



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N ° 1 DU PLUI
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE SEMUR EN BRIONNAIS

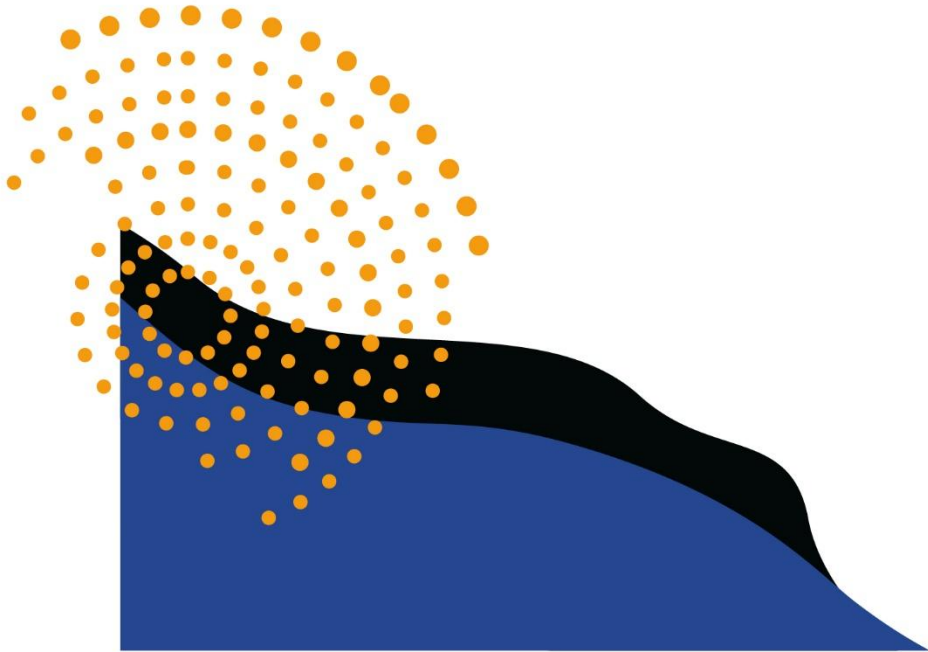
APPROBATION FEVRIER 2026



MODIFICATION DE DROIT COMMUN • SOMMAIRE

LE CONTEXTE	1
Le contexte territorial	4
Le champ d'application de la présente modification	11
LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	12
Les motivations de la modification.....	13
Les objets de la modification	14
Objet 1 : Thématique PATRIMOINE - clarifier les identifications patrimoniales et les compléter	19
Objet 2 : Rendre plus opérationnelles les opérations de construction déterminées par les orientations d'aménagement et de programmation	25
Objet 3 : La mise à jour des STECAL.....	71
Objet 4 : La mise à jour des emplacements réservés	81
Objet 5 : La protection des commerces.....	87
Objet 6 : La clarification du règlement écrit.....	90
La compatibilité avec la modification du SCOT	112
Les impacts de la modification sur les surfaces des zones.....	117
Les incidences de la modification sur l'environnement.....	118

LE CONTEXTE



LE CONTEXTE TERRITORIAL

Rappel de la situation géographique : un territoire au cœur du Brionnais

Créée en 1994, la Communauté de communes compte 14 communes situées au cœur du terroir du Charolais/Brionnais

Communauté de communes de Semur en Brionnais

Superficie : 196,60 km²

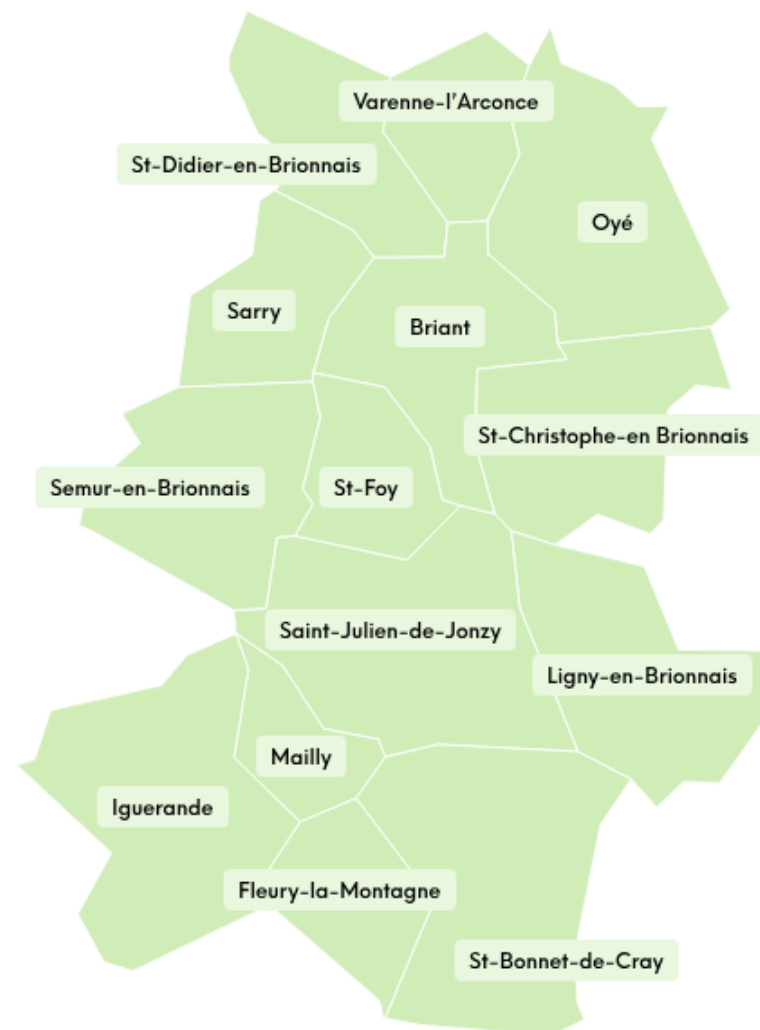
Population en 2020 : 5191 habitants (Publication Insee mai 2024)

Taux de croissance annuel : 0% entre 2014 et 2020 (source INSEE publiée en mai 2024)

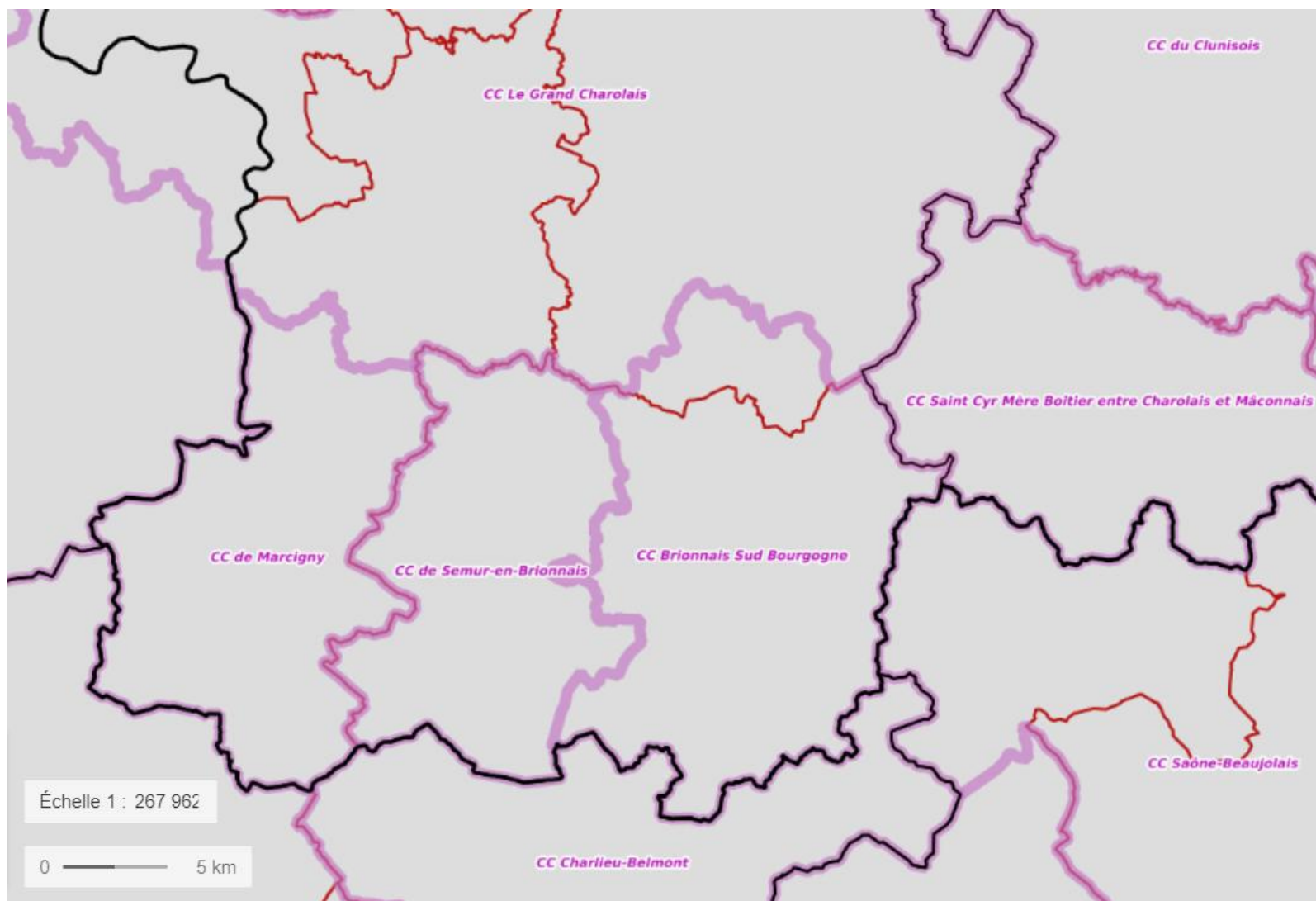
Densité au km² : 26 habitants/km²

Communauté de communes intégrée au territoire :

- SCOT du Charolais Brionnais
- Concernée par l'ex-candidature UNESCO du Charolais Brionnais



Situation de la Communauté de communes vis-à-vis des Communautés de communes voisines.



Rappel de la hiérarchie des normes

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

Document	Présence sur le territoire
Les schémas de cohérence territoriale	Oui SCOT du Charolais Brionnais
Les schémas de mise en valeur de la mer	Non concerné
Les plans de mobilité	Non concerné
Les programmes locaux de l'habitat	Non concerné
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports	Non concerné

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

En l'absence de SCOT le PLUI doit intégrer les normes supérieures.

NB : la loi Climat et résilience encore en cours d'évolution, et non traduite dans le SCOT ne fait pas partie des textes pris en compte par la présente modification. Cette intégration nécessitera une révision générale et après l'intégration de la loi par le SCOT.

Le PLUi en vigueur sur le territoire

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal actuellement en vigueur a été approuvé le 10 mars 2020,

Le présent dossier porte sur la modification n°1 de ce PLUi.

Rappel du PADD :

Le PLU prévoit des orientations exprimées en plusieurs grands axes dans son PADD. Les grandes orientations du PADD sont structurées de la façon suivante :

- Une orientation socle, qui constitue la « colonne vertébrale » du projet et qui pose le principe suivant : « Fonder le développement sur le socle patrimonial du territoire »

Cela doit se traduire concrètement par la préservation et la valorisation des trois piliers suivants :

Agriculture



Une présence et un dynamisme fort
Un marqueur identitaire
Une qualité reconnue
Un pilier économique et un vecteur de promotion du terroir
Des pratiques agricoles qui façonnent un paysage de qualité

Paysage



Une identité paysagère
Un paysage homogène et d'une grande richesse
Un patrimoine bâti riche
Des valeurs panoramiques fortes et omniprésentes
La Charte de qualité architecturale et paysagère du Charolais Brionnais

Environnement

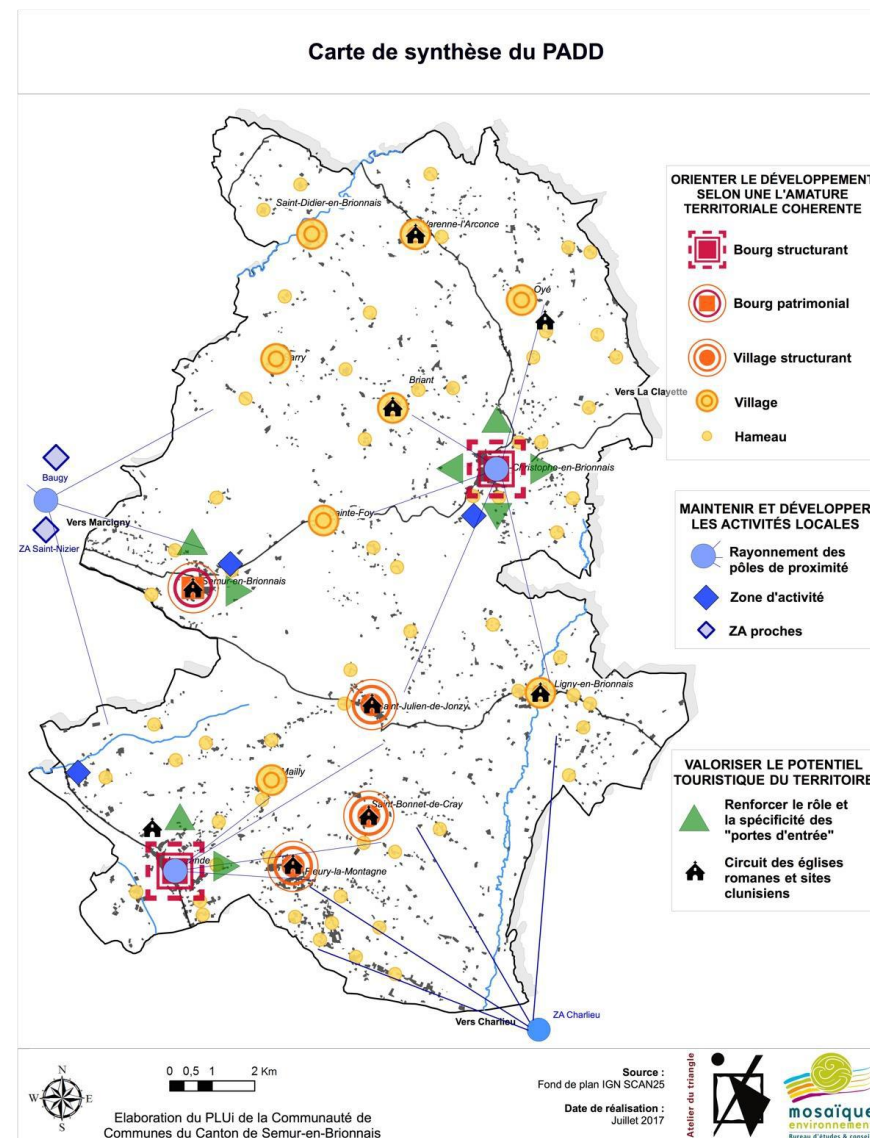


Une trame verte et bleue riche et une grande perméabilité écologique
Des milieux naturels remarquables et diversifiés
Une trame bocagère préservée
Une qualité environnementale globale liée à un faible niveau de risques et nuisances



Sur ce socle, viennent se décliner quatre orientations de développement pour le territoire :

- A- Forger les conditions d'accueil et de qualité de vie pour tous les habitants actuels ou futurs, dans un cadre de mixité générationnelle et sociale
- B- Maintenir et développer l'activité locale autour de l'agriculture, de l'artisanat et des services
- C- Valoriser le potentiel touristique du territoire en s'appuyant sur un accueil qualitatif
- D- Réduire la dépendance énergétique du territoire



Rappel des principaux zonages

Le PLUI a mis en place plusieurs zones :

Les zones urbaines dites zones U

- La zone UA, zone d'urbanisation correspondant au centre ancien des communes ;
- La zone UB, zone d'extension dense de l'urbanisation ;
- La zone UC, zone pavillonnaire peu dense et récente ;
- La zone Uh, zone d'urbanisation correspondant aux hameaux anciens des communes ;
- La zone UE, zone prévue pour l'accueil des équipements de la commune ;
- La zone UX, zone équipée réservée à l'implantation d'activités économiques.

Les zones à urbaniser sont dites 'zones AU'

- La zone 1AU, zone de développement à court terme à vocation principale d'habitat ;
- La zone 2AU, zone à de développement à moyen/long terme non ouverte à l'urbanisation.

Les zones agricoles sont dites 'zones A'

Sur le territoire de la Communauté de communes de Semur-en-Brionnais, elle comprend :

- Des secteurs Aco, dans lesquels la constructibilité est limitée afin protéger les corridors écologiques
- Des secteurs Ap, dans lesquels la constructibilité est limitée afin de protéger les paysages ;
- Des secteurs Ax, qui accueillent un bâtiment d'activité et dans lesquels la constructibilité est encadrée pour permettre le développement de l'activité existante

Les zones naturelles et forestières sont dites 'zones N'

Ces zones intègre un secteur particulier : NL destiné aux loisirs ;



Rappel de la surface des zones du PLUI :

Noms de zones	Surfaces en ha	
ZONES D'HABITAT		
UA	71,4	
UB	17,2	
UC	67,3	
Uh	61,5	
Sous-total	217,4	
1AU	7,4	
2AU	4,8	
Sous-total	12,2	%
TOTAL HABITAT	229,5	1,2
ZONES D'ACTIVITÉS		
UX	21,9	%
TOTAL ACTIVITÉS	21,9	0,1
ZONES D'ÉQUIPEMENTS		
UE	15,3	%
TOTAL ÉQUIPEMENTS	15,3	0,1
ZONES NATURELLES		
N	6682,2	
NI	17,3	%
TOTAL ZONES NATURELLES	6699,5	34,0
ZONES AGRICOLES		
A	12138,8	
Ax	5,9	
Ap	304,3	
Aco	282,9	%
TOTAL ZONES AGRICOLES	12731,9	64,6
TOTAL	19698,0	



LE CHAMP D'APPLICATION DE LA PRESENTE MODIFICATION

La procédure de modification

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

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

Article L153-41

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

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

Article L153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée

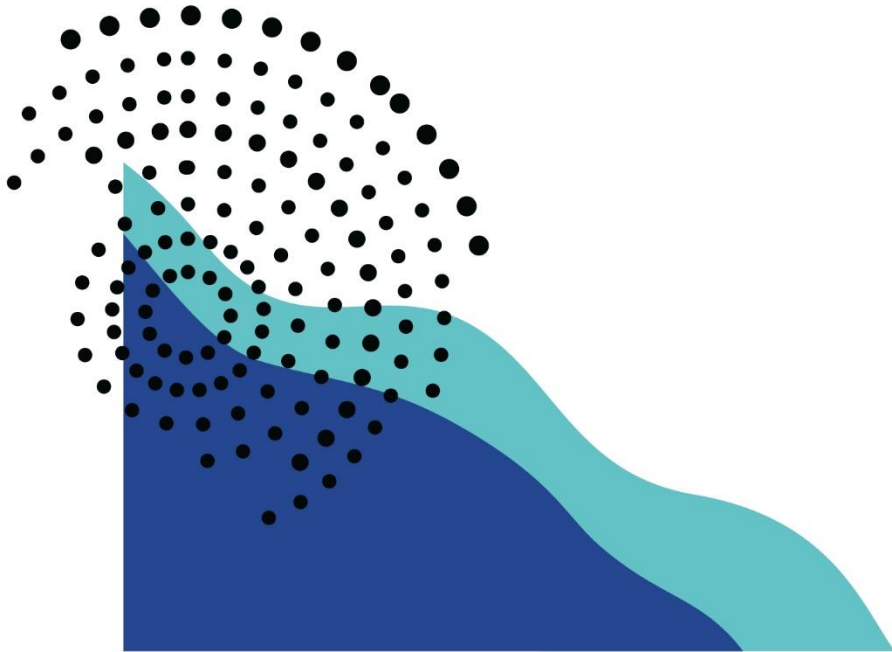
- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

La présente procédure entre dans le cadre de l'article L153-41 du code de l'urbanisme



LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION

Les principales motivations de la modification tiennent aux éléments suivants :

- Réduire les points de fragilités juridiques pointées par Monsieur le préfet de Saône-et-Loire, dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité,
- Corriger des erreurs matérielles non repérées lors de l'approbation : zonages, inversion de plans,
- Revoir certaines OAP sectorielles afin de les rendre plus opérationnelles
- Retravailler en profondeur la notion de changement de destination, permettant la réhabilitation de bâtiments existants en habitation dans les zones A et N,
- Améliorer la rédaction et la compréhension de certaines pièces du PLUi (OAP patrimoniale, OAP sectorielles, règlement, cahier des changements de destination, ...),
- Intégrer les périmètres de protection des patrimoines paysagers liés à l'élevage du Charolais Brionnais, ainsi que les différents éléments de ce patrimoine (issus des études de la candidature ex UNESCO portée par le PETR du Pays Charolais Brionnais),
- Vérifier la compatibilité du PLUi avec les documents supra en cours de révision ou modification,
- Et profiter de la procédure pour mettre à jour les emplacements réservés et les STECAL

LES OBJETS DE LA MODIFICATION

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

Objet 1 : Thématique patrimoine - Clarifier les identifications patrimoniales et les compléter

Rappel

Le zonage fait apparaître des éléments remarquables du paysage/patrimoine sans en identifier la nature. Parallèlement le PLUI a mis en place une OAP thématique « patrimoine » qui donne des prescriptions par typologie de patrimoine sans qu'il soit possible de les identifier sur le plan. Les prescriptions apparaissent donc inapplicables au moment de l'instruction des autorisations du droit des sols.

Par ailleurs, le Pays Charolais Brionnais s'est inscrit dans une démarche de candidature UNESCO, portant sur le patrimoine charolais autour de la race charolaise. Le SCOT intègre cette candidature et, lors de sa dernière modification, inscrit une nouvelle prescription portant sur l'identification des attributs de la candidature UNESCO au titre des éléments de patrimoine dans les PLUI. Les principaux attributs concernés sont les prés d'embouche historique, le patrimoine bâti historique lié à cette activité d'élevage de la race Charolaise, le bocage et les murets de pierres sèches venant façonner le paysage singulier de ce territoire. Même en l'absence d'aboutissement du processus de classement UNESCO, il n'en reste pas moins que les éléments de paysage et de patrimoine sont bien présents et constituent un socle très qualitatif pour l'ensemble du territoire, source d'attractivité touristique et résidentielle. Aussi il est conservé un périmètre de « **secteur de patrimoine paysager et historique correspondant au paysage bocager d'élevage bovin du Charolais Brionnais** » (ex UNESCO) »

Les points de la modification

Le détail des objets de la modification sur cette thématique porte ainsi sur les points suivants :

Clarifier l'identification des patrimoines portés sur le plan, par une numérotation renvoyant à un tableau identifiant la typologie de patrimoine et renvoyant aux typologies de patrimoines définies dans les prescriptions de l'OAP et en rassemblant au sein de l'OAP les différents éléments qui étaient dispersés dans le dossier de PLUI (leur valeur d'application n'était donc pas juridiquement définie).

De plus il est proposé de compléter le volet patrimonial par :

- L'intégration des attributs étudiés dans le cadre de la candidature ex UNESCO : fermes brionnaises, murs, au titre des éléments remarquables bâtis.
- Les prés d'embouche en zone AP ou N (selon la localisation) en vue de leur préservation.
- Enfin la mise en place d'une trame spécifique (L.151-19) sur tout de centre historique de Semur en Brionnais avec des dispositions particulières de préservation des volumes, des caractéristiques de l'architecture, des murs etc. avec un nouveau chapitre spécifique renvoyant à cette trame dans l'OAP « patrimoine »,
- Certaines communes ont souhaité ajouter des éléments de patrimoine : ils sont intégrés au titre des éléments remarquables,
- Mieux intégrer dans le règlement les problématiques du patrimoine au-delà des OAP en particulier en rendant réglementaires et en les complétant des orientations prévues par les OAP (qualité des clôtures notamment).

Il est rappelé qu'il n'est pas possible dans le cadre de la procédure de modification de supprimer des éléments identifiés au titre du patrimoine Cela relève d'une révision (article L.153-31 du code de l'urbanisme).

« Article L153-31

1.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »



Objet 2 : rendre plus opérationnelles les opérations de construction déterminées par les orientations d'aménagement et de programmation

Rappel

Le PLUI a mis en place, soit en zone U soit en zone AU, des orientations d'aménagement et de programmation. La très grande majorité ne se développe pas pour diverses raisons qui ne relèvent pas du PLUI (rétention foncière, approche du « construire pour soi » non possible dans le cadre de tènements de taille significative demandant un programme de logements plus important, marché immobilier peu actif...). Toutefois dans certains cas, la configuration des OAP rend plus difficile l'aménagement des sites de développement : intégration de plusieurs propriétés foncières dont des jardins privatifs qui ne s'urbaniseront pas, non prise en compte de certaines contraintes : absence d'accès, topographie, canalisations...).

Les points de la modification

Il s'agit de modifier ce qui, dans le champ du PLUI, permettra plus facilement de développer les sites d'OAP : redéfinition de périmètres (sans extension), précisions des principes d'aménagement, et suppression de zones dont l'aménagement apparaît peu propice, ou passage en zone 2AU (notamment pour absence de réseaux qui ne sont pas programmés). Le règlement est aussi précisé en fonction des évolutions des sites d'OAP.

