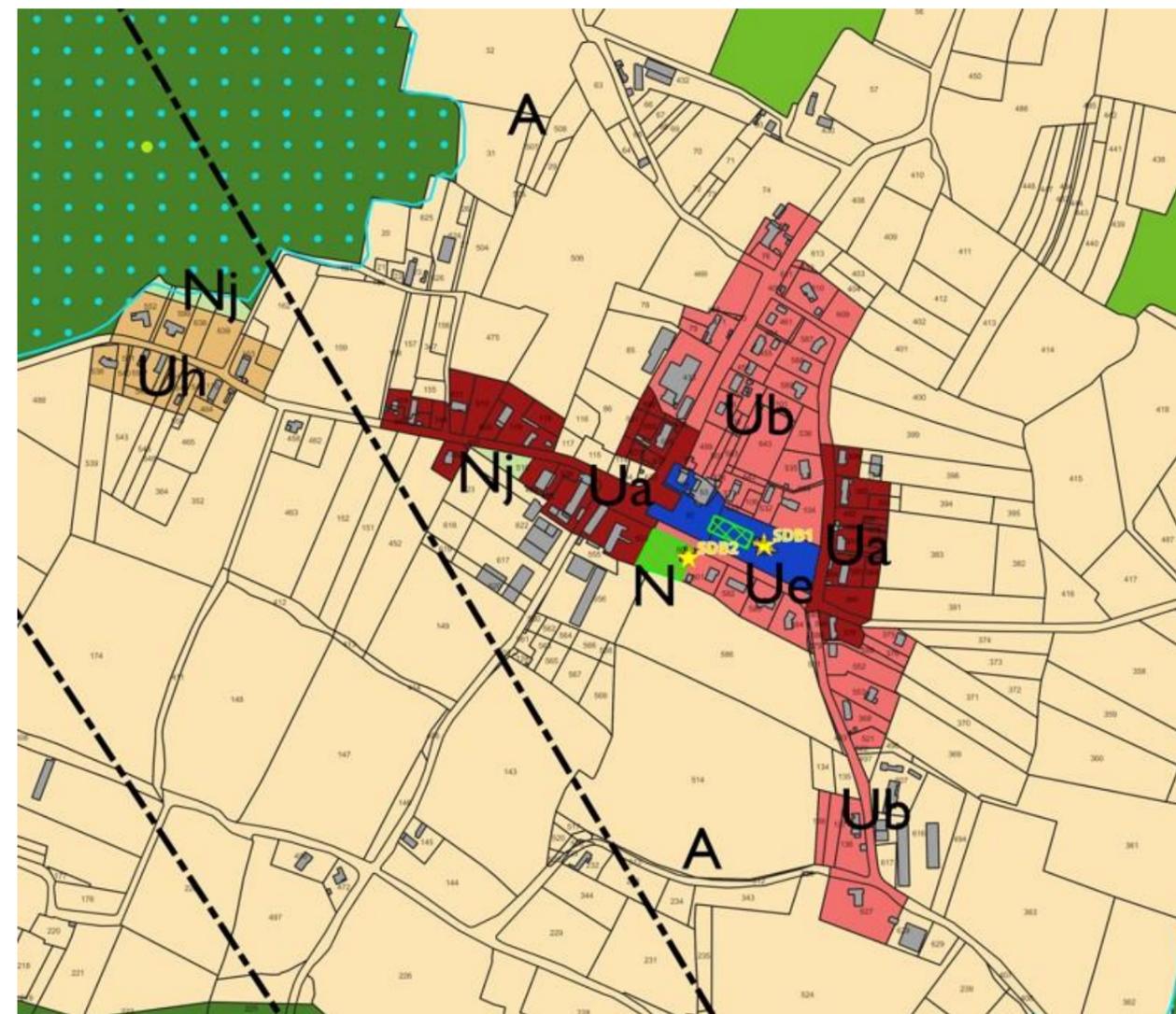
**Centre bourg**

Le zonage du PLU pour le centre bourg est très proche de celui de la carte communale.

Toutefois, il prend en compte la disparition du site agricole ou Nord-Ouest du centre bourg. Cela permet d'envisager une continuité de l'urbanisation dans

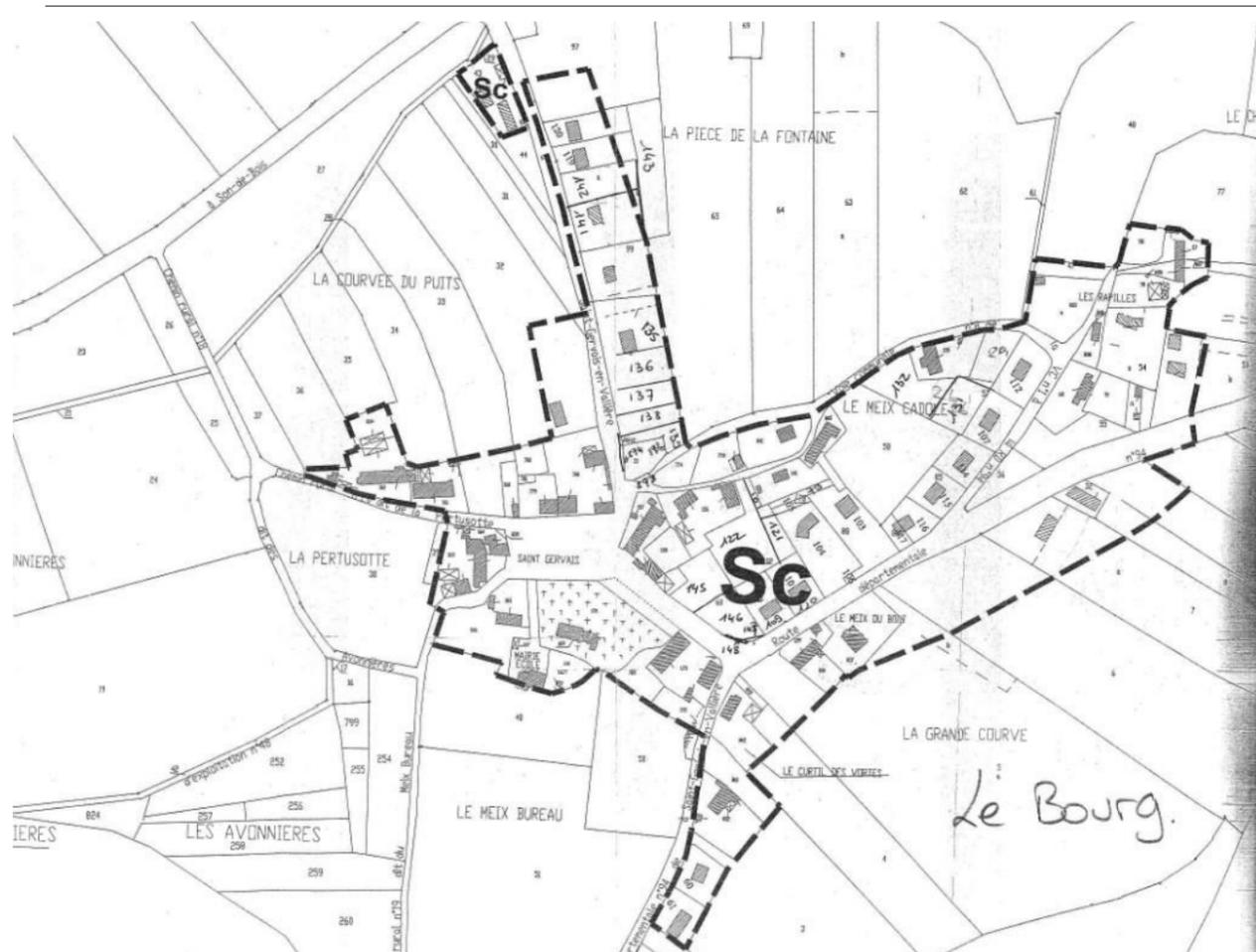
une grande proximité des équipements de part et d'autre de la RD305 confortant ainsi les derniers développements de la commune.

L'étude du potentiel constructible ayant montré que le petit centre de Saint-Didier-en-Bresse ne permettait pas de répondre au besoin, le petit ensemble urbanisé à l'Ouest, proche du centre, a été classé en **Uh** et la zone **Ub** a été prolongée au Sud-Est sur un terrain bâti mais peu dense.

**Equipements**

Une zone **Ue** a été créée pour affirmer la volonté de pérenniser certains secteurs dans leur seule vocation d'accueil d'équipement.

