

Élaboration du PLUi

1c - Rapport de présentation – Tome 3 – Justifications – Approbation

CC Terres de Bresse



Communauté de Communes
Terres de Bresse
Rue Wachenheim
71290 CUISERY
Tél. 03 85 32 30 07 - Fax 03 85 40 09 25



Rédaction : Richard BENOIT

Inventaires terrain : Mathilde Rochet et Elsie MOUREU

Cartographie : Etienne POULACHON

Photo de couverture : © Mosaïque Environnement 2018



Labellisé



RSE Positive
labellucie.com



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 RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES	5
1.A. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	6
1.B. Les zones du PLUI.....	7
1.C. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	8
1.D. Le Règlement écrit.....	9
1.E. Préservation d'éléments particuliers du paysage et de l'environnement	9
1.F. Les emplacements réservés	9
1.G. Les changements de destination dans les zones agricoles et naturelles.....	10
1.H. Préservation de la diversité commerciale.....	10
2. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DE L'AXE 1 – ARTICULER LE DÉVELOPPEMENT AUTOUR DE LA NOTION DE PROXIMITÉ : DES ÉQUIPEMENTS, DES COMMERCES ET SERVICES, DE L'EMPLOI.	11
2.A. Poursuivre une ambition démographique.....	12
2.B. Respecter l'armature multipolaire du territoire.....	18
2.C. Promouvoir une « ruralité durable et raisonnée ».....	18
2.D. Prendre en compte certaines particularités territoriales dans le projet	23
2.E. Offrir des parcours résidentiels diversifiés.....	25
2.F. Pérenniser et permettre le développement des équipements à l'échelle locale.....	26
2.G. Soutenir l'offre commerciale.....	31
3. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DE L'AXE 2 – MAINTENIR ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ LOCALE AUTOUR DE L'AGRICULTURE, DU TOURISME ET DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET INDUSTRIELLES EXISTANTES.	33
3.A. Conforter les zones d'activités existantes	34
3.B. Assurer la pérennité et le développement des activités « dispersées » à l'intérieur ou hors du tissu urbain (hors zones d'activités)	39
3.C. Assurer la pérennité et le développement des activités agricoles	40

3.D.	Développer l'offre touristique et de loisirs.....	41
3.E.	Améliorer la couverture numérique du territoire afin d'offrir de meilleures conditions aux entreprises.....	45
4.	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DE L'AXE 3 : VALORISER LES PAYSAGES ET LES PATRIMOINES NATURELS ET BÂTIS POUR UN CADRE DE VIE ATTRACTIF ET PRÉSERVÉ	46
4.A.	Préserver les grandes vallées alluviales, axes structurant majeurs du paysage et du réseau écologique, espaces essentiels à la gestion durable de l'eau.....	47
4.B.	Préserver les espaces ruraux et les trames vertes et bleues sur l'ensemble du territoire.....	49
4.C.	Préserver les identités des villes et des villages ainsi que les qualités paysagères et patrimoniales du territoire.....	51
4.D.	Agir pour la qualité de la vie et le bien être des habitants	53
4.E.	Engager le territoire dans la transition énergétique et la lutte contre le changement climatique	55
4.F.	Réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES liées à l'habitat et favoriser le développement des énergies renouvelables	56
4.G.	Eléments de synthèse.....	57
5.	EVOLUTION AU REGARD DES DOCUMENTS PRÉCÉDENTS	62
5.A.	Les PLU	64
5.B.	Les cartes communales	69
6.	INDICATEURS	75
6.A.	Les indicateurs.....	76
7.	DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE ET CORRECTIONS APPORTÉES AVANT APPROBATION DU PLUI	77
7.A.	Le déroulement de la procédure	78

1. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES

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

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 commune 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 Terres de Bresse est fondé sur une orientation socle :

Fonder le développement du territoire Terres de Bresse sur le renforcement des dynamiques de proximité pour un territoire rural attractif dans un cadre de vie préservé.

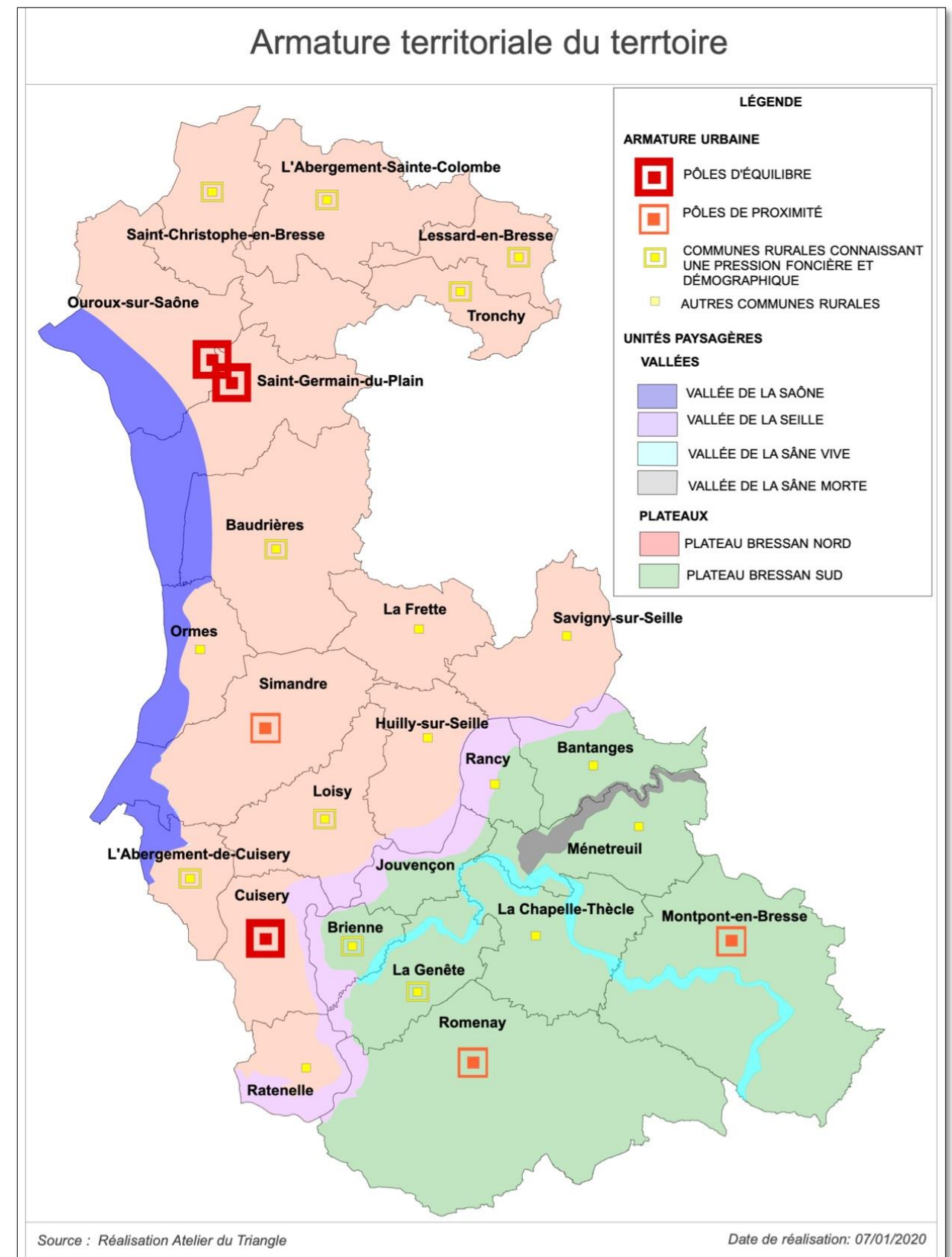
Il se décline autour de trois axes

Axe 1 – Articuler le développement autour de la notion de proximité : des équipements, des commerces et services, de l'emploi.

- 1.A – Poursuivre une ambition démographique
- 1.B – Respecter l'armature multipolaire du territoire
- 1.C Promouvoir une ruralité durable et raisonnée
- 1.D – Prendre en compte certaines particularités territoriales dans le projet
- 1.E – Offrir des parcours résidentiels diversifiés
- 1.F - Eléments de synthèse du projet d'habitat
- 1.G – Pérenniser et permettre le développement des équipements à l'échelle locale
- 1.H – Soutenir l'offre commerciale

Axe 2 – Maintenir et développer l'activité locale autour de l'agriculture, du tourisme et des activités existantes.

- 2.A – Conforter les zones d'activités existantes
- 2.B – Assurer la pérennité et le développement des activités « dispersées » à l'intérieur ou hors de l'enveloppe urbaine
- 2.C – Assurer la pérennité et le développement des activités agricoles
- 2.D – Développer l'offre touristique et de loisirs
- 2.E - Améliorer la couverture numérique du territoire



Axe 3 – Valoriser les paysages et les patrimoines naturels et bâtis pour un cadre de vie attractif et préservé.

3.A – Préserver les grandes vallées alluviales axes structurants majeurs du paysage et du réseau écologique, espaces essentiels à la gestion durable de l'eau

3.B - Préserver les espaces ruraux et les trames vertes et bleues sur l'ensemble du territoire

3.C - Préserver les identités des villes et villages ainsi que les qualités paysagères et patrimoniales du territoire

3.D - Agir pour la qualité de vie et le bien-être des habitants

3.E - Engager le territoire dans la transition énergétique et la lutte contre le changement climatique

1.B. Les zones du PLUI

Le territoire couvert par le PLU 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 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 pavillonnaires peu denses ;

Elle comprend un secteur UBh où commerces et activités de services ne sont pas autorisés

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

La zone UHp qui correspond aux zones de hameaux principaux densifiables

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

La zone UEf correspondant une friche d'activité sur Saint-Germain-du-Plain, réservée à l'implantation d'équipements publics ou d'habitation, sous réserve de remise en état du site après réhabilitation ou démolition des anciens bâtiments industriels.

La zone UL correspondant aux zones vouées à l'accueil de constructions et aménagements liés au tourisme ;

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 plus facilement admettre du commerce et des services.

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.

Sur le territoire de la commune, on distingue :

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

La zone 2AU correspond aux zones à vocation principale d'habitat réservée à l'urbanisation future sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente et qui sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une évolution du PLUI ;

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

La zone 2AUX qui correspond à une zone à urbaniser pour laquelle les voies publiques et réseaux existants à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Sa vocation sera d'accueillir essentiellement de l'activité. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Elle comprend un secteur 2AUXc correspondant aux secteurs de la zone AU2X où l'on pourra plus facilement admettre du commerce et des services ;

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

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, 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 commune, on distingue :

La zone A qui correspond à la zone agricole.

Elle comprend des secteurs As dans lesquels les enjeux environnementaux ou de paysage entraînent une limitation des constructions.

Elle comprend des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées Ax qui correspondent aux activités existantes dispersées dans l'espace agricole et dans lesquels on pourra admettre, de manière limitée, des installations et constructions nouvelles nécessaires au développement de l'activité existante.

Elle comprend des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées Alc correspondant aux secteurs pouvant accueillir de nouveaux bâtiments à usage de loisirs ou hébergement hôtelier et touristique dans l'espace naturel.

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 dans lesquels les enjeux environnementaux ou de paysage entraînent une limitation des constructions.

Elle comprend un secteur Nfen correspondant aux secteurs où sont autorisés les constructions et aménagement d'équipements collectifs liés et nécessaires à la fréquentation des espaces naturels et forestiers,

Elle comprend des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées Ngv correspondant aux secteurs pouvant accueillir des aménagements et constructions relatifs à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage,

Elle comprend des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées NI correspondant aux secteurs accueillant des bâtiments ou aménagements à usage de loisirs dispersés dans l'espace naturel.

Elle comprend des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées Nic correspondant aux secteurs pouvant accueillir de nouveaux bâtiments à usage de loisirs ou hébergement hôtelier et touristique dans l'espace naturel.

Elle comprend des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées Nx qui correspondent aux activités existantes dispersées dans l'espace naturel et dans lesquels on pourra admettre, de manière limitée, des installations et constructions nouvelles nécessaires au développement de l'activité existante.

Elle comprend des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées Nxc correspondant aux secteurs pouvant accueillir de nouveaux bâtiments à usage d'activités dispersés dans l'espace 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 CC de Terres de Bresse contient deux types d'OAP :

- Des OAP sectorielles portant sur l'ensemble des zones 1AU dessinées dans le PLU
- Une OAP « Patrimoniale » 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 PLU autour des quatre grandes sections suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- Equipements et réseaux
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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 120 sites et bâtiments qui font l'objet d'un cahier spécifique dans le dossier de PLU.

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 d'importance existants sur le territoire.

1.F. Les emplacements réservés

Le PLU 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, une soixantaine d'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 PLU.

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

- Cuisery
- Ouroux-sur-Saône
- Romenay
- Saint-Germain-du-Plain
- Simandre

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.

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 du 1er juillet 2024

Cas particulier de Cuisery

Pour la commune de Cuisery engagée dans la procédure « Petite Ville de Demain » et qui à ce titre souhaite se donner tous les moyens de la préservation de la structure commerciale existante, le même texte s'applique mais le changement de destination ne peut être autorisé qu'au bout d'une période de 10 ans à partir de la date de cessation d'activité et dans le cas de commerces ayant cessé leur activité avant l'opposabilité du présent PLUi, cette période de dix ans est calculée à partir du 1er juillet 2024." »

2. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DE L'AXE 1 – ARTICULER LE DÉVELOPPEMENT AUTOUR DE LA NOTION DE PROXIMITÉ : DES ÉQUIPEMENTS, DES COMMERCES ET SERVICES, DE L'EMPLOI.

2.A. Poursuivre une ambition démographique

2.A.1. Rappel des hypothèses du PADD

Le taux de croissance annuel moyen visé dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire est de 0,95% sur une période de 14 ans.

Taux de croissance annuel moyen visé	0,95%
Population en plus à l'horizon 14 ans	4366
Besoin en logement supplémentaires pour accueillir la population visée	2694
Rythme de production des résidences principales	142 logements/an

Ces chiffres sont en cohérence avec les orientations du SCoT qui prévoyaient pour la période 2016 – 2035 des objectifs de construction maximum de 2819 logements pour l'ensemble du territoire (soit un rythme de production annuel d'environ 148 logements/an).

2.A.2. Traduction réglementaire dans le PLU – 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 UHp

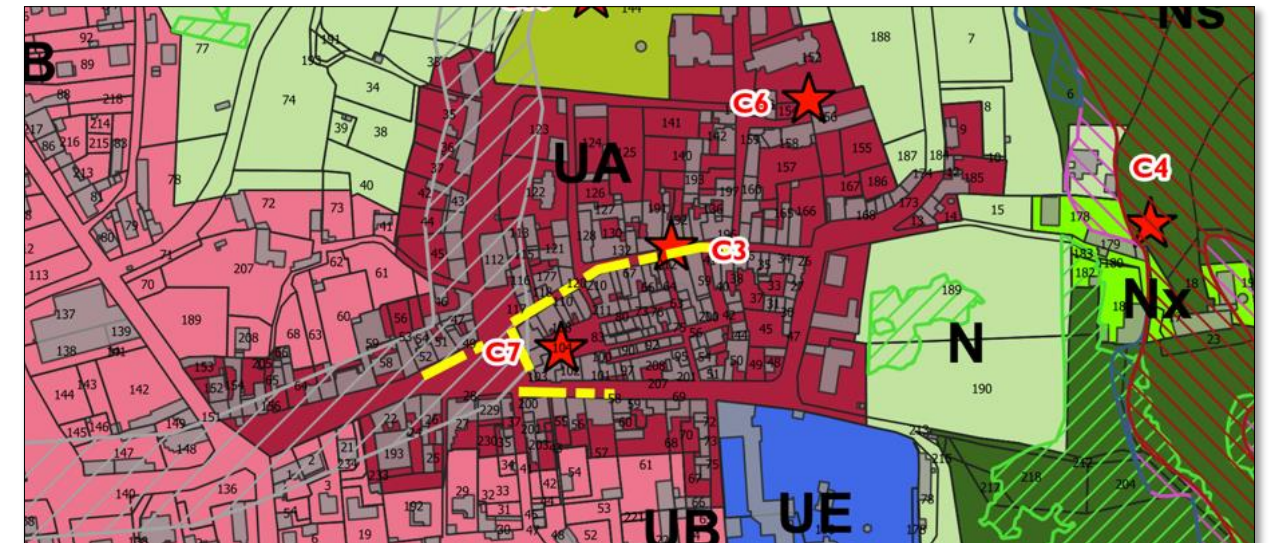
Les secteurs déjà urbanisés du territoire sont classés en zone « U ». Les zones qui correspondent aux secteurs déjà urbanisés à vocation dominante d'accueil de logement sont au nombre de 3 :

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 bourg 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.

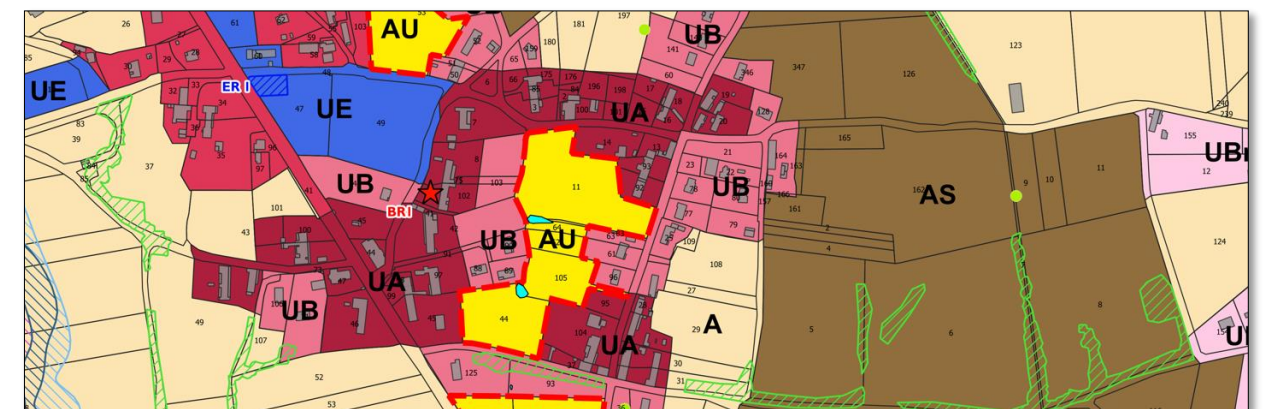
On pourra ainsi trouver en zone **UA** :

Des petits centres bourg historiquement constitués et à forte valeur patrimoniale (Cuisery, Romenay...) avec parfois une structure du XIX^e siècle (Simandres, Saint Germain du Plain...)



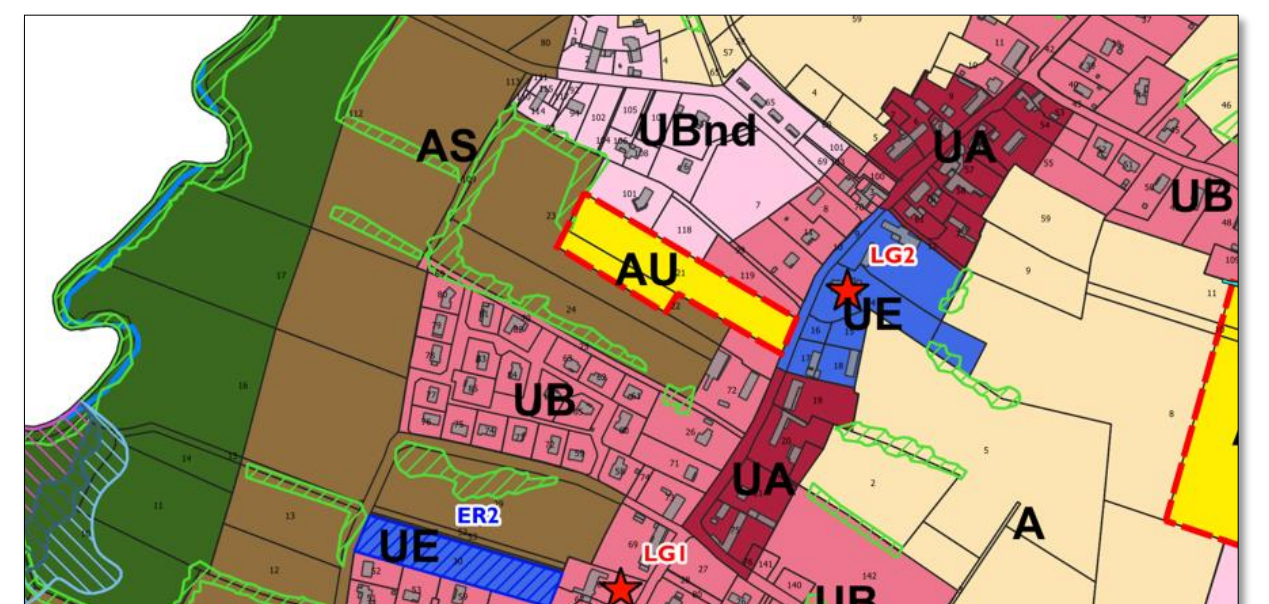
Cuisery

Des centres de village moins denses marqués par un patrimoine de fermes



Brienne

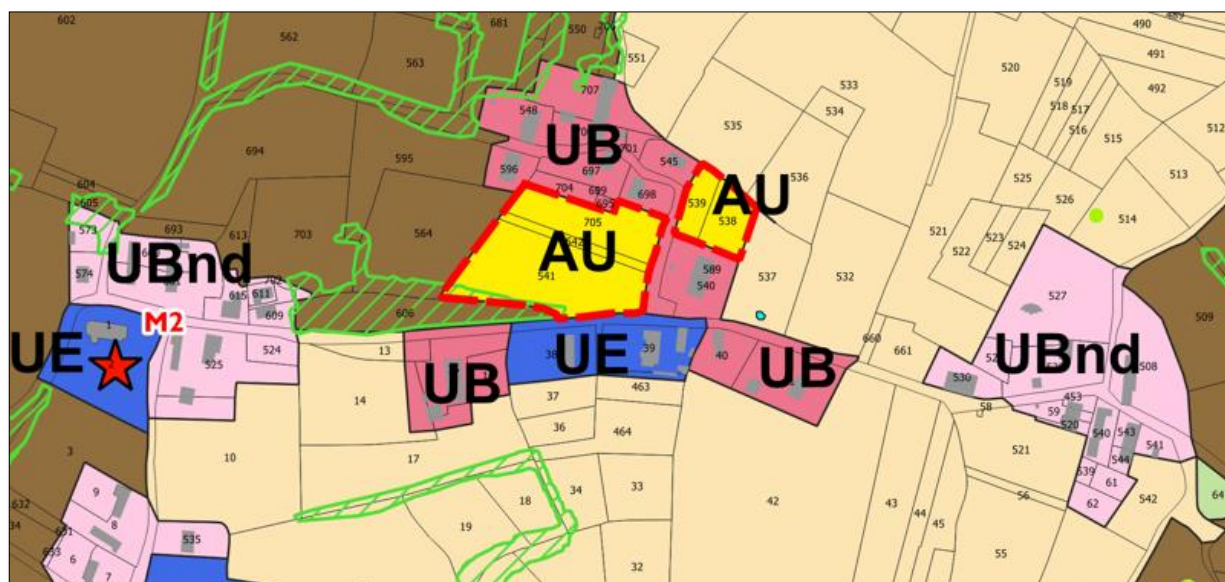
Des « centres-rue » comme à La Genête



La Genête

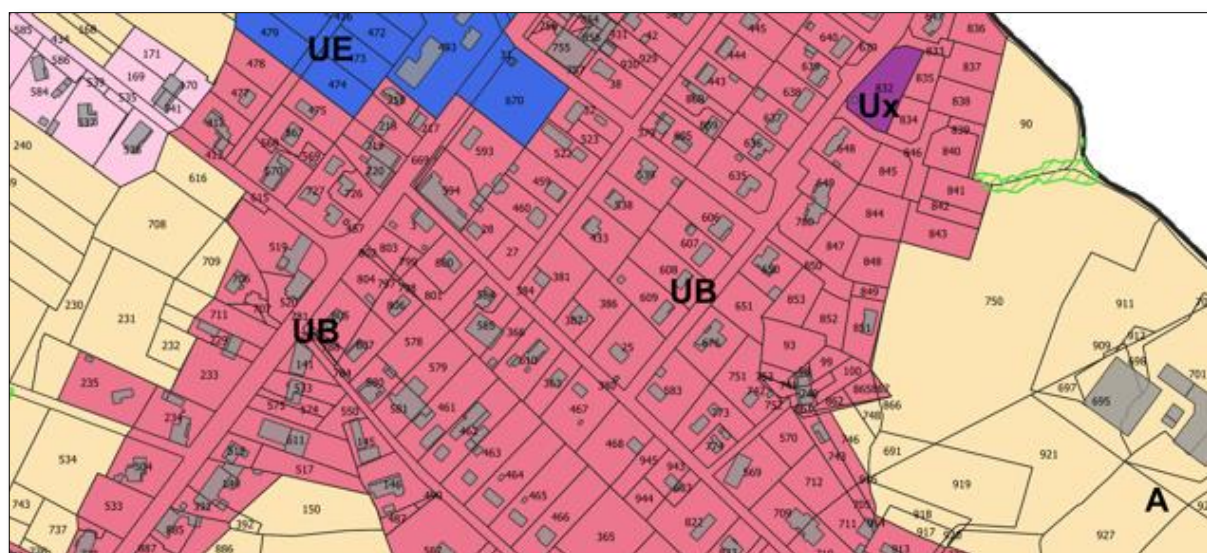
On notera que des communes n'ont pas de zone **UA** (Bantanges, Ménétreuil, Rancy, Savigny-sur-Seille, Tronchy) du fait de l'urbanisation historique de certaines communes de la Bresse constituées de hameaux de ferme sans réel centre de village.

L'exemple de Ménétreuil est caractéristique de cela avec la mairie et l'école isolées, situées au « centre de gravité » de la commune pour répondre aux besoins des différents hameaux. Ici le centre bourg n'existe pas vraiment. Il est à constituer.



Ménétreuil

La zone **UB** qui correspond aux zones pavillonnaires peu denses ; Elles correspondent à l'essentiel du développement en logement du territoire depuis la seconde moitié du XX^e siècle. Les zones **UB** recourent à la fois des développements relativement organisés (sous forme de lotissement, par exemple) et des développements plus « spontanés » (le long des voies, ou autour de petits hameaux de fermes.



Rancy

Quelques rares immeubles collectifs de cette période sont présents sur le territoire (à Saint Germain du Plain ou Ouroux sur Saône, par exemple). La rareté de ces secteurs a conduit à ne pas prévoir de zone spécifiquement dédiée.

La zone **UHp** qui correspond aux zones de hameaux principaux.

Elles correspondent à des ensembles urbains importants plutôt proches du centre bourg ou dans lesquels on retrouve des équipements ou des services.

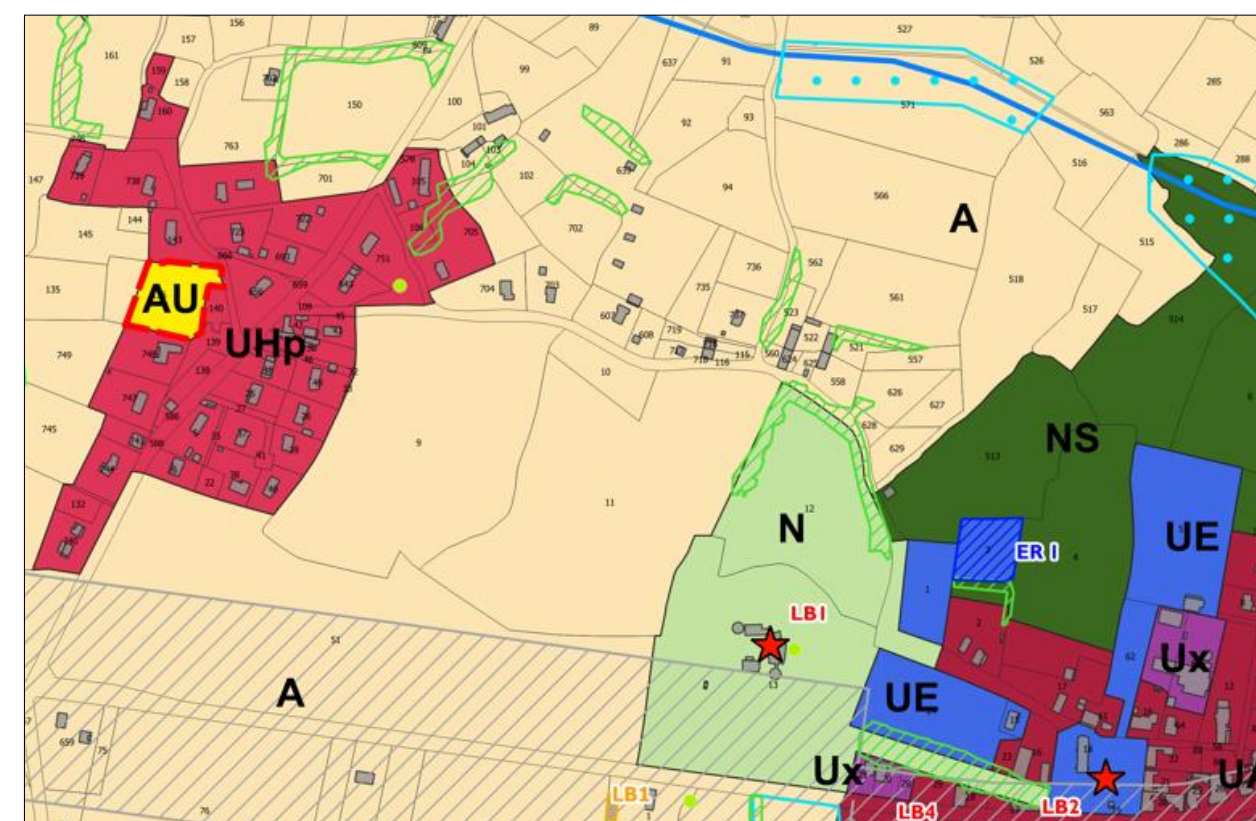
Il s'agit souvent de zones mixtes au niveau de leur formes urbaine : un hameau ancien autour duquel se sont implantés des développements pavillonnaires.

Seulement 8 communes ont une zone **UHp**.

Brienne : elle correspond au développement linéaire ancien le long de la RD 975 dans la continuité du centre bourg au Nord.

Cuisery : elle correspond au hameau de fontaine couverte détaché mais proche de l'enveloppe urbaine du centre bourg.

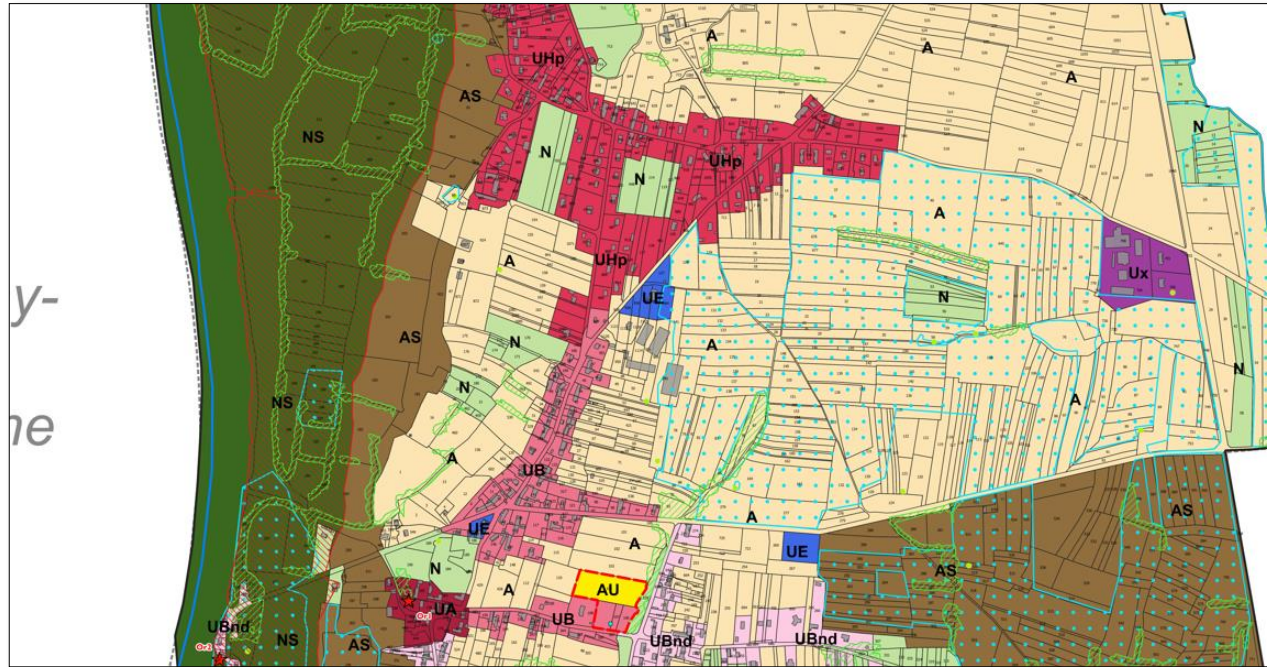
Lessard-en-Bresse : elle correspond au hameau au lieu-dit « Le Verger » détaché mais proche de l'enveloppe urbaine du centre bourg.



Lessard-en-Bresse

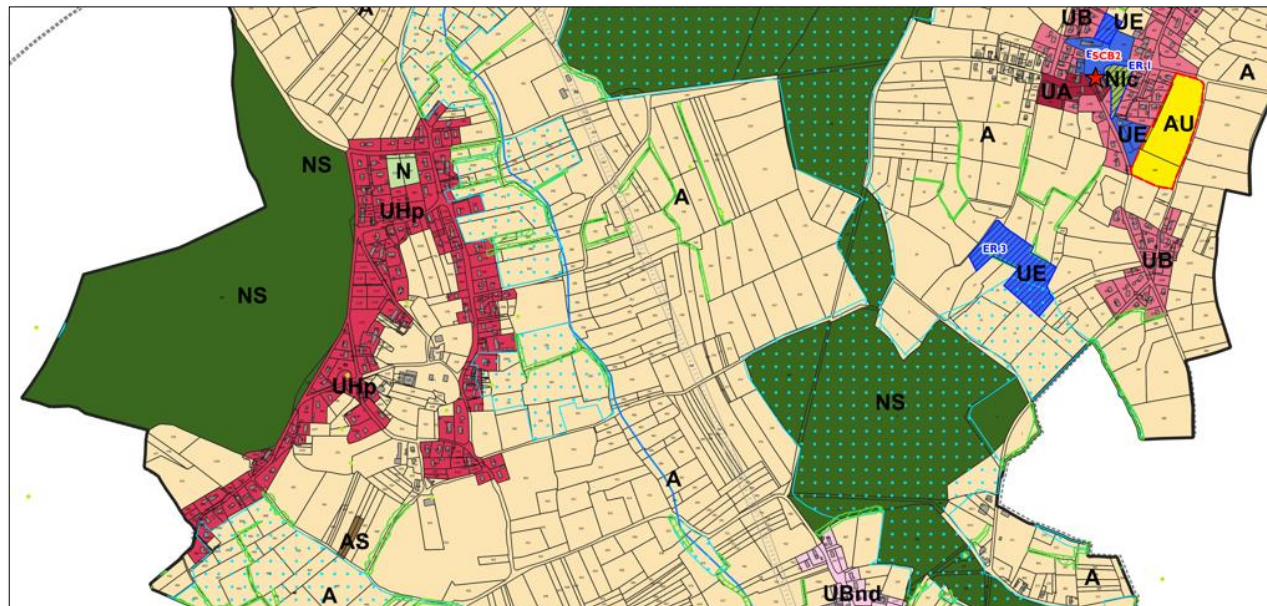
Loisy : elle correspond au hameau éloigné de La Fay.

Ormes : elle correspond au hameau de Noiry qui est maintenant rattaché à l'enveloppe urbaine du centre bourg du fait de l'urbanisation pavillonnaire.



Ormes

Saint-Christophe-en-Bresse : elle correspond au hameau de Grand Servigny, détaché du centre bourg, mais qui bénéficie d'une station de traitement des eaux usées.



Saint-Christophe-en-Bresse

Saint-Germain-du-Plain : elle correspond au hameau de « Les Jacots » détaché mais proche de l'enveloppe urbaine du centre bourg.

Simandres : elle correspond au développement linéaire ancien le long de la RD 44 (lieu-dit « La Vanoise ») dans la continuité du centre bourg au Nord.

La différence essentielle entre les zones **UA** et **UB** est moins liée aux fonctions qu'elles accueillent (il s'agit de zones à dominantes 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 **UHp** 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.

	UA	UB	UHp
Art.6 Implantation par rapport aux voies	Préserver l'aspect rue lorsqu'il existe	Recul en fonction de la largeur de la voie	
Art.7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Non réglementé	Recul minimum de 3 mètres et H/2 sauf pour bâtiment de moins de 3,5 mètres de haut sur la limite.	
Art.9 Emprise au sol (CES)	Non réglementé	0,25	
Art.10 Hauteur maximum	Recherche d'unité architecturale	9 m. (R+1)	
Art.13 Coefficient de pleine terre	Non réglementé	35%	

On notera aussi la spécificité de Loisy qui contient des zones **UB** éloignées du centre bourg et dans lesquelles on souhaite limiter les possibilités termes d'installation d'activités, services, équipements et commerces dans la mesure où il s'agit de favoriser le développement des centres bourgs équipés. Sont ainsi créés sur Loisy des secteurs **UBh**.

b La zone « UBnd »

L'objectif du SCoT, en indiquant un maximum 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, mais aussi celui plus général de la lutte contre le « mitage » et l'étalement urbain, il a fallu tenir compte de la structure urbaine spécifique de la Bresse qui est historiquement constitué de nombreux ensembles bâtis (centre bourg, développement pavillonnaire des centres bourgs, hameaux de fermes, développement pavillonnaire autour des anciens hameaux de fermes...).

Cela conduit à la définition d'une « enveloppe urbaine » très étendue qui répond à la définition de ce qui constitue la zone « **U** » selon le code de l'urbanisme, à savoir :

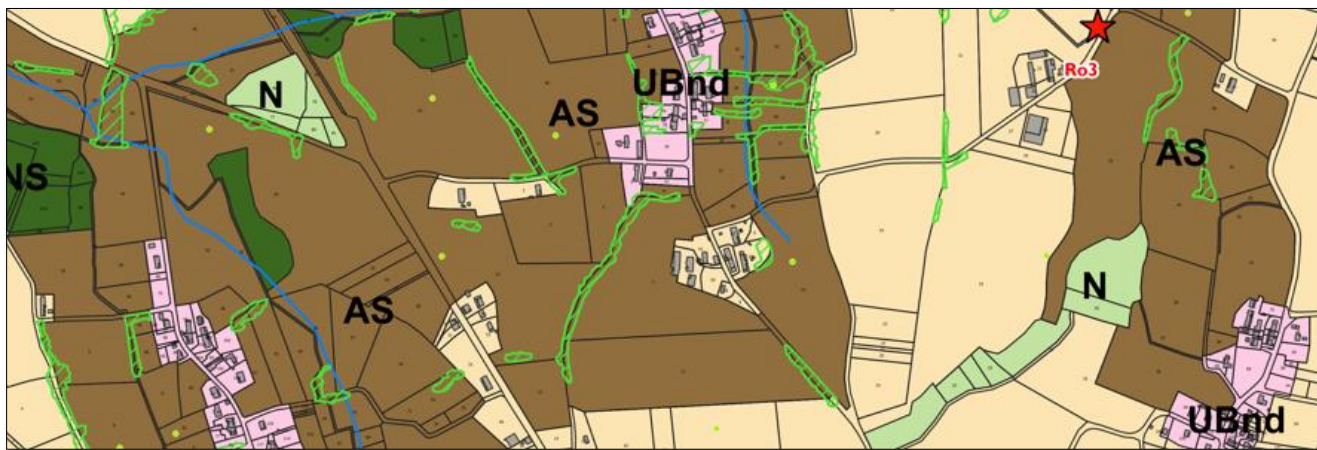
« Les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »

Or le potentiel constructible à l'intérieur de cette enveloppe urbaine aurait conduit à la possibilité de la production d'un nombre de logements considérablement plus élevé que le maximum prévu par le projet et les orientations du SCoT.

- Cela aurait aussi conduit à renforcer le phénomène d'étalement urbain et de **mitage** qui a vu, à partir des années 1980, de nombreux hameaux de fermes connaître un développement par agrégation de pavillons.
- Cela aurait aussi conduit à renforcer le phénomène d'**étalement urbain**, constaté à partir de la même période qui a vu une forte urbanisation le long des voies communales (et des réseaux) s'éloignant des centres bourg et laissant non urbanisé de vastes cœur d'îlot...

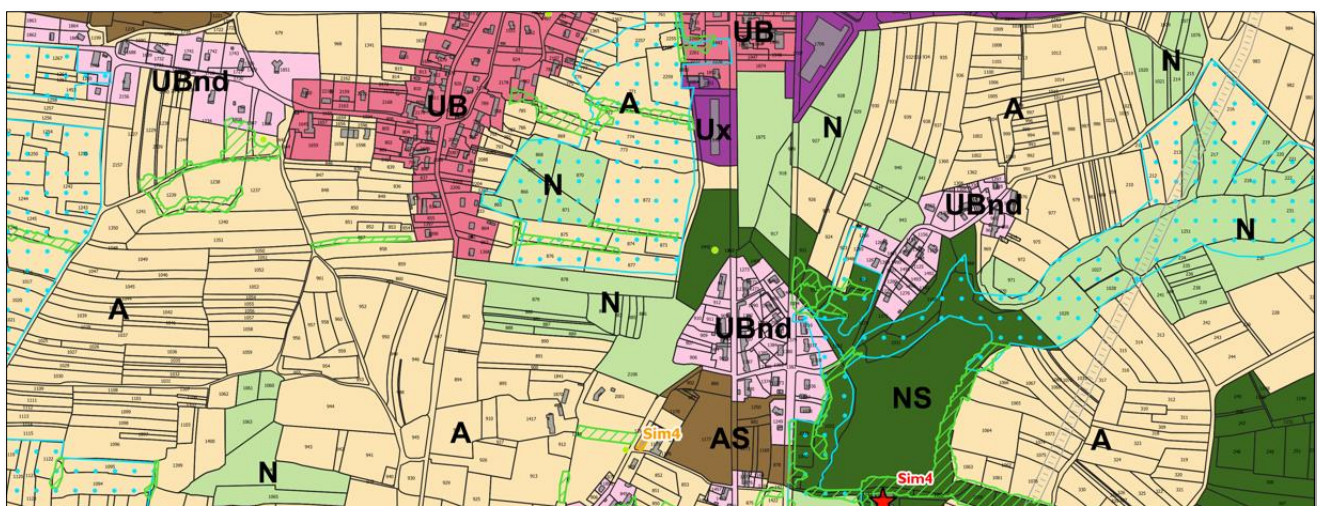
C'est pourquoi, il a été créé une zone **UBnd**, c'est à dire une zone qui reconnaît le statut urbanisé de certains ensembles urbains (classement « U ») mais qui indique que ceux-ci n'ont plus vocation à se développer (indice « nd » pour « **non densifiable** »).

Il peut s'agir d'ensembles urbains détachés du centre bourg...



Romenay

Ou d'ensembles urbains dans la continuité d'un centre bourg très étendu...



Simandre

La différence réglementaire essentielle des zones **UBnd** avec les zones **UA**, **UB** et **UHp** 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 **UHp** qui limite les possibilités termes d'installation d'activités, services, équipements et commerces dans la mesure où il s'agit de favoriser le développement des centres bourgs équipés.

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.

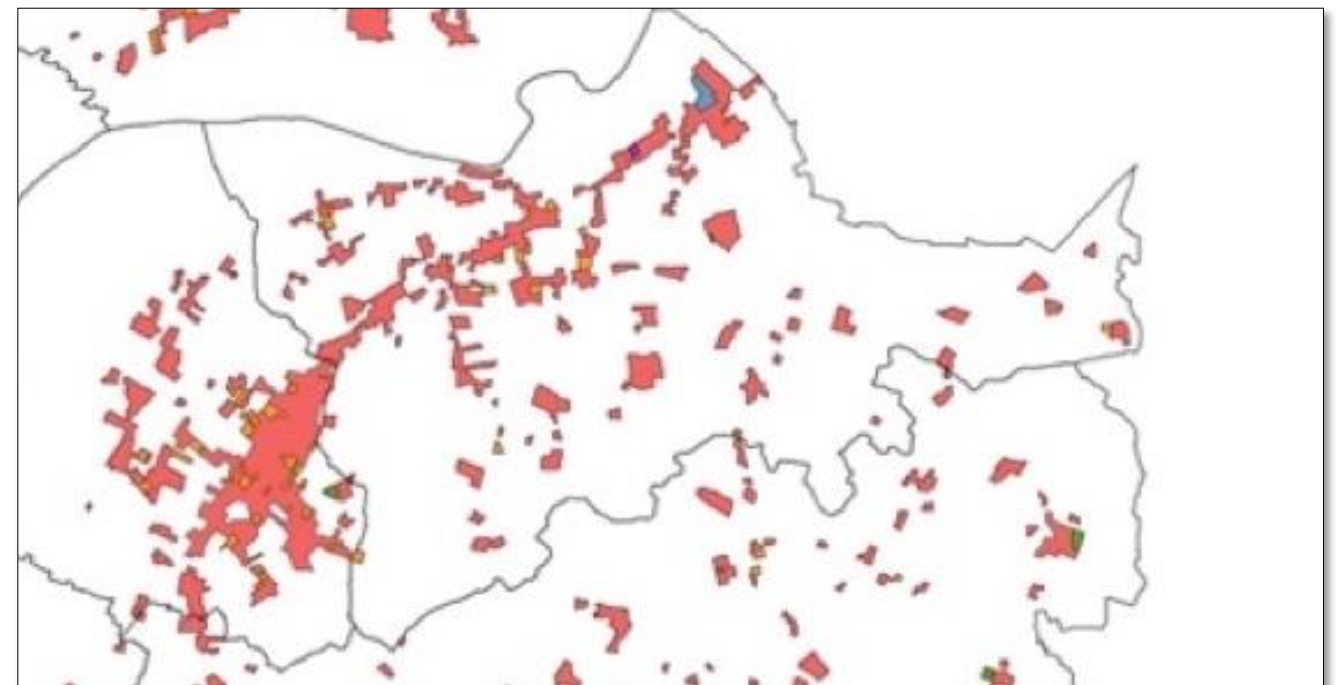
2.A.3. Traduction réglementaire dans le PLU – étude de densification

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

Ce premier travail de définition des zones UA, UB, UHp et UBnd 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

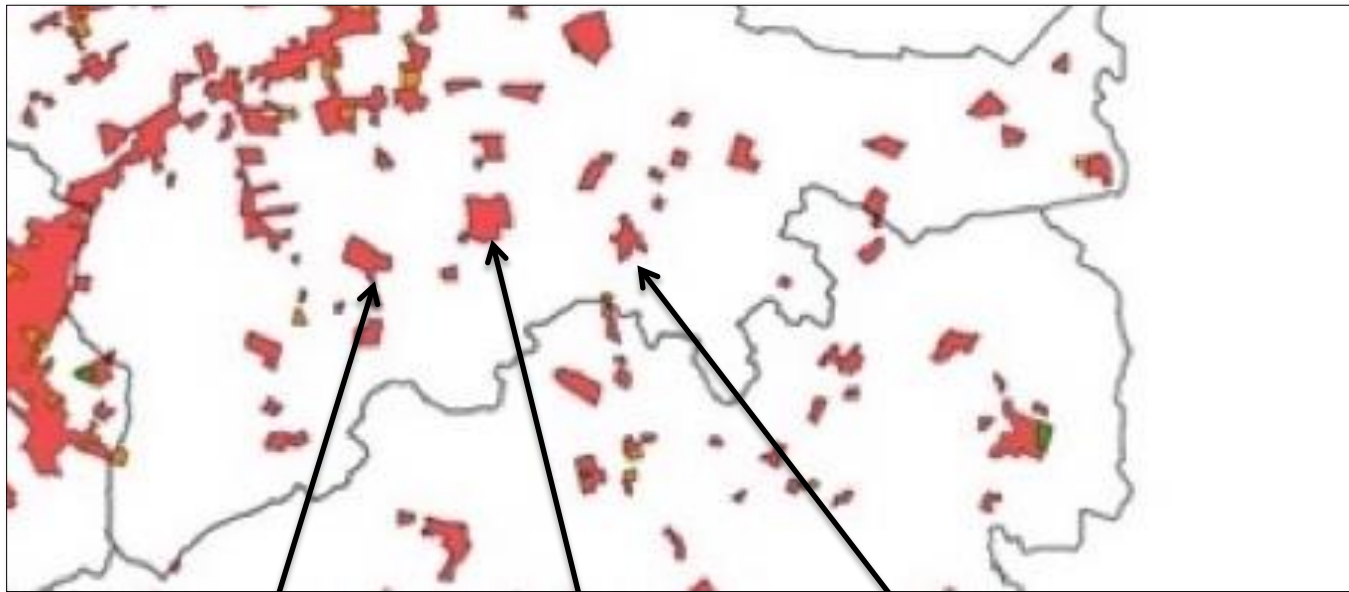
Un premier travail a donc consisté à définir à l'échelle de tout le territoire de la Communauté de Communes l'enveloppe urbaine existante, sur la base de l'analyse des photos aériennes et en prenant tous les espaces construits.