Objet 3 : mise à jour des STECAL

Rappel

Le PLUI a mis en place plusieurs secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées pour des activités non agricoles situées en zones A ou N. Mais il a aussi oublié de classer certains équipements structurants existants (déchetterie, stade de foot, lieux de spectacle...) empêchant ainsi tout aménagement des équipements par leur classement en zone A ou N. Il s'agit d'erreurs lors de l'établissement du PLUI qui sont aujourd'hui préjudiciables à l'évolution de ces équipements et activités.

Les points de la modification

Le contexte économique ou des équipements ayant évolué, avec de nouveaux projets, a entraîné la mise à jour de ces zonages. Il s'agit aussi d'intégrer les équipements classés par erreur dans des zonages inadaptés qui retirent toute possibilité d'aménagement.



Objet 4 : la mise à jour des emplacements réservés

Rappel

Le PLUI a mis en place plusieurs emplacements réservés visant à faciliter la réalisation de projets d'intérêt général.

Les points de la modification

Le contexte des aménagements ou des équipements ayant évolué, avec de nouveaux projets, a entraîné la mise à jour de ces emplacements réservés (abandon réduction et nouveaux ER).

Objet 5 : la protection des commerces

Rappel

Le PLUI n'a pas prévu la préservation des cellules commerciales des centres bourgs. Or, sur certaines communes présentant un rôle de centralité comme Iguerande, Semur en Brionnais ou St Christophe en Brionnais, le maintien des commerces en centre bourg est un enjeu.

Les points de la modification

Une protection des principaux linéaires marchands est mise en place dans les cœurs de village.

Objet 6 : la clarification du règlement écrit

Rappel

L'instruction des autorisations du droit des sols a révélé des difficultés d'application du règlement sur différents points. De plus, la liste des destinations des constructions et les définitions ont évolué depuis l'approbation du PLUI.



Les points de la modification

Il s'agit de :

- Clarifier plusieurs règles en particulier celles concernant l'application des possibilités de changements de destination dans les zones A et N.
- Compléter le règlement par l'intégration des nouvelles sous-destinations mises en place depuis l'approbation et les définitions du lexique national.
- Compléter le règlement sur la qualité des clôtures (qui auparavant figuraient dans les OAP)
- Compléter le règlement sur des dispositions favorisant la végétalisation, la maîtrise de l'artificialisation, la perméabilité des sols et l'encadrement des énergies renouvelables
- Clarifier certaines écritures du règlement en matière de mesure des hauteurs, clarification des notions juridiques entre les notions de local accessoire, de changement de destination, d'aménagement, ajustements de formes et corrections d'erreurs matérielles.
- Clarifier les règles en matière d'installations de production d'ENR en distinguant bien les installations domestiques, agrivoltaïques, et photovoltaïques au sol non agrivoltaïques. Cette clarification vise aussi à préserver le patrimoine paysager et naturel vis-à-vis de ces installations en particulier dans le secteur de patrimoine paysager et historique correspondant au paysage bocager d'élevage bovin du Charolais Brionnais » (ex UNESCO)

OBJET 1: THEMATIQUE PATRIMOINE - CLARIFIER LES IDENTIFICATIONS PATRIMONIALES ET LES COMPLETER

Motivations et situation dans le PLUi en vigueur

Le PLUi a mis en place des identifications au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Concernant les identifications au titre du L.151-19 figurent de nombreux éléments du bâti :

- Murets de pierre
- Églises et châteaux
- Maisons bourgeoises (avec le plus souvent un parc)
- Anciennes fermes
- Petit patrimoine : croix, lavoirs,

L'orientation d'aménagement et de programmation thématique « patrimoine » s'impose à toutes les constructions de la Communauté de communes. Elle traite :

- Des réhabilitations des bâtiments anciens qu'ils soient ou non identifiés au titre du patrimoine,
- Des nouvelles constructions

En annexe du PLUi et en dehors du PLUi ont été mis en place :

- Une charte de coloration et de matériaux
- Des fiches conseil de réhabilitation établies par le CAUE

Tous ces éléments ont des valeurs différentes soit d'orientations, soit de prescriptions, soit encore de conseil. Ils sont dispersés, rendant peu lisibles les prescriptions du PLUi.

De plus les identifications des éléments de patrimoine bâti apparaissent sur le zonage par des étoiles violettes sans référence au type de patrimoine concerné rendant inapplicable la prescription associée.

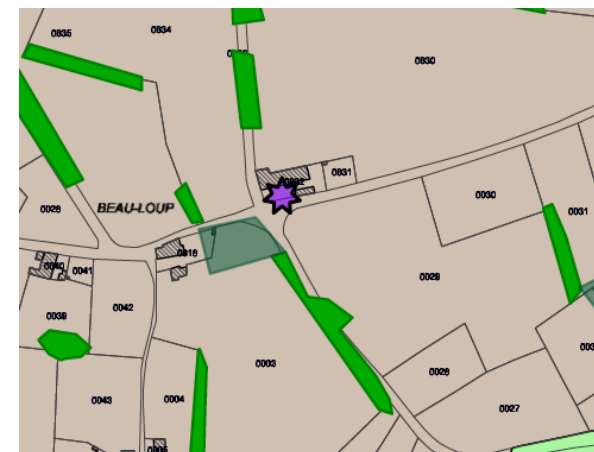


Illustration du zonage avant modification identifiant du patrimoine par des étoiles violettes sans référence à la typologie de patrimoine concerné.



Parallèlement, dans le cadre de la candidature ex UNESCO, une identification des éléments de patrimoine, supports de la candidature a été menée, que le SCOT demande d'intégrer dans les PLUI.

Notamment les éléments suivants sont extraits du nouveau DOO du SCOT qui s'impose au PLUI à son approbation :

Les caractéristiques paysagères du Pays Charolais-Brionnais, vecteurs de son identité et de son attractivité, sont identifiées et préservées dans les documents d'urbanisme. Un diagnostic paysager précis, distinguant les différentes unités paysagères et leurs éléments constitutifs, est réalisé en s'appuyant sur l'atlas des paysages de Saône-et-Loire.

- Les périmètres du futur Bien en attente d'inscription sur la liste du patrimoine mondial et de sa zone tampon sont identifiés dans les documents graphiques et les annexes des documents d'urbanisme locaux. L'identification du Bien permet aux documents d'urbanisme de veiller, dans chacune de leur composante, à la préservation des attributs qui concourent à sa valeur universelle exceptionnelle. Cette orientation est notamment traitée dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique dédiée à la question du patrimoine, et dans le règlement du PLUI.
- Les collectivités compétentes identifient et valorisent les points de vue remarquables sur les ensembles structurants (structures géographiques identifiables, paysages exceptionnels) du territoire.
 - Elles conservent des séquences paysagères non bâties et assurent une bonne lisibilité des lignes d'horizon.

Les murets en pierres sèches (typiques du Brionnais) les plus remarquables sont identifiés et localisés conformément à l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et font l'objet d'une protection à ce titre.

Extraits du DOO du SCOT issu de la dernière modification de ce document

- Sur la base du diagnostic agricole, les documents d'urbanisme locaux recensent les parcelles à protéger si nécessaire (forte valeur agronomique, exploitées ou non) tout en permettant l'implantation de bâtiments nécessaires à l'exploitation.

- Des sous-secteurs inconstructibles, à l'intérieur des zones agricoles, sont localisés sur les prés d'embouche dont la valeur agronomique exceptionnelle est reconnue.

- En vue de la protection des zones agricoles, les PLU, sur la base du diagnostic agricole et des travaux du dossier Unesco, localisent des sous-secteurs inconstructibles à l'intérieur des zones agricoles A dans lesquels les constructions sont soit soumises à des conditions plus restrictives, soit interdites. Ces secteurs, dont il faut justifier la nécessité et l'exceptionnalité, offrent la possibilité de préserver strictement certains espaces agricoles jouissant d'une situation particulière (terroir exceptionnel, secteur agricole homogène encore vierge de toute construction, zone AOC/AOP ou production sous signe de qualité...).



Enfin le centre de Semur-en-Brionnais n'est pas identifié dans le PLUI avant modification au titre des éléments de patrimoine, alors qu'il s'inscrit dans une cohérence architecturale et paysagère d'ensemble, caractéristique des bourgs anciens du Brionnais.

Les modifications

La clarification des documents

Le règlement graphique est modifié dans son apparence. Toutes les étoiles violettes sont accompagnées par un numéro. Certaines étoiles violettes sont remplacées par un symbole surfacique quand il s'agit du bâti historique brionnais (anciennes fermes). Ainsi les étoiles violettes sont conservées pour le petit patrimoine.

Un tableau récapitulatif de ces numérotations est intégré dans l'OAP « patrimoine ». A chaque numéro est affectée une typologie de patrimoine (ferme, belle demeure, petit patrimoine etc.) qui renvoie aux prescriptions particulières afférentes à chaque typologie (parallèlement, le format SIG inscrit pour chaque éléments la typologie affectée).

La charte de colorimétrie et de matériaux est intégrée dans l'OAP « patrimoine » afin de clarifier sa valeur d'orientation et non d'annexe, et le tableau de concordance des références couleurs avec des références matériaux est intégré à l'OAP « patrimoine » pour faciliter l'application de la palette colorimétrique.

Les fiches conseil de réhabilitation sont intégrées aux OAP mais avec une valeur de recommandation s'agissant généralement de modes constructifs, ou de gestion ne relevant pas du champ du PLUI.

Les prescriptions concernant les clôtures sont supprimées de l'OAP et intégrées dans le règlement afin de rendre leur mise en œuvre effective.

Les nouveaux éléments intégrés au volet patrimonial

Ponctuellement, certaines communes ont souhaité ajouter des éléments principalement de petit patrimoine : église, la maison de la Prébende, croix et lavoirs, fontaines, anciennes fermes, puits etc...)

Enfin sur la commune de Semur-en-Brionnais, l'ensemble du bourg historique est identifié avec la mise en place d'orientations spécifiques dans l'OAP « patrimoine » concernant : le maintien ou le remplacement des arbres de haute tige, des prescriptions concernant les murs d'enceinte, ferronneries, piliers, toitures, corniches, typologies d'ouvertures, enduits de façades, positionnement des percements, typologies de fermeture des grandes ouvertures,



menuiseries, traitement des annexes aux habitations... L'ensemble de ces orientations, vise à la qualité de la réhabilitation et à la cohérence du centre historique dont la valeur patrimoniale autour des monuments classés.

Enfin un périmètre dénommé « secteur de patrimoine paysager et historique correspondant au paysage bocager d'élevage bovin du Charolais Brionnais » et intégrant les deux anciens périmètres ex UNESCO (cœur de bien et zone tampon) sont reportés sur le zonage car certaines orientations réglementaires lui sont liées. Sur le territoire de la CC de Sémur-en-Brionnais, c'est l'ensemble du territoire qui est concerné.

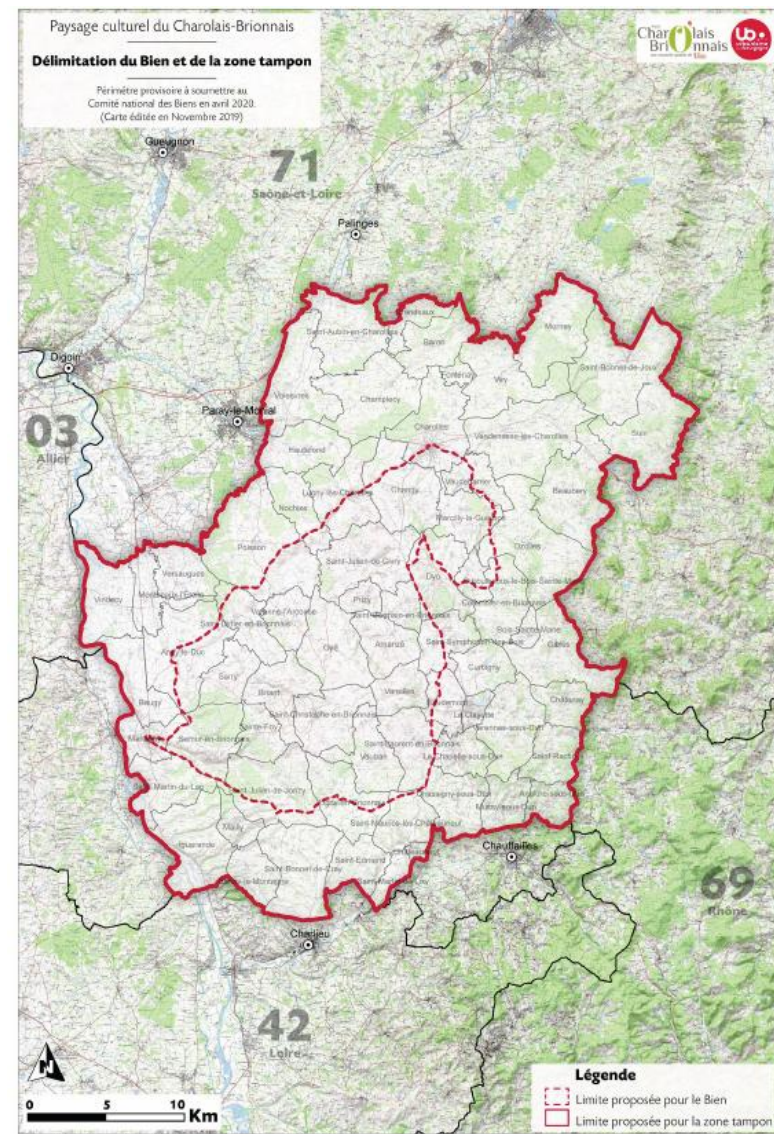
Afin de préserver les éléments patrimoniaux étudiés dans le cadre de la candidature l'ex candidature UNESCO, de nouveaux éléments sont identifiés au titre de l'article L.151-19 :

- Le patrimoine rural bâti identifié dans le cadre du travail du Pays. Certains étaient déjà identifiés par le PLUI, d'autres non.
- Des murs traditionnels en pierres identifiés dans le cadre du travail du Pays. Quelques-uns étaient déjà identifiés par le PLUI, d'autres non.

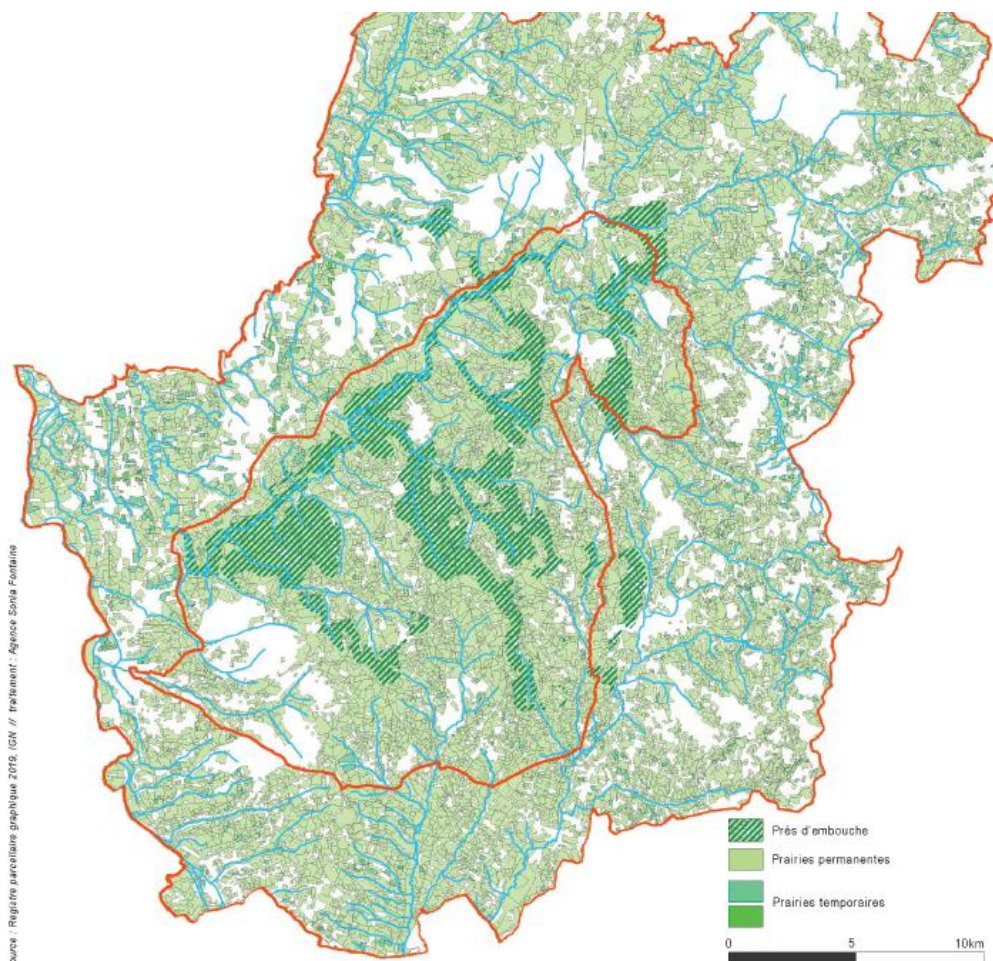
En effet ces éléments constituent une vraie valeur patrimoniale pour le territoire, socle d'économie touristique et d'attractivité.

Dans le cadre de la même candidature, il a été identifié des prés d'embouche historique. Ceux-ci sont rendus inconstructibles par le PLUI de 2 façons :

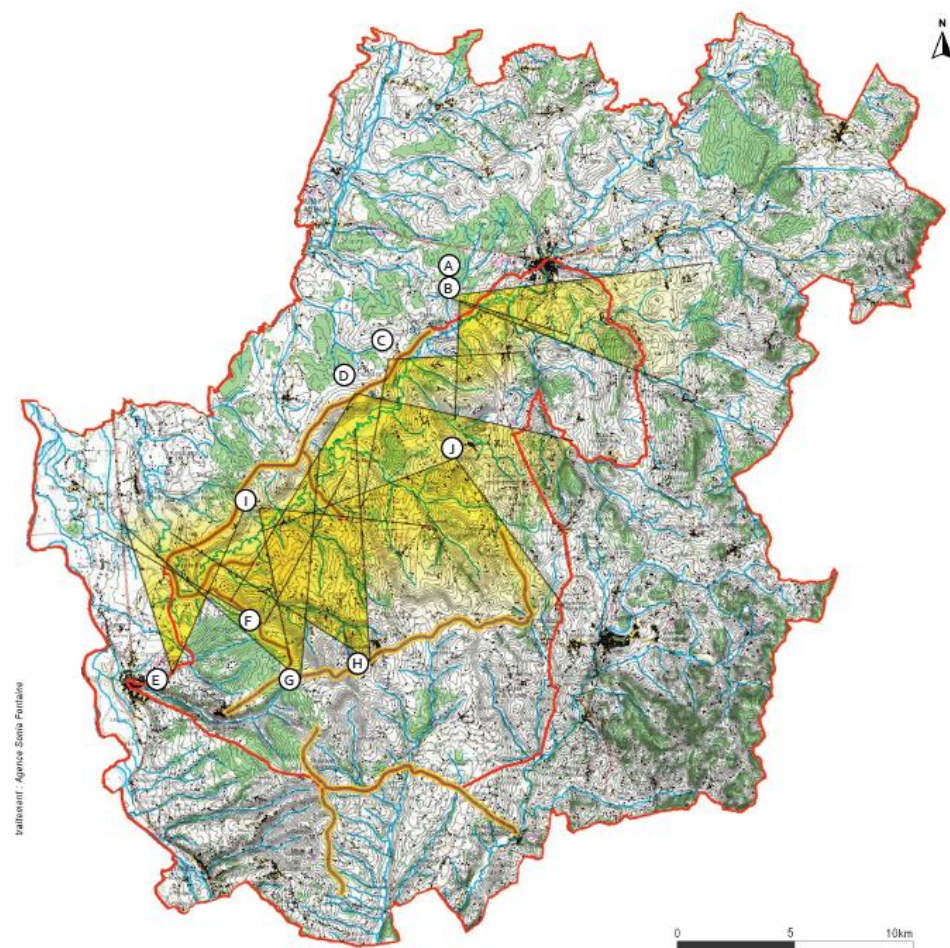
- Soit, ils sont intégrés dans une zone A du PLUI et dans ce cas ils sont identifiés en zone Ap, inconstructibles y compris pour les installations agricoles. Toutefois, comme pour dans le reste de la zone A, les constructions d'habitation existantes sont gérées avec des extensions, possibilités d'annexes et de piscine de façon limitée dans les conditions déjà prévues par le règlement.
- Soit, ils sont dans de grands ensembles naturels souvent couplés à la présence de zones humides ou de corridors et dans ce cas ils restent classés en zone N, celle-ci n'autorisant pas de nouvelles constructions en dehors des extensions limitées des habitations et des possibilités d'annexes et de piscines.



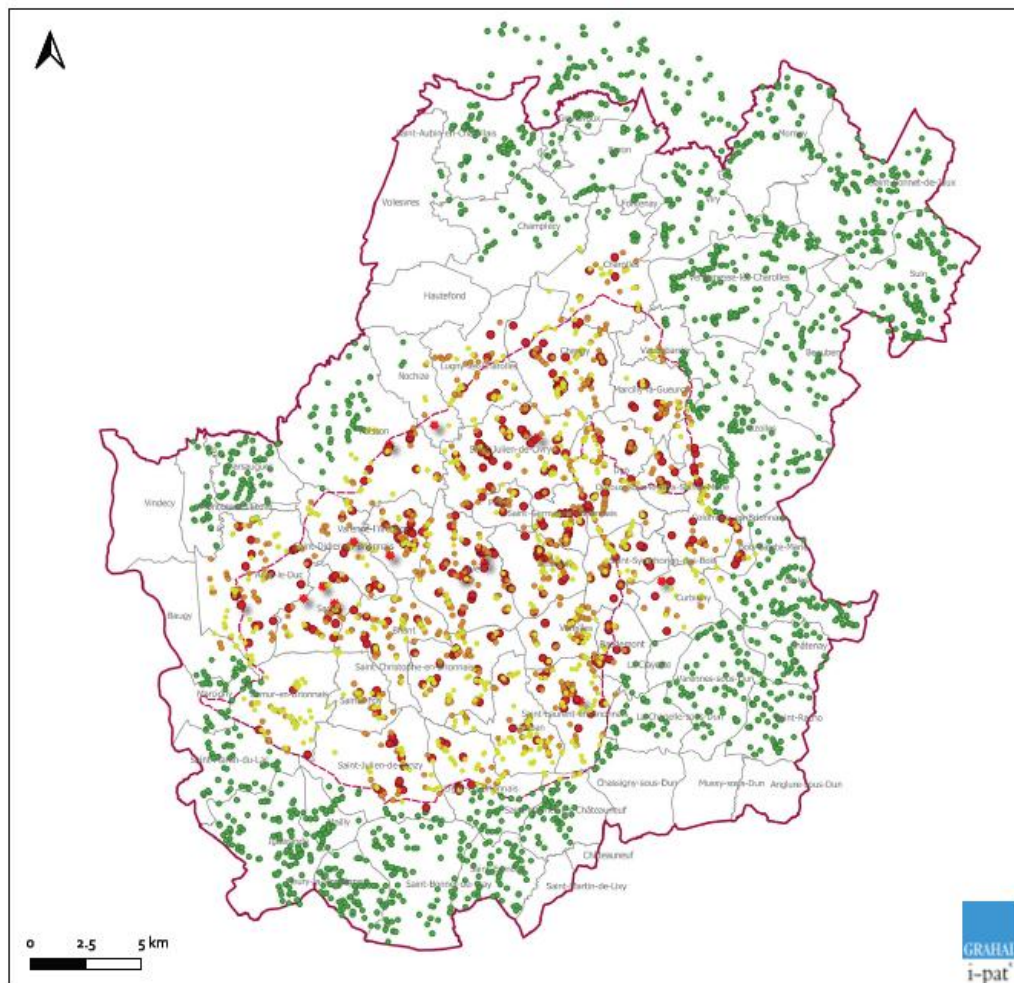
Les périmètres Unesco : cœur et bande tampon



Les prés d'embouche identifiés dans les périmètres UNESCO



L'importance des vues identifiées dans le cadre de la candidature UNESCO



Les fermes patrimoniales identifiées dans les périmètres patrimoniaux ex-UNESCO. Les couleurs correspondent à n des typologies et qualités différentes de patrimoine

La méthode utilisée dans le cadre de la candidature UNESCO servant de support à la réflexion de préservation inscrite dans le PLUI.

L'ensemble du territoire a fait l'objet d'un repérage puis d'un recensement et d'un inventaire qualitatif des éléments considérés comme les plus remarquables et fondant la VUE. L'intégrité et l'authenticité des éléments ont été prises en considération. Certains éléments présentant un état de conservation relativement faible ont été retenus malgré tout du fait de leur unicité typologique.

Le recensement systématique mené dans les 32 communes du Bien a permis de sélectionner dans un premier temps 1 936 ensembles de bâtiments (habitat et dépendances agricoles). Ils sont tous antérieurs à la Seconde Guerre mondiale et présentent un lien avec l'activité d'élevage. L'existence d'ouvertures indiquant la présence d'une grange et d'une étable au moins a déterminé le recensement systématique de ces ensembles. Les mutations et les évolutions de la filière ont engendré parfois la disparition de la fonction agricole dans une ou plusieurs parties des ensembles avec pour conséquence un abandon, une vacance ou une reconversion des bâtiments. Des dépendances ont ainsi été transformées en habitation.