6.B.7. Saint-Gervais-en-Vallières

**Centre bourg**

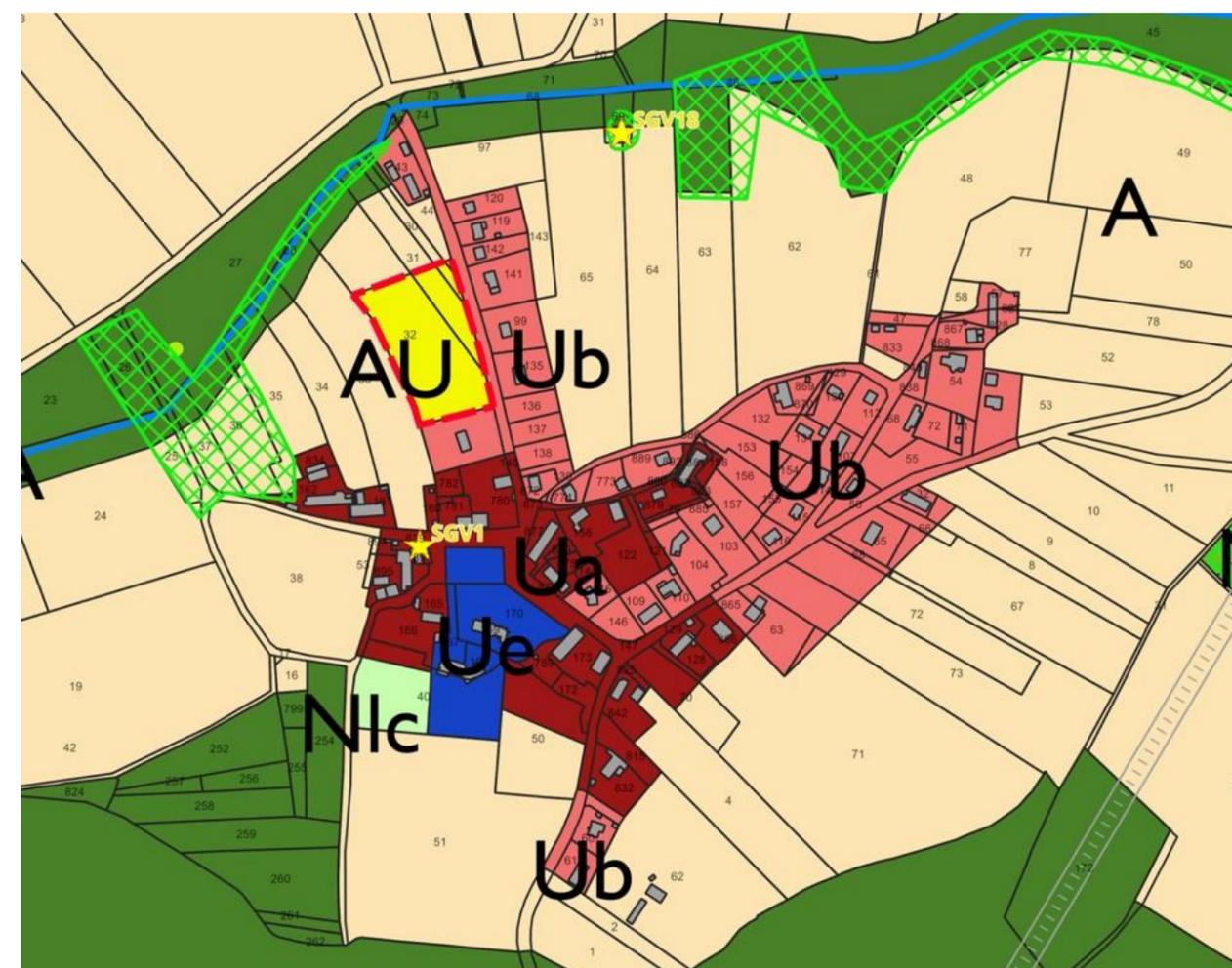
Le zonage du PLUi pour le centre bourg est très proche de celui de la carte communale.

Toutefois, quelques terrains apparaissant en extension de l'enveloppe urbaine n'ont pas été reclassés en zone **U**.

De plus, une petite zone **AU** a été dessinée à proximité proche du centre bourg. Elle permettra de diversifier la typologie de logements sur la commune.

Equipements

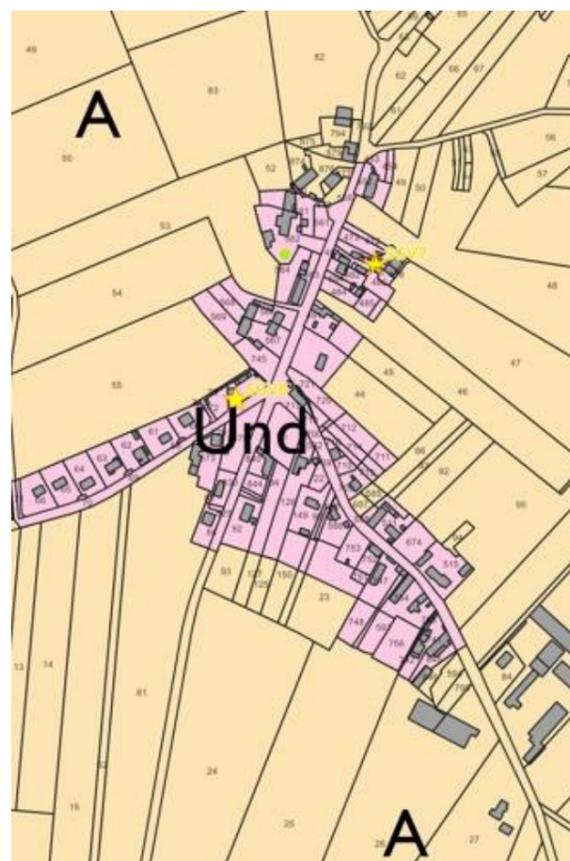
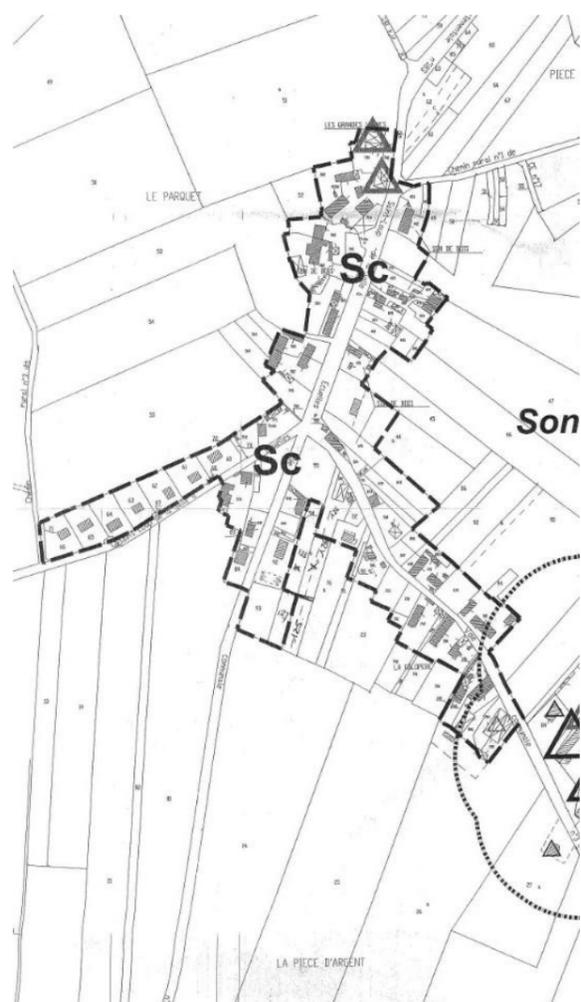
Une zone **Ue** a été créée pour affirmer la volonté de pérenniser certains secteurs dans leur seule vocation d'accueil d'équipement.

