PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE MARCIGNY

Rapport de présentation - Cahier 9 : Justifications des choix

Approbation

Marcigny
Communauté de Communes

LATITUDE
AUA
Vivace Paysagiste DPLG
Secundo
AVOCATS

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 8
1.1. Le cadre légal 8
1.2. Contexte dans le Pays Charolais et Brionnais 9
2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES OAP ET LE REGLEMENT 11
2.1. Le parti d'aménagement dans les grandes lignes : un territoire à dynamiser 11
2.2. Le projet de PLUi sur le plan démographique et résidentiel 13
2.2.1. Préambule 13
2.2.2. Détermination de l'horizon théorique du PLUi 14
2.2.3. Les scénarios étudiés 14
2.2.4. Les capacités en logements du PLUi de la CC de Marcigny 19
2.2.5. La prise en compte des typologies de logements nécessaires pour répondre aux besoins 26
2.3. Le projet de PLUi sur le plan économique 28
2.3.1. Une économie locale plurielle et ancrée dans les ressources du territoire 28
2.3.2. Le parti pris du PLUi en matière de développement industriel et artisanal 28
2.3.3. Le secteur commercial 29
2.3.4. Le secteur agricole 30
2.3.5. Le secteur des loisirs et du tourisme 30
2.4. Le projet de PLUi sur le plan des services à la population et des équipements 31
2.5. Le projet de PLUi sur le plan de la consommation foncière 32
2.5.1. Cadre général de la consommation foncière et position du PLUi 32
2.5.2. Méthodologie de comptabilisation de la consommation d'ENAF du PLUi 34

2.5.3. Analyse quantitative de la consommation foncière dans le PLUi 37
2.5.4. Analyse de la trajectoire de sobriété foncière du PLUi 40
2.6. Le projet de PLUi sur le plan de l'ensemble des potentiels fonciers (consommation foncière + potentiels dans la PAU) 44
2.6.1. Le foncier total mis en place par le PLUi 44
2.6.2. Focus sur le foncier à destination d'habitat 65
2.7. Le projet de PLUi sur le plan de la maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés 68
2.8. Le projet de PLUi sur le plan de la préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques 69
2.8.1. Un PLUi recherchant la préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques 69
2.8.2. Renforcement de la nature dans les espaces bâtis 69
2.8.3. Préservation des sols et lutte contre l'artificialisation 70
2.9. Le projet de PLUi sur le plan de la préservation des valeurs paysagères et patrimoniales .. 70
2.9.1. La valeur paysagère 70
2.9.2. La valeur patrimoniale 71
2.10. Le projet de PLUi sur le plan de la prise en compte des risques et des nuisances 72
2.10.1. Un territoire exposé à divers risques et nuisances 72
2.10.2. Un PLUi intègre la gestion du risque et des nuisances dans l'aménagement 72
2.11. Le projet de PLUi sur le plan de l'intégration de la dimension énergétique et du changement climatique 73
2.11.1. Un territoire confronté aux impacts croissants du changement climatique 73
2.11.2. Un PLUi qui anticipe et accompagne les effets du changement climatique 73
2.11.3. Une approche énergétique plus durable et adaptée au territoire 74
2.11.4. Un développement maîtrisé des énergies renouvelables et ciblé sur les espaces artificialisés 74
2.12. L'équilibre global recherché par le PLUi et sa traduction dans le projet règlementaire 76
3. DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES URBAINS AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ET LES

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN 77
3.1. À l'échelle du PADD 77
3.2. À l'échelle des outils du PLUi (OAP et règlement) 78
4. LA COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES 79
4.1. Les Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 79
4.1.1. Les OAP sectorielles 79
4.1.2. Les OAP thématiques 85
4.2. La cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec le PADD 86
5. LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD 89
5.1. Zones mises en place par le PLUi 89
5.1.1. Les zones urbaines (U) 90
5.1.2. Les zones à urbaniser (AU) 91
5.1.3. Les zones agricoles (A) 91
5.1.4. Les zones naturelles (N) 92
5.2. Les destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité 93
5.2.1. Les zones urbaines (U) 94
5.2.2. Les zones à urbaniser (AU) 99
5.2.3. Les zones agricoles (A) 101
5.2.4. Les zones naturelles (N) 103
5.3. Volumétrie et implantations des constructions et traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 116
5.3.1. Objectifs du PLUi 116

5.3.2. Les zones urbaines (U) ... 117
5.3.3. Les zones à urbaniser (AU) ... 122
5.3.4. Les zones agricoles (A) ... 122
5.3.5. Les zones naturelles (N) ... 123
5.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ... 123
5.4.1. Les objectifs de la règle ... 123
5.4.2. Les règles principales ... 124
5.5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ... 126
5.6. Les stationnements ... 128

6. COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MENTIONNÉES À L'ARTICLE L. 151-6 DU CODE DE L'URBANISME ... 130

7. LA DÉLIMITATION DES ZONES ... 131

7.1. Rappel des zones ... 131
7.2. Les zones urbaines (U) ... 132
7.2.1. Délimitation du contour de l'ensemble des zones urbaines ... 132
7.2.2. Les zones Ua ... 132
7.2.3. La zone Uc ... 132
7.2.4. La zone Ud ... 132
7.2.5. La zone Ue ... 132
7.2.6. Les zones Ux ... 133
7.2.7. La zone Up ... 133
7.3. Les zones à urbaniser (AU) ... 134
7.4. Les zones agricoles (A) ... 135
7.5. Les zones naturelles (N) ... 137

· Ne : Zone naturelle spécifique destinée à gérer des équipements isolés existants, sans lien direct avec la vocation naturelle de la zone. Ce zonage permet uniquement des évolutions limitées de ces équipements tout en préservant les enjeux environnementaux et paysagers....137

7.6. Synthèse et surfaces des zones....139

8. AUTRES POINTS D'EXPLICATION....142

8.1. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)....142

8.1.1. Justifications....142

8.1.2. Liste des STECAL....144

8.2. Principes et fondements des dispositions relatives aux changements de destination....148

8.2.1. Fondements réglementaires et approche méthodologique....148

8.2.2. Liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination....151

8.3. La protection des commerces....164

8.4. Les emplacements réservés....166

8.4.1. Principes généraux des dispositions encadrant les emplacements réservés inscrits au règlement du PLUi....166

8.4.2. Liste des emplacements réservés....167

8.5. La prise en compte de la Trame Verte et Bleue (TVB)....171

8.5.1. Principes généraux des dispositions encadrant la prise en compte de la Trame Verte et Bleue (TVB) dans le PLUi 171

8.5.2. L'identification des zones humides (L151-23 du Code de l'urbanisme)....176

8.5.3. L'identification des surfaces hydrographiques (L151-23 du Code de l'urbanisme)....177

8.5.4. L'identification des corridors écologiques et des ruptures d'urbanisation (L151-23 du Code de l'urbanisme)....178

8.5.5. L'identification des pelouses sèches (L151-23 du Code de l'urbanisme)....178

8.5.6. L'identification des éléments constitutifs de la trame verte....179

8.6. L'intégration des valeurs patrimoniales et paysagères....183

8.6.1. Concernant la valeur paysagère....183

8.6.2. Concernant la valeur patrimoniale....185

8.7. La prise en compte des risques....192

8.7.1. Les risques d'inondation....192

8.7.2. Les risques liés aux canalisations de matières dangereuses 194
8.7.3. Risque rupture de barrage 194
8.7.4. Les nuisances 194
8.8. L'intégration des contraintes d'assainissement dans le PLUi 196
8.9. La prise en compte du changement climatique et des émissions de GES 197
8.9.1. Limiter les impacts du changement climatique 197
8.9.2. Le carbone 197
8.9.3. L'équilibre entre production d'ENR préservation des patrimoines et maintien d'une agriculture nourricière : les mesures du PLUi 198
8.10. Les zones de recherche et d'exploitation de carrières 212
9. LES INDICATEURS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN 213
9.1. Rappels 213
9.2. Indicateurs 214
10. LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, LES INCIDENCES ET EFFETS ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU 216

1. PREAMBULE

1.1. Le cadre légal

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

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

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

> *Article R151-2 du Code de l'urbanisme :*
>
> *1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*
>
> *2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou encore selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*
>
> *3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;*

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

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

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

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

Conformément à l'article R. 151-4 du code de l'urbanisme, la présente partie du rapport de présentation précise les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de la mise en œuvre du plan, telle que visée à l'article L. 153-27, ainsi que, le cas échéant, pour l'établissement du bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29.

Le PLUi est soumis à une évaluation environnementale. Celle-ci fait l'objet d'un rapport de présentation spécifique, qui vient compléter l'état initial de l'environnement figurant dans un cahier distinct.

Il est donc essentiel de consulter l'ensemble des rapports de présentation, lequel comprend les neuf cahiers ainsi que le rapport d'évaluation environnementale.

1.2. Contexte dans le Pays Charolais et Brionnais

Le PLUi de la communauté de communes de Marcigny s'inscrit dans un contexte global d'évolution ou d'élaboration des documents d'urbanisme au sein du Pays Charolais Brionnais porteur du SCOT.

En effet, la modification du PLUi de la CC de Semur-en-Brionnais, l'élaboration des PLUi de la CC Brionnais Sud Bourgogne, de la CC de Marcigny, de la CC du Grand Charolais et de la CC entre Arroux, Loire et Somme témoignent d'une même volonté territoriale de structurer le développement selon des orientations partagées. Ces démarches, menées dans un cadre géographique et réglementaire commun, reposent sur des diagnostics convergents (dynamiques démographiques, enjeux environnementaux, structuration des mobilités, qualité des paysages, etc.) et intègrent des principes similaires de sobriété foncière, de valorisation du patrimoine, de renforcement des centralités, de préservation des continuités écologiques, etc.

Les principes du PLUi de la CC de Marcigny – décrits dans le présent rapport – s'inscrivent pleinement dans la même logique que les orientations retenues dans les PLUi déjà arrêtés ou approuvés au sein du Pays Charolais Brionnais.

Au-delà des formulations de ce rapport partagées avec les autres PLUi du Pays Charolais Brionnais, le PLUi de la CC deMarcigny se distingue par son adaptation aux particularités locales : dynamique démographique spécifique, héritages paysagers et agricoles, structuration des centralités de Marcigny et Melay et enjeux environnementaux propres au territoire.

2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES OAP ET LE REGLEMENT

2.1. Le parti d'aménagement dans les grandes lignes : un territoire à dynamiser

Le territoire a connu depuis plusieurs années une perte démographique continue qui est à -0.6%/an dans la dernière période recensée par l'INSEE. Toutefois toutes les communes n'ont pas les mêmes dynamiques. L'attractivité des communes dépend aussi de leur situation para rapport aux polarités hors territoire (Roanne en particulier).

Le projet territorial recherche un renversement de cette tendance baissière pour retrouver un dynamisme démographique plus important estimé à 0.25%/an pour les 12 prochaines années.

Pour cela les collectivités misent sur :

- La mise en place d'un foncier constructible résidentiel pour accompagner les investissements qu'elle a réalisé ces dernières années en matière d'équipements (petite enfance, maison médicale…) en vue d'accueillir de nouveaux ménages.
- La requalification du parc vacant en particulier dans les centres où il est concentré.
- La diversification résidentielle : en effet on rappelle que le parc actuel de logements est majoritairement orienté vers l'habitat individuel, or ce parc dans les années à venir ne correspondra qu'à une partie des besoins qui se tournent de plus en plus vers des petites typologies.
- Le maintien des services et équipements existants et en particulier les équipements structurants.
- La valorisation des commerces de proximité existants dans les centres et en particulier ceux présents à Marcigny et Melay centralités du territoire.
- Le maintien voire la croissance des emplois par le développement des entreprises existantes structurantes (Émile Henry, Holiste etc.) et par l'accueil de nouvelles entreprises sur l'axe Paray le Monial / Roanne. Le développement de la ZAE du Champêtre, principale ZAE du territoire entre dans cet objectif.

- Le renforcement de l'activité touristique à partir des principaux atouts du territoire que sont La Loire, le canal, la voie verte, les milieux naturels, le paysage et le patrimoine historique (notamment les sites clunisiens, le patrimoine Charolais/Brionnais et les nombreuses églises romanes …).
- La recherche d'une complémentarité entre les communes, traduisant la hiérarchisation établie par le SCOT avec la ville centre de Marcigny dont la requalification doit s'accentuer, le bourg structurant de Melay qui permet de maintenir des services d'hyper proximité pour les communes avoisinantes et des villages qui doivent rester vivants.

Parallèlement la préservation des atouts du territoire constitue un axe important pour son attractivité :

- Préservation du terroir agricole aux productions valorisées en maintenant des conditions propices au fonctionnement agricole (préservation du foncier, des accessibilités, des abords des exploitations…)
- Protection de son paysage emblématique à la fois celui lié à la Loire, et celui lié au bocage. Cela passe par la mise en place de secteurs inconstructibles et limitatifs de toute installation y compris agricole ou de production d'ENR.
- Sauvegarde de la richesse de ses milieux naturels très marquée par la présence de l'eau : La Loire et sa biodiversité, les zones humides, les haies du bocage (reconnus par une inscription au titre de Natura 2000)…

Source : SCOT du Pays Charolais-Brionnais

Organisation territoriale du territoire selon le SCOT du Pays Charolais-Brionnais

2.2. Le projet de PLUi sur le plan démographique et résidentiel

2.2.1. Préambule

Dans le cadre de l'élaboration du projet de PLUi, et plus particulièrement lors de la phase de définition du PADD, plusieurs scénarios démographiques ont été étudiés par les élus. Chacun de ces scénarios a fait l'objet d'une analyse de ses implications en matière de dynamiques résidentielles, de consommation foncière, d'équipements publics et d'équilibre territorial.

Les premiers scénarios démographiques étudiés en 2022 avec les élus relevaient d'une logique de « respect du SCoT » :

- Le premier scénario consistait à appliquer, sur la durée du PLUi (12 ans), un rythme de production de logements proportionnel à l'objectif global fixé par le SCoT sur l'ensemble de sa période de validité (27 ans), en traduisant littéralement l'objectif de « nouveaux logements à construire ».
- Le second scénario reprenait cette même logique, mais intégrait un rattrapage des logements non réalisés entre l'approbation du SCoT et le lancement des travaux du PLUi.

À la suite des échanges intervenus lors des réunions avec les Personnes Publiques Associées (PPA) sur le PADD et le zonage, et notamment des observations formulées par la DDT, un troisième scénario démographique a été élaboré afin de revoir à la baisse les hypothèses initiales de développement. Cette révision tient compte du caractère ambitieux des premiers scénarios au regard de la dynamique démographique actuelle du territoire (estimée à -0,6 % par an) et répond aux attentes exprimées par l'État en matière de sobriété foncière. Elle vise également à mieux articuler le projet du PLUi avec les objectifs de densité du SCoT et les exigences du SRADDET, notamment en matière de réduction de la consommation d'ENAF. Ce nouveau scénario renforce la priorité donnée à la mobilisation du bâti existant et à la reconversion des logements vacants, avant toute ouverture foncière supplémentaire.

	Nombre de nouveaux logements à construire de 2014 à 2040 (27 ans)			
	Total EPCI	dont ville(s)	dont bourg(s) principau(x)	dont communes rurales
CC du Charolais	1 583	366	448	769
CC Chauffailles	803	423		380
CC Entre Somme et Loire	1 159	565	277	317
CC Gueugnon	1 165	564	248	353
CC Marcigny	675	185	159	331
CC Paray-le-Monial	1 674	990	261	424
CC Pays Clayettois	719	167		552
CC Semur en Brionnais	615		237	378
CC Val de Loire	1 433	861		572
Total général	9 826	4 121	1 629	4 076

Objectif de nouveaux logements à construire par CC et par strate dans le SCoT. Source : SCOT du Pays Charolais-Brionnais

Ces scénarios et leurs implications sont détaillés plus loin.

On rappellera, que selon les données du recensement publiées en mars 2025, portant avec retard sur l'année 2021, la communauté de communes de Marcigny présente un taux d'accroissement annuel moyen négatif d'environ -0,6 % depuis 2015. Cette décroissance démographique s'explique principalement par un solde naturel nettement négatif (-0,7 % par an), qui n'est que partiellement compensé par un solde migratoire

positif de +0,1 % par an. Ce solde migratoire positif traduit néanmoins une certaine attractivité du territoire, malgré un déficit lié au vieillissement de la population.

Le tableau ci-dessous, extrait des données INSEE publiées, rappelle ces évolutions démographiques.

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	−0,7	−0,6	−1,1	−0,6	0,3	−0,5	−0,6
due au solde naturel en %	*0,1*	*−0,2*	*−0,3*	*−0,3*	*−0,2*	*−0,2*	*−0,7*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*−0,8*	*−0,4*	*−0,8*	*−0,3*	*0,5*	*−0,4*	*0,1*

Indicateurs démographiques en historique depuis 1968. Source : Insee, RP 2024

2.2.2. Détermination de l'horizon théorique du PLUi

La durée théorique du PLUi est un choix de la collectivité qui avoisine un horizon de 12 ans.

En effet il s'agit de donner le temps de mettre en œuvre les orientations du projet sans raisonner à trop longue échéance (au-delà il est difficile d'avoir une projection dans la planification au regard des évolutions rapides des territoires d'une part et du contexte législatif d'autre part).

2.2.3. Les scénarios étudiés

2.2.3.1. Données générales et prise en compte du desserrement des ménages

Dans le cadre de l'élaboration du PADD, le PLUi de la communauté de communes de Marcigny a procédé à une estimation de la situation démographique et résidentielle à l'horizon prévisionnel de son entrée en vigueur. Cette projection repose sur l'extrapolation des dynamiques observées sur la dernière période de référence disponible au moment de l'élaboration du document, soit 2013-2019 selon les données de l'INSEE. Ces tendances ont été prolongées jusqu'en 2025/2026, correspondant à l'horizon théorique de démarrage du PLUi.

Toutefois, les évolutions postérieures à la crise sanitaire liée à la COVID-19, qui auraient pu modifier les trajectoires démographiques, n'étaient pas quantifiables au moment de ces travaux, en raison de l'indisponibilité des données actualisées. Si la pandémie a pu susciter un regain d'intérêt pour les

territoires ruraux, les premières données disponibles à l'échelle de la CC de Marcigny ne révèlent pas de bouleversement significatif sur la population. Par ailleurs, les études nationales récentes, telles que celle menée par le PUCA en 2022 (« Exode urbain : un mythe, des réalités »), tendent à nuancer l'hypothèse d'un exode massif des villes vers les campagnes, soulignant plutôt une accélération de dynamiques déjà existantes de périurbanisation ou de réinvestissement des espaces ruraux.

Pour quantifier l'effet du desserrement sur le besoin en logements, le PLUi s'est appuyé sur la méthode développée par l'ANIL, reprise par le CEREMA. L'application de cette approche a permis d'estimer que, sur le territoire de la CC de Marcigny, environ 16 logements par an seraient nécessaires sur la durée du PLUi afin de satisfaire le desserrement des ménages et ainsi maintenir l'adéquation entre le parc de logements et les besoins des habitants.

Méthode d'estimation du besoin en logements pour le desserrement des ménages

Le desserrement est la prise en compte de la diminution de la taille moyenne des ménages.

Population des ménages sur l'année de référence divisée par la taille des ménages estimée à l'échéance du PLUI moins le nombre de résidences principales existantes sur l'année de références = le nombre de résidences principales nécessaire au desserrement :

2.2.3.2. Scénario 1 : Respect strict des objectifs du SCoT

→ Application proportionnelle des objectifs de production de logements fixés par le SCoT sur la durée du PLUi.

Le scénario 1, qui visait à respecter pleinement les objectifs de création de logements fixés par le SCoT, avait été retenu dans un premier temps lors des travaux initiaux du PLUi. Il prévoyait la construction de plus de 300 logements sur la durée du document, correspondant à une croissance démographique annuelle estimée entre 0,3 % et 0,4 %. Toutefois, à mesure de l'avancement des réflexions et des échanges avec les PPA, il est apparu que ce scénario était trop ambitieux au regard des dynamiques démographiques réellement observées sur le territoire de la communauté de communes de Marcigny.

2.2.3.3. Scénario 2 : Respect des objectifs du SCoT avec rattrapage

→ Intégration du rattrapage des logements non produits depuis l'approbation du SCoT jusqu'au lancement du PLUi.

Le scénario 2, également envisagé en début de la démarche, visait à respecter les objectifs de création de logements du SCoT tout en intégrant un rattrapage des logements non réalisés entre l'approbation du SCoT et le lancement du PLUi (2014-2022). Ce scénario impliquait la construction d'environ 410 logements sur la période de référence, correspondant à une croissance démographique annuelle estimée entre 0,5 % et 0,6 %. Toutefois, ce niveau de développement, bien supérieur aux

dynamiques démographiques constatées sur le territoire de la communauté de communes de Marcigny, a rapidement été jugé irréaliste. Dès la phase de réflexion sur le PADD, ce scénario a été écarté, car il aurait conduit à une artificialisation importante, difficilement justifiable au regard des besoins réels et des obligations croissantes en matière de sobriété foncière.

2.2.3.4. Scénario 3 : Scénario ajusté, adapté aux dynamiques locales

→ Révision à la baisse des objectifs initiaux pour tenir compte de la réalité démographique observée, des remarques des PPA et des exigences de sobriété foncière.

Le scénario 3 a été élaboré à la suite des échanges avec les PPA, notamment les remarques formulées par la DDT lors des réunions sur le PADD et le zonage. Il marque une inflexion de l'ambition démographique initiale, afin d'ajuster le projet aux dynamiques réellement observées sur le territoire de la communauté de communes de Marcigny, tout en répondant aux objectifs de sobriété foncière portés par la loi Climat et Résilience et le SRADDET.

Ce scénario propose une croissance démographique modérée d'environ +0,25 % par an, soit un besoin estimé entre 7 et 8 logements par an pour accompagner la croissance de population, et entre 16 et 17 logements par an en intégrant les effets du desserrement démographique. Cela représente un besoin global de maximum 25 logements par an, tous modes de production confondus (changements de destination, mobilisations de logements vacants, constructions neuves). Ce scénario, à la fois plus réaliste et mieux ancré dans les capacités d'accueil du territoire, constitue le fondement du projet démographique retenu dans le PLUi.

Ce scénario intègre plus fortement la mobilisation du parc de logements vacants et met l'accent sur les changements de destination, afin de limiter la consommation foncière tout en répondant aux besoins en logements du territoire.

2.2.3.5. Conclusions

À l'issue des analyses et des échanges entre les communes, le scénario 3 a été retenu et inscrit comme tel dans le PADD, car il permet d'inverser la tendance démographique, tout en restant soutenable pour les collectivités :

Objectifs du PADD :

1. Renforcer la croissance démographique pour favoriser l'accueil d'actifs

Le projet de territoire, est fondé sur la volonté de retrouver une croissance démographique positive dans une ambition volontariste, mais raisonnable. Cet objectif est lié à la nécessité de conforter un niveau d'accueil qui permet de faire vivre les équipements, services et commerces existants dans les communes en particulier sur la ville centre, et sur le bourg relais de Melay. Cette ambition repose sur un développement économique qui se conforte avec les développements récents des entreprises Émile Henry et Holiste (constructions d'extensions), et i l'arrivée prochaine de nouvelles activités notamment sur la zone du Champêtre et des Varennes à Melay.

L'hypothèse de développement se base sur un scénario de croissance démographique mesurée d'environ 0.25% an.

Le besoin en logements pour satisfaire les besoins de la croissance démographique est environ 7 à 8 logements/an pour. Il faut ajouter environ 16 à 17 logements/an pour répondre au desserrement démographique qui se poursuivra. Pour l'ensemble du territoire cela représente environ 25 logements /an à produire soit près de 290 à 300 logements sur la période 2026-2037, soit les 12 ans d'application du PLUI. Il s'agit bien d'une production globale intégrant la construction nouvelle, la remise sur le marché des logements vacants, les reconversions d'anciens bâtiments agricoles.

Le suivi de ce scénario démographique retenu implique, dans le cadre du PLUi, la création d'environ 290 à 300 logements sur l'ensemble de la période couverte, soit un rythme d'environ 25 logements par an. Cet objectif repose sur une mobilisation équilibrée des différents leviers de production de logements (voir *après Les capacités en logements du PLUi de la CC de Marcigny*).

Un objectif indicatif par commune a été défini pour répartir les 290 logements en conservant les proportions établies dans le SCoT. La répartition s'est faite en plusieurs étapes : d'abord entre les différentes strates territoriales (villes, bourgs structurants et communes rurales), en maintenant la part de chacun dans l'objectif initial du SCoT ; puis à l'intérieur de la strate « communes rurales », la répartition a été réalisée en fonction du poids démographique de la commune dans la strate. Toutefois s'agissant d'un PLU intercommunal, la production de logements sur la strate village est mutualisée entre les communes.

	Hypothèse nombre de logements à créer sur le temps du PLUi sur la base du scénario retenu dans le PADD
Anzy-le-Duc	21
Artaix	13
Baugy	21
Bourg-le-Comte	6
Céron	10
Chambilly	20
Chenay-le-Châtel	15
Marcigny	82
Melay	71
Montceaux-l'Étoile	11
Saint-Martin-du-Lac	9
Vindecy	10
TOTAL	289

À titre de point de repère, les projections de l'INSEE sur l'évolution de la population nationale et régionale en Saône-et-Loire, sont présentées ci-après :

Quelques points de repère nationaux et régionaux en termes démographiques :

Projections de l'INSEE à l'échelle nationale (Source : INSEE & INED (Institut National d'Études Démographiques))

Actuellement le taux de croissance démographique national est de **0.3%/an à l'échelle métropolitaine**.

Les projections de l'Insee sont les suivantes :

- Jusqu'en 2035 : augmentation de la population du fait d'un solde naturel positif qui s'ajouterait à l'excédent migratoire.
- À partir de 2035 : les décès seraient plus nombreux que les naissances, le solde naturel deviendrait alors négatif.
- Jusqu'en 2044 : le solde migratoire compenserait ce déficit naturel et la population continuerait donc d'augmenter légèrement pour culminer à 69,3 millions d'habitants.
- À partir de 2044 : le solde migratoire ne compenserait plus le déficit naturel et la population diminuerait à un rythme moyen de 45 000 personnes par an, **soit – 0,1 % par an**, pour atteindre 68,1 millions d'habitants en 2070.

Période	Variation due au solde naturel	Variation due au solde migratoire	Taux de variation annuel moyen de la population
1982-1990	+0,09	- 0,36	- 0,27
1990-1999	- 0,01	- 0,28	- 0,29
1999-2008	- 0,03	+0,22	+0,18
2008-2013	- 0,03	+0,11	+0,08
2013-2018	- 0,20	+0,05	- 0,15
2018-2030	- 0,43	+0,17	- 0,27
2030-2040	- 0,57	+0,28	- 0,29
2040-2050	- 0,71	+0,40	- 0,30
2050-2060	- 0,76	+0,45	- 0,31
2060-2070	- 0,74	+0,50	- 0,25

Sources : Insee, Recensement de la population ; État civil ; Omphale 2022 (scénario central).

Projections de l'INSEE à l'échelle de la Saône-et-Loire (Source : INSEE Flash Bourgogne-Franche-Comté n°171) :

- Si les tendances démographiques observées récemment se poursuivaient, 477 000 personnes résideraient en Saône-et-Loire en 2070, soit 75 000 habitants de moins qu'en 2018 (-14 %)
- La Saône-et-Loire perdrait son statut de département le plus peuplé de la région, au profit de la Côte-d'Or et du Doubs.
- Cette baisse s'expliquerait par un déficit naturel accru (moins de naissances, plus de décès), en partie compensé par les arrivées plus nombreuses de seniors dans le département : avec le vieillissement de la population, le nombre de personnes âgées arrivant en Saône-et-Loire augmenterait, tandis que le nombre de jeunes de moins de 30 ans quittant le département baisserait.
- La population vieillirait, avec davantage de personnes âgées de 65 ans ou plus, moins de jeunes et d'individus en âge de travailler : la moyenne d'âge s'établit à 45 ans en 2018 et atteindrait 49 ans en 2040, puis 51 ans en 2070.
- Baisse de la population en âge de travailler : Avec le vieillissement de la population, en 2040, la Saône-et-Loire pourrait compter 246 000 habitants de 20 à 64 ans (essentiellement des actifs), soit 44 000 de moins qu'en 2018.

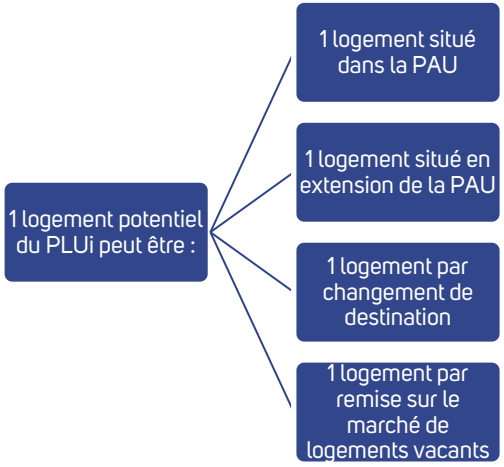
Une baisse démographique supérieure aux dynamiques nationales, autour de -0.3%/an sur la période 2020/2040

Source INSEE : Contribution des soldes naturel et migratoire à la démographie de la Saône-et-Loire (scénario central). Source : Insee, Projections départementales

2.2.4. Les capacités en logements du PLUi de la CC de Marcigny

2.2.4.1. Présentation des différentes capacités en logements du PLUi de la CC de Marcigny

Le PLUi de la CC de Marcigny établit une approche différenciée pour l'évaluation des capacités en logements en fonction des modes d'urbanisation et des leviers de remobilisation de l'habitat existant :



Modes d'urbanisation et de remobilisation de l'habitat du PLUi

Modes d'urbanisation et de remobilisation de l'habitat	Définition et méthodologie
Capacité de logements par construction nouvelle dans la PAU. **→ Ces espaces ne constituent pas de consommation foncière**	Le potentiel de logements créés repose sur les possibilités de construction au sein des secteurs déjà urbanisés (la PAU), à la fois dans le cadre des OAP et en dehors de celles-ci. À noter qu'aucun foncier en renouvellement urbain n'a été formellement identifié ou fléché dans le cadre du PLUi ; toutefois, cela n'exclut pas la possibilité que des opérations de renouvellement se développent au cours de la mise en œuvre du document, conformément aux dispositions prévues par le règlement écrit. À l'intérieur des OAP, le nombre de logements qu'il est possible d'accueillir dans les gisements est évalué en fonction de la programmation fixée par l'OAP. En dehors de ceux situés dans les OAP, à l'intérieur de chaque potentiel foncier identifié, en application du SCoT : le nombre de logements qu'il est possible d'y accueillir est évalué en tenant compte de l'objectif de densité de la commune. Évaluation de la rétention foncière dans la PAU : également, en application des orientations du SCoT, la rétention foncière a été évaluée dans les gisements fonciers situés au sein de la PAU. Cette analyse a été menée en 2022, à l'occasion des entretiens avec les communes, permettant ainsi d'identifier les terrains disponibles mais dont la mobilisation pour la construction reste incertaine. Cette analyse de la situation foncière observée sur l'ensemble du territoire amène à un taux moyen de rétention foncière d'environ 38 % pour l'ensemble du potentiel foncier identifié dans la PAU. Cela ne signifie pas que ces terrains ne seront jamais construits, mais il apparait peu probable qu'ils le soient à court ou moyen terme en raison de divers freins (stratégies de propriété, absence de porteurs de projet, marché immobilier insuffisamment porteur, etc.). L'analyse et la quantification du potentiel de logements ouvert par le PLUi, présentées ci-après

Modes d'urbanisation et de remobilisation de l'habitat	Définition et méthodologie
	intègrent ce phénomène en proposant deux estimations distinctes : • une première sans prise en compte de la rétention foncière, présentant le potentiel brut des gisements fonciers, • une seconde avec prise en compte de la rétention foncière telle qu'elle a été évaluée à la parcelle dans les entretiens communaux, reflétant une approche plus réaliste des capacités effectives de mobilisation foncière dans la PAU. **Il est aussi à noter qu'il a été exclu de ce potentiel brut foncier les terrains qui par leur situation apparaissaient peu propices à l'urbanisation (tènements situés dans des zones à risques connus, accessibilité difficile, topographie très contraignante…)** **La CC confirme son ambition en matière de développement de l'habitat à partir de l'existant, mais est consciente de la difficulté de réalisation de ces objectifs sur un territoire rural où l'attractivité globale est difficile. Aussi, la mise en place de zones en extension de la PAU est apparue une nécessité pour permettre la production de logements. Mais ce type de foncier encadré par les OAP et des zones AU, nécessite des opérations d'ensemble qui pour voir le jour, sur le secteur, nécessiteront sans doute que la collectivité maîtrise le foncier. En effet les promoteurs sont peu nombreux sur le territoire et les propriétaires sont encore beaucoup dans le construire pour soi dans une opération isolée sans intégrer la dimension globale rendue obligatoire par une OAP.**
Capacité de logements par construction nouvelle <u>en extension</u> de la PAU **→ Ces espaces constituent de la consommation foncière**	Cette capacité est définie pour les secteurs d'urbanisation future qui se situe en extension de la PAU. Dans ces gisements : • A l'intérieur des OAP, le nombre de logements qu'il est possible d'accueillir dans les gisements est évalué en fonction de la programmation fixée par l'OAP. • En dehors de ceux situés dans les OAP, à l'intérieur de chaque potentiel foncier identifié, en application du SCoT : le nombre de logements qu'il est possible d'y accueillir est évalué en tenant compte de l'objectif de densité de la commune. • Aucune rétention foncière n'est comptabilisée sur ces espaces (il n'y aurait aucun intérêt à les rendre constructibles avec une probabilité de rétention foncière dans le contexte de réduction de la consommation foncière).

Modes d'urbanisation et de remobilisation de l'habitat	Définition et méthodologie
Capacité de logements par changements de destination **→ Ces sites ne constituent pas de la consommation foncière**	La reconversion de bâtiments existants en logements représente un levier important pour répondre aux besoins résidentiels sans étendre l'urbanisation. Ces bâtiments ont été identifiés selon la méthodologie expliquée plus loin dans ce rapport. Ainsi, le repérage mené dans le cadre du PLUi vise à identifier un gisement potentiel, sans préjuger de son effectivité. Une partie des bâtiments repérés pourra être utilisée pour l'extension de logements existants, d'autres ne seront pas mobilisés durant la période du document. En conséquence, le PLUi estime que seuls 35 % des bâtiments repérés présentent un potentiel réel de création de nouveaux logements. Par ailleurs, en raison des volumes souvent importants des bâtiments concernés, certains changements de destination pourraient permettre la création de plusieurs logements. Cependant, il est impossible pour le PLUi d'anticiper les projets précis qui seront réalisés. Aussi un seul logement est comptabilisé.
Capacité de logements mobilisables par remise sur le marché de logements vacants **→ Ces sites ne constituent pas de la consommation foncière**	La lutte contre la vacance structurelle constitue un axe stratégique du PLUi. Le potentiel de logements pouvant être remis sur le marché repose sur l'identification des logements vacants depuis plus de deux ans (longue durée). Les données sont celles des fichiers LOVAC, (qui permettent de rassembler de nombreuses informations sur les logements déclarés fiscalement comme vacants et ainsi, de caractériser très finement chaque logement vacant à l'adresse, en croisant les données de 4 fichiers le fichier 1767BISCOM, les Fichiers fonciers et DV3F retraités par le Cerema et la Base Adresse Nationale.) Objectif de réduction de la vacance : En application des orientations du PADD visant à réduire la vacance et en cohérence avec les actions sur l'habitat menées via l'OPAH, le PLUi fixe un objectif de remise sur le marché des logements vacants depuis plus de deux ans : Pour l'ensemble des communes, cet objectif théorique est estimé à 15% du parc vacant afin de favoriser la mobilisation du parc existant, d'autant que le territoire a mis en place des dispositifs incitatifs pour leur réhabilitation via une OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat). Ce taux de 15% de résorption du stock de logements vacants est ambitieux. Les logements vacants constituent un potentiel réel et une priorité de la collectivité. Toutefois leur remise sur le marché est une difficulté réelle. La remise sur le marché de logements vacants, malgré les politiques d'incitation mises en place via les OPAH, est peu suivie par les propriétaires en raison des coûts

Modes d'urbanisation et de remobilisation de l'habitat	Définition et méthodologie
	de réhabilitation importants, du caractère patrimonial du bâti historique engendrant des travaux spécifiques souvent plus onéreux, et d'un marché immobilier peu porteur. Ces éléments rendent ces opérations difficilement viables économiquement. Ces logements sont détenus par des propriétaires privés, sans aucune maitrise de la collectivité. Aussi leur mise sur le marché est très aléatoire. C'est pourquoi, la collectivité a retenu de maintenir des espaces en extension de la partie urbanisée pour son développement. Compte tenu du marché immobilier local, il est peu probable que ces secteurs soient urbanisés à courte échéance.

2.2.4.2. Analyse quantitative

Le tableau suivant présente les différentes capacités théoriques en logements identifiées dans le PLUi, en fonction des modes d'urbanisation et de remobilisation de l'habitat :

	Dans la PAU sans prise en compte de la rétention foncière	Dans la PAU avec prise en compte de la rétention foncière	En extension de la PAU	Nb changements de destination	En potentiels changements de destination (35% des bâtiments identifiés)	Total sans prise en compte de la rétention foncière sans logements vacants	Total avec prise en compte de la rétention foncière sans logements vacants	Logements vacants (LOVAC)	Objectif du nombre de logements vacants à remettre sur le marché (15%)	Total sans prise en compte de la rétention foncière + logts vacants	Total avec prise en compte de la rétention foncière + logts vacants
Anzy-le-Duc	8	**5**	**17**	13	**5**	30	**27**	8	1	31	**28**
Artaix	12	**7**	**12**		**0**	24	**19**	11	2	26	**21**
Baugy	44	**27**	**10**	17	**6**	60	**43**	3	0	60	**44**
Bourg-le-Comte	8	**5**	**11**		**0**	19	**16**	8	1	20	**17**
Céron	2	**1**	**10**	66	**23**	35	**34**	10	2	37	**36**
Chambilly	20	**12**	**14**	38	**13**	47	**40**	24	4	51	**43**
Chenay-le-Châtel	8	**5**	**16**		**0**	24	**21**	8	1	25	**22**
Marcigny	147	**91**	**69**		**0**	216	**160**	97	15	231	**175**
Melay	28	**17**	**33**	1	**0**	61	**51**	42	6	68	**57**

Montceaux-l'Étoile	11	**7**	**13**	23	**8**	32	**28**	5	1	33	**29**
Saint-Martin-du-Lac	4	**2**	**4**	24	**8**	16	**15**	5	1	17	**16**
Vindecy	2	**1**	**25**	35	**12**	39	**38**	9	1	41	**40**
TOTAL	**294**	**182**	**234**	**217**	**76**	**604**	**492**	**230**	**35**	**638**	**527**
Sous-total communes rurales	119	**74**	**132**	216	**76**	327	**281**	91	14	340	**295**
Sous-total bourgs structurants (Melay)	28	**17**	**33**	1	**0**	61	**51**	42	6	68	**57**
Sous-total Villes (Marcigny)	147	**91**	**69**	0	**0**	216	**160**	97	15	231	**175**

L'analyse des capacités de développement résidentiel dans le PLUi permet d'estimer un potentiel total de :

- 528 logements sans prise en compte des changements de destination et de la remise sur le marché des logements vacants et sans prise en compte de la rétention foncière
- Ou 416 logements sans prise en compte des changements de destination et de la remise sur le marché des logements vacants et avec prise en compte de la rétention foncière

Il faut ajouter une estimation de :

- 76 bâtiments isolés qui pourraient changer de destination dans les zones A et N
- Et un objectif de 35 logements vacants à remettre sur le marché en 12 ans.

Ce potentiel se répartit de manière différenciée sur le territoire (sur le total de 527 logements avec prise en compte de la rétention et objectif de remise sur le marché de logements vacants) :

- 57 % des logements sont localisés dans les communes rurales (alors qu'elles représentent 56% de la population) ;
- 10 % des logements concernent Melay (alors que la commune représente 16% de la population).
- 33 % des logements se concentrent à Marcigny (alors qu'elle représente 28% de la population)

Cette répartition traduit une approche territoriale équilibrée, favorisant la consolidation de la centralité de Marcigny tout en permettant aux secteurs ruraux de maintenir un développement adapté à leur contexte et à leurs capacités d'accueil.

On remarquera également que cette répartition est assez proche de la répartition de la population sur le territoire.

Le potentiel de création de logements identifiés dans le PLUi repose sur plusieurs modes de production, incluant l'optimisation des espaces déjà urbanisés et l'encadrement strict des extensions. Ainsi sur les 527 logements (avec prise en compte de la rétention et objectif de remise sur le marché de logements vacants) pouvant potentiellement être créé dans le PLUi :

- 182 logements pourraient être créés dans la partie actuellement urbanisée (PAU) contribuant

ainsi à la requalification et à la densification des tissus existants.

- 234 logements seraient développés en extension de la PAU (on rappelle qu'aucune rétention foncière n'est appliquée dans les secteurs en extension de la PAU).
- 76 logements seraient développés à partir des changements de destination, valorisant le bâti existant et limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles.
- 35 logements vacants seraient remobilisés en cohérence avec l'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) en cours sur le territoire et la volonté des élus du territoire de résorber ce phénomène. Cependant, le PLUi n'a aucun levier direct pour résorber ce phénomène.

2.2.4.3. Comparaison des volumes de logements entre le projet de PLUi, son PADD et le SCoT

Le potentiel réglementaire de production de logements ouvert par le projet de PLUi dépasse les objectifs quantitatifs du PADD, avec :

- Un potentiel brut estimé à environ 638 logements sans prise en compte de la rétention foncière, ce qui correspond à un potentiel brut intégrant toutes les capacités théoriques de production.
- Un potentiel mobilisable plus réaliste de 527 logements, en prenant en compte la rétention foncière, qui représente une estimation plus réaliste des logements effectivement mobilisables sur la période.

Ce dépassement s'explique par la volonté des élus de maintenir une marge de manœuvre sécurisante pour le territoire en matière d'accueil résidentiel. Plusieurs éléments justifient cette position :

- La présence de secteurs d'extension identifiés comme facilement aménageables, permettant un développement progressif et encadré, notamment en lien avec les centralités de Marcigny et Melay.
- La mobilisation du foncier dans la PAU, qui dépend de nombreux critères échappant au contrôle direct des collectivités (propriété foncière privée, portage de projets privés, contraintes techniques…).

- Un nombre significatif de constructions adaptées aux changements de destination, dans un territoire rural où le désintérêt croissant du monde agricole pour ses bâtiments historiques. Ces constructions ouvrent de nouvelles opportunités de reconversion en logements, sans consommation foncière supplémentaire, il serait dommage de ne pas offrir ces possibilités de reconversion.

Ce calibrage permet d'articuler sobriété foncière, sécurisation du développement communal et valorisation du tissu bâti existant.

2.2.5. La prise en compte des typologies de logements nécessaires pour répondre aux besoins

L'analyse issue du diagnostic du PLUi a mis en lumière une offre de logements insuffisamment diversifiée, tant en termes de typologies que de superficies. Cette situation limite la capacité du territoire à répondre aux besoins variés des habitants tout au long de leur parcours résidentiel.

Certains types d'habitat sont particulièrement sous-représentés, notamment :

- Les maisons de village, les petites maisons individuelles avec jardin, les logements collectifs, ou encore les formes d'habitat partagé, qui constituent pourtant des solutions permettant d'assurer une meilleure fluidité résidentielle au sein du territoire.
- Les logements spécifiquement adaptés aux besoins des publics les plus vulnérables : personnes seules, âgées, en situation de handicap ou en situation de précarité sociale, familiale ou économique. Ces logements doivent pouvoir être développés prioritairement dans les centralités, à proximité des services et équipements.

Le SCoT ne fixe pas de prescription spécifique sur la diversification de l'offre de logements, mais encourage à aller vers des formes urbaines plus denses, sans préciser les types d'habitat à privilégier. Cette problématique est entièrement intégrée dans le PLUi, comme l'exprime clairement le PADD :

1. Engager une réelle diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels sur le territoire

• Diversifier l'offre en logements à produire est un objectif par un développement accru de l'habitat intermédiaire en particulier à Marcigny et à Melay. Un habitat de cette typologie et de qualité, plus proche du centre (écoles, commerces, services) permettra de répondre aux besoins des personnes âgées autonomes. Cette production aura pour corollaire de libérer une partie du parc de logements individuels et de les mettre sur le marché pour des ménages recherchant majoritairement ce type de produits.

- *Les remplissages rapides des projets concrétisés dernièrement à Marcigny (destruction reconstruction d'une résidence place du 11 novembre et dans l'ancienne gendarmerie), montre une attente de produits tout confort.*

- *Proposer des formes nouvelles d'habitat, sous la forme de semi-collectifs, de maisons de ville, permettra aussi de répondre aux besoins en premier logement pour les jeunes actifs. Il s'agit de favoriser leur accès au logement par des produits adaptés abordables en location et en accession.*

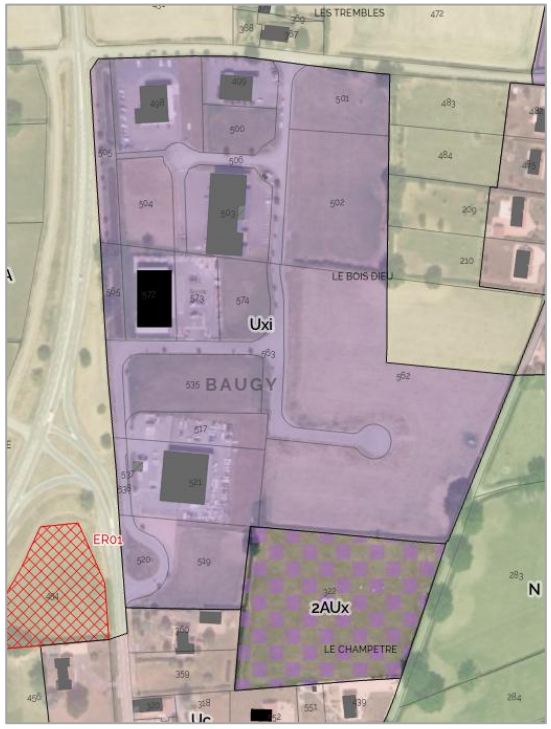
- *Répondre aux besoins d'accueillir des publics spécifiques : jeunes stagiaires ou alternants des entreprises, saisonniers …*

- *Faire évoluer le modèle pavillonnaire vers des formes d'habitat moins consommatrices d'espaces et proposant des espaces partagés supports d'usages et d'animation.*

- *Intégrer une diversité dans les tailles de logements produits avec des logements de taille petite à moyenne (notamment pour répondre aux besoins du vieillissement et de la diminution de la taille des ménages).*

Pour répondre à ces enjeux, le PLUi encadre le développement urbain principalement à travers les OAP. Ces dernières fixent des orientations visant à diversifier l'offre résidentielle sur l'ensemble du territoire, y compris dans des communes où, jusqu'à présent, le développement reposait exclusivement sur l'habitat individuel. Les OAP encouragent ainsi le développement d'un habitat intermédiaire et collectif, garantissant une meilleure mixité résidentielle et une utilisation plus rationnelle du foncier (se référer aux chapitres concernant les OAP).

L'habitat individuel reste dominant dans la production à venir, en particulier dans les communes de la strate village, car il correspond à la demande qui s'exprime encore beaucoup. Mais dans les centralités, le PLUI engage plus fortement la production de logements intermédiaire de façon à viser cette diversification de l'offre complémentaire à l'offre en individuel.



Zonage et photographie aérienne : disponibilités foncières sur la zone du Champêtre et réserve foncière de la zone 2AUx

2.3. Le projet de PLUi sur le plan économique

2.3.1. Une économie locale plurielle et ancrée dans les ressources du territoire

Le territoire de la communauté de communes de Marcigny présente une économie diversifiée, structurée autour de plusieurs piliers complémentaires. L'industrie, encore fortement présente, reste un moteur d'emplois grâce à des savoir-faire traditionnels qui ont permis à certaines entreprises locales de se développer et de se faire reconnaître au-delà du territoire. Ce tissu industriel est complété par un maillage artisanal actif et des petites entreprises implantées localement.

Le secteur agricole, centré principalement sur l'élevage bovin, occupe une place importante dans l'économie locale et participe à l'identité du territoire, avec des filières reconnues bénéficiant d'appellations de qualité.

Le tourisme constitue un autre axe fort de développement, fondé à la fois sur l'itinérance douce (voie verte, canal, randonnées) et sur la valorisation du patrimoine historique et naturel, notamment à travers les sites clunisiens et les paysages ligériens.

Enfin, l'offre commerciale se concentre principalement à Marcigny, ville-centre jouant un rôle structurant de pôle de services pour l'ensemble du territoire, bien que cette centralité soit mise à l'épreuve par la concurrence des polarités extérieures (Roanne, Paray-le-Monial, Charlieu, Lyon) et par les évolutions des pratiques de consommation.

2.3.2. Le parti pris du PLUi en matière de développement industriel et artisanal

Le PLUi de la communauté de communes de Marcigny adopte un parti pris clair en faveur du maintien et du développement raisonné du tissu industriel et artisanal local. Il vise à consolider les activités existantes en réservant des emprises foncières spécifiques au sein des zones d'activités identifiées, notamment celles du Champêtre et des Varennes, tout en permettant l'évolution des entreprises implantées en dehors de ces zones, notamment en milieu rural, grâce à l'outil réglementaire des STECAL (cf. chapitre sur les STECAL).

L'accueil de nouvelles activités économiques est prioritairement orienté vers la zone du Champêtre, seul site structurant disposant encore de foncier immédiatement mobilisable (3,5 ha début 2025), avec la possibilité encadrée d'une extension future pour accompagner les besoins de développement.

Par ailleurs, le PLUi clarifie la vocation économique des zones d'activités afin de garantir leur lisibilité et leur attractivité, en distinguant les affectations principales souhaitées (artisanat, industrie, commerces, services) pour les trois zones d'activités d'intérêt communautaire.

2.3.3. Le secteur commercial

Le PLUi affirme une stratégie commerciale fondée sur la valorisation des centralités et la préservation de l'offre de proximité.

Il consacre le rôle structurant de la ville centre de Marcigny en tant que principal pôle commercial du territoire, en y protégeant les linéaires commerciaux stratégiques contre les changements de destination vers l'habitat. Cette orientation s'applique en particulier aux rues et places identifiées dans le PADD comme cœur marchand (place du Cours, rue Chevalière, place des Halles, rue du Four, rue Général De Gaulle), dans une logique de consolidation de l'attractivité du centre-ville.

La zone de Saint-Nizier et celle du Champêtre autorisent l'implantation de commerces en dehors des centres-bourgs à vocation multifonctionnelle, dans une logique de complémentarité sans remise en cause de l'équilibre commercial des centralités.

À Melay, identifié comme bourg structurant, l'accueil de nouveaux commerces est également orienté vers le centre-bourg, excluant les implantations en périphérie.

Pour l'ensemble du territoire, le PLUi veille à éviter la dispersion de l'offre commerciale, en limitant les implantations en dehors des zones à vocation commerciale et les zones multifonctionnelles (les centres-villages et le centre-ville de Marcigny). Dans les villages, la stratégie repose sur le maintien, voire le renforcement, d'une offre de commerces de proximité, répondant aux besoins quotidiens des habitants, tout en préservant les linéaires existants à vocation de centralité, notamment à Anzy-le-Duc.

Il faut noter le cas particulier à Marcigny de l'activité à la fois agricole et commerciale du pépiniériste, dont la diversification économique vers le commerce non seulement de ses productions mais aussi de produits complémentaires sort du strict cadre agricole. Aussi une zone spécifique (Uxf) est mise en place pour gérer cette double activité.

Boulangerie à Anzy-le-Duc

Proxi à Melay

Voie verte

2.3.4. Le secteur agricole

Le PLUi de la communauté de communes de Marcigny adopte un parti pris en faveur de la préservation et du développement de l'activité agricole, considérée comme une composante structurante du territoire. Il vise à garantir les conditions de pérennité des exploitations en encadrant strictement l'urbanisation afin de limiter le mitage, préserver les terres agricoles de bonne qualité agronomique et éviter la fragmentation des unités d'exploitation. Le document veille également à ne pas contraindre l'installation ou l'évolution des bâtiments nécessaires à l'activité agricole, tout en respectant les enjeux paysagers et patrimoniaux. Il soutient les filières de production reconnues (notamment en AOP, AOC et IGP), favorise la diversification des activités agricoles et encourage les synergies avec les circuits courts, les commerces de proximité et les activités touristiques. Enfin, le PLUi prend en compte les besoins spécifiques d'accessibilité et d'aménagement pour l'agriculture et permet la création de bâtiments à usage partagé ou mutualisé.

2.3.5. Le secteur des loisirs et du tourisme

2.3.5.1. Le développement d'un tourisme d'itinérance structuré

Le PLUi de la communauté de communes de Marcigny mise fortement sur le développement du tourisme d'itinérance, identifié comme un levier stratégique de croissance économique et d'attractivité territoriale.

Cette ambition repose sur la valorisation des itinéraires existants tels que la voie verte et le canal de Roanne à Digoin. Afin d'améliorer et renforcer cette offre, le PLUi accompagne par la mise en place de STECAL des projets structurants tels que la requalification de la halte nautique d'Artaix, et la sécurisation de l'axe touristique reliant Marcigny à Chambilly, favorisant ainsi la continuité des itinéraires doux sur le territoire.

2.3.5.2. La reconnaissance du patrimoine industriel et des savoir-faire locaux

Sans avoir un rôle particulier sur ce sujet, le PLUi reconnaît également l'intérêt touristique majeur représenté par le patrimoine industriel local et les productions artisanales emblématiques du territoire, telles que les magasins d'usine (Émile Henry, par exemple).

2.3.5.3. Renforcer et diversifier l'offre d'accueil touristique

Enfin, le PLUi prévoit des mesures concrètes visant à soutenir la diversification qualitative de l'offre d'hébergements touristiques. Il privilégie notamment la réhabilitation et la reconversion de bâtiments agricoles existants pour développer des hébergements tels que des gîtes ruraux, des chambres d'hôtes ou des habitats touristiques thématiques. Par ailleurs, il encourage l'extension qualitative ou le confortement des infrastructures existantes, comme les campings à Artaix et Chambilly, et autorise la création ponctuelle de nouvelles structures hôtelières adaptées aux besoins, notamment à Marcigny.

2.4. Le projet de PLUi sur le plan des services à la population et des équipements

La communauté de communes de Marcigny s'appuie sur une stratégie volontariste de renforcement de l'offre de services et d'équipements à la population, dans une logique de proximité pour l'ensemble des communes et de centralité pour les fonctions à rayonnement intercommunal. Le PLUi accompagne cette dynamique en permettant la création de nouvelles infrastructures, tout en veillant à une bonne insertion dans les tissus urbanisés existants. Des réserves foncières sont ainsi prévues pour permettre, notamment, la relocalisation de la déchetterie intercommunale et la création d'une nouvelle salle des fêtes à Marcigny.