Ils ont ensuite fait l'objet d'analyses qui ont permis de hiérarchiser la valeur patrimoniale.

Des éléments du patrimoine rural présents sur le territoire mais ne répondant pas aux critères de sélection de l'inventaire des attributs potentiels du Bien, n'ont pas été retenus au titre de la candidature qui vise la reconnaissance de la tradition ou du paysage culturels du Charolais-Brionnais.

OBJET 2 : RENDRE PLUS OPERATIONNELLES LES OPERATIONS DE CONSTRUCTION DETERMINEES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Motivations et situation dans le PLUi en vigueur

Il s'agit de réadapter les OAP au contexte local où les opérations d'ensemble sont peu envisagées et faciliter leur mise en œuvre en réadaptant les périmètres et les principes.

Le second point consiste à phaser dans le temps les sites qui avaient été identifiés :

- certains secteurs n'ont pas de réseaux et ceux-ci ne sont pas programmés,
- d'autres sont situés sur des sites de cônes de vues ou ont fait l'objet d'aménagements ne permettant plus leur construction.
- Le calendrier des OAP est ajouté au regard de la présence des équipements.

Les modifications

Pour toutes les OAP

Un ajustement est apporté au paragraphe « *Vocation de la zone et objectifs d'aménagement* » de chacune des OAP. Celui-ci vise plus particulièrement le principe de programmation de logements. Plutôt que de suggérer l'implantation d'un minimum de « X » logements, il est proposé d'indiquer une fourchette de logements englobant l'objectif fixé initialement dans le cadre du PLUi approuvé afin d'assurer un meilleur rapport de compatibilité des OAP avec les autorisations d'urbanisme.

Exemple : au lieu de suggérer « l'implantation d'au moins 4 logements », il est suggéré « d'implanter entre 3 et 5 logements ».

On rappelle que les OAP s'appliquent dans un principe de compatibilité : le nombre fixe de logements souhaité pourrait tout à fait varier de plusieurs unités (en moins comme en plus) dans le cadre d'un projet sans être déclaré incompatible avec l'OAP,

De plus la fourchette apparaît plus judicieuse au regard de l'instruction ADS du territoire qui oublie parfois ce principe de compatibilité

Par ailleurs, dans une logique d'harmonisation, l'ensemble des schémas illustrant un scénario possible d'aménagement des OAP sont supprimés afin de ne pas induire les choix d'aménagement aménageurs ou constructeurs sur une manière de faire précise et de simplifier la lisibilité des principes d'organisation spatiale énoncés dans chaque OAP.

Le code de l'urbanisme prévoit la mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles. L'échéancier qui s'applique bien aux seules zones AU est le suivant :

OAP	Commune	Échéancier	
1A le Cray	Briant	Hors échéancier zone Uh	-
2A Bussy	Fleury La Montagne	Ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLU	Équipements présents
2B centre bourg	Fleury La Montagne	Hors échéancier zone Uc	-
3A centre bourg	Iguerande	Ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLU	Équipements présents
3B centre bourg	Iguerande	Hors échéancier zone Ub	-
3c Chante Merles	Iguerande	1AU Ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLU	Équipements présents
3c Chante Merles	Iguerande	2AU fermée à l'urbanisation à l'approbation du PLU	-
3D Le Perret	Iguerande	Hors échéancier zone Uh	-
3E Les Grandes Varennes	Iguerande	Hors échéancier zone Uh	-
3F Charrancy	Iguerande	Hors échéancier zone Uh	-cette zone est en ANC
4A Le bourg	Ligny en Brionnais	Hors échéancier zone Ua	-
4B au Bourg	Ligny en Brionnais	Hors échéancier zone Uh	-
5A Les Chavannes	Mailly	Hors échéancier zone Uh	-
6A La Croix Rousse	St Bonnet de Cray	1AU Ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLU	Équipements présents
6B La Mollerie	St Bonnet de Cray	1AU Ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLU	Équipements présents
7A Ponay	St christophe en Brionnais	1AU Ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLU	Équipements présents
7B Ponay	St christophe en Brionnais	Hors échéancier zone Uc	-



7C bourg	centre	St christophe en Brionnais	1AU Ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLU	Équipements présents
7D bourg	centre	St christophe en Brionnais	Hors échéancier zone Uc	-
8A Bourg	Centre	St Didier en Brionnais	Hors échéancier zone Ua	-
9A Bourg Ouest	Centre	Sainte Foy	Hors échéancier zone Ua	-
9B Bourg Ouest	Centre	Sainte Foy	Hors échéancier zone Ua	-
10A Bourg Ouest	Centre	Sarry	Hors échéancier zone Ua	-
11A bourg Nord	centre	Semur en Brionnais	1AU Ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLU	Équipements présents le site est desservi par les réseaux d'assainissement
11B bourg Nord Est	centre	Semur en Brionnais	1AU Ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLU	Équipements présents le site est desservi par les réseaux d'assainissement
12A bourg	centre	Varenne l'Arconce	Hors échéancier zone Ua	-



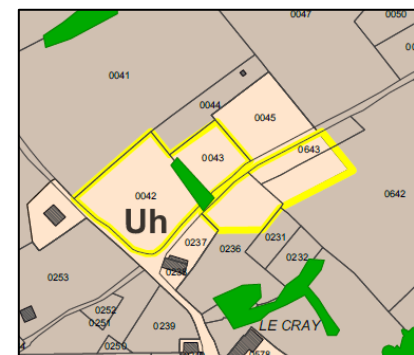
Modification de l'OAP 1A de Briant

La modification de cette OAP consiste à réduire le périmètre d'aménagement en supprimant le secteur d'aménagement prévu à l'Est de la voirie communale. Le périmètre est ainsi restreint au secteur d'aménagement prévu à l'Ouest de la voirie communale et couvre les parcelles 42 et 43. Le schéma d'OAP et les principes d'aménagement sont ainsi adaptés en fonction des évolutions attendues de la manière suivante :

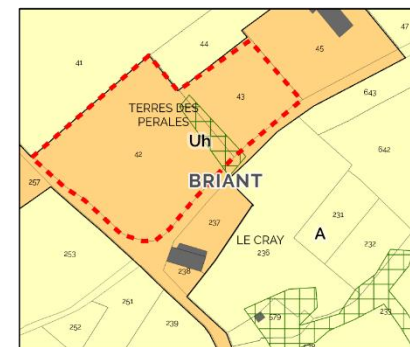
- correction de la superficie de l'OAP
- mise à jour des plans de localisation du périmètre de l'OAP (vue aérienne et plan topographique IGN)
- ajustement du programme d'implantation de logements
- adaptation des dispositions spéciales liées à la voirie, à la gestion des eaux pluviales et à la végétalisation et traitement paysager
- modification du schéma d'OAP (réduction du périmètre et de la zone d'implantation des constructions, réorganisation des principes d'accès et de desserte viaire)

Phasage de l'OAP de « Chante Merles » à Iguerande via le zonage

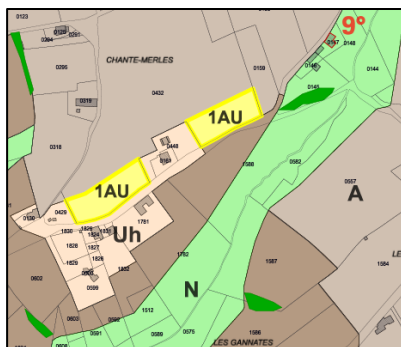
Le site de Chante Merles est aujourd'hui constitué de 2 zones 1AU ouvertes à l'urbanisation. La zone la plus éloignée est reclassée en zone 2AU, afin de phaser le développement du quartier, la commune n'étant pas en capacité de renforcer les réseaux en capacité suffisante pour la totalité du quartier tel que l'OAP le permet.



Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification



Modification de l'OAP 3E d'Iguerande

La modification de cette OAP consiste à réduire le périmètre d'aménagement à l'emprise des parcelles 781 et 867. Le schéma d'OAP et les principes d'aménagement sont ainsi adaptés en fonction des évolutions attendues de la manière suivante :

- correction de la superficie de l'OAP
- mise à jour des plans de localisation du périmètre de l'OAP (vue aérienne et plan topographique IGN)
- reformulation de la présentation du secteur
- ajustement du programme d'implantation de logements
- adaptation des dispositions spéciales liées à la voirie et à la végétalisation et traitement paysager
- modification du schéma d'OAP (réduction du périmètre et de la zone d'implantation des constructions, réorganisation des principes d'accès et de desserte viaire, redéfinition de l'emprise de la haie végétale à créer).

Le règlement graphique est modifié en conséquence avec la réduction de la zone Uh, de l'OAP et l'instauration d'un accès à conserver pour accès au terrain agricole.

Le paragraphe suivant est également ajoutée au règlement écrit (Titre II ; Article 5 ; Paragraphe 1 : Accès) :

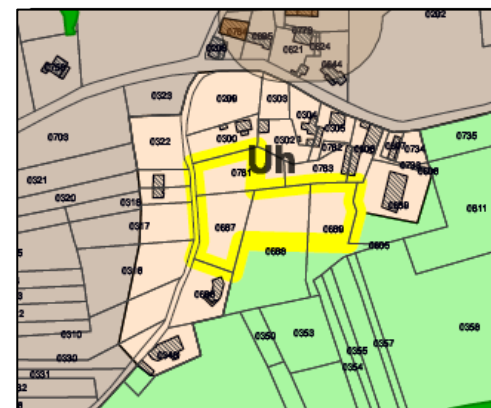
Prescriptions relatives aux voies, chemins, accès agricole à conserver ou à créer reportés au règlement graphique :

Le règlement graphique met en place –par des flèches rouges – des principes de voies, chemins, accès agricole à conserver ou à créer au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

À l'emplacement des flèches figurant sur le plan de zonage :

- *En cas d'aménagement ou de construction en bordure de voie : un accès devra être maintenu ou aménagé pour garantir les accès agricoles et la continuité d'usage pour les parcelles situées à l'arrière.*
- *L'aménagement des accès devra garantir la pérennité de l'utilisation agricole et prévenir toute situation de blocage ou d'enclavement des parcelles situées en arrière de la zone urbanisée.*

À l'emplacement de ces flèches en cas d'aménagement ou de construction à proximité de la flèche, un accès sera maintenu ou aménagé avec les principes suivants :



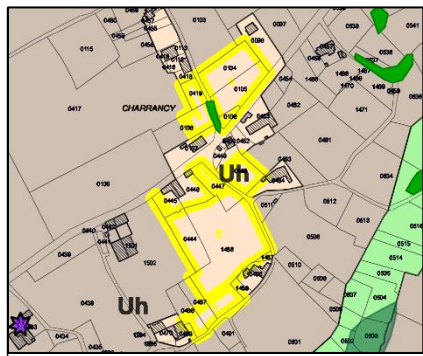
- *Une largeur minimale de 5 m.*
- *Stabilisation et revêtement adaptés aux usages prévus (agricoles, piétons, etc.).*
- *Aménagement permettant l'écoulement des eaux pluviales.*

Modification de l'OAP 3F d'Iguerande

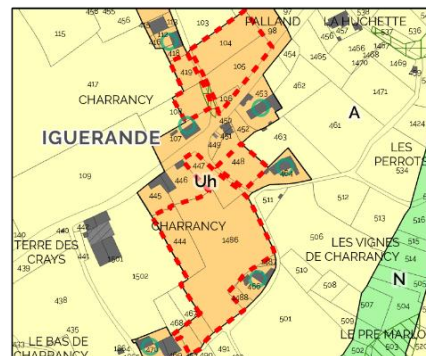
La modification de cette OAP consiste à réorganiser l'organisation des secteurs d'aménagement, pour les rendre plus opérationnels (en évitant de couper des jardins en 2 par exemple) en supprimant le principe d'accès par le Nord, en réorganisant les principes d'accès et de desserte viaire par l'Est, en ajustant l'emprise de la haie végétale à créer et en indiquant à titre indicatif le passage de deux canalisations d'eau représentant une contrainte d'aménagement pour l'implantation éventuelle de constructions.

Le schéma d'OAP et les principes d'aménagement sont ainsi adaptés en fonction des évolutions attendues de la manière suivante :

- correction de la superficie des secteurs de l'OAP
- mise à jour des plans de localisation des périmètres de l'OAP (vue aérienne et plan topographique IGN)
- ajustement du programme d'implantation de logements
- adaptation des dispositions spéciales liées à la voirie
- modification du schéma d'OAP (redéfinition de l'emprise des secteurs D et E, réorganisation des principes d'accès et de desserte viaire sur le secteur E, réduction de l'emprise de la haie végétale à créer en frange des secteurs E et F, identification du passage de deux canalisations d'eau à titre indicatif)



Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification



Modification de l'OAP 4A de Ligny-en-Brionnais

La modification de cette OAP consiste à adapter le périmètre d'aménagement de façon à permettre une réduction du programme d'implantation de logements (de 4 à 3 logements) en restant compatible avec les objectifs de densité fixé par le SCoT, mais aussi de façon à prendre en compte la présence d'une mare au Sud-Ouest du secteur afin de la préserver et de la valoriser, dans une logique environnementale et paysagère.

Le schéma d'OAP et les principes d'aménagement sont ainsi adaptés en fonction des évolutions attendues de la manière suivante :

- correction de la superficie de l'OAP
- mise à jour des plans de localisation du périmètre de l'OAP (vue aérienne et plan topographique IGN)
- ajustement du programme d'implantation de logements
- adaptation des dispositions spéciales liées à la voirie et à la végétalisation et traitement paysager
- modification du schéma d'OAP (réduction du périmètre et de la zone d'implantation des constructions, réorganisation des principes d'accès et de desserte viaire, prolongement d'une haie végétale à créer, identification d'une mare à préserver)



Modification de l'OAP 4B de Ligny-en-Brionnais

La modification de cette OAP consiste à réduire la périmètre d'aménagement en supprimant du schéma d'OAP le secteur Nord couvrant les parcelles 623 pour partie et 624 en raison du passage d'une canalisation d'eau rendant difficile l'implantation de constructions. La canalisation d'eau représentant une contrainte d'aménagement sur le secteur, il est souhaité de la faire apparaître sur le schéma d'OAP afin de prévenir de ce potentiel obstacle. De ce fait, la contrainte liée au passage de la canalisation d'eau et la réduction du périmètre d'aménagement implique de réduire les capacités de construction de la zone, en réduisant le programme de logements à 2, voire 3 logements, au lieu de 4 initialement prévus.

Le schéma d'OAP et les principes d'aménagement sont ainsi adaptés en fonction des évolutions attendues de la manière suivante :

- correction de la superficie des secteurs de l'OAP
- mise à jour des plans de localisation des périmètres de l'OAP (vue aérienne et plan topographique IGN)
- mention de la traversée d'une canalisation d'eau sur le secteur dans le paragraphe de présentation du site
- ajustement du programme d'implantation de logements
- adaptation des dispositions spéciales liées à la voirie
- modification du schéma d'OAP (réduction du périmètre et de la zone d'implantation des constructions, identification du passage d'une canalisation d'eau à titre indicatif)

Modification de l'OAP 5A de Mailly

La modification de cette OAP consiste à diviser le périmètre d'aménagement initial en deux périmètres distincts couvrant la parcelle 321 d'un côté et la parcelle 322 de l'autre. L'objectif est donc de faire figurer deux secteurs opérationnels différents avec des principes d'aménagement propres en maintenant ceux déjà existants et en ajoutant un principe d'intégration de transitions végétalisées sur la limite séparant les deux parcelles concernées.

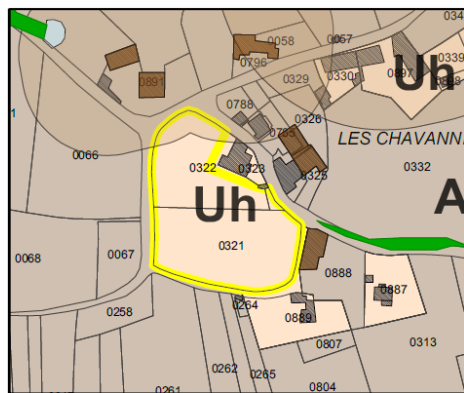
Le schéma d'OAP et les principes d'aménagement sont ainsi adaptés en fonction des évolutions attendues de la manière suivante :

- correction de la superficie de l'OAP
- mise à jour des plans de localisation du périmètre de l'OAP (vue aérienne et plan

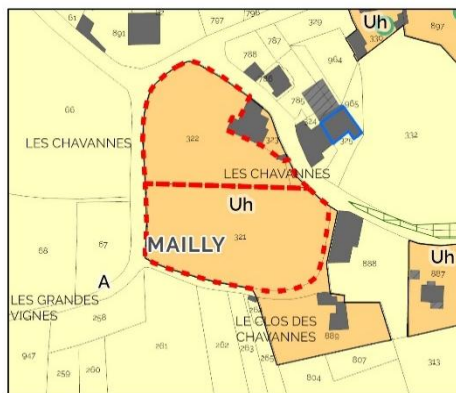


topographique IGN)

- reformulation de la présentation des secteurs
- ajustement du programme d'implantation de logements
- adaptation des dispositions spéciales liées à la voirie et à la végétalisation et traitement paysager
- modification du schéma d'OAP (définition de deux périmètres et de deux zones d'implantation des constructions propres à chaque parcelle, réorganisation des principes d'accès et de desserte viaire, intégration d'une bande végétale à créer)



Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification



Modification de l'OAP 6B de Saint-Bonnet-de-Cray

La modification de cette OAP consiste à faciliter l'accès à l'arrière du tènement couvrant la parcelle 817. L'objectif est donc de faire figurer un principe de desserte supplémentaire depuis la voie communale longeant la limite entre les parcelles 46 et 817 sur le schéma d'OAP.

Le schéma d'OAP et les principes d'aménagement sont ainsi adaptés en fonction des évolutions attendues de la manière suivante :

- adaptation des dispositions spéciales liées à la voirie
- modification du schéma d'OAP (réorganisation des principes d'accès et de desserte viaire)

Suppression de l'OAP 10A de Sarry

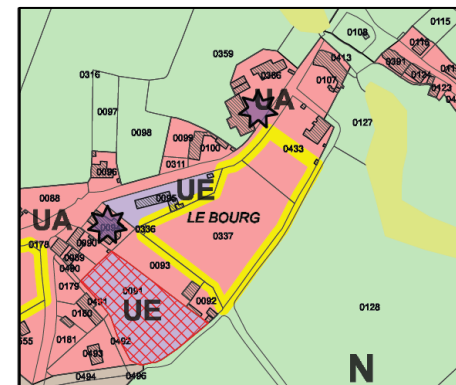
Cette OAP est supprimée sur demande de la municipalité.

Modification de l'OAP 11A de Semur-en-Brionnais

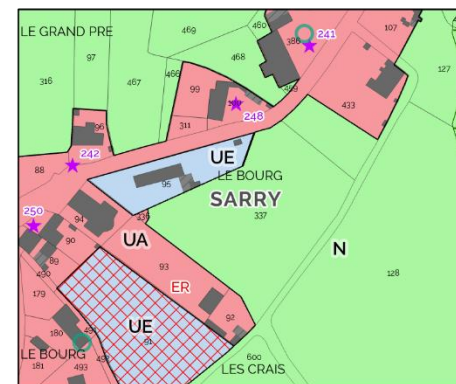
La modification de cette OAP consiste à adapter et préciser les principes d'aménagement sur le secteur concerné. Des adaptations et précisions sont ainsi apportées sur la desserte du secteur par les réseaux et sur son insertion au sein du tissu bâti existant, ainsi que son potentiel en matière de constructibilité et de continuité urbaine. De nouvelles dispositions spéciales sont également intégrées afin d'encadrer les futurs aménagements en matière d'implantation des constructions et d'assainissement.

Modification de l'OAP 11B de Semur-en-Brionnais

La modification de cette OAP consiste à adapter et préciser les principes d'aménagement sur le secteur concerné. Des adaptations et précisions sont ainsi apportées sur la desserte du secteur par les réseaux. De nouvelles dispositions spéciales sont également intégrées afin d'encadrer les futurs aménagements en matière d'implantation des constructions et d'assainissement.



Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification



Les points modifiés dans le détail pour les sites dont les périmètres ou les principes évoluent

Les parties barrées et surlignées ~~en rouge~~ sont supprimées dans la cadre de la présente procédure et les parties *en vert* sont ajoutées.

Pour l'ensemble des orientations d'aménagement

Afin d'assurer un meilleur rapport de compatibilité entre les OAP et les autorisations d'urbanisme, le principe de programmation de logements à l'échelle de chacune des OAP est adapté et reformulé de manière à ne pas imposer un nombre minimal de logements à implanter, mais à soumettre une fourchette de logements englobant l'objectif fixé initialement dans le cadre des OAP approuvées lors de l'élaboration du PLUi.

À titre d'exemple, cette évolution se traduit de la manière suivante :

- avant la modification n°1 :

« Toutefois, à chaque implantation nouvelle, il devra être montré comment elle peut s'inscrire dans un plan de masse qui garantit, à terme, la possibilité ~~de l'implantation d'au moins 6 logements~~. »

- après la modification n°1 :

« Toutefois, à chaque implantation nouvelle, il devra être montré comment elle peut s'inscrire dans un plan de masse qui garantit, à terme, la possibilité *d'implanter entre 5 et 7 logements*. »

Par ailleurs, afin d'assurer une meilleure harmonie entre les OAP et de faciliter la lisibilité des principes d'organisation spatiale énoncés dans chacune d'entre elles, les schémas illustrant un scénario possible d'aménagement des OAP sont supprimés. Leur but étant d'illustrer une manière possible parmi d'autres de respecter l'OAP, il paraît plus opportun de les supprimer afin de ne pas induire les choix d'aménagement des aménageurs ou constructeurs sur une manière de faire précise.



À titre d'exemple, cette évolution se traduit de la manière suivante :

- avant la modification n°1 :

6.B.5 – Un scénario possible d'aménagement



Le dessin ci-dessus n'a pas vocation à être le plan de masse, il illustre simplement une manière possible parmi d'autres de respecter l'OAP.

- après la modification n°1 :

~~6.B.5 – Un scénario possible d'aménagement~~



Le dessin ci-dessus n'a pas vocation à être le plan de masse, il illustre simplement une manière possible parmi d'autres de respecter l'OAP.

L'orientation d'aménagement et de programmation 1A de Briant

Étant donné que la modification implique un ajustement du périmètre de l'OAP, les cartographies de localisation du secteur sont mises à jour de la manière suivante :

AVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLUI	APRÈS LA MODIFICATION N°1 DU PLUI
	

AVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLUi	APRÈS LA MODIFICATION N°1 DU PLUi
	

Étant donné que l'ajustement du périmètre de l'OAP implique des évolutions des principes d'aménagement, ceux-ci sont modifiés de la manière suivante :

1.A.1 – Présentation

Il s'agit d'un secteur d'une superficie d'environ ~~9500~~ 6175 m² classé en zone **Uh** détaché du centre bourg de Briant au lieu-dit « Le Cray ». ~~(6000 m² à l'Ouest et 3500 m² à l'Est)~~

Le secteur présente un relief pentu important en face du centre bourg.

Le secteur est desservi par une voie communale le long de laquelle on compte déjà quelques constructions.

Le secteur présente des enjeux relativement forts en termes de paysage de par son positionnement en face du centre bourg.

On peut toutefois noter que le paysage est déjà fortement marqué par la présence de bâtiments.



1.A.2 – Vocation de la zone et objectifs d'aménagement

Le secteur recevra pour l'essentiel des constructions à usage d'habitation, dans un contexte de pression foncière très faible. Il va donc vraisemblablement s'urbaniser sur un temps relativement long.

Les constructions ont donc vocation à se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Toutefois, à chaque implantation nouvelle, il devra être montré comment elle peut s'inscrire dans un plan de masse qui garantit, à terme, la possibilité d'implanter entre 5 et 7 logements de l'implantation d'au moins 6 logements sur le secteur Ouest et de 3 logements sur le secteur Est.

1.A.3 – Dispositions spéciales

a – Voirie

Secteur Ouest :

Parcelle 42 :

~~Les parcelles du haut seront desservies par l'arrière par une voie parallèle à la haie au Nord (la haie sera préservée).~~

Les parcelles ~~du bas~~ seront desservies ~~pour l'une~~ par la voirie communale à l'Ouest ~~et l'autre par la voirie à l'Est~~. Cela afin d'éviter au maximum la création de voirie d'accès perpendiculaire aux courbes de niveau dont l'impact dans le paysage vu du centre bourg serait important.

Parcelle 43 :

Les parcelles pourront être desservies à partir de la voie communale. Les accès devront être regroupés.

Secteur Est :

~~Quatre accès peuvent être autorisés. Les accès devront être regroupés dans la mesure du~~



~~possible.~~

b – Gestion des eaux pluviales

Secteur Ouest :

La partie basse de la parcelle ne sera pas constructible sur une profondeur d'environ 10 mètres afin de pouvoir être utilisée pour la gestion des eaux pluviales. Les aménagements envisagés, pour l'infiltration comme pour la rétention, devront participer d'un aménagement paysager.

