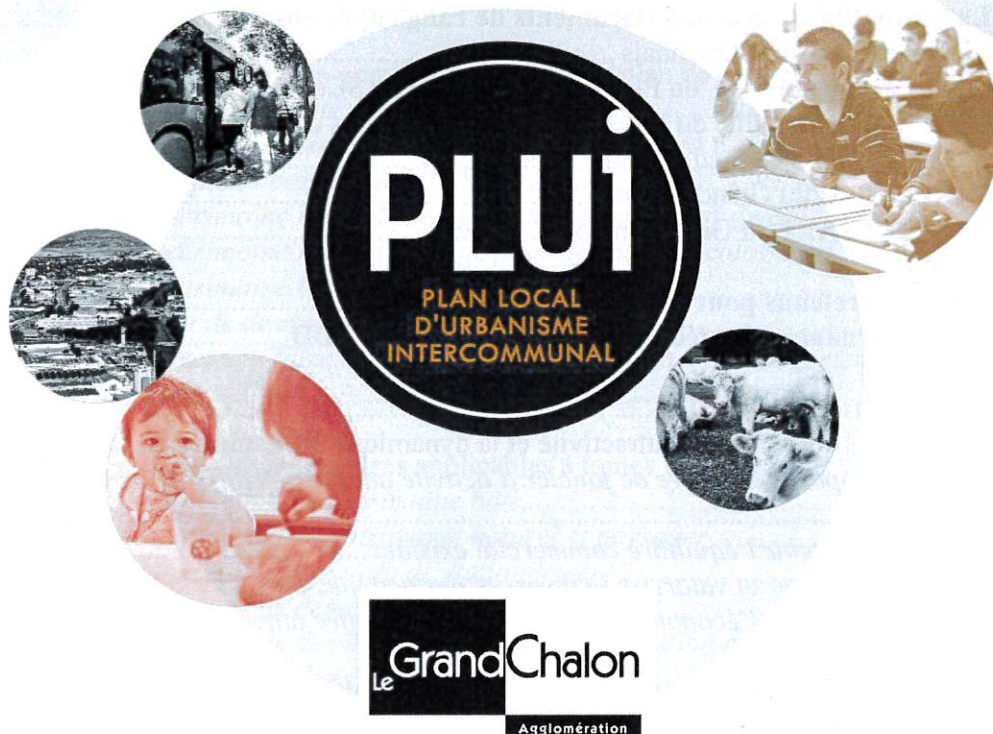


DESSINONS
NOTRE
TERRITOIRE

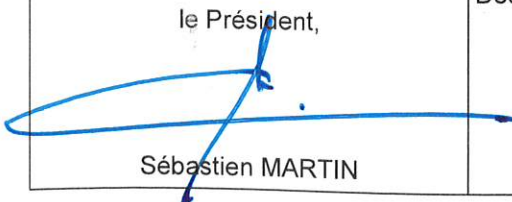


Révision du PLUi
Dossier d'arrêt projet
1 – Rapport de présentation
1-5 Justification des choix

Elaboration du PLUi du Grand Chalon approuvé le 18 octobre 2018

Vu pour être annexé à notre
délibération de ce jour,

le Président,


Sébastien MARTIN

Révision du PLUi :

Document approuvé le : 25 OCT. 2022

SOMMAIRE

I.	La compatibilité avec des documents de rang supérieur	4
1.	Le SCoT du Chalonnais	4
1.1.	La compatibilité du PLUi avec le PADD du SCoT	5
1.2.	La compatibilité du PLUi avec les prescriptions du DOO du SCoT	6
2.	Le PDU du Grand Chalon	12
3.	Le PLH du Grand Chalon	12
4.	Le PCAET du Grand Chalon	16
II.	Les choix retenus pour établir le PADD	17
1.	La gouvernance adoptée pour l'élaboration du PADD	17
2.	L'élaboration du PADD	18
2.1.	Axe 1 : Renforcer l'attractivité et la dynamique économique du territoire	19
2.1.1.	<i>Proposer une offre de foncier d'activité adapté aux différents besoins des entreprises</i>	19
2.1.2.	<i>Maintenir l'équilibre commercial existant</i>	22
2.1.3.	<i>Préserver et valoriser la diversité des activités agricoles</i>	23
2.1.4.	<i>Favoriser l'économie touristique par une offre attractive</i>	24
2.2.	Axe 2 : Mener une politique de l'habitat en faveur de l'attractivité résidentielle et de la cohésion sociale	25
2.2.1.	<i>Répondre aux besoins en logements en mettant sur le marché une offre diversifiée de qualité</i>	25
2.2.1.1.	<i>Focus sur la définition du besoin en logements</i>	26
2.2.2.	<i>Améliorer la qualité et l'attractivité de tous les segments du parc de logements existant</i>	29
2.2.3.	<i>Requalifier le parc locatif social et valoriser les quartiers en Politique de la Ville</i>	30
2.2.3.1.	<i>Focus sur le logement social</i>	31
2.2.4.	<i>Étendre et adapter l'offre de logements pour les publics spécifiques</i>	35
2.3.	Axe 3 : Préserver le cadre de vie	37
2.3.1.	<i>Valoriser la diversité des identités</i>	37
2.3.2.	<i>Mettre en œuvre un développement urbain maîtrisé et cohérent</i>	38
2.3.3.	<i>Préserver et mettre en valeur la biodiversité et la qualité des paysages</i>	39
2.3.4.	<i>Préserver les ressources naturelles et protéger les populations</i>	41
2.4.	Axe 4 : Développer la qualité de vie pour chacun	43
2.4.1.	<i>Équilibrer l'offre d'équipements et de services sur le territoire</i>	43
2.4.2.	<i>Promouvoir tous les modes de déplacements dans leur zone de pertinence</i>	44
2.4.3.	<i>Mettre en place les conditions d'une mobilité durable</i>	45
III.	La justification du volet réglementaire du PLUi	47
1.	Le règlement écrit et graphique	47
1.1.	Les motifs et principes de délimitation du zonage	48
1.1.1.	<i>Les zones naturelles et forestières</i>	48

1.1.2.	<i>Les zones agricoles</i>	53
1.1.3.	<i>Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone naturelle et agricole</i>	54
1.1.1.	<i>Les zones urbaines</i>	68
1.1.2.	<i>Les zones à urbaniser</i>	72
1.2.	<i>Les autres éléments graphiques figurant au plan de zonage</i>	80
1.2.1.	<i>Les emplacements réservés</i>	80
1.2.2.	<i>La protection des rez-de-chaussée commerciaux</i>	86
1.2.3.	<i>Les espaces boisés classés (EBC)</i>	86
1.2.4.	<i>Le patrimoine naturel protégé pour sa valeur paysagère</i>	88
1.2.5.	<i>Le patrimoine naturel protégé pour des motifs écologiques</i>	92
1.2.6.	<i>Le patrimoine bâti</i>	96
	<i>Le changement de destination en zone A ou N</i>	105
1.2.7.	<i>Les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation</i>	106
1.3.	<i>Prescriptions réglementaires applicables à toutes les zones</i>	108
1.3.1.	<i>La protection du patrimoine bâti</i>	108
1.3.2.	<i>La protection du patrimoine naturel et paysager</i>	109
1.3.3.	<i>Obligations en matière de stationnement</i>	109
1.3.4.	<i>Conditions de desserte par la voirie</i>	110
1.3.5.	<i>Conditions de desserte par les réseaux et gestion des déchets</i>	110
1.3.6.	<i>Constructions dans la pente</i>	111
1.4.	<i>Dispositions réglementaires applicables par zone</i>	111
1.4.1.	<i>Les zones naturelles et forestières</i>	111
1.4.2.	<i>Les zones agricoles</i>	117
1.4.3.	<i>Les zones urbaines</i>	125
1.4.4.	<i>Les zones à urbaniser</i>	144
2.	Le cahier de recommandations	158
3.	Les orientations d'aménagement et de programmation	159
3.1.	<i>L'OAP Commerce</i>	159
3.2.	<i>Les OAP sectorielles</i>	162
3.3.	<i>L'OAP valant règlement</i>	166
4.	Consommation des sols	168
4.1.	<i>Analyse initiale du potentiel disponible en zone urbaine</i>	168
4.2.	<i>Analyse complémentaire du potentiel disponible en zone urbaine</i>	171
4.3.	<i>Analyse du potentiel foncier pour l'habitat</i>	172
4.4.	<i>Analyse du potentiel foncier pour l'économie</i>	175
4.5.	<i>Analyse du potentiel foncier pour les équipements</i>	176
IV.	Les principaux changements apportés par rapport aux documents communaux antérieurs	177
V.	Tableau des surfaces comparées	178

I. La compatibilité avec des documents de rang supérieur

L'objectif de ce chapitre est de décrire l'articulation du PLUi du Grand Chalon avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes, avec lesquels le PLUi doit être compatible.

En l'absence de définition juridique précise de la notion de compatibilité, la jurisprudence du Conseil d'État permet de considérer qu'« un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation ». Ainsi un PLUi est compatible si ses dispositions ne sont « ni contraires dans les termes, ni inconciliables dans leur mise en œuvre » avec les orientations des documents de niveau supérieur.

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Chalonnais a été adopté le 2 juillet 2019.

Conformément aux articles L131-4 et L131-5 du code de l'urbanisme, le PLUi du Grand Chalon doit être compatible avec :

1. Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Chalonnais ;
2. Le plan de mobilité, qui remplace le plan de déplacements urbains (PDU) ; toutefois, celui-ci n'est obligatoire que pour les agglomérations (= unité urbaine) de plus de 100 000 habitants au sens de l'INSEE, l'unité urbaine de Chalon-sur-Saône (13 communes) comptant 79 743 habitants en 2019 ;
3. Le Programme local de l'habitat (PLH) du Grand Chalon (2020-2025). Toutefois, il est précisé que le PLUi n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du PLH n'en prévoient.
4. Le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) du Grand Chalon.

1. Le SCoT du Chalonnais

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Chalonnais en vigueur couvre 137 communes regroupées en 4 intercommunalités :

- la Communauté de communes entre Saône & Grosne (23 communes) ;
- la Communauté de communes Saône Doubs Bresse (27 communes) ;
- la Communauté de communes Sud Côte Chalonnaise (36 communes) ;
- la Communauté d'agglomération du Grand Chalon (51 communes).

Le projet s'articule autour des 6 axes fondateurs suivants :

1. Assurer un développement multipolaire équilibré ;
2. Organiser une stratégie économique commune ;
3. Faciliter les mobilités ;
4. Valoriser les grands cours d'eau et le canal ;
5. Préserver le socle naturel, agricole et paysager ;
6. Gérer les risques et limiter les nuisances.

1.1. La compatibilité du PLUi avec le PADD du SCoT

Le PADD du PLUi du Grand Chalon s'inscrit dans les axes du SCoT du Chalonnais et les précise. Le tableau ci-dessous pointe les principales orientations du PLUi qui reprennent et déclinent les axes du SCoT du Chalonnais.

Axes du PADD du SCoT	Orientations du PADD du PLUi
1. Assurer un développement multipolaire équilibré	- L'armature territoriale définie par le SCoT est reprise et précisée : 1. le pôle principal de Chalon-sur-Saône 2. les pôles d'appui : la première couronne 3. le pôle d'équilibre de Saint-Léger-sur-Dheune 4. les pôles de proximité : crisse , Gergy, Givry, Lux, Fontaines – Mercurey – Rully, Varennes-le-Grand - Répondre aux besoins en logements en mettant sur le marché une offre diversifiée de qualité - Renforcer l'attractivité résidentielle de la ville-centre - Conforter toutes les centralités (pôles)
2. Organiser une stratégie économique commune	- Conforter et développer la zone d'activité d'intérêt régional SaôneOr - Valoriser les zones d'activités existantes - Conforter le commerce dans les centres - Maintenir et mettre en valeur les zones commerciales existantes - Favoriser l'économie touristique par une offre attractive (cyclo – fluvial et hébergement - restauration)
3. Faciliter les mobilités	- Donner la priorité à la marche à pied et au vélo en ville - Développer et valoriser l'offre d'itinéraires de promenade piétons – cyclistes (loisirs – quotidiens) - Rationnaliser l'usage individuel de la voiture particulière
4. Valoriser les grands cours d'eau et le canal	- Valoriser la Saône et les abords des cours d'eau et canaux - Conforter la plateforme multimodale du Port Sud - Permettre le développement de l'accueil des touristes fluviaux
5. Préserver le socle naturel, agricole et paysager	- Préserver et valoriser les paysages - Préserver les milieux naturels remarquables et ordinaires et la capacité de déplacements des espèces - Préserver et valoriser la diversité des activités agricoles, et notamment préserver au maximum les terres agricoles et préserver strictement certaines zones à enjeux (viticoles notamment). - Réduire d'au moins 10 % la consommation d'espaces agricoles et naturels par rapport à la tendance précédente.
6. Gérer les risques et limiter les nuisances	- Intégrer la gestion des risques (industriels, technologiques) dans les choix d'aménagement, particulièrement ceux faisant l'objet d'aucune servitude, tel le risque d'inondation par ruissellement

	- Limiter l'exposition des populations aux nuisances - S'engager en faveur de la transition énergétique - Fiabiliser l'alimentation en eau potable - Améliorer et optimiser la gestion des eaux usées, encourager la gestion alternative au tout tuyau des eaux pluviales
--	--

1.2. La compatibilité du PLUi avec les prescriptions du DOO du SCoT

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT du Chalonnais comprend 6 axes et 58 objectifs.

Prescriptions du DOO du SCoT	Traduction dans le PLUi
AXE 1 : Assurer le développement multipolaire équilibré	
1-1 Les objectifs de production de logements	Le PLUi reprend les objectifs du SCoT du Chalonnais et du PLH 2020-25 en matière de production de logements.
1-2 la diversification du parc de logements	Cf. actions du PLH 28 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles imposent une diversité de logements au sein de l'opération (mixer les formes urbaines impliquant de varier les produits logements). Parmi les 29 OAP de plus 25 logements, 18 imposent une diversité de logements. Cela reste possible dans les autres OAP sectorielles. 3 OAP concernent la création de logements sociaux.
1-3 la densification des espaces bâtis existants	Une étude sur les dents creuses a été réalisée. Elle a permis d'identifier les espaces à préserver (classés en Nj, Nl, N, EBC) des espaces à construire, maintenus en U. 67 bâtiments pouvant changer de destination en zone A ou N sont repérés, essentiellement des moulins, d'anciennes granges, des maisons éclésières du canal du Centre. Des OAP sectorielles ont été ajoutées sur 11 zones urbaines ou précédemment urbaine. La densification des abords de la gare ferroviaire de Saint-Léger sur-Dheune est limitée en raison du risque d'inondation (AZI Dheune). Des OAP sectorielles visent à la reconversion des friches suivantes : Nordéon – Marvell Glass à Chalon-sur-Saône et l'ancienne raffinerie du Midi (vocation économique), William Saurin à Saint-Marcel (logements), La Plaine à Rully (ancien hôtel). D'autres secteurs sont ciblés en vue de leur reconversion future à Chalon-sur-Saône, quartiers Fontaine au Loup, le Stade, le parking du stade Léo Lagrange et le site GRDF à Chalon-sur-Saône. C'est le cas également d'une ferme en cours de déplacement à Charrecey.
1-4 la densification et la diversification des formes urbaines	40 OAP sectorielles à vocation résidentielle ou mixte sur 72 appliquent, souvent en tant que minimum, les densités brutes prévues par le SCoT. 12 OAP sectorielles sont supérieures ; 21 sont inférieures. Cela s'explique par un ajustement du

	contour réellement exploitable (exclusion faite des routes et talus parfois inclus dans l'emprise, ligne THT, zone humide, le relief), de la localisation en secteur pavillonnaire, en frange de commune ou en hameau. Les communes respectent globalement les objectifs de densité car les projets en réhabilitation dans l'existant et de résidence personnes âgées (en projet à Virey-le-Grand, Crissey, Saint-Loup-Géanges, Châtenoy-le-Royal, Rully...) amènent à des densités plus élevées. C'est particulièrement le cas à Chalon-sur-Saône.
1-5 les plafonds de consommation d'espace pour l'habitat	Le PLUi respecte globalement le plafond de consommation d'espace pour l'habitat de 252 ha.
1-6 le renforcement des centralités	Les zones urbaines constituent les enveloppent bâties des communes (bourgs et principaux hameaux). Les zones à urbaniser résidentielles sont enclavées dans les bourgs ou villes ou se situent dans le prolongement des bourgs existants et de manière marginale dans les hameaux.
1-7 l'accueil des services et des équipements publics	Les équipements publics sont autorisés dans toutes les zones du PLUi. Des zones dédiées sont prévues concernant les équipements sportifs et de loisirs principalement. Elles sont fréquemment en périphérie des villes et villages.
1-8 l'aménagement numérique	AMI Orange sur une majeure partie du territoire, le département déploie sur le restant du territoire. Aucun besoin particulier n'a été identifié. Le règlement impose en zone d'activités la nécessité de prévoir les réservations nécessaires (fourreaux) pour permettre un raccordement ultérieur en THD.
AXE 2 : Organiser une stratégie économique commune	
2-1 le renouvellement et la densification des espaces d'activités existants	Le PLUi encourage et favorise la densification des espaces bâtis existants (règles d'implantation, de hauteur) et la diversité des destinations de constructions possibles. Les principales friches d'activités sont incluses dans les secteurs U ou AU et font pour certaines l'objet d'OAP sectorielles.
2-2 l'offre foncière pour l'accueil d'activités économiques	Le règlement des zones UA, UC et UP autorise une diversité de destination de constructions, particulièrement en zone UA. L'OAP commerce précise que les centralités des communes peuvent accueillir des tailles de commerces plus importantes. La valorisation des sites d'activités existants est privilégiée. 153,56 ha sont dédiés aux développements des sites d'activités existants, dont 92 ha concernent la partie constructible de la réserve foncière SaôneOr dont l'aménagement est porté par le Grand Chalon et 2 ha de zone 2AUX. Le plafond de 210 ha fixé par le SCoT est largement respecté.
2-3 les critères de qualité pour l'aménagement des espaces d'activités	Les 18 OAP sectorielles pour l'aménagement de sites d'activités prévoient les modalités de desserte par les modes doux. Les OAP prévoient systématiquement un traitement des lisières avec les espaces agricoles et naturels. Une attention particulière a été portée à la préservation du

	ruisseau du bois (secteur des Moirots à Champforgeuil, qui fait l'objet d'une étude amendement Dupont). Les cahiers de recommandations encouragent le traitement qualitatif et la végétalisation des espaces publics (tome 2) et l'insertion paysagère des bâtiments d'activité (tome 1).
2-4 les localisations préférentielles pour l'accueil des activités commerciales	Le PLUi traduit ces prescriptions au sein d'une OAP commerce qui définit la localisation préférentielle des commerces.
2-5 les principes d'aménagement des espaces à vocation commerciale	Le règlement autorise une densité et une certaine diversification possible des zones commerciales existantes, sans toutefois autoriser la construction de logements en raison du caractère inondable des principaux sites d'activités. Les cahiers de recommandations encouragent le traitement qualitatif et la végétalisation des espaces publics (tome 2) et l'insertion paysagère des bâtiments d'activité (tome 1). 1 seule OAP sectorielle concerne le prolongement d'une zone commerciale à Saint Rémy – quais de Saône.
2-6 l'aménagement des sites touristiques	Le PLUi identifie et protège de nombreux éléments du patrimoine bâti : 12 km de murs en pierre, 953 éléments de petit patrimoine bâti (lavoirs, puits, croix, cadoles...), 1318 bâtiments d'intérêt architectural. Ces éléments sont mis en valeur notamment dans le cadre des itinéraires de randonnées (balades vertes, GR...). Les sites les plus remarquables (Mont Rome, Mont Avril...) sont protégés par un zonage inconstructible. Les équipements d'intérêt public sont admis dans toutes les zones N, permettant notamment les équipements portuaires.
2-7 l'aménagement des grandes itinérances touristiques	Le Grand Chalon porte et met en œuvre un Schéma directeur cyclable. Des tronçons ont récemment été aménagés : entre Gergy et la Côte d'Or via Saint-Loup-Géanges notamment. Le maillage des différentes voies vertes via le centre-ville de Chalon a été réalisé par jalonnement. 3 emplacements réservés ont été prévus pour faciliter la réalisation de maillage cyclable d'intérêt d'agglomération (à Dracy le Fort au niveau de la zone d'activités de la Tuilerie, à Saint-Rémy route des Charreaux, le long du canal du centre entre Fragnes - La Loyère). 18 emplacements réservés sont prévus par 9 communes pour poursuivre localement le maillage cyclable, 38 emplacements réservés sur 21 communes concernent le maillage piétonnier et 10 emplacements pour un maillage mixte piétons/ vélos sur 6 communes.
AXE 3 : Faciliter les mobilités	
3-1 le renforcement des polarités pour réduire les besoins en déplacements	53 zones à urbaniser immédiatement ou ultérieurement toutes vocations confondues sont prévues sur les communes pôles représentant 176 ha, soit 59 % des secteurs à urbaniser du Grand Chalon, si l'on exclue l'aménagement de la réserve foncière de Saôneor à Fragnes-La Loyère et Virey-le-Grand (92 ha).

3-2 la valorisation des outils de transport collectif	Le Grand Chalon développe son réseau de transport urbain, scolaire et/ou à la demande. Des arrêts de bus départementaux sont également présents. 55 secteurs faisant l'objet d'une OAP se situent à environ ou moins de 300 mètres d'un point d'arrêt et 27 autres à moins de 500 m. Le règlement prévoit dans les 300 m autour de la ligne de bus à haut niveau de service une réduction des obligations de stationnement pour les constructions de bureaux, participant à la densification possible du centre-ville.
3-3 l'aménagement des pôles gare	Dans un rayon de 500 m autour des pôles gares, certaines potentialités sont confirmées : - A Chalon-sur-Saône, le site GRDF (projet de bureaux, logements et équipement) rue Victor Hugo faisant l'objet de l'OAP valant règlement - Peu de possibilités de densification à Fontaines (hormis quelques dents creuses et petits sites artisanaux en projet), à Cheilly-lès-Maranges et Saint-Léger-sur-Dheune (hormis quelques dents creuses) car la gare est excentrée du bourg et en bordure de zone inondable (Dheune et/ou Cozanne).
3-4 le développement des usages partagés et alternatifs de la voiture individuelle	Les usages sont bien développés, notamment à Saint-Rémy (RCEA – A6). Des besoins sont identifiés au niveau de l'échangeur Nord de Chalon. Un aménagement est en cours au niveau de l'aéroport de Chalon – Champforgeuil (2022), avec une nouvelle aire de covoiturage de 49 places.
3-5 le développement des mobilités piétonnes et cyclables	Chaque OAP sectorielle prévoit un maillage piétonnier et cyclable. Des besoins ont été identifiés par certaines communes. Des emplacements réservés ont été ajoutés par certaines communes (voir orientation 2-7).
3-6 la valorisation des grandes infrastructures de transport	Le port multimodal Sud de Chalon-sur-Saône a des disponibilités foncières suffisantes et pourrait augmenter les capacités traitées sur son site. A long terme, une extension est envisageable côté Est de la darse. Les zones 1AUXs spécialisées logistique et industrie comprennent la réserve foncière de SaôneOr, le site des Moirots à Champforgeuil, le site des Mouilles à Varennes-le-Grand. L'accessibilité à Saôneor sera améliorée par l'aménagement d'un demi-diffuseur au nord de Chalon dès 2024.
AXE 4 : Valoriser les grands cours d'eau et le canal	
4-1 la valorisation des grands cours d'eau et du canal	Le PLUi préserve les berges des cours d'eau (zones Np et Npi). Des aménagements ont été réalisés à Chalon-sur-Saône : nouvel appontement, aménagement des quais de la Monnaie, Gambetta et des Messageries, ainsi que le Port Villiers. D'autres projets sont portés par le Grand Chalon, tel l'aménagement de l'entrée de ville côté Saint-Rémy depuis la Californie (2022). La commune de Fragnes – La Loyère porte un projet

	d'espace de loisirs connecté au port fluvial via une passerelle piétonne. La commune de Saint-Léger-sur-Dheune a réservé un terrain pour le développement du port fluvial. A chalon, une partie du Port Nord (côté Saône) est classée en zone UC afin de favoriser une reconversion mixte de ce secteur. Les maisons éclusières et quelques bâtiments techniques bordant le canal du centre peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
4.2 l'aménagement des villes et villages traversées par les grands cours d'eau	Des zones de jardins sont maintenues le long du canal. Les possibilités de construire sont limitées dans les secteurs inondables (cf. AZI Dheune, PPRI). Les cahiers de recommandations pourront appuyer des travaux à venir de réaménagement de voirie par exemple.
AXE 5 : Préserver le socle naturel, agricole et paysager	
5-1 la préservation des réservoirs de biodiversité	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
5-2 la préservation des corridors écologiques	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i> Les coupures d'urbanisation sont identifiées et protégées, notamment le long du canal du centre, parfois de manière très stricte (zones Np / Ap) ou plus souple (A / N). Une bande tampon de 250 m de part et d'autre des corridors est rendue inconstructible, à l'exception des abords des fermes existantes.
5-3 la préservation des qualités écologiques de la matrice agro-naturelle	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
5-4 le renforcement de la trame verte et bleue urbaine	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
5-5 les prélèvements pour l'alimentation en eau potable	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
5-6 les ressources stratégiques pour l'eau potable	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
5-7 la préservation des zones humides	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
5-8 la préservation des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
5-9 la bonne adéquation entre la capacité des ressources et les besoins	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
5-10 la bonne adéquation entre la capacité d'assainissement et les besoins	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
5-11 l'amélioration de la gestion des eaux pluviales	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
5-12 la réduction des consommations énergétiques liées aux constructions	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
5-13 l'augmentation de la production d'énergies renouvelables	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
5-14 l'adaptation au changement climatique	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
5-15 la limitation de la	La limitation de la consommation de l'espace est importante.

consommation d'espaces	Des secteurs supplémentaires ont été rendus non constructibles dans le cadre de la révision du PLU par rapport au PLUi de 2018 et aux documents communaux antérieurs.
5-16 la fonctionnalité du territoire pour les activités agricoles	Une attention a été portée sur le développement des activités agricoles existantes (maintien de zones A ou N) au sein des Ap ou Np. Un tampon de 150 m autour des bâtiments agricoles existants a été maintenu constructible (zone A ou N) au sein des corridors pour permettre le développement des exploitations existantes. Idem maintien des possibilités d'extension des activités viticoles et protection stricte des secteurs en AOC plantés.
5-17 la valorisation des espaces péri-urbains	111,7 ha de secteurs maraîchers (Am) sont identifiés au sein du zonage, dont 78,8 ha à Saint-Marcel, 18,7 ha à Epervans et 6,4 ha à Olson. Le syndicat mixte du Chalonnais porte un projet alimentaire territorial (PAT) qui permettra la réalisation d'actions concrètes sur la filière.
5-18 la prise en compte de la topographie dans les projets d'urbanisme	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
5-19 la protection des grands équilibres agro-forestiers	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
5-20 la valorisation des grandes poches visuelles	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
5-21 la valorisation des repères visuels et des façades villageoises	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
5-22 la valorisation des grands axes de découverte	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
5-23 la valorisation des entrées et des traversées de villes et de villages	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
5-24 la protection et la valorisation de la couronne agro-naturelle de la polarité urbaine	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
5-25 la protection des éléments de patrimoine bâti et de petit patrimoine	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
5-26 la qualité urbaine et villageoise des projets d'aménagement	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
5-27 la valorisation des qualités paysagères et patrimoniales du site UNESCO des Climats du Vignoble de Bourgogne	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
AXE 6 : Gérer les risques et limiter les nuisances	
6-1 la prévention des risques d'inondation	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
6-2 la prévention des risques de ruissellement liée à l'érosion viticole	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
6-3 la prévention des risques de mouvement de terrain	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
6-4 la prévention des risques industriels et technologiques	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>

6-5 la prise en compte des nuisances acoustiques et des pollutions atmosphériques	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
6-6 la prise en compte de la pollution des sols	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
6-7 les activités d'extraction de matériaux	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>
6-8 les dispositifs de tri et de collecte des déchets	<i>Cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale – compatibilité avec le SCoT du Chalonnais</i>

2. Le PDU du Grand Chalon

Le Plan de déplacements urbains (PDU) du Grand Chalon date de 20 décembre 2003.

Il avait pour ambition :

- d'offrir des alternatives crédibles à la voiture individuelle (Axe 1), en modernisant le réseau de transports collectifs, développant un réseau de voies cyclables et piétonnes, partageant la voirie pour favoriser les modes doux, animer un partenariat avec les entreprises et avec les écoles ;
- d'optimiser les déplacements (Axe 2), en améliorant la livraison des commerces, réglementer le trafic des poids lourds, modifier les comportements à l'égard du stationnement en centre-ville ;
- de faire du PDU un projet fédérateur (Axe 3), par de l'animation, un observatoire, du financement.

Ces orientations sont déclinées en un programme d'actions, qui a fait l'objet d'un bilan par l'Agence d'urbanisme Sud Bourgogne en novembre 2013.

Le PDU de 2003 est considéré comme étant obsolète.

Le Grand Chalon n'est pas doté d'un plan de mobilité et n'a pas l'obligation d'en disposer.

La politique mobilité portée par le Grand Chalon est exposée dans son projet de territoire et dans le PADD du PLUi.

3. Le PLH du Grand Chalon

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 a été adopté par le Conseil communautaire le 10 décembre 2019.

Il s'articule autour des 4 grandes orientations suivantes :

- 1 : Maîtriser et diversifier le développement de l'offre résidentielle afin de couvrir les besoins des ménages ;
- 2 : Agir sur le parc existant ;
- 3 : Déployer et adapter l'offre en logements pour les publics spécifiques ;
- 4 : Conforter le rôle d'animation et de pilotage de la politique Habitat du Grand Chalon.

Ces orientations sont déclinées en objectifs puis en un programme d'actions.

Objectifs du PLH 2020-2025	Traduction dans le PLUi
ORIENTATION 1 : Maîtriser et diversifier le développement de l'offre résidentielle	
1.1 Calibrer et rééquilibrer géographiquement l'offre de logements	Le PLUi du Grand Chalon permet de répondre au besoin en logements identifié par le SCoT et le PLH et de produire au moins 4140 logements neufs et 432 logements sortis de la vacance. Les OAP sectorielles permettront la réalisation d'au moins 1851 logements, dont 60 sur la commune de Saint-Léger-sur-Dheune. Les zones 2AU permettront de produire 627 logements supplémentaires (estimation par application des densités brutes du SCoT). La liste ci-dessous met en évidence la participation des secteurs faisant l'objet d'une OAP à l'atteinte des objectifs quantitatifs par secteur (objectif PLH / nombre de logements minimum cumulé à produire dans les OAP sectorielles : • Centre urbain : 2400 logements / 806 logements (dont environ 140 logements - site de l'OAP valant règlement) • Bresse chalonnaise : 454 logements / 309 logements • Côte chalonnaise : 660 logements / 212 logements • Plaine nord : 600 logements / 412 logements • Plaine sud : 294 logements / 178 logements • Vallée de la Dheune : 176 logements / 74 logements
1.2 Limiter l'étalement urbain	Le PLUi permettra de réduire de manière notable la consommation foncière par rapport à la tendance passée. Le PLUi maintient constructible une part importante des dents creuses. Certaines sont toutefois protégées (N, Np, Nj, et EBC). Le changement de destination est possible dans l'ensemble des zones urbaines vers diverses destinations, à l'exception d'environ 5000 mètres linéaires de rez-de-chaussée commerciaux protégés en zone UA sur 10 communes. Le changement de destination de 67 bâtiments situés en zone A ou N est permis (anciens moulins, granges, maisons éclusières...). 7 OAP sectorielles permettent la reconquête d'une friche (Nordéon-Marvell Glass, William Saurin, Raffinerie du Midi) ou d'un espace bâti qui va muter (Charrevey, quartiers du stade et de Fontaine au Loup à Chalon-sur-Saône, Rully La Plaine) ou d'un espace délaissé à destination de logements. Une OAP valant règlement a été créée à Chalon-sur-Saône, Victor Hugo (site GRDF) pour accompagner sa reconversion. 6 OAP sont sur des délaissés ou des terrains déjà remblayés (quai de Saône à Saint-Rémy, gare de Fontaines, les 3 chênes à Givry...). Des sites sont également existants à Chalon-sur-Saône en secteur PSMV : île Saint-Laurent, l'évêché (en cours), le clos Saint-Louis (achevé)... <i>Les densités : voir orientation 1-3 du SCoT</i>

	2 emplacements réservés pour la production de logements sont créés à Demigny (projet d'écoquartier sur zone 2AU) et à Fontaines et 3 autres à Givry et Châtenoy-le-Royal concernent la production de logements sociaux. Le PLUi ne s'oppose pas à la réalisation des objectifs quantitatifs de production par forme urbaine. Pour mémoire, ils prévoient pour la ville centre : 65 % de collectif, 25 % d'individuel groupé et 10 % d'individuel. Pour les autres communes du centre urbain et les communes SRU : entre 15 et 30% de collectif, 40 % d'individuel groupé, entre 30 et 45 % d'individuel. Pour les autres secteurs : entre 5 et 15 % de collectif, entre 10 et 20 % d'individuel groupé et entre 70 et 85 % d'individuel. 28 OAP sectorielles imposent une diversité de logements au sein de l'opération (mixer les formes urbaines impliquant de varier les produits logements, notamment à Chalon-sur-Saône et en première couronne) ou la création de logements sociaux au sein de quartiers existants.
1.3 Diversifier l'offre résidentielle pour améliorer les équilibres internes	Différents projets contribueront à développer le statut de propriétaire occupant sur la ville centre : Chemin de la Coudre, Ile Saint-Laurent..., à l'instar d'exemples récents : Clos Saint Louis, programme de logements Sucrierie blanche. Une partie des logements sociaux sont progressivement démolis (quartiers de Fontaine au Loup), en complément des démolitions réalisées aux Aubépins et encore auparavant au Pré Saint-Jean. Concernant la production de logements sociaux dans les communes déficitaires, les principaux projets sont : • à Givry : projet de reconversion de la gendarmerie et extension du foyer logement • à Châtenoy-le-Royal, 2 terrains appartiennent à des bailleurs sociaux au Treffort (parcelles AN137-146-159 = 1480 m² et parcelles An139-148-160 = 1454 m²) avec le projet de création de 20 logements sociaux en 2 bâtiments collectifs ; • Le PLUi ne s'oppose pas à la réalisation des objectifs portant sur la diversification de la typologie de logements à produire. La transformation de logements anciens peut permettre la création de logements locatifs dans les villages. De nombreux projets de résidences seniors sont en cours ou en réflexion sur le territoire.
1.4 Favoriser la mixité sociale sur le territoire à toutes les échelles	Différentes démarches sont menées dans le cadre du programme d'actions du PLH. 28 OAP imposent une diversité des formes urbaines, induisant une diversité de logements et d'habitants ou la création de logements sociaux.

ORIENTATION 2 : Agir sur le parc existant	
2.1 Améliorer le parc existant	Accompagnement des propriétaires par l'espace Habitat conseils du Grand Chalon. Le règlement du PLUi autorise l'isolation thermique par l'extérieur, à l'exception des bâtiments présentant un intérêt architectural particulier. Soutien des travaux sur les copropriétés et allègement des contraintes réglementaires pour ce faire. Allègement des obligations de création de places de stationnements en zone UA en cas de création de logements par transformation d'un bâtiment existant.
2.2 Poursuivre le soutien à la réhabilitation du parc public en perte d'attractivité (rénovation énergétique, adaptation au vieillissement)	Le PLUi, à travers son volet réglementaire, ne s'oppose pas à l'atteinte de cet objectif. Le règlement de la zone UC a été adapté pour faciliter les projets de rénovation énergétique globale des copropriétés, concernant les règles d'aspect.
2.3 Revitaliser les centres-bourgs / centres-villes – objectif transversal	OAP commerce permettant une implantation accrue dans les centres-bourgs et les centres-villes. Protection de 5000 mètres linéaires de rez-de-chaussée commerciaux en zone UA sur 10 communes en parallèle de l'aide mise en place par le Grand Chalon pour la reprise et la transformation de commerce. Le règlement autorise une diversité de destinations de construction, à condition de ne pas générer de nuisances trop importantes. Maintien des activités agricoles et viticoles dans les bourgs.
ORIENTATION 3 : Assurer une réponse aux besoins spécifiques	
3.1 Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante et en favorisant l'adaptation des logements existants	Des projets de résidence pour personnes âgées avec ou sans services sont prévus à plusieurs endroits : Rully, Chalon-sur-Saône, Virey-le-Grand, Lux, Saint-Loup-Géanges... Des résidences ont déjà vu le jour dans plusieurs communes, notamment à Saint-Léger-sur-Dheune, Châtenoy-en-Bresse, Châtenoy-le-Royal.
3.2 Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes	Le PLUi, à travers son volet réglementaire, ne s'oppose pas à l'atteinte de cet objectif.
3.3 Conforter l'offre pour les personnes en situation de précarité et en difficultés sociales	Le PLUi, à travers son volet réglementaire, ne s'oppose pas à l'atteinte de cet objectif. Il fixe au sein de 3 OAP sectorielles des obligations de production de logements sociaux.
3.4 Développer une politique gens du voyage adaptée aux spécificités locales	Le PLUi prévoit des emplacements réservés pour la sédentarisation des gens du voyage à Châtenoy-le-Royal (1939m²) et pour la création de l'aire d'accueil manquante à Saint-Rémy (4391 m²). Des études sont en cours pour traduire localement le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2021 - 2027, dont la révision a été adoptée en mai 2021.

ORIENTATION 4 : Conforter le rôle d'animation et de pilotage de la politique Habitat du Grand Chalon	
4.1 Observer, évaluer et animer la politique de l'Habitat	Des outils devront également être mis en œuvre pour suivre l'évolution du territoire et la réalisation du PLUi (cf. pièce 1-6 Evaluation environnementale), notamment sur le volet foncier.
4.2 Créer une culture partagée de l'Habitat pour animer le PLH	Le PLUi participe à la mise en œuvre du PLH.

Le PLUi et son volet habitat s'inscrivent dans la continuité des orientations du PLH de 2013. Toutefois, les besoins quantitatifs en logements et leur répartition à l'horizon 2030 ont été actualisés et projetés à l'horizon 2030 avec la méthode dite du point mort, en concertation avec les services de l'Etat, lors de l'élaboration du PLUi de 2018.

Le Grand Chalon poursuit ses actions concrètes en matière d'habitat et met en œuvre le programme comprenant 17 actions opérationnelles.

Le PLUi participe à la réalisation de l'action 1 : Apporter un appui technique à l'élaboration d'une stratégie foncière au service d'un Habitat durable

Le PLUi permet de traduire la stratégie habitat du Grand Chalon et s'appuie sur les fiches communes qui identifient les secteurs de projet. Les zones ouvertes à l'urbanisation et le potentiel des dents creuses permettent de répondre au besoin en logements identifiés dans le PLH. A Chalon, un potentiel important de création de logements est à rechercher dans l'existant.

2 emplacements réservés pour du logement sont créés à Fontaines et Demigny et 3 autres à Givry et Châtenoy-le-Royal pour la création de logements sociaux. 28 OAP sectorielles imposent une mixité de formes urbaines. De plus, l'OAP valant règlement à Chalon-sur-Saône permettra la création d'une offre de logements en complément de la création d'un nouvel équipement : le Pôle régional des Arts numériques.

Le secteur de l'île Saint-Laurent situé dans le Plan de Sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Chalon-sur-Saône permettra également la création de logements.

4. Le PCAET du Grand Chalon

Le PLUi doit être compatible avec le Plan Climat Air Energie Territoriale (PCAET) adopté par le conseil communautaire le 15 octobre 2019.

L'analyse de la compatibilité est réalisée dans le document 1.6 Evaluation environnementale, G. Articulation du PLUi avec les autres schémas, plans et programme.

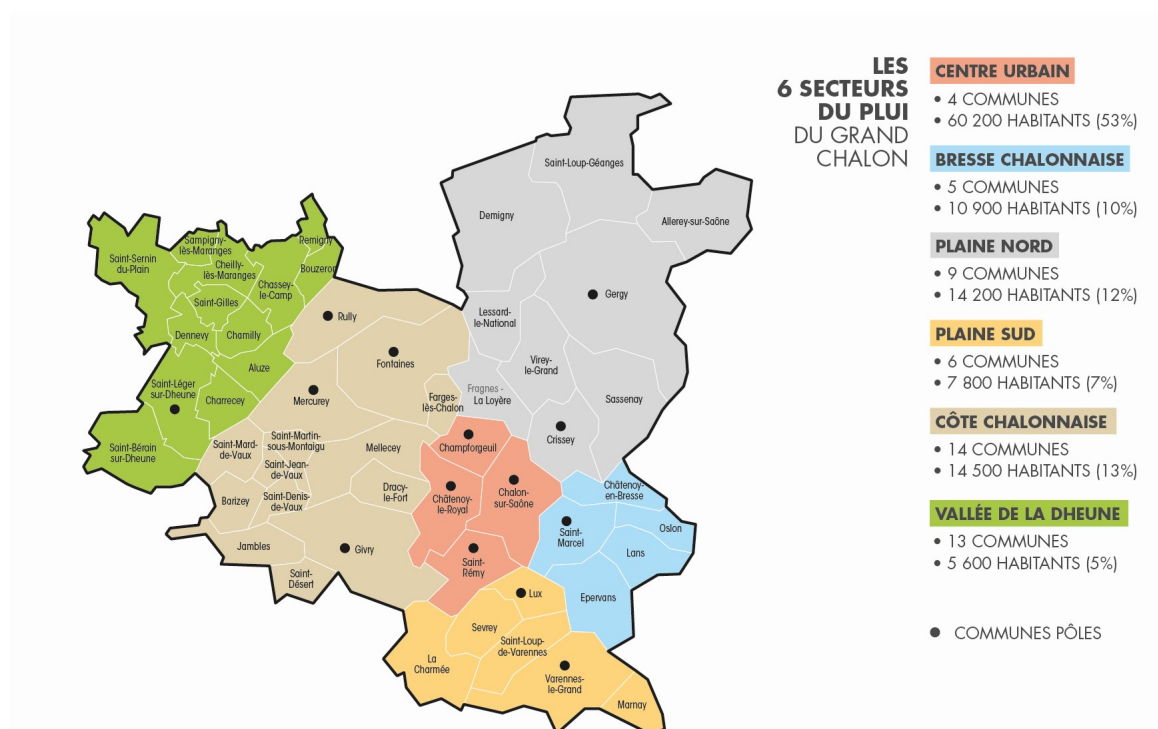
II. Les choix retenus pour établir le PADD

1. La gouvernance adoptée pour l'élaboration du PADD

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de 2018 et afin d'identifier les besoins du territoire pour les 10 prochaines années, le diagnostic avait été confié à l'Agence d'Urbanisme Sud Bourgogne (AUSB). De plus, 3 études thématiques avaient été menées en parallèle pour permettre l'amélioration de la connaissance du territoire :

- le diagnostic agricole, réalisé par la Chambre d'agriculture de Saône-et-Loire ;
- l'étude de la trame verte et bleue de l'agglomération, réalisée par le bureau d'études Mosaïque environnement ;
- l'étude des zones d'activités, menée par le bureau d'études ASTYM.