Le document d'urbanisme soutient également l'évolution des grands équipements structurants, en particulier dans les domaines de la santé et de la petite enfance, en assurant les conditions de leur implantation dans les centralités. Il consacre à ce titre la réalisation récente d'opérations majeures telles que la Maison de Santé Pluriprofessionnelle de Marcigny, positionnée en cœur de ville à proximité de l'EHPAD et d'une nouvelle pharmacie, ou encore le pôle enfance/jeunesse et sport/loisirs implanté sur le site de l'ancienne gare, requalifiant l'entrée de ville et connectant l'équipement à la voie verte.

Conformément aux principes de sobriété et d'efficacité, le PLUi conditionne par ailleurs tout nouveau développement à la capacité des réseaux existants (eau potable, assainissement), reportant les projets si une mise à niveau préalable des infrastructures est nécessaire.

2.5. Le projet de PLUi sur le plan de la consommation foncière

Période de référence

+53,5 ha +5,4 ha/an

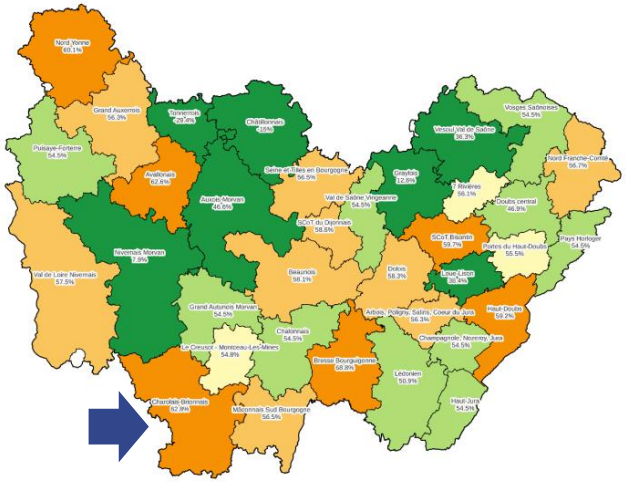
Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2011 au 31 déc. 2020 (10 ans)

Projection 2031

+26,8 ha +2,7 ha/an

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2021 au 31 déc. 2030 (10 ans) avec un objectif non-réglementaire de réduction de 50,0%

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2011 au 31 déc. 2020 et objectif non-réglementaire de réduction de 50%.
Source : MonDiagnosticArtificialisation



Carte de la territorialisation des efforts de sobriété foncière. Source : SRADDET BFC

Point de vigilance

L'analyse de la consommation foncière réalisée dans le cadre du PLUi repose sur le contexte réglementaire en vigueur à la date de son arrêt. Elle ne prend donc pas en compte les travaux législatifs en cours, en raison de l'impossibilité de présumer leur adoption finale, tant sur le contenu que sur le calendrier législatif.

2.5.1. Cadre général de la consommation foncière et position du PLUi

La question de la consommation foncière est un enjeu majeur pour le PLUi, dans un contexte d'évolution réglementaire visant à limiter l'artificialisation des sols et à préserver les espaces naturels et agricoles.

Au moment du travail du PADD, selon les données issues du portail de l'artificialisation des sols, le territoire de la communauté de communes avait consommé environ 61,4 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période de référence 2011-2021, dont 37,2 hectares dédiés à l'habitat.

A noter qu'à la date d'arrêt du PLUi, la consolidation des données sur la consommation foncière a permis d'affiner ce chiffre à 53,5 ha.

La loi Climat et Résilience impose aux territoires de réduire de moitié cette consommation pour la période 2021-2031, ce qui signifie théoriquement, un maximum de 26,8 hectares consommés, à répartir entre les besoins en habitat, activités économiques et équipements.

Au moment de l'arrêt du PLUi, le SRADDET de la région Bourgogne-Franche-Comté a bien intégré la loi Climat et Résilience, en approuvant le 18 décembre 2024, sa modification n°1 relative à l'artificialisation des sols, à la logistique et aux déchets - économie circulaire (ZAN). Cette modification introduit une territorialisation des efforts de sobriété foncière à l'échelle de la Région sur la base à la fois des consommations passées sur la période 2011-2021 et de la garantie rurale introduite par la Loi du 20 juillet 2023. Ce scénario de territorialisation entraîne une grande disparité dans les taux de réduction de la consommation foncière selon les territoires. Certains bénéficient d'une augmentation de leur consommation par rapport à la décennie précédente en raison de l'application de la garantie communale, tandis que d'autres doivent respecter des efforts de réduction pouvant atteindre près de 70 %.

Pour le Pays Charolais Brionnais, le taux de réduction fixé s'élève à 62,8 %, ce qui représente une diminution significative de la consommation foncière par rapport à la période précédente et un effort largement supérieur à celui initialement fixé par la Loi Climat et Résilience.

Toutefois, à la date d'arrêt du PLUi, le SCoT n'a pas encore décliné ces orientations du SRADDET à l'échelle du territoire. Cette incertitude est d'autant plus marquée que la problématique de la sobriété foncière est soumise à une forte instabilité législative depuis le vote de la loi Climat et Résilience, rendant l'anticipation des exigences et des ajustements futurs particulièrement complexes pour les collectivités – et ce encore plus au moment de l'arrêt du PLUi.

Dans ce contexte, il est difficile pour le PLUi de se positionner précisément sur les objectifs de réduction strictement attendus, en l'absence d'une traduction territorialisée émanant du SCOT.

Ainsi, dans l'attente de l'arbitrage du SCoT, le PADD du PLUi fixe une trajectoire de consommation foncière tenant compte des enjeux locaux. Il établit un objectif annuel de 2,7 hectares d'ENAF consommés, soit un total de 32,4 hectares dans le cas d'un raisonnement à 12 ans du PLUi, toutes consommations confondues (habitat, équipements et activités économiques).

Tableau extrait du PADD sur les objectifs de consommation d'ENAG+F :

	Dynamiques des 10 dernières années	Objectifs chiffrés pour les 12 années du PLUi (2026-2037)
Surface utilisée pour l'ensemble du développement	61,4 hectares sur la période 2011-2020 selon le portail de la consommation d'ENAF soit 6.14 ha/an	Tendre vers une consommation foncière moyenne annuelle n'excédant pas 2,7 ha par an pour l'ensemble de la Communauté de communes (soit moins de la moitié du rythme annuel précédent)

2.5.2. Méthodologie de comptabilisation de la consommation d'ENAF du PLUi

2.5.2.1. Définition

La loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.

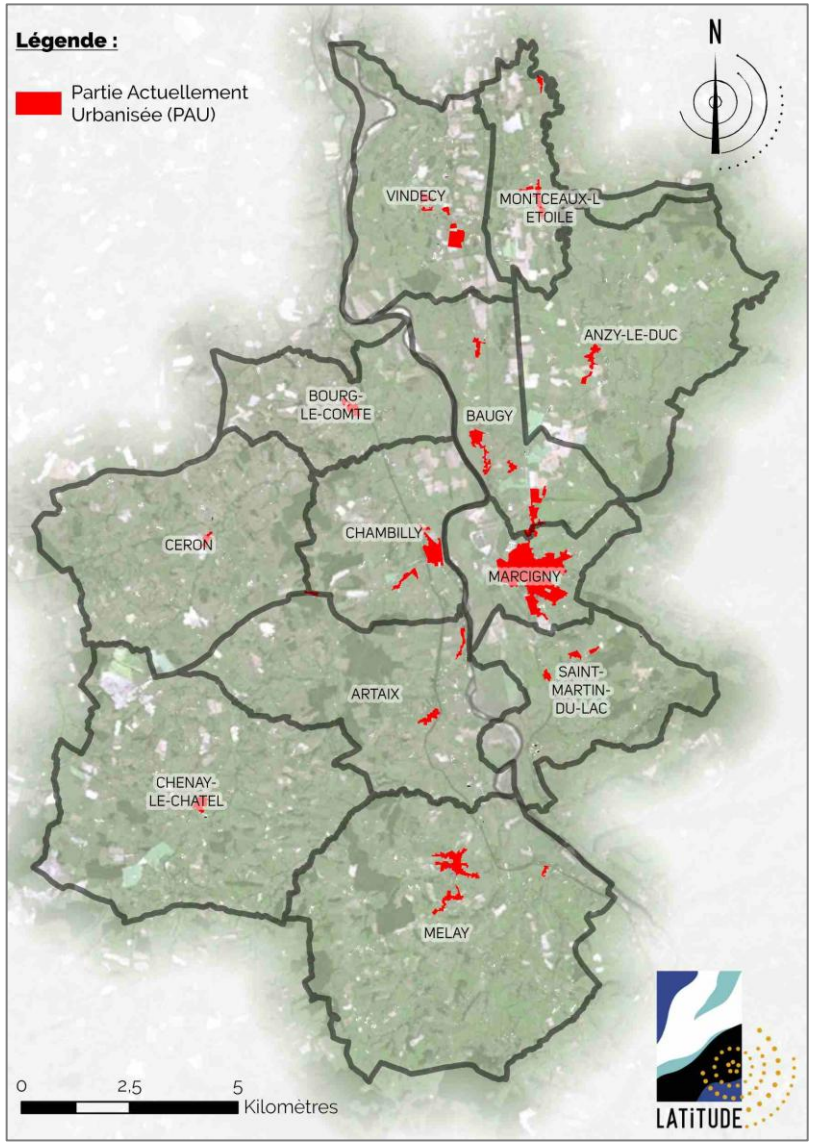
À partir de la définition de la consommation d'espace établie par la loi Climat et Résilience, il est essentiel de déterminer une méthodologie spécifique pour quantifier cette consommation d'espace induite par le projet de PLUi.

2.5.2.2. Méthodologies de calcul envisagées mais non utilisées

Au cours des travaux sur le PLUi, plusieurs méthodologies ont été envisagées pour quantifier la consommation d'espace induite par le projet, en s'appuyant sur différentes sources de données.

La première des méthodes envisagées est l'utilisation des fichiers fonciers, méthode qui est comparable à celle utilisée par le CEREMA sur le Portail de l'artificialisation. Cependant, ces données bien que pertinentes à des échelles supra-territoriales, présentent de nombreux biais méthodologiques à l'échelle locale. En effet, elles ne couvrent pas tous les espaces (voies publiques, cours d'eau, terrains exonérés…), les catégories fiscales peuvent être imprécises ou mal mises à jour, et certaines classifications (ex. terrains d'agrément, carrières, golfs) peuvent évoluer sans transformation physique du sol. Ces limites altèrent la fiabilité des résultats pour une analyse à la parcelle, rendant cette méthode inadaptée au suivi précis de la consommation foncière induite par le PLUi. C'est d'ailleurs une recommandation du CEREMA qui recommande d'adopter une approche « en flux » plutôt qu'« en stock ».

La deuxième de ces méthodes est l'utilisation de l'OCS-GE (Occupation du Sol à Grande Échelle), offrant une cartographie précise et actualisée des différentes occupations du sol, ce qui permet une analyse plus fine et fiable. Cette méthodologie présente plusieurs avantages, notamment une précision géométrique élevée, une couverture complète du territoire et une actualisation régulière des données. Toutefois, son utilisation n'est pas possible en Saône-et-Loire, car le dernier millésime disponible date de 2018, et les nouvelles mises à jour ne seront disponibles qu'à partir de mi-2025 pour les versions consolidées. Face à ces limites, le PLUi ne peut donc pas s'appuyer sur l'OCS GE à court terme pour analyser la consommation foncière, en raison de l'indisponibilité de données récentes et exploitables.



Rappel de la PAU

2.5.2.3. Méthodologie de calcul de la consommation foncière retenue dans le PLUi

Le PLUi retient comme méthode d'analyse de la consommation foncière une approche basée sur la Partie Actuellement Urbanisée (PAU).

Cette méthodologie repose sur la définition de la PAU présentée dans le rapport de présentation Cahier 4 « dynamiques urbaines ».

Les parcelles susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions sont ainsi analysées en fonction de leur position par rapport à la PAU. Si elles se situent à l'intérieur de la PAU, elles sont considérées comme contribuant à la densification des espaces déjà bâtis. En revanche, si elles se trouvent en dehors de la PAU, elles sont considérées comme de la consommation foncière. Cette consommation est ensuite qualifiée en fonction de la vocation des zones définies dans le zonage du PLUi.

Les éléments prescriptifs du PLUi sont également analysés de la manière suivante :

Prescriptions du PLUi	Consommation foncière ?
Emplacements réservés	Consommation foncière en fonction de l'objet et de la localisation (dans ou hors PAU) de l'emplacement réservé
STECAL	Consommation foncière en fonction de la nature du STECAL et si des surfaces d'extension (hors de l'espace fonctionnel actuel) sont prévues dans le zonage
Bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination	Pas de consommation foncière

La communauté de communes de Marcigny n'ayant pas mis en œuvre de ZAC sur son territoire, les dispositions spécifiques de la circulaire du 31 janvier 2024 relatives à la comptabilisation de la consommation foncière des ZAC ne s'appliquent donc pas dans le cadre du PLUi.

2.5.3. Analyse quantitative de la consommation foncière dans le PLUi

2.5.3.1. La consommation d'ENAF du PLUi

On rappelle que le bilan de la consommation foncière a bien été établi et présenté dans le diagnostic (cahier 4). Le tableau suivant présente la consommation d'ENAF (CENAF) identifiées dans le PLUi :

	Potentiels fonciers en extension de la PAU pour :					Total	En % de la CENAF totale du PLUi	dont 2AU pour habitat		dont 2AU pour économie	
	Habitat	Economie	Equipements	Tourisme	Infrastruc-tures			en ha	en % de la CENAF communale	en ha	en % de la CENAF communale
Anzy-le-Duc	1,0					**1,0**	**3,8 %**				
Artaix	1,1	0,1				**1,1**	**4,2 %**				
Baugy	0,7	1,6			0,5 ER accès ZA Champêtre	**2,9**	**10,7 %**			1,3	46,1 %
Bourg-le-Comte	0,9					**0,9**	**3,5 %**	0,4	46,3 %		
Céron	0,8					**0,8**	**3,0 %**	0,5	64,7 %		
Chambilly	1,1		1,2	0,4 Extension camping Estefana		**2,6**	**9,9 %**				
Chenay-le-Châtel	0,8					**0,8**	**2,8 %**	0,3	45,3 %		
Marcigny	2,6		1,6		3,9 Zone ENR	**8,1**	**30,0 %**				
Melay	2,5	0,7	1,6			**4,8**	**17,9 %**	0,4	8,0 %		
Montceaux-l'Étoile	1	0,1	0,5			**1,6**	**5,9 %**				
Saint-Martin-du-Lac	0,4		0,1			**0,5**	**2,0 %**				
Vindecy	1,3	0,4				**1,7**	**6,2 %**	0,2	14,4 %		
TOTAL	**14,3**	**2,9**	**5,0**	**0,4**	**4,4**	26,9	100 %	**1,9**	**7,2 %**	**1,3**	**4,9 %**
Sous-total communes rurales	**9,2**	**2,2**	**2,7**	**0,4**	**0,5**	13,7	52,1 %	**1,5**	**10,9 %**	**1,3**	**9,5 %**
Sous-total bourgs structurants	**2,5**	**0,7**	**1,6**			4,8	17,8 %	**0,4**	**8,3 %**		
Sous-total Villes	**2,6**		**1,6**		**3,9**	8,1	30,0 %				

La consommation globale d'ENAF s'élève à 26,9 hectares sur l'ensemble du territoire, soit un rythme annuel moyen de 2,24 hectares, inférieur au rythme fixé par le PADD.

La répartition de cette consommation foncière par destination d'usage est la suivante :

- 14.3 hectares sont dédiés à l'habitat.
- 2.9 hectares sont destinés à l'économie.
- 2.7 ha sont dédiés aux équipements
- 0.4 ha aux activités touristiques
- Et 4.4 ha aux infrastructures (Nenr et accès zone du champêtre).

Caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque	Valeurs ou seuils d'exemption du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Hauteur des panneaux photovoltaïques	1,10 mètre minimum au point bas
Densité et taux de recouvrement du sol par les panneaux photovoltaïques	Espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre.
Type d'ancrages au sol	Pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements « béton » < 1 m2, sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes. Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m2/ kWc
Type de clôtures autour de l'installation	Grillages non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée
Voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques	Absence de revêtement ou mise en place d'un revêtement drainant ou perméable

Caractéristiques techniques à respecter pour pouvoir bénéficier de l'exemption du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Source : Arrêté du 29 décembre 2023

2.5.3.2. Cas de la zone Nenr de Marcigny

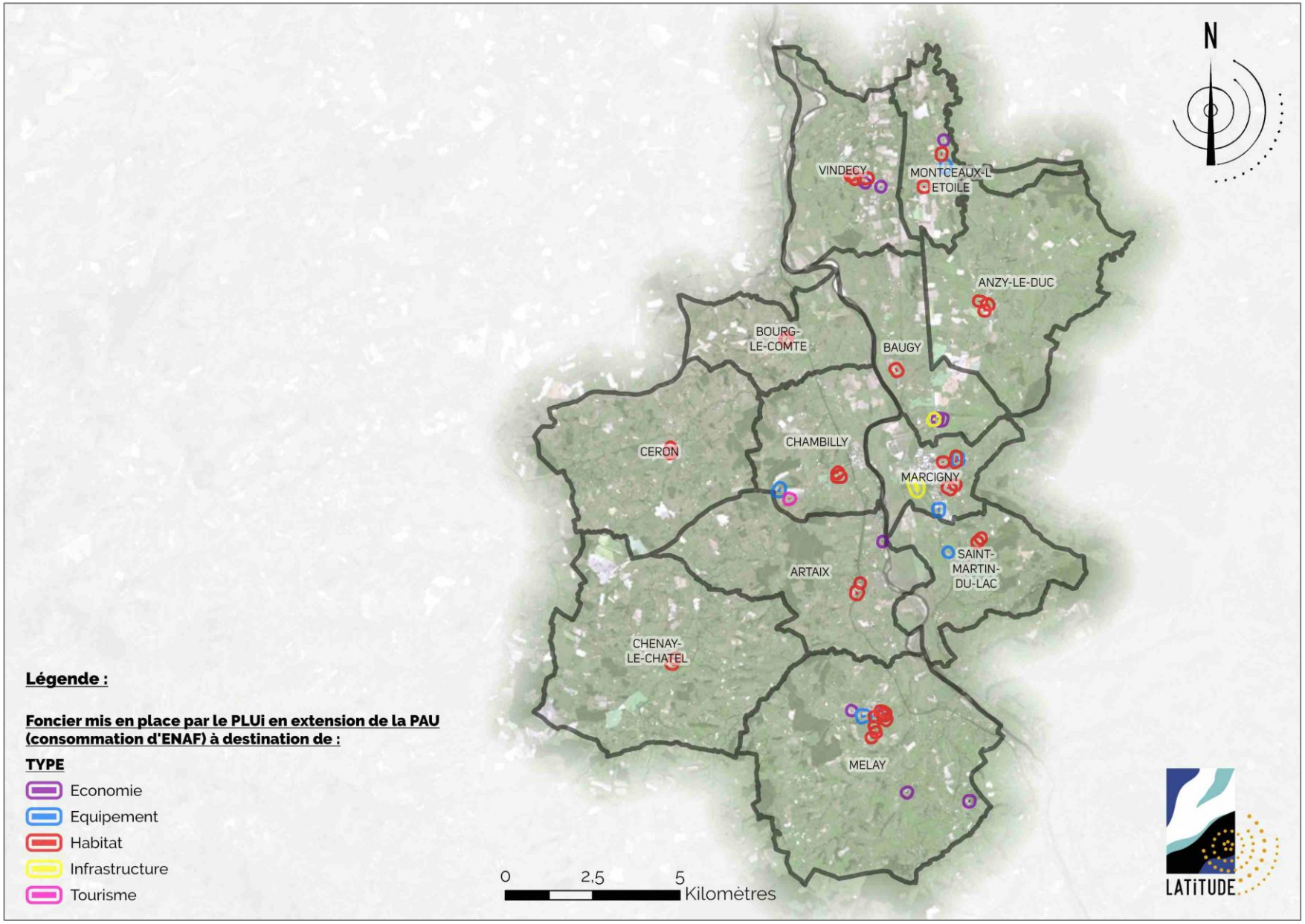
Le total intercommunal de 26,9 hectares inclut une zone classée Nenr, d'une superficie de 3,9 hectares, destinée à accueillir une installation de production d'énergie solaire photovoltaïque à l'entrée sud de Marcigny.

Conformément au décret n°2023-1408 du 29 décembre 2023 et à l'arrêté du même jour, certaines installations photovoltaïques au sol peuvent être exemptées du calcul de la consommation d'ENAF, sous réserve de respecter des critères techniques précis.

Le PLUi ne préjugeant pas des caractéristiques techniques précises du futur projet, les 3,9 hectares concernés par le projet (s'il se réalise) ne constitueront pas nécessairement une consommation foncière au sens réglementaire.

En tenant compte de l'éventuelle exemption liée à l'installation photovoltaïque de la zone Nenr, la consommation potentielle d'ENAF s'établirait à 23 hectares à l'échelle de la communauté de communes et à 4,2 hectares à l'échelle de la commune de Marcigny.

Toutefois, sans connaitre les caractéristiques précises du projet à venir, le présent rapport considère, cette surface comme entrant dans le calcul de la consommation foncière.



Potentiel foncier du PLUi induisant de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

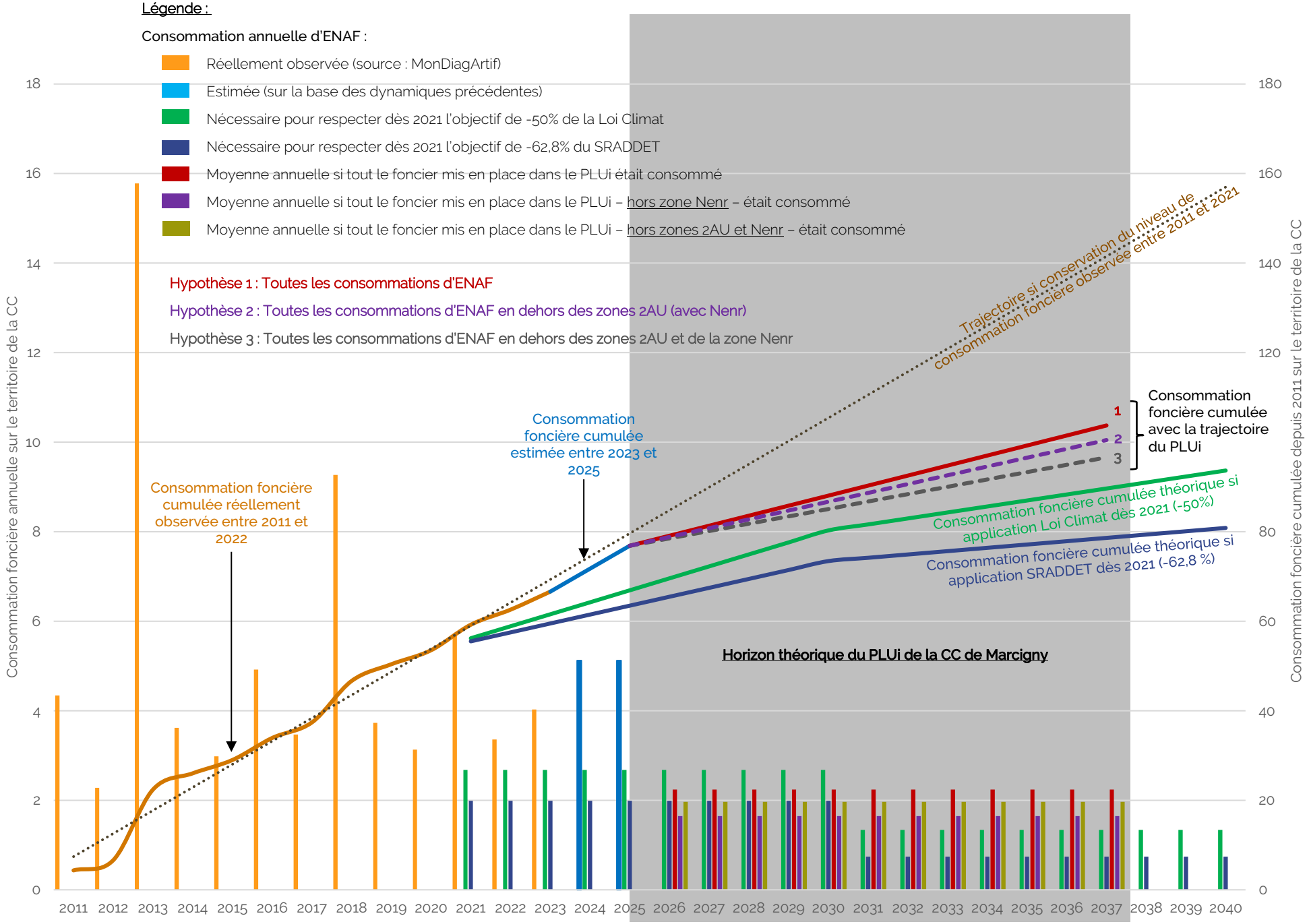
2.5.4. Analyse de la trajectoire de sobriété foncière du PLUi

Le graphique page suivante permet d'analyser la trajectoire de sobriété foncière mise en place par le PLUi, au regard des dynamiques de consommation foncière réellement observées sur le territoire et aux objectifs réglementaires en vigueur.

Il présente :

- La consommation foncière réelle observée entre 2011 et 2022.
- Une estimation de la consommation foncière pour la période 2023-2025, basée sur la prolongation des tendances référencées entre 2011 et 2022 (hypothèse qui méritera d'être vérifiée avec la publication des données à venir)
- Les trajectoires théoriques de consommation foncière que le territoire devrait suivre à partir de 2021 pour respecter :
    - → L'objectif de la Loi Climat et Résilience, qui impose une réduction de 50 % de la consommation foncière par rapport à la décennie précédente.
    - → L'objectif du SRADDET, qui fixe une réduction de 62,8 %.
- Enfin, la consommation foncière potentielle du territoire si l'ensemble du foncier ouvert par le PLUi était consommé, illustrée à travers trois hypothèses :
    - → Hypothèse 1 : Toutes les consommations d'ENAF projetées dans le PLUi se réalisent.
    - → Hypothèse 2 : Toutes les consommation d'ENAF projetées dans le PLUi se réalisent à l'exception des zones 2AU.
    - → Hypothèse 3 : Toutes les consommation d'ENAF projetées dans le PLUi se réalisent à l'exception des zones 2AU et de la zone Nenr (soit parce que le projet ne se réalise pas, soit parce qu'il répond aux critères d'exemption définis par les textes réglementaires)

L'axe des ordonnées de droite ainsi que les courbes dans le graphique, illustrent les consommations foncières cumulées année par année pour chacune des trajectoires analysées pour ainsi de visualiser leur évolution dans le temps.


Légende :
Consommation annuelle d'ENAF :
Réellement observée (source : MonDiagArtif)
Estimée (sur la base des dynamiques précédentes)
Nécessaire pour respecter dès 2021 l'objectif de -50% de la Loi Climat
Nécessaire pour respecter dès 2021 l'objectif de -62,8% du SRADDET
Moyenne annuelle si tout le foncier mis en place dans le PLUi était consommé
Moyenne annuelle si tout le foncier mis en place dans le PLUi – hors zone Nenr – était consommé
Moyenne annuelle si tout le foncier mis en place dans le PLUi – hors zones 2AU et Nenr – était consommé
Hypothèse 1 : Toutes les consommations d'ENAF
Hypothèse 2 : Toutes les consommations d'ENAF en dehors des zones 2AU (avec Nenr)
Hypothèse 3 : Toutes les consommations d'ENAF en dehors des zones 2AU et de la zone Nenr
Consommation foncière annuelle sur le territoire de la CC
Consommation foncière cumulée depuis 2011 sur le territoire de la CC
Trajectoire si conservation du niveau de consommation foncière observée entre 2011 et 2021
Consommation foncière cumulée réellement observée entre 2011 et 2022
Consommation foncière cumulée estimée entre 2023 et 2025
Consommation foncière cumulée avec la trajectoire du PLUi
1
2
3
Consommation foncière cumulée théorique si application Loi Climat dès 2021 (-50%)
Consommation foncière cumulée théorique si application SRADDET dès 2021 (-62,8 %)
Horizon théorique du PLUi de la CC de Marcigny
0
2
4
6
8
10
12
14
16
18
0
20
40
60
80
100
120
140
160
180
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040

	CENAF réelle 2011-2020 (10ans)	Objectifs réglementaires (avec législation en vigueur)					
	Période de référence	1ère période de la loi Climat 2021-2030 (10ans)		2ème période de la loi Climat 2031-2040 (10ans)			
		Objectif -50%	Objectif SRADDET -62,8%	Objectif -50% sur 10 ans	Objectif SRADDET -62,8% sur 10 ans	Objectif -50% ramené à 7 ans (échéance PLUi)	Objectif SRADDET -62,8% ramenée à 7 ans (échéance PLUi)
CC de Marcigny	53,5 ha	26,8 ha	19,9 ha	13,4 ha	7,4 ha	9,4 ha	5,2 ha

	Période de référence	1ère période de la loi Climat					2ème période de la loi Climat
	CENAF réelle 2011-2020 (10ans)	CENAF réelle 2021-2023 (3 ans)	CENAF estimée 2024-2025 (2 ans)	CENAF du PLUi 2026-2030 (5 ans)	Total	Réduction par rapport période de réf.	CENAF du PLUi 2031-2038 (7 ans)
1 = toutes les consommations du PLUi	53,5	13,1	10,2	11,2	34,5	-35 %	15,6
2 = toutes les consommations d'ENAF en dehors des zones 2AU (avec Nenr)				9,8	33,1	-38 %	13,7
3 = toutes les consommations d'ENAF en dehors des zones 2AU et de la zone Nenr				8,2	31,5	-41 %	11,5

L'analyse de la trajectoire de consommation d'ENAF prévue par le PLUi révèle un dépassement des objectifs de réduction prévus par la loi Climat et Résilience (-50 %) ainsi que par le SRADDET Bourgogne-Franche-Comté pour le Pays Charolais Brionnais (-62,8 %). Pour être en conformité avec ces orientations, la consommation d'ENAF devrait être plafonnée à 26,8 hectares sur 10 ans selon la loi Climat et Résilience, et à 19,9 hectares selon les objectifs du SRADDET.

Or, en prenant en compte :

- La consommation foncière réelle observée sur 2021-2023, particulièrement élevée : 13,1 ha ;
- L'estimation de la consommation foncière sur 2024-2025, sur la base des dynamiques passées : 10,2 ha ;
- La consommation d'ENAF moyenne du PLUi sur la période 2026-2030 ;

Le territoire atteindrait une consommation totale de 34,5 hectares sur 10 ans, soit une réduction d'environ 35 % par rapport à la consommation enregistrée sur la période 2011-2020.

Ce rythme de consommation, supérieur au seuil de -50 % fixé par la loi Climat et Résilience, met en évidence les conséquences de l'absence actuelle de documents d'urbanisme intégrant les objectifs de sobriété foncière.

En effet, tant qu'un PLUi « climatisé » n'est pas approuvé, il demeure difficile pour le territoire de se conformer aux trajectoires réglementaires de réduction de la consommation d'ENAF. Ce dépassement, combiné à la poursuite possible de cette dynamique entre 2024 et 2025, constitue l'un des principaux freins au respect des objectifs de sobriété foncière.

Concernant la période post-2031, qui devrait théoriquement prendre en compte le calcul de l'artificialisation nette, l'analyse de la consommation d'ENAF est ici retenue à titre indicatif, en raison de l'absence de données suffisantes pour évaluer précisément l'artificialisation nette.

En appliquant aux années 2031 à 2040 les mêmes objectifs de réduction que ceux fixés pour la première période (soit -50 % pour la loi Climat et Résilience et -62,8 % pour le SRADDET), plusieurs scénarios peuvent être envisagés :

- Dans l'hypothèse où aucune zone 2AU ne serait ouverte à l'urbanisation et de la non-prise en compte de la zone Nenr dans les calculs de consommation d'ENAF (soit parce que le projet ne se réalise pas, soit parce qu'il répond aux critères d'exemption définis par les textes réglementaires), la consommation serait alors limitée à 11,5 hectares.

  Ce chiffre correspond précisément à l'objectif fixé par la trajectoire de réduction de -50 %, ce qui permettrait au territoire de se rapprocher de la cible réglementaire.
- Si la consommation d'ENAF projetée entre 2031 et 2040 se réalise uniquement au sein des zones déjà ouvertes à l'urbanisation, sans mobilisation des zones 2AU, qui resteraient gelées : la consommation d'ENAF atteindrait 13,7 hectares sur 7 ans. Ce niveau de consommation resterait supérieur à l'objectif de 11,5 hectares découlant de l'application d'une trajectoire de réduction de -50 %, soit un dépassement de 2,2 hectares.
- À l'inverse, si l'ensemble des zones 2AU était ouvert à l'urbanisation et si la zone Nenr était comptabilisée comme consommation d'ENAF, la consommation atteindrait 15,6 hectares sur la période 2031-2040. Ce chiffre représenterait un dépassement significatif des objectifs, avec une consommation 1,3 fois supérieure à la cible de 11,5 hectares issue de la trajectoire de -50 %.

2.6. Le projet de PLUi sur le plan de l'ensemble des potentiels fonciers (consommation foncière + potentiels dans la PAU)

2.6.1. Le foncier total mis en place par le PLUi

Au-delà des gisements identifiés en consommation foncière, le PLUi prend également en compte un ensemble de fonciers potentiels situés au sein de la PAU, qui ne sont donc pas pris en compte comme de la consommation d'ENAF.

Ces fonciers mobilisables à l'intérieur des espaces déjà urbanisés représentent une opportunité majeure pour limiter l'étalement urbain et optimiser l'utilisation du tissu urbain existant.

Ces potentiels se répartissent en plusieurs typologies de situations :

- Les dents creuses à vocation d'habitat : parcelles entières actuellement vides ou sous-utilisées, pouvant accueillir de nouvelles constructions.
- Les potentielles divisions parcellaires à vocation d'habitat : parcelles de plus grande superficie susceptibles d'être divisées afin de permettre la construction de nouveaux logements.
- Le foncier vacant ou sous-utilisé dédié aux équipements : terrains dans la PAU pouvant accueillir de équipements publics (scolaires, sportives, culturelles, etc.).
- Le foncier vacant ou sous-utilisé pour les activités économiques : espaces disponibles dans la PAU pour le développement économique.

A ces potentiels fonciers dans la PAU, s'ajoutent les potentiels fonciers en extension de la PAU (consommation foncière présentée dans la partie précédente).

La définition de la PAU retenue dans cette analyse est celle définie dans le rapport de présentation le cahier 4 du PLUi (Le contexte urbain).

À noter qu'aucun foncier en renouvellement urbain n'a été formellement identifié ou fléché dans le cadre du PLUi ; toutefois, cela n'exclut pas la possibilité que des opérations de renouvellement se développent au cours de la mise en œuvre du document, conformément aux dispositions prévues par le règlement écrit.

Les tableaux suivants présentent le potentiel foncier dans la PAU ainsi que la somme du potentiel foncier dans la PAU et en extension de la PAU. La dernière colonne indique le foncier théorique à mobiliser pour permettre la construction d'un nombre de logements, à la densité du PADD, permettant de suivre le projet démographique fixé dans le PADD (+0,25%/an).

	Potentiels fonciers en ha dans la PAU pour :					Total des potentiels fonciers en ha dans la PAU + en extension					Foncier à mobiliser pour habitat pour mise en œuvre du projet démographique aux densités du SCoT
	Habitat	Economie	Equipements	Tourisme	Total	Habitat	Economie	Equipements	Tourisme	Total	
Anzy-le-Duc	0,7				0,7	**1,7**				1,7	**2,2**
Artaix	1,3	0,1			1,4	**2,4**	0,2			2,6	**1,4**
Baugy	4,1	3,7			7,8	**4,8**	5,3			10,1	**2,2**
Bourg-le-Comte	0,5				0,5	**1,4**				1,4	**0,7**
Céron	0,3				0,3	**1,1**				1,1	**1,1**
Chambilly	1,8	0,9			2,6	**2,9**	0,9	1,2	0,4	5,3	**2,1**
Chenay-le-Châtel	0,8				0,8	**1,6**				1,6	**1,6**
Marcigny	9,1		1,2		10,2	**11,7**	0,4	2,8		14,8	**4,1**
Melay	2,5				2,5	**5,0**		1,6		6,6	**5,9**
Montceaux-l'Étoile	1,1				1,1	**2,1**	0,1	0,5		2,7	**1,2**
Saint-Martin-du-Lac	0,4				0,4	**0,8**		0,1		0,9	**1,0**
Vindecy	0,2				0,2	**1,5**		0,0		1,1	**1,1**
TOTAL	**22,7**	**4,7**	**1,2**	**-**	**28,5**	36,9	**6,9**	**6,2**	**0,4**	**50,3**	**24,6**
Sous-total communes rurales	11,1	4,7			15,8	**20,2**	6,9	1,8	0,4	28,9	**14,6**
Sous-total bourgs structurants	2,5				2,5	**5,0**		1,6		6,6	**5,9**
Sous-total Villes	9,1		1,2		10,2	**11,7**		2,8		14,8	**4,1**

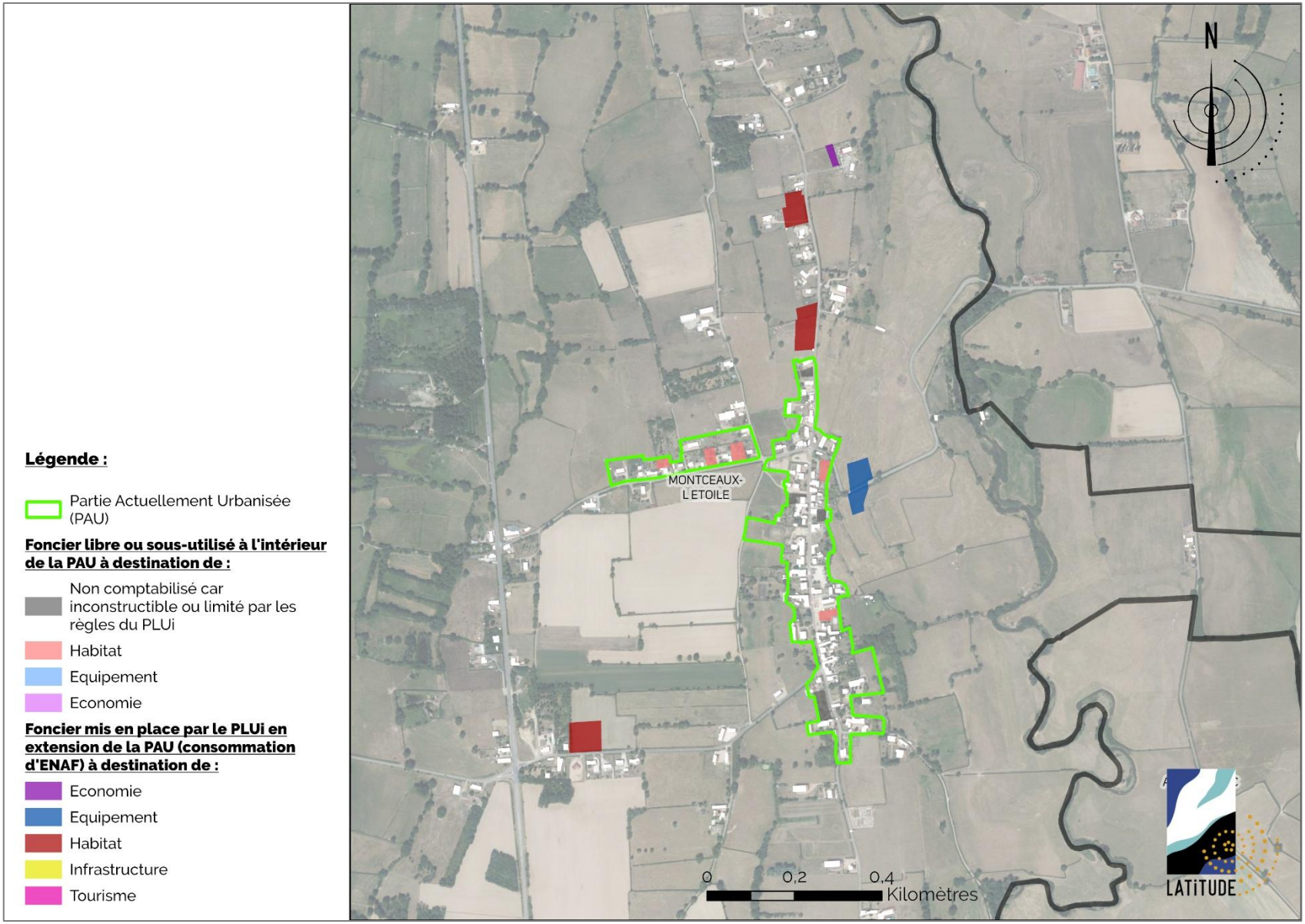
Le PLUi prévoit un potentiel de foncier libre ou sous-utilisé total de 50,3 hectares, réparti entre les gisements situés dans la PAU pour 56 % d'entre eux, et ceux en extension de la PAU pour 44 % du potentiel total.

En termes de répartition par destination :

- 36,9 hectares ont une vocation à dominante d'habitat : 73,3 % ;
- 6,9 hectares ont une vocation à dominante d'activités économiques 13,7 % ;
- 6,2 hectares ont une vocation à dominante d'équipements : 12,3 % ;
- 0,4 hectares ont une vocation à dominante d'activités touristiques : 0,8 %.

Les cartes suivantes localisent ces potentiels fonciers à l'intérieur et en extension de la PAU sur tout le territoire de la CC de Marcigny.

Légende :
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)
Foncier libre ou sous-utilisé à l'intérieur de la PAU à destination de :
Non comptabilisé car inconstructible ou limité par les règles du PLUi
Habitat
Equipement
Economie
Foncier mis en place par le PLUi en extension de la PAU (consommation d'ENAF) à destination de :
Economie
Equipement
Habitat
Infrastructure
Tourisme
ANZY-LE-DUC
N
0
0,2
0,4
Kilomètres
LATiTUDE


Légende :
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)
Foncier libre ou sous-utilisé à l'intérieur de la PAU à destination de :
Non comptabilisé car inconstructible ou limité par les règles du PLUi
Habitat
Equipement
Economie
Foncier mis en place par le PLUi en extension de la PAU (consommation d'ENAF) à destination de :
Economie
Equipement
Habitat
Infrastructure
Tourisme
MONTCEAUX-L'ETOILE
N
0
0,2
0,4
Kilomètres
LATITUDE

Légende :

Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

Foncier libre ou sous-utilisé à l'intérieur de la PAU à destination de :

Non comptabilisé car inconstructible ou limité par les règles du PLUi

Habitat

Equipement

Economie

Foncier mis en place par le PLUi en extension de la PAU (consommation d'ENAF) à destination de :

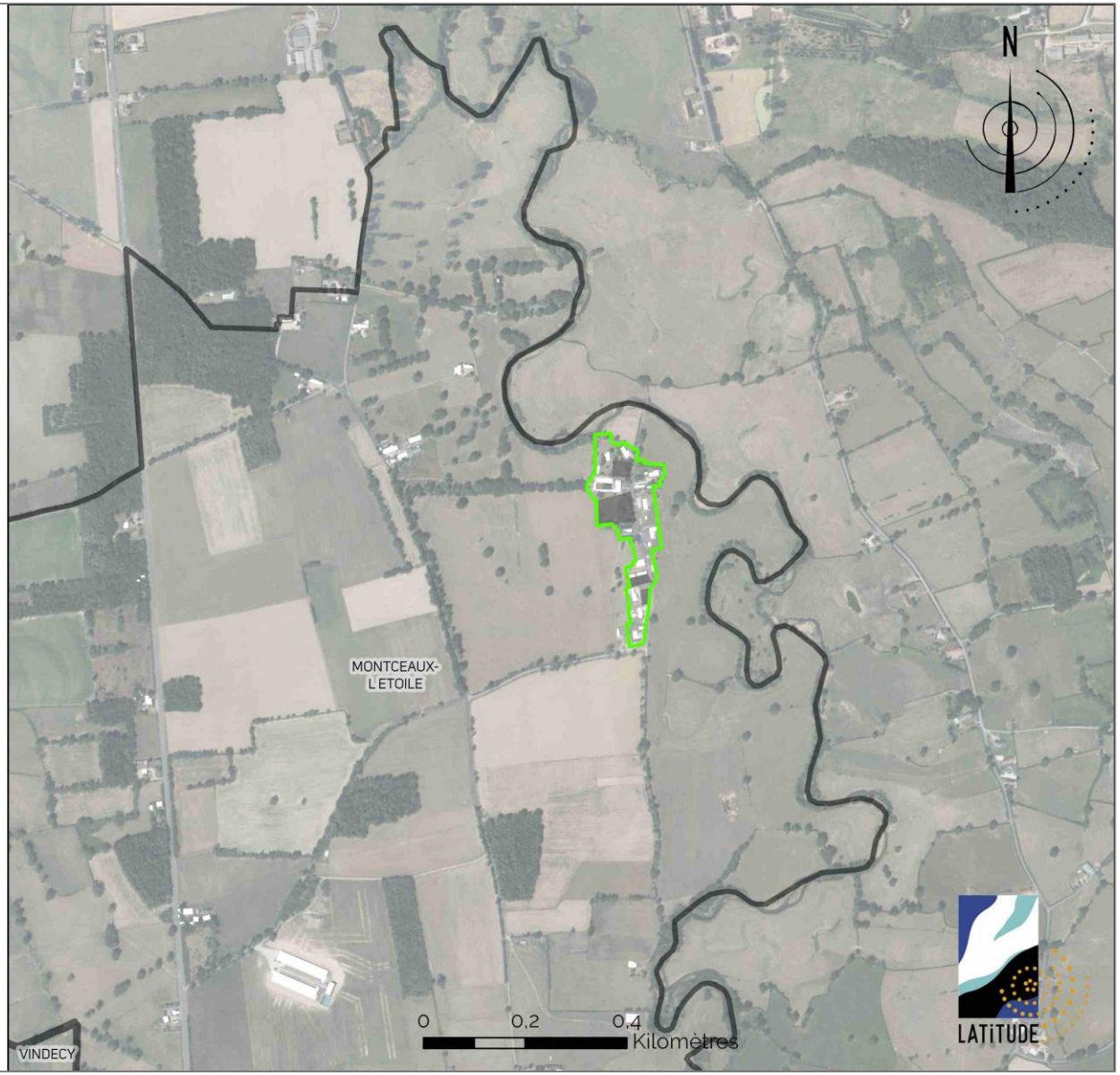
Economie

Equipement

Habitat

Infrastructure

Tourisme



Légende :
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)
Foncier libre ou sous-utilisé à l'intérieur de la PAU à destination de :
Non comptabilisé car inconstructible ou limité par les règles du PLUi
Habitat
Equipement
Economie
Foncier mis en place par le PLUi en extension de la PAU (consommation d'ENAF) à destination de :
Economie
Equipement
Habitat
Infrastructure
Tourisme
VINDECY
N
0
0,2
0,4
Kilomètres
LATITUDE

Légende :

Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

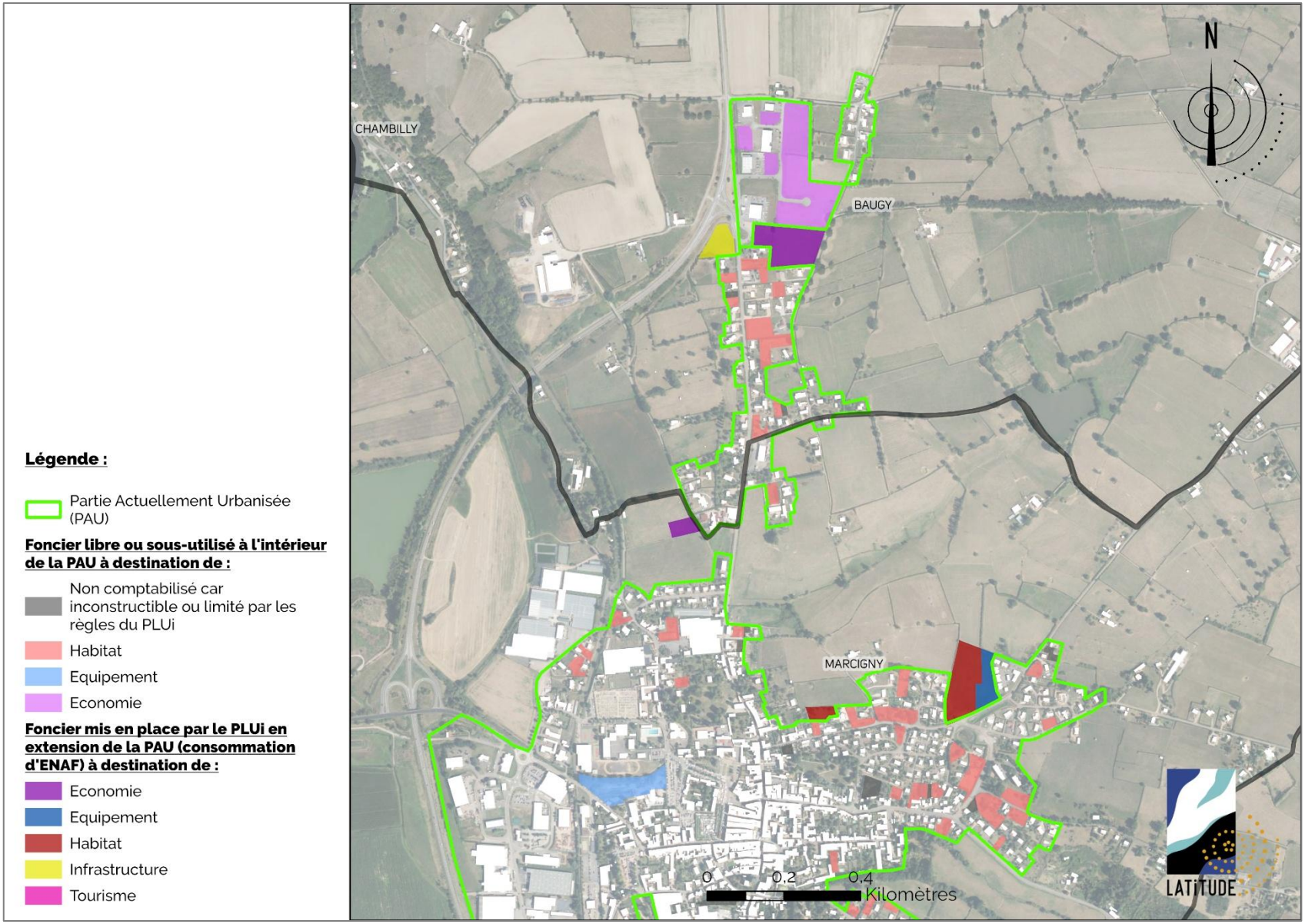
Foncier libre ou sous-utilisé à l'intérieur de la PAU à destination de :

- Non comptabilisé car inconstructible ou limité par les règles du PLUi
- Habitat
- Equipement
- Economie

Foncier mis en place par le PLUi en extension de la PAU (consommation d'ENAF) à destination de :

- Economie
- Equipement
- Habitat
- Infrastructure
- Tourisme

Légende :
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)
Foncier libre ou sous-utilisé à l'intérieur de la PAU à destination de :
Non comptabilisé car inconstructible ou limité par les règles du PLUi
Habitat
Equipement
Economie
Foncier mis en place par le PLUi en extension de la PAU (consommation d'ENAF) à destination de :
Economie
Equipement
Habitat
Infrastructure
Tourisme
BOURG-LE-COMTE
ANZY-LE-DUC
BAUGY
CHAMBILLY
N
0
0,2
0,4
Kilomètres
LATITUDE


Légende :
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)
Foncier libre ou sous-utilisé à l'intérieur de la PAU à destination de :
Non comptabilisé car inconstructible ou limité par les règles du PLUi
Habitat
Equipement
Economie
Foncier mis en place par le PLUi en extension de la PAU (consommation d'ENAF) à destination de :
Economie
Equipement
Habitat
Infrastructure
Tourisme
CHAMBILLY
BAUGY
MARCIGNY
N
0
0.2
0.4
Kilomètres
LATITUDE

Légende :

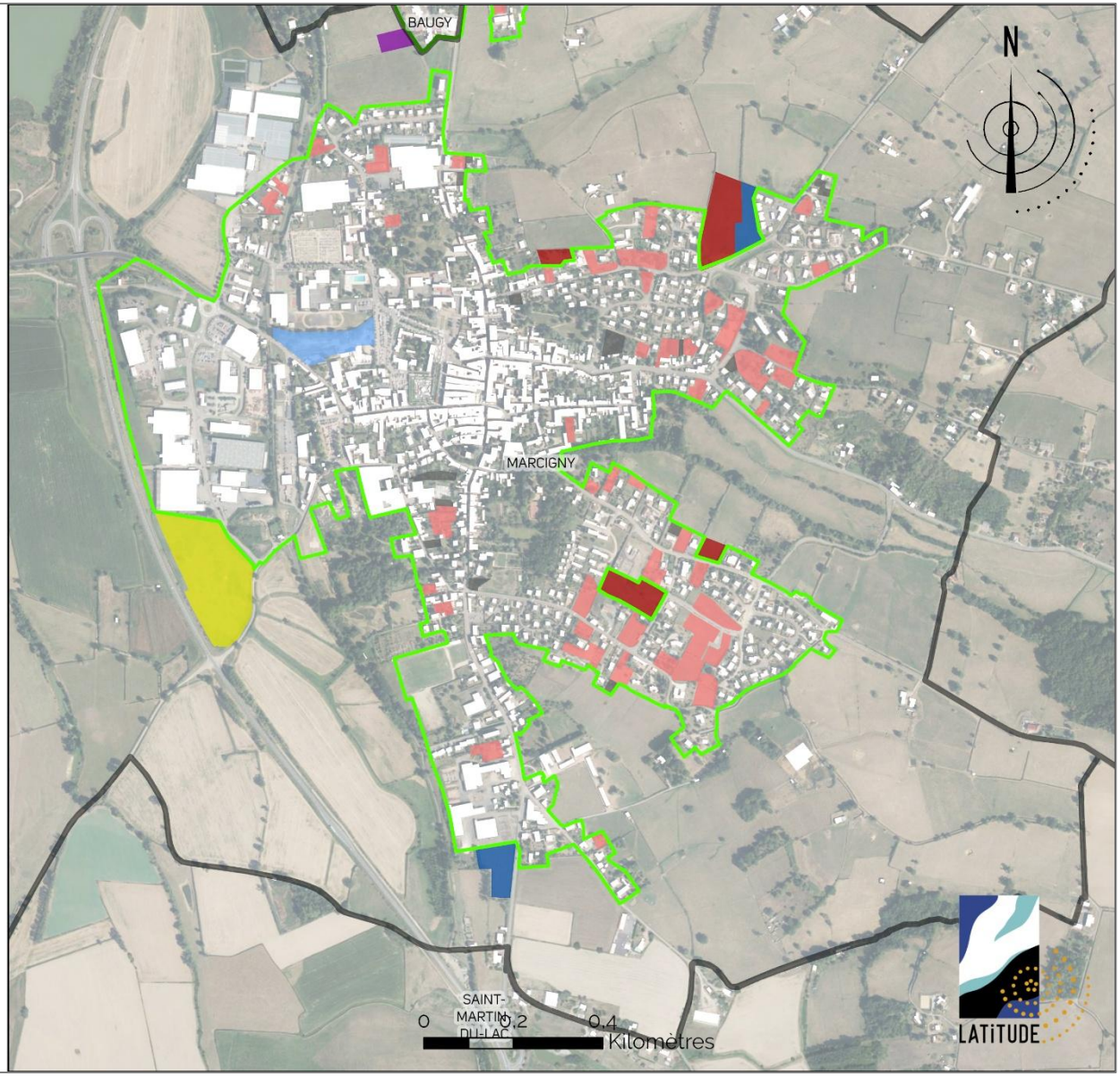
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