Secteur Est :

~~Etant donné la pente générale du terrain et le fait que l'urbanisation pourrait commencer par la partie « haute », une très grande attention devra être portée à la question des ruissellements qui risquent d'affecter la partie basse du terrain. Chaque implantation devra traiter de ses eaux pluviales en considérant que la parcelle en aval est construite ou à vocation à l'être.~~

~~En tout état de cause, la partie basse du secteur ne sera pas constructible sur une profondeur d'environ 10 mètres afin de pouvoir être utilisée pour la gestion des eaux pluviales.~~

c – Végétalisation et traitement paysager

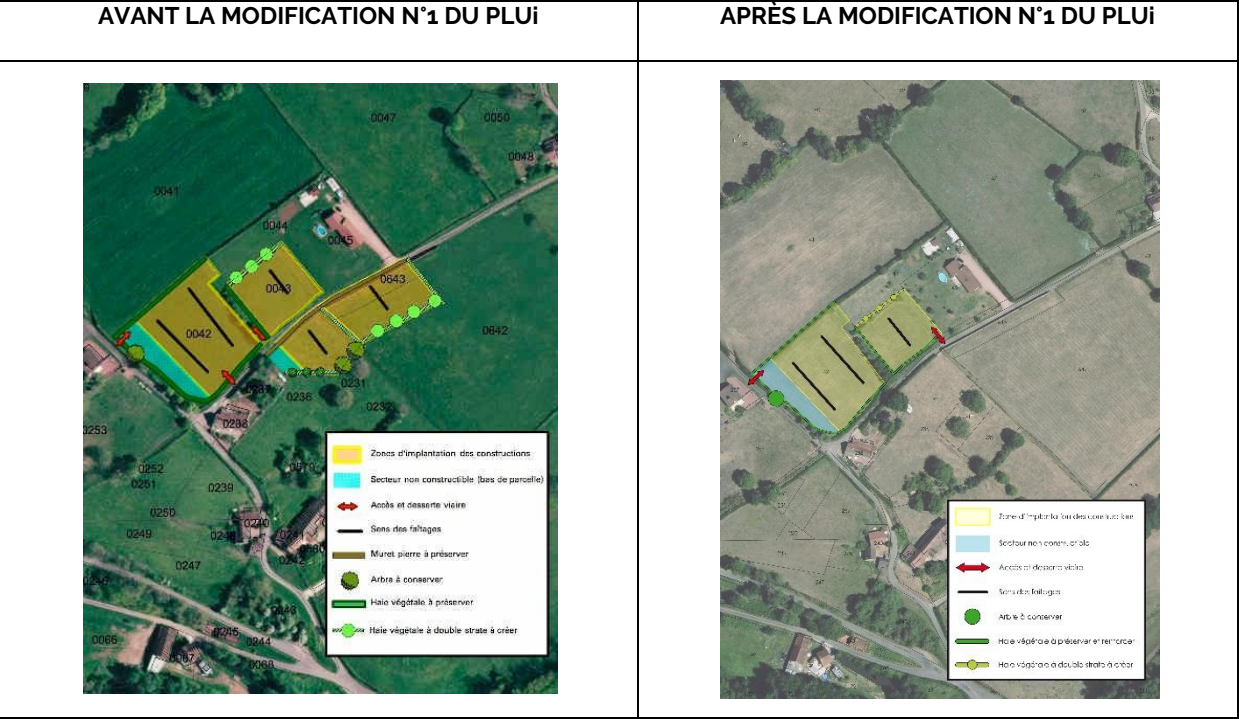
Les haies existantes seront maintenues ou remplacées.

Le traitement des clôtures en limites séparatives sera exclusivement constitué d'une haie avec, éventuellement, un grillage noyé dans la haie.

~~En limite Sud-Est, au niveau de la future frontière, entre l'espace rural et l'espace construit, une haie à plusieurs strates (mêlant arbustes et arbres) devra être mise en place.~~

Les faitages principaux seront sensiblement parallèles aux courbes de niveau.

Par ailleurs, compte tenu des évolutions souhaitées et engendrées, le schéma d'OAP présentant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur est, de ce fait, ajusté de la manière suivante :



L'orientation d'aménagement et de programmation 3E d'Iguerande

Étant donné que la modification implique un ajustement du périmètre de l'OAP, les cartographies de localisation du secteur sont mises à jour de la manière suivante :

AVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLUi	APRÈS LA MODIFICATION N°1 DU PLUi



AVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLUi	APRÈS LA MODIFICATION N°1 DU PLUi
	

Étant donné que l'ajustement du périmètre de l'OAP implique des évolutions des principes d'aménagement, ceux-ci sont modifiés de la manière suivante :

1.A.1 – Présentation

Il s'agit d'un secteur classé en zone Uh au hameau « les Grandes Varennes ». Ce secteur de développement est situé au Nord de la commune et détaché du centre bourg.

Il représente une superficie d'environ 3500 ~~7100~~ m².

Le secteur est relativement plat en « bord de plateau ».

Il est desservi par une voirie communale. ~~Toutefois, il est profond par rapport à la voirie (environ 125 m.)~~

Il est marqué par la présence d'une haie le long de la voie communale ~~et d'une autre en fond de parcelle.~~

1.A.2 – Vocation de la zone et objectifs d'aménagement

Le secteur recevra pour l'essentiel des constructions à usage d'habitation. Il est prévu pour répondre à une demande de logements individuels.

Dans le secteur les constructions ont vocation à se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone. ~~Toutefois, afin d'assurer une possibilité d'urbanisation en profondeur, il faudra prévoir de laisser la place pour un accès depuis la voie jusqu'au fond de la parcelle à l'Est.~~ Il conviendra de laisser un accès agricole pour les espaces agricoles situés en arrière du nouveau front bâti

Ainsi, à chaque implantation nouvelle, il devra être montré comment elle peut s'inscrire dans un plan de masse qui garantit, à terme, la possibilité **d'implanter entre 3 et 5 logements** ~~de l'implantation d'au moins 7 logements.~~

1.A.3 – Dispositions spéciales

a – Voirie

L'accès se fera par la voie communale.

Depuis cette voie, deux accès au maximum seront admis, ~~dont un devra permettre, à terme, la desserte des parcelles en fond de tènement à l'Est.~~

b – Gestion des eaux pluviales

Chaque parcelle devra assurer ses aménagements pour le traitement des eaux pluviales. Les aménagements envisagés, pour l'infiltration comme pour la rétention, devront participer d'un aménagement paysager.

c – Végétalisation et traitement paysager

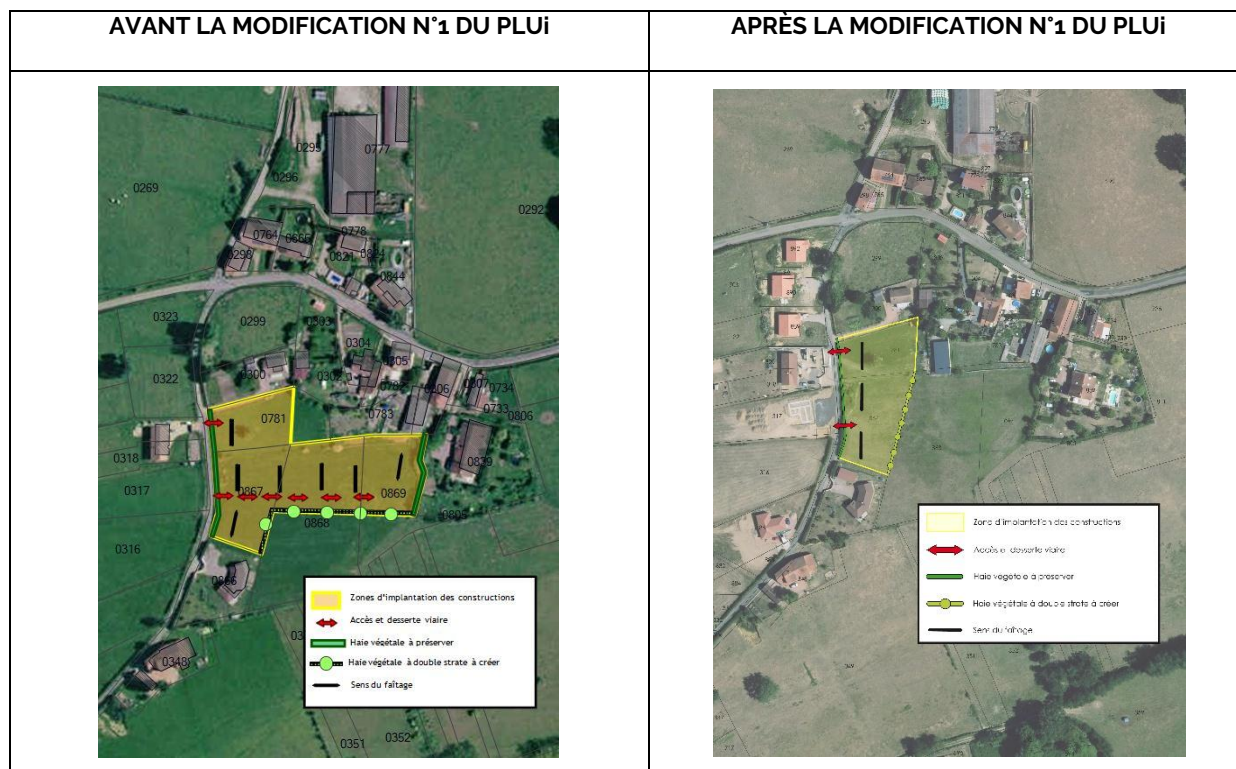
La haie le long de la voie communale à l'Ouest est à préserver et conforter.

~~La haie à l'Est est à préserver.~~

En limite **Est Sud**, au niveau de la future frontière, entre l'espace rural et l'espace construit, une haie à plusieurs strates (mêlant arbustes et arbres) devra être mise en place.

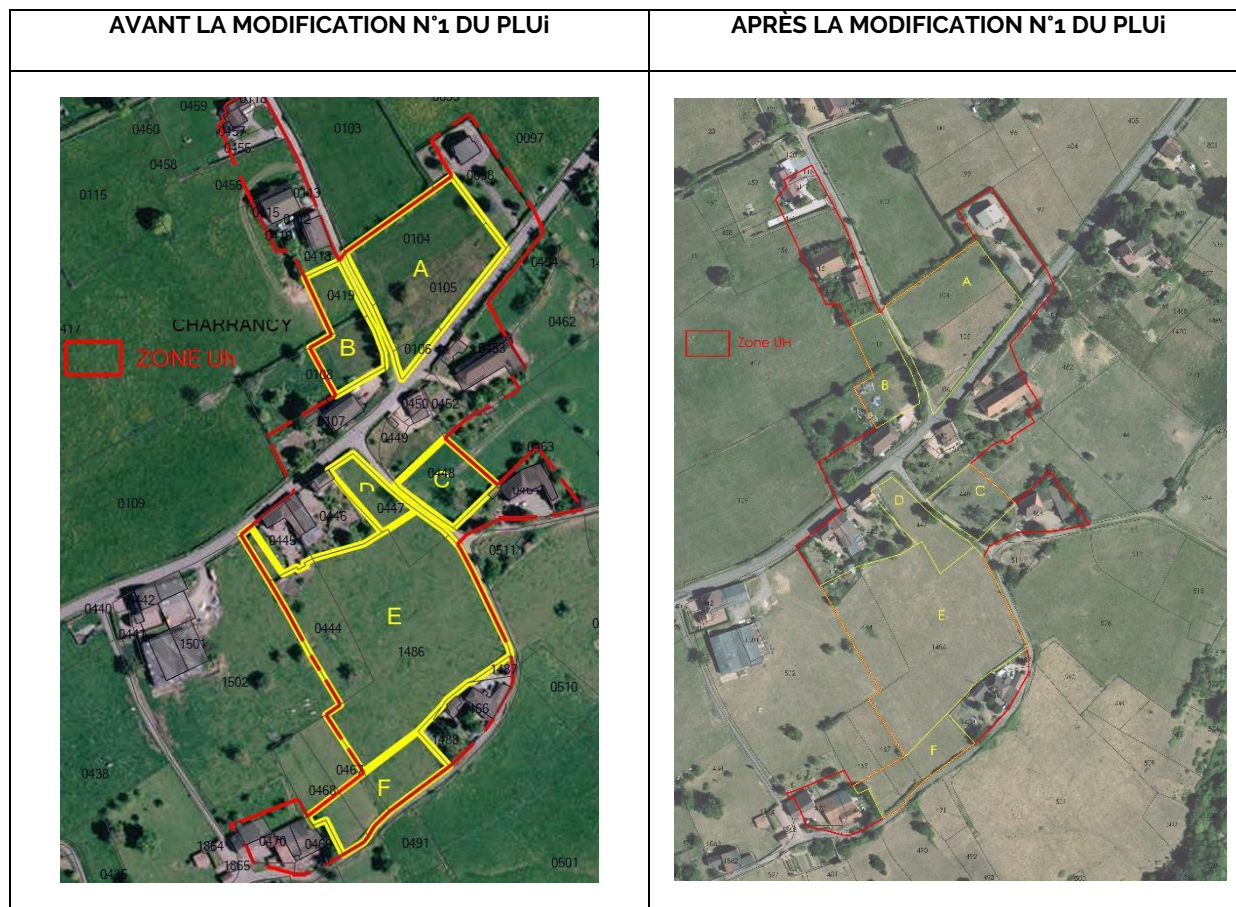
Les faitages principaux seront sensiblement Nord/Sud en accord avec les constructions avoisinantes.

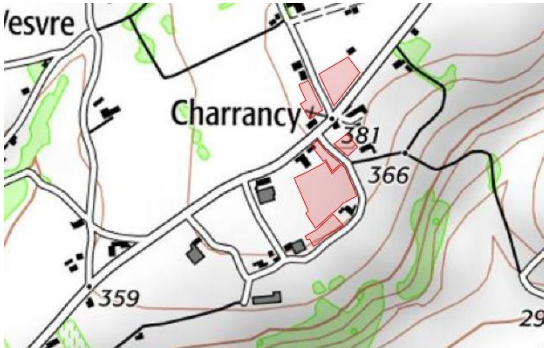
Par ailleurs, compte tenu des évolutions souhaitées et engendrées, le schéma d'OAP présentant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur est, de ce fait, ajusté de la manière suivante :



L'orientation d'aménagement et de programmation 3F d'Iguerande

Étant donné que la modification implique un ajustement du périmètre de l'OAP, les cartographies de localisation du secteur sont mises à jour de la manière suivante :



AVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLUi	APRÈS LA MODIFICATION N°1 DU PLUi
	

Étant donné que l'ajustement du périmètre de l'OAP implique des évolutions des principes d'aménagement, ceux-ci sont modifiés de la manière suivante :

1.A.1 – Présentation

La zone Uh concerne l'ensemble du hameau de Charrancy, englobant un ensemble de « dents creuses » à l'intérieur desquelles des constructions sont possibles. Ces « dents creuses » représentent une surface totale d'environ 2 hectares, répartis de la manière suivante :

Secteur A : environ 4700 ~~4500~~ m²

Secteur B : environ 1700 ~~1500~~ m²

Secteur C : environ 1400 ~~1500~~ m²

Secteur D : environ 1300 ~~800~~ m²

Secteur E : environ 9500 ~~10000~~ m²

Secteur F : environ 1700 ~~2000~~ m²

Le hameau de Charrancy est traversé par la RD9. Toutefois, l'ensemble des « dents creuses » peut être desservi par les voies communales aboutissant à la RD9.

Ces voies relativement étroites sont souvent longées de murets pierre intéressants à préserver.

Le hameau est parqué par des bâtiments au volume relativement important et de qualité architecturale patrimoniale.

Les éléments de végétation sont moins marqués, mais quelques arbres sont intéressants.

1.A.2 – Vocation de la zone et objectifs d'aménagement

Le secteur recevra pour l'essentiel des constructions à usage d'habitation. Du fait de son positionnement en hameau, il est plutôt prévu pour répondre à une demande de logements individuels.

Les constructions ont vocation à se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Toutefois, à chaque implantation nouvelle, il devra être montré comment elle peut s'inscrire dans un plan de masse qui garantit, à terme : la possibilité d'implanter de l'implantation d'au moins :

Secteur A : entre 3 et 5 logements ~~4 logements~~

Secteur B : entre 1 et 3 logements ~~2 logements~~

Secteur C : entre 1 et 3 logements ~~2 logements~~

Secteur D : entre 1 et 2 logements ~~1 logement~~

Secteur E : entre 7 et 9 logements ~~12 logements~~

Secteur F : entre 1 et 3 logements ~~2 logements~~

1.A.3 – Dispositions spéciales

a – Voirie

Chaque parcelle peut être desservie sur la voie communale. Toutefois, on cherchera à regrouper au maximum les accès.

Aucun accès n'est possible directement sur la RDg.

Secteur A : Un seul accès est autorisé sur la voie communale.

Secteur E : Deux accès au maximum sont autorisés sur la voie communale. Il devra permettre la desserte en profondeur du tènement et permettre à terme un bouclage interne du site ~~sur la RD~~.

~~Un accès est possible depuis la RD. Il devra permettre, réciproquement, un bouclage sur la voie communale.~~

Secteur F : Un seul accès est autorisé pour l'ensemble du secteur pour desservir l'ensemble des constructions du secteur

b – Gestion des eaux pluviales

Chaque parcelle devra assurer ses aménagements pour le traitement des eaux pluviales. Les aménagements envisagés, pour l'infiltration comme pour la rétention, devront participer d'un aménagement paysager.

c – Végétalisation et traitement paysager

Secteur A : la haie au Nord doit être préservée. Le long de la RDg les constructions marqueront un recul afin de préserver la vue sur le bâtiment remarquable situé de l'autre côté de la voie.

Un arbre est à préserver.

Les faitages principaux seront sensiblement parallèles ou perpendiculaires au faitage du bâtiment de l'autre côté de la RDg.

Secteur B : la haie le long de la voie communale et celle existante à l'intérieur du secteur sont à préserver.

En limite Nord-Ouest, au niveau de la future frontière, entre l'espace rural et l'espace construit, une haie à plusieurs strates (mêlant arbustes et arbres) devra être mise en place.

Les faîtages principaux seront sensiblement parallèles ou perpendiculaires à la voie communale.

Secteur C : Un arbre est à préserver

Secteur D : Un arbre est à préserver.

Les faîtages principaux seront sensiblement parallèles ou perpendiculaires à la voie communale.

Secteur E : En limite Ouest, au niveau de la future frontière, entre l'espace rural et l'espace construit, une haie à plusieurs strates (mêlant arbustes et arbres) devra être mise en place.

Les faîtages principaux seront sensiblement parallèles ou perpendiculaires à la voie communale.

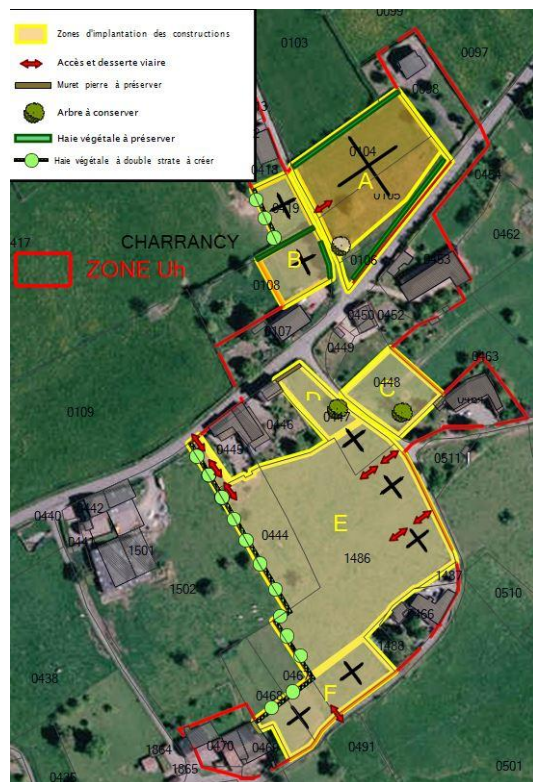
Secteur F : en limite Ouest, au niveau de la future frontière, entre l'espace rural et l'espace construit, une haie à plusieurs strates (mêlant arbustes et arbres) devra être mise en place.

Les faîtages principaux seront sensiblement parallèles ou perpendiculaires à la voie communale.

Les constructions seront implantées en recul par rapport à la voie. Le traitement du talus est à prévoir.

Par ailleurs, compte tenu des évolutions souhaitées et engendrées, le schéma d'OAP présentant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur est, de ce fait, ajusté de la manière suivante :

AVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLUi



APRÈS LA MODIFICATION N°1 DU PLUi



L'orientation d'aménagement et de programmation 4A de Ligny-en-Brionnais

Étant donné que la modification implique un ajustement du périmètre de l'OAP, les cartographies de localisation du secteur sont mises à jour de la manière suivante :

[illegible]

AVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLUi	APRÈS LA MODIFICATION N°1 DU PLUi
	

Étant donné que l'ajustement du périmètre de l'OAP implique des évolutions des principes d'aménagement, ceux-ci sont modifiés de la manière suivante :

4.A.1 – Présentation

Il s'agit d'un secteur classé en zone UA au centre bourg. Ce secteur de développement est situé au Sud du centre bourg.

Le secteur présente une superficie d'environ ~~4400~~ 3200 m².

Le secteur présente une topographie relativement plate, avec une pente vers l'Est. Il est desservi sur un côté par une voirie communale.

Il est au contact direct du cœur du bourg de Ligny-en-Brionnais, à proximité de l'église.

Il est marqué par la présence de d'arbres et d'une végétation importante de l'autre côté de la voie communale.



4.A.2 – Vocation de la zone et objectifs d'aménagement

Le secteur recevra pour l'essentiel des constructions à usage d'habitation. Il est prévu pour répondre à une demande de logements individuels.

Le secteur étant desservi par une voie communale, les constructions ont donc vocation à se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone.

Toutefois, à chaque implantation nouvelle, il devra être montré comment elle peut s'inscrire dans un plan de masse qui garantit, à terme, la possibilité d'implanter entre 2 et 4 logements de l'implantation d'au moins 4 logements.

4.A.3 – Dispositions spéciales

a – Voirie

Les parcelles pourront être desservies à partir de la voie communale. Les accès seront individualisés pour chacune des constructions ~~devront être regroupés par deux logements.~~

Un accès aux parcelles agricoles depuis la voie communale devra être préservé (le positionnement sur le schéma de la page suivante est indicatif).

b – Gestion des eaux pluviales

Chaque parcelle devra assurer ses aménagements pour le traitement des eaux pluviales. Les aménagements envisagés, pour l'infiltration comme pour la rétention, devront participer d'un aménagement paysager.

c – Végétalisation et traitement paysager

Quelques arbres existants intéressants sont à préserver.

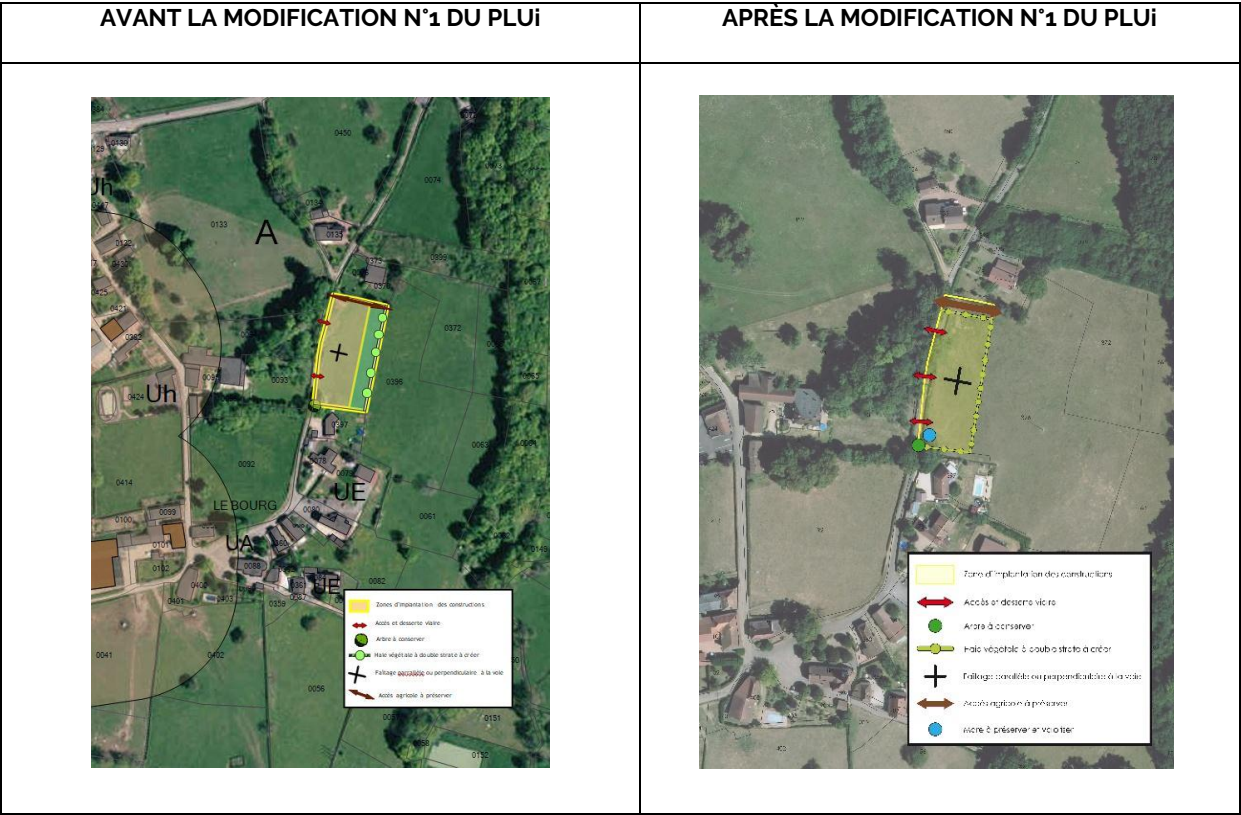
En limite Sud-Ouest, une mare est à préserver et à valoriser.