Le territoire avait été découpé en 5 secteurs - Plaine Nord, Plaine Sud, Côte chalonnaise, Bresse chalonnaise et Centre urbain - afin de prendre en compte les spécificités de chacun des bassins de vie. Un secteur supplémentaire (Vallée de la Dheune) a été ajouté dans le cadre de la révision générale et Saint-Loup-Géanges a été rattaché au secteur de la Plaine Nord.



En 2015, 6 ateliers ont été organisés dans chaque secteur, soit 30 réunions, autour des thématiques suivantes :

1. l'agriculture ;
2. le cadre de vie, la publicité et les enseignes, les milieux naturels,
3. l'économie et les zones d'activités ;
4. les déplacements ;
5. l'habitat ;

6. les équipements et services.

Cet important travail collectif mobilisant l'ensemble des Maires et/ou les adjoints intéressés avait permis de partager les résultats du diagnostic, de pointer les enjeux et d'aboutir aux orientations du PADD. Ces réunions étaient animées par les élus du Grand Chalon en charge du PLUi. De plus, 3 réunions de coordination avaient eu lieu, réunissant des élus communaux rapporteurs des échanges de chaque secteur et les Vice-Présidents du Grand Chalon concernés, afin de partager les points de vue des différents secteurs.

Malgré les particularités évidentes de certains secteurs comme la viticulture et les activités maraîchères/horticoles, ou les pelouses sèches de la côte chalonnaise et les prairies humides du Val de Saône, ces réunions avaient permis d'identifier de nombreux enjeux communs.

Dans le cadre de la révision du PLUi et afin de poursuivre ce travail sur le nouveau secteur de la Vallée de la Dheune auquel était associée la commune de Saint-Loup-Géanges, 4 réunions du secteur ont eu lieu :

- le 30 janvier 2019 : diagnostic et premières orientations ;
- le 5 juin 2019 : le PADD ;
- le 11 septembre 2019 : les dents creuses ;
- le 31 janvier 2020 : trame verte et bleue, potentiel en zone urbaine et premier zonage.

Ces réunions se sont appuyées sur le diagnostic complété et actualisé par :

- la Chambre d'agriculture pour le diagnostic agricole ;
- la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) pour le diagnostic commercial ;
- le bureau d'études BIOTOPE pour l'étude de la trame verte et bleue et l'état initial de l'environnement (EIE) ;
- par l'Agence d'urbanisme Sud Bourgogne, pour le diagnostic fonctionnel et humain (intégrant notamment le diagnostic du PLH 2020-2025), le repérage des dents creuses et des enveloppes bâties des communes, la consommation des sols ;

Une étude architecturale et paysagère a également été menée en parallèle, par le groupement de bureaux d'études AUA – Archipat -Vivace permettant d'établir le diagnostic paysages et le cahier de recommandations en 3 tomes : le grand paysage, l'espace public et l'architecture.

2. L'élaboration du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) expose les grandes orientations en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'environnement et d'économie, définies par les élus pour les 10 prochaines années pour le Grand Chalon. Il tient compte des projets communaux tout en intégrant les stratégies portées par la Communauté d'agglomération dans le cadre de ses compétences.

L'élaboration du PADD initial s'est nourrie du projet de territoire établi par le Grand Chalon en 2015 (sur les 37 communes le constituant à l'époque).

Les quatre priorités du Grand Chalon pour le développement et l'attractivité de son territoire, étaient les suivantes :

1. le développement économique, en permettant le développement des activités en place et en étant attractif pour de nouvelles implantations, afin de garantir le dynamisme et l'attractivité du bassin d'emploi du Chalonnais ;
2. la politique de l'habitat, pour améliorer l'attractivité du parc de logements existants, répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et enrayer le déclin démographique de la ville de Chalon-sur-Saône et permettre a minima le maintien de la population de chacune des autres communes de l'agglomération ;
3. la protection du cadre de vie, des paysages, des espaces de nature, afin qu'il fasse bon vivre et pour donner envie de venir et de rester à Chalon-sur-Saône et sur le territoire du Grand Chalon (tourisme, attractivité économique, vie quotidienne...) ;
4. la qualité de services offerts à la population, notamment en matière de santé, de petite enfance et de facilité de déplacements.

Les orientations générales sont les mêmes que celles du PLUi de 2018. Toutefois, elles ont dans leur rédaction été renforcées pour intégrer des enjeux particuliers au secteur de la Vallée de la Dheune (canal, coupure d'urbanisation, covisibilité, tourisme...) identifiés dans le cadre du travail collaboratif avec le secteur Vallée de la Dheune. Le contenu du PADD a également été actualisé pour tenir compte de l'avancement de certains projets, des remarques formulées dans les débats communaux et de celles de la DDT.

Les orientations générales du PADD ont été débattues à l'occasion du Conseil communautaire du 27 juin 2019. Chaque conseil municipal a ensuite débattu de juillet à décembre 2019.

Le PADD est cohérent avec le nouveau projet de territoire du Grand Chalon adopté par le Conseil communautaire en février 2021.

Les 4 axes du PADD sont déclinés de la manière suivante.

2.1. Axe 1 : Renforcer l'attractivité et la dynamique économique du territoire

La stratégie économique du Grand Chalon est basée sur les filières suivantes : le transport et la logistique, l'ingénierie numérique, l'image et le son, la mécanique et la métallurgie, le vitivinicole et le développement touristique. Elle s'appuie sur son offre d'enseignement supérieur qu'elle entend développer.

Cet axe s'articule autour des 4 orientations suivantes.

2.1.1. Proposer une offre de foncier d'activité adapté aux différents besoins des entreprises

Rappel du diagnostic et des enjeux :

L'étude ASTYM (données 2013) avait permis d'identifier un potentiel foncier très important au sein des documents d'urbanisme communaux des 37 communes initiales et de qualifier l'occupation des sols, avec environ 1 900 ha classés en zones d'activités existantes ou projetées, dont :

- 1144 ha aménagés ;
- 508 ha de terrains cultivés ;
- 123 h de terrains naturels (boisés, etc.) ;

- 88 ha de friches (terrains et bâtiments en friche, locaux vacants ou parcelle à l'état de friche naturelle) ;
- 41 ha de terrains nus viabilisés disponibles au sein des zones d'activités aménagées.

Elle montrait un impact important sur l'activité agricole (baux précaires) mais aussi des disparités entre les secteurs. En effet, la côte chalonnaise est moins dotée, en raison de l'éloignement des axes routiers, tandis que la disponibilité foncière est importante dans le secteur Plaine Sud (suite à l'aménagement du Parc d'activités Val de Bourgogne devenu Actisud) et dans le centre urbain.

Les analyses menées par l'Agence d'Urbanisme Sud Bourgogne montraient que 246 ha de terrain avaient été consommés pour de l'activité sur le territoire entre 2002 et 2012, dont 10 % en renouvellement urbain, mettant ainsi en évidence une suroffre de foncier réservé dans les documents d'urbanisme communaux à vocation d'activité par rapport aux besoins. Cette consommation, qui a connu un ralentissement, est de 125 ha sur la période 2008-2018.

De plus, suite à la fermeture du site Kodak, le Grand Chalon a acquis la réserve foncière de l'entreprise, située sur les communes de Virey-le-Grand, Crissey et Fragnes – La Loyère et a procédé à d'importants investissements pour requalifier l'ancien campus Kodak. La zone industrielle Nord, le campus et la réserve foncière constituent un site privilégié de développement économique reconnu d'intérêt régional dénommé SaôneOr.

A noter également, la bonne desserte routière des zones d'activités qui se situent à moins de 15 minutes d'une sortie autoroutière et la desserte par la fibre optique des principales zones existantes, notamment logistiques et industrielles. Le projet de demi-diffuseur nord améliorera particulièrement la desserte de SaôneOr.

Les enjeux identifiés portaient sur la conciliation des besoins des entreprises avec la limitation de la consommation foncière, et notamment :

- la reconquête des friches et des zones d'activités anciennes ;
- la rationalisation, l'optimisation et la mutualisation des zones d'activités notamment d'intérêt local ;
- la prise en compte des demandes d'implantation en façade autoroutière ;
- le maintien d'une offre spécifique pour l'artisanat local ;
- la priorisation des sites d'activités existants dans le respect de la stratégie de développement économique du Grand Chalon ;
- la modernisation et l'amélioration de la qualité urbaine, environnementale et l'offre de services des zones d'activités.

Le PLUi de 2018 sur 37 communes a permis de reclasser 431,8 ha de zones 2AUX à vocation d'activité en zone A ou N par rapport aux documents d'urbanisme communaux antérieurs.

La compétence de l'aménagement et de la gestion des zones d'activités est assurée par le Grand Chalon, qui a repris en gestion des zones anciennement communales, notamment la zone des Plantes à Saint-Loup-Géanges dans le secteur de la Vallée de la Dheune. 2 autres sites sont prévus pour l'accueil d'entreprises sur ce secteur : le site d'activités du Colombier à Saint-Léger-sur-Dheune, qui devrait accueillir notamment un Intermarché (PC accordé) et le site des Garruches à Chassey-le-Camp.

Traduction dans le PADD :

- Conforter et développer la zone d'activités d'intérêt régional SaôneOr, en améliorant la desserte de SaôneOr, poursuivant la valorisation du domaine industriel existant, aménageant et commercialisant la réserve foncière ;
- Proposer une offre d'implantation d'entreprise en façade autoroutière ;
- Renouveler et améliorer les zones d'activité existantes ;
- Proposer une offre de foncier d'activité pour les artisans locaux ;
- Encourager la présence d'activités dans les zones d'habitat des villes et des villages.

Traduction dans la partie réglementaire et informative du PLUi :

- Un zonage adapté, avec une forte réduction du volume de zones réservées pour l'activité par rapport aux documents d'urbanisme communaux antérieurs et la création de 4 catégories de zones d'activités selon leur vocation dominante : industrielle et logistique (exclusive), mixte (acceptant tous les ICPE), commerciale ou artisanale ;
- Trois secteurs en friches font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle : l'ancien site William Saurin à Saint-Marcel, la zone d'activités de La Gallière (Saôneor) à Crissey incluant l'ancien site de la Raffinerie du Midi, la friche Nordéon – Marvell Glass à Chalon-sur-Saône ;
- Des secteurs de renouvellement urbain classés en zone à urbaniser (1AU) : La prairie du Stade, Fontaine au Loup, le parking du stade Léo Lagrange à Chalon-sur-Saône et la zone d'activité des quais de Saône à Saint-Rémy ;
- Un règlement différencié selon le type de zones d'activités (toutefois homogénéisé pour chaque zone d'activités lorsqu'elles sont situées à cheval sur plusieurs communes), et qui autorise une diversité d'activités à condition qu'elles génèrent peu de nuisances dans les bourgs.

A noter, le Grand Chalon mène par ailleurs des actions pour la reconquête des friches et notamment :

- le lotissement de la sucrerie (constructions de bureaux, logements, équipement - enseignement) achevé ;
- la reconversion du moulin de la sucrerie blanche, classé monument historique, avec la création de la Cité de l'économie créative et de l'ingénierie numérique (dite l'Usinerie) en 2022 ;
- l'aménagement du parc paysager et sportif en entrée sud (2020), Parc Eugène Freyssinet, sur l'emplacement de la friche de l'ancienne halle Freyssinet ;
- la reprise dans l'ancien Campus Kodak, dont l'opération est terminée ;
- le rachat et la transformation de la friche d'activité Nordéon-Marvell Glass (6,7 ha) ;
- le projet de création d'un équipement culturel sur le site ENEDIS - GRDF à Chalon-sur-Saône (cf OAP valant règlement).

L'aménagement de la réserve foncière de SaôneOr est en cours. Le lotissement de la phase 1 est terminé (3 ha de disponibles) et une procédure de ZAC est en cours pour les phases 2 et 3, qui offrira 40 ha de foncier cessible.

2.1.2. *Maintenir l'équilibre commercial existant*

Le diagnostic du PLUi a mis en évidence les points suivants :

- Le Grand Chalon est le 1^{er} pôle commercial du département avec 190 000 m² de grandes surfaces (130 établissements, soit ¼ des établissements du département).
- Un faible taux d'évasion : 91 % des dépenses alimentaires sont réalisées sur le territoire. Les dépenses extérieures au territoire sont un peu plus importantes dans les domaines de l'équipement de la maison et culture - loisirs.
- Les principaux pôles d'achat sont concentrés sur la ville centre et ses abords : Zone commerciale Sud, centre-ville de Chalon (perte de dynamisme au profit des commerces périphériques), zone de la Thalie, ActiSud (Lux et Sevrey).
- Achats quotidiens surtout effectués dans les zones commerciales périphériques
- Les pôles d'achats secondaires comportent surtout des moyennes surfaces, dont l'aménagement est moins attractif, telle la zone Californie de Saint-Rémy.
- L'offre de petits commerces de proximité, englobant les supérettes et petites surfaces alimentaires spécialisées, apparaît relativement rare. En dehors de la ville-centre et de la première couronne, elle s'avère concentrée dans quelques bourgs périphériques qui ont donc un rôle à jouer en termes de maillage territorial pour répondre aux besoins quotidiens de la population. Il s'agit de Gergy, Fontaines-Rully-Mercurey, Givry et Varennes-le-Grand et Saint-Léger-sur-Dheune.
- Des supermarchés se sont implantés à Saint-Désert, Saint-Loup-Géanges et Gergy (ouverture en septembre 2022).
- Les commerces de première nécessité (boulangerie, bar-tabac...) sont présents sur Demigny, Mellecey, Saint-Désert ou Epervans. Par contre les habitants de la vallée des Vaux (hors Saint Jean de Vaux) ou de la vallée de la Dheune, de Lessard-le-National ou de la Charmée apparaissent très éloignés de ce type de services.

Les enjeux portent donc sur l'organisation de l'offre commerciale avec :

- le renforcement de l'attractivité commerciale des centres-villes/centres-bourgs et cœurs de quartier ;
- l'encadrement et la gestion de l'offre commerciale de périphérie déjà abondante ;
- l'amélioration de la qualité urbaine et environnementale des zones commerciales existantes.

Traduction dans le PADD :

- Conforter le commerce dans les centres (villes, quartiers, bourgs) ;
- Maintenir et mettre en valeur les zones commerciales existantes.

Traduction dans la partie réglementaire et informative du PLUi :

- L'absence de nouvelle zone commerciale au zonage, à l'exception de l'extension de la zone à urbaniser à vocation commerciale des Quais de Saône à Saint Rémy, sur un terrain enclavé et déjà remblayé entre des constructions existantes, la voie ferrée et la rocade, afin de favoriser une requalification de cette zone dans son ensemble.
- L'OAP commerce qui définit la localisation préférentielle des commerces de surfaces importantes (supérieur à 300 m²).

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- La protection de rez-de-chaussée commerciaux dans 9 centres-bourgs et à Chalon-sur-Saône. |
|---|

Depuis 2019, le Grand Chalon soutient le commerce de proximité en apportant des aides financières pour la rénovation d'un local commercial ou pour la création d'un nouveau commerce. Il s'agit du Fond d'aide à l'investissement commercial privé (FAICP).

2.1.3. Préserver et valoriser la diversité des activités agricoles

Le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture a mis en évidence les points suivants :

- Le Grand Chalon est un territoire agricole (à 50 % exploité pour l'agriculture) et 80 % des surfaces exploitées n'appartiennent pas à l'exploitant.
- La variété des terroirs (climat, nature du sol) induit une diversité des productions et participe à la richesse des paysages : polyculture et polyélevage, viticulture, culture, horticulture / maraîchage et des activités plus rares (élevage caprins, équins, volailles, escargots, pisciculture et apiculture)
- Une réduction massive du nombre d'exploitations : de 955 en 1988 à 350 en 2010, particulièrement dans le secteur maraîcher, et une tendance au regroupement. Elles sont 380 en 2019 sur le territoire des 51 communes de l'agglomération.
- Environ 6000 ha de terres en AOC viticole à forte valeur ajoutée, dont près de la moitié est plantée. Toutefois, les appellations village sont fortement plantées. De plus, on constate une dynamique de plantation.
- Une pratique importante de la vente directe : 215 exploitants la pratique ; 80 % d'entre eux sont des viticulteurs.
- Impact des activités agricoles en matière de risques naturels et de nuisances (bruit, odeurs, traitements...), sources de conflits de voisinage.
- De nouvelles obligations de recul pour l'épandage des produits phytosanitaires.
- Importance des activités agricoles pour la conservation des espaces naturels remarquables, grâce au pâturage, alors que la conjoncture est favorable à la céréaliculture
- 273 ha d'espaces agricoles cultivés ont été urbanisés entre 2002 et 2012 et 356 ha d'espaces naturels, principalement des prairies. Pour la période 2008-2018, le chiffre est d'au moins 220 ha de terrains déclarés à la PAC.
- Environ 800 ha déclarés à la PAC étaient classés constructibles dans les documents d'urbanisme communaux antérieurs sur les 37 communes.
- Le PLUi de 2018 avait permis de reclasser en zone agricole ou naturelle 431,8 ha qui étaient en réserve pour du développement économique, 312,6 ha de foncier en réserve pour l'habitat et 81,4 ha de foncier prévu pour des équipements.

<u>Traduction dans le PADD :</u> - Donner toute sa place à l'agriculture, en préservant au maximum les terres agricoles, favorisant la diversification des exploitations et protégeant strictement de toute construction certaines zones à enjeux ; - Préserver et valoriser les particularités du territoire qui contribuent à la diversité et à la richesse des paysages ; - Accompagner la vie des exploitations ;
--

- Encourager les circuits courts et les débouchés locaux.

Traduction dans la partie règlementaire et informative du PLUi :

- une forte réduction des zones à urbaniser, toute vocation confondue, au sein du zonage, par rapport aux documents d'urbanisme communaux en vigueur précédemment ;
- une poursuite de cette démarche de réduction dans le cadre de la présente révision du PLUi avec de nouveaux reclassements en zone A ou N de secteurs précédemment constructibles (à Champforgeuil, Saint-Marcel, Fragnes-La Loyère, Saint-Léger-sur-Dheune...) ;
- une attention portée au sein du zonage à ne pas enclaver davantage les exploitations agricoles par les habitations, particulièrement les élevages, et à conserver leur possibilité d'extension à plus long terme ; cette attention s'est prolongée au sein des corridors écologiques (Np) en maintenant des secteurs constructibles autour des fermes existantes ;
- l'identification d'environ 111 ha de terrains agricoles maraîchers ;
- la protection de 3 324 ha de terrains en AOC à dominantes plantés, tout en maintenant des secteurs constructibles autour des sièges des exploitations viticoles pour permettre leur développement ;
- au sein du règlement, l'autorisation des constructions agricoles en zone agricole mais également en zone naturelle, afin de favoriser ces activités garantes de la gestion de ces espaces (prairie particulièrement) ;
- un règlement autorisant l'activité agricole, donc viticole ou maraîchère, au sein des villages (centres anciens et secteurs pavillonnaires).

De plus, le Syndicat mixte du Chalonnais porte un projet alimentaire territorial, qui permettra des actions concrètes en faveur de la filière.

2.1.4. Favoriser l'économie touristique par une offre attractive

Le diagnostic a mis en évidence les points suivants :

- Plusieurs éléments attractifs : les vins de la Côte Chalonnaise et de la Côte de Beaune (site UNESCO des Climats du vignoble de Bourgogne), les paysages naturels et agricoles du Val de Saône, de la Côte Chalonnaise et de la Vallée de la Dheune, les points de vue, les itinéraires de promenade et randonnées, les infrastructures et événements culturels et touristiques : Maison des Vins, Musée Niépce, Maison Niépce, Festival Chalon dans la Rue, Carnaval de Chalon, etc. ;
- Particularités : le tourisme fluvial (Saône, Canal du Centre) et le cyclotourisme (Eurovélo 6, voies vertes et bleue) et l'œnotourisme ;
- Chalon est le second pôle hôtelier le plus attractif du département derrière l'ensemble Mâcon-Cluny-Tournus ;
- Aérodrome de Chalon - Champforgeuil utilisé à des fins touristiques et de loisirs par une population très restreinte ;
- Deux projets d'ampleurs : le domaine de Maizières à Saint-Loup-Géanges, y compris la ferme de la gouttière et le site des 40 arpents à Gergy d'une part et le domaine d'Aubigny à Aluze d'autre part ;

- Des projets d'hébergements atypiques.

Les enjeux portent sur la valorisation touristique du territoire et notamment de ses aménités naturelles et historiques (tourisme, loisirs, etc...) avec comme entrées principales :

- L'œnotourisme, grâce à l'image de marque due à la renommée des appellations viticoles et au site UNESCO ;
- le cyclotourisme, par le développement et le maillage des infrastructures cyclables ;
- l'accueil des touristes à améliorer ;
- l'attrait des paysages, du patrimoine bâti et naturel ;
- Le développement d'infrastructures et d'équipements touristiques, de sites d'hébergement et de l'hôtellerie haut de gamme.

Traduction dans le PADD :

- Valoriser les spécificités du territoire ;
- Proposer une offre d'équipements et de services attractive pour les cyclotouristes ;
- Permettre le développement de l'accueil des touristes fluviaux ;
- Développer l'offre d'hébergement et de restauration.

Traduction dans la partie réglementaire et informative du PLUi :

- L'identification de quelques zones dédiées à des projets touristiques (19 zones Ah2 ou Nh2) et la protection des terres agricoles viticoles au sein du zonage ;
- La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti, la protection des paysages et des éléments du patrimoine naturel des communes au sein du zonage et du règlement ;
- Des emplacements réservés pour le développement et le maillage des voies cyclables et piétonnes.
- La création de zones naturelles de loisirs (NI) pour les campings, l'installation d'habitations légères de loisirs notamment.
- L'ajout de cahier de recommandations pour valoriser les grands paysages, l'architecture et les espaces publics.

2.2. Axe 2 : Mener une politique de l'habitat en faveur de l'attractivité résidentielle et de la cohésion sociale

2.2.1. Répondre aux besoins en logements en mettant sur le marché une offre diversifiée de qualité

Le diagnostic a mis en évidence les points suivants :

- Forte perte de population de la ville-centre (-9765 habitants entre 1990 et 2018) au profit des autres communes du Grand Chalon, particulièrement en plaine de Saône et Bresse chalonnaise, et des communes de l'aire urbaine de Chalon-sur-Saône, très attractives pour les familles avec enfants. Toutefois, la population de Chalon-sur-Saône tend à se stabiliser.
- La population du Grand Chalon est en légère hausse (+3422 habitants entre 1990 et 2018).
- L'aire urbaine chalonnaise bénéficie d'une croissance dynamique, mais captée surtout par les espaces périurbains et la campagne.

- Une spécialisation des communes avec une faible mixité de formes urbaines, types de logement et statuts d'occupation au sein des communes, caractérisé par :
 - o 85 % des logements à Chalon-sur-Saône sont des appartements ;
 - o 85% des maisons du Grand Chalon sont en première et seconde couronnes.
- Offre locative privée concentrée à 85% sur Chalon et la 1^{ère} couronne avec une prépondérance pour les logements de petites tailles (T1 et T2) ;
- Toutefois, les communes de 1^{ère} couronne présentent la plus grande diversité de typologie de logements ;
- La spécialisation de l'offre de logements favorise une forte homogénéité sociale selon les communes :
 - o Les revenus des ménages de la ville-centre sont en moyenne plus bas, mais il s'agit de la commune où l'écart entre les plus pauvres et les plus riches est le plus marqué.
 - o Les communes périphériques ont une population aux revenus relativement homogènes, dépendant des prix de leur parc de logements. Les habitants les plus aisés se situent en général à l'Ouest du Grand Chalon.
- Entre 2006 et 2011, plus de 2 600 logements ont été mis en chantier sur le Grand Chalon, soit en moyenne près de 450 logements par an avec un ralentissement noté depuis 2008. 3/4 des logements construits sont individuels sur la période 2006-2011. Entre 2011 et 2016, 1750 logements mis en chantier sur le Grand Chalon, soit en moyenne 285 logements / an. Il s'agit d'un territoire sous faible tension.

Traduction dans le PADD :

- Renforcer l'attractivité résidentielle de la ville-centre ;
- Permettre a minima le renouvellement de la population sur l'ensemble des communes du Grand Chalon et conforter toutes les centralités, avec un besoin identifié de 4 600 logements à mettre sur le marché d'ici 2030, dont 4 160 neufs et 430 en résorption de la vacance ;
- Assurer un équilibre sociologique dans les communes ;
- Fluidifier les parcours résidentiels ;
- Promouvoir des opérations d'habitat de qualité.

Traduction dans la partie règlementaire et informative du PLUi :

- Dans le cadre du travail sur le zonage, l'identification des dents creuses dans les espaces bâtis (zones urbaines) et 96 zones à urbaniser à court terme ou en réserve (1AU et 2AU) permettront de répondre au besoin en logements neufs ;
- Des résidences seniors sont également prévues sur certaines zones à urbaniser (à Crissey, Virey-le-Grand, Oslon par exemple) ;
- 3 OAP sectorielles mentionnent une obligation de production de logements sociaux.
- Au sein des OAP sectorielles, la définition des principes d'aménagement pour améliorer l'intégration des futurs quartiers (maillages des voies piétonnes et routières, éléments à préserver et création d'aménagement paysager en transition et d'espaces communs).

2.2.1.1. Focus sur la définition du besoin en logements

Le besoin en logements pour la période 2018-2030 a été travaillé avec les services de l'Etat (DDT), le syndicat mixte du Chalonnais et l'Agence d'Urbanisme Sud Bourgogne, selon la méthode dite du point mort dans le cadre de l'élaboration du PLUi de 2018 précédemment en vigueur sur les 37 communes et de l'établissement du SCoT du Chalonnais. Elle tient compte de la taille des ménages et du taux de desserrement prévisionnel, des besoins liés au renouvellement du parc (remplacements des logements démolis et qui ont changé de destination), des logements vacants et de l'évolution des résidences secondaires.

Le scénario de croissance de la population est extrapolé de la projection de la population OMPHALE, qui permet d'estimer à + 2000 habitants, la croissance de la population du Grand Chalon à l'horizon 2030.

Le tableau ci-après détaille le besoin en logements défini par commune et par secteur pour la durée du PLUi.

	Besoins en logements sur le PLH 2020-2025			Estimation des besoins à horizon 2030 au vu des documents de planification
	Besoins en logements sur 6 ans	Dont en construction neuve	Dont en remise sur le marché de logements vacants	
Châtenoy-en-Bresse	21	20	1	42
Epervans	31	30	1	62
Lans	17	17	0	34
Oslon	23	23	0	46
Saint-Marcel	135	129	6	270
Bresse Chalonnaise	227	219	8	454
Chalon-sur-Saône	807	667	140	1614
Champforgeuil	78	77	1	156
Châtenoy-le-Royal	157	149	8	314
Saint-Remy	158	152	6	316
Centre Urbain	1200	1045	155	2400
Barizey	2	1	1	4
Dracy-le-Fort	18	17	1	36
Farges-lès-Chalon	12	11	1	24
Fontaines	44	42	2	88
Jambles	8	8	0	16
Mellecey	21	20	1	42
Mercurey	38	35	3	76
Rully	47	44	3	94
Saint-Denis-de-Vaux	6	6	0	12
Saint-Désert	15	13	2	30
Saint-Jean-de-Vaux	8	7	1	16
Saint-Mard-de-Vaux	5	5	0	10
Saint-Martin-sous-Montalgu	2	2	0	4
Givry	104	99	5	208
Côte Chalonnaise	330	310	20	660
Allerey-sur-Saône	13	12	1	26
Crissey	74	73	1	148
Demigny	29	27	2	58
Fragnes-la-Loyère	20	19	1	40
Gergy	81	80	1	162
Lessard-le-National	9	9	0	18
Sassenay	24	23	1	48
Virey-le-Grand	21	19	2	42
Saint-Loup-Géanges	29	26	3	58
Plaine Nord	300	288	12	600
La Charmée	11	10	1	22
Lux	31	30	1	62
Marnay	4	4	0	8
Saint-Loup-de-Varennes	19	18	1	38
Sevrey	18	16	2	36
Varennes-le-Grand	64	62	2	128
Plaine Sud	147	140	7	294
Aluze	4	4	0	8
Bouzeron	3	3	0	6
Chamilly	1	1	0	2
Charrecey	5	4	1	10
Chassey-le-Camp	6	6	0	12
Cheilly-lès-Maranges	7	6	1	14
Dennevry	3	2	1	6
Remigny	4	3	1	8
Saint-Bérain-sur-Dheune	7	6	1	14
Saint-Gilles	3	2	1	6
Saint-Léger-sur-Dheune	36	33	3	72
Saint-Sernin-du-Plain	6	5	1	12
Sampigny-lès-Maranges	3	3	0	6
Vallée de la Dheune	88	78	10	176
Grand Chalon	2292	2080	212	4584

2.2.2. Améliorer la qualité et l'attractivité de tous les segments du parc de logements existant

Le diagnostic a mis en évidence les points suivants :

- 5600 logements étaient vacants en 2014 selon l'INSEE, soit 10 % du parc de logements¹. Cette moyenne est assez élevée mais le territoire comprend des disparités marquées avec un taux de vacance important dans l'habitat social et les copropriétés privées à Chalon-sur-Saône.
- 64 % des logements ont été construits avant 1975 ; les logements les plus anciens se situant à l'ouest et dans la ville-centre ;
- Les 1 281 copropriétés (soit 1 799 immeubles) recensés sur l'agglomération représentent 30 % des logements du territoire en 2012 ;
- De 2006 à 2013 (délégation des aides à la pierre au Grand Chalon), 1 120 logements ont été subventionnés pour être réhabilités (dont 274 logements privés conventionnés)
- La population connaît un vieillissement général et la taille des ménages diminue sur l'ensemble des secteurs :
 - Sur le centre urbain en raison de la concentration du parc locatif et de petits logements ;
 - Sur les communes périphériques en raison du vieillissement de la population des pavillons en propriété les moins récents, et de leur faible attractivité pour de jeunes familles à la revente (ils sont principalement réinvestis par de petits ménages déjà âgés).

Traduction dans le PADD :

- Lutter contre la vacance ;
- Poursuivre les actions de requalification du parc ancien dégradé et notamment l'amélioration thermique des logements ; développer la connaissance du parc énergivore, accompagner son amélioration thermique, lutter contre la précarité énergétique et cibler les actions d'accompagnement sur les principaux enjeux ;
- Adapter le parc de logements à l'évolution des modes de vie et au vieillissement de la population.

Traduction dans la partie réglementaire et informative du PLUi :

- Le PLUi autorise le changement de destination de 67 bâtiments ;
- Le règlement est allégé en matière d'obligations de création de place de stationnement en zone UA en cas de création de logements par transformation de bâtis existants.
- Le quartier de Fontaine au Loup à Chalon faisant l'objet d'une OAP sectorielle en vue de sa reconversion.

De plus, le Grand Chalon met en œuvre le programme d'actions du PLH 2020-2025, notamment des actions sur le logement vacant et les copropriétés dégradés.

¹ Il est globalement admis qu'un taux de vacance raisonnable se situe entre 5 et 7%

Les particuliers peuvent se renseigner auprès de l'Espace Habitat Conseil du Grand Chalon, situé 7 rue Georges Maugey à Chalon-sur-Saône : rencontre de l'architecte conseil du CAUE 71, permanence de l'Espace info énergie et conseils sur les dispositifs financiers.

2.2.3. Requalifier le parc locatif social et valoriser les quartiers en Politique de la Ville

Le diagnostic a mis en évidence les points suivants :

- Le Grand Chalon offre plus de 20 % de logements sociaux, principalement localisés à Chalon-sur-Saône dans trois quartiers : Les Aubépins, Les Prés Saint-Jean et Fontaine au Loup ;
- 8 bailleurs intervenaient en 2013 sur l'agglomération dont les principaux étaient l'OPAC 71 avec 7 037 logements (soit 68% du parc social) et Logivie avec 1 843 logements (soit 18%) ;
- Réduction du nombre de logements sociaux à Chalon-sur-Saône, en raison des fermetures et démolitions réalisées aux Aubépins et à venir au Stade et à Fontaine au Loup ;
- Importante démarche de réhabilitation de logements sociaux dans le quartier des Aubépins et des Prés Saint-Jean (OPAC 71).
- Au 1er janvier 2017, les taux de logement social des 5 communes SRU du Grand Chalon sont les suivants : Chalon-sur-Saône : 38,6 % ; Saint-Marcel : 20,7 % ; Saint-Rémy : 27,4 % ; Châtenoy-le-Royal : 17,5 % ; Givry : 9,4 %.

Châtenoy-le-Royal et Givry sont donc déficitaires par rapport aux exigences de la loi SRU. Seule la commune de Givry est exemptée.

Traduction dans le PADD :

- Rééquilibrer l'offre de logements sociaux dans le territoire et améliorer le parc existant ;
- La mise en œuvre d'une politique de peuplement à l'échelle du territoire du Grand Chalon ;
- Renforcer l'attractivité des quartiers de logements sociaux en s'appuyant sur les potentiels existants (environnement, équipements spécifiques, etc.) ;
- Moderniser le parc existant en veillant à la maîtrise des charges ;
- Accompagner les arrêts d'exploitation et la reconversion de sites stratégiques (quartiers des Aubépins, du Stade – Fontaine au Loup).

Traduction dans la partie réglementaire et informative du PLUi :

- Création d'une OAP pour le secteur de Fontaine-au-Loup et d'une autre pour le secteur de la Prairie du Stade ;
- Des projets dans le bâti existant à Givry (ancienne gendarmerie, foyer logements) et à Châtenoy-le-Royal (2 tenements fonciers appartenant à des bailleurs sociaux au Tréfort à Châtenoy-le-Royal, OAP Rue du Bourg avec obligation de logements sociaux).

De plus, le Grand Chalon met en œuvre le programme d'actions du PLH 2020-2025 et notamment le conventionnement dans le parc privé, avec ou sans travaux.

2.2.3.1. Focus sur le logement social

Les communes de Givry et de Châtenoy-le-Royal font partie des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, c'est-à-dire ayant l'obligation de comptabiliser 20% de logements sociaux sur son territoire, et qui affichent un déficit selon l'inventaire au 01/01/2021 :

- nombre de logements sociaux manquants à Châtenoy-le-Royal : 75, avec un taux de 10,8 % de logements sociaux ;
- nombre de logements sociaux manquants à Givry : 160, avec un taux de 17,3 % de logements sociaux.

Il est à noter que le territoire du Grand Chalon propose une offre de logements sociaux de plus de 10 000 logements. Cette offre est supérieure à la demande, et une partie notable du parc est vacant.

Au final, seule la commune de Givry est exemptée pour la période triennale en cours (2020-2022). Toutefois, ces deux communes restent mobilisées mais ont la volonté d'adapter le développement de leur offre locative sociale au regard de facteurs locaux.

- **La prise en compte des facteurs locaux**

⇒ Pour la commune de Givry :

La localisation et la connexion de transports en commun avec l'agglomération

La commune est située en dehors de l'agglomération de Chalon-sur-Saône à une distance d'environ dix kilomètres sachant qu'il n'existe pas de continuité urbaine entre les deux.

La Commune de Givry est rattachée à l'aire urbaine de Chalon-sur-Saône au sens de l'INSEE, c'est-à-dire qu'au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille au sein de l'unité urbaine de Chalon-sur-Saône et en particulier de sa ville-centre et appartient à la zone de chalandise du Chalonnais que ce soit pour les achats alimentaires et non alimentaires.

Au vu de la présence des routes permettant un accès rapide et aisé aux bassins d'activités de l'aire urbaine, la grande majorité des trajets se font par le biais de la voiture personnelle.

Si une offre de transports en commun existe (via une ligne dédiée et le transport à la demande), elle est surtout adressée aux scolaires. Dans tous les cas, les fréquences existantes aux heures de pointe permettant de relier Givry avec la ville-centre et les bassins d'activités de l'agglomération sont de l'ordre d'une rotation par heure soit très en deçà d'un passage toutes les 15 minutes aux heures de pointes (fréquence de base indiquée dans le décret).

Une décroissance démographique

La décroissance démographique enregistrée au niveau de l'unité urbaine de Chalon-sur-Saône touche également la commune de Givry. Si des taux de croissance de l'ordre de 2,5 à 3% par an ont pu être enregistrés jusqu'en 1982, entre 1999 et 2007, le taux de croissance chutait à 0,4% par an, pour arriver entre 2008 et 2013 à -0.13%. Il est de 0,2% par an sur la période 2013 à 2018 (+ 34 habitants).

Une faible pression de la demande

Le parc social existant à Givry est de 61 logements avec un taux de rotation de 11, 67 % (ce taux est de 12, 82% sur le Grand Chalon – Source RPLS 2016).

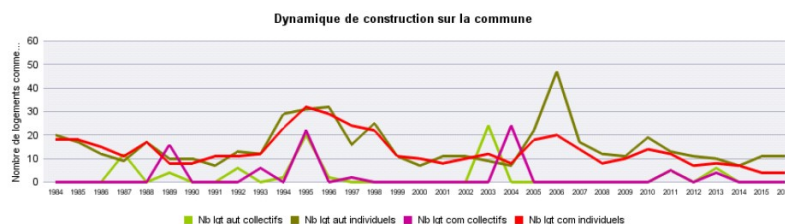
La demande demeure très faible sur Givry avec en mai 2017, 15 demandes en stock (chiffres SNE), ce qui représente 0,6% des demandes en cours enregistrées.

Un foncier qui se raréfie

Cette problématique touche de manière générale la commune pour l'ensemble des constructions. Ainsi, une analyse des données sur la construction montre un tassement depuis plusieurs années avec un volume globalement faible tout parc confondu : privé et public.

Dynamique de la construction sur la commune de Givry / Source: Sitadel en dates réelles

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Logements autorisés	20	17	12	21	17	14	10	7	19	12	31	51	34	16	25	11	7	11	11	33	7	22	47	17	12	11	19	18	11	16	7	11	11
Logements commencés	18	18	15	11	17	24	8	11	11	18	23	54	29	26	22	11	10	8	10	12	32	18	20	14	8	10	14	17	7	12	7	4	4



Les bailleurs ont également pointé cette difficulté liée à la rareté du foncier et à son coût. Selon eux, sur cette commune, la solution qu'ils entendent encourager est de recourir aux opérations d'acquisitions-amélioration. De fait, il faut souligner que ces opérations sont, par nature, plus complexes et plus longues à engager. Un projet est à l'étude sur l'ancienne gendarmerie avec l'OPAC de Saône-et-Loire.

⇒ Pour Châtenoy-le-Royal :

Des difficultés sur des programmes récents

La commune de Châtenoy-le-Royal a fait preuve d'un volontarisme à souligner sur ces dernières années en augmentant son parc locatif social de 376 logements en 2008 à 475 logements en 2017, le taux passant de 13,9% à 17,5%. Cependant, il s'avère qu'un certain nombre de programmes récents (notamment la Résidence Vincenot, programme Logivie de 46 logements livrés en 2016) connaissent de fortes problématiques de voisinage et de vivre-ensemble engendrant un turn-over important, de la vacance et une mixité sociale difficile à mettre en place. La commune souhaitait, dans un premier temps, trouver avec les bailleurs, les actions à mettre en œuvre pour améliorer cette situation avant d'envisager la réalisation d'autres programmes. De plus, certains programmes plus anciens comme ceux de SCIC Habitat, manquent d'attrait compte tenu de leur vieillissement. Ainsi, une réhabilitation d'une partie du parc existant serait à privilégier afin de renforcer leur attractivité.

Une pression de la demande limitée

Le parc social existant à Châtenoy-le-Royal est de 475 logements avec un taux de rotation de 13,4 % (ce taux est de 12,82% sur le Grand Chalon – Source RPLS 2016). Malgré une présence des services et une proximité avec la ville-centre, la demande reste limitée sur Châtenoy-le-Royal avec en mai 2017, 122 demandes en stock (chiffres SNE), ce qui représente 4,8% des demandes en cours enregistrées.

Une dynamique des constructions en retrait avec un foncier disponible de plus en plus limité

Depuis 2014, la commune connaît un ralentissement dans la dynamique de construction (tout parcs confondus) après une période plus active. Ce ralentissement est dû à la fois à la volonté de la commune de limiter son développement en termes de population et à un foncier de moins en moins disponible. De plus, la commune est fortement concernée par les enjeux des zones humides, limitant davantage les possibilités de construire sur la commune.

Dynamique de la construction sur la commune de Châtenoy-le-Royal / Source: Sitadel en dates réelles

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Logements autorisés	11	9	7	9	57	77	55	10	8	65	13	25	28	42	28	14	132	7	21	13	44	10	7	38	5	1	19	28	96	51	6	3	8
Logements commercialisés	12	7	11	9	19	58	95	83	10	8	57	37	25	55	21	13	116	2	35	14	32	23	5	4	39	2	10	14	21	7	48	7	4



• Les actions prévues à court terme dans le cadre de la compétence habitat du Grand Chalon :

Comme prévu au PLH 2020-2025, le volume de logements sociaux sur le territoire sera généré par l'articulation de trois leviers complémentaires :

- la mobilisation du parc privé via le conventionnement sans travaux ;
- la remise sur le marché de logements vacants en favorisant les acquisitions-améliorations (AA) avec les bailleurs sociaux et le conventionnement avec travaux avec les propriétaires bailleurs privés ;
- la production neuve (avec une ambition d'opérations de petite taille et qualitatives).

Suite au diagnostic Habitat réalisé en 2017 sur 50 communes, le Grand Chalon a identifié la lutte contre la vacance comme un axe prioritaire d'intervention. Plusieurs dispositifs sur cette thématique ont été votés en décembre 2017 par le Conseil Communautaire :

➔ Le Programme d'intérêt Général (PIG) « Lutte contre la vacance de longue durée » 2019-2021 est prolongé jusqu'à mars 2023 en raison de l'impact du COVID.

Cible :

Les logements dégradés et vacants depuis plus de trois ans remis sur le marché par :

- les propriétaires bailleurs remettant un logement sur le marché dans le cadre d'un conventionnement ANAH ;
- les propriétaires occupants dans le cas de l'acquisition d'un logement vacant de plus de trois ans.

Objectifs :

- Favoriser la remise sur le marché de logements dégradés et vacants pour développer une offre locative complémentaire et diffuse ;
- Participer à la dynamisation des centres-bourgs en favorisant l'installation de nouveaux ménages ;
- Participer à la restauration patrimoniale du parc privé existant.

Objectifs fixés :

- 25 logements / an pendant 3 ans répartis comme suit :
 - o 20 logements par an pour les propriétaires bailleurs
 - o 5 logements par an pour les propriétaires occupants

Les objectifs sur les propriétaires bailleurs sont fléchés de manière prioritaire sur les communes SRU comme Châtenoy-le-Royal et Givry.

➔ L'amélioration de la visibilité des dispositifs existants

C'est le travail en cours mené par le Grand Chalon dans le cadre de son Espace Habitat Conseil, qui vise notamment à :

- Valoriser les aides existantes dans le règlement financier pour le parc social du Grand Chalon pour encourager les opérations d'acquisitions-améliorations portées par les bailleurs sociaux sur des logements vacants (aide pouvant aller jusqu'à 3 500 € par logement en PLAI) ;
- Valoriser des types de conventionnements avec et sans travaux avec mise en avant des avantages fiscaux associés ;
- Valoriser et communiquer sur les Agences immobilières à vocation sociale (AIVS) et les dispositions d'Action Logement ;
- Communiquer auprès de partenaires : agences, maîtres d'œuvre, architectes, artisans...