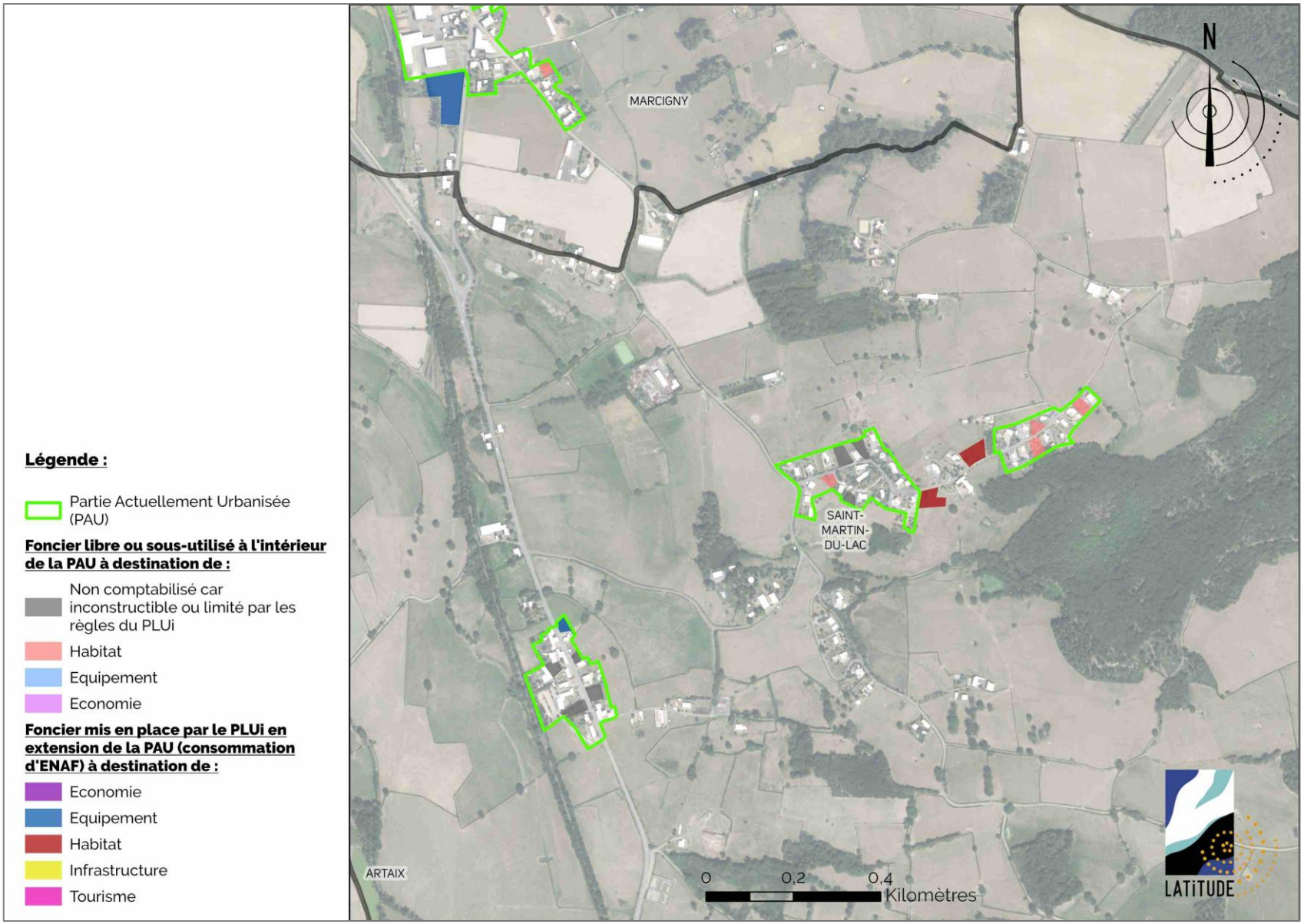
Foncier libre ou sous-utilisé à l'intérieur de la PAU à destination de :

- Non comptabilisé car inconstructible ou limité par les règles du PLUi
- Habitat
- Equipement
- Economie

Foncier mis en place par le PLUi en extension de la PAU (consommation d'ENAF) à destination de :

- Economie
- Equipement
- Habitat
- Infrastructure
- Tourisme




Légende :
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)
Foncier libre ou sous-utilisé à l'intérieur de la PAU à destination de :
Non comptabilisé car inconstructible ou limité par les règles du PLUi
Habitat
Equipement
Economie
Foncier mis en place par le PLUi en extension de la PAU (consommation d'ENAF) à destination de :
Economie
Equipement
Habitat
Infrastructure
Tourisme
MARCIGNY
SAINT-MARTIN-DU-LAC
ARTAIX
N
0
0,2
0,4
Kilomètres
LATiTUDE

Légende :
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)
Foncier libre ou sous-utilisé à l'intérieur de la PAU à destination de :
Non comptabilisé car inconstructible ou limité par les règles du PLUi
Habitat
Equipement
Economie
Foncier mis en place par le PLUi en extension de la PAU (consommation d'ENAF) à destination de :
Economie
Equipement
Habitat
Infrastructure
Tourisme
MELAY
N
0
0,2
0,4
Kilomètres
LATiTUDE

Légende :

Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

Foncier libre ou sous-utilisé à l'intérieur de la PAU à destination de :

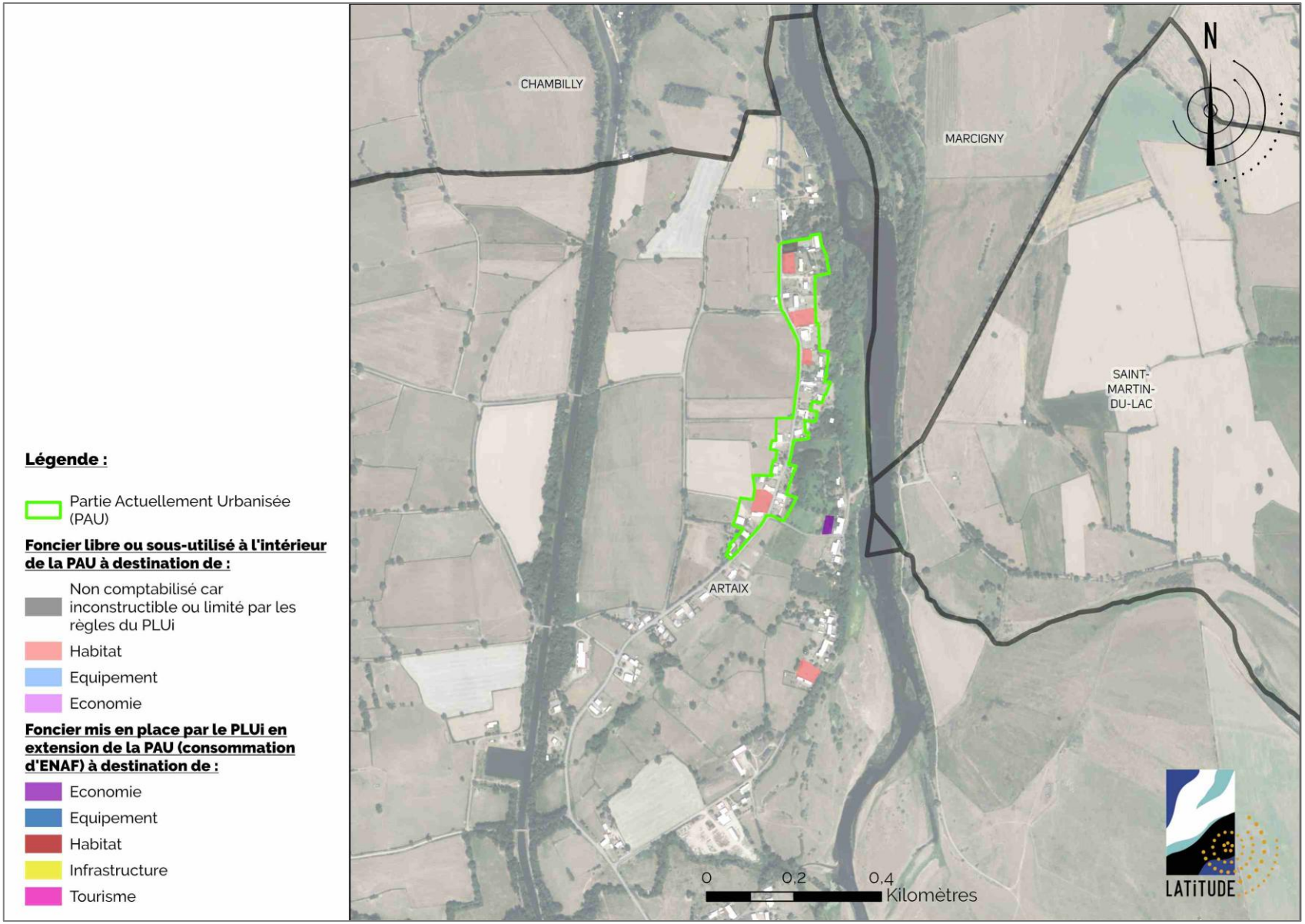
- Non comptabilisé car inconstructible ou limité par les règles du PLUi
- Habitat
- Equipement
- Economie

Foncier mis en place par le PLUi en extension de la PAU (consommation d'ENAF) à destination de :

- Economie
- Equipement
- Habitat
- Infrastructure
- Tourisme

Légende :
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)
Foncier libre ou sous-utilisé à l'intérieur de la PAU à destination de :
Non comptabilisé car inconstructible ou limité par les règles du PLUi
Habitat
Equipement
Economie
Foncier mis en place par le PLUi en extension de la PAU (consommation d'ENAF) à destination de :
Economie
Equipement
Habitat
Infrastructure
Tourisme
CHENAY-LE-CHATEL
N
0
0,2
0,4
Kilomètres
LATiTUDE

Légende :
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)
Foncier libre ou sous-utilisé à l'intérieur de la PAU à destination de :
Non comptabilisé car inconstructible ou limité par les règles du PLUi
Habitat
Equipement
Economie
Foncier mis en place par le PLUi en extension de la PAU (consommation d'ENAF) à destination de :
Economie
Equipement
Habitat
Infrastructure
Tourisme
ARTAIX
N
0
0,2
0,4
Kilomètres
LATiTUDE


Légende :
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)
Foncier libre ou sous-utilisé à l'intérieur de la PAU à destination de :
Non comptabilisé car inconstructible ou limité par les règles du PLUi
Habitat
Equipement
Economie
Foncier mis en place par le PLUi en extension de la PAU (consommation d'ENAF) à destination de :
Economie
Equipement
Habitat
Infrastructure
Tourisme
CHAMBILLY
MARCIGNY
SAINT-MARTIN-DU-LAC
ARTAIX
N
0
0,2
0,4
Kilomètres
LATiTUDE

Légende :
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)
Foncier libre ou sous-utilisé à l'intérieur de la PAU à destination de :
Non comptabilisé car inconstructible ou limité par les règles du PLUi
Habitat
Equipement
Economie
Foncier mis en place par le PLUi en extension de la PAU (consommation d'ENAF) à destination de :
Economie
Equipement
Habitat
Infrastructure
Tourisme
N
CHAMBILLY
MARCIGNY
0
0,2
0,4
Kilomètres
LATiTUDE

Légende :

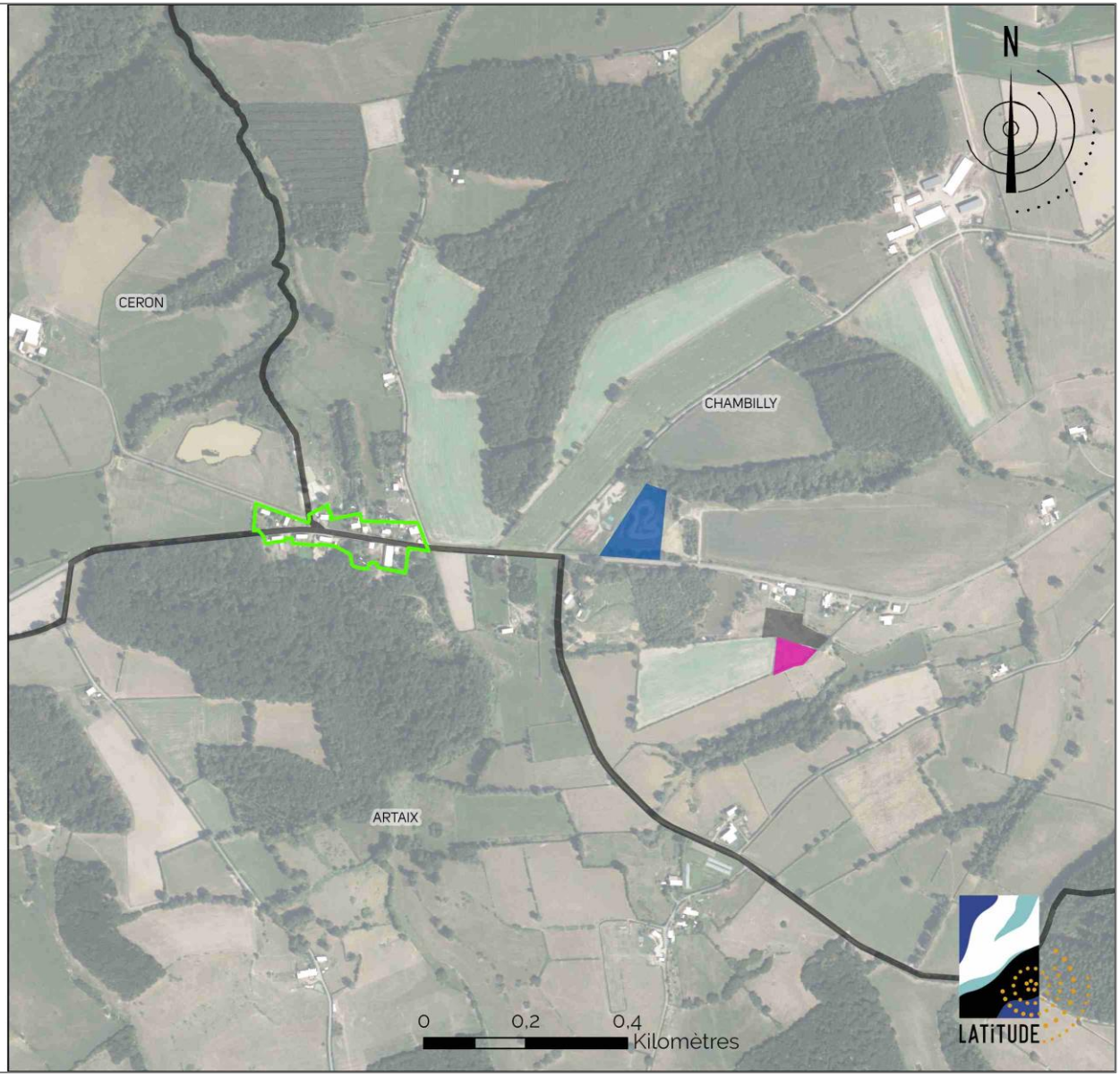
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

Foncier libre ou sous-utilisé à l'intérieur de la PAU à destination de :

- Non comptabilisé car inconstructible ou limité par les règles du PLUi
- Habitat
- Equipement
- Economie

Foncier mis en place par le PLUi en extension de la PAU (consommation d'ENAF) à destination de :

- Economie
- Equipement
- Habitat
- Infrastructure
- Tourisme



Légende :
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)
Foncier libre ou sous-utilisé à l'intérieur de la PAU à destination de :
Non comptabilisé car inconstructible ou limité par les règles du PLUi
Habitat
Equipement
Economie
Foncier mis en place par le PLUi en extension de la PAU (consommation d'ENAF) à destination de :
Economie
Equipement
Habitat
Infrastructure
Tourisme
CERON
N
0
0,2
0,4
Kilomètres
LATiTUDE

Légende :

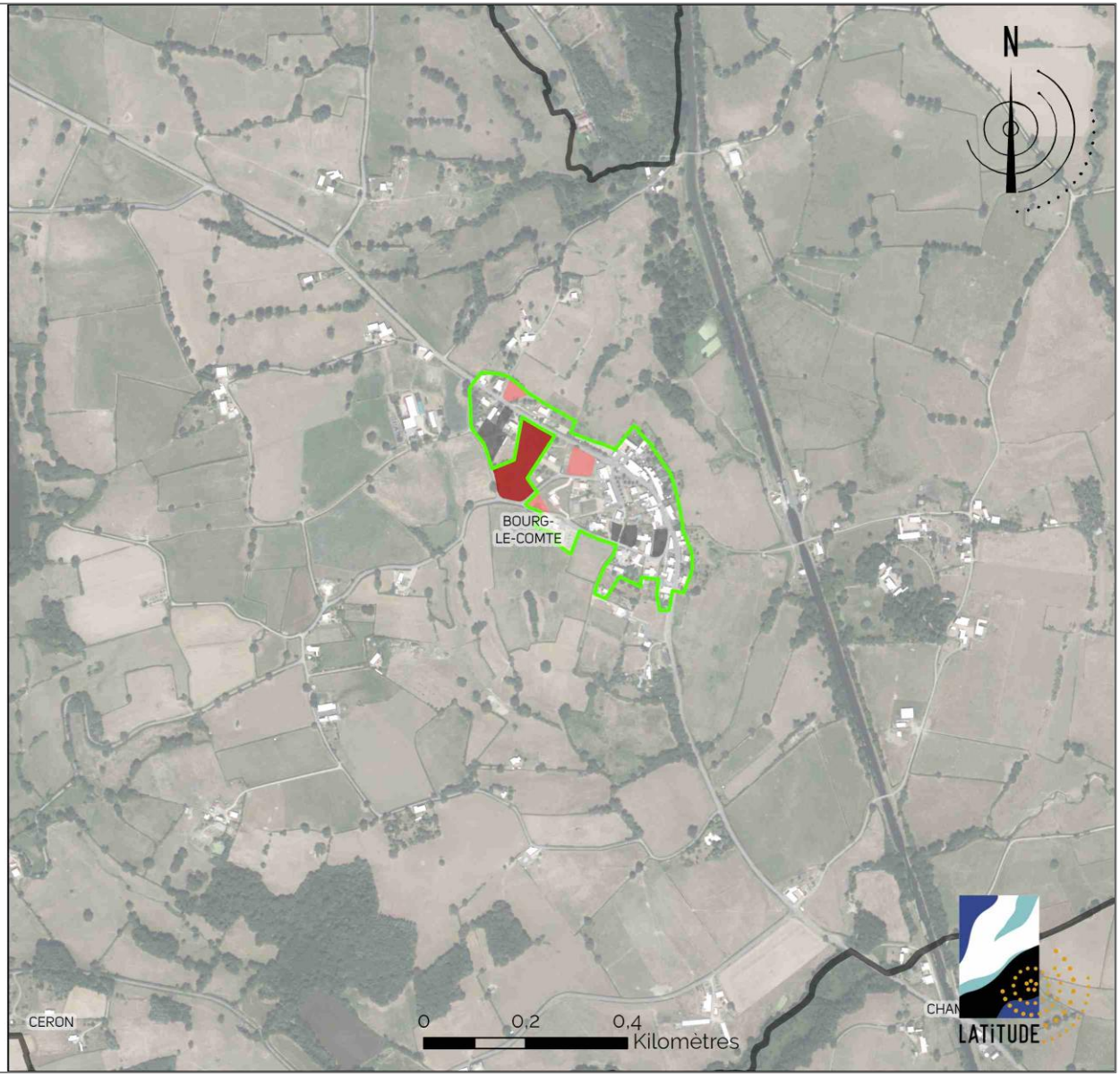
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

Foncier libre ou sous-utilisé à l'intérieur de la PAU à destination de :

- Non comptabilisé car inconstructible ou limité par les règles du PLUi
- Habitat
- Equipement
- Economie

Foncier mis en place par le PLUi en extension de la PAU (consommation d'ENAF) à destination de :

- Economie
- Equipement
- Habitat
- Infrastructure
- Tourisme



2.6.2. Focus sur le foncier à destination d'habitat

2.6.2.1. Comparaison globale avec les besoins estimés pour atteindre l'objectif démographique du PADD

L'analyse du potentiel foncier attribué à l'habitat met en évidence une situation hétérogène entre les différentes strates de communes définies par le SCoT, notamment en comparaison avec les besoins estimés pour atteindre l'objectif démographique du PADD, fixé à une croissance de 0,25 % par an.

Afin d'évaluer la capacité théorique de chaque commune à contribuer à l'atteinte de l'objectif démographique du PLUi, une méthodologie spécifique a été mise en œuvre. Le SCoT du Pays Charolais Brionnais fixe, à l'échelle du périmètre SCoT, un objectif démographique de croissance annuelle de 0,5 % ainsi qu'un plafond de production de logements. Le PLUi, quant à lui, adapte cet objectif pour mieux refléter les dynamiques locales observées sur le territoire intercommunal, en retenant une croissance démographique plus modérée de 0,25 % par an. Sur cette base, un calcul théorique a été réalisé afin de déterminer, pour chaque commune, le volume de foncier mobilisable permettant de répondre à cet objectif révisé. Ce calcul constitue un repère technique, permettant d'apprécier la cohérence entre les capacités d'accueil projetées et les ambitions démographiques du PLUi.

Cette analyse de la répartition des potentiels fonciers disponibles ou sous-utilisés du PLUi met en évidence la mise en cohérence de ce potentiel avec la structure territoriale réelle du territoire qu'avec la déclinaison proposée par le SCoT.

En effet, ce dernier accorde un poids très important aux bourgs structurants, en termes de répartition des objectifs de production de logements, alors même que leur rôle territorial reste plus limité que celui des villes. Si certains de ces bourgs structurants exercent une fonction de centralité à l'échelle locale, leur capacité à structurer le territoire est moindre que celle des villes telles que Marcigny.

L'application mécanique des densités prescrites par le SCoT conduit ainsi à des incohérences potentielles : à titre d'exemple, la commune de Melay, pourtant secondaire en matière d'équipements, de services, aurait dû disposer d'un potentiel foncier supérieur à celui de Marcigny pour répondre aux objectifs de production de logements, alors que cette dernière concentre pourtant l'essentiel des fonctions de centralité du territoire intercommunal.

Strates SCoT	Foncier à mobiliser en ha pour habitat pour mise en œuvre du projet démographique et densités du SCoT	Somme foncier libre dans la PAU + foncier en extension de la PAU (hors RU) pour habitat	Différence objectif PADD et foncier réellement mobilisable	Dépassement en % de l'objectif théorique PADD
Villes	4,1	11,7	+ 7,6	+ 185 %
Bourgs structurants	5,9	5	- 0,9	- 15 %
Communes rurales	14,6	20,2	+5,6	+ 38 %

Comparaison dans chaque strate du foncier théorique à mobiliser pour habitat pour mise en œuvre du projet démographique du PLUi et le foncier réellement mis en place par le PLUi

Le PLUi, tout en portant une ambition affirmée pour le développement de Melay à travers l'ouverture d'une zone permettant la diversification de l'habitat et l'accueil d'équipements, réaffirme le rôle structurant de Marcigny en tant que ville centre de la communauté de communes.

Le tableau ci-contre présente, pour chaque strate du territoire définie par le SCoT, une comparaison entre le foncier théorique à mobiliser pour répondre à l'objectif démographique fixé par le PLUi (croissance de 0,25 % par an) et le foncier effectivement rendu mobilisable dans le PLUi. La différence entre ces deux valeurs permet d'évaluer le niveau de cohérence ou de dépassement des capacités d'accueil par rapport aux besoins projetés.

2.6.2.2. Focus sur Marcigny

Le dépassement observé pour la ville de **Marcigny** en matière de foncier mobilisable pour l'habitat de + 7,6 hectares, s'explique à la fois par un besoin d'anticipation et de sécurisation des marges de manœuvre foncières, compte tenu de son rôle central au sein du territoire, et par des caractéristiques héritées de son mode de développement urbain. Depuis les années 1970, la commune s'est en effet développée par la création de lotissements et par une urbanisation pavillonnaire relativement diffuse, guidée par les opportunités foncières du moment. Cette logique a laissé de nombreuses dents creuses au sein de la PAU, formant aujourd'hui des emprises libres significatives. Par ailleurs, les documents d'urbanisme successifs, souvent permissifs quant à la localisation des possibilités de construire, ont contribué à étendre les zones constructibles de manière peu structurée.

Finalement, le PLUi ne prévoit qu'une seule zone de développement d'ampleur en réelle consommation d'ENAF à Marcigny, située à proximité du projet de gendarmerie ; le reste du potentiel mobilisable se situe dans l'enveloppe bâtie, bien que certains de ces gisements soient comptabilisés comme consommation d'ENAF en raison de leur superficie.

2.6.2.3. Focus sur Melay

La commune de **Melay**, identifiée comme bourg structurant dans le SCoT, dispose d'un potentiel foncier mobilisable pour l'habitat de 5 hectares, légèrement inférieur au potentiel théorique de 5,9 hectares nécessaire pour respecter la répartition issue du projet démographique du PLUi. Ce niveau de potentiel reste néanmoins significatif à l'échelle de la commune et traduit une volonté de développement maîtrisé. Il permettra notamment de renforcer l'attractivité du centre-bourg, en favorisant une extension cohérente et qualitative à proximité immédiate des équipements communaux et des commerces. Quelques gisements complémentaires, situés dans les hameaux, sont également mobilisés, bien qu'ils impliquent une consommation d'ENAF.

2.6.2.4. Focus sur les communes rurales

Pour les communes rurales, le projet de PLUi repose sur une approche équilibrée combinant deux leviers : d'une part, la mobilisation des gisements fonciers disponibles au sein de la partie actuellement urbanisée (PAU), notamment à travers la valorisation des dents creuses et des terrains sous-utilisés ; d'autre part, l'ouverture de zones en extension de la PAU. Ces extensions sont systématiquement accompagnées d'OAP afin de garantir un développement encadré, cohérent avec les formes urbaines existantes, les capacités d'accueil des réseaux et les objectifs de sobriété foncière

La forte proportion de foncier libre ou sous-utilisé au sein de la PAU des communes rurales conduit à un dépassement du potentiel théorique nécessaire pour atteindre l'objectif démographique du PLUi. Toutefois, ce constat doit être relativisé : en pratique, l'ensemble de ces gisements ne sera pas mobilisé au cours de la période d'application du document, en raison d'une forte propension à la rétention foncière observée sur le territoire. Cette inertie limite la mobilisation effective du foncier disponible et justifie le maintien d'une certaine marge dans les capacités d'accueil projetées, afin de sécuriser la mise en œuvre du projet de territoire.

2.7. Le projet de PLUi sur le plan de la maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés

Sur un territoire rural comme celui de la communauté de communes de Marcigny, la dépendance à la voiture individuelle constitue une réalité structurelle qui ne peut être remise en cause à court terme.

Toutefois, le PLUi adopte une approche pragmatique visant à modifier les usages de l'automobile en favorisant les déplacements de proximité et les alternatives pertinentes à l'échelle locale. Le projet s'appuie ainsi sur plusieurs leviers : le développement de l'emploi local et du télétravail, notamment par la création potentielle de lieux dédiés (tiers-lieux, coworking), la concentration de l'urbanisation à proximité des centralités de Marcigny et Melay, ainsi que la création de cheminements sécurisés et confortables pour les piétons et les cyclistes dans toutes les communes. Le PLUi veille également à améliorer les connexions avec la voie verte existante afin d'en faire un support de mobilité du quotidien.

Par ailleurs, sans avoir un rôle direct, il encourage les mobilités partagées en renforçant le maillage des aires de covoiturage et les équipements favorables à l'usage du vélo (stationnements sécurisés), tout en poursuivant l'équipement des places de stationnement en bornes de recharge électrique.

Le territoire de la communauté de communes de Marcigny ne dispose d'aucune gare sur son périmètre. Les principales connexions au réseau ferroviaire s'effectuent via les pôles de Roanne au sud, de La Clayette à l'est et de Digoin/Paray-le-Monial au nord.

Ainsi, sans pouvoir transformer immédiatement les habitudes de déplacement, le PLUi vise à réorienter progressivement l'organisation du territoire pour réduire la dépendance à la voiture, tout en exploitant mieux les infrastructures existantes et en développant des solutions alternatives adaptées au contexte rural territoire.

2.8. Le projet de PLUi sur le plan de la préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques

2.8.1. Un PLUi recherchant la préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques

Les espaces naturels et agricoles du territoire assurent des fonctions essentielles pour la biodiversité et le cadre de vie des habitants. On distingue notamment :

- Les grands ensembles boisés, qui jouent un rôle clé en tant que refuges pour de nombreuses espèces, et assurent des continuités écologiques propices aux déplacements et à l'alimentation de la faune.
- Le réseau hydrographique et les zones humides associées (cours d'eau, étangs, mares), qui participent à la régulation hydrologique et constituant des habitats essentiels pour les espèces inféodées à ces milieux. Les zones humides constituent l'enjeu majeur du territoire.
- Les espaces agricoles ouverts maillés de haies et d'arbres isolés, qui font ressortir la perméabilité du territoire aux espèces et structurent le paysage bocager, particulièrement marqué à l'est du territoire.

Le PLUi affiche une volonté de préserver ces milieux naturels. En effet ils sont identifiés dans le PADD et dans sa traduction réglementaire comme des espaces à protéger en zone naturelle (lorsqu'ils forment corridors) ou agricole (quand ils correspondent plutôt à des espaces de perméabilité). Les éléments supports de cette richesse (quand ils sont connus) sont identifiés dans le zonage au titre des éléments d'intérêt paysager et/ou écologique avec des prescriptions associées.

Les outils permettant la préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques sont développés plus en détails dans la suite de ce document.

2.8.2. Renforcement de la nature dans les espaces bâtis

Dans les espaces bâtis, le PLUi favorise la trame verte urbaine en intégrant davantage de végétalisation dans les projets d'aménagement. Il prévoit la préservation et la création d'espaces publics, jardins et cœurs d'îlots végétalisés. La protection des boisements d'intérêt et le maintien d'espaces de pleine terre permettent également de limiter l'imperméabilisation des sols et de renforcer la résilience face au changement climatique.

Focus sur la candidature UNESCO :

Le Pays Charolais Brionnais a posé une candidature UNESCO portant sur patrimoine du bocage et de l'élevage charolais.

« Dans ce terroir aux qualités particulières, l'homme a façonné un paysage de bocage dans lequel s'est développée une race exceptionnelle : la charolaise. Ici, l'élevage est à l'origine d'un paysage préservé et entretenu, unique au monde ! Les pratiques et les savoir-faire, transmis au fil des siècles, en font un paysage évolutif et vivant, héritage que tous ont à cœur de transmettre aux générations futures. »

Cette candidature n'a pas été retenue. **Toutefois, la valeur paysagère et patrimoniale du territoire est bien présente**, labellisée ou non labellisée.

Le parti d'aménagement du PLUi s'appuie très clairement sur les éléments de la candidature : les attributs que sont le bâti, le maillage bocager, les prés d'embouche, les hameaux historiques, les murs de pierres sèches …

Ces éléments sont présents sur une large partie du territoire et en densité plus importante sur un périmètre dénommé dans le PLUi « **patrimoine paysager et historique correspondant au paysage bocager d'élevage bovin du Charolais Brionnais** ».

Dans ce périmètre (reprenant les anciens périmètres cœur de bien et bande tampon fusionnés) des règles spécifiques sont mises en place de façon à préserver le caractère emblématique de ce patrimoine. En effet il est considéré que ces valeurs paysagères, patrimoniales et agricoles sont supérieures à d'autres enjeux (production d'ENR par exemple), car elles renforcent l'attractivité du territoire (touristique et résidentielle notamment). Le parti d'aménagement du PLUi inscrit spécifiquement une protection forte de ces éléments.

2.8.3. Préservation des sols et lutte contre l'artificialisation

Le PLUi recherche également la préservation de la qualité des sols et à la lutte contre l'artificialisation en imposant des mesures visant à maintenir leurs fonctions écologiques. La renaturation et la désimperméabilisation des sols sont encouragées, tandis que les zones humides et les abords des cours d'eau bénéficient d'une protection spécifique afin de préserver leur rôle écologique et hydrologique.

2.9. Le projet de PLUi sur le plan de la préservation des valeurs paysagères et patrimoniales

2.9.1. La valeur paysagère

Le territoire de la communauté de communes de Marcigny bénéficie d'une richesse paysagère et patrimoniale remarquable, caractérisée par un grand paysage bocager structurant, ponctué d'éléments naturels et bâtis d'intérêt. Le PLUi place ainsi la préservation et la mise en valeur de ces atouts paysagers au cœur de ses priorités. Il prévoit notamment la protection des éléments structurants du territoire : coulées vertes le long des cours d'eau, alignements végétaux significatifs, haies bocagères, massifs boisés et reliefs caractéristiques. Il identifie et préserve spécifiquement les points de vue remarquables, notamment les silhouettes des bourgs, les glacis sous les villages (vallée de l'Arconce à Anzy-le-Duc, Montceaux-l'Étoile, coteaux de Bourg-le-Comte) ainsi que les entrées de villages, considérées comme essentielles pour l'image du territoire.

Par ailleurs, afin de garantir une intégration harmonieuse des nouveaux aménagements résidentiels et économiques, le PLUi impose des transitions paysagères qualitatives entre espaces urbains et agro-naturels. Ces transitions s'appuient sur une végétalisation forte des nouvelles opérations, permettant de marquer les limites urbaines tout en répondant aux enjeux climatiques, notamment en limitant les îlots de chaleur urbains. L'attention est également portée à la qualité architecturale et paysagère des clôtures afin de valoriser les espaces publics et collectifs.

Enfin, un soin particulier est accordé à l'aménagement qualitatif des entrées de ville, notamment à Marcigny, avec la requalification nécessaire de l'entrée Sud (RD982B) et la zone économique de Saint-Nizier. Le PLUi vise également à éviter l'urbanisation linéaire le long des grands axes de circulation, notamment la RD982, afin de préserver la lisibilité du paysage rural traditionnel et l'identité patrimoniale du territoire.

Les outils permettant de protéger ces valeurs paysagères sont détaillés plus loin dans ce rapport

Enfin, le PLUi encadre strictement le développement des énergies renouvelables afin de garantir leur bonne intégration paysagère et limiter leur impact sur les sites sensibles. Ces installations industrielles (Agrivoltaïques et non agrivoltaïques) ne sont pas compatibles avec les secteurs les plus remarquables, notamment le périmètre de « patrimoine paysager et historique correspondant au paysage bocager d'élevage bovin du Charolais Brionnais » (ancien périmètre UNESCO), les abords des monuments protégés et les massifs boisés ou corridors écologiques.

Nb : on rappelle que le SCOT dans sa modification de 2024 prévoit cette restriction des installations d'ENR sur l'ancien périmètre UNESCO. Le PLUi intègre donc bien cette disposition.

Anzy-le-Duc

Chenay-le-Châtel

2.9.2. La valeur patrimoniale

Le patrimoine bâti est un autre enjeu majeur. Le PLUi veille à la cohérence des enveloppes bâties en limitant les extensions urbaines susceptibles d'altérer les silhouettes des bourgs ou de perturber les perspectives sur le bâti ancien. Les formes urbaines historiques sont préservées par des règles garantissant le respect des volumétries, des couleurs, des implantations et du maintien des jardins en arrière des maisons. Les maisons de caractère, les fermes traditionnelles, les châteaux, ainsi que les édifices industriels et infrastructures patrimoniales (gares, ponts, viaducs, maisons éclusières, moulins, lavoirs, croix, etc.) sont identifiés comme éléments d'intérêt patrimonial. Au-delà de cette reconnaissance, le PLUi encourage leur réhabilitation et leur réutilisation, notamment par le changement de destination de bâtiments agricoles ou la valorisation touristique des abords du patrimoine.

Les outils permettant de protéger ces valeurs patrimoniales sont détaillés plus loin dans ce rapport.

Dans les espaces urbanisés, l'ambiance végétale est un élément structurant du cadre de vie. Le PLUi impose la préservation des espaces végétalisés publics et privés, la prise en compte des arbres existants et la mise en place de mesures compensatoires en cas d'abattage. La pleine terre végétalisée est incitée en proportion significative dans les projets d'aménagement afin de garantir des continuités paysagères et écologiques.

La Loire inonde le territoire en 2008. Source : mairie de Chambilly

2.10. Le projet de PLUi sur le plan de la prise en compte des risques et des nuisances

2.10.1. Un territoire exposé à divers risques et nuisances

Le territoire de la communauté de communes de Marcigny est exposé à plusieurs types de risques et nuisances, qui doivent être pris en compte dans les choix d'aménagement et de développement urbain. Certains, comme les inondations liées au fleuve Loire, les risques de rupture du barrage de Villerest, ou encore la présence de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz), nécessitent des restrictions spécifiques en matière d'urbanisme et conditionnent directement les possibilités de constructions nouvelles. Ces risques sont précisément localisés sur les communes d'Artaix, Baugy, Bourg-le-Comte, Chambilly, Marcigny, Melay, Saint-Martin-du-Lac et Vindecy. Par ailleurs, les nuisances générées par le trafic routier, notamment le long de la RD982, induisent des précautions particulières dans la localisation des équipements sensibles.

Le PLUi intègre ainsi de manière rigoureuse ces contraintes pour assurer une maîtrise optimale des risques. Pour d'autres risques moins directement liés à l'urbanisme réglementaire, comme les mouvements de terrain liés à la présence d'argiles, le radon ou encore les pollutions issues d'anciens sites industriels, la réponse apportée relève principalement de la gestion des constructions, des techniques constructives adaptées ou de mesures préventives à mettre en œuvre lors des chantiers.

Enfin, il convient de préciser que certaines problématiques, telles que la prolifération d'espèces envahissantes ou certains risques sanitaires, échappent au cadre réglementaire strict du PLUi et relèvent davantage d'actions complémentaires menées par les acteurs locaux et régionaux compétents en matière de gestion environnementale et sanitaire.

2.10.2. Un PLUi intègre la gestion du risque et des nuisances dans l'aménagement

Le PADD a fait le choix d'intégrer une culture du risque dans l'aménagement en veillant à maîtriser l'urbanisation dans les secteurs concernés sans pour autant figer totalement le développement. La traduction réglementaire du PLUi reprend ces principes en définissant des règles visant à protéger les habitants et l'environnement.

Face au risque d'inondation, le PLUi :

- Met en place d'une trame informative qui vient rappeler la présence du PPRNi de la Loire (le PPRI est une servitude d'utilité publique, s'applique déjà et est annexé au PLUi)
- Reporte des trames de l'atlas des zones inondables lorsqu'elles existent avec un règlement

limitatif de la construction pour les secteurs concernés.

- Impose le maintien d'espaces de pleine terre végétalisée sur les sites de construction et d'aménagement pour faciliter l'infiltration des eaux sur le tènement même et limiter ainsi les phénomènes de ruissellement qui viennent amplifier les inondations, ainsi que la gestion des eaux pluviales sur le site des opérations de construction et d'aménagement.

Ces éléments sur les risques sont développés plus en détails plus loin dans ce document (cf. chapitre 8.7).

2.11. Le projet de PLUi sur le plan de l'intégration de la dimension énergétique et du changement climatique

2.11.1. Un territoire confronté aux impacts croissants du changement climatique

Le diagnostic a mis en évidence l'accélération des impacts du changement climatique qui affecte tous les territoires y compris ruraux avec des impacts sur les milieux naturels, les paysages et l'agriculture, mais aussi la santé humaine. L'augmentation des températures entraîne des vagues de chaleur de plus en plus fréquentes, affectant particulièrement les populations vulnérables comme les personnes âgées et les enfants. Par ailleurs, la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer l'autonomie énergétique du territoire devient un enjeu central.

Sur le territoire le changement climatique participe aussi à la raréfaction de la ressource en eau. Sur le territoire la question se pose vis-à-vis de l'élevage tant sur le plan de l'abreuvage que de la ressource fourragère.

2.11.2. Un PLUi qui anticipe et accompagne les effets du changement climatique

Le PADD a fait le choix de limiter les effets du climat sur la santé en renforçant les exigences en matière d'aménagement végétalisé pour limiter la surchauffe des espaces bâtis. La traduction réglementaire du PLUi impose la préservation et la création d'espaces végétalisés de pleine terre dans les secteurs bâtis afin de réduire les îlots de chaleur.

La limitation des émissions de gaz à effet de serre passe également par une organisation du territoire limitant les déplacements et par la préservation des espaces agricoles et naturels jouant un rôle essentiel dans le stockage du carbone. En effet, selon le diagnostic les forêts les prairies permanentes

du territoire absorbent une bonne partie des émissions de gaz à effet de serre, Leur protection est donc une priorité pour assurer la résilience du territoire.

2.11.3. Une approche énergétique plus durable et adaptée au territoire

Avant d'augmenter la production d'énergies renouvelables, le PLUi privilégie la réduction des besoins énergétiques, notamment par la rénovation énergétique des logements existants (le territoire est engagé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat), la promotion d'un habitat bioclimatique et la réhabilitation des logements énergivores. Il encourage également des opérations d'aménagement exemplaires sur le plan environnemental et énergétique.

Le développement des mobilités alternatives est un autre levier essentiel avec la promotion des modes actifs encouragés dans l'aménagement via les OAP).

2.11.4. Un développement maîtrisé des énergies renouvelables et ciblé sur les espaces artificialisés

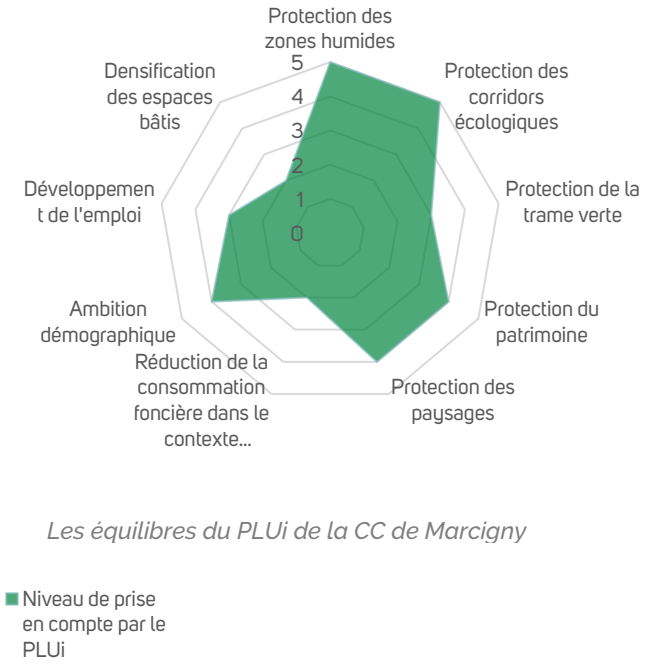
Le PLUi encadre le développement des énergies renouvelables afin qu'il se réalise avec un moindre impact sur les espaces agricoles et naturels, les milieux d'intérêt écologiques et les paysages emblématiques associés au Charolais-Brionnais.
Dans les espaces ruraux, la production photovoltaïque doit être privilégiée sur les toitures des bâtiments agricoles existants, en veillant à ce que les nouvelles constructions restent adaptées aux besoins des exploitations. Le photovoltaïque au sol (agri et non agri) au regard des impacts cumulés des projets généralement de taille significative conduit à une altération de la capacité nourricière des espaces agricoles, à une forte altération des paysages et de la fonctionnalité écologique. Il devra donc être limité au regard des valeurs patrimoniales du territoire décrites précédemment.
Il est apparu nécessaire de réguler cette dynamique en priorisant ces installations, en les prévoyant prioritairement sur :

- Les sites déjà artificialisés et/ou pollués : les espaces bâtis et notamment économiques où ces installations peuvent trouver place notamment en mixité avec les autres fonctions
- Les constructions de taille significative (équipements, activités économiques) existantes et à venir : le potentiel en toiture est significatif sur le territoire.
- Les zones de stationnement (aires des supermarchés, des ZAE, des équipements…)
- Enfin, le développement du photovoltaïque en toiture dans l'habitat et les équipements est encouragé sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère optimale, sans porter

atteinte aux enjeux patrimoniaux et paysagers.

Les installations de production d'ENR au sol apparaissent incompatibles sur les milieux naturels, les boisements (qui sont des puits de carbone à maintenir), et sur (ou à proximité) des sites à valeur patrimoniale.

Ce choix du territoire de maîtriser l'étalement photovoltaïque est une composante importante du parti d'aménagement. Toutefois il est loi d'être exclusif des possibilités de développement des ENR qui outre les espaces déjà artificialisés et construits (prioritaires) peuvent aussi se réaliser sur des espaces agricoles ou des zones dédiées (Nenr).



Les équilibres du PLUi de la CC de Marcigny

2.12. L'équilibre global recherché par le PLUi et sa traduction dans le projet règlementaire

Le PLUi de la CC de Marcigny vise à concilier le développement démographique et économique du territoire avec la préservation de ses espaces agricoles, naturels et paysagers. L'objectif est de garantir un cadre de vie attractif tout en maîtrisant l'urbanisation pour assurer un développement durable, cohérent et sobre en consommation foncière.

La stratégie adoptée repose sur :

- Un développement démographique maîtrisé à environ +0,25%/an, adapté aux dynamiques locales et aux besoins en logements.
  Le projet règlementaire ouvre un potentiel de logements légèrement supérieur à cet objectif afin de sécuriser les besoins (mobilisation des dents creuses, changements de destination, une seule zone d'extension majeure à Marcigny).
- Une gestion raisonnée de la consommation foncière, qui renforce le renouvellement urbain et la densification qualitative des espaces déjà urbanisés.
  Le projet règlementaire densifie qualitativement la PAU et encadre strictement l'ouverture foncière (zones 2AU, transitions paysagères, OAP de maîtrise des formes urbaines).
- Une exigence de qualité architecturale et paysagère, intégrant la trame verte et les continuités écologiques dans les projets d'aménagement.
  Le projet règlementaire intègre des prescriptions fines sur les marges de recul, la végétalisation, les clôtures et l'intégration des énergies renouvelables ; OAP paysagères et cahiers de recommandations architecturales.
- La préservation de la biodiversité et des continuités écologiques.
  Le projet règlementaire garantit une protection significative des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques en les identifiant.
- La valorisation du patrimoine bâti et paysager
  Le projet règlementaire garantit une protection et une valorisation renforcée du patrimoine bâti et paysager.

L'ensemble des outils réglementaires permettant d'atteindre cet équilibre est détaillé dans la suite de ce rapport.

3. DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES URBAINS AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

3.1. À l'échelle du PADD

Ces dispositions sont inscrites dans le PADD, qui prévoit une réduction de la consommation foncière.

Ces objectifs sont traduits à travers le règlement et les orientations d'aménagement qui concernent l'habitat.

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

Définition d'un projet démographique qui vise à renforcer la croissance en 12 ans avec une courbe démographique qui passerait à 0.25% an ce qui conduit à estimer un besoin en logements approchant 25 logts/an

L'objectif chiffré d'une densification des espaces à bâtir pour tendre vers les objectifs du SCOT (soit 20 logts/ ha pour Marcigny, 12 logements/ha pour Melay et 10 logts/ha pour les autres communes)

Un objectif foncier inscrit dans le PADD qui recherche à initier une trajectoire de réduction de la consommation foncière, en se rapprochant des objectifs de la loi Climat en vigueur.

Le PLUi assoit le développement résidentiel sur :

La densification des espaces bâtis et non bâtis inscrits dans l'espace urbanisé en fonction des typomorphologies urbaines :

→ Une densification plus importante à Marcigny et Melay et les zones proches des centres.

→ Une densification moins importante dans les villages, et dans les secteurs périphériques pouvant se développer.

La requalification du parc vacant :

→ Le volume de logements vacants est assez élevé (autour 230 logements vacants de longue durée d'après les données LOVAC) l'objectif est de remettre sur le marché environ 15% de ces logements. Cela représente environ 35 logements sur 12 ans, ce qui apparait plutôt réalise avec les actions d'accompagnement et de valorisation mises en place (OPAH).

Les changements de destination des anciens bâtiments agricoles dans les zones agricoles ou naturelles.

→ 218 changements de destination de bâtiments isolés ont été identifiés.

3.2. À l'échelle des outils du PLUi (OAP et règlement)

Parmi les dispositions qui favorisent la densification et sa qualité, les OAP constituent le principal support d'encadrement des formes urbaines en complément du règlement.

Des orientations d'aménagement et de programmation, encadrent le développement des secteurs à urbaniser de développement en imposant des formes urbaines différenciées selon la capacité des sites, leur insertion urbaine, et les sensibilités paysagères et des densités de construction en cohérence avec celles déjà existantes dans l'environnement bâti. Elles renforcent la production d'habitat intermédiaire ou individuel groupé mixé à des habitations familiales denses dans les secteurs les plus urbains ou au contact des centres.

Le règlement vient compléter ces dispositions, par des règles visant à renforcer la qualité de cette densification (pleine terre végétalisée, plantations d'accompagnement…).

4. LA COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

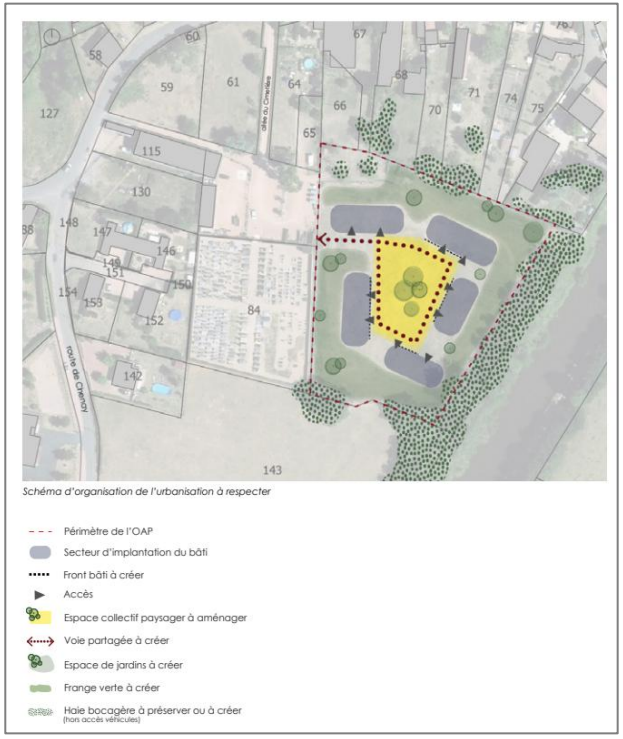
4.1. Les Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4.1.1. Les OAP sectorielles

4.1.1.1. Le cadre des OAP sectorielles

Les OAP sectorielles définissent, à une échelle fine et localisée, les principes spécifiques d'aménagement et d'urbanisation pour des secteurs identifiés comme stratégiques par le PLUi. Elles précisent notamment les modalités d'urbanisation, les caractéristiques architecturales et paysagères attendues, les conditions d'intégration environnementale, les formes urbaines souhaitées, ainsi que les dispositions relatives aux parcours de déplacements et aux espaces publics. Elles prennent la forme de schémas pour la majorité d'entre elles.

Elles sont complétées par des OAP thématiques concernant les volets plus qualitatifs. Celles-ci s'appliquent à tout projet quelle que soit sa situation.