**Les hameaux**

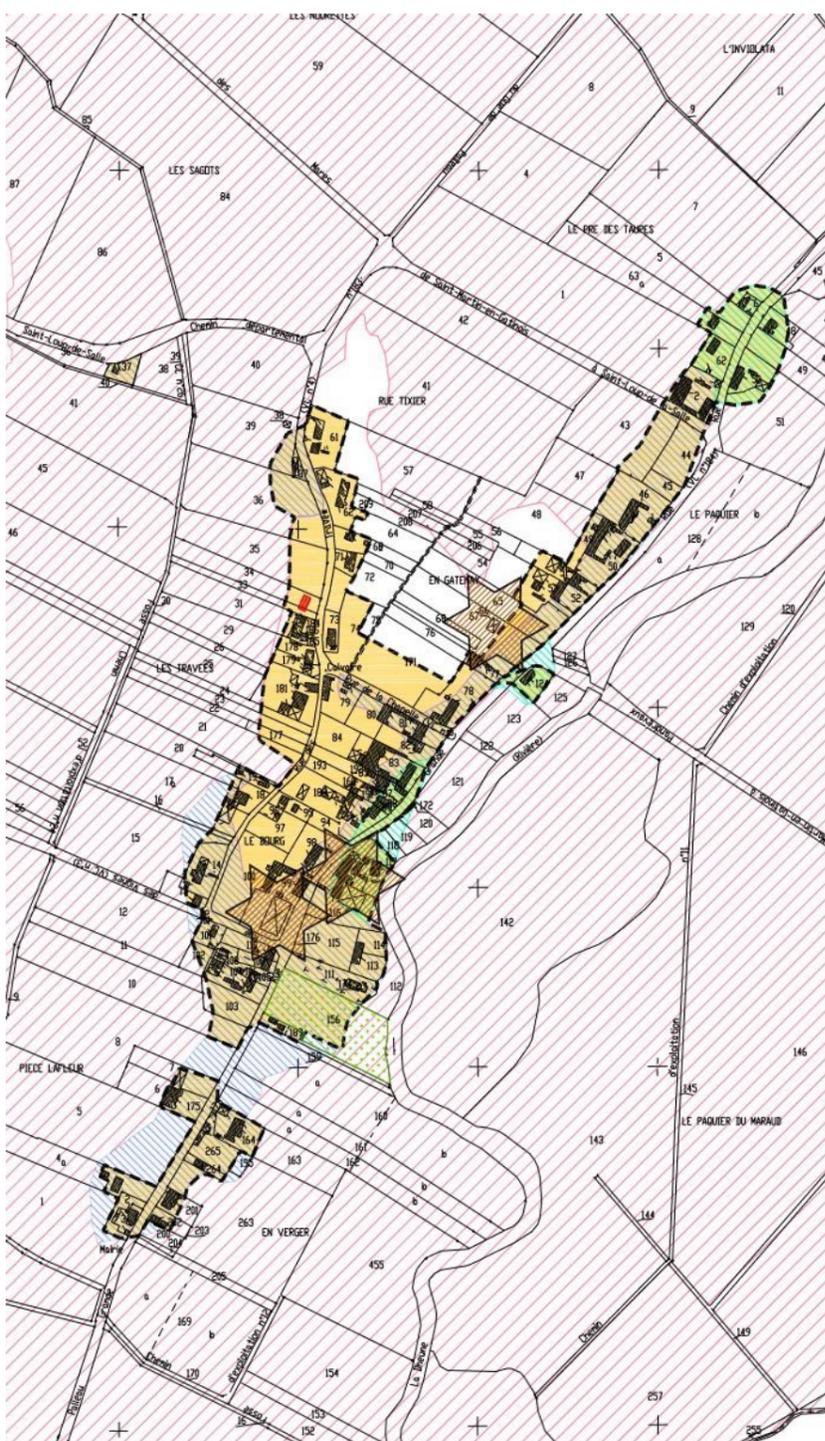
Quatre hameaux importants font l'objet de zones constructibles dans la carte communale : Cercy, Sondebois, Champseuil et Chaublanc.

Toutefois, l'étude du potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine ayant montré que le potentiel existant au centre bourg était suffisant au regard du besoin établi dans le PADD et en conformité avec le principe d'urbanisme de proximité porté par le PADD, la dimension urbaine de ces secteurs est reconnue par le PLU, mais sans qu'il soit densifiables.

Ils sont donc classés en zone **Und**, autorisant l'aménagement, l'extension et les annexes au bâti existant.



6.B.8. Saint-Martin-en-Gâtinois

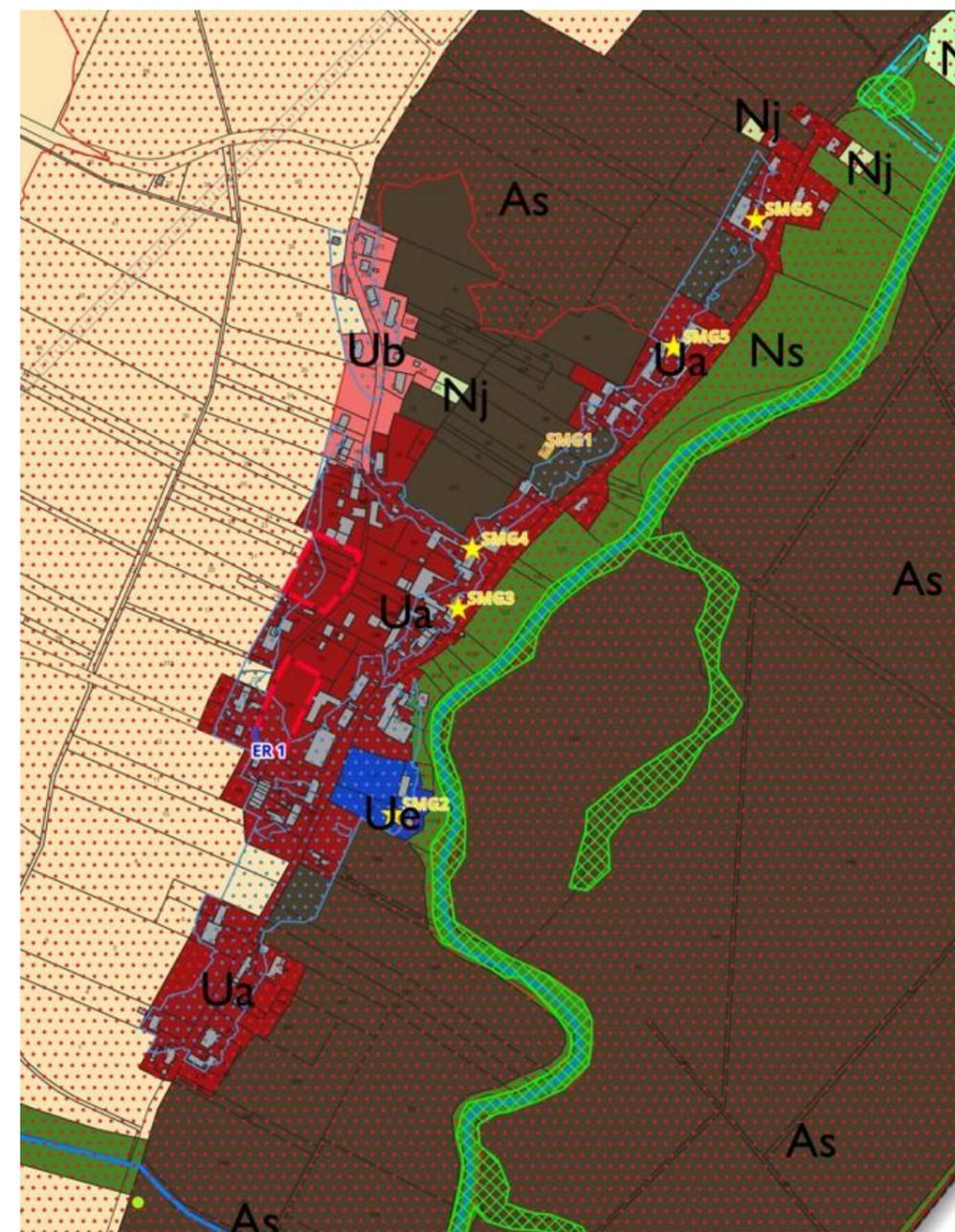


Centre bourg

PPTI oblige, le zonage du PLUi pour le centre bourg est très proche de celui de la carte communale.

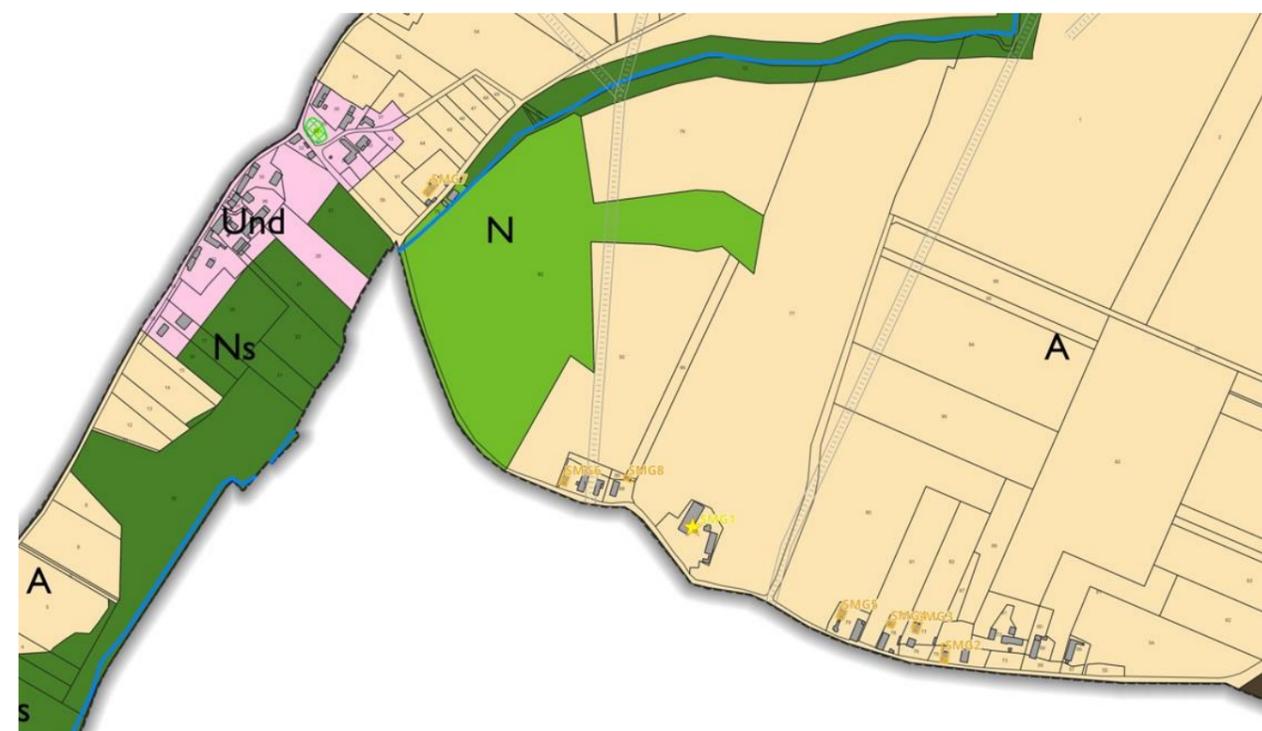
Equipements

Une zone **Ue** a été créée pour affirmer la volonté de pérenniser certains secteurs dans leur seule vocation d'accueil d'équipement.