Exemple de Bantanges

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

Ainsi sur l'exemple de Bantanges, toute la partie Sud du territoire a été considérée comme n'ayant pas vocation à faire partie de futures zones Urbaines...

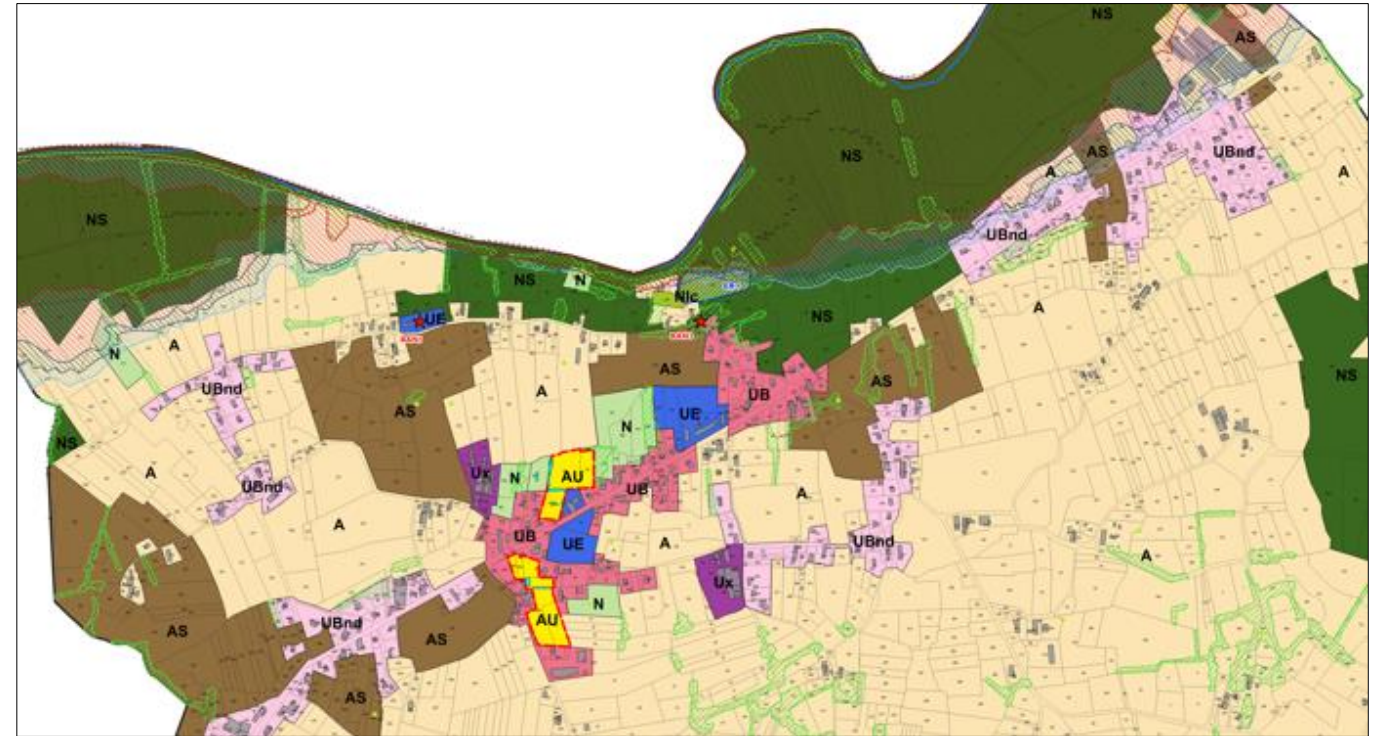


Exemple de Bantanges

Sur cette base il restait une grande part de l'enveloppe urbaine au Nord de la commune le long de la RD971.

Sur cet ensemble, très étendu, a été appliqué le principe d'un urbanisme de proximité, afin de concentrer les possibilités de développement plutôt autour du centre bourg équipé (mairie, école,

salle des fêtes) de la commune. Ce travail a amené à la définition de la partie classée en zone « densifiable » (ici **UB**) et en zone « non densifiable » (**UBnd**) comme cela a été évoqué précédemment.



Exemple de Bantanges

Les zones « non densifiables » n'entrant alors pas dans l'étude plus précise de densification.

Dans un troisième temps, 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 :

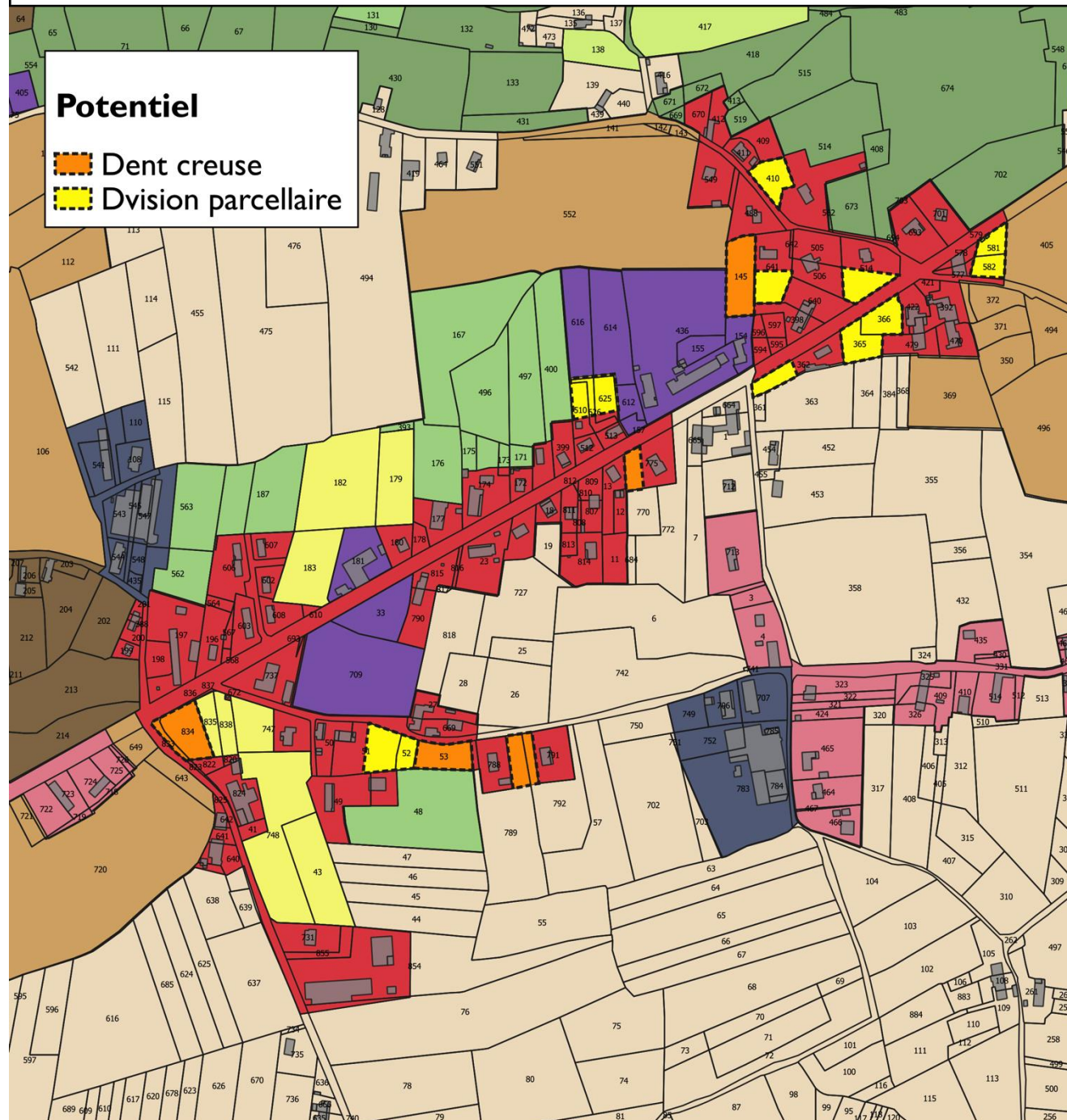
- Les dents creuses, c'est à dire les espaces non construits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et non liés fonctionnellement à une construction existante (soit, par exemple, qui ne constituent pas le jardin d'une maison d'habitation) ;
- Les divisions parcellaires, c'est à dire les espaces non construits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

Pour la définition des coefficients de rétention foncière nous nous sommes appuyés sur les propositions du DOO du SCoT : soit 30% pour les dents creuses et 50% pour les divisions parcellaires.

Bantanges

Localisation du potentiel en renouvellement urbain



Source : Géoportail IGN

Date : 14/04/23

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

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.

2.A.4. Conclusion

Les zones **UA, UB et UHp** permettent de maîtriser les secteurs de l'enveloppe urbaine à l'intérieur desquels il est prévu la production de logements nouveaux.

La zone **UBnd** 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 et, aussi, de conserver la possibilité de petits développements maîtrisés en extension sur des espaces bien situés à proximité des centres bourgs.

Les zones **AU** viennent permettre de trouver le potentiel foncier manquant pour répondre au besoin de création de logements pour respecter la trajectoire démographique retenue, à savoir un taux de croissance annuel moyen de 0.95%.

L'analyse des potentiels du zonage qui prend en compte une rétention foncière dans les « dents creuses » et « divisions parcellaires », mais aucune dans les zones AU, donne les résultats suivants en termes de production de logements qu'il est possible d'espérer voir se réaliser d'ici 2035 :

	Nombre de logement estimé	
dans les zones U	922	47%
dans les zones AU	1060	53%
TOTAL	1982	

Comme indiqué dans le PADD, le PLU est conçu pour encadrer le développement en logement sur une période de 14 ans avec un objectif maximum d'environ 142 logements par an, soit 1988 logements.

Le potentiel calculé de 1982 logements est donc en accord avec le PADD et doit permettre au territoire d'atteindre les objectifs fixés.

2.B. Respecter l'armature multipolaire du territoire

2.B.1. Rappel des hypothèses du PADD

Le SCoT prévoit une répartition des logements en fonction de l'armature multipolaire du territoire, en faisant une différenciation entre :

Pôles d'équilibres Ouroux-sur-Saône/Saint-germain-du-Plain Cuisery	Environ 37 %
Pôles de proximité Montpont-en-Bresse Romenay Simandres	Environ 17 %
Villages	Environ 46 %

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

La répartition qui résulte du zonage du PLUi, selon la méthodologie de l'étude densification exposée plus haut, est la suivante :

	Nombre de logement estimé	
POLES D'EQUILIBRE	813	41%
POLE DE PROXIMITE	380	19%
VILLAGES	784	40%

Elle résulte d'un travail de répartition de l'enveloppe de logements retenue au niveau du PADD entre les polarités et les villages qui a ensuite conduit à déterminer les surfaces des zones AU pour chacune des communes...

En fonction des spécificités de chaque commune des différences peuvent être notable à l'intérieur de chaque ensemble de polarité : ainsi, parmi les polarités d'équilibre, Ouroux-sur-Saône a souhaité prévoir une croissance plus ralentie que Saint Germain-du-Plain et Cuisery afin de prendre en compte la croissance très forte des années précédentes...

De même, au niveau des villages, le PLUi a tenu compte du dynamisme propre et de l'attractivité des différentes communes dans la répartition des logements. Ainsi, il a été établi deux catégories de communes en fonction de leur proximité avec les bassins de vie et d'emploi de Chalon-sur-Saône et de Tournus. Pour les communes les plus proches de ces bassins de vie (les communes de l'ancienne CC « Porte de la Bresse », mais aussi celle limitrophe de Cuisery et proche de Tournus) il a été prévu un plus grand potentiel au niveau du développement des logements (une soixantaine de logements sur la période 2021-2035). A contrario, pour les communes plus éloignées, le développement envisagé est plus faible (une trentaine de logement sur la période 2021-2035).

La répartition issue du règlement du PLU est, comme on le voit dans le tableau ci-avant, compatible avec la répartition proposée par le SCoT qui doit permettre un rééquilibrage entre les pôles en prévoyant une croissance plus forte pour les pôles d'équilibre et les pôles de proximité.

2.C. Promouvoir une « ruralité durable et raisonnée »

2.C.1. Respecter les caractéristiques des communes

Le PADD s'appuie sur l'attractivité du territoire rappelant que celle-ci est d'abord liée à son cadre rural et naturel, mais aussi à la proximité d'agglomération importante comme Chalon sur Saône.

Afin que le développement démographique et urbain ne porte pas préjudice à la qualité du territoire et puisse réellement bénéficier au maintien des équipements et commerces locaux, il s'agit de trouver un juste équilibre entre l'accueil de cette population nouvelle en demande de ruralité et la préservation des atouts du territoire. Cela suppose que « l'offre » correspondant à cette demande s'inscrive en harmonie dans le territoire et dans une logique de proximité immédiate des bourgs.

Pour cela, il a été défini 5 objectifs :

- Favoriser un urbanisme de proximité
- Réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles
- Fixer un objectif de sortie de la vacance
- Utiliser les potentiels en changements de destination
- Prévoir les extensions au plus près du tissu urbanisé et en priorité sur les pôles d'équilibre et de proximité.

2.C.2. Traduction réglementaire dans le PLU – Favoriser un urbanisme de proximité

Comme cela a été expliqué plus haut, les zones **UA** et **UB** ont été dessinées au niveau des centres bourg existant et seuls quelques « hameaux principaux » ont été retenus comme pouvant être classés en zone **UHp**. Ainsi, on ne retrouve de zone **UHp** que dans 8 communes, et seulement 4 correspondent à des hameaux détachés du centre bourg :

- **Cuisery** : elle correspond au hameau de fontaine couverte détaché mais proche de l'enveloppe urbaine du centre bourg. Le potentiel est faible et ne peut déséquilibrer la recherche de l'urbanisme de proximité au niveau du centre bourg.
- **Lessard-en-Bresse** : elle correspond au hameau au lieu-dit « Le Verger » détaché mais proche de l'enveloppe urbaine du centre bourg. Le potentiel est faible et ne peut déséquilibrer la recherche de l'urbanisme de proximité au niveau du centre bourg.
- **Saint-Christophe-en-Bresse** : elle correspond au hameau de Grand Servigny. Le potentiel est ici relativement important, mais le choix du classement se justifie par la présence d'une station de traitement des eaux usées en capacité d'absorber un développement, alors que le centre bourg est en assainissement autonome.
- **Saint-Germain-du-Plain** : elle correspond au hameau de « Les Jacots » détaché mais proche de l'enveloppe urbaine du centre bourg. Le potentiel est faible et ne peut déséquilibrer la recherche de l'urbanisme de proximité au niveau du centre bourg.

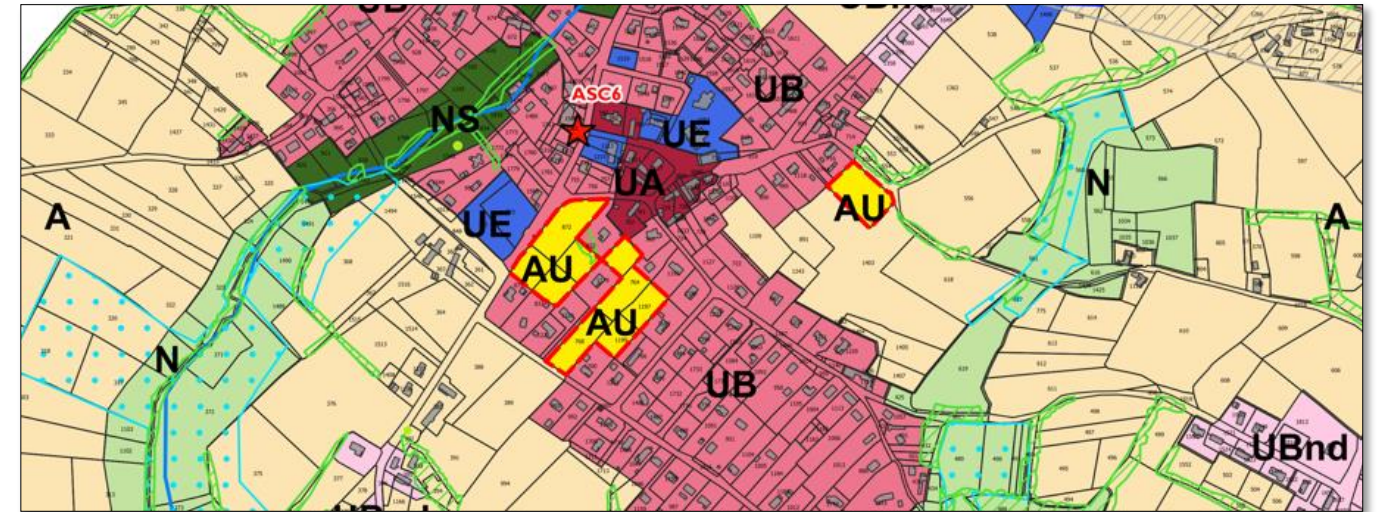
Cet objectif d'un urbanisme de proximité est aussi traduit dans le choix du positionnement des zones À Urbaniser (zones **AU**) dont la surface a été déterminée en fonction de l'étude de densité comme on l'a vu plus haut.

Elles sont positionnées à proximité du centre bourg équipé. Toutefois, cette implantation est très dépendante de la structure urbaine ancienne et des développements des différentes communes...

Certaines ont de véritables centres anciens autour desquels s'est développée l'urbanisation pavillonnaire périphérique (Cuisery, par exemple), d'autres participent de l'urbanisation éclatée de la Bresse où il est parfois difficile de déceler la présence d'un « centre », enfin certaines ont connu un développement linéaire lié au passage de la route.

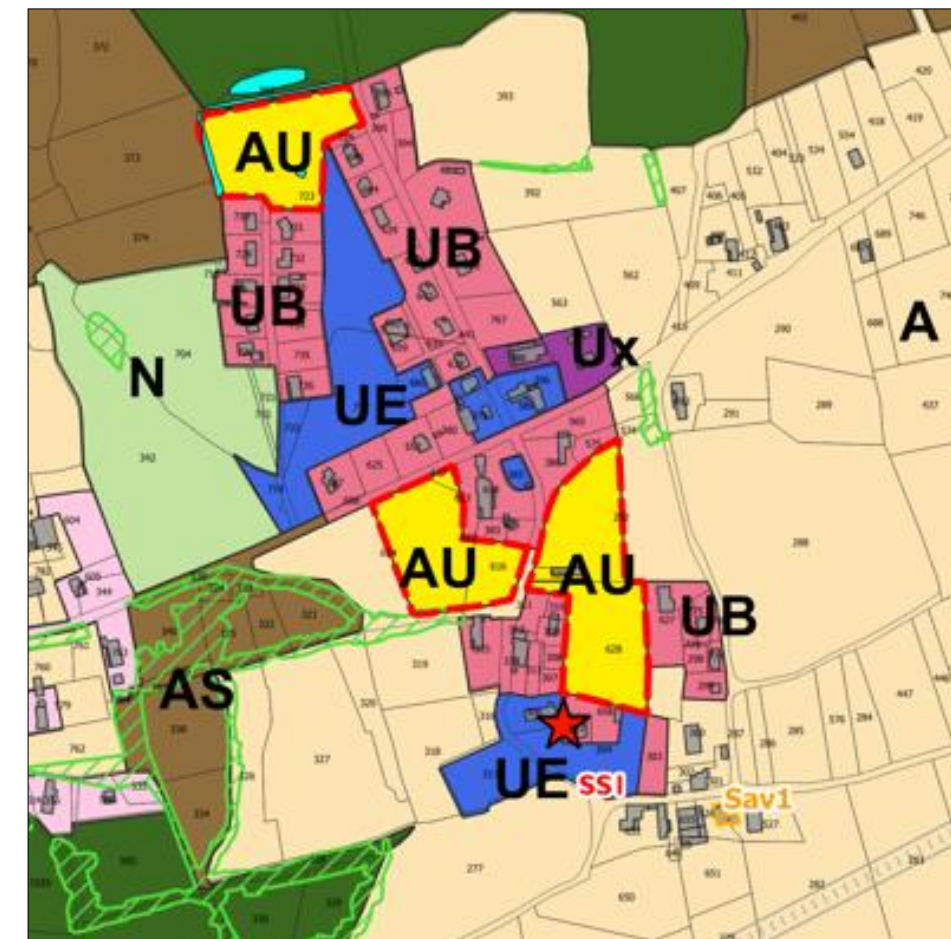
Dans la plupart des cas, il a été cherché une implantation au plus proche du centre.

Lorsque le développement urbain est relativement compact, elles sont positionnées au sein de l'enveloppe urbaine, comme par exemple à l'Abergement-Sainte-Colombe...



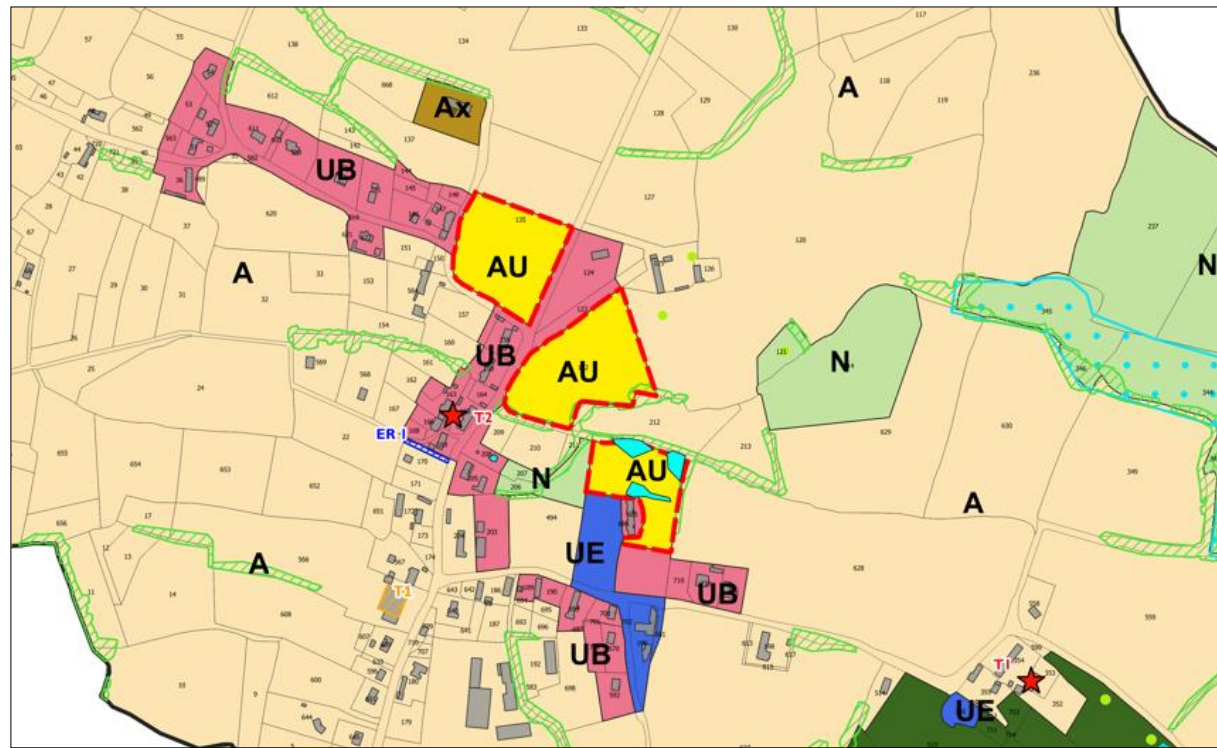
Exemple de L'Abergement-Sainte-Colombe

Mais parfois, dans le cadre d'un développement plus « éclaté », on a cherché à « épaissir » le centre, comme à Savigny sur Seille...



Exemple de Savigny sur Seille

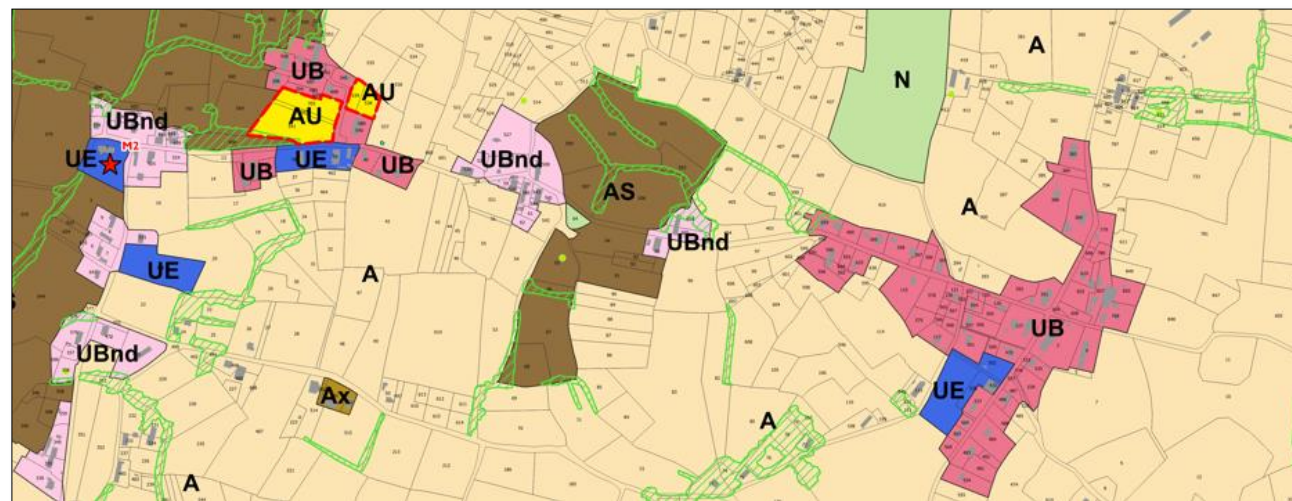
Ou encore à Tronchy



Exemple de Tronchy

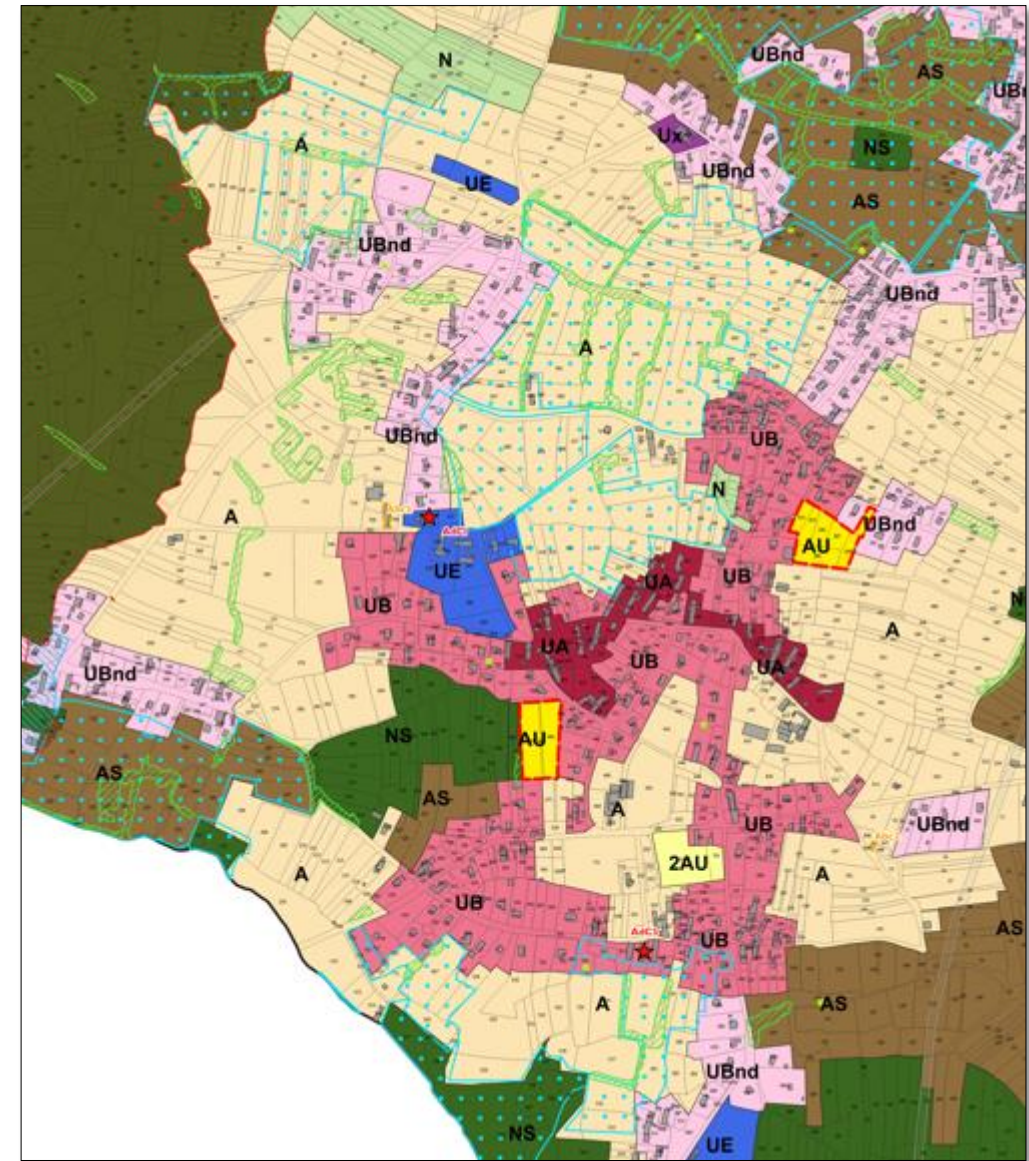
Pour d'autres communes où la structure est encore plus éclatée, il a fallu faire des choix spécifiques.

Ainsi à Ménetreuil où le secteur des équipements (Mairie – école) est historiquement relativement isolé et où le développement s'est plutôt réalisé le long de la voie de communication entre Romenay et Sornay. Le choix a été dans ce cas de privilégier le secteur des équipements pour épaissir ce petit centre.



Exemple de Ménetreuil

Ou encore à l'Abergement de Cuisery qui présente certainement la structure la plus éclatée de toutes les communes de Terres de Bresse, ou il a simplement été choisi de coller les extensions à la très large enveloppe urbaine (on notera aussi que le choix sur cette commune a été fortement dicté par les questions environnementales et la présence de secteurs humides à enjeux forts).



Exemple de L'Abergement de Cuisery

Ainsi, tout en tenant compte de la structure urbaine particulière de la Bresse, le PLU vise à renforcer la notion de centre bourg équipé, pour éviter l'étalement urbain et favoriser une proximité des équipements qui pourra demain contribuer à limiter les déplacements automobiles et favoriser les modes actifs.

2.C.3. Traduction réglementaire dans le PLU – Réduire la consommation d’espaces naturels et agricoles

Comme cela a été expliqué plus haut, l’étude de densification des espaces déjà urbanisés a permis de calculer au plus juste les besoins d’espace en extension pour chacune des communes en fonction de ses besoins propres en production de logement selon la trajectoire démographique qui lui était assigné en fonction de sa place dans l’armature territoriale.

Cela permet d’ajuster précisément le zonage des espaces pouvant être consommés au besoin effectif et d’éviter une surconsommation.

Ce calcul se fait aussi sur la base de la densité souhaitée et souhaitable pour le territoire telle que définie par le SCoT :

- Pôles d’équilibres (portes de la Bresse) : 18 lgts/ha
- Pôle d’équilibre (Saône, Seille, Sânes) : 15 lgts/ha
- Pôles de proximité : 12 lgts/ha
- Villages (portes de la Bresse) : 10 lgts/ha
- Villages (Saône, Seille, Sânes) : 8 lgts/ha

La consommation foncière totale est de 171 hectares pour le logement (soit une densité moyenne d’environ 11,6 lgts/ha.:

Consommation dans les divisions parcellaires (ha)	Consommation dans les dents creuses (ha)	Consommation dans les zones AU (ha)
44	37	90
	Consommation d'esp. naturels agricoles et forestiers	
	127	
171		

Sur ces 171 hectares, 44 devrait correspondre à des divisions parcellaires et ne correspondent donc pas à des « espaces, naturels et forestiers ». La réalisation du développement urbain est donc susceptible d’entraîner la consommation d’environ 126 hectares « d’espaces naturels et forestiers ».

L’observatoire de l’artificialisation des sols fait apparaître pour la période 2011-2021 une consommation de 224,386 hectares, soit environ **22,4 hectares par an**.

Le PLU prévoit (hors zones spécifiquement dédiées à l’activité) une consommation d’environ 127 hectares à un horizon de 14 ans, soit environ 9.1 hectares par an...

Il convient d’y ajouter la consommation d’espace potentielle pour le développement de zones d’activités, soit environ 17 hectares, ce qui **porterait la consommation moyenne annuelle à 10,3 hectares, soit environ 45% de la moyenne annuelle de la période 2011-2021**.

Ainsi, par l’application stricte des densités préconisées par le SCoT, le PLU devrait permettre de diviser effectivement par deux la consommation d’espaces agricoles, naturels et forestiers pour le développement urbain.

2.C.4. Traduction réglementaire dans le PLU – Fixer un objectif de sortie de la vacance

En 2020, l’INSEE évalue le nombre de logements vacants à 1844, soit 9,1% du parc du logement sur l’ensemble du territoire. La répartition ainsi que les causes de la vacance sont très variables suivant les communes : rétention foncière, successions difficiles, habitats dégradés...

L’un des phénomènes de vacance important est celui identifié sur les centres bourgs denses et patrimoniaux de Cuisery et Romenay qui présentent respectivement un taux de 15% et 12%...

Cela constitue donc un potentiel de logement important, situé à proximité directe des équipements, commerces et services et qui répond donc parfaitement au projet visant à créer des dynamiques de proximité.

Le projet vise un objectif très ambitieux de sortie de la vacance de 20 % du nombre de logements vacants.

Objectif très ambitieux puisque les chiffres montrent que sur le long terme depuis trente ans le nombre de logements vacants est en constante progression en chiffre absolu (1337 logements vacants en 1990 et 1844 en 2020) même si leur part proportionnelle reste constante, environ 9%.

Le PLU en lui-même, document réglementaire encadrant essentiellement la construction nouvelle, est pauvre en outils permettant de contribuer à atteindre l'objectif de remise sur le marché de 20% des logements vacants¹.

Toutefois, d'autres actions peuvent permettre d'aller dans le sens de cette orientation, comme, par exemple, les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). La Communauté de Communes Terres de Bresse a ainsi mandaté un bureau d'études pour réaliser une étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat.

De même, il faut rappeler que la commune de Cuisery est engagée dans le dispositif « Petites Villes de demain » qui doit permettre de redynamiser le territoire.

Ces actions pourraient être susceptibles d'inverser la tendance actuelle à la croissance des logements vacants et contribuer à en faire baisser le nombre.

Atteindre l'objectif de remise sur le marché de 20% des logements vacants à l'horizon des 14 ans du PLUi supposerait la création de plus de 350 logements. Cela est très souhaitable du point de vue de la modération de la consommation de l'espace et de la redynamisation d'un urbanisme de proximité (en particulier pour Cuisery et Romenay).

Toutefois, ces 350 logements viendraient en surnombre par rapport au besoin estimé d'environ 1950 logements et cela n'est pas souhaité.

Afin de pouvoir maîtriser les rythmes de l'urbanisation, le Plan Local d'urbanisme a prévu, dans le cadre de l'échéancier des zones A Urbaniser, qu'une partie de celle-ci n'étaient pas immédiatement ouvertes à l'urbanisation. En fonction de l'efficacité des actions menées pour la remise sur le marché de logements vacants on pourra donc limiter l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones afin de « réguler » la croissance démographique.

Ainsi les zones AU qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation devraient pouvoir permettre la réalisation d'environ la moitié des logements² correspondant au besoin au regard de la croissance démographique souhaitée. Par ailleurs, les zones AU non ouvertes immédiatement à l'urbanisation représentent presque la moitié des logements réalisables dans ces zones.

Le « volant » de logements sur lequel il y a la possibilité de jouer en fonction de la réalité de la remise sur le marché de logements vacants est donc de l'ordre du quart du besoin (soit environ 500, à comparer avec les 350 logements vacants que l'on souhaite remettre sur le marché).

¹ Il serait vain, par exemple, de penser qu'en limitant la construction nouvelle on pourrait obliger à remettre sur le marché des logements vacants qui, souvent, le sont parce qu'ils ne correspondent à aucune « demande ».

Hypothèse réalisation de logement sur les zones U et AU		
Immédiatement constructibles en zone U	Immédiatement constructibles en zone AU	Différés en zone AU
922	563	497
1982		

2.C.5. Traduction réglementaire dans le PLU – Utiliser le potentiel en changement de destination

La structure historique de l'implantation du bâti en Bresse avec un très grand nombre de hameaux de ferme dispersés dans le territoire constitue ici une ressource importante en termes d'anciens bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination vers une destination de logement.

Cette ressource ne semble pas très fortement mise à contribution aujourd'hui. C'est en tout cas ce que l'on peut déduire à la fois de la forte hausse de la vacance (+500 logements vacants entre 1990 et 2020) et de la baisse des résidences secondaires dans le même temps (- 180 entre 1990 et 2020).

On peut penser que la nécessité de modérer la consommation de l'espace et la trajectoire donnée par la loi « Climat et Résilience » vers le « Zéro Artificialisation Nette » vont, petit à petit, rendre de nouveau attractif ce potentiel.

En ce sens, le choix de créer une zone **UBnd** pour repérer les ensembles urbanisés d'importance même lorsque l'on ne souhaite pas y prévoir de développement de nouveaux bâtiments permet de laisser la possibilité de changement de destination pour tous les anciens bâtiments agricoles qui sont encore présents dans ce tissu urbain très éclaté. Même si, à court terme, il ne faut pas s'attendre à une « vague » de réhabilitation avec changement de destination, cela permet de prendre en compte une évolution attendue sur les quatorze ans à venir.

Toutefois, la zone **UBnd** ne prenant pas en compte tous les secteurs bâtis isolés, le dossier de PLU comprend aussi un cahier des changements de destination qui permet le repérage d'anciens bâtiments agricoles classés en zone **A** (Agricole) ou **N** (Naturelle) et pour lesquels on autorise le changement de destination.

² 54%, voir chapitre 2A4



Un ancien bâtiment agricole repéré sur la commune de La Genête

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).

34 bâtiments ont été repérés à ce titre.

2.C.6. Prévoir les extensions au plus près du tissu urbanisé et en priorité sur les pôles d'équilibre et de proximité

Ce point a déjà été exposé plus haut au chapitre 2.C.2

2.D. Prendre en compte certaines particularités territoriales dans le projet

2.D.1. Rappel des hypothèses du PADD

Comme déjà évoqué, le SCoT propose une répartition de la croissance démographique entre trois types d'entités composant l'armature du territoire :

- Les pôles d'équilibre
- Les pôles de proximité
- Les villages

Toutefois, au niveau des villages, le PADD, sur la base du diagnostic, fait la différence entre :

- Les villages connaissant une croissance démographique et foncière plus soutenue
- Les autres villages subissant moins de pression

Le PADD projette donc de répartir le volume de logements à produire entre les deux catégories de la manière suivante :

- **65%** pour les villages connaissant une croissance démographique et foncière plus soutenue
- **35%** pour les autres villages subissant moins de pression

2.D.2. Traduction réglementaire au niveau de la répartition de la croissance démographique

	Nombre de logement estimé	
dans les villages avec pression	471	60%
dans les villages sans pression	311	40%
TOTAL	784	

Les villages repérés comme connaissant le moins de pression foncière et immobilière sont bien sur ceux qui sont le plus éloignés des bassins de vie et d'emploi de Chalon sur Saône et Tournus.

Dix communes ont été considérées dans cette catégorie : Bantanges, La-Chapelle-Thècle, La-Frette, Huilly-sur-Seille, Jouvençon, Ménetreuil, Ormes, Rancy, Ratenelle.

On notera qu'aucune des communes de l'ancienne CC « Porte de la Bresse » qui sont dans l'influence de l'agglomération chalonaise ne se trouve dans cette catégorie.

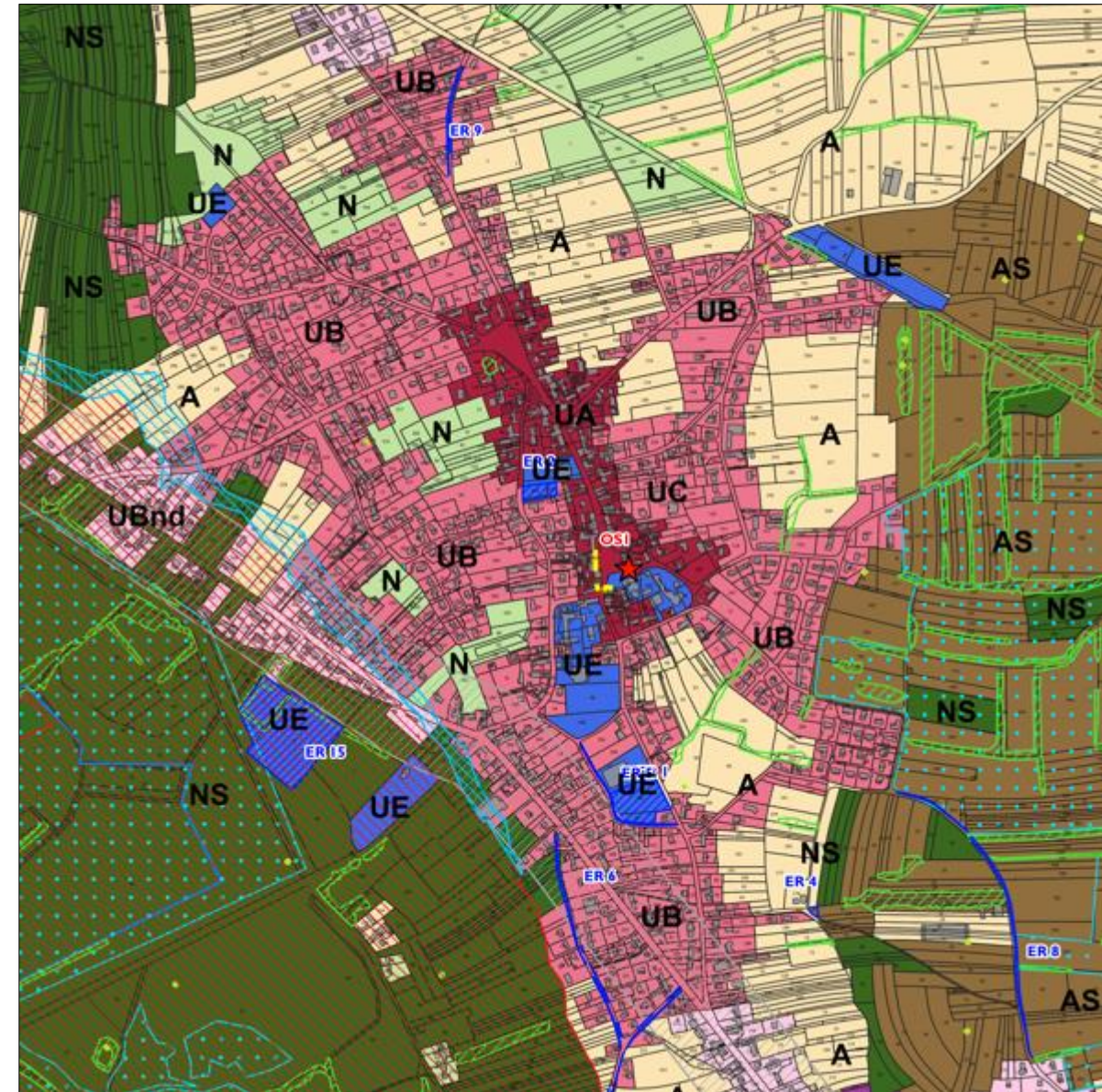
2.D.3. Adapter le développement de l'habitat aux morphologies urbaines de Ouroux sur Saône et Saint Germain du Plain

Le PADD expose : « Le projet vise à permettre à Ouroux-sur-Saône de produire un maximum de logements en renouvellement urbain et à proximité des réseaux existants, tout en préservant au maximum les terres agricoles à haute valeur agronomique (maraîchage, horticulture...) ».

C'est pourquoi, il n'est prévu aucune zone de développement pour l'habitat de type A Urbaniser (AU) sur le territoire de la commune de Ouroux-sur-Saône même lorsqu'il y a de grands espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Il s'agit, pour la commune de digérer dans les années à venir la très forte croissance démographique qu'elle a connu ces dernières années. Entre 1999 et 2020 elle aura vu sa population augmenter de presque 600 habitants (soit + 23.8%). C'est pourquoi, bien qu'elle fasse partie des « pôles d'équilibre », le PADD a prévu de limiter la production de logements sur la commune. Il s'opère ainsi un rééquilibrage entre les différents pôles de la CC :

	Les poles d'équilibre		
	OUROUX SUR SAONE	SAINT GERMAIN DU PLAIN	CUISERY
Poids démographique de la commune - 2020 sur l'ensemble de la CC	13,8%	10,3%	7,1%
	180	317	322
Part des logements à produire sur l'ensemble de la CC	9%	16%	16%
	1982		



Pas de zones AU pour le développement de Ouroux-sur-Saône

Ce rééquilibrage se fait au profit de Saint Germain du Plain et de Cuisery.

2.E. Offrir des parcours résidentiels diversifiés

2.E.1. Rappel des hypothèses du PADD

Le PADD rappelle l'enjeu de diversification de l'offre en logements, lié au maintien des équipements de proximité et en particulier des équipements scolaires qui sont présents sur presque toutes les communes.

Sur la base du constat d'un parc de logements toujours peu diversifié en 2020 : 92.4% de maisons pour 7.2% de logements collectifs (chiffres parfaitement stables entre 2009 et 2019), le PADD propose de viser les objectifs de répartition des typologies de logement proposée par le SCoT sur les opérations d'ensemble soumises à des OAP, à savoir :

- Pour le bassin de vie Portes de la Bresse :

	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	En résidence
Terres de Bresse Portes de la Bresse	+/- 57%	+/- 23%	+/- 16%	+/- 4%

- Pour le bassin de vie de Cuisery

	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	En résidence
Terres de Bresse secteur de Cuisery	+/- 64%	+/- 21%	+/- 12%	+/- 3%

2.E.2. Traduction dans les OAP

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

Au global les différents programmes devraient permettre la diversification suivante :

Diversification de la typologie des logements dans les OAP		
Individuels	Intermédiaires (individuels groupés ou autres)	Collectifs
659	267	132
62,3%	25,2%	12,5%
1058		

Ainsi, les OAP permettront d'atteindre les objectifs visés.

OAP - CUISERY
SECTEUR « EST CIMETIERE »

Données clés

- Surface : 3,47 ha
- Densité cible : 17 logts/ha, soit 59 logements mais densité plus forte sur cette OAP : 19 logts/ha soit 65 logements
 - Secteur A : 1,53 ha
 - Secteur B : 1,9 ha
- Typologie des logements : Individuel, individuel groupé et collectif
- Une OAP découpée en 2 phases de conception

Éléments environnementaux

- Cours d'eau intermittent
- Haie
- Prairie permanente
- Plaine
- Arbres isolés
- Risque Géologique moyen (Retrait-Gonflement des Argiles)

Réseaux

- Assainissement : Raccord à l'assainissement collectif
- Eau pluviale : R.A.S
- Eau potable : R.A.S
- Électricité : R.A.S

Grands principes de développement

Aménagement :

- Chaque secteur fera l'objet d'une opération d'ensemble
- Le secteur B pourra être aménagé seulement si la moitié de la production de logements du secteur A est réalisée
- Les bâtiments devront respecter un recul de 10 mètres par rapport à la limite agricole

Accès : 4 accès sur le secteur (voir schéma) et sortie directe sur le Chemin du Colombier pour les habitations localisées le long, voirie à double sens sur l'intégralité du secteur et placettes de retournement pour le déserte.

Cheminement piéton : Le long des voiries

Typologie des bâtiments : 25 individuels, 30 individuels groupés et 10 collectifs

- Secteur A : 12 individuels, 5 individuels groupés et 10 collectifs (le long de la D933)
- Secteur B : 13 individuels, 25 individuels groupés

Élément paysager à préserver : Erwan végétal existant à l'Ouest et au Nord

Élément paysager à créer : Voir schéma

Espace commun à créer : Un espace commun pour la préservation de la mare partant de l'arbre isolé au centre du secteur A et un espace au Nord pour la préservation de l'arbre isolé

Élément environnemental à préserver : Mare à l'Ouest

Exemple d'une OAP sur la commune de Cuisery

Concrètement, cela se traduit par la définition d'une typologie des bâtiments à produire dans le cadre de l'aménagement de la zone :

- **Typologie des bâtiments :** 25 individuels, 30 individuels groupés et 10 collectifs
 - Secteur A : 12 individuels, 5 individuels groupés et 10 collectifs (le long de la D933)
 - Secteur B : 13 individuels, 25 individuels groupés

Cette diversification des types de logements soutenue par les OAP permettra ainsi de répondre aux parcours résidentiel de chacun au cours de sa vie, pourra contribuer aussi à la mixité sociale et à répondre aux besoins d'une société plus inclusive en créant une offre de logement pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap.

2.F. Pérenniser et permettre le développement des équipements à l'échelle locale

2.F.1. Maintenir une dynamique de proximité, notamment en assurant la pérennité des équipements scolaires

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.

En incitant à la création d'une offre de logement susceptible de s'adresser à une population de jeunes familles, il s'agit de faire face à la tendance au vieillissement de la population que l'on peut voir à l'œuvre dans les derniers chiffres de l'INSEE.