En limites Nord, Sud et Est, au niveau de la future frontière, entre l'espace rural et l'espace construit, une haie à plusieurs strates (mêlant arbustes et arbres) devra être mise en place.

Les façades principaux seront sensiblement parallèles ou perpendiculaires la voie communale.

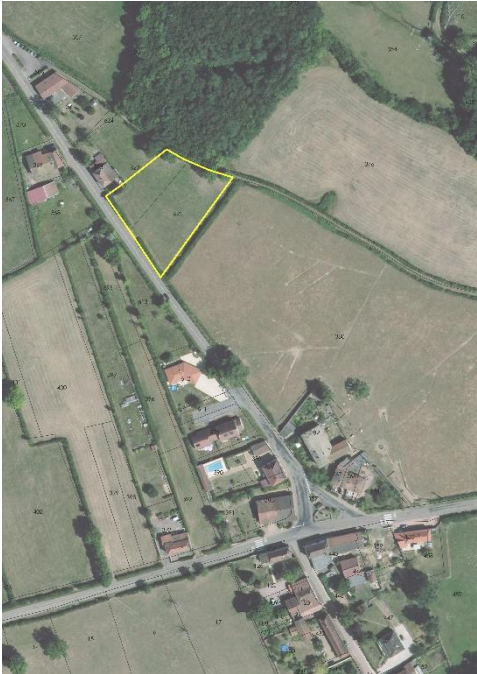
~~Seule la partie avant du secteur est constructible pour toutes constructions.~~

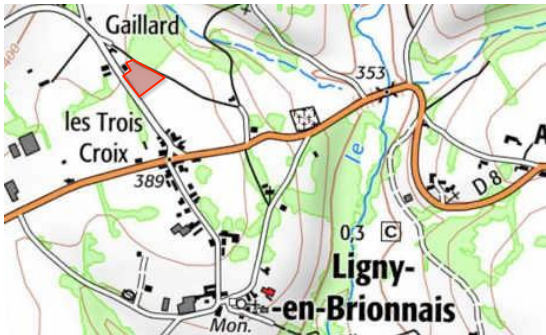
Par ailleurs, compte tenu des évolutions souhaitées et engendrées, le schéma d'OAP présentant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur est, de ce fait, ajusté de la manière suivante :



L'orientation d'aménagement et de programmation 4B de Ligny-en-Brionnais

Étant donné que la modification implique un ajustement du périmètre de l'OAP, les cartographies de localisation du secteur sont mises à jour de la manière suivante :

AVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLUi	APRÈS LA MODIFICATION N°1 DU PLUi
	

AVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLUi	APRÈS LA MODIFICATION N°1 DU PLUi
	

Étant donné que l'ajustement du périmètre de l'OAP implique des évolutions des principes d'aménagement, ceux-ci sont modifiés de la manière suivante :

4.B.1 – Présentation

Il s'agit d'un secteur classé en zone Uh à proximité du centre bourg. Ce secteur de développement est situé au Nord du centre bourg.

Le secteur présente une superficie d'environ ~~4000~~ 3000 m².

Le secteur présente une topographie plate.

Il est desservi sur un côté par une voirie communale.

Il est au contact direct du cœur du bourg de Ligny-en-Brionnais.

Il est également traversé par une canalisation d'eau répertoriée à l'annexe A.3 relative aux réseaux d'aménagement en eau potable AEP1 de la commune de Ligny-en-Brionnais.



4.B.2 – Vocation de la zone et objectifs d'aménagement

Le secteur recevra pour l'essentiel des constructions à usage d'habitation. Il est prévu pour répondre à une demande de logements individuels.

Le secteur étant desservi par une voie communale, les constructions ont donc vocation à se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone.

Toutefois, à chaque implantation nouvelle, il devra être montré comment elle peut s'inscrire dans un plan de masse qui garantit, à terme, la possibilité d'implanter entre 2 et 4 logements de l'implantation d'au moins 4 logements.

4.B.3 – Dispositions spéciales

a – Voirie

Les parcelles pourront être desservies à partir de la voie communale. Un seul accès est autorisé. ~~Il devra permettre à terme la desserte de la partie arrière (à l'Est) de la parcelle.~~

b – Gestion des eaux pluviales

Chaque parcelle devra assurer ses aménagements pour le traitement des eaux pluviales. Les aménagements envisagés, pour l'infiltration comme pour la rétention, devront participer d'un aménagement paysager.

c – Végétalisation et traitement paysager

Les haies existantes sont à préserver.

Les faitages principaux seront sensiblement parallèles ou perpendiculaires la voie communale.

Par ailleurs, compte tenu des évolutions souhaitées et engendrées, le schéma d'OAP présentant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur est, de ce fait, ajusté de la manière suivante :

AVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLUI

0374

0370

0369

0371

0375

0376

0395

0610

0401

0400

0397

0396

0612

0611

0403

0398

0399

0392

0391

0338

0387

0384

0123

0131

0125

0126

0127

0128

0129

0130

0131

0132

0133

0134

0135

0136

0137

0138

0139

0140

0141

0142

0143

0144

0145

0146

0147

0148

0149

0150

0151

0152

0153

0154

0155

0156

0157

0158

0159

0160

0161

0162

0163

0164

0165

0166

0167

0168

0169

0170

0171

0172

0173

0174

0175

0176

0177

0178

0179

0180

0181

0182

0183

0184

0185

0186

0187

0188

0189

0190

0191

0192

0193

0194

0195

0196

0197

0198

0199

0200

0201

0202

0203

0204

0205

0206

0207

0208

0209

0210

0211

0212

0213

0214

0215

0216

0217

0218

0219

0220

0221

0222

0223

0224

0225

0226

0227

0228

0229

0230

0231

0232

0233

0234

0235

0236

0237

0238

0239

0240

0241

0242

0243

0244

0245

0246

0247

0248

0249

0250

0251

0252

0253

0254

0255

0256

0257

0258

0259

0260

0261

0262

0263

0264

0265

0266

0267

0268

0269

0270

0271

0272

0273

0274

0275

0276

0277

0278

0279

0280

0281

0282

0283

0284

0285

0286

0287

0288

0289

0290

0291

0292

0293

0294

0295

0296

0297

0298

0299

0300

0301

0302

0303

0304

0305

0306

0307

0308

0309

0310

0311

0312

0313

0314

0315

0316

0317

0318

0319

0320

0321

0322

0323

0324

0325

0326

0327

0328

0329

0330

0331

0332

0333

0334

0335

0336

0337

0338

0339

0340

0341

0342

0343

0344

0345

0346

0347

0348

0349

0350

0351

0352

0353

0354

0355

0356

0357

0358

0359

0360

0361

0362

0363

0364

0365

0366

0367

0368

0369

0370

0371

0372

0373

0374

0375

0376

0377

0378

0379

0380

0381

0382

0383

0384

0385

0386

0387

0388

0389

0390

0391

0392

0393

0394

0395

0396

0397

0398

0399

0400

0401

0402

0403

0404

0405

0406

0407

0408

0409

0410

0411

0412

0413

0414

0415

0416

0417

0418

0419

0420

0421

0422

0423

0424

0425

0426

0427

0428

0429

0430

0431

0432

0433

0434

0435

0436

0437

0438

0439

0440

0441

0442

0443

0444

0445

0446

0447

0448

0449

0450

0451

0452

0453

0454

0455

0456

0457

0458

0459

0460

0461

0462

0463

0464

0465

0466

0467

0468

0469

0470

0471

0472

0473

0474

0475

0476

0477

0478

0479

0480

0481

0482

0483

0484

0485

0486

0487

0488

0489

0490

0491

0492

0493

0494

0495

0496

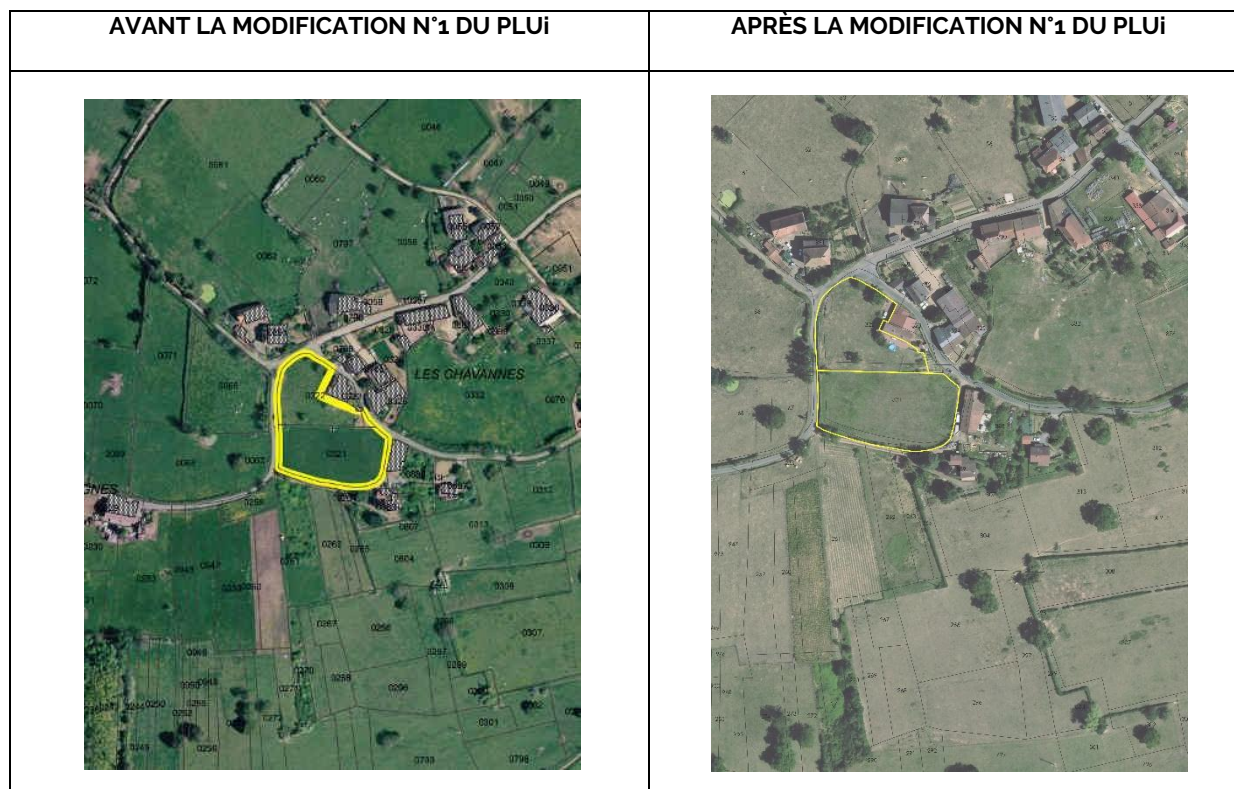
0497

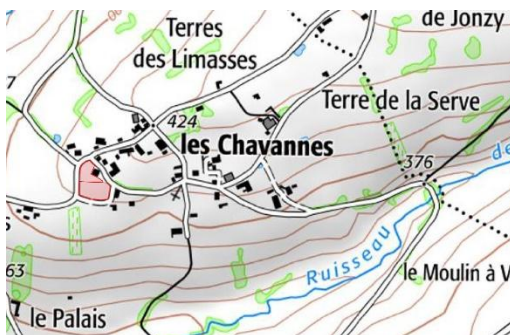
0498</



L'orientation d'aménagement et de programmation 5A de Mailly

Étant donné que la modification implique un ajustement du périmètre de l'OAP, les cartographies de localisation du secteur sont mises à jour de la manière suivante :



AVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLUi	APRÈS LA MODIFICATION N°1 DU PLUi
	

Étant donné que l'ajustement du périmètre de l'OAP implique des évolutions des principes d'aménagement, ceux-ci sont modifiés de la manière suivante :

5.A.1 – Présentation

Il s'agit de deux secteurs classés ~~d'un secteur classé~~ en zone Uh au lieu-dit « Les Chavannes ». Ces secteurs ~~Ce secteur~~ de développement ~~sont situés~~ ~~est situé~~ au Nord du centre bourg.

Les secteurs présentent ~~Le secteur présente~~ une superficie d'environ 6200 ~~6405~~ m² (parcelle A322 : 2695 m² 2520 m² ; parcelle A321 : 3710 m²).

Les secteurs présentent ~~Le secteur présente~~ une topographie relativement plate, avec une pente vers l'Ouest.

Ils sont desservis à l'Ouest et au Nord ~~Il est desservi sur trois côtés~~ par une voirie communale et au Sud et à l'Est par un chemin non enrobé mais carrossable.

Ils sont ~~Il est~~ au contact direct du cœur du hameau de Chavannes.



Ils sont marqués ~~Il est~~ marqué par la présence de murets en pierre en limite de voirie et quelques arbres intéressants.

5.A.2 – Vocation de la zone et objectifs d'aménagement

Les secteurs recevront ~~Le secteur recevra~~ pour l'essentiel des constructions à usage d'habitation. Il est prévu pour répondre à une demande de logements individuels.

Les secteurs étant desservis ~~Le secteur étant desservi~~ par deux voies communales, les constructions ont donc vocation à se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone.

Les secteurs pourront par ailleurs s'urbaniser indépendamment ou à travers une opération d'ensemble.

Toutefois, à chaque implantation nouvelle, il devra être montré comment elle peut s'inscrire dans un plan de masse qui garantit, à terme, la possibilité d'implanter entre 2 et 4 logements sur chacun des secteurs ~~de l'implantation d'au moins 6 logements.~~

5.A.3 – Dispositions spéciales

a – Voirie

Les parcelles pourront être desservies à partir de la voie communale ~~et du chemin~~. Les accès devront être regroupés autant que faire se peut.

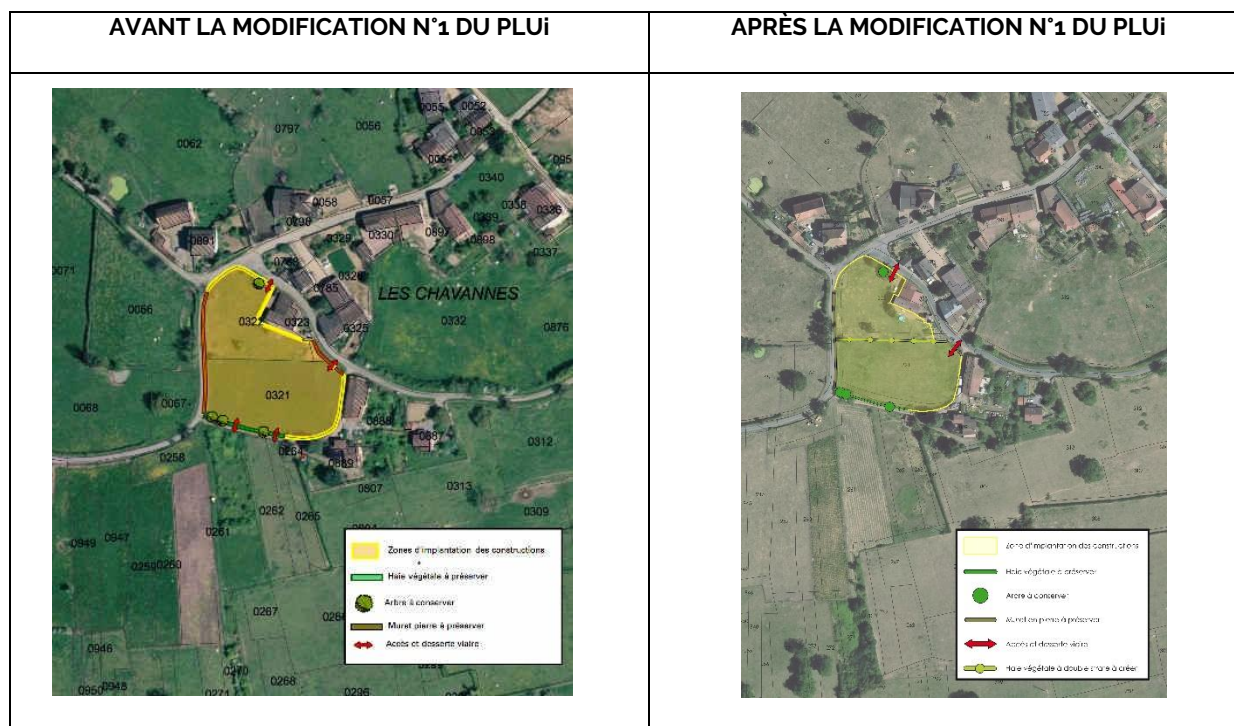
b – Gestion des eaux pluviales

Chaque parcelle devra assurer ses aménagements pour le traitement des eaux pluviales. Les aménagements envisagés, pour l'infiltration comme pour la rétention, devront participer d'un aménagement paysager.

c – Végétalisation et traitement paysager

Les murets en pierre existant sont à préserver (hors accès à créer). Quelques arbres existant intéressants sont à préserver.

Par ailleurs, compte tenu des évolutions souhaitées et engendrées, le schéma d'OAP présentant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur est, de ce fait, ajusté de la manière suivante :



L'orientation d'aménagement et de programmation 6B de Saint-Bonnet-de-Cray

Étant donné que la modification implique des évolutions des principes d'aménagement, ceux-ci sont modifiés de la manière suivante :

6.B.1 – Présentation

Il s'agit d'un secteur classé en zone 1AU au lieu-dit « La Mollerie ». Ce secteur présente une superficie d'environ 6800 m².

Le secteur présente une pente descendante vers le Sud (la RD199).

Le secteur est desservi par la RD199.

L'alignement de la RD est marqué par une haie importante, bien constituée.

6.B.2 – Vocation de la zone et objectifs d'aménagement

Le secteur recevra pour l'essentiel des constructions à usage d'habitation. Il est prévu pour répondre à une demande de logements individuels étant donné le positionnement hors centre bourg.

Les constructions ont donc vocation à se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Toutefois, à chaque implantation nouvelle, il devra être montré comment elle peut s'inscrire dans un plan de masse qui garantit, à terme, la possibilité d'implanter entre 6 et 8 logements ~~de l'implantation d'au moins 7 logements.~~

6.B.3 – Dispositions spéciales

a – Voirie

~~Pour des raisons de sécurité, un seul accès sur RD199 est autorisé pour l'ensemble du secteur. Cet accès doit être positionné côté Ouest de la parcelle pour prendre en compte un effet de crête au niveau de la voirie côté Est.~~

Deux accès depuis la RD199 sont autorisés. Un pour desservir la partie Ouest du secteur couvrant parcelle 46 et un longeant la limite entre les parcelles 46 et 817 afin de faciliter l'accès à l'arrière du tènement couvrant la parcelle 817.

b – Gestion des eaux pluviales

Chaque parcelle devra assurer ses aménagements pour le traitement des eaux pluviales. Les aménagements envisagés, pour l'infiltration comme pour la rétention, devront participer d'un aménagement paysager.

Toutefois, on fera attention au secteur le long de la RD199 qui se trouve en point bas et qui pourra servir à la gestion des eaux pluviales.

c – Végétalisation et traitement paysager

La haie à l'alignement de la RD199 et de la voie communale doit être maintenue (hors accès à créer).

En limite Nord, au niveau de la future frontière, entre l'espace rural et l'espace construit, une haie à plusieurs strates (mêlant arbustes et arbres) devra être mise en place.

Par ailleurs, compte tenu des évolutions souhaitées et engendrées, le schéma d'OAP présentant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur est, de ce fait, ajusté de la manière suivante :

AVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLUi



APRÈS LA MODIFICATION N°1 DU PLUi



L'orientation d'aménagement et de programmation 10A de Sarry

Compte tenu de la volonté de la municipalité, l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur centre-bourg Est de la commune de Sarry est supprimée.

L'orientation d'aménagement et de programmation 11A de Semur-en-Brionnais

Étant donné que la modification implique des évolutions des principes d'aménagement, ceux-ci sont modifiés de la manière suivante :

11.A.1 – Présentation

Le secteur est desservi par les réseaux de distribution d'alimentation en eau potable, d'électricité et de gaz sur la voie communale au Nord.

Le secteur est également raccordable au réseau d'assainissement collectif, principalement au Nord et à l'Est sur les voies communales, et pour la partie Ouest seulement, sur la parcelle.

Le secteur était naturellement en zone constructible avant l'approbation du PLUi et plusieurs constructions neuves sont venues compléter ~~Il s'inscrit dans~~ une continuité bâtie ancienne peu dense mais présente.

11.A.2 – Vocation de la zone et objectifs d'aménagement

Toutefois, à chaque implantation nouvelle, il devra être montré comment elle peut s'inscrire dans un plan de masse qui garantit, à terme, la possibilité **d'implanter entre 12 et 14 logements** ~~de l'implantation d'au moins 13 logements~~ dont **entre 5 et 7 au moins 6** de type logements groupés ou intermédiaires.



11.A.3 – Dispositions spéciales

a – Voirie

Les accès individuels sont autorisés à partir de la voie communale au Nord. Toutefois, on cherchera la mutualisation et il faudra prévoir un **ou plusieurs** accès pour la desserte de l'intérieur de la parcelle.

Selon la disposition des accès prévus, un retournement devra être prévu en bout de voirie interne dès que celle-ci desservira plus de 4 logements.

~~Côté Ouest du terrain, on gardera la possibilité d'une voie piétonne jusqu'à la voie communale en contrebas au Sud.~~

b – Implantation des constructions

Les constructions le long de la voie communale au Nord seront implantées de manière à favoriser un effet de rue.

Pour les parcelles donnant sur cette voie communale Nord, le faîtage des bâtiments principaux devra être sensiblement parallèle ou perpendiculaire à la route.

À l'intérieur du secteur, les constructions pourront être implantées en limite de propriété ou de lot, afin de faciliter l'organisation du secteur eu égard aux objectifs d'aménagement et de densification.

c – Assainissement

Toutes les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif accessible sur la voie communale au Nord.

Pour chaque implantation nouvelle, il devra être montré dans un plan de masse la possibilité de raccordement des constructions futures.

Pour les constructions à l'Ouest du secteur, le raccordement au réseau d'assainissement collectif pourra se faire sur la conduite suitée en limite de propriété.

d – Gestion des eaux pluviales

Pas de modification

e – Végétalisation et traitement paysager

~~Le long de la voie communale au Nord on cherchera à retrouver un effet de rue.~~

Letraitement en limite de parcelle pourra se faire avec des murets bas (assurer une continuité avec les murets en pierre existant).

~~Pour les parcelles donnant sur cette voie communale Nord, le faitage des bâtiments principaux devra être sensible parallèle ou perpendiculaire à la route.~~

En limite Sud, au niveau de la future frontière, entre l'espace rural et l'espace construit, une haie à plusieurs strates (mélant arbustes et arbres) devra être mise en place.

L'orientation d'aménagement et de programmation 11B de Semur-en-Brionnais

Étant donné que la modification implique des évolutions des principes d'aménagement, ceux-ci sont modifiés de la manière suivante :

11.B.1 – Présentation

Le secteur est desservi par les réseaux de distribution d'alimentation en eau potable, d'électricité, de gaz et d'éclairage public sur la voie communale à l'Ouest.

Le secteur est également raccordable au réseau d'assainissement collectif, principalement à l'Ouest sur la voie communale, pour toutes les constructions.

~~Le secteur est desservi par une voie communale.~~ Il est en cœur d'îlot et l'enjeu est de permettre à terme une urbanisation en profondeur.

11.B.2 – Vocation de la zone et objectifs d'aménagement

Toutefois, à chaque implantation nouvelle, il devra être montré comment elle peut s'inscrire dans un plan de masse qui garantit, à terme, la possibilité **d'implanter entre 5 et 7 logements** ~~de l'implantation d'au moins 7 logements.~~

11.B.3 – Dispositions spéciales

a – Voirie

Selon la disposition de l'accès prévu, un retournement devra être prévu en bout de voirie interne dès que celle-ci desservira plus de 4 logements.

b – Implantation des constructions

Les constructions le long de la voie communale seront implantées de manière à favoriser un effet de rue.

À l'intérieur du secteur, les constructions pourront être implantées en limite de propriété ou de lot, afin de faciliter l'organisation du secteur eu égard aux objectifs d'aménagement et de densification.

c – Assainissement

Toutes les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif accessible sur la voie communale.

Pour chaque implantation nouvelle, il devra être montré dans un plan de masse la possibilité de raccordement des constructions futures.

d – Gestion des eaux pluviales

e – Végétalisation et traitement paysager

En long de voirie communale, la clôture pourra être traitée ~~soit~~ de préférence par un muret de faible hauteur dans la continuité des murets existants, ~~soit~~ le cas échéant, partiellement par une haie.

OBJET 3 : LA MISE A JOUR DES STECAL

Motivations et situation dans le PLUi en vigueur

Le PLUi avait mis en place différents secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pour répondre aux besoins de développement d'activités non agricoles présentes dans les zones A et N. Il s'agit généralement d'activités artisanales du BTP ou d'activités de loisirs.