Habitat dispersé

Le PLUi permettra de concentrer l'urbanisation sur la partie centrale du bourg. Toutefois, il reconnaît l'existence d'un petit secteur urbanisé éloigné du bourg au lieu-dit « Nouvelle » qui faisait l'objet d'une petite zone constructible.



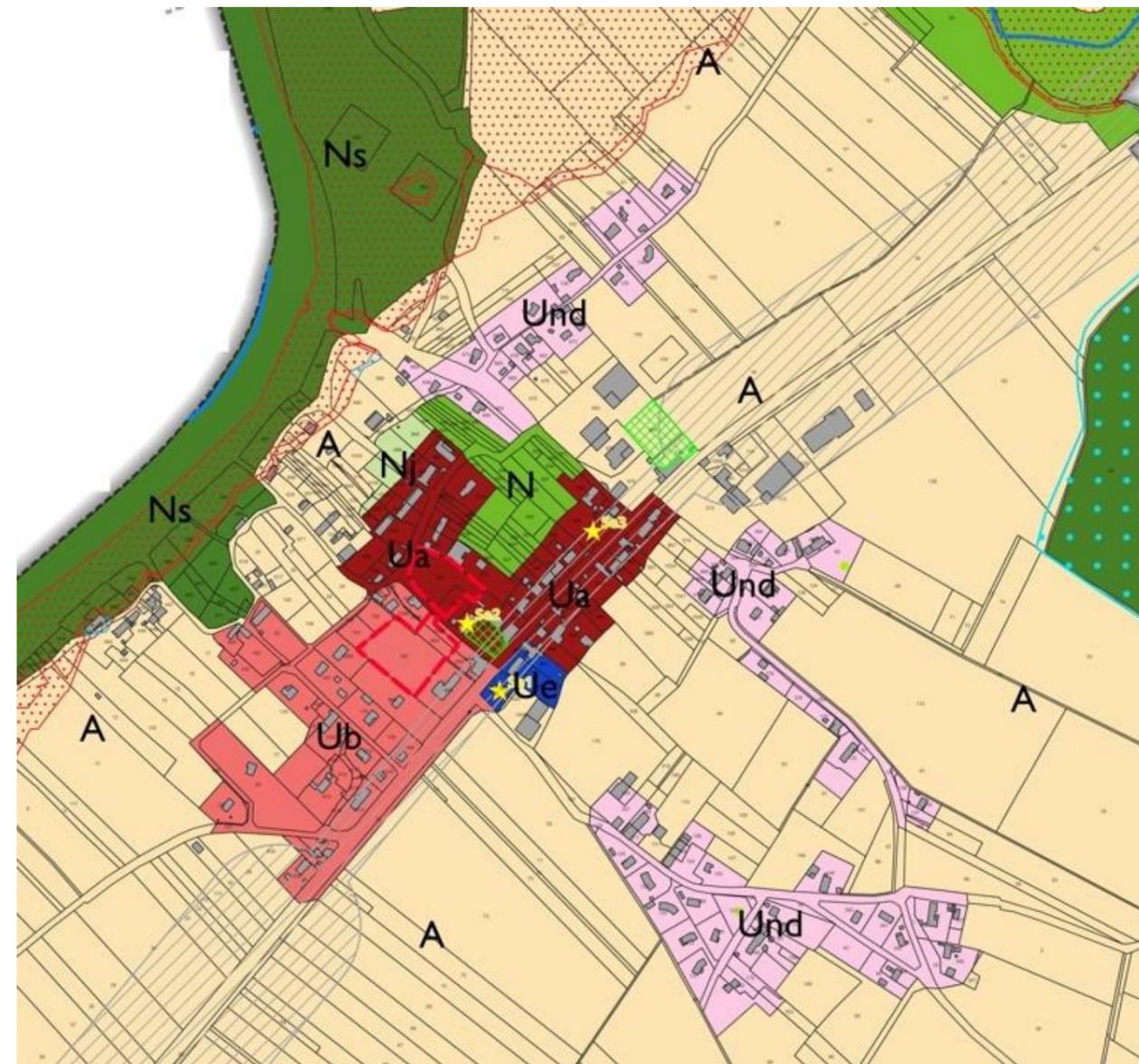
Toutefois, le secteur de Nouvelle est classé en zone **Und** (non densifiable) en accord avec le principe d'urbanisme de proximité porté par le PADD.

6.B.9. Sermesse

**Centre bourg**

L'étude du potentiel constructible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante ayant montré de nombreuses possibilités au plus près du centre village équipé, le PLUi n'a dessiné de zones **Ua** et **Ub** que sur cette partie centrale.

Les autres secteurs urbanisés en « étalement urbain » par rapport au centre sont classés en zone **Und**, c'est-à-dire non densifiable.

**Equipements**

Une zone **Ue** a été créée pour affirmer la volonté de pérenniser certains secteurs dans leur seule vocation d'accueil d'équipement.

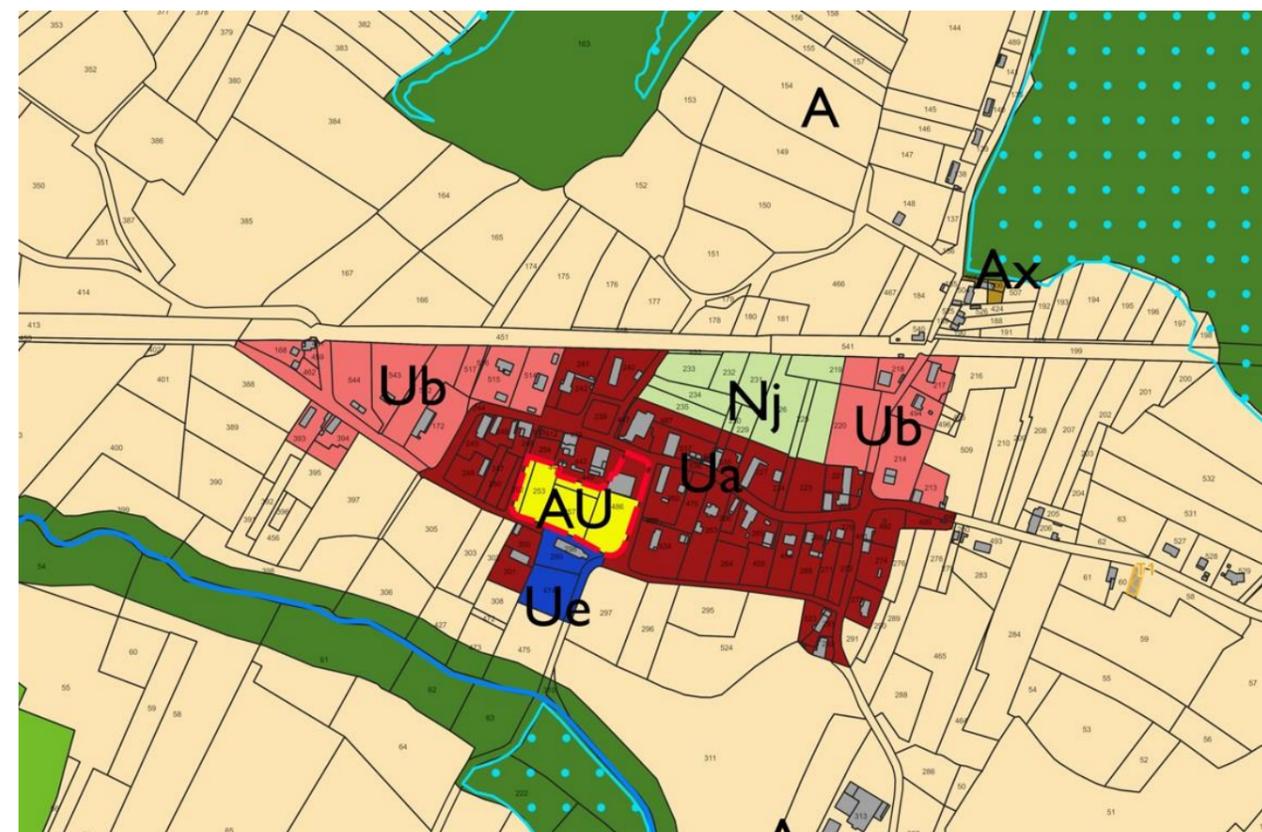
Habitat dispersé

Le PLUi permettra de concentrer l'urbanisation sur la partie centrale du bourg.