OAP sectorielle à Artaix

4.1.1.1. Le programme défini par les OAP sectorielles à vocation d'habitat

Le tableau suivant présente pour chaque OAP, sa situation par rapport à la PAU (partie actuellement urbanisée), sa surface et les formes urbaines qui sont attendue sur tout ou partie de l'OAP :

Commune : Nom de l'OAP	Zonage	TYPE_OAP	Destination	Situation par rapport à la PAU	Surface (en ha)	Logements : min	Logements : max	individuel	individuel groupé	intermédiaire	collectif
Anzy le Duc : Bourg Ouest	1AUc	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,4	5	7	X	X		
Anzy le Duc : Bourg Est	1AUc	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,4	5	7	X	X		
Artaix : Le Bourg	1AUc	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,8	9	11	X	X		
Baugy : La Roche	1AUc	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,7	8	10	X	X		
Bourg-le-Comte : Bourg Ouest	1AUc et 2AU	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,9	9	11	X	X		
Bourg-le-Comte : Rue des Charnays	Uc	Sectorielle	Habitat	Dans la PAU	0,2	2	3	X	X		
Céron : Bourg Sud	1AUc	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,3	4	5	X	X		
Chambilly : Montgrailloux	1AUc	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,9	9	11	X	X		
Chambilly : Les étangs	1AUc	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,3	2	3	X	X		
Chenay le Châtel : Bourg Nord	2AU	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,4	6	8	X	X		
Chenay le Châtel : Bourg Sud	1AUc	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,4	6	8		X	X	

Commune : Nom de l'OAP	Zonage	TYPE_OAP	Destination	Situation par rapport à la PAU	Surface (en ha)	Logements : min	Logements : max	individuel	individuel groupé	intermédiaire	collectif
Marcigny Beluze	1AUc	Sectorielle	Habitat / Equipements	En extension de la PAU	2 dont (0,65 équipts)	30	32	X	X	X	X
Marcigny : Font du Cornet	1AUc	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,6	13	15	X	X		
Melay : Bourg Est	1AUc et 2AU	Sectorielle	Habitat / Equipements	En extension de la PAU	1,8 dont (0,3 équipts)	24	21	X	X	X	
Montceaux-l'Etoile : Le Taluchet	1AUc	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,5	5	7	X	X		
Vindecy : Le Bourg	1AUc et 2AU	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,5	7	9	X	X		
Vindecy : Pierre Vincent	1AUc	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,7	10	12	X	X		

Une programmation est aussi mise en place en fonction des capacités des systèmes d'épuration :

Commune	Intitulé OAP	Programme de l'OAP	zonage d'assainissement	Commentaire Capacité STEP	Conclusion sur l'assainissement	Condition d'urbanisation du site d'OAP	Condition d'aménagement
Anzy le Duc	Bourg Ouest	5 à 7 logements	Zoné en ANC	Non concerné	-	Zone ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLUI. Urbanisable en ANC individuel ou groupé	Une opération d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP
Anzy le Duc	Bourg Est	5 à 7 logements	Zoné en ANC	Non concerné	-	Zone ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLUI. Urbanisable en ANC individuel ou groupé	Une opération d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP
Artaix	Le Bourg	9 à 11 logements	Zoné en ANC	Capacité résiduelle 45 habitations	Raccordabilité du site à étudier	Zone ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLUI. Si techniquement raccordable : raccordement de l'ensemble du site d'OAP au réseau avant toute construction Si techniquement non raccordable : Mise en place d'un système d'assainissement non collectif groupé pour l'ensemble du site de l'OAP avant toute construction	Une opération d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP
Baugy	La Roche	8 à 10 logements	Zoné en assainissement collectif	Capacité résiduelle 60 équivalents habitants	Site raccordable	Zone ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLUI. Dans les conditions suivantes : Raccordement de l'ensemble du site d'OAP au réseau nécessaire avant toute construction	Une opération d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP
Bourg le Comte	Bourg Ouest	9 à 11 logements	Zoné en assainissement collectif	35 habitations sous réserve d'amélioration des conditions de traitement	Site raccordable	Zone 2AU : fermé à l'urbanisation Zone 1AUc ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions suivantes : Raccordement de l'ensemble du site d'OAP au réseau et mise en conformité du système d'épuration avant toute construction	Une opération d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP ou en 2 opérations au maximum
Bourg le Comte	Rue des Charnays	2 à 3 logements	Zoné en assainissement collectif	35 habitations sous réserve d'amélioration des conditions de traitement	Site raccordable	Zone ouverte à l'urbanisation avec un raccordement de l'ensemble du site d'OAP au réseau et avec la mise en conformité du système d'épuration avant toute construction	Une opération d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP

Céron	Bourg centre	5 à 7 logements	Zoné en ANC	Non concerné	RAS	Zone fermée à l'urbanisation	Zone fermée à l'urbanisation s'urbanisera en une seule opération après ouverture de la zone
Céron	Bourg sud	4 à 5 logements	Zoné en ANC	Non concerné	RAS	Zone ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLUI. Urbanisable en ANC individuel ou groupé	Une opération d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP
Chambilly	Montgrailloux	9 à 11 logements	Zoné en assainissement collectif	Au moins 45 habitations sous réserve	Site raccordable	Zone ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions suivantes : Raccordement de l'ensemble du site d'OAP au réseau avant toute construction	Une opération d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP
Chambilly	Les étangs	3 à 4 logements	Zoné en assainissement collectif	Au moins 45 habitations sous réserve	Site raccordable	Zone ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions suivantes : Raccordement de l'ensemble du site d'OAP au réseau avant toute construction	Une opération d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP
Chenay le Châtel	Bourg Nord	6 à 8 logements	Zoné en assainissement collectif	STEP ayant atteint sa capacité nominale et des impacts sur le milieu récepteur	Site raccordable	Zone fermée à l'urbanisation. Son ouverture nécessitera : Le raccordement de l'ensemble du site d'OAP au réseau après réalisation du schéma directeur d'assainissement et des travaux qui en découlent, avant toute construction nouvelle	Zone fermée à l'urbanisation s'urbanisera en une seule opération après ouverture de la zone
Chenay le Châtel	Bourg Sud	6 à 8 logements	Zoné en assainissement collectif	STEP ayant atteint sa capacité nominale et des impacts sur le milieu récepteur	Site raccordable	Zone ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions suivantes : Raccordement de l'ensemble du site d'OAP au réseau après le renouvellement du système d'épuration avant toute construction nouvelle	Une opération d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP
Marcigny	Beluze	30 à 32 logements	Zoné en assainissement collectif	Capacités de la STEP non fournies Réseau défaillant Schéma Directeur d'Assainissement en cours	Site raccordable	Zone ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions suivantes : Raccordement de l'ensemble du site d'OAP au réseau et conformité du système d'épuration (réseau et STEP) avant toute construction nouvelle	Une opération d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP ou en 2 opérations au maximum

Marcigny	Font du Cornet	13 à 15 logements	Zoné en assainissement collectif	Capacités de la STEP non fournies Réseau défaillant Schéma Directeur d'Assainissement en cours	Site raccordable	Zone ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions suivantes : Raccordement de l'ensemble du site d'OAP au réseau et conformité du système d'épuration (réseau et STEP) avant toute construction nouvelle	Une opération d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP ou en 2 opérations au maximum
Melay	Bourg Est	24 à 31 logements	Zoné en assainissement collectif	STEP ayant un impact probable sur le milieu récepteur Surcharge hydraulique régulière Capacité résiduelle environ 10 habitations. Schéma directeur en cours	Site raccordable	Zone ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions suivantes : Raccordement de l'ensemble du site d'OAP au réseau et conformité du système d'épuration (réseau et STEP) avant toute construction nouvelle	Une opération d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP ou en 5 opérations au maximum
Montceaux l'étoile	Le Taluchet	5 à 7 logements	Zoné en ANC	Non concerné	-	Zone ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions suivantes : Urbanisable en ANC	Une opération d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP
Vindecy	Le bourg	7 à 9 logements	Zoné en ANC	Non concerné	-	Une zone 2AU : fermée à l'urbanisation Une zone 1AUc ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions suivantes : Urbanisable en ANC	Pour la zone 1AUc une opération d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP
Vindecy	Pierre Vincent	10 à 12 logements	Zoné en ANC	Non concerné	-	Zone 1AUc ouverte à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions suivantes Mise en place d'un système d'assainissement non collectif groupé pour l'ensemble du site de l'OAP avant toute construction	Une opération d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP

Schéma de récupération des eaux de pluie avec noue et drain

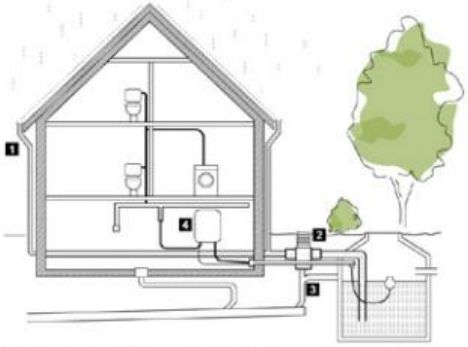


Schéma du système de récupération de l'eau de pluie
1. La pluie qui tombe sur la toiture est dirigée vers une citerne
2. L'eau est filtrée
3. Le trop plein de la citerne est dirigé vers le réseau d'eaux pluviales ou infiltrée
4. Pompage de l'eau afin d'alimenter les conduites d'eau de la maison en réseau séparé (pour les sanitaires et les appareils ménagers)

Exemple de schéma de l'OAP thématique « la gestion des eaux pluviales »

4.1.2. Les OAP thématiques

Les OAP thématiques ont, quant à elles, une portée générale et transversale. Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire de la communauté de communes. Elles abordent des enjeux spécifiques sur l'ensemble du territoire intercommunal, tels que les réseaux écologiques, la gestion des eaux pluviales, le développement durable, la préservation de la biodiversité, ou encore la qualité urbaine et paysagère. Ces orientations thématiques permettent d'apporter des réponses cohérentes et intégrées aux défis environnementaux, climatiques et sociétaux, en établissant des principes directeurs applicables à toutes les opérations d'aménagement du territoire concerné.

Les thématiques traitées par ces OAP sont les suivantes :

Aménagements paysagers et actions permettant d'intégrer la trame verte et bleue :

- « L'insertion dans le paysage et dans le tissu urbain »
- « Les voies apaisées et les espaces de retournement »
- « Les franges urbaines »
- « La perméabilisation »
- « La gestion des eaux pluviales »
- « La réduction de la pollution lumineuse »

Les espaces bâtis

- Les nouvelles constructions
- Le patrimoine bâti existant

Elles sont complétées par une palette végétale qui permet de décliner des recommandations en matière de typologie de végétalisation à favoriser en vue de la diversité des clôtures et des aménagements paysagers.

4.2. La cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec le PADD

Le tableau ci-après identifie pour chaque axe du PADD la cohérence recherchée par les OAP.

Les grands principes du PADD		La cohérence des OAP avec les axes du PADD
ORIENTATION N°1 : REDYNAMISER LE TERRITOIRE ET RENFORCER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE	1-1 : Une dynamique démographique à retrouver pour la vitalité du territoire	Les OAP avec un programme total de logements potentiels compris entre 161 et 187 logements selon la fourchette affichée dans chaque OAP, permet de participer à hauteur de 30 % à 35% du total de logements ouvert par le PLUI et entre 53 % et 62 % du programme attendu pour répondre au scénario démographique retenu. Cette capacité s'ajoute aux capacités présentes hors OAP.
	1-2 : Des services à la population à conforter	Cette thématique n'est pas concernée par les OAP qui portent uniquement sur des secteurs résidentiels.
	1-3 : Diversifier l'offre résidentielle à produire et améliorer la qualité des logements	Les OAP permettent : • De proposer une offre plus variée de logements adaptée à tous les âges, aux différentes compositions familiales et aux ressources diversifiées des habitants ; ; • De répondre aux besoins spécifiques identifiés localement, en proposant une diversité de typologies d'habitat (individuel, intermédiaire) sur les bourgs centres.
	1-4 : Inscrire le développement dans une trajectoire de réduction de la consommation foncière	Les OAP permettent de recentrer et d'organiser l'urbanisation et la production de logements prioritairement en greffe de centres-villes et centres-bourgs existants ou des espaces déjà urbanisés ; Elles encadrent précisément la localisation, la densité et la programmation des nouveaux secteurs de développement. Les OAP participent aux objectifs de sobriété foncière en définissant un programme de logements correspondant aux densités définies par le PADD et par le SCOT et des typologies bâties plus diversifiées et plus compactes tout en respectant les structures paysagères
ORIENTATION N°2 : RENFORCER L'ACTIVITÉ DANS LES COMMUNES POUR AGIR SUR LES	2.1 : Agir sur la place et l'usage de l'automobile au quotidien	Les OAP permettent : • De favoriser les déplacements doux (piétons, vélos) grâce à l'aménagement d'espaces sécurisés et confortables ; • D'encourager la connexion des nouveaux quartiers avec les réseaux existants de

Les grands principes du PADD		La cohérence des OAP avec les axes du PADD
MOBILITÉS DANS UN CONTEXTE DE TERRITOIRE RURAL DÉPENDANT DES DÉPLACEMENTS AUTOMOBILES		mobilité douce ; • De réduire la dépendance à l'automobile en structurant l'urbanisation à proximité immédiate des services, commerces et équipements du quotidien (quand les OAP sont situées en confortement des bourgs et quand ces équipements et services sont encore présents).
ORIENTATION N°3 : AFFIRMER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DIVERSIFIER LES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT	3.1 - Accroître l'emploi localement	Cette thématique n'est pas concernée par les OAP qui portent uniquement sur des secteurs résidentiels
	3.2 - Conforter le développement des filières industrielles, artisanales	Cette thématique n'est pas concernée par les OAP qui portent uniquement sur des secteurs résidentiels
	3.3 : les commerces et les services : priorité aux centralités	Cette thématique n'est pas concernée par les OAP qui portent uniquement sur des secteurs résidentiels
	3.4 : Amplifier l'économie touristique en révélant les richesses naturelles et culturelles	Cette thématique n'est pas concernée par les OAP qui portent uniquement sur des secteurs résidentiels
	3.5 : Contribuer à la valorisation de l'activité agricole	Cette thématique n'est pas concernée par les OAP qui portent uniquement sur des secteurs résidentiels
ORIENTATION 4 : PERPÉTUER ET RÉVÉLER LA VALEUR DES PATRIMOINES QUI FONT LE CARACTÈRE DU TERRITOIRE ET ECOURAGER PLUS FORTEMENT LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET ÉNERGÉTIQUE	4.1 : Protéger la richesse historique, urbaine et architecturale	Les OAP et en particulier les OAP thématiques prévoient de nombreuses orientations en matière de valorisation qualitative du patrimoine bâti et de ses abords notamment par des orientations en matière d'extension, (volumétries, formes, pentes de toit, colorimétrie, matériaux à privilégier). On rappelle que le règlement est venu renforcer ce volet.
	4.2 : Conserver et renforcer la qualité des trames vertes et bleues inscrites dans les espaces bâtis	Les OAP mettent en place des prescriptions en termes de renforcement des trames plantées dans les espaces à bâtir : lisières à planter en limite de zones à bâtir, espaces végétalisés privés ou collectifs à aménager,
	4.3 : Protéger les qualités paysagères du territoire	Les OAP qu'elles soient sectorielles ou thématiques développent de nombreuses orientations en matière d'intégration des sites à aménager et des constructions : volumétries, implantations dans les pentes, traitement paysager des abords, mise en place de franges

Les grands principes du PADD		La cohérence des OAP avec les axes du PADD
DANS LE DÉVELOPPEMENT		végétalisées au contact des zones A et N assurant des transitions paysagères, traitement des espaces extérieurs. Ces OAP sont accompagnées de recommandations dans les plantations via une palette végétale
	4.4 : Veiller au maintien des caractères de naturalité du territoire et intégrer l'environnement et le changement climatique dans le développement	Les OAP pour une grande partie ne concernent pas de milieux naturels ou de corridors. Toutefois certaines sont concernées par des éléments de valeur écologiques décelés lors des inventaires de terrain. Dans le cas où ces sites ont été maintenus malgré des enjeux écologiques, les OAP sont venues le plus possible intégrer les éléments dans l'aménagement comme support de qualité des urbanisations à venir.

5. LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

5.1. Zones mises en place par le PLUi

Le PLUi décline les orientations définies dans le PADD à travers la mise en place de différentes zones réglementaires.

La création de chacune de ces zones est liée aux différentes typologies de formes urbaines, aux différentes fonctions des espaces. Pour chaque zone, les prescriptions spécifiques concernent :

- Les destinations des constructions autorisées ;
- La volumétrie et l'implantation des constructions ;
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis ;
- La qualité urbaine, architecturale et environnementale attendue ;
- Les modalités relatives aux stationnements.

Pour rappel, le PLUi met en place les zones suivantes :

5.1.1. Les zones urbaines (U)

Nom de la zone	Sous-secteurs	Description
Ua	Ua1	Zone urbaine de centralité multifonctionnelle aux formes urbaines historiques dominantes, correspondant à la ville centre de Marcigny et au centre bourg de Melay
	Ua2	Zone urbaine de centralité multifonctionnelle aux formes urbaines historiques dominantes, correspondant aux autres communes
	Ua3	Zone urbaine à dominante résidentielle aux formes urbaines historiques dominantes, correspondant généralement aux hameaux anciens
Uc		Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines pavillonnaires
Ud		Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines d'habitat collectif
Ue		Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics
Uxi		Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques de productions artisanales, industrielles
Uxm		Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques de production et commerciales (mixtes)
Uxf		Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques en lien avec l'agriculture
Up		Zone urbaine correspondant aux secteurs bâtis d'intérêt patrimonial

5.1.2. Les zones à urbaniser (AU)

Nom de la zone	Description
1AUc	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation et à vocation principale résidentielle
2AU	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation à vocation principale résidentielle
2AUx	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation à vocation principale d'activités économiques

5.1.3. Les zones agricoles (A)

Nom de la zone	Description
A	Zone agricole
Ap	Zone agricole de protection patrimoniale et paysagère
Axa	Zone agricole de gestion des activités économiques (STECAL)
At1	Zone agricole de gestion des activités touristiques autorisant les constructions (STECAL)
At2	Zone agricole de gestion des activités touristiques n'autorisant pas les constructions
Al	Zone agricole de gestion des activités de loisirs autorisant les constructions de loisirs (STECAL)
Ae	Zone agricole de gestion d'équipements d'intérêt collectif (STECAL)

5.1.4. Les zones naturelles (N)

Nom de la zone	Sous-secteurs	Description
N		Zone naturelle de protection des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages
NL	NL1	Zone naturelle de loisirs existants permettant les constructions de façon très limitée. Ce sous-secteur NL1 peut être considérée comme un STECAL permettant de construire de façon très limitée uniquement en lien avec les activités de loisirs présentes.
	NL2	Zone naturelle de loisirs existants ne permettant pas de nouvelles constructions. Ce sous-secteur NL2 n'est pas un STECAL Il n'autorise pas de constructions nouvelles en plus de celles autorisées dans la zone. Il permet uniquement les aménagements extérieurs en lien avec les activités de loisirs existantes sans construction.
Np		Zone naturelle de protection patrimoniale et paysagère (belles demeures, parcs)
Nxa		Zone naturelle de gestion des activités économiques (STECAL)
Ne		Zone naturelle de gestion des équipements (STECAL)
Nenr		Zone naturelle pouvant accueillir des dispositifs d'énergie renouvelable

5.2. Les destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

Le règlement détermine plusieurs secteurs visant :

- Valoriser les centralités qu'elles soient de formes bâties historiques ou de forme urbaine plus récente.
- Maintenir le caractère résidentiel limitant les autres fonctions dans les zones à dominante d'habitat avec des formes urbaines le plus souvent pavillonnaires.
- La vocation affirmée d'équipements avec la zone Ue, pour les pôles concentrant les grands ensembles d'équipements. Mais les équipements sont autorisés dans toutes les zones pour faciliter leur déploiement le cas échéant.
- La préservation et la clarification des vocations économiques sur les espaces d'accueil économique.
- La préservation des espaces agricoles avec la zone A. Des STECAL sont mis en place dans les espaces agricoles. Des zones de restriction des implantations des constructions et installations sont mises en place en application des orientations du PADD en matière de préservation des paysages, des milieux naturels, et de maîtrise de l'étalement des installations ENR.
- La préservation des espaces d'intérêt écologique et paysager avec la zone N. Des STECAL sont mis en place pour gérer des activités et occupations non agricoles et ne relevant pas de l'habitat présent.

5.2.1. Les zones urbaines (U)

La multiplicité des zonages U reflète un équilibre entre les situations différentes rencontrées et les orientations générales du PADD à traduire. Pour simplifier la lecture du règlement, il faut retenir la mise en place des secteurs suivants

5.2.1.1. Secteurs de centralité

Les zones de centralités au bâti historique : les zones Ua1 et Ua2 qui permettent une mixité des fonctions :

- Les zones Ua1 correspondent aux centralités de Marcigny et de Melay,
- Les zones Ua 2 correspondent aux centralités historiques des autres communes

5.2.1.2. Secteurs résidentiels

Ces secteurs sont principalement dédiés à l'habitat, mais les constructions autres que celles d'habitation existantes sont gérées avec des possibilités d'extension.

- Zone Ua3 : pour les hameaux historiques résidentiels
- Zones Uc2: à dominante pavillonnaire. On retrouve ces zones sur toutes les communes.
- Zones Ud : correspondant aux formes urbaines d'habitat collectif de type « tours barres » inscrites dans des ensembles urbains homogènes. On les retrouve principalement à Marcigny et ils correspondent principalement aux secteurs OPAC.
- Zones Up qui correspondent à des ensembles de valeur patrimoniale, liés aux belles demeures avec ou sans parcs, ou encore des quartiers ou hameaux constitués identifiés pour leur cohérence architecturale et historique ou urbaine (Hameau de Condé à Montceaux l'étoile). L'objectif pour ces secteurs est d'en faciliter les évolutions d'usage à l'avenir, tout en préservant le caractère patrimonial et paysager des sites. Les évolutions sont principalement possibles par changements de destinations et extensions limitées. Mais ces sites au regard de leur valeur ne sont pas considérés comme des espaces de développement pour de nouvelles constructions principales.

Pour correspondre à ces objectifs des zones le règlement prévoit les destinations et sous-destinations suivantes :

Destination	Sous destination	Ua1	Ua2	Ua3	Uc	Ud	Up
Habitation	Logement	V	V	V	V	V	V*3
	Hébergement	V	V	V	V	V	V*3
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V	V*4	V*4	V*4	X
	Restauration	V	V	V	V	V	V*3
	Commerce de gros	V	V	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V	V*4	V*3
	Hôtel	V	V	V	V	V	V*3
	Autres hébergements touristiques	V	V	V	V	V	V*3
	Cinéma	V	V	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V*3
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V	V*3
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V	V*3
	Équipements sportifs	V	V	V	V	V	X
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	X
	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	V*7	V*7	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	V*7	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V*8	V*9	V*9	V*8	X	X
	Entrepôt	V*4	V*4	V*4	V*4	X	X
	Bureau	V	V	V	V	V	V*3
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X

5.2.1.3. Secteurs spécifiques.

Des fonctions spécifiques sont à gérer via des zones particulières :

- Les zones Ue : elles regroupent les grands ensembles d'équipements de type collège, les ensembles formés par des équipements proches (mairie, salles des fêtes et écoles le plus souvent). L'objectif de ce zonage particulier est bien de valoriser un foncier dédié aux équipements (même si ceux-ci sont possibles partout) et de faciliter leurs évolutions et leur densification en « libérant » les règles d'implantation et de volumétrie. Le PADD indique bien que tous les équipements du territoire doivent pouvoir évoluer facilement et optimiser leur foncier. Dans ces zones, les hébergements sont admis pour permettre aux collectivités de développer (en général dans les centres sur un foncier qu'elles maitrisent) d'éventuels hébergements spécifiques en particulier en direction des personnes âgées.

Destination	Sous destination	Ue
Habitation	Logement	**V*1**
	Hébergement	**V**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**
	Restauration	**V**
	Commerce de gros	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**
	Hôtel	**V**
	Autres hébergements touristiques	**V**
	Cinéma	**V**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**
	Salles d'art et de spectacles	**V**
	Équipements sportifs	**V**
	Autres équipements recevant du public	**V**
	Lieux de culte	**X**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**
	Exploitation forestière	**X**
Autres activités des secteurs	Industrie	**X**
	Entrepôt	**X**
	Bureau	**V**

Destination	Sous destination	Ue
secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition	**V**
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	**X**

5.2.1.4. Secteurs économiques.

Le PADD du PLUi a affiché une volonté de clarifier la vocation des zones, traduite dans le zonage par:

- Uxi : elles sont dédiées aux sites industriels et d'activités artisanales à l'exclusion des nouveaux commerces.
- Uxm : elles correspondent aux zones où le PLUi gère la mixité très importante existante au sein des activités présentes et où il apparait difficile de dégager une vocation claire comme à St Nizier, ou parce que la collectivité souhaite encore accueillir des commerces comme dans la zone du Champêtre. Dans ces secteurs sont possibles les commerces, services activités industrielles…
- Uxf : Il s'agit d'une zone spécifique correspondant aux espaces de serres à la fois de production et de vente des produits horticoles et pépinières « Le temps des fleurs ». Ce zonage a été mis en place pour gérer une surface commerciale qui devient conséquente uniquement en lien avec les produits issus de la production de l'exploitation. Elle n'est pas mise en place pour accueillir de nouveaux commerces.

Pour correspondre à ces objectifs des zones le règlement prévoit les destinations et sous-destinations suivantes :

Destination	Sous destination	Uxi	Uxm	Uxf
Habitation	Logement	**V*2**	**V*2**	**X**
	Hébergement	**X**	**X**	**X**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**V*5**	**V*12**	**V*6**
	Restauration	**V**	**V**	**X**
	Commerce de gros	**V**	**V**	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V*4**	**V**	**X**
	Hôtel	**V**	**V**	**X**
	Autres hébergements touristiques	**X**	**X**	**X**
	Cinéma	**X**	**X**	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**	**V**	**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**	**V**	**X**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**	**X**	**X**
	Salles d'art et de spectacles	**X**	**X**	**X**
	Équipements sportifs	**X**	**X**	**X**
	Autres équipements recevant du public	**X**	**X**	**X**
	Lieux de culte	**X**	**X**	**X**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**	**X**	**V**
	Exploitation forestière	**V**	**X**	**X**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**V**	**V**	**X**
	Entrepôt	**V**	**V**	**X**
	Bureau	**V**	**V**	**X**
	Centre de congrès et d'exposition	**X**	**X**	**X**
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	**V**	**V**	**X**

5.2.2. Les zones à urbaniser (AU)

Plusieurs typologies sont mises en place :

- 1AUc : Zone ouverte à l'urbanisation à vocation principale résidentielle qui vient conforter les espaces à dominante pavillonnaires et pour certaines avec de l'habitat intermédiaire.
- 2AU : Zone fermée à l'urbanisation à vocation résidentielle
- 2AUx : Zone fermée à l'urbanisation à vocation d'activités économiques

Les zones 2AU et 2AUx étant fermées à l'urbanisation, elles n'autorisent aucune construction ; le règlement est donc reporté à l'ouverture des zones.

Pour correspondre à ces objectifs des différentes zones le PLUi prévoit les destinations et sous-destinations suivantes :

Destination	Sous destination	1AUc	2AU et 2AUx
Habitation	Logement	V	Aucune construction, installation, aucun aménagement n'est autorisé jusqu'à l'ouverture à l'urbanisation de la zone.
	Hébergement	V	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	V	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	
	Hôtel	V	
	Autres hébergements touristiques	V	
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	
	Salles d'art et de spectacles	V	
	Équipements sportifs	V	

	Autres équipements recevant du public	V	
	Lieux de culte	X	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Autres activités des secteurs secondaire, ou tertiaire primaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	V	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	
Destination	**Sous destination**	**1AUc**	**2AU et 2AUx**

On rappelle que les zones 1AU sont soumises à des conditions d'aménagement notamment en matière de mise en conformité des systèmes d'épuration avant toute construction Ces éléments sont détaillés dans le règlement.

5.2.3. Les zones agricoles (A)

Les différentes typologies mises en place doivent permettre de traduire les différentes situations et les différents enjeux :

- A : il s'agit bien de la zone d'activité économique agricole, dédiée à la production agricole et aux constructions et installations agricoles.
- Ap : la vocation agricole est marquée (terres de prairies ou de culture) mais les constructions et installations agricoles sont exclues pour plusieurs raisons : des valeurs paysagères autour des bourgs, dans le cône de vue des entrées de bourgs, autour du patrimoine des belles demeures et parcs, sur les silhouettes paysagères des villages en hauteur, mais aussi sur les prés d'embouche historiques identifiés dans le cadre des attributs de la candidature UNESCO non retenue (ici identifiés dans le cadre de la mise en place d'un périmètre de préservation du patrimoine Charolais Brionnais).
- Les STECAL (secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées) : Se référer au focus établi plus loin dans le rapport.
    - Ae : il s'agit de permettre l'évolution d'équipements publics présents en déconnexion des parties actuellement urbanisées. On y retrouve principalement les cimetières, systèmes d'épuration, des équipements publics sportifs isolés.
    - At : il s'agit de secteurs où sont présentes ou projetées des activités touristiques (le plus souvent hébergements insolites ou légers) La zone At1 est véritablement un STECAL car elle permet la construction notamment d'hébergements, la zone At2 n'est pas un STECAL car elle n'autorise pas de constructions, mais uniquement des aménagements de loisirs de plein air.
    - La zone Al, mise en place spécifiquement sur un équipement privé sportif d'entrainement au tir de compétition à Chambilly. Elle est fléchée spécifiquement sur les activités sportives et n'a pas vocation à accueillir d'autres équipements.
    - Axa : il s'agit de STECAL dédié aux activités artisanales (le plus souvent du BTP ou de services) déjà présentes et où des projets d'extension ou de développement ont été identifiés.

Pour correspondre à ces objectifs des différentes zones, le PLUi prévoit les destinations et sous-destinations suivantes :

Destination	Sous destination	A	Ap	Axa	At1	At2	Al	Ae
Habitation	Logement	V*13	V*13	X	X	X	X	X
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	V*14	X	X	X	X
	Restauration	X	X	V*14	V	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	V*14	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X
	Hôtel	X	X	X	V	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	V	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V*15	X	V*15	X	X	X	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X	X	V	V
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	V
	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*16	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	V*17	X	V*17	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire, ou tertiaire primaire	Industrie	X	X	V*14	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	V*14	X	X	X	X
	Bureau	X	X	V*14	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X

5.2.4. Les zones naturelles (N)

Plusieurs typologies sont mises en place pour répondre aux différentes orientations en matière de préservation des valeurs paysagères, écologiques, et patrimoniales du PLUi, tout en tenant compte d'enjeux particuliers concernant principalement le développement touristique (aussi inscrit dans le PADD) et les possibilités d'évolution des activités non agricoles implantées historiquement et qui peuvent avoir des besoins de développement.

- N : elles correspondent aux grands secteurs naturels, à enjeux écologiques (TVB, boisements etc.) et aux secteurs à enjeux paysagers. En particulier le grand corridor d'intérêt européen de la Loire et ses abords est inscrit en zone naturelle. Ces secteurs sont établis en application du PADD en matière de préservation des ressources naturelles et des fonctionnalités écologiques. En conséquence en dehors de la gestion des habitations présentes de façon limitée, les constructions et installations sont interdites. Ce ne serait pas compatible avec les objectifs de protection déterminés par le PADD
- Np : Au sein des zones agro-naturelles, il existe des sites dont certains sont bâtis (belles demeures, châteaux, parcs) qui présentent un enjeu patrimonial fort et pour lesquels il s'agit à la fois de préserver le caractère et de permettre des évolutions du bâti valorisant ce patrimoine (par exemple création d'hôtels, d'équipements, …). Les constructions (comme dans les zones Up en zone urbaine), peuvent évoluer par changements de destination sous réserve de respecter le caractère architectural des constructions et paysagers des parcs quand ils sont présents.
- NL : ce zonage est dédié à des sites de loisirs. Deux types sont mise n place
- La zone Nl2 sans construction permettant des aménagements légers de plein air ou de loisirs (aires de jeux, piquenique etc.) en vue de valoriser des sites naturels et de renforcer les lieux de convivialité.
- La zone Nl1 qui est un STECAL et qui correspond majoritairement aux haltes fluviales dont les aménagements pouvant nécessiter des constructions d'accueil sont un enjeu important (inscrit par ailleurs dans les objectifs de VNF)

- Les STECAL suivants, comme en zone agricole, sont mis en place pour gérer des occupations particulières :
    - Ne : il s'agit de permettre l'évolution d'équipements publics présents en déconnexion des parties actuellement urbanisées. On y retrouve principalement les cimetières, systèmes d'épuration, des équipements sportifs

- Nenr : il s'agit de STECAL dédiés aux secteurs envisagés pour des installations photovoltaïques au sol, non agrivoltaïques situés en zone naturelle (en particulier celle en lien avec la zone économique de St Nizier où est étudié un projet photovoltaïque au sol)
- Nxa: il s'agit de STECAL dédié aux activités artisanales (le plus souvent du BTP ou de services) déjà présentes et où des projets d'extension ou de développement ont été identifiés.

Pour correspondre à ces objectifs des différentes zones le PLUi prévoit les destinations et sous-destinations suivantes :

Destination	Sous destination	N	Nl1	Nl2	Np	Nxa	Ne	Nenr
Habitation	Logement	V*19	V19	X	V19	X	X	X
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	V*14	X	X
	Restauration	X	X	X	V*20	V*14	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	V*14	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X
	Hôtel	X	X	X	V*20	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	V	X	V*20	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	V	X	X	X	V	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	V*20	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X	X	V	X

Destination	Sous destination	N	Nl1	Nl2	Np	Nxa	Ne	Nenr
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	V	X
	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	V*17	X	X
Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire ou primaire	Industrie	X	X	X	X	V*14	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	V*14	X	X
	Bureau	X	X	X	X	V*14	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X
Destination	**Sous destination**	**N**	**Nl1**	**Nl2**	**Np**	**Nxa**	**Ne**	**Nenr**

Certaines occupations sont soumises à conditions. Ces conditions sont numérotées dans les tableaux et se réfèrent aux prescriptions suivantes :

N°1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées si elles sont nécessaires aux équipements d'intérêt collectif présents dans la zone Ue considérée.

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante. Les annexes aux habitations et piscines sont autorisées pour les habitations existantes sur la parcelle de l'habitation.

N°3 : la sous-destination concernée est autorisée uniquement par changement de destination ou aménagement des constructions existantes. Les extensions des constructions de la sous-destination concernée ne sont pas limitées si elles se réalisent dans un volume bâti existant. Si elles sont réalisées en extension d'un volume bâti existant, elles sont limitées à 25 m² d'emprise au sol. Les annexes aux habitations existantes et les piscines sont autorisées.

N°4 : La sous-destination concernée est autorisée uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

N°5 : La sous-destination concernée est autorisée uniquement pour :

- L'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.
- Les locaux d'exposition vente des activités de production existantes aux conditions cumulatives suivantes : être intégrées dans le volume bâti de la construction principale de production, ne pas dépasser 30% de la surface totale de plancher de la construction principale et dans la limite de 100 m² de surface de plancher

N°6 : La sous-destination concernée est autorisée uniquement dans le cadre de la commercialisation des productions agricoles des exploitations agricoles.

N°7 : La sous-destination concernée est autorisée uniquement pour les extensions des constructions existantes de cette sous-destination, et pour les locaux accessoires nécessaires à cette sous-destination.

N°8 : La sous-destination concernée est autorisée dans la limite maximale de 150 m² de surface de plancher. Pour les constructions existantes de cette sous-destination dont la surface dépasse 150m² de plancher, les extensions sont autorisées dans la limite maximale de 30% de surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLUI.

N°9 : La sous-destination concernée est autorisée dans la limite maximale de 300 m² de surface de plancher et d'emprise au sol. Pour les constructions existantes de cette sous-destination dont la surface dépasse 300m² de plancher, les extensions sont autorisées dans la limite maximale de 30% de surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLUI.

N°10 : La sous-destination concernée est autorisée sous réserve de respecter l'aspect extérieur défini au titre 3 article 3.5, concernant le chapitre « prescriptions spécifiques aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs »

N°11: Les dépôts ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux activités et équipements présents dans la zone. Ils devront dans ce cas être masqués par un écran végétal.

N°12 : La sous-destination concernée est autorisée sous réserve de présenter une surface minimale de vente par unité commerciale (par enseigne) de 300m² et d'une surface de plancher de 400m² par unité commerciale. En cas d'ensemble commercial, chaque unité de vente doit présenter une surface minimale de vente de 300 m².

N°13 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

Les constructions nouvelles d'habitation

Elles ne sont autorisées que pour les exploitations agricoles professionnelles si elles sont nécessaires sur l'exploitation et elles doivent être regroupées avec les constructions techniques agricoles de façon rapprochée (moins de 100 m), sauf contrainte technique dûment justifiée. On entend par contrainte technique des contraintes topographiques ou des contraintes sanitaires vis-à-vis de bâtiments d'élevage. Elles sont limitées à 200 m² de surface de plancher.

Habitations existantes

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 40m² :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
- Pour les extensions hors du volume bâti :

Pour les constructions inférieures à 100 m2 de surface de plancher	L'extension est admise dans la limite de 50% de la surface de plancher existante avant travaux jusqu'à un maximum de 150 m2 de surface de plancher totale après travaux. Les annexes aux habitations ne sont pas comptabilisées dans cette emprise
Pour les constructions dont la surface de plancher avant travaux est comprise entre 100 m2 inclus à 199 m2 inclus	L'extension est admise dans la limite de 40% de la surface de plancher existante avant travaux jusqu'à un maximum de jusqu'à un maximum de 250 m2 de surface de plancher totale après travaux Les annexes aux habitations ne sont pas comptabilisées dans cette emprise.
Pour les constructions dont la surface de plancher est de 200m² et plus	L'extension est admise dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux au moment de l'approbation du PLUI. Les annexes aux habitations ne sont pas comptabilisées dans cette emprise

Pour les extensions qui seraient réalisées dans un volume bâti existant, la surface de plancher n'est pas limitée.

- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et dans la limite de 4 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 35 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 35 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus rapproché du bassin).
- Les dispositifs photovoltaïques au sol à usage domestique (autoconsommation) sont autorisés sans pouvoir dépasser 15 m² d'emprise au sol et 1.10 m de hauteur au point le plus haut et un dispositif par construction principale tout en garantissant la non-imperméabilisation du sol.

Cas des bâtiments pouvant changer de destination

Définition

Dans l'ensemble des zones A sont désignés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, 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 vers les destinations et sous-destinations suivantes : habitation, Équipements d'intérêt collectif et services publics, hôtel, et autres hébergements touristiques, bureau, industrie et entrepôt.

De plus :

Ces changements de destination ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils 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

NB : il est rappelé que le changement de destination peut être interdit en raison de la situation de la construction dans un périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole (application du code rural)

Cas des 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

Sont autorisés 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 de justifier par tous moyens à sa disposition de la date de construction du ou des bâtiments objet de sa demande d'autorisation d'urbanisme et 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.

Cas des bâtiments accessoires à l'habitation existante non identifiés au document graphique

Définition

Ce sont 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, Les bâtiments accessoires suivent la destination du bâtiment principal, il s'agit donc également de bâtiments à usage d'habitation.

Aucune identification 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.

N°14 : La sous-destination concernée est autorisée pour les extensions des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante avant travaux. Les locaux accessoires à ces activités sont autorisés dès lors que l'emprise au sol maximale des constructions par STECAL est de de 600 m^2,

N°15 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

N°16 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées à une exploitation agricole professionnelle telle que définie dans le titre 1. Sont donc autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole professionnelle,

regroupées les unes avec les autres (moins de 100m) sauf contrainte technique dument justifiée liée aux seules nécessités de production agricole.

- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations d'activités touristiques qui ont pour support l'exploitation agricole (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, fermes auberges) sont autorisées uniquement dans le bâti existant.

N°17 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées à une exploitation forestière telle que définie dans le titre 1. Les constructions autorisées sont limitées à 250 m² d'emprise au sol et 9 m de hauteur à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

N°18 : Les constructions et installations soumises au régime des ICPE sont autorisées uniquement si elles sont liées à une exploitation agricole professionnelle telle que définie dans le titre 1

N°19 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

Habitations existantes

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 40m² :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
- Pour les extensions hors du volume bâti :

Pour les constructions inférieures à 100 m2 de surface de plancher	L'extension est admise dans la limite de 50% de la surface de plancher existante avant travaux jusqu'à un maximum de 150 m2 de surface de plancher totale après

	travaux. Les annexes aux habitations ne sont pas comptabilisées dans cette emprise
Pour les constructions dont la surface de plancher avant travaux est comprise entre 100 m2 inclus à 199 m2 inclus	L'extension est admise dans la limite de 40% de la surface de plancher existante avant travaux jusqu'à un maximum de jusqu'à un maximum de 250 m2 de surface de plancher totale après travaux Les annexes aux habitations ne sont pas comptabilisées dans cette emprise.
Pour les constructions dont la surface de plancher est de 200m² et plus	L'extension est admise dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux au moment de l'approbation du PLUI. Les annexes aux habitations ne sont pas comptabilisées dans cette emprise

Pour les extensions qui seraient réalisées dans un volume bâti existant, la surface de plancher n'est pas limitée.

- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et dans la limite de 4 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 35 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 35 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus rapproché du bassin).
- Les dispositifs photovoltaïques au sol à usage domestique sont autorisés sans pouvoir dépasser 15 m² d'emprise au sol et 1.10 m de hauteur au point le plus haut et un dispositif par construction principale tout en garantissant la non-imperméabilisation du sol.

Cas des bâtiments pouvant changer de destination

Définition

Dans l'ensemble des zones A sont désignés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, 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 vers les destinations et sous-destinations suivantes : habitation, Équipements d'intérêt collectif et services publics, hôtel, et autres hébergements touristiques, bureau, industrie et entrepôt.

De plus :

Ces changements de destination ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils 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

Cas des 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

Sont autorisés 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 de justifier par tous moyens à sa disposition de la date de construction du ou des bâtiments objet de sa demande d'autorisation d'urbanisme et 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.

Cas des bâtiments accessoires à l'habitation existante non identifiés au document graphique

Définition

Ce sont 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, Les bâtiments accessoires suivent la destination du bâtiment principal, il s'agit donc également de bâtiments à usage d'habitation.

Aucune identification 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

N°20 : la sous-destination concernée est autorisée par aménagement, changement de destinations des constructions existantes dans les volumes bâtis existants

Cette hiérarchisation des zones et de leurs destinations sont nécessaires pour la mise en œuvre des objectifs du PADD rappelés dans les chapitres précédents.

5.3. Volumétrie et implantations des constructions et traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.3.1. Objectifs du PLUi

Pour chaque zone le règlement a intégré des dispositions visant à respecter l'harmonie et le caractère bâti et paysager des sites, bien différents entre :

- Les différentes formes du bâti historique : les cœurs anciens historiques et les anciens hameaux, les sites à caractère patrimonial.
- Les différentes formes urbaines avec leurs densités et volumétries variées issues des différentes époques de développement plus récents allant des quartiers d'habitat collectif aux quartiers pavillonnaires plus ou moins denses et plus ou moins organisés.
- Les secteurs aux constructions dont les formes sont liées aux usages (équipements en Ue et activités économiques en Ux)
- Concernant les secteurs de développement futur, le règlement des zones AU est venu compléter les orientations des OAP en précisant les implantations, volumétries dans un équilibre recherché entre une intégration dans les caractéristiques urbaines du bâti à proximité et la recherche d'une densification (rendue nécessaire et obligatoire dans, les objectifs de modération de la consommation foncière) mais acceptable au regard du contexte de la morphologie urbaine. Ces règles sont identiques ou très proches de celles mises en place dans les zones U correspondant aux même typomorphologies
- Dans les zones agricoles, peu de constructions sont possibles en dehors de la gestion des habitations présentes et de la construction de bâtiments techniques agricoles, aussi le règlement a cherché à gérer les différentes situations en termes de formes bâties et d'implantations.
- Dans les zones naturelles, seules les extensions du bâti existant étant possibles, le règlement a recherché une adaptation des règles à cette situation.

5.3.2. Les zones urbaines (U)

5.3.2.1. Les zones Ua (1, 2, 3) & Up

Ce sont des zones de bâti historique le plus souvent à valeur patrimoniale. La zone Up marque une valeur patrimoniale très forte et n'autorise pas de nouvelles constructions en dehors d'extensions limitées, des annexes et piscines. Le règlement prévoit des hauteurs équivalentes à celles existantes. Ces hauteurs sont modulées entre les zones Ua1 de centres villes de Marcigny et Melay aux volumétries plus élevées et les zones Ua2 de centralité de village ou Ua 3 des hameaux, plus basses.

Les implantations sont à l'alignement ou proches de la voie, et sur limites séparatives en bordure de voie, pour toutes ces zones.

Dans ces secteurs les formes urbaines traditionnelles dominantes sont :

- À l'alignement de la voie dans les centres et parfois en léger retrait dans des hameaux historiques mais toujours proches de la voie.
- Des volumétries sur rue en moyenne à R+2 , R+2+combles et R+3 dans les villes centres, et R+1 + combles et R+2 dans les centres bourg, R+1+combles dans les hameaux,
- Des faitages en majorité parallèles à la voie ou perpendiculaires à la voie (dans les hameaux surtout)
- Implantées sur limites séparatives en ordre continu (d'une limite à l'autre) surtout dans les villes ou de façon semi-continue (sur au moins une limite séparative latérale), plutôt dans les hameaux ou petits bourgs ruraux.

Les règles mises en place reprennent ces principes et visent le maintien de la cohérence du bâti historique.

Les implantations à l'alignement des voies en ordre continu ou semi continu des centres historiques

Les implantations à l'alignement en ordre continu et sens de faîtage majoritaire parallèle aux voies dans le centre historique de Marcigny

Les implantations à l'alignement en ordre continu et sens de faîtage majoritaire parallèle aux voies dans le centre historique de Melay

Les implantations à l'alignement en ordre semi- continu et sens de faîtage majoritaire parallèle ou perpendiculaire aux voies dans le centre historique d'Artaix, de Montceaux l'étoile et de Chambilly

5.3.2.2. Les zones Uc

Les zones Uc à dominante pavillonnaire

Elles correspondent aux secteurs où le pavillonnaire domine.

Les formes urbaines dominantes sont caractérisées par :

- Une implantation généralisée en retrait des voies et des limites séparatives ;
- Les hauteurs sont comprises entre RDC et R+1+c ;
- Peu d'ordonnancement des constructions vis-à-vis des voies

Sont présents des enjeux d'évolution des logements pour faire face aux évolutions des situations familiales (extensions) et de requalification énergétique

L'objectif de la règle est de laisser des possibilités d'optimisation foncière tout en maîtrisant la densification sur le plan des formes urbaines et du paysage produit.

5.3.2.3. Les zones Ud

Les zones Ud à dominante d'habitat collectif de forme « barres »

Les formes urbaines dominantes sont marquées par :

- Implantation en retrait des voies ou à l'alignement
- En retrait des limites d'opération,
- Les hauteurs sont comprises entre R+3 et R+4 ;

L'objectif de la règle est de laisser des possibilités d'évolution et de requalification du bâti qui pour certaines opérations relèvent de de bailleurs sociaux et sont devenus obsolètes. Leur requalification est une nécessité

Le collège en zone Ue à Marcigny

Les implantations économiques zones du champêtre et zone de St Nizier

5.3.2.4. Les zones Ue

Des besoins en implantations et des volumétries très divers :

- En retrait des voies ou à l'alignement
- Des volumétries très variables et pouvant être importantes (salles des fêtes, gymnases, groupes scolaires…)
- Implantation généralement en retrait des limites séparatives ou en limites selon la configuration du terrain

Les objectifs de la règle :

- Favoriser une optimisation du foncier et permettre aux équipements d'évoluer rapidement en cas de besoin.
- Prendre en compte la diversité des contraintes techniques

Pour cela les implantations et les hauteurs sont libres.

5.3.2.5. Les zones Ux

Elles sont toutes dédiées aux activités économiques.

Avec toutefois des destinations différentes qui génèrent des besoins divers en matière d'implantations ou de hauteur.

Les formes urbaines de ces sites sont caractérisées par :

- Une implantation généralisée en retrait des voies mais pouvant être à l'alignement selon leur localisation (notamment les implantations anciennes d'Émile Henry sont en partie adossées aux limites séparatives et à l'alignement).
- Des volumétries très variables et pouvant être importantes (selon les contraintes techniques et l'activité)
- Implantation généralement en retrait des limites séparatives ou en limites selon la configuration du terrain

Les constructions agricoles à gérer en zone A

Les objectifs de la règle :

- Favoriser une optimisation du foncier
- Prendre en compte la diversité des contraintes techniques
- Valoriser les espaces sur rue dans un objectif de qualité paysagère

Ainsi les règles visent à maintenir une qualité paysagère le long des voies et le long des limites de zones Ux.

5.3.3. Les zones à urbaniser (AU)

Les règles proposées reprennent globalement les principes du règlement des zones U auxquelles elles correspondent dans une cohérence globale du PLUi

5.3.4. Les zones agricoles (A)

Le PLU doit permettre de gérer différentes situations :

- Des bâtiments techniques agricoles de grande volumétrie dans la zone agricole
- Les extensions éventuelles d'un habitat traditionnel aux implantions proches des voies et souvent sur limites séparatives pour le bâti ancien historique
- Les extensions éventuelles des constructions établies depuis les années 1960/70 aux implantations en retrait des voies et des limites séparatives

Aussi, le règlement vient différencier les formes urbaines des bâtiments techniques agricoles de celles des habitations existantes. Pour ces dernières le règlement prévoit des règles différenciées selon que les interventions portent sur :

- Du bâti historique (implantation proche des voies et des limites)
- Ou de constructions issues des modes de production plus standardisés depuis les années 1960/70 aux implantations plus éloignées des voies et des limites.

5.3.5. Les zones naturelles (N)

Dans les zones naturelles les problématiques sont proches. Le règlement gère uniquement les évolutions des constructions existantes qui sont en majorité des habitations dont les époques de construction sont diverses avec des règles différenciées selon que les interventions portent sur :

- Du bâti historique (implantations proches de voies et des limites)
- Ou de constructions issues des modes de production plus standardisés depuis les années 1960 aux implantations plus éloignées des voies et des limites.

5.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.4.1. Les objectifs de la règle

L'environnement de la construction, son caractère plus ou moins minéral, plus ou moins végétalisé procède de deux approches :

- Une paysagère : le traitement des abords permet d'insérer une construction dans le site environnant, en tenant compte notamment du caractère historique ou plus récent des ilots d'implantation.
- Une environnementale : le caractère végétalisé des espaces participe au maintien d'une biodiversité ordinaire dans les espaces bâtis, à la limitation de l'imperméabilisation et à la lutte contre les effets du réchauffement climatique et des ilots de chaleur.

Le PLUi via son PADD porte une ambition importante dans l'ensemble de ces domaines et prévoit une végétalisation significative des espaces environnants la construction.

Les règles mises en place cherchent à :

- Accompagner le développement et la densification par des espaces qualitatifs à dominante végétalisée
- Lutter contre le ruissellement des eaux pluviales (et les risques qui en découlent)
- Maintenir le plus possible l'intégrité du sol dans les secteurs de développement urbain
- Favoriser le développement d'espaces de fraicheur dans l'espace bâti.

À noter que le règlement vient appuyer les orientations déjà importantes figurant dans les OAP et en étend certaines à l'ensemble des zones U et AU. De plus ces dispositions sont complétées sur certains

secteurs par des protections spécifiques des espaces végétalisés et principalement arborés.

5.4.2. Les règles principales

5.4.2.1. Traitement des limites des zones U avec les zones A et N

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone à construire U ou AU avec la zone A ou la zone N (hors limites de la zone Np non concernée), il est imposé un espace végétalisé de pleine terre sans construction sur une largeur minimale de 4 m mesurée depuis ladite limite, une haie d'espèces variées et locales sera plantée pour marquer cette limite.

Illustration d'ouvrages de gestion des eaux pluviales interdits

Illustration d'ouvrages de gestion des eaux pluviales végétalisés de type noue) à privilégier

5.4.2.2. Traitement des aires de stationnement

À partir de 10 places de stationnement créées :

- Il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement créées en surface. En cas d'ombrières photovoltaïques, la densité végétale des plantations reste identique mais est à répartir sur le site (par exemple par regroupement des plantations en plusieurs espaces en alternance des ombrières, dans un aménagement paysager)
- 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 ne sont pas concernées par ces dispositions.

5.4.2.3. Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » ou maçonnés sont interdits. Les noues seront privilégiées.

Des prescriptions en matière de végétalisation en accord avec la qualité végétale déjà présente

5.4.2.4. Les espaces communs

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Pour les opérations d'aménagement et de construction à partir de 4 logements ou 4 lots créés, l'aménagement prévoira des espaces communs vecteurs d'usage, espaces récréatifs aménagés, placette, jardins partagés, promenades…). Ces espaces seront obligatoirement plantés en pleine terre.

5.4.2.5. Accompagnement végétalisé des stockages et des stationnements :

Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

5.4.2.6. Accompagnement paysagé des grandes volumétries

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air lorsqu'ils sont autorisés devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.

De plus des coefficients de pleine terre végétalisée sont mis en place de façon différenciée dans chaque zone afin de maintenir des espaces de rafraichissement, des possibilités d'infiltration des eaux pluviales quoi doivent toutes être gérées sur les espaces de la construction ou de l'aménagement

Ces coefficients ne sont pas requis en zone Ua1 où déjà les parcelles sont souvent intégralement imperméabilisées et varient de 20% à 50 % selon les types de zones et les formes urbaines associées.

Ces règles sont motivées par :

- La nécessité de lutter contre les effets du réchauffement climatique : la végétalisation de l'espace bâti et des constructions est un moyen efficace pour diminuer la température et les La conservation du caractère rural où le bâti était largement accompagné de plantations (haies, arbres d'alignement, d'ornement etc.) avec l'aménagement de trames vertes en proportion significative : la plantation de haies, les transitions paysagères végétalisées entre les opérations de construction souvent d'architectures disparates,

La qualité du bâti historique qu'il soit rural ou plus citadin

- Le renforcement de la biodiversité des espaces bâtis à travers le développement d'espaces favorables aux oiseaux, insectes, chauves-souris, petits mammifères…).

5.5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de valoriser et de maintenir le caractère patrimonial du bâti historique et de renforcer l'attractivité du territoire par la qualité des aménagements et des constructions, le PLUi met en place des règles d'intégration des clôtures, des toitures, des façades, des fermetures et menuiseries, des équipements techniques et d'insertion générale dans le site.

Ces règles tiennent compte du caractère particulièrement qualitatif du cadre de vie du territoire et du bâti historique des villes et centres bourgs. Les règles sont renforcées dans les espaces patrimoniaux de bâti historique et sur le périmètre de protection du patrimoine Charolais Brionnais (correspondant au périmètre ex-UNESCO) de façon à préserver ce socle de l'attractivité territoriale, de le valoriser.

Elles sont mises en place en vue de traduire les objectifs du PADD en matière de :

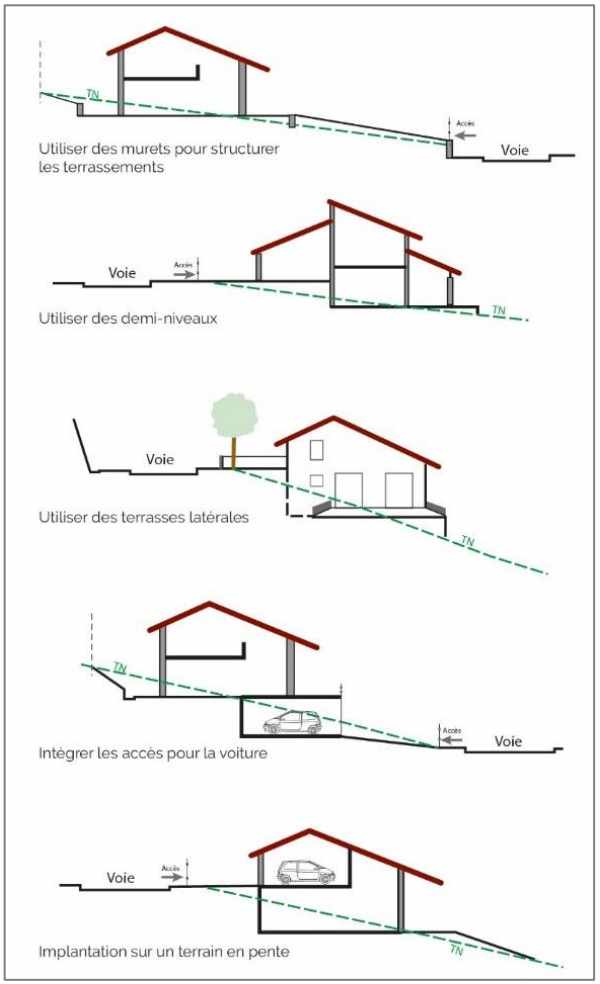
- Préservation du patrimoine des paysages
- Construction d'un paysage qualitatif à la hauteur de la qualité du socle historique
- Requalification des espaces sous-qualifiés (certaines zones économiques en particulier)

Le règlement différencie les règles par typologie de bâti, car les enjeux sont différents :

Le bâti traditionnel ancien. Il correspond le plus souvent aux centres villes, bourgs et villages mais aussi à des hameaux et constructions isolées. Les enjeux portent essentiellement sur :

- La valorisation du bâti dans le cadre des interventions (réhabilitations, changements de destination) sur le bâti
- Son évolution et sa requalification (dont énergétique)

On rappelle que certaines constructions, ou éléments sont de plus identifiés comme bâtis d'intérêt patrimonial avec des orientations plus importantes qui s'appliquent en cas de réhabilitation.



Ces constructions sont marquées par des toitures traditionnelles, des rythmes réguliers dans les ouvertures, des couleurs locales.

Le règlement vise la préservation de ces caractères singuliers du bâti historique.

Le bâti construit après la seconde guerre mondiale, est apparu à partir des années 50/60 en lien avec l'industrialisation et la standardisation de la construction, et les nouvelles constructions d'habitation. Pour cette typologie les enjeux concernent principalement :

- La requalification énergétique (isolation par l'extérieur, menuiseries)
- Les évolutions du bâti aux besoins (extensions, annexes…)
- Le développement de la construction bioclimatique (des architectures particulières)
- Le maintien d'un langage architectural cohérent avec le territoire en évitants tout ce qui est étranger à la Région : maisons provençales, savoyardes, fausses contemporaines etc.
- Le respect de la topographie

Le bâti technique /économique ou de grands équipements. Ces bâtiments aux exigences essentiellement techniques et souvent de grade volumétrie présentent des enjeux tout autre :

- Des enjeux d'intégration des éléments techniques et de gestion des stockages
- Des enjeux de maîtrise de la coloration très perceptible sur les grandes volumétries

Les règles mises en place visent à renforcer l'intégration paysagère de ces bâtiments en évitant l'effet patchwork des couleurs entre les volumes et à valoriser les espaces donnant sur la rue qui sont les premières perceptions.

Parallèlement le PLUi dans le cadre de l'application de la charte paysagère mise en place par le SCOT, traduit les orientations de cette charte en matière de :

- Colorimétries des façades et menuiseries
- Palettes de tuiles
- Implantation dans les pentes
- Traitement qualitatif des clôtures en favorisant le plus possible leur végétalisation plutôt que la juxtaposition de pares vues, de murs pas toujours enduits qui affaiblissent la qualité du paysage.

5.6. Les stationnements

Les problématiques de stationnements sont différentes entre :

- Les zones urbaines plus denses des cœurs historiques et des quartiers anciens présentant les contraintes liées au tissu urbain ancien avec moins de place
- Les zones de développement futur.
- Les zones pavillonnaires ou de développement à venir où les contraintes techniques liées à la configuration des terrains sont moindres,
- Les secteurs économiques ou d'équipements où les besoins en stationnements sont liés à la nature des activités

Aussi le PLUi prévoit des règles différenciées selon les typologies d'occupation. Les principales règles sont les suivantes :

Dans les zones mixtes ou d'habitat :

- Pour la création de logements par construction neuve : au moins 2 places de stationnement automobile par logement.
- Pour la création de logements par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : pas d'exigence dans les centres villes ou la remise sur le marché des logements vacants passe aussi par la réduction des exigences en matière d'espace de stationnement pas toujours possible à réaliser sur le tènement. De plus dans ces secteurs les espaces publics de stationnement peuvent ainsi être mutualisés avec les usages résidentiels. Par contre dans les autres quartiers notamment pavillonnaires, les exigences à 2 stationnements/logement sont maintenues, ces sites bénéficiant d'espaces privatifs suffisants et ils n'ont généralement pas d'espaces publics dimensionnés pour accueillir des stationnements.
- Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés
- Pour les autres destinations autorisées : pas d'exigence. En effet exiger des stationnements pour des commerces ou des activités seraient contraire à la volonté de faciliter leur implantation dans les villes et bourgs.

Pour les autres zones, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction. Il apparait peu judicieux de normer les espaces de stationnement selon les catégories d'activités ou d'équipements, au regard de leurs contraintes très différentes selon leur nature d'activités.

6. COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MENTIONNÉES À L'ARTICLE L. 151-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement et les OAP sont complémentaires au regard des points suivants :

Les OAP sont mises en place sur les secteurs de développement de taille significative inscrits au PLUi. Elles permettent de définir un parti d'aménagement territorialisé et le programme attendu :

- Des typologies de formes urbaines et de logements attendus ;
- La localisation des aménagements d'espaces collectifs et des trames vertes de proximité
- Les traitements paysagers des interfaces entre la zone de développement et les secteurs environnants (Plantations des nouvelles franges urbaines);
- Les principes de maillages viaires et modes doux en tenant compte des dessertes par les modes doux structurants existants ou projetés.
- Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques applicables à tous les secteurs d'OAP
- Le programme de logements ou des activités attendues.
- Le calendrier d'urbanisation en lien avec les capacités d'équipements de la collectivité

Le règlement complète ces orientations en précisant :

- Les occupations admises et interdites.
- Les hauteurs, les implantations en cohérence avec les zones dans lesquelles s'inscrit le secteur d'OAP :
- Les proportions d'espaces végétalisés à maintenir ou à aménager.
- Les modalités de stationnement
- La desserte par les réseaux et accès

Ainsi les OAP viennent travailler un aspect qualitatif du projet qui ne peut pas forcément être inscrit dans le règlement.

7. LA DÉLIMITATION DES ZONES

7.1. Rappel des zones

Le zonage du PLUi reflète l'équilibre recherché, décrit dans la première partie du rapport, entre un développement résidentiel adapté à la diversité du territoire, urbain la ville-centre de Marcigny mais majoritairement rural ailleurs.

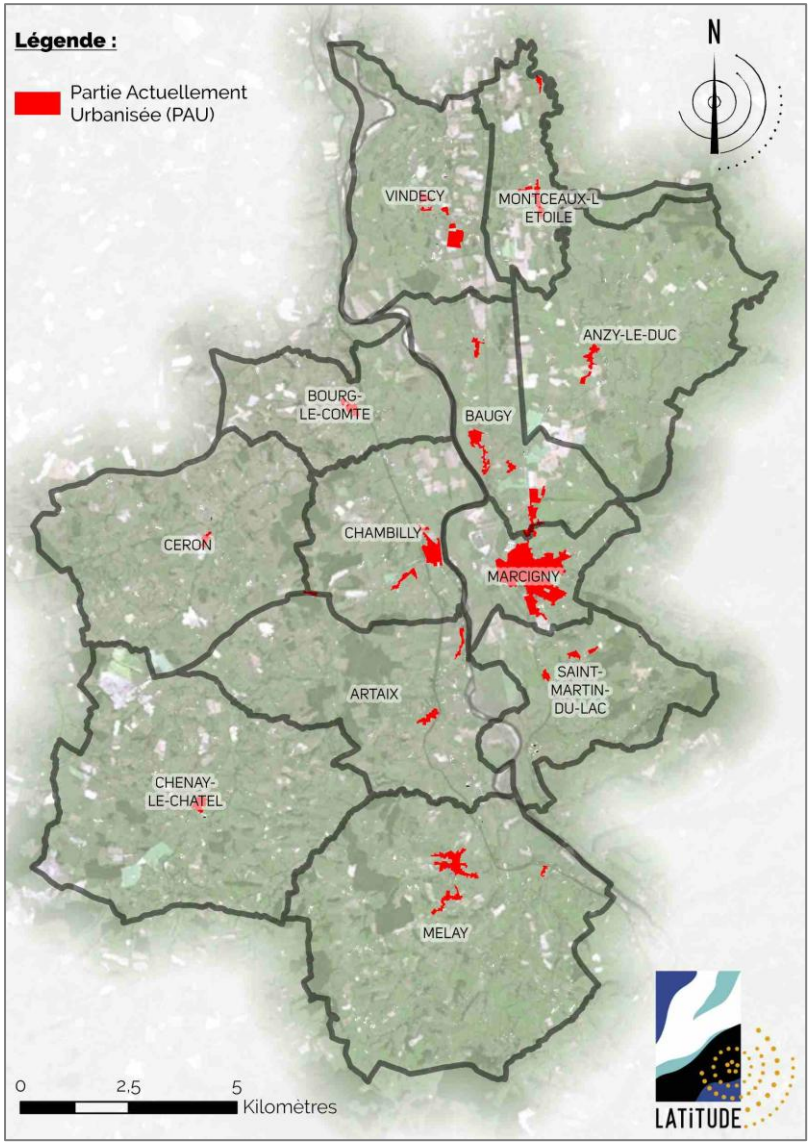
Il privilégie une urbanisation ciblée sur les secteurs déjà équipés ou en continuité directe des espaces bâtis existants conformément aux objectifs de densification du SCoT.

Ce zonage répond également aux ambitions de préservation des milieux naturels, des paysages, du patrimoine et du cadre rural du territoire, essentiels à la qualité de vie, à l'attractivité touristique, et au maintien des activités agricoles locales.

Le PLUi de la CC de Marcigny distingue ainsi quatre types de zones réglementaires :

- Les zones U (urbaines), regroupant les espaces déjà urbanisés et équipés, ou en capacité immédiate d'être desservies par les réseaux et services existants.
- Les zones AU (à urbaniser), destinées à accueillir l'urbanisation future, dans la continuité des espaces bâtis, selon une programmation maîtrisée.
- Les zones A (agricoles), réservées strictement aux activités agricoles afin de préserver leur potentiel économique, biologique et agronomique.
- Les zones N (naturelles et forestières), protégées en raison de la qualité des sites, des paysages, de leur intérêt écologique, patrimonial, ou encore de la nécessité de prévention des risques naturels (notamment inondation).

Le PLUi décline ces quatre types de zones pour intégrer la diversité de situation à gérer sur le territoire, ainsi il met en place les zones décrites dans les titres suivants.



Rappel de la PAU

7.2. Les zones urbaines (U)

7.2.1. Délimitation du contour de l'ensemble des zones urbaines

Les zones urbaines du PLUi sont délimitées sur la base de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU), telle que défini dans le rapport de présentation - cahier 4 relatif aux dynamiques urbaines. Des adaptations ponctuelles de ce périmètre ont été effectuées, principalement dans l'objectif de mieux correspondre au découpage parcellaire existant.

Toutefois, lorsque certaines parcelles présentaient une taille significative susceptible de constituer un potentiel foncier conséquent, celles-ci ont pu être volontairement divisées afin de ne pas générer de nouveaux gisements fonciers inappropriés au regard des objectifs du PLUi.

7.2.2. Les zones Ua

Les zones Ua sont des zones présentant des formes urbaines à dominante historiques, avec des secteurs différenciés selon les destinations attendues et les hauteurs des constructions autorisées :

- Ua1 : secteur de centralité multifonctionnelle autorisant des hauteurs jusqu'à R+3+C à Marcigny et Melay.
- Ua2 : secteur de centralité multifonctionnelle autorisant des hauteurs jusqu'à R+2+C dans les autres communes.
- Ua3 : secteur à dominante résidentielle, correspondant aux hameaux historiques anciens

7.2.3. La zone Uc

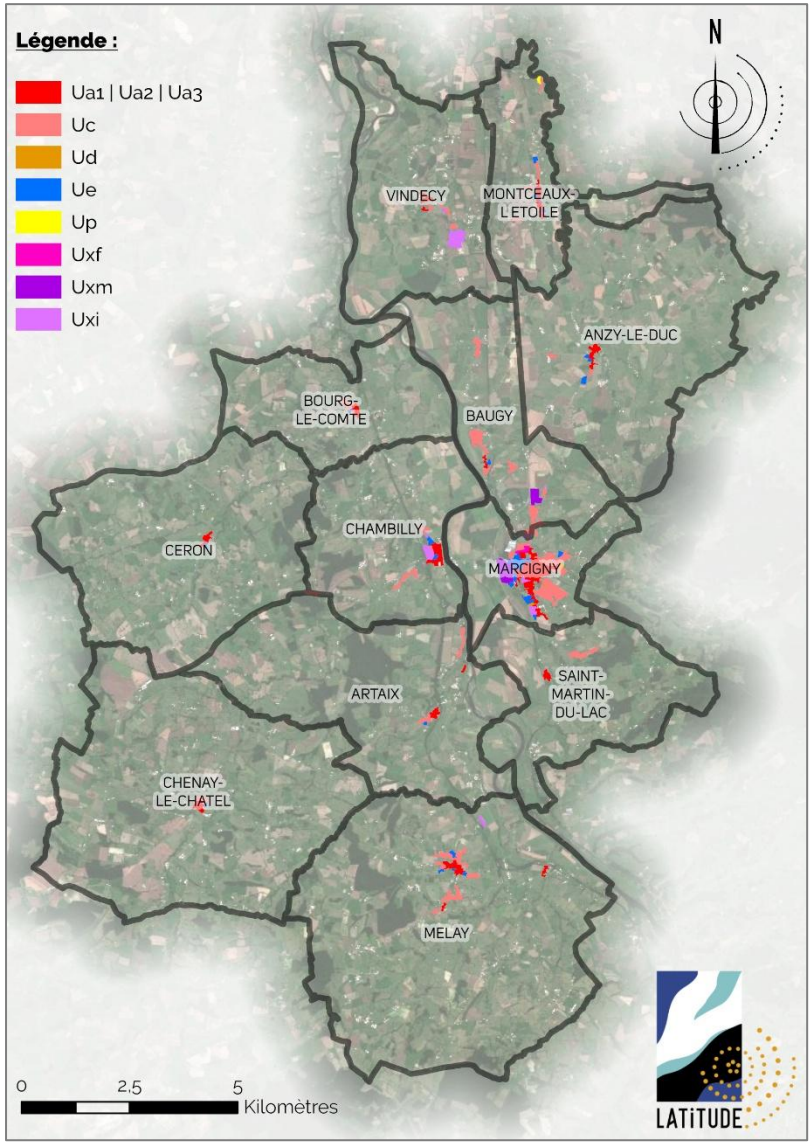
Les zones Uc sont des zones résidentielles présentant des formes urbaines à dominante pavillonnaire.

7.2.4. La zone Ud

Les zone Ud représentent les secteurs à dominante résidentielle présentant des formes urbaines d'habitat collectif.

7.2.5. La zone Ue

Les zones Ue représentent les secteurs qui sont principalement dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



Les zones U du PLUi

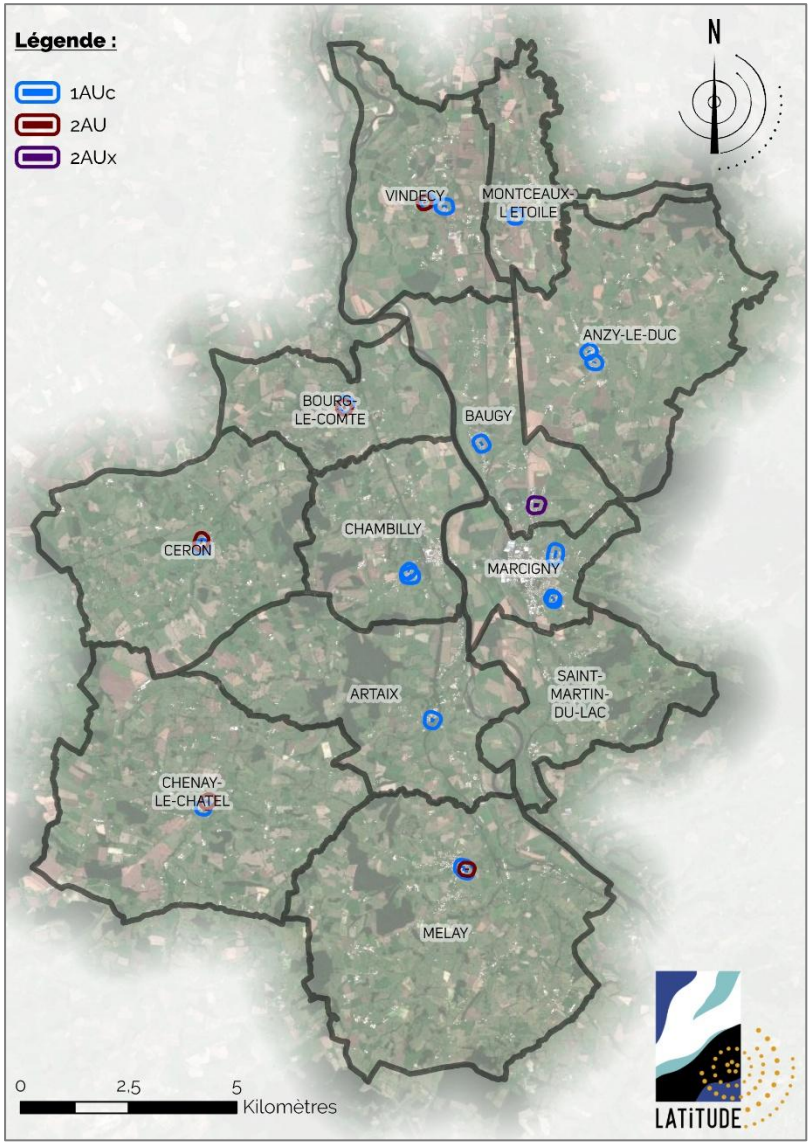
7.2.6. Les zones Ux

Les zones Ux représentent les secteurs principalement dédiés aux activités économiques, avec des secteurs différenciés selon les destinations attendues et les hauteurs des constructions autorisées :

- Uxi : pour les activités économiques artisanales et de production.
- Uxm : pour les activités économiques artisanales et de production ainsi que commerciales pour les activités économiques commerciales.
- Uxf : pour les activités économiques en lien avec l'agriculture

7.2.7. La zone Up

Les zones Up sont des secteurs situés dans les espaces urbains et qui présentent une qualité patrimoniale.



Les zones AU du PLUi

7.3. Les zones à urbaniser (AU)

Comme indiqué précédemment, plusieurs typologies de zones AU ont été mises en place :

- Les zones ouvertes à l'urbanisation 1AUc correspondant aux secteurs de développement résidentiel

- La zone 2AU fermée à l'urbanisation, elles sont soit à destination d'habitat (zone 2AU), soit à destination d'activités économiques hors commerce (zone 2AUx).

On rappelle que toutes les zones à urbaniser à l'exception de la 2AUx sont concernées par les OAP.

7.4. Les zones agricoles (A)

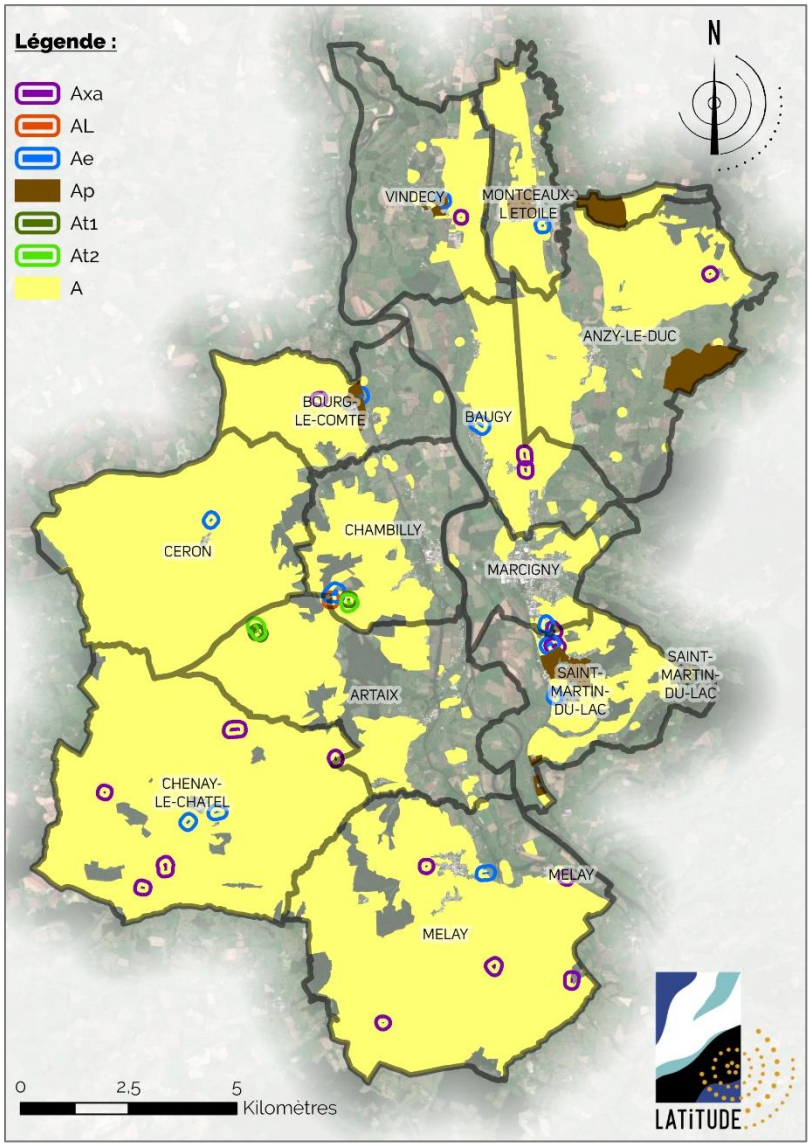
Les zones agricoles comprennent les secteurs du territoire dédiés principalement à l'activité agricole, qu'elle soit végétale ou animale. Elle vise à préserver et valoriser durablement le potentiel agricole du territoire, en protégeant ces espaces de toute urbanisation ou aménagement susceptible de compromettre leur vocation agricole.

Les zones agricoles du PLUi concernent une grande partie du territoire intercommunal et traduisent ainsi sa vocation agricole dominante.

Plusieurs typologies de zones agricoles sont définies :

- La zone agricole (A), correspondant aux espaces dédiés aux activités économiques agricoles. Elle regroupe principalement les exploitations agricoles professionnelles actuellement en activité. Toutes les exploitations agricoles professionnelles actives ont ainsi été intégrées à la zone A.
- La zone Ap, correspondant à des secteurs agricoles possédant une forte valeur patrimoniale, notamment paysagère. **Il est à préciser que la zone Ap ne constitue pas une zone de protection stricte au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ; elle vise uniquement à encadrer et limiter certaines constructions afin de préserver les caractéristiques paysagères et patrimoniales identifiées sur ces espaces**. La zone Ap intègre ainsi :
  - des secteurs identifiés comme particulièrement sensibles sur le plan paysager (glacis situés à proximité immédiate des bourgs, entrées de villages, mise en valeur des silhouettes villageoises et des points de vue remarquables sur le grand paysage à partir de certains axes de circulation) ;
  - des secteurs historiques spécifiques, notamment les prés d'embouche, dont l'importance est particulièrement forte pour le territoire en raison de leur rôle traditionnel dans les systèmes d'élevage locaux, leur contribution au maintien d'une identité paysagère remarquable et leur reconnaissance.
- La zone At2 destinée à encadrer des activités touristiques isolées, sans lien avec l'activité agricole, déjà implantées en milieu agricole). Ce zonage permet uniquement des aménagements légers en lien avec l'activité touristique existante et ne permet pas de nouvelles constructions. Il est mis en place sur les deux campings de Artaix et Chambilly.
- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) suivants :

La zone agricole, principale zone du territoire



Les zones A du PLUi

→Axa : Zone agricole spécifique destinée à encadrer des activités économiques isolées, sans lien avec l'activité agricole, déjà implantées en milieu agricole. Ce zonage permet uniquement des évolutions limitées de ces activités.

→At1 : Zone agricole spécifique destinée à encadrer des activités touristiques isolées, sans lien avec l'activité agricole, déjà implantées en milieu agricole (exemples : camping, hébergements touristiques ponctuels, etc.). Ce zonage permet de nouvelles constructions en lien avec l'activité touristique. Il est mis en place sur les deux campings de Artaix et Chambilly.

→AL : Zone agricole spécifique destinée à encadrer des activités de loisirs isolées, sans lien avec l'activité agricole, déjà implantées en milieu agricole. Il est mis en place sur l'aire de tir olympique existante de Chambilly.

→Ae : Zone agricole spécifique destinée à encadrer des équipements isolés existants, sans lien direct avec l'activité agricole (exemples : stations de traitement des eaux usées, cimetières, salles communales, équipements sportifs, etc.)

Ces STECAL font l'objet d'une justification précise dans la partie dédiée de ce rapport (cf. chapitre 8.1).

7.5. Les zones naturelles (N)

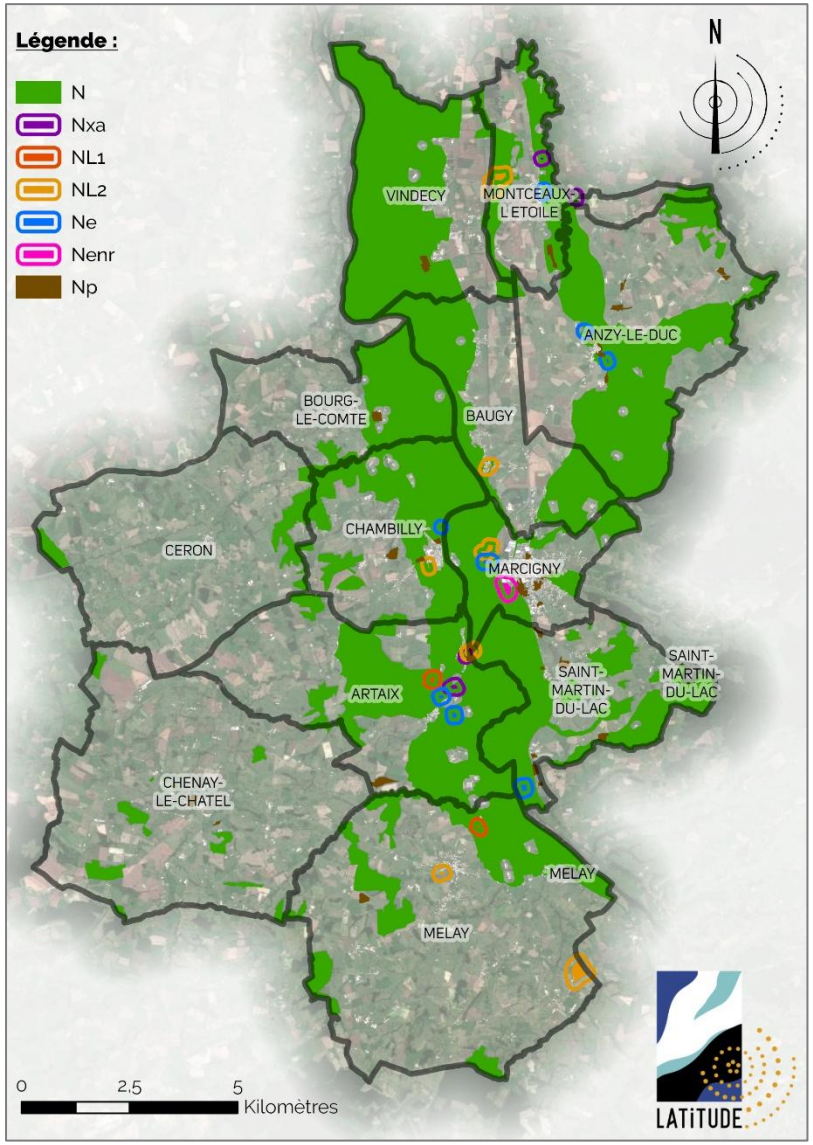
Les zones naturelles (N) regroupent les secteurs du territoire dont la vocation première est la préservation des milieux naturels et paysagers, en raison de leurs richesses écologiques, de leur sensibilité environnementale ou de leur intérêt paysager particulier. Elle assure la protection de ces espaces contre l'urbanisation ou les formes d'aménagement incompatibles avec leur préservation à long terme.

Les zones naturelles comportent plusieurs typologies visant à préserver les secteurs présentant des enjeux naturels, paysagers et écologiques importants tels que les corridors écologiques liés à la trame bleue, les boisements remarquables ou encore certains milieux spécifiques (zones humides, milieux sensibles, etc.).

La Loire et ses abords en zone naturelle

Les typologies identifiées dans ces zones naturelles sont les suivantes :

- La zone N destinée à la préservation des espaces naturels et paysagers, sur lesquels toute urbanisation est exclue afin de garantir la protection durable de ces milieux sensibles.
- La zone Np identifie les secteurs naturels faisant l'objet d'une protection particulière pour leurs qualités patrimoniales et paysagères remarquables. Elle ne constitue cependant pas une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Dans la majorité des cas, cette zone couvre les espaces extérieurs (parcs et jardins) associés à de belles demeures, châteaux ou parcs remarquables, lesquels sont, eux, spécifiquement identifiés au titre dudit article.
- La zone NL2 permet de gérer des espaces naturels dédiés aux loisirs ne nécessitant pas de constructions. Elle n'est donc pas considérée comme un STECAL. Cette zone autorise uniquement les aménagements extérieurs et installations légères en lien direct avec la pratique des loisirs (tables de pique-nique, bancs, jeux légers pour enfants, parcours pédagogiques ou sportifs légers, etc.), en garantissant leur intégration paysagère et environnementale.
- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) suivants :
    - Ne : Zone naturelle spécifique destinée à gérer des équipements isolés existants, sans lien direct avec la vocation naturelle de la zone. Ce zonage permet uniquement des évolutions limitées de ces équipements tout en préservant les enjeux environnementaux et paysagers.
    - Nenr : Zone naturelle spécifique destinée à encadrer des infrastructures projetées de production d'énergies renouvelables implantées dans des espaces naturels. Ce



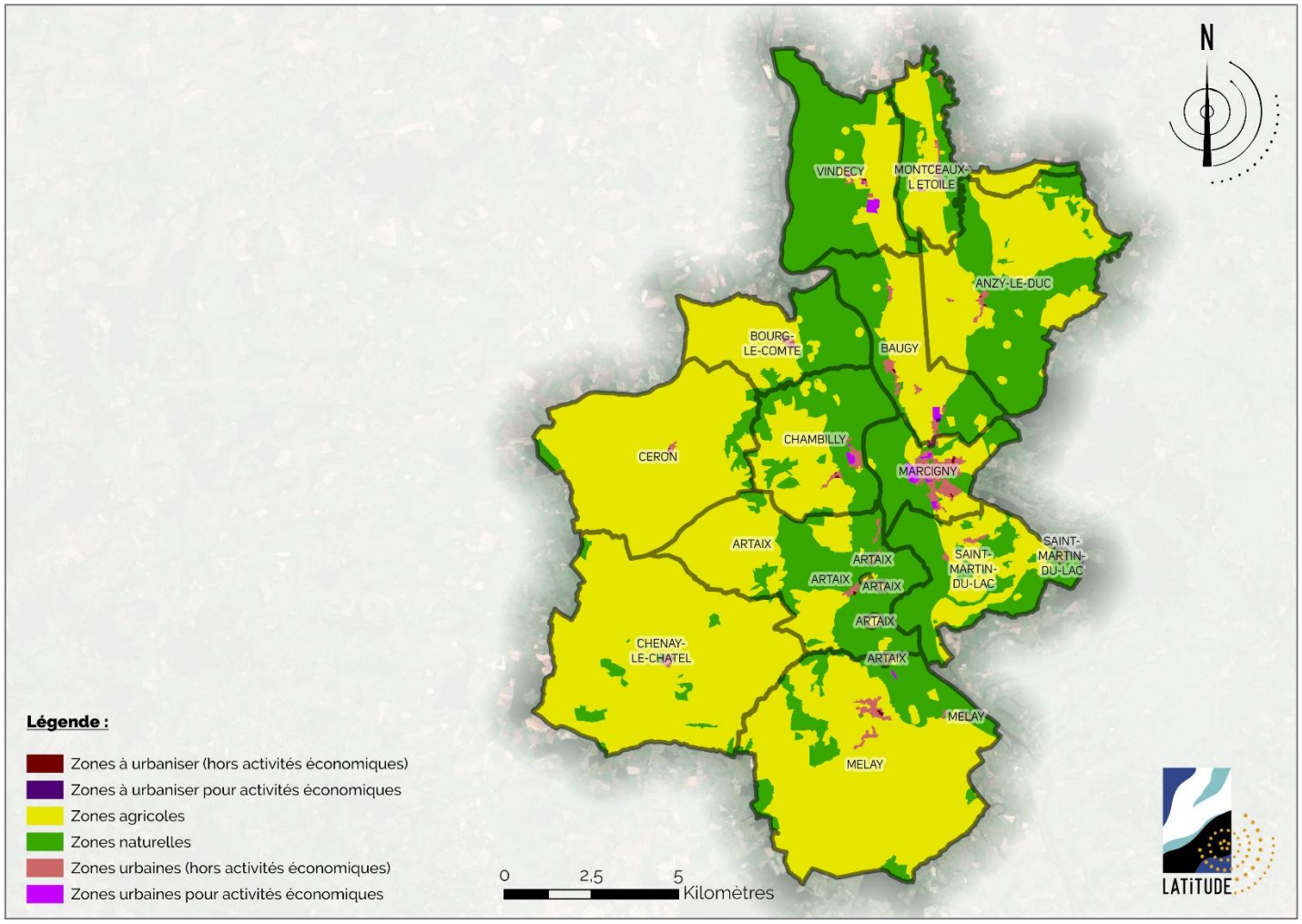
Les zones N du PLUi

zonage permet l'implantation et des évolutions de ces installations tout en assurant leur insertion paysagère et écologique. Cela correspond à l'entrée Sud de Marcigny.

- NL 1 : Zone naturelle spécifique destinée à gérer des équipements de loisirs existants, sans lien direct avec la vocation naturelle de la zone. Cela correspond aux aires
- Nxa : Zone naturelle spécifique destinée à encadrer des constructions isolées à vocation économique, sans lien direct avec les caractéristiques naturelles de la zone. Ce zonage autorise uniquement des évolutions limitées de ces constructions pour en maîtriser les impacts environnementaux.

7.6. Synthèse et surfaces des zones

La carte ci-dessous présente une simplification de l'ensemble des zones définies dans le PLUi ; elle est accompagnée d'un tableau précisant la surface de chaque type de zone ainsi que sa part relative dans la surface totale de la communauté de communes.



Zonage simplifié du PLUi de la CC de Marcigny

Nom de la zone	Nom complet de la zone	Surface de la zone dans le PLU (en ha)	Part du territoire communal (en %)
Les zones urbaines		369,0	1,64%
Ua1	Zone urbaine de centralité multifonctionnelle aux formes urbaines historiques dominantes, correspondant à la ville centre de Marcigny et au centre bourg de Melay	43,2	0,19%
Ua2	Zone urbaine de centralité multifonctionnelle aux formes urbaines historiques dominantes, correspondant aux autres communes	52,8	0,24%
Ua3	Zone urbaine à dominante résidentielle aux formes urbaines historiques dominantes, correspondant généralement aux hameaux anciens	17,1	0,08%
Uc	Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines pavillonnaires	161,9	0,72%
Ud	Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines d'habitat collectif	2,6	0,01%
Ue	Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics	34,6	0,15%
Up	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques de productions artisanales, industrielles	1,4	0,01%
Uxf	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques de production et commerciales (mixtes)	2,9	0,01%
Uxi	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques en lien avec l'agriculture	27,9	0,12%
Uxm	Zone urbaine correspondant aux secteurs bâtis d'intérêt patrimonial	24,5	0,11%
Les zones à urbaniser		13,2	0,06%
1AUc	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation et à vocation principale résidentielle	9,9	0,04%
2AU	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation à vocation principale résidentielle	1,9	0,01%
2AUx	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation à vocation principale d'activités économiques	1,3	0,01%

La zone agricole		14203,3	63,31%
A	Zone agricole	13844,0	61,71%
Ae	Zone agricole de gestion d'équipements d'intérêt collectif (STECAL)	9,4	0,04%
AL	Zone agricole de gestion des activités de loisirs autorisant les constructions de loisirs (STECAL)	0,6	0,00%
Ap	Zone agricole de protection patrimoniale et paysagère	335,3	1,49%
At1	Zone agricole de gestion des activités touristiques autorisant les constructions (STECAL)	0,7	0,00%
At2	Zone agricole de gestion des activités touristiques n'autorisant pas les constructions	2,4	0,01%
Axa	Zone agricole de gestion des activités économiques (STECAL)	10,9	0,05%
La zone naturelle		7849,7	34,99%
N	Zone naturelle de protection des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages	7724,3	34,43%
Ne	Zone naturelle de gestion des équipements (STECAL)	6,9	0,03%
Nenr	Zone naturelle pouvant accueillir des dispositifs d'énergie renouvelable (STECAL)	3,9	0,02%
NL1	Zone naturelle de loisirs existants permettant les constructions de façon très limitée (STECAL)	1,6	0,01%
NL2	Zone naturelle de loisirs existants ne permettant pas de nouvelles constructions.	21,6	0,10%
Np	Zone naturelle de protection patrimoniale et paysagère (belles demeures, parcs)	89,1	0,40%
Nxa	Zone naturelle de gestion des activités économiques (STECAL)	2,2	0,01%
Total		22435,2	100%

8. AUTRES POINTS D'EXPLICATION

8.1. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)

8.1.1. Justifications

Le territoire de la CC de Marcigny est marqué par la présence d'activités économiques, touristiques et d'équipements qui, historiquement, se déploient en dehors des espaces urbanisés, au sein des espaces agricoles et naturels. Ces implantations, souvent liées aux spécificités locales du territoire, participent à son dynamisme et à son attractivité.

L'un des axes majeurs du PADD est de soutenir le développement économique en s'appuyant sur l'existant, en favorisant la pérennité et l'évolution des activités déployées, tout en préservant la vocation agricole et naturelle des espaces concernés.

Ainsi, l'outil STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) a été mobilisé dans les zones A et N afin de permettre l'évolution d'activités économiques existantes lorsque celles-ci ne peuvent être relocalisées dans des secteurs urbanisés. Toutefois, ces STECAL ne permettent pas la création de nouvelles activités, qui devront s'implanter en priorité dans les centralités ou les zones d'activités.

> *Article L151-13 du Code de l'Urbanisme*
>
> *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*
>
> *1° Des constructions ;*
>
> *2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
>
> *3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*
>
> *Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le*

maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Par ailleurs, le développement touristique constitue un levier essentiel pour la valorisation du patrimoine naturel, paysager et agricole de la CC de Marcigny. Or, les infrastructures d'accueil et d'hébergement touristique recherchent souvent un cadre préservé, en lien avec les paysages et l'environnement rural du territoire. L'outil STECAL permet ici d'accompagner la structuration de cette offre en encadrant l'évolution des hébergements et équipements touristiques existants, ainsi qu'en permettant la création de nouvelles structures lorsque leur localisation hors des espaces urbanisés est justifiée par leur vocation et leur lien au territoire.

Enfin, certains équipements publics sont implantés en dehors des secteurs bâtis pour répondre aux besoins spécifiques du territoire (cimetières, stations d'épuration, infrastructures sportives, équipements liés aux services de secours ou de gestion des déchets, etc.). L'outil STECAL est également utilisé pour assurer leur maintien et leur développement tout en préservant l'équilibre entre urbanisation et espaces agro-naturels.

8.1.2. Liste des STECAL

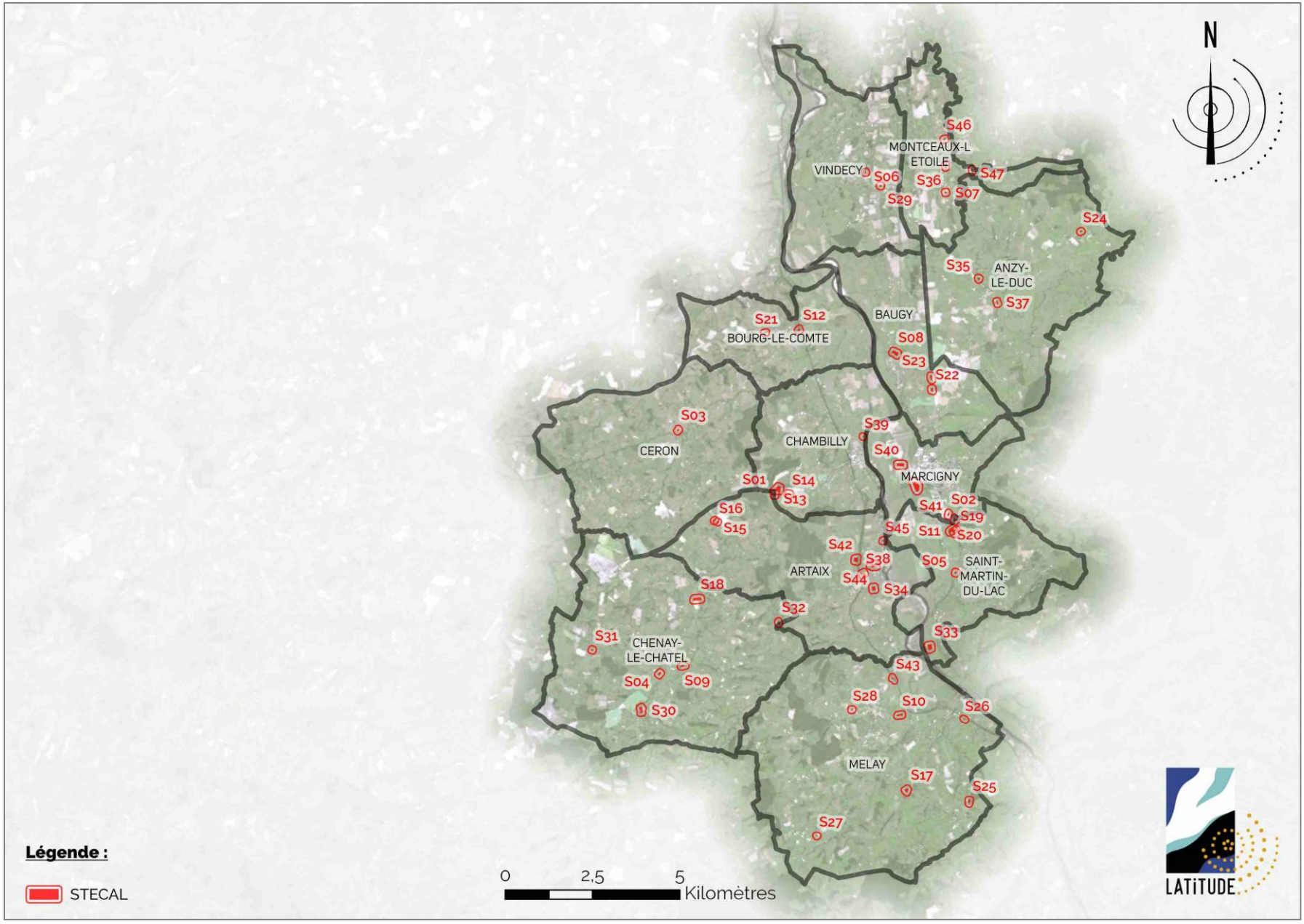
Dans le cadre du PLUi, plusieurs STECAL ont été définis afin de permettre l'évolution encadrée d'activités économiques, touristiques ou d'équipements existants, situés en dehors des secteurs urbanisés, tout en préservant la vocation agricole et naturelle des espaces concernés. Chaque STECAL a été retenu en fonction de son ancrage territorial, de son importance pour le tissu économique et social de la communauté de communes de Marcigny, ainsi que de l'impossibilité ou de la difficulté avérée de relocaliser l'activité ou l'équipement en secteur urbanisé.

Le tableau suivant précise, pour chaque STECAL, sa localisation, sa vocation et les éléments de justification ayant motivé son intégration au PLUi. Sauf mention contraire dans la colonne « Justification », chaque STECAL est strictement délimité sur le périmètre du foncier effectivement occupé par l'activité ou l'équipement concerné. Les cas particuliers permettant une extension sur du foncier nouveau sont explicitement indiqués dans cette même colonne.

N° du STECAL sur le règlement graphique	Commune	Zonage	Justifications	Surface (en ha)
S01	CHAMBILLY	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif existant : Quai de transfert pour ramassage ordures et création d'un équipement d'intérêt collectif : déchetterie	2,4
S02	MARCIGNY	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif existant : Direction de Routes et des Infrastructures (D.R.I)	0,4
S03	CERON	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif existant : Cimetière	0,4
S04	CHENAY-LE-CHATEL	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif existant : Cimetière	0,6
S05	SAINT-MARTIN-DU-LAC	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif existant : Cimetière	0,4
S06	VINDECY	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif existant : Cimetière	0,3
S07	MONTCEAUX-L ETOILE	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif existant : Cimetière	0,3
S08	BAUGY	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif existant : infrastructure de traitement des eaux usées	1,6
S09	CHENAY-LE-CHATEL	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif existant : infrastructure de traitement des eaux usées	0,5
S10	MELAY	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif existant : infrastructure de traitement des eaux usées	0,7
S11	SAINT-MARTIN-DU-LAC	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif existant : infrastructure de traitement des eaux usées	1,3
S12	BOURG-LE-COMTE	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif existant : infrastructure de traitement des eaux usées	0,6
S13	CHAMBILLY	AL	Gestion d'un équipement à vocation de loisirs : Stade de tir de Chambilly. Volonté de créer un nouveau bâtiment/fosse dans l'emprise du STECAL	0,6

N° du STECAL sur le règlement graphique	Commune	Zonage	Justifications	Surface (en ha)
S14	CHAMBILLY	At1	Gestion d'une activité d'hébergement touristique existante : Camping Estefana	0,4
S15	ARTAIX	At1	Gestion d'une activité d'hébergement touristique existante : Camping La Motte aux Merles	0,2
S16	ARTAIX	At1	Gestion d'une activité d'hébergement touristique existante : Camping La Motte aux Merles	0,1
S17	MELAY	Axa	Gestion d'une activité économique existante : MFM Bâches (entreprise de fabrication de bâches)	0,9
S18	CHENAY-LE-CHATEL	Axa	Gestion de deux activités économiques existantes : Minoterie Megnaud (minoterie) et Aliments Megnaud (alimentation pour animaux)	2,1
S19	SAINT-MARTIN-DU-LAC	Axa	Gestion d'une activité économique existante : Sedel (centre de recyclage, ferronnier)	1,6
S20	SAINT-MARTIN-DU-LAC	Axa	Gestion d'une activité économique existante : Sarl SD2M (carrosserie, décapage au sable, réparation automobile)	0,7
S21	BOURG-LE-COMTE	Axa	Gestion d'une activité économique existante : metallerie	0,2
S22	BAUGY	Axa	Gestion d'une activité économique existante : restaurant/boîte de nuit	0,7
S23	BAUGY	Axa	Gestion de deux activités économiques existantes : Auto Sud 71 - Motrio (garage automobile) et GS Moto Passion (garage moto)	0,8
S24	ANZY-LE-DUC	Axa	Gestion d'une activité économique existante : Guillaume Valorge (réparation et vente matériel agricole)	0,2
S25	MELAY	Axa	Gestion d'une activité économique existante : dépôt Gilles Besançon	0,7
S26	MELAY	Axa	Gestion d'une activité économique existante : L.L Motors (garage moto)	0,1
S27	MELAY	Axa	Gestion d'une activité économique existante : L. Brosset (electricien)	0,1
S28	MELAY	Axa	Gestion d'une activité économique existante : Vernusse Fils Sarl (menuisier)	0,2
S29	VINDECY	Axa	Gestion d'une activité économique existante : cuisiniste	0,1
S30	CHENAY-LE-CHATEL	Axa	Gestion d'une activité économique existante : Scierie Rollet (scierie)	1,3
S31	CHENAY-LE-CHATEL	Axa	Gestion d'une activité économique existante : plombier chauffagiste	0,3
S32	CHENAY-LE-CHATEL	Axa	Gestion d'une activité économique existante : constructeur de maisons en bois	0,4
S33	SAINT-MARTIN-DU-LAC	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif existant : Stade Félix Popelin (Rugby Club St Martin du Lac)	1,8
S34	ARTAIX	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif existant : Stade	1,2
S35	ANZY-LE-DUC	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif existant : infrastructure de traitement des eaux usées	0,4
S36	MONTCEAUX-L'ETOILE	Ne	Création d'un équipement d'intérêt collectif : infrastructure de traitement des eaux usées Le STECAL permet la réalisation d'une lagune destinée à l'assainissement collectif, en conformité avec les besoins en traitement des eaux usées. Le décanteur actuel n'est plus aux normes, une nouvelle station de traitement est aujourd'hui à l'étude. Le réseau d'assainissement collectif traverse les parcelles B406 et B407 pour emmener les eaux usées au décanteur situé sur la parcelle B 199, proche de l'Arconce. La nouvelle station doit être implantée plus haut que le décanteur actuel en zone inondable.	0,5

N° du STECAL sur le règlement graphique	Commune	Zonage	Justifications	Surface (en ha)
			Deux projets sont à l'étude, l'un sur les parcelles en section B, l'autre sur la parcelle en section D, avec une priorité aux parcelles en section B	
S37	ANZY-LE-DUC	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif existant : Cimetière	0,5
S38	ARTAIX	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif existant : infrastructure de traitement des eaux usées	0,8
S39	CHAMBILLY	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif existant : infrastructure de traitement des eaux usées	0,1
S40	MARCIGNY	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif existant : infrastructure de traitement des eaux usées	1,7
S41	MARCIGNY	Nenr	Création d'une infrastructure de production d'énergie renouvelable	3,9
S42	ARTAIX	NL1	Gestion d'un équipement à vocation de loisirs existant : Halte nautique d'Artaix	1,3
S43	MELAY	NL1	Gestion d'un équipement à vocation de loisirs existant : Halte nautique de Melay	0,3
S44	ARTAIX	Nxa	Gestion d'une activité économique existante : Sarl Ducrot (entreprise de maconnerie / environ 25 salariés)	1,4
S45	ARTAIX	Nxa	Gestion d'une activité économique existante : Holiste (fabrication d'appareils de santé et d'électronique médical : Bol d'air Jacquier)	0,2
S46	MONTCEAUX-L ETOILE	Nxa	Gestion d'une activité économique existante : Jean-Jacques Blanc (vente de matériaux divers : aliments pour animaux, etc.)	0,4
S47	MONTCEAUX-L ETOILE	Nxa	Gestion d'une activité économique existante : Fillard Eric (paysagiste)	0,2
S48	CHENAY-LE-CHATEL	Nxa	Création d'une activité économique	0,5



Localisation des STECAL du PLUi

8.2. Principes et fondements des dispositions relatives aux changements de destination

8.2.1. Fondements réglementaires et approche méthodologique

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le PLUi de la CC de Marcigny repose sur les dispositions du Code de l'urbanisme à son article L151-11 qui permet d'identifier, au sein des zones agricoles (A) et naturelles (N), des bâtiments pouvant légalement changer de destination sous certaines conditions. Cette identification doit répondre à des critères stricts afin de garantir la cohérence du projet de territoire et d'éviter l'urbanisation diffuse.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un travail de pré-inventaire des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination a été conduit en octobre 2022 en lien étroit avec les communes. Chaque commune a été invitée à identifier les bâtiments concernés à partir d'une grille d'analyse fondée sur trois critères :

- L'absence de conflit avec une activité agricole en fonctionnement (afin de ne pas nuire à l'usage agricole des lieux) ; Certains bâtiments dépendant d'exploitations agricoles ont pu être identifiés, afin de permettre la création d'hébergements touristiques relevant de la destination « logement » (gîtes, chambres d'hôtes), dès lors que leur transformation ne remet pas en cause l'activité agricole principale.
- L'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment ;
- La capacité des réseaux à accueillir de nouveaux usages (présence et disponibilité des réseaux d'eau et d'électricité).

L'explication en détails des critères est la suivante :

Critères	Explications
1 L'impact sur le monde agricole	Ce critère vise à préserver l'activité agricole en entraînant toute atteinte à son bon fonctionnement. Ainsi, un bâtiment ne peut être considéré comme éligible au changement de destination que s'il ne se trouve ni sur un site où une exploitation agricole est en activité, ni à proximité immédiate d'une exploitation existante, généralement dans un rayon de 100 mètres. De plus, il ne doit pas générer de nuisances majeures pour les activités agricoles voisines, notamment en respectant le principe de réciprocité pour les bâtiments d'élevage, les zones d'épandage et les cultures pérennes telles que les vignes ou les

	vergers. L'objectif est également d'éviter les conflits d'usage, par exemple la création de zones de non-traitement (ZNT) qui pourraient restreindre l'exploitation des parcelles agricoles environnantes. L'évaluation de ce critère prend en compte l'ensemble des constructions présentes sur le site, y compris les habitations existantes. Ainsi, si des tiers occupent déjà l'espace entre le bâtiment et une exploitation agricole, ce dernier peut être considéré comme éligible au changement de destination puisqu'il n'engendrerait pas de contrainte supplémentaire par rapport aux gênes déjà existantes. Certains bâtiments dépendant d'exploitations agricoles ont pu être identifiés, afin de permettre la création d'hébergements touristiques relevant de la destination « logement » (gîtes, chambres d'hôtes), dès lors que leur transformation ne remet pas en cause l'activité agricole principale. Enfin, un bâtiment ne peut être retenu que s'il ne présente plus d'intérêt pour une réutilisation agricole, garantissant ainsi que sa transformation ne prive pas le monde agricole d'un outil potentiellement utile.
2 L'intérêt architectural et patrimonial	Dans le territoire du Charolais-Brionnais, ce critère s'appuie sur la richesse du bâti traditionnel, témoin d'un patrimoine rural remarquable et de savoir-faire locaux. Les constructions éligibles sont celles qui reflètent l'histoire et l'identité architecturale du territoire, souvent associées aux activités agricoles et rurales. Outre l'intérêt architectural, un bâtiment doit répondre à des critères structurels précis pour pouvoir être requalifié. Il doit impérativement être couvert et clos, c'est-à-dire muni d'une toiture et de systèmes de fermeture garantissant sa clôture totale. Ainsi, un bâtiment agricole non clos, tel qu'un hangar ouvert, une stabulation ou un abri sans façade, ne peut pas être retenu pour un changement de destination. Cette exigence s'appuie sur la définition réglementaire du bâtiment issue du décret du 28 décembre 2015, qui stipule qu'une construction doit être « couverte et close » pour être qualifiée de bâtiment.
3 La desserte par les réseaux et l'accès	Ce critère vise à garantir que la transformation du bâtiment ne nécessite pas d'extensions importantes d'infrastructures. Le bâtiment doit être desservi par les réseaux ou se situer à proximité immédiate d'une infrastructure existante. Cela concerne principalement : • L'alimentation en eau, nécessaire pour assurer les usages domestiques,

artisanaux ou tertiaires liés à la nouvelle destination du bâtiment.

- Le raccordement au réseau électrique, indispensable pour toute occupation permanente ou toute activité nécessitant une alimentation en énergie.

Même si les coûts de raccordement peuvent être à la charge du pétitionnaire, le bâtiment ne doit pas être trop éloigné des infrastructures existantes afin de limiter les extensions de réseau.

Le bâtiment doit être accessible par une voie existante, permettant une desserte sécurisée et fonctionnelle. Une route carrossable doit permettre son accès, que ce soit une voie communale ou un chemin rural praticable. L'objectif est d'éviter la création de nouveaux chemins ou d'élargissements qui entraîneraient une artificialisation supplémentaire des terres agricoles.

De plus, le bâtiment doit pouvoir disposer d'un espace de stationnement suffisant sans nécessiter l'empiètement sur des surfaces agricoles. Cela garantit que le changement de destination ne perturbe pas les activités agricoles environnantes en introduisant un besoin d'aménagement supplémentaire.

Les communes ont ainsi renseigné, pour chaque bâtiment repéré, un tableau comportant des informations précises : localisation cadastrale, lien avec un logement existant, usage agricole actuel ou passé, état et description du bâtiment, situation des réseaux, ainsi qu'un extrait cadastral et des photographies.

À partir de ce pré-repérage communal, seuls les bâtiments remplissant les critères définis ont été intégrés à la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre du PLUi.

8.2.2. Liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination

Numéro plan	Commune	Références cadastrales	Lieu-dit	Le bâtiment concerné est t-il accolé à un logement existant ?	Le bâtiment concerné sert-il à un logement déjà existant (de garage, de stockage, etc.) ?	Actuellement le bâtiment est-il la propriété d'un agriculteur encore en activité ? (O/N)	Actuellement le bâtiment est-il utilisé par un agriculteur encore en activité (location, stockage, stabulation)? (O/N)	Description du bâtiment (grange, bâtiment d'élevage traditionnel, etc.)	Qualité de la construction (pisée, pierre, etc.)	État de la construction (ruine, réhabilitable, etc.) ?	Le réseau d'eau est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question H, le réseau d'eau est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question H, il y a-t-il une volonté de la commune/syndicats d'amener le réseau d'eau jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)	Le réseau d'électricité est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question K, le réseau d'électricité est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question K, il y a-t-il une volonté de la commune/syndicats d'amener le réseau d'électricité jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)
1	Anzy-le-Duc	E53 et E54	La Moliere	N	O sert de garage	O	N	Grange et étable	Pierre	Réhabilitable	O	O		O		
2	Anzy-le-Duc	E477 et E480	La Moliere	N	O sert de garage	N	N	Grange et étable	Pierre	Réhabilitable	O	O		O		
3	Anzy-le-Duc	E6	La Perale	N	O sert de garage	N	N	Petit habitat rural	Pierre	Réhabilitable	O	O		N		
4	Anzy-le-Duc	E357	La Moliere	N	O sert de garage	N	N	Grange et étable	Pierre	Réhabilitable	O	O		O		
5	Anzy-le-Duc	E519 etE520	La Moliere	N	O sert de garage	N	N	Grange et Hangar	Pierre	Réhabilitable	O	O		O		
6	Anzy-le-Duc	E362	Les Fayes	N	O	N	N	Grange et remise	Pierre	Réhabilitable	O	O		O		
7	Anzy-le-Duc	A203	Le Paquier	N	O	N	N	Grange et remise	Pierre	Réhabilitable	O	O		O		
8	Anzy-le-Duc	B461	Les Mallais	N	O	N	N	Grange et remise	Pisé	Réhabilitable	O	O		O		
9	Anzy-le-Duc	A25	Le Bas Precy	N	O	N	N	Grange et remise	Pierre	Réhabilitable	O	O		O		
10	Anzy-le-Duc	B28	Les Vauvrilles	N	O	N	N	Remise	Pisé	Réhabilitable	O	O		O		
11	Anzy-le-Duc	C21	Chevrigny	N	O	N	N	Grange et remise	Pierre	Réhabilitable	O	O		O		
12	Anzy-le-Duc	C255	Chevrigny	N	O	N	N	Remise	Pierre	Réhabilitable	O	O		O		
13	Anzy-le-Duc	C27	Chevrigny	N	O	N	N	Remise	Pierre	Réhabilitable	O	O		O		
14	Baugy	C 491	Le Chailloux	O	O sert de garage	N	N	Bâtiment traditionnel		Bon état	O	O		O	O	
15	Baugy	C 556	Le Quart	O	O sert de garage	N	N	Bâtiment traditionnel		Bon état	O	O		O	O	
16	Baugy	C 615	La Roche	N	O sert de garage	N	N	Bâtiment traditionnel		Réhabilitable	O	O		O	O	
17	Baugy	C 262	Cacherat	N	O sert de garage	N	N	Bâtiment traditionnel		Bon état	O	O		O	O	
18	Baugy	B 436	Les Buzats	N	O sert de garage	N	N	Bâtiment traditionnel		Réhabilitable	O	O		O	O	

Numéro plan	Commune	Références cadastrales	Lieu-dit	Le bâtiment concerné est t-il accolé à un logement existant ?	Le bâtiment concerné sert-il à un logement déjà existant (de garage, de stockage, etc.) ?	Actuellement le bâtiment est-il la propriété d'un agriculteur encore en activité ? (O/N)	Actuellement le bâtiment est-il utilisé par un agriculteur encore en activité (location, stockage, stabulation)? (O/N)	Description du bâtiment (grange, bâtiment d'élevage traditionnel, etc.)	Qualité de la construction (pisée, pierre, etc.)	État de la construction (ruine, réhabilitable, etc.) ?	Le réseau d'eau est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question H, le réseau d'eau est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question H, il y a-t-il une volonté de la commune/syndicats d'amener le réseau d'eau jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)	Le réseau d'électricité est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question K, le réseau d'électricité est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question K, il y a-t-il une volonté de la commune/syndicats d'amener le réseau d'électricité jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)
19	Baugy	B 428	Argues	N	O sert de garage	N	N	Bâtiment traditionnel		Réhabilitable	O	O		O	O	
20	Baugy	B 102	Argues	N	O sert de garage et de dépendances	N	N	Bâtiment traditionnel		Réhabilitable	O	O		O	O	
21	Baugy	A 62	Reffy	N	O sert de garage	N	N	Bâtiment traditionnel		Réhabilitable	O	O		O	O	
22	Baugy	D 278	Le Grand Etang	O	N	N	N	Bâtiment traditionnel		Bon état	O	O		O	O	
23	Baugy	D378	Bessuge	O	O sert de garage	N	N	Bâtiment traditionnel		Réhabilitable	O	O		O	O	
24	Baugy	D 24	Bessuge	N	O sert de garage	N	N	Bâtiment traditionnel		Réhabilitable	O	O		O	O	
25	Baugy	D468	Les Plains	O	O sert de garage et de dépendances	N	N	Bâtiment traditionnel		Réhabilitable	O	O		O	O	
26	Baugy	D466	Les Plains	O	O sert de garage	N	N	Bâtiment traditionnel		Bon état	O	O		O	O	
27	Baugy	C452	Le Champêtre	O	O sert de garage et de dépendances	N	N	Bâtiment traditionnel		Réhabilitable	O	O		O	O	
28	Baugy	D347	Les Trembles	O	O sert de garage et de dépendances	N	N	Bâtiment traditionnel		Réhabilitable	O	O		O	O	
29	Baugy	D62	Les Trembles	O	O sert de garage et de dépendances	N	N	Bâtiment traditionnel		Mauvais état	O	O		O	O	
30	Baugy	D166	La Chassignole	N	O sert de garage	N	N	Bâtiment traditionnel		Réhabilitable	O	O		O	O	
31	Céron	F0051	les Raquets	O	N	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
32	Céron	A0005	les Jandets	N	N	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
33	Céron	A0070	les charnays	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
34	Céron	B475	Germanges	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	

Numéro plan	Commune	Références cadastrales	Lieu-dit	Le bâtiment concerné est t-il accolé à un logement existant ?	Le bâtiment concerné sert-il à un logement déjà existant (de garage, de stockage, etc.) ?	Actuellement le bâtiment est-il la propriété d'un agriculteur encore en activité ? (O/N)	Actuellement le bâtiment est-il utilisé par un agriculteur encore en activité (location, stockage, stabulation)? (O/N)	Description du bâtiment (grange, bâtiment d'élevage traditionnel, etc.)	Qualité de la construction (pisée, pierre, etc.)	État de la construction (ruine, réhabilitable, etc.) ?	Le réseau d'eau est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question H, le réseau d'eau est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question H, il y a-t-il une volonté de la commune/syndicats d'amener le réseau d'eau jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)	Le réseau d'électricité est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question K, le réseau d'électricité est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question K, il y a-t-il une volonté de la commune/syndicats d'amener le réseau d'électricité jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)
35	Céron	B0393	Germanges	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
36	Céron	A0183	les Bernardets	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
37	Céron	B0330	la Passière	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
38	Céron	A0209	la Passière	N	O	O	O	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
39	Céron	A0470	les Genévriers	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
40	Céron	A0051	les Guélots	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
41	Céron	A0034	les Guélots	N	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
42	Céron	A0036	les Guélots	N	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
43	Céron	A0270	les Guélots	N	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
44	Céron	A0280	les Courtots	N	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
45	Céron	A0374	les Magniens	N	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
46	Céron	F0366	Font Blanche	N	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
47	Céron	F0279	le vieux Moulin	N	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
48	Céron	F0229	chez le Roux	N	O	O	O	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
49	Céron	E0242	les Chopins	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
50	Céron	E0436	les Chopins	O	O	O	O	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
51	Céron	E0215	l'Etang Bourguignon	N	O	?	?	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
52	Céron	D0002	la Goutte	N	O	N	O	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
53	Céron	E0298	la Goutte	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
54	Céron	E0295	la Goutte	N	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
55	Céron	E0189	la Goutte	N	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
56	Céron	E0130	les Guillots	O	O	?	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
57	Céron	E0504	les Gerbeaux	N	O	O	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
58	Céron	E0091	les Gerbeaux	O	O	O	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
59	Céron	E0123	Les Guillots	O	O	O	O	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	

Numéro plan	Commune	Références cadastrales	Lieu-dit	Le bâtiment concerné est t-il accolé à un logement existant ?	Le bâtiment concerné sert-il à un logement déjà existant (de garage, de stockage, etc.) ?	Actuellement le bâtiment est-il la propriété d'un agriculteur encore en activité ? (O/N)	Actuellement le bâtiment est-il utilisé par un agriculteur encore en activité (location, stockage, stabulation)? (O/N)	Description du bâtiment (grange, bâtiment d'élevage traditionnel, etc.)	Qualité de la construction (pisée, pierre, etc.)	État de la construction (ruine, réhabilitable, etc.) ?	Le réseau d'eau est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question H, le réseau d'eau est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question H, il y a-t-il une volonté de la commune/syndicats d'amener le réseau d'eau jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)	Le réseau d'électricité est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question K, le réseau d'électricité est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question K, il y a-t-il une volonté de la commune/syndicats d'amener le réseau d'électricité jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)
60	Céron	E0121	Les Guillots	O	O	O	O	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
61	Céron	E0165	les Vicaires	O	O	O	O	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
62	Céron	C0290	les Charriers	N	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
63	Céron	C0301	les Charriers	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
64	Céron	C0088	les Charriers	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
65	Céron	C0230	les Charriers	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
66	Céron	C0243	les Charriers	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
67	Céron	C0284	les Charriers	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
68	Céron	D0074	le Poteau	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
69	Céron	D0103	La Folie	O	O	?	?	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
70	Céron	C0297	la Goutte Monin	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
71	Céron	AC0012	le Bois Gauthier	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
72	Céron	C0196	les Charriers	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
73	Céron	AC0138	les Patins	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
74	Céron	AC0102	le bout du ciel	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
75	Céron	B0283	la Corate	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
76	Céron	B0251	les Roussins	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
77	Céron	B0242	les Roussins	N	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
78	Céron	B0208	les Roussins	N	O	O	O	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
79	Céron	B0373	la Vallée	N	O	O	O	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
80	Céron	B481	le Point du Jour	N	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
81	Céron	B0450	le Teurot	N	O	O	O	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
82	Céron	B0038	les Drus	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
83	Céron	B0047	les Drus	N	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
84	Céron	B0164	les grands Chaumes	N	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	

Numéro plan	Commune	Références cadastrales	Lieu-dit	Le bâtiment concerné est t-il accolé à un logement existant ?	Le bâtiment concerné sert-il à un logement déjà existant (de garage, de stockage, etc.) ?	Actuellement le bâtiment est-il la propriété d'un agriculteur encore en activité ? (O/N)	Actuellement le bâtiment est-il utilisé par un agriculteur encore en activité (location, stockage, stabulation)? (O/N)	Description du bâtiment (grange, bâtiment d'élevage traditionnel, etc.)	Qualité de la construction (pisée, pierre, etc.)	État de la construction (ruine, réhabilitable, etc.) ?	Le réseau d'eau est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question H, le réseau d'eau est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question H, il y a-t-il une volonté de la commune/syndicats d'amener le réseau d'eau jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)	Le réseau d'électricité est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question K, le réseau d'électricité est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question K, il y a-t-il une volonté de la commune/syndicats d'amener le réseau d'électricité jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)
85	Céron	AC0041	les Collaudière	N	O	O	O	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
86	Céron	AC034	les Collaudière	N	O	O	O	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
87	Céron	AC054	les Collaudière	N	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
88	Céron	A0147	les Charnays	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
89	Céron	A0504	les Charnays	O	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
90	Céron	A0320	Moncorbier	O	O	O	O	Bâtiment traditionnel	Pisé	ruine	O	O		O	O	
91	Céron	F0063	la Croix Galland	N	O	O	O	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
92	Céron	F0358	les Morises	N	O	N	O	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
93	Céron	F0152	Font Blanche	N	O	O	O	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
94	Céron	F0379	Bellevue	N	O	O	O	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
95	Céron	F0234	la Bonté	N	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
96	Céron	D0059	les Damais	N	O	N	N	Bâtiment traditionnel	Pisé	Réhabilitable	O	O		O	O	
97	Chambilly	A500	2506 route de Céron	Non	Salon d'été	N	N	Écurie et granges	Pierre	Bon État	O	O	/	O	O	/
98	Chambilly	A41	2875 route de Céron	Oui	Stockage	N	N	Grange	Pisé	Très moyen	O	O	/	O	O	/
99	Chambilly	A446	2030 route des plaines	Oui	remise	N	N	Grange et Porcherie	Pierre	BE	O	O	/	O	O	/
100	Chambilly	A296	2020 route de Céron	Oui	Atelier	N	N	Écurie	Pisé	BE	O	O	/	O	O	/
101	Chambilly	D0078	889 route des Vernes	Oui	Atelier /Remise	N	N	Grange	Pisé	BE	O	O	/	O	O	/
102	Chambilly	A290	1659 route des plaines	Non	Bûcher	N	N	Bûcher	Pierre	TBE	O	O	/	O	O	/
103	Chambilly	A328	1285 route des plaines	Oui	remise	N	N	Grange et Fournier	Pierre	TBE	O	O	/	O	O	/
104	Chambilly	A269	1120 route des plaines	Oui	Grange	O	O	Grange	Pisé	BE	O	O	/	O	O	/
105	Chambilly	B264	61 route des plaines	Non						BE	O	O	/	O	O	/
106	Chambilly	A367	585 chemin de chante meilleran	Non	Grange	N	N	Grange/Écurie	Pierre	Assez BE	O	O	/	O	O	/
107	Chambilly	A407	315 impasse de douce riange	Non	Grange	O	O	Grange	Parpaing	BE	O	O	/	O	O	/
108	Chambilly	B337	668 route de bourg le comte	Oui	Grange	N	N	Remise	Pierre	BE	O	O	/	O	O	/

Numéro plan	Commune	Références cadastrales	Lieu-dit	Le bâtiment concerné est t-il accolé à un logement existant ?	Le bâtiment concerné sert-il à un logement déjà existant (de garage, de stockage, etc.) ?	Actuellement le bâtiment est-il la propriété d'un agriculteur encore en activité ? (O/N)	Actuellement le bâtiment est-il utilisé par un agriculteur encore en activité (location, stockage, stabulation)? (O/N)	Description du bâtiment (grange, bâtiment d'élevage traditionnel, etc.)	Qualité de la construction (pisée, pierre, etc.)	État de la construction (ruine, réhabilitable, etc.) ?	Le réseau d'eau est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question H, le réseau d'eau est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question H, il y a-t-il une volonté de la commune/syndicats d'amener le réseau d'eau jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)	Le réseau d'électricité est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question K, le réseau d'électricité est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question K, il y a-t-il une volonté de la commune/syndicats d'amener le réseau d'électricité jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)
109	Chambilly	B237	1120 route de bourg le comte	Oui	Grange	N	N	Grange	Pierre	Assez BE	O	O	/	O	O	/
110	Chambilly	B267	1325 route de bourg le comte	Oui	Grange	N	N	Grange et Remise	Pisé/Pierre	BE	O	O	/	O	O	/
111	Chambilly	B250	1520 route de bourg le comte	Non	remise	N	N	Remise	Pierre	BE	O	O	/	O	O	/
112	Chambilly	B257	1657 route de bourg le comte	Non	Porcherie	N	N	Grange et Remise	Pisé/Pierre	BE	O	O	/	O	O	/
113	Chambilly	B336	2089 route de bourg le comte	Non	Écurie	O	O	Remise	Pisé- pierre	Assez BE	O	O	/	O	O	/
114	Chambilly	B001	2445 route de bourg le comte	Non	remise	N	N	Grange	Pierre	BE	O	O	/	O	O	/
115	Chambilly	A189	1320 route des meillerand	Non	Grange	N	N	Grange	Pierre	BE	O	O	/	O	O	/
116	Chambilly	A195	les daguenets	Non	Écurie	O	O	Grange/Écurie	Pisé/Pierre	BE	O	O	/	O	O	/
117	Chambilly	A421	1390 Route de Céron	Non	Garage	N	N	Garage	Brique/Pierre	BE	O	O	/	O	O	/
118	Chambilly	D379	66 route de la brosse	Non	remise	N	N	Remise	Pierre	BE	O	O	/	O	O	/
119	Chambilly	D122	274 route de la brosse	Non	Grange	N	N	Grange	Pierre/Pisé	BE	O	O	/	O	O	/
120	Chambilly	D118	450 route de la brosse	Non	Grange	N	N	Grange	Pierre/Pisé	BE	O	O	/	O	O	/
121	Chambilly	D241	700 route de la brosse	Oui	Grange	O	O	Grange	Pierre/Pisé	TBE	O	O	/	O	O	/
123	Chambilly	A392	800 route de Céron	Oui	Grange	N	N	Grange	Pierre/Pisé	BE	O	O	/	O	O	/
124	Chambilly	AD48	134 chemin de montgrailloux	Non	Grange	O	O	Grange et Remise	Pisé/Pierre	Assez BE	O	O	/	O	O	/
125	Chambilly	AD43	50 chemin de montgrailloux	Non	Grange	N	N	Grange	Pisé	BE	O	O	/	O	O	/
126	Chambilly	C42	1181 route des étangs	Non	Grange	N	N	Grange	Pierre-Pisé	BE	O	O	/	O	O	/
127	Chambilly	C212	2104 route des étangs	Non	Grange	N	N	Grange	Pierre-Brique	BE	O	O	/	O	O	/
128	Chambilly	C31	1835 route de Lapalisse	Non	Grange	N	N	Grange	Pisé	BE	O	O	/	O	O	/
129	Chambilly	D313	1470 route de Lapalisse	Oui	Grange	N	N	Grange	Pierre-Pisé	TBE	O	O	/	O	O	/
130	Chambilly	D 175	20 chemin des Coteaux	non	garage	N	N	Garage	Pierre	moyen	O	O	/	O	O	/
131	Chambilly	B183	499 chemin de la grande Beluze	non	grange	N	N	grange	pisé	Assez BE	O	O	/	O	O	/

Numéro plan	Commune	Références cadastrales	Lieu-dit	Le bâtiment concerné est t-il accolé à un logement existant ?	Le bâtiment concerné sert-il à un logement déjà existant (de garage, de stockage, etc.) ?	Actuellement le bâtiment est-il la propriété d'un agriculteur encore en activité ? (O/N)	Actuellement le bâtiment est-il utilisé par un agriculteur encore en activité (location, stockage, stabulation)? (O/N)	Description du bâtiment (grange, bâtiment d'élevage traditionnel, etc.)	Qualité de la construction (pisée, pierre, etc.)	État de la construction (ruine, réhabilitable, etc.) ?	Le réseau d'eau est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question H, le réseau d'eau est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question H, il y a-t-il une volonté de la commune/syndicats d'amener le réseau d'eau jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)	Le réseau d'électricité est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question K, le réseau d'électricité est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question K, il y a-t-il une volonté de la commune/syndicats d'amener le réseau d'électricité jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)
132	Chambilly	D 298	1320 route de Lapalisse	Non	grange	N	N	Grange et Remise	pisé	BE	O	O	/	O	O	/
133	Chambilly	D 293	1174 route de Lapalisse	Non	remise	N	N	Remise	Pisé	BE	O	O	/	O	O	/
133	Chambilly	B 262	route des Plaines	Non	écurie	N	O	ecurie	brique/pisé	BE	O	O	/	O	O	/
134	Saint-Martin-du-Lac	B305														
135	Melay	K422	Les Communes													
136	Vindecy	B51		N	O	N	N	Ancienne grange	?	En bon état	O	?		O	?	
137	Vindecy	C676 et 670		N	N	O	O	Petite écurie	?	En bon état	O	?		O	?	
138	Vindecy	B179		N	O	O	O	Ancienne grange	En pisée	En bon état	O	?		O	?	
139	Vindecy	B429		N	O	O	O	Ancienne grange	?	En bon état	O	?		O	?	
140	Vindecy	B296		O	O	N	N	Grange écurie	?	En bon état	O	?		O	?	
141	Vindecy	B293		N	O	N	N	Ancienne grange	En pisée	En bon état	O	?		O	?	
142	Vindecy	B514		N	O	N	N	Bâtiment four à pain	En pisée	En bon état	O	?		O	?	
143	Vindecy	C355		N	O	O	O	Grange écurie	?	En bon état	O	?		O	?	
144	Vindecy	C356		N	O	O	O	Grange écurie	En pisée	En bon état	O	?		O	?	
145	Vindecy	C586		N	N	N	N	Salle de jeux	?	En bon état	O	?		O	?	
146	Vindecy	C308		N	N	N	O	Ancienne maison	En pisée	Etat moyen	O	?		O	?	
147	Vindecy	C302		N	N	N	N	Ecurie / Grange	?	En bon état	O	?		O	?	
148	Vindecy	C300		O	O	N	N	Grange	?	En bon état	O	?		O	?	
149	Vindecy	C269		N	N	N	N	Ecurie / Grange	En pisée	En bon état	O	?		O	?	
150	Vindecy	C222		N	N	N	N	Ecurie / Grange	En pisée	En bon état	O	?		O	?	
151	Vindecy	C562		N	N	N	N	Dépendance	En pisée	En bon état	O	?		O	?	
152	Vindecy	C235		N	N	N	N	Stockage	En pisée	En bon état	O	?		O	?	
153	Vindecy	C641		N	O Stockage	N	O	Ancienne écurie	En pisée	En bon état	O	?		O	?	
154	Vindecy	C709 C710		N	N	N	N	Dépendance	En pisée	En bon état	O	?		O	?	
155	Vindecy	A529		N	N	N	N	Grange	En pisée	En bon état	O	?		O	?	
156	Vindecy	A249		N	N	N	N	Grange écurie	En pisée	En bon état	O	?		O	?	
157	Vindecy	A221		N	N	N	N	Grange écurie	?	En bon état	O	?		O	?	

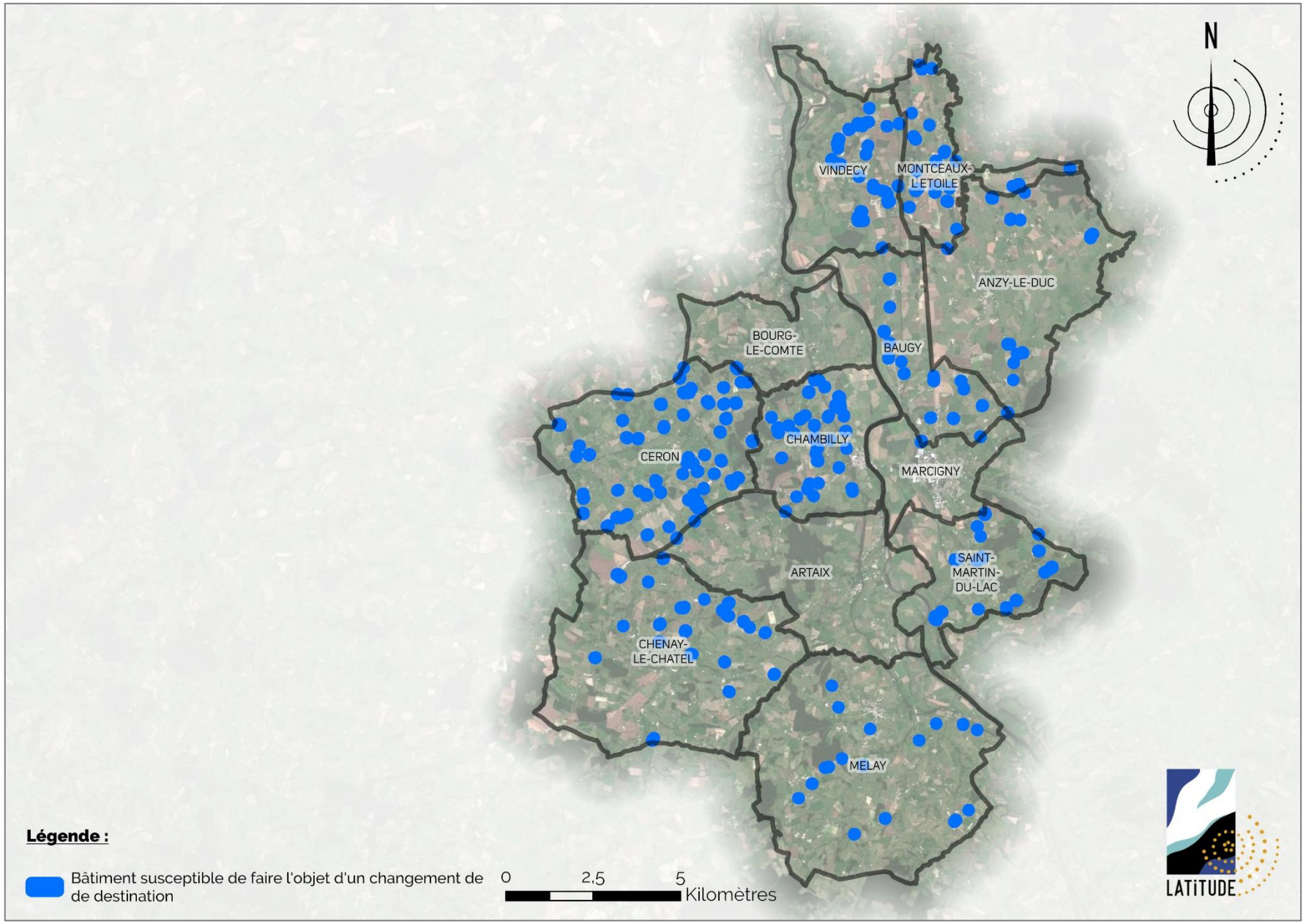
Numéro plan	Commune	Références cadastrales	Lieu-dit	Le bâtiment concerné est t-il accolé à un logement existant ?	Le bâtiment concerné sert-il à un logement déjà existant (de garage, de stockage, etc.) ?	Actuellement le bâtiment est-il la propriété d'un agriculteur encore en activité ? (O/N)	Actuellement le bâtiment est-il utilisé par un agriculteur encore en activité (locati on, stockage, stabulation)? (O/N)	Description du bâtiment (grange, bâtiment d'élevage traditionnel, etc.)	Qualité de la construction (pisée, pierre, etc.)	État de la construction (ruine, réhabilitable, etc.) ?	Le réseau d'eau est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question H, le réseau d'eau est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question H, il y a-t-il une volonté de la commune/sy ndicats d'amener le réseau d'eau jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)	Le réseau d'électricité est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question K, le réseau d'électricité est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question K, il y a-t-il une volonté de la commune/sy ndicats d'amener le réseau d'électricité jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)
158	Vindecy	A225		N	N	N	N	Grange	?	En bon état	O	?		O	?	
159	Vindecy	B12		N	N	N	N	Grange écurie	?	En bon état	O	?		O	?	
160	Vindecy	B590		N	N	N	N	Grange écurie	En pisée	En bon état	O	?		O	?	
161	Vindecy	A531		N	N	N	N	Grange	En pisée	En bon état	O	?		O	?	
162	Vindecy	B727		O	N	N	N	Grange écurie	En pisée	En bon état	O	?		O	?	
163	Vindecy	B664		N	N	O	N	Grange écurie	En pisée	En bon état	O	?		O	?	
167	Vindecy	A520		O	O	N	N	Grange écurie	En pisée	Etat moyen	O	?		O	?	
168	Vindecy	A184		N	O	N	N	Grange écurie	En pierre	En bon état	O	?		O	?	
169	Vindecy	A185		N	O	N	N	Grange écurie	Pierre et pisée	En bon état	O	?		O	?	
170	Vindecy	A193		N	N	O	O	Grange écurie	En pisée	Etat moyen	O	?		O	?	
171	Vindecy	B526		N	O	N	N	Grange écurie	En pierre	En bon état	O	?		O	?	
172	Vindecy	B303		N	O	N	N	Grange écurie	En pisée	Mauvais état	O	?		O	?	
173	Vindecy	B343, 344		N	O	O	O	Fournier	En pierre	En bon état	O	?		O	?	
174	Saint-Martin-du-Lac	B 90		NON	STOCKAGE	N	N	GRANGE TRADITIONNELLE	PISEE	REHABILITABLE	O	O	/	O	O	
175	Saint-Martin-du-Lac	B 609		OUI	STOCKAGE + GARAGE	N	N	GRANGE TRADITIONNELLE	PISEE	REHABILITABLE	O	O	/	O	O	
176	Saint-Martin-du-Lac	B 518		NON	STOCKAGE + GARAGE	N	N	PETITE GRANGE	/	REHABILITABLE	O	O	/	O	O	
177	Saint-Martin-du-Lac	D 332		OUI	STOCKAGE + GARAGE	N	N	GRANGE TRADITIONNELLE	PISEE	REHABILITABLE	O	O	/	O	O	
178	Saint-Martin-du-Lac	D 368		NON	STOCKAGE + GARAGE	N	N	GRANGE	PISEE	REHABILITABLE	O	O	/	O	O	
179	Saint-Martin-du-Lac	C 283		NON	GARAGE	N	N	GRANGE	PISEE	REHABILITABLE	O	O	/	O	O	
180	Saint-Martin-du-Lac	C 282		OUI	GARAGE + STOCKAGE	N	N	GRANGE	PISEE	REHABILITABLE	O	O	/	O	O	
181	Saint-Martin-du-Lac	C 407		NON	GARAGE + STOCKAGE	N	N	GRANGE	PIERRE	REHABILITABLE	O	O	/	O	O	
182	Saint-Martin-du-Lac	D 112		NON	GARAGE + STOCKAGE	N	N	GRANGE	PISEE	REHABILITABLE	O	O	/	O	O	
182	Saint-Martin-du-Lac	B 313		OUI	GRANGE	N	N	GRANGE	PIERRE	REHABILITABLE	O	O	/	O	O	
183	Saint-Martin-du-Lac	B 245		NON	3 GRANGES	N	N	3 ANCIENNES GRANGES	PIERRE	REHABILITABLE	O	O	/	O	O	

Numéro plan	Commune	Références cadastrales	Lieu-dit	Le bâtiment concerné est t-il accolé à un logement existant ?	Le bâtiment concerné sert-il à un logement déjà existant (de garage, de stockage, etc.) ?	Actuellement le bâtiment est-il la propriété d'un agriculteur encore en activité ? (O/N)	Actuellement le bâtiment est-il utilisé par un agriculteur encore en activité (location, stockage, stabulation)? (O/N)	Description du bâtiment (grange, bâtiment d'élevage traditionnel, etc.)	Qualité de la construction (pisée, pierre, etc.)	État de la construction (ruine, réhabilitable, etc.) ?	Le réseau d'eau est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question H, le réseau d'eau est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question H, il y a-t-il une volonté de la commune/syndicats d'amener le réseau d'eau jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)	Le réseau d'électricité est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question K, le réseau d'électricité est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question K, il y a-t-il une volonté de la commune/syndicats d'amener le réseau d'électricité jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)
184	Saint-Martin-du-Lac	B 253		NON	2 GRANGES	N	N	2 ANCIENNES GRANGES	PISEE	REHABILITABLE	O	O	/	O	O	
185	Saint-Martin-du-Lac	C 76		NON	GRANGE	N	O	GRANGE	PISEE	REHABILITABLE	O	O	/	O	O	
186	Saint-Martin-du-Lac	C 459 458 462 463		NON	BATIMENT DE STOCKAGE	N	N	ANCIENNE GRANGE	BRIQUE	REHABILITABLE	O	O	/	O	O	
187	Saint-Martin-du-Lac	C 313		NON	GRANGE	N	N	GRANGE	PISEE	REHABILITABLE	O	O	/	O	O	
188	Saint-Martin-du-Lac	C 24		OUI	GRANGE	N	N	GRANGE	PIERRE	REHABILITABLE	O	O	/	O	O	
189	Saint-Martin-du-Lac	C 466		OUI	GRANGE	N	N	GRANGE	PIERRE	REHABILITABLE	O	O	/	O	O	
190	Saint-Martin-du-Lac	D 215		NON	GRANGE	N	N	GRANGE	PIERRE / PISEE	REHABILITABLE	O	O	/	O	O	
191	Saint-Martin-du-Lac	D 226		NON	GRANGE	N	N	GRANGE	PIERRE	REHABILITABLE	O	O	/	O	O	
192	Saint-Martin-du-Lac	D 211		NON	GRANGE	N	N	GRANGE	PIERRE / PISEE	REHABILITABLE	O	O	/	O	O	
193	Saint-Martin-du-Lac	D 218		OUI	GRANGE	N	N	GRANGE	PIERRE	REHABILITABLE	O	O	/	O	O	
194	Saint-Martin-du-Lac	D 216		NON	GRANGE	N	N	GRANGE	PISEE	REHABILITABLE	O	O	/	O	O	
195	Saint-Martin-du-Lac	D 331		OUI	GRANGE	N	N	GRANGE	PISEE / PIERRE	REHABILITABLE	O	O	/	O	O	
196	Montceaux-l'Étoile	D867		O	O (dépendances)	N	N	Ancienne grange traditionnelle		En bon état	O	O		O	O	
197	Montceaux-l'Étoile	D816		N	O (sert pour la traite des chèvres)	O	O	Ancienne grange traditionnelle		En bon état	O	O		O	O	
198	Montceaux-l'Étoile	D157		N	O (dépendances)	N	N	Ancienne grange traditionnelle		Bon état	O	O		O	O	
199	Montceaux-l'Étoile	B195		O	O (Activité agricole)	O	O	Etable		En bon état	O	O		O	O	
200	Montceaux-l'Étoile	B439		O	o (dépendances)	N	N	Ancienne grange		En bon état	O	O		O	O	
201	Montceaux-l'Étoile	B271		O	O (dépendances)	N	N	Ancienne grange traditionnelle		Mauvais état	O	O		O	O	
202	Montceaux-l'Étoile	B229		N	O (dépendances)	N	N	Ancienne grange traditionnelle		En bon état	O	O		O	O	
203	Montceaux-l'Étoile	D543		N	O (dépendances)	N	N	Dépendances et garage		En bon état	O	O		O	O	
204	Montceaux-l'Étoile	D742		O	O (dépendances)	N	N	Ancienne grange		En bon état	O	O		O	O	

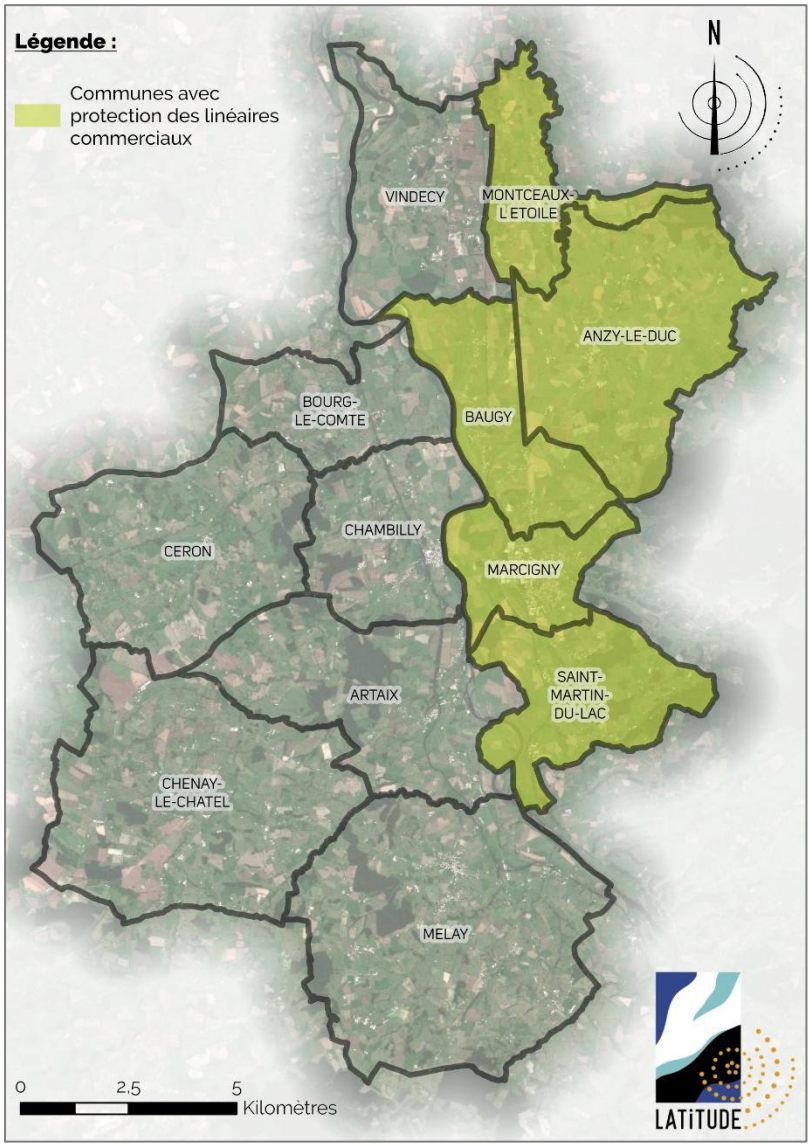
Numéro plan	Commune	Références cadastrales	Lieu-dit	Le bâtiment concerné est t-il accolé à un logement existant ?	Le bâtiment concerné sert-il à un logement déjà existant (de garage, de stockage, etc.) ?	Actuellement le bâtiment est-il la propriété d'un agriculteur encore en activité ? (O/N)	Actuellement le bâtiment est-il utilisé par un agriculteur encore en activité (locati on, stockage, stabulation)? (O/N)	Description du bâtiment (grange, bâtiment d'élevage traditionnel, etc.)	Qualité de la construction (pisée, pierre, etc.)	État de la construction (ruine, réhabilitable, etc.) ?	Le réseau d'eau est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question H, le réseau d'eau est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question H, il y a-t-il une volonté de la commune/syndicats d'amener le réseau d'eau jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)	Le réseau d'électricité est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question K, le réseau d'électricité est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question K, il y a-t-il une volonté de la commune/syndicats d'amener le réseau d'électricité jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)
205	Montceaux-l'Étoile	B343		O	O (dépendances)	N	N	Etable		Etat moyen	O	O		O	O	
206	Montceaux-l'Étoile	D356		O	O (dépendances)	N	N	Ancienne grange		Bon état	O	O		O	O	
207	Montceaux-l'Étoile	D748		N	O (dépendances)	N	N	Ancienne grange traditionnelle		Etat moyen	O	O		O	O	
208	Montceaux-l'Étoile	D297		O	O (dépendances)	N	N	Ancienne grange traditionnelle		En bon état	O	O		O	O	
209	Montceaux-l'Étoile	B368		O	O (dépendances)	N	N	Grange		En bon état	O	O		O	O	
210	Montceaux-l'Étoile	A31		O	o (dépendances)	N	N	Ancienne grange traditionnelle		En bon état	O	O		O	O	
211	Montceaux-l'Étoile	A245		O	O (dépendances)	N	N	Ancienne grange traditionnelle		Etat moyen	O	O		O	O	
212	Montceaux-l'Étoile	A306		N	o (dépendances)	N	N	Ancienne grange traditionnelle		En bon état	O	O		O	O	
213	Montceaux-l'Étoile	B9		N	o (dépendances)	o	o	Ancienne grange traditionnelle		Etat moyen	O	O		O	O	
214	Montceaux-l'Étoile	D448		N	o (dépendances)	N	N	Etable		Bon état	O	O		O	O	
215	Montceaux-l'Étoile	C206		O	O (dépendances)	N	N	Ancienne grange		En bon état	O	O		O	O	
216	Montceaux-l'Étoile	C65		N	O (dépendances)	N	N	Ancienne grange traditionnelle		Mauvais état	O	O		O	O	
218	Montceaux-l'Étoile	D218		N	O (dépendances)	N	N	Ancienne grange traditionnelle		Bon état	O	O		O	O	
219	Melay	A382		N	N	N	N	Bati traditionnel		Bon état	O	O		O	O	
220	Melay	A549		N	N	O	N	Ancien cuvage		Bon état	O	O		O	O	
221	Melay	K37		N	N	N	N	Ancienne fermette		Bon état	O	O		O	O	
222	Melay	K605		N	N	N	N	Ancien corps de ferme		Bon état	O	O		O	O	
223	Melay	K274		N	O	N	N	Ancienne étable		Bon état	O	O		O	O	
224	Melay	E313		N	N	N	N	Ancienne grange		Bon état	O	O		O	O	
225	Melay	E176		N	N	O	O	Ancienne fermette		Bon état	O	O		O	O	

Numéro plan	Commune	Références cadastrales	Lieu-dit	Le bâtiment concerné est t-il accolé à un logement existant ?	Le bâtiment concerné sert-il à un logement déjà existant (de garage, de stockage, etc.) ?	Actuellement le bâtiment est-il la propriété d'un agriculteur encore en activité ? (O/N)	Actuellement le bâtiment est-il utilisé par un agriculteur encore en activité (location, stockage, stabulation)? (O/N)	Description du bâtiment (grange, bâtiment d'élevage traditionnel, etc.)	Qualité de la construction (pisée, pierre, etc.)	État de la construction (ruine, réhabilitable, etc.) ?	Le réseau d'eau est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question H, le réseau d'eau est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question H, il y a-t-il une volonté de la commune/syndicats d'amener le réseau d'eau jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)	Le réseau d'électricité est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question K, le réseau d'électricité est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question K, il y a-t-il une volonté de la commune/syndicats d'amener le réseau d'électricité jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)
226	Melay	I250		N	N	N	N	Ancienne fermette		Bon état	O	O		O	O	
227	Melay	I333		N	N	N	N	Ancienne grange		Bon état	O	O		O	O	
228	Melay	G470		N	N	N	N	Bati traditionnel		Bon état	O	O		O	O	
229	Melay	G98		N	N	N	N	Bati traditionnel		Bon état	O	O		O	O	
230	Melay	F160		N	N	N	N	Bati traditionnel		Bon état	O	O		O	O	
231	Melay	F258		N	N	N	N	Ancienne fermette		Bon état	O	O		O	O	
232	Melay	K573		N	N	N	N	Ancien atelier		Bon état	O	O		O	O	
233	Melay	E81		N	N	N	N	Ancienne fermette		Bon état	O	O		O	O	
234	Melay	C294		N	O (dépendances)	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	Bon état	O	O		O	O	
235	Melay	F310		N	O (dépendances)	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	Bon état	O	O		O	O	
236	Chenay-le-Châtel	G6		N	Oui sert de garage	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	En bon état	O	O		O	O	
237	Chenay-le-Châtel	A82, 83		N	Oui sert de garage	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	En bon état	O	O		O	O	
238	Chenay-le-Châtel	A208		N	Oui sert de garage	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	En bon état	O	O		O	O	
239	Chenay-le-Châtel	A340		N	Oui sert de garage	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	En bon état	O	O		O	O	
240	Chenay-le-Châtel	K325		N	Oui sert de garage	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	En bon état	O	O		O	O	
241	Chenay-le-Châtel	B136, 197		N	Oui sert de garage	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	En bon état	O	O		O	O	
243	Chenay-le-Châtel	F262, 264, 266, 267		N	Oui sert de garage	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	En bon état	O	O		O	O	
244	Chenay-le-Châtel	AD65, 108		N	Oui sert de garage	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	En bon état	O	O		O	O	
245	Chenay-le-Châtel	C117		N	Oui sert de garage	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	En bon état	O	O		O	O	
246	Chenay-le-Châtel	AC6		N	Oui sert de garage	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	En bon état	O	O		O	O	

Numéro plan	Commune	Références cadastrales	Lieu-dit	Le bâtiment concerné est t-il accolé à un logement existant ?	Le bâtiment concerné sert-il à un logement déjà existant (de garage, de stockage, etc.) ?	Actuellement le bâtiment est-il la propriété d'un agriculteur encore en activité ? (O/N)	Actuellement le bâtiment est-il utilisé par un agriculteur encore en activité (location, stockage, stabulation)? (O/N)	Description du bâtiment (grange, bâtiment d'élevage traditionnel, etc.)	Qualité de la construction (pisée, pierre, etc.)	État de la construction (ruine, réhabilitable, etc.) ?	Le réseau d'eau est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question H, le réseau d'eau est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question H, il y a-t-il une volonté de la commune/syndicats d'amener le réseau d'eau jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)	Le réseau d'électricité est-il présent dans le bâtiment ou à proximité immédiate ? (O/N)	Si O à la question K, le réseau d'électricité est-il en capacité suffisante à recevoir un/des nouveaux logements (O/N)	Si N à la question K, il y a-t-il une volonté de la commune/syndicats d'amener le réseau d'électricité jusqu'au bâtiment concerné ? (O/N)
247	Chenay-le-Châtel	C15, 16,18		N	Oui sert de garage	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	En bon état	O	O		O	O	
248	Chenay-le-Châtel	B180		N	Oui sert de garage	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	En bon état	O	O		O	O	
249	Chenay-le-Châtel	K315		N	Oui sert de garage	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	En bon état	O	O		O	O	
250	Chenay-le-Châtel	A440, 446		N	Oui sert de garage	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	En bon état	O	O		O	O	
251	Chenay-le-Châtel	A290		N	Oui sert de garage	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	En bon état	O	O		O	O	
252	Chenay-le-Châtel	A337, 338		N	Oui sert de garage	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	En bon état	O	O		O	O	
253	Chenay-le-Châtel	C13, 159		N	Oui sert de garage	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	En bon état	O	O		O	O	
254	Chenay-le-Châtel	E112		N	Oui sert de garage	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	En bon état	O	O		O	O	
255	Chenay-le-Châtel	B44		N	Oui sert de garage	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	En bon état	O	O		O	O	
256	Chenay-le-Châtel	AD105		N	Oui sert de garage	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	En bon état	O	O		O	O	
257	Chenay-le-Châtel	E17		N	Oui sert de garage	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	En bon état	O	O		O	O	
258	Chenay-le-Châtel	C75		N	Oui sert de garage	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	En bon état	O	O		O	O	
259	Chenay-le-Châtel	C89		N	Oui sert de garage	N	N	Ancienne grange traditionnelle	En pisée	En bon état	O	O		O	O	



Localisation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le PLUi



Communes concernées par une protection des linéaires commerciaux

8.3. La protection des commerces

L'article L.151-16 du Code de l'urbanisme autorise le PLUi à encadrer l'implantation des commerces dans une logique de préservation de l'équilibre commercial territorial et de maintien de la vitalité des centres-bourgs.

Ces objectifs sont pleinement repris dans le PADD de la communauté de communes de Marcigny, notamment à travers son objectif n°3.3 « les commerces et les services : priorité aux centralités », qui affirment la volonté de renforcer l'attractivité des centralités, de protéger les linéaires commerciaux structurants contre le changement de destination, et de privilégier l'accueil de nouveaux commerces au sein des cœurs de bourgs plutôt qu'en périphérie :

Objectif n°3.3 : les commerces et les services : priorité aux centralités

Soutenir le commerce et les services de la ville centre et de Melay

La ville centre de Marcigny constitue l'espace marchand majeur du territoire dans lequel la recherche de la complémentarité entre le commerce de centre-ville et l'offre périphérique doit être organisée pour ne pas créer une situation potentielle de concurrence. Ainsi les formats de commerces périphériques ne peuvent pas intégrer des petits commerces qui sont réservés au centre.

Pour le bourg relai de Melay, l'accueil de nouveaux commerces est fléché dans le centre. L'implantation de commerces périphériques n'est pas souhaitable.

Dans ces deux communes, des linéaires commerciaux et de services des centres seront protégés en interdisant les changements de destination des RDC vers l'habitat. En particulier à Marcigny, cette protection des linéaires de commerces et de services en RDC concerne l'ensemble du cœur de ville et plus particulièrement les rues fléchées dans l'encadré ci-contre.

Il s'agit aussi d'améliorer les espaces de chalandise valorisant l'accès aux commerces et propices à la flânerie. En particulier à Marcigny, la requalification des espaces publics des rues centrales faisant l'objet d'une protection des linéaires marchands est fléché comme une priorité.

Pour l'ensemble de ces communes les nouveaux commerces dans des espaces à vocation principale résidentielle n'est pas possible.

Localisation des protections des linéaires commerciaux (en rose)

Maintenir une offre d'hyper-proximité dans les villages

Pour les villages, le maintien, voire le renforcement, d'une offre d'hyper-proximité constitue un objectif complémentaire à l'accueil des jeunes ménages, au maintien à domicile des personnes âgées et aux besoins de la fréquentation touristique. Leur localisation sera préférentiellement dans le bourg. La dispersion de l'offre commerciale n'est pas souhaitable.

Par ailleurs les cellules commerciales existantes sur certaines communes (comme à Anzy-le-Duc ou à Montceaux l'Etoile) sont préservées et doivent être maintenues à vocation de commerces services, ou d'activité animant le centre.

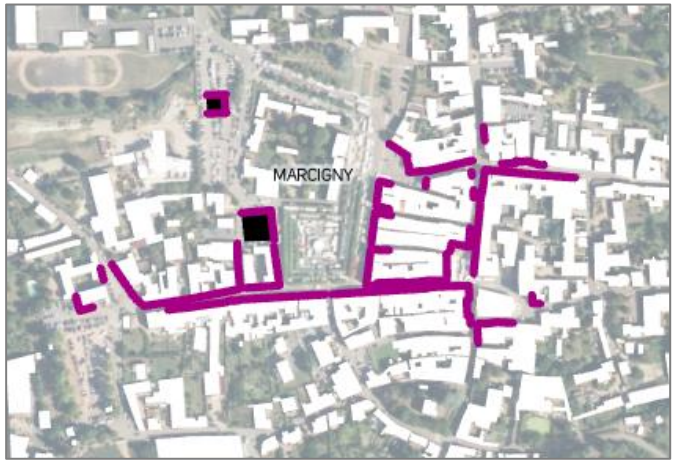
Conformément à cette disposition, le PLUi de Marcigny définit des secteurs où le maintien des activités commerciales en rez-de-chaussée est encouragé et où les changements de destination sont strictement interdits vers d'autres destinations que celles autorisées (notamment en logements ou en bureaux).

En détail, le règlement écrit prévoit pour les linéaires identifiés les règles suivantes :

a) Mixité fonctionnelle

Au titre de l'article L151-16 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.

Dans ces secteurs, en cas de démolition reconstruction d'une surface commerciale, la nouvelle surface commerciale doit être de taille au moins égale à celle démolie

8.4. Les emplacements réservés

8.4.1. Principes généraux des dispositions encadrant les emplacements réservés inscrits au règlement du PLUi

L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme permet aux documents d'urbanisme de réserver des terrains en vue de la réalisation d'infrastructures ou d'équipements publics nécessaires au développement et à l'aménagement du territoire. Ces emplacements réservés jouent un rôle stratégique en garantissant que les espaces identifiés pour accueillir des projets d'intérêt général restent disponibles et ne soient pas affectés par des occupations incompatibles avec leur vocation future.

Dans le PLUi de la CC de Marcigny, l'usage des emplacements réservés s'inscrit dans une logique de planification à la fois à l'échelle intercommunale et communale. Ils permettent notamment d'anticiper les besoins en voiries, sécurisation des carrefours, maillages piétons et cyclables, ainsi que la mise en place ou l'extension d'équipements publics structurants (écoles, équipements sportifs, espaces culturels, etc.).

En réservant ces terrains, la collectivité préserve ainsi sa capacité à mettre en œuvre son projet de territoire sans être contrainte par des dynamiques foncières contraires. De plus, cet outil confère aux propriétaires concernés un droit à cession, puisqu'ils peuvent mettre en demeure la collectivité bénéficiaire d'acquérir leur terrain ou de renoncer à la réserve, garantissant ainsi une certaine sécurité juridique pour toutes les parties.

L'identification des emplacements réservés dans le PLUi de la CC de Marcigny répond donc à un double objectif : préserver le foncier stratégique pour les

Le tableau ci-après détaille l'ensemble des emplacements réservés inscrits dans le document d'urbanisme.

Les emplacements réservés

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

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

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

8.4.2. Liste des emplacements réservés

Afin d'anticiper les besoins en infrastructures et équipements publics nécessaires au développement du territoire, le PLUi de la CC de Marcigny prévoit des emplacements réservés conformément à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.

La liste ci-après détaille et justifie l'ensemble des emplacements réservés inscrits au PLUi de la CC de Marcigny :

N°	Commune	Objet	Bénéficiaire	Surface en m²	Parcelles	Justifications
ER01	Baugy	Accès à la zone d'activités du Champêtre	Communauté de communes de Marcigny / Département de Saône-et-Loire	5301	C454	Cet emplacement réservé vise à sécuriser l'accès à la zone d'activités du Champêtre.
ER02	Marcigny	Création d'une voie verte reliant Marcigny à Chambilly. Élargissement de la voie départementale.	Communauté de communes de Marcigny / Département de Saône-et-Loire	4185	AB 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48	Il permet la création d'une voie douce stratégique assurant une liaison intercommunale entre Marcigny et Chambilly, et donc entre la voie verte et le canal.
ER03	Marcigny	Création d'un équipement à destination des personnes âgées	Commune de Marcigny	4602	AK 209, 219	Cet emplacement permet la création d'un équipement destiné à améliorer l'offre de services/hébergements aux personnes âgées dans la commune centre.
ER04	Anzy-le-Duc	Création d'une aire de stationnement	Commune d'Anzy-le-Duc	4037	AH 40, 41	Il répond à un besoin local de stationnement à proximité des équipements et du cœur de bourg, en lien avec la fréquentation touristique autour de l'église romane Notre-Dame-de-l'Assomption classée et du prieuré du XIIe siècle.
ER05	Melay	Extension du cimetière	Commune de Melay	117	AC 218	Ce secteur est réservé à l'extension du cimetière communal, afin d'anticiper les besoins à moyen terme de la commune. En lien avec le projet de jardins du souvenir de la commune.
ER06	Montceaux-l'Etoile	Création d'une lagune	Commune de Montceaux-l'Etoile	2875	B 406, 407	Il permet la réalisation d'une lagune destinée à l'assainissement collectif, en conformité avec les besoins en traitement des eaux usées. Le décanteur actuel n'est plus aux normes, une nouvelle station de traitement est aujourd'hui à l'étude. Le réseau d'assainissement collectif
ER07	Montceaux-l'Etoile	Création d'une lagune	Commune de Montceaux-l'Etoile	1981	D215	

N°	Commune	Objet	Bénéficiaire	Surface en m²	Parcelles	Justifications
						traverse les parcelles B406 et B407 pour emmener les eaux usées au décanteur situé sur la parcelle B 199, proche de l'Arconce. La nouvelle station doit être implantée plus haut que le décanteur actuel en zone inondable. Deux projets sont à l'étude, l'un sur les parcelles en section B, l'autre sur la parcelle en section D, avec une priorité aux parcelles en section B
ER09	Chambilly	Création d'une déchetterie intercommunale	Communauté de communes de Marcigny	11753	D 353, 354	Il permet l'implantation d'une déchetterie intercommunale pour répondre aux besoins de gestion des déchets à l'échelle du territoire. L'actuelle déchetterie, située à proximité immédiate de la voie verte, ne dispose plus de capacités d'extension suffisantes et présente des contraintes d'accessibilité. L'emplacement réservé ER09 permet d'implanter une nouvelle déchetterie intercommunale sur un site plus adapté, situé à proximité de la plateforme existante de traitement des déchets verts. Ce positionnement permet de mutualiser les usages
ER10	Marcigny	Création d'un chemin piétonnier et espaces publics	Commune de Marcigny	73	AK 75	Cet emplacement réservé permet de créer un cheminement piéton reliant directement la rue de la Chenale au parking situé à l'arrière de la mairie et du PIMMS. Il vise à améliorer les connexions piétonnes dans le centre-ville de Marcigny, en offrant une liaison de proximité sécurisée et lisible entre les équipements publics, les services et les stationnements.
ER11	Marcigny	Création d'un chemin piétonnier et espaces publics	Commune de Marcigny	881	AM 105, 106	Cet emplacement réservé vise à renforcer la connexion entre deux pôles structurants du cœur de ville : la place du Champ-de-Foire, lieu historique et centralité marchande, et le site requalifié de l'ancienne gare, qui abrite aujourd'hui le pôle enfance/jeunesse et sport/loisirs ouvert en 2022. Ce lien piéton et paysager permettra de mieux structurer les flux entre ces espaces, facilitant l'accès aux services (micro-crèche, Point Info Jeunes, vélociste, etc.) et favorisant les circulations

N°	Commune	Objet	Bénéficiaire	Surface en m²	Parcelles	Justifications
						douces en continuité avec la voie verte.
ER12	Marcigny	Création d'un chemin piétonnier et espaces publics	Commune de Marcigny	1188	AL 185, 186 AM 114, 115, 126, 127, 128	Cet emplacement réservé vise à établir une connexion piétonne entre deux secteurs stratégiques du centre de Marcigny : la place Irène Popard, située à proximité du cours des écoles, du cinéma et des établissements scolaires, et la rue de la Gare, en lien direct avec le pôle de services récemment réhabilité sur le site de l'ancienne gare.
ER13	Vindecy	Création d'espaces publics : agrandissement place de l'Église	Commune de Vindecy	1533	B701	Il permet l'agrandissement de la place de l'Église pour améliorer la qualité des espaces publics.

Localisation des ER dans le PLUi

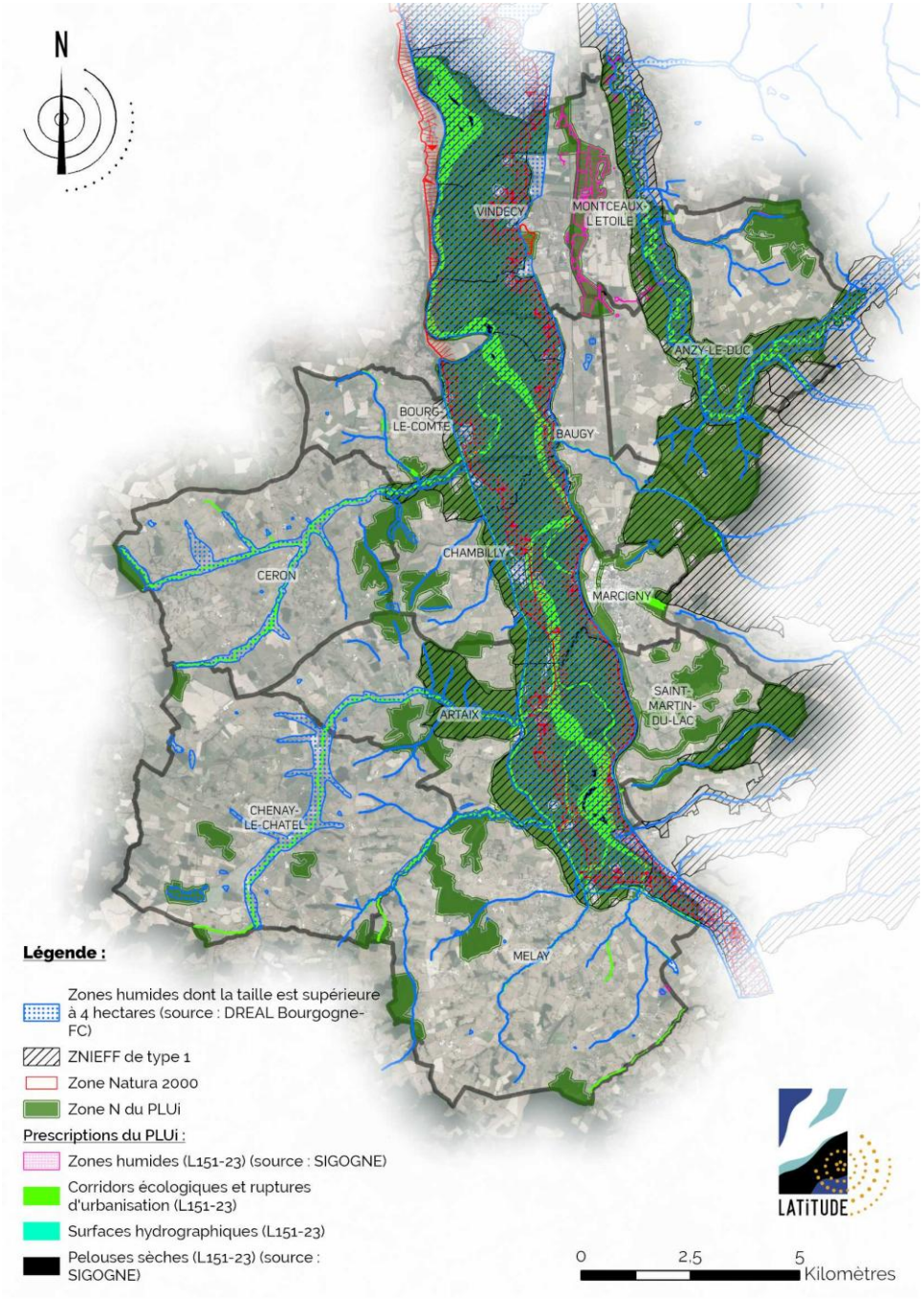
8.5. La prise en compte de la Trame Verte et Bleue (TVB)

8.5.1. Principes généraux des dispositions encadrant la prise en compte de la Trame Verte et Bleue (TVB) dans le PLUi

Le territoire de la communauté de communes de Marcigny se distingue par une mosaïque d'espaces naturels remarquables : sites Natura 2000 du val alluvial de la Loire, ZNIEFF de type 1 sur les vallées de la Loire et de l'Arconce, zones humides et prairies bocagères bordées de haies, pelouses sèches des coteaux, ainsi qu'un réseau de cours d'eau structurants – au premier rang desquels la Loire, dernier grand fleuve sauvage de France. Ensemble, ces milieux abritent une biodiversité riche et participent à l'équilibre écologique du territoire.

Ainsi les zones N ont en effet été mises en place le long de l'Arconce et de la Loire formant deux corridors écologiques majeurs identifiés dans le SRADDET. Par ailleurs l'ensemble de la Loire est classé en Natura 2000 et est classé comme zone humide de plus de 4ha, ce qui justifie son classement majoritaire en zone naturelle afin de préserver la forte valeur écologique de ce site. Lorsque des exploitations agricoles professionnelles ont été identifiées dans ces secteurs elles ont été zones en zone agricole avec un périmètre d'environ 100 à 150m autour des constructions existantes laissant ainsi la possibilité de développement de l'exploitation le cas échéant.

Le plan ci-après croise les zones naturelles du PLUI, les zones humides des inventaires de contrats de rivières, celles délimitées et celles définies comme étant à+ de 4ha (dont la vallée de la Loire), les ZNIEFF de type 1 et les zones Natura 2000. On voit bien que la zone N correspond bien à ces enjeux.


N
VINDECY
MONTCEAUX-L'ETOILE
ANZY-LE-DUC
BOURG-LE-COMTE
BAUGY
CHAMBILLY
CERON
MARCIGNY
SAINT-MARTIN-DU-LAC
ARTAIX
CHENAY-LE-CHATEL
MELAY
Légende :
Zones humides dont la taille est supérieure à 4 hectares (source : DREAL Bourgogne-FC)
ZNIEFF de type 1
Zone Natura 2000
Zone N du PLUi
Prescriptions du PLUi :
Zones humides (L151-23) (source : SIGOGNE)
Corridors écologiques et ruptures d'urbanisation (L151-23)
Surfaces hydrographiques (L151-23)
Pelouses sèches (L151-23) (source : SIGOGNE)
LATITUDE
0
2.5
5
Kilomètres

L'état initial de l'environnement, réalisé dans le PLUi, a hiérarchisé ces secteurs selon leur degré d'enjeu et mis en lumière les continuités écologiques à préserver ou à restaurer afin d'assurer la fonctionnalité de la trame verte et bleue (TVB) et la connectivité des habitats naturels. La préservation et la valorisation de ces continuités constituent ainsi un axe central du développement durable local, clairement affirmé dans le PADD – notamment à travers son objectif 4.4 paragraphe n°1 :

> ***Objectif 4.4 : Veiller au maintien des caractères de naturalité du territoire et intégrer l'environnement et le changement climatique dans le développement***
>
> *La protection et valorisation du patrimoine naturel du territoire sont au cœur du projet de PLUI. Il intègre des mesures de préservation et de valorisation des principaux éléments environnementaux.*
>
> ***1. Garantir la fonctionnalité écologique du territoire***
>
> *Le PLUI veille à :*
>
> - *Valoriser les caractéristiques physiques naturelles du territoire en particulier la Loire et ses espaces de fonctionnalité en tant que milieux naturels d'importance majeure.*
> - *Protéger les espaces naturels à fort enjeu écologique : massifs forestiers diversifiés, chevelu hydrographique et les milieux associés (zones humides, ripisylves…). En particulier les zones humides constituent un marqueur important du territoire. Le PLUI les préserve vis-à-vis des développements urbains et des installations de production d'ENR.*
> - *Éviter le développement dans les secteurs non urbanisés compris dans une zone à statut ou d'inventaire (Natura 2000 et ZNIEFF de Type 1). Sont autorisés dans ces espaces sous réserve de préserver les milieux et les espèces, les infrastructures d'intérêt général, les équipements liés à l'assainissement, les captages d'eau potable, la gestion des eaux pluviales, les liaisons douces, les bâtiments et installations nécessaires à l'entretien, à la gestion écologique des espaces, les constructions nécessaires à l'accueil du public dans le cadre d'une mise en valeur des intérêts écologiques ou paysagers des sites.*
> - *Au sein des espaces bâtis, préserver les éléments de trame verte (parcs, jardins, arbres… sont favorables à la biodiversité). Ils sont identifiés et protégés dans le cadre du PLUi pour leur valeur dans la « naturalité ordinaire » en plus de leur qualité paysagère d'intérêt collectif.*
> - *Maintenir des ruptures d'urbanisation, la perméabilité des espaces agricoles, et la protection des corridors structurants pour garantir la fonctionnalité écologique.*
>
> *Outre la valorisation des qualités écologiques existantes, le projet recherche une prise en compte de l'environnement dans les futurs projets de développement et d'aménagement (végétalisation accrue, espèces végétales diversifiées, locales et propices à la biodiversité).*

Qu'est-ce qu'une zone humide ?

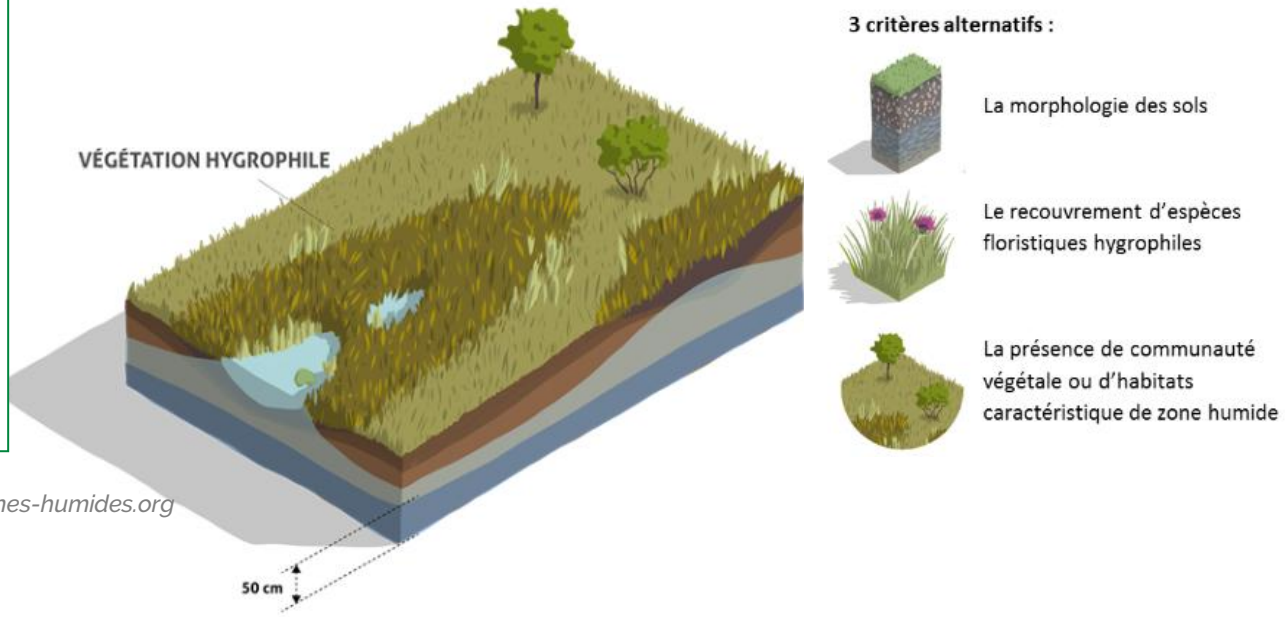
Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

Pour la France métropolitaine & la Corse, les critères de définition et de délimitation d'une zone humide ont été explicités afin de faciliter une appréciation partagée de ce qu'est une zone humide en vue de leur préservation par la réglementation. (Articles L. 214-7-1 et R. 211-108).

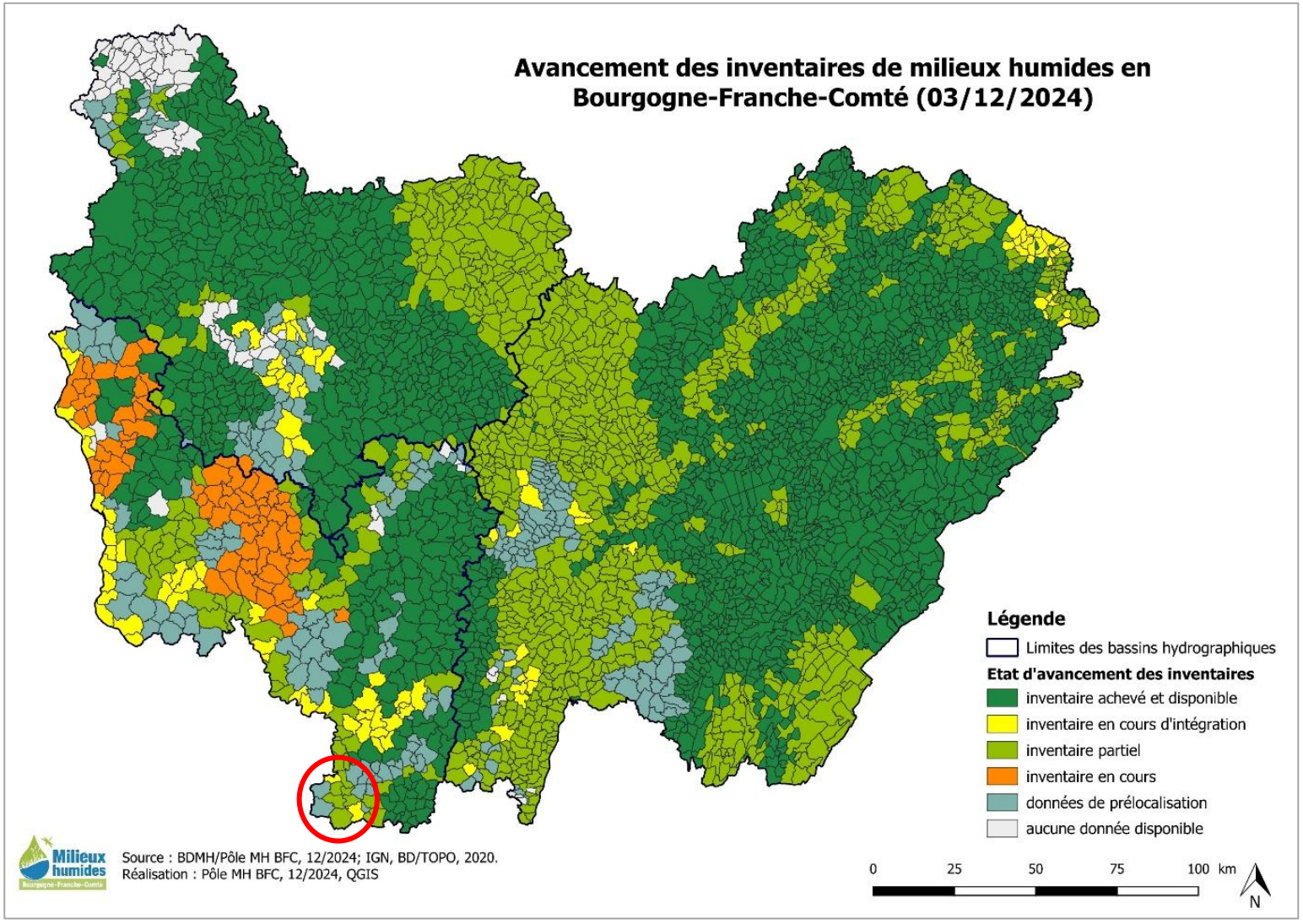
Elle est déterminée dès lors qu'un des 3 critères est présent :

- Morphologie des sols
- Présence de plantes hygrophiles dont la liste est précisée dans le code de l'environnement
- Présence d'habitats caractéristiques définis dans le même code

À ce titre, le PLUi intègre les dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, permettant d'identifier et de protéger divers éléments de la TVB.



Source schéma : Zones-humides.org



Carte d'avancement des inventaires par communes au 03/12/2024. Source : Inventaire des milieux humides de Bourgogne-Franche-Comté

8.5.2. L'identification des zones humides (L151-23 du Code de l'urbanisme)

Les zones humides constituent des milieux écologiques stratégiques, assurant des fonctions essentielles en matière de régulation hydrologique, de filtration des eaux et de préservation de la biodiversité. Elles jouent un rôle clé dans la résilience des territoires face aux phénomènes climatiques extrêmes, notamment en contribuant à la limitation des crues et à la recharge des nappes phréatiques. Ces milieux sont particulièrement vulnérables aux pressions anthropiques, notamment à l'artificialisation des sols, aux modifications hydrauliques et aux pollutions diffuses.

Dans ce contexte, et conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le PLUi de la CC de Marcigny intègre et identifie les zones humides présentant un enjeu écologique et fonctionnel avéré. Cette identification s'appuie sur des inventaires naturalistes reconnus, croisant plusieurs critères, tels que la présence d'une végétation hygrophile caractéristique, la nature des sols et les conditions hydrologiques du site.

Les zones humides identifiées dans le PLUi de la CC de Marcigny résultent uniquement de données issues des inventaires réalisés par le Syndicat mixte d'aménagement de l'Arconce et de ses affluents. Elles ne concernent que les communes de Vindecy, Montceaux-l'Etoile et Anzy-le-Duc.

Les délimitations de ces zones humides sont issues des données de la Région Bourgogne-Franche-Comté, disponibles à la fois sur la plateforme régionale Sigogne ainsi que le portail de la donnée et de la connaissance de la région : IDEO.

8.5.3. L'identification des surfaces hydrographiques (L151-23 du Code de l'urbanisme)

L'identification des surfaces hydrographiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permet d'assurer la préservation des milieux aquatiques, de garantir leur fonctionnalité écologique et hydrologique, et d'anticiper les enjeux liés à la gestion des eaux, aux risques d'inondation et à la préservation de la biodiversité et de préserver l'abreuvage du bétail primordial sur un territoire dédié à la race Charolaise.

Cette identification repose sur un croisement de données cartographiques et d'observations de terrain. La BD TOPO® de l'IGN constitue la base de référence pour localiser ces surfaces, cette information étant systématiquement vérifiée sur site et, le cas échéant, complétée ponctuellement pour intégrer des réalités hydrologiques non recensées.

Les surfaces identifiées au PLUi concernent en grande majorité des mares, éléments emblématiques du paysage du Charolais-Brionnais, qui présente l'une des plus fortes densités de mares agricoles en Bourgogne-Franche-Comté.

Localement appelées « crots », ces mares, aménagées historiquement par les éleveurs en fonction du relief et des écoulements, assurent encore aujourd'hui un rôle fonctionnel majeur en servant de points d'abreuvement pour le bétail et la faune sauvage, tout en jouant un rôle écologique essentiel en tant que réservoirs de biodiversité. Au même titre que le bâti traditionnel, ces éléments structurent profondément l'identité paysagère de la CC de Marcigny. Elles étaient en outre un aspect central de la candidature UNESCO (mise en suspens en 2024), qui s'appuyait largement sur la préservation et la valorisation de ces milieux. Leur préservation est aussi essentielle pour maintenir l'abreuvage du bétail.

Corridor de la Loire à Chambilly

Ripisylve le long de la Loire à Baugy

8.5.4. L'identification des corridors écologiques et des ruptures d'urbanisation (L151-23 du Code de l'urbanisme)

L'identification des corridors écologiques associés au chevelu hydrographique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme vise à préserver les continuités écologiques essentielles au maintien de la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides.

L'un des principaux enjeux de cette inscription est d'éviter l'artificialisation des abords des cours d'eau et la préservation des ripisylves, formations végétales riveraines qui assurent plusieurs fonctions écologiques majeures.

La délimitation des corridors écologiques le long du réseau hydrographique repose sur une bande tampon variable, ajustée en fonction de l'importance du cours d'eau et élargie, lorsque cela est pertinent, pour intégrer des limites géographiques cohérentes telles que les fonds de vallons, les anciens bras de rivières aujourd'hui à sec ou les berges naturelles.

Par ailleurs, afin de concilier préservation écologique et usages existants, les habitations et exploitations agricoles situées dans ces secteurs, notamment les anciens moulins, conservent la possibilité d'évoluer sur leurs parcelles ou dans un périmètre d'environ 25 mètres autour de la construction. Dans les villes et bourgs, les périmètres des corridors écologiques sont ajustés pour s'adapter à la morphologie du cours d'eau et de ses berges.

8.5.5. L'identification des pelouses sèches (L151-23 du Code de l'urbanisme)

L'identification des pelouses sèches au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permet de reconnaître ces milieux écologiquement sensibles, caractérisés par une forte biodiversité floristique et faunistique et jouant un rôle clé dans la préservation des sols et la lutte contre l'érosion. Ces habitats, souvent relictuels et soumis à des pressions anthropiques, sont particulièrement vulnérables à l'urbanisation, aux changements d'usage et à l'intensification agricole.

Le PLUi met en place des mesures de protection et de gestion adaptées, visant à préserver leur intégrité écologique et à limiter les transformations susceptibles d'altérer leur équilibre naturel.

Comme pour les milieux humides, l'identification des pelouses sèches au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme repose sur des études écologiques avérées. Sur le territoire, ces espaces ont été identifiés par le Conservatoire d'espaces naturels de Bourgogne, sur le secteur des bords de Loire (communes de Artaix, Baugy, Bourg-le-Comte, Melay, Saint-Martin-du-Lac et Vindecy).

8.5.6. L'identification des éléments constitutifs de la trame verte

Dans le cadre du PLUi, plusieurs éléments de la trame verte sont identifiés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, afin d'assurer leur prise en compte dans l'aménagement du territoire et de préserver leur rôle structurant dans le paysage et la biodiversité locale.

8.5.6.1. Les haies et alignements d'arbres (L151-19 du Code de l'urbanisme)

Ces structures végétales reconnues pour leur contribution à la structuration du paysage, sont identifiés lorsque leur présence est significative à proximité des espaces urbains.

Dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les haies bocagères sont spécifiquement cartographiées afin de garantir leur intégration dans les projets d'aménagement.

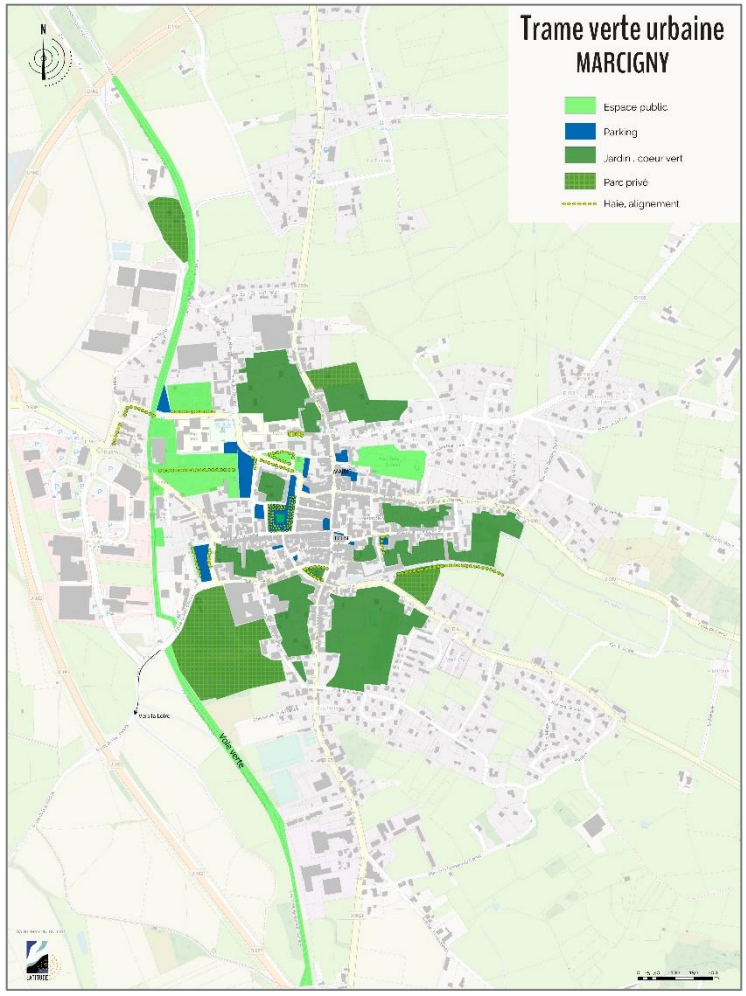
En revanche, les haies bocagères situées en milieu agricole ne sont pas systématiquement identifiées, car elles font partie d'un système agricole extensif qui les valorise dans son fonctionnement et bénéficient déjà en partie d'une protection au titre du conditionnement des aides de la Politique Agricole Commune (PAC).

8.5.6.2. Les arbres remarquables (L151-19 du Code de l'urbanisme)

Les arbres remarquables sont recensés en raison de leur valeur patrimoniale et paysagère. Il s'agit d'arbres de taille exceptionnelle, d'individus pluriséculaires ou appartenant à des essences rares ou emblématiques. Certains arbres présentent également une dimension symbolique ou historique locale, marquant des lieux identitaires du territoire.

La liste ci-après détaille les arbres remarquables recensés sur le territoire, en précisant leur localisation et leurs caractéristiques spécifiques.

N° sur le règlement graphique	Commune	Parcelle cadastrale	Essence
1	Marcigny	AN 140	Marronnier
2	Marcigny	AN 140	Marronnier
3	Marcingy	AI 241	Marronnier



Trame verte à Marcigny. Cf. cahier paysage.

8.5.6.3. Boisements et espaces végétalisés (L151-19 du Code de l'urbanisme)

L'identification des boisements et espaces végétalisés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme vise à garantir le maintien de leur vocation paysagère et environnementale au sein du territoire de la CC de Marcigny

Contrairement aux arbres remarquables, qui sont recensés pour leur âge, leur essence ou caractère patrimonial, leur taille, ou encore par leur densité, ces espaces ne se distinguent pas nécessairement par la singularité de leur végétation, mais par leur densité et leur rôle structurant dans l'environnement urbain.

Ces boisements et espaces végétalisés se retrouvent notamment :

- à Marcigny, pour préserver des boisements insérés dans le tissu urbain en dehors des parcs historiques ;
- à Melay et dans certains villages comme Vindecy, pour maintenir des trames végétales au sein du bourg ;
- à Saint-Martin-du-Lac, dans le secteur paysager remarquable situé entre le bourg, les Brosses et les Collerettes, où les boisements participent fortement à la qualité des lieux ;
- ou encore à Montceaux-l'Étoile, au lieu-dit patrimonial de Condé, en lisière du hameau classé en zone Up, où un alignement d'arbres marque fortement le paysage.

Ces boisements et espaces végétalisés constituent des réservoirs de fraîcheur, des îlots de nature au sein des tissus urbains et jouent un rôle stratégique pour le cadre de vie, la biodiversité locale et la résilience climatique. Ils participent à la perméabilité des sols, à la lutte contre les îlots de chaleur urbains et peuvent accueillir des usages compatibles avec leur vocation végétalisée, tels que :

- Des espaces de loisirs, favorisant le bien-être des habitants tout en préservant l'ambiance naturelle du site,
- Des supports de mobilité douce, permettant la création ou l'amélioration de cheminements piétons et cyclables en milieu végétalisé,
- Des espaces publics aménagés de manière légère, avec des mobiliers urbains adaptés, sans compromettre la densité végétale du site.

L'inscription de ces espaces au PLUi permet ainsi d'encadrer leur évolution et de préserver leur rôle dans la structuration urbaine, en évitant leur artificialisation ou leur suppression au profit d'usages non compatibles avec leur vocation végétalisée.

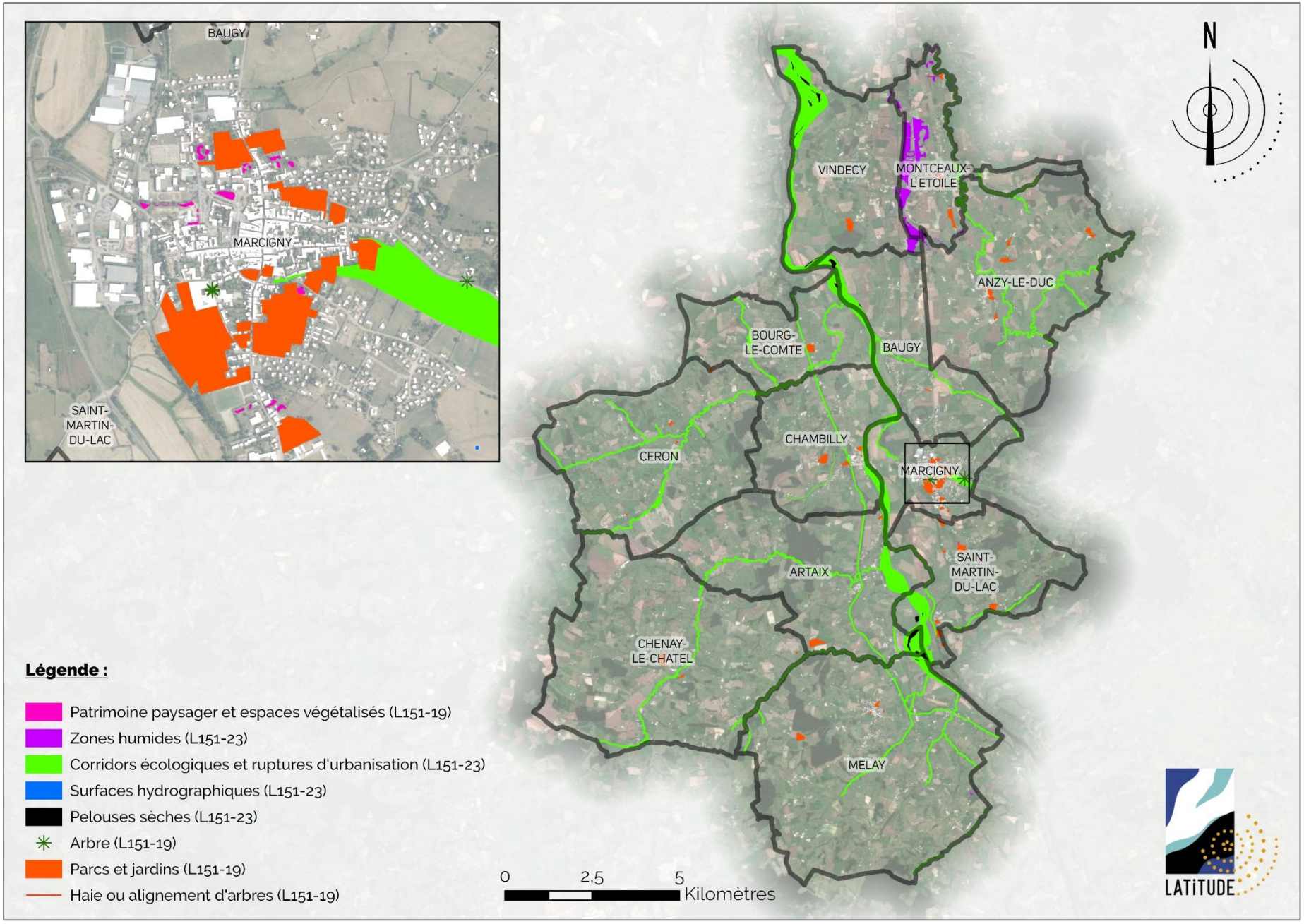
Parc de château à Chenay-le-Châtel

8.5.6.4. Les parcs et jardins (L151-19 du Code de l'urbanisme)

L'identification des parcs et jardins au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme répond à un objectif de préservation de la Trame Verte, en garantissant le maintien de ces espaces végétalisés qui jouent un rôle essentiel à la fois paysager patrimonial et écologique. Ces secteurs, souvent situés en milieu urbain, constituant des îlots de fraîcheur, participent à la perméabilité des sols et contribuent à la continuité des habitats naturels pour la faune et la flore locales.

Afin d'assurer leur pérennité, le PLUi encadre les interventions pouvant impacter ces espaces. Ainsi, les extensions d'habitations, annexes et piscines sont autorisées, mais uniquement sous réserve de ne pas entraîner la destruction d'arbres de haute tige, garantissant ainsi le maintien du couvert végétal et des continuités écologiques. Cette approche permet de limiter l'artificialisation tout en conciliant les besoins d'évolution des propriétés et la conservation des espaces végétalisés.

Par ailleurs, lorsque ces parcs et jardins comportent des structures arborées de grande ampleur, leur prise en compte dans l'aménagement permet de préserver leur rôle dans la structure paysagère et écologique du territoire.



Prise en compte de la TVB dans le PLUi

8.6. L'intégration des valeurs patrimoniales et paysagères

L'intégration des valeurs patrimoniales et paysagères constitue un axe majeur du PLUi de Marcigny, développé très largement dans le PADD et décliné au sein des pièces réglementaires grâce à la mobilisation de divers outils adaptés.

8.6.1. Concernant la valeur paysagère

Le territoire de la CC de Marcigny se distingue par des paysages remarquables, marqués notamment par les bords de Loire ainsi que par l'élevage bovin charolais et son patrimoine bocager. Une candidature au patrimoine mondial de l'UNESCO avait d'ailleurs été initiée autour du « Paysage culturel de l'élevage bovin charolais ». Si cette candidature n'est aujourd'hui plus d'actualité, ses attributs patrimoniaux et paysagers restent bien présents et constituent des éléments structurants que le PLUi entend préserver.

Vue sur la Vallée de l'Arconce depuis la commune de Monceaux l'Etoile

Ainsi, plusieurs outils réglementaires spécifiques sont mis en place :

- La préservation du corridor de la Loire au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et sa préservation en zone Naturelle,
- La préservation des parcelles essentielles à la filière agricole traditionnelle, en particulier les

Vue sur les bords de la Loire et les collines du Bourbonnais en arrière-plan depuis Baugy

Bocage aux mailles serrées étagées dans le relief. Les fermes ponctuent le paysage

prés d'embouche, via un zonage spécifique Ap.

- L'identification des caractéristiques architecturales rurales du Charolais-Brionnais (cf. paragraphe suivant).
- L'identification au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme d'éléments significatifs du paysage végétal, notamment à proximité des zones urbaines, afin d'assurer une meilleure intégration (arbres isolés remarquables, haies, boisements). (cf. La prise en compte de la Trame Verte et Bleue (TVB))
- L'identification au titre de l'article L151-23 de la trame bleue locale, représentée par les mares (appelées localement « crots »), peu visibles mais essentielles tant pour les pratiques agricoles que pour la biodiversité.
- En dehors de ce paysage naturel et culturel emblématique, des zones Ap spécifiques sont mises en place (en complément des zones naturelles) pour préserver des cônes de vues remarquables du territoire. On retrouve par exemple :
    - Sous la silhouette de Bourg-le-Compte en direction du canal (vers l'Est) ;
    - Autour des zones urbanisées et des châteaux/belles demeures de Saint-Martin-du-Lac afin de préserver les vues entrantes et sortantes sur/depuis le grand paysage.
    - Autour du bourg de Vindecy, afin de préserver une parcelle située proche du Bourg permettant une respiration dans le centre bourg de la commune composé en très grande majorité de bâti historique.
    - Autour du Bourg de Montceaux-l'Etoile afin de préserver les vues entrantes et sortantes sur/depuis le Bourg, notamment en direction de la Vallée de l'Arconce (Est) et du paysage naturel de la Loire (Ouest).

La reprise des zones tampon et cœur de bien de l'ex-candidature UNESCO sous la dénomination « Périmètre de paysage patrimonial du Charolais-Brionnais », dans lequel des prescriptions particulières sont imposées par le règlement écrit, notamment concernant l'intégration paysagère des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Le Prieuré d'Anzy-le-Duc, patrimoine identitaire, côté val d'Arconce

8.6.2. Concernant la valeur patrimoniale

Le PLUi identifie de nombreux éléments patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme l'ont été sur la base de plusieurs inventaires patrimoniaux détaillés ci-après, ainsi que grâce à la connaissance fine du territoire apportée par les élus communaux.

Cette identification est reprise dans le règlement écrit avec une distinction par catégories patrimoniales, dont l'objectif premier est la préservation de ces éléments remarquables en empêchant leur destruction et quelques prescriptions dans le cas où ces éléments sont réhabilités.

Les catégories concernées sont :

- Murs, murets et éléments architecturaux associés (portails, porches, portes, ferronneries, décrottoirs, pierres charretières). Ces éléments ont été identifiés sur la base du retour des élus, du repérage identifié dans le cadre des études sur la candidature UNESCO et du repérage de terrain effectué dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

L'objectif du PLUi sur cette catégorie est d'empêcher la destruction de ces éléments ainsi que les changements d'apparence qui viendrait altérer le caractère historique.

- Patrimoine rural et patrimoine du tissu urbain et villageois. Ces éléments sont identifiés individuellement lorsqu'ils présentent une valeur patrimoniale remarquable, ou collectivement lorsqu'ils constituent un ensemble architectural cohérent qui contribue à l'identité et au caractère du lieu. Cette catégorie comprend :
  - Le patrimoine rural du Charolais-Brionnais (= l'habitat et les bâtiments agricoles directement liés à l'exercice de l'activité d'élevage) identifiés dans le cadre des études sur la candidature UNESCO : notamment l'étude visant à établir une stratégie de protection du futur bien UNESCO du Pays Charolais-Brionnais, GRAHAL, Sonia Fontaine, 2020. Cf. méthodologie page suivante.
  - Le patrimoine rural (fermes, fermettes, etc.) en dehors des études de la candidature UNESCO. Par exemple, le patrimoine rural de la vallée de la Loire.
  - Le patrimoine urbain et villageois des villes et villages = ensemble des constructions qui témoignent historiquement de la vie collective et de l'activité économique, sociale ou administrative au sein des communes. Il comprend notamment les édifices tels que les écoles, mairies, bureaux de poste, anciens hôtels, hôpitaux, sous-préfecture, lycées, moulins, coopératives, ainsi que des bâtiments du tissu

urbain et villageois comme les maisons de ville, les immeubles, des quartiers particuliers ou encore des alignements bâtis remarquables.

Pour la commune de Marcigny : une très grande partie des éléments identifiés provient de l'inventaire général du patrimoine réalisé en 2010 par la Région Bourgogne et la Ville de Marcigny. Cet inventaire est intégré à la Base Mérimée et visible sur le site de la plateforme ouverte du patrimoine (https://pop.culture.gouv.fr/) du Ministère de la Culture.

L'objectif du PLUi sur cette catégorie est d'empêcher la destruction de ces éléments ainsi que les changements d'apparence qui viendrait altérer le caractère historique. Les réhabilitations et modifications des éléments de cette catégorie doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle.

La méthodologie de l'inventaire du bâti rural

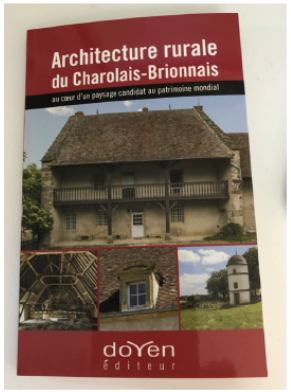
Le pays du Charolais-Brionnais est doté d'un riche patrimoine, dont la renommée repose sur une importante série d'églises et de chapelles romanes, sur un ensemble de châteaux, forteresses ou manoirs, mais également sur le patrimoine hospitalier et industriel. Outre ce patrimoine architectural bien connu (et reconnu par l'obtention du label Ville et Pays d'art et d'histoire depuis 2007 et une abondante littérature grise), il apparaît que les éléments du patrimoine bâti rural du territoire demeuraient jusqu'ici peu documentés, n'ayant pas nécessairement fait l'objet d'étude ou de recensement. Les inventaires existants, notamment liés à la protection au titre des Monuments historiques, concernent principalement des églises ou des châteaux, éléments patrimoniaux qui ne sont pas spécifiquement liés à l'activité d'élevage.

La détermination des attributs architecturaux du Bien s'est donc fondée sur une sélection opérée dans le cadre d'un inventaire mené spécifiquement pour la préparation du dossier de candidature au Patrimoine mondial. L'inventaire de l'architecture rurale du Pays du Charolais-Brionnais a été entrepris par le biais d'une convention avec le service Inventaire et Patrimoine de la Région Bourgogne-Franche-Comté signée en 2018, et avec le soutien de deux chercheurs du service régional et d'un photographe professionnel. À la suite d'un avenant, le projet s'est poursuivi sur l'année 2019 et s'est achevé à l'automne 2020.
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.

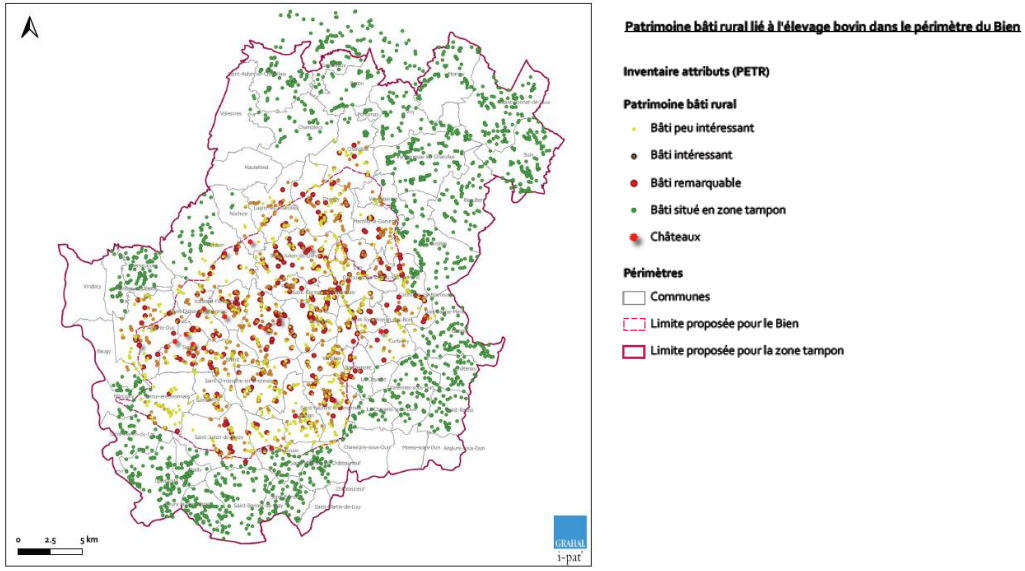
Le recensement systématique mené dans les 32 communes du Bien a permis de sélectionner dans un premier temps 1 936 ensembles de bâtiments (habitat et dépendances agricoles). Ils sont tous antérieurs à la Seconde Guerre mondiale et présentent un lien avec l'activité d'élevage. L'existence d'ouvertures 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.

Ce recensement a permis ensuite de déterminer un corpus de 383 éléments présentant un fort potentiel patrimonial. Cette valeur patrimoniale a été déterminée à travers un système de hiérarchisation, allant d' « intéressant » à « exceptionnel », et s'appuyant sur l'état de conservation et l'authenticité des bâtiments, mais également sur leur représentativité typologique ou d'une période historique donnée.
Sur la base de ce corpus, 40 sites ont été précisément étudiés et 37 ont été pour le moment retenus en tant qu'attributs potentiels du Bien. Chacun de ces sites est composé de plusieurs éléments bâtis. Les critères élevés mis en place pour la sélection des attributs du patrimoine bâti rural ont donc conduit à la sélection de bâtiments présentant un fort niveau d'intégrité et d'authenticité, à quelques exceptions près.

Cet inventaire a donné lieu à la production de fiches, réalisées avec le soutien du Service Patrimoine et Inventaire de la Région Bourgogne-Franche-Comté. Elles ont été intégrées dans la base de données Gertrude, avant leur versement définitif dans la base Mérimée. Par ailleurs, une exposition présentant les résultats de cet inventaire patrimonial s'est tenu en septembre 2020, permettant ainsi à un large public de prendre connaissance de ce travail pour une meilleure connaissance du patrimoine du territoire. Un ouvrage présentant l'ensemble du travail d'inventaire a également été publié à l'automne 2020 : « *Architecture rurale du Charolais-Brionnais, au cœur d'un paysage candidat au patrimoine mondial* ».



La sélection d'attributs du patrimoine rural s'est opérée sur des critères qualitatifs particulièrement élevés. 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 pourront néanmoins bénéficier des stratégies de protection qui seront mises en place. Tous ces éléments constituent un second cercle de bâti, qui participe pleinement de la qualité architecturale d'ensemble du territoire, et dont la stratégie globale de protection doit favoriser la préservation.



Patrimoine bâti rural lié à l'élevage bovin dans le périmètre du Bien

Inventaire attributs (PETR)

Patrimoine bâti rural
- Bâti peu intéressant
- Bâti intéressant
- Bâti remarquable
- Bâti situé en zone tampon
- Châteaux

Périmètres
- Communes
- Limite proposée pour le Bien
- Limite proposée pour la zone tampon

Céron – Château la Frédière

- Châteaux, maisons fortes, maisons bourgeoises, manoirs, tours, donjons. Cette catégorie regroupe les édifices historiques remarquables, témoignant d'une architecture noble (époque Renaissance puis XVIIIème-XXème siècles) ou défensive (époque Moyen-Âge).

L'objectif du PLUi sur cette catégorie est d'empêcher la destruction de ces éléments ainsi que les changements d'apparence qui viendrait altérer le caractère historique. Les réhabilitations et modifications des éléments de cette catégorie doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle.

- Patrimoine vernaculaire. Il regroupe l'ensemble des constructions ou éléments bâtis traditionnels caractéristiques du territoire, témoignant des savoir-faire locaux, des pratiques et usages quotidiens des habitants à travers les époques. Il inclut notamment les puits, lavoirs, fours à pain, pigeonniers, fontaines, cabanes, petits édifices agricoles. Ce patrimoine, bien que modeste, contribue fortement à l'identité culturelle et paysagère des communes.

L'objectif du PLUi sur cette catégorie est d'empêcher la destruction de ces éléments

Bourg-le-Comte - Canal de Roanne à Digoin

- Patrimoine industriel, ferroviaire et liés aux canaux. Il rassemble l'ensemble des constructions et infrastructures héritées des activités industrielles, des voies ferrées et des canaux présents historiquement sur le territoire. Il comprend notamment :
  - L'ensemble du patrimoine lié au canal de Roanne à Digoin,
  - Divers bâtiments industriels (briqueterie, four à chaux, etc.)

L'objectif du PLUi sur cette catégorie est d'empêcher la destruction de ces éléments

- Patrimoine religieux. Il regroupe l'ensemble des édifices et éléments architecturaux liés historiquement à la vie spirituelle et religieuse du territoire, qu'ils aient ou non conservé leur usage initial. Cette catégorie comprend notamment les églises, chapelles, monastères, croix, anciennes cures et presbytères ainsi que d'anciens édifices religieux dont la fonction initiale a disparu mais qui conservent une valeur patrimoniale forte par leur architecture ou leur histoire locale.

L'objectif du PLUi sur cette catégorie est d'empêcher la destruction de ces éléments tout en laissant possible les réhabilitations vers d'autres usages,

- Parcs et jardins remarquables. Cette catégorie regroupe des espaces paysagers d'intérêt patrimonial notamment liés aux châteaux et belles demeures. Ainsi, les prescriptions du PLUi protègent non seulement les parcs et jardins eux-mêmes, mais aussi les éléments historiques associés qui s'y trouvent ou en constituent les limites (murs, puits, fontaines, portails, porches, pigeonniers, oratoires, lavoirs, kiosques, statues et sculptures).

L'objectif du PLUi sur cette catégorie est double : protéger l'intérêt paysager de ces secteurs et d'empêcher la destruction des éléments patrimoniaux qui sont situés dans ces secteurs.

- Alignements, façades et ponts sur le Merdasson. Cette catégorie regroupe un ensemble cohérent d'éléments bâtis et paysagers situés le long du Merdasson à Marcigny, formant un linéaire patrimonial remarquable. Elle comprend notamment les alignements de façades sur rue, les murs de soutènement, les ponts et les dispositifs associés aux franchissements du cours d'eau. Ces éléments, par leur unité architecturale, leur matérialité et leur implantation en bord de rivière, participent fortement à l'identité urbaine et paysagère du centre ancien.

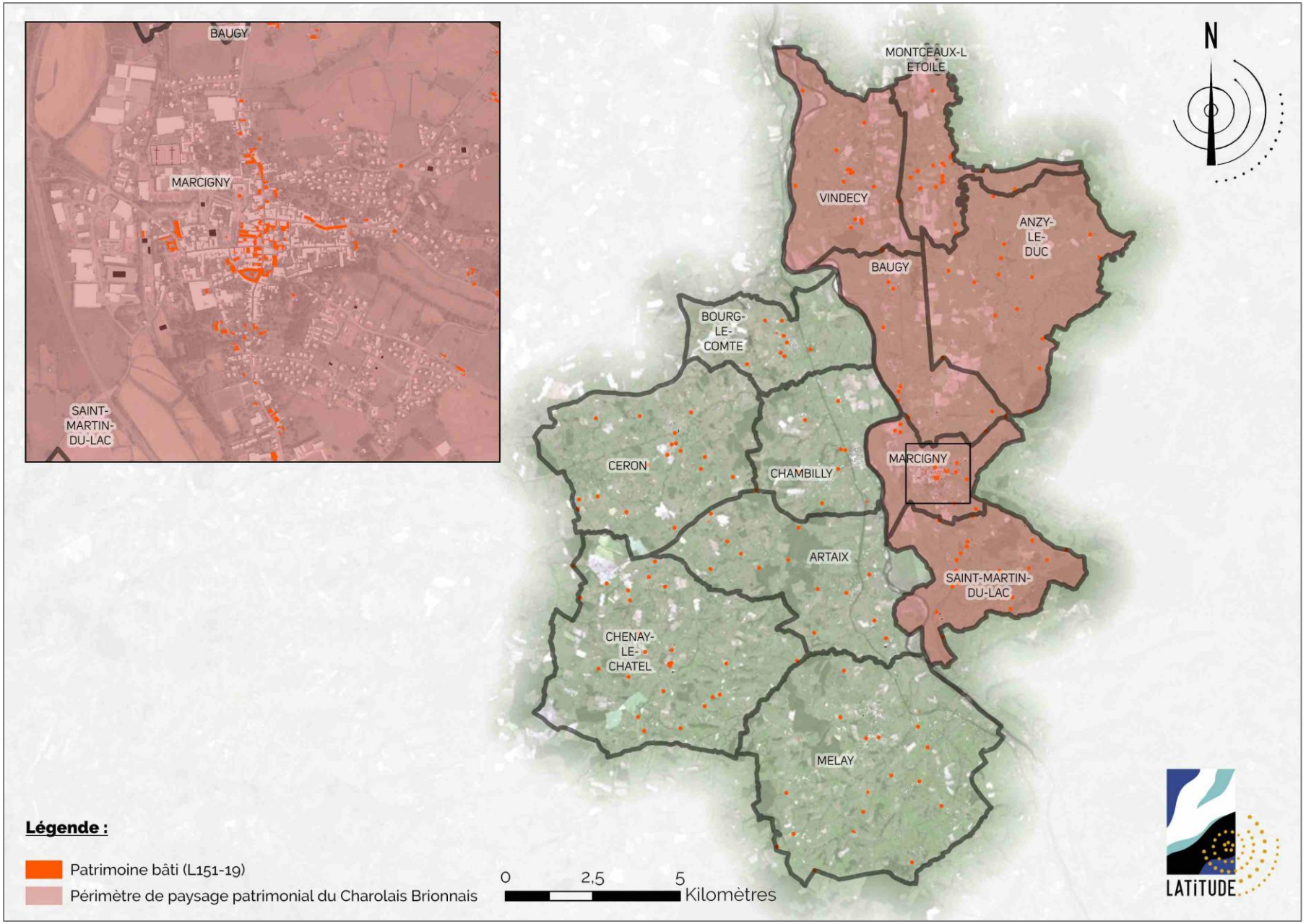
L'objectif du PLUi sur cette catégorie est de préserver l'intégrité de cet ensemble cohérent.

Anzy-le-Duc - Prieuré

Ainsi au total, cela représente près de 692 éléments identifiés, répartis de la manière suivante :

Catégories	Nombre d'éléments identifiés sur le règlement graphique
Murs et murets	15
Patrimoine rural et patrimoine du tissu urbain et villageois	323
Châteaux, maisons fortes, maisons bourgeoises, manoirs, tours, donjons	91
Patrimoine vernaculaire	77
Patrimoine religieux	92
Patrimoine industriel, ferroviaire et lié aux canaux	14
Parcs et jardins	68
Alignements, façades et ponts sur le Merdasson	2
Autres	10
TOTAL	692

De plus, les OAP thématiques viennent compléter le dispositif d'une façon plus qualitative et illustrée.



Prise en compte du patrimoine dans le PLUi

Crue de la Loire à Marcigny en 2024 – secteur Les Marencins le long de la RD989. Source : ville de Marcigny

8.7. La prise en compte des risques

8.7.1. Les risques d'inondation

8.7.1.1. Les Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRNi)

Le territoire de la CC de Marcigny est soumis au PPRi de la Loire – Secteur 2 (Communes de Artaix, Baugy, Bourg-le-Comte, Chambilly, Marcigny, Melay, Saint-Martin-du-Lac et Vindecy) qui est un document réglementant les zones exposées aux crues et fixant les prescriptions visant à limiter la vulnérabilité des biens et des personnes :

Ce document constitue une Servitude d'Utilité Publique (SUP) directement opposable aux tiers, avec des sanctions pénales en cas de non-respect des prescriptions et des conséquences sur les conditions d'indemnisation en cas de catastrophe naturelle.

Dans le PLUi, ces périmètres sont reportés au plan de zonage (à titre informatif) et ses pièces constitutives annexées au PLUi en tant que servitudes d'utilité publique.

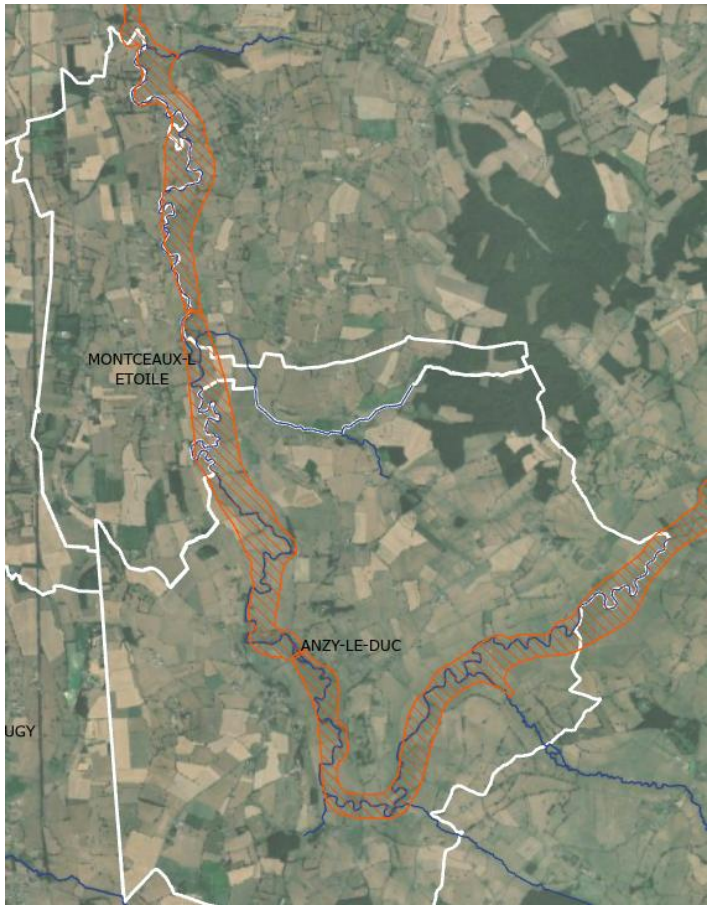
8.7.1.2. Les Atlas des zones inondables

Les Atlas des Zones Inondables (AZI) sont des documents d'information sur les contours des zones inondables, établissant une connaissance des risques d'inondations lies aux rivières.

Dans les secteurs concernés par ces zones, il est demandé par l'État dans son porter à connaissance, une traduction dans le PLUi visant :

- *une préservation active des possibilités de ruissellement suite à des orages, en limitant les constructions le long et à l'extrémité des talwegs, en limitant les constructions et les aménagements dans les zones d'écoulements et en évitant ainsi l'aggravation des phénomènes à l'amont et à l'aval des zones modifiées par l'aménagement,*
- *une meilleure prise en compte du risque d'inondation dans l'aménagement du territoire, au travers des règles d'occupation des sols fixées par les collectivités locales et l'État, et dans le contrôle strict des projets de construction en zone exposée. La définition de zones de préemption dans l'objectif de réalisation d'équipements limitant les écoulements (droit de préemption pour la réalisation de bassins d'orage par exemple) peut permettre d'apporter une amélioration à ce problème.*

Comme préconisé par l'État, le PLUi prend en compte ces risques en intégrant une trame spécifique dédiée à la représentation des secteurs présentant un risque (en application de l'article R.151-31 2° du



Extrait de l'atlas des zones inondables de la vallée de l'Arconce (hachuré orange)

code de l'urbanisme) et associé aux prescriptions suivantes dans le règlement écrit :

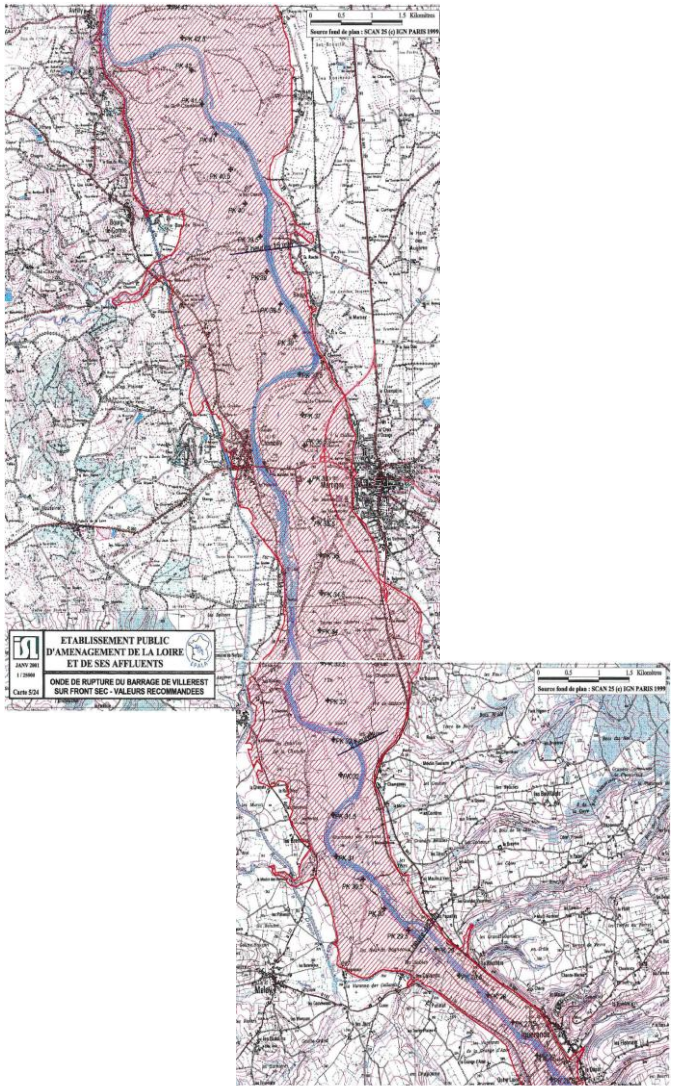
Dans ces secteurs concernés par le risque d'inondation, délimités au document graphique par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

Sont interdits :

- *Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.*
- *En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties habitables de constructions situées sous le niveau de référence.*
- *Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;*
- *Les aires de stationnement dans une bande 10 mètres par rapport à l'axe du lit des, canaux, chantournes et cours d'eau.*
- *Les nouvelles aires de camping caravanage et les extensions de celles existantes.*
- *Tout obstacle à l'écoulement des eaux*

Prescriptions pour les constructions admises :

- *Les planchers habitables ou fonctionnels doivent être placés à une altimétrie supérieure au repère le plus proche des plus hautes eaux connues (PHEC), ou à défaut, au minimum à + 50 cm au-dessus du niveau du terrain naturel,*
- *Tout sous-sol est interdit,*
- *Les matériels et matériaux sensibles à l'humidité ainsi que les produits et matériels susceptibles d'être emportés par la crue, doivent être entreposés si possible sur des planchers situés au-dessus des PHEC (ou à défaut, au minimum à + 50 cm au-dessus du niveau du terrain naturel), ou aisément déplaçables hors d'atteinte de la crue,*
- *Prévoir l'ancrage au sol des dépôts extérieurs de matériaux flottants et des cuves,*
- *Le réseau d'assainissement sera sécurisé contre les crues par la mise en place de clapets anti-retour, ainsi que la mise hors d'eau des installations électriques et de chauffage*
- *Les hangars agricoles seront ouverts et réalisés sans remblaiement.*
- *Pour les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m² : surélévation*



Onde de rupture du barrage de Villerest
ISL, 2001

des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence,

- *l'implantation des établissements sensibles ou utiles à la gestion de crise doit être recherchée en dehors des zones inondables*

8.7.2. Les risques liés aux canalisations de matières dangereuses

Le territoire est concerné par plusieurs canalisations de transport de matière dangereuse (gaz) traversant les communes de Anzy-le-Duc, Baugy, Marcigny, Montceaux-l'Etoile et Vindecy. Ces canalisations engendrent des SUP de type I1 et I3, qui sont annexées au PLUi.

8.7.3. Risque rupture de barrage

Les communes de Artaix, Baugy, Bourg-le-Comte, Chambilly, Melay, Saint Martin-du-Lac et Vindecy sont concernées par le risque de rupture du barrage de Villerest. Ce barrage est soumis à un plan particulier d'intervention (PPI) mais ce document ne constitue pas un document contraignant en termes d'urbanisme. Ce risque est rappelé dans le rapport de présentation et le réglement du PLUi.

8.7.4. Les nuisances

8.7.4.1. Classement sonore des infrastructures terrestres

Conformément à l'article L.571-10 du Code de l'environnement, le préfet dresse pour chaque département un classement acoustique des infrastructures de transport terrestre (routes, voies ferrées) au regard de leur trafic et de leurs caractéristiques sonores.

Ce classement délimite des secteurs exposés au bruit où des niveaux de nuisance doivent être pris en compte lors de toute construction. Il fixe également les performances acoustiques minimales et prescriptions techniques (isolation, implantation, protections) exigées pour limiter l'exposition des habitants. Les secteurs ainsi définis, ainsi que les prescriptions qui y sont associées, sont obligatoirement reportés dans les documents d'urbanisme des communes concernées afin que tout nouveau projet respecte ces contraintes réglementaires.

Le territoire est traversé par des infrastructures routières ayant le classement sonore suivant :

- la RD 982 à Marcigny et Saint Martin-du-Lac est classée en catégorie 3 (largeur affectée : 100m)
- la RD 982B à Marcigny et Saint- Martin-du-Lac est classée en catégorie 4 (largeur affectée : 30m)

L'ensemble des secteurs affectés par le bruit est reporté pour information au plan de zonage du PLUi.

8.7.4.2. Plan d'exposition au bruit des aérodromes

Le plan d'exposition au bruit (PEB) est un document réglementaire établi, sous l'autorité du préfet, autour de chaque aérodrome afin de maîtriser l'urbanisation dans les secteurs soumis aux nuisances aériennes.

Concrètement, le PEB cartographie différentes zones définies par des niveaux croissants de bruit prévisionnel et y fixe des règles d'urbanisme opposables, édictées à l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme. Ces prescriptions s'imposent aux SCoT, PLU(i) et cartes communales, ainsi qu'à toute occupation ou utilisation du sol, limitant ou encadrant les constructions neuves, les extensions et certains changements de destination dans les secteurs les plus exposés.

La commune de Montceaux l'Étoile est concernée par le PEB de l'aérodrome de Saint Yan, qui fait l'objet d'un PEB approuvé par arrêté inter-préfectoral le 29 janvier 2014. Ce PEB est annexé au PLUi.

8.7.4.3. Prise en compte des rayonnements électromagnétiques

Le territoire est concerné par des lignes de transport d'électricité.

Ces lignes font l'objet d'une servitude I4 annexée au PLUi.

Il est également demandé qu'aucun espace boisé classé ou protection de boisement ne doit être délimité au droit des lignes de transport d'électricité. Le PLUi intègre ces dispositions.

8.8. L'intégration des contraintes d'assainissement dans le PLUi

La prise en compte des capacités d'assainissement des communes a été intégrée dans le PLUi afin d'encadrer l'ouverture à l'urbanisation et de viser des conditions d'urbanisation limitant les impacts sur les milieux.

Tous les réseaux d'assainissement et leurs capacités ont été analysés commune par commune dans le cadre du PLUi (cf. état initial de l'environnement et synoptique des réseau et zonages d'assainissement en annexe du PLUI) :

- Lorsque les réseaux existants présentent des capacités et des qualités suffisantes, les secteurs concernés sont immédiatement urbanisables à compter de l'approbation du PLUi.
- Dans les secteurs nécessitant une extension ou un renforcement préalable des réseaux et/ou de la capacité ou qualité des stations d'épuration (STEP), l'urbanisation est conditionnée par la réalisation préalable des travaux requis. Ces conditions spécifiques sont intégrées au règlement du PLUi qui implique que la conformité des systèmes d'épuration (en performance et en équipements) doit être effective avant tout développement.
- Pour les secteurs prévoyant des programmes significatifs de logements (plus de 10 unités), en l'absence d'une STEP existante, le règlement impose obligatoirement la mise en place d'un système non collectif d'assainissement groupé pour toute urbanisation.
- Pour les secteurs prévoyant des programmes de logements plus réduits (moins de 10 unités), l'assainissement non collectif individuel est possible.
- Enfin, lorsque les réseaux existants sont insuffisants, les sites non raccordables et les travaux nécessaires non programmables à moyen terme, ces zones ont été classées en 2AU, rendant ainsi temporairement impossible toute ouverture à l'urbanisation jusqu'à l'évolution de ces conditions.

8.9. La prise en compte du changement climatique et des émissions de GES

8.9.1. Limiter les impacts du changement climatique

Si cette dimension était jusqu'à récemment peu prise en compte dans la planification urbaine, elle représente désormais un enjeu incontournable. Bien que les outils disponibles dans le cadre de la planification soient limités, le diagnostic préalable rappelle que le maintien de la végétalisation en pleine terre est un levier essentiel pour réduire les îlots de chaleur en milieu bâti. De même, la préservation d'espaces libres suffisamment vastes entre les constructions est indispensable pour assurer une ventilation efficace des îlots.

Le territoire de la CC de Marcigny n'échappe pas aux épisodes de canicules estivales de plus en plus fréquents et intenses. Même si le contexte rural et la proximité de la campagne offrent certains atouts, ils ne suffisent pas à compenser les problématiques de chaleur spécifiques aux espaces bâtis, notamment dans les quartiers récents généralement très minéralisés qui tendent à amplifier les phénomènes de surchauffe.

Le PLUi prend pleinement en compte ces enjeux en imposant notamment :

- des coefficients de végétalisation de pleine terre obligatoires pour toutes les nouvelles constructions, en particulier sur les secteurs destinés au développement urbain ;
- une végétalisation des nouveaux espaces urbains.
- la protection des boisements significatifs présents au cœur des espaces bâtis (cf. chapitres précédents).

Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées visent explicitement à faciliter la ventilation naturelle des îlots bâtis, à prévenir la multiplication des ombres portées nuisibles à la production d'énergie solaire et à encourager une architecture bioclimatique adaptée aux nouvelles contraintes climatiques.

8.9.2. Le carbone

Le PLUi de la CC de Marcigny prend en compte les enjeux climatiques liés au carbone en fixant une trajectoire ambitieuse de réduction de la consommation d'espace, favorisant ainsi un urbanisme plus économe et moins expansif. En encourageant le renouvellement urbain et la densification des centres bourgs et villages, le PLUi participe à la revitalisation des centralités existantes, limitant ainsi les déplacements motorisés, sources importantes d'émissions de gaz à effet de serre). Par ailleurs, le

Vastes surfaces de prairies naturelles constituant, un important puits de carbone

PLUi encourage fortement la production d'énergie décarbonée, facilitant notamment l'installation d'énergies renouvelables (ENR) sur les bâtiments dans les espaces déjà artificialisés tout en intégrant des règles adaptées pour préserver la valeur patrimoniale des secteurs historiques.

Le PLUi valorise également la capacité de captation du carbone en favorisant la préservation et l'augmentation des surfaces végétalisées, en particulier par le maintien et la plantation d'arbres dans les espaces bâtis.

Les zones agricoles (A), et notamment les zones agricoles à vocation patrimoniale (Ap), jouent également un rôle clé dans la préservation de vastes surfaces de prairies naturelles. Ces prairies constituent, sur le territoire de la CC de Marcigny, un important puits de carbone.

De plus, en limitant fortement l'imperméabilisation des sols, le PLUi permet la préservation et la régénération des sols naturels, véritables réservoirs de biodiversité et stocks de carbone.

8.9.3. L'équilibre entre production d'ENR préservation des patrimoines et maintien d'une agriculture nourricière : les mesures du PLUi

8.9.3.1 Contexte général

Comme indiqué précédemment, la communauté de communes de Marcigny souhaite accroître la production d'énergies décarbonées, mais uniquement dans des conditions qui n'altèrent ni la qualité de son terroir agricole, ni la richesse de son patrimoine bâti et paysager. Les travaux de l'ADEME montrent qu'à l'échelle nationale les friches industrielles et assimilées recèlent un potentiel de quelque 49 GW pour le photovoltaïque au sol, auquel s'ajoutent près de 4 GW sur les parkings. Ce gisement comprend notamment d'anciens dépôts d'hydrocarbures, garages, épavistes, forges, centres de stockage de déchets, etc. Une part significative de ces surfaces peut être mobilisée pour l'implantation de panneaux solaires, évitant ainsi de solliciter les terres agricoles.

Le territoire de Marcigny dispose, lui aussi, de plusieurs sites artificialisés propices au développement du photovoltaïque. Le PLUi ouvre largement ces possibilités sur les toitures et sur des zones identifiées comme non agricoles, ce qui devrait suffire à couvrir les besoins énergétiques locaux, surtout si la priorité est donnée à la sobriété des consommations. À cet égard, la dynamique de rénovation énergétique déjà engagée (opérations d'amélioration de l'habitat, travaux d'isolation) contribuera à réduire la demande et à aligner la production d'énergies renouvelables sur les besoins réels du territoire.

L'ouverture à l'agrivoltaïsme, porté quasiment exclusivement par des opérateurs en production d'énergie et non par des agriculteurs, entraine une dynamique d'étalement photovoltaïque dont les conséquences peuvent être aussi préjudiciables que l'étalement urbain combattu depuis 25 ans :

- Perte d'identité des territoires et banalisation de l'espace avec des implantations sur les coteaux (donc très perçus) parfois à proximité des éléments de patrimoine bâti, ne tenant pas compte des lignes de niveaux du sol, avec un « langage paysager concentrationnaire » de clôtures et caméras, hauteur des installations qui dépassent des haies…
- Destruction de la végétation et des puits de carbone associés, certains projets déboisent ou défrichent.
- Perte de productivité agricole (l'INRAE dans ses études annonce qu'au-delà de plus de 20% de couverture photovoltaïque, l'agriculture apparait difficilement viable, or les projets sont généralement à un taux de couverture de l'ordre de 40%). Cela entraine une perte d'espaces nourriciers nécessaires à l'autonomie alimentaire. On rappelle la vocation première, nourricière, de l'activité agricole et les véritables services agronomiques de l'agroécologie et de l'agroforesterie notamment en matière d'atténuation climatique, d'amélioration des sols, de biodiversité et de production agricole.
- Accélération de l'érosion de la biodiversité : se référer à l'avis du Conseil national de protection de la nature (CNPN), dans sa délibération N° 2024-16 du 19 juin 2024, alertant sur les conséquences des effets cumulés sur la flore, la faune au sol, les chiroptères, insectes, mammifères non-volants, oiseaux, reptiles et amphibiens. Le CNPN, instance nationale d'expertise scientifique et technique, compétente en matière de protection de la biodiversité pointe aussi le caractère excessif du taux de couverture de 40% vis-à-vis de la préservation de la biodiversité **(Se référer à la synthèse des constats du CNPN dans l'encadré pages suivantes).** Préserver les terres naturelles et forestières, c'est permettre à la biodiversité de s'épanouir et réduire les risques environnementaux. Le CNPN rappelle que toute installation sur des terrains agricoles peut s'apparenter « *possiblement à une destruction d'habitats et d'individus d'espèces protégées* », le Conseil national de la protection de la nature recommande :
  - D'exclure « les prairies permanentes, en particulier si elles sont anciennes de plusieurs décennies ou présentent une diversité florale élevée » des projets agrivoltaïques avec un « évitement systématique » pour « les prairies sensibles »
  - De s'assurer que les projets agrivoltaïques ne conduisent pas à la disparition de haies, bandes enherbées, d'espaces en jachère et prairies permanentes à flore

Liens vers les articles du CNPN et de l'INRAE

L'accès aux articles du CNPN et de l'INRAE est possible via les liens suivants :

https://www.avis-biodiversite.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2024-16_avis_deploiement-photovoltaique-impacts-biodiversite_cnpn_du_19_06_2024_vf.pdf

https://www.inrae.fr/dossiers/agriculture-forets-sources-denergie/panneaux-oui-pas-trop

Parcs photovoltaïques et agrivoltaïques (hors territoire) : les effets de leur étalement sur le paysage incompatible avec la préservation des valeurs patrimoniales et paysagères

diversifiée et que les installations agrivoltaïques « ne dépassent pas 20% de la surface des parcelles »

- Prendre en compte en amont l'impact des obligations de débroussaillement liées au photovoltaïque sur la biodiversité.

On rappelle aussi que la chambre d'agriculture dans le département, préconise de petites unités réparties sur le territoire et limitées à 10/12 MWc, ce qui correspond à environ 10 ha.

Dans ce contexte et au regard de la valeur patrimoniale et paysagère et environnementale particulièrement importante sur le territoire (se référer aux différents rapports du diagnostic du PLUi), le PLUi a pris le parti de limiter cet étalement photovoltaïque en priorisant la production d'ENR sur les espaces déjà artificialisés ou dégradés. De plus, le PLUi met en place des sites dédiés : Nenr, qui s'ajoutent aux potentiels des toitures existantes et à venir et des ombrières sur l'aire de stationnement.

8.9.3.2 Le parti d'aménagement de la collectivité en matière d'ENR par photovoltaïsme (agri et non agri)

Le parti d'aménagement du PLUi privilégie l'implantation d'installations sur les sites artificialisés et dans des zones dédiées prioritairement pour des boucles locales ou l'autoconsommation. Il prévoit ensuite si besoin, la possibilité de développer des installations en lien avec un projet agricole dont la production nourricière doit rester la priorité. Le PLUi les encadre par des conditions de mise en œuvre:

- Conditions paysagères : plantations d'accompagnement obligatoires, graves des pistes de couleur locale, interdiction dans le périmètre du patrimoine paysager et historique correspondant au paysage bocager d'élevage bovin du Charolais Brionnais…
- Conditions environnementales : des clôtures perméables à la faune, et aucune installation sur tous les secteurs identifiés pour leur intérêt écologique (zon humide, pelouses sèches, corridors, zones naturelles, boisements, zones Natura 2000 etc.)
- Distances minimales de 200m des tiers pour limiter les effets cumulés délétères sur le cadre de vie des habitants et par conséquent sur l'attractivité du territoire.

Ces mesures n'empêchent pas la réalisation des projets mais visent à mieux les répartir sur le territoire et limiter leur étalement et les impacts liés au cumul des projets hors des zones déjà artificialisées.

La réponse aux besoins du territoire ouvert par le PLUI via l'énergie photovoltaïque

Un calcul simple permet de remettre en perspective les besoins de la collectivité et les potentiels de production ouverts par le PLUi :

Dans la traduction règlementaire du PADD, les zones agricoles (A) sans contraintes pour la mise en place d'installations agrivoltaïques (hors des corridors écologiques et ruptures d'urbanisation, zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, EBC (Espaces Boisés Classés), boisements identifiés, etc.) représentent encore près de 10 186 ha.

On peut donc donner un ordre de grandeur de la façon suivante :

En agrivoltaïque le taux de couverture ne peut excéder 40% ce qui ramène ce potentiel à 4074 ha disponibles en surfaces potentiellement couvertes à 100% de panneaux.

1) Surface réellement "panneaux"

- Surface totale : **10 186 ha**
- Part couverte de panneaux (40%) : **4 074 ha**
- En m^2 : 4074 ha × 10 000 = **40 740 000 m^2** de panneaux

2) Puissance installable (hypothèse Wc/m^2)

On prend une puissance surfacique typique des panneaux de **150 à 200 Wc/m^2**.

Puissance crête installable :

- Bas (150 Wc/m^2) : 40,744 M m^2 × 150 Wc/m^2 = **6 111 MWc**
- Central (170 Wc/m^2) : **6 926 MWc**
- Haut (200 Wc/m^2) : **8 148 MWc**

3) Production annuelle (hypothèse kWh/kWc/an sur le territoire)

Une étude locale en Brionnai/Charolais donne un ordre de grandeur de **1 200 kWh/kWc/an**. Cette étude est celle du projet d'installations de panneaux photovoltaïques sur Saint-Aubain-en-charollais (Total/Arcadis) qui stipule en page 6 «*ensoleillement suffisant pour production d'énergie photovoltaïque.*

L'étude du potentiel photovoltaïque a été réalisée à partir des données Météo France et des données satellites de rayonnement. Le rayonnement global annuel dans le plan horizontal est de 1 256 kWh/m²/an. » On peut considérer que sauf cas très particulier de topographie marquée (plutôt liée aux versants boisés classés en zone N et non considérés comme pouvant accueillir ce type d'installation dans le PLUI) que le critère d'ensoleillement est équivalent dans les zones A du PLUI de la communauté de communes.

Selon ces critères, la production annuelle peut être estimée de la façon suivante :

- Bas : 6 111 MWc × 1 200 = **7 333 200 MWh/an** (≈ **7.3 TWh/an**)
- Central : 6 926 MWc × 1 200 = **8 311 200 MWh/an** (≈ **8.3 TWh/an**)
- Haut : 8 148 MWc × 1 200 = **9 777 600 MWh/an** (≈ **9,7 TWh/an**)

Résultat

👉 Potentiel agrivoltaïque (avec 40% de couverture de panneaux) : **environ 7 à 9 millions de MWh/an**, avec une valeur centrale ≈ **8 millions de MWh/an**.

Important : c'est un potentiel "par surface de panneaux" qui peut varier selon les espacements, ombrages, contraintes techniques, pertes de réseau, indisponibilités, etc.), ce qui peut conduire à réduire la production réelle.

Si on considère ces contraintes de façon très marquée en prenant l'hypothèse très basse que ce potentiel **est réduit de moitié**, cela représente encore un potentiel de production de :

- Bas : **3 666 600 MWh/an** (≈ **3,6 TWh/an**)
- Central : **4 155 600 MWh/an** (≈ **4.1 TWh/an**
- Haut : **4 888 800 MWh/an** (≈ **4.8 TWh/an**)

On peut ramener ce potentiel à la consommation d'une personne qui est en moyenne de 2 223 Kwh/an en France (source Engie) soit 2,223 MWh par an.

D'après l'INSEE (chiffres publiés en janvier 2026 portant sur 2022) la communauté de communes regroupe environ 5 999 habitants soit une consommation moyenne annuelle électrique des ménages aux alentours **de 13 335 Mwh/an (**ce qui correspond aux besoins des ménages). On voit bien que

l'espace ouvert à l'agrivoltaïsme sans contrainte, s'il était utilisé, même avec les plus faibles rendements permettrait de répondre **bien au-delà du besoin en énergie de l'ensemble des habitants du territoire.**

De plus cette consommation est actuellement en diminution (diminution de 0.1 % par an) et cette diminution va se poursuivre avec les travaux de requalification du bâti soutenus financièrement par la communauté de communes et par l'État.

Il faut ajouter les besoins des industries (non chiffrés sur le territoire). Mais les activités les plus énergivores comme Émile Henry sont en train de développer leur propre ressource en autoconsommation sur le site de St Nizier et visent une indépendance énergétique.

Le PLUi ouvre donc un champ de production d'énergie en production agrivoltaïque considérablement supérieur aux besoins de l'ensemble des usages de son territoire. Il faudrait de plus ajouter à ce potentiel de production en agrivoltaïque

- Les potentiels suivants non chiffrés :
    - Le potentiel de production sur toutes les toitures, les stationnements, les zones artificialisées dont on rappelle qu'il est prioritaire dans le PADD.
    - Les dispositifs en autoconsommation qui se développent rapidement (notamment pour les ménages).
    - Et les autres sources d'EnR (notamment biomasse)
    - Les productions déjà existantes

Au regard de ces éléments ; le PLUI étant largement ouvert à la production d'ENR par photovoltaïsme, avec des capacités très supérieures aux besoins du territoire et il n'apparait pas judicieux dans un intérêt général de laisser libres les implantations au mépris des valeurs patrimoniales et paysagère du territoire.

Si les intérêts économiques des opérateurs et des propriétaires ou exploitants, sont bien compris, il n'en reste pas moins qu'ils relèvent d'intérêts privés et non d'un intérêt général sur lequel se base le PLUi. On rappelle que l'intérêt général ne relève pas d'une addition d'intérêts particuliers, ou de recherche d'égalité entre les sites d'un territoire. C'est bien l'essence même de la planification que de distinguer les enjeux d'aménagement d'un territoire et par conséquent de distinguer les possibilités d'usage et de constructions ou d'installation selon les enjeux des sites. Cette méthode est valable

pour tous les types de développement : les EnR, l'habitat, l'économie, le développement touristique, l'agriculture ….

8.9.3.3 – Les ZAER (Zones d'Accélération d'Énergies Renouvelables)

Concernant la prise en compte des ZAER, le PLUi a été arrêté avant l'approbation de la cartographie des ZAER à l'échelle du département. On rappelle que :

- Les ZAER concernent des systèmes non agrivoltaïques
- Les ZAER n'ouvrent pas de droit à installer des dispositifs EnR (non agrivoltaïques) mais permettent uniquement d'en accélérer le processus d'instruction si des projets se développent.

Au stade de finalisation du PLUi et compte tenu des potentiels déjà importants ouverts sur les espaces artificialisés ou stériles pour l'agriculture ou encore en agrivoltaïsme, il n'est pas prévu d'ajouter de nouveaux zonages dédiés aux installations d'EnR qui de plus ne correspondent pas aux priorités données par le parti d'aménagement défini dans le cadre du PLUi.

8.9.3.4- La compatibilité avec les objectifs du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Équité des Territoires) de la Région Bourgogne Franche-Comté

Les objectifs définis par le SRADDET en matière de production des EnR sont bien à l'échelle de la Région et ne sont pas à produire sur le seul territoire de la communauté de communes… Il est rappelé également que le PLUi doit bien entendu prendre en compte le SRADDET mais qu'il n'est pas directement compatible avec ce document puisque le territoire est couvert par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays Charolais-Brionnais. En effet, il est rappelé que la Région Bourgogne Franche-Comté, lorsqu'elle a été sollicitée pour émettre un avis sur le projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire de la CC de Marcigny, a indiqué, dans un courrier daté du 22 juillet 2025 :

« *Monsieur le Président,*

En date, 1er juillet, vous sollicitiez la Région pour un avis sur l'arrêt du projet du PLUi et nous vous en remercions.

La Région ne produit des avis que sur les SCOT et sur les PLUi non couverts par un SCoT. … »

La Région Bourgogne Franche-Comté compte en 2022 (publication INSEE janvier 2026) : 2 803 977 habitants

Les objectifs du SRADDET sont :

- 3800 MWc de puissance installée en 2030, soit 0.001 MWc par habitant soit 10 800 MWc en 2050 soit (0.003 MWc par habitant)
- 4600 MWh de production annuelle en 2030 soit 0.0016 Mwh par habitant et 12 100 MWh en 2050 soit 0.004 Mwh par habitant

Le PLUi de la CC de Marcigny permet à son échéance de 12 ans, la possibilité d'une production en agrivoltaïsme 3 666 600 MWh/an (≈ 3,6 TWh/an) au minimum (dans l'approche la plus basse), auxquels il faudrait ajouter la production déjà existante par EnR

Conclusions sur la compatibilité du PLUI avec le SRADDET en matière de production d'ENR.

Sans compter les nouvelles installations photovoltaïques sur les sites dégradés ou artificialisés, ni les autres modes d'EnR possibles (Biomasse, éolien…) ni les nouvelles installations en autoconsommation possibles (et prioritaires) par le PLUi, le territoire permet dans une approche la plus pessimiste la production de 3 666 600 Mwh par an.

Ce potentiel ramené à la population de la communauté de communes (5999 habitants en 2022 publication INSEE janvier 2026) représente 611 MWh par an par habitants (soit bien au-delà de l'objectif le plus ambitieux du SRADDET)

Le PLUi permet donc très largement la production d'EnR bien au-delà des besoins du territoire et bien au-delà des objectifs du SRADDET.

8.9.3.5 - Concernant l'éolien

Le parti d'aménagement de la collectivité exprimé dans le PADD est clair, comme pour le photovoltaïque, il recherche :

- Un équilibre entre la production d'une énergie décarbonée répondant aux besoins du territoire et préservation des paysages, milieux naturels, patrimoine et potentiel de production

alimentaire

- Une priorisation du développement de ces énergies sur les terrains stériles pour l'agriculture : friches (friches pollués nombreuses sur le territoire), toitures, aires de stationnements sans impacter le caractère patrimonial du bâti et des quartiers
- Une intégration paysagère des dispositifs admis que ce soit sur les constructions ou au sol
- Une diminution des besoins en énergie notamment en favorisant la requalification du bâti quel que soit son usage.

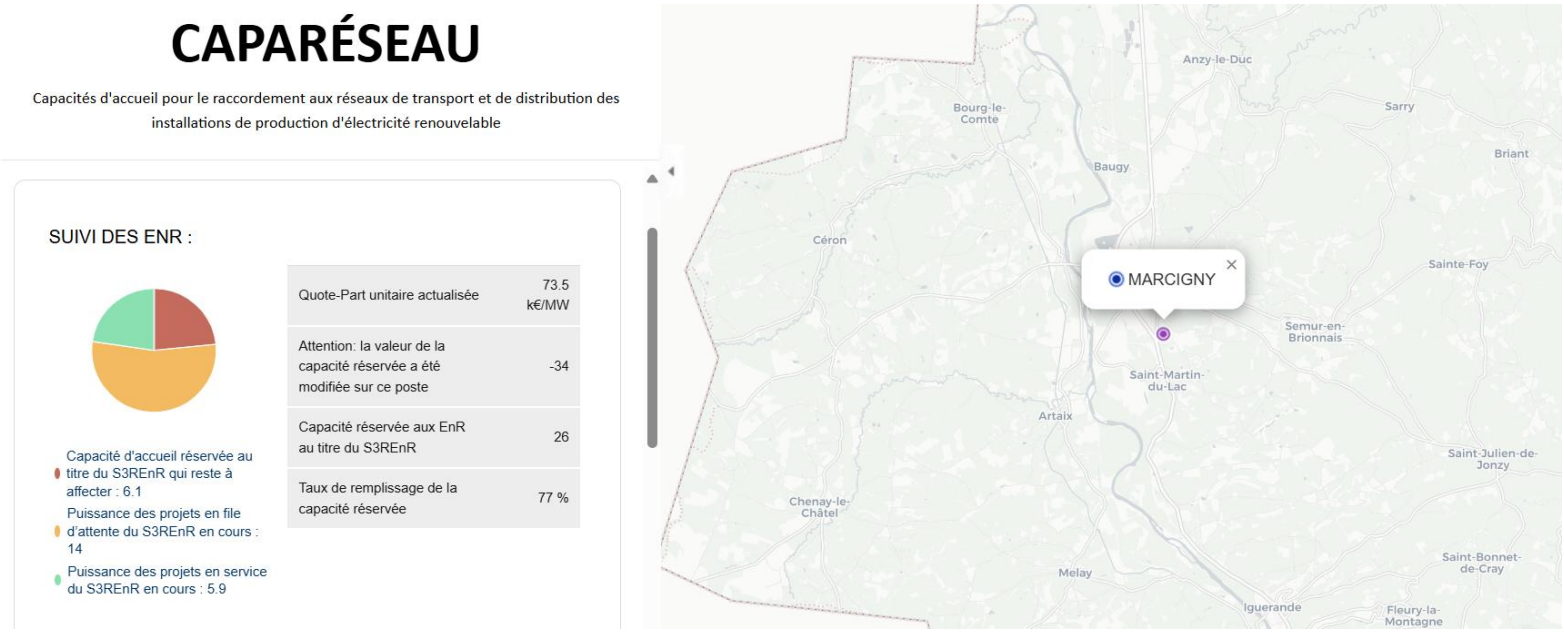
En conséquence et en traduction de ces orientations générales comme pour le photovoltaïque au sol (Agri et non agri), il a été effectivement retenu d'éviter les secteurs à enjeux écologiques, paysagers et patrimoniaux majeurs du territoire dans la même logique que celle qui a prévalu pour le photovoltaïque.

Pour cela l'ensemble des périmètres inscrits dans des zones d'intérêt patrimonial que ce soit au titre de la qualité des grands paysages, du patrimoine historique Brionnais, de l'environnement, des continuités écologiques, et des supports de la TVB (Trame Verte et Bleue) comme les zones humides ne sont en aucun cas considérés comme des secteurs de développement des EnR au sol ou par éolien. Aussi ces principes de limitation des installations sur ces zones sensibles seront maintenus. En effet l'attractivité du territoire passe par la qualité de son cadre de vie.

D'autant que le PLUi ouvre largement les possibilités de production d'EnR tous modes bien au-delà des besoins du territoire.

8.9.3.6 - Des facteurs techniques limitant la puissance installée

Toute production d'EnR doit se brancher sur des postes sources. ENEDIS qui a la compétence en matière de gestion et d'installation des projets EnR (La communauté de communes n'est pas compétente en la matière). Le territoire bénéficie actuellement d'un poste source à MARCIGNY selon les sources ENEDIS/RTE



Les poste source actuel, avec les projets en cours arrive à saturation. ENEDIS ne prévoit pas de nouveaux postes sources sur le territoire à courte échéance. On voit bien que ce n'est pas le zonage du PLUi qui constitue le point bloquant à la production d'EnR à grande échelle. Il apparaitrait même incohérent de multiplier les projets alors que les infrastructures sont insuffisantes. C'est pourquoi le PLUI comme pour les autres occupations du sol, prévoit que l'autorisation du droit des sols peut être accordée à la condition que le réseau soit suffisant à proximité.

8.9.3.7 – En ce qui concerne le périmètre patrimonial du Charolais-Brionnais

Le SCoT du Pays Charolais-Brionnais, au travers d'une modification approuvée en 2024, demande aux documents d'urbanisme (PLUi notamment) mettre en place des règles afin de préserver le patrimoine paysager et architectural qui avait été identifié dans le cadre des études de la candidature UNESCO.

Depuis, vers la fin d'année 2024, certes la candidature UNESCO a été abandonnée.

Néanmoins le SCoT modifié demeure. De plus, quand bien même la candidature UNESCO a été abandonnée, le patrimoine lui aussi demeure, et devrait faire l'objet d'une candidature permettant d'obtenir un autre label patrimonial, et ce, en s'appuyant sur les travaux conduits depuis une dizaine d'années par le Pays Charolais-Brionnais. Il ne s'agit pas de balayer l'ensemble de ces années de recherches. Le patrimoine du territoire est une réalité avec laquelle tous les projets doivent composer afin de le mettre en valeur et non de le banaliser.

C'est pourquoi, le PLUi traduit réglementairement la protection de ce patrimoine, en mettant en place un périmètre patrimonial du Charolais-Brionnais, qui comprend à la fois la zone cœur et la zone tampon de l'ex-candidature UNESCO, où tout projet agrivoltaïque au sol est effectivement très limité. Ce sont en effet sur ces espaces qu'ont été recensés de très nombreux prés d'embouche historiques, traduits réglementairement par un zonage Agricole Patrimonial (Ap) dans le projet de PLUi.

Le SCoT prévoit expressément l'interdiction des éoliennes dans le périmètre de patrimoine lié au bocage et au patrimoine Brionnais Charolais, s'il ne demande pas expressément cette même traduction réglementaire pour le photovoltaïque, il ne l'interdit pas, et une approche similaire apparait logique dans une vision globale.

La préservation du cadre de vie permet de préserver l'identité du territoire, l'un de ses principaux atouts, vecteur indéniable d'attractivité.

Extraits de l'avis du CNPN figurant dans sa délibération de juin 2024 concernant les impacts du développement du photovoltaïque au sol

Au niveau agricole :

« Des projets sont engagés sur des surfaces de plus en plus importantes, regroupant fréquemment plusieurs exploitations. Or il y a fréquemment un défaut de coordination des agriculteurs concernés permettant d'avoir une vision globale des conséquences de l'installation à l'échelle du territoire.

• Localement, l'agrivoltaïsme peut constituer un frein à l'engagement dans certaines filières de qualité et de labels (agriculture biologique, AOC/AOP) plus respectueuses de la biodiversité dont les cahiers des charges pourraient évoluer en la matière. Il existe un risque que certains agriculteurs privilégient cette voie de diversification plus immédiate et sécurisante au détriment de démarches de transition agroécologique certes plus complexes, incertaines et longues mais certainement plus bénéfiques pour la biodiversité.

• Les systèmes sous panneaux pourraient privilégier des espèces, races et variétés adaptées à ceux-ci (par exemple, de petites races pour passer en-dessous, variétés qui demandent moins de lumière…) avec ce que cela peut impliquer en termes de pertes de diversité génétique.

• L'usage agricole des sols peut également être dégradé suite à des bris de vitrages et de matériaux faisant suite à des épisodes de grêle intense, susceptibles d'avoir des incidences sur les productions et les animaux qui pâturent et la réversibilité de l'usage des sols.

• Les revenus de l'énergie photovoltaïque en milieu agricole étant issus de la propriété foncière, ils sont susceptibles d'engendrer un accroissement des inégalités entre propriétaires exploitants et fermiers.

Sur la biodiversité :

Les études scientifiques explorant les liens entre développement de l'énergie photovoltaïque et ses conséquences sur la biodiversité progressent fortement ces dernières années. En France, une synthèse bibliographique récente réalisée par la Ligue pour la Protection des Oiseaux complété par d'autres références bibliographiques.

Sur les milieux terrestres, les effets des centrales photovoltaïques sont de plusieurs ordres :

• destruction des écosystèmes préexistants et donc de l'habitat de reproduction ou d'alimentation de nombreuses espèces, y compris de espèces uniquement en transit ;

• perturbation des composantes microclimatiques locales ;

• diminution de la lumière et des précipitations, ce qui impacte surtout les espèces présentes sous les panneaux (flore, pollinisateurs, faune du sol, et donc fonction écologique de pollinisation et fonctions écologiques liées au sol) ;

• confusion visuelle entre la surface des panneaux et les étendues d'eau, ce qui impacte surtout les espèces volantes présentes au-dessus des panneaux PV (mortalité d'insectes par confusion de site de ponte, mortalité d'oiseaux et de chiroptères par confusion de site d'alimentation en eau).

D'autres impacts possibles liés aux pollutions induites par le ruissellement de l'eau de pluie sur les panneaux, encore peu comprises, ne seront pas abordées dans la suite de ce chapitre mais doivent également constituer un point d'alerte pour les entreprises du secteur et les pouvoirs publics : la présence de PFAS sur les panneaux photovoltaïques est avérée et les conséquences sur la santé animale et humaine peuvent être importantes.

Impacts liés au raccordement :

Les raccordements électriques sont, à l'échelle de chaque centrale photovoltaïque, généralement de l'ordre de 5 à 10 km dans les dossiers présentés en CNPN en 2022 et 2023, jusqu'à 20 km pour le plus lointain. S'ils cherchent en général à longer les routes et les chemins, les travaux entraînent des destructions temporaires d'habitat et d'espèces protégées potentiellement présentes, qui ne font qu'insuffisamment l'objet d'investigations poussées.

Extraits de l'avis du CNPN figurant dans sa délibération de juin 2024 concernant les impacts du développement du photovoltaïque au sol (suite)

Impacts sur la flore

Lors de la phase chantier, les activités de débroussaillage, de compactage et de dévitalisation détruisent tout ou partie de la flore herbacée et toute la flore ligneuse (arbres, arbustes). Ces impacts s'étendent sur une bande de 50 à 100 m autour de la centrale en raison de la réglementation visant à prévenir le risque d'incendies, au sein de laquelle certaines plantes protégées peuvent toutefois être maintenues dans le cas de gestion dite « alvéolaire » des obligations légales de débroussaillement.

Les impacts sur la pollinisation de ces plantes sont élevés, avec des variations régionales. Une expérience montre une réduction des interactions plantes pollinisateurs d'au moins 80%.

Impacts sur la faune du sol

En France, des études sont en cours dans le cadre du programme MEGASOL. Elles ont démontré qu'au sein des sols des centrales photovoltaïques, l'activité et la biomasse des microorganismes étaient plus faibles que sur les sites témoins comparables alentours. Logiquement, une réduction de l'abondance et de la diversité d'espèces a été montrée pour la mésofaune du sol (exemple : vers de terre, insectes). Les fonctions écologiques socles des écosystèmes liés aux sols (stockage du carbone, minéralisation de l'azote, filtration et stockage d'eau, cycle du phosphore et d'autres éléments minéraux, conservation des chaînes trophiques) et à la flore associée apparaissent très altérées

Impacts sur les insectes

Une partie des centrales photovoltaïques au sol est établie sur des milieux calcicoles très riches en insectes, avec des cortèges originaux attachés à ces espaces, et qui engendrent en particulier régulièrement la destruction d'habitats des espèces protégées

Dans le cadre du programme REMEDE, les populations d'insectes ont été comparées dans les parties équipées de panneaux solaires au sein des centrales photovoltaïques et aux alentours immédiats à l'intérieur de la zone clôturée. Les résultats indiquent des réductions significatives (30 à 40%) en abondance et en diversité d'insectes pollinisateurs dans les inter-rangs végétalisés, et des réductions très fortes (70 à 80%) sous les panneaux. La végétation post installation étant principalement composée de poacées, en particulier sous les panneaux, la disponibilité en nectar est faible, ce qui explique notamment la faible densité d'insectes pollinisateurs.

Impacts sur les chiroptères

Les projets qui occasionnent le défrichement d'habitats forestiers ou de haies détruisent des arbres gîtes potentiels pour les chiroptères, dont les populations sont globalement en déclin en France, et font disparaître des territoires de chasse importants ainsi que des corridors de vol en suivant des linéaires boisés qui leur permettent de rejoindre d'autres territoires de chasse.

Des études récentes ont cherché à évaluer l'activité des chiroptères au sein des centrales photovoltaïques. L'étude anglaise trouve une activité significativement réduite pour 6 des 8 espèces ou groupes d'espèces étudiées. L'étude française trouve qu'elle est 10 fois inférieure à celle des habitats alentours. Et lorsqu'ils les survolent, ils y chassent en proportion moindre que dans les habitats voisins. Les centrales photovoltaïques ont donc un effet de perte d'habitat de chasse pour les chiroptères, ce qui vient s'ajouter aux nombreuses pressions pesant sur ce groupe : urbanisation, rénovations, pollution lumineuse, routes, éoliennes. Un effet d'habituation pourrait avoir lieu pour une partie des espèces à mesure que la centrale est ancienne, mais au moins l'Oreillard gris ne semble pas en bénéficier. Comme les insectes, les chauves-souris peuvent prendre des panneaux photovoltaïques pour une surface en eau, si bien que certaines espèces viennent y chasser (Murin de Daubenton, notamment), et les juvéniles peu expérimentés cherchent à y boire. La mortalité par collision a également été démontrée,

Impacts sur les mammifères non volants

La destruction d'habitat d'espèces, notamment lorsqu'il s'agit de boisements, occasionne des pertes nettes d'habitats de reproduction pour des espèces. La destruction de zones humides et d'habitats à Campagnols amphibies ou à Crossopes aquatiques pour y installer des centrales a également été constatée dans les dossiers reçus en CNPN.

La surface neutralisée par les centrales photovoltaïques réduit aussi fortement le domaine vital d'espèces plus grandes et dont l'habitat est déjà fragmenté par les routes et les zones urbaines. C'est le cas des cervidés, mais aussi des carnivores, qui ne peuvent transiter par ces zones clôturées. Les clôtures peuvent également être l'objet de blessures, entraînant parfois la mort.

Extraits de l'avis du CNPN figurant dans sa délibération de juin 2024 concernant les impacts du développement du photovoltaïque au sol (suite)

Impacts sur les oiseaux

La disparation de certaines forêts, boisements et haies remplacés par des installations photovoltaïques constitue une destruction d'habitat pour de nombreuses espèces. La grande majorité de ces espèces ont besoin d'habitats arbustifs ou arborés pour y placer leur nid.

Un impact est celui lié aux mortalités par collisions. Comme les insectes, les oiseaux peuvent être bernés par la lumière polarisée générée par les panneaux et tentent de venir y boire ou y chasser. Les espèces aquatiques peuvent également entrer en collision avec elles, pensant se poser sur une étendue d'eau, notamment de nuit lorsqu'ils sont éclairés par la lune. Les passereaux insectivores peuvent venir y chasser les insectes attirés par les panneaux et entrer eux-mêmes en collision.

Enfin, s'ils ne sont pas obstrués, les poteaux utilisés pour les clôtures peuvent constituent des pièges mortels pour les oiseaux cavicoles qui y pénètrent pour explorer la cavité à la recherche d'un refuge ou d'un emplacement de nidification et ne parviennent pas à ressortir

Impacts sur les reptiles

La destruction des habitats complexes, avec mosaïques de ligneux et d'herbacées, de lisières et de zones pierreuses, engendre une perte d'habitats pour les reptiles. Les habitats éventuellement maintenus ou créés dans les inter-rangs ne présentent pas les mêmes possibilités d'accueil : ils sont beaucoup plus homogènes, avec un ombrage abondant et des abris beaucoup plus rares. Outre la perte d'habitat, les travaux engendrent une mortalité des individus, peu mobiles, qui, contrairement aux oiseaux et aux chiroptères, n'est pas réduite par adaptation des périodes d'intervention

Impacts liés aux centrales photovoltaïques flottantes

Le principal effet des centrales photovoltaïques flottantes est lié à la réduction de la lumière et de l'intensité du vent à la surface de l'eau. Cela induit de nombreux effets en cascade en matière de température de l'eau, de taux d'oxygène dissous et de cycle de développement des algues et des bactéries, et plus généralement sur les chaînes trophiques dépendantes du phytoplancton et du zooplancton. La mortalité liée aux collisions peut s'avérer plus élevée sur les plans d'eau, les oiseaux ayant possiblement du mal à faire la différence de nuit entre les panneaux et l'eau.

La visibilité réduite liée à la moindre luminosité est susceptible de nuire à l'action de chasse des poissons, et les perchoirs offerts par les panneaux à leurs prédateurs pourront entraîner des conséquences sur leurs populations.

Enfin, les centrales photovoltaïques flottantes engendrent également une mise en clôture des plans d'eau et donc un accès réduit pour la faune terrestre (mais également pour les humains), et l'artificialisation d'une partie des berges pour l'installation de la plateforme technique

Les risques de pollution de l'eau en particulier du fait de polluants persistants (PFAS) présents sur les panneaux constitue une problématique sanitaire dont l'effet sur la biodiversité est actuellement ignoré dans les projets.

8.10. Les zones de recherche et d'exploitation de carrières

La seule carrière présente sur le territoire de la CC de Marcigny, à Baugy, a été intégrée dans le PLUi :

Raison	Adresse	Commune	Date d'échéance de l'autorisation en vigueur	Quantité moyenne autorisée en 2021 (tonnes)	Quantité maximale autorisée en 2021 (tonnes)	Substance
LES SABLES DE BAUGY	Les Forêts	BAUGY	21/11/2041	120 000	149 000	MAT. SILICO CALCAIRE

Liste des carrières autorisées à la date du 01/01/2021. Source : DREAL BFC

Lors des études sur le PLUi, la CC de Marcigny a sollicité la DREAL Bourgogne-Franche-Comté afin de connaitre l'emprise exacte de la carrière autorisée ; toutefois, aucune réponse n'a été obtenue. Ainsi, un symbole ponctuel est utilisé sur le règlement graphique pour signaler la présence de la carrière sans en reporter l'emprise exacte.

9. LES INDICATEURS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

9.1. Rappels

Le PLUi doit être évalué au plus tard 6 ans après son approbation.

L'article L153-27 du code de l'urbanisme prévoit que :

> *Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*
>
> *L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.*
>
> *L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.*
>
> *L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan.*

On rappelle que ces indicateurs sont complémentaires à ceux de l'évaluation environnementale à laquelle il doit aussi être fait référence.

9.2. Indicateurs

Au titre de :	Indicateurs
Du renouvellement urbain et de l'utilisation économe du foncier	Nombre de permis de construire et de DP concernant la réhabilitation du bâti ancien, les logements vacants, la démolition reconstruction de bâtiments pour un usage de logements, de changements de destination Évolution du nombre de logements vacants de longue durée (données LOVAC) Part des constructions d'habitat collectifs, et intermédiaires dans la production de logements. Mesure des densités de construction des zones AU en nombre de logements/ha au regard de la densité moyenne par typologie de construction, préconisée par les OAP
De sauvegarde des ensembles urbains et de restauration du patrimoine culturel	Nombre d'ADS concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du PLU
La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;	Le PLU a traité ce sujet par le règlement et les OAP. Il s'agit juste d'évaluer si ces prescriptions sont mises en œuvre sur le plan qualitatif et non quantitatif
La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial,	Nombre de logements construits Nombre d'activités nouvelles créées et nombre d'emplois associés Nombre d'équipements publics construits ou étendus
La sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	cf. critères mis en place dans l'évaluation environnementale
La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la	cf. critères mis en place dans l'évaluation environnementale

biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	
La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables	cf. critères mis en place dans l'évaluation environnementale
La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales	Nombre de logements sociaux construits ; Nombre de logements abordables produits (accession sociale en PTZ, PSLA ou dispositif équivalent. Nombre de logements dans la production nouvelle, dédiés aux personnes âgées soit en hébergements, soit en équipements, soit en logements adaptés

10.LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, LES INCIDENCES ET EFFETS ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Le PLUi est soumis à évaluation environnementale. Se référer à ce document spécifique séparé du rapport de présentation et intégré au PLUi.