Depuis la mise en place du PLUi, le contexte a évolué : certaines activités ont des besoins d'extension sans être intégrées dans un STECAL, de nouvelles activités en particulier culturelles ou de tourisme se développent et nécessitent une possibilité d'évolution sur le zonage (via le STECAL). Enfin, certains équipements publics présents dans la zone agricole ou naturelle n'ont pas été intégrés dans des STECAL (comme la déchetterie) et ne peuvent pas évoluer dans les zones agricoles ou naturelles dans lesquels ils se trouvent.

Par ailleurs certains STECAL ont été mal positionnés en intégrant des parcelles non en relation avec l'activité. Il convient donc de les repositionner.

Il s'agit donc de mettre à jour ces STECAL afin de prendre en compte ces différentes problématiques.

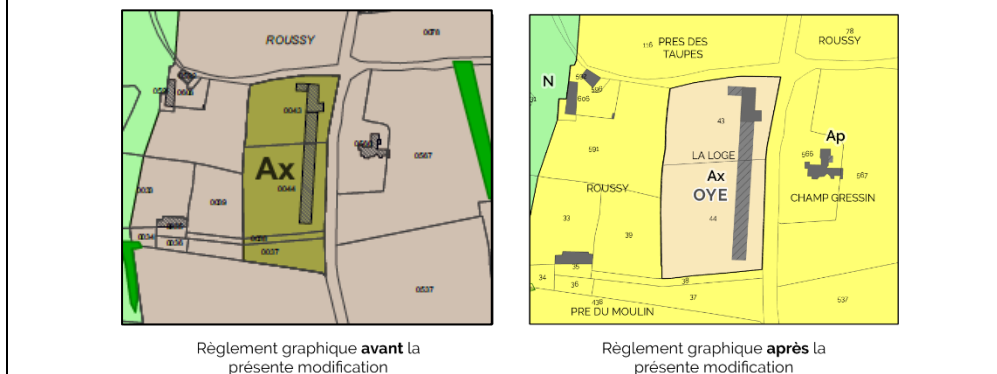
Les modifications

Le tableau ci-après, liste les évolutions des STECAL du PLUi.

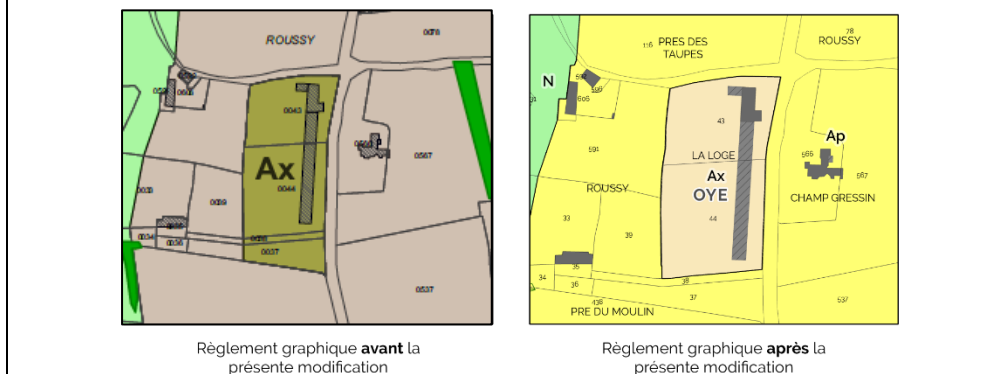


Suppression/réduction

Oyé :
STECAL Ax - activité Mr Peltrat : entretien matériel agricole. Besoin de stockage. Réduction du STECAL pour exclure la parcelle communale intégrée dedans sans lien avec l'activité. Le STECAL est réduit de 2200 m²

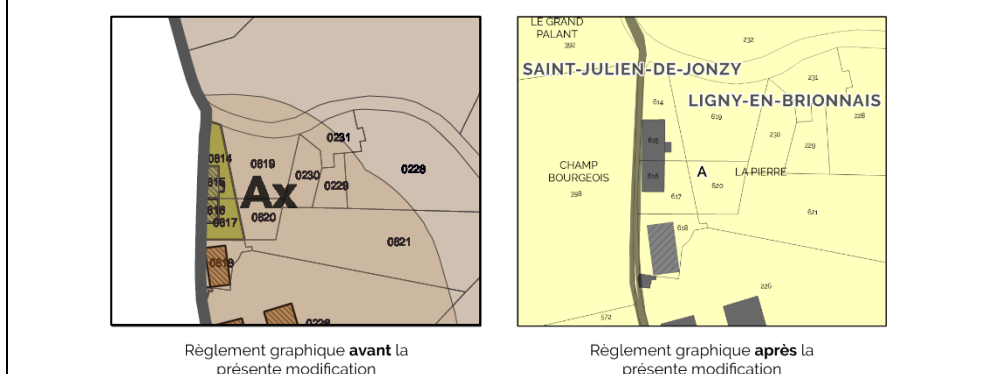


Règlement graphique **avant** la présente modification

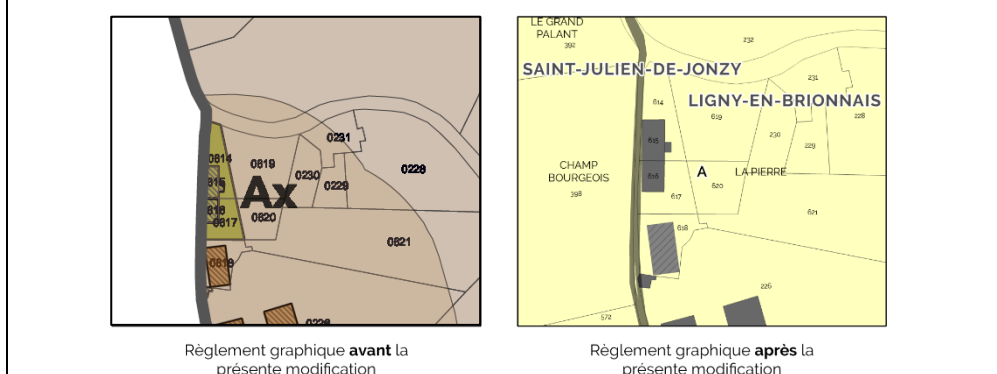


Règlement graphique **après** la
présente modification

Ligny en Brionnais :
STECAL Ax supprimé à la Pierre. Le bâtiment est assez important pour permettre à l'activité de se développer par changement de destination des différents bâtiments existants. Ce STECAL est remplacé par un changement de destination



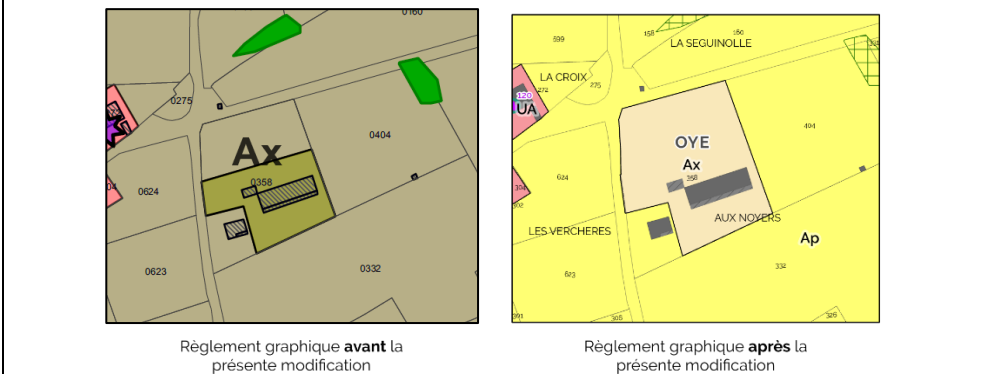
Règlement graphique **avant** la présente modification



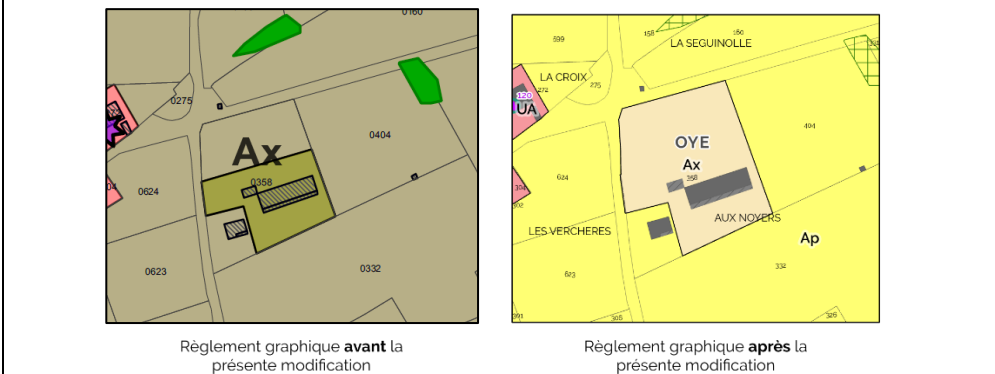
Règlement graphique **après** la présente modification

	Ajout/Extension
--	-----------------

Oyé :
STECAL AX aux Noyers : il est étendu sur toute la parcelles 358. L'entreprise de travaux agricoles, a besoin de nouveaux stockages de matériels agricoles. Le STECAL est augmenté de 2700 m²



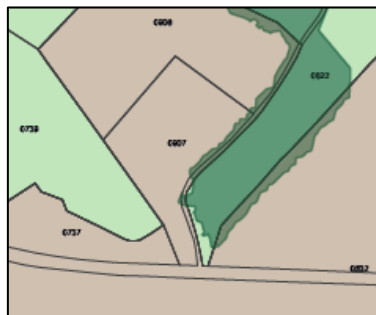
Règlement graphique **avant** la
présente modification



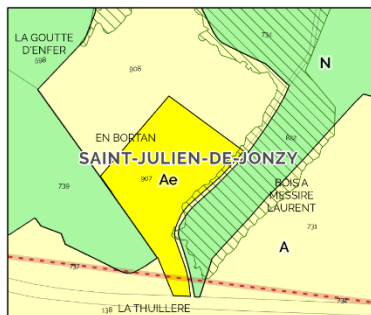
Règlement graphique **après** la
présente modification

St Julien de Jonzy :

Un STECAL Ae est mis en place (surface de 1,03 ha) pour la gestion de la déchetterie de la communauté de communes déjà existante sur la totalité du tènement. En effet, celle-ci ne peut pas être aménagée avec le classement actuel en zone A existante



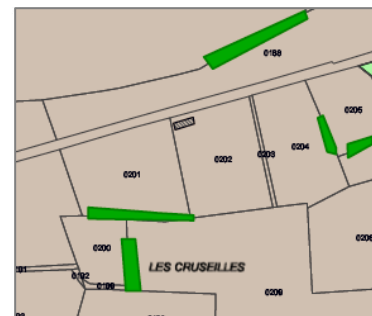
Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification

St Christophe en Brionnais :

Un STECAL Ae est mis en place (surface de 1,55 ha) pour le stade de foot existant pour la gestion de l'équipement, qui, par sa situation en zone agricole, ne peut pas être aménagé (sanitaires).



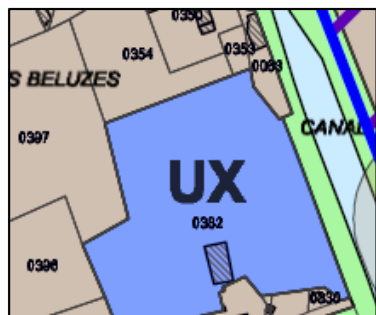
Règlement graphique **avant** la présente modification



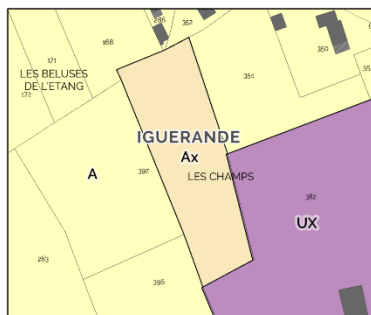
Règlement graphique **après** la présente modification

Iguerande :

- STECAL « entreprise Coehlo » (surface de 0,33 ha) en Ax pour aire de retournement et nouveau bâtiment (entreprise de maçonnerie structurante en développement avec une vingtaine de salariés)

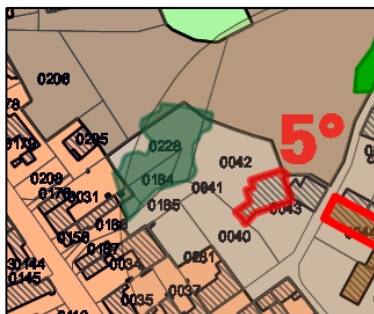


Règlement graphique **avant** la présente modification

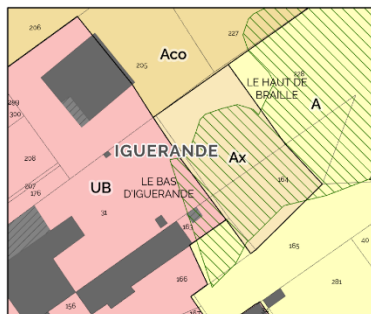


Règlement graphique **après** la présente modification

- STECAL « entreprise Chambosse » en AX (surface de 0,05 ha) : mis en place en dehors de la protection de boisements qui ne permet pas l'abattage d'arbres (ou oblige à

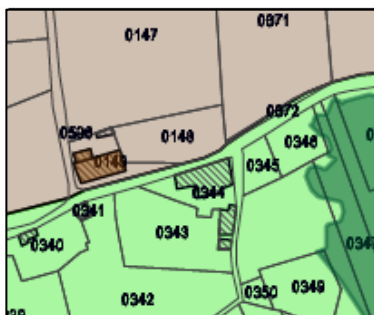


Règlement graphique **avant** la présente modification

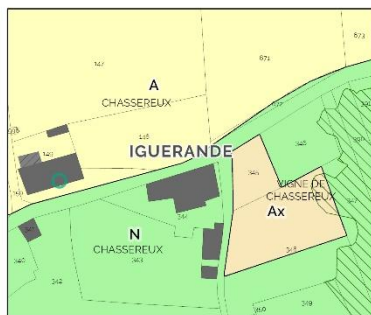


Règlement graphique **après** la présente modification

- Besoin pour extension de l'entreprise pour construction d'un nouveau bâtiment de stockage. Entreprise de plâtrerie. STECAL Cyril Vichy, artisan installé chez lui depuis une dizaine d'années et qui souhaite agrandir un bâtiment à usage de stockage existant en zone N (surface de 0,17 ha),



Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification

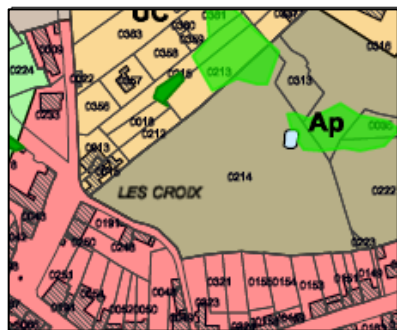
- STECAL (surface de 1,72 ha) pour permettre le développement de l'activité d'hôtellerie, restauration hébergements touristiques de la colline du Colombier (Propriétaire : famille Troisgros)



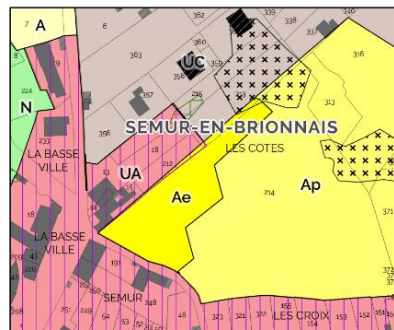


Semur-en-Brionnais :

- Mise en place d'un STECAL Ae (surface de 0,32 ha) pour aménagement d'une aire d'accueil touristique (stationnement, bâtiment d'accueil toilettes)

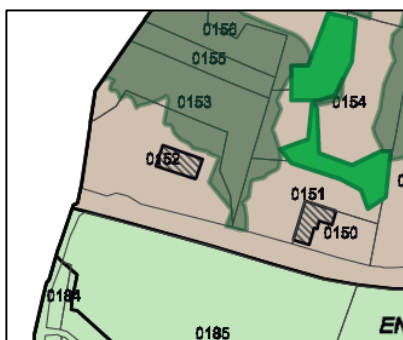


Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification

- Mise en place d'un STECAL Ax sur une activité de brocante actuellement en A (surface de 0,3 ha)

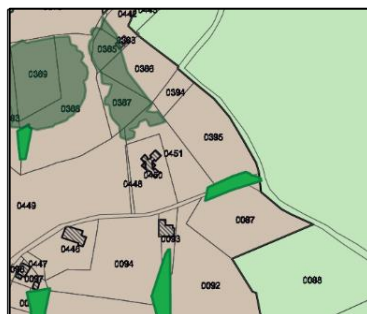


Règlement graphique **avant** la
présente modification

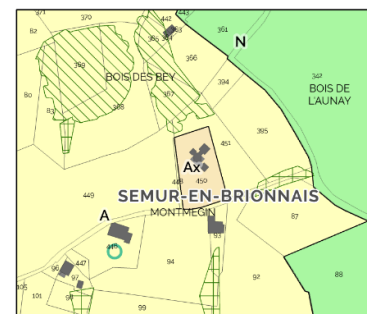


Règlement graphique **après** la
présente modification

- Mise en place d'un STECAL Ax à Montmegin (surface de 0,2 ha) : activité de couvreur, pour un abri de stockage



Règlement graphique **avant** la présente modification

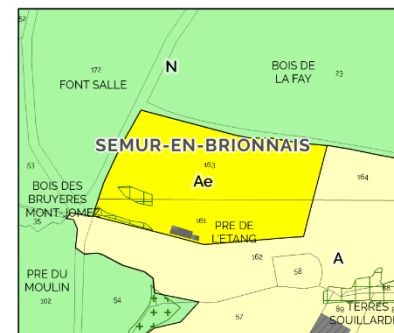


Règlement graphique **après** la présente modification

- Mise en place d'un STECAL Ae sur le stade et l'aire de camping-car (surface de 1,87 ha).



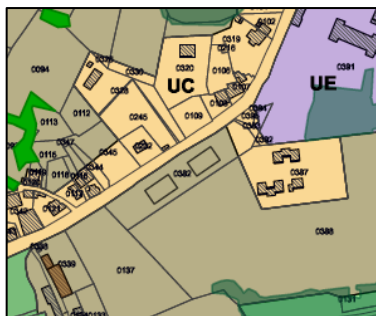
Règlement graphique **avant** la présente modification



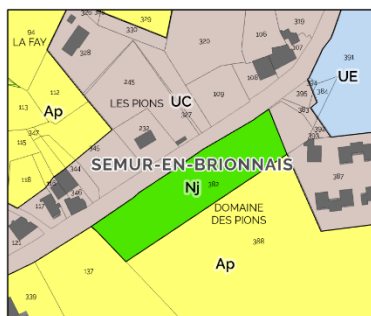
Règlement graphique **après** la présente modification



- Mise en place d'un STECAL Nj (surface de 0,39 ha) sur les jardins partagés (limitation à 12m² pour les abris de jardin)



Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification

Le règlement écrit est aussi modifié pour intégrer ces STECAL :

Dans la zone Ae

Sont admis :

Les aménagements et réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination,

Les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Les installations et aménagements et aires de stationnements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements sportifs de plein air et les constructions nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs dans la limite de 500 m² d'emprise au sol et les aménagements nécessaires aux activités sportives et de loisirs

Les aménagements nécessaires aux destinations « autres hébergements touristiques »

Les « établissements de santé et d'action sociale » sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Les « autres équipements recevant du public » sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages



Dans la zone At

Sont admis :

Les aménagements et réhabilitations des constructions existantes

Les « salles d'art et de spectacle » et les « centres de congrès et d'exposition » dans la limite de 800 m² d'emprise au sol et de 8 m de hauteur au plus haut de la construction hors éléments techniques et les aménagements nécessaires à cette sous-destination

Les activités de « restauration », « hôtels », « autres hébergements touristiques », dans la limite de 400 m² d'emprise au sol par construction et les aménagements nécessaires à cette Sous-destination

Dans les zones Ax

Sont admis les aménagements et réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination.

Pour les constructions à destination de « **habitation** », sont admises sous conditions suivantes :

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les extensions sont autorisées, et notamment dans le cas d'un bâtiment implanté en limite de la zone Ax sur une autre zone que Ax, sous réserves des conditions suivantes :

que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux, voirie et équipements publics,

que la surface de plancher initiale de l'habitation soit supérieure à 50m².

Dans la limite la plus grande, soit de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, soit de 200 m² de surface totale de plancher après travaux. Cette proportion peut être augmentée dans le cas de création de surfaces de plancher pour relier le bâtiment principal de l'habitation et une annexe.

*Les annexes aux habitations existantes (hors piscine) sont autorisées **sur l'unité foncière**, y compris pour les habitations implantées sur une autre zone que Ax, sous réserve des conditions suivantes :*

d'être intégralement situées dans un rayon de 30 mètres par rapport à l'habitation mesuré en tout point de l'annexe.

dans la limite maximale de trois dépendances par habitation existante,



que l'emprise au sol de chacune de ces annexes n'excède pas 45m²,
que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,50 mètres.

Les piscines liées à une habitation existante sont autorisées sur l'unité foncière, y compris pour les habitations implantées sur une autre zone que Ax, sous réserve des conditions suivantes :

d'être intégralement situées dans un rayon de 80 mètres par rapport à l'habitation, sous réserve de ne consommer aucun espace agricole exploité.

Leur surface ne dépasse pas 100m².

pour les piscines hors sol qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public où qu'elles soient entourées de végétaux.

Les constructions à destination de « **équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous réserve des conditions suivantes :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques

Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour les constructions à sous-destination de « **commerce et activité de service** » et « **Autres activités des secteurs secondaires, tertiaire et primaires** », sont admises dans les conditions suivantes :

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions ou de constructions annexes dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les extensions des constructions existantes de ces sous-destinations sont autorisées sous réserves que l'extension des constructions existantes n'excède pas 50% de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLUi.

Les nouveaux locaux nécessaires aux activités existantes de ces sous-destinations sont autorisés sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 100 m².

Dans la zone Nj

Sont admis :

- Les aménagements et réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination.
- Les abris de jardin dans la limite de 12 m² d'emprise au sol par abri de jardin et de 3m de hauteur totale (hors installations techniques)



OBJET 4 : LA MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

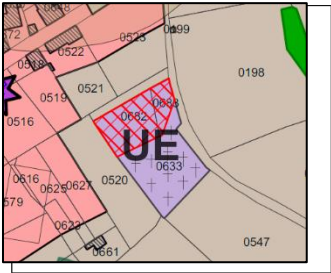
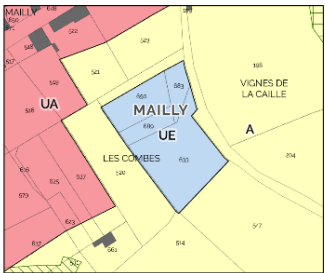
Motivations et situation dans le PLUi en vigueur

Le PLUi avait mis en place différents emplacements réservés en vue de permettre à la collectivité de réaliser des aménagements ou des équipements.

Il s'agit de mettre à jour ces emplacements réservés en vue d'adapter le PLUi aux évolutions des différents projets et du contexte.

Les modifications :

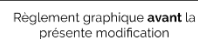
Le tableau ci-après, liste les évolutions des emplacements réservés :

Suppression/réduction	Ajout
Mailly : Suppression ER pour extension du cimetière : pas de besoin d'acquisition  Règlement graphique avant la présente modification  Règlement graphique après la présente modification	

Suppression ER2 acquis par la commune



- ER pour ouvrage eaux pluviales, et pour une aire pédagogique de découverte des milieux naturels



- Règlement graphique **avant** la
présente modification



- Règlement graphique **avant** la
présente modification



Extrait PPRI zone rouge

Sont admis sous conditions :

les serres, hangars et bâtiments techniques agricoles* strictement nécessaires aux exploitations existantes

les annexes* à un bâtiment existant. Ce type de construction est limité à une fois par unité foncière et ne peut excéder 20 m² d'emprise au sol

les constructions nouvelles, extensions ou changements de destination strictement indispensables au fonctionnement des aires de jeux, des aires d'activités sportives ou de loisirs et des espaces ouverts de plein air

la reconstruction après démolition dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments (hors bâtiment détruit par une crue)

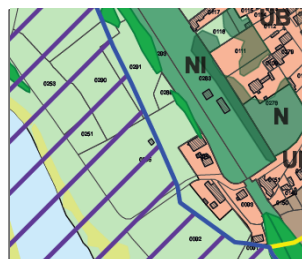
les constructions nouvelles, extensions ou changements de destination liées et strictement indispensables au fonctionnement des infrastructures d'intérêt public

L'augmentation de la capacité d'accueil des hébergements existants tels que les établissements hôteliers et hébergements collectifs dans les volumes existants au-dessus de la côte de référence

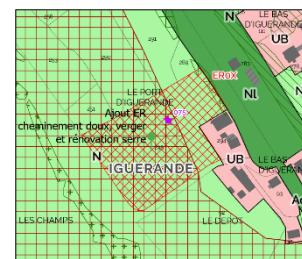
L'aménagement des espaces de camping existant etc,

Iguerande :

- Mise en place d'un ER pour aménagement mode doux, verger et rénovation d'une serre existante. Cet emplacement réservé est en zone rouge PPRI les aménagements prévus sont compatibles avec le PPRI Aucune construction n'est projetée, il s'agit de remettre en service et d'ouvrir cet espace jardiné

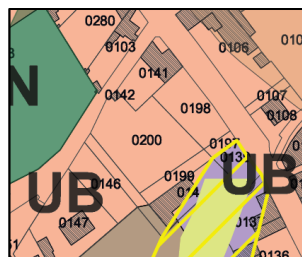


Règlement graphique **avant** la présente modification

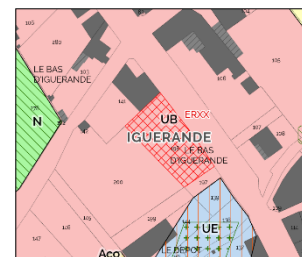


Règlement graphique **après** la présente modification

- Création ER aménagement d'une aire permettant l'arrêt des bus et une aire de covoiturage.