6.B.10. Toutenant

**Centre bourg**

Le zonage du PLUi pour le centre bourg est très proche de celui de la carte communale.



Toutefois, pour permettre un développement urbain dans le cadre d'un urbanisme de proximité, quelques terrains appartenant au centre bourg et classé en non constructibles dans la carte communale, ont été classés en zone UB.

De plus, une petite zone **AU** a été dessinée à proximité proche du centre bourg. Elle permettra de diversifier la typologie de logements sur la commune.

Equipements

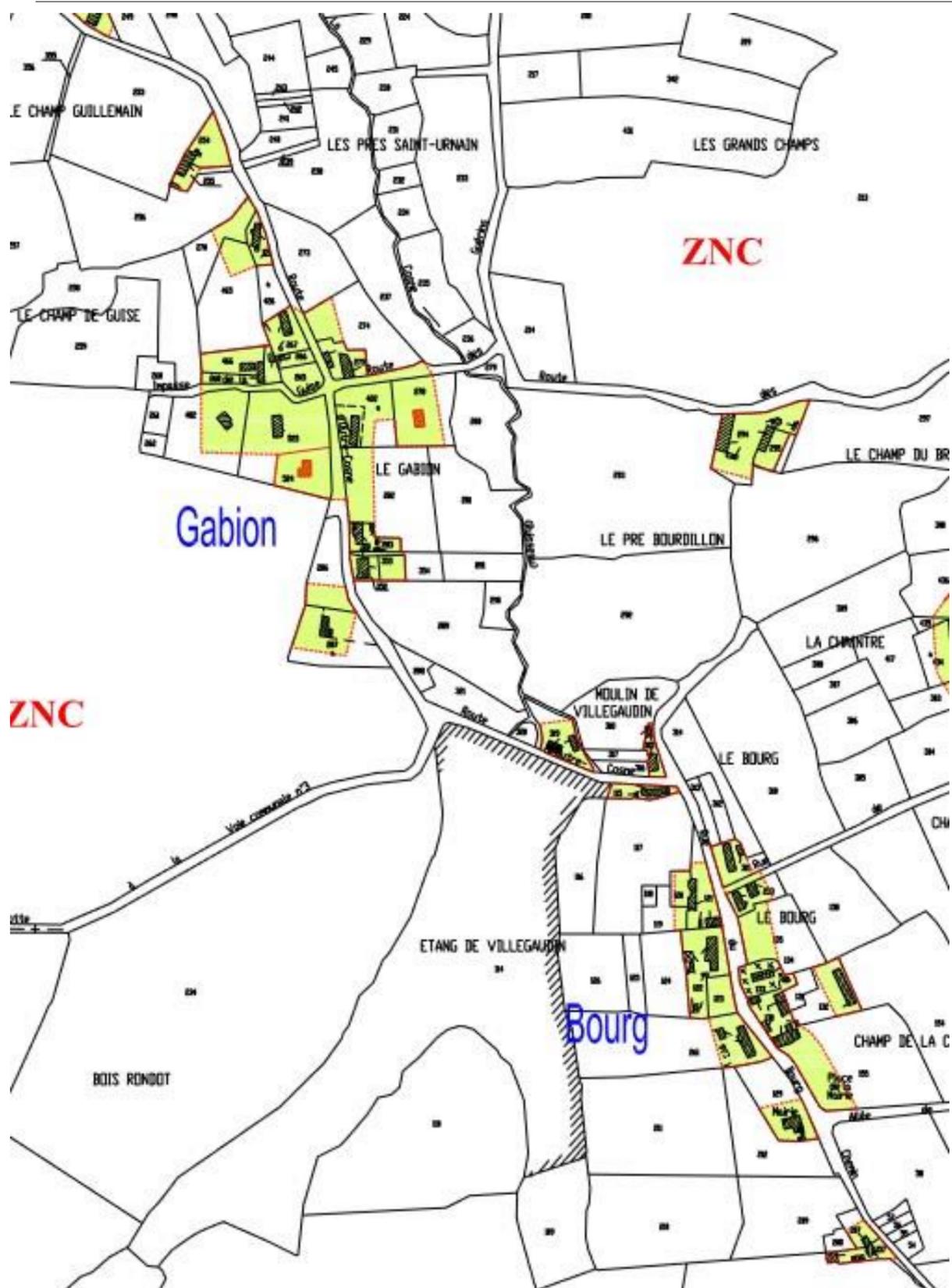
Une zone **Ue** a été créée pour affirmer la volonté de pérenniser certains secteurs dans leur seule vocation d'accueil d'équipement.

Habitat dispersé

Le PLUi permettra de concentrer l'urbanisation sur la partie centrale du bourg en ne créant pas de zones U externe au centre bourg.

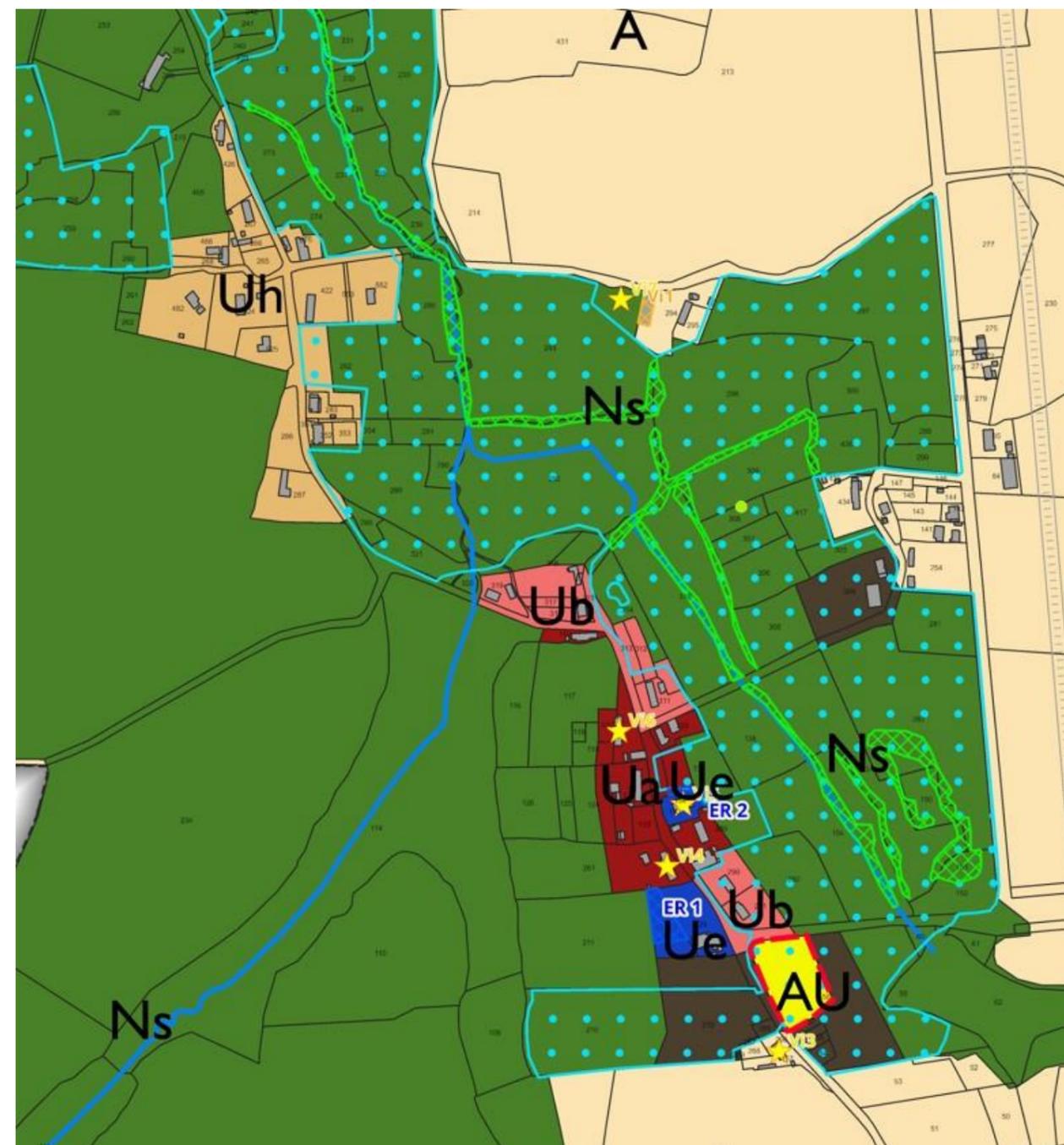
En revanche, des Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) ont été créés pour prendre en compte les activités non agricoles dispersées en zone **A** et **N**.