	2009	2019	évolution
Evolution de la population	21263	22422	1159
0 à 29 ans	6779	6661	-118
plus de 60 ans	5577	6995	1418

Les outils proposés pour diversifier l'offre de logement vont donc aussi dans le sens de la pérennisation des équipements scolaires.

2.F.2. Créer une offre foncière pour prévoir le développement des équipements existants ou à créer

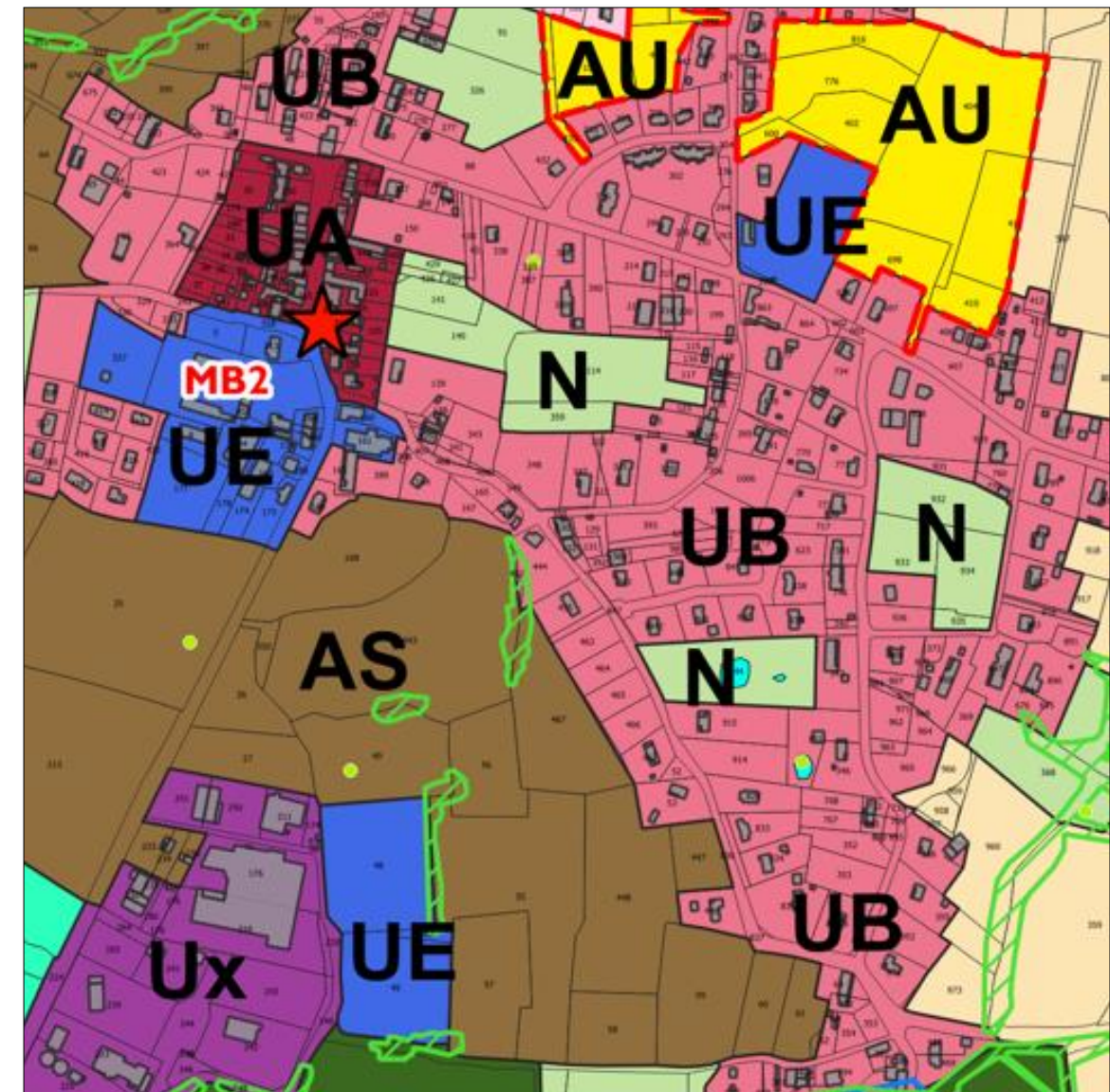
L'outil principal est ici la zone **UE** à destination exclusive des équipements. Elles sont délimitées autour des équipements existants sur des terrains maîtrisés par les collectivités et qui peuvent encore présenter des potentialités de développement ou d'aménagement.

Par exemple, sur la commune de Montpont-en-Bresse sont délimitées trois zones **UE** correspondant à trois secteurs d'équipements différents :

Une zone **UE** autour de l'ensemble Mairie, école, salle des fêtes...

Une zone **UE** autour de terrains de sports,

Une zone **UE** autour du cimetière.



Extrait du zonage du centre bourg de Montpont-en-Bresse

Ces trois zones correspondent à des terrains maîtrisés par la collectivité. Une ne présente pas vraiment de possibilité de développement (la zone des terrains de sports), mais les deux autres oui.

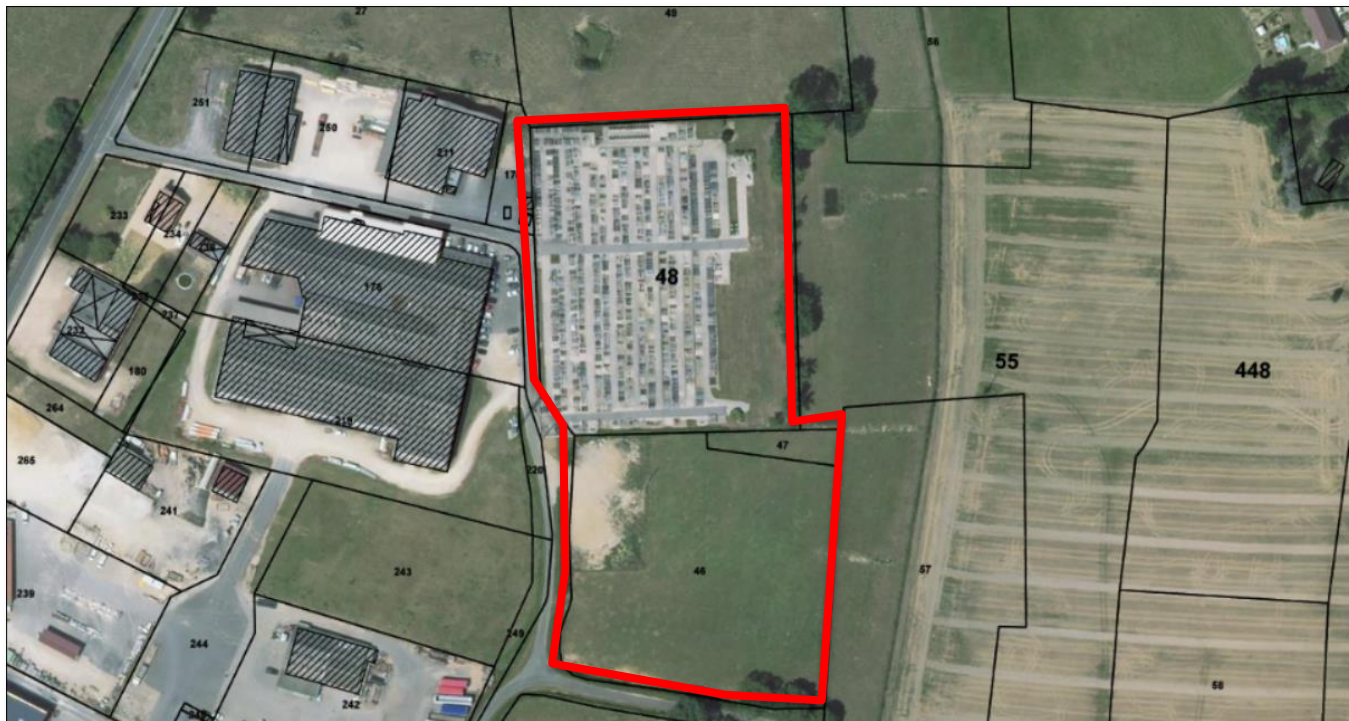
Si le secteur du cimetière n'a pas vraiment d'autre vocation que l'extension éventuelle du cimetière actuelle, en revanche les terrains encore libres autour de l'ensemble Mairie, école, salle des fêtes, bibliothèque au centre bourg pourraient permettre d'envisager des développements d'équipements.



La zone **UE** au niveau des terrains de sports est limitée aux aménagements existants. Elle peut permettre une mise en valeur de l'existant, mais pas vraiment de développements nouveaux.



La zone **UE** au niveau du centre bourg vise à pérenniser le secteur d'équipement tout en incluant des espaces non encore aménagés qui pourraient permettre dans l'avenir de répondre à de nouveaux besoins.

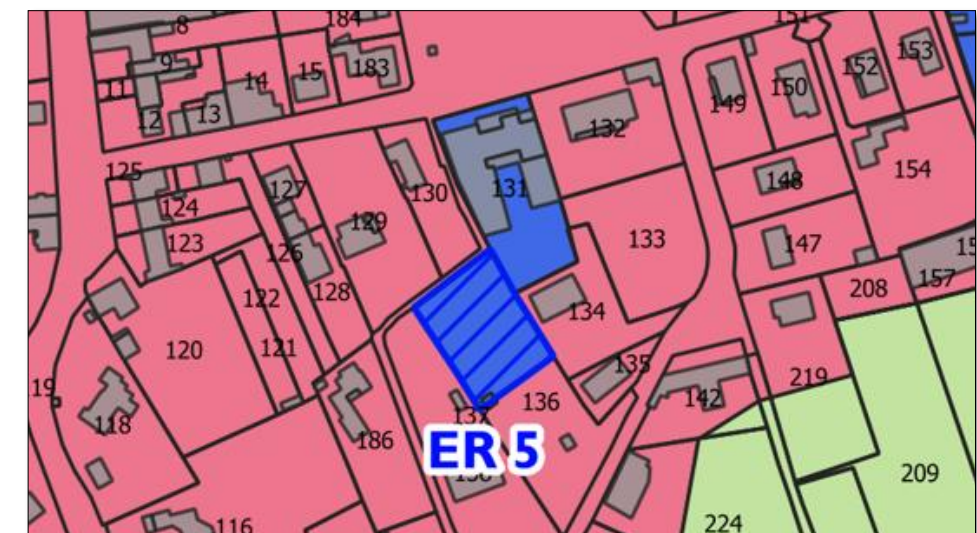


La zone **UE** pour le cimetière permet d'envisager une extension si nécessaire et des aménagements de stationnements...

Toutefois la collectivité n'a pas toujours la maîtrise des terrains sur lesquels elle envisage l'aménagement ou le développement d'équipements nécessaire à la qualité de vie des habitants actuels ou futurs.

Dans ce cas, le classement en zone **UE** se double de la mise en œuvre d'un Emplacement Réservé pour l'aménagement souhaité.

Ainsi, par exemple à Cuisery, où un emplacement est réservé sur une parcelle de jardin à côté de la nouvelle école afin de permettre l'agrandissement des espaces extérieurs.





Exemple d'emplacement réservé pour extension des terrains de l'école à Cuisery

Pour le développement des équipements, il est ainsi prévu 32 emplacements réservés sur l'ensemble des communes :

L'ABERGEMENT SAINTE COLOMBE	
1	ER1 - Construction des ateliers municipaux
BANTANGES	
2	ER1 - Extension de la zone touristique
BRIENNE	
3	ER1 - Création d'un parking pour l'école
CUISEY	
4	ER3 - Extension du camping
5	ER5 - Extension des équipements scolaires
LA FRETTE	
6	ER1 - Agrandissement de l'école
7	ER2 - Création parking pour l'école et la salle des fêtes
LA GENÊTE	
8	ER1 - Aménagement d'un espace de loisirs
9	ER2 - Stationnement et accueil de manifestation

HUILLY SUR SEILLE	
10	ER1 - Aménagement d'un abri-bus
11	ER2 - Agrandissement de la salle des fêtes, halle, stationnement, aire de jeux
HUILLY SUR SEILLE	
12	ER1 - Parking pour atelier municipal et salle associative
13	ER2 - Aménagement des ateliers municipaux
LESSARD EN BRESSE	
14	ER1 - Extension du cimetière
LOISY	
15	ER1 - Extension du cimetière
OUROUX SUR SAONE	
16	ER1 - Construction d'un pôle médical et foyer logement pour personnes âgées
17	ER2 - Création d'un parking
18	ER3 - Construction d'un foyer logement pour personnes âgées
19	ER4 - Construction d'une station d'épuration
20	ER15 - Extension de la station d'épuration
21	ER16 - Création d'une station d'épuration
RANCY	
22	ER1 - Création parking de la salle des fêtes
ROMENAY	
23	ER1 - Extension du terrain de football
24	ER2 - Placette publique commune au cimetière et à la zone à urbaniser
25	ER3 - Extension du cimetière
26	ER4 - Extension de la station d'épuration
SAINT CHRISTOPHE EN BRESSE	
27	ER1 - Création d'un parking, jardin d'agrément et aire de loisirs
28	ER2 - Extension d'un bâtiment scolaire
29	ER3 - Lagune
SAINT GERMAIN DU PLAIN	
30	ER3 - Extension du cimetière
31	ER4 - Gendarmerie
32	ER8 - Création d'un parking

2.F.3. Assurer un développement en cohérence avec les réseaux et leurs capacités

Communes sans assainissement collectif

Sur les 25 communes de l'armature territoriale de la CC Terres de Bresse, 11 « villages » ne disposent pas de système d'assainissement collectif :

- Bantanges, Huilly sur Seille, Jovençon, L'Abergement de Cuisery, La Frette, Ormes, Tronchy, Brienne, La chapelle Thècle, Loisy, Savigny sur seille

Le PLU prévoit l'obligation de systèmes d'assainissement non collectifs qui seront encadrés par le futur zonage d'assainissement de la commune qui a été révisé en parallèle à l'élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme et fera 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 prévoit 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.



Une des OAP de Brienne

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 équivalent habitant, les systèmes sont soumis à obligation de « **résultat** » et pas seulement de « **moyens** ».

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 :

1 – la capacité de la station est suffisante pour le développement prévu

Cas de l'Abergement-Sainte-Colombe et de Cuisery : 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.

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

Cas de Montpont-en-Bresse : Dans ce cas, le règlement du PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation immédiate pour un des secteurs de développement (Zone AU avec OAP) prévus sur la commune qui peuvent être raccordés en attendant les travaux à prévoir sur la station d'épuration. Au pire, il pourra 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 (Zone AU 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.

3 – 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 Lessard-en-Bresse et Simandre : 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 PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation immédiate pour une partie des secteurs de (Zone **AU** avec OAP) prévues 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 (Zone **AU** avec OAP), le PLUi prévoira que des permis de construire ne pourront y être accordés que lorsque la station sera en capacité de

comme l'ensemble des espaces communs par l'aménageur ou par une association syndicale des copropriétaires.

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,

recevoir les apports supplémentaires, ce qui devrait pouvoir se faire dans la continuité puisqu'une extension de capacité est d'ores et déjà prévue.

4 - 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 Baudrières, La Genête, Rancy et Romenay : 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 (Zone **AU** 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 (Zone AU 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. Cela devrait obliger les communes à prévoir dès maintenant les travaux si elles veulent assurer une continuité des aménagements de zones **AU**.

5 – la station existante ne dessert pas le centre bourg où sont prévus les développements.

Cas de Ménetreuil, Ratenelle et Saint-Christophe-en-Bresse : Les trois communes correspondent à des situations différentes :

- Pour Ménetreuil, il a été décidé de renforcer le très petit centre avec la Mairie, l'école, l'église, plutôt que le hameau plus important qui s'est développé le long de la route et pour lequel un assainissement collectif existe.
- Pour Saint-Christophe-en-Bresse, historiquement l'assainissement collectif a été installé dans un hameau important plutôt que dans le centre bourg.
- Enfin à Ratenelle, l'urbanisation assez ramassée autour du centre bourg fait que la zone possible en extension est difficilement raccordable à l'assainissement collectif.

Dans ce cas, le principe est le même que pour les communes sans assainissement collectif : obligation d'un assainissement non collectif regroupé.

6 – cas particuliers de Saint Germain du Plain et d'Ouroux sur Saône

Cas de Saint-Germain-du-Plain : il est lié au fait que les développements prévus sont concernés par trois stations d'épuration différentes dont une est en capacité (cas 1), une en cours de traitement (cas 3) et une saturée (cas 4). Les OAP ont donc été traitées de manières différentes selon la station à laquelle elles pouvaient être raccordées et à partir des principes exposés ci-dessus.

Cas d'Ouroux-sur-Saône : Comme cela a été exposé plus haut la volonté de la commune d'Ouroux-sur-Saône est de ralentir son développement. C'est pourquoi, il n'a pas été prévu de secteurs de développement de type **AU** avec OAP.

2.G. Soutenir l'offre commerciale

2.G.1. Maintenir une dynamique de proximité en assurant la pérennité des commerces et services de centre bourg

Deux cas peuvent être observés au niveau des 25 communes du territoire :

1 - Les pôles d'équilibre (Cuisery, Ouroux-sur-Saône, Saint-Germain-du-Plain) et les pôles de proximité (Montpont-en-Bresse, Romenay, Simandre) présentent encore une petite structure commerciale renforcée pour les pôles d'équilibre 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 PLU prévoit la mise en œuvre d'une protection des commerces au titre de l'article L151-16 sur les trois communes pôles d'équilibre et sur les communes pôles de proximité à l'exception de Montpont-en-Bresse dont la structure commerciale est plus faible.

Au titre de l'article L151-16, la prescription règlementaire 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 du 1er juillet 2024

Cas particulier de Cuisery

Pour la commune de Cuisery engagée dans la procédure « Petite Ville de Demain » et qui à ce titre souhaite se donner tous les moyens de la préservation de la structure commerciale existante, le même texte s'applique mais le changement de destination ne peut être autorisé

qu'au bout d'une période de 10 ans à partir de la date de cessation d'activité et dans le cas de commerces ayant cessé leur activité avant l'opposabilité du présent PLUi, cette période de dix ans est calculée à partir du 1er juillet 2024." »

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

Pour ceux-la, le PLU⁴ prévoit de ne pas mettre d'obstacle à l'installation de petits commerces en centre bourg, mais en revanche de ne pas autoriser de nouveaux commerces dans les zones de hameaux principaux constructibles (zones **UHp**).

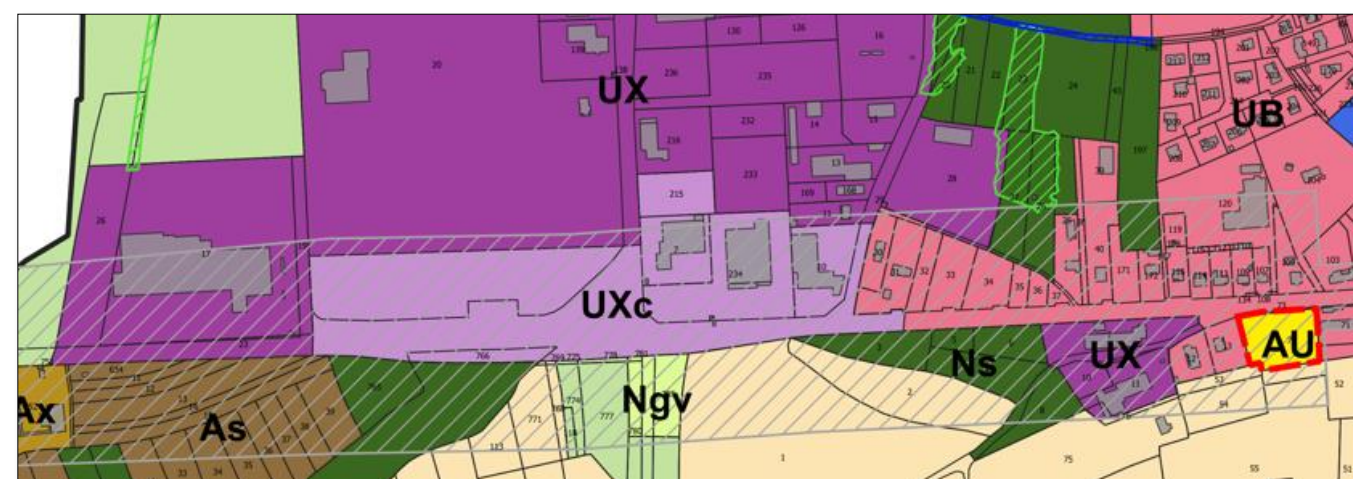
Par ailleurs, à son article 16 sur les stationnements, le PLU prévoit :

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

2.G.2. Maintenir une offre alternative dans les zones d'activités

Le principe général retenu est de réserver les zones d'activités aux activités industrielles, d'entrepôts ou de bureau afin de ne pas déstabiliser le commerce de centre bourg. Toutefois, deux zones d'activités proposent une mixité de fonction entre activité et commerce sur le territoire des pôles d'équilibre de Cuisery et de Ouroux sur Saône...

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit un secteur **UXc** de la zone **UX** dans lequel l'artisanat et le commerce de détail peuvent être autorisés.



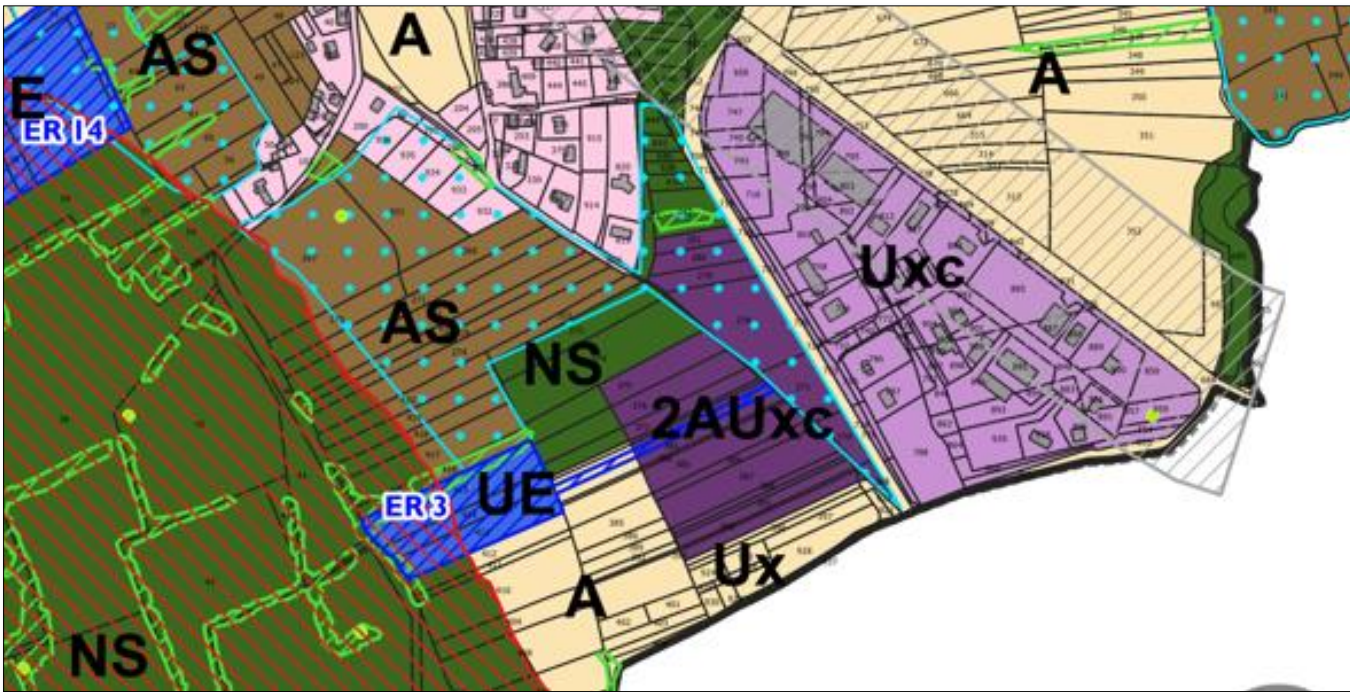
⁴ Articles 1 et 2



La zone UXc à l'entrée Ouest de Cuisery

territoire dans la mesure où elles peuvent être une alternative intéressante à des déplacements vers l'agglomération pour les trouver⁵.

Il prévoit aussi, à moyen terme, la possible extension de la zone **UXc** de Ouroux-sur-Saône par une zone A Urbaniser (**2AUXc**).



La zone 2AUXc à l'entrée Est de Ouroux-sur-Saône

Par ailleurs, le choix a été fait de ne pas interdire les activités de services recevant une clientèle dans les zones **UX** afin de conserver la possibilité d'installation de ce type d'activités sur le

⁵ Ce choix se base sur l'exemple de l'installation d'une salle de sport à Ormes dans un ancien bâtiment d'activité qui évite aux habitants du secteur d'aller chercher ce type de service à Chalon-sur-Saône.

3. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DE L'AXE 2 – MAINTENIR ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ LOCALE AUTOUR DE L'AGRICULTURE, DU TOURISME ET DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET INDUSTRIELLES EXISTANTES.

3.A. Conforter les zones d'activités existantes

Une étude sur le potentiel de développement économique menée en 2023 avec le Bureau d'Etudes « Fair(e) ici » a permis de dégager un scénario de développement économique sur lequel est basé la traduction règlementaire du PLU.

Ses grands principes sont :

Rééquilibrer le développement territorial en construisant une offre foncière localisée sur chacun des pôles d'équilibre du territoire (Ouroux, Cuisery, Romenay)

Diversifier l'économie territoriale en construisant une typologie diversifiée d'offre foncière (locaux industriels, locaux artisanaux, services, ...)

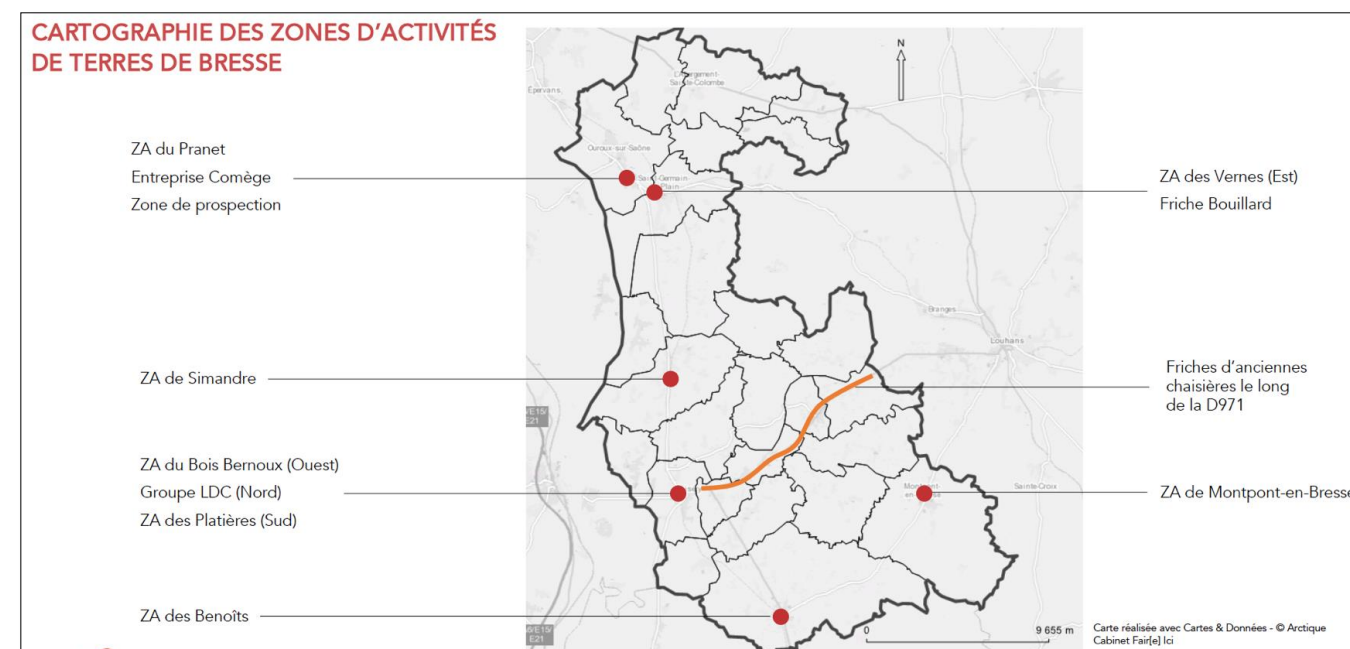
Décliner spatialement l'offre en fonction des enjeux et réalités territoriales (services et activité à forte VA au Nord, industrie au Centre, artisanat de production au Sud)

Miser sur les atouts du territoire pour attirer de nouvelles activités (accessibilité du territoire, niveaux de prix, niveaux de fiscalité, ...)

Construire un récit, structurer une approche marketing et une **politique d'accueil** qui favorise l'implantation des porteurs de projets sur les fonciers aménagés

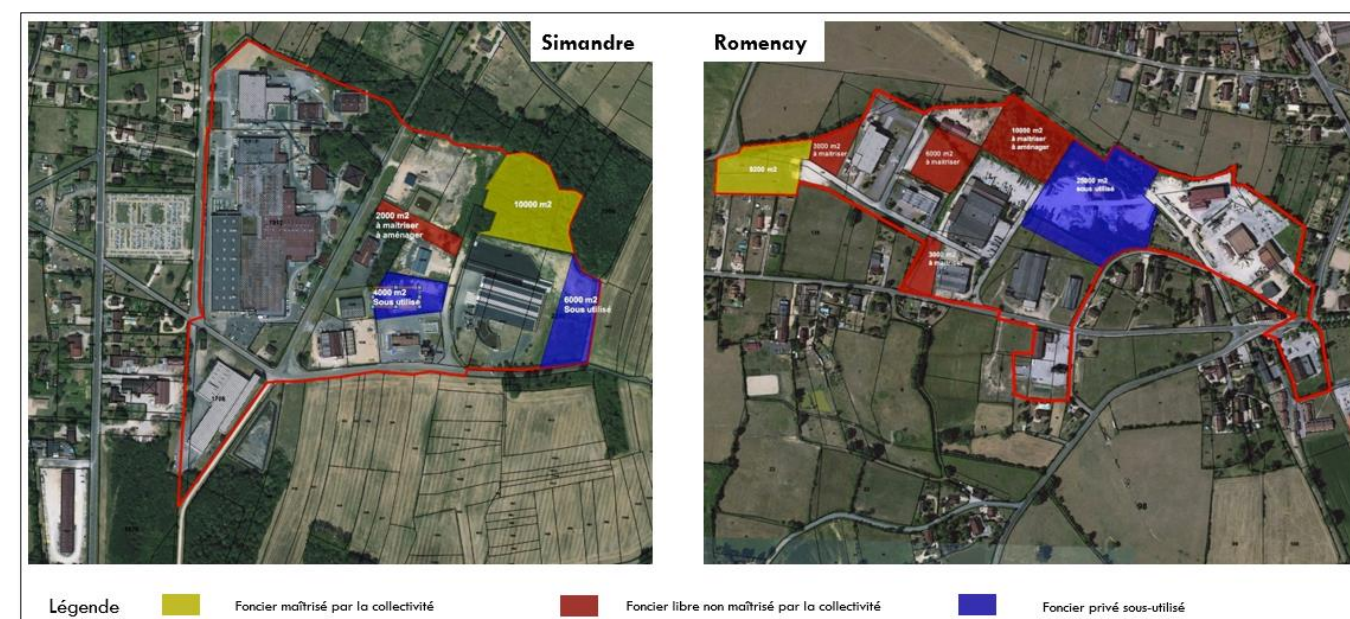
Il reprend de manière approfondie les principes du PADD sur l'utilisation du potentiel foncier à l'intérieur des zones, en déduit l'enjeu d'extension et s'interroge sur la réutilisation possible des bâtiments existant et non utilisés.

Il s'appuie particulièrement sur les zones d'activités présentes dans le territoire :



3.A.1. Mobiliser les potentiels fonciers à l'intérieur des zones d'activités existantes

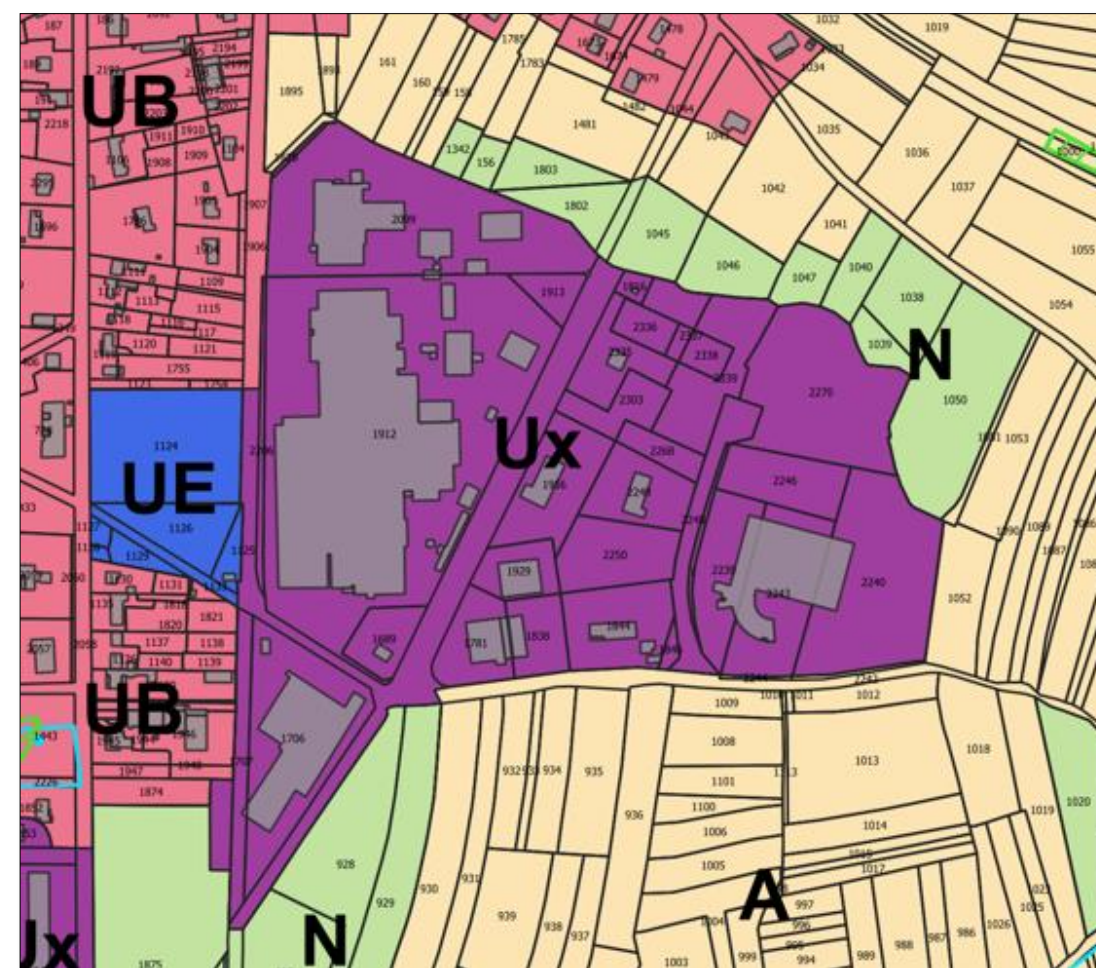
L'étude des potentiels des zones d'activités existantes a montré que 15 hectares étaient « mobilisables ».



Etude du potentiel sur Simandre et Romenay

SECTEUR NORD	Surface de la zone	Maîtrisé	A maîtriser	Sous-utilisé	Total Mobilisable
OUROUX ZAE Le Prinet	9,2	0,12	0	0,65	0,77
TOTAL SECTEUR NORD	9,2	0,12	0	0,65	0,77
SECTEUR SUD					
CUISERY ZAE du Bois Bernoux	34	0,63	2,4	2,45	5,48
SIMANDRE ZAE Sud	17,4	1	0,2	1	2,2
ROMENAY ZAE Les Benoîts	19,2	0,92	2,5	2,5	5,62
MONTPONT ZAE Sud	6,2	0,45	0	0,18	0,63
TOTAL SECTEUR SUD	76,8	3	5,1	6,13	14,23
TOTAL SECTEURS NORD ET SUD	86	3,12	4,8	6,78	15

Potentiel mobilisable dans les zones existantes



Zone UX de Simandres

Toutefois, le tableau fait une différence entre le mobilisable « maîtrisé », c'est-à-dire dont la propriété foncière est acquise à la collectivité, le foncier « à maîtriser », c'est-à-dire les « dents creuses » et le foncier « sous-utilisé » c'est-à-dire compris à l'intérieur d'une parcelle occupé par une activité et souvent prévu par elle comme réserve foncière pour l'avenir.

Il en résulte que la part de foncier mobilisable immédiatement est beaucoup plus faible puisqu'elle se monte à seulement 3.12 hectares, dont le terrain le plus important ne dépasse pas un hectare...

Pour les 4,8 hectares « à maîtriser », Une politique de négociation foncière et d'acquisition à mettre en place pour doter le territoire de solutions à moyen terme.

Enfin les 6.7 hectares privés sous-utilisés, une politique de discussion avec les entreprises est à mettre en œuvre pour leur faire comprendre l'intérêt de la densification.

L'objectif de densification des zones existantes restant important, il constitue la base de la traduction réglementaire par la mise en œuvre des zones **UX** à vocation exclusivement d'activités.

⁶ Cf. orientation 2.G.2. Maintenir une offre alternative dans les zones d'activités

La simple mobilisation du potentiel densifiable à l'intérieur ne peut, cependant, constituer une stratégie de développement économique pour trois raisons :

- 1 – Elle ne permet pas de répondre à des demandes d'implantation industrielle sur des espaces au-delà d'un hectare. Or l'exemple de la Comège, entreprise de Saint-Germain-du-Plain qui a eu besoin de se délocaliser sur 3 hectares en 2019 montre qu'un besoin de ce type existe. Et il serait aussi intéressant d'être en capacité à des demandes externes.
- 2 – Elle ne permet pas un bon équilibre dans la répartition de l'offre entre les différentes parties du territoire puisqu'elle dépend du potentiel existant. Ainsi, il n'y a pratiquement plus de potentiel sur Ouroux-sur-Saône, pôle d'équilibre.
- 3 – Elle ne permet pas de prendre en compte les spécificités des zones, leur qualité et leur attractivité et l'intérêt d'avoir sur les pôles d'équilibre une offre plus mixte⁶.
- 4 – Elle ne permet pas d'avoir une offre immédiate de locaux et pas seulement de terrains.

C'est pourquoi, le scénario prévoit aussi de compléter cette stratégie avec quatre actions en création de zones.

3.A.2. Prévoir l'extension des zones existantes

Créer une offre services/tertiaire à Ouroux-sur-Saône

De l'analyse du potentiel existant, il ressort un déséquilibre entre le Nord et Sud du territoire, puisqu'il n'existe pratiquement pas de potentiel sur la zone d'Ouroux.

Par ailleurs, il est apparu une différence dans le rapport à l'activité et à l'emploi entre le Nord et le Sud du territoire, avec une « résidentialisation » au Nord.

Aussi, il s'agit de créer un espace pour une offre spécifiquement adaptée à ce phénomène de résidentialisation et qui entre en cohérence avec le développement de la zone actuelle, plutôt tournée vers le commerce et le service.

Ainsi, il est imaginé de développer à Ouroux une offre typée services/ tertiaire et un offre intégrée type village artisans sur une superficie d'environ 4,5 hectares.

Le scénario propose de localiser la zone à l'Ouest de la zone actuelle de façon à créer l'entrée en face de celle existante. Il prévoit aussi d'utiliser la façade le long de la route (paysagement à prévoir) puisque le type d'offre prévu pourrait avoir intérêt à utiliser cette visibilité.

L'aménagement de la zone prendra en compte les enjeux environnementaux et sociaux, en particulier au niveau du corridor encore existant au Nord-Ouest entre habitat et activités.

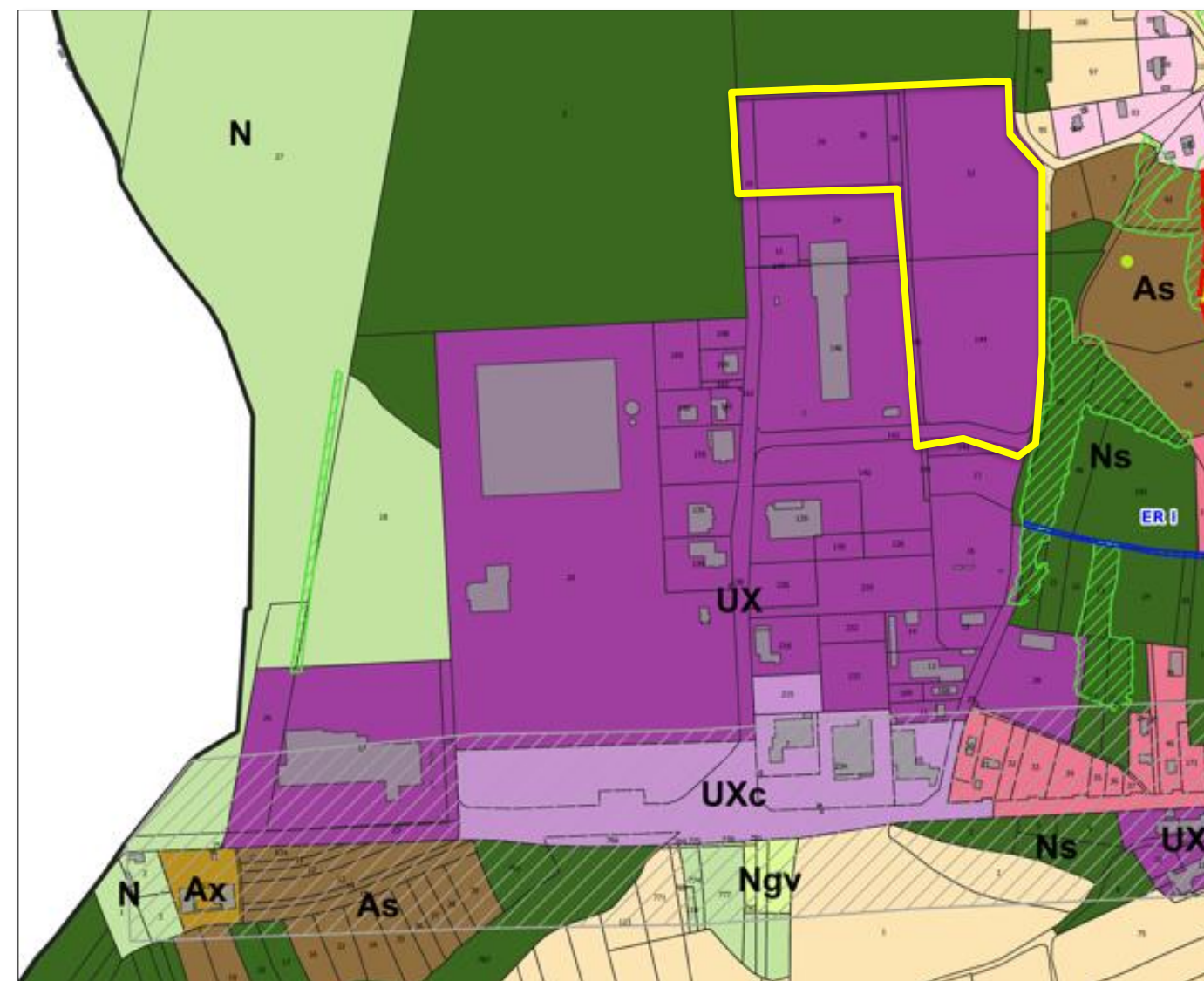
Cette volonté se traduit par la création d'une zone **2AUXc** sur Ouroux-sur-Saône.

Créer une réserve foncière disponible sur la ZAE du Bois Bernoux à Cuisery

La Communauté de Communes maîtrise environ 6 hectares de terrain sur la zone de Cuisery. Ils apparaissent comme ceux qui pourraient être mobilisés pour pouvoir répondre rapidement à des demandes de grands terrains.

Le scénario propose donc de réserver ces 6 hectares de terrains de façon à pouvoir répondre à des demandes portant sur des superficies de 3 à 4 hectares...

Il s'agit là d'une offre spécifique, de type réserve foncière destinée à des grands projets industriels.



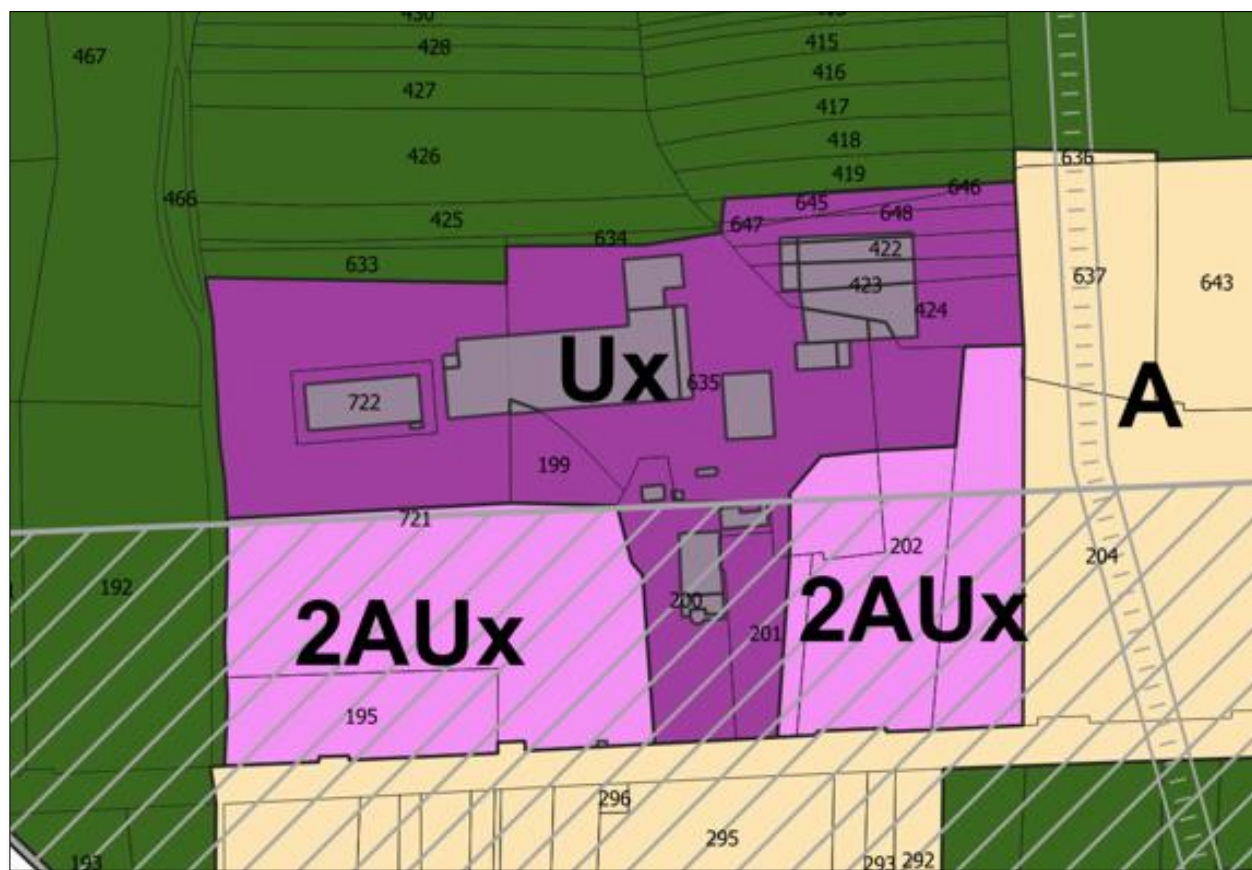
Zone UX de Cuisery

Créer une offre de surface construite à l'Abergement de Cuisery

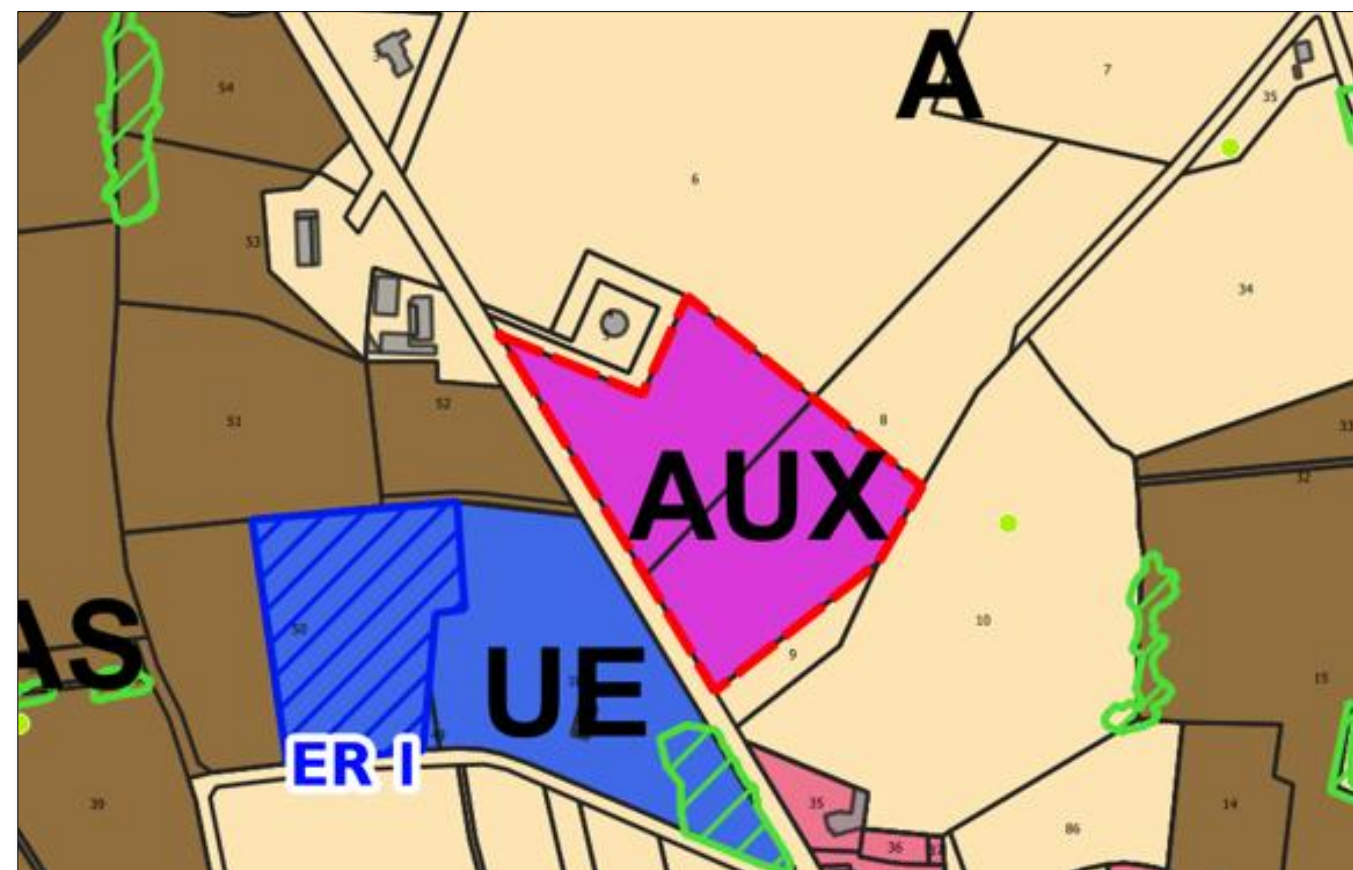
La société AGRIVAL (liée à l'exploitation agricole de production de légumes) installée à l'Abergement de Cuisery va arrêter son activité, délaissant ainsi environ 5000 m² de bâtiments (cinq bâtiments constituant l'ensemble immobilier existant).