• **Les perspectives de production de logement social à Givry et Châtenoy-le-Royal :**

⇒ Pour la commune de Givry :

- Construction d'un foyer pour adultes handicapés prévu par l'ADFAAH sur la programmation 2018 : 26 logements PLS Foyer ;
- Réhabilitation de l'ancienne Gendarmerie en acquisition/amélioration par l'OPAC: 9 logements locatifs sociaux ; ce secteur fait l'objet d'un emplacement réservé et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle ;
- Dispositifs de lutte contre la vacance : 15 logements dont 7-8 logements conventionnés estimés pour la période 2019-2021 dans le cadre du PIG « lutte contre la vacance de longue durée » ;
- Conventionnement sans travaux : 6 logements estimés.

De plus, l'OPAC a identifié un autre terrain à proximité (avenue des Mortières) avec un potentiel d'une dizaine de logements locatifs sociaux en production neuve.

Ainsi, il est prévu sur la période la création de logements sociaux à Givry.

⇒ Pour la commune de Châtenoy-le-Royal :

- La construction d'une résidence seniors sur un terrain communal : 25 logements PLS Foyer. Cette résidence communale ouverte en 2021 n'est à ce jour par reconnue en tant que logements sociaux.
- L'OAP du secteur du collège prévoyait 12 logements sociaux à créer mais a été supprimée en raison de la présence de zones humides ; les 12 logements sociaux à créer sont repositionnés sur l'OAP sectorielle Rue du Bourg (représentant 40% des logements à produire sur la zone) ;
- 2 terrains parcelles AN137-146-159 = 1480 m² et parcelles An139-148-160 = 1454 m²) appartenant à des bailleurs sociaux au Tréffort, font l'objet d'un projet de création de 20 logements sociaux en 2 bâtiments collectifs ; ce site fait l'objet de 2 emplacements réservés et d'une OAP sectorielle dédiée ;
- Un projet en centre bourg comprenant la création de 14 logements sociaux et de 16 logements en accession sociale à la propriété ;
- Dispositifs de lutte contre la vacance : 10 logements sociaux, dont 4-5 logements conventionnés prévus sur la période 2019-2021 dans le cadre du PIG « lutte contre la vacance de longue durée » ;
- Conventionnement sans travaux : 15 logements estimés.

Ainsi, il est prévu sur la période la création de logements sociaux à Châtenoy-le-Royal.

2.2.4. Étendre et adapter l'offre de logements pour les publics spécifiques

Le diagnostic a mis en évidence les points suivants :

Les personnes âgées

- Le Grand Chalon est relativement sous-équipé pour l'accueil des populations âgées au regard du taux d'équipements du département, particulièrement la ville centre. Il comptait 19 établissements totalisant 1 341 places en 2018 ;
- Le Schéma départemental pour l'autonomie 2010-2014 vise à faciliter le maintien à domicile et proposer des réponses complémentaires en faveur d'une offre de service efficace et efficiente ;
- Des opérations privées de type Résidences Seniors se développent dans les bourgs des communes ;
- Environ 2 100 adultes perçoivent l'Allocation Adulte Handicapé (AAH) sur le Grand Chalon, toutefois, tous n'ont pas besoin d'un logement adapté ;
- 6 établissements pour l'accueil d'adultes handicapés sur le Grand Chalon (182 places) ;
- 6 établissements d'accueil de jour (83 places).

Logement des jeunes

- Les étudiants ont peu de difficultés à se loger.

Hébergement des personnes en difficulté

- Le Grand Chalon remplit largement les objectifs de la loi DALO² avec 189 places d'hébergement ;
- Présence de 2 résidences sociales temporaires pour les personnes en difficultés sociales et / ou économiques.

Accueil des gens du Voyage

- Une aire de grand passage (150 places) à Varennes-le-Grand et 30 emplacements en aires d'accueil sont proposés à Chalon-sur-Saône et à Saint-Marcel, avec une sédentarisation importante des familles ;
- Occupation de terrains privés (propriétés familiales) non dévoués sur le plan réglementaire à un habitat pérenne (Oslon, Epervans, Champforgeuil) et stationnements illicites fréquents sur le territoire ;
- Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage de 2012-2018 prévoit la réalisation de 18 places supplémentaires à Châtenoy-le-Royal (6) et à Saint-Rémy (12). Récemment révisé, il identifie un besoin de réponse à la sédentarisation des gens du voyage et de développement de l'offre en matière de grands passages.

Traduction dans le PADD :

- Accompagner les publics défavorisés dans l'accès et le maintien dans le logement ;
- Répondre aux besoins identifiés en termes d'hébergement d'urgence ;
- Maintenir l'offre de logements et d'hébergement pour les jeunes en formation, en insertion ou étudiants ;
- Favoriser le maintien des personnes âgées dans les centres bourgs de leur commune de résidence en développant des alternatives et un parcours résidentiel ;
- Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage.

Traduction dans la partie réglementaire et informative du PLUi :

- Des secteurs ciblés par les communes pour développer des opérations de logements pour les seniors dans les bourgs au sein des zones à urbaniser ou des zones urbaines ;
- Afin de respecter les obligations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, 2 emplacements réservés sont maintenus au zonage à Saint-Rémy (aire d'accueil) et Châtenoy-le-Royal (sédentarisation).

Concernant les publics spécifiques, le Grand Chalon, délégataire des aides à la pierre, a accompagné différents projets de structures dans les programmations récentes :

- en 2017 : 56 agréments PLS foyers pour une résidence service dédiée aux Seniors porté par l'OPAC à Chalon-sur-Saône et 33 agréments PLS foyers pour un foyer d'Hébergement Traditionnel porté par l'AMEC avec un service d'accueil de jour de 11 places ;

² Loi DALO (2009) : impose un nombre minimum de place d'hébergement, à savoir une place par tranche de 2 000 habitants. Le Grand Chalon doit donc disposer de 33 places

- en 2018 : 26 agréments PLS foyers pour la création d'une extension au foyer pour adultes handicapés situé à Givry porté par l'Association Départementale des Foyers d'Accueil pour Adultes Handicapés (ADFAAH) ;
- en 2019 : un projet de résidence service dédiée aux Séniors porté par l'OPAC à Crissey.

De plus, depuis le 1^{er} janvier 2018, le Grand Chalon a mis en place le dispositif ADAPT+ porté par l'Espace Habitat Conseil qui vise à accompagner techniquement et financièrement les propriétaires dans la mise en œuvre de travaux d'adaptation de leur logement à la perte d'autonomie.

2.3. Axe 3 : Préserver le cadre de vie

2.3.1. Valoriser la diversité des identités

Le diagnostic a mis en évidence les points suivants :

- Différentes régions naturelles ;
- Présence marquée de l'eau, avec notamment la Saône, cours d'eau majeur qui a conditionné les implantations et activités historiques du Chalonnais, et 5 rivières structurant un réseau de petits ruisseaux ;
- Un relief structurant les activités humaines et les paysages - contraste marqué entre les pentes de la côte Chalonnaise et les paysages de plaine des terrasses - Un dénivelé Est-Ouest constant et une altitude passant de 150 à 500 m environ ;
- Une covisibilité importante au sein de la Vallée de la Dheune et de la Vallée des Vaux ;
- La diversité des paysages naturels et agricoles fonde l'identité du territoire et constitue un atout majeur pour son attractivité ;
- Des paysages historiques et notamment les pelouses sèches de la côte chalonnaise dites « Chaumes », les vallées de la Saône, de la Thalie, de l'Orbize ;
- La Vallée de la Dheune, aussi nommée la vallée de la céramique en raison de son passé industriel ;
- De nombreux point de vue et des covisions : une sensibilité paysagère ;
- Un riche patrimoine rural, qu'a permis de relever l'étude du petit patrimoine menée par le CAUE sur la plupart des communes, ainsi qu'un bâti remarquable préservé ;
- Une diversité des tissus bâtis anciens des communes : domaines viticoles, bâti à l'alignement sur rue, maisons bourgeoises, fermes du val de Saône, etc, dont la richesse est confirmée par l'étude architecturale et paysagère ;
- Développement de conurbations entre les communes, notamment entre Chalon-Sur-Saône et sa première couronne, et dans le secteur de la Plaine Sud. Un phénomène qui tend à se poursuivre du fait de l'urbanisation linéaire le long des principaux axes routiers, notamment le long du canal du Centre dans la Vallée de la Dheune ;
- Un territoire plutôt épargné par la publicité invasive, du fait de l'existence de règlements locaux de publicité communaux, à l'exception des pré-enseignes, implantées le long des axes de circulation.

Traduction dans le PADD :

- Valoriser la Saône et ses abords ainsi que les principaux cours d'eau (Dheune, Grosne, Corne, Orbize, Thalie) et le canal ;
- Protéger et valoriser le patrimoine rural et urbain ;

- Préserver les identités des villages ;
- Empêcher le développement de continuités bâties entre les villes, villages et les hameaux ;
- Protéger les secteurs patrimoniaux tout en favorisant leur dynamisme fondé sur une mixité des fonctions : centre historique de Chalon-sur-Saône et AVAP de Fontaines ;
- Lutter contre la publicité et les enseignes invasives ;
- Ancrer l'agglomération dans son époque en permettant l'expression de l'architecture contemporaine et en favorisant l'innovation architecturale.

Traduction dans la partie réglementaire et informative du PLUi :

- Au sein du zonage, le classement en zone naturelle protégée des secteurs inondables, des forêts, des pelouses sèches, d'une partie de la vallée des vaux (secteurs de prairie), l'arrêt des continuités bâties entre les bourgs et les hameaux (urbanisation linéaire) par la création de zone A / N voir Ap ou Np ;
- Egalement au sein du zonage, la protection des éléments de patrimoine bâti (issus de l'étude du petit patrimoine du CAUE notamment), les murs en pierre sèche, de nombreux bâtiments d'intérêt historique ou architectural définis par les communes et non protégés au titre des monuments historiques ;
- Le règlement écrit et graphique autorise le changement de destination de 67 bâtiments en zone agricole ou naturelle, notamment d'anciennes granges, des moulins et des maisons éclusières ;
- Le Grand Chalon a élaboré en parallèle du PLUi un Règlement local de publicité intercommunal (RLPi) pour harmoniser les règles au sein de son territoire.

2.3.2. Mettre en œuvre un développement urbain maîtrisé et cohérent

Le diagnostic a mis en évidence les points suivants :

- L'agence d'urbanisme Sud Bourgogne a identifié les centralités de chacune des communes, caractérisées par la présence d'équipements, de services voire de commerces. Cet inventaire a été actualisé et étendu aux 51 communes de l'agglomération en tenant compte des prescriptions du SCoT du Chalonnais.
- De nombreuses friches sont présentes sur le territoire des communes (anciens hôtels, industries, entrepôts...) au sein des zones d'activités et des espaces bâtis des communes ;
- Certains développements en lotissements successifs, aménagés en impasses, complexifient les déplacements quotidiens ;
- L'analyse des dents creuses et terrains densifiables a permis d'identifier un fort potentiel constructible au sein des zones urbaines. Toutefois, ces terrains ne sont pas tous mobilisables immédiatement (certains propriétaires ne sont pas vendeurs par exemple, d'autres ont un usage d'agrément...). Il est apparu important de préserver une partie de ces espaces non construits (parcs et jardins, publics ou privés).

Traduction dans le PADD :

- Renforcer chaque secteur de l'agglomération ;
- Conforter, valoriser et dynamiser les centralités ;
- Favoriser la reconversion des friches ;
- Densifier les tissus bâtis existants, notamment en zones d'activité ;
- Mailler et mettre en valeur les espaces publics ;
- Développer l'offre d'espaces verts et de nature et les usages de loisirs ;
- Intensifier la ville sur les secteurs bien desservis en transport en commun.

Traduction dans la partie réglementaire et informative du PLUi :

- Certains terrains à reconvertir mis en zone à urbaniser (William Saurin, Fontaine au Loup, Nordéon-Marvell Glass, site GRDF à Chalon-sur-Saône, ferme à Charrecey) ; une partie des projets est pilotée par des collectivités publiques ;
- Protection de certains espaces de jardins (Espaces boisés classés, zone naturelle de jardins, terrains cultivés) et des parcs publics (zone naturelle de loisirs, parcs et espaces verts arborés) ;
- Des OAP sectorielles en zones urbaines ;
- Harmonisation des règles entre les communes, grâce à un unique règlement ;
- Règlement qui autorise les toitures terrasses sous condition de leur insertion dans le site et de manière mesurée en centre ancien ;
- Des règles d'implantations et de destination des constructions qui permettent la densification et une certaine diversification des activités ;
- L'ajout d'un cahier de recommandations en 3 tomes (1 : le grand paysage ; 2 : les espaces publics ; 3 : l'architecture) pour accompagner les porteurs de projet en amont et les Maires pendant l'instruction des autorisations d'urbanisme.

2.3.3. Préserver et mettre en valeur la biodiversité et la qualité des paysages

Le diagnostic a mis en évidence les points suivants :

- Occupation des sols : 14 % d'espaces urbanisés, 53 % d'espaces naturels (forêts, prairies, pelouses sèches, plans d'eau), 33 % de vignes et cultures ;
- De nombreux sites à intérêts écologiques identifiés (inventaires ou protections) qui concernent essentiellement les prairies humides du val de Saône et de la Dheune, les pelouses sèches et cavités à chauves-souris de la Côte chalonnaise, les forêts ;
- Une « ceinture forestière » qui entoure le centre urbain, mais dont les usages de loisirs sont peu développés ;
- Etude de la Trame Verte et Bleue (TVB) réalisée par le bureau d'études Mosaïque environnement en 2013, complétée et mise à jour par BIOTOPE en 2020, qui identifie et hiérarchise les réservoirs de biodiversité par sous-trame et localise les principaux corridors écologiques (espaces de déplacements des espèces) ;
- Disparition et fragmentation des habitats naturels, conséquences de l'accroissement accéléré des activités humaines au cours du siècle dernier (principale cause de la perte de biodiversité) ;

- Infrastructures de transport routier et ferroviaire : barrières infranchissables (36 %) ou peu franchissables (33 %) pour la faune et la flore ; 75 % des ouvrages recensés sur les rivières du territoire ne sont pas franchissables (seuils, vannes, barrages d'étangs), 13 % sont difficilement franchissables – barrière physique du canal du centre ;
- Des travaux prévus : création d'un ouvrage de franchissement de l'A6 au nord de l'agglomération et réfection des berges du canal du centre ;
- Un manque de soin pour l'intégration paysagère des nouveaux quartiers, avec fréquemment une absence de transition.

Traduction dans le PADD :

- Préserver et valoriser les paysages ;
- Améliorer les transitions ville – campagne ;
- Préserver les milieux naturels remarquables et ordinaires et la capacité de déplacement des espèces (les continuités écologiques) ;
- Restaurer et aménager certains espaces naturels et continuités écologiques ;
- Développer la multifonctionnalité de la forêt.

Traduction dans la partie règlementaire et informative du PLUi :

- La prise en compte des cônes de vue, dont certains sont matérialisés au zonage ;
- Quelques Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) prévus en zone naturelle ou agricole pour permettre notamment la création d'activités touristiques, la reconversion du bâti existant et le développement d'activités isolées ;
- Les principaux réservoirs de biodiversité, à l'exception de la sous-trame prairie bocage, et les principaux corridors (bande tampon de 250 m de part et d'autre du corridor) sont protégés par un zonage Np / Npi ;
- Des protections complémentaires sont ajoutées : les EBC sur des boisements privés ne faisant pas l'objet d'un document de gestion, des parcs privés notamment, les ripisylves (protection stricte et inconstructibilité), des haies, bosquets et alignements d'arbres (protection souple avec obligation de compensation à hauteur de 1 pour 1 minimum), des mares ;
- Les OAP prévoient un aménagement paysager des lisières avec les espaces agricoles et naturels et le règlement impose de planter une haie bocagère pour tout projet situé en limite avec la zone agricole ou naturelle ;
- Lors du PLUi de 2018, une étude complémentaire avait été réalisée pour vérifier la présence de zones humides sur 33 secteurs potentiellement humides classés en zones urbaines ou à urbaniser, représentant 23 ha prospectés. Elle avait permis d'identifier 3 secteurs comprenant des zones humides et leur prise en compte au sein des OAP sectorielles (fossés humides à conserver ou à compenser à Châtenoy-en-Bresse et Epervans) et par l'adaptation du zonage (secteur rendu non constructible à Givry).
- Lors de la révision du PLUi, 117 ha ont été vérifiés (soit 36 sites), dont 18,9 ha reclassés en zone non constructible.

Le SDAGE recommande une compensation à hauteur de 200 %. Lorsque des dossiers loi sur l'eau seront requis, ils prévoiront les modalités de compensation de ces zones humides en cas

de destruction. Les OAP concernées rappellent l'obligation de respecter la réglementation en vigueur en la matière.

Par ailleurs, le Grand Chalon participe, grâce aux contrats de rivières, à des actions de restauration des milieux naturels et gère le plan de gestion pour la Thalie. La prise de compétence GEMAPI depuis le 1^{er} janvier 2018 permet au Grand Chalon d'engager une politique de gestion des cours d'eau à l'échelle de son territoire.

2.3.4. Préserver les ressources naturelles et protéger les populations

Le diagnostic a mis en évidence les points suivants :

- Le Grand Chalon porte une démarche de Plan Climat Air Energie Territorial, qui a vocation à être traduite dans le PLUi ;
- Les principaux postes émetteurs de gaz à effet de serre sont le transport et l'habitation.
- Le territoire est exposé à de nombreux risques : inondation par débordement des cours d'eau, ruissellement viticole, érosion, retrait – gonflement des argiles, sismique et technologique ;
- Les enjeux portent davantage sur la qualité de l'eau que la quantité pour l'approvisionnement en eau potable ;
- Une capacité d'assainissement globale suffisante en équivalent habitants mais des difficultés locales sur certains ouvrages de traitement des eaux usées, notamment liées à la présence d'eau de pluie ;
- Plusieurs infrastructures (A6, voie ferrée, routes fréquentées) générant des nuisances sonores ;
- Existence d'un plan de protection du bruit dans l'environnement et d'un plan de protection de l'atmosphère ;
- Le Grand Chalon porte une démarche de prévention et de réduction des déchets et mène des actions en matière d'économie circulaire ;
- En 60 ans la surface estimée des sols bâtis de l'agglomération est passée d'environ 2000 ha à 6600 ha. Donc forte accélération de la consommation d'espaces naturels et agricoles pour le développement humain ;
- 753 ha de foncier consommés entre 2002 et 2012, dont 395 ha pour de l'habitation et 246 ha pour de l'activité. 634 ha se situent en extension de la tâche urbaine existante. Pour la période 2008-2018, la consommation d'espace est ralentie, avec 520 ha de sol consommés en extension urbaine sur le territoire des 51 communes ;
- Une densité brute de 13,3 logements à l'ha en moyenne sur la période 2002-2012 ; toutefois, une tendance à la réduction de la taille des parcelles en lotissement. Une densité nette de 15,5 logements / ha pour la période 2008-2018, pouvant monter à 17 logements / ha si l'on considère des bâtiments non cadastrés figurant sur d'autres sources de données.

Traduction dans le PADD :

- S'engager en faveur de la transition énergétique, en réduisant les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, en encourageant la production d'énergie renouvelable et en densifiant le réseau de chaleur à Chalon-Sur-Saône ;
- Fiabiliser l'alimentation en eau potable du territoire et sa qualité, économiser et préserver la ressource ;

- Améliorer et optimiser la gestion des eaux usées, de la collecte au traitement, et encourager la gestion adaptée des eaux pluviales, alternative au tout tuyau ;
- Intégrer la gestion des risques (naturels, technologiques) dans les choix d'aménagement, particulièrement ceux ne faisant l'objet d'aucune servitude tel que le risque d'inondation par ruissellement sur la côte chalonnaise ;
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances (bruit, air, pollens) ;
- Réduire la production de déchets du territoire et améliorer leur collecte et leur valorisation ;
- Réduire d'au moins 10 % la consommation d'espaces agricoles et naturels par rapport à la tendance passée.

Traduction dans la partie réglementaire et informative du PLUi :

- Le règlement encourage la production d'énergie renouvelable en toiture sur les gros bâtiments ;
- Création de zone Npv et 1AUEpv pour le développement de centrales solaires au sol (anciennes carrières, décharges, secteurs remblayés, ancienne peupleraie) ;
- En dehors de ces sites, le photovoltaïque est privilégié en toiture ou en ombrière photovoltaïque. Le règlement prévoit toutefois la possibilité d'installer des dispositifs au sol à usage domestique.
- Des emplacements réservés sont prévus pour satisfaire les besoins des équipements en matière d'eau et d'assainissement (plusieurs options possibles), tels que prévus par les Schémas directeurs d'eau et d'assainissement du Grand Chalon. La révision du schéma directeur assainissement est en cours en 2022 : extension aux 51 communes, programmation des travaux.
- Des emplacements réservés pour la gestion des eaux de pluie (mares tampons, fossés, bassins) en lien avec les préconisations de l'étude globale des ruissellements et 1 OAP sectorielle mentionnant cet enjeu (Farges-lès-Chalon) ;
- Très peu de zones à urbaniser situées en zone bleue inondable, uniquement Marnay, du fait de sa localisation spécifique à la confluence de la Grosne et de la Saône, à Champforgeuil (pour les équipements connexes au projet logistique et la voirie d'accès au site) et à Saint-Rémy pour la zone commerciale des quais de Saône totalement enclavée ;
- Compostage encouragé pour tout projet neuf de logement ;
- Forte réduction du volume des terres ouvertes à la construction par rapport aux documents d'urbanisme communaux antérieurs, qui ont été, pour une partie classée en zone urbaine, une partie conservée et une partie restituée à la zone A ou N).

Les élus municipaux qui ont travaillé sur le zonage avaient en mémoire les épisodes de 2015 et 2016 d'inondation par ruissellement. Le Grand Chalon a mené une étude globale de ruissellement sur son territoire dont les résultats ont été pris en compte dans le cadre de la révision du PLUi. De plus, cette étude pourra amener les maires à émettre des prescriptions spéciales pour adapter le projet au risque.

2.4. Axe 4 : Développer la qualité de vie pour chacun

2.4.1. Équilibrer l'offre d'équipements et de services sur le territoire

Le diagnostic a mis en évidence les points suivants :

- Chalon-sur-Saône est la principale polarité qui offre une large gamme de commerces et services ;
- Au sein des communes de première couronne, Saint-Rémy, Saint-Marcel et Châtenoy-le-Royal se distinguent par leur offre diversifiée dans la gamme intermédiaire ;
- D'autres polarités maillent le territoire : Varennes-le-Grand, Givry, Gergy, Fontaines – Rully – Mercurey, qui disposent d'une offre de proximité diversifiée ;
- Saint-Léger-sur-Dheune est une polarité d'équilibre pour le secteur de la Vallée de la Dheune ;
- En 2018, près des 2/3 des habitants du Grand Chalon (63%) vivent dans une commune ayant une offre diversifiée dans les gammes intermédiaires à supérieures, toutes concentrées dans l'unité urbaine de Chalon-sur-Saône, à Givry et Saint-Léger-sur-Dheune. A l'inverse, 8,8 % de la population réside dans une commune ayant une offre peu diversifiée ou minimale ;
- Une offre de soin complète qui permet au Grand Chalon d'avoir un rayonnement local sur le territoire :
 - o Etablissements de soins généraux, cliniques privées et hôpitaux (ville centre et Châtenoy le Royal) ;
 - o Pôle de cliniques spécialisées réputées (Dracy) ;
 - o Hôpital psychiatrique (Sevrey) ;
- Maillage régulier de généralistes sur l'agglomération, actuellement bien dotée. Toutefois, la population médicale n'évolue pas selon le développement résidentiel des communes et de nombreux départs en retraite ont lieu ;
- Une logique d'implantation sur la ville centre pour les spécialistes et des projets de maisons médicales qui se développent et ont vu le jour ;
- Une double logique de concentration des structures secondaires et supérieures sur le centre urbain quand les écoles primaires ont un maillage très serré, sur quasiment chaque commune, qui propose fréquemment une offre de garde périscolaire.
- Une évolution des effectifs scolaires indépendante de la croissance démographique ;
- Offre d'accueil pour la petite enfance légèrement supérieure aux moyennes nationales et départementales : offre théorique répartie à 75 % chez les assistants maternels libéraux et à 25% en accueil collectif ; tendance prévisible à la hausse du nombre de demandes ;
- Richesse des équipements culturels et de loisirs existants, participants à l'attractivité de l'agglomération : Colisée, Espace nautique, espace des arts, musées, cinéma... ;
- Des manques : médiathèque ;
- Des pôles de loisirs et/ ou détente à développer localement autour d'étangs, lacs, parcs municipaux, etc. ;
- Les équipements sportifs et de loisirs, notamment les terrains de sport et les salles polyvalentes, présents sur quasiment chaque commune, excepté la vallée des Vaux ;
- Mutualisation de certains équipements (gymnases...) ;
- Desserte internet en haut débit ;

- Habitants : engagement d'Orange à desservir toute la population dans le cadre de l'AMII, complété par le Département, notamment dans la vallée de la Dheune ;
- Entreprises : raccordement effectué par le Grand Chalon (à la demande), desserte des principales zones d'activités.

Traduction dans le PADD :

- Structurer l'offre de services et d'équipements de proximité autour des principaux pôles existants ;
- Coordonner l'offre de services et d'équipements par secteur pour répondre aux besoins ;
- Assurer l'accès de la population au Très Haut Débit ;

- Mailler le territoire en structures publiques et privées de petite enfance grâce à la mise en œuvre du Schéma directeur de la petite enfance ;
- S'appuyer sur les équipements sportifs ou culturels majeurs pour conforter l'attractivité du territoire ;
- Développer une offre complémentaire entre les pôles spécialisés en matière de santé.

Traduction dans la partie réglementaire et informative du PLUi :

- Au sein du zonage, création de zones spécialisées destinées exclusivement aux équipements, avec du foncier réservé pour le développement du pôle de santé de Dracy-le-Fort, des secteurs dédiés aux équipements communs ou aux équipements rares ou structurants ;
- Egalement au sein du zonage, des emplacements réservés nécessaires à l'extension des équipements communs (cimetière, lagune, bassin de rétention, équipements sportifs ou de loisirs...), situés sur tout type de zones du PLUi.

Par ailleurs, le Grand Chalon porte un contrat local de santé et mène une étude sur le développement de centres et de maisons de santé.

2.4.2. Promouvoir tous les modes de déplacements dans leur zone de pertinence

Le diagnostic a mis en évidence les points suivants :

- Un habitant du Grand Chalon consacre en moyenne 70 minutes / jour pour se déplacer ;
- Durée moyenne d'un déplacement d'un Grand Chalonnais : 18 minutes (13 minutes pour les piétons, 16 minutes pour les vélos, 17 minutes pour les voitures et 29 minutes pour les bus, 1h pour les trains) ;
- La portée moyenne des déplacements des habitants du Grand Chalon s'élève à 10 kilomètres (distance à vol d'oiseau) ;
- Comme partout en France, 80 % des déplacements des habitants de 11 ans et plus sont en relation avec le domicile, 27 % déplacements ont pour origine le travail et 24 % les achats ;

- En 10 ans, le nombre moyen de déplacements réalisés un jour de la semaine par une personne de 11 ans et plus du Grand Chalon est passé de 3,43 à 3,99, soit une augmentation de 16 % ;
- Quel que soit le secteur, la marche est le deuxième mode le plus utilisé après la voiture particulière qui domine largement. La marche occupe une place importante dans le centre urbain et particulièrement à Chalon-sur-Saône, en raison d'une certaine intensité urbaine ;
- Le vélo est très peu utilisé (2 % des déplacements) alors que le relief est faible sur la plaine de Saône et la Bresse ; essentiellement pour un usage de loisirs. Toutefois, de plus en plus de trottinettes et vélos, notamment à assistance électrique, sont observés, particulièrement depuis la crise du COVID ;
- Les transports urbains représentent 5 % des déplacements ;
- Il existe une marge de progrès pour la marche en ville et le vélo pour les courtes distances.

Traduction dans le PADD :

- Donner la priorité à la marche à pied et au vélo en ville ;
- Optimiser le réseau de transport urbain existant et améliorer son attractivité pour les actifs ;
- Rationaliser l'usage individuel de la voiture particulière.

Traduction dans la partie réglementaire et informative du PLUi :

- Un maillage piétonnier et routier pour les nouveaux quartiers prévu au sein des OAP sectorielles et de l'OAP valant règlement, afin d'éviter la création de nouvelles voies en impasse et de prévoir des déplacements facilités et agréables pour les modes doux ;
- Des emplacements réservés au sein du zonage pour l'aménagement de nouvelles voies piétonnes et/ou cyclables et des aménagements de voirie ;

De plus, le Grand Chalon porte un Schéma Directeur Cyclable pour la période 2019-2025. 88 km de voies cyclables en plus sont au programme pour un coût de 4 millions d'euros. Les communes complètent ce maillage par des actions locales.

2.4.3. Mettre en place les conditions d'une mobilité durable

Le diagnostic a mis en évidence les points suivants :

- Le territoire est traversé par différentes voies vertes et bleues dont l'Eurovélo 6 : faible maillage et signalétique insuffisante ;
- De nouvelles voies ont été aménagées : la Bressanne jusqu'à Louhans, le tronçon reliant Saint-Loup-Géanges à Gergy et Allerey-sur-Saône, le tronçon de voie verte au sud de Saint-Léger-sur-Dheune et du jalonnement a été installé à Chalon-sur-Saône ;
- Le Grand Chalon et les communes aménagent des voies cyclables : insuffisance du maillage des infrastructures et d'équipements connexes (abris...) ;
- 3 gares ou haltes ferroviaires : Chalon sur Saône (près de 20 000 montées et descentes sur une semaine), Fontaines-Mercurey (plus de 500 montées et descentes sur une semaine), Rully (près de 400 montées et descentes sur une semaine) et aussi Saint-Léger-sur-Dheune, Cheilly-lès-Maranges ;

- Les gares routières et ferroviaires de Chalon-sur-Saône font office de pôle d'échanges multimodal (peu adapté pour le multimodal vélo) ;
- Le réseau Zoom dessert les communes du Grand Chalon ;
- 53 % des habitants sont desservis par au moins un arrêt de transport collectif à proximité de sa résidence ;
- Une voiture circule en moyenne 1h par jour et reste donc stationnée la majorité du temps ;
- Il existe cinq parkings en ouvrage ouverts au public, tous sur la ville de Chalon-sur-Saône (soit plus 1 500 places payantes) ;
- Environ 52 600 places présentes dans les parcs de stationnement ouverts au public sur le Grand Chalon, réparties sur 620 poches de stationnement occupant 120 hectares ;
- En moyenne, on compte 1,38 personne en voiture (toutes destinations confondues) alors que l'on en comptait 1,14 en 2004 ; la moyenne dans les autres EDVM de France s'établissant à 1,2 personne ; toutefois, on compte seulement 1,05 personne en voiture sur les déplacements domicile-travail ;
- Transport de marchandises dominé par la route (67 % en 2013) puis le fer (26 %) et l'eau (6%) ; la Saône étant à grand gabarit ;
- 2 voies ferrées dédiées : Chalon - St Marcel et Chalon – Gergy, le Port Sud a développé le trafic ferroviaire avec le Havre et Fos-sur-Mer.

Traduction dans le PADD :

- Développer et valoriser l'offre d'itinéraires de promenade piétons / cyclistes pour les loisirs et les déplacements quotidiens ;
- Améliorer la vie des villages / quartiers par les déplacements et résorber les points noirs de circulation routière ;
- Développer l'intermodalité au niveau des gares routières et ferroviaires ;
- Améliorer et organiser l'offre de stationnement dans les communes pour les différents usages ;
- Organiser le stationnement et la circulation des poids lourds ;
- Conforter la plateforme multimodale du Port Sud in situ et garder une perspective d'évolution à long terme.

Traduction dans la partie réglementaire et informative du PLUi :

- Des emplacements réservés sont prévus pour des aménagements de voiries et de voies cyclables ;
- Un maillage piéton / vélo est prévu dans chaque OAP sectorielle et dans l'OAP valant règlement.

III. La justification du volet réglementaire du PLUi

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article [L. 101-2](#), elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie (article L.101-1 du code de l'urbanisme).

1. Le règlement écrit et graphique

Le règlement du PLUi a été établi en application des articles L. 151-8 et suivants et R.151-9 et suivants du code de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme prévoit notamment que :

- le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles [L. 101-1 à L. 101-3](#) (Article L.151-8 du CU) ;
- la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions (Article L101-3 du CU).

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

6° bis *La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

7° *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 ;*

8° *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.*

1.1. Les motifs et principes de délimitation du zonage

1.1.1. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Le code de l'urbanisme (Art. R.151-24) permet de classer en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le PADD prévoit, au point 3.3 « *Préserver et mettre en valeur la biodiversité et la qualité des paysages* », de :

- Préserver et valoriser les paysages
- Améliorer les transitions ville – campagne
- Préserver les milieux naturels remarquables et ordinaires et la capacité de déplacements des espèces (les continuités écologiques)
- Restaurer et aménager certains espaces naturels et continuités écologiques
- Développer la multifonctionnalité de la forêt

Les prairies, massifs forestiers, pelouses sèches, vallées inondables, jardins : ont été classés en zones naturelles ou naturelles indicées. D'autres milieux naturels tels que plans d'eau, zones humides et milieux de transitions, friches, milieux semi-ouverts, haies, bosquets ont été classés en zones naturelle en raison de leurs rôle dans la trame verte et bleue.

Les prairies :

Sont classés en zone N les secteurs à dominante de prairie de la vallée des Vaux, de la vallée de la Dheune et du reste du territoire, constituant des réservoirs de biodiversité au sein de la trame verte et bleue. Ces secteurs, bien qu'exploités par des agriculteurs, jouent un rôle important au niveau de la conservation de la biodiversité du Grand Chalon et présentent un grand intérêt paysager.

Les zones naturelles de loisirs :

Le PADD prévoit, au point 3.2 « mettre en œuvre un développement urbain maîtrisé et cohérent », de développer l'offre d'espaces verts et de nature et les usages de loisirs et, au point 3.3 « préserver et mettre en valeur la biodiversité et la qualité des paysages », de développer la multifonctionnalité de la forêt, et notamment les usages de loisirs.

Aussi, sont classés en zone naturelle et forestière de loisirs (NI), en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt esthétique et/ou de leur caractère d'espaces naturels, les secteurs suivants :

- les principaux parcs publics, notamment le golf et la roseraie Saint-Nicolas, mais également les parcs urbains, tels le square Chabas ou le parc Georges Nouelle à Chalon-sur-Saône ; ces espaces verts ont un caractère d'espace naturel et sont des espaces de nature facilement accessibles ;
- les parcs privés ouverts au public, tel le parc des Aubépins à Chalon-sur-Saône ;
- les plans d'eau aménagés pour l'accueil du public, tels le lac des Prés Saint-Jean à Chalon-sur-Saône, l'étang Chaumont à Châtenoy-le-Royal ou les lacs de Crissey et Virey-le-Grand ;
- les parcours sportifs ou de santé ;
- les terrains de campings existants situés dans la vallée de la Saône et dans la vallée des Vaux :
 - o camping Mare de Roy à Gergy ;
 - o camping municipal de la Saône à Gergy ;
 - o camping du pont de Bourgogne à Saint-Marcel ;
 - o camping municipal de Saint-Jean-de-Vaux ;
 - o camping à Saint-Léger-sur-Dheune.
- les projets de camping, comme le long du canal, vers l'ancien bourg de La Loyère à Fragnes – La Loyère ;
- les projets de camping ou de parcs résidentiels de loisirs, qui ont vocation à accueillir des habitations légères de loisirs (HLL), c'est-à-dire différentes formes d'habitat insolite (par exemple : Domaine des 40 arpents à Gergy, Château Mouton à Châtenoy-le-Royal, Domaine de l'Abbaye de Maizières à Saint-Loup-Géanges) à vocation touristique ;
- les équipements sportifs et de loisirs de pleine nature, tel l'acrobranche de Givry ;
- les projets d'habitations de loisir insolites légères, isolées en milieu naturel. Par exemple un projet de cabanes dans les bois à Saint-Bérain-sur-Dheune).

Certains secteurs naturels et forestiers dédiés aux sports et loisirs (NI) sont également situés en zones inondables, et indicés « i » (Nli).

Les zones de jardins :

Le PADD prévoit, au point 3.2 « mettre en œuvre un développement urbain maîtrisé et cohérent », de conforter, valoriser et dynamiser les centralités, notamment en urbanisant en priorité à l'intérieur des enveloppes bâties existantes. Toutefois, le PADD précise également la volonté de densifier les tissus bâtis existants sans bâtir l'intégralité des espaces libres, qui participent à l'aération du tissu et à la qualité du cadre de vie.

De plus, le PADD prévoit au même point de développer l'offre d'espaces verts et de nature en ville, notamment l'offre de jardins.

Enfin, il précise, au point 3.3 « préserver et mettre en valeur la biodiversité et la qualité des paysages », de préserver et valoriser les paysages, notamment en maintenant des respirations vertes dans le tissu bâti et d'améliorer les transitions ville – campagne, pour améliorer l'intégration paysagère des constructions.

Aussi, sont classés en zone naturelle et forestière de jardin (Nj), en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt esthétique et/ou de leur caractère d'espaces naturels, certains fonds de jardins, aménagés en terrain d'agrément, pelouse, verger et/ou potager, à conserver comme tel car :

- soit créant une transition douce entre les bourgs ou les hameaux et les espaces agricoles ou naturels et forestiers ;
- soit permettant l'aération du tissu bâti, par des zones « vertes ».

Les zones Nj ainsi repérées aux plans de zonage, regroupent plusieurs parcelles ou fond de parcelles et forment des ensembles cohérents.

Par ailleurs les secteurs en zone rouge du PPRi qui étaient classés en U et dont l'occupation du sol est en jardin ont été classés en Nji, dans un but de cohérence entre les documents.

Les carrières :

Toutes les carrières de l'agglomération ont cessé leur activité d'extraction de matériaux. La carrière de Mellecey maintient une activité de concassage et stockage de matériaux. En raison de sa localisation, cette carrière est classée en zone naturelle et forestière réservée aux activités de concassage et stockage de matériaux.

Les massifs forestiers :

Le SCoT prescrit au 5-1 *préservation des réservoirs de biodiversité* de préserver les espaces boisés et impose une bande tampon inconstructible de l'ordre de 30 mètres en lisière des massifs boisés. La couronne d'espaces boisés entourant l'agglomération chalonnaise doit être préservée et maintenue fonctionnelle en assurant les liens écologiques entre ces espaces (forêts de Gergy, de Givry, de Chagny, du Chalonnais, de la Ferté, ...).

Sont donc classés en zones naturelles et forestières protégées (Np) les massifs boisés dont la plupart sont exploités et font l'objet d'un plan de gestion. Ils sont identifiés en réservoir de biodiversité de niveau 1 dans la trame verte et bleue du Grand Chalon.

D'autres massifs sont également classés en Np en raison de leur superficie ou car ils sont en réservoir de biodiversité de niveau 2 en continuité d'un autre massif.

Les massifs suivant sont notamment classé en zone Np :

- le bois du Grand Champs à Demigny ;
- la forêt de Gergy ;
- la forêt domaniale des étangs et le bois de Lessard à Lessard-le-National ;
- le bois de Rully ;
- les bois de Curney et du Nainglet à Fontaines ;
- les bois du Morachot, du four, du Coude, de Chalon et Les Landes à Allerey-sur-Saône ;
- la forêt de Sassenay ;
- la forêt domaniale du Chalonnais, les bois aux moines et de la combe de Savry à Mellecey ;
- le bois des usagers à Champforgeuil ;
- le bois de la Greurie et le bois des habitants à Virey-le-Grand ;
- la forêt de Givry ;
- le bois de la Garenne sur Dracy-le-Fort et Châtenoy-le-Royal ;
- la forêt domaniale de la Ferté à La Charmée ;
- les bois communaux de Saint-Loup-de-Varennnes ;
- les bois communaux de Varennnes-le-Grand : forêt de Bragny et bois des Reppes ;
- le bois d'Hirley à Sevrey ;
- les bois des Ecots, du Cloux, de la Pelletière et la Réserve de la Charmée ;
- la réserve de Cortelin et le bois communal de Cortelin à Saint-Rémy ;
- les bois de Monsieur, Derrière, des Colombrets, de Lans ;
- les bois Quartiers dessus et dessous à Olson ;
- les bois des Igaux, de Saint-Martin et de la forêt à Saint-Mard-de-Vaux ;
- les bois Barrault, de Theurey à Barizey ;
- le bois brûlé, le bois de Chareau, le bois de l'envers, le bois Jean Segaud à Saint-Bérain-sur-Dheune ;
- le bois des battées à Saint-Léger-sur-Dheune ;
- le bois communal de Charrecey à Charrecey ;
- le bois Perrault, le bois Thiard, le bois de Montot, le bois meulenot à Chassesey-le-Camp ;
- le bois de Mercuray à Sampigny-lès-Maranges

Les réservoirs de biodiversité à statut, zone NATURA 2000 et ZNIEFF I :

Le SCoT impose un principe d'inconstructibilité dans les réservoirs de biodiversité à statut afin de limiter les effets d'emprise sur les habitats naturels, à l'exception des centralités principales des communes directement concernées par ces réservoirs de biodiversité, qui pourront faire l'objet d'un développement limité.

Pelouses sèches sous statut Natura 2000 ou sites du Conservatoire d'espaces naturels :

Sont classées en zone Np les pelouses sèches de la côte chalonnaise, notamment l'ensemble des sites Natura 2000 et des terrains inventoriés par le Conservatoire des espaces naturels de Bourgogne et repris en tant que réservoirs de biodiversité au sein de la trame verte et bleue.

En effet, en 2013 les pelouses sèches couvraient 429 ha, soit environ 1 % du territoire du PLUi.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type 1) :

Les ZNIEFF 1 sont des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique, le territoire en compte 20. Parmi celles-ci, 18 ont été classées en Np dans leur totalité. Quelques secteurs classés en ZNIEFF 1, font l'objet d'un règlement moins strict. Notamment au niveau de Chalon-sur-Saône, Saint-Marcel et Châtenoy-le-Royal, les ZNIEFF de type 1 « Val de Saône à Chalon-sur-Saône », « La Thalie entre Lux et Champforgeuil » se trouvent en partie classées en zone U, toutefois il s'agit de parties urbanisées des ZNIEFF. Les espaces non urbanisés sont classés en NI/Nli, dédiées aux sports et aux loisirs.

Les vallées inondables :

Le PADD vise à « préserver les ressources naturelles et protéger les populations » (point 3.4) et notamment à « intégrer la gestion des risques dans les choix d'aménagement ». C'est pourquoi des secteurs ont été classés en zone Npi, principalement au motif de la prévention des risques des secteurs inondables. Ces derniers étaient classés en zone naturelle dans le PLUi en vigueur mais par soucis de transparence les zones rouges au PPRI ont désormais été classées en zone Npi. Ces secteurs sont porteurs d'enjeux multiples : biologiques et écologiques, protection des berges des cours d'eau, protection des ripisylves, etc.