6.B.11. Villegaudin



Centre bourg

Le zonage du PLUi pour le centre bourg est très proche de celui de la carte communale.



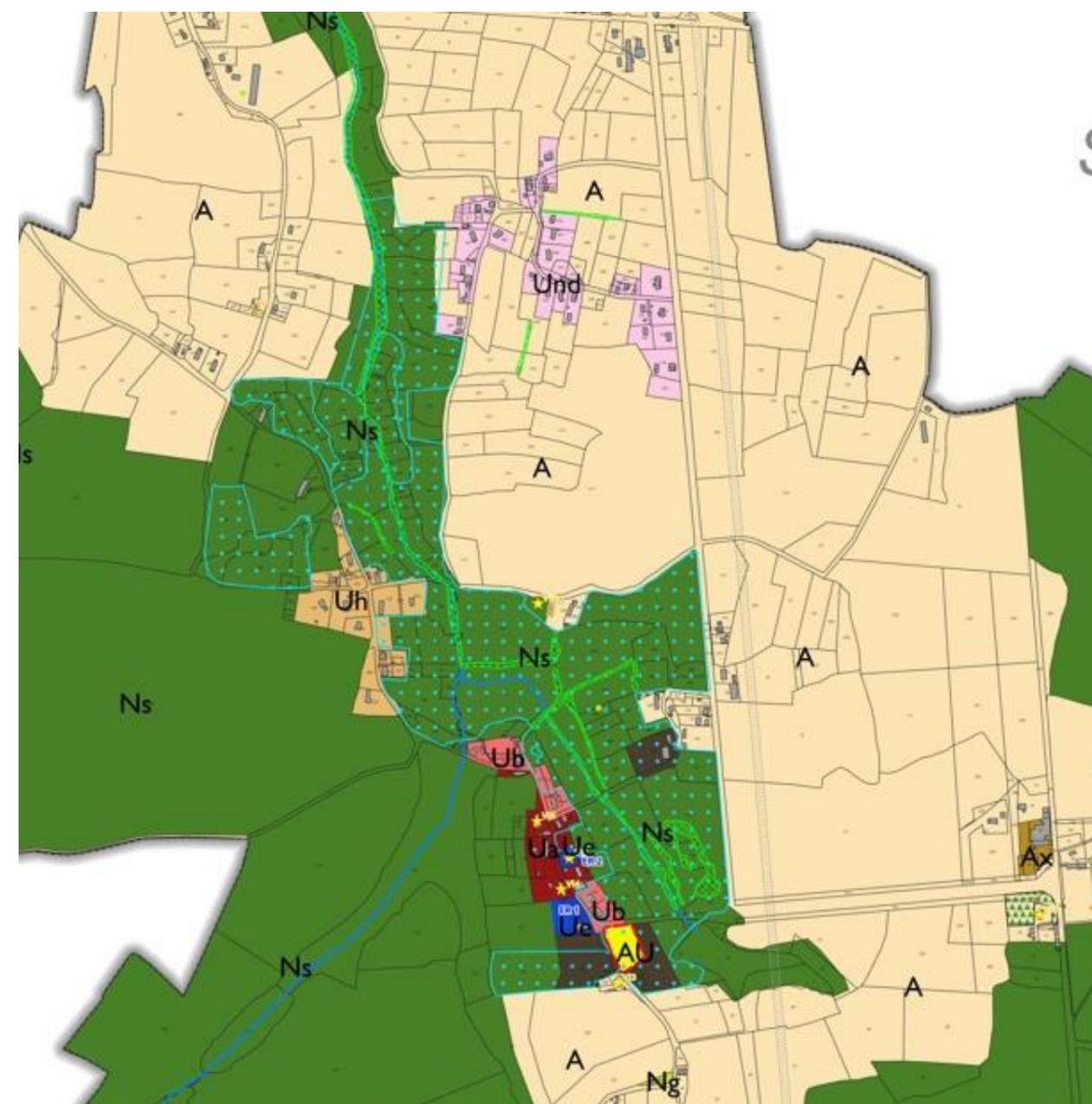
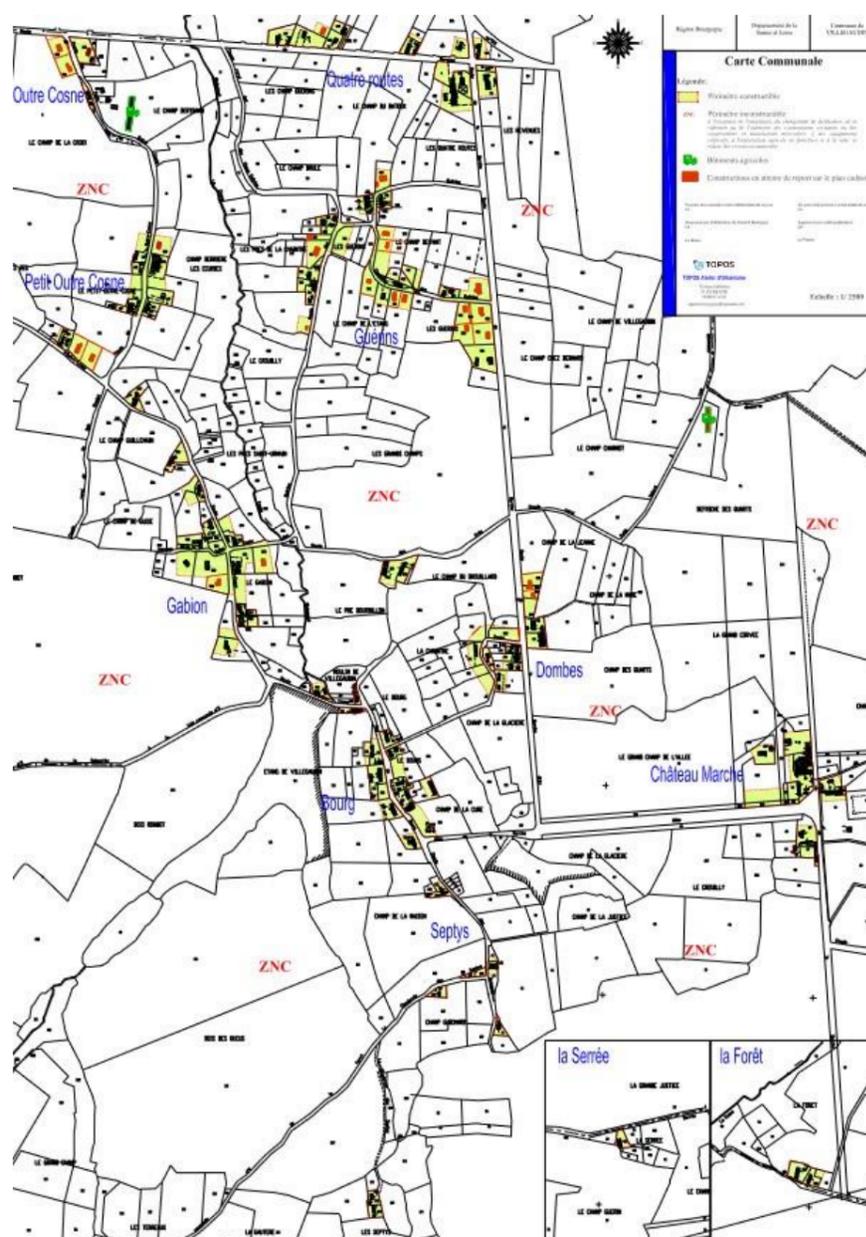
Toutefois, pour permettre un développement urbain dans le cadre d'un urbanisme de proximité, une petite zone **AU** a été dessinée à proximité proche du centre bourg. Elle permettra de diversifier la typologie de logements sur la commune.

Equipements

Une zone **Ue** a été créée pour affirmer la volonté de pérenniser certains secteurs dans leur seule vocation d'accueil d'équipement.

Habitat dispersé

Le PLUi permettra de concentrer l'urbanisation sur la partie centrale du bourg, mais il doit prendre en compte un habitat dispersé important ancien et récent qui avait fait l'objet de zone constructible dans la carte communale.



Toutefois, un secteur, au Nord, présentant une densité bâtie plus importante, il a été classé en zone **Und**, non densifiable.

De plus, des Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) ont été créés pour prendre en compte les activités non agricoles dispersées en zone **A** et **N**.