Règlement graphique **avant** la présente modification



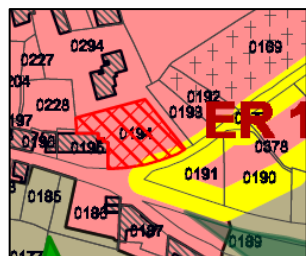
Règlement graphique **après** la présente modification

Semur en Brionnais :

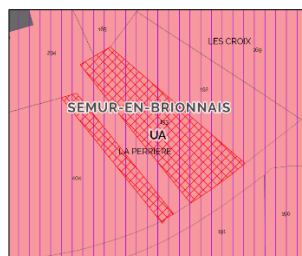
Réduction de l'ER 1 prévu initialement pour un jardin public communal mais maintien d'une emprise réduite à 3m sur parcelle 404 pour réaménager la voie avec un mode doux

Semur en Brionnais :

Mise en place d'un ER pour l'accès à l'ancienne gendarmerie au bénéfice de la Communauté de communes et un accès

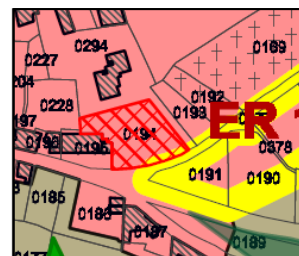


Règlement graphique **avant** la présente modification

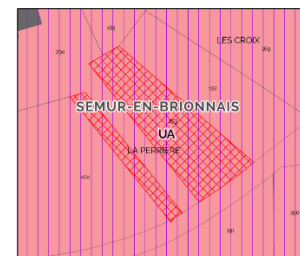


Règlement graphique **après** la présente modification

pour désenclavement d'une parcelle constructible parcelle 193



Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification



Tableau des ER après la présente modification de droit commun :

Modification	Commune	N°	Toponyme	Bénéficiaire	Superficie (en m ²)
-	BRIANT	ER01	Agrandissement du cimetière	Commune	1001
-	BRIANT	ER02	Aménagement d'un parking	Commune	718
-	FLEURY-LA-MONTAGNE	ER01	Agrandissement du cimetière	Commune	879
Nouveau	IGUERANDE	ER01	Création d'un cheminement doux vers la Loire, aménagements d'un verger communal et rénovation de la serre	Commune	13637
Nouveau	IGUERANDE	ER02	Stationnement/dépose des bus et aire de covoiturage	Commune	803
Supprimé	LIGNY-EN-BRIONNAIS	ER01			
-	LIGNY-EN-BRIONNAIS	ER02	Aménagement d'un cheminement piéton pour accès à un logement communal	Commune	268
Nouveau	LIGNY-EN-BRIONNAIS	ER03	Voie d'accès à l'école	Commune	526
Nouveau	LIGNY-EN-BRIONNAIS	ER04	Ouvrage de récupération des eaux pluviales et accès école	Commune	558
Nouveau	LIGNY-EN-BRIONNAIS	ER05	Aménagement abords de la rivière et de la zone humide et valorisation du sentier de randonnée	Commune	4792
Supprimé	MAILLY	ER01			
-	SAINT-BONNET-DE-CRAY	ER01	Elargissement de voirie	Commune	125
-	SAINT-BONNET-DE-CRAY	ER02	Aménagement d'un carrefour	Commune	716
-	SAINT-BONNET-DE-CRAY	ER03	Elargissement de voirie	Commune	770
-	SAINT-BONNET-DE-CRAY	ER04	Aménagement d'une lagune	Commune	9084
-	SAINT-BONNET-DE-CRAY	ER05	Aménagement de carrefour	Commune	1579
-	SAINT-BONNET-DE-CRAY	ER06	Elargissement de voirie	Commune	1374
-	SAINT-BONNET-DE-CRAY	ER07	Elargissement de voirie	Commune	1949
-	SAINT-FOY	ER01	Aménagement pour la salle des fêtes	Commune	826
-	SARRY	ER01	Equipements sportifs	Commune	3923
Modifié	SEMUR-EN-BRIONNAIS	ER01	Accès à l'ERP CC	Communauté de communes	96
Nouveau	SEMUR-EN-BRIONNAIS	ER02	Création d'un accès	Commune	375



-	ST CHRISTOPHE-EN-BRIONNAIS	ER01	Extension de cimetière et stationnements	Commune	2972
---	----------------------------	------	--	---------	------

OBJET 5 : LA PROTECTION DES COMMERCES

Motivations et situation dans le PLUi en vigueur

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité de préserver les cellules commerciales en évitant leur changement de destination.

Cette disposition n'avait pas été mise en place. Or, le territoire ne dispose pas de zone d'activités commerciales. Seuls les commerces des bourgs permettent de servir les besoins de proximité aussi il apparaît important de les protéger. Pour cela, est utilisé l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Les modifications :

Le zonage de certaines communes est modifié pour intégrer des protections commerciales. Leur localisation tient compte des zones de chalandises existantes et potentielles.

Le règlement est aussi complété pour intégrer dans les zones concernées par ces linéaires la mention suivante :

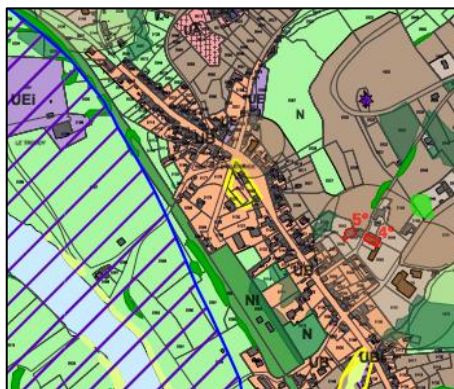
« **Mixité fonctionnelle**

Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, Le PLUi comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

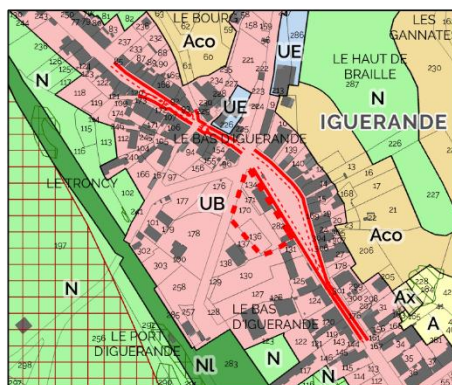
Dans ces secteurs, le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations et destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, cinéma, Hôtel, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques »



Iguerande :

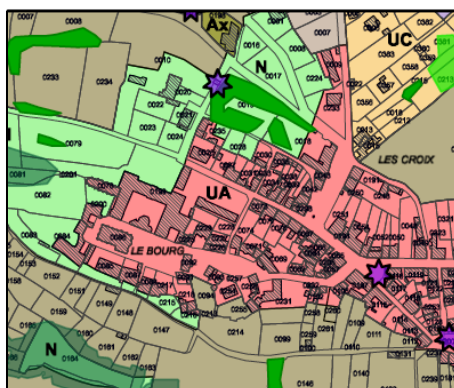


Règlement graphique **avant** la présente modification

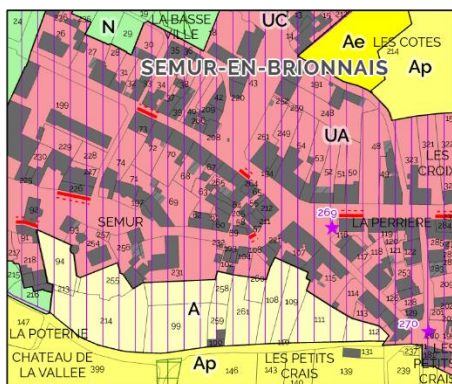


Règlement graphique **après** la présente modification

Semur-en-Brionnais :



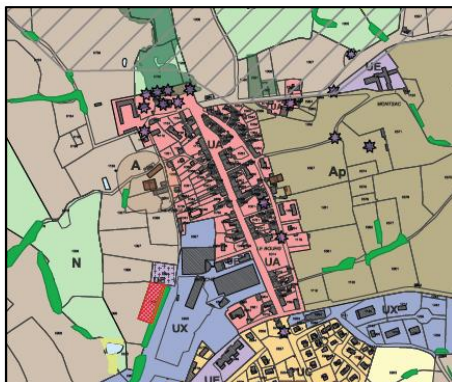
Règlement graphique **avant** la présente modification



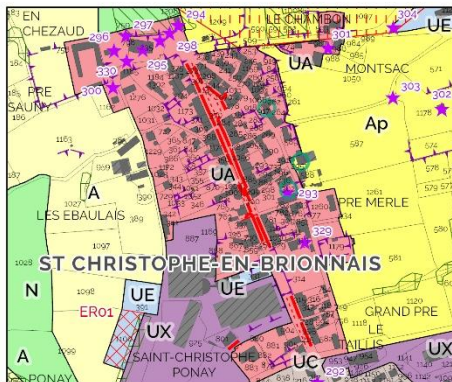
Règlement graphique **après** la présente modification



Saint-Christophe-en-Brionnais :



Règlement graphique **avant** la
présente modification



Règlement graphique **après** la
présente modification



OBJET 6 : LA CLARIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Motivations et situation dans le PLUi en vigueur

Le PLUI, dans son écriture réglementaire avant modification, intègre des mentions obsolètes vis-à-vis du code de l'urbanisme et des imprécisions rendant difficile l'application des règles. Notamment, la question des changements de destination en zone A ou N pose des problèmes à l'instruction des autorisations du droit des sols.

Par ailleurs la liste des sous-destination a été complétée par décret depuis l'approbation du PLUI.

Enfin, depuis l'approbation du PLUI, plusieurs points peu évoqués dans le PLUI sont porteurs d'enjeux en matière :

- de développement des énergies renouvelables et d'équilibre à trouver entre ce développement nécessaire à la production d'énergies décarbonnées, l'agrivoltaïsme, la nécessité prioritaire de maintenir l'espace agricole comme espace nourricier de production alimentaire et la prise en compte du socle patrimonial très fort sur le territoire
- de maîtrise de l'imperméabilisation et d'artificialisation des sols, de végétalisation des espaces dans un contexte de transition climatique.

Les modifications

Le règlement écrit est modifié sur plusieurs points :

Les mises à jour et les corrections d'erreurs de références ou d'écriture

La liste des destinations/sous-destinations est modifiée pour intégrer dans toutes les zones les sous-destinations ajoutées par décret depuis l'approbation du PLUI soit :

- Hôtels
- Lieux de culte
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Cette nomenclature est intégrée dans les dispositions générales du règlement avec les définitions telles qu'inscrites dans le code de l'urbanisme.

Le règlement faisait référence à des aménagements en mêlant des destinations, des installations et des aménagements.

Aussi, dans chaque zone du PLUi, la notion d'aménagements est clarifiée en faisant référence aux aménagements autorisés qui sont :

- les aires de stationnement ouvertes au public, (dans les zones U et AU ouvertes) et limitées à moins de 25 places sous réserve de ne pas être imperméabilisées (dans les zones 2AU, A et N)
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement n'a pas pour objet ou pour effet d'augmenter le nombre des emplacements ;
- Les affouillements et exhaussements de sols strictment nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.

Par défaut les aménagements non cités sont interdits.

La clarification des changements de destination dans les zones A et N et des possibilités d'évolution des constructions existantes

Le règlement du PLUI n'avait pas identifié de bâtiments pouvant changer de destination, en s'appuyant à juste titre sur la notion de local accessoire à l'habitation. En effet, la très grande majorité des constructions anciennement agricoles sont :

- le plus souvent construites bien avant 1943 et n'ayant pas destination au sens des jurisprudences du Conseil d'Etat)
- à usage accessoire aux habitations depuis de décennies.

Il apparaissait donc logique de ne pas les identifier. Mais ces dimensions n'ont pas toujours été intégrées dans les instructions des ADS sur ces constructions existantes lorsqu'il s'agit de créer du logement dans ces constructions (le plus souvent pour une extension des surfaces habitables des habitations présentes).

Aussi il est apparu nécessaire de clarifier la situation de ces constructions.

Aussi le règlement intègre les dispositions suivantes :



Bâtiments pouvant changer de destination

En préambule, il est rappelé que les constructions et changements de destination situées dans un périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole, peuvent être interdits (article L.111-3 du Code Rural).

Bâtiments pouvant changer de destination, identifiés au règlement graphique

Définition

Dans l'ensemble de ces zones sont désignés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 des bâtiments pouvant changer de destination.

Il s'agit d'une part, des anciens bâtiments agricoles isolés et abandonnés, construits après 1943 avec un permis de construire, qui ne sont pas des ruines et qui n'ont fait l'objet d'aucun changement de destination dument autorisé et d'autre part, des bâtiments dont la vocation agricole a été abandonnée depuis peu et pour lesquelles aucune reprise de l'activité agricole n'est envisageable.

Application :

Ces bâtiments peuvent changer de destination soit vers le logement, soit vers la destination Commerce - activités de service, la destination « Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires ». Ils sont alors soumis aux règles édictées ci-dessus pour ces deux destinations.

De plus :

Ces changements de destination ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve des conditions suivantes

Des extensions aux constructions pouvant changer de destination ne sont autorisées que de manière très mesurée et dans le respect du caractère historique du bâti et dans la mesure où elles sont rendues nécessaires pour des raisons techniques et fonctionnelles.

Les changements de destination sont autorisés sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux, voiries et équipements publics.



Bâtiments abandonnés et isolés non identifiés au document graphique

Définition

Il s'agit de constructions existantes réalisées antérieurement à la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, initialement à destination agricole mais dont l'usage n'est plus agricole depuis longtemps en raison de leur abandon, et sous réserve que ces constructions ne puissent pas être qualifiées de ruines.

Application

Est autorisé leur aménagement, leur réfection, et leur reconstruction à l'identique pour de l'habitation, dès lors que ces travaux ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti existant, que ces bâtiments puissent être raccordés aux réseaux publics sans extension ou renforcement de ces derniers et qu'ils soient desservis par des voies existantes et suffisantes.

Il appartiendra au pétitionnaire souhaitant réaliser des travaux sur ces bâtiments de justifier au dossier de demande de permis de construire que les conditions susmentionnées sont réunies.

Ces bâtiments ne font pas l'objet d'une identification au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.

Bâtiments accessoires à l'habitation existante non identifiés au document graphique

Définition

Pour les bâtiments construits avant ou après 1943, initialement à destination agricole mais dont la destination a disparu de longue date, et qui ne sont pas des ruines, Ces bâtiments accessoires suivent la destination du bâtiment principal, il s'agit donc également de bâtiments à usage d'habitation.

Aucune identification de ces bâtiments accessoires n'est nécessaire au titre d'un changement de destination L. 151-11 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit de constructions annexes qui par leurs caractéristiques peuvent être regardées comme des accessoires du bâtiment principal d'habitation ou autres, accolés ou non tels que notamment : garages, abris de jardin, celliers, remise, anciennes granges, etc. Ces bâtiments accessoires doivent être des locaux secondaires, être situés sur la même unité foncière et implantés selon un éloignement restreint du bâtiment principal. Les caractéristiques du bâti historique du territoire font que ces bâtiments peuvent présenter une volumétrie importante sans que cela nuise à leur usage d'annexe.



Application

Leur aménagement, leur réfection, et leur reconstruction à l'identique pour de l'habitation sont autorisés dès lors que :

ces travaux ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,

ces travaux prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti existant

ces bâtiments puissent être raccordés aux réseaux publics sans extension ou renforcement de ces derniers et qu'ils soient desservis par des voies existantes et suffisantes.

Il appartiendra au pétitionnaire souhaitant réaliser des travaux sur ces bâtiments de justifier au dossier de demande de permis de construire que les conditions susmentionnées sont réunies.

Potentiel ouvert par le PLUI :

Ainsi on rappelle que les locaux non identifiés ont des usages de local accessoire à l'habitation, leur aménagement ne constitue donc pas un changement de destination, De plus en cas d'aménagement, vu les configurations, ce seront surtout des extensions de logements qui sont prévisibles.

Seuls les locaux isolés sont identifiés pour ouvrir cette possibilité, Sur ceux-ci nul ne peut préjuger de ce qui sera aménagé ou pas, Mais sur une base de 50% de réalisation des opérations de changements de destination (ce qui apparait déjà important on peut estimer le potentiel de nouveaux logements créés à une trentaine de logements supplémentaires. Cela ne remet pas en cause l'économie du PLUI En effet on rappelle que des zones AU sont supprimées et réduites. L'équilibre en matière de production de logements apparait similaire à celui existant avant la modification.

Ainsi seuls les bâtiments ne rentrant pas dans les dispositions permettant les changements de destination hors identification par le règlement graphique énoncées ci-dessous. Il en résulte 76 batiments identifiés à l'échelle de la CC :

	Références cadastrales	Commune
1	D0377	Oyé
3	C0040	Oyé
4	A69	Oyé
5	E0262	Oyé

*Pas de n° 2, 6 et 10



7	A3	Sarry
8	A480	Sarry
9	C472	Saint-Julien-de-Jonzy
11	D 383	Iguerande
12	AC 247	Iguerande
13	AC 232	Iguerande
14	F 218	Iguerande
15	F 770	Iguerande
16	F 637	Iguerande
17	F 275	Iguerande
18	A 614	Iguerande
19	A 139	Iguerande
20	E 13	Iguerande
21	F 536	Iguerande
22	B 55	Iguerande
23	C 433- C 432	Iguerande
24	C 577	Iguerande
25	B 121	Iguerande
26	A748	Briant
27	C215	Briant
28	A401	Briant
29	OD0641	Saint Christophe
30	OA0558	Saint-Christophe-en-Brionnais
31	B136	Mailly
32	A325	Mailly
33	145	Ligny-en-Brionnais
34	32	Ligny-en-Brionnais
35	419,1238,1242	Ligny-en-Brionnais
36	447,445,448	Ligny-en-Brionnais
37	183,186	Ligny-en-Brionnais
38	615,616	Ligny-en-Brionnais
39	514,515,518,519	Ligny-en-Brionnais
40	351	Ligny-en-Brionnais
41	0261	Varenne-l'Arconce
42	0233	Varenne-l'Arconce
43	A560	Varenne-l'Arconce
44	0341	Varenne-l'Arconce
45	0031	Varenne-l'Arconce
46	domaine public	Semur-en-Brionnais
47	A3	Semur-en-Brionnais
49	A125	Semur-en-Brionnais
50	A161	Semur-en-Brionnais
51	AB138	Semur-en-Brionnais
52	AD 34	Semur-en-Brionnais



53	AI185	Semur-en-Brionnais
54	AK 24	Semur-en-Brionnais
55	AK 24.2	Semur-en-Brionnais
56	C 68	Semur-en-Brionnais
57	D194	Saint-Bonnet-de-Cray
58	C1072	Saint-Bonnet-de-Cray
59	A601	Saint-Bonnet-de-Cray
60	D455	Saint-Bonnet-de-Cray
61	A443	Saint-Bonnet-de-Cray
62	C315	Saint-Bonnet-de-Cray
63	C677	Saint-Bonnet-de-Cray
64	B1324	Fleury-la-Montagne
65	B185	Fleury-la-Montagne
66	B763	Fleury-la-Montagne
67	B655	Fleury-la-Montagne
68	B717	Fleury-la-Montagne
69	AD243	Fleury-la-Montagne
70	AC134	Fleury-la-Montagne
71	AC27	Fleury-la-Montagne
72	AB258	Fleury-la-Montagne
73	A277	Fleury-la-Montagne
74	A580	Fleury-la-Montagne
75	A587	Fleury-la-Montagne
76	B6 B5 B4 B1369	Fleury-la-Montagne



La zone Aco : lever les incohérences de traitement entre les habitations :

Par ailleurs, le règlement n'avait pas intégré dans les zones Aco la possibilité limitée d'étendre les habitations et la possibilité de réaliser des annexes.

Il est rappelé que la zone Aco permettant de préserver des espaces de biodiversité est très large et représente plus de 282 ha, sans forcément correspondre à des corridors écologiques très bien définis..

Le zonage sur certaines communes a détourné des habitations de la zone Aco pour les intégrer dans une « zone A classique » permettant de gérer les évolutions des habitations, et ne l'a pas fait pour des habitations dans la même situation sur d'autres communes.

Pour remettre de la cohérence dans les possibilités d'évolution des habitations existantes, le règlement généralise à l'ensemble des zones A les possibilités d'extension, d'annexes et de piscines déjà prévues dans les zones A et N. Les habitations concernées par cette modification sont au nombre d'une 15 aine. Si elles utilisaient l'ensemble des possibilités ouvertes par le règlement la surface potentiellement construite en plus de celle existante représenterait environ 1500 m² soit 0.05% de la zone Aco. Cette proportion restreinte n'est pas de nature à remettre en cause la fonctionnalité écologique.

La réintroduction d'éléments initialement dans l'OAP patrimoine dans le règlement

La partie concernant les clôtures initialement dans les OAP a été intégrée dans le règlement, complétée et illustrée de façon à mieux maîtrisée la qualité des clôtures dans le socle patrimonial du territoire.

Ainsi le règlement intègre les dispositions suivantes :

2.6 -Clôtures

2.6.1 Hauteur- définition

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au niveau de sol de l'espace public, sauf en cas de contrainte topographique ou technique particulière.

La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du niveau de sol du terrain d'assiette du projet avant travaux en limite séparative au droit de la clôture.

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ou plus basse.



Un corridor écologique est un lieu précis de passage de faune, qui n'existe que parce que l'espace est physiquement contraint ou entouré de milieux répulsifs : on parlera alors de corridor biologique. Sur le terrain, cela se traduit par une « coulée verte » : couloir d'espaces naturels entre deux fronts d'urbanisation, des traces de passages (coulées, empreintes...), des sites d'écrasements ou de collisions qui matérialisent une intersection entre un corridor et un élément faisant obstacle (route, voie ferrée, câble aérien, pylône...).



Les clôtures seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives : les implantations en retrait sont proscrites sauf contrainte topographique ou technique particulière dûment justifiée.

2.6.2 Règles :

Hauteurs dans toutes les zones

En limites séparatives et le long des voies et emprises publiques, les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1.50 mètres. Toutefois en cas de clôture végétale, la hauteur peut être portée à 2m

Aspects

Dans les zones Ua, Ub, Uh, Uc, Ue, Ux 1AU et 2AU

Elles doivent être constituées

- * soit d'une haie végétale composée d'essences variées locales, à l'intérieur de laquelle peut être noyé un grillage
- * soit d'un mur plein maçonné, enduit en harmonie avec les constructions ou les clôtures voisines, surmonté d'une couvertine en tuiles, béton ou tout matériaux s'intégrant de façon harmonieuse dans l'environnement bâti. Dans ce cas la hauteur totale maximum du mur est de 1,5 mètre.
- * soit d'un mur en pierres. Dans ce cas la hauteur maximum du mur est de 1,5 mètre.

En tout état de cause le traitement de la clôture doit s'inspirer des murets et haies qui composent traditionnellement les clôtures du Brionnais et doit être adapté en fonction du bâti environnant.

Toutefois dans les zones UC, et 1AU lorsque celles-ci correspondent à des secteurs pavillonnaires, elles peuvent aussi être constituées :

D'un muret enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie ou d'un grillage avec une hauteur maximale d'1.50m.

La définition de la claire voie est la suivante : dispositif avec alternance de barreaux ou panneaux laissant pénétrer le jour entre chacun où les jours dominant sur les pleins (soit plus de 50% de la surface du dispositif est composé de jours).

Toutefois pour les bâtiments d'activité en zone UX et les équipements en zones Ue elles peuvent être constituées d'un treillis soudé, doublé ou non d'une haie.

Dans les zones A et N

Elles doivent être constituées :



* soit d'une haie végétale composée d'essences variées locales, à l'intérieur de laquelle peut être noyé un grillage

* soit d'un mur en pierres. Dans ce cas la hauteur totale maximum du mur est de 1,5 mètre.

Il est rappelé que les **clôtures agricoles** ne sont pas concernées par cette prescription.

Dans les zones bâties des zones A et N, des adaptations sont autorisées en fonction du caractère historique de l'environnement bâti. Le cas échéant des murets bas et des dispositifs à claire voie peuvent être autorisés.

La définition de la claire voie est la suivante : dispositif avec alternance de barreaux ou panneaux laissant pénétrer le jour entre chacun où les jours dominent sur les pleins (soit plus de 50% de la surface du dispositif est composé de jours).

Prescriptions complémentaires applicables à toutes les zones :

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé) en cas de mauvaise visibilité

Dans toutes les zones sont interdits :

Les associations de matériaux hétéroclites.

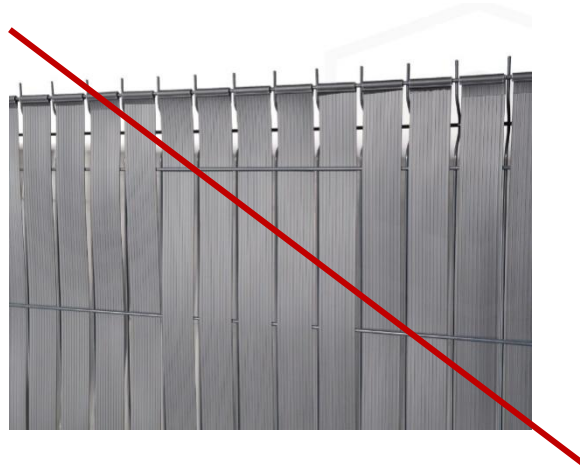
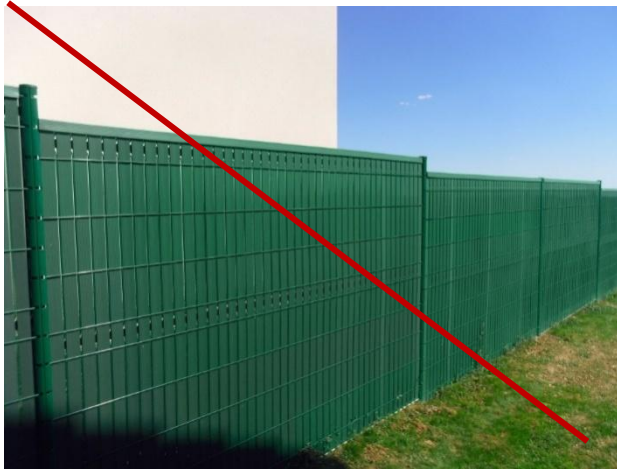
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris.

Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture, tant sur les limites avec les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives.

Les balustres tournées.

Illustrations non exhaustives de clôtures interdites dans toutes les zones :





Illustrations de clôtures préconisées :

Haies vives d'espèces variées :



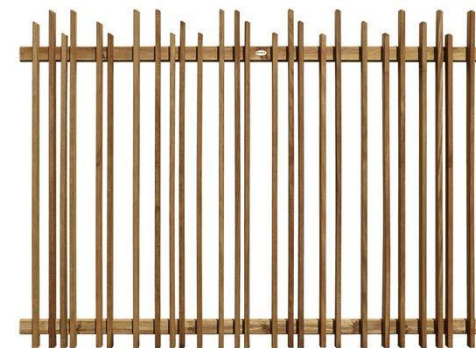
Clôture végétale sur substrat



Plantes grimpantes sur treillis



Palissades à lames bois ajourées



Clôtures mixtes

Palissade bois et végétalisation ou palissades bois et schistes de façon ponctuelle



Lames métalliques à claire voie sur muret bas



L'équilibre entre production d'énergie, agriculture nourricière et valorisation des patrimoines (Bâti, paysagers et naturels)

Le règlement intègre les précisions suivantes :

8.1 Dans les zones situées dans le périmètre « secteur de patrimoine paysager et historique correspondant au paysage bocager d'élevage bovin du Charolais Brionnais » (ex UNESCO) soit l'ensemble du territoire de la Communauté de communes :

Systèmes de production domestique

Sur les bâtiments d'habitation, les dispositifs de production des énergies renouvelables sont autorisés et seront placés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. On privilégiera les implantations suivantes :

Regrouper les panneaux solaires en une seule zone pour une implantation organisée d'une façon harmonieuse.

Tenir compte de l'ordonnancement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie

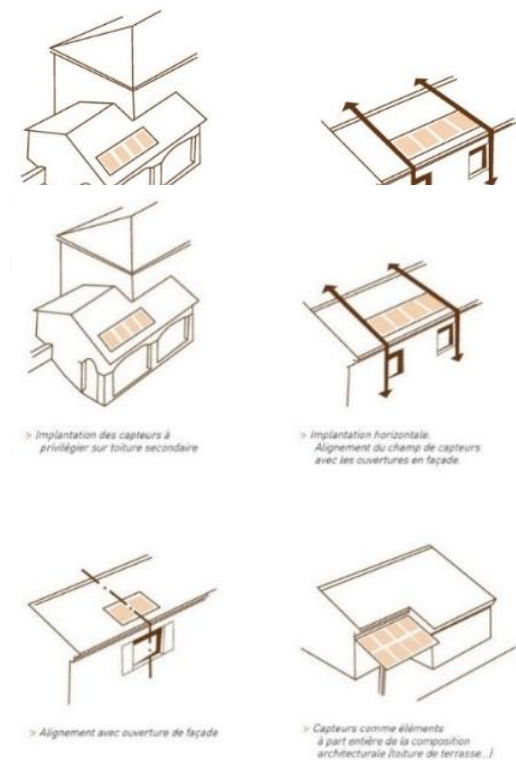
Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas

Adapter forme, proportion et position des capteurs

Privilégier les toitures secondaires pour l'implantation

Éviter la pose sur les toitures 4 pans de petites surfaces.

Les fixations ne devront pas être apparentes et les dispositifs de fixation devront être de couleur en harmonie avec la teinte du panneau.



Sur les bâtiments d'équipements et d'activités économiques :

Ils sont autorisés en veillant à l'intégration architecturale et paysagère.

Sur les bâtiments techniques agricoles :

Ils sont autorisés sur tous les bâtiments techniques agricoles existants

Pour les nouveaux bâtiments techniques agricoles autorisés, supports de dispositifs de



production d'énergie renouvelable, ils seront dimensionnés pour le besoin de l'activité de production agricole et non pour le besoin de production d'énergie. Ces nouveaux bâtiments supports de dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent aussi être regroupés avec les autres constructions agricoles de l'exploitation.

Installations non domestiques (photovoltaïque au sol et agrivoltaïque et éolien) :

Dispositifs au sol non agrivoltaïques

Ils sont interdits dans tout le périmètre identifié sous le nom de secteur de patrimoine paysager et historique correspondant au paysage bocager d'élevage bovin du Charolais Brionnais » (ex UNESCO)

Dispositifs au sol agrivoltaïques

Ils sont interdits dans tout le périmètre identifié sous le nom de secteur de patrimoine paysager et historique correspondant au paysage bocager d'élevage bovin du Charolais Brionnais » (ex UNESCO)

Il est rappelé que dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, c'est l'avis de ce dernier qui est appliqué.



Meilleure prise en compte de la transition climatique et de la nécessaire maîtrise de l'imperméabilisation et artificialisation des sols

Afin d'engager plus concrètement tous les projets de constructions et d'aménagement vers la prise en compte des problématiques climatiques et de préservation des fonctions des sols, le règlement du PLUI complète les dispositions préexistantes par les dispositions suivantes :

(Les compléments apportés au règlement apparaissent en vert)

« 3- Surfaces non imperméabilisées et espaces de pleine terre »

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols. On recherchera l'utilisation maximum de matériaux poreux.

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
<i>Jusqu'à 20 %</i>	<i>Au moins 60 %</i>
<i>Entre 20% et 40 %</i>	<i>Au moins 50 %</i>
<i>Entre 40 % et 60 %</i>	<i>Au moins 30 %</i>
<i>Entre 60% et 80 %</i>	<i>Au moins 10 %</i>
<i>Supérieur à 80%</i>	<i>Non réglementé</i>

Pour les aires de stationnement :

Dans toutes les zones, il est exigé que 100 % de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR pourront bénéficier d'adaptations dans l'application de cette règle. Des adaptations sont aussi admises en cas de pentes et pour les accès

Pour les voies de desserte interne, elles devront aussi être traitées par des matériaux perméables sauf contraintes techniques liées à la topographie importante ou aux usages liés à la circulation de véhicules à fort tonnage.



7.4- Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

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

Les eaux pluviales seront :

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

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

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

7.5- Espaces libres et plantations

En matière de plantation et d'aménagement d'espaces libres, les prescriptions sont les suivantes :

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- *que son état sanitaire ne permet pas sa conservation;*
- *que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUI à respecter ou de la recherche d'une bonne orientation.*
- *qu'il s'agit d'une essence allergène.*

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les haies bocagères existantes et les murets. Il peut être admis une suppression ponctuelle uniquement pour la création d'un accès à la parcelle, ou l'implantation d'un bâtiment.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local. En tout état de cause, la plantation de haies mono spécifiques est interdite.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Les espèces végétales seront d'essences locales et variées (au moins 3 espèces). Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places doivent être plantées. Il est exigé la plantation



d'un arbre pour 4 places créées en surface à l'emplacement des stationnements. Toutefois, en cas d'ombrière photovoltaïque, cette densité d'arbres pourra être réalisée sous forme d'ilots végétaux fractionnant les espaces de stationnements ou en bordure des aires des stationnements.

Dans les zones U et AU tout abattage d'arbres devra être compensé par la replantation de 2 sujets pour un sujet abattu.

Si les bâtiments, installations et dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite. Les espèces végétales seront d'essences locales et variées (au moins 3 espèces).

Des ajustements de forme ou des précisions de la règle pour faciliter l'application du PLUI

Plusieurs points sont concernés :

Sur les conditions de la reconstruction à l'identique :

Rappels article L 111-15 – Reconstruction d'un bâtiment détruit :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Il est précisé que cette obligation s'entend comme une reconstruction stricte de l'immeuble détruit ou démoli, tel qu'il avait été initialement autorisé.

Seules des modifications très limitées sont autorisées, que ce soit en termes d'implantation, de surface, de hauteur ou de volume ou de fonctionnalité du bâtiment à reconstruire.

La reconstruction devra respecter les règles d'aspect extérieur définies par le présent règlement.

Elle devra s'accompagner de la mise en œuvre des conditions suivantes :

- Avoir une meilleure fonctionnalité de l'ensemble reconstruit
- Améliorer l'unité architecturale de l'ensemble reconstruit

Sur la notion d'aménagements autorisés ou interdits :

Le règlement mêlait des aménagements et des destinations.

Un tableau est ajouté dans chaque zone, listant les aménagements de la façon suivante :



Aménagement	Autorisé, interdits ou conditionné
Terrain de camping	Le règlement indique si l'aménagement est autorisé, autorisé sous conditions décrites ou interdit
Parc résidentiel de loisirs ou village de vacances	
Aménagement pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés	
Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports	
Aménagement d'un golf	
Aménagement d'un terrain pour au moins 2 résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à 40m², constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	
Aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage recevant plus de deux résidences mobiles	
Aires de stationnement ouvertes au public	
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane	
Résidences mobiles de loisirs	
Travaux d'affouillement et d'exhaussement	
Chemin piétonnier	
Objet mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public	
Aménagement nécessaire à l'exercice des activités agricoles, de pêche, et de culture marine, ou lacustres, conchyliques, pastorales et forestières	
Création d'une voie	
Travaux ayant pour effet de modifier une voie existante	
Création d'un espace public	

Par défaut les aménagements non cités sont interdits.



Précisions sur la mesure de la hauteur des constructions :

Le règlement n'indiquait pas comment était mesurée la hauteur maximale à l'égout de toit.

« **Définition** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement **et jusqu'à l'égout de toit**. »

Et il est précisé par zone :

« Une hauteur **maximale** différente peut être admise, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage **et de la pente de toit**. »

Une implantation libre pour les petites volumétries.

Certains abris de jardins, souvent achetés tout faits, s'implantent assez facilement sur les terrains. Il n'apparaît pas nécessaire de réglementer leur positionnement. Aussi il est ajouté :

« **L'implantation d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres est libre.** »

Des règles d'emprise au sol supprimées

Le règlement prévoyait sur la zone Uc (pavillonnaire) des CES assez bas. Il a été retenu de ne plus réglementer cette disposition qui peut conduire à une sous-densité tout en rendant difficile l'optimisation foncière.

Clarification des règles d'implantation des commerces

Le règlement permettait l'implantation des commerces un peu partout et notamment en zone pavillonnaire, à l'encontre des orientations du SCOT qui le recentre.

Aussi, les nouveaux commerces sont interdits en zone UC. Ils ont maintenus en zone Uh, s'ils sont en rapport avec une activité d'artisanat d'art (ces activités s'implantent assez facilement dans le bâti historique des hameaux). S'agissant d'un vecteur important de l'économie touristique, le nouveau règlement les autorise.

LA COMPATIBILITE AVEC LA MODIFICATION DU SCOT

Le SCOT a fait l'objet d'une modification en 2024. La présente modification du PLUI apparait compatible avec les pints de la modification du SCOT .

Modification du SCOT	PLU
Les périmètres du futur Bien en attente d'inscription sur la liste du patrimoine mondial et de sa zone tampon sont identifiés dans les documents graphiques et les annexes des documents d'urbanisme locaux	Intégré
Les structures paysagères remarquables liées au bocage, à l'instar de certains réseaux de haies et arbres isolés, sont identifiés et localisés conformément à l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme	Les haies étaient déjà identifiées avant la modification
Les murets en pierres sèches (typiques du Brionnais) les plus remarquables sont identifiés et localisés conformément à l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme	Intégré avec les données du PETR
préservation des zones humides, la gestion des eaux pluviales et la protection des ripisylves.	Était déjà intégré dans le PLUI, Les dispositions de gestion des EP sont renforcées, via les coefficients de végétalisation
Les collectivités locales déterminent dans leurs documents d'urbanisme les conditions permettant d'assurer la sauvegarde de ces ouvrages (Canaux) porteurs d'identité, en cohérence avec les contractualisations concernant les canaux du territoire	Territoire non concerné par les canaux
L'ouverture de zones à l'urbanisation le long de ces axes devrait faire l'objet d'une étude paysagère et architecturale qualitative (RCEA, RD 979 et RD 982.)	Territoire non concerné
Les villes dont les entrées sont localisées le long des axes routiers structurants favorisent un traitement urbain, paysager, architectural qualitatif, et plus particulièrement celles inscrites dans le dispositif "Petites Villes de Demain	Territoire non concerné
Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, il convient de recenser le petit patrimoine local ne faisant pas l'objet de protection, reflet de l'identité rurale du Charolais-Brionnais, et de localiser celui dont l'intérêt patrimonial justifie une protection conformément à l'article L. 151-19	Intégré
Il convient de s'appuyer sur la Charte de qualité Architecturale et Paysagère du Charolais-Brionnais dans les documents d'urbanisme	Déjà intégré dans le PLUI, et reprécisé par la modification



Modification du SCOT	PLU
Une attention particulière est apportée à la conservation du caractère rural des entrées de bourgs, dans les types d'aménagements et les matériaux choisis.	Hors champ du PLUI
Sur la base du diagnostic agricole, les documents d'urbanisme locaux recensent les parcelles à protéger si nécessaire (forte valeur agronomique, exploitées ou non) tout en permettant l'implantation de bâtiments nécessaires à l'exploitation. - Des sous-secteurs inconstructibles, à l'intérieur des zones agricoles, sont localisés sur les prés d'embouche dont la valeur agronomique exceptionnelle est reconnue.	Intégré au PLUI existant et renforcé avec la mise en place des zones Ap sur les prés d'embouche
Les collectivités définissent les modalités de protection et de pérennisation des exploitations agricoles. - Elles s'assurent de ne pas fragiliser les exploitations et l'économie territoriale et d'éviter le morcellement du parcellaire agricole par l'urbanisation. - Elles préviennent l'enclavement des exploitations agricoles par un développement urbain cohérent avec l'activité agricole ; elles justifient que les zones AU ne nuisent pas au fonctionnement des exploitations. - Elles garantissent une protection des sièges d'exploitation et en autorisent leur développement.	Aucune zone AU supplémentaire via la modification, au contraire réduction des espaces en extension de la PAU
Pour contribuer à la diversification des activités agricoles, les initiatives vertueuses en faveur du développement de la production d'énergie au sein des exploitations agricoles sont encouragées, tout en veillant à ce que le développement de ces nouvelles activités ne vienne pas remettre en cause la finalité agricole de ces espaces. Il doit être tenu compte des lignes directrices de la CDPENAF 71 sur le sujet	Intégré au PLUI via la modification : clarification de l'agrivoltaïsme dans le respect des milieux naturels, du paysage et du patrimoine
Les collectivités compétentes définissent, dans leur document d'urbanisme, des limites franches à l'urbanisation, en tenant compte des éléments structurants du paysage	Déjà intégré dans le PLUI en vigueur, la modification ne vient pas étendre les limites
convient de s'appuyer sur la Charte Architecturale et Paysagère du Charolais-Brionnais afin de déterminer des règlements et prescriptions du document d'urbanisme et mettre en oeuvre des projets d'aménagement qui permettent une bonne intégration paysagère des constructions	Déjà intégré au PLUI en vigueur et précisé par la présente modification,
Afin de favoriser la présence du végétal, les essences locales (prunelier, charme, lilas, noisetier, églantiers, troène, viorne, érable, frêne, chêne, saules...) rustiques, peu consommatrices d'eau seront privilégiées. Les collectivités locales s'appuieront sur la Charte Architecturale et Paysagère du Charolais-Brionnais	Hors champ de l'urbanisme du PLUI
Les documents d'urbanisme contiennent des prescriptions architecturales exigeantes, dans le respect de la Charte de qualité paysagère, urbaine et architecturale du Pays Charolais-Brionnais. Ils veillent à ce que les constructions respectent le langage architectural historique du territoire, caractérisé par des formes simples et des teintes douces. Il convient, pour les toitures, d'adapter les pentes à l'environnement du projet. Il sera aussi souhaitable de privilégier les tuiles plates en terre cuite de couleur brune ou rouge nuancé, toutefois des tuiles ou matériaux différents peuvent être autorisés si des spécificités locales sont démontrées.	Déjà intégré au PLUI en vigueur et précisé par la présente modification,



Modification du SCOT	PLU
Organisation des espaces extérieurs : - o Apporter une attention particulière aux espaces de transition (entre espace privé et espace public). - o Conserver des vues ouvertes vers les paysages environnants. - o Réinterpréter les « codes végétaux » du Charolais-Brionnais pour accompagner les extensions urbaines et limiter les effets du mitage dans le grand paysage : l'arbre, la haie, le verger. - o Privilégier les essences locales et exclure les haies monospécifiques	Déjà intégré au PLUI en vigueur et précisé par la présente modification,
Le périmètre d'étude du futur Bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial et le périmètre de sa zone tampon sont identifiés dans les documents graphiques et les annexes des documents d'urbanisme locaux »	Intégré
conviendra de réaliser des plans de circulation douce à l'échelle communale/intercommunale qui favorisent des boucles locales depuis les espaces emblématiques mais aussi les déplacements quotidiens. - Les interconnexions multimodales doivent être intégrées dans les projets urbains et aménagements	Politique de mobilité relevant d'un PDMS hors champ du PLUI
Afin de concilier développement des énergies renouvelables, protection des paysages et diminution de la consommation des terres agricoles, les prescriptions du SCoT visent à encadrer les projets éoliens et photovoltaïques. Il s'agit notamment de limiter l'impact du grand éolien et des champs photovoltaïques sur la valeur universelle exceptionnelle du futur Bien, et plus généralement sur la qualité des paysages du Charolais-Brionnais.	Le PLUI définit des zones d'exclusion en lien avec le paysage et le patrimoine (y compris près d'embouche)
Les collectivités compétentes s'engagent dans des actions de réhabilitation du parc de logements ancien afin de le rendre thermiquement et énergétiquement performant et promeuvent l'utilisation de matériaux innovants agissant simultanément sur le confort estival et hivernal. Elles veillent particulièrement à une meilleure maîtrise des coûts énergétiques afin de lutter contre la précarité énergétique. » Les documents d'urbanisme contiennent un diagnostic du potentiel de valorisation des énergies sur leur territoire afin de guider leurs orientations en matière énergétique	Hors champ du PLUI et des compétences des collectivités territoriales
Le SCoT exprime la volonté du territoire, dans l'attente de l'inscription, de ne voir aucun projet éolien développé dans les communes comprises dans le périmètre du bien UNESCO et de sa zone tampon.	Intégré à la modification avec un périmètre « secteur de patrimoine paysager et historique correspondant au paysage bocager d'élevage bovin du Charolais Brionnais » (ex UNESCO) »
L'utilisation du bois-énergie local pour le chauffage des bâtiments est valorisée. Les projets d'équipements publics considèrent systématiquement la possibilité d'installer une chaufferie bois, en privilégiant un approvisionnement de proximité.	Hors champ du PLUI
Tout projet d'aménagement doit intégrer les principes de nature à anticiper l'effet d'ilôt de chaleur	Intégré à la modification via le taux de végétalisation
Les zones humides inventoriées par les documents d'urbanisme sont par principe rendues inconstructibles	Déjà intégré au PLUI en vigueur



Modification du SCOT	PLU
Les collectivités s'attachent, dans leur document d'urbanisme, à retenir le principe d'une moindre imperméabilisation des sols. L'utilisation de matériaux perméables est favorisée pour les espaces de stationnement, notamment dans les espaces commerciaux périphériques. Les opérations de désimperméabilisation des espaces de stationnement sont encouragées. La gestion des eaux pluviales est privilégiée à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'aménagement, par opposition au "tout réseau". Il s'agit de privilégier les dispositifs appropriés (tranchées de restitution, puits perdus, fossés, noues, etc.) favorisant l'infiltration. Il ne peut être dérogé à ce principe qu'en justifiant de l'impossibilité d'un tel aménagement.	Déjà intégré au PLUI en vigueur et précisé par la présente modification,
Les collectivités compétentes réalisent une étude du foncier disponible autour des gares et prévoient d'optimiser l'urbanisation dans ces secteurs (densité, accessibilité, intermodalité, ...) Les documents d'urbanisme imposent, dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, en particulier aux alentours des gares, une densité minimale de construction supérieure à celle prévue en dehors de ces secteurs.	Territoire non concerné
Les collectivités s'engagent dans une logique d'augmentation des bornes de recharge publique pour véhicules électriques.	Hors champ du PLUi
L'offre économique s'articule avec la polarisation souhaitée sur les 8 villes et les 10 bourgs qui assurent l'équilibre territorial du Pays. - La reconversion et la requalification des zones ou parcs existants sont prioritaires : ù Recherche d'une meilleure adaptation de l'offre avec les standards en cours et les besoins des entreprises ; ù Gestion des surstocks, réorientation des vocations avec un meilleur ciblage des projets de la zone ; ù Densification ; ù Veiller à assurer une animation des zones/parcs d'activités afin d'assurer une mutualisation des services et des aménagements prévus, ... - L'extension des zones ou parcs actuels s'effectuera en priorité sur les réserves foncières déjà aménagées, sauf nécessité particulière.	Territoire non concerné
L'un des principaux objectifs des documents d'urbanisme est le soutien à l'activité commerciale des centralités, espaces prioritaires pour l'accueil des activités commerciales. Les documents d'urbanisme identifient et délimitent spatialement ce périmètre de centralité en cohérence avec les usages commerciaux. Au sein de ce périmètre, les collectivités sont encouragées à identifier les rues dans lesquelles il est pertinent de réglementer les changements de destination des locaux commerciaux. Le rez-de-chaussée des nouvelles constructions doit y être destiné à une activité commerciale	Intégré da,s la modification avec protection des linéaires commerciaux et interdiction des nouveaux commerces dans les zones résidentielles
Les secteurs d'implantation périphériques accueillent prioritairement des activités commerciales et artisanales dont la surface de vente est supérieure à 300 m². Le besoin du développement de nouvelles activités commerciales en périphérie doit être analysé, dans les travaux des PLUI et dans le cadre des ORT.	Territoire non concerné
Les zones d'activités font l'objet d'un zonage différencié selon les activités qu'elles accueillent (commerce, industrie, logistique, etc.).	Territoire non concerné



Modification du SCOT	PLU
Les documents d'urbanisme imposent, dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, en particulier aux alentours des gares, une densité minimale de construction supérieure à celle prévue en dehors de ces secteurs.	Territoire non concerné
convient de promouvoir la récupération de l'eau de pluie à la parcelle et favoriser l'infiltration naturelle ou la recharge artificielle.	Déjà intégré au PLUI en vigueur et précisé par la présente modification,



LES IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

Les surfaces des zones U, AU A et N sont les suivantes après la modification :

Zone	Surface en ha
Total 1AU	7,0
Total 2AU	5,2
Sous total AU	12,2
Total UA	71,2
Total UB	16,9
Total UC	67,0
Total UE	15,1
Total Uh	60,8
Total UX	22,0
Sous total U	253,0
Total A	9 835,6
Total Aco	282,9
Total Ae	5,0
Total Ap	2 599,2
Total At	2,2
Total Ax	5,5
Sous total A	12 730,5
Total N	6 683,7
Total Nj	0,4
Total Nl	17,3
Sous total N	6 701,4
Total	19 697,1

LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Par rapport au PLUi en vigueur, la présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement naturel, ne réduit aucune protection des espaces naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable. Elle ne concerne aucun corridor écologique ni zone humide.

Thématique	Effet neutre de la modification par rapport au PLU en vigueur	Impact positif	Impact négatif
Protection des milieux naturels et TVB		-	-
Paysage et patrimoine			
Consommation foncière		-	-
Qualité de l'air		-	-
Mobilité		-	-
Ressource en eau		-	-
Émission de GES		-	-
Energie		-	-

Se référer au dossier de saisine au cas par cas pour le détail.