- les vallées alluviales inondables, à dominante non bâties, soumises aux Plans de prévention des risques d'inondation (PPRI), situées :
 - o sur la vallée de la Saône, en rive droite de Marnay à Allerey-sur-Saône et en rive gauche d'Epervans à Châtenoy-en-Bresse ;
 - o sur la vallée de la Thalie, de Fragnes-La Loyère à Saint-Rémy ;
 - o sur la vallée de l'Orbize, à Châtenoy-le-Royal et Saint-Rémy ;
 - o sur la vallée de la Corne, à Sevrey et Saint-Rémy ;
 - o sur la vallée de la Grosne, à Varennes-le-Grand et Marnay ;
- la vallée alluviale inondable de la Dheune à Saint-Bérain-sur-Dheune, Saint-Léger-sur-Dheune, Dennevy, Saint-Gilles, Cheilly-lès-Maranges, Chassev-le-Camp Sampigny-lès-Maranges, Remigny, Demigny, Saint-Loup-Géanges, Allerey-sur-Saône, à dominante non bâtie, bien qu'elle soit uniquement identifiée au sein de l'Atlas des zones inondables ;

Les secteurs inondables sont indicés « i » et renvoient, le cas échéant, aux Plans de prévention des risques d'inondation (PPRI), servitudes d'utilité publique annexées au PLUi et comprenant leurs propres prescriptions.

Les communes suivantes ont fait le choix de classer en zone naturelle et forestière inondable (Ni), les secteurs bâtis et inondables de leur commune, afin de réduire la vulnérabilité du territoire au risque d'inondation, en interdisant l'implantation de toutes nouvelles constructions sur les secteurs à Gergy, au hameau de Bougerot, et Sassenay.

Ont également été classés en zone Npi les secteurs non bâtis en zone rouge au PPRI.

Seules l'extension mesurée des habitations existantes et la construction d'annexes aux habitations existantes sont alors possibles, sous réserve du respect des prescriptions du PPRI.

Les anciennes mines de fer

Une ancienne mine de fer existe au hameau de Mazenay de la commune de Saint-Sernin-du-Plain. Un réseau de galeries se déploie principalement sous le Mont-Rome composé de prairies, bocages, petits boisement et milieux ouverts. Ces galeries engendrent un risque d'effondrement c'est pourquoi le classement en *Zone naturelle et forestière soumise aux aléas miniers des concessions de fer de Mazenay et de Change (Nfer)* a été retenu.

Les zones naturelles et forestières pour l'installation de centrale photovoltaïque au sol

Certaines parties du territoire dont la naturalité a été altérée ou transformée comme les anciennes carrières, les délaissés autoroutiers, les friches industrielles isolées et les zones polluées sont propices à l'accueil de centrales photovoltaïques au sol. Ce choix de localisation a été retenu pour ne pas consommer de terre agricole à cet effet.

Le territoire compte ainsi 5 sites de centrales photovoltaïques au sol, pour un total de 50,5 ha :

- A Fontaines à l'est de l'autoroute A6. Ce site est constitué de remblais datant de la construction de l'autoroute ;
- A Demigny, sur un ancien délaissé de l'autoroute A6, qui a été remblayé avec des matériaux de construction ;
- A Bouzeron et Remigny, dans d'anciennes carrières ;
- A Saint-Désert dans une ancienne carrière transformée en décharge.

1.1.2. Les zones agricoles

Le code de l'urbanisme (Art. R.151-22) permet de classer en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

L'agriculture occupe une place importante sur le territoire et au sein du projet de PLUi. Le PADD prévoit, au point 1.3 « préserver et valoriser la diversité des activités agricoles », de donner toute sa place à l'agriculture, notamment en préservant au maximum les terres agricoles.

Aussi, sont classés en zone agricole, en raison du potentiel agronomique et/ou économique des terres agricoles :

- les terrains dominés par la grande culture, hormis les secteurs inondables, où le facteur risque domine le choix de zonage, avec un classement en zone NPi ;
- les secteurs d'AOC viticoles plantés, ou à dominante plantés, compte tenu de l'imprécision des secteurs d'AOC viticoles, dont le périmètre peut englober des espaces bâtis ou de grande culture par exemple ;
- les secteurs maraîchers ou horticoles, souvent imbriqués dans le tissu bâti des communes et soumis à de fortes pressions.

Le PADD prévoit, au point 1.3 « préserver et valoriser la diversité des activités agricoles », de donner toute sa place à l'agriculture en préservant strictement de toute construction certaines zones à enjeux.

Le zonage du PLUi classe ainsi :

- en zone agricole viticole strictement protégée (Av), 3 324 ha de terrains plantés ou à dominante plantés sur les 6 000 ha situés en AOC viticoles ;

- en zone agricole protégée, certains secteurs agricoles de 7 communes du Grand Chalon, en dehors des sièges d'exploitation, notamment les terrains cultivés situés aux abords des pistes du site de l'aérodrome ;

Ces secteurs sont inconstructibles, même pour les agriculteurs et viticulteurs.

Le PADD vise également à accompagner la vie des exploitations, en préservant notamment les capacités d'extension des exploitations et de construction de nouveaux bâtiments. C'est pourquoi, le zonage veille :

- d'une part, à classer en zone agricole ou urbaine les sièges des exploitations viticoles et à leur conserver des possibilités d'extension ou de construction de nouveaux bâtiments et équipements nécessaires à leur développement (cuvierie, aire de lavage...) ;
- d'autre part, lorsque c'est encore possible, à ne pas enclaver davantage les sièges des exploitations existantes, particulièrement les élevages, d'autant que la cohabitation des élevages et des tiers pose des difficultés au quotidien en raison des nuisances générées (bruit, odeurs...).

Les sièges des exploitations agricoles se situent indifféremment en zone agricole, naturelle et forestière ou urbaine.

La protection des paysages en zone naturelle et en zone agricole

Le PADD prévoit au 3.3 *Préserver et mettre en valeur la biodiversité et la qualité des paysages* de Préserver et valoriser les paysages

Afin de préserver le cadre de vie des habitants et l'attractivité économique, touristique et résidentielle du territoire, le PLUi va :

- *préserver les grands paysages, les cônes de vue et les perspectives sur la côte chalonnaise ou les vallées, en particulier depuis les axes de découverte du territoire que sont notamment la route des vins, les voies ferrées, les voies vertes, l'autoroute ;*
- *conserver les vues et la covisibilité entre les villages, particulièrement marquée dans la Vallée de la Dheune ;*
- *maintenir des respirations vertes dans le tissu bâti ;*
- *préserver la silhouette des villages, particulièrement sur la côte chalonnaise, en évitant les greffes urbaines, et en cas d'impossibilité, en traitant avec soin celles qui viendront s'ajouter aux villages existants, notamment en entrée de ville ;*
- *préserver les éléments structurant le paysage (haies bocagères, fonds de vallée, arbres remarquables...).*

C'est pourquoi ont été classés en zone Np ou Ap certaines parties du territoire et ce pour des motifs paysager. Ces choix ont principalement été faits dans la vallée de la Dheune où les enjeux de covisibilité sont prégnants, ainsi que le long du canal ou des principaux axes routiers pour stopper les phénomènes de conurbation.

1.1.3. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone naturelle et agricole

Le code de l'urbanisme offre, à l'article L151-13, la possibilité au règlement, à titre exceptionnel, de délimiter dans les zones naturelles et forestières ou agricoles, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) 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.

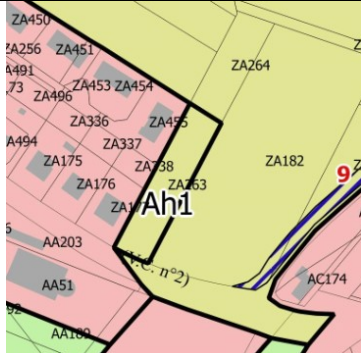
Le règlement doit alors préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe également les conditions relatives 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.

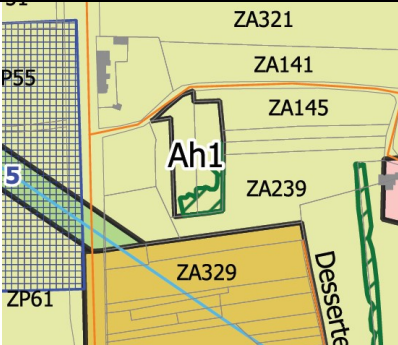
Quatre types de STECAL figurent au plan de zonage. Elles sont indicées Ah, pour celles situées au sein d'une zone agricole plus vaste, et Nh, pour celles localisées en zone naturelle et forestière.

En tout, le projet de PLUi prévoit 52 STECAL en zone naturelle et forestière et agricole, pour un total de 66 ha. Ils sont détaillés ci-après.

a. STECAL accueillant des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (Nh1 / Ah1) :

4 terrains sont concernés dont 1 à Châtenoy-le-Royal, 2 à Crissey et 1 à Fontaines, pour un total de 0,8 ha.

Commune	Zonage PLUi	Références cadastrales	Superficie	Localisation
Châtenoy-le-Royal	Ah1	AA6	1028 m ²	
Crissey	Ah1	ZA263	1197 m ²	
Crissey	Nh1i	AK7	1155 m ²	

Commune	Zonage PLUi	Références cadastrales	Superficie	Localisation
Fontaines	Ah1	ZA 149 et ZA 143	4260 m ²	

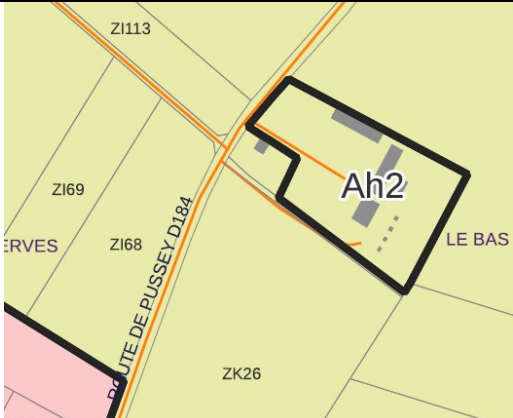
Sur la commune de Crissey, ces parcelles sont propriétés de la communauté des gens du voyage depuis plus de 20 ans. Ils sont stationnés plusieurs mois par an, avec caravanes, et mobil-homes posés à l'année. Les terrains sont entretenus. Cette situation ne générant pas de difficulté particulière à la commune, celle-ci souhaite rendre régularisables ces situations. A Fontaines également il s'agit d'une régularisation d'une situation de gens du voyage sédentarisés installés sur la commune depuis plus de 20 ans. Cette situation n'avait pas été identifiée lors de l'approbation du premier PLUi.

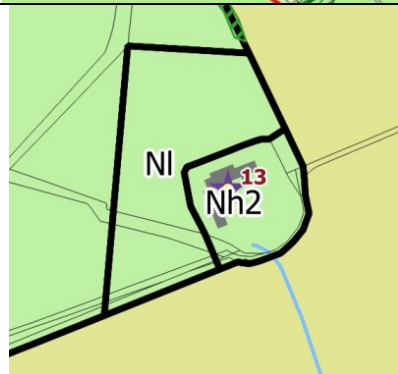
Sur la commune de Châtenoy-le-Royal, un mobil home est installé, qui constitue l'habitat permanent de son utilisateur. Cette personne étant en situation de précarité, elle souhaite rendre régularisable l'occupation du terrain qui en est faite.

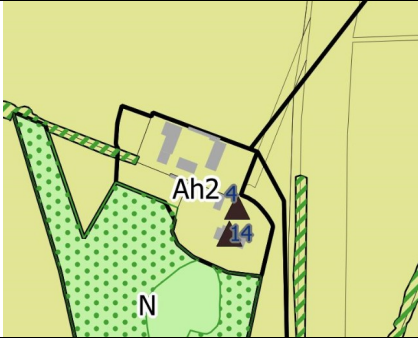
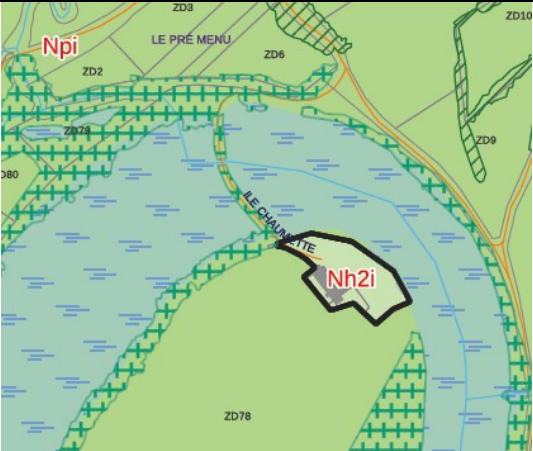
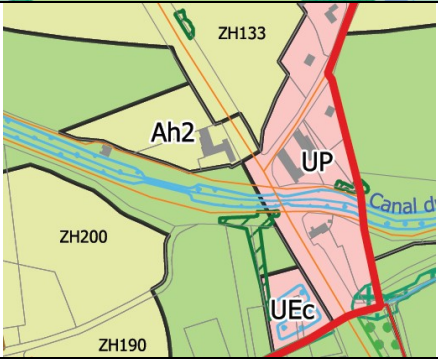
Ces zones sont établies en cohérence avec le PADD qui prévoit, au point 2.4 « Etendre et adapter l'offre de logements pour les publics spécifiques », d'accompagner les publics défavorisés dans l'accès et le maintien dans le logement et répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage.

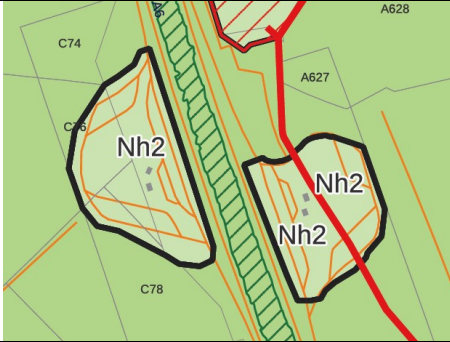
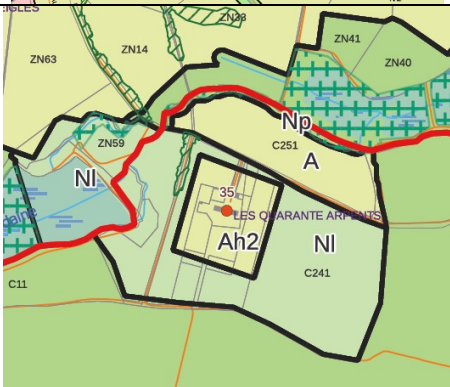
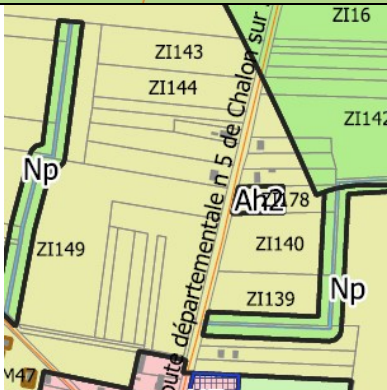
b. STECAL accueillant des projets d'équipements d'intérêt général ou de services publics, touristiques ou de loisirs (Nh2 / Ah2) :

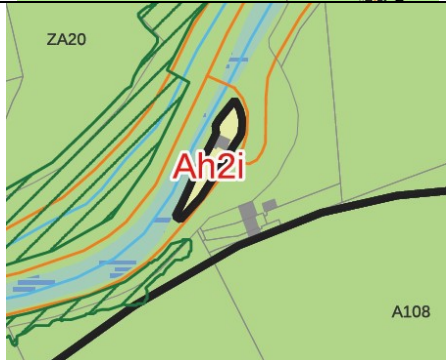
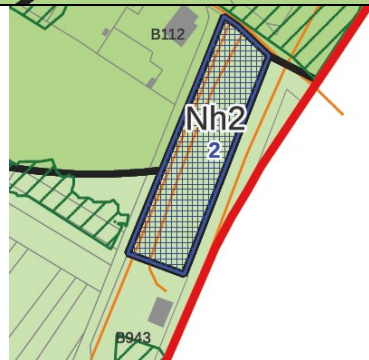
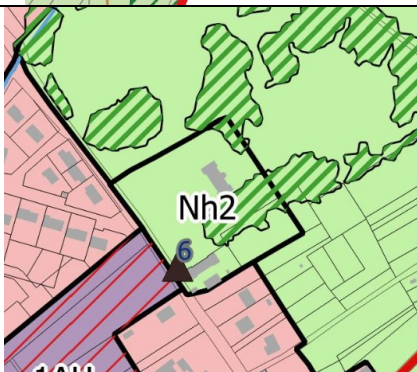
24 STECAL (sur 17 sites différents) sont créés sur le territoire du Grand Chalon couvert par le PLUi, pour un total de 33 ha.

Commune	Zonage PLUi	Site concerné	Parcelles concernées (tout ou partie)	Superficie	Extrait du zonage
Allerey-sur-Saône	Ah2	Route de Pussey	ZK42	1,3 ha	

Commune	Zonage PLUi	Site concerné	Parcelles concernées (tout ou partie)	Superficie	Extrait du zonage
Aluze	Ah2 et Nh2	Le domaine d'Aubigny	A 36, A30, A31, A27, A26, A25, A223, A203, A002	2 ha	
Chatenoy –en-Bresse	Nh2i	Roseraie Saint-Nicolas	C528	0,83 ha	
Châtenoy-le-Royal	Nh2	Château Mouton	AY14, AY25, AY27, AY33, AY34	0,8 ha	

Commune	Zonage PLUi	Site concerné	Parcelles concernées (tout ou partie)	Superficie	Extrait du zonage
Châtenoy-le-Royal	Ah2	Château de Charréconduit	AR1 à AR5	1,6 ha	
Epervans	Nh2i	Restaurant de l'île Chaumette	ZD91 à ZD93	0,7 ha	
Fontaines	Ah2	Restaurant les Fables	ZH32, ZH33, ZH169	1,07 ha	
Fontaines	Ah2	Montagne Saint-Hilaire	AO10 à AO14	0,7 ha	

Commune	Zonage PLUi	Site concerné	Parcelles concernées (tout ou partie)	Superficie	Extrait du zonage
Fontaines – Fragnes-La Loyère	Nh2	Aire de repos de l'autoroute A6	Domaine public autoroutier concédé et et sur parcelles C76-66-78 +A629	2,65 ha (ouest A6) et 2,18 ha (est A6)	
Fragnes – La Loyère	Nh2	Château de La Loyère	A19, A20, A23, A24, A764 à A768, A435 à A437, A481, A482	10 ha	
Gergy	Ah2	Les 40 arpents	C16, C17, C18, C216, C218	3,1 ha	
Gergy	Ah2	Ferme pédagogique, route de Chalon	ZI 178	0,2 ha	

Commune	Zonage PLUi	Site concerné	Parcelles concernées (tout ou partie)	Superficie	Extrait du zonage
Lessard-Le-National	Nh2	Restaurant Le beau regard	A 41	0,18 ha	
Saint-Bérain-sur-Dheune	Ah2i	Ancienne maison éclusière	A 107	0,1 ha	
Saint-Désert	Nh2	Ancienne gare de Saint-Désert	B943	0,32 ha	
Saint-Loup-de-Varenes	Nh2	Château Besson	AE120 à AE122	1,13 ha	

Commune	Zonage PLUi	Site concerné	Parcelles concernées (tout ou partie)	Superficie	Extrait du zonage
Saint-Loup-Géanges	Nh2 et Nh2i	Domaine de Maizière	ZA12, A18 à A26, A28, A31, A33, A34, A35, A39, A603, A745, A746, A974, A1104, A1105	4,02 ha	

A Allerey-sur-Saône, un privé porte un projet de lieu d'accueil des femmes en danger, avec création de 14 logements, d'espaces communs accueillant notamment des permanences médicales et la création d'une crèche. Le site est une ancienne porcherie.

A Aluze, au Domaine d'Aubigny, il s'agit d'un projet privé d'hôtellerie de luxe avec restaurant, exposition d'art, œnotourisme, évènementiel et hébergement des saisonniers.

A Châtenoy-en-Bresse, le restaurant du golf de la Roseraie Saint-Nicolas. Il s'agit d'une activité existante avec restauration et activités annexes au golf.

A Chatenoy-le-Royal, un secteur est classé en Ah2, le Château de Charréconduit (propriété de la ville de Chalon-sur-Saône, usage actuel = EHPAD) afin de permettre un nouvel usage éventuel et de garantir l'entretien des bâtiments. Un autre secteur est classé en Nh2 le Château Mouton afin de permettre au restaurant de développer une offre d'hébergement et l'implantation d'habitations légères de loisirs dans la zone N1 attenante. Ces deux situations sont déjà existantes.

A Epervans, l'île Chaumette qui est un restaurant isolé en zone naturelle. Le zonage permet de développer l'activité si nécessaire.

A Fontaines, le secteur Ah2, situé route de Chagny, contient un restaurant existant souhaitant étendre son parking et développer une offre d'hébergement dans le bâtiment existant. Ce secteur était classé en UP précédemment mais le zonage était trop permissif car la maîtrise foncière n'est pas assurée.

A Fontaines, zone Ah2 sur la montagne Saint-Hilaire, il s'agit d'un projet de développement futur de viti-tourisme avec gîtes, essentiellement dans le bâti existant avec d'éventuelles extensions.

A Fontaines et Fragnes - La-Loyère, APRR envisage la transformation éventuelles des aires de repos de l'A6 existantes en aires de services, générant la création de 3 zones Nh2.

A Fragnes - La-Loyère, le Château de La Loyère (propriété de la ville de Chalon-sur-Saône, comprenant un ancien centre de loisirs), classement permettant l'évolution du site, vers de l'hébergement touristique notamment.

A Gergy deux sites font l'objet d'un classement en zone Ah2 : le domaine des 40 arpents qui fait partie d'un projet global d'hébergements touristiques, en lien avec le domaine de Maizières projetant l'implantation d'habitations légères de loisirs, couplée avec une activité agricole en biodynamie. Des zones naturelles de loisirs (NI) ont été prévues autour des STECAL pour l'accueil de futurs habitations légères de loisirs (HLL) ou résidences mobiles de loisirs (RML) prévu dans ces 2 projets. Toutefois, les constructions nouvelles ne pourront intervenir que dans les secteurs prévus en STECAL (zone Ah2). L'autre STECAL concerne un projet de ferme pédagogique, route de Chalon.

A Lessard-le-National, il s'agit d'un restaurant existant isolé en zone naturelle et non repéré dans le PLUi en vigueur.

A Saint-Bérain-sur-Dheune, une zone Nh2i a été créée sur la maison éclésièrre et ses abords afin de permettre la transformation de l'immeuble vers une activité touristique.

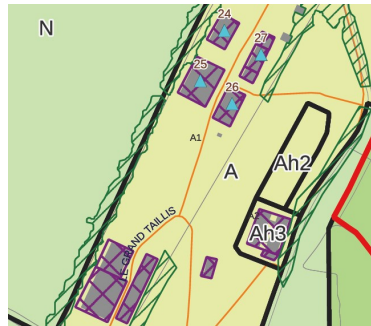
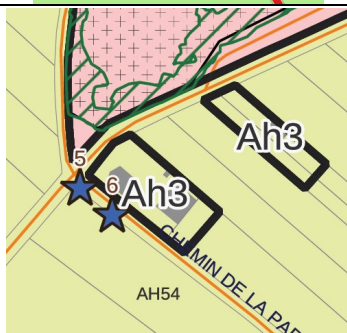
A Saint-Désert, le secteur Nh2, qui fait également l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune, est situé aux abords de l'ancienne gare en bordure de la voie verte existante. Il vise à permettre la création d'une aire de repos pour les cyclistes (sanitaires, buvette, réparation et/ou location de vélos, etc.).

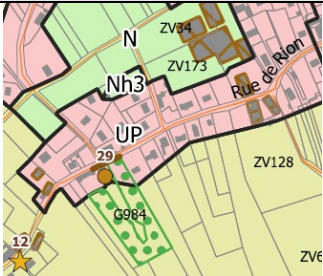
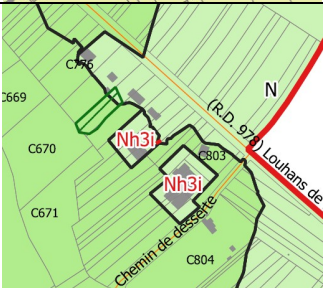
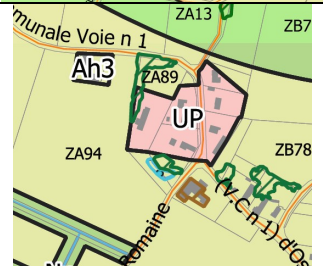
A Saint-Loup-de-Varennes, le Château Besson propriété privée en friche suite à l'incendie du Château. Le zonage doit permettre une reprise et une rénovation du bâtiment.

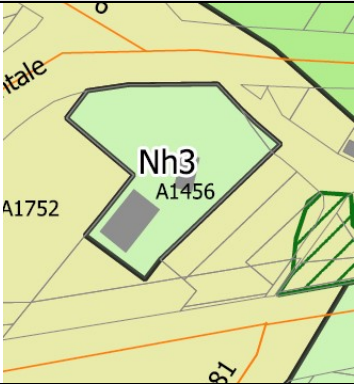
A Saint-Loup-Géanges, le domaine de Maizières porte sur un projet d'ensemble autour du patrimoine architectural, paysager et historique. Le projet est multi sites, il contient de l'hébergement touristique de différentes natures (du très luxueux aux dortoirs), un ou plusieurs restaurants et du service traiteur.

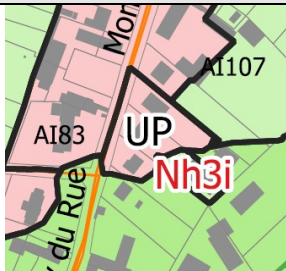
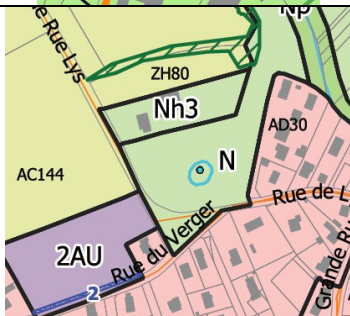
c. STECAL accueillant des activités économiques commerciales ou artisanales (Nh3 / Ah3) :

22 sites sont concernés sur le territoire du Grand Chalon, pour un total de 12,15 ha.

Commune	Zonage PLUi	Site concerné	Parcelles concernées (tout ou partie)	Superficie	Extrait du zonage
Aluze	Ah3	Domaine d'Aubigny	A2	0,24 ha	
Châtenoy-le-Royal	Ah3	Carrosserie existante	C 278	0,82 ha	
Crissey	Ah3	Entreprise de marbrerie existante (à gauche)	ZD172, ZD173	0,3 ha	
Crissey	Ah3	Entreprise de crémation animale existante (à droite)	ZD249, ZD195, ZD252	0,18 ha	
Crissey	Ah3	Entreprises existantes à proximité du cimetière	ZD170, ZD185, ZD199	0,87 ha	

Commune	Zonage PLUi	Site concerné	Parcelles concernées (tout ou partie)	Superficie	Extrait du zonage
Demigny	Nh3	Entreprise existante de paysagisme	ZV48	0,16 ha	
Epervans	Nh3i	Garage auto existant	C632, C803, C802, C675, C676, C677, C678	0,33 ha	
Epervans	Nh3i	Transport Bazin	C640, C638, C637, C639, C636	0,19 ha	
Fragnes – La Loyère	Nh3	Château de La Loyère (actuel site de la SOGERES)	A769	1,14 ha	
Fragnes – La Loyère	Ah3	Entreprise de transport routier existante	AA12, AA13, A711	1,02 ha	
Gergy	Ah3	Entreprise existante de travaux publics, possibles extensions	ZA92, ZA72, ZA93	0,21 ha	
Gergy	Ah3	Commerce de produits locaux	ZA107	0,05 ha	

Commune	Zonage PLUi	Site concerné	Parcelles concernées (tout ou partie)	Superficie	Extrait du zonage
Saint-Désert	Nh3	Construction d'un hangar pour permettre le développement de l'activité de forain existante	A1456, A1305	0,43 ha	
Saint-Rémy	Ah3 et Ah3i	Entreprise existante	Av 107 à Av111	2,09 ha	
Sampigny-lès-Maranges	Nh3i	Poterie existante, studio d'artistes, gîte	D544, D541, D543, D525, D524, D542	0,16 ha	
Sassenay	Nh3i	Garage automobile existant	AB119, ZR59	0,24 ha	

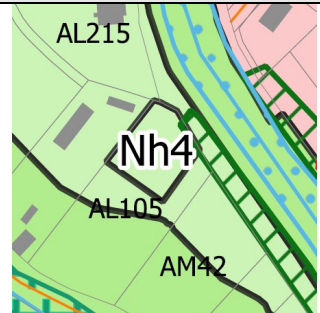
Commune	Zonage PLUi	Site concerné	Parcelles concernées (tout ou partie)	Superficie	Extrait du zonage
Sassenay	Nh3i	Entreprise existante de menuiserie métallique et de travaux de serrurerie	AI 103	0,08 ha	
Sassenay	Nh3	Entreprise de transport et de location de matériel existante,	ZH 81	0,52 ha	
Virey-le-Grand	Ah3	Entreprise de palette existante réserve foncière pour une extension	ZH40, ZH70, ZH71, ZH72, ZH44, ZH43, ZH60, ZH 45	2,25 ha	

A Aluze, le secteur Ah3 en continuité du secteur Ah2 du domaine d'Aubigny a été créé afin de permettre à l'activité économique de fonctionner de manière indépendante de l'exploitation. Il s'agit d'un atelier de transformation de produits alimentaires et d'un point de vente.

A Châtenoy-le-Royal, régularisation d'une situation qui n'avait pas été identifiée dans le PLUi de 2018.

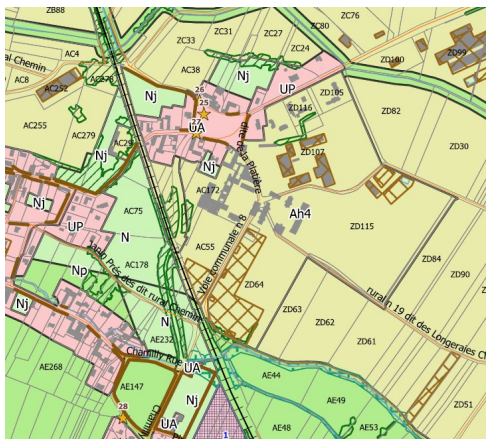
A Crissey, il s'agit d'entreprises isolées en zone agricole, à proximité immédiate du cimetière Nord de Chalon-sur-Saône : activité de crémation animalière, de marbrerie, en lien avec l'activité du secteur d'équipements attenant.

d. STECAL accueillant une construction de logement (Nh4) :

Commune	Zonage PLUi	Site concerné	Parcelles concernées (tout ou partie)	Superficie	Extrait du zonage
Champforgeuil	Nh4	Terrain privé le long du canal du centre	AL105	0,09 ha	

Bien qu'il soit isolé en zone naturelle, ce terrain pourra accueillir une construction à usage de logement pour une personne en situation de handicap. Le terrain ciblé est attenant à l'habitation familiale.

e. STECAL accueillant le lycée agricole (Ah4)

Commune	Zonage PLUi	Site concerné	Parcelles concernées (tout ou partie)	Superficie	Extrait du zonage
Fontaines	Ah4	Lycée agricole de Fontaines	ZD105, ZD106, ZD107, ZD115, ZD87, ZD112, ZD114, ZD86, ZD87, ZD64, AC54, AC55, AC174, AC 172, AC53, AC225, AC163, AC 169,	20,06 ha	

Le lycée agricole de Fontaines propose un enseignement général et technologique dans les domaines suivants : enseignement général et scientifique, agriculture, aménagement des espaces. Le lycée possède une exploitation agricole, des logements de fonction, des logements pour les apprenants qui sont parfois loués en dehors des périodes scolaires pour héberger des groupes. Il possède des laboratoires de chimie d'apprentissage, des laboratoires de

transformation de produits agricoles et alimentaire. Le lycée possède une boutique de vente de produit du lycée et aussi d'autres lycées agricoles avec lesquels il est en réseau. Le lycée est en constante évolution, les prochains projets seront le développement de la bio méthanisation et la construction d'une chaufferie biomasse. Le lycée est un fleuron de l'enseignement agricole.

1.1.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Le code de l'urbanisme (Art. R.151-18) permet de classer en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A été classé en zones urbaines l'ensemble des secteurs déjà urbanisés des communes et les principaux hameaux, à l'exception des constructions et groupes de maisons isolées en zone agricole ou naturelle et forestière ou particulièrement excentrées des bourgs.

Le PADD prévoit, au point 3.1 « valoriser la diversité des identités » de l'axe 3 « Préserver le cadre de vie », de préserver les identités des villages et, au point 3.3 « Préserver et mettre en valeur la biodiversité et la qualité des paysages », de préserver la silhouette des villages. C'est pourquoi le PLUi découpe le territoire en plusieurs zones urbaines, à vocation dominante d'habitation tout en permettant le renforcement de la mixité des fonctions. Les espaces déjà urbanisés et desservis par les réseaux sont répartis en 3 zones urbaines distinctes :

- de centres anciens, faubourgs et hameaux anciens (UA) ;
- d'habitat collectif (UC) ;
- d'habitat pavillonnaire (UP).

La zone UA correspond aux secteurs anciens des communes (centre-ville, faubourgs, centres-bourgs et hameaux), à l'exception du centre-ville de Chalon-sur-Saône, Site patrimonial remarquable (SPR) géré par le Plan de Sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Ces secteurs rassemblent les cœurs historiques des communes qui présentent différentes formes :

- des centres anciens des communes, constitués d'îlots bâtis fermés ou semi-fermés, d'immeubles ou de petits immeubles à l'alignement sur rue ;
- le centre ancien médiéval de Givry ;
- Pour les communes de la côte chalonnaise et de la vallée de la Dheune, s'ajoutent également des domaines viticoles organisés autour d'une cour, du petit habitat rural ;
- des centres anciens des communes de la Bresse et du Val de Saône, où les fermes du Val de Saône avec pignon sur rue dominent avec parfois du petit habitat rural ;
- toutes les communes comptent également dans ces secteurs anciens des châteaux et demeures de maître.

Par rapport au PLUi en vigueur le zonage UA a été réduit afin de resserrer la zone aux centres anciens denses. Ce choix a été opéré car l'effet recherché de continuité du centre ancien n'était pas atteint et l'implantation de nouvelles constructions en UA étaient souvent problématique.

Sont notamment concernés par la zone UC, les quartiers suivants à Chalon-sur-Saône :

- Prés Saint-Jean,
- Stade,
- Aubépins et Canal-Rocade,
- l'Ile des Chavannes pour partie,
- le quartier Laënnec.

La zone UC comprend un secteur indicé « a » qui correspond aux secteurs d'habitat de petits collectifs. Il s'agit notamment des secteurs d'habitat des communes de première couronne (Lux, Sevrey, Châtenoy-le-Royal, Saint-Rémy, Saint-Marcel...), quelques quartiers à Chalon-sur-Saône et Saint-Léger-sur-Dheune.

Ce découpage traduit la situation actuelle des espaces bâtis, compte tenu de leurs usages, des tissus bâtis et formes urbaines présentes dans ces secteurs mais également l'évolution souhaitée de ces zones urbaines, à travers le règlement.

Le PADD prévoit de requalifier le parc de logements existants, notamment au niveau thermique et dans les lotissements des années 70-80.

La zone urbaine pavillonnaire (UP) correspond aux secteurs d'urbanisation récente, dominés par les tissus pavillonnaires organisés en lotissements ou dispersés, en bande ou jumelés, auxquels se mêlent des tissus bâtis plus anciens (fermes du Val de Saône, domaines viticoles, petit habitat rural) ainsi que des petits collectifs alignés sur rue.

Ont été inclus à la zone UP, les secteurs bénéficiant d'un permis d'aménager accordé. Cela explique notamment l'existence de secteurs non bâtis conséquents en zone urbaine.

Le PADD prévoit, au point 4.1 « Equilibrer l'offre d'équipements et de services sur le territoire », de structurer l'offre de services et d'équipements de proximité autour des principaux pôles existants et de coordonner l'offre de services et d'équipements par secteur pour répondre aux besoins des habitants.

Ont été classés en zone urbaine d'équipements (UE), les secteurs déjà urbanisés et desservis par les réseaux, les équipements d'intérêt collectif et services publics, indicés en 3 sous-zones selon leur vocation : la zone urbaine dédiée aux équipements communs (UEc ou UEci), la zone urbaine dédiée aux équipements hospitaliers ou de santé (UEh), la zone urbaine dédiée aux équipements structurants (UEs).

Lorsque les espaces accueillant ces équipements sont situés dans le bourg des communes, ceux-ci n'ont pas systématiquement fait l'objet du zonage spécifique UE, pour permettre la mutation future éventuelle de ces secteurs et le développement d'une mixité de fonction. Les équipements légers de loisirs ont été classés en zone NI lorsqu'ils étaient installés au sein d'une zone N.

492 ha du territoire sont classés en zone d'équipements tout type confondu. Parmi ceux-ci, 70 sont en UEh et 194 en UEs, 228 ha sont en UEc/UEci.

Les secteurs d'équipements hospitaliers et de santé sont présents sur les communes de Chalon-sur-Saône, Dracy-le-Fort, Saint-Rémy et Sevrey. Ils concernent des établissements publics ou privés :

- A Dracy-le-Fort, sur les 17,5 ha du site, près de 6 ha sont vierges de bâtiments mais font l'objet de projets d'extension avancés. Une réserve foncière d'environ 5,5 ha est classée en zone à urbaniser (1AUEh).
- A Saint-Rémy, les secteurs en zone UEh sont répartis sur deux sites et représentent un peu moins de 4 ha. Il s'agit de 2 EHPAD et d'un centre d'imagerie médicale.
- A Sevrey il s'agit d'un centre hospitalier de soin psychiatrique d'une superficie d'environ 38 ha.
- A Chalon-sur-Saône, le centre hospitalier occupe 11 ha.

Les zones urbaines d'équipements structurants se trouvent dans les communes de Chalon-sur-Saône, Champforgeuil, Châtenoy-le-royal, Crissey, Gergy, Mercurey, Saint-Marcel, Saint-Rémy, Varennes-le-grand. On retrouvera dans cette zone les équipements plus. Elle comprend les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les équipements sportifs, les centres de congrès et d'exposition. Il s'agit par exemple du Colisé et de l'espace nautique de Chalon-sur-Saône et du Cifa de Mercurey.

Les zones urbaines d'équipements reprennent tous les autres équipements, cimetières, terrains de sports et city stades, stations d'épuration, lorsqu'ils ne sont pas en NI, salles polyvalentes etc. Toutes les communes ont au moins une zone UEc hormis Barizey et Dennevy. Environ 33 ha sont réservés pour des extensions de cimetière.

Le PADD prévoit également, au point 1.1 « Proposer une offre de foncier d'activité adaptée aux différents besoins des entreprises », de renouveler et améliorer les zones d'activités existantes et, au point 1.2 « Maintenir l'équilibre commercial existant », de maintenir et mettre en valeur les zones commerciales existantes. Ces zones d'activités, déjà urbanisées et desservies par les réseaux, sont classées en zones urbaines d'activités (UX) et indicées en 4 sous-zones selon leur vocation, précisée dans le règlement écrit.

La zone UXs correspond aux zones structurantes pour des activités industrielles et logistiques :

- Saint-Gobain- Zone industrielle Pont de Fer (commune de Chalon-sur-Saône) ;
- Site SOCLA à SaôneOr ;
- Les Fosses Blanches (Daunat) à Sevrey ;
- Les Mouilles (Kéria) à Varennes-le-Grand.

La zone UXm correspond aux zones d'activités existantes à vocation mixte :

- Les Ormeaux (commune de Fontaines) ;
- Les Blettrys-Champs Maillerand (commune de Champforgeuil) ;
- Les Meix-Aérodrome (communes de Champforgeuil et Fragnes - La Loyère) ;
- La Tuilerie-Au Villard (communes de Dracy-le-Fort et Mellecey) ;
- La Garenne (commune de Châtenoy-le-Royal) ;
- Parc d'activités de la RN6 (commune de Varennes-le-Grand) ;
- Port Nord (commune de Chalon-sur-Saône) ;
- Les Champs Sauvages (communes de Givry et Saint-Désert) ;

- Le Champ Chassy (commune de Châtenoy-en-Bresse).
- Le Colombier (Saint-Léger-sur-Dheune).
- Saôneor (communes de Chalon-sur-Saône, Champforgeuil, Virey-le-Grand, Fragnes - La Loyère, Crissey) ;
- Actisud (communes de Sevrey et Saint-Loup-de-Varennes) ;
- Zone industrielle Sud - Port Sud (communes de Chalon-sur-Saône, Epervans et Saint-Marcel).

La zone UXc correspond aux zones d'activités existantes à dominante commerciale :

- Chalon Sud - Avenue de l'Automobile (communes de Chalon-sur-Saône et Saint-Marcel) ;
- La Thalie - Zone Verte - Champ Fleuri – Rotondes (communes de Chalon-sur-Saône et Châtenoy-le-Royal) ;
- Le Maupas (commune de Châtenoy-le-Royal) ;
- Zone commerciale de Lux (commune de Lux) ;
- Californie et les Quais de Saône (commune de Saint-Rémy) ;
- La Noue (commune de Saint-Marcel).

La zone UXa correspond aux zones d'activités existantes à dominante artisanale :

- Les Pièces Bourgeoises, Les Trois Chênes et les Carrières Rouges (commune de Givry) ;
- Les Champs Rouges et Les Crays (commune de Rully) ;
- Le Gauchard (commune de Farges-lès-Chalon) ;
- En Garnerot et La Rupuge (commune de Mercurey) ;
- Terres et Pré Martin et Moulin de Marloux (commune de Mellecey) ;
- La Corvée (commune de Fontaines) ;
- La Garenne (commune de Saint-Martin-sous-Montaigu) ;
- Les Champs Rougeots, Le Pourroux et La Condemaine (commune de Saint-Désert) ;
- L'Echeneau (commune de Jambles) ;
- Les Alouettes et les Terres de l'Etang (commune de Saint-Rémy) ;
- Bois Beurey - RD906 (commune de Varennes-le-Grand) ;
- Zone RD 906 (commune de Saint-Loup-de-Varennes) ;
- Les Chavannes, Le Vernat, Les Gares, Fontaine-Melon, Au bas de Riottis (commune de Saint-Marcel) ;
- Les Grandes Terres (commune d'Oslon) ;
- La Rongère (commune d'Epervans) ;
- Les Près de Vèvre et Route de Beaune (commune de Demigny) ;
- Chauvort, Le Meix Moreau et La Boutière (commune d'Allerey-sur-Saône) ;
- Le Magny (Lessard-le-National) ;
- Le Beauchet, la Maladière, Bougerot et la Zone artisanale du Bourg (Gergy) ;
- Les Galouheys (Sassenay) ;
- Les Reppes (Virey-le-Grand).
- Les Garruches (Chassey-le-Camp)

- Cheilly-lès-Maranges ;
- Saint-Mard-de-Vaux ;
- Saint-Gilles ;
- Le colombier à Saint-Léger-sur-Dheune ;
- Les plantes à Saint-Loup-Géanges

Le foncier public disponible dans les zones d'activité d'intérêt communautaire en UX et UXa est de 6,3 ha. Les disponibilités foncières les plus importantes sont localisées dans la zone d'activités ActiSud 5 ha, située sur les communes de Saint-Loup-de-Varennes et de Sevrey. Il reste également du foncier public disponible dans les zones d'activités communales.