6.C. Conclusion sur l'évolution des PLU et des cartes communales

6.C.1. Introduction

L'analyse des évolutions du PLUi par rapport aux documents d'urbanisme actuellement opposables sur le territoire permet de se rendre compte de l'ampleur du travail effectués par les élus pour penser le développement du territoire en prenant en compte les exigences nouvelles d'un développement durable, en particulier (mais pas seulement) au niveau de deux principes importants :

- L'exigence d'un urbanisme de proximité, c'est-à-dire d'un développement qui cherche à rapprocher les habitants des équipements afin de pouvoir privilégier demain la mobilité douce pour les petits trajets du quotidien (vers les écoles, vers les commerces, vers les services, vers les équipements.) et donc amener à diminuer d'autant les trajets en voiture.
- L'exigence d'un urbanisme d'abord centré sur l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire qui doit d'abord penser le potentiel existant à l'intérieur de l'enveloppe urbaine avant de penser extension de celle-ci.

6.C.2. Les PLU et un urbanisme centré sur l'enveloppe urbaine

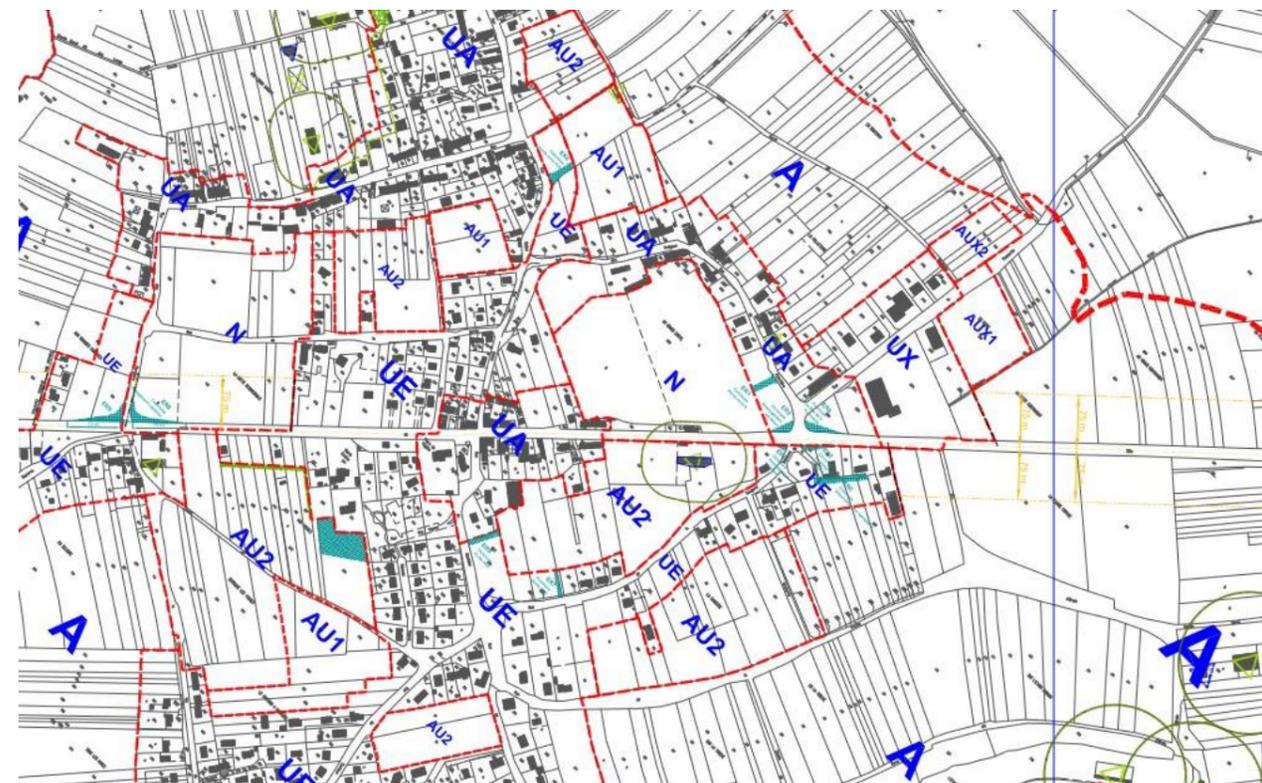
L'évolution du PLUi par rapport aux PLU existants porte souvent sur cette notion d'un développement qui doit être d'abord centré sur l'enveloppe urbaine.⁴

Ce travail de repérage du potentiel densifiable à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes à amener à réduire fortement les zones **A** Urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine.

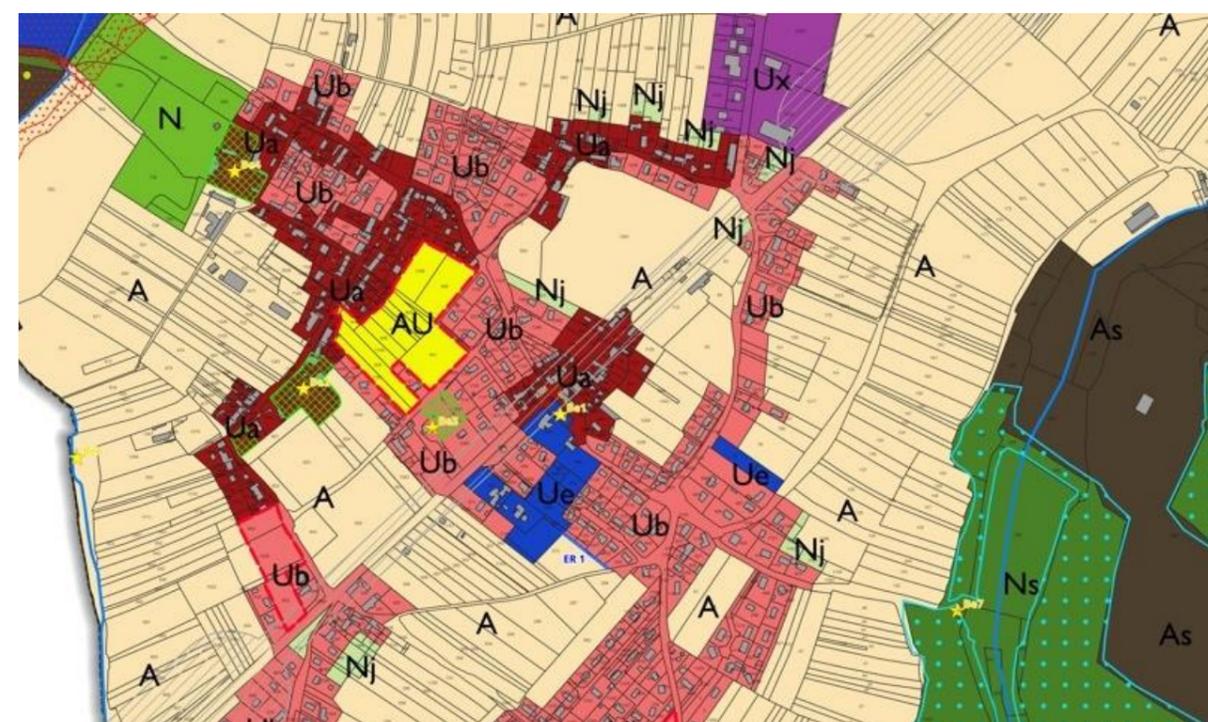
On peut, par exemple, le voir très clairement sur le PLU de Bey qui prévoit dans son zonage 20,13 ha de zone **AU2** et 5,14 ha. de zone **1AU**, alors que le PLUi ne

⁴ Rappelons que c'est une exigence du code de l'urbanisme dans son article L151-5 qui dit à propos du PADD que « Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés (...) »

prévoit plus que 3.25 hectares de zone **AU**, soit une diminution de 22 hectares de zones **AU**.



Le PLU actuel de Bey



La proposition de zonage du PLUi pour Bey

6.C.3. Les cartes communales et un urbanisme de proximité

L'évolution du PLUi par rapport aux cartes communales existantes porte essentiellement sur cette notion « d'urbanisme de proximité » (ou encore « d'urbanisme des courtes distances »).

La carte communale, souvent, et parce qu'elle dispose de peu d'outils, va mettre au même niveau centre bourg et hameaux ou écarts. Quelle que soit sa position par rapport au centre bourg équipé, tout ensemble urbain va être considéré comme appartenant à une zone constructible.

Le PLUi, basé sur cette notion « d'urbanisme de proximité » va lui mettre en œuvre une hiérarchie des ensembles urbains réservant le développement au centre bourg équipé et reconnaîtra les autres ensembles de bâtis importants comme des espaces urbanisés (donc classés en zone **U**) mais en prévoyant qu'ils ne pourront se densifier.