Un opérateur privé va acquérir l'ensemble pour réaménager et louer à la demande les bâtiments existants avec possibilité de redécouper les surfaces pour s'adapter...

Cette opération permettrait à la fois d'éviter la création d'une friche et aussi de créer une offre de « m² construits » pour de l'activité. En ce sens, elle est une opportunité, permettant de compléter l'offre sur le territoire.



Zone UX de L'Abergement-de-Cuisery



Zone UX de Romenay

L'offre de bâtiment pourrait être complétée par l'offre de deux terrains situés entre les bâtiments existants et la RD, représentant environ 2,5 hectares.

Toutefois, ce potentiel ne devant pas être en concurrence avec la zone toute proche de Cuisery, il est classé en **2AUX**, c'est-à-dire non ouvert immédiatement à l'urbanisation.

Créer une offre de petits terrains pour l'artisanat et le tertiaire à Romenay

Afin de mieux répartir l'offre en petits terrains pour l'artisanat sur le territoire et, surtout, des terrains avec une meilleure visibilité, il est prévu de créer à Romenay une offre de « petits terrains » à court/moyen terme le long de la RD.

Le développement porte ici sur environ 2,7 hectares.

Il présente l'intérêt d'équilibrer le développement territorial en proposant des solutions au sud de CCTDB, de se situer sur des terrains déjà maîtrisés par la collectivité, d'être facilement accessibles depuis la RD, constituant un « effet vitrine » fort⁷.

⁷ Une autre zone est déjà existante sur Romenay, mais son aménagement et son positionnement la rendent très moyennement attractive. Ainsi d'une parcelle d'un peu moins d'un hectare sur la

Afin de garantir un aménagement de qualité, la zone est classée en zone **AU** et fait donc l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

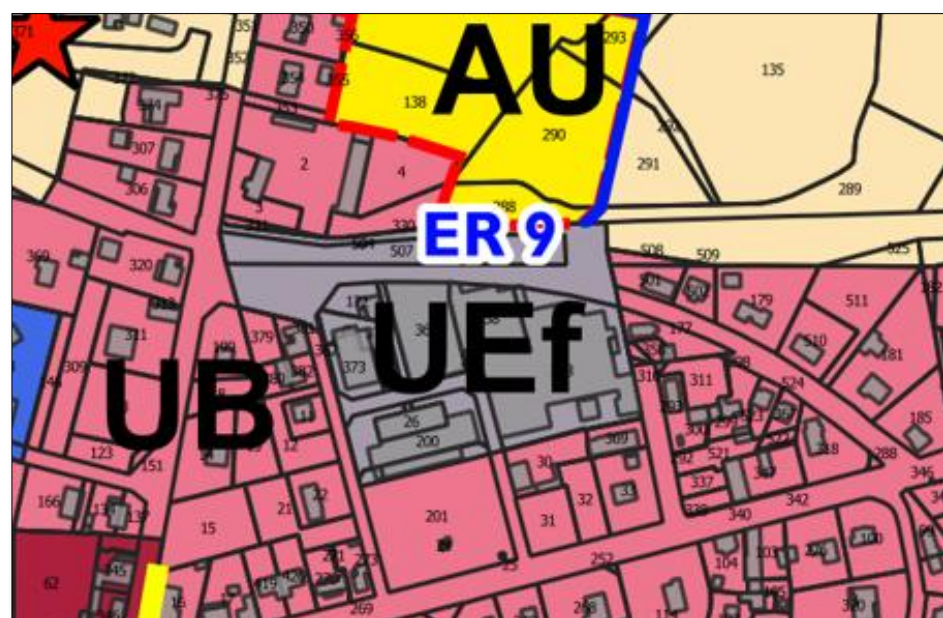
3.A.3. Permettre la sortie de vacance des bâtiments non utilisés et la reconversion des friches industrielles

Il y a sur le territoire de la Communauté de Communes de nombreux bâtiments d'activités non utilisés qui pose la question de la reconversion des friches industrielles.

Certains se prêtent bien à une reconversion vers l'activité (par exemple le cas d'Agrival sur la commune de L'Abergement-de-Cuisery, proche de la zone d'activité de Cuisery et intégré dans le cadre du scénario de développement territorial comme indiqué ci-dessus) ou plutôt à une intégration dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, comme c'est le cas des anciens établissements Bouillard à Saint-Germain-du-Plain qui sont classés dans une zone

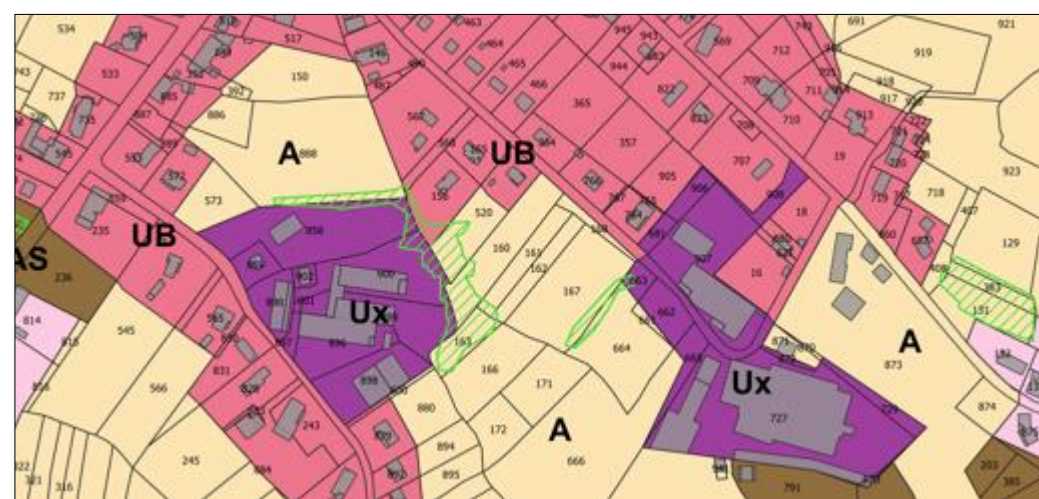
zone des Benoits, maîtrisée par la commune mais qui ne trouve pas preneur (:cf illustration page 31).

spécifique **UEf** qui doit permettre une reconversion du site en une zone mixte logements/équipements/services/commerces.



Zone UEf de Saint-Germain-du-Plain

Toutefois, dans la plupart des cas, le PLU propose un classement en zone **UX** afin d'inciter à la réutilisation de ces anciens bâtiments, comme par exemple les deux sites à Rancy⁸.



Zone UX de Rancy

Mais on trouve aussi des sites de ce type à Bantanges (ancienne activité de menuiserie et ancienne fabrique de chaise), Loisy (ancienne entreprise de transports).

⁸ Anciennes fabriques de chaises

3.A.4. Conclusion

En résumé, la stratégie territoriale pour le développement économique est basée sur les quatre points suivants :

- Mobiliser les terrains non utilisés à l'intérieur des ZAE existantes ;
- Mobiliser d'anciens bâtiments inutilisés (en particulier à Cuisery/l'Abergement de Cuisery ;
- Créer une offre de petits terrains, attractifs et bien répartis sur le territoire en utilisant deux atouts : la maîtrise foncière des terrains par la collectivité et une excellente « visibilité/ accessibilité » à l'appui d'une RD ;
- Préserver une « réserve foncière » maîtrisée de 6 hectares à Cuisery pour répondre aux demandes d'envergure (exogènes/ activités industrielles) à moyen/long terme.

SECTEUR NORD	Surface de la zone	Maîtrisé	A maîtriser	Sous-utilisé	Extension
OUROUX ZAE Le Pranet	9,2	0,12	0	0,65	4,5
TOTAL SECTEUR NORD	9,2	0,12	0	0,65	4,5
SECTEUR SUD					
CUISERY ZAE Bois Bernoux	34	0,63	2,4	2,45	6
ABERGEMENT DE CUISERY Aarival					2,5
SIMANDRE ZAE Sud	17,4	1	0,2	1	0
ROMENAY ZAE Les Benoîts	19,2	0,92	2,5	2,5	0
ROMENAY ZAE le long de la RD 975	0	0	0	0	2,7
MONTPONT ZAE Sud	6,2	0,45	0	0,18	0
TOTAL SECTEUR SUD	76,8	3	5,1	6,13	11,2
TOTAL SECTEURS NORD ET SUD	86	3,12	5,1	6,78	15,7

Ainsi, au global, le PLU prévoit environ 15.7 hectares en extension, dont 7 classés en zone 2AUX⁹, c'est-à-dire non ouverts immédiatement à l'urbanisation.

On peut rappeler que le SCoT indique un potentiel maximum en extension de 20 hectares, mais dont une partie a déjà été utilisée dans le cadre de la réinstallation des établissements Comege en 2019 sur 3 hectares de terrains proche de la zone d'Ouroux-sur-Saône.

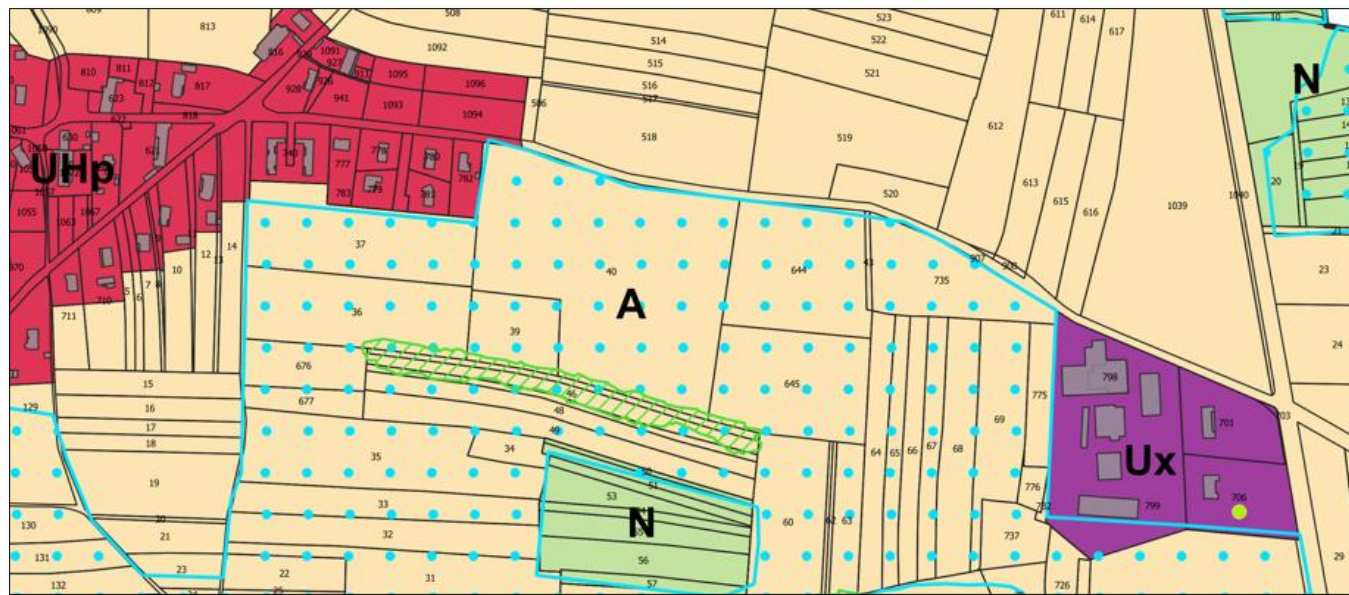
Le scénario général de développement économique est donc compatible avec le SCoT puisqu'il prévoit moins de 17 hectares en extension des zones existantes.

⁹ A Ouroux-sur-Saône et l'Abergement-de-Cuisery.

3.B. Assurer la pérennité et le développement des activités « dispersées » à l'intérieur ou hors du tissu urbain (hors zones d'activités)

Pour pouvoir permettre à ces activités dispersées de continuer à se développer, il a été prévu la mise en œuvre de trois outils de zonage :

- Pour les sites présentant une superficie importante, ou situés dans la continuité de l'enveloppe urbaine, ils sont classés en zone **UX** ;



Zone UX de Ormes

- Pour les autres sites de plus petite taille et dispersés dans le territoire, sont mis en œuvre des Secteurs de Taille et de Capacité Limités (STECAL). Ces STECAL peuvent être de trois sortes :

Secteur Ax ou Nx: ils prennent en compte une activité qui pourrait avoir besoin d'une extension de ses bâtiments

STECAL	Communes	Objets	Parcelles	Surface
Ax	Baudrières	Entreprise travaux publics	AT 65, 66, 155, 156, 158, 159	0,83 ha
	La Chapelle Thècle	Artisan	A 14, 15, 16	0,31 ha
	Cuisery	Dressage canin	AB 103, 177, 179, 181, 183, 185	2 ha
	Lessard en Bresse	Activité de transport	A 770	0,27 ha
	Loisy	Transport Gaudin (Potentiel renouvellement)	F 512, 522	1,77 ha
		Entreprise Anclade (entrepôt) et scieur de bois	A 979, 980, 1268, 1270	0,95 ha
		Service de distribution (Préty Oil)	B 248, 249, 250	1,43 ha
	Ménétreuil	Bâtiment activité (potentiel renouvellement)	E 560, 561, 562	0,29 ha
	Montpont en Bresse	Entreprise matériel de tir (Girocible)	A 756, 829, 831	0,4 ha
		Production de huiles essentielles	C 256 G 257	0,41 ha
		Menuiserie	A 581, 583	0,69 ha
	Ouroux sur Saône	Menuiserie et Pompe funèbre	B 930, 933, 934, 943, 945, 956, 1162, 1163, 1164, 1165, 1260, 1262, 1264, 1266, 1268	1,67 ha
		Location de véhicule	B 163, 166, 754, 755, 756, 757	0,86 ha
	Romenay	Entreprise de maçonnerie et	XA 52, 53	0,46 ha
		Vente matériel agricole	ZX 60, 73, 93, 104, 105	2,25 ha
		Fabricant d'enrobé	ZE 80, 81	3,52 ha
		Garage matériel agricole	YH 31, 43, 44	0,19 ha
Artisan serrurerie et métallerie		YH 48	0,16 ha	
Artisan Electricien et plombier		ZV 29	0,36 ha	
Savigny sur Seille	Pâtisseries	C 54	0,2 ha	
Simandre	Menuiserie	A 542, 543, 1853, 1854, 2168, 2235, 2236	0,48 ha	
Tronchy	Menuiserie-Ameublement	B 669	0,45 ha	
	Coopérative agricole Sud Bourgogne	B 114	0,65 ha	



Secteur Ax de Loisy (Préty Oil)

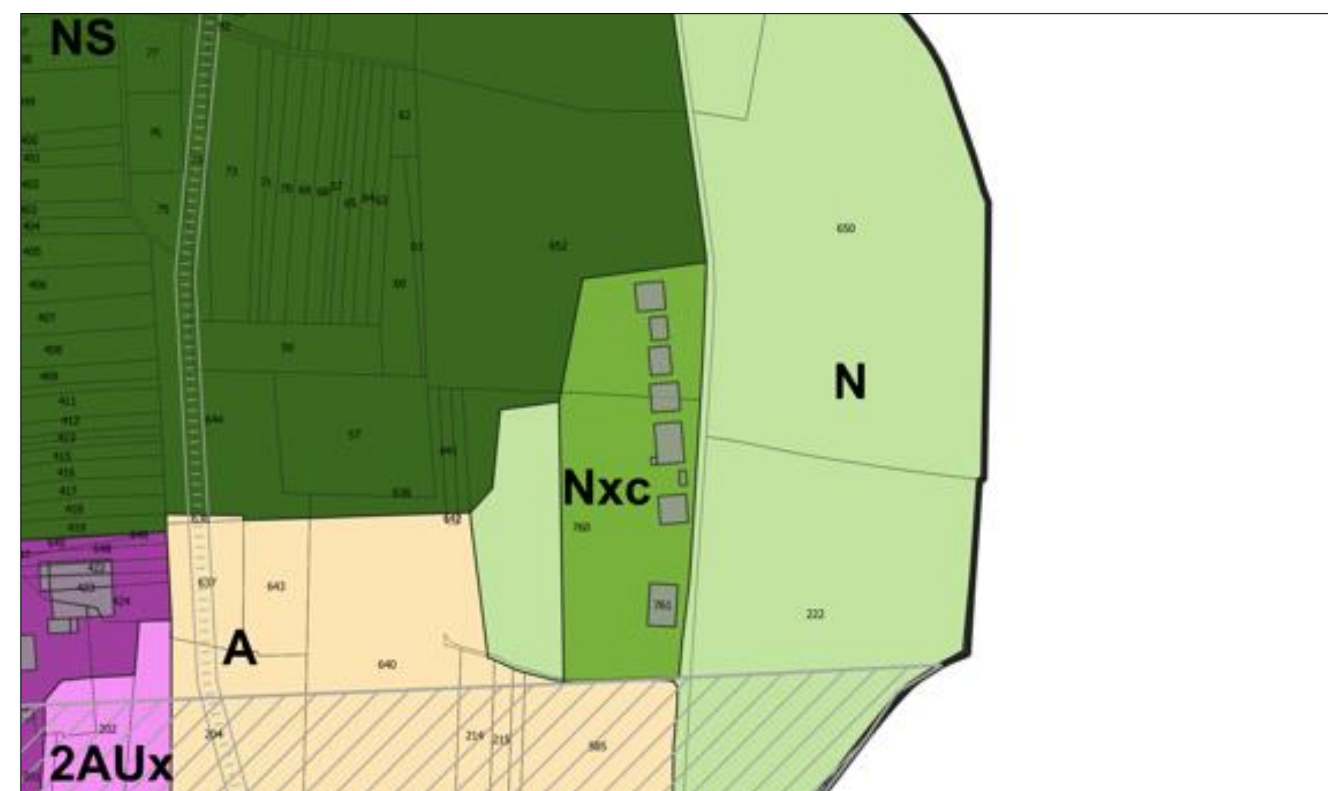
STECAL	Communes	Objets	Parcelles	Surface
Nx	Abergement de Cuisery	Pompe funèbre	B 870, 871, 872	0,13 ha
	Cuisery	Activité de bien-être (SPA, Chiropraxie, salon de thé...)	AH 17, 19, 178, 179, 180, 181, 182, 183	0,63 ha
	Loisy	Production électricité hydraulique (moulin)	C 725, 727	0,97 ha



Secteur Nx de Loisy (Moulin)

Secteur NXc ; ils prennent en compte une activité qui pourrait avoir besoin de nouveaux bâtiments.

STECAL	Communes	Objets	Parcelles	Surface
Nxc	Abergement de Cuisery	Aérodrome de Tournus-Cuisery	E 222, 649, 650, 652, 760	2,72 ha



Secteur Nxc de L'Abergement-de-Cuisery (Aérodrome)

3.C. Assurer la pérennité et le développement des activités agricoles

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 permettre de 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 **UBnd** non constructible) vont dans le sens d'assurer la pérennité et le développement des activités agricoles.

Au-delà du principe, le premier outil du PLU 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 », c'est pourquoi il 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 ».

3.D. Développer l'offre touristique et de loisirs

3.D.1. Conforter l'offre touristique existante et la mettre en lien

Le territoire de la Communauté de Communes n'a pas véritablement de locomotive touristique, mais son offre se structure autour des deux petits pôles patrimoniaux que sont les communes de **Romenay** et de **Cuisery** et aussi autour de nombreux petits sites « Nature » et des activités autour des cours d'eau (la Saône et la Seille).

Pour ce qui est des pôles patrimoniaux, l'OAP patrimoniale permettra de préserver les qualités urbaines et architecturales de ces deux petits centres historiques, tout en conservant une certaine souplesse interprétative afin de ne pas les « figer » mais bien de pouvoir évoluer afin de conserver une dynamique.

L'OAP patrimoniale donne ainsi des prescriptions particulières pour les tissus urbains de type « cité dense » qui correspondent particulièrement aux centres bourg ancien de Cuisery et de Romenay.

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 existants. Une « émergence » ou une trop faible hauteur par rapport aux constructions voisines sont possibles à condition de rester mesurées. »

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):

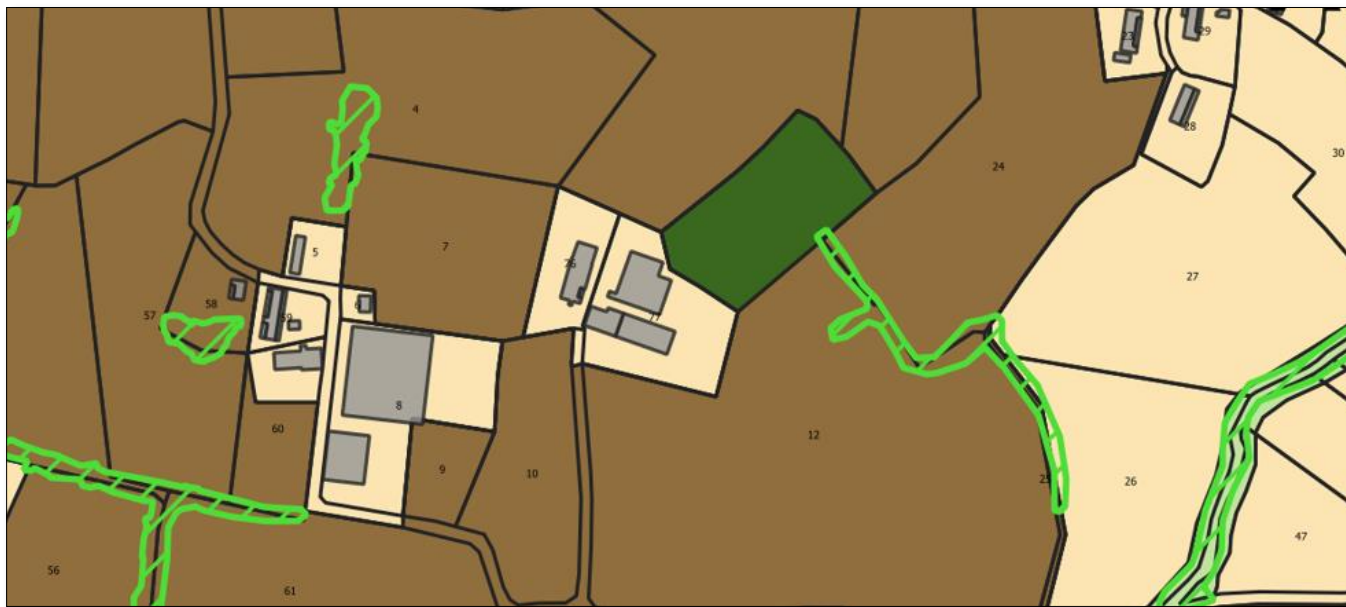
Secteur Nfen: ils prennent en compte de grands sites naturels ouverts à la visite du public avec des aménagements et pour lesquels le règlement autorise les aménagements et les constructions qui sont nécessaires à la fréquentation des espaces naturels et forestiers (avec toutefois une limite de 150 m²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

Afin d'éviter de futur conflit d'usage, il prévoit aussi que :

« Les nouvelles constructions à vocation de bâtiment d'élevage doivent être éloignée d'au moins 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat. »

Pour la même raison, 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 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 Seille...). 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**.

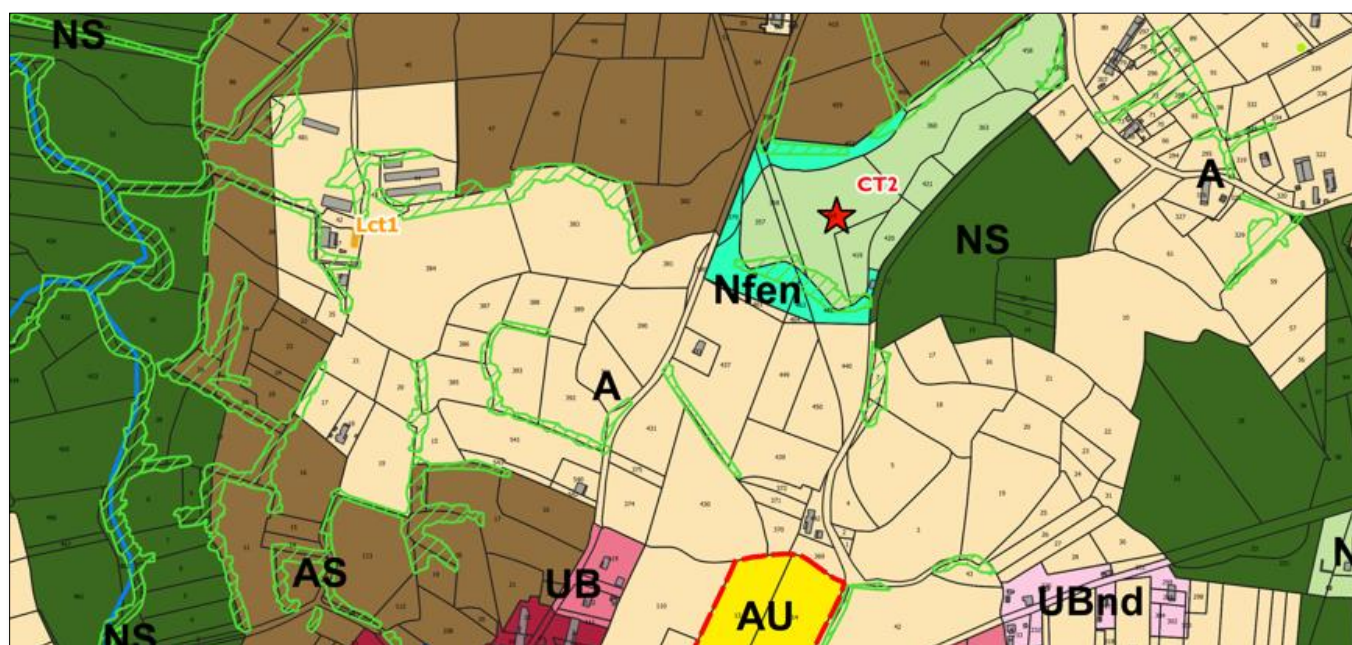


Zone A autour d'un site d'exploitation à l'intérieur d'un secteur As à Romenay

On notera aussi que, après remarque à l'enquête publique, une zone **AU** sur la commune de l'Abergement de Cuisery a été classé en zone **2AU** non ouverte immédiatement à l'urbanisation afin de prendre en compte le développement récent d'une exploitation agricole et la construction d'un bâtiment.

STECAL	Communes	Objets	Parcelles	Surface
Nfen	La Chapelle Thèle	Espace de loisir (étang)	F 357, 358, 360, 362, 363, 379, 418, 419, 420, 421, 441, 452, 454, 455, 458, 462, 463	1,57 ha
	La Genête	Espace de loisirs (domaine des druides)	B 35, 36, 37, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306	5 ha
	Ménétreuil	Espace de loisirs (Les Prés de Ménétreuil)	B 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 579, 580	16,79 ha
	Montpont en Bresse	Espace de loisir (aménagement berges étang)	AC 2, 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 115, 117, 183, 185, 207, 209, 212, 214	10,9 ha

STECAL	Communes	Objets	Parcelles	Surface
NI	Bantanges	Cabane de chasse	C 195	0,2 ha
	Huilly sur Seille	Cabane de chasse	D 209	0,18 ha
		Cabane chasse	A 238	0,26 ha
	Ménétreuil	Eco musée	A 436, 438, 570, 571, 572, 573, 575, 576, 577, 601	0,61 ha
Ouroux sur Saône	Ancien camping	ZE 53	0,73 ha	



Secteur Nfen autour de l'étang du Mont du Chat à La Chapelle Thèle



Secteur NI de l'éco-musée à Ménétreuil

Secteur NI: ils prennent en compte des sites de loisirs ou de tourisme qui pourraient avoir besoin d'une extension de leurs bâtiments

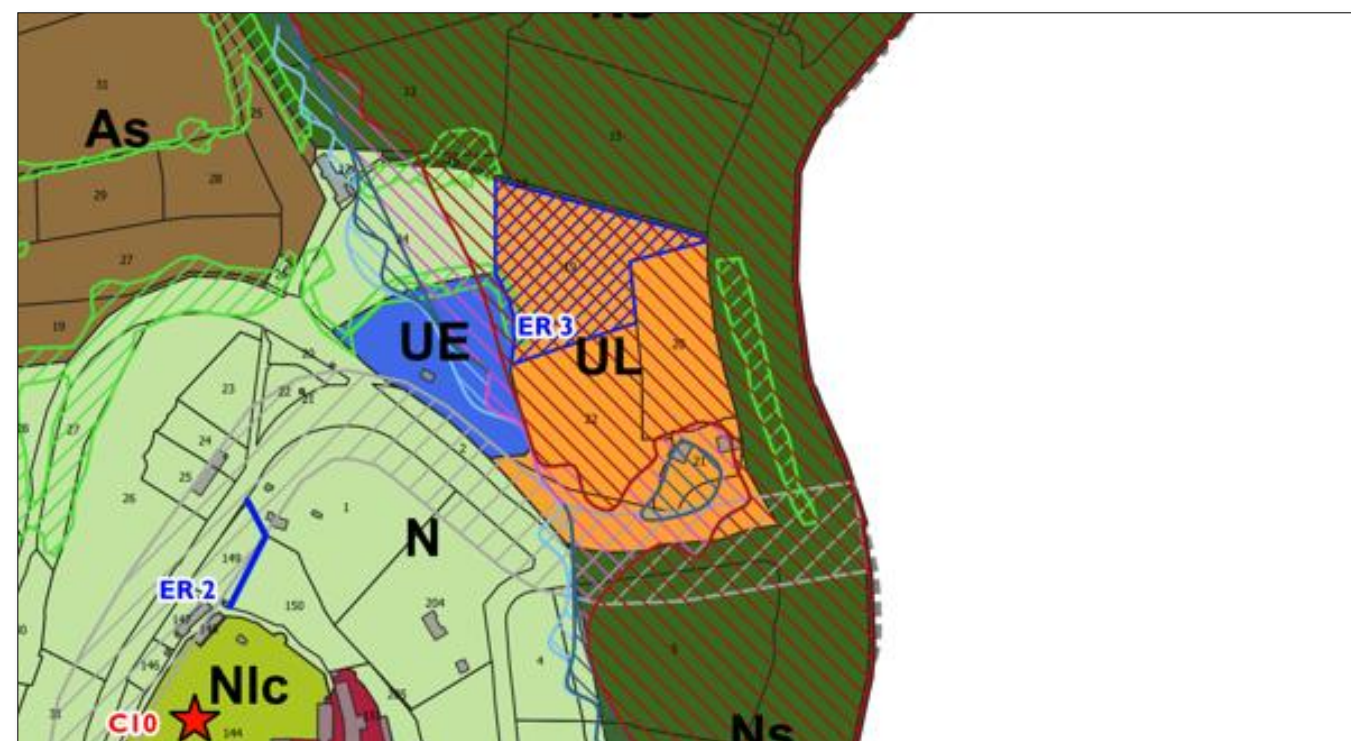
Secteurs NIc: ils prennent en compte des sites de loisirs ou de tourisme qui pourraient avoir besoin de constructions nouvelles. Il peut s'agir de sites existants, comme le parc du centre Eden à Cuisery, ou de site à créer, comme une aire de loisirs à proximité d'une halte nautique sur la Seille à Bantanges...

STECAL	Communes	Objets	Parcelles	Surface
Nlc	Bantanges	Agrandissement zone de tourisme et de loisirs	A 138	0,2 ha
		Aménagement zone touristique	B 417	1 ha
	Baudrières	Création d'une aire de loisirs avec aire d'accueil pour les camping-cars	AS 189	0,38 ha
		Habitat insolite	ZD 36, 38	0,46 ha
	Brienne	Espace de mobil home	ZA 93, 94	0,58 ha
	Cuisery	Parc du Centre Eden	AH 144	1,26 ha
	Huilly sur Seille	Association fun car	C 246	0,1 ha
	Jouvençon	Reconstitution Chapelle	A 805	0,11 ha
	Loisy	Halte nautique	Non cadastrée	0,27 ha
	Saint christophe en Bresse	Aménagement d'un espace de loisirs	C 973	0,6 ha
	Saint Germain du Plain	Reconstruction cabane de chasse	A 393	0,14 ha
	Tronchy	Centre de loisirs	A 315	1,79 ha

3.D.2. Renforcer et diversifier l'offre en hébergement

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 **UBnd** (ou cela est possible par réhabilitation et changement de destination) ou **UHp**, puisque l'attractivité touristique est, dans ce territoire, moins liée au fait urbain qu'aux espaces naturels et ruraux.

Par ailleurs, le PLU prend en compte **le site du camping de Cuisery** en le classant dans une zone spécifique : la zone **UL**.

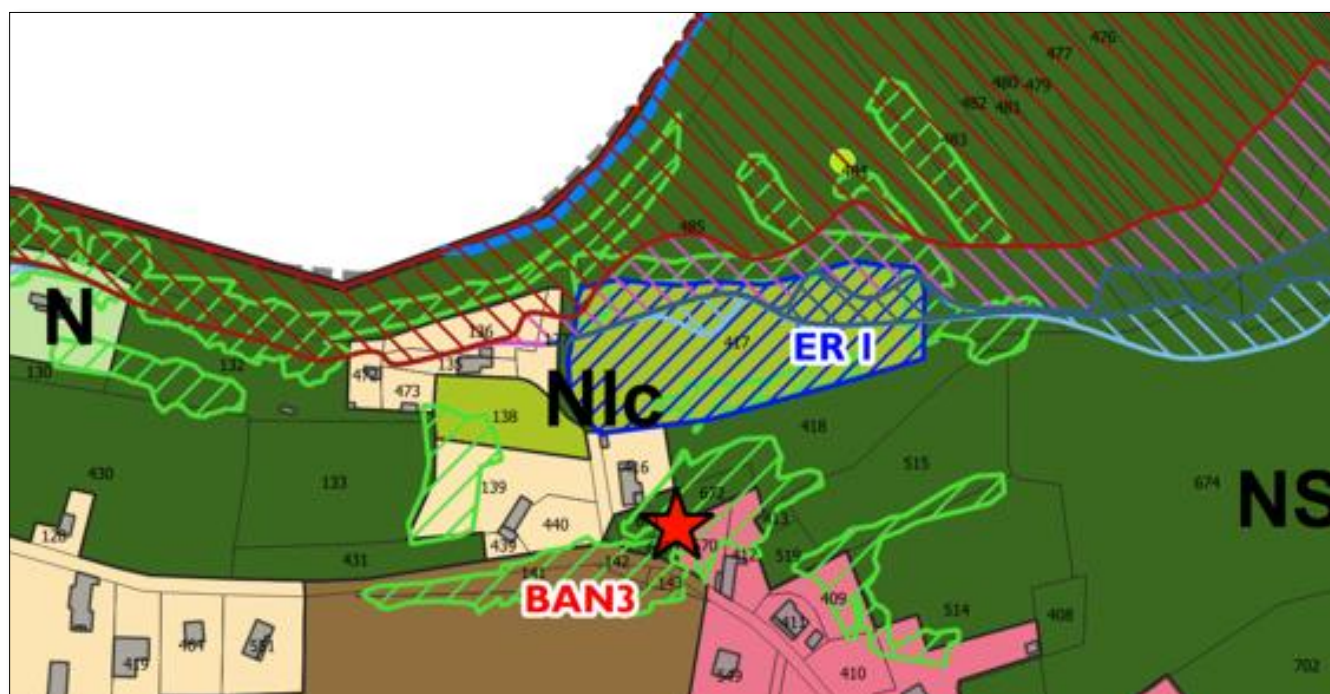


Zone UL du camping de Cuisery

On notera que dans le cadre de la réflexion sur les évolutions possibles du secteur de Cuisery, un emplacement réservé est prévu au Nord sur une parcelle actuellement non maîtrisée par la collectivité.

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 bâtiments existants.

De plus pour prendre en compte le développement d'une offre en hébergement dit « insolite » (yourte, caravane, cabanes dans les arbres) qui apparaît bien adapté au territoire de la Communauté de Communes et qui ne peut être créée par aménagement ou extension de



Secteur Nlc à proximité de la Seille à Bantanges

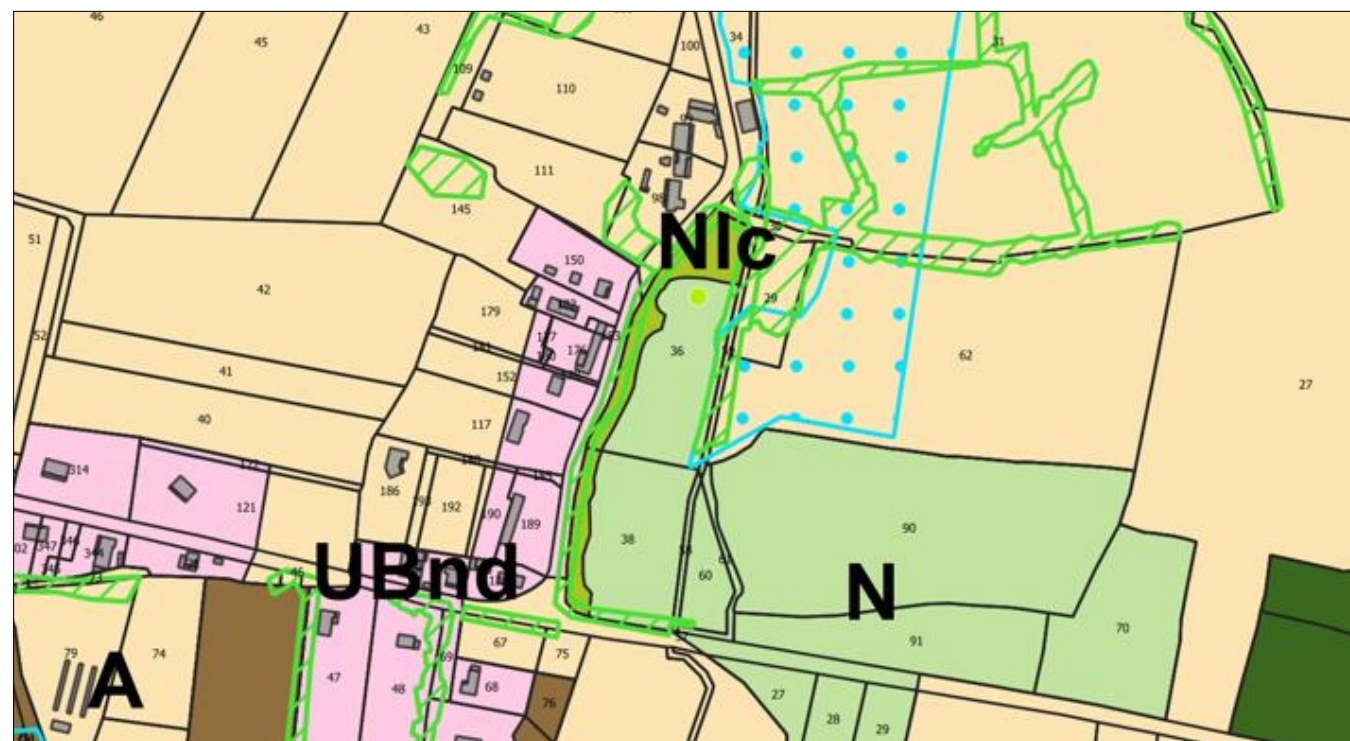
l'existant, le PLU tient compte des projets qui ont été indiqués dans le cadre de la concertation en inscrivant ceux-ci dans des STECAL de type **Alc** ou **Nlc**.

STECAL	Communes	Objets	Parcelles	Surface
Alc	Lessard en Bresse	Habitat insolite/Bien-être	A 187, 720, 742	0,23 ha

STECAL	Communes	Objets	Parcelles	Surface
Nlc	Baudrières	Habitat insolite	ZD 36, 38	0,46 ha
	Brienne	Espace de mobil home	ZA 93, 94	0,58 ha

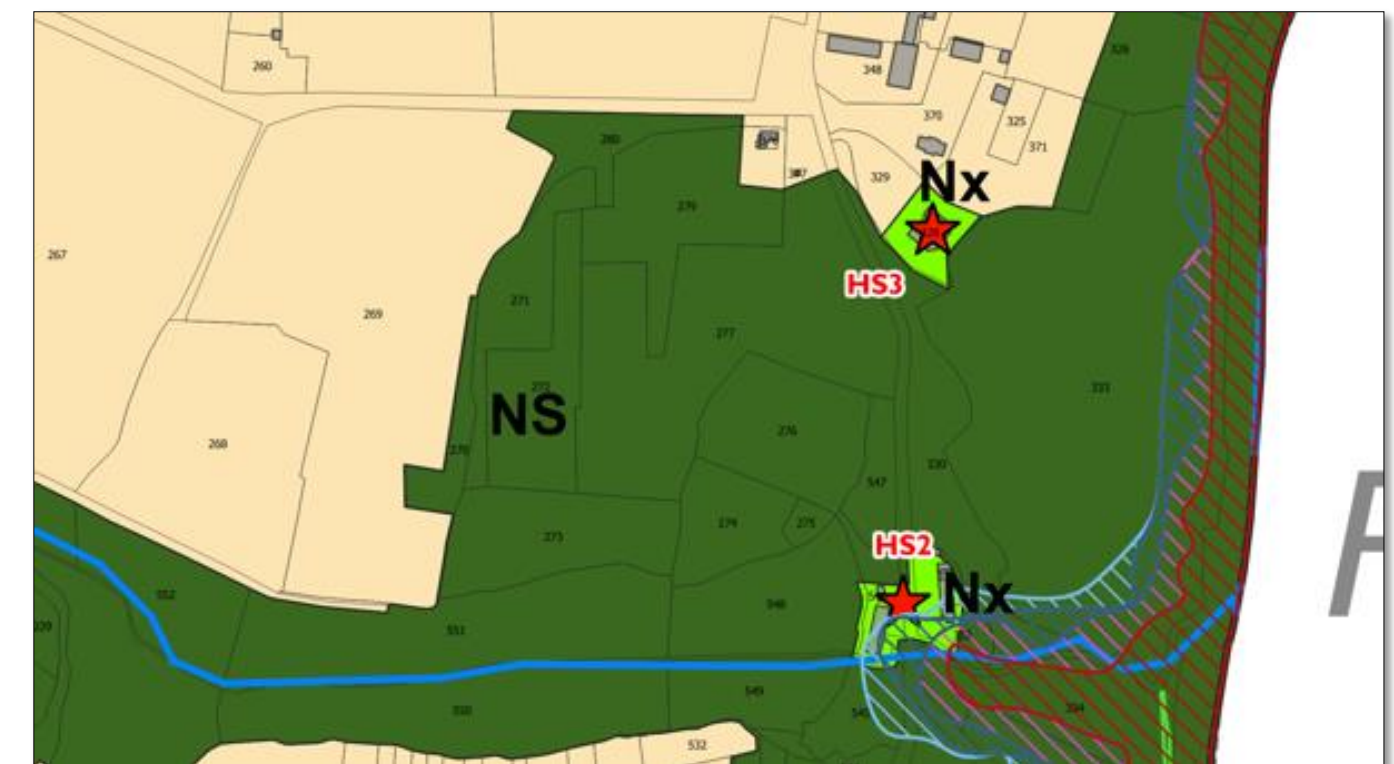
STECAL	Communes	Objets	Parcelles	Surface
Nx	Brienne	Restauration	AA 2, 3	0,45 ha
	Cuisery	Activité de bien-être (SPA, Chiropraxie, salon de thé...)	AH 17, 19, 178, 179, 180, 181, 182, 183	0,63 ha
	Huilly sur Seille	Restauration/Chambres d'hôte	A 331, 332 B 546, 548	0,38 ha
		Etablissement d'accueil : Gîte/Chambre d'hôte(Château de Molaise)	A 328	0,23 ha
	Ouroux sur Saône	Restauration (Chaussard)	ZE 1, 2, 6	0,24 ha
Saint Germain du Plain	Restauration	F 397, 398, 399, 400, 401	0,52 ha	

STECAL	Communes	Objets	Parcelles	Surface
Ax	Cuisery	Restauration	E 752	0,58 ha



Secteur Nlc pour habitat insolite à Baudrières

Enfin, on notera que les STECAL **Ax** et **Nx** prennent aussi en compte des activités de restauration existantes ou à créer dans le territoire, parfois associées à de l'hébergement. ;



Secteur Nlc pour hébergement et restauration au château de Molaise à Huilly-sur-Seille

Ces différents STECAL ont été dessinés pour prendre en compte es projets d'hébergements touristiques ou de services accompagnant ce type d'hébergement et qui ont fait l'objet de courriers auprès des Mairies dans le cadre de la concertation autour du PLU. Chacun a fait l'objet d'un examen et n'ont été retenus que ceux qui pouvaient

justifier d'un vrai projet (et pas seulement d'une vague idée) et préciser la nature et l'ampleur de celui-ci afin de pouvoir calibrer précisément le STECAL.

3.E. Améliorer la couverture numérique du territoire afin d'offrir de meilleures conditions aux entreprises

Les outils du PLU restent limités au regard de l'orientation. Pour autant, celle-ci reste importante à la fois pour le développement de l'emploi (développement d'emploi diffus dans divers domaines d'expertise qui peuvent se pratiquer à domicile) et pour les réflexions sur la mobilité en ce qu'elle permet le développement du télétravail.

Dans son règlement, le PLU prévoit de manière générale à son article 5 :

« Les aménagements doivent prévoir la mise en place de fourreaux afin d'assurer la desserte par des réseaux de communication électronique de l'ensemble des bâtiments projetés ou réhabilités. »

4. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DE L'AXE 3 : VALORISER LES PAYSAGES ET LES PATRIMOINES NATURELS ET BÂTIS POUR UN CADRE DE VIE ATTRACTIF ET PRÉSERVÉ

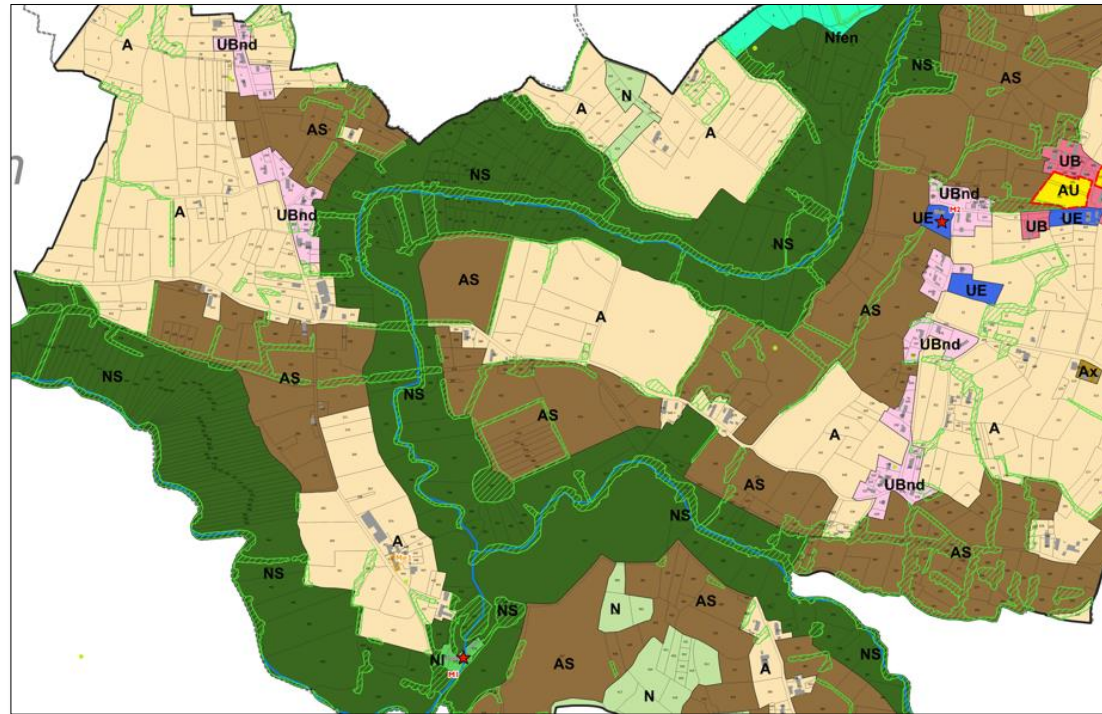
4.A. Préserver les grandes vallées alluviales, axes structurant majeurs du paysage et du réseau écologique, espaces essentiels à la gestion durable de l'eau

Le territoire est structuré autour de plusieurs grands cours d'eau : la Saône, la Seille et les deux Sânes qui constituent des corridors écologiques d'importance.

4.A.1. Préserver les caractéristiques naturelles des vallées alluviales inondables

La protection des grandes vallées passe d'abord par leur classement en zone « **Ns** » (Naturelle stricte).

Le PLU prévoit 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.



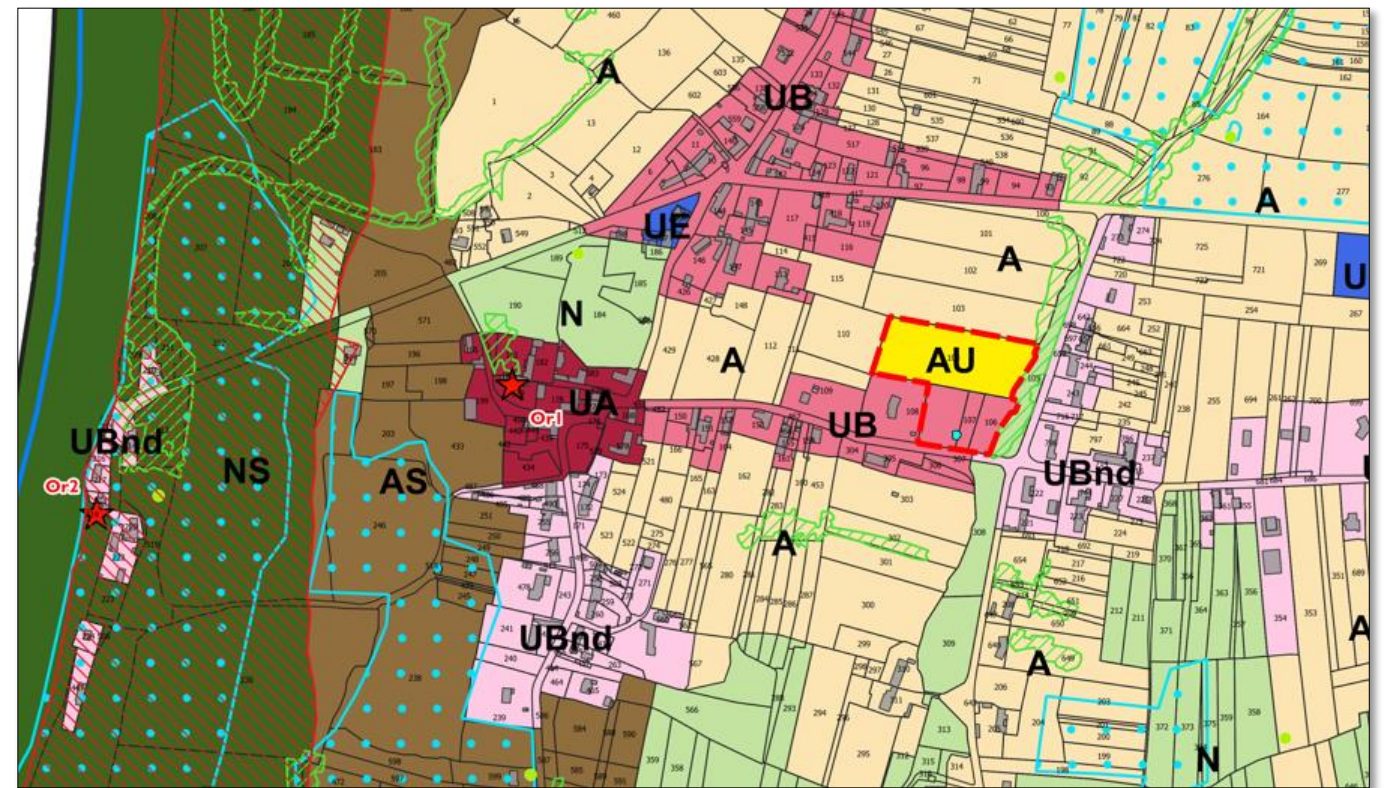
Zone Ns de la vallée de la Saône à Ménetreuil

On voit que cette protection est doublée aussi d'un repérage de la ripisylve au titre de l'article L151-23 qui prévoit que tout aménagement susceptible de faire disparaître un élément de cette ripisylve devra faire l'objet d'une déclaration préalable.



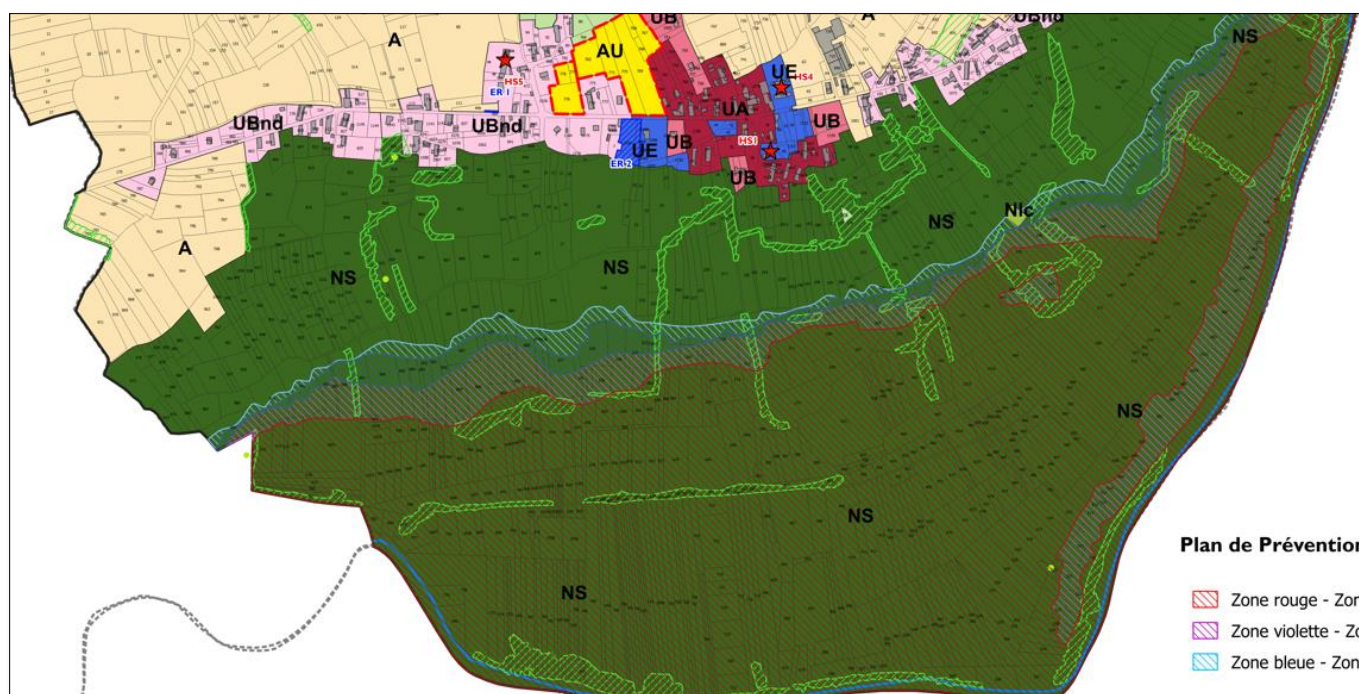
Ripisylve de la Saône

Ce même type de zonage se retrouve sur la vallée de la Saône, où il recoupe les zones de protection du PPRI.



Vallée de la Saône à Ormes

Ou encore sur la vallée de la Seille, avec la prise en compte des aléas d'inondation, et des éléments de bocage existants.



Vallée de la Seille à Huilly-sur-Seille

Le maintien de l'activité agricole participe aussi de la préservation de ces milieux (voir plus haut chapitre 3.C).

4.A.2. Protéger les valeurs paysagères et patrimoniales caractéristiques des vallées

La protection des valeurs paysagères des vallées passe d'abord par la protection de type zone **Ns** évoquée ci-dessus.

Mais, au-delà du grand paysage souvent de prairie avec (ou non) des restes de bocage, un certain nombre de points de vue ou de bâtiments particuliers peuvent être caractéristiques de ces paysages de vallées. L'outil utilisé est le repérage au titre de l'article L151-19

Pour **la vallée de la Saône**, plutôt plate, les bâtiments de moulin sont assez caractéristiques, comme le moulin de la Buclière repéré sur la commune de Ménétreuil.



Moulin de la Buclière

Pour la vallée de la Seille, le relief particulier des deux rives, pentue au Nord et plus plate au Sud, entraîne des visions panoramiques larges et intéressantes, comme sur le château de Loisy par exemple.



Château de Loisy

Enfin, pour la vallée de la Saône, très « plate » dans ce secteur, ce sont de petites entités d'urbanisation qui peuvent présenter un caractère identitaire fort, comme, par exemple le secteur du « Port » à Ormes.



Secteur du port à Ormes

4.A.3. Assurer sur le long terme la protection de la ressource en eau

Le projet affirme la nécessité de protéger strictement les zones de captage qui sont deux sur le territoire de la Communauté de Communes et liées à la vallée de la Saône. On trouve deux puits de captage sur la commune de l'Abergement-de-Cuisery et quatre sur celle de Saint-Germain-du-Plain. Ces puits de captage et leurs périmètres de protection sont classés en zone **Ns** (Naturelle stricte).

On notera aussi l'usine de traitement sur l'Abergement-de-Cuisery. Celle-ci est classée en zone **A** (« Agricole »). Le règlement de la zone **A** prévoit que sont autorisés les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » les éventuels aménagements nécessaires à l'usine de traitement de La Bondé sont donc autorisables.

Au-delà de la protection des captages, le PLU prévoit les outils réglementaires suivants :

L'article 12 prévoit que « il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage, de lavage ou d'abreuvement »

L'article 13 prévoit que « Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols »

Et il prévoit aussi un Coefficient de Pleine Terre (**CPT**) pour les zones UB, UHp et 1AU de **35%**

L'article 15 prévoit que la gestion des eaux pluviales suit les principes suivants : La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier par infiltration ou par récupération dans un objectif de réutilisation ;

Les surplus éventuels devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet (cuves de rétention, noues...). Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné pour un rejet limité prévu pour restituer un débit comparable au débit naturel ;

4.B. Préserver les espaces ruraux et les trames vertes et bleues sur l'ensemble du territoire

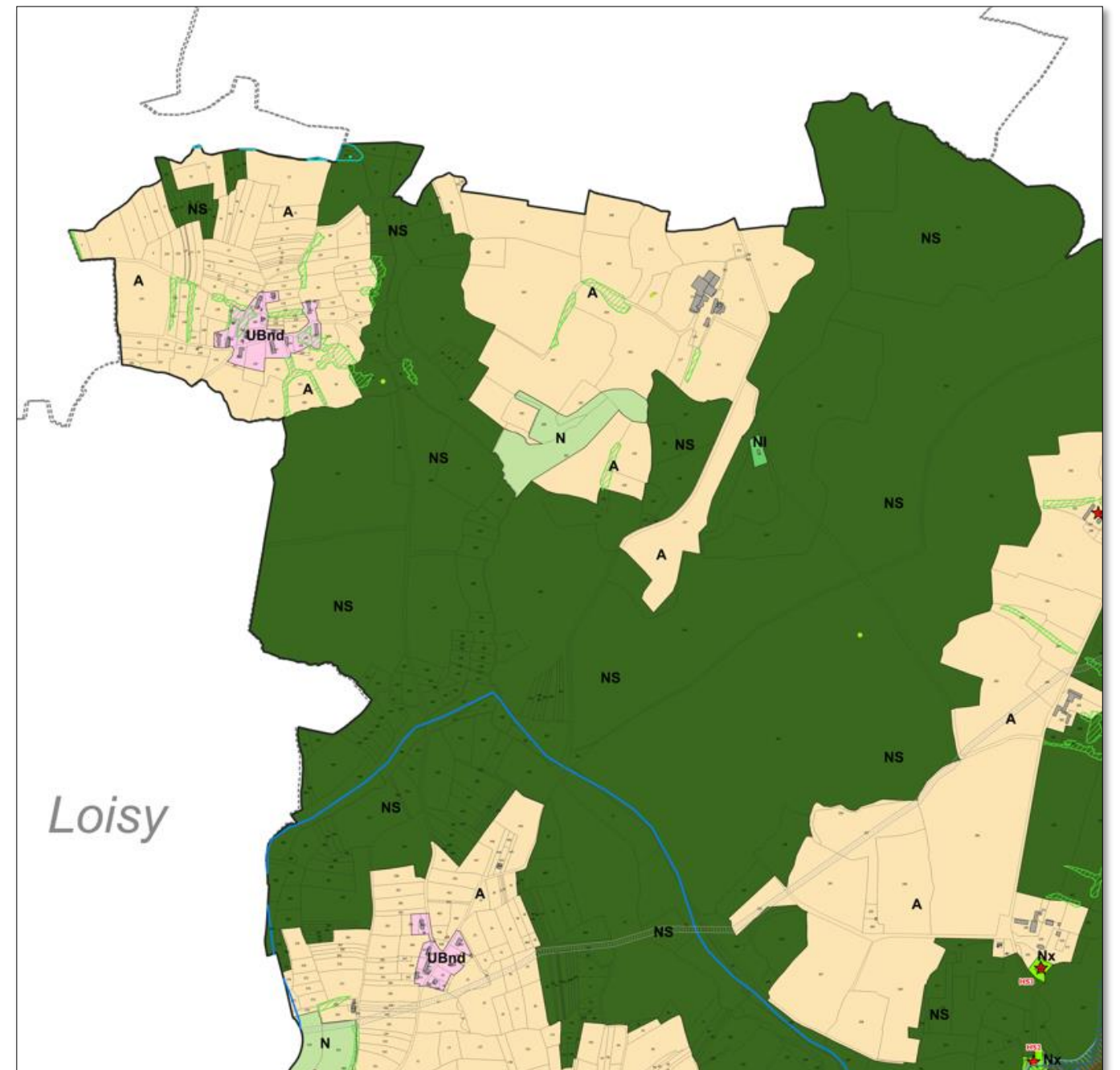
4.B.1. Préserver les espaces ruraux

La mise en œuvre des principes de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole ainsi que la volonté de limiter le mitage et l'étalement urbain vont dans le sens de la préservation des espaces ruraux, dont une partie est de plus strictement protégée sous la forme du secteur **As** de la zone **A**.

4.B.2. Préserver les trames vertes et bleues dans la diversité de leurs composantes

La préservation des trames vertes se fait au travers de la préservation des grands espaces boisés, espaces refuge, et des secteurs réservoirs de biodiversité qui sont classés en zone **Ns** (zones naturelles strictes) ou en zone **As**.

Ainsi en est-il des **grands massifs forestiers**, comme par exemple la forêt de Molaise sur Huilly-sur-Seille



Secteur Ns correspondant à la forêt de Molaise sur Huilly-sur-Seille

Mais aussi de **secteurs bocagers** encore fournis, comme par exemple dans la vallée de la Saône à Simandres (ici le zonage est plutôt **As** du fait de l'activité agricole autour des prairies). Dans ce cas, le zonage est complété par un repérage des éléments de végétation ligneuse au titre de l'article L151-23.

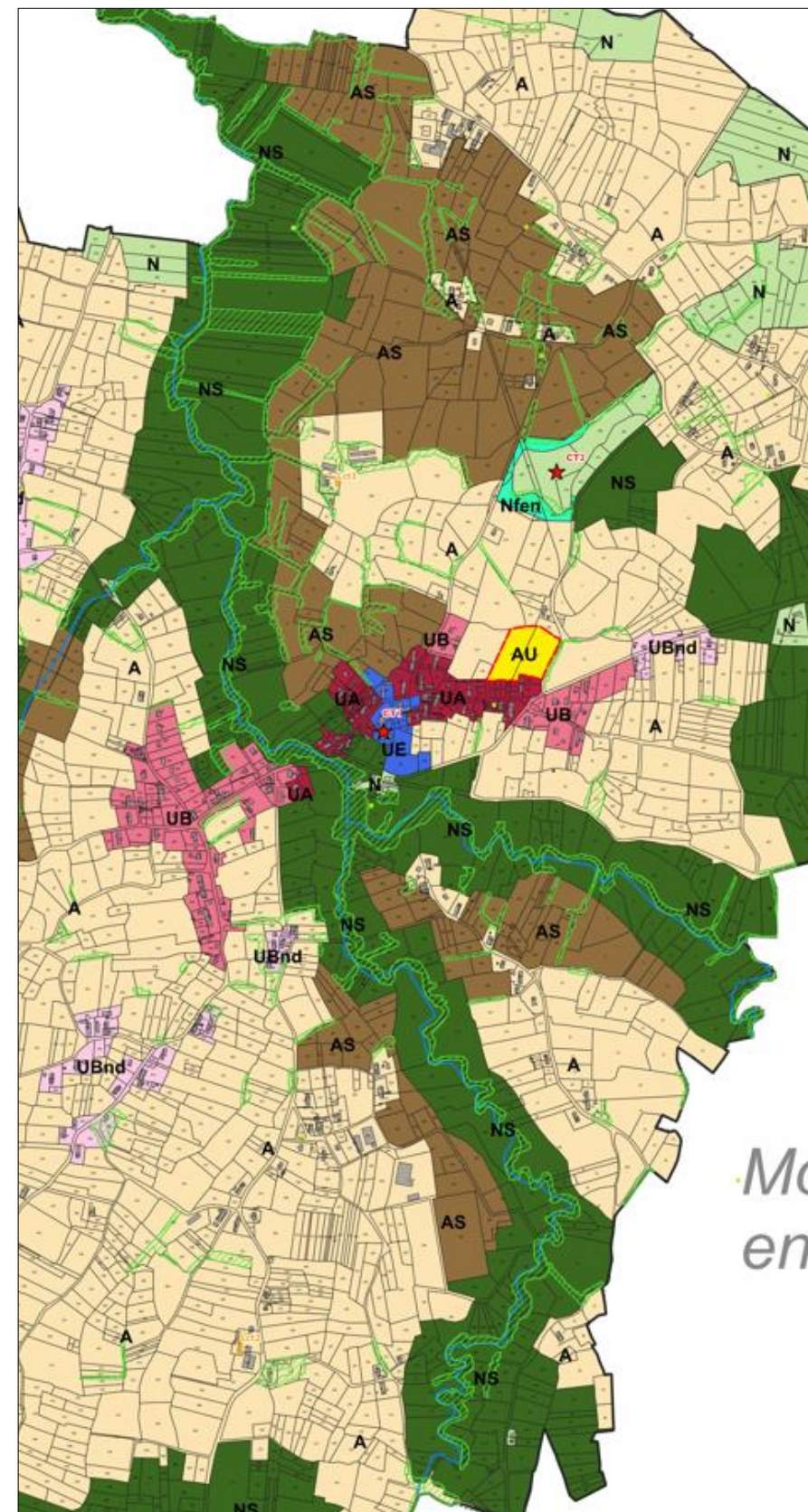


Secteur As correspondant à un ensemble bocager important sur Simandres



Extrait de Géoportail

Et encore des corridors écologiques ou paysagers, comme par exemple la vallée de la Saône...



Secteur Ns de la vallée de la Saône à La Chapelle Thècle

Il faut aussi rappeler la volonté d'une OAP patrimoniale qui prend en compte à la fois le patrimoine bâti et le patrimoine naturel. En effet, toute la première partie de l'OAP contribue aussi dans sa première partie est consacrée aux prescriptions pour les espaces naturels autour de :

- La préservation des haies,
- La préservation des arbres et forêts,
- La préservation des mares et des étangs.

4.C. Préserver les identités des villes et des villages ainsi que les qualités paysagères et patrimoniales du territoire

4.C.1. Préserver les valeurs paysagères (pittoresques, locales ou panoramiques)

L'outil premier pour la préservation des valeurs paysagères (pittoresques ou locales) est le repérage au titre de l'article L151-19. On rappellera que, à ce titre, sont repérés 120 sites et bâtiments qui font l'objet d'un cahier spécifique dans le dossier de PLU.

Ces bâtiments sont repérés car ils participent de l'identité paysagère du territoire et aussi de chacune des communes. De ce fait, ce repérage recoupe des bâtiments d'aspects relativement divers.

- Il peut s'agir de bâtiments très marqués historiquement et ordonnancés (église, château, grosses demeures...)
- Ou de bâtiments plus anciens liés à l'économie traditionnelle comme des fermes bressanes ou des moulins
- Voire de bâtiments, souvent à fonctionnalité d'équipement, proposant un vocabulaire architectural cohérent même s'il ne se réfère pas au style bressan.

L'enjeu est ici de permettre à la collectivité de préserver des bâtiments dont la défiguration par une mauvaise réhabilitation, serait perçue par les habitants comme une perte de valeur locale patrimoniale et paysagère.

Chaque bâtiment fait l'objet d'une fiche qui rappelle les éléments qu'il faut préserver.



Ferme au hameau du Boulay à Baudrière

Ce repérage, prend aussi en compte des sites naturels, comme par exemple l'étang des druides à La Genête.



L'étang des druides à La Genête

4.C.2. Préserver et valoriser le patrimoine bâti traditionnel et le petit patrimoine

Une des difficultés du PLUi est qu'il doit permettre de préserver et valoriser une identité patrimoniale qui est faite à la fois d'une certaine homogénéité (l'identité bressanne) et aussi d'hétérogénéité.

Une hétérogénéité liée à l'armature urbaine composée de petites cités anciennes (Cuisery, Romenay...) jusqu'au villages éclatés de hameaux de la Bresse (Baudrières...). Une hétérogénéité liée aussi au patrimoine architectural qui compose des variations à partir des qualités propres des lieux : la pierre (vers la Saone), la terre ou la brique peuvent être le matériau premier des façades, les tuiles canal marquent le Sud du territoire, tandis que la petite tuile plate domine le Nord. Une hétérogénéité liée au développement des espaces urbains et des manières d'habiter : la vague de périurbanisation à partir des années 80 et les différentes modes architecturales qui vont suivre depuis la maison carrée couvert d'un toit à quatre pans jusqu'au maison à toiture végétalisée, en passant par le mas provençal vont changer le paysage.

On peut aussi parler d'éléments plus ponctuel, comme l'arrivée du train à Simandre à la fin du XX^e siècle (et son départ dans les années 50) qui va profondément marquer le centre du village.

C'est pourquoi, plutôt que de multiplier les « articles 11 » au travers de zones et secteurs qui n'arriveraient jamais à rendre compte de toutes les particularités d'un territoire composé de 25 communes et donc, au moins de 25 identités particulières, le PLU, pour traiter de la question de la préservation du patrimoine bâti traditionnel utilise l'outil d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation patrimoniale qui permet de mieux prendre en compte toutes ces différences et de donner plus de souplesse pour l'application des principes proposés grâce à la notion de compatibilité liée à l'OAP¹⁰.

L'OAP permet ainsi de rappeler que le niveau de prescriptions sera proportionné à l'intérêt du bâtiment et à sa qualité propre : « église et château¹¹ », « maisons bourgeoises » et parcs et « fermes bressannes », pour les bâtiments les plus marquants...

Il fait aussi une différence entre « réhabilitation » et « constructions nouvelles », en rappelant que dans le cas de la réhabilitation c'est souvent le bâtiment lui-même qui doit être la référence pour l'aménagement et l'aspect extérieur ; alors que dans le cas de la construction nouvelle, c'est le site d'implantation qui sera plutôt la référence : une maison individuelle à toiture terrasse végétalisée pourra être choquante dans un hameau de ferme et parfaitement intégrée dans un quartier pavillonnaire...

¹⁰ Etonnante à celle de conformité, trop rigide, du règlement.

4.C.3. Prévoir un développement urbain qualitatif respectueux de l'identité de chaque ville et village

Comme indiqué ci-dessus, l'outil « OAP patrimoniale » a aussi 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.

Ainsi, pour guider cette approche l'OAP rappelle les trois grands types de « tissu urbain » historiques qui constituent et forme la base des paysages et les identités urbaines :

La cité dense la rue les groupes de fermes

Ce sont ces identités historiques que l'OAP entend préserver et protéger.

¹¹ Souvent liés à la notion de monuments historiques

4.D. Agir pour la qualité de la vie et le bien être des habitants



4.D.1. Limiter les risques et limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances

Inondations

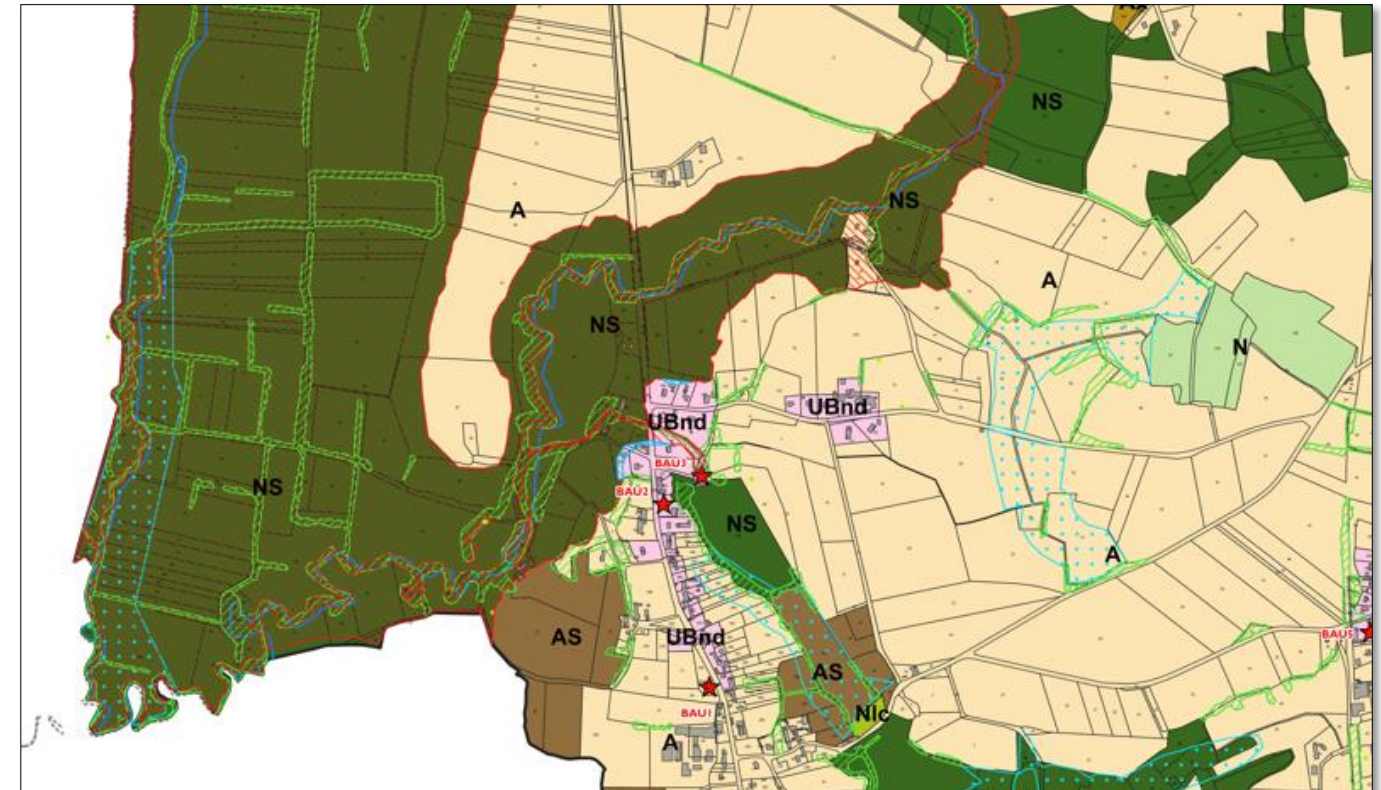
Dans ce territoire marqué par les deux grands cours d'eau de la Saône et de la Seille, un risque important est celui des inondations.

Pour la Saône existent des Plans de Préventions des Risques (PPRI) sur les communes de Ouroux-sur-Saône, Saint-Germain-du-Plain, Baudrières, Simandre, Ormes et l'Abergement de Cuisery. Le règlement rappelle : « *Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.* »

Pour la Seille, il existe seulement un « Atlas des zones inondables » qui a valeur d'information, mais pas de réglementation. Le règlement rappelle : « *Dans ces secteurs (d'aléa), on se reportera aux cartes d'aléas données en annexe du présent règlement et on se référera à l'application des principes de prévention contenu dans le document « gestion du risque inondation sur la Seille et ses affluents – Guide d'instruction à l'attention des collectivités territoriales.* ».




Sont concernées les communes de Ratenelle, Romenay, La Genette, Cuisery, Brienne, Loisy, Jouvençon, Huilly-sur-Seille, Rancy, Savigny-sur-Seille, Bantanges

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



Zonage du PPRI sur le plan de zonage de Baudrières

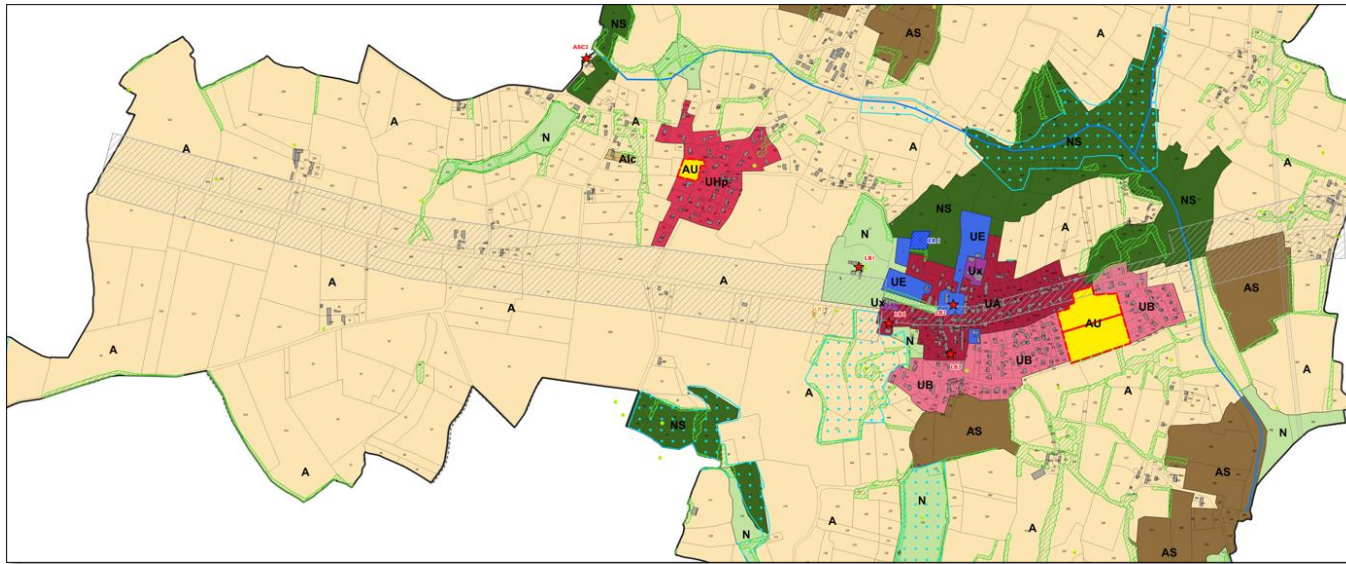
Plan de Prévention du Risque Inondation

-  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

Secteurs affectés par le bruit des infrastructures

Trois voies bruyantes font l'objet d'un arrêté préfectoral sur le territoire : les RD 678, 975 et 978.

La RD 678 traverse les communes de L'Abergement-Sainte-Colombe, Saint-Christophe-en-Bresse et Lessard-en-Bresse. Sur Lessard-en-Bresse la zone en extension **AU** vient s'inscrire dans une « dent creuse » le long de la RD, mais elle reste à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour la partie le long de la route et seule une petite partie de façade est directement exposé.



Zonage de secteur de bruit sur le plan de zonage de Lessard-en-Bresse

La RD 975 traverse les communes de L'Abergement-de-Cuisery, Cuisery et Brienne. Il n'est pas prévu de zones en extension de l'enveloppe urbaine le long de cet axe, à l'exception d'une zone **2AUX** à L'Abergement-de-Cuisery pour la création d'une zone d'activité autour de la réutilisation de l'ancien site d'Agrival.

La RD 978 traverse les communes de Ouroux-sur-Saône et Saint-Germain-du-Plain. Il n'est pas prévu de zones en extension de l'enveloppe urbaine le long de cet axe, à l'exception d'une zone **2AUXc** à Ouroux-sur-Saône pour l'extension de la zone d'activité.

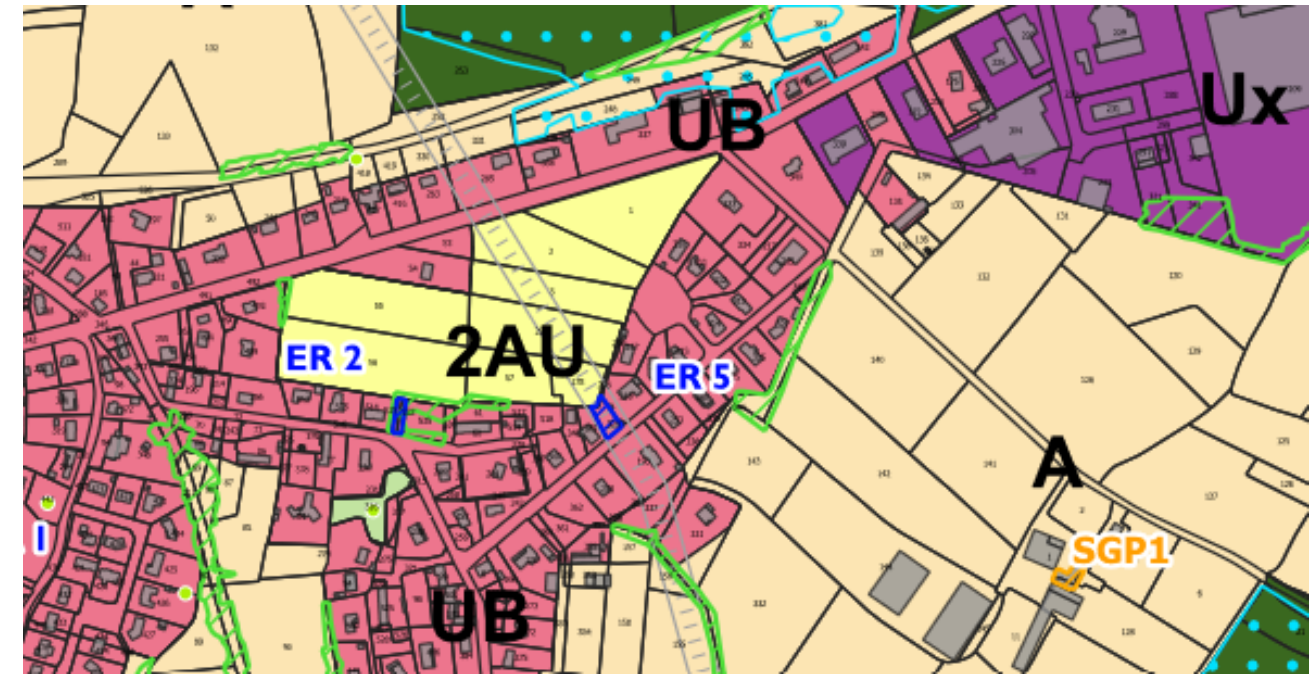
Canalisation de gaz et d'hydrocarbure

Le territoire est aussi traversé de canalisation de gaz (GRT gaz) et d'hydrocarbure (TRAPIL) qui ont fait l'objet d'étude de risques et de définition de zone de danger dans lesquels peuvent être interdits les immeubles de grande hauteur et certains établissements recevant du public.

Certaines de ces canalisations peuvent passer à proximité des centres bourg qui sont alors touchés par les zones de danger. Le principe d'un développement privilégiant les centralités équipées peut amener que certaines des zones **AU**, au même titre que le centre bourg sont concernées par les zones de danger, comme par exemple à Baudrières. Dans ce cas les OAP font mention de l'existence de l'étude de risque à laquelle il faut se reporter.

Dans le cas de la zone **AU** dite de « centre bourg Est » à Saint Germain du Plain, située au cœur de l'enveloppe urbaine, celle-ci est traversée par la canalisation au même titre que les quartiers pavillonnaires au Nord et au Sud. Afin de se donner le temps de la réflexion sur les précautions d'urbanisation à prendre par rapport à la canalisation, elle a été classée en zone **2AU**, c'est-à-dire qu'elle n'est pas immédiatement ouverte à l'urbanisation. La modification ou la révision du document d'urbanisme qui portera son ouverture à l'urbanisation pourra produire l'Orientation

d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui contiendra les principes d'aménagement adaptés.



Zone 2AU traversée par une canalisation de gaz à Saint Germain du Plain

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.2. Promouvoir des aménagements qualitatifs et développer la trame verte urbaine

L'outil principal pour la promotion des aménagements qualitatifs et le développement de la trame verte urbaine reste l'**OAP patrimoniale** qui allie des prescriptions à la fois sur des éléments environnementaux et des éléments bâtis.

Le règlement prévoit aussi les éléments suivants :

- Pour les zones **UB**, **UHp** et **1AU** un Coefficient de Pleine Terre de 35%
- La demande que tout arbre mature soit conservé
- Que les aires de stationnement soient plantées à raison de un arbre pour quatre places.

On notera aussi que pour répondre aux besoins d'espaces verts et d'espaces publics, et même si l'on se trouve globalement en dans un espace très rural, quelques emplacements réservés sont prévus dans ce sens, comme par exemple à Saint-Christophe-en-Bresse.



Préservation d'un espace vert en cœur de bourg.

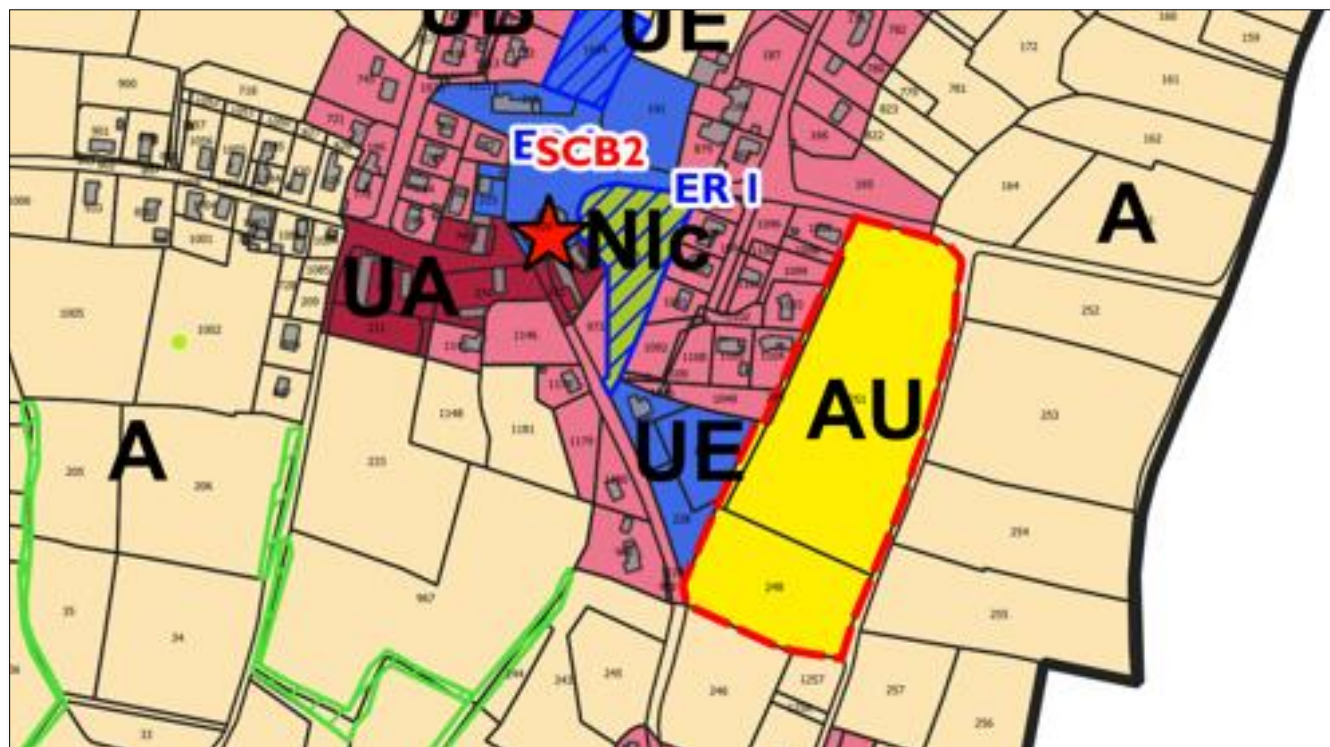
4.E. Engager le territoire dans la transition énergétique et la lutte contre le changement climatique

4.E.1. Réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES liées aux transports

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.

La stratégie de développement économique évoquée plus haut a pour but de préserver au maximum de l'emploi sur le territoire. L'indicateur de concentration de l'emploi est encore en 54.9% en 2020, mais il est en baisse depuis 2009, à la fois de manière relative (60.2% en 2009) et de manière absolue (- 235 emplois entre 2009 et 2020). 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 PLU prévoit la mise en œuvre de linéaires de protection des commerces. Il



ER au cœur du bourg pour la création d'un parking, jardin d'agrément et aire de loisirs.

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.F. Réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES liées à l'habitat et favoriser le développement des énergies renouvelables

Le PLU vise à favoriser un bâti performant, économe en énergie et adapté au changement climatique.

L'article 12 du règlement prévoit :

« 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 ; »*

De manière générale, le règlement rappelle aussi l'article L111-6 du code de l'urbanisme sur les performances environnementales et énergétiques :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

4.G. Éléments de synthèse

4.G.1. Tableau de production de logements et consommation d'espace

	ZONES U				ZONES AU		TOTAL		ZONES AU (diversité de logement)		
	Division parcel. mobilisées		Dents creuses mobilisées								
	conso surf.	Nbre lgts	conso surf.	Nbre lgts	conso surf.	Nbre lgts	conso surf.	Nbre lgts	Individuel	Intermédiaire	collectif
POLES D'EQUILIBRE											
OUROUX-SUR-SAONE	4,35	78	5,65	102	0	0	10	180			
SAINT-GERMAIN-DU-PLAIN	1,3	23	4	72	11,1	222	16	317	123	53	46
CUISERY	1,1	17	2,7	41	14,7	265	19	322	131	82	46
TOTAL POLES D'EQUILIBRE	6,75	118	12,35	214	25,8	487	44,9	819	254	135	92
POLES DE PROXIMITE											
MONTPONT-EN-BRESSE	1,8	22	1,4	17	5,8	59	9	97	30	16	13
ROMENAY	1,5	18	2,6	31	5,7	57	10	106	36	8	13
SIMANDRE	5,7	68	5,3	64	4,4	45	15	177	25	5	14
TOTAL POLES DE PROXIMITE	9	108	9,3	112	15,9	161	34	381	91	29	40
VILLAGE AVEC PRESSION FONCIERE											
L'ABERGEMENT-SAINTE-COLOMBE	1,5	15	1,5	15	2,4	23	5	53	18	5	
BAUDRIERES	0,4	4	1	10	1,7	17	3	31	7	10	
LESSARD-EN-BRESSE	0,3	3	1,7	17	3,8	35	6	55	27	8	
SAINT-CHRISTOPHE-EN-BRESSE	2,1	21	0,8	8	3,3	33	6	62	23	10	
TRONCHY	0,3	3	0,8	8	3,9	39	5	50	28	11	
L'ABERGEMENT DE CUISERY	1,9	15	2,7	22	2,8	22	7	59	13	9	
BRIENNE	1,1	10	1,3	10	4,1	35	7	55	30	5	
LA GENÊTE	2	16	0,5	4	4,4	35	7	55	30	5	
LOISY	1,7	14	2,3	18	2,4	19	6	51	14	9	
TOTALVILLAGE AVEC PRESSION	11,3	101	12,6	112	28,8	258	53	471	190	72	0
VILLAGE SANS PRESSION FONCIERE											
BANTANGES	0,5	4	0,6	5	2,9	23	4	32	20	3	
LA-CHAPELLE-THECLE	2	16	1,2	10	1,7	13	5	39	10	3	
LA FRETTE	0,6	5	0,4	3	2,4	19	3	27	17	3	
HUILLY-SUR-SEILLE	0,7	6	0,5	4	2,8	23	4	33	20	3	
JOUVENCON	0,8	7	1,3	10	1,4	12	4	29	8	4	
MENETREUIL	0,4	3	1,3	10	1,5	12	3	26	9	3	
ORMES	1,3	10	1,85	15	1,4	11	5	36	8	3	
RANCY	1,9	15	1,9	15	0,5	4	4	34	1	3	
RATENELLE	0,1	1	1,5	12	1,8	14	3	27	11	3	
SAVIGNY-SUR-SEILLE	0,3	3	0,3	2	3,05	23	4	28	20	3	
TOTALVILLAGE SANS PRESSION	8,6	70	10,85	87	19,45	154	39	311	124	31	0
TOTAL	36	397	45	525	90	1060	171	1982	659	267	132

4.G.2. Tableau des zones AU

	ZONES AU				
	Superficie Ouverte	Lgts	Superficie différée	Lgts	Superficie en extension
Abergement de Cuisery					
Froidière Ouest (2AU)			0,93	7	
Fraigne Nord	0,92	7			0,92
En Breuille	1	8			1
Abergement Sainte Colombe					
Centre bourg			1,04	10	
proche cimetière	0,97	9			
Rue des joncs	0,39	4			0,39
Bantanges					
Champ de la Maison	1,39	11			1,39
Gizonge			1,56	12	1,56
Baudrières					
Bourg Nord			0,48	5	0,48
La Marlière	0,39	4			0,39
Les Prés Mouttet Nord			0,34	3	0,34
Les Prés Mouttet Sud	0,53	5			0,53
Brienne					
Centre bourg Sud	0,65	6			0,65
La Platière Nord	0,81	7			0,81
La pPlatière Sud	1,56	13	0,58	5	2,14
Sud Brienne			0,45	4	0,45
La Chapelle Thècle					
Bourg Nord	0,94	8	0,73	5	1,67
Cuisery					
Chemin de la Fouge	1,96	33	3,24	50	4,9
Est cimetière	1,53	29	1,9	36	3,47
Grand Celliere/Croix Bouilloud	2,87	53	3,13	59	6
Route de Tournus	0,35	5			
La Frette					
champ de la Maison	0,92	7			0,92
Grand Pré	0,77	6			0,77
Le Champ Pernin			0,67	6	0,67
La Genête					
Centre bourg	1,12	9			1,12
Les Grandes Besses	1,53	12	1,77	14	3,3
Huilly sur Seille					
Champ devant	0,93	7	1,32	11	2,25
Ecuelle	0,54	5			0,54
Jouvençon					
Chemin de la Seille	0,45	4			0,45
Chemin du vieux Jouvençon	0,97	8			0,97
Lessard en Bresse					
Centre bourg Est	1,7	17	1,75	14	3,45
Hameau principal	0,41	4			0,41
Loisy					
Centre Bourg Nord	0,72	6	0,51	4	0,72
Centre Bourg Sud	0,26	2			0,26
Proche cimetière	0,91	7			0,91
Ménetreuil					
Champ de la Couturière	1,19	10			1,19
Champ de la Croix	0,27	2			0,27
Montpont en Bresse					
Collonge Est	1,8	18	2,8	29	4,6
Collonge Ouest	1,2	12			
Ormes					
Rue Joseph Sandre	1,37	11			1,37
Rancy					
Les Vernes	0,51	4			0,51
Ratenelle					
Le Grand Champ	0,85	6	1	8	0,85
Romenay					
Champ Bressan	0,78	8			0,78
La Caronière Sud	2,71	27			2,71
Les Benoits	1,34	13			1,34
Lavoir	0,9	9			0,9
Saint Christophe en Bresse					
Centre Bourg	1,6	16	1,7	17	3,3
Saint Germain du Plain					
Centre Bourg Est (2AU)			4,46	89	
Champ de Marosse			1,53	31	
Proche cimetière	1,35	27	0,92	18	2,27
Les Jacquots Est	0,6	12			0,6
Les Jacquots Ouest	1,1	22	1,13	23	2,23
Savigny sur Seille					
Centre Bourg Sud			0,88	7	0,88
Eglise	1,29	10			0,6
Lotissement de l'étang	0,91	6			0,91
Simandre					
Centre Bourg	3,32	34			3,32
Nord route de Crozes	1,1	11			1,1
Tronchy					
City stade	0,92	9			0,92
Haut de Tronchy			1,39	14	1,39
Le Curtil au Siège			1,64	16	1,64
TOTAL	52,6	563	37,85	497	77,51

4.G.3. Tableaux des STECAL

STECAL	Communes	Objets	Parcelles	Surface
Ax	Baudrières	Entreprise travaux publics	AT 65, 66, 155, 156, 158, 159	0,83 ha
	La Chapelle Thèle	Artisan	A 14, 15, 16	0,31 ha
	Cuisery	Dressage canin	AB 103, 177, 179, 181, 183, 185	2 ha
		Restauration	E 752	0,58 ha
	Lessard en Bresse	Activité de transport	A 770	0,27 ha
	Loisy	Transport Gaudin (Potential renouvellement)	F 512, 522	1,77 ha
		Entreprise Anclade (entrepôt) et scieur de bois	A 979, 980, 1268, 1270	0,95 ha
		Service de distribution (Prety Oil)	B 248, 249, 250	1,43 ha
	Ménétreuil	Bâtiment activité (potentiel renouvellement)	E 560, 561, 562	0,29 ha
	Montpont en Bresse	Entreprise matériel de tir (Girocible)	A 756, 829, 831	0,4 ha
		Production de huiles essentielles	C 256 G 257	0,41 ha
		Menuiserie	A 581, 583	0,69 ha
	Ouroux sur Saône	Menuiserie et Pompe funèbre	B 930, 933, 934, 943, 945, 956, 1162, 1163, 1164, 1165, 1260, 1262, 1264, 1266, 1268	1,67 ha
		Anciennement location de véhicule ?? Mtn ??	B 163, 166, 754, 755, 756, 757	0,86 ha
	Romenay	Entreprise de maçonnerie et couverture	XA 52, 53	0,46 ha
		Vente matériel agricole	ZX 60, 73, 93, 104, 105	2,25 ha
		Fabricant d'enrobé	ZE 80, 81	3,52 ha
		Garage matériel agricole	YH 31, 43, 44	0,19 ha
		Artisan serrurerie et métallerie	YH 48	0,16 ha
	Savigny sur Seille	Artisan Electricien et plombier	ZV 29	0,36 ha
		Patissier	C 54	0,2 ha
	Simandre	Menuiserie	A 542, 543, 1853, 1854, 2168, 2235, 2236	0,48 ha
	Tronchy	Menuiserie-Ameublement	B 669	0,45 ha
Coopérative agricole Sud Bourgogne		B 114	0,65 ha	

STECAL	Communes	Objets	Parcelles	Surface
Alc	Lessard en Bresse	Habitat insolite/Bien-être	A 187, 720, 742	0,23 ha

STECAL	Communes	Objets	Parcelles	Surface
Nx	Abergement de Cuisery	Pompe funèbre	B 870, 871, 872	0,13 ha
	Brienne	Restauration	AA 2, 3	0,45 ha
	Cuisery	Activité de bien-être (SPA, Chiropraxie, salon de thé...)	AH 17, 19, 178, 179, 180, 181, 182, 183	0,63 ha
		Restauration/Chambres d'hôte	A 331, 332 B 546, 548	0,38 ha
	Huilly sur Seille	Etablissement d'accueil : Gîte/Chambre d'hôte(Château de Molaise)	A 328	0,23 ha
		Production électricité hydraulique (moulin)	C 725, 727	0,97 ha
	Loisy	Restauration (Chaussard)	ZE 1, 2, 6	0,24 ha
	Ouroux sur Saône	Restauration	F 397, 398, 399, 400, 401	0,52 ha
	Saint Germain du Plain			

STECAL	Communes	Objets	Parcelles	Surface
Nxc	Abergement de Cuisery	Aérodrome de Tournus-Cuisery	E 222, 649, 650, 652, 760	2,72 ha

STECAL	Communes	Objets	Parcelles	Surface
NI	Bantanges	Cabane de chasse	C 195	0,2 ha
		Cabane de chasse	D 209	0,18 ha
	Huilly sur Seille	Cabane chasse	A 238	0,26 ha
	Ménétreuil	Eco musée	A 436, 438, 570, 571, 572, 573, 575, 576, 577, 601	0,61 ha
	Ouroux sur Saône	Ancien camping ???	ZE 53	0,73 ha

STECAL	Communes	Objets	Parcelles	Surface
Nlc	Bantanges	Agrandissement zone de tourisme et de loisirs	A 138	0,2 ha
		Aménagement zone touristique	B 417	1 ha
	Baudrières	Création d'une aire de loisirs avec aire d'accueil pour les camping-cars	AS 189	0,38 ha
		Habitat insolite	ZD 36, 38	0,46 ha
	Brienne	Espace de mobil home	ZA 93, 94	0,58 ha
	Cuisery	Parc du Centre Eden	AH 144	1,26 ha
	Huilly sur Seille	Association fun car	C 246	0,1 ha
	Jouvençon	Reconstitution Chapelle	A 805	0,11 ha
	Loisy	Halte nautique	Non cadatrée	0,27 ha
	Saint christophe en Bresse	Aménagement d'un espace de loisirs	C 973	0,6 ha
	Saint Germain du Plain	Reconstruction cabane de chasse	A 393	0,14 ha
	Tronchy	Centre de loisirs	A 315	1,79 ha

STECAL	Communes	Objets	Parcelles	Surface
Nfen	La Chapelle Thècle	Espace de loisir (étang)	F 357, 358, 360, 362, 363, 379, 418, 419, 420, 421, 441, 452, 454, 455, 458, 462, 463	1,57 ha
	La Genête	Espace de loisirs (domaine des druides)	B 35, 36, 37, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306	5 ha
	Ménétreuil	Espace de loisirs (Les Prés de Ménétreuil)	B 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 579, 580	16,79 ha
	Montpont en Bresse	Espace de loisir (aménagement berges étang)	AC 2, 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 115, 117, 183, 185, 207, 209, 212, 214	10,9 ha

STECAL	Communes	Objets	Parcelles	Surface
Ngv	Cuisery	Aire d'accueil (gens du voyage)	E 118, 125, 774, 775, 777, 778, 780, 781, 785, 829	1,3 ha

4.G.4. Tableau des surfaces de zones

	ZONES (ha)	UA	UB	Ubh	Uhp	Ubnd	UE	Uef	UX	Uxc	UL	AU	2AU	AUX	2AUX	2AUXc	A	As	Ax	Axc	Alc	N	Ns	Nx	Nxc	NI	Ngv	Nlc	Nfen	SUPERFICIE	
COMMUNES																															
L'Abergement de Cuisery		4,97	36,4	0	0	45,73	4,97	0	3,83	0	0	1,96	0,93	0	2,6	0	262,23	81,53	0	0	0	50,2	311,25	0,13	2,72	0	0	0	0	809,45	
L'Abergement Sainte Colombe		1,5	34,4	0	0	58	3	0	0	0	0	2,43	0	0	0	0	1162,1	39,97	0	0	0	88,02	573,77	0	0	0	0	0	0	1963,19	
Bantanges		0	14,13	0	0	33,36	4,1	0	2,94	0	0	2,95	0	0	0	0	582,69	168,18	0	0	0	28,45	253,17	0	0	0,2	0	1,3	0	1091,47	
Baudrières		3,63	13,99	0	0	54,22	3,03	0	2,85	0	0	1,74	0	0	0	0	1447,33	139,27	0,84	0	0	65,43	964,24	0	0	0	0	0,85	0	2697,42	
Brienne		6,81	7,96	0	12	28,05	2,49	0	1,24	0	0	4	0	0	0	0	198,09	145,54	0	0	0	26,77	135,09	0,45	0	0	0	0,58	0	569,07	
La Chapelle Thèle		7,19	17,05	0	0	29,49	2,42	0	0	0	0	1,93	0	0	0	0	815,29	257,46	0,31	0	0	51,3	483,14	0	0	0	0	0	1,57	1667,15	
Cuisery		8,5	58,9	0	8,56	49,49	15,03	0	57,62	5,91	3,22	15	0	0	0	0	314,65	165,92	2,58	0	0	90,63	338,62	0,63	0	0	0,38	1,26	0	1136,9	
La Frette		2,61	3,37	0	0	18,13	1,54	0	0	0	0	2,38	0	0	0	0	474,58	228,7	0	0	0	74,07	326,11	0	0	0	0	0	0	1131,49	
La Genête		3,33	24,97	0	0	46,41	2,33	0	8,76	0	0	4,39	0	0	0	0	265,86	197,24	0	0	0	54,67	554,54	0	0	0	0	0	5,08	1167,58	
Huilly sur Seille		4,86	2,17	0	0	30,3	2,43	0	0	0	0	2,78	0	0	0	0	488,27	0	0	0	0	22,27	674,84	0,62	0	0,45	0	0,1	0	1229,09	
Jouvençon		1,78	21,68	0	0	47,24	3,9	0	0	0	0	1,41	0	0	0	0	197,74	72,2	0	0	0	7,38	284,57	0	0	0	0	0,11	0	638,01	
Lessard en Bresse		10,97	12,46	0	7,52	1,45	3,97	0	0,68	0	0	4,08	0	0	0	0	610,39	36,56	0,28	0	0,24	48,75	86,05	0	0	0	0	0	0	823,4	
Loisy		9,08	2,25	40,05	5,24	0	6	0	0	0	0	2,38	0	0	0	0	715,05	134,61	4,16	0	0	88,54	465,24	0,97	0	0	0	0,28	0	1473,85	
Ménétreuil		0	14,6	0	0	15,34	3,5	0	0	0	0	1,38	0	0	0	0	869,23	228,26	0,3	0	0	85,94	290,39	0	0	0,61	0	0	5,04	1514,59	
Montpont en Bresse		2,62	38,47	0	0	37,67	6,59	0	15,04	0	0	5,82	0	0	0	0	2541,91	251,84	1,51	0	0	277,54	608,28	0	0	0	0	0	10,9	3798,19	
Ormes		2	10,35	0	22,5	17,85	1,55	0	2,97	0	0	0,86	0	0	0	0	320,1	149,66	0	0	0	80,48	383,83	0	0	0	0	0	0	992,15	
Ouroux sur Saône		10,03	99,76	0	0	131,53	15,16	0	1,54	9,2	0	0	0	0	0	4,43	584,33	357,73	2,53	0	0	95,45	949,75	0,24	0	0,73	0	0	0	2262,41	
Rancy		0	46,49	0	0	23,14	2,88	0	7,51	0	0	0,51	0	0	0	0	193,63	61,07	0	0	0	1,89	244,33	0	0	0	0	0	0	581,45	
Ratenelle		28,44	0	0	0	6,66	2,39	0	0	0	0	1,88	0	0	0	0	320,43	16,21	0	0	0	4,16	422,34	0	0	0	0	0	0	802,51	
Romenay		11,04	42,25	0	0	53,67	10,18	0	19,9	0	0	5,73	0	2,7	0	0	2122,92	1374,83	6,59	0,36	0	193,73	1075,56	0	0	0	0	0	0	4919,46	
Saint Christophe en Bresse		1,23	13,26	0	26,58	45,08	5	0	0,92	0	0	3,52	0	0	0	0	1091,09	56,77	0	0	0	61,05	742,63	0	0	0	0	0,6	0	2047,73	
Saint Germain du Plain		6,55	93,47	0	10	44,41	13,22	1,87	12,56	0	0	6,64	4,46	0	0	0	640,15	149,44	0	0	0	81,26	880,43	0,52	0	0	0	0,15	0	1945,13	
Savigny sur Seille		0	6,42	0	0	28,65	2,98	0	0,37	0	0	3,09	0	0	0	0	552,68	177,97	0,2	0	0	93,15	587,92	0	0	0	0	0	0	1453,43	
Simandre		9,79	50,86	0	25,8	106,18	12,6	0	18,64	0	0	4,44	0	0	0	0	1079,31	156,3	0,48	0	0	110,95	722,28	0	0	0	0	0	0	2297,63	
Tronchy		0	7,98	0	0	7,3	1,24	0	0	0	0	3,98	0	0	0	0	589,65	17,49	1,1	0	0	44,66	104,74	0	0	0	0	1,8	0	779,94	
TOTAL		136,93	673,64	40,05	118,2	959,35	132,5	1,87	157,37	15,11	3,22	85,28	5,39	2,7	2,6	4,43	18439,7	4664,75	20,88	0,36	0,24	1826,74	12463,11	3,56	2,72	1,99	0,38	7,03	22,59	39792,69	

5. EVOLUTION AU REGARD DES DOCUMENTS PRÉCÉDENTS

Le territoire de la CC comprend 25 communes dont :

4 ont un PLU :

- Cuisery
- Romenay
- Saint-Germain-du-Plain
- Simandre

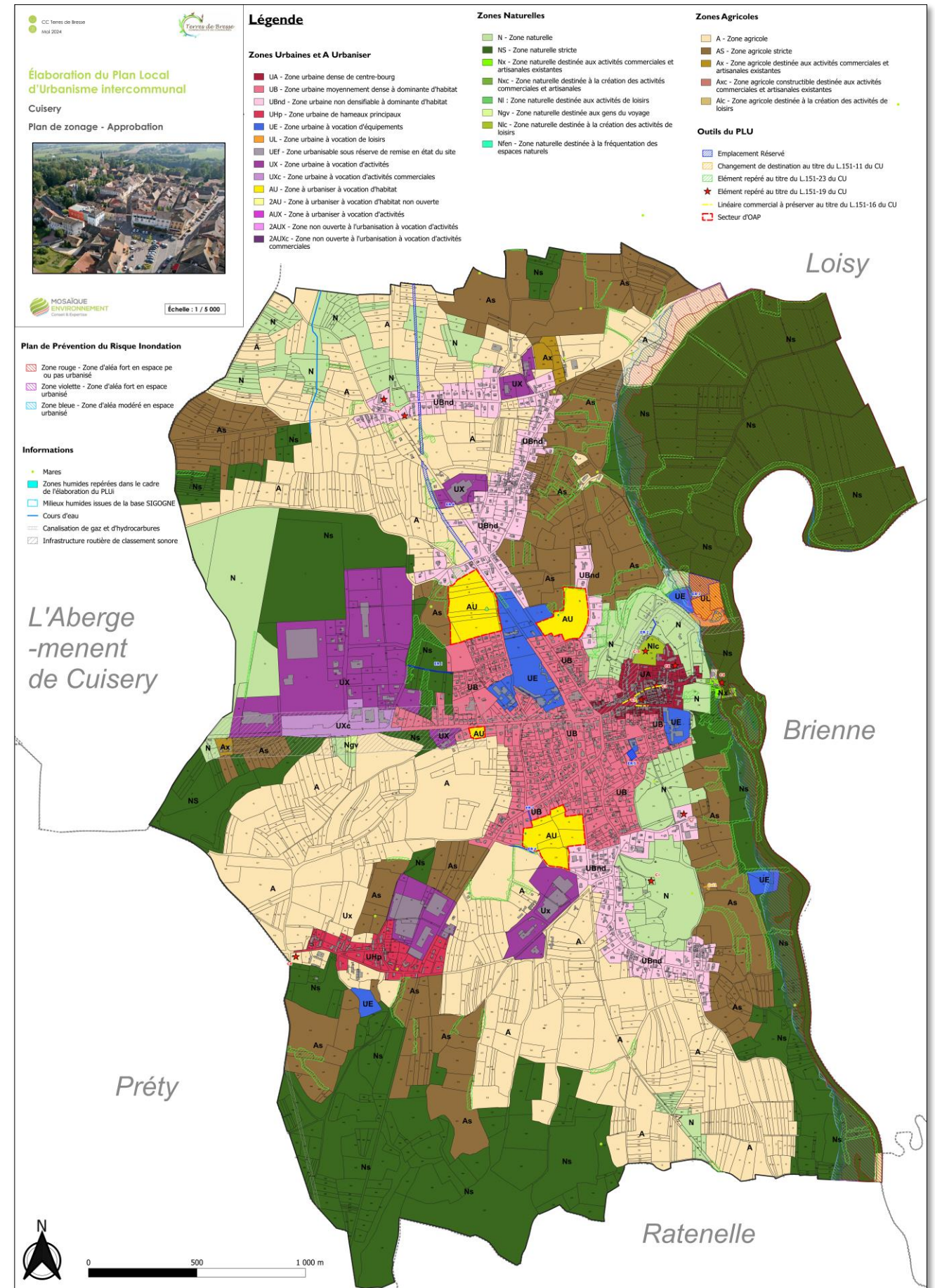
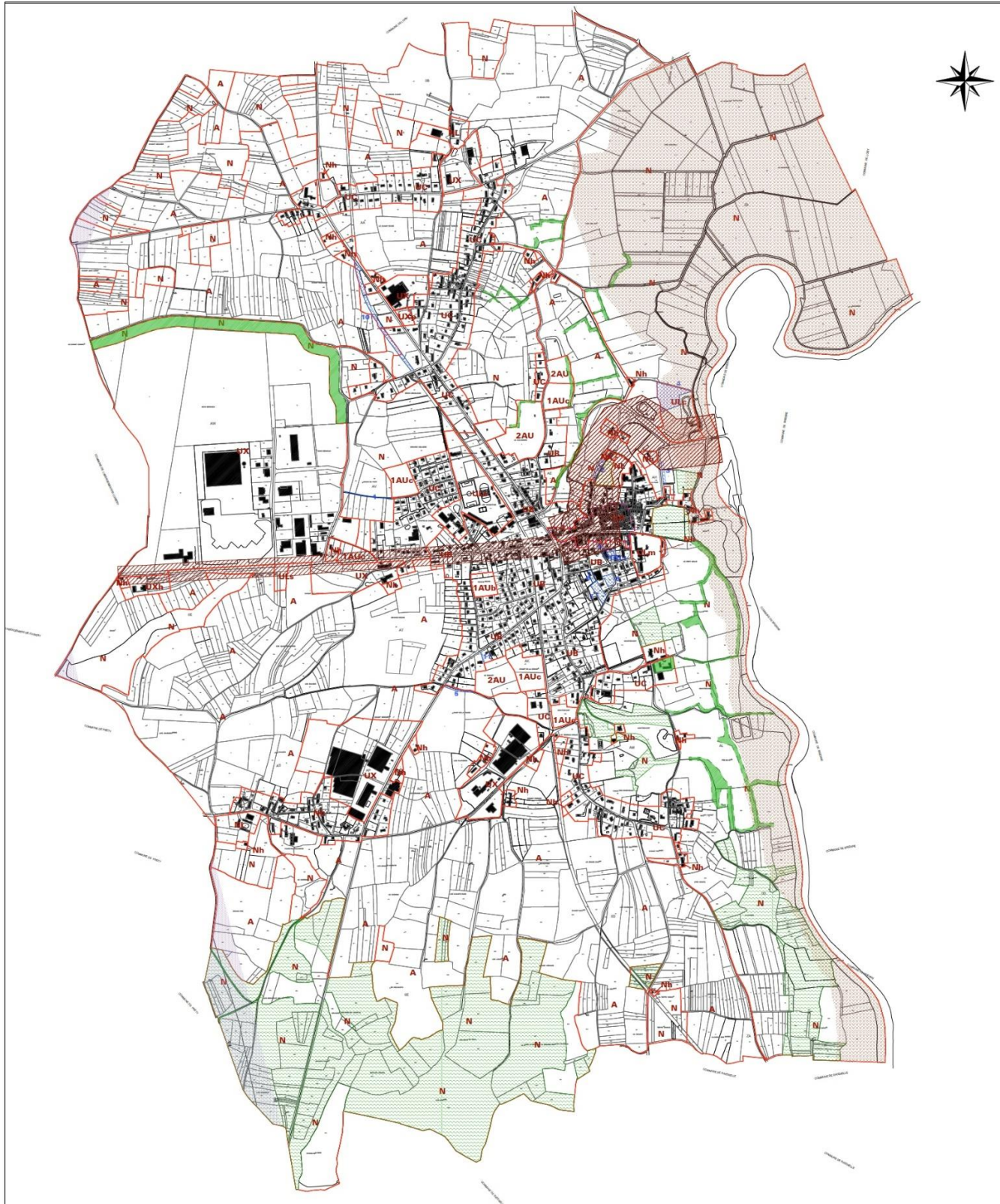
Et 6 ont une carte communale :

- Bantanges
- Brienne
- La Chapelle Thècle
- La Frette
- Montpont-en-Bresse
- Tronchy

Les autres n'ont pas de documents d'urbanisme

5.A. Les PLU

5.A.1. Cuisery



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

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

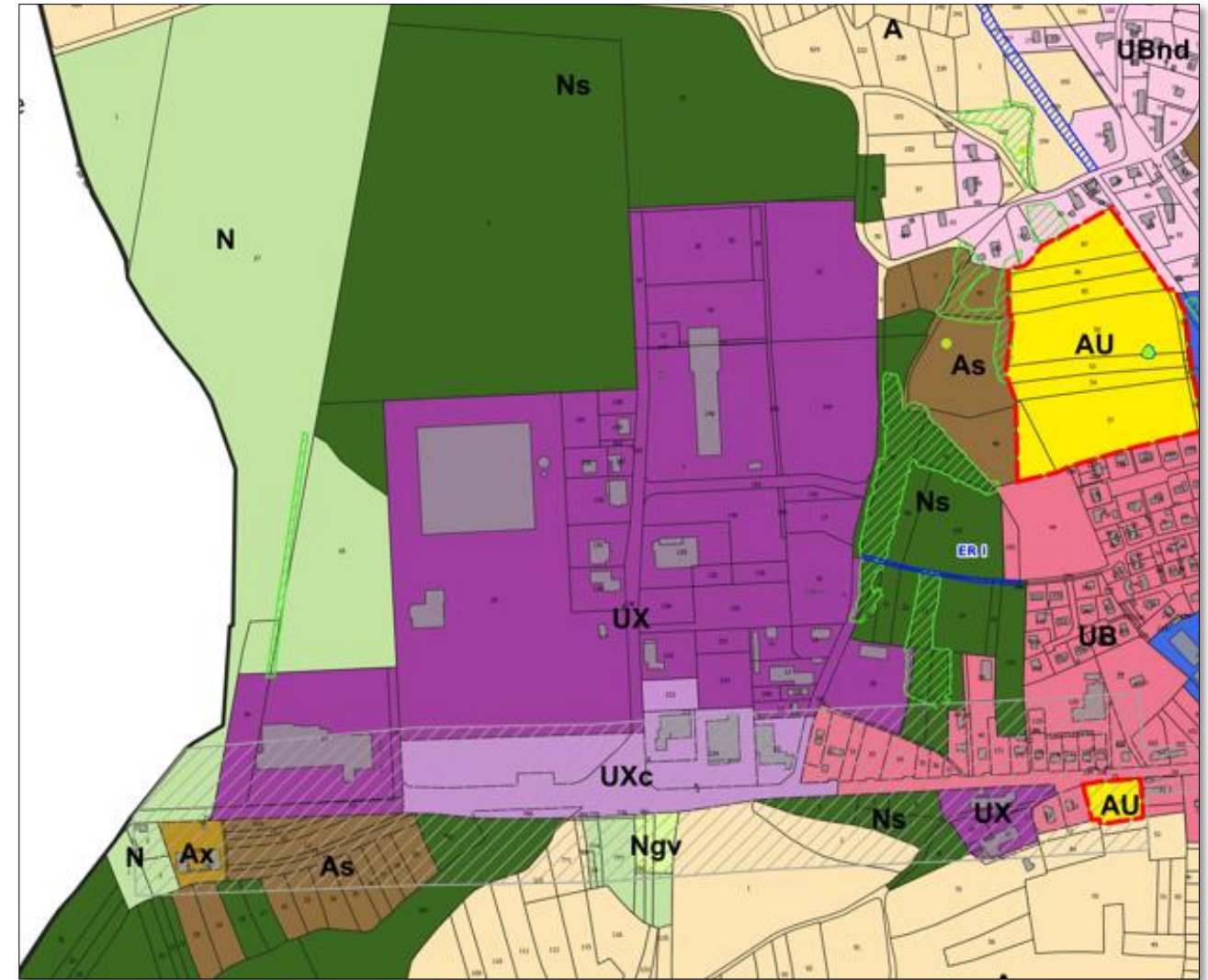
Toutefois, il est conservé une zone **UHp** sur le hameau principal ancien de Fontaine Couverte

Zones A Urbaniser : Au Sud du centre bourg, les grands secteurs de développement **AU** sont conservés.

Au Nord, leur positionnement est modifié. Une zone vers le cimetière est supprimée pour privilégier le secteur de « Croix Bouilloud » qui à l'avantage de se situer dans la continuité des derniers développements urbains, d'être proche des équipements sportifs et du collège et d'être facilement relié par des modes doux au centre bourg par l'ancienne voie ferrée.

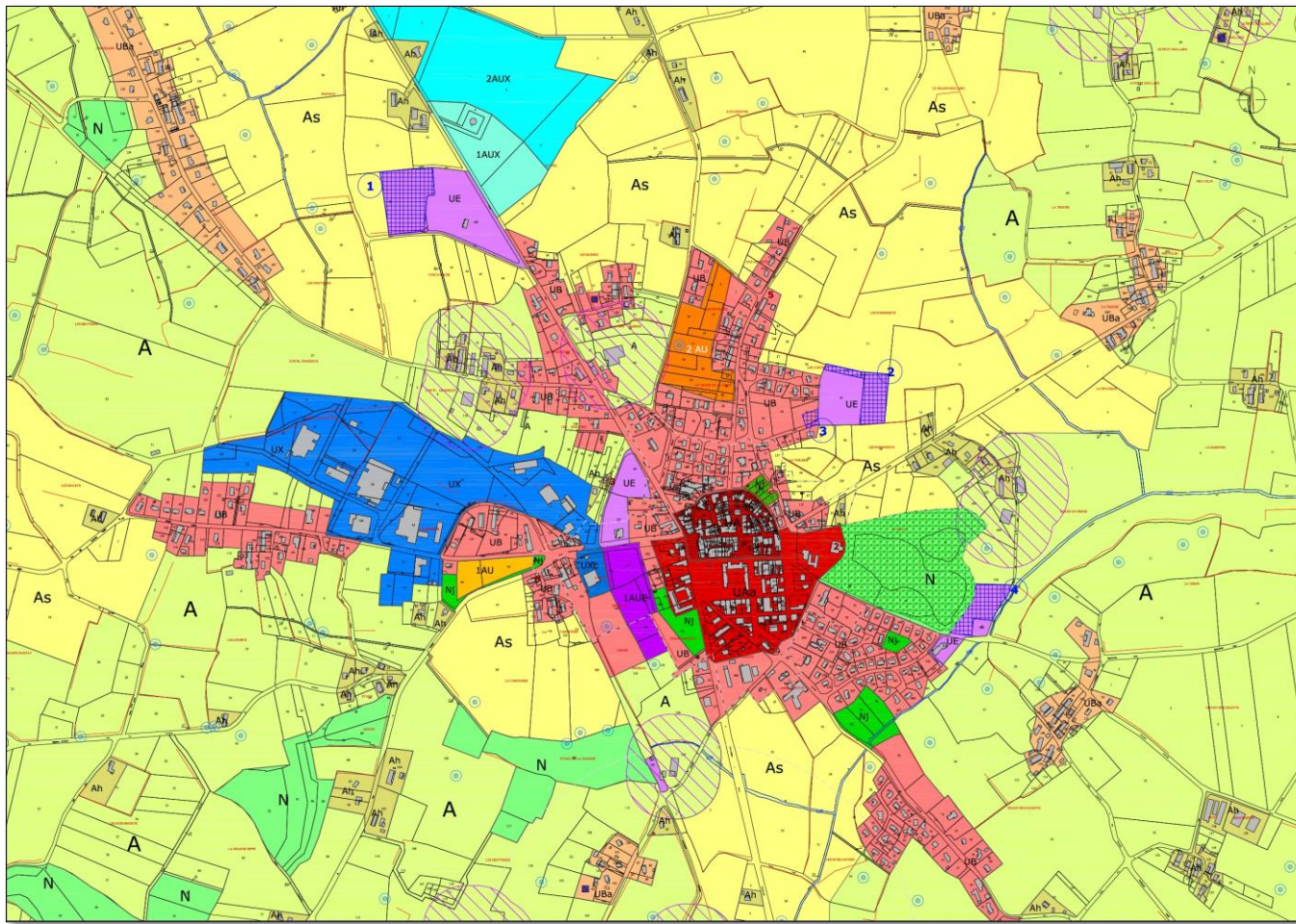
Zones UX pour l'activité : De manière générale, les zones **UX** ont été recalibrées et fortement diminuées en s'appuyant sur l'étude de développement économique.

On peut le voir particulièrement au niveau de la Zone d'activités de Bois Bernoux :

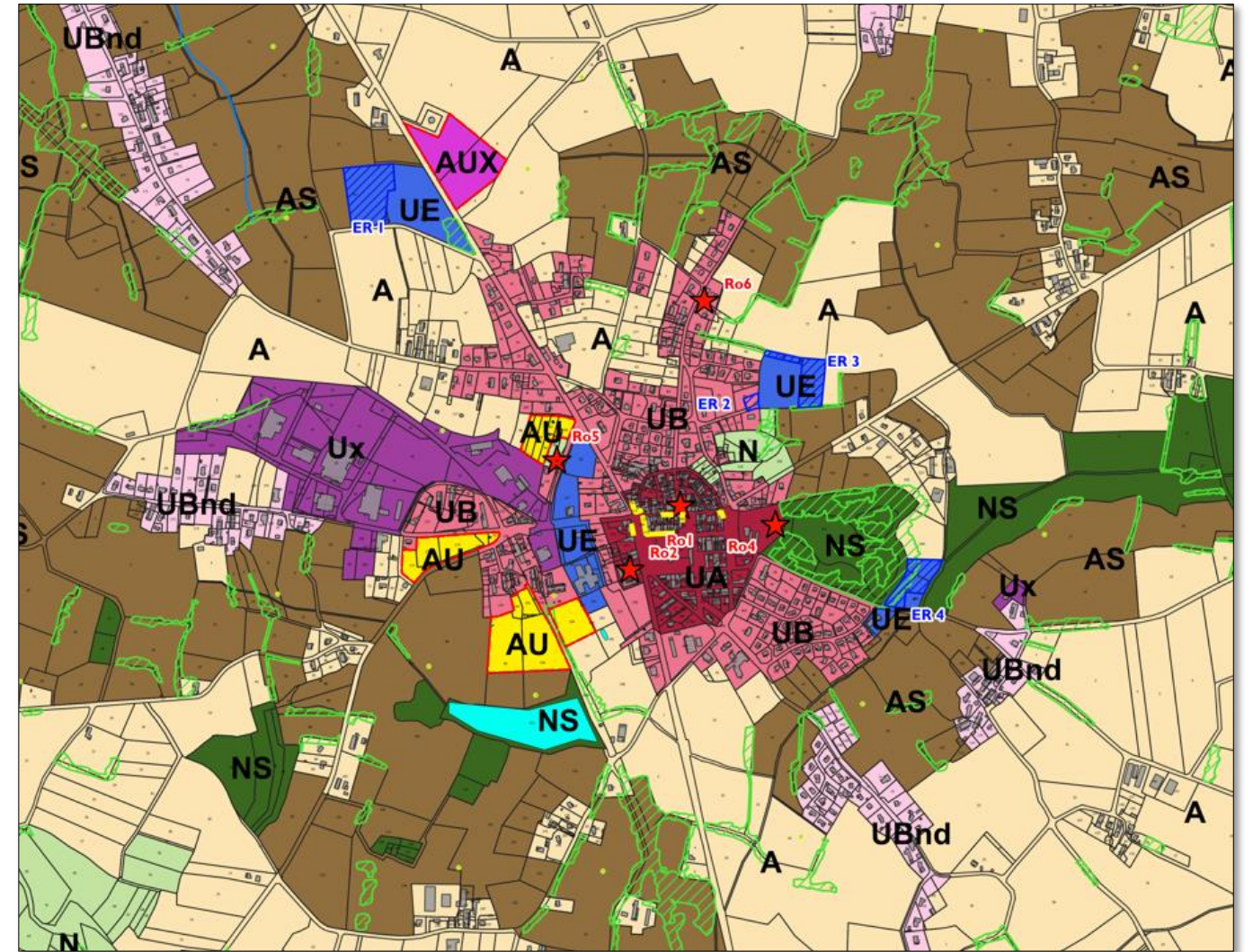


Pour laquelle toute la partie Nord a été reclassée en zone Ns.

5.A.2. Romenay



Plan de zonage centre du PLU actuel de Romenay



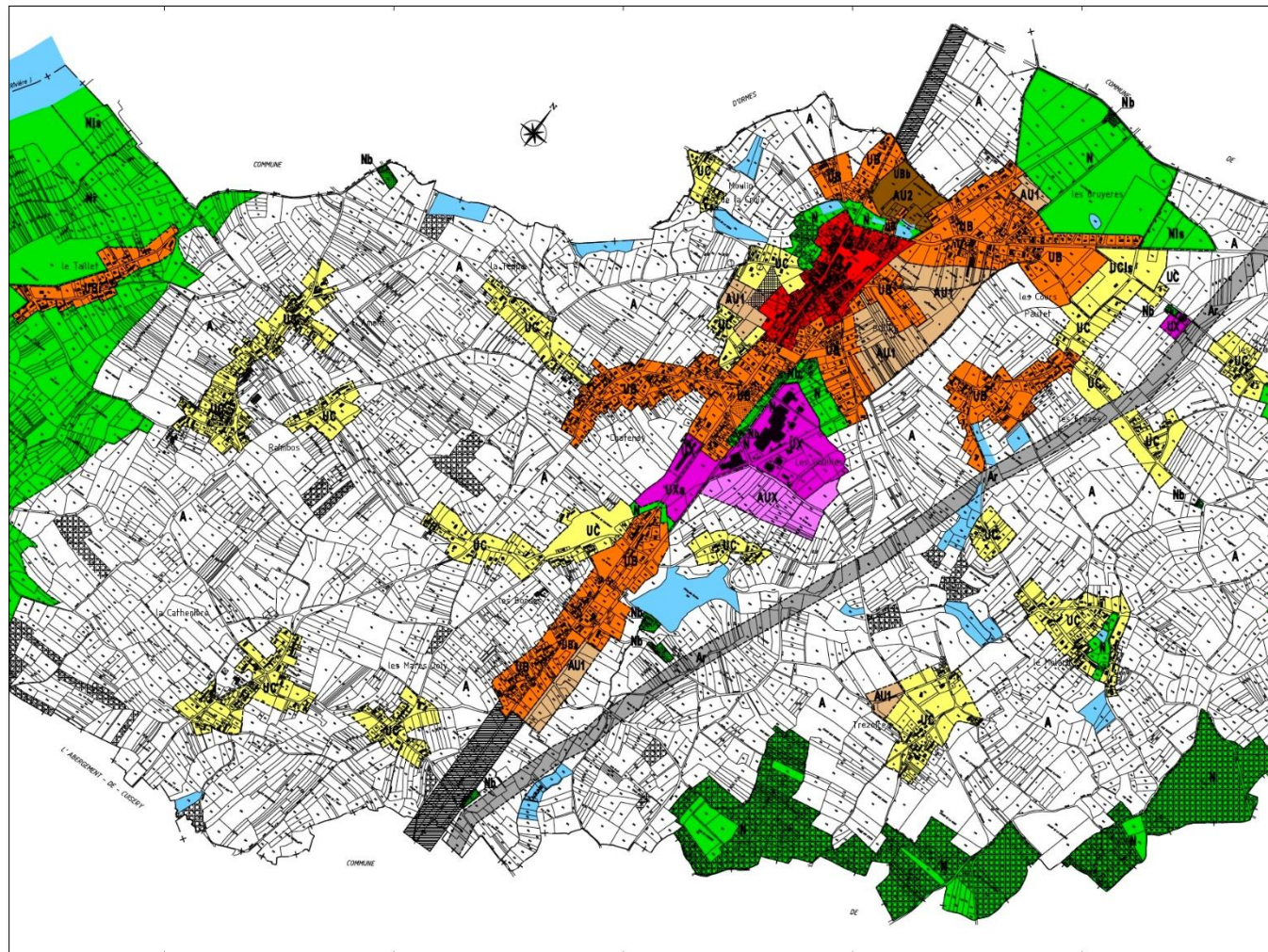
Zones U mixtes : La création de la zone **UBnd**, qui empêche la densification des zones récemment urbanisées les plus éloignées du centre bourg devraient permettre de recentrer le développement sur autour du centre équipé.

Zones A Urbaniser : La zone **AU** Ouest est conservée. En revanche la grande zone **2AU** au Nord-Est n'a pas été retenue dans le PLUi. On a préféré créer de petites zones **AU** proche du centre bourg et des secteurs d'équipements.

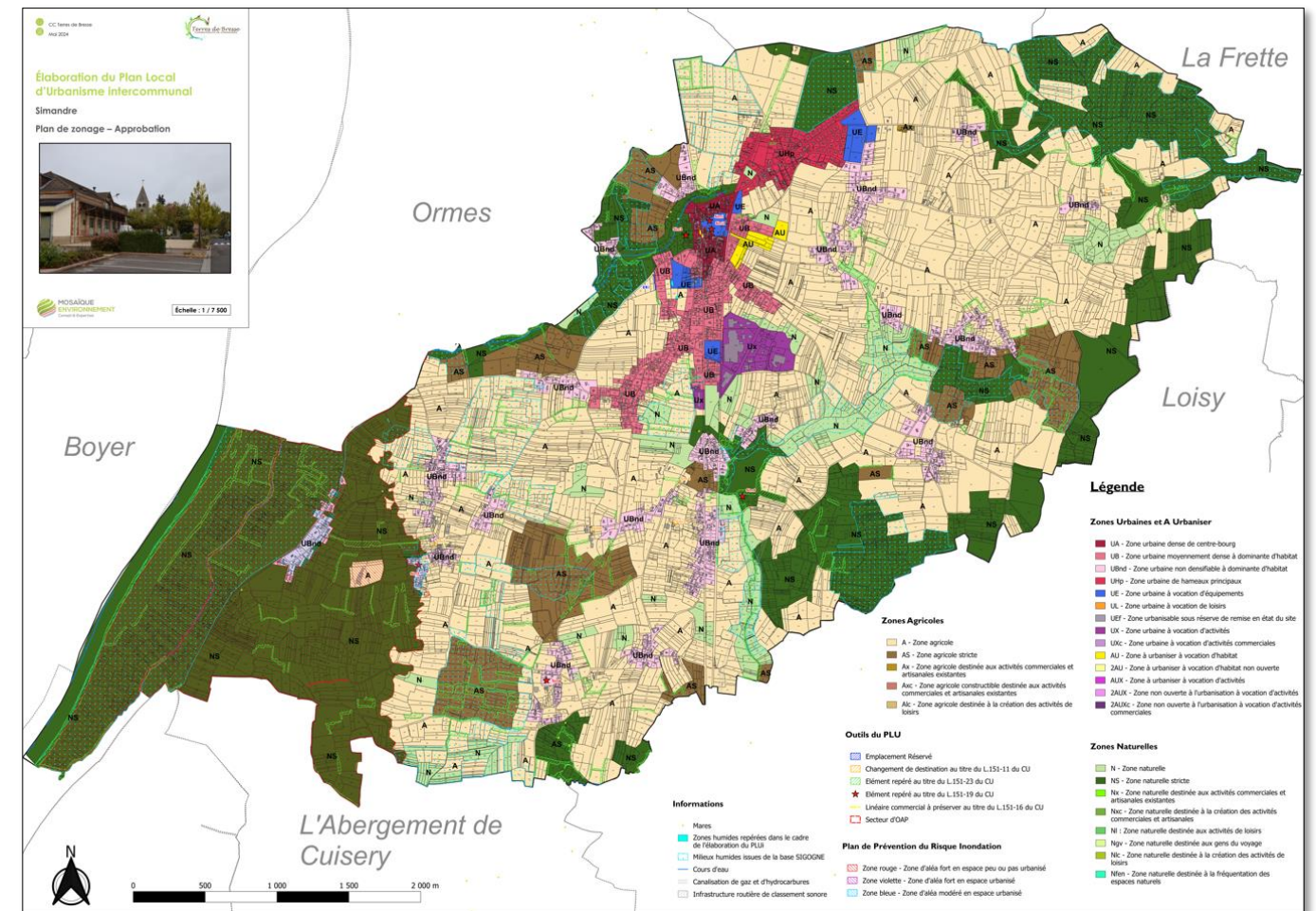
Zones UX/2AUX pour l'activité : La zone **UX** de la zone des Benoits a été conservée. En revanche les grandes zones **1AUX** et **2AUX** au Nord (plus d'une quinzaine d'hectares) n'ont pas été retenues dans le PLUi car n'étant pas en phase avec la stratégie de développement économique pour le territoire. Elles sont remplacées par une petite zone **1AUX** de 2.7 hectares.

5.A.4. Simandre

foncière. La zone **2AUX** en extension a donc été supprimée, ainsi que la zone **UX** non aménagée le long de la RD 933 (plus d'une dizaine d'hectares pour les deux).



Plan de zonage centre du PLU actuel de Simandre



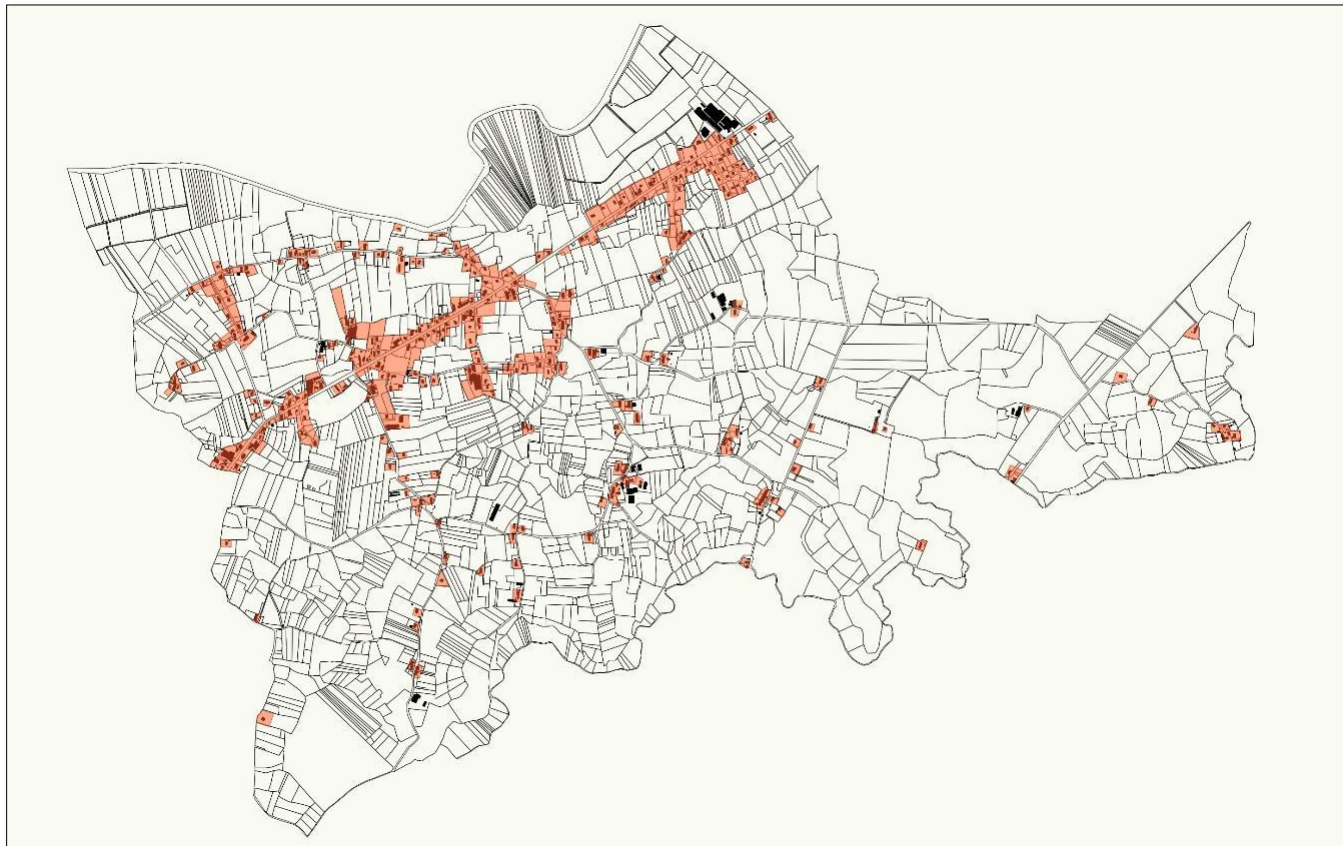
Zones U mixtes : La création de la zone **UBnd**, qui empêche la densification des zones récemment urbanisées les plus éloignées du centre bourg devraient permettre de recentrer le développement sur autour du centre équipé.

Zones A Urbaniser : Les zones **1AU** d'une très grande superficie dans le PLU actuel ont été très fortement diminuées pour être en accord avec le besoin effectif de consommation foncière au regard de la croissance démographique souhaitée et attendue. Seule une partie de la zone **AU1** (de plus de 15 hectares) à l'Est du centre bourg a été retenue (soit 4,4 hectares). La zone **AU1** à l'Ouest du centre bourg n'a pas été retenue.

Zones UX/2AUX pour l'activité : Dans le cadre de la stratégie de développement économique pour le territoire, la zone de Simandre n'a pas été retenu comme site d'extension de l'offre

5.B. Les cartes communales

5.B.1. Bantanges



Zones constructibles de la carte communale de Bantanges

Le PLUi, comme la carte communale, se base sur l'enveloppe urbaine de la commune qui s'est déployée le long de la RD. Toutefois, il permettra de concentrer l'urbanisation sur la partie centrale du bourg en utilisant la zone **UBnd** (en rose pâle sur le plan de zonage) qui est non densifiable.

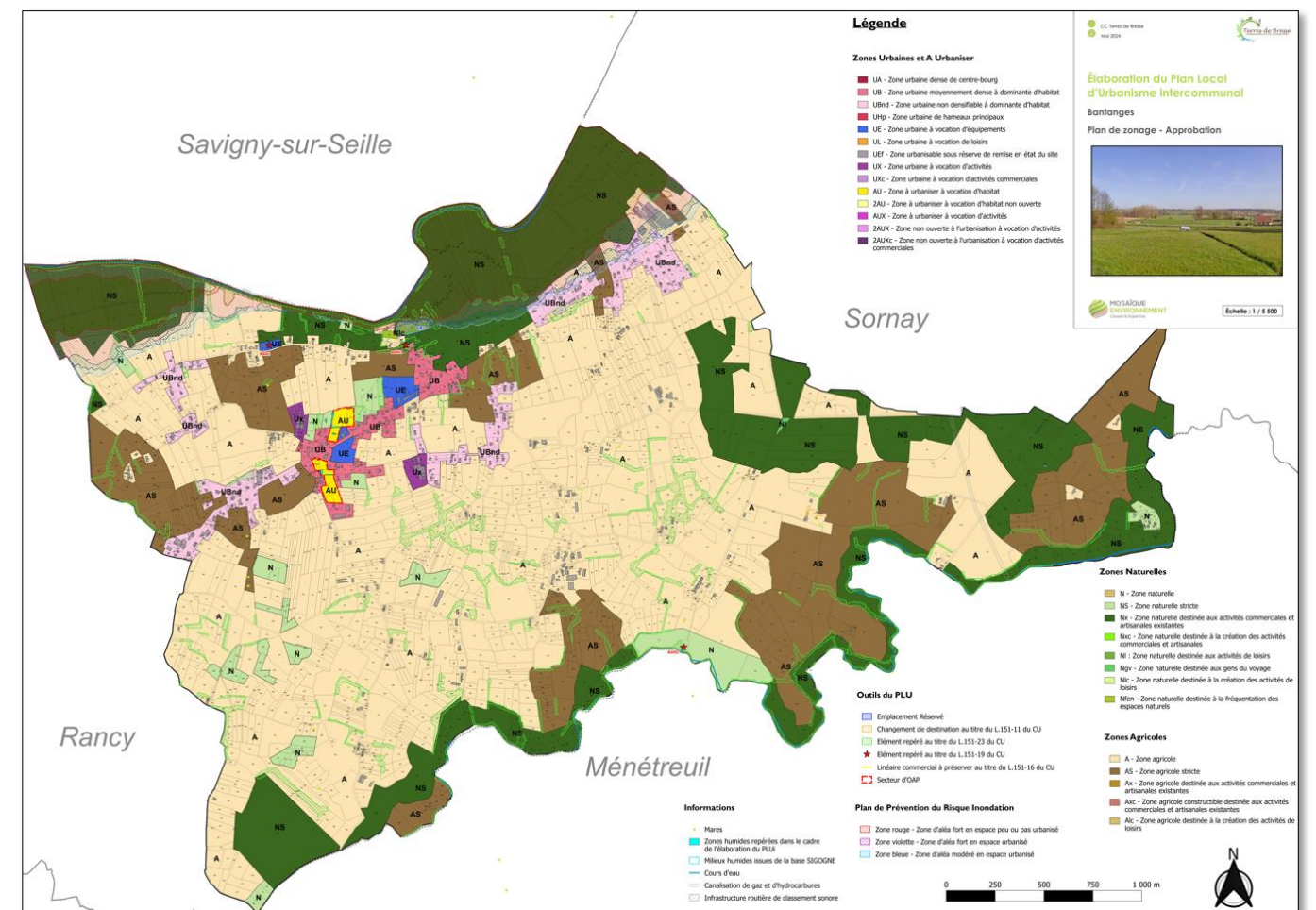
Certains terrains non constructibles dans la carte communale, sont ouverts à l'urbanisation par le PLUi.

C'est le cas de la zone AU Nord qui permettra une urbanisation organisée pour densifier le centre bourg.

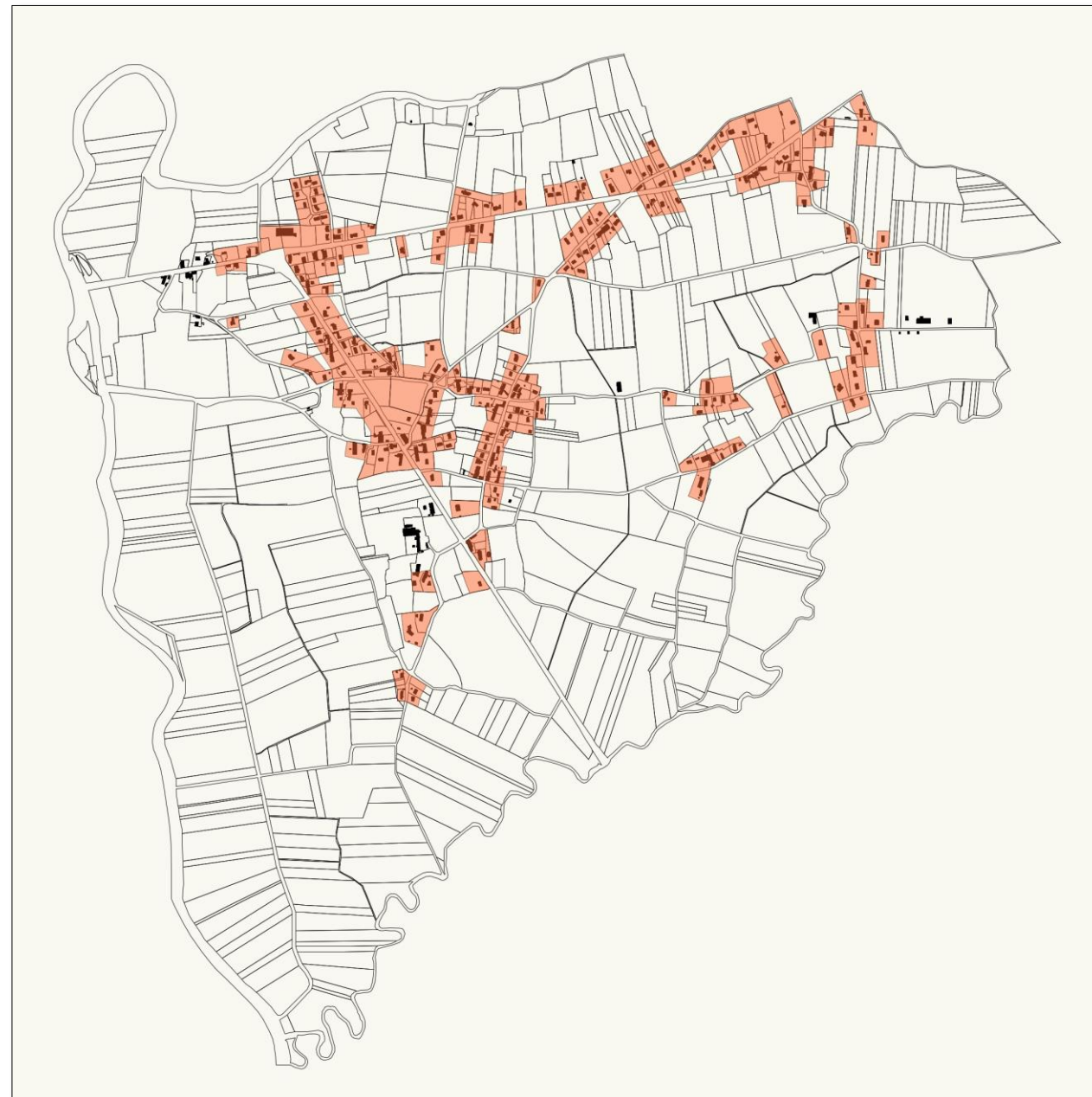
De même, la zone UE à l'arrière de la Mairie permettra de développer des équipements si nécessaire.

Le PLUi, sans bouleverser les principes de la carte communales permettra de mieux maîtriser le développement de la commune.

La zone **UX** pour les activités existantes permet aussi d'affirmer la volonté de pérenniser des activités sur le territoire de la commune.



5.B.2. Brienne

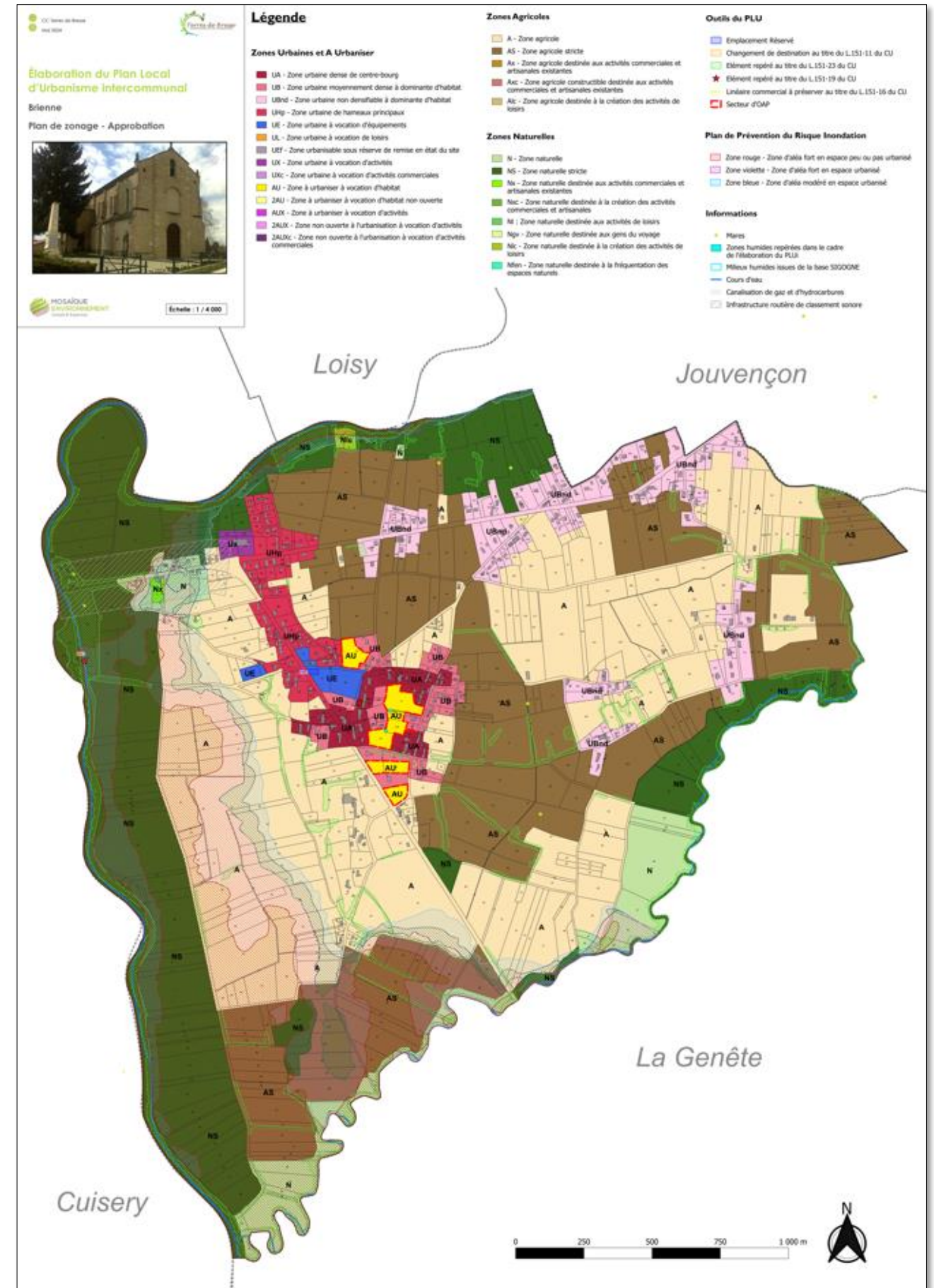


Zones constructibles de la carte communale de Brienne

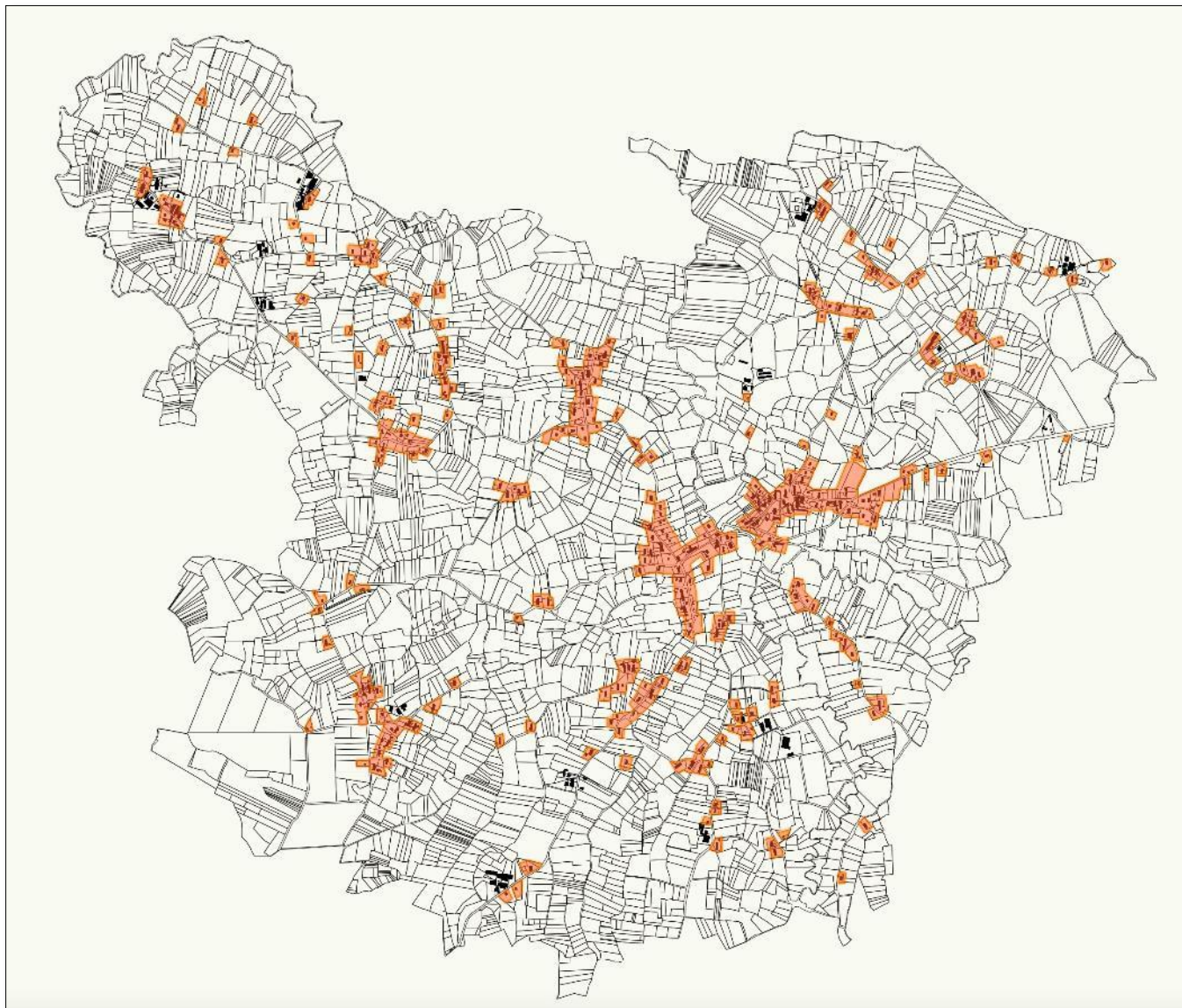
Le PLUi devrait avoir pour effet de densifier le centre bourg en prévoyant des zones AU dans les espaces de cœur d'îlot actuellement non bâti.

Comme pour Bantanges, il permettra aussi de concentrer l'urbanisation sur la partie centrale du bourg en utilisant la zone **UBnd** (en rose pâle sur le plan de zonage) qui est non densifiable pour les ensembles urbains plus éloignés.

La zone **UX** pour les activités existantes permet aussi d'affirmer la volonté de pérenniser des activités sur le territoire de la commune.



5.B.3. La-Chapelle-Thècle

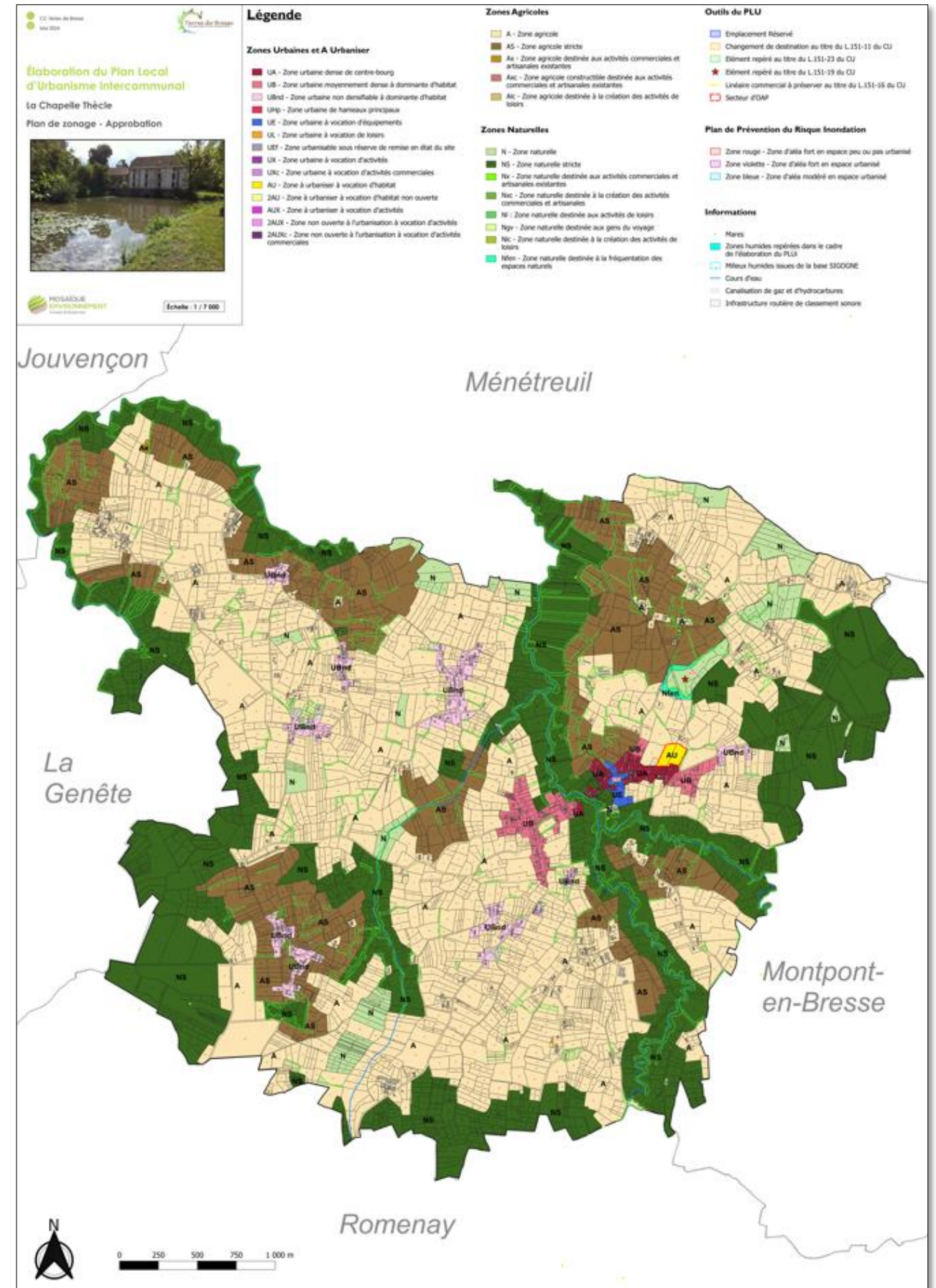


Zones constructibles de la carte communale de La-Chapelle-Thècle

Le PLUi permettra de concentrer l'urbanisation sur la partie centrale du bourg en utilisant la zone **UBnd** (en rose pâle sur le plan de zonage) qui est non densifiable.

Certains terrains, non constructibles dans la carte communale, sont ouverts à l'urbanisation par le PLUi.

C'est le cas de la zone AU Est qui permettra une urbanisation organisée pour densifier le centre bourg (on notera que la carte communale prévoyait une extension d'urbanisation dans le même secteur, mais seulement de manière linéaire le long d'une voie communale).



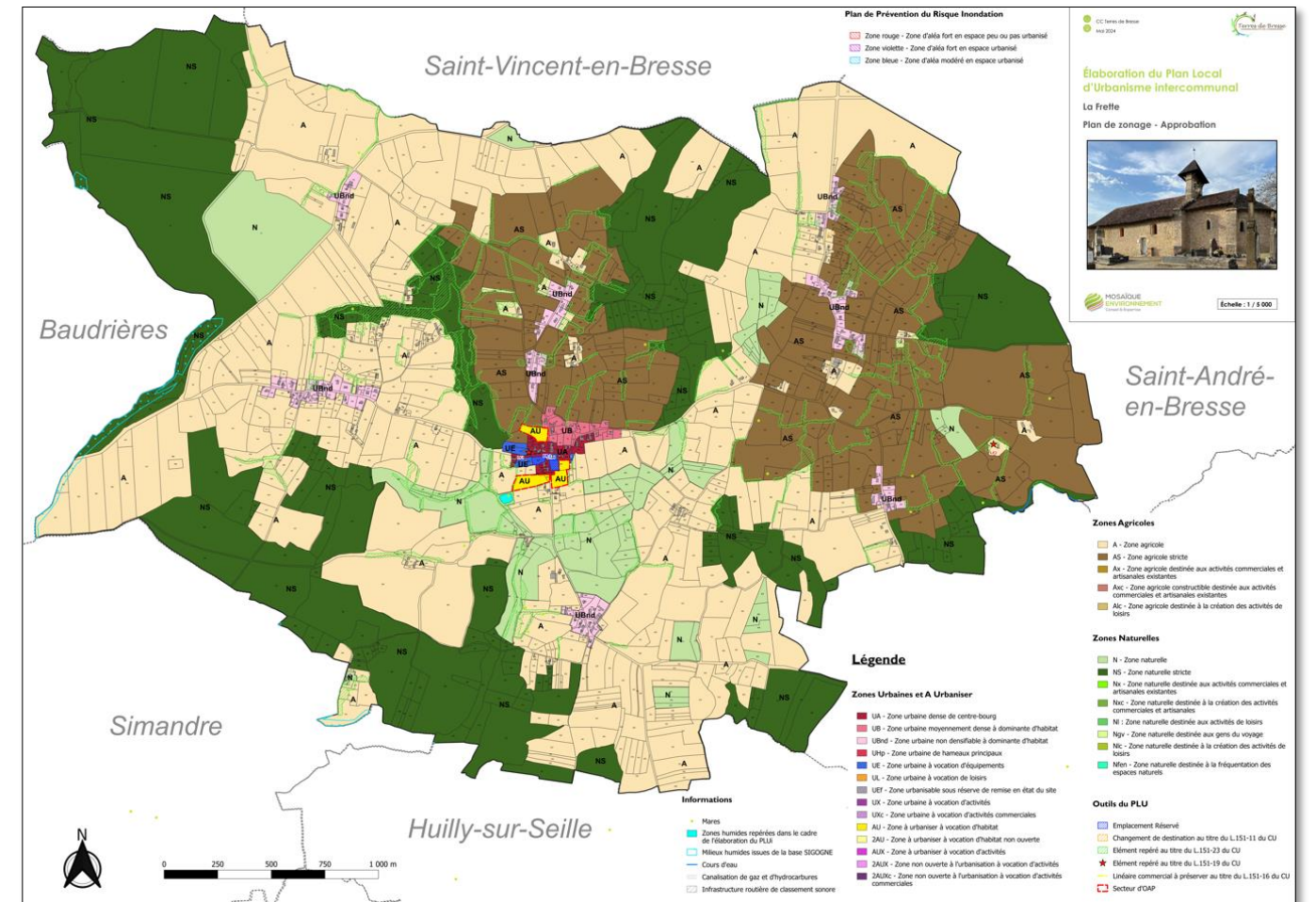
5.B.4. La Frette



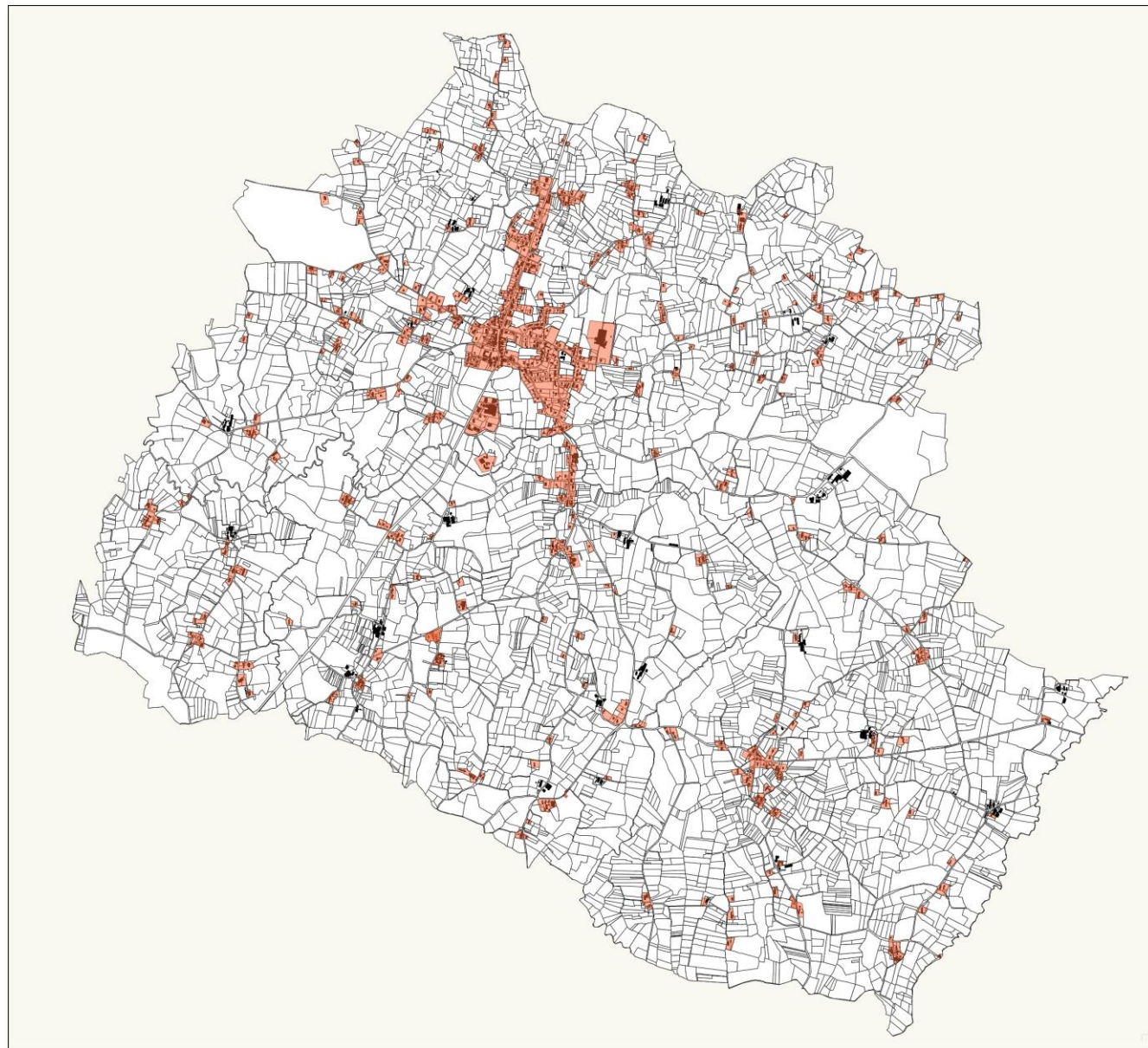
Zones constructibles de la carte communale de La-Frette

Le PLUi permettra de concentrer l'urbanisation sur la partie centrale du bourg en utilisant la zone **UBnd** (en rose pâle sur le plan de zonage) qui est non densifiable. On notera que la carte communale prévoyait une importante zone constructible au Nord-Ouest, lieu-dit « Sept Chênes » qui n'est pas retenue dans le PLUi s'agissant d'un hameau éloigné. De manière générale, le PLUi est plus strict dans le dessin de zone des hameaux.

Certains terrains, non constructibles dans la carte communale, sont ouverts à l'urbanisation par le PLUi. Il s'agit des zones AU de centre bourg qui permettront une urbanisation organisée pour densifier le centre bourg.



5.B.5. Montpont-en-Bresse

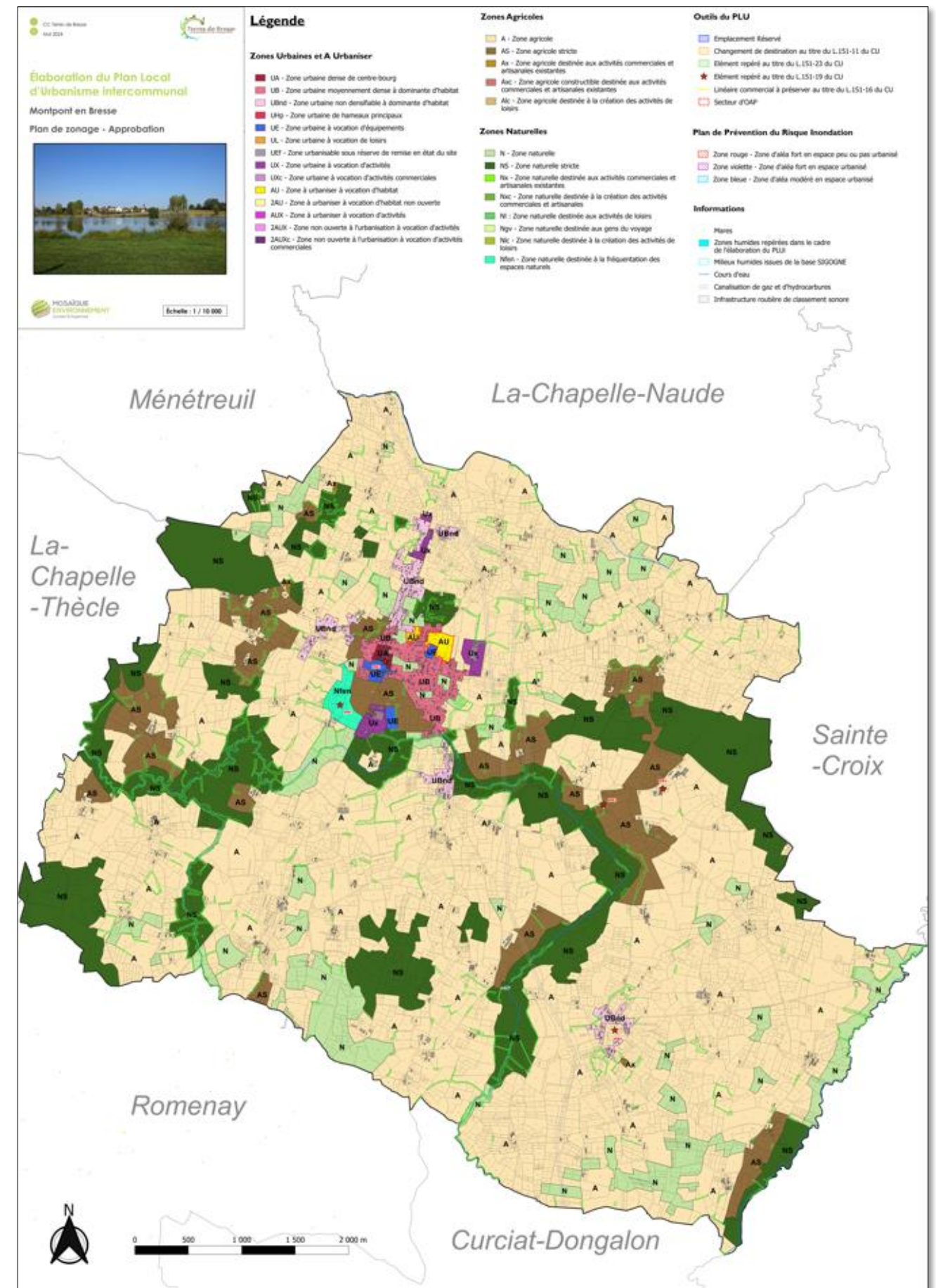


Zones constructibles de la carte communale de Montpont-en-bresse

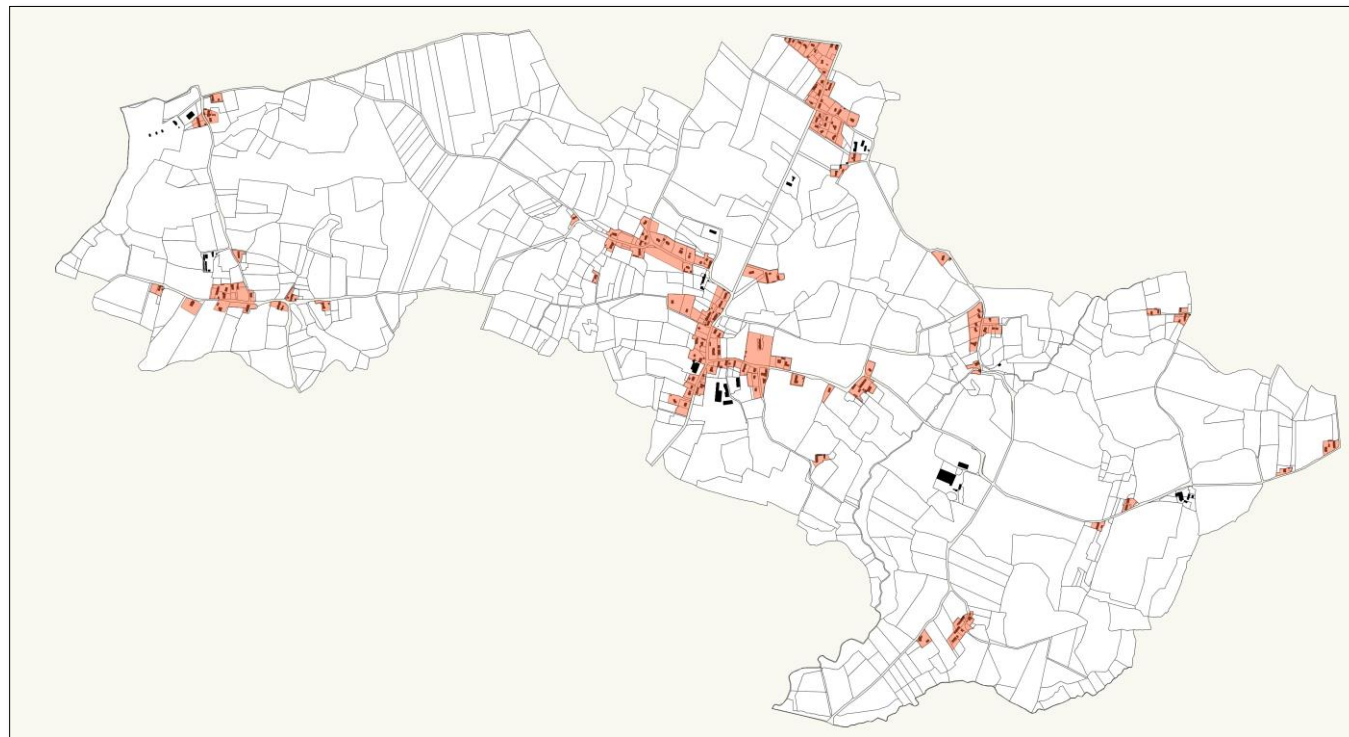
Le PLUi permettra de concentrer l'urbanisation sur la partie centrale du bourg en utilisant la zone **UBnd** (en rose pâle sur le plan de zonage) qui est non densifiable. On notera qu'un secteur à l'intérieur de l'enveloppe urbaine a été classé en zone **N** afin de préserver des espaces de nature.

Certains terrains, non constructibles dans la carte communale, sont ouverts à l'urbanisation par le PLUi. Il s'agit des zones **AU** de centre bourg qui permettront une urbanisation organisée pour densifier le centre bourg.

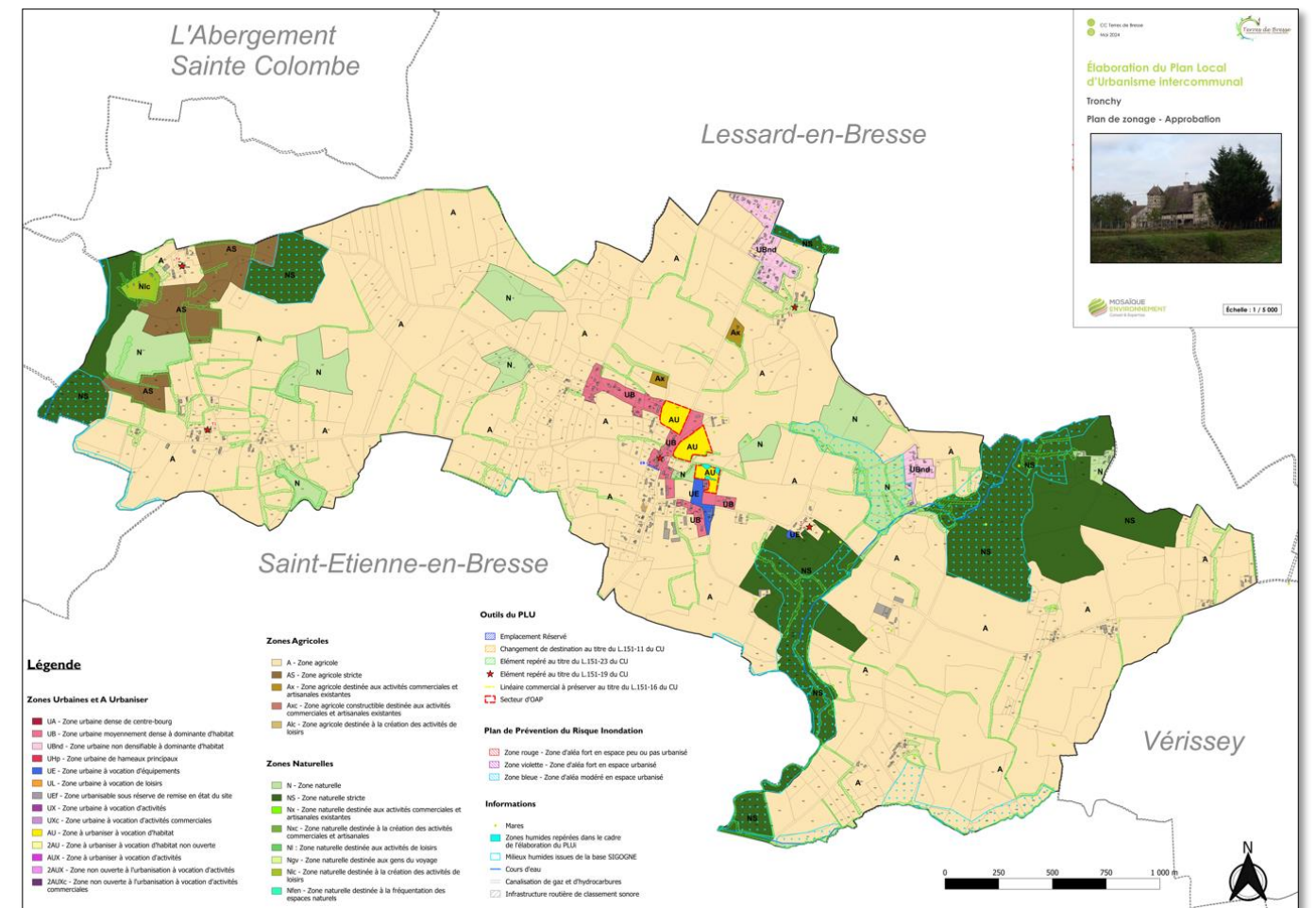
Enfin le PLUi permet de spécialiser clairement les zones dédiées à l'activité (zones **UX**) et aux équipements (zones **UE**).



5.B.6. Tronchy



Zones constructibles de la carte communale de Tronchy



Le PLUi permettra de concentrer l'urbanisation sur la partie centrale du bourg en utilisant la zone **UBnd** (en rose pâle sur le plan de zonage) qui est non densifiable.

Certains terrains, non constructibles dans la carte communale, sont ouverts à l'urbanisation par le PLUi.

C'est le cas des deux zones AU qui permettront une urbanisation organisée pour densifier le centre bourg

On notera que la carte communale prévoyait une extension d'urbanisation dans le secteur de la Mairie et que celle-ci est préservée dans le cadre du PLUi, simplement coupée en deux entre zone **UE** et zone **AU**.

6. INDICATEURS

6.A. Les indicateurs

6.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 du registre des permis de construire communal.

Quatre types d'indicateurs pourront être utilisés :

- la mise en évidence du rythme de construction annuel sur la commune ;
- le type de logements créés (maisons individuels 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 communal.

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

6.A.2. Consommation de l'espace

La consommation de l'espace pourra être mesurer :

- 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.

6.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.

6.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.

7 . DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE ET CORRECTIONS APPORTÉES AVANT APPROBATION DU PLUI

7.A. Le déroulement de la procédure

La CC Terres de Bresse a prescrit l'élaboration de son PLUi le **7 juillet 2017**,

Lors de sa séance du **29 juin 2023**, le conseil communautaire, après avoir rappelé les modalités de la phase de concertation, a arrêté son projet de PLUi sur le périmètre des 25 communes membres.

A la suite de cet arrêt du projet de PLUi de la CC Terres de Bresse, le dossier :

- A été transmis pour avis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) ;
- A été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées ;
- A été transmis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers pour avis sur les STECAL et sur le règlement concernant l'extension et les annexes des habitations existantes en zones Agricoles et Naturelles
- A été transmis pour avis à l'INAO et au Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)
- A été transmis pour avis aux communes membres de la CC Terres de Bresse

Il a ensuite fait l'objet d'une enquête publique unique qui portait aussi sur :

- L'abrogation des cartes communales des communes de Bantanges, Brienne, La Chapelle Thècle, La Frette, Montpont en Bresse et Tronchy
- L'élaboration des zonages d'assainissement des 25 communes de la CC Terres de Bresse.

7.A.1. Les avis

a Avis de la MRAE

Le 21 octobre 2023, il a été constaté l'absence d'avis de la MRAE dans le délai de trois mois prévus à l'article R104-25 du code de l'urbanisme.

b Avis de la CDPENAF

La CDPENAF a examiné le dossier de PLUi dans sa séance du 1^{er} septembre 2023 et a émis les avis suivants :

Règlement : Extension et annexes des habitations existantes dans les zones **A** et **N** : **Avis favorable** sous réserve de modérer la surface de l'emprise au sol totale des annexes.

Correction retenue : il est indiqué que sont autorisée deux annexes de moins de 50 m², au lieu de deux annexes de moins de 75 m².

Règlement : La CDPENAF rappelle qu'en application de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme relatif aux STECAL, le règlement d'un PLUi « fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics ».

Cette question est traitée dans le cadre de l'article 3 du règlement qui s'applique à l'ensemble des zones et secteurs du PLU.

Changement de destination : Avis favorable sous réserve de supprimer la désignation des bâtiments Loi2 à Loisy, lieu-dit « Aux Granges » et Mpl sur Montpont-en-Bresse, lieu-dit « Deniset.

Correction retenue : Dans la mesure où les changements de destination doivent faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF au moment de la demande d'autorisation (DP ou PC), les deux changements de destination sont supprimés.

De plus, on notera que lors de la séance, en présence du représentant de l'INAO, il a été acté l'absence d'atteinte substantielle aux Appellations d'Origine Contrôlées.

c Avis des Personnes Publiques Associées

Etat – 12 octobre 2023

Le préfet a émis un avis favorable assortie de 2 réserves d'ordre réglementaire, 5 réserves pour la prise en compte de fragilités juridiques et de remarques.

RESERVES D'ORDRE REGLEMENTAIRE

Plan de zonage : L'urbanisation de la zone AU « proche cimetière » à Saint Germain du Plain doit être différée car l'assainissement collectif ne peut pas être envisagé.

Ce point n'est pas retenu car il s'agit d'une erreur. En effet, le secteur est traversé par l'assainissement collectif. Il n'y a pas de raison d'en différer l'urbanisation.

Servitudes d'utilité publique : Reprendre les servitudes d'utilité publique en fonction du porter à connaissance de la DDT du 23 juin 2023.

Correction retenue : L'annexe servitudes d'utilité publique sera reprise en fonction de ce porter à connaissance.

RESERVES AUTRES

Rapport de justification : Pour le calcul de la modération de la consommation de l'espace, il convient de : prendre en compte le calcul des espaces en extension dans les zones UE et d'indiquer clairement le choix du portail de l'artificialisation comme élément de référence.

Correction retenue : Le rapport de justification sera corrigé dans ce sens en particulier en s'appuyant sur le Fascicule 1 de "Zéro Artificialisation Nette" publié par le ministère de la transition écologique et de cohésion des territoires qui dit, en particulier, "Par définition, l'aménagement et la construction de terrains situés au sein d'espaces déjà urbanisés, ne constituent pas de la consommation d'ENAF" (version du 23/12/2023)

Rapport de justification : Justifier le recours à l'outil de zonage **UBnd** au regard du PADD et expliciter les alternatives non retenues.

Correction retenue : Ces éléments sont apportés dans le rapport de justification.

Rapport de justification : Mieux expliquer les projets qui ont entraîné la création de STECAL.

Correction retenue : Ces éléments sont apportés dans le rapport de justification : Il s'agit essentiellement des STECAL pour des projets d'hébergements touristiques ou de services accompagnant ce type d'hébergement et qui ont fait l'objet de courriers auprès de la Mairie. N'ont été retenus que ceux qui pouvaient préciser la nature et l'ampleur du projet envisagé.

OAP : «secteur Rue des joncs» à l'Abergement-Sainte-Colombe» indique pour le réseau d'électricité: « Réseau à renforcer ». Il conviendrait en toute rigueur de passer les secteurs dont les réseaux ont une capacité insuffisante en zone **2AU**.

Correction retenue : La zone n'est pas passée en **2AU**, mais il sera précisé clairement dans l'OAP que l'aménagement est conditionné au renforcement du réseau .

OAP patrimoine : Une OAP "Trame Verte et Bleue» portant sur l'ensemble du territoire aurait permis une meilleure lecture des enjeux et de la protection des corridors.

Correction retenue : Il est intégré un chapitre introductif à la partie "environnement" de l'OAP "Patrimoine", afin de resituer les prescriptions indiquées dans le cadre général du fonctionnement écologique de la TVB.

REMARQUES LIEES A L'AMELIORATION QUALITATIVE DU PROJET

Règlement : gestion des eaux pluviales : Le règlement impose le principe d'une rétention sans fixer de débit de fuite maximum, ni de période de retour minimum, Il aurait été utile de le préciser.

OAP : Préciser dans le règlement et les OAP notamment en prenant en compte la topographie, les zones d'écoulement et les points de convergence et les exutoires.

Correction retenue : Pour la rétention on indiquera la prise en compte de la pluie décennale.

Pour les OAP la question de la définition de l'exutoire relève de l'aménagement et de la mise au point technique des plans d'aménagement et non du PLU.

Plan de zonage : Indiquer les zones humides connues sur les plans de zonage..

Correction retenue : Les zones humides connues seront indiquées sur les plans de zonage

Evaluation environnementale : Il aurait été intéressant que l'évaluation environnementale développe les mesures d'évitement et de réduction et traite des possibilités de mesures de compensation, par exemple en identifiant des secteurs propices à leur implantation.

Les "zones humides" repérées lors de l'évaluation environnementale relèvent de la nature générale dominante des sols en Bresse, les mesures d'évitement et de réduction semblent impossible (sinon, comme dit plus haut, en évitant les zones humides de fort intérêt environnemental).

Pour les mesures de compensations, elles relèvent de la responsabilité de l'aménageur et il apparaît difficiles d'anticiper les mesures compensatoires d'aménagements dont on ne sait pas quand ils se feront et par qui.

Plan de zonage : Indiquer les mares connues sur les plans de zonage.

Correction retenue : Les mares connues seront indiquées sur les plans de zonage

Règlement : Dans le cas d'une utilisation d'une ressource eau privée, on pourra rappeler dans le règlement pour information les règles strictes nécessitant des autorisations préalables comme indiqué dans l'avis.

Correction retenue : Le règlement est corrigé dans ce sens

OAP et Plan de zonage : Tenir compte du fait que certaines OAP sont impactées par les zones de risques liées aux canalisations de gaz ou d'hydrocarbure sur Baudrières, Montpont en Bresse et Saint germain du plain.

Correction retenue : Baudrières et montpont en bresse : l'OAP est corrigée pour signaler que le secteur (comme une grande partie du centre bourg) et situé dans une zone de risque.

Saint Germain du Plain : le secteur étant traversé par la canalisation, la zone AU est transformée en zone 2AU non ouverte immédiatement à l'urbanisation.

Règlement : Le règlement doit être complété par des rappels législatifs et réglementaires.

Correction retenue : Ces éléments sont ajoutés.

Règlement : éviter les plantations de haies avec une seule essence

Cette règle avait été évoquée au cours de l'étude du règlement et le choix a été fait de ne pas l'imposer.

Règlement : un ajout pourrait aussi être réalisé afin d'apporter des améliorations en matière de performance énergétique et environnementale, tel que «dans les espaces publics, notamment les places et les voies des bourgs, l'indice albedo des matériaux sera pris en compte et les plantations d'arbres seront privilégiées pour éviter les phénomènes d'îlots de chaleur »

Le règlement n'ayant pas d'effet sur les aménagements des espaces publics, il n'y a pas d'intérêt à intégrer des règles.

OAP patrimoniale : Des propositions d'évolutions de la rédaction pour l'OAP patrimoniale sont faites.

Correction retenue : Tous les éléments ont été pris en compte.

OAP sectorielles : Ne pas avoir de rue à sens unique.

Il n' y a pas de raison objective pour interdire les rues à sens uniques dans les OAP. Elles peuvent même être parfois une bonne solution pour limiter l'imperméabilisation des sols lorsque cela est compatible avec la sécurité de la circulation.

L151-19 : Des propositions d'évolutions de la rédaction pour le cahier des éléments repérés au titre de l'article L151-19 sont faites.

Correction retenue : Tous les éléments ont été pris en compte.

Règlement : Intégrer dans le règlement écrit le fait que dans les linaires commerciaux le changement de destination des surfaces de plancher à usage de commerce est interdit.

Correction retenue : Il s'agit d'un oubli dans le règlement écrit. Ces éléments sont donc ajoutés

Plan de zonage : Le PLUi prévoit de ne pas mettre d'obstacle à l'installation de petits commerces en centre-bourg. Dès lors, la sous-destination « artisanat et commerce de détail » est admise sous condition en zones UA et UB. Or les zones UB ne concernent pas toujours les seuls centres-bourgs.

Correction retenue : C'est effectivement le cas pour des zones **UB** sur la commune de Loisy. Afin de mettre en cohérence le zonage et le règlement, il est mis en œuvre un secteur **UBh** dans lequel les commerces sont interdits.

Règlement : La surface maximale d'emprise au sol de 2 annexes de 75 m² chacune apparaît trop importante et devra être modérée au regard de l'enjeu de maîtrise de l'artificialisation des sols

Correction retenue : Le règlement retient désormais la possibilité de 2 annexes de moins de 50 m² pour éviter que les annexes, transformées en logement puissent faire ensuite l'objet d'une extension.

Règlement : En zone **UBnd** aucune condition de surface ou d'implantation des annexes et des extensions n'est précisée. Il aurait peut-être été opportun d'en définir au vu des objectifs poursuivis avec ce zonage.

*L'objectif poursuivi par le zonage est essentiellement de limiter, dans des zones reconnues comme urbanisées, les nouvelles constructions à usage de logement afin de maîtriser la croissance de la population. Il ne s'agit donc pas de limiter un "mitage" dans les zones agricoles et/ou naturelles. Il est donc normal que les zones **UBnd** ne soient pas réglementée comme les zones **A** ou **N**.*

Par ailleurs, il est rappelé que, par définition, une "extension" ne peut dépasser l'emprise au sol du bâtiment existant. Elle est donc limitée de fait.

Règlement : Fixer les conditions relatives au raccordement des réseaux dans les STECAL.

Elles le sont, de fait, par le biais de l'article 4 du règlement (réseaux) qui s'applique de manière générale à toutes les zones et tous les secteurs.

Règlement : Faire apparaître la limitation des constructions en secteur **Ns**.

*La limitation des constructions dans le secteur **Ns** est la même que dans la zone **N**. En dehors de l'exploitation forestière, seules l'extension et les annexes à l'habitation existante sont autorisées.*

Rapport de justification : Compléter les justifications pour les secteurs de **La Genête** - "Les Grandes Besses" - **Ormes** - "Rue Joseph Sandre" - **Romenay** - "La Carronière Sud.

Correction retenue : Le rapport de justification est complété sur ce point.

PADD : Des erreurs de forme sont signalées

Correction retenue : Les erreurs de formes sont corrigées.

Evaluation environnementale : Des erreurs de forme et de mise à jour sont signalées

Correction retenue : Les erreurs de formes et de mise à jour sont corrigées.

Rapport de justification : Des erreurs de forme sont signalées

Correction retenue : Les erreurs de formes sont corrigées.

Règlement écrit : Des erreurs de forme sont signalées

Correction retenue : Les erreurs de formes sont corrigées.

OAP patrimoniale : Des erreurs de forme sont signalées

Correction retenue : Les erreurs de formes sont corrigées.

OAP sectorielles : Parler de « densité minimale » plutôt que de « densité cible »

Correction retenue : A travers la notion de "densité cible" la volonté est de maîtriser une trop forte densification qui ne serait pas en accord avec les formes urbaines rurales. S'en tenir à la simple notion de "densité minimum" ne serait pas en accord avec ce principe. En revanche, la notion de "cible" souhaite indiquer la possibilité d'une densification un peu plus forte que celle indiquée dans l'OAP sous réserve du respect de l'esprit de l'OAP de s'inscrire dans les formes urbaines rurales. Une explication de la notion de "densité cible" est intégré au début du cahier des OAP.

OAP sectorielles : Faire apparaître les zones humides et les SUP

Ces éléments ont été intégré au niveau du plan de zonage. Les intégrer de nouveau dans les OAP apparaît redondants et non nécessaire.

Plan de zonage : Des adaptations de forme sont demandées

Correction retenue : Les demandes sont prises en compte à l'exception de la numérotation des OAP qui semble peu utile puisqu'elles sont organisées en fonction des communes.

L151-19 : Mieux faire apparaître les bâtiments concernés

Chaque bâtiment fait déjà l'objet d'une fiche spécifique avec photo.

Cahier des emplacements réservés : Des adaptations de forme sont demandées

Correction retenue : Les demandes sont prises en compte

Changements de destination : Des adaptations de forme sont demandées

Correction retenue : Les demandes sont prises en compte.

Annexe : Des adaptations de forme et de mises à jour sont demandées

Correction retenue : Les demandes sont prises en compte.

Région Bourgogne – 31 Août 2023

La Région Bourgogne n'a pas fait de remarques particulières

Département de Saone et Loire – 7 décembre 2023

Le département de Saône et Loire a fait les remarques suivantes :

Règlement : Le département demande que le règlement prenne en compte certaines remarques.

Après vérification le règlement est en cohérence avec les remarques faites.

OAP : Pour l'OAP « secteur cimetière » à l'Abergement Sainte Colombe, il demande qu'il ne soit prévu qu'un seul accès sur la voie communale : le secteur B devrait être desservi par le secteur A.

L'obligation de desservir le secteur B par le secteur A apparaît très compromettant pour l'aménagement de l'ensemble du secteur. La question de la sécurisation d'un accès sur la RD pour le secteur B devra être rediscuté lorsqu'il y aura un projet d'aménagement (il pourrait, par exemple, être mutualisé avec l'accès existant de la maison au Sud).

OAP : Pour l'OAP « Prés Mouttet Nord » à Baudrières, il demande de ne prévoir qu'un seul accès sur la RD.

Correction retenue : L'OAP indique un principe de mutualisation des accès.

OAP : Pour l'OAP « Centre bourg » à Lessard-en-Bresse, « Champ de Marosse » à Saint Germain du Plain, « Haut de Tronchy » à Tronchy il demande que celles-ci intègre la prise en compte des eaux pluviales de la RD

Correction retenue : Ce point est inclus dans les OAP.

OAP : Pour l'OAP « Champ de Marosse » et l'ER8 à Saint Germain du Plain, il demande de ne pas prévoir d'accès sur la RD.

Correction retenue : Il est demandé un seul accès pour l'OAP champ de Marosse et pour l'ER, afin d'éviter deux sorties sur la RD à très peu de distance l'une de l'autre..

Emplacement Réserve : Pour l'ER1 à Saint Christophe en Bresse et l'ER à Saint Germain du Plain, il demande de faire attention au niveau de l'accès sur la RD.

Cela sera vu au moment de l'aménagement.

Chambre d'agriculture – 12 septembre 2023

La Chambre d'Agriculture émet les remarques suivantes sur le PLUI.

Changement de destination : supprimer la désignation des bâtiments Loi2 à Loisy, lieu-dit «Aux Granges » et Mpl sur Montpont-en-Bresse, lieu-dit « Deniset »

Correction retenue : Ces deux suppressions ont aussi été demandé par la CDPENAF. Dans la mesure où les changements de destination doivent faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF au moment de la demande d'autorisation (DP ou PC), les deux changements de destination seront supprimés.

Règlement : Corriger les articles 1 et 2 de la zone UBnd qui sont ambigus et semblent dire que les logements sont autorisés.

Règlement : Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière ne doivent pas être autorisées en zone Agricole.

Correction retenue : Ces deux points sont corrigés

Plan de zonage : Certaines exploitations sont dans de toutes petites zones A à l'intérieur de la zone As (agricole stricte) avec des possibilités de développement limitées. Il est donc nécessaire d'élargir la zone A dans ce genre de situation.

Correction retenue : Les zonages ont été élargis sur les communes de La Frette et Saint Germain du Plain

Plan de zonage : Mieux adapter le plan de zonage à la réalité des parcelles exploitées sur 7 zones AU situées à Lessard en Bresse, Simandre, L'Abergement Sainte Colombe, Savigny sur Seille, Cuisery, La Genête, Montpont en Bresse

Correction retenue : Les zonages ont été adaptés sur deux communes Lessard en Bresse et Savigny sur Seille, car ils laissaient effectivement hors zone AU un reliquat de parcelle inutilisable.

En revanche l'avis de la chambre n'a pas été suivi pour

- Les demandes de déplacement de zone AU comme à Simandre (la zone AU du projet à l'avantage de d'être directement en contact avec le centre bourg), à l'Abergement Sainte Colombe (la zone AU du projet est desservie par une voie publique et proche du centre bourg), La Genête (Choix d'un foncier simple avec un accès facilité sur la voirie automobile) et Montpont en Bresse (Les espaces proposés font l'objet de rétention dans le cadre du PLU actuel)

- La demande de réduction de la zone de Cuisery (le dessin de la zone AU doit permettre de créer une liaison douce avec le lotissement limitrophe)

Plan de zonage : Contestation de zone UB ouvrant à l'urbanisation un grand tènement agricole hors enveloppe urbaine.

Correction retenue : Il s'agit effectivement d'une zone U en extension de l'enveloppe urbaine qui n'est pas en cohérence avec les principes retenus dans le PADD

Plan de zonage : Proposition de classement d'une zone As en AU.

Même si la zone se trouve proche de zone UE et UB, il n'est pas possible de créer un nouveau secteur de développement après enquête publique.

Plan de zonage : Reclassement de parcelles de N (Naturelle) à A (Agricole) pour prendre en compte l'installation récente de maraîchers à Montpont en Bresse et à Ormes.

Correction retenue : Le nouveau classement en A est en cohérence avec le principe de préservation et de développement de l'activité agricole.

Plan de zonage : Mieux définir les STECAL liés à la mise en valeur d'espaces de loisirs liés à des intérêts environnementaux sur Ménetreuil et sur La Genête.

Correction retenue : Le STECAL a été redéfini sur Menetreuil pour correspondre à la partie ouverte à la promenade.

En revanche, le dessin sur La Genête correspond au besoin pour la mise en valeur de l'espace de l'étang des druides.

Chambre de Commerce et d'industrie – 12 octobre 2023

La CCI émet un avis favorable sur le projet.

Elle indique seulement qu'elle aurait souhaité une étude complémentaire concernant les friches industrielles afin de mesurer précisément ce potentiel mobilisable.

Correction retenue : Le rapport de justification est complété avec des éléments issus de l'étude de stratégie pour le développement économique.

Chambre des métiers et de l'artisanat – 29 Août 2023

La Chambre des métiers et de l'artisanat n'a pas fait de remarques particulières

Syndicat Mixte de la Bresse Bourguignonne (SCoT) – 16 octobre 2023

Le Syndicat Mixte émet un avis favorable assorti des remarques suivantes sur le PLUI.

Règlement : Le coefficient d'emprise au sol très faible en zone UB et UHp empêche la densification des secteurs déjà bâtis. Il faudrait supprimer ou augmenter très fortement le CES.

Correction retenue : Afin d'aller dans le sens d'une meilleure utilisation de l'espace constructible, le CES est augmenté de 0.25 à 0,3.

Rapport de justification : Préciser comment l'offre en logement pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap est prise en compte.

Correction retenue : Cela se fera dans le cadre des secteurs à OAP qui doivent permettre une diversification de l'offre en logement. Toutefois, il n'y a pas vraiment d'outils spécifiques dans le code de l'urbanisme pour le logement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.

Plan de zonage : Ne pas autoriser les commerces dans les hameaux UB de Loisy

Correction retenue : Il est créé un secteur **UBh** dans lequel les commerces sont interdits.

Règlement : Renforcer le règlement des zones **UXc** et **AUXc** afin de prendre en compte les prescriptions du SCoT.

La zone **2AUXc** n'étant pas encore ouverte à l'urbanisation il n'y a pas vraiment d'élément à ajouter.

Pour la zone **UXc**, la problématique du Scot semble être de ne pas déséquilibrer le commerce de centre bourg en faisant une différence entre deux niveaux de commerces (en dessous ou au-dessus de 600 m2)...

Or, les deux zones **UXc** correspondent à des zones existantes (Cuisery et Ouroux sur Saône) avec des commerces et service de taille moindre ... Il n'est donc pas possible d'utiliser cette jauge.

Toutefois, il est rappelé dans le rapport de justification que ces zones sont issues d'un travail général sur la stratégie économique du territoire.

Règlement : La problématique eaux pluviales est trop peu abordée.

La problématique "eaux pluviales" est traité de manière générale dans l'article 15 du règlement qui rappelle le principe Infiltration - Rétention - Rejet limité dans le réseau ou exutoire naturelle.

Des éléments plus précis relèvent plutôt du schéma des eaux pluviales.

OAP : La zone AU à Savigny sur Seille et la zone 2AUX à l'Abergement de Cuisery sont limitrophes d'espaces forestiers. Il conviendrait d'interdire les constructions à moins de 50 mètres de la lisière des forêts dans ces deux zones.

Correction retenue : L'OAP à Savigny sur Seille intègre un recul de 10 mètres par rapport à la lisière de la forêt.

A l'Abergement de Cuisery il s'agit d'une zone **2AUX** non ouverte à l'urbanisation. La question se posera au moment de son ouverture à l'urbanisation.

OAP : 4 OAP (Loisy, Ouroux, L'Abergement de Cuisery, Jouvençon) sont dans des ZNIEFF de type 1

Correction retenue : La zone **AU** et son OAP à **Loisy** sont supprimée.

Ouroux: La zone **2AUXc** se trouve le long de la départementale en limite de la ZNIEFF de type 1 (Vallée de la Saône d'Ouroux à Simandre) qui est une grande ZNIEFF de 3500 ha. On notera que, en revanche, elle n'est pas située dans les terrains retenus au titre de Natura 2000

Abergement de Cuisery: La zone **2AUX** se trouve à l'intérieur de la ZNIEFF de type 1 (la Truchère et la Seille), mais correspond à l'espace situé entre un ancien site d'exploitation agricole avec plusieurs milliers de m2 de bâtiment et la RD. Elle doit permettre d'éviter une friche bâtiminaire.

Jouvençon: La zone **1AU** se trouve en limite de la ZNIEFF de type 1 (La Seille de Louhans à Cuisery - 2500 ha.) dans la continuité de l'espace urbanisé.

Plan de zonage : Une zone UL à Cuisery est dans une ZNIEFF de type 1

Il s'agit du camping existant qui étant en bord de Seille est dans la ZNIEFF de type 1 (La Seille de Louhans à Cuisery - 2500 ha.)

Plan de zonage : Une zone UE à Cuisery est dans une ZNIEFF de type 1

Par rapport au cœur du site « Landes et mares du Bois de Bruyère à Simandre », la parcelle en question en est séparée par une rangée de maisons individuelles et la RD44.

Règlement : Intégrer des éléments pour la lutte contre les espèces invasives.

Le PLUi n'apparaît pas comme l'outil pour éviter la prolifération de l'ambrosie et le code ne donne pas d'outil pour cela. L'interdiction des toitures non végétalisées n'apparaît pas pertinente au regard de l'effet recherché.

d Avis des gestionnaires de servitudes d'utilité publique

TRAPIL (Transport Pétrolier par Pipeline – 1 aout 2023)

La société TRAPIL en charge du pipeline FOS – LANGRES, canalisation SAINT TRIVIER - SAINT CHRISTOPHE traversant le territoire a indiqué des erreurs dans les documents concernant la servitude liée à cette canalisation.

Correction retenue : La servitude I1bis devient I3

RTE (Transport Pétrolier par Pipeline) –

RTE, gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain, a apporté des précisions sur le report de la servitude I4.

Correction retenue : La servitude I4 est complétée

GRT Gaz – 11 aout 2023

GRT Gaz en charge de plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel haute pression traversant le territoire a relevé des erreurs et demandé des corrections dans le rapport de présentation, le règlement et les documents concernant la servitude liée à cette canalisation.

Correction retenue : Les corrections demandées ont été faites

e Autres avis

EPTB SAONE DOUBS – 13 juin 2023

L'Etablissement Public Territorial du Bassin Saône et Doubs est le syndicat en charge des questions de l'eau à l'échelle du bassin de la Saone. Il a formulé les remarques suivantes sur le dossier d'arrêt du projet de PLUi :

Plan de zonage : identifier les axes de ruissellement des eaux pluviales et les zones d'accumulation.

Cela relève plutôt du schéma des eaux pluviales que du PLUi

Règlement : Demander qu'au-delà d'un certain nombre de places de stationnement, une partie soit traitée en perméable

Correction retenue : il est indiqué à l'article 16 une obligation de 30% de places de stationnement perméables dès que l'on dépasse 10 places de stationnement (sauf si elles sont recouvertes d'ombrières).

Emplacement réservé : **Ouroux sur Saône** : l'ER pour la station est en zone rouge du PPRI. Y a-t-il des prescriptions pour éviter la vulnérabilité de cet équipement.

Des études techniques sont actuellement en cours

Emplacement réservé : **Cuisery** : Un ER est situé en zone d'aléa très fort ce qui n'est pas recommandé.

L'emplacement réservé pour des besoins d'équipement du camping est situé sur des terrains qui sont topographiquement au-dessus de ceux du camping actuel.

Emplacement réservé : **Bantanges** : Un ER pour projet touristique est situé en zone d'aléa fort.

Après vérification, l'emplacement réservé n'est pas situé dans une zone d'aléa fort.

OAP : Mentionner dans l'OAP proche du cimetière à **Saint Germain du Plain** que le secteur est sur le périmètre de la ressource stratégique AEP Puits de Thorey.

Correction retenue : Ce point est mentionné dans l'OAP

f Avis des communes

Les 25 communes de la Communauté de Communes ont donné un avis favorable à l'arrêt projet de PLUi. Toutefois 10 ont assortis leur délibération de remarques dont certaines ont été prises en compte.

BAUDRIERES

Plan de zonage : Demande de reclassement en zone **A** ou **N** de parcelles en **As** ou **Ns** pour permettre l'extension et les annexes à une habitation existante

*Le classement en **As** ou **Ns** n'empêche pas l'extension et les annexes aux bâtiments existants.*

Plan de zonage : Demande de reclassement en zone **A** de parcelles en **As** pour ne pas gêner le développement d'exploitation agricole existante

Correction retenue :

1 - Il s'agit d'un site d'exploitation agricole avec des bâtiments très récents en limite du corridor lié au cours d'eau La Marlière. Une partie des terrains autour du site sont reclassés en zone **A** en cohérence avec l'objectif de préservation de l'activité agricole.

2 - Site d'exploitation agricole en limite du corridor lié à un cours d'eau affluent de la Tenarre. Le site s'étend à l'Ouest sur une partie de la parcelle 95. La zone **A** est agrandie vers l'Ouest sans remettre en cause la cohérence du secteur **As**.

Plan de zonage : Demande de reclassement en zone **A** de parcelles en **Ns** pour ne pas gêner le développement d'une exploitation agricole existante

Correction retenue : Zone **Ns** liée au grand bois de Malagriffat. Enjeu environnemental évident. Toutefois, il s'agit d'un site d'exploitation lié à un apiculteur. Il est donc dessiné une zone **A** autour du site qui est comme une petite clairière avec bâtiment, en cohérence avec l'objectif de préservation de l'activité agricole.

Plan de zonage : Demande de reclassement en zone **UE** de parcelles en **A** pour ne pas gêner le développement d'une exploitation agricole existante

1 - La parcelle 36 correspond à l'étang de la Verne dans un secteur agricole et naturel. La création d'une zone **UE** n'est pas envisageable. Toutefois, on notera que le PLUi prévoit un **STECAL Nlc** en face de l'accès à l'étang pour aire de loisirs et accueil de camping-car..

2 - Corridor lié au cours d'eau La Marlière. Demande de classer 2 ha de terrains agricole en continuité de la zone d'équipements sportifs du centre bourg. Cette demande n'est pas envisageable car elle ne répond pas aujourd'hui à un besoin clairement identifié.

Plan de zonage : Demande de reclassement en zone **Ax** de parcelles en **A** pour permettre l'installation d'un projet d'activité.

Cela suppose d'avoir un avis de la CDPENAF qu'il n'est pas prévu de reconsulter avant l'approbation. Demande qui pourra être traitée lors d'une modification.

Changement de destination : Demande de reclassement repérer en changement de destination 5 bâtiments.

Correction retenue : Quatre bâtiments sont repérés en « changement de destination car répondant aux critères retenus dans le PLUi. Le cinquième appartient à une zone **UBnd**, il n'a donc pas besoin d'être repéré.

LA CHAPELLE THECLE

Plan de zonage : Demande la modification du dessin de la zone **AU** et le classement du reste du tènement en zone **UB**

Correction retenue : L'ensemble des parcelles étant maîtrisé foncièrement par la commune, le dessin de la zone **AU** est repris en la dessinant sur les parcelles 13 et 14, soit 1,9 hectares au lieu de 1,67...

En revanche, mettre le reste du tènement n'est pas possible car cela revenait à une augmentation du potentiel constructible de 1,6 hectares sur la commune.

JOUVENCON

Emplacement réservé : Mettre en emplacement réservé des parcelles dans la continuité des espaces publics derrière la mairie.

Correction retenue : Les parcelles sont dans la continuité des espaces publics derrière la Mairie, l'idée d'un emplacement réservé peut donc agrandir le foncier public à cet endroit. Le projet de la commune sur ce tènement qui représente 2500 m² est de permettre l'agrandissement des espaces de stationnement en l'accompagnant d'espaces verts collectifs. Le nouvel ER est dessiné.

Emplacement réservé : Mettre en emplacement réservé pour un aménagement de stationnement autour du restaurant à réhabiliter

Correction retenue : Il s'agit de l'ancien restaurant et de son parking le long de la RD. L'emplacement réservé pourrait permettre de réaménager cet endroit et son restaurant. Le nouvel ER est dessiné.

Repérage L151-23 : Demande de supprimer un repérage d'élément végétalisé à protéger positionné sur le site d'une chapelle à réhabiliter.

Correction retenue : Il s'agit d'une parcelle dans un petit ensemble boisé le long de la Seille, déjà repérée comme un **STECAL Nlc**, permettant des aménagements de loisirs et restauration d'une chapelle. Le repérage L151-23 sur l'ensemble de la parcelle pouvant gêner la réhabilitation envisagée de la chapelle, il est redessiné.

Repérage L151-19 : Demande de repérer un calvaire au centre bourg.

Correction retenue : Le calvaire est repéré.

Plan de zonage : Demande de reclasser en **A** des parcelles en **As**

Correction retenue : Le secteur **As** correspond à la partie Nord du corridor de la Sâne. Du fait de la présence d'un site d'exploitation agricole à proximité, une partie des parcelles a été reclassée en zone **A**.

LESSARD EN BRESSE

Plan de zonage : Reclasser en zone **UE** les équipements de centre bourg classée en zone **UA**.

La zone **UA** n'empêche pas le développement des équipements et permet d'envisager de la mixité avec du logement.

Le classement en zone UA étant plus souple sans gêner l'évolution des équipements, il est conservé, d'autant qu'il y a déjà des logements dans ce secteur.

Plan de zonage : Reclasser en zone **AU** une dent creuse de l'enveloppe urbaine.

Correction retenue : Les parcelles sont en zone **N** et représentent environ 1650 m². Il s'agit d'une dent creuse de l'enveloppe urbaine de taille limitée. Il est reclassée en **UB** (**AU** n'est pas adapté à la taille de la parcelle)..

MONTPONT EN BRESSE

Plan de zonage : Redessiner la zone **UX** pour tenir compte d'un permis accordé.

Correction retenue : Le dessin de la zone **UX** est modifié pour prendre en compte le permis accordé dans la "dent creuse" le long de la RD.

ORMES

Plan de zonage : Reclasser en zone **A** des parcelles en **Ax** pour tenir compte d'une activité de centre équestre existante.

Correction retenue : Les parcelles déjà en partie artificialisées et liées à l'activité de centre équestre sont reclassées en zone **A**.

Plan de zonage : Reclasser en zone **UE** (Salle des fêtes) une parcelle en **A**.

Correction retenue : Il s'agit d'un oubli. Est reclassée en zone **UE** la parcelle à proximité de la salle des fêtes correspondant au terrain de football.

Plan de zonage : Reclasser en zone **UHp** des parcelles en **N**.

Correction retenue : Cette demande recoupe des observations faites lors de l'enquête publique. Est réintégrée dans la zone **UHp** une partie des parcelles directement desservies par la voie communale au Nord.

Plan de zonage : Reclasser en zone **UBnd** des parcelles en **A**.

Correction retenue : Le zonage **UBnd** est effectivement dessiné très strictement autour d'un petit bâti ancien existant. Afin d'en faciliter la réhabilitation, la zone **UBnd** autour du bâtiment sur la parcelle 463 est légèrement agrandie.

OUROUX SUR SAONE

Plan de zonage : Reclasser en zone **UB** ou **UBnd** des parcelles en **A** limitrophes de zones **UB** ou **UBnd** pour tenir compte de maisons d'habitations existantes mais n'apparaissant pas sur le cadastre.

Correction retenue : Les bâtiments étant existant, il est logique de les inclure dans une zone **UB** ou **UBnd**.

Emplacement réservé : Demande de suppression de l'emplacement réservé N°3, le projet étant abandonné.

Correction retenue : L'emplacement réservé n'ayant plus d'objet, il est abandonné..

RATENELLE

Plan de zonage : Mettre en zone **AU** des terrains au cœur du bourg classés en zone **N**..

Même si la suggestion apparaît intéressante, il est impossible à ce stade soit d'ajouter une nouvelle zone AU, soit de supprimer celle existante et de la remplacer par une nouvelle.

SAINT GERMAIN DU PLAIN

Plan de zonage : Reclasser en zone **N** des parcelles en **UB**.

Correction retenue : Il s'agit de parcelles contenant une ancienne mare. Il est donc logiquement classé en zone **N** pour tenir compte de cette caractéristique.

Plan de zonage : Reclasser en zone **A** des parcelles en **As** pour ne pas gêner une exploitation existante.

Correction retenue : Pour respecter l'objectif de préservation de l'activité agricole, une partie des terrains autour du site d'exploitation sont reclassés en zone **A**, d'autant qu'ils sont relativement éloignés du passage d'eau au Nord qui explique le secteur **As**.

OAP : Reclasser en zone **2AU** la zone AU faisant l'objet de l'OAP « centre bourg Est » car ce secteur est traversé par une servitude liée une conduite gaz, ce qui induira des sujétions importantes et des restrictions à la construction.

Correction retenue : Cette zone, impactée par la conduite gaz et mal desservie par l'assainissement collectif, est reclassée en zone **2AU** non ouverte à l'urbanisation.

SAVIGNY SUR SEILLE

Plan de zonage : Reclasser en zone **A** le secteur du bourg jusqu'à La Michaudière, car le secteur n'est pas en ZNIEFF.

*Le secteur **As** correspond à un "corridor" entre les deux espaces forestiers (bois de la Molaise et forêt de Molaise) et on y trouve des étangs et des éléments de boisement.*

Plan de zonage : Reclasser en zone **UX** ou **UL** au lieu de **N**, la parcelle entre le lotissement communal et l'étang.

*Le classement en zone **UX** (à destination d'accueil d'activités) est inenvisageable car non compatible avec la stratégie de développement économique et avec les prescriptions du ScoT en la matière.*

*Le classement en zone **UL** ou **NI** pourrait être envisageable à l'avenir dans le cadre d'une évolution du PLUi, sous condition de correspondre à un projet précis de la collectivité pour un aménagement de loisirs à proximité de l'étang ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.*

Plan de zonage : Reclassement en zone **UX** ou **UL** vers l'étang au lieu-dit « Le champ du battoir » et « Les lavrits »

*L'étang faisant l'objet de demande d'aménagement pour du loisirs est éloigné des zones **U**. Il conviendrait donc de créer un STECAL ce qui suppose un avis de la CDPENAF qui ne sera pas reconsultée avant l'approbation du PLU.*

Règlement : Demande de précisions sur le règlement n'entraînant pas de corrections particulières.

7.A.2. L'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 30 octobre 2023 à 9 heures au 8 décembre 2023 à 12h30 heures, soit durant 40 jours consécutifs.

306 contributions ont été comptées lors de l'enquête publique. Toutefois, certaines de ces contributions constituent des « doublons », c'est-à-dire la répétition d'une même demande.

En tout, il a été compté 284 remarques, observations ou demandes spécifiques. Afin de pouvoir apporter des réponses cohérentes en termes d'évolution du document de PLUi, celles-ci ont été classées en 4 catégories, elles-mêmes déclinées en sous-catégories :

a Demande ne concernant pas directement le PLUI, trop générale pour que l'on puisse imaginer des évolutions du PLUI, ou correction de forme.

32 demandes ont été classées dans cette catégorie. Elles correspondent aux 7 sous-catégories suivantes :

Hors sujet (6)

Cela peut être une demande sur les périmètres de monuments historiques, sur la possibilité de pratique culturelle ou des plaintes sur le fonctionnement des réseaux d'assainissement.

Demande de renseignement (4)

Ce sont des demandes d'explication sur certains points du PLU (par exemple la différence entre **A** et **As**) sans les relier à une demande précise d'évolution du PLU.

Demande déjà satisfaite par le PLU (11)

Ce sont des demandes qui correspondent à des éléments déjà autorisés dans le PLUI. Par exemple la possibilité de faire une annexe à une habitation existante en zone A...

Avis de PPA (1)

Il s'agit de l'avis de DRI arrivé en retard. Il est examiné dans le cadre de l'analyse des avis des PPA

Remarques générales sur le PLUI (4)

Il s'agit de remarques générales sur le PLUI (et parfois aussi sur d'autres sujets) qui apparaissent difficile à prendre en compte.

On notera le courrier de la LPO qui attire l'attention plus spécifiquement sur les possibilités d'installation de production d'énergie éolienne et l'impact potentiel au niveau des oiseaux.

Correction du zonage d'assainissement (1)

Il s'agit d'une correction de forme (déjà réalisée dans le cadre des échanges avec la MRAE au moment de l'examen de la demande « cas par cas ») pour mettre en cohérence le dessin du zonage d'assainissement avec le zonage du PLUI.

Proposition de corrections de forme (5)

Les quatre observations ont été formulées par la même personnes et visent à vérifier le bon report des mares et zones humides connues sur l'atlas cartographique de l'état des lieux environnemental.

On notera la particularité de la demande N°230 qui vise une erreur de forme (les lettres AUX sont resté sur le plan alors qu'il n'y a plus de zone AUX mais bien clairement une zone N) en faisant comme si l'erreur concernait le dessin du zonage.

Ces demandes n'ont pas entraîné de corrections particulières dans le PLU.

b Demande à laquelle il n'est pas possible de répondre favorablement sans être en contradiction avec les principes du projet de PLUI.

120 demandes ont été classées dans cette catégorie. Elles correspondent aux 14 sous-catégories suivantes :

Rendre constructible une parcelle en A/N non rattachable à un secteur urbanisable (60)

Il peut s'agir de parcelles isolées en zone **A** ou **N**, mais très souvent aussi de parcelles proches ou limitrophes à des zones **UBnd** (qui ne sont pas constructibles en dehors de l'aménagement, l'extension et les annexes au bâti existant) .

Il est clairement impossible de répondre à ce type de demande qui rendrait constructible une parcelle dans un secteur où toutes les autres ne le sont pas....

Classer en UB une parcelle en UBnd (8)

Le raisonnement est le même que précédemment puisque la zone **UBnd** n'est pas constructible en dehors de l'extension de l'existant.

Création d'une zone UBnd sur un hameau en A (1)

Cette demande spécifique concerne le « hameau » de La Jonchère à Tronchy qui rassemble trop peu de bâtiment pour être classé en **UBnd**.

Demande de classement UBnd d'une parcelle non contiguë à une zone UBnd (2)

Il ne peut y avoir une zone **UBnd** sur une seule parcelle.

Extension de la zone UBnd sur une parcelle sans bâtiment (3)

Cette extension n'aurait pas d'intérêt puisque la zone **UBnd** ne donne pas de possibilité de construction nouvelle. Dans un cas, il existe un bâtiment, mais en mauvais état et très proche d'un bâtiment d'activité agricole.

Rendre constructible une parcelle en A/N en extension de zone urbanisable (22)

Un des principes du PLUI est de ne pas étendre l'enveloppe urbaine sauf sous forme de zone de développement en zone AU avec OAP. Il n'est donc pas possible de répondre à ce type de demande.

Demande de création d'une zone AU en extension (3)

Le raisonnement est le même que précédemment.

Demande d'extension d'une zone UX/AUX (2)

Le dessin des zones UX/AUX et leur taille ont été déterminés suite à une étude spécifique sur la stratégie de développement économique et leur surface est limitée. Il n'y a donc pas lieu d'ajouter des espaces à ces zones.

Rendre constructible une parcelle en A/N pour le développement potentiel d'une activité sans projet précis (3)

Il n'est pas possible d'étendre une zone U pour constituer une « réserve foncière » même pour une activité.

Demande que des parcelles As soient plutôt en N (3)

Demandes liées à une mauvaise compréhension de ce qu'est le secteur **As**: il correspond bien à des terrains à enjeux au niveau de la trame verte et bleue (TVB), mais qui sont aujourd'hui d'usage agricole. Le classement en zone **A** reconnaît cet usage et le « **s** » indique l'enjeu TVB, de même que le « **s** » de **Ns** indique l'enjeu TVB d'espaces naturels.

Demande de possibilité d'annexe isolée en zone N (1)

Le code de l'urbanisme ne permet d'envisager la constructibilité d'une annexe en zone N si elle n'est pas liée à une habitation existante à proximité.

Création d'un STECAL (8)

Ces demandes correspondent à des projets en zone A ou N ne relevant pas de l'exploitation agricole, de l'extension ou l'annexe à une habitation existante ou de locaux techniques liés à un équipement public ou d'intérêt collectif et nécessitant la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL). Ces demandes ne sont pas irrecevables en

soi, mais elles doivent faire l'objet d'un avis de la CDPENAF qui ne sera pas reconsultée avant l'approbation du PLUI.

Modification d'un règlement de STECAL (1)

Comme pour le type de demande précédente, la demande de modification du règlement d'un STECAL (en l'occurrence autoriser des extensions de plus de 50% de l'emprise au sol existante pour des activités) n'est pas irrecevable en soi, mais elle doit faire l'objet d'un avis de la CDPENAF qui ne sera pas reconsultée avant l'approbation du PLUI. En revanche, elle pourrait être réexaminée lors de la première modification du PLUI.

Changement de destination sur un bâtiment hors critère (3)

Le bâtiment pour lequel un changement de destination est sollicité ne répond pas à l'un des trois critères requis, à savoir celui de l'intérêt patrimonial.

Ces demandes n'ont pas entraîné de corrections particulières dans le PLU.

c Demande en accord évident avec le projet de PLUI, ne remettant pas en cause le PADD à prendre en compte dans le cadre des corrections après enquête publique.

53 demandes ont été classées dans cette catégorie. Elles correspondent aux 11 sous-catégories suivantes :

Prise en compte d'un permis accordé (5)

Dans les cinq cas, il s'agit de prendre en compte un permis accordé sur un espace en continuité d'une zone **UB**, **UBnd** ou **UX**. L'extension de la zone correspondra aux abords du bâtiment ayant fait l'objet du PC et, en particulier pour les deux cas en zone **UB**, ne permettra pas de détachement de parcelle pour une autre construction

Redessin de zone UB ou UBnd pour tenir compte d'un bâtiment ou aménagement existant (10)

Le raisonnement est le même que précédemment.

Dans deux cas, il s'agit d'erreurs de dessin: à **Romenay** pour un lotissement et à **Saint Germain du Plain** pour l'EHPAD...

Extension de UB ou UBnd dessinée stricte pour permettre annexe dans jardin existant (18)

Il s'agit ici de corriger un dessin de zonage très strict par rapport au bâtiment existant. La zone UB ou UBnd est légèrement étendue pour corriger cette erreur. Par principe, cette extension ne se fera que sur des terrains constituant le jardin de l'habitation et jamais sur des terrains à usage agricole.

Intégration d'une parcelle en dent creuse dans zone AU (1)

Il s'agit d'un cas très particulier d'une parcelle incluse dans une zone AU et sur laquelle se trouve un hangar métallique sans intérêt patrimonial particulier.

Légère extension d'une zone U pour prendre l'intégralité d'une petite parcelle (1)

Là encore, il s'agit d'un cas particulier. La parcelle présente une surface de 260 m², dont la moitié est classée en **UA** et l'autre en **A**...

Passer de Ax à Axc (parcelle aménagée avec activité mais non construite) (1)

Encore une demande isolée. La parcelle a été classée en Ax pour tenir compte d'une activité existante. Toutefois la parcelle ne comportant aujourd'hui pas de bâtiment ce classement qui n'autorise que l'extension des bâtiments existant ne permet pas le développement, c'est pourquoi il est logique de la reclasser en secteur Axc, le « c » indiquant que le règlement autorise (de manière mesurée) la construction de nouveau bâtiment.

Reclasser du As ou du N en A pour ne pas gêner une exploitation agricole (7)

Ces demandes peuvent concerner des sites d'exploitation existants ou des projets. En accord avec le PADD qui met en avant la préservation et le développement de l'agriculture, il est logique d'y répondre favorablement. Toutefois dans le dessin de chacune des nouvelles zones on prendra en compte les enjeux environnementaux pouvant exister sur certaines des parcelles concernées.

Demande que des parcelles As mais non agricoles soient plutôt en N (1)

Au niveau réglementaire le passage d'un classement A en classement N ne change rien et dans le cas précis il apparaissait plus adapté à la réalité de l'usage et l'occupation des parcelles.

Demande de changement de destination pour une grange (5)

Les 5 demandes correspondent à des granges respectant les trois critères pour admettre un changement de destination en zone **A** ou **N**.

Enlever un L151-23 du fait de l'inexistence du boisement (3)

Le repérage au titre du L151-23 ayant pour objet la préservation d'un élément de végétation existant, il n'y a pas de sens à conserver sur le plan ce repérage s'il n'y a de fait aucun élément de végétation intéressant à préserver, ce qui est le cas pour les trois demandes.

Repérage L151-23 (1)

A l'inverse, il a été mis en œuvre un repérage L151-23 pour le repérage d'arbres centenaires existants comme il en est fait la demande.

Correction retenue : Toutes ces demandes ont entraîné des corrections dans le plan de zonage. Le détail de ces corrections est donné dans un document annexe pour chaque commune.

d Demande pour laquelle une réponse favorable ou défavorable apparaissait possible en restant en accord avec le PLUI et ayant fait l'objet d'un arbitrage.

79 demandes ont été classées dans cette catégorie. Elles ont fait l'objet d'arbitrage qui sont détaillés ci-dessous. Elles correspondent aux 14 sous-catégories suivantes :

Parcelle contiguë à du bâti et à des zones constructibles sans être en extension (20)

Corrections retenues : 11 demandes, ont été considéré comme correspondant à des « dents creuses » de petite taille qu'il est logique d'intégrer à la zone U constructible

8 demandes n'ont pas été retenues pour les raisons suivantes :

*2 pour des raisons d'enjeux environnementaux (à **Simandre** et **Montpont en Bresse**)*

*1 car en arrière du front bâti et non desservi directement par une voirie (à **Ouroux sur Saône**)*

*3 car présentant une superficie trop importante et relevant de la zone AU (à **Saint Christophe en Bresse**, **Montpont en Bresse** et à **Simandre**)*

*3 car en extension de la zone U malgré un positionnement entre une zone UB et une zone UBnd (à **l'Abergement de Cuisery**, **Montpont en Bresse** et à **Rancy**)*

Extension d'une zone U pour un projet de construction sur parcelle déjà grande (1)

La partie du tènement classé en zone **UB** représente déjà une superficie de 2300 m² et semble suffisante à l'implantation d'au moins une maison...

Demande de classement en UE d'une parcelle en UB (1)

Il s'agit de prendre en compte les services techniques de la Mairie de Saint Christophe en Bresse. Le classement en UE est possible mais n'apporte rien de particulier.

Extension de zone AU (1)

L'extension demandée (sur environ 3000 m²) se ferait sur des terrains cultivés actuellement séparés de la zone AU par quelques éléments de végétation.

Reclassement en UB d'une partie de zone AU (1)

Correction retenue : Une partie de la zone AU est reclassée en zone UB. Mais cette zone UB est conservée à l'intérieur de l'OAP de façon à conditionner son aménagement au fait de préserver un accès pour la zone AU au Nord.

Reclasser en A un site agricole au sein de zone UBnd (2)

Correction retenue : Le site de **Baudrières** au lieu-dit « Tenarre » qui est en activité et relativement éloigné de l'habitat est reclassé en A.

Le site de Baudrières au lieu-dit « Boulay » qui est en activité limitée et au cœur du hameau est laissé en zone UBnd.

Agrandissement de la zone A sur zone N (1)

Correction retenue : Saint Germain du Plain - L'agrandissement de la zone A se fait sur une parcelle actuellement plantée en peuplier à proximité d'une exploitation agricole.

Redessin de zone UBnd pour tenir compte de la réalité de l'utilisation pour activité (1)

Correction retenue : Montpont en Bresse - Il est logique de redessiner la zone UBnd en fonction de l'usage : on enlèvera de la zone UBnd les parties exploitées pour l'agriculture et on joutera celle qui constitue un espace « jardiné ».

Rendre constructible une parcelle en A/N pour extension d'une activité avec projet (2)

Correction retenue :

Ouroux sur Saône- Il s'agit de permettre le développement d'une entreprise sur des terrains remblayés et sans intérêt agricole ;

L'Abergement de Cuisery – Il s'agit de permettre l'agrandissement d'une entreprise de menuiserie qui protège un projet de hangar et de stationnement. La création de la zone UX se fait en fonction du besoin effectif de l'entreprise.

Enlever un ER qui n'a plus d'utilité (1)

Correction retenue : Ouroux sur Saône – L'ER est supprimé puisqu'il ne correspond plus à un besoin de la collectivité.

Modifier du L151-23 sur des boisements existants (2)

Correction retenue : La Frette et Romenay – Il s'agit de modifier légèrement le dessin du repérage au titre de l'article L151-23 pour être mieux adapté à la réalité du terrain et de l'usage.

Demande évolution règlement zone Uhp sur surface activité (1)

Uhp reste une enveloppe urbaine éloignée du centre équipé et n'a donc pas vocation à voir s'installer ou se développer fortement des activités

Classer en UBnd une parcelle classée en A en dent creuse dans un secteur UBnd et non liée à un espace agricole (1)

Correction retenue : Tronchy – La parcelle est bordée sur trois côtés par la zone UBnd et sur le dernier par une voirie la séparant de l'espace agricole. Pour cette raison elle peut être reclassée en zone UBnd.

Demande de suppression des zones AU de la commune (44)

Abergement de Cuisery :

La commune de L'Abergement de Cuisery connaît un développement régulier de sa population depuis une trentaine d'années. Par la mise en œuvre de zones AU avec des OAP, elle a fait le choix de permettre de créer une offre plus diversifiée en logements (l'urbanisation des seules « dents creuses » devrait voir seulement la construction de maisons individuelles).

Ce choix entraîne effectivement une consommation d'espace agricole. Toutefois, le choix des implantations des zones AU a été fait en tenant compte environnementaux et dans le souci de relative proximité des équipements publics (relative, car la structure très « étalée » de la forme urbaine actuelle ne rend pas l'application de ce principe facile.)

Sur le plan des enjeux environnementaux soulevés autour de la présence de cigognes et de hérons cendrés, on peut souligner que cette présence est généralisée sur la commune et non particulièrement attachée aux zones AU retenues.

L'opposition aux zones AU apparaît souvent comme une opposition de principe à l'idée de développement de la commune au prix parfois de certaines contradictions :

+ Il ne faut pas que la commune se développe car elle deviendrait une « commune dortoir », ce qu'elle restera évidemment s'il n'y a pas d'apport d'une population plus jeune (on peut rappeler qu'entre 2009 et 2020, la commune a gagné 80 habitants supplémentaires, mais que dans la tranche des moins de 30 ans, elle, en a perdu 11, alors que dans la tranche des plus de 60, elle en a gagné 81...)

+ Il ne faut pas que la commune se développe, mais des propositions alternatives de terrains sont évoquées (terrain d'ailleurs non desservi par l'eau potable et survolé par une ligne basse tension)...

Toutefois, une des contributions a souligné dans le cas de la zone **AU** « La Froidière Ouest » la très grande proximité avec un site agricole sur lequel vient d'être construit un séchoir à grains. Afin de prendre le temps de la mesure de cette activité, la zone a été reclassée en **2AU**, c'est-à-dire en zone non ouverte immédiatement à l'urbanisation. Son ouverture nécessitera une procédure de révision ou de modification.

Tronchy :

La commune de Tronchy fait le choix d'un développement raisonnable (39 logements sur 12 ans...) qui lui paraît nécessaire pour maintenir une dynamique de la vie locale (la commune a du récemment fermer une salle de classe). Pour cela elle a prévu, en accord avec les principes du PADD du PLUi, des zones AU à proximité du centre bourg pour :

+ Aller dans le sens d'un urbanisme de proximité avec les équipements

+ Permettre de créer une offre plus diversifiée en logements (l'urbanisation des seules « dents creuses » devrait voir seulement la construction de maisons individuelles)

Ce choix entraîne effectivement une consommation d'espace agricole. Toutefois, il a été fait en tenant compte de l'activité existante et de sorte à ne pas la gêner. Ainsi des terrains au centre du bourg, au Sud-Ouest de la mairie, n'ont pas été retenus pour une zone AU du fait de la proximité d'un site d'exploitation agricole.

Le développement étant prévu sur 14 ans (soit un rythme de 3 à 4 logements nouveau par an), il sera possible d'adapter les équipements au fur et à mesure en tant que de besoin.

Sur le plan de la forme urbaine, il faut rappeler que l'aménagement homogène d'un quartier nouveau plus facilement maîtrisé, en particulier au travers des OAP, peut avoir moins

d'impact que l'implantation d'un pavillon répondant à la mode du temps dans une dent creuse à proximité d'une ancienne ferme bressanne...

Enfin au niveau des « rapports sociaux », l'enjeu est bien pour la commune de créer une dynamique au travers d'une mixité générationnelle qui, pour être possible, a besoin d'une diversité de l'offre en logements (on peut rappeler que entre 2009 et 2020, la commune a gagné 12 habitants supplémentaires, mais que dans la tranche des moins de 30 ans, elle en a perdu 15, alors que dans la tranche des plus de 60, elle en a gagné 23...)

Lessard en bresse :

Il s'agit d'une opposition de principe refusant « d'accepter les « zones d'entassements imposées par les nouvelles règles d'urbanisme » considéré comme n'étant pas à l'échelle d'une petite commune rurale.

Comme dans le cas des réponses précédentes, il convient de rappeler que l'enjeu des zones AU est de permettre une croissance raisonnable (l'aménagement est prévu en deux phases) et une diversification de l'offre en logement.

e Conclusions de la commission d'enquête.

En conclusion de son rapport, la commission d'enquête a ainsi formulé son avis:

Au terme de ses conclusions, la commission d'enquête à l'unanimité, émet un

AVIS FAVORABLE

sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Terres de Bresse, tel que figuré au présent dossier d'enquête publique unique,

ASSORTI DES 5 RÉSERVES suivantes :

- 1) compléter les plans de zonage avec les 7 éléments indiqués p11
- 2) supprimer les 3 zones AU suivantes : « secteur église » à Loisy, « Haut de Tronchy » à Tronchy et « Proche cimetièrre » à Saint-Germain-du-Plain
- 3) rendre constructibles tout ou partie des 7 zones UBnd identifiées p 15
- 4) mettre en cohérence les données relatives aux zones d'activités et de compléter le diagnostic tome1 (cf §44 p16)
- 5) mettre en cohérences les données relatives à l'habitat et d'ajouter un tableau récapitulatif justifiant le nombre de logements inscrits au PADD (cf §45 p17)

1) compléter les plans de zonage avec les 7 éléments indiqués p11

Correction retenue : Ce point a été pris en compte

sauf sur le fait de laisser les voiries et espaces publics en blanc (le zonage doit porter sur tout le territoire de la commune) et sur le fait d'ajouter des « zooms » considérant que la consultation du zonage sur le géoportail permet de « zoomer ».

2) supprimer les 3 zones AU suivantes : « secteur église » à Loisy, « Haut de Tronchy » à Tronchy et « Proche cimetièrre » à Saint-Germain-du-Plain

Correction retenue : Seule la zone AU « secteur église à Loisy a été supprimée considérant les enjeux environnementaux (ZNIEFF de type 1, paysager (proximité du château) et topographiques.

Les deux autres zones ont été conservées car correspondant au principe retenus au cours de l'étude du PLU. Ainsi sur Saint Germain du Plain la pente est apparue tout à fait raisonnable et la zone est desservie par l'assainissement collectif ; et sur Tronchy il n'a pas non plus été constaté de problème topographique, la zone étant plutôt plate.

3) rendre constructibles tout ou partie des 7 zones UBnd identifiées p 15

Le fait de rendre constructibles les 7 zones UBnd identifiées par la commission d'enquête aurait modifié de manière importante le calcul du potentiel et entraîné un calcul de consommation d'espace qui n'aurait plus été compatible avec la nécessité réaffirmée par la loi « climat et résilience » de modération de la consommation d'espace. L'équilibre global recherché au cours de l'étude est donc conservé.

4) mettre en cohérence les données relatives aux zones d'activités et de compléter le diagnostic tome1

Correction retenue : Ce point a été pris en compte.

5) mettre en cohérences les données relatives à l'habitat et d'ajouter un tableau récapitulatif justifiant le nombre de logements inscrits au PADD

Correction retenue : Ce point a été pris en compte.

7.A.3. Conclusion

Toutes les corrections indiquées en vert ont été intégrées au dossier d'approbation du PLUi de la CC de Terres de Bresse.

Une annexe 1c2 au présent rapport de présentation a été créée pour illustrer, par commune, toutes les corrections de zonage faites.

Ces diverses corrections entraînent une augmentation raisonnable de la consommation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers comme le montre les tableaux suivants :

Augmentation des zones UA/UB/Uhp			Suppression	
	Hors ENAF	ENAF		ENAF
Abergement de Cuisery				
intégration dent creuse en UB		0,12		
La Genête				
Suppression extension zone UB				0,3
Lessard en Bresse				
intégration dent creuse en UB		0,16		
Ormes				
intégration dent creuse en UB		0,13		
intégration dent creuse en UB		0,35		
Ouroux sur Saone				
intégration dent creuse en UB		0,1		
intégration dent creuse en UB		0,25		
intégration dent creuse en UB		0,17		
intégration division parcellaire en UB	0,1			
Saint Germain du plain				
intégration dent creuse en UB		0,11		
Suppression zone UB (ancienne mare)				0,2
Simandre				
intégration dent creuse en UB		0,16		
TOTAL	0,1	1,55		0,5

L'augmentation de la consommation d'ENAF est donc de 1.05 hectare sur les zones U constructibles, pour lesquelles il est admis un coefficient de rétention foncière de 0.3. La consommation théorique à prendre en compte est donc de 0.75

Augmentation des zones AU			Suppression	
	Hors ENAF	ENAF		ENAF
Lessard en Bresse				
Agrandissement de la zone AU		0,3		
Loisy				
Suppression de la zone AU				0,4
Savigny sur Seille				
Agrandissement de la zone AU		0,15		
TOTAL	0	0,45		0,4

L'augmentation de la consommation d'ENAF est donc de 0,05 hectare sur les zones AU.

Augmentation des zones UX			Suppression	
	Hors ENAF	ENAF		ENAF
Abergement de Cuisery				
Création de zone UX		0,17		
Ouroux sur Saone				
Extension zone UX	0,5			
TOTAL	0,5	0,17		0

L'augmentation de la consommation d'ENAF est donc de 0.17 hectare pour les zones UX. L'extension de la zone UX à Ouroux sur Saône se fait sur des terrains déjà remblayé du fait d'une ancienne activité qui y était présente.

L'augmentation totale est donc d'environ 1 hectare.