Il est important de noter que les terrains non bâtis figurant au zonage ne sont pas forcément libres : stockage de matériaux par exemple, comme au sein de la zone Sud Chalon.

1.1.2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Le code de l'urbanisme (Art. R.151-20) permet de classer en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il distingue les zones à urbaniser (AU) suivantes :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement (= zones 1AU).
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone (= zones 2AU)

Le zonage du PLUi prévoit 125 zones à urbaniser pour un total de 390 ha, dont 89 zones immédiatement constructibles (1AU, 1AUE, 1AUX) sur 328 ha et 36 zones en réserve pour une urbanisation ultérieure (2AU, 2AUX) sur 62 ha, sur le territoire du Grand Chalon concerné.

Par rapport à la situation aux documents précédemment en vigueur, 12 zones 1AU sont devenues 2AU car les capacités d'assainissement n'étaient pas suffisantes : 4 à Châtenoy-en-Bresse, 1 à Demigny, 1 à Epervans, 4 à Saint-Marcel et 2 à Sassenay. De plus, une petite zone 1AU à Epervans a également été transformée pour partie en zone UA et pour partie en Np (zone humide). Une zone 1AU existante dans le PLU communal de Saint-Sernin-du-Plain n'a pas été reportée dans le projet de PLUi pour des motifs d'assainissement.

A Rully, la zone des Murgey a été reclassée en 2AU pour une urbanisation ultérieure.

Les zones à urbaniser à vocation d'habitation ou mixte :

Le PADD prévoit, au point 2.1 « Répondre aux besoins en logements en mettant sur le marché une offre diversifiée de qualité », de permettre *a minima* le renouvellement de la population sur l'ensemble des communes du Grand Chalon et conforter toutes les centralités. A l'horizon 2030, le besoin est estimé à 4160 logements neufs produits. La production de logements neufs aura lieu en priorité dans les bourgs. Toutefois, pour satisfaire l'objectif de production de logements neufs, 60 zones à urbaniser (1AU) ont été matérialisées au plan de zonage (144,3 ha) dont 3 secteurs soumis au risque d'inondation (zone bleue du PPRI à Marnay et Saint-Marcel), et 35 zones 2AU (59,8 ha) fléchées pour l'habitat ou à vocation mixte.

Ces zones ont été délimitées, lorsque cela était possible, en densification de la zone urbaine existante et, le cas contraire, en extension des zones urbaines existantes. Afin de conforter les coupures vertes entre les communes et empêcher le développement de continuités bâties entre les villes, les villages et les hameaux, aucune zone à urbaniser n'y a été positionnée.

Leur localisation vise également à renforcer les centralités des communes, puisqu'elles sont localisées en général à moins d'1 km des centralités des communes.

Certaines zones excentrées ont été maintenues en zone à urbaniser car elles font l'objet de projets d'aménagement communaux en cours. C'est le cas des sites suivants :

- Epervans : projet lotissement communal d'une cinquantaine de lots au sud de la commune (sur des terrains communaux, des travaux d'assainissement ont été réalisés pour permettre la réalisation du projet, la commune mène les études nécessaires pour l'aménagement du site) ;
- Gergy - Hameau de Raconnay : première phase d'aménagement en cours par l'OPAC de Saône-et-Loire ;
- Saint-Rémy - zone de Cortelin : la zone est maintenue en raison des importants investissements réalisés sur ce secteur en matière de réseaux ;
- Fragnes - La Loyère : une petite zone à urbaniser dans l'ancien bourg de La Loyère correspondant à une ancienne zone faiblement constructible (NB) du POS ;
- Rully : une zone à urbaniser à l'est de la commune, excentrée du bourg mais à proximité de la gare de Rully et une seconde zone créée autour de l'ancien hôtel le Rully, afin de favoriser sa reconversion ;
- A Saint-Bérain-sur-Dheune, une zone 1 AU a été créée en dehors du bourg mais en renforcement d'un hameau situé à 700 m du bourg.

De plus, le choix de la localisation des zones à urbaniser tient compte des réseaux disponibles en périphérie de la zone.

Les zones sont localisées de préférence en dehors de toute zone inondable, à l'exception de la commune de Marnay. En effet, Marnay étant située à la confluence de la Grosne et de la Saône, cette commune est fortement inondable. Toutefois, elle souhaite permettre la construction de nouvelles habitations dans l'enveloppe bâtie existante du bourg, constituée de 2 parties anciennes et une partie d'habitations récentes.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation par ruissellement connu font l'objet de prescriptions spéciales au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (espace dédié à l'aménagement de bassin de rétention...).

Par ailleurs, le Grand Chalon a mené une étude générale quant aux phénomènes de ruissellement. Ses résultats ont permis de créer en dehors des zones soumises au ruissellement et de placer des emplacements réservés pour corriger le phénomène.

Enfin la présence de zones humides a été questionnée. Le travail a été mené en deux temps, une première analyse, par photos interprétation et croisement de bases, de données a été conduite par le bureau d'étude Biotope. L'analyse a permis d'inventorier une série de sites à urbaniser où il y avait une présomption de présence de zone humide. 36 sites pour 117 ha ont été analysés par des relevés de terrains. En fonction des résultats des zones 1 AU ont été écartées ou des prescriptions ont été ajoutées dans les OAP sectorielles.

Cette analyse complète une première analyse réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de 2018 par le bureau d'études Ecotope Flore Faune qui portait sur 33 parcelles pour un total de 23,4 ha et avait permis d'identifier 2,39 ha de zones humides sur 4 parcelles.

Les zones à urbaniser à vocation d'équipements :

Le PADD vise, au point 4.1 « Equilibrer l'offre d'équipements et de services sur le territoire », à développer une offre complémentaire entre les pôles spécialisés en matière de santé.

Les zones à urbaniser à vocation d'équipements contiennent les secteurs indicés suivantes :

- 1AUEc : zone destinée aux équipements communs (sportifs, salles des fêtes, cimetières...) ;
- 1AUEh : zone destinée aux équipements hospitaliers / de santé ;
- 1AUEs : zone destinée aux équipements structurants et/ou spécialisés ;
- 1AUEpv : zone destinée à l'installation de centrales photovoltaïques au sol.

Le territoire compte 11 zones 1AUE pour 32,08 ha dont :

- 4 zones 1AUEc d'un total de 7,1 ha sur les communes de Gergy, Sevrey et Varennes-le-Grand ;
- 1 zone 1AUEh de 5,5 ha à Dracy-le-Fort ;
- 2 zones 1AUEpv pour une superficie de 8,05 ha : à Chatenoy-le-Royal (5,79 ha) et Givry (2,26 ha) ;
- 1 zone 1AUEs d'une superficie de 11,37 ha à Varennes-le-Grand.

Le site du centre hospitalier de Chalon-sur-Saône n'offrant plus de disponibilité foncière, des capacités d'extension du Pôle de santé de Dracy-le-Fort ont été prévues au plan de zonage.

De plus, au même point, le PADD prévoit de coordonner l'offre de services et d'équipements par secteur pour répondre aux besoins des habitants.

Le zonage prévoit des capacités d'extension pour certains sites d'équipements structurants ou communaux :

- le centre pénitentiaire à Varennes-le-Grand ;
- les équipements sportifs communaux à Sevrey (stade, tennis) ;
- le pôle d'équipement du centre bourg de Sevrey (école, mairie, bibliothèque, école de musique).

Deux zones 1AUEpv ont été créées dans le but de créer des centrales photovoltaïques au sol. Ces sites sont indiqués comme à urbaniser dans l'attente de la production d'une étude d'impact.

Les zones à urbaniser à vocation d'activités :

21 zones 1AUX (151,59 ha) et 1 zone 2AUX (1,97 ha) sont matérialisées au zonage pour de futures zones d'activités économiques.

La zone 1AUX compte 4 sous-zones, selon la vocation dominante de la zone :

- 1AUXs : zones structurantes pour des activités industrielles et logistiques ;
- 1AUXm : zones d'activités à vocation mixte ;
- 1AUXc : zones d'activités à dominante commerciale ;
- 1AUXa : zones d'activités à dominante artisanale.

Le PADD prévoit, au point 1.1 « Proposer une offre de foncier d'activité adaptée aux différents besoins des entreprises », de :

- conforter et développer la zone d'activité d'intérêt régional Saôneor, notamment en aménageant et commercialisant la réserve foncière ;
- proposer une offre d'implantation d'entreprises en façade autoroutière.

La zone à urbaniser 1AUXs correspond au développement et à l'extension des zones structurantes pour des activités industrielles et logistiques, à savoir :

- la réserve foncière de Saôneor (communes de Virey-le-Grand, Fragnes - La Loyère,), sur environ 121 ha, dont 91,88 ha constructibles, comme prévu au PADD ;
- La zone d'activités des Moirots à Champforgeuil d'une superficie de 15,25 ha, dont 4,21 ha pour les équipements connexes (bassins de rétention, stationnements...) et la voirie d'accès à créer, en façade autoroutière ;
- les Mouilles (commune de Varennes-le-Grand), dans le prolongement de l'entreprise logistique KERIA sur 2,57 ha, en façade autoroutière.

Le PADD prévoit, au point 1.1 de « Proposer une offre de foncier d'activité adaptée aux différents besoins des entreprises ». La zone à urbaniser 1AUXm correspond à l'extension de zones d'activités à vocation mixte existantes, à savoir :

- Les Ormeaux (commune de Fontaines) ; cette réserve de 4,83 ha vise à permettre l'extension éventuelle de la scierie déjà implantée ;
- La zone d'activité de SaoneOr sur le site de la Gallière à Crissey (ex Raffineries du Midi) d'une superficie de 12,04 ha ;
- L'aérodrome (communes de Champforgeuil), extension de 4,40 ha du site dédié aux activités aéronautiques, située en bordure et dans le prolongement des constructions de l'aérodrome ;
- Le Colombier à Saint-Léger-sur-Dheune avec 2 secteurs d'extension dans le prolongement de la zone existante pour un total de 3,49 ha.

De plus, une zone 2 AUX de 1,97 ha est prévue à Châtenoy-en-Bresse en prolongement de la zone d'activité du Champ Chassy, reclassée en 2AUX compte tenu de la capacité limitée de l'assainissement sur cette commune.

Le PADD prévoit, au point 1.2 « Maintenir l'équilibre commercial existant », de maintenir et mettre en valeur les zones commerciales existantes. Compte tenu de l'objectif fixé par le PADD, la zone à urbaniser à vocation commerciale (1AUXci) est unique.

Il s'agit des terrains en extension de la zone d'activité des quais de Saône à Saint-Rémy : ces terrains d'environ 3 ha étant enclavés entre la voie ferrée, la rocade de Chalon-sur-Saône et la zone commerciale existante, ils sont classés en zone à urbaniser pour l'activité commerciale inondable (1AUXci) en vue de faciliter le réaménagement d'ensemble et la mise en valeur de la zone commerciale des quais de Saône vieillissante. Seule une fraction de la zone est concernée par le PPRI de la Saône et de ses affluents, zone bleue essentiellement.

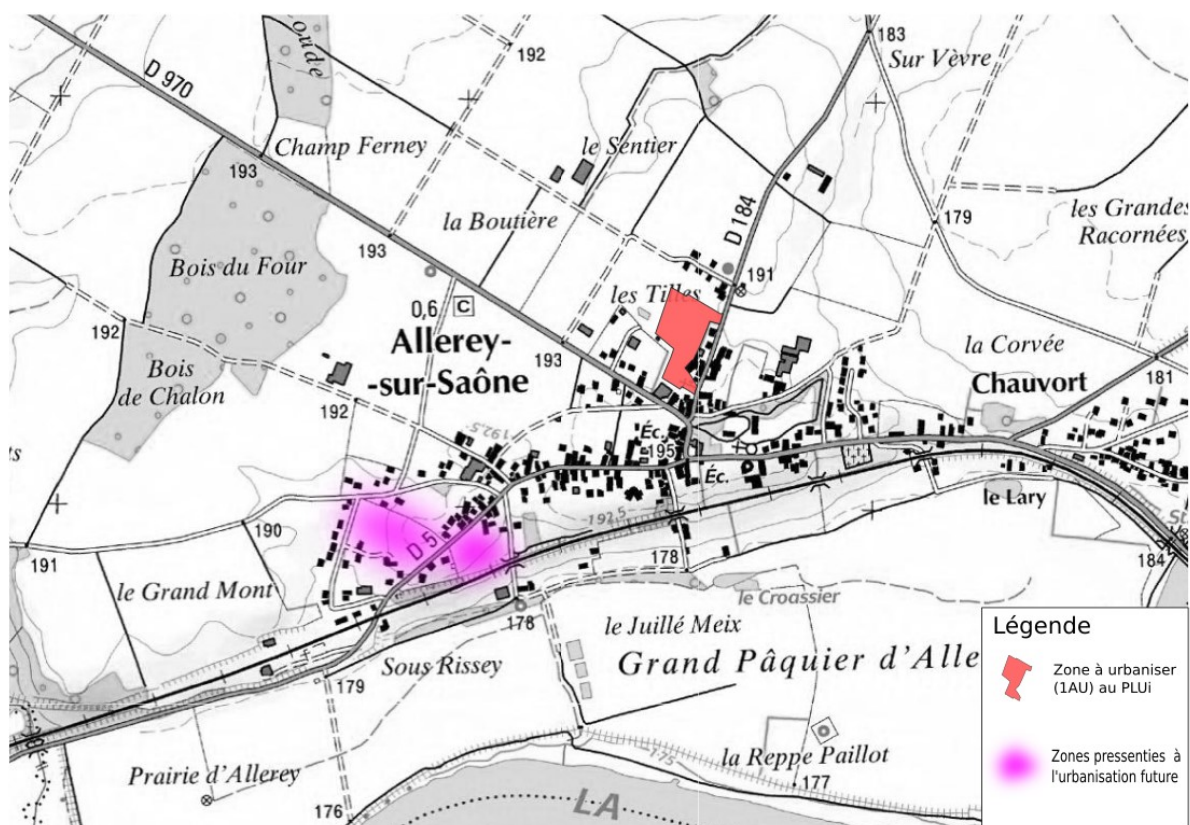
Le PADD prévoit, au point 1.1 « Proposer une offre de foncier d'activité adaptée aux différents besoins des entreprises », de proposer une offre de foncier d'activité pour les artisans locaux. La zone à urbaniser 1AUXa correspond à :

- l'extension de zones d'activités à dominante artisanale à vocation locale :
 - A Gergy, zone artisanale du Bourg sur 2,55 ha, dans le prolongement du supermarché ;
 - A Lessard-le-National, Le Magny (1,4 ha) ;
 - A Saint-Désert, Les Champs Rougeots (0,92 ha) et la zone d'activité de la Condemaine (0,7 ha) ;
 - A Chassey-le-Camp, Les Garruches (3,83 ha) dans la continuité de 2 entreprises existantes ;
- leur création :
 - A Mercurey, En Garnerot (1,44 ha) pour les activités viticoles, il s'agit d'un secteur inondable (cf. étude hydraulique du Giroux) ;
 - A Fontaines, La Gare (0,81 ha) et La corvée (1,68 ha) ;
 - A Saint-Léger-sur-Dheune, le site portuaire (0,78 ha).

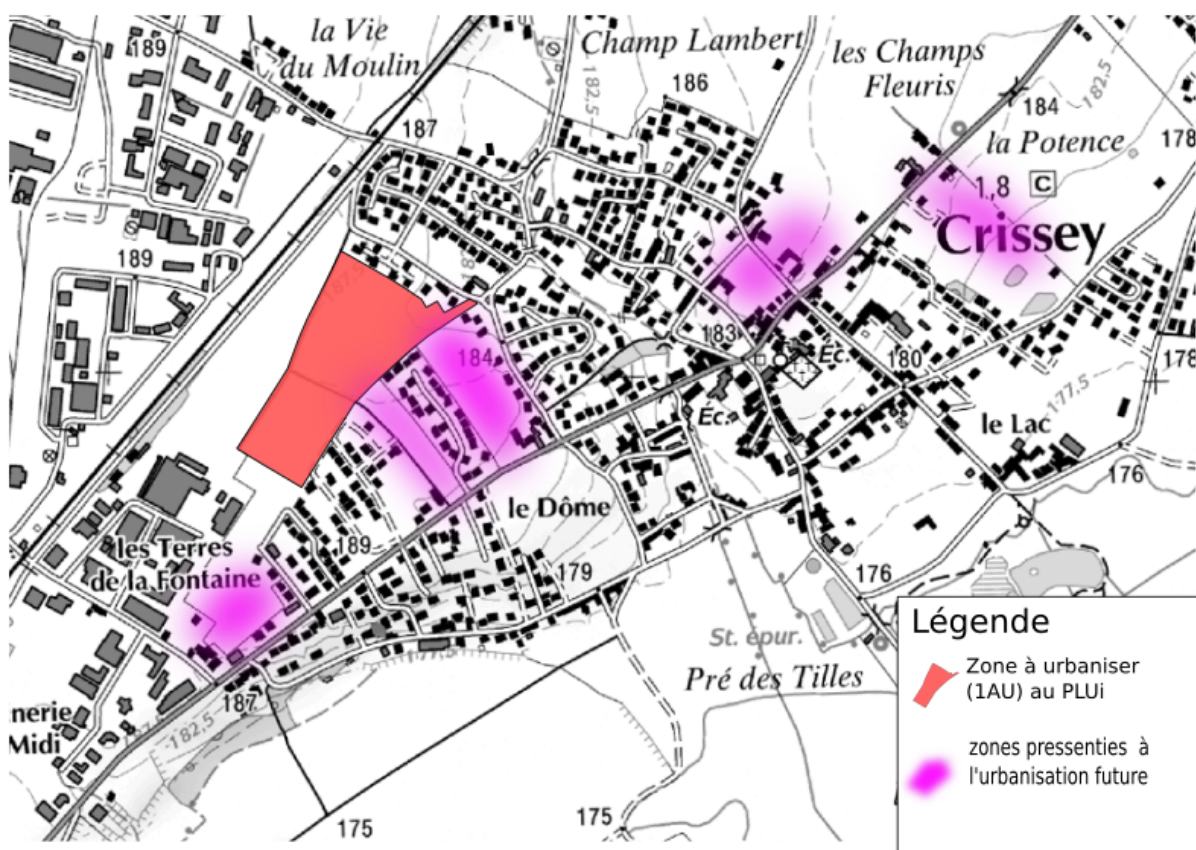
Chaque zone à urbaniser immédiatement constructible (1AU, 1AUE et 1AUX) fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle dédiée.

Vision à long terme des secteurs d'urbanisation future

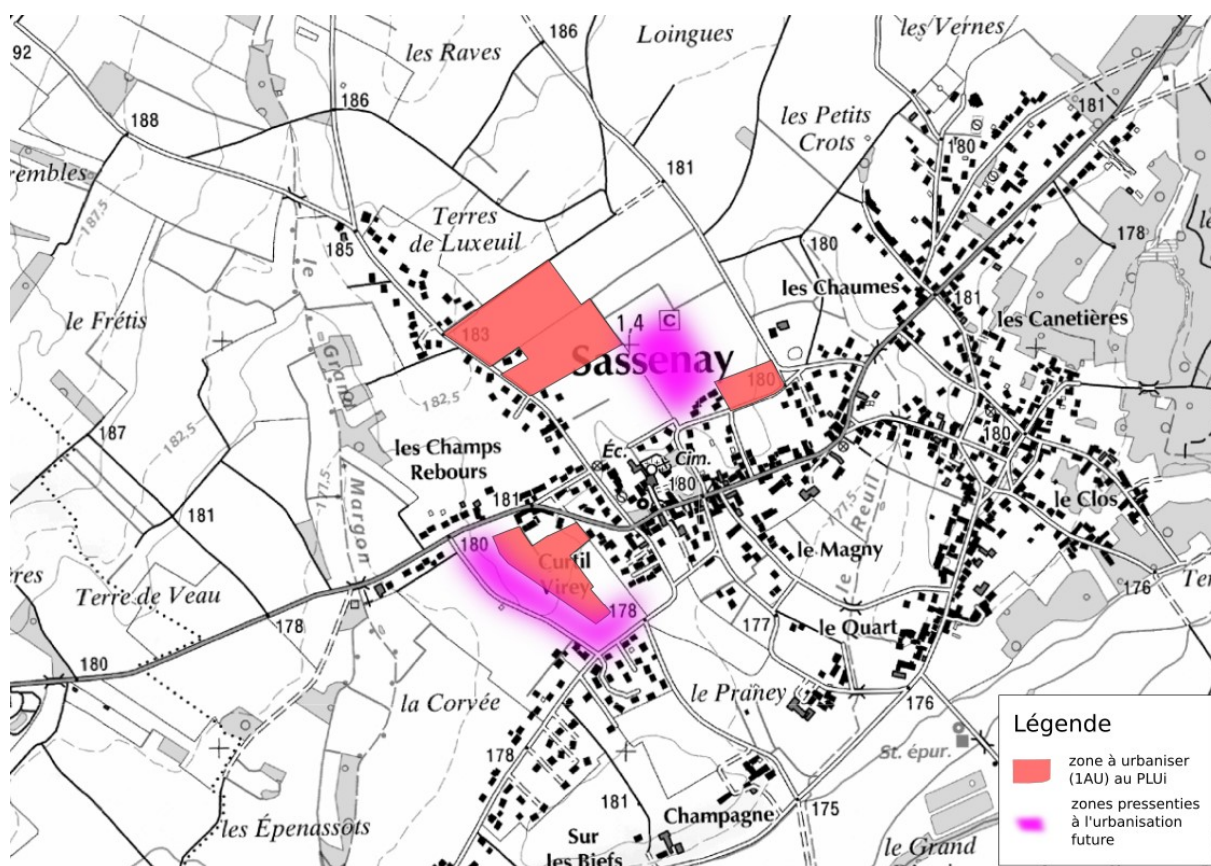
Les croquis ci-après permettent de mettre en évidence les secteurs pressentis pour une urbanisation future.



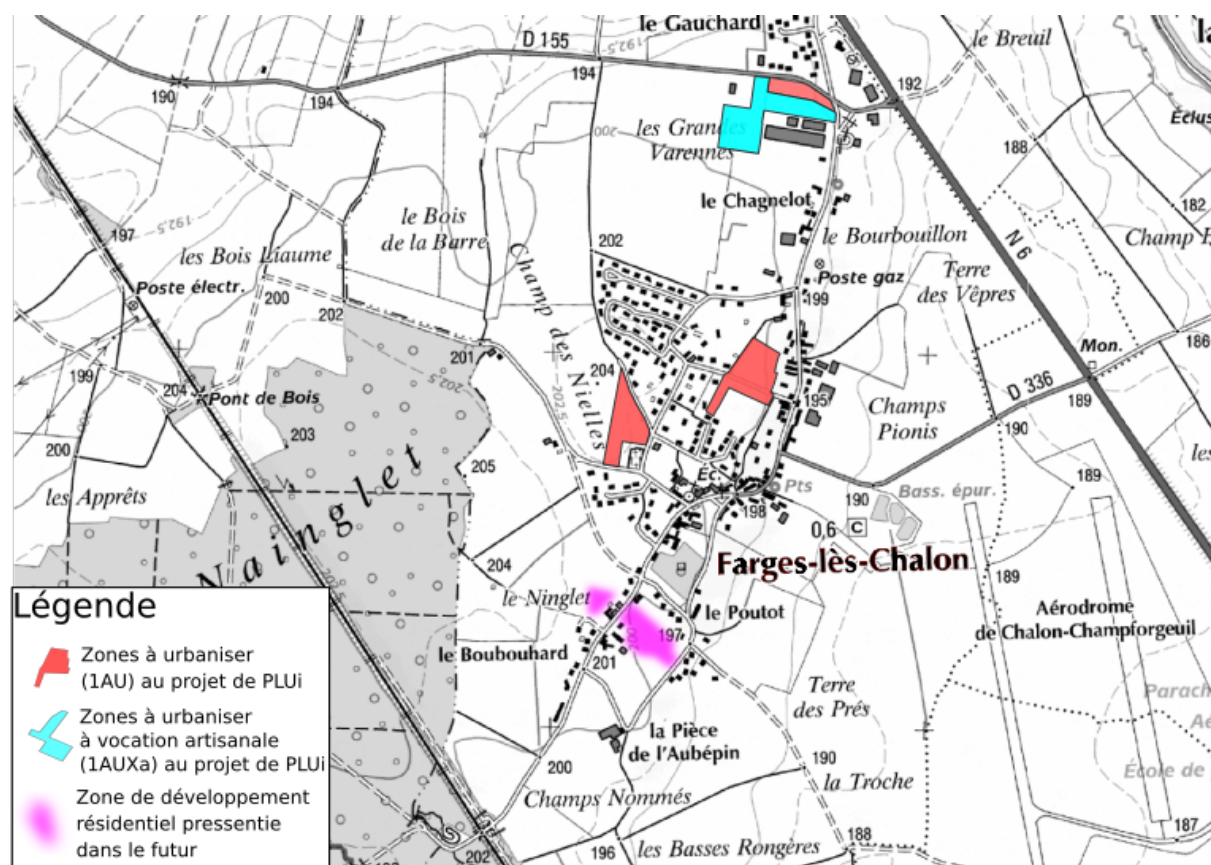
Commune d'Allerey-sur-Saône



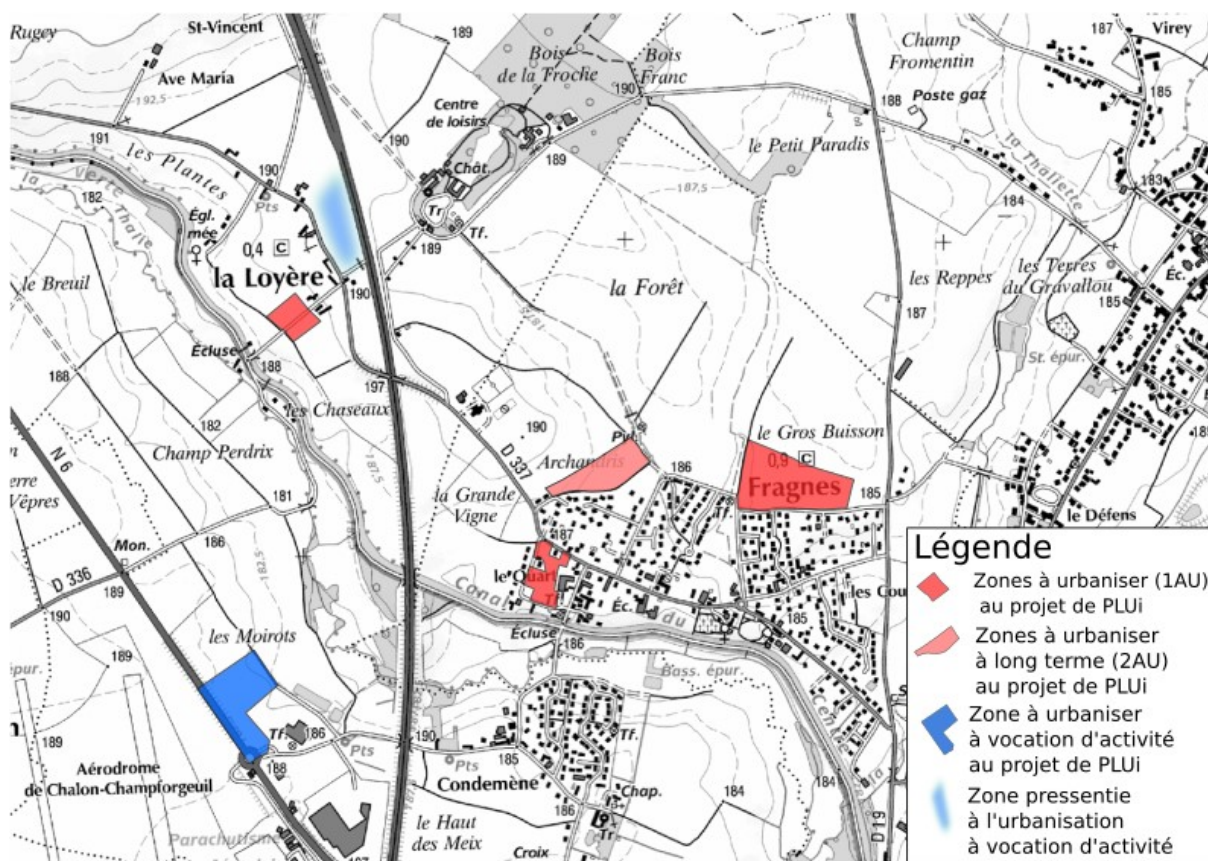
Commune de Crissey



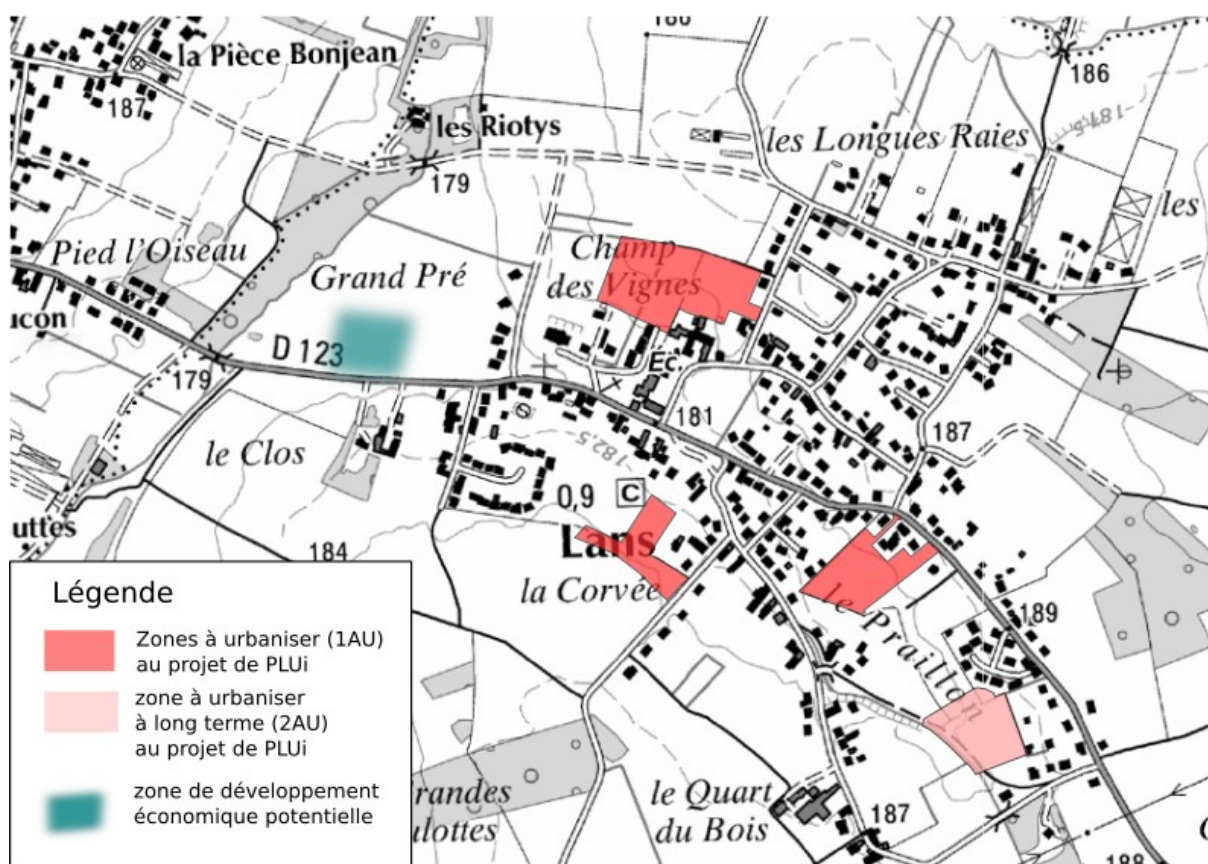
Commune de Sassenay



Commune de Farges-lès-Chalon



Commune de Fragnes - La Loyère



Commune de Lans

1.2. Les autres éléments graphiques figurant au plan de zonage

1.2.1. Les emplacements réservés

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés (art. L.151-41 du CU) aux :

- voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Ils apparaissent en quadrillé bleu fin sur les plans de zonage avec un numéro. La liste des emplacements réservés figure en annexe du règlement (pièce 3 - 2) et donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves, sa superficie, les références des parcelles cadastrales concernées et le bénéficiaire.

332 emplacements réservés (ER) figurent aux plans de zonage, couvrant 185,7 ha de terrains. Toutefois, cette vaste superficie est à nuancer, car un même projet comporte fréquemment plusieurs emprises, relatives aux différents scénarios alternatifs, particulièrement en matière d'assainissement.

Catégorie d'ER	Nombre d'ER	surface cumulée en ha
Assainissement	38	65,40
Carrière	1	0,51
Cheminement	66	9,68
Cimetière	13	3,31
Eau pluviale	72	47,79
Eau potable	10	16,63
Equipement	14	7,08
Equipement - Logements	1	2,05
Espace public ou paysager	23	7,45
Logement social	3	1,14
Logements	2	0,49
Patrimoine	2	4,28
Sports-Loisirs	8	10,86
Stationnement	12	2,44
Voirie	67	6,63
Total général	332	185,72

Les bénéficiaires des emplacements réservés sont, selon leur champ de compétence, le Département de Saône-et-Loire (1 ER), le Grand Chalon (52 ER), les bailleurs sociaux (3 ER) ou chaque commune concernée (276 ER).

Ces 332 emplacements réservés se répartissent de la manière suivante.

➔ **38 ER pour l'assainissement** (extension ou création de lagune ou de station d'épuration, bassin d'orage pour le stockage des eaux des réseaux unitaires et limiter les rejets dans le milieu récepteur...). Ces emplacements réservés sont issus du Schéma Directeur Assainissement du Grand Chalon de 2017. Ils couvrent une surface totale de 65,4 ha.

Plusieurs emplacements réservés sont parfois prévus pour un même projet lorsque différents scénarios sont à l'étude (option de l'agrandissement ou option du déplacement d'une lagune par exemple). La localisation exacte des projets sera affinée lors des études techniques de détail.

Ils sont établis au bénéfice du Grand Chalon, compétent en matière d'assainissement, et concernent les 19 communes .

COMMUNE	Nombre d'ER	Surface en ha
ALLEREY-SUR-SAONE	3	8,02
BARIZEY	1	0,49
CHALON-SUR-SAONE	4	6,38
CHARRECEY	1	0,21
CHATENOT-EN-BRESSE	1	0,50
DEMIGNY	1	12,59
DRACY-LE-FORT	2	3,32
EPERVANS	6	16,13
GERGY	2	6,04
GIVRY	1	0,13
LA CHARMEE	3	2,96
LANS	1	0,93
MARNAY	3	2,20
MELLECEY	3	2,24
MERCUREY	2	1,57
SAINT-JEAN-DE-VAUX	1	0,44
SAINT-MARTIN-SOUS-MONTAIGU	1	0,07
SAINT-REMY	1	0,27
SASSENAY	1	0,90
Total général	38	65,40

A noter, un ER d'une superficie de 1,8 ha à Marnay pour l'extension de la lagune est située au sein du site Natura 2000 « prairies et forêts inondables du Val de Saône ». Il s'agit d'un des scénarios du Schéma directeur d'assainissement du Grand Chalon. Si cette option se confirmait, un dossier loi sur l'eau devrait être réalisé où seraient évaluées les incidences potentielles du projet sur le site Natura 2000.

➔ 10 ER en matière d'eau potable (Châteaux d'eau, périmètres de protection des captages, unité de chloration de l'eau potable...) :

Ils sont issus du Schéma directeur d'eau potable du Grand Chalon de 2018, qui vise à la sécurisation de l'alimentation en eau potable et couvrent une surface de 16,63 ha.

Ces emplacements réservés sont au bénéfice du Grand Chalon. Ils se situent sur les 5 communes suivantes : Chalon-sur-Saône, Fontaines, Lans, Saint-Marcel et Saint-Rémy.

COMMUNE	Nombre d'ER	Surface en ha
CHALON-SUR-SAONE	4	1,39
FONTAINES	1	0,09
LANS	1	0,08
SAINT-MARCEL	3	10,92
SASSENAY	1	4,14
Total général	10	16,63

➔ 72 ER en matière de gestion des eaux pluviales pour une superficie totale de 47,79 ha hectares (création ou extensions de bassins de rétention, mares tampons, fossés, etc.) :

Ces emplacements réservés sont issus de l'étude globale de ruissellement ou de la connaissance de terrain des communes. La connaissance plus fine du risque grâce à cette étude a permis d'identifier des sites pertinents pour la réalisation d'aménagement de gestion des eaux pluviales.

Ils se répartissent sur les 25 communes suivantes.

COMMUNE	Nombre d'ER	Surface en ha
ALLEREY-SUR-SAONE	2	2,76
BARIZEY	1	0,87
CHAMILLY	1	2,00
CHARRECEY	1	0,10
CHASSEY-LE-CAMP	1	0,16
CHATENOY-EN-BRESSE	3	0,52
DEMIGNY	2	0,48
EPERVANS	1	0,11
FARGES-LES-CHALON	3	0,24
FONTAINES	5	14,09
FRAGNES-LA LOYERE	2	4,12
GIVRY	5	1,37
JAMBLES	8	2,04
LANS	2	0,34
LESSARD-LE-NATIONAL	3	0,21
MELLECEY	1	2,31
OSLON	2	0,62
RULLY	3	0,50
SAINT-DESERT	10	5,91
SAINT-GILLES	5	0,29
SAINT-JEAN-DE-VAUX	2	3,90
SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE	4	3,48
SAINT-LOUP-GEANGES	2	0,81
SAINT-MARD-DE-VAUX	1	0,08
SAINT-MARTIN-SOUS-MONTAIGU	2	0,49
Total général	72	47,79

➔ 67 ER en matière de voirie :

Il peut s'agir de projet d'élargissement de voiries, de sécurisation de carrefour, de création d'une voie. Ces emplacements réservés sont, en général, au bénéfice des communes et/ou du département (création d'un giratoire). 26 communes comptent des emplacements réservés en matière de voirie qui visent principalement à améliorer ou sécuriser des itinéraires. S'agissant le plus souvent d'ajustement d'emprises, ils occupent une faible surface : 6,63 ha au total.

COMMUNE	Nombre d'ER	Surface en ha
ALLEREY-SUR-SAONE	3	0,16
CHALON-SUR-SAONE	5	0,21
CHAMFORGEUIL	1	0,02
CHASSEY-LE-CAMP	1	0,07
CHATENOY-EN-BRESSE	1	0,02
CHATENOY-LE-ROYAL	1	0,00
CRISSEY	3	0,76
DEMIGNY	1	0,23
DRACY-LE-FORT	4	0,40
EPERVANS	6	0,70
FARGES-LES-CHALON	1	0,00
FRAGNES-LA LOYERE	2	0,12
GERGY	5	0,22
GIVRY	5	1,85

COMMUNE	Nombre d'ER	Surface en ha
LANS	1	0,01
LESSARD-LE-NATIONAL	2	0,10
MARNAY	2	0,03
SAINT-GILLES	1	0,09
SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE	3	0,12
SAINT-LOUP-DE-VARENNES	2	0,09
SAINT-LOUP-GEANGES	2	0,21
SAINT-MARCEL	7	0,45
SAINT-REMY	3	0,27
SASSENAY	1	0,00
SEVREY	2	0,45
VIREY-LE-GRAND	2	0,02
Total général	67	6,63

➔ 66 ER pour la création de cheminement piétonniers et/ou cyclables :

Ces liaisons locales sont au bénéfice des communes et de manière marginale, au bénéfice du Grand Chalon, dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Directeur Cyclable. Ils sont présents sur 25 communes, pour une superficie totale de 9,68 ha.

COMMUNE	Nombre d'ER	Surface en ha
CHALON-SUR-SAONE	5	0,46
CHAMPFORGEUIL	3	0,17
CHARRECEY	1	0,01
CHATENOY-LE-ROYAL	2	0,16
CRISSEY	3	0,23
DRACY-LE-FORT	9	2,16
FONTAINES	2	0,97
FRAGNES-LA LOYERE	2	0,24
GERGY	1	0,01
GIVRY	1	0,04
JAMBLES	1	0,03
LANS	3	0,09
MARNAY	2	0,06
MELLECEY	1	0,03
MERCUREY	7	2,23
OSLON	1	0,08
SAINT-DESERT	2	0,36
SAINT-GILLES	1	0,02
SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE	3	0,23
SAINT-LOUP-GEANGES	1	0,03
SAINT-MARCEL	6	1,66
SAINT-MARD-DE-VAUX	1	0,02
SAINT-REMY	2	0,03
SASSENAY	1	0,03
VIREY-LE-GRAND	5	0,36
Total général	66	9,68

➔ 33 ER pour des équipements publics à créer ou agrandir :

Il peut s'agir d'extension de cimetières (13), de création de logements, d'équipements scolaires, sportifs ou de loisirs et la création d'une aire d'accueil des gens du voyage à Saint-Rémy et un ER pour un terrain de sédentarisation à Châtenoy-le-Royal. Ils sont au bénéfice des communes, sauf en ce qui concerne l'accueil des gens du voyage qui est une

compétence intercommunale et la création de logement social, au bénéfice de bailleurs sociaux.

Ils se répartissent sur 25 communes et occupe environ 14 ha.

COMMUNE	Nombre d'ER	Surface en ha
CHAMPFORGEUIL	1	0,30
CHASSEY-LE-CAMP	1	0,08
CHATENOY-EN-BRESSE	1	0,25
CHATENOY-LE-ROYAL	3	0,49
CRISSEY	2	0,37
DEMIGNY	1	2,05
EPERVANS	1	0,19
FARGES-LES-CHALON	1	0,18
FONTAINES	2	0,60
GERGY	2	1,89
GIVRY	1	0,84
JAMBLES	1	0,16
LA CHARMEE	2	0,30
MARNAY	1	0,03
RULLY	2	0,98
SAINT-BERAIN-SUR-DHEUNE	1	0,06
SAINT-DENIS-DE-VAUX	1	0,13
SAINT-DESERT	1	0,32
SAINT-JEAN-DE-VAUX	1	0,31
SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE	2	1,03
SAINT-REMY	1	0,44
SAMPIGNY-LES-MARANGES	1	0,09
SASSENAY	1	0,64
SEVREY	1	1,93
VARENNES-LE-GRAND	1	0,40
Total général	33	14,06

➔ 23 ER pour la création d'espaces publics ou la réalisation d'aménagements paysagers :

Répartis sur 17 communes, ils occupent 7,45 ha.

COMMUNE	Nombre d'ER	Surface en ha
ALLEREY-SUR-SAONE	1	0,94
CHALON-SUR-SAONE	1	0,12
CHAMPFORGEUIL	2	0,39
CHATENOY-EN-BRESSE	1	0,06
CHATENOY-LE-ROYAL	2	0,04
CRISSEY	1	0,09
DEMIGNY	1	1,12
FONTAINES	1	0,24
FRAGNES-LA LOYERE	3	1,05
LANS	1	0,04
MELLECEY	1	0,35
MERCUREY	1	0,12
RULLY	3	0,61
SAINT-DENIS-DE-VAUX	1	0,05
SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE	1	0,06
SAINT-MARCEL	1	2,16
SASSENAY	1	0,00
Total général	23	7,45

A noter, l'ER à Sassenay se situe aux abords immédiat de la croix du Moulin et occupe 9 m².

➔ 8 ER pour l'aménagement de terrain de sports et loisirs :

Situés sur 6 communes différentes, ils occupent 10,86 ha.

COMMUNE	Nombre d'ER	Surface en ha
CHARRECEY	1	0,99
FONTAINES	1	1,36
FRAGNES-LA LOYERE	3	2,83
LUX	1	1,32
SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE	1	3,40
VIREY-LE-GRAND	1	0,96
Total général	8	10,86

➔ 12 ER pour la création de stationnements :

Ils sont au bénéfice des 10 communes concernées et concernent 2,44 ha de terrain :

COMMUNE	Nombre d'ER	Surface en ha
CHARRECEY	1	0,18
CRISSEY	1	0,36
FRAGNES-LA LOYERE	1	0,81
JAMBLES	2	0,06
MARNAY	1	0,05
MERCUREY	1	0,44
SAINT-BERAIN-SUR-DHEUNE	1	0,02
SAINT-LOUP-GEANGES	1	0,03
SAINT-MARD-DE-VAUX	2	0,40
SAINT-REMY	1	0,08
Total général	12	2,44

De plus, un emplacement réservé concerne l'exploitation d'une carrière à Mercurey au bénéfice de la commune.

En outre, 2 emplacements réservés (total = 4,28 ha), situés sur la commune de Chassey-le-Camp au bénéfice de la commune, sont en lien avec la mise en valeur du patrimoine bâti et historique de la commune.

Ces emplacements réservés sont établis en cohérence avec le PADD qui prévoit :

- au point 3.4 « Préserver les ressources naturelles et protéger les populations », de fiabiliser l'alimentation en eau potable du territoire et sa qualité, d'améliorer et d'optimiser la gestion des eaux usées, de la collecte au traitement, et d'intégrer la gestion des risques dans les choix d'aménagement, particulièrement ceux ne faisant l'objet d'aucune servitude tel que le risque d'inondation par ruissellement sur la côte chalonnaise ;
- au point 4.3 « Mettre en place les conditions d'une mobilité durable », de développer et valoriser l'offre d'itinéraires de promenade piétons / cyclistes pour les loisirs et les déplacements quotidiens et d'améliorer la vie des villages et des quartiers par les déplacements et résorber les points noirs de circulation routière ;
- au point 4.1 « Equilibrer l'offre d'équipements et de services sur le territoire », de coordonner l'offre de services et d'équipements par secteur pour répondre aux besoins des habitants.

1.2.2. La protection des rez-de-chaussée commerciaux

Les rez-de-chaussée commerciaux sont protégés par le PLUi, au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, qui prévoit que le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels la diversité commerciale est préservée ou développée, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Cela représente plus de 5 km de linéaires commerciaux de boutiques en rez-de-chaussée d'immeubles sur les 10 communes suivantes :

COMMUNE	Longueur cumulée en ml
CHALON-SUR-SAONE	2412
EPERVANS	120
FONTAINES	392
GIVRY	599
OSLON	13
RULLY	97
SAINT-BERAIN-SUR-DHEUNE	136
SAINT-DESERT	25
SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE	209
SAINT-MARCEL	1010
Total général	5013

Cette protection interdit le changement de destination des rez-de-chaussée vers des activités autres que commerciales ou de services accueillant du public, notamment la transformation en logements.

Cette protection est établie en cohérence avec le PADD qui prévoit, au point 1.2 « Maintenir l'équilibre commercial existant », de conforter le commerce dans les centres (villes, quartiers, bourgs). Ces mesures visent à accompagner les politiques d'animation commerciale menée par les communes sur ces sujets.

1.2.3. Les espaces boisés classés (EBC)

Les parcs, alignements d'arbres et boisements identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés classés sont des espaces à conserver, à protéger ou à créer, soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces espaces boisés classés (EBC) sont institués au PLUi en cohérence avec le PADD qui prévoit :

- au point 3.3 « Préserver et mettre en valeur la biodiversité et la qualité des paysages », de préserver les milieux naturels remarquables et ordinaires » ;
- au point 3.2 « Mettre en œuvre un développement urbain maîtrisé et cohérent », de développer l'offre d'espaces verts et de nature et les usages de loisirs, notamment favoriser la nature en ville sous toutes ses formes ;
- au point 3.1 « Valoriser la diversité des identités », de préserver les identités des villages, notamment son patrimoine bâti.

596 EBC figurent au plan de zonage. Ils couvrent 1 089,5 ha, principalement des boisements existants. 48 communes ont un ou plusieurs EBC :

COMMUNE	Nombre d'entités	Total en ha
ALLEREY-SUR-SAONE	8	28,07
ALUZE	4	0,52
BARIZEY	1	0,33
BOUZERON	1	0,23
CHALON-SUR-SAONE	45	7,46
CHAMILLY	5	0,82
CHAMPFORGEUIL	1	0,74
CHARRECEY	1	0,18
CHASSEY-LE-CAMP	2	0,42
CHATENOY-EN-BRESSE	9	66,24
CHATENOY-LE-ROYAL	11	11,95
CHEILLY-LES-MARANGES	8	2,17
CRISSEY	8	0,60
DEMIGNY	44	87,81
DENNEVY	10	2,28
DRACY-LE-FORT	48	29,69
EPERVANS	4	7,50
FARGES-LES-CHALON	18	3,64
FONTAINES	1	0,18
FRAGNES-LA LOYERE	4	0,37
GERGY	11	5,40
GIVRY	25	25,73
JAMBLES	42	42,16
LA CHARMEE	6	24,77
LANS	11	74,33
LESSARD-LE-NATIONAL	13	2,11
LUX	4	6,84
MELLECEY	22	56,27
MERCUREY	40	108,02
OSLON	2	0,14
REMIGNY	1	0,39
RULLY	34	54,43
SAINT-BERAIN-SUR-DHEUNE	3	1,85
SAINT-DENIS-DE-VAUX	2	0,20
SAINT-DESERT	12	4,91
SAINT-GILLES	3	0,64

COMMUNE	Nombre d'entités	Total en ha
SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE	2	3,36
SAINT-LOUP-DE-VARENNES	6	5,83
SAINT-LOUP-GEANGES	12	5,85
SAINT-MARCEL	14	3,92
SAINT-MARD-DE-VAUX	13	174,00
SAINT-MARTIN-SOUS-MONTAIGU	4	16,67
SAINT-REMY	15	17,13
SAINT-SERNIN-DU-PLAIN	7	1,27
SASSENAY	21	136,71
SEVREY	5	4,87
VARENNES-LE-GRAND	11	20,66
VIREY-LE-GRAND	22	39,88
Total général	596	1 089,50

Les EBC sont établis principalement :

- sur les boisements qui ne font pas l'objet d'un plan de gestion, notamment les réservoirs de biodiversité identifiés dans le cadre de l'étude sur la trame verte et bleue ; sont ainsi exclues les forêts publiques (domaniales et communales) soumises au régime forestier, ainsi que les forêts privées qui possèdent un document de gestion forestière durable (plan simple de gestion, code des bonnes pratiques sylvicoles) ;
- sur des parcs privés afin de conserver l'ensemble formé soit par une maison de maître ou bourgeoise, soit par un château et son parc, mais également pour protéger les parcs de grandes propriétés et conserver ainsi l'aération du tissu bâti et le caractère paysager des lieux. Toutefois, ces EBC ont été éloignés légèrement des constructions existantes pour permettre l'ajout de terrasse, véranda ou piscine par exemple.

1.2.4. Le patrimoine naturel protégé pour sa valeur paysagère

Le code de l'urbanisme permet au PLUi d'identifier et de protéger certains éléments de paysage ou jouant un rôle écologique.

Ainsi, au titre des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, prévus à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ont été identifiés les éléments suivants :

- des parcs et espaces verts arborés ;
- des rues, avenues et boulevards plantés ;
- des arbres remarquables protégés ;
- des espaces paysagers à conserver ;
- des cônes de vue.

Ces protections permettent la mise en œuvre du point 3.2 du PADD, « Mettre en œuvre un développement urbain maîtrisé et cohérent », en développant l'offre d'espaces verts et de nature et les usages de loisirs, notamment en favorisant la nature en ville sous toutes ses formes.

Les parcs et espaces verts arborés

De plus, 29 parcs et espaces verts arborés (137,18 ha) localisés sur 14 communes sont repérés au plan de zonage et protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Ces parcs ont un usage d'agrément pour les habitants et participent à la qualité du cadre de vie (nature en ville). Le caractère arboré de ces parcs doit être maintenu ainsi que les espaces verts. Les arbres les plus remarquables, en raison de leur âge et de leur dimension, doivent être conservés. Peuvent toutefois être autorisés des aménagements légers de loisirs (sentier, aires de jeux...).

COMMUNE	Surface cumulée en ha	Parcs concernés
CHALON-SUR-SAONE	44,78	Parc Georges Nouelle Square Chabas Esplanade Michel Alex (Jardin du Conservatoire) Lac des Prés Saint-Jean Square Lutécia Le parc des Aubépins
CHAMPFORGEUIL	0,87	Parc de la Mairie
CHATENOY-EN-BRESSE	82,66	Golf de Chalon, la Roseraie Prairie Saint-Nicolas Parc de la Mairie
DENNEVY	1,07	Parc de la Mairie
FONTAINES	0,42	Parc Baron de Sainte Suzanne
FRAGNES-LA LOYERE	0,75	Parc municipal
GERGY	0,58	Parc de la Mairie
MELLECEY	0,35	Paquier rue de la place
RULLY	0,49	Place du Champ de foire Place Sainte Marie
SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE	1,73	Parc du Clos des Chênes Parc du Canal Parc du Clos de la Gatosse
SAINT-LOUP-DE-VARENNES	0,98	Parc rue Saudon Parc rue Roger Cuvillier
SAINT-MARCEL	0,40	Square du Rosoy
SAINT-REMY	1,15	Parc communal Monet Parc communal Comtesse Keller
VARENNES-LE-GRAND	0,96	Parc rue Beaungrenier
Total général	137,18	

Les rues, avenues et boulevards plantés

70 alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils sont répartis sur les 4 communes de Chalon-sur-Saône, Demigny, Gergy et Saint-Denis-de-Vaux, pour un total de 10,267 km. Mais l'immense majorité se situe à Chalon-sur-Saône, représentant un linéaire cumulé de 9,5 km.

Ils se situent principalement le long des axes suivants, en général de part et d'autre de la voie :

- Avenue Georges Pompidou (Cerisiers, Erables Rouges) ;
- Grande rue Saint Cosme (Erables Planes, Platane d'Orient, Marronniers, Platanes) ;
- Avenue Jean Jaurès (Amurs, Platanes, Sophoras du Japon) ;
- Boulevard de la République et Place de la République (Sophoras du Japon) ;
- Hôtel des ventes, avenue Boucicaut (Cerisiers, Sophoras du Japon, Tilleul de Crimée) ;
- Avenue de Verdun (Erables Planes) ;
- Place Abbé Moreau (Platanes) ;
- Avenue de Paris ;
- Avenue du 8 mai 1945 (talus) ;
- Rempart Saint-Vincent (Platanes) ;
- Rempart Saint-Pierre (Platanes) ;
- Place du Collège (Marronniers, Platanes) ;
- Avenue John Fitzgerald Kennedy / Avenue Monot prolongée (Tilleuls de Crimée, Sophora du Japon, Platanes, Ormes de Hollande, Noisetiers de Byzance, Erables Planes, arbres de Judée) ;
- Mail central Prés Saint-Jean.

Les arbres remarquables

92 arbres remarquables sont protégés par le PLUi au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (à Chalon-sur-Saône un point sur le plan correspondant à 3 arbres). Ils se situent sur 19 communes différentes et sont matérialisés sur les plans de zonage par un arbre vert.

COMMUNE	Nombre
CHALON-SUR-SAONE	16
3 poiriers d'ornement	1
Arbre remarquable	4
Cèdre	1
Cèdre au jardin botanique	1
Cèdre de l'Atlas	2
Cyprès chauve au Square Chabas	1
Erable	1
Platane	2
Sequoia giganteum	1
Séquoia giganteum	2
CHAMILLY	12
Arbre protégé	3
Noyer	6
Saule	1
Tilleul	2
CHARRECEY	10
Chêne	7
Marronnier	2
Orme	1
CHASSEY-LE-CAMP	2
Charme	1
Marronnier	1
DEMIGNY	3
If dans le cimetière	1
Marronnier	1
Platane	1

COMMUNE	Nombre
FRAGNES-LA-LOYERE	3
Arbre remarquable	1
Marronnier	1
Platane	1
GIVRY	3
Cèdre	1
Cèdre de chez Minne	1
Peuplier noir de Russilly	1
LA CHARMEE	1
Pin	1
LESSARD-LE-NATIONAL	16
Chêne	16
LUX	1
Orme	1
MERCUREY	2
Arbre remarquable	1
Cèdre	1
RULLY	2
Arbre remarquable	1
Cèdre	1
SAINT-DENIS-DE-VAUX	1
Marronnier	1
SAINT-LOUP-GEANGES	1
Sequoia, 7 rue de l'Eperrière	1
SAINT-MARD-DE-VAUX	4
Chêne	2
Marronnier	2
SAINT-MARTIN-SOUS-MONTAIGU	2
Cèdre	2
SAINT-REMY	5
Cèdre de l'Atlas, dans la cour du musée de l'école	1
Cèdre du Liban, dans le parc Comtesse Keller	2
Platane, dans le parc Claude Monet	1
Sophora Japonica pleureur	1
VARENNE-LE-GRAND	3
Platane	3
VIREY-LE-GRAND	3
Arbre remarquable	1
Chêne	1
Marronnier	1
Total général	90

Ils se trouvent soit sur le domaine public soit dans des jardins privés. Ces arbres sont remarquables en eux-mêmes (âges des sujets, port de l'arbre...) et participent au caractère paysager des lieux.

Les arbres protégés sont numérotés sur le plan de zonage. Le détail figure au sein de l'annexe au règlement : 3-3 Liste des éléments ponctuels.

Les espaces paysagers à conserver

Un espace paysager à conserver est matérialisé sur le plan de zonage à Sevrey. Il vise à maintenir le caractère paysager et d'agrément des abords des immeubles de logements existants.

Les cônes de vue

71 cônes de vue figurent au plan de zonage. Ils sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Cela représente 60 cônes de vues supplémentaires par rapport au PLUi de 2018. Cette augmentation s'explique par la volonté accentuée de protection des paysages dans le PADD et le respect des prescriptions du SCoT du Chalonnais.

Une connaissance plus fine du territoire a également aidé à renforcer l'utilisation de cet outil. A noter que leur emprise peut-être très variable en fonction du type de vue à protéger. En effet, un cône de vue pour protéger une fenêtre paysagère (notion développée dans le diagnostic paysages) sera plus réduit qu'un cône de vue portant sur la côte viticole ou la vallée. Par ailleurs Mercurey possède plus de cônes de vue que les autres communes, cela traduit une volonté forte de protéger les vues qui se traduisait déjà dans le PLU communal et souligne que cette commune possède beaucoup de fenêtres paysagères. Aluze possède également un peu plus de cônes de vue que les autres communes car le village est situé sur un éperon et les enjeux de vue et de covisibilité y sont particulièrement forts.

COMMUNE	Nombre
ALLEREY-SUR-SAONE	2
ALUZE	6
BARIZEY	1
BOUZERON	2
CHALON-SUR-SAONE	1
CHAMILLY	3
CHASSEY-LE-CAMP	1
CHATENOY-EN-BRESSE	1
CHATENOY-LE-ROYAL	3
CHEILLY-LES-MARANGES	3
DEMIGNY	1
FONTAINES	1
GERGY	3
GIVRY	3
JAMBLES	1
MARNAY	1
MELLECEY	3
MERCUREY	16
RULLY	1
SAINT-DENIS-DE-VAUX	1
SAINT-DESERT	2
SAINT-GILLES	1
SAINT-LOUP-DE-VARENNES	3
SAINT-LOUP-GEANGES	1
SAINT-MARCEL	1
SAINT-MARD-DE-VAUX	1
SAINT-MARTIN-SOUS-MONTAIGU	1
SAINT-SERNIN-DU-PLAIN	3
SAMPIGNY-LES-MARANGES	1
SASSENAY	1
VARENNES-LE-GRAND	1
VIREY-LE-GRAND	1
Total général	71

1.2.5. Le patrimoine naturel protégé pour des motifs écologiques

Au titre des éléments de paysage, des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, prévus à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ont été identifiés les éléments suivants qui figurent sur les plans de zonage :

- les haies, bosquets ou alignements d'arbres en hachuré vert ;
- les ripisylves (forêts bordant les cours d'eau) en croix bleu-verte;
- les mares (points bleus).

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé que le PLUi a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du CU), à l'exception des travaux d'entretien courant, de recepage et d'élimination des espèces envahissantes.

Les haies, bosquets ou alignements d'arbres

Les haies, bosquets ou alignements d'arbres sont issus de l'étude de la trame verte et bleue du Grand Chalon qui a été élaborée par photo interprétation ainsi que par un repérage de terrain par les élus communaux. Il y en a sur les 51 communes du Grand Chalon.

La donnée initiale ayant été saisie au 1/5000°, elle correspond au dessin de la canopée, vue du ciel. Une attention particulière a été portée sur les haies identifiées dans les zones à urbaniser afin d'éviter les conflits d'usage du sol. Cette protection concerne 930,39 ha de haies, bosquets ou alignements d'arbres.

En cas de suppression, le remplacement au minimum 1 pour 1 est obligatoire en favorisant le maillage bocager. Cette protection est particulièrement importante dans les secteurs concernés par la trame verte et bleue prairie et bocage.

COMMUNE	Nombre	Total en ha
ALLEREY-SUR-SAONE	45	9,74
ALUZE	49	11,35
BARIZEY	86	12,14
BOUZERON	22	4,14
CHALON-SUR-SAONE	156	40,87
CHAMILLY	58	7,68
CHAMPFORGEUIL	32	14,51
CHARRECEY	79	22,01
CHASSEY-LE-CAMP	90	14,14
CHATENOY-EN-BRESSE	54	26,08
CHATENOY-LE-ROYAL	99	24,87
CHEILLY-LES-MARANGES	87	14,32
CRISSEY	51	22,36
DEMIGNY	61	14,03
DENNEVY	68	13,66
DRACY-LE-FORT	61	21,56
EPERVANS	66	24,62
FARGES-LES-CHALON	21	2,52
FONTAINES	151	38,46
FRAGNES-LA LOYERE	54	13,07
GERGY	141	33,38
GIVRY	127	29,04
JAMBLES	137	41,46
LA CHARMEE	63	9,94
LANS	29	10,21
LESSARD-LE-NATIONAL	44	7,55
LUX	37	12,32
MARNAY	23	8,11
MELLECEY	77	17,39
MERCUREY	81	17,52

COMMUNE	Nombre	Total en ha
OSLON	24	2,91
REMIGNY	25	5,75
RULLY	98	20,81
SAINT-BERAIN-SUR-DHEUNE	135	46,90
SAINT-DENIS-DE-VAUX	52	11,11
SAINT-DESERT	65	13,47
SAINT-GILLES	60	12,35
SAINT-JEAN-DE-VAUX	52	10,65
SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE	131	48,79
SAINT-LOUP-DE-VARENNES	62	19,52
SAINT-LOUP-GEANGES	37	9,14
SAINT-MARCEL	87	26,90
SAINT-MARD-DE-VAUX	33	6,12
SAINT-MARTIN-SOUS-MONTAIGU	28	4,70
SAINT-REMY	99	28,27
SAINT-SERNIN-DU-PLAIN	194	47,10
SAMPIGNY-LES-MARANGES	29	5,79
SASSENAY	74	22,96
SEVREY	45	13,55
VARENNES-LE-GRAND	80	30,06
VIREY-LE-GRAND	24	4,49
Total général	3583	930,39

Les ripisylves

Les ripisylves sont des bordures de bois le long des rivières. Ces milieux sont particulièrement importants du point de vue de la biodiversité. C'est pourquoi les 660,14 ha de ripisylves identifiées dans la trame verte et bleue font l'objet d'une protection stricte rendant leur emprise inconstructible et obligeant à préserver les boisements. On en trouve sur la quasi-totalité des communes (49 communes différentes).

Le SCoT à la prescription N°5-1 : *La préservation des réservoirs de biodiversité* → *Prescriptions spécifiques aux espaces boisés et au réseau de haies prévoit de protéger et restaurer les ripisylves de part et d'autre des cours d'eau et autour des plans d'eau, (avec l'appui de l'article L151-23 du code de l'urbanisme par exemple).* Ainsi qu'à la prescription N°5-2 : *La préservation des corridors écologiques* → *Prescriptions spécifiques aux corridors écologiques de la trame bleue prévoit que les ripisylves (végétation accompagnant les cours d'eau), ainsi que les haies et bosquets connectés à elles et en périphérie, jouent un rôle fondamental dans les continuités écologiques au sein de la plaine agricole. Celles-ci doivent faire l'objet d'une protection spécifique dans les documents d'urbanisme, sur l'ensemble du territoire (cf. prescription spécifique aux espaces boisés).*

COMMUNE	Nombre	Total en ha
ALLEREY-SUR-SAONE	26	30,62
ALUZE	3	1,34
BARIZEY	10	5,67
CHALON-SUR-SAONE	24	9,29
CHAMPFORGEUIL	19	16,32
CHARRECEY	1	0,16
CHASSEY-LE-CAMP	1	5,30
CHATENOT-EN-BRESSE	7	11,30
CHATENOT-LE-ROYAL	40	12,78
CHEILLY-LES-MARANGES	14	11,20
CRISSEY	4	6,85
DEMIGNY	17	46,59
DENNEVY	8	6,97

COMMUNE ▼	Nombre	Total en ha
DRACY-LE-FORT	11	11,93
EPERVANS	20	54,88
FARGES-LES-CHALON	4	0,33
FONTAINES	21	8,32
FRAGNES-LA LOYERE	35	12,32
GERGY	33	59,70
GIVRY	6	6,82
JAMBLES	5	1,23
LA CHARMEE	26	10,91
LANS	8	4,45
LESSARD-LE-NATIONAL	6	8,97
LUX	20	13,22
MARNAY	19	4,75
MELLECEY	8	10,21
MERCUREY	15	6,43
OSLON	4	2,85
REMIGNY	3	9,80
RULLY	12	4,33
SAINT-BERAIN-SUR-DHEUNE	9	11,11
SAINT-DENIS-DE-VAUX	6	1,09
SAINT-DESERT	21	5,54
SAINT-GILLES	9	4,49
SAINT-JEAN-DE-VAUX	7	9,38
SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE	9	15,02
SAINT-LOUP-DE-VARENNES	11	8,35
SAINT-LOUP-GEANGES	24	80,59
SAINT-MARCEL	24	20,12
SAINT-MARD-DE-VAUX	5	1,21
SAINT-MARTIN-SOUS-MONTAIGU	6	3,03
SAINT-REMY	26	28,93
SAINT-SERNIN-DU-PLAIN	8	4,68
SAMPIGNY-LES-MARANGES	6	3,70
SASSENAY	21	35,52
SEVREY	10	5,63
VARENNES-LE-GRAND	31	21,38
VIREY-LE-GRAND	10	4,54
Total général	673	660,14

Les mares

Les mares protégées sont issues :

- de l'étude de la trame verte et bleue et notamment de l'inventaire régional des mares ;
- de la connaissance qu'ont les communes de leur territoire.

Au total, 200 mares sont identifiées et protégées par le PLUi. Elles couvrent au total 20,75 ha et se situent sur 34 communes. Elles sont particulièrement nombreuses sur les communes de La Charmée, Demigny et Givry.

COMMUNE	▼	Nombre	Total en ha
ALLEREY-SUR-SAONE		1	0,04
BARIZEY		1	0,02
CHALON-SUR-SAONE		5	0,88
CHAMPFORGEUIL		3	0,32
CHATENOY-LE-ROYAL		9	0,76
CRISSEY		1	0,06
DEMIGNY		14	1,09
DRACY-LE-FORT		3	0,07
EPERVANS		9	1,15
FARGES-LES-CHALON		4	0,13
FONTAINES		9	0,43
GERGY		6	3,78
GIVRY		14	0,33
JAMBLES		6	0,07
LA CHARMEE		16	0,60
LANS		1	0,01
LESSARD-LE-NATIONAL		5	5,37
LUX		2	0,53
MARNAY		4	1,13
MELLECEY		6	0,14
MERCUREY		10	0,54
OSLON		10	0,50
RULLY		9	0,27
SAINT-DENIS-DE-VAUX		2	0,06
SAINT-JEAN-DE-VAUX		4	0,10
SAINT-LOUP-DE-VARENNES		4	0,07
SAINT-MARCEL		6	0,15
SAINT-MARD-DE-VAUX		1	0,07
SAINT-MARTIN-SOUS-MONTAIGU		2	0,09
SAINT-REMY		8	0,19
SASSENAY		6	0,55
SEVREY		7	0,31
VARENNES-LE-GRAND		7	0,46
VIREY-LE-GRAND		5	0,47
Total général		200	20,75

1.2.6. Le patrimoine bâti

L'article L151-19 du CU permet au règlement d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

La protection du patrimoine bâti a considérablement été renforcée dans le PLUi révisé passant de 919 éléments ponctuels repérés dans le PLUi de 2018 à 2271. Afin d'affiner le repérage et

les protection les choix a été fait de distinguer le petit patrimoine réparti en catégories (voir ci-dessous) et les bâtiments d'intérêt historique ou architectural.

Le petit patrimoine bâti

953 éléments ponctuels de petit patrimoine ont été repérés et figurent au plan de zonage par une étoile associée à un numéro de référence, dont :

- une grande partie est issue de l'étude du petit patrimoine du Grand Chalon réalisée par le CAUE de Saône-et-Loire, pour le compte de l'établissement public A Chalon en 2013 et qui recense 794 ouvrages ainsi qu'une étude similaire réalisée sur le territoire de la vallée de la Dheune par l'ancienne communauté de communes ;
- une autre partie, très hétérogène selon les communes en raison des époques différentes des documents d'origine, est constituée des éléments qui étaient déjà recensés au sein des documents d'urbanisme communaux et dont la protection est, en général, maintenue au PLUi ;
- le restant a été ajouté au libre choix des communes, selon leur niveau de connaissance et d'appréciation de leur patrimoine bâti.

Ces éléments bâtis sont protégés au titre du PLUi, conformément à l'article L.151-19 du CU, en raison de leur valeur paysagère, historique ou architectural et en cohérence avec le PADD qui prévoit, au point 3.1 « Préserver la diversité des identités », de protéger et valoriser le patrimoine rural et urbain. Ces éléments repérés font l'objet de prescriptions particulières au sein du règlement et pour certains de recommandations en annexe au règlement.

Type de petit patrimoine	Nombre
Petit patrimoine commémoratif (monuments aux morts)	13
Petit patrimoine lié à l'activité (fours, cadoles, moulins, pigeonniers...)	102
Petit patrimoine lié à l'eau (puits, lavoirs, fontaines...)	402
Petit patrimoine lié à l'organisation de l'espace (bornes, portails...)	67
Petit patrimoine religieux (croix, oratoires, niches, calvaires...)	369
Total général	953

Les 51 communes du territoire ont repéré et protégé des éléments de petit patrimoine bâti. La liste exhaustive des éléments protégés est détaillée en annexe du règlement : 3-3 Liste des éléments ponctuels.

COMMUNE	Nombre
ALLEREY-SUR-SAONE	11
ALUZE	14
BARIZEY	13
BOUZERON	17
CHALON-SUR-SAONE	22
CHAMILLY	6
CHAMPFORGEUIL	10
CHARRECEY	8
CHASSEY-LE-CAMP	43
CHATENOY-EN-BRESSE	5
CHATENOY-LE-ROYAL	13
CHEILLY-LES-MARANGES	21
CRISSEY	11

COMMUNE ▼	Nombre
DEMIGNY	20
DENNEVY	7
DRACY-LE-FORT	22
EPERVANS	11
FARGES-LES-CHALON	7
FONTAINES	35
FRAGNES-LA-LOYERE	24
GERGY	17
GMVRY	66
JAMBLES	22
LA CHARMEE	16
LANS	6
LESSARD-LE-NATIONAL	4
LUX	18
MARNAY	22
MELLECEY	20
MERCUREY	66
OSLON	6
REMIGNY	14
RULLY	49
SAINT-BERAIN-SUR-DHEUNE	8
SAINT-DENIS-DE-VAUX	26
SAINT-DESERT	41
SAINT-GILLES	9
SAINT-JEAN-DE-VAUX	15
SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE	2
SAINT-LOUP-DE-VARENNES	14
SAINT-LOUP-GEANGES	14
SAINT-MARCEL	20
SAINT-MARD-DE-VAUX	22
SAINT-MARTIN-SOUS-MONTAIGU	22
SAINT-REMY	13
SAINT-SERNIN-DU-PLAIN	27
SAMPIGNY-LES-MARANGES	11
SASSENAY	10
SEVREY	8
VARENNES-LE-GRAND	36
VIREY-LE-GRAND	9
Total général	953

Les bâtiments d'intérêt historique ou architectural

Un repérage à l'immeuble a été mené par les communes et les services afin d'identifier les bâtiments d'intérêt historique ou architectural. Ce repérage n'a pas vocation à se substituer à une inscription en monument historique et était laissé à la libre volonté des communes souhaitant s'impliquer dans cette démarche. 45 communes ont des bâtiments repérés en plus ou moins grand nombre.

Il faut noter que des disparités existent entre les communes qui ne sont pas forcément à mettre en corrélation avec la richesse patrimoniale de la commune mais davantage avec un repérage moins approfondi faute de temps ou de moyens humains. La commune de Chalon-sur-Saône a mobilisé son service patrimoine, ce qui a permis d'identifier un nombre important d'éléments à conserver, en raison de leur valeur historique et/ou architecturale.

COMMUNE	Nombre
ALLEREY-SUR-SAONE	7
ALUZE	9
BARIZEY	14
BOUZERON	1
CHALON-SUR-SAONE	544
CHAMILLY	1
CHAMPFORGEUIL	12
CHARRECEY	7
CHASSEY-LE-CAMP	137
CHATENOY-EN-BRESSE	1
CHATENOY-LE-ROYAL	16
CHEILLY-LES-MARANGES	10
DEMIGNY	38
DENNEVY	4
DRACY-LE-FORT	36
FARGES-LES-CHALON	1
FRAGNES-LA-LOYERE	35
GERGY	23
GIVRY	26
JAMBLES	1
LANS	2
LESSARD-LE-NATIONAL	20
LUX	1
MARNAY	5
MERCUREY	19
OSLON	1
REMIGNY	11
RULLY	8
SAINT-BERAIN-SUR-DHEUNE	32
SAINT-DENIS-DE-VAUX	50
SAINT-DESERT	20
SAINT-GILLES	2
SAINT-JEAN-DE-VAUX	21
SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE	18
SAINT-LOUP-DE-VARENNES	10
SAINT-LOUP-GEANGES	17

COMMUNE	Nombre
SAINT-MARCEL	13
SAINT-MARD-DE-VAUX	12
SAINT-MARTIN-SOUS-MONTAIGU	16
SAINT-REMY	19
SAINT-SERNIN-DU-PLAIN	10
SAMPIGNY-LES-MARANGES	8
SASSENAY	9
VARENNES-LE-GRAND	7
VIREY-LE-GRAND	64
Total général	1318

Zoom sur le patrimoine repéré à Chalon-sur-Saône par quartier

QUARTIERS DE CHALON-SUR-SAÔNE	NOMBRE
Aubépins	17
Bâtiment d'intérêt historique ou architectural	17
Boucicaut	26
Bâtiment d'intérêt historique ou architectural	21
Petit patrimoine lié à l'eau	2
Petit patrimoine religieux	3
Centre-ville-Citadelle	286
Bâtiment d'intérêt historique ou architectural	280
Petit patrimoine lié à l'activité	1
Petit patrimoine lié à l'eau	1
Petit patrimoine lié à l'organisation de l'espace	2
Petit patrimoine religieux	2
Charreaux	3
Bâtiment d'intérêt historique ou architectural	3
Clair-Logis	10
Bâtiment d'intérêt historique ou architectural	10
Plateau-Saint-Jean	4
Bâtiment d'intérêt historique ou architectural	3
Petit patrimoine religieux	1
Prés-Saint-Jean	5
Bâtiment d'intérêt historique ou architectural	2
Petit patrimoine lié à l'activité	3

QUARTIERS DE CHALON-SUR-SAÔNE	NOMBRE
Saint-Cosme-Bellevue	84
Bâtiment d'intérêt historique ou architectural	83
Petit patrimoine lié à l'eau	1
Saint-Jean-des-Vignes	128
Bâtiment d'intérêt historique ou architectural	124
Petit patrimoine lié à l'eau	2
Petit patrimoine lié à l'organisation de l'espace	1
Petit patrimoine religieux	1
Saint-Laurent	3
Bâtiment d'intérêt historique ou architectural	1
Petit patrimoine lié à l'eau	2
Total général	566

Les façades sur rue ou visibles depuis la rue remarquables

De plus, 35 linéaires de façades, sur rue ou visibles depuis la rue, remarquables sont protégés couvrant environ 3 609 mètres. Ces éléments figurent au plan de zonage sur les communes de Givry et de Chalon-sur-Saône, dans les secteurs anciens de ces 2 communes. Ces constructions présentent des façades remarquables et ornées, de différentes époques, et forment un ensemble harmonieux au sein de chacune des rues identifiées.

Au sein du centre ancien de Givry, cela concerne :

- La Rue de la République ;
- La Rue de l'Hôtel de ville ;
- La Rue de Varanges ;
- L'Avenue de Chalon, jusqu'à la rue du Bois ;
- La Place de l'Eglise
- La Place d'Armes et des Combattants ;
- Le Boulevard de Metz ;
- Le Boulevard de Verdun ;
- La Rue de Cluny ;
- La Rue de Beaune.

A Chalon-sur-Saône, elles se situent principalement :

- Avenue de Paris ;
- Avenue Jean Jaurès ;
- Boulevard de la République (bâti 1900);
- Grande rue Saint-Cosme ;
- Rue Grange Vadot ;
- Rue de Saint-Jean-des-Vignes.

Les quartiers à structure spécifique

Les quartiers présentant une unité architecturale ou témoignant d'un aménagement d'ensemble particulier sont également protégés, afin de conserver leur typicité. Situés à Chalon-sur-Saône, Chatenoy-le-Royal, Saint-Désert et Saint-Léger-sur-Dheune, cela concerne les 15 quartiers suivants :

COMMUNE	Nombre	Total en ha
CHALON-SUR-SAONE	10	96,65
Centre bourg historique de l'ancienne commune de Saint-Jean-	1	4,90
Cité des Varennes	1	2,70
Cité Jardin des Charreaux, année 1930	1	14,96
Cité ouvrière Saint-Gobain	1	16,51
Lotissement Belle-Vue, style pittoresque, 1922	1	6,53
Quartier de la Citadelle	1	10,68
Quartier des Clairs Logis	1	19,62
Quartier du Plateau Saint-Jean	1	16,46
Quartier Saint-Jean-des-Jardins	1	1,37
Quartier SNCF, année 30, rue Pierre Vaux	1	2,90
CHATENOY-LE-ROYAL	1	12,04
Cité des Castors	1	12,04
SAINT-DESERT	2	12,77
Hameau de Montbogre	1	1,90
Vieux bourg de Saint-Désert	1	10,88
SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE	2	1,07
Bâtis vigneron, rue des fontenelles	1	0,14
Quartier du Château, ensemble bâti, maison forte	1	0,93
Total général	15	122,53

Ils pourront évoluer dans le respect des constructions d'origine (volumes, éléments architecturaux caractéristiques des constructions...) et de la structure initiale du quartier (implantation, traitement des clôtures...).

Les murs protégés

Un travail particulier a été mené pour repérer les principaux murs d'intérêt, essentiellement en pierres sèches, qui entourent notamment les vignes et les propriétés et bordent les chemins, caractéristiques du patrimoine local et marqueurs du paysage. Ces murs jouent également un rôle en matière de gestion du ruissellement, car ils freinent les écoulements des eaux de pluie.

1273 murs sont ainsi protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, localisés sur les 37 communes suivantes et correspondent à un linéaire cumulé de 113 km de murs protégés. Dans le secteur UNESCO la protection des murs s'accompagne d'une aide financière dédiée à leur remise en état.

COMMUNE	Nombre de murs	Longueur cumulée en ml
ALLEREY-SUR-SAONE	2	602
ALUZE	8	331
BARIZEY	4	256
BOUZERON	1	39
CHALON-SUR-SAONE	15	1 072
CHASSEY-LE-CAMP	25	1 152
CHATENOY-EN-BRESSE	1	201
CHATENOY-LE-ROYAL	2	953
CHEILLY-LES-MARANGES	6	723
DEMIGNY	33	1 256
DRACY-LE-FORT	81	5 452
EPERVANS	1	96
FARGES-LES-CHALON	3	511
FONTAINES	166	12 136
FRAGNES-LA LOYERE	12	930
GERGY	1	21
GIVRY	42	9 036
JAMBLES	77	9 617
MARNAY	5	238
MELLECEY	130	13 591
MERCUREY	211	23 532
REMIGNY	1	69
RULLY	153	9 692
SAINT-DENIS-DE-VAUX	34	2 680
SAINT-DESERT	32	3 065
SAINT-JEAN-DE-VAUX	16	1 318
SAINT-LOUP-DE-VARENNE	3	251
SAINT-LOUP-GEANGES	1	72
SAINT-MARCEL	5	881
SAINT-MARD-DE-VAUX	10	703
SAINT-MARTIN-SOUS-MONT	44	3 365
SAINT-SERNIN-DU-PLAIN	80	5 543
SAMPIGNY-LES-MARANGES	36	2 185
SASSENAY	3	222
SEVREY	9	358
VARENNE-LE-GRAND	1	112
VIREY-LE-GRAND	19	743
Total général	1273	113 004

Les chemins protégés

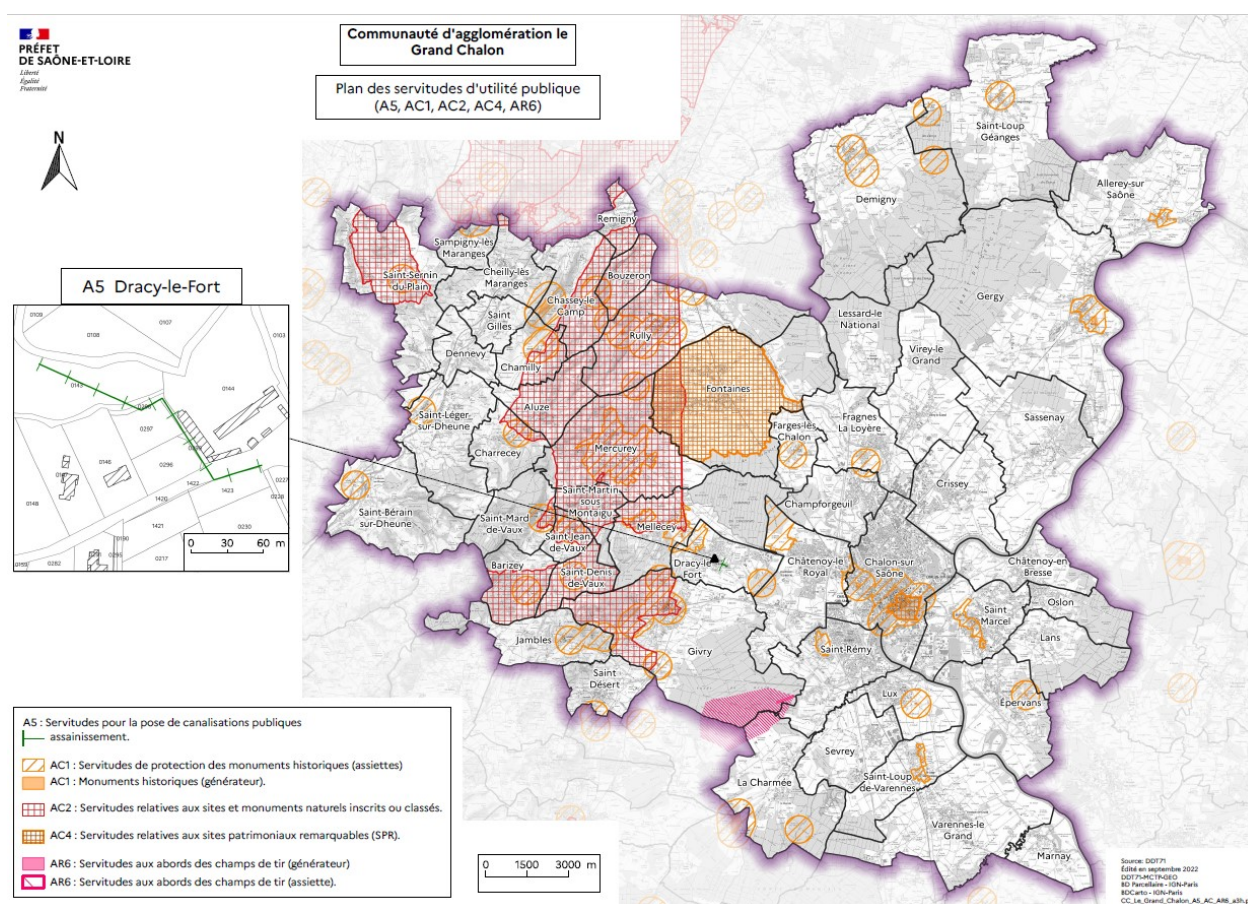
8 chemins sont également protégés, dont 4 à Rully, 2 à Saint-Désert et 2 à Saint-Jean-de-Vaux afin de conserver leurs particularités. Ils figurent au plan de zonage. Il s'agit notamment de riottes ou chemins de traverse et du chemin de Saint-Jacques de Compostelle, dont la commune souhaite conserver l'attrait. Tout changement majeur d'aspect est interdit.

Les autres protections existantes

Par ailleurs, le territoire comporte :

- 96 Monuments historiques, qui figurent pour information sur les plans de zonage (quadrillé noir) : ils font l'objet d'une protection spécifique et sont exclus de ce repérage. 17 d'entre eux bénéficient d'un Périimètre délimités des abords (PDA) et non d'une servitude de 500 m autour du monument.
- Les sites inscrits :
 - o de la Côte Chalonnaise, qui concerne les 11 communes suivantes : Barizey, Fontaines, Givry, Jambles, Mellecey, Mercurey, Rully, Saint-Denis-de-Vaux, Saint-Jean-de-Vaux, Saint-Mard-de-Vaux, Saint-Martin-sous-Montaigu ;
 - o à Givry ;
 - o à Mercurey : Ruines du château de Montaigu et de ses abords.
- Le site classé de la montagne des trois croix, le site classé de la côte méridionale de Beaune et un projet de site classé des Maranges ;
- les sites patrimoniaux remarquables (SPR) de Fontaines et du centre historique de Chalon-sur-Saône.

Ces secteurs sont soumis à l'expertise de l'Architecte des Bâtiments de France.



Le Grand Chalon est également en partie couvert par le site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO en tant que Climats du vignoble de Bourgogne. Le site comprend une zone centrale couvrant partiellement les communes de Sampigny-lès-Maranges, Cheilly-lès-Maranges, Remigny et une zone écrien couvrant les communes de Saint-Sernin-du-Plain, Saint-Gilles, Chassey-le-Camp, Chamilly, Bouzeron et Demigny.

Le changement de destination en zone A ou N

Dans les zones N ou A, le règlement peut (Article L.151-11 du CU) désigner, en dehors des STECAL, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis :

- en zone agricole (A), à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ;
- en zone naturelle et forestière (N), à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

67 bâtiments ont été repérés et figurent au plan de zonage par des triangles bleus. Ils sont localisés sur 18 communes. 15 bâtiments étaient déjà repérés dans le PLUi de 2018. Ces constructions sont en général d'anciens bâtiments agricoles, isolés ou situés dans des hameaux ou d'anciens moulins, dont la commune concernée souhaite permettre la conservation et la reconversion pour de nouveaux usages.

Voici la liste bâtiments concernés :

COMMUNE	Nombre de bâtiments
ALUZE	4
Bâtiment agricole : atelier	1
Bâtiment agricole : stockage	1
Bâtiment d'élevage : stabulation bovins	1
Bâtiment d'élevage : stabulation ovins - caprins	1
CHARRECEY	2
La Maison rouge	2
CHASSEY-LE-CAMP	6
Le Moulin de Corchanut	4
Moulin Marinot	2
CHATENOY-LE-ROYAL	7
Ancienne ferme	2
Ferme et dépendances agricoles	2
La ferme blanche bâtiment 1	1
La ferme blanche bâtiment 2	1
La ferme de la Brosse	1
CHEILLY-LES-MARANGES	4
Garage existant	1
Grange	1
Le Moulin Bienfait	2
DEMIGNY	6
Maison d'habitation et dépendances agricoles	1
Moulin de Cissey, sur la petite Dheune	1
Moulin de Tronchat sur la petite Dheune - bâtiment 1	1
Moulin de Tronchat sur la petite Dheune - bâtiment 2	1
Moulin de Tronchat sur la petite Dheune - bâtiment 3	1
Moulin de Tronchat sur la petite Dheune - bâtiment 4	1
DENNEVY	7
Bâtiments de stockage agricole	2
Le Moulin Joly	5
FONTAINES	2
Maison éclusière du Canal du centre	2

COMMUNE	Nombre de bâiments
FRAGNES-LA-LOYERE	2
Bâtiment technique du Canal du centre	1
Maison éclésièrè du Canal du centre	1
GIVRY	6
Anciennes dépendances agricoles	2
La grange Saulgeot	4
LA CHARMEE	2
Ancien établissement de santé - bâtiment annexe	1
Ancien établissement de santé - bâtiment principal	1
RULLY	2
Bâtiment technique du Canal du centre	1
Maison éclésièrè du Canal du centre	1
SAINT-BERAIN-SUR-DHEUNE	1
Maison éclésièrè du Canal du centre	1
SAINT-JEAN-DE-VAUX	2
Le Moulin Liboureau	2
SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE	2
Le Moulin Roizot	1
Maison éclésièrè du Canal du centre	1
SAINT-LOUP-GEANGES	4
Ancien Moulin de Saint-Loup	4
SAINT-MARTIN-SOUS-MONTAIGU	1
Le Moulin Liboureau	1
SAINT-REMY	7
Grange	2
Grange et dépendances agricoles	3
Granges et dépendances agricoles	1
Maison d'habitation	1
Total général	67

Ces bâtiments sont identifiés en cohérence avec le PADD qui prévoit, au point 1.3 « Donner toute sa place à l'agriculture », de favoriser la diversification des exploitations, en autorisant notamment la reconversion des bâtiments agricoles désaffectés. Cela participe également au point 3.4 « Préserver les ressources naturelles et protéger les populations » qui vise à réduire d'au moins 10% la consommation d'espaces agricoles et naturels par rapport à la tendance passée, en réutilisant des bâtiments vacants plutôt que de construire de nouveaux bâtiments.

La possibilité de changer la destination de ces bâtiments représente une opportunité de conservation et de mise en valeur du patrimoine agricole locale.

L'identification précise de bâtiments éligibles au changement de destination permet de préserver le bâti local sans pour autant favoriser le développement des hameaux et le mitage des espaces agricoles.

1.2.7. Les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation

L'ensemble des zones à urbaniser immédiatement constructibles (1AU) fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle.

Notamment afin de respecter la prescription N°5-26 du SCoT, des OAP sectorielles ont également été ajoutées dans des secteurs classés en zone UP ou UA, dans les communes de Châtenoy-le-Royal, Fontaines, Givry, Saint-Mard-de-Vaux, Saint-Martin-sous-Montaigu, Varennes-le-Grand, Saint-Désert, Châtenoy-en-Bresse, Charrecey. Une OAP est également apposée en zone UXs à Chalon-sur-Saône sur le site de SaôneOr et à Saint-Léger-sur-Dheune en UXc.

Les 101 secteurs figurent ainsi au plan de zonage du document d'urbanisme en hachuré rouge, comme le prévoit le code de l'urbanisme dans son article R.151-20 relatif aux zones à urbaniser.

Ces 101 OAP sectorielles mettent en exergue les particularités du site à préserver, et particulièrement l'écrin vert et les éléments d'identités (murs en pierres sèches par exemple). Elles définissent également les principes du maillage viaire à créer et prévoit en général une seule opération d'aménagement d'ensemble pour les zones à urbaniser de faible superficie (environ 1 ha ou moins) et au minimum 2 phases successives dans le cas contraire. Elles indiquent le nombre de logements minimum ou ciblé à produire pour la zone.

Elles mentionnent un phasage communal, qui permet l'urbanisation des secteurs de manière successive. Il apparaît sur l'en-tête de la fiche. Il est éventuellement reporté sur le schéma d'organisation. Ce phasage communal implique que l'aménagement des zones ou parties de zone phasées en n°1 précèdera obligatoirement celui des zones ou parties de zone phasées en n°2, et ainsi de suite. L'aménagement d'une zone ou partie de zone phasée en n°2 sera autorisé uniquement lorsque des permis de construire auront été délivrés sur au minimum 50% de la surface des zones ou parties de zone phasées en n°1.

Elles précisent enfin les résultats des recherches de zones humides lorsqu'elles ont été menées et le cas échéant les prescriptions les concernant.

COMMUNE	Nombre d'OAP sectorielles	Total en ha
ALLEREY-SUR-SAONE	1	2,06
CHALON-SUR-SAONE	6	30,00
CHAMPFORGEUIL	5	30,38
CHARRECEY	1	0,78
CHASSEY-LE-CAMP	1	3,83
CHATENY-EN-BRESSE	2	4,42
CHATENY-LE-ROYAL	3	8,74
CRISSEY	3	20,18
DEMIGNY	1	6,20
DRACY-LE-FORT	1	5,54
EPERVANS	2	6,90
FARGES-LES-CHALON	2	4,70
FONTAINES	7	34,30
FRAGNES-LA LOYERE	3	8,11
GERGY	4	13,84
GIVRY	3	6,29
JAMBLES	1	0,99
LA CHARMEE	1	1,72
LANS	4	6,31
LESSARD-LE-NATIONAL	2	1,94
LUX	1	2,52

COMMUNE	Nombre d'OAP sectorielles	Total en ha
MARNAY	2	4,32
MERCUREY	1	1,44
OSLON	2	5,61
RULLY	2	10,17
SAINT-BERAIN-SUR-DHEUNE	1	0,94
SAINT-DESERT	4	4,52
SAINT-JEAN-DE-VAUX	1	1,03
SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE	3	9,69
SAINT-LOUP-DE-VARENNES	2	2,09
SAINT-LOUP-GEANGES	2	1,30
SAINT-MARCEL	3	4,86
SAINT-MARD-DE-VAUX	1	0,63
SAINT-MARTIN-SOUS-MONTAIGU	2	1,57
SAINT-REMY	2	5,61
SASSENAY	1	7,20
SEVREY	4	7,86
VARENNES-LE-GRAND	7	21,23
VIREY-LE-GRAND	7	127,34
Total général	101	417,16

1.3. Prescriptions réglementaires applicables à toutes les zones

Le règlement du PLUi comprend une partie relative aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, quelle que soit la dénomination de la zone concernée. Il s'agit :

- d'une part, des autres éléments graphiques qui se surajoutent et figurent au zonage, tels les espaces boisés classés, les éléments de patrimoine bâti et naturel protégé ;
- d'autre part, des articles 10 (stationnement des véhicules), 13 (accès et voirie), 14 (réseaux et gestion des déchets), dont la rédaction est commune à l'ensemble des zones. Afin d'alléger le règlement, un renvoi vers la partie générale figure au sein des articles concernés de chaque zone.

1.3.1. La protection du patrimoine bâti

Plusieurs éléments sont repérés au plan de zonage :

- des murs en pierre et/ou des ferronneries ;
- des chemins à préserver ;
- du petit patrimoine bâti (lavoirs, puits, croix, calvaires, cadoles, fours...) ;
- des bâtiments d'intérêt historique ou architectural ;
- des linéaires de façades remarquables ;
- des quartiers à structure spécifique.

Cette protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme soumet tous travaux à déclaration préalable. La démolition des éléments repérés est interdite. Les règles édictées visent à protéger les caractéristiques des constructions d'origine en termes d'architecture, de décors, de matériaux et pour les quartiers, d'ordonnancement et d'implantation des constructions, de traitement des clôtures, etc.

Afin d'améliorer la qualité architecturale et paysagère des projets, un cahier de recommandations en 3 tomes (T1 : le grand paysage, T2 : les espaces publics, T3 : l'architecture) est annexé au règlement du PLUi.

1.3.2. La protection du patrimoine naturel et paysager

Plusieurs éléments sont repérés au plan de zonage :

- les espaces boisés classés (parcs des maisons bourgeoises, boisements non soumis au régime forestier...) ;
- les éléments naturels protégés pour des motifs tant paysagers, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme que des motifs d'ordre écologique, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (arbres - rues, avenues et boulevards plantés - haies, bosquets et alignements d'arbres - ripisylves - mares).

Tous travaux ou abattage d'arbre est soumis à déclaration préalable.

Concernant les arbres, les règles édictées visent à conserver les sujets tant que leur état sanitaire le permet.

Concernant les rues, avenues et boulevards plantés, il s'agit de conserver les alignements ou de permettre leur remplacement par des compositions paysagères ou d'autres arbres, pour garder le caractère paysager des rues. Les arbres permettent aussi de limiter les îlots de chaleur urbains. Toutefois, les alignements situés le long des remparts à Chalon-sur-Saône sont historiques. La plantation d'arbres doit être maintenue.

Concernant les ripisylves (boisements bordant les cours d'eau), le règlement vise à conserver ces boisements dont le rôle écologique est important (gestion de l'eau, tenue des berges, biodiversité, rafraîchissement des cours d'eau, corridors écologiques pour le déplacement des espèces). Toutefois, les coupes d'entretien sont permises. La protection est stricte concernant les ripisylves qui sont rendues inconstructibles.

Concernant les haies, bosquets et alignements d'arbres, toute suppression devra être compensée par une haie bocagère d'essences locales, implantée de manière à favoriser un maillage bocager.

Le niveau de compensation s'élève à un pour un (un arbre planté pour un arbre abattu, un mètre linéaire de haie plantée pour l'équivalent supprimé).

Concernant les mares, le principe général est la conservation de ces espaces. Toute suppression devra faire l'objet de mesures de compensation.

Les cônes de vues identifiés doivent être préservés.

1.3.3. Obligations en matière de stationnement

Les règles générales applicables au stationnement des véhicules à moteur et des cycles sont mentionnées dans la partie 1 « dispositions générales » du règlement. Elles sont applicables au sein de toutes les zones et s'ajoutent aux règles particulières figurant à chaque zone.

Cet article rappelle les alternatives existantes lorsque le porteur de projet se situe dans l'impossibilité technique de réaliser le nombre de places de stationnement exigé au titre du règlement.

De plus, sont rappelées les obligations particulières pour les constructions soumises à autorisations d'exploitation commerciale.

En matière de cycles, les dispositions générales s'imposent quelle que soit la zone concernée du PLUi. La partie générale du règlement rappelle les obligations au titre du code de la construction pour tout bâtiment neuf à usage principal d'habitation ou de bureaux ainsi que le dimensionnement des équipements.

De plus, le règlement du PLUi fixe des obligations minimales en matière de stationnement des cycles afin que le stationnement des cycles soit prévu pour toute construction neuve. Il est adapté aux usages de la construction (habitant, personnel, usagers).

1.3.4. Conditions de desserte par la voirie

Les règles générales s'appliquent sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUi.

Le règlement précise les conditions d'accès indispensables à la constructibilité du terrain (accès existant ou servitude de passage), ainsi que les normes de sécurité à respecter pour tout accès. Il rappelle l'obligation d'obtenir l'accord du gestionnaire public de la voie le cas échéant et l'existence de règlements de voirie, établis par les gestionnaires de voie, dont les règles sont à respecter.

Les voiries doivent être adaptées aux usages supportés, respecter les normes de sécurité nécessaires et permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite. En cas de lotissement, les amorces de voiries doivent être prévues pour permettre un maillage ultérieur des voiries et cheminements sur le restant de la zone à urbaniser ou les secteurs de développement futur. La création d'impasse est limitée au maximum, en raison des contraintes générées pour la collecte des déchets et le déplacement des habitants.

1.3.5. Conditions de desserte par les réseaux et gestion des déchets

Ces articles précisent les conditions de desserte par les réseaux nécessaires à la constructibilité du terrain (eau potable, eaux usées, réseaux secs). L'assainissement peut être collectif ou individuel.

De plus, le règlement prévoit la réduction ou la suppression des rejets d'eaux pluviales vers le réseau public ou tout autre exutoire. La règle générale est la gestion des eaux de pluie à la parcelle, sauf impossibilité technique.

Le Grand Chalon élabore les zonages d'assainissement, d'eaux pluviales et d'eau potable. Le schéma des réseaux et le projet de zonage d'assainissement sont annexés au dossier de PLUi.

Des locaux de stockage des déchets sont obligatoires pour toute opération de plus de 2 logements.

Afin de réduire la production de déchets à la source, en cohérence avec le programme de réduction des déchets porté par le Grand Chalon, il est préconisé pour toute opération neuve de logements, comportant suffisamment d'espace non bâti (200 m² minimum) de prévoir 1 ou 2 bacs de compostage.

1.3.6. Constructions dans la pente

Au sein des dispositions générales, des règles (limitation des déblais – remblais au stricte minimum, conditions de leur aménagement) et recommandations (grands principes d'implantations des constructions au regard notamment des accès) ont été établies afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions dans la pente. Certains secteurs sont particulièrement concernés (vallée de la Dheune et côte chalonnaise), toutefois ces règles s'appliquent à l'ensemble du territoire, qui peut présenter des microtopographies locales.

1.4. Dispositions réglementaires applicables par zone

1.4.1. Les zones naturelles et forestières

Le code de l'urbanisme précise (art. R.151-25) que peuvent être autorisées en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Dans les zones N et en dehors des STECAL, l'article L151-12 du CU prévoit que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

De plus, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones N des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés (Article L151-13 du CU) :

- 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 doit alors préciser 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 également 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.

La zone N vise à accueillir les activités agricoles et forestières, les équipements d'intérêt collectif et de services publics et à permettre le maintien et l'évolution des habitations existantes.

29 STECAL sont prévues au plan de zonage (Nh1, Nh2, Nh3 et Nh4 selon la vocation des sites).

Règles générales :

Article	Règles retenues	Justifications
N1	Sont interdits l'habitation, sauf logement de fonction, le commerce et activité de service, les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, certains types équipements publics. Les centrales photovoltaïques au sol, sauf en zone Npv dédiée. Toutefois, les dispositifs de production d'énergie domestique au sol ou en tracker sont admis.	La zone N, constituée essentiellement de zones boisées, de vallées inondables, de secteurs de prairies et pelouses, doit être préservée. Le règlement interdit toute occupation autre que celles liées aux exploitations agricoles et forestières ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Il s'agit des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (liés à la gestion des réseaux d'eau, d'assainissement, d'énergie...), des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées (locaux APRR notamment), des autres équipements recevant du public (notamment les aires d'accueil des gens du voyage) et autres installations et aménagement. De plus, le PPRI s'additionne au règlement de la zone Ni et limite les possibilités d'implantation de bâtiments aux exploitations agricoles déjà présentes.
N2	Sont admis sous condition : l'exploitation agricole ou forestière, la restauration et l'aménagement de constructions d'habitation existantes, l'extension des habitations existantes et la construction d'annexes, les abris pour animaux, l'aménagement et la restauration des cabanes de chasse, les logements de fonction des agriculteurs sous conditions, les affouillements et exhaussements de sol.	Les constructions agricoles (y compris la diversification de l'activité) et forestières sont autorisées. Cette règle permet la réfection et l'évolution des constructions d'habitation existante en zone N. Il s'agit, d'une part, de permettre la conservation du patrimoine bâti des communes le cas échéant (habitat rural, ancienne ferme ou dépendance transformée en habitation...), d'autre part, de favoriser l'adaptation des logements à l'évolution des modes de vie ainsi que leur réfection thermique. Les conditions d'extension des habitations et d'implantation de leurs annexes sont limitées en emprise au sol et en densité. Les autres occupations admises ne doivent pas porter atteinte à l'exercice de l'activité agricole et à la sauvegarde des espaces naturels.

Article	Règles retenues	Justifications
N3	Non réglementée	Ces espaces n'ont pas vocation à faire l'objet d'une mixité fonctionnelle ou sociale particulière.
N4	Alignement ou retrait minimum de 4 mètres sur rue	Diverses possibilités d'implantations sont possibles. Les constructions d'équipement public et les installations, ouvrages et aménagements liés, ne sont pas soumis à des obligations, pour permettre une libre implantation compte tenu de nécessités techniques limitant les choix d'implantation.
N5	En limite séparative ou en retrait d'au minimum H/2 avec une distance minimale de 3 mètres.	Ces différentes possibilités d'implantation permettent de s'adapter à la configuration du terrain, s'il est étroit en autorisant une implantation sur au moins l'une des limites séparatives et sinon avec un retrait minimal de 3 m et H/2, s'adaptant aux divers volumes des constructions à implanter et à la forme variable des parcelles, pouvant être en lanière. Comme au sein du Règlement national d'urbanisme (RNU), il s'applique « en tout point de la construction ». Cette précision apportée permet de tenir compte de la forme du bâtiment dans l'application de la règle.
N6	Les constructions annexes doivent à une habitation existante doivent s'implanter dans un rayon de 30 m.	Cette règle vise à limiter le mitage agricole et la dispersion des constructions dans le paysage, compte tenu d'unités foncières pouvant être très vastes.
N7	Emprise au sol cumulée des constructions annexes aux habitations est limitée à 50 m². L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée.	Cette limitation vise à conserver une proportion mesurée entre les constructions annexes implantées et les habitations principales, tout en offrant la possibilité d'adapter le logement aux évolutions du mode de vie. Les annexes accolées doivent être considérées comme des extensions des habitations existantes.
N8	Hauteur limitée à 2 niveaux maximum (R + 1 + comble) pour les logements, 1 seul niveau pour les annexes à l'habitation et 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour les autres constructions	La limitation de la hauteur des constructions vise à favoriser leur insertion paysagère, tout en permettant l'activité agricole. La limitation à 2 niveaux pour les logements, notamment l'extension de logements existants, permet toutefois une meilleure optimisation de l'occupation du sol et rend possible la limitation de l'imperméabilisation des sols. La hauteur maximale tient compte des besoins des constructions agricoles, qui peuvent présenter des volumes importants.
N9	L'aspect extérieur est réglementé en distinguant les constructions agricoles et forestières des autres constructions. Les extensions ou annexes aux constructions	En ce qui concerne les bâtiments agricoles, les règles établies visent à favoriser l'insertion paysagère des futurs hangars ou autres bâtiments agricoles volumineux, notamment par des choix de couleurs mates qui se fondent dans l'environnement. L'utilisation du bois est encouragée, car il s'insère facilement dans le paysage local et constitue une

Article	Règles retenues	Justifications
	d'habitation existantes doivent être effectuée en harmonie avec la construction d'origine	ressource renouvelable. Pour les autres constructions, en cas de pose d'une isolation thermique par l'extérieur sur un mur pignon, la toiture et la couverture doivent être prolongées, car sinon l'impact paysager est trop important. Les règles sont similaires aux règles figurant en zone urbaine pavillonnaire. Une attention particulière est portée aux clôtures, dont le traitement, limitée à la haie vive doublée ou non d'un grillage, à la clôture agricole ou au mur en pierres, visent à favoriser l'insertion paysagère des constructions isolées, afin de les fondre dans le paysage et d'améliorer les transitions. Il est rappelé que la hauteur des clôtures peut être limitée pour des motifs de sécurité routière.
N10	Assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques	Non imperméabilisation des aires de stationnement, pour conserver le caractère rural et paysager des lieux à l'exception d'impératif technique (exemple parking APRR avec obligation de récupération et de retraitement des eaux).
N11	Espaces libres	Les règles établies visent à favoriser la conservation des éléments paysagers ou leur remplacement, à améliorer l'insertion paysagère des futurs aménagements (bassin de rétention) ou des constructions, avec l'obligation de plantation d'une haie bocagère pour intégrer les futurs bâtiments agricoles si la longueur du bâtiment dépasse 100 m.
N12	Energie	Compte tenu des contraintes liées aux activités, il n'a pas été souhaité d'imposer la réalisation de toitures photovoltaïques sur les bâtiments de plus de 1000 m ² ; toutefois ces initiatives sont encouragées.
N13	Cf. dispositions générales	
N14	Cf. dispositions générales	
N15	Non réglementé par le PLUi	Aucune obligation particulière compte tenu de l'éloignement potentiel des réseaux en zone N.

Règles alternatives :

Zonages indicés	Définition de la zone	Distinctions réglementaires	Justifications
Np	Zone N protégée	Secteurs inconstructibles même pour les activités agricoles et forestières, sauf équipements d'intérêt collectif et services	Ces secteurs sont protégés strictement de toute construction, soit pour des motifs paysagers ou écologiques (réservoirs de biodiversité et leur corridor sur une bande tampon de 250 m de part et d'autre du

Zonages indicés	Définition de la zone	Distinctions réglementaires	Justifications
		publics (Article N1).	corridor), soit afin de ne pas obérer l'aménagement à long terme de cette zone pour le développement futur de la commune. Seuls les locaux techniques et industriels nécessaires au fonctionnement des réseaux sont admis. Toutefois, les habitations existantes peuvent s'étendre et implanter des annexes dans une certaine limite en emprise au sol et en densité.
Nfer	Zone N protégée en raison du risque lié aux anciennes mines de fer de Mazenay - Couches	Les piscines enterrées sont interdites. En plus des règles générales, les annexes sont limitées à 20 m ² d'emprise par annexe et une extension de 20 m ² maximum par habitation existante	Ces règles suivent le cadrage de la région Bourgogne Franche Comté sur la prise en compte des aléas miniers (localisation issue de l'étude des aléas miniers réalisée par GEODERIS).
Nc	Zone N dédiée aux activités de concassage et de stockage de matériaux	Seuls le concassage de matériaux et le stockage de déchets inertes sont autorisés dans cette zone (Article N1).	La zone Nc est dédiée au concassage de matériaux et au stockage de déchets inertes, notamment dans d'anciennes carrières.
Nl	Zone N dédiée aux sports et loisirs	Les aménagements légers de loisirs, les terrains de camping, dont bungalows et mobiles homes sont autorisés et les aires de camping-cars (article N2)	La zone naturelle et forestière est porteuse de nombreux usages de loisirs (parcs et étangs aménagés pour l'accueil du public, parcours de santé, golf, roseraie, acrobranche, camping...). La zone Nl reconnaît et conforte les usages existants. Elle autorise les activités liées au tourisme (camping, RML, HLL, par résidentiel de loisirs), seuls endroits où ces activités sont permises.
Nj	Zone N de jardins	Seules les constructions annexes aux habitations existantes situées sur	Cette règle vise à conserver des espaces de jardins, parcs, vergers, terrains d'agrément au sein des bourgs et en transition

Zonages indicés	Définition de la zone	Distinctions réglementaires	Justifications
		la même unité foncière sont autorisées, dans la limite d'emprise au sol de 50 m ² (cf. articles N2 et N7).	avec les espaces agricoles et naturels et forestiers. Les extensions et annexes aux habitations existantes situées sur la même unité foncière sont autorisées sous conditions.
Npv	Zone N réservée pour une centrale photovoltaïque au sol	Les centrales photovoltaïques au sol sont admises uniquement dans cette zone.	Sur des anciennes carrières, décharges, délaissés autoroutiers. La création du zonage Npv permet de protéger les milieux naturels et les espaces agricoles, en délimitant précisément les secteurs pouvant accueillir des projets de centrales photovoltaïques au sol, pour la production d'électricité locale d'origine renouvelable.
Nh1	STECAL accueillant des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	Sont autorisées les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol maximale de 40 m ² (Article N2).	L'usage de ces zones est limité à l'accueil de résidences démontables. Les terrains concernés sont déjà occupés, soit par des gens du voyage résidant à l'année ou presque, soit par d'autres habitants. Il s'agit de prendre acte de cet état de fait en autorisant cet usage, qui ne génère pas de difficultés particulières.

Nh2	STECAL accueillant des projets publics ou privés touristiques ou de loisirs	Sont autorisées les constructions à vocation loisirs, tourisme et équipements publics, les aménagements légers de loisirs, l'hébergement (Article N2)	Ces STECAL correspondent à des secteurs de projets touristiques publics ou privés isolés en zone naturelle, développé aux abords d'une construction existante. Ils comprennent les secteurs bâtis ou pouvant accueillir de nouvelles constructions. Le changement de destination, l'extension et les constructions nouvelles sont autorisés. Il s'agit également de projet d'équipement d'intérêt général, dont le porteur de projet est public ou privé.
Nh3	STECAL pour l'activité économique	Le changement de destination et l'extension de constructions à usage d'activité économique, dont commerce, artisanat sont autorisés (article N2)	Il s'agit de permettre le maintien et le développement des activités économiques autres qu'agricoles implantées en zone N et de permettre la reconversion de bâtiment existant en friche (ancienne gare par exemple) pour un usage économique. Il s'agit également de permettre le développement d'une activité économique existante isolée, par l'extension de constructions existantes et/ou l'ajout de nouvelles constructions.
Nh4	STECAL pour l'accueil d'une habitation nouvelle, à caractère social et médical	L'implantation d'une construction nouvelle à usage de logement est autorisée.	Il s'agit d'autoriser la construction d'une habitation à titre exceptionnel en zone N, notamment dans le cas d'une personne en situation de handicap.

1.4.2. Les zones agricoles

Le code de l'urbanisme précise (art. L.151-11 et R.151-25) que peuvent être autorisées en zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou

forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

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

Dans les zones A et en dehors des STECAL, l'article L151-12 du CU prévoit que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

De plus, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones A des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés (Article L151-13 du CU) :

- 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 doit alors préciser 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 également 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.

La réglementation de la zone agricole et similaire à celle de la zone naturelle et forestière, à l'exception des constructions liées à l'exploitation forestière, qui ont vocation à s'implanter en zone naturelle.

23 STECAL sont prévues au plan de zonage (Ah1, Ah2, Ah3 et Ah4, selon la vocation des sites).

Règles générales :

Article	Règles retenues	Justifications
A1	Sont interdits l'habitation, sauf logement de fonction, le commerce et activité de service, les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, l'installation de centrales photovoltaïques au sol. Toutefois, les dispositifs de production d'énergie	La zone A, constituée essentiellement de terrains cultivés ou plantés de vignes, doit être préservée en raison de la valeur agronomique des terres. Le règlement interdit toute occupation autre que celles liées aux exploitations agricoles, aux CUMA ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Il s'agit exclusivement des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (liés à la gestion des réseaux d'eau,

Article	Règles retenues	Justifications
	domestique au sol ou en tracker sont admis.	d'assainissement, d'énergie...) et des autres équipements recevant du public, notamment les aires d'accueil des gens du voyage. Afin de préserver les terres agricoles, l'installation de centrales photovoltaïques au sol est interdite. Le photovoltaïque est privilégié en toiture, en ombrières photovoltaïques dans les espaces urbanisés et en zone agricole ou naturel, dans certains sites particuliers (carrières, décharges, délaissés routiers par exemple).
A2	Sont admis sous condition : la restauration et l'aménagement de constructions d'habitation existantes, l'extension des habitations existantes et la construction d'annexes ; les logements de fonction des agriculteurs ; Les abris pour animaux ; Les affouillements et exhaussements de sol sous certaines conditions.	Cette règle permet la réfection et l'évolution des constructions d'habitation existante en zone A. Il s'agit, d'une part, de permettre la conservation du patrimoine bâti des communes le cas échéant (habitat rural, ancienne ferme ou dépendance transformée en habitation...), d'autre part, de favoriser l'adaptation des logements à l'évolution des modes de vie ainsi que leur réfection thermique. De permettre des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées (locaux APRR notamment). Les conditions d'extension des habitations et d'implantation de leurs annexes sont limitées en emprise au sol et en densité. Les occupations admises ne doivent pas porter atteinte à l'exercice de l'activité agricole et à la sauvegarde des espaces naturels.
A3	Non réglementée par le PLUi	Ces espaces n'ont pas vocation à faire l'objet d'une mixité fonctionnelle ou sociale particulière.
A4	Alignement ou retrait minimum de 4 mètres sur rue	Cela laisse la possibilité d'implanter le bâtiment agricole de diverses manières afin d'assurer la meilleure insertion possible dans l'espace environnant. Les constructions d'équipement public et les installations, ouvrages et aménagements liés, ne sont pas soumis à des obligations, pour permettre une libre implantation compte tenu de nécessités techniques limitant les choix d'implantation.
A5	En limite séparative ou en retrait d'au minimum H/2 avec une distance minimale de 3 mètres.	Ces différentes possibilités d'implantation permettent de s'adapter à la configuration du terrain, s'il est étroit en autorisant une implantation sur au moins l'une des limites séparatives et sinon avec un retrait minimal de 3 m et H/2, s'adaptant aux divers volumes des constructions à implanter et à la forme variable des parcelles, pouvant être en lanière. Comme au sein du Règlement national d'urbanisme

Article	Règles retenues	Justifications
		(RNU), il s'applique « en tout point de la construction ». Cette précision apportée permet de tenir compte de la forme du bâtiment dans l'application de la règle.
A6	Les constructions annexes s'implanteront à l'intérieur d'un rayon de 30 m comptés à partir de la construction d'habitation principale existante.	Cette limitation du périmètre vise à éviter le mitage au sein d'unité foncière agricole qui peuvent-être de grande taille.
A7	Emprise au sol cumulée des constructions annexes aux habitations, hors piscine, est limitée à 50 m². L'emprise au sol des piscines n'est pas règlementée.	Cette limitation vise à conserver une proportion mesurée entre les constructions annexes implantées et les habitations principales, tout en offrant la possibilité d'adapter le logement aux évolutions du mode de vie. Les annexes accolées doivent être considérées comme des extensions des habitations existantes.
A8	Hauteur limitée à 2 niveaux maximum (R + 1 + comble) pour les logements, 1 seul niveau pour les annexes à l'habitation et 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour les autres constructions	La limitation de la hauteur des constructions vise à favoriser leur insertion paysagère, tout en permettant l'activité agricole. La limitation à 2 niveaux pour les logements, notamment l'extension de logements existants permet toutefois une meilleure optimisation de l'occupation du sol et rend possible la limitation de l'imperméabilisation des sols. La hauteur maximale tient compte des besoins des constructions agricoles, qui peuvent présenter des volumes importants.
A9	L'aspect extérieur est réglementé. Les extensions ou annexes aux constructions d'habitation existantes doivent être effectuée en harmonie avec la construction d'origine. Des prescriptions sont ajoutées afin de mieux cadrer les constructions autres qu'agricoles sur les volumétries, le respect de la typologie architecturale de la région, les pentes de toits.	En ce qui concerne les bâtiments agricoles, les règles établies visent à favoriser l'insertion paysagère des futurs hangars ou autres bâtiments agricoles volumineux, notamment par des choix de couleurs mates qui se fondent dans l'environnement. L'utilisation du bois est encouragée, car il s'insère facilement dans le paysage local et constitue une ressource renouvelable. Des règles spécifiques et des recommandations sont ajoutées pour favoriser l'insertion des constructions dans la pente, en limitant au maximum les mouvements de terre. En cas de pose d'une isolation thermique par l'extérieure sur un mur pignon, la toiture et la couverture doivent être prolongés, car sinon l'impact paysager est trop important. Une attention particulière est portée aux clôtures, dont le traitement, limité à la haie vive doublée ou non d'un grillage, à la clôture agricole ou au mur en pierres, vise à favoriser l'insertion paysagère des

Article	Règles retenues	Justifications
		constructions isolées, afin de les fondre dans le paysage et d'améliorer les transitions. Il est rappelé que la hauteur des clôtures peut être limitée pour des motifs de sécurité routière. Les règles portant sur les bâtiments non agricoles sont affinées car les caractéristiques sont différentes. La pente des toitures est réglementée pour permettre une meilleure insertion paysagère des bâtiments autres qu'agricoles des adaptations sont prévues dans le règlement pour les bâtiments annexes et pour permettre d'intégrer des panneaux solaires photovoltaïques. Des exceptions sont prévues pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif. Une exception pour les clôtures le long des constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics est prévue principalement pour les ouvrages autoroutiers.
A10	Assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques	Non imperméabilisation des aires de stationnement, pour conserver le caractère rural et paysager des lieux.
A11	Espaces libres	Les règles établies visent à favoriser la conservation des éléments paysagers ou leur remplacement, à améliorer l'insertion paysagère des futurs aménagements (bassin de rétention) ou des constructions, avec l'obligation de plantation d'une haie bocagère pour intégrer les futurs bâtiments agricoles si la longueur du bâtiment dépasse 100 m.
A12	Energie	Compte tenu des contraintes liées aux activités, il n'a pas été souhaité d'imposer la réalisation de toitures photovoltaïques sur les bâtiments de plus de 1000 m ² , toutefois ces initiatives sont encouragées.
A13	Cf. dispositions générales	
A14	Cf. dispositions générales	
A15	Non réglementé	Aucune obligation particulière compte tenu de l'éloignement potentiel des réseaux en zone A.

Règles alternatives :

Zonages indicés	Définition de la zone	Distinctions réglementaires	Justifications
Am	Zone A horticole et maraîchère	Aucune distinction particulière	Cet indiçage permet de repérer les sites dédiés ou ayant été dédiés à l'activité horticole et maraîchère, d'une superficie minimale adaptée à ce type d'activité (à partir d'un ha et si possible supérieur à 3ha d'un seul tenant) afin de favoriser la conservation de ces activités.

Zonages indicés	Définition de la zone	Distinctions réglementaires	Justifications
			Les constructions et infrastructures nécessaires à ces activités relèvent de la sous-destination activité agricole (serres...).
Av	Zone A viticole	Secteur strictement protégé, inconstructible pour les agriculteurs	Ces terres à fort potentiel agronomiques et économiques sont protégées en raison de leur localisation en AOC viticole et de leur plantation à dominante en vigne. Toute construction y est interdite à l'exception des équipements publics, notamment liés aux réseaux. Toutefois, les habitations existantes isolées en zone Av peuvent faire l'objet de réfection, d'extension et de constructions d'annexes, comme dans le restant de la zone A, sans toutefois, permettre la construction d'un nouveau logement.
Ap	Zone A protégée	Secteur strictement protégé, inconstructible pour les agriculteurs	Ces secteurs sont inconstructibles, de la même manière qu'en Av.

Ah1	Zone A accueillant des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (STECAL).	Sont autorisées les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol maximale de 40 m ² (Article A2).	L'usage de ces zones est limité à l'accueil de résidences démontables. Les terrains concernés sont situés au sein d'une zone agricole plus vaste, déjà occupés, soit pas des gens du voyage résidant à l'année ou presque, soit par d'autres habitants. Il s'agit de prendre acte de cet état de fait en autorisant cet usage, qui ne génère pas de difficultés particulières.
Ah2	Zone A accueillant des projets d'équipements d'intérêt général, touristiques ou de loisirs (STECAL).	Sont autorisées les constructions à vocation loisirs, tourisme et équipements publics, les aménagements légers de loisirs. (Article A2)	Ces STECAL correspondent à des secteurs de projets touristiques isolés en zone agricole, développés aux abords d'une construction existante. Ils comprennent les secteurs bâtis ou pouvant accueillir de nouvelles constructions. Le changement de destination, l'extension et les constructions nouvelles sont autorisées. Il s'agit également de projet d'équipement d'intérêt général, dont le porteur de projet est public ou privé.
Ah3	Zone A permettant l'extension des entreprises existantes (STECAL).	Le changement de destination et l'extension de constructions à usage d'activité économique, dont commerce, artisanat sont autorisés (article A2) ainsi que les nouvelles constructions permettant le développement d'une activité existante sur la même unité foncière relevant de cette sous-destination.	Il s'agit de permettre le maintien et le développement des activités économiques autres qu'agricoles implantées en zone A et de permettre la reconversion de bâtiment existant en friche pour un usage économique et de permettre me développement de l'activité une fois celle-ci installéeIl s'agit notamment des constructions isolées en zone agricole à Crissey, établies en lien avec le cimetière Nord de Chalon-sur-Saône.
Ah4	Zone A accueillant le lycée agricole.	En plus des bâtiments agricoles sont	Il s'agit de permettre le maintien et le développement du lycée de

		autorisés : les établissements d'enseignement, les logements et l'artisanat, le commerce de détail et les équipements sportifs.	Fontaines, qui comprend des bâtiments agricoles, des logements, un point de vente de produit locaux et les bâtiments d'enseignement.
--	--	--	--

1.4.3. Les zones urbaines

La zone UA :

Règles générales :

Article	Règles retenues	Justifications
Caractère de la zone UA	le règlement s'applique en périphérie et également à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble.	Grâce à cette précision, les règles du PLUi s'appliquent également aux lots à bâtir au sein d'un permis d'aménager. La règle est ainsi la même pour tous.
UA1	Sont interdits l'exploitation forestière, les entrepôts de plus de 1000 m ² , les ICPE soumis à autorisation ou enregistrement, les activités générant des nuisances, l'installation de caravanes, l'installation de centrale photovoltaïque au sol.	Globalement, les centres anciens des communes accueillent et ont vocation à accueillir une diversité d'activités que le PLUi souhaite encourager, sans toutefois autoriser l'implantation de constructions incompatibles avec l'usage résidentiel de la zone UA. Les centrales photovoltaïques au sol ne sont pas autorisées pour ne pas faire concurrence avec la fonction résidentielle.
UA2	Les commerces doivent être compatibles avec l'OAP commerce. Maintien de l'accès aux étages supérieurs.	L'OAP commerce prévoit les secteurs d'implantation préférentielle des commerces avec des règles afférentes en termes de surface de vente et de performance environnementale et urbaine des aménagements à réaliser. De plus, afin de maintenir une diversité de fonctions dans les centres anciens, les accès indépendants aux étages doivent être conservés.
UA3	Changement de destination des rez-de-chaussée repérés au plan de zonage interdits pour toute destination autre que « commerces et activités de service » ou « équipements d'intérêt collectifs et services publics ».	Certains rez-de-chaussée commerçants sont protégés à Chalon-sur-Saône et Givry, afin d'interdire le changement de destination notamment vers du logement et conserver l'animation de ces quartiers.
UA4	Implantation à l'alignement sur rue sur au moins 50 % de la façade sur rue, ou pignon sur rue, ou dans le prolongement d'une construction principale avoisinante. La règle ne s'applique pas notamment aux parcelles en drapeau et lorsque qu'un élément architectural fort marque l'alignement.	Cette règle vise à conforter les trames du bâti ancien avec des constructions soit implantées à l'alignement sur rue dans le cas des ilots fermés ou semis fermés, soit organisées autour d'une cour avec les ailes en retour à l'alignement sur rue, ou dans les secteurs de fermes, des implantations avec pignons sur rue ou implantation parallèle à la rue et en retrait. Les différentes alternatives proposées permettent de s'adapter au tissu environnant et d'en prolonger ses caractéristiques propres. Cette règle ne s'applique pas dans certains cas précisés au règlement, notamment pour les parcelles en drapeau, lorsqu'une construction existante ou à créer marque

Article	Règles retenues	Justifications
		l'alignement, en cas de présence d'un élément architectural fort comme un garage ou mur à l'alignement ou sur les constructions existantes non conformes.
UA5	Implantation obligatoire sur l'une au moins des limites séparatives latérales, sinon en retrait minimal équivalent à H/2, sauf piscines, et annexes inférieures à 20 m ² Règle particulière à l'angle de 2 rues ou pour les parcelles en drapeau.	L'implantation obligatoire sur l'une au moins des limites séparatives latérales vise à favoriser l'insertion des nouvelles constructions au sein des tissus bâtis anciens en respectant les implantations traditionnelles sur ces secteurs. Comme au sein du Règlement national d'urbanisme (RNU), la règle s'applique « en tout point de la construction », permettant de tenir compte de la forme du bâtiment dans l'application de la règle. Toutefois, la règle ne s'applique pas aux bâtiments non conformes. L'implantation des annexes de faible superficie n'est pas réglementée pour permettre une adaptation à la configuration du terrain et une insertion facilitée des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle. De plus, pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques ou voies privées ainsi que pour les parcelles en drapeau (second rideau de constructions), il n'est pas imposé une implantation sur l'une des limites séparatives restantes. Elle est possible et à adapter au cas par cas selon chaque situation particulière. En cas de retrait, c'est la règle générale qui s'applique, c'est-à-dire, H/2 avec un minimum de 3 mètres en tout point de la construction.
UA6	Non réglementée par le PLUi.	L'implantation reste libre pour ne pas bloquer l'implantation d'annexes et tenir compte de la diversité de configuration des terrains, de toutes dimensions.
UA7	Non réglementée par le PLUi.	Non pertinent en centre ancien où les constructions sont denses.
UA8	Hauteur des constructions différenciées selon que l'on se situe à Chalon-sur-Saône (R+4+Combles/attiques), dans les communes pôles (R+2+Combles /attiques), dans les communes plus rurales (R+1+Combles/attiques).	Les hauteurs fixées tiennent compte des hauteurs maximales existantes et souhaitées dans le bâti ancien caractérisant les centres des communes. Maintien des silhouettes des centralités existantes et ne pas autoriser de hauteurs nettement supérieures au bâti ancien existant. Le nombre de niveau ne comprend pas les étages enterrés ou semi-enterrés, les attiques et combles, afin de favoriser une utilisation optimale du

Article	Règles retenues	Justifications
	Une hauteur équivalente au nombre de niveaux est prévue pour les constructions autres que bureaux ou habitation.	terrain.
UA9	Aspect extérieur réglementé, Toiture terrasse admise sur les annexes et extensions mesurées, Clôtures limitées à 1,60 max sur rue et 2 mètres en limites séparatives.	Les règles visent à protéger le caractère des lieux et le cachet des centres anciens, notamment en termes de proportion, de coloris, tout en autorisant des constructions contemporaines sous réserve de leur bonne insertion paysagère. Compte tenu du contexte patrimonial bâti, les toitures terrasses sont limitées à une partie de la construction (annexe, extension) seulement. Il est fréquent, pour les annexes accolées à une limite séparative, que la toiture soit réalisée avec un seul pan, comme lorsqu'elles sont accolées à la construction principale. Ces implantations qui s'insèrent bien dans l'environnement bâti sont admises. L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition de ne pas masquer des éléments architecturaux ni de dénaturer l'aspect des constructions car, en zone UA, il est courant de trouver des bâtiments anciens avec des façades remarquables. En cas de pose d'une isolation thermique par l'extérieur sur un mur pignon, la toiture et la couverture doivent être prolongés, car sinon l'impact paysager est trop important. La hauteur des clôtures sur rue est limitée pour réduire l'impression d'enfermement de la rue et conserver un caractère agréable. Des règles spécifiques et des recommandations sont ajoutées pour favoriser l'insertion des constructions dans la pente, en limitant au maximum les mouvements de terre. Des règles et recommandations sont également émises pour l'implantation des blocs de climatisation et de pompes à chaleur pour des motifs d'insertion paysagère et de cohabitation entre voisins.
UA10	Stationnements : règles différenciées selon la destination des constructions et absence d'obligation en cas de changement de destination, Dérogation en cas de transformation de l'existant.	Les règles visent à proposer une offre de stationnement adaptée aux besoins des constructions à implanter en dehors des voies et emprises publiques. De plus, afin de favoriser la reconversion du bâti ancien et compte tenu des contraintes foncières, il n'y a pas d'obligation de création de places nouvelles en cas de réhabilitation d'une construction existante, y

Article	Règles retenues	Justifications
		compris en cas de changement de destination. Afin de favoriser les opérations de réhabilitation, d'extension et de changement de destination des constructions existantes dans les secteurs de centre ancien, il n'est pas imposé la création de places de stationnement supplémentaires, même en l'absence de places pré-existantes. Toutefois, il est exigé le maintien ou la reconstitution des places de stationnement pré-existantes. Cette règle posant toutefois des difficultés d'application en raison du stationnement se développant sur l'espace public, les obligations de création de places de stationnement doivent être respectées lorsque l'unité foncière qui accueille le projet le permet, à apprécier au cas par cas. Cette règle vise à favoriser la transformation et la valorisation du bâti existant. Toutefois, lorsque le nombre de places existantes est important, cette règle impose la reconstitution du même nombre de places alors que le tènement peut avoir fait l'objet par exemple d'une extension et n'offre plus les mêmes possibilités.
UA11	Espaces libres : 10 % d'espace vert, paysagers ou d'agrément.	Les règles édictées visent à préserver le « vert » existant en centre ancien et à traiter les surfaces non bâties en espaces verts, paysagers ou d'agrément, pour limiter l'imperméabilisation des sols et développer la verdure en ville.
UA12	Non réglementées par le PLUi.	
UA13	Cf. dispositions générales	
UA14	Cf. dispositions générales	
UA15	Non réglementées par le PLUi.	

La zone UC :

Règles générales :

Article	Règles retenues	Justifications
Caractère de la zone	Le règlement s'applique en périphérie et également à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble.	Grâce à cette précision, les règles du PLUi s'appliquent également aux lots à bâtir au sein d'un permis d'aménager. La règle est ainsi la même pour tous.
UC1	Sont interdits l'exploitation forestière, l'industrie, les entrepôts de plus de 1000 m ² , les ICPE soumis à autorisation ou enregistrement, les activités générant des nuisances, l'installation de caravanes, l'installation de centrale photovoltaïque au sol.	Les secteurs d'habitat collectif peuvent ainsi accueillir une diversité d'activités, sans toutefois autoriser l'implantation de constructions incompatibles avec l'usage résidentiel dominant de la zone UA, afin de rendre possible l'implantation d'activités économiques notamment sur ces secteurs, renforcer la mixité de fonction. Les centrales photovoltaïques au sol ne sont pas autorisées pour ne pas faire concurrence avec la fonction résidentielle.
UC2	Les commerces doivent être compatibles avec l'OAP commerce.	L'OAP commerce définit la localisation préférentielle des commerces, notamment les grandes surfaces.
UC3	Le maintien et la création d'activités (commerces, services, bureaux) sont encouragés.	Il s'agit de permettre le développement de l'emploi dans ces secteurs à vocation principale d'habitation.
UC4	Implantation à l'alignement ou en recul maximum de 10 mètres ou dans le prolongement de l'alignement d'un front bâti existant.	Ces règles visent à constituer un front de rue, tout en permettant un recul des constructions compte tenu de leur hauteur importante, notamment dans le cas de rue étroite. Des règles particulières sont prévues pour les constructions existantes, pour les parcelles en drapeau, pour les constructions de locaux techniques de faible emprise, en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière.
UC5	Implantation possible en limite séparative, sinon en retrait minimal équivalent à H/2, minimum 5 mètres, sauf piscines, annexes et locaux techniques inférieurs à 20 m ² .	Ces possibilités d'implantation permettent d'adapter le projet à la configuration du site et d'implanter la construction en limite séparative, notamment dans le cas des copropriétés où le bâtiment correspond à la parcelle, de prévoir un recul suffisamment important compte tenu de la hauteur potentielle des constructions à implanter. L'implantation des annexes de faible superficie n'est pas réglementée pour permettre une adaptation à la configuration du terrain et une insertion facilitée des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.

Article	Règles retenues	Justifications
UC6	Recul entre les constructions égal à la hauteur de la façade diminuée de 4 mètres, avec un minimum de 4 m.	Cette règle vise à limiter la promiscuité entre des bâtiments pouvant être assez hauts, à favoriser une aération du tissu bâti d'habitat collectif ou intermédiaire.
UC7	Variable de 30 à 50 % selon la hauteur de la construction.	Plus la construction est haute, plus l'emprise au sol de celle-ci est réduite, permettant de libérer de l'espace au sol pour l'agrément. Afin d'encourager la création de grandes terrasses permettant d'améliorer l'attractivité des logements, celles-ci ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.
UC8	Hauteur des constructions différenciées selon que l'on se situe en UC (R+4+combles/attiques), ou en UCa. Une hauteur équivalente au nombre de niveaux est prévue pour les constructions autres que bureaux ou habitation.	La règle de hauteur maximale des constructions est adaptée au contexte urbain. La zone UC correspond aux secteurs de politique de la ville et aux grandes copropriétés à Chalon-sur-Saône. Les constructions existantes peuvent être réhabilitées, toutefois, les constructions neuves s'inscriront dans des hauteurs inférieures à celles d'origine.
UC9	Aspect extérieur réglementé, Clôtures limitées à 1,80 max sur rue.	Ces règles visent à permettre l'expression d'une architecture contemporaine. Sont autorisées les toitures terrasses ou les toitures à faible pente. L'étage peut être édifié en retrait. L'isolation par l'extérieur est possible même en surplomb du domaine public afin de favoriser l'amélioration thermique des logements existants. Des règles spécifiques et des recommandations sont ajoutées pour favoriser l'insertion des constructions dans la pente, en limitant au maximum les mouvements de terre. La hauteur des clôtures est réglementée de manière uniforme sur toutes les limites séparative et sur rue. Il est rappelé que la hauteur des clôtures peut être limitée pour des motifs de sécurité routière.
UC10	Stationnements : règles différenciées selon la destination des constructions et absence d'obligation en cas de changement de destination.	Les règles visent à proposer une offre de stationnement adaptée aux besoins des constructions à implanter en dehors des voies et emprises publiques. Elles encouragent la création de parking enterré, semi enterré ou en rez-de-chaussée des constructions.

Article	Règles retenues	Justifications
UC11	Conservation des plantations existantes, aménagement des surfaces non bâties en espace vert ou d'agrément, plantation d'1 arbre par 200 m ² d'espaces verts et 30 % d'espaces verts minimum.	La volonté est de conserver un fort verdissement de ces secteurs d'habitat collectif.
UC12	Non réglementées par le PLUi.	
UC13	Cf. dispositions générales	
UC14	Cf. dispositions générales	
UC15	Non réglementées par le PLUi.	

Règles alternatives :

Zonages indicés	Définition de la zone	Distinctions réglementaires	Justifications
UCa	Zone urbaine de petits collectifs	Hauteur plus basse en UCa (R+3+Combles /attiques) maximum par le PLUi. Une hauteur équivalente au nombre de niveaux est prévue pour les autres constructions.	Cette hauteur moindre est plus adaptée à la première couronne de Chalon-sur-Saône, où le bâti est historiquement plus bas. C'est également approprié pour des secteurs de Chalon-sur-Saône en mutation.

La zone UP :

Règles générales :

Article	Règles retenues	Justifications
Caractère général de la zone	Le règlement s'applique en périphérie et également à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble.	Grâce à cette précision, les règles du PLUi s'appliquent également aux lots à bâtir au sein d'un permis d'aménager. La règle est ainsi la même pour tous.
UP1	Plusieurs destinations de constructions interdites : exploitation forestière, entrepôts > 1000 m², commerces de gros, ICPE soumis à autorisation ou enregistrement, activités générant des nuisances, installations de centrale photovoltaïque au sol.	Ces secteurs sont dominés par des logements individuels en lotissement. Cet article vise à interdire les activités qui apparaissent incompatibles avec le caractère résidentiel des lieux et compte tenu des nuisances générées et de la faible hauteur des constructions existantes. La mixité des fonctions est encouragée en autorisant un maximum d'activités. De plus, l'activité agricole, maraîchère et viticole notamment, étant déjà présente au sein de ses tissus bâtis, cette activité y est autorisée. Les centrales photovoltaïques au sol ne sont pas autorisées pour ne pas faire concurrence avec la fonction résidentielle.
UP2	Les commerces doivent être compatibles avec l'OAP commerce. Affouillements et exhaussements sous conditions.	Ce secteur n'a pas vocation à accueillir des activités commerciales, qui peuvent toutefois s'implanter dans la limite de 300 m² de surface de vente.
UP3	Non réglementée par le PLUi.	Sans objet en zone pavillonnaire
UP4	Implantation soit à l'alignement sur rue, soit avec un recul d'au moins 4 mètres, ou dans le	Diverses implantations sont possibles pour s'adapter au caractère des lieux. En règle générale, les constructions existantes en zone pavillonnaire sont implantées en recul par rapport à la rue. Le

Article	Règles retenues	Justifications
	prolongement d'une construction avoisinante + recul de 4 mètres minimum obligatoire par rapport au limite des routes départementales, sauf annexes de moins de 20 m² et locaux techniques. ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux piscines enterrées, semi-enterrées et hors sol ainsi qu'aux serres.	recul de 4 m minimum permet de laisser de la place pour verdir les devant de porte des habitations et ne semble pas trop pénalisant en cas de petits terrains. Les annexes des constructions de moins de 20 m² ne sont pas concernées afin de permettre l'installation de car port par exemple, au plus près de la voie, dans la zone de retrait obligatoire. Afin d'offrir de la souplesse et compte tenu du fait que certaines constructions existantes sont implantées avec un retrait important par rapport aux voies publiques ou privées ou emprises publiques, les serres et les piscines pourront s'implanter dans la bande de recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques
UP5	Implantation soit en limite séparative, soit en retrait minimal équivalent à H/2 minimum 3 mètres, sauf piscines, et annexes inférieures à 20 m² + recul de 5 m minimum par rapport à la zone N ou A des constructions principales. Ces règles d'implantations ne s'appliquent pas aux serres.	Les implantations sont possibles en limites séparatives, notamment des annexes, afin de faciliter l'aménagement de terrains de petite taille, mais aussi des constructions principales, afin d'optimiser l'usage du sol et permettre la mitoyenneté. Comme au sein du Règlement national d'urbanisme (RNU), la règle s'applique « en tout point de la construction ». Cette précision permet de tenir compte de la forme du bâtiment dans l'application de la règle L'implantation des piscines et annexes de moins de 20 m² est libre afin que chaque construction puisse être implantée de manière intelligente en tenant compte de la configuration de la parcelle et des autres constructions existantes avoisinantes. Le recul des constructions principales par rapport aux limites séparatives attenantes avec une zone naturelle ou agricole devrait participer à limiter les conflits de voisinages. Lorsqu'une haie est implantée en limite séparative, la serre ne peut pas être implantée en limite séparative et l'imposition d'un retrait de 3 mètres minimum apparaît disproportionné, compte tenu de la légèreté de la structure et de l'usage de jardin souhaité.
UP6	Non réglementée par le PLUi.	
UP7	Non réglementée par le PLUi.	
UP8	Hauteur des constructions limitée à 2 niveaux.	Les zones pavillonnaires étant situées en périphérie des centres anciens des communes, la

Article	Règles retenues	Justifications
	(R+1+Combles/attique), un seul niveau pour les annexes et une hauteur équivalente au nombre de niveaux est prévue pour les constructions autres que bureaux ou habitation. De plus, la hauteur de la construction implantée en limite séparative est limitée à 4 m à l'acrotère ou à l'égout du toit, sauf si adossé à un mur existant.	hauteur maximale des constructions est limitée à rez-de-chaussée + 1 niveau + combles habitables ou étage en retrait / attique, afin de favoriser un étagement des hauteurs des constructions et pour préserver les silhouettes des villages et des quartiers. La hauteur maximale des constructions implantées sur la limite séparative est réduite afin d'éviter la constitution de mur aveugle trop important et favoriser la cohabitation.
UP9	Aspect extérieur réglementé Toiture des annexes accolées admise à un seul pan. Clôtures limitées à 1,60 max sur rue et 2 mètres en limites séparatives. Les clôtures situées en limite avec la zone N ou A doivent être constituées d'une haie bocagère d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.	Le règlement est plus souple qu'en centre ancien car il doit être apprécié au regard de l'environnement bâti existant. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement bâti. Les constructions doivent s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Un soin particulier doit être apporté aux clôtures, qui doivent être qualitatives. Des recommandations sont émises pour recourir à des matériaux naturels pour les clôtures afin de réduire la production de déchets futurs. Les gabions sont admis en clôture avec une vigilance particulière sur le choix des pierres de remplissage. Afin de créer une transition entre les constructions et les espaces agricoles et naturels, une haie bocagère doit être implantée en limite séparative. Des règles spécifiques et des recommandations sont ajoutées pour favoriser l'insertion des constructions dans la pente, en limitant au maximum les mouvements de terre. Afin de limiter l'effet rétroactif de la règle et favoriser une insertion harmonieuse, il est précisé, qu'en cas d'extension d'une construction existante non-conforme aux règles établies, les toitures peuvent être réalisées dans le prolongement de la toiture existante (pentes de toit et aspect identiques). Il est fréquent, pour les annexes accolées à une limite séparative, que la toiture soit réalisée avec un seul pan, comme pour les extensions accolées, le règlement autorise cette modalité qui s'insère bien dans l'environnement. En cas de pose d'une isolation thermique par l'extérieure sur un mur pignon, la toiture et la

Article	Règles retenues	Justifications
		couverture doivent être prolongés, car sinon l'impact paysager est trop important. Des règles et recommandations sont également émises pour l'implantation des blocs de climatisation et de pompes à chaleur pour des motifs d'insertion paysagère et de cohabitation entre voisins.
UP10	Stationnements : règles différenciées selon la destination des constructions, la moitié des places de stationnement extérieur non imperméabilisées.	Les règles de stationnement visent à répondre aux besoins de stationnement des véhicules en dehors des voies publiques et privées. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, au moins la moitié des places de stationnement sera non imperméabilisée.
UP11	Espaces libres : maintien des plantations existantes, 30 % d'espaces verts ou d'agrément, plantés d'un arbre pour 200 m ² d'espaces verts ; 1 arbre pour 4 places de stationnement.	Le choix est fait de conserver un pourcentage d'espaces libres plutôt qu'un coefficient d'emprise au sol. Le Grand Chalon souhaite conserver la nature en ville, cela passe par des espaces de jardins, pelouses etc. Afin de limiter l'effet rétroactif de la règle, celle-ci ne s'applique pas aux constructions annexes et extensions mesurées des constructions existantes.
UP12	Non réglementées par le PLUi.	
UP13	Cf. dispositions générales	
UP14	Cf. dispositions générales	
UP15	Non réglementées par le PLUi.	

Règles alternatives :

Zonages indicés	Définition de la zone	Distinctions réglementaires	Justifications
UPs	Zone urbaine pavillonnaire spécifique	Implantation des constructions principales et annexes obligatoirement en retrait de la rue et des limites séparatives sauf si la construction s'adosse à une construction voisine. Coefficient d'emprise au sol fixé à 0,16 Pas de dérogation	Il s'agit de quartiers pavillonnaires de Dracy-le-Fort aux caractéristiques particulières, avec de vastes à très vastes parcelles, en particulier le Domaine de l'Orbize. Les constructions sont bordées de végétation, ce caractère des lieux est à maintenir.

Zonages indicés	Définition de la zone	Distinctions réglementaires	Justifications
		possible pour les règles d'aspect des constructions annexes	

La zone UE :

Règles générales, communes à toutes les zones UE :

Article	Règles retenues	Justifications
Caractère générale de la zone	Le règlement s'applique en périphérie et également à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble.	Grâce à cette précision, les règles du PLUi s'appliquent également aux lots à bâtir au sein d'un permis d'aménager. La règle est ainsi la même pour tous.
UE1	Toute construction autre que les équipements d'intérêt collectif et services publics et les logements nécessaires au gardiennage du site. L'hébergement (maison de retraites notamment) est autorisé.	Il s'agit de zones spécialisées pour l'accueil d'équipements, qui soit communs, hospitaliers ou de santé ou structurants. Ces zones n'ont pas vocation à accueillir des habitations, hormis pour le gardiennage du site. Les constructions d'hébergement sont également autorisées, notamment les maisons de retraite et les résidences seniors.
UE2	Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous conditions ainsi que les constructions de locaux techniques et industriels des administrations.	Les affouillements et exhaussements sont limités au strict nécessaire, afin d'insérer les constructions dans la pente. Les locaux techniques sont admis dans toutes les zones sous réserve de leur insertion paysagère.
UE3	Non réglementée par le PLUi.	Sans objet, zone spécialisée.
UE4	Implantation des constructions à 4 mètres minimum des voies et emprises ou dans le prolongement d'une construction avoisinante.	Il s'agit de permettre la poursuite d'un front bâti existant sinon d'imposer le recul des constructions d'équipement qui peuvent être volumineuses.
UE5	Implantation à l'alignement des voies et emprises ou avec un recul minimum de H/2 et 3 m.	Diverses implantations sont possibles afin de s'adapter au caractère des lieux. Comme au sein du Règlement national d'urbanisme (RNU), la règle s'applique « en tout point de la construction ». Cette précision apportée permet de tenir compte de la forme du bâtiment dans l'application de la règle.
UE6	Non réglementée par le	

Article	Règles retenues	Justifications
	PLUi.	
UE7	Non réglementée par le PLUi.	
UE8	Hauteur limitée à 13 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.	Compte tenu de la diversité des équipements prévus, la hauteur de 13 mètres maximum répond aux besoins des équipements neufs à implanter tout en permettant l'insertion des constructions concernées dans leur site.
UE9	Les constructions doivent soigner leur insertion paysagère en tenant compte des vues proches et lointaines. Les clôtures sont limitées à 2 mètres maximum et seuls quelques types de clôtures sont autorisés (haies bocagères, grillage, murs). Les clôtures situées en limite avec la zone N ou A doivent être constituées d'une haie bocagère d'essences locales, doublé ou non d'un grillage	Ces zones étant situées en périphérie des communes, une attention particulière doit être portée à leur insertion dans l'environnement, sans toutefois imposer des aspects. En effet, les constructions les plus volumineuses feront appel à un architecte et cela laisse ouvert la possibilité qu'il propose une construction originale et adaptée au site. Les clôtures seront simples et discrètes pour s'insérer au mieux dans l'environnement bâti et naturel alentour. Il est rappelé que la hauteur des clôtures peut être limitée pour des motifs de sécurité routière. Afin de créer une transition entre les constructions et les espaces agricoles et naturelles, une haie bocagère doit être implantée en limite séparative.
UE10	Stationnement assuré en dehors des voies publiques, avec minimum 1 place pour 2 lits pour les établissements de santé.	Ces règles visent à limiter le stationnement illicite sur le domaine public, aux abords des équipements.
UE11	Espaces libres traités en espaces verts ou d'agrément, plantation d'1 arbre pour 4 places de stationnement, qu'il est possible de regrouper, non application aux projets d'ombrières photovoltaïques.	Cette règle vise à conserver des espaces verts et récréatifs au sein des zones d'équipements, à limiter l'imperméabilisation des sites et à paysager les parcs de stationnement. Une règle alternative est établie afin d'encourager le développement d'ombrières photovoltaïques.
UE12	Non réglementées par le PLUi.	
UE13	Cf. dispositions générales.	
UE14	Cf. dispositions générales.	
UE15	Non réglementées par le PLUi.	

Règles alternatives :

Zonages indicés	Définition de la zone	Distinctions réglementaires	Justifications
UEc	Zone UE d'équipements communs	Sont autorisés les établissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public.	Il s'agit des secteurs d'équipement communs existants au sein des communes : pôles de sports et de loisirs, stations d'épuration ou lagunes, groupe scolaire, cimetières... Les règles édictées visent à conforter les usages existants sans permettre la cohabitation avec d'autres types d'activités.
UEh	Zone UE dédiée aux équipements hospitaliers et de santé	Sont autorisés les équipements de santé /action sociale ainsi que les commerces et bureaux liés à l'activité de santé.	Il s'agit des zones spécialisées en matière de santé, notamment du centre hospitalier de Chalon-sur-Saône et du pôle de santé de Dracy-le-Fort. Le règlement autorise exclusivement les activités de santé et permet le développement de bureaux ou de commerces uniquement liés aux besoins des usagers de la zone.
UEs	Zone UE dédiée aux équipements structurants ou rares	Sont autorisés les établissements d'enseignement, de santé, les locaux et bureaux accueillant du public, les équipements sportifs, les centres de congrès, les autres équipements recevant du public.	Zone spécialisée pour les équipements structurants de nature très variés : site des armées, centre pénitentiaire, lycées, pôles sportif et culturel à rayonnement large. Les règles permettent le maintien et le développement de ces activités.

La zone UX :

Règles générales :

Article	Règles retenues	Justifications
Caractère général de la zone	Le règlement s'applique en périphérie et également à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble.	Grâce à cette précision, les règles du PLUi s'appliquent également aux lots à bâtir au sein d'un permis d'aménager. La règle est ainsi la même pour tous.

UX1	Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction, sont interdites.	Afin de limiter les conflits de voisinages, les constructions d'habitation sont interdites en zone d'activités, puisque celles-ci ont vocation à accueillir les activités générant des nuisances, qu'on ne souhaite pas implanter à proximité des habitations.
UX2	Les commerces doivent être compatibles avec l'OAP commerce. Les logements de gardiennage sont autorisés s'ils sont insérés au volume du bâtiment d'activité ainsi que les constructions annexes au logement, les dépôts de véhicules. La réhabilitation des logements non conformes est admise.	L'OAP commerce permet de préciser au cas par cas les possibilités d'implantation commerciales quant à la dimension de la surface de vente. Les logements de gardiennage du site doivent être insérés au volume de la construction d'activité, pour ne pas développer le mitage de la zone d'activité par des habitations qui pourraient sinon être revendues distinctement du local d'activité. Les annexes sont autorisées. Plusieurs logements (maisons) existent dans les zones d'activités. Afin de ne pas conforter cet usage qui pose des difficultés de cohabitation avec des activités pouvant générer des nuisances, seule la réhabilitation est admise, sans extension ni annexe. Les panneaux solaires posés au sol sont admis uniquement en cas d'impossibilité technique de les implanter sur les constructions ou en ombrières sur des aires de stationnement. Le choix a été fait de privilégier les installations sur les toitures afin de ne pas mobiliser trop de foncier économique.
UX3	Non réglementée par le PLUi	
UX4	Implantation soit à l'alignement en l'absence de difficulté en matière de sécurité, soit en retrait d'au moins 5 mètres. Implantation spécifique dans 3 zones d'activités. En cas de construction au droit de plusieurs voies, l'article s'applique à une seule de ces voies. Les équipements publics sont exonérés.	Diverses implantations sont possibles pour s'adapter au caractère des lieux. Lorsqu'il y a un retrait, celui-ci est d'au minimum 5 mètres, permettant si besoin l'implantation de places de stationnement pour la clientèle. Afin de faciliter l'application de la règle, il est précisé qu'elle ne s'applique qu'à une seule voie. Cela permet de tenir compte des situations particulières où l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, notamment des chemins communaux. Le règlement impose un recul minimum de 10 mètres pour la zone UXm de Sevrey et Saint-Loup-de-Varennes afin de créer un front urbain cohérent en bordure de la RD906. Le règlement intègre deux études Amendement Dupont réalisées à Varennes-le-Grand (zone des Mouilles) et à Fontaines (zone des Ormeaux) qui visent à favoriser l'insertion paysagère des constructions. Le retrait minimum des constructions est fixé à 25

		mètres par rapport à l'axe de la RD906 dans la zone des Ormeaux, et à 70 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A6 dans la zone des Mouilles. Toute implantation est possible pour les équipements publics.
UX5	Implantation en limite séparative, sauf si l'unité foncière voisine est à vocation résidentielle, ou en retrait minimum de la hauteur de la construction divisée par 2 avec un recul de 5 mètres minimum.	Diverses implantations sont possibles pour s'adapter au caractère des lieux et à la configuration des unités foncières. L'implantation en limite séparative est interdite pour les unités foncières bordant des zones d'habitation, afin de favoriser la cohabitation des zones résidentielles et d'activités et de limiter l'impact éventuel en matière d'ombres portées des bâtiments qui pourront être implantés en zone d'activité sur les habitations. Comme au sein du Règlement national d'urbanisme (RNU), il s'applique « en tout point de la construction ». Cette précision apportée permet de tenir compte de la forme du bâtiment dans l'application de la règle.
UX6	Non réglementée par le PLUi	
UX7	Non réglementée par le PLUi à l'exception d'un secteur spécifique	Le règlement intègre l'étude Amendement Dupont réalisée au sein de la zone d'activité des Mouilles, à Varennes-le-Grand. L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la superficie de l'unité foncière.
UX8	La hauteur est fixée selon le sous-secteur de la zone.	La hauteur maximale admissible varie selon la vocation de la zone, voir ci-après.
UX9	Aspect extérieur réglementé. Toiture terrasse ou avec pente de toit supérieure à 20 %. Les clôtures seront constituées de murs en pierre sèche ou enduits, de haies vives, de grillage, de bois. Les couleurs des grillages sont encadrées (vert foncé, blanc ou gris) Les clôtures en limite séparative avec la zone N ou A seront constituées d'une haie bocagère, doublée ou non d'un grillage	Les règles d'aspects extérieurs visent à favoriser l'insertion des constructions, notamment volumineuses, au sein de leur environnement bâti et naturel. Des règles spécifiques et des recommandations sont ajoutées pour favoriser l'insertion des constructions dans la pente, en limitant au maximum les mouvements de terre. Les clôtures seront simples et discrètes pour s'insérer au mieux dans l'environnement bâti et naturel alentour. Les couleurs sont parfois imposées à l'échelle d'une zone d'activité. Il est rappelé que la hauteur des clôtures peut être limitée pour des motifs de sécurité routière. Les clôtures en lisière avec la zone naturelle et agricole doivent être constituées de haie bocagère

		afin de favoriser l’insertion des constructions dans le paysage et de créer des transitions entre espaces bâtis et non bâtis. Des règles et recommandations sont également émises pour l’implantation des blocs de climatisation et de pompes à chaleur pour des motifs d’insertion paysagère et de cohabitation entre voisins.
UX10	Obligations de stationnement minimum sont prévues au règlement. Toutefois, dans le cadre d’opération d’aménagement d’ensemble, un foisonnement des places de stationnement sera recherché.	Les règles visent à assurer le stationnement des usagers en dehors des voies publiques ou privées et emprises publiques. Toutefois, afin d’optimiser les zones d’activités existantes et de favoriser leur densification, une mutualisation des places de stationnement est possible entre des constructions à usages différents.

UX11	20 % d'espaces verts, paysagers ou d'agrément minimum, à l'exception d'un secteur où 25% d'espaces verts minimum sont exigés. Plantation d'un arbre minimum pour 200 m ² d'espace vert, dans la limite de 10 arbres. Un arbre pour 4 places de stationnement, qu'il est possible de regrouper.	La règle vise à paysager les abords des constructions pour favoriser leur insertion dans l'environnement bâti et naturel, à limiter l'imperméabilisation des sols et à proposer des espaces agréables aux usagers, clients et personnels des établissements. Les places de stationnement non imperméabilisées comptent dans l'obligation de 20%. Le nombre d'arbres à planter dans les espaces verts est plafonné afin de ne pas générer une obligation disproportionnée. La marge de recul entre les axes routiers et les constructions doivent être végétalisées ou paysagées dans la zone UXm de Sevrey/Saint-Loup-de-Varennes et dans la zone des Ormeaux à Fontaines. Les aires de stationnement doivent être végétalisées, sauf en cas de recours à des ombrières photovoltaïques.
UX12	Le règlement encourage la valorisation des toitures, notamment celles supérieures à 1000 m ² (végétalisation, panneaux solaires...)	S'il s'avère délicat d'imposer l'obligation de végétaliser ou d'implanter des panneaux solaires (problématiques d'assurance notamment), ces vastes toitures constituent des espaces à investir.
UX13	Cf. dispositions générales	
UX14	Cf. dispositions générales	
UX15	Toute construction neuve doit rendre possible le raccordement futur au réseau de fibre optique, par la pose des réservations nécessaires jusqu'en limite avec le domaine public.	Le Grand Chalon déploie un réseau de fibre optique pour les professionnels. Ces réservations visent à faciliter le raccordement ultérieur des constructions, en cas d'extension du réseau.

Règles alternatives :

Zonages indicés	Définition de la zone	Distinctions réglementaires	Justifications
UXs	Zone UX structurante à dominante industrielle et logistique	Seules les activités industrielles et logistiques sont admises. La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée, à l'exception de la zone UXs à Varennes-le-Grand (Les Mouilles) où la hauteur ne peut excéder 13 mètres.	Cette zone a vocation à accueillir les activités industrielles et logistiques conséquentes, aussi les installations classées pour la protection de l'environnement y sont autorisées et les hauteurs ne sont pas limitées. Les règles de hauteur sont spécifiques au sein de la zone UXs de Varennes-le-

Zonages indicés	Définition de la zone	Distinctions réglementaires	Justifications
			Grand, qui a fait l'objet d'une étude Amendement Dupont.
UXm	Zone UX d'activités mixtes	Une large mixité d'activités admises. La hauteur maximale est limitée à 13 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Cette hauteur n'est pas réglementée dans certaines zones (SaôneOr, Actisud, Port Nord, port Sud et zone Sud). La hauteur maximale est limitée à 8 m dans la zone des Ormeaux (Fontaines), qui a fait l'objet d'une étude Amendement Dupont.	Toutes les destinations sont autorisées, sous réserve de l'OAP commerce. Car ces zones accueillent déjà des entreprises variées. Elles n'ont cependant pas vocation à accueillir des activités industrielles lourdes, c'est pourquoi les ICPE soumis à enregistrement et déclaration sont interdits. La hauteur des constructions est également réglementée pour favoriser leur insertion dans un environnement agricole et naturel.
UXc	Zone UX d'activité à dominante commerciale	Sont interdits les entrepôts, les exploitations agricoles et forestières et l'industrie, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement. La hauteur maximale est limitée à 13 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.	Il s'agit de zones purement commerciales. Une certaine mixité d'activité est possible (bureaux, restaurant, hôtellerie, etc.). Elles n'ont pas vocation à accueillir des activités industrielles qui peuvent générer des nuisances. La plupart des zones UXc nécessiteront d'être réaménagées dans l'avenir, afin de devenir plus agréables pour l'accueil du public, avec des aménagements paysagers. La hauteur maximale des constructions est adaptée aux besoins des activités à implanter. Ces zones n'ont pas vocation à accueillir des activités industrielles lourdes, c'est pourquoi les ICPE soumis à enregistrement et déclaration sont interdits. Toutefois, le règlement permet le développement des entreprises existantes (extension, nouvelle construction) déjà soumises au régime des ICPE, au sein de leur unité foncière.

Zonages indicés	Définition de la zone	Distinctions réglementaires	Justifications
UXa	Zone UX à dominante artisanale	Sont interdits les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement. La hauteur maximale est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (sauf pour les constructions agricoles viticoles = 13 m).	Ces zones visent à accueillir les artisans locaux ainsi qu'une partie des activités viticoles ou agricoles (hangar de stockage, cuverie...). C'est pourquoi les destinations industries et exploitation agricole et forestière sont autorisées. Ces zones n'ont pas vocation à accueillir des activités industrielles lourdes, c'est pourquoi les ICPE soumis à enregistrement et déclaration sont interdits. Toutefois, le règlement permet le développement des entreprises existantes (extension, nouvelle construction) déjà soumises au régime des ICPE, au sein de leur unité foncière. Puisqu'elles cohabitent fréquemment avec des habitations, les hauteurs maximales des constructions sont limitées à 9 mètres, afin de ménager les transitions.

1.4.4. Les zones à urbaniser

La zone 1AU :

Règles générales :

Article	Règles retenues	Justifications
Caractère général de la zone	Le règlement s'applique en périphérie et également à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble.	Grâce à cette précision, les règles du PLUi s'appliquent également aux lots à bâtir au sein d'un permis d'aménager. La règle est ainsi la même pour tous.
1AU1	Plusieurs destinations de constructions interdites : exploitation agricole et forestière, entrepôts, commerces de gros, + ICPE soumis à autorisation ou enregistrement + activités générant des nuisances +	Ces secteurs seront des nouveaux quartiers des communes, à dominante résidentielle. Cet article vise à interdire les activités qui apparaissent incompatibles avec le caractère résidentiel des lieux.

Article	Règles retenues	Justifications
	centrale photovoltaïque au sol	
1AU2	Aménagement par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, compatible avec l'OAP sectorielle, avec un minimum de 5 lots Les commerces doivent être compatibles avec l'OAP commerce. Affouillements et exhaussements sous conditions.	L'aménagement est possible par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant la prise en charge par l'aménageur des voiries et réseaux divers nécessaires à la viabilisation des lieux. Selon la localisation de chacune des zones, ces secteurs peuvent accueillir des activités commerciales en rez-de-chaussée, qui peuvent s'implanter dans la limite de 300 m² de surface de vente.
1AU3	Non réglementée par le PLUi	
1AU4	Implantation soit à l'alignement sur rue, soit avec un recul d'au moins 4 mètres, + recul de 4 mètres minimum obligatoire par rapport au limite des routes départementales, sauf annexes de moins de 20 m² et locaux techniques, piscines enterrées, semi-enterrées et hors sol ainsi qu'aux serres	Diverses implantations sont possibles pour s'adapter aux contraintes et caractéristiques des lieux. Le recul de 4 m minimum permet de laisser de la place pour verdir les devant de porte des habitations et ne semble pas trop pénalisant en cas de petits terrains. Les annexes des constructions de moins de 20 m² ne sont pas concernées afin de permettre l'installation de car port par exemple, au plus près de la voie, dans la zone de retrait obligatoire. Afin d'offrir de la souplesse et compte tenu du fait que le règlement autorise une implantation avec un retrait important par rapport aux voies publiques ou privées ou emprises publiques, les piscines et serres sont autorisées dans la bande de retrait. L'aménagement d'ensemble devra créer un front bâti harmonieux, recherchant à créer un effet de rue.
1AU5	Implantation soit en limite séparative, soit en retrait minimal équivalent à H/2 minimum 3 mètres, sauf piscines, serres et annexes inférieures à 20 m² + recul de 5 m minimum par rapport à la zone N ou A des constructions principales.	Les implantations sont possibles en limites séparatives, notamment des annexes, afin de faciliter l'aménagement de terrains de petite taille, mais aussi des constructions principales, afin d'optimiser l'usage du sol et permettre la mitoyenneté. L'implantation des piscines et annexes de moins de 20 m² est libre afin que chaque construction puisse être implantée de manière intelligente en tenant compte de la

Article	Règles retenues	Justifications
		configuration de la parcelle. Le recul des constructions principales par rapport aux limites séparatives attenantes avec une zone naturelle ou agricole devrait participer à limiter les conflits de voisinage. Comme au sein du Règlement national d'urbanisme (RNU), il s'applique « en tout point de la construction ». Cette précision apportée permet de tenir compte de la forme du bâtiment dans l'application de la règle.
1AU6	Non réglementée par le PLUi	
1AU7	Non réglementée par le PLUi	
1AU8	Sous réserve de l'OAP, la hauteur des constructions est limitée à 4 niveaux (R+3 +Combles/attique) à Chalon-sur-Saône, à 3 niveaux (R+2+ combles) dans les autres communes/pôles, 2 niveaux dans l'ensemble des communes, un seul niveau pour les annexes et une hauteur équivalente au nombre de niveaux est prévue pour les constructions autres que bureaux ou habitation.	Les zones à urbaniser étant située en périphérie des centres anciens des communes, la hauteur maximale des constructions est limitée à rez-de-chaussée + 1 niveau + combles habitables ou étage en retrait / attique, afin de favoriser un étagement des hauteurs des constructions et pour préserver les silhouettes des villages et des quartiers.
1AU9	Aspect extérieur réglementé Clôtures limitées à 1,60 max sur rue et 2 mètres en limites séparatives. Les clôtures en limite séparative avec la zone N ou A seront constituées de haies bocagères, doublées ou non d'un grillage	Le règlement est plus souple qu'en centre ancien car il doit être apprécié au regard de l'environnement bâti existant. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement bâti. Les toitures à un pan sont admises sur les annexes accolées ou implantées en limite, comme en zone UP. Des règles spécifiques et des recommandations sont ajoutées pour favoriser l'insertion des constructions dans la pente, en limitant au maximum les mouvements de terre. Les constructions doivent s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Un soin particulier doit être apporté aux clôtures, qui doivent être qualitatives. Les clôtures en lisière avec la zone naturelle et agricole doivent être constituées de

Article	Règles retenues	Justifications
		haie bocagère afin de favoriser l'insertion des constructions dans le paysage et de créer des transitions entre espaces bâtis et non bâtis. Des recommandations sont émises pour recourir à des matériaux naturels pour les clôtures afin de réduire la production de déchets futurs. Des règles et recommandations sont également émises pour l'implantation des blocs de climatisation et de pompes à chaleur pour des motifs d'insertion paysagère et de cohabitation entre voisins.
1AU10	Stationnements : règles différenciées selon la destination des constructions, la moitié des places de stationnement extérieur non imperméabilisées	Les règles de stationnement visent à répondre aux besoins de stationnement des véhicules en dehors des voies publiques et privées. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, au moins la moitié des places de stationnements sera non imperméabilisée.
1AU11	Espaces libres : maintien des plantations existantes, 30 % d'espaces verts ou d'agrément, plantés d'un arbre pour 200 m ² d'espaces verts ; 1 arbre pour 4 places de stationnement	Le choix est fait de conserver un pourcentage d'espace libre plutôt qu'un coefficient d'emprise au sol. Le Grand Chalon souhaite conserver la nature en ville, cela passe par des espaces de jardins, pelouses etc. Afin de limiter l'effet rétroactif de la règle, cette règle générale ne s'applique pas aux constructions d'annexes ni aux extensions mesurées des constructions existantes.
1AU12	Non réglementées par le PLUi	
1AU13	Cf. dispositions générales	
1AU14	Cf. dispositions générales	
1AU15	Non réglementées par le PLUi	

La zone 1AUE :

Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de chaque secteur (pièces 6 – B du PLUi).

Règles générales :

Article	Règles retenues	Justifications
Caractère général de la zone	Le règlement s'applique en périphérie et également à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble.	Grâce à cette précision, les règles du PLUi s'appliquent également aux lots à bâtir au sein d'un permis d'aménager. La règle est ainsi la même pour tous.
1AUE1	Toute construction autre que les équipements d'intérêt collectif et services publics et les logements nécessaires au gardiennage du site.	Il s'agit de zones spécialisées pour l'accueil d'équipements, qui soit communs, hospitalier ou de santé ou structurants. Ces zones n'ont pas vocation à accueillir des logements. L'hébergement (maison de retraites, résidence seniors notamment) est autorisé.

1AUE2	Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous conditions ainsi que les constructions de locaux techniques et industriels des administrations.	Les affouillements et exhaussements sont limités au strict nécessaire, afin d'insérer les constructions dans la pente. Les locaux techniques sont admis dans toutes les zones sous réserve de leur insertion paysagère.
1AUE3	Non réglementée par le PLUi	Sans objet, zone spécialisée.
1AUE4	Implantation des constructions à 4 mètres minimum des voies et emprises ou dans le prolongement d'une construction avoisinante	Il s'agit de permettre la poursuite d'un front bâti existant sinon d'imposer le recul des constructions d'équipement qui peuvent être volumineuses.
1AUE5	Implantation à l'alignement des voies et emprises ou avec un recul minimum de H/2 et 3 m.	
1AUE6	Non réglementée par le PLUi	
1AUE7	Non réglementée par le PLUi	
1AUE8	Hauteur limitée à 13 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.	Compte tenu de la diversité des équipements prévus, la hauteur de 13 mètres maximum répond aux besoins des équipements neufs à implanter tout en permettant l'insertion des constructions concernées dans leur site.
1AUE9	Les constructions doivent soigner leur insertion paysagère en tenant compte des vues proches et lointaines. Les clôtures sont limitées à 2 mètres maximum et seuls quelques types de clôtures sont autorisés (haies bocagères, grillage, murs). Les clôtures en limite séparative avec la zone N ou A seront constituées de haies bocagères, doublées ou non d'un grillage	Ces zones étant situées en périphérie des communes, une attention particulière doit être portée à leur insertion dans l'environnement, sans toutefois imposer des aspects. En effet, les constructions les plus volumineuses feront appel à un architecte et cela laisse ouvert la possibilité qu'il propose une construction originale et adaptée au site. Les clôtures seront simples et discrètes pour s'insérer au mieux dans l'environnement bâti et naturel alentour. Il est rappelé que la hauteur des clôtures peut être limitée pour des motifs de sécurité routière. Les clôtures en lisière avec la zone naturelle et agricole doivent être constituées de haie bocagère afin de favoriser l'insertion des constructions dans le paysage et de créer des transitions entre espaces bâtis et non bâtis.

1AUE10	Stationnement assuré en dehors des voies publiques, avec minimum 1 place pour 2 lits pour les établissements de santé.	Ces règles visent à limiter le stationnement illicite sur le domaine public, aux abords des équipements.
1AUE11	Minimum 20 % d'espaces verts ou d'agrément, plantation d'1 arbre pour 4 places de stationnement, qu'il est possible de regrouper, non application aux projets d'ombrières photovoltaïques.	Cette règle vise à conserver des espaces verts et récréatifs dans l'aménagement des futures zones d'équipements, à limiter l'imperméabilisation des sites et à paysager les parcs de stationnement. Une règle alternative est établie afin d'encourager le développement d'ombrières photovoltaïques.
1AUE12	Non réglementées par le PLUi	
1AUE13	Cf. dispositions générales	
1AUE14	Cf. dispositions générales	
1AUE15	Non réglementées par le PLUi	

Règles alternatives :

Zonages indicés	Définition de la zone	Distinctions réglementaires	Justifications
1AUEc	Zone 1AUE d'équipements communs	Sont autorisés les établissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public.	Il s'agit des secteurs de projets d'équipement communs existant au sein des communes, principalement pour le développement de pôles de sports et de loisirs Les règles édictées visent à permettre l'implantation des équipements communs utiles aux habitants.
1AUEh	Zone 1AUE dédiée aux équipements hospitaliers et de santé	Sont autorisés les équipements de santé /action sociale ainsi que les commerces et bureaux liés à l'activité de santé.	