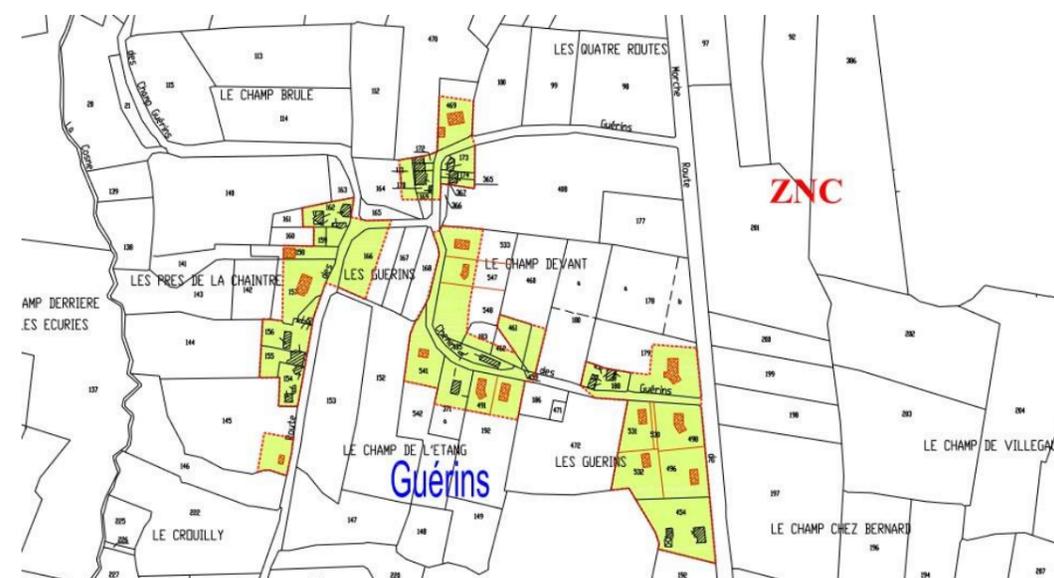
On peut voir cela très clairement sur la commune de Villegaudin, d'autant qu'elle appartient au secteur Bresse du territoire marqué par une urbanisation historiquement éclatée.

La carte communale classe uniformément l'ensemble des espaces bâtis, même s'ils sont éloignés du centre bourg. Ici, par exemple l'urbanisation pavillonnaire au lieu-dit « Les Guereins » à 750 m. du centre bourg historique.



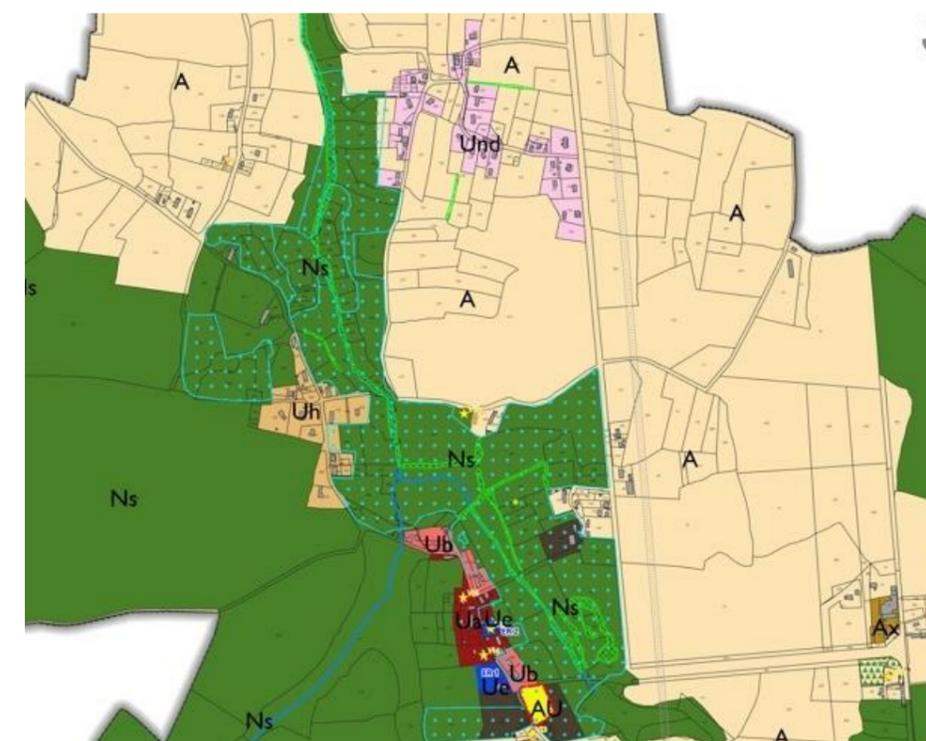
Villegaudin – Photo aérienne – Source Géoportail

L'ensemble est classé en zone constructible de la carte communale.



Villegaudin – Carte communale

Le PLUi fait, lui, une différence entre le centre bourg historique et son hameaux proches qui sont classés en zone **U** densifiable et le secteur du lieu-dit « Les Guereins » classé en zone **U** non densifiable.



La proposition de zonage du PLUi pour Villegaudin

6.C.4. Conclusion

L'analyse de l'évolution du PLUi au regard des documents d'urbanisme existants montre comment le PLUi a demandé, au-delà des heures de réunions et de débats, un très grand effort de changement de paradigme quant à la manière de penser le développement urbain pour se mettre en conformité avec le cadre législatif et réglementaire.

Et ce, d'autant plus, que les deux exigences sont, dans une grande mesure, à l'inverse de la manière de penser le développement urbain telle qu'elle apparaît par exemple dans la loi de 1983 qui donne aux communes la responsabilité des Plan d'Occupation des Sols en expliquant que c'est cet outil qui leur permettra de penser le développement urbain en dehors de l'enveloppe urbaine : si elles ne mettent pas en œuvre un document d'urbanisme, elles seront condamnées à rester au Règlement National d'Urbanisme, c'est-à-dire à ne pouvoir se développer qu'à l'intérieur de la « partie urbanisée de la commune ».

Pour autant, le potentiel de développement en nombre de logements reste, pour chacune des communes, basé sur une perspective très proche du développement réel qu'elles ont connu ces dix dernières années. Ce qui change c'est le modèle selon lequel ce développement est envisagé :

- En priorité dans l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire là où les réseaux et les équipements sont existants, en limitant l'impact sur les espaces agricoles.
- Au plus près des centres bourgs pour faciliter les mobilités douces et limiter les trajets motorisés.
- En utilisant les outils de programmation (OAP) sur les surfaces de plus de 2500 m² afin d'aller vers une typologie de logements plus diversifiée.

Enfin, au-delà des zones dessinées sur le plan de zonage, il faut rappeler que la dynamique du développement d'une commune dépend de la volonté (ou non) des propriétaires de vendre leur foncier. L'évaluation triennale permettra de faire évoluer les zones **A Urbaniser** en fonction de la réalité de la rétention foncière, ce qui, au final donnera aux élus la possibilité d'un meilleur contrôle sur la dynamique de leur territoire.

Ainsi, les notions de réduction et d'optimisation de la consommation d'espace, corrélées aux objectifs de production de différents types de logements pour répondre aux différents besoins identifiés du territoire, ont été mises en œuvre dans ce projet de PLUi après plus 5 années de réunions de travail avec les élus, modifiant ainsi la façon de concevoir le développement urbain.

7. INDICATEURS

7.A. Les indicateurs

7.A.1. Habitat et logement

L'évaluation des résultats de l'application du plan pourra être réalisée sur la base de l'observatoire des constructions SITADEL et des registres des permis de construire des communes du territoire.

Quatre types d'indicateurs pourront être utilisés :

- la mise en évidence du rythme de construction annuel sur la Communauté de communes ;
- le type de logements créés (maisons individuelles purs, logements individuels groupés, et logements collectifs ou intermédiaires) mais également s'il s'agit de logement neuf ou de réhabilitation ;
- la localisation des constructions, de manière à évaluer la proportion de construction réalisée dans les espaces libres à l'intérieur du tissu urbain (les dents creuses) ou dans les secteurs d'extension ;
- la consommation foncière par logement.

Finalement, les premiers et deuxièmes indicateurs pourront être étudiés par l'intermédiaire de l'observatoire des constructions SITADEL, et les troisièmes et quatrièmes indicateurs pourront être appréhendés grâce au registre des permis de construire des communes du territoire.

On se servira aussi des statistiques de l'INSEE afin de mesurer les évolutions démographiques en termes de croissance, mais aussi de pyramide des âges

7.A.2. Consommation de l'espace

La consommation de l'espace pourra être mesurée :

- De manière générale à partir des chiffres de l'observatoire de l'artificialisation des sols

- De manière plus précise à partir du registre des permis de construire (dans ce cas un observatoire devra être mis en place afin de noter les éléments sur une base SIG au fur et à mesure des constructions).

Il conviendra de prévoir une mesure spécifique pour les Zones d'Activités Economiques.

7.A.3. Assainissement et eau potable

Au niveau de l'assainissement et de l'eau potable, l'analyse des RPQS permettra de vérifier l'adéquation du développement avec l'état de la ressource en eau et avec les stations d'épuration utilisées.

7.A.4. Préservation des espaces naturels

Sur la protection des éléments boisés, une comparaison sur photo aérienne permettra de vérifier la réelle protection des éléments repérés au titre de l'article L151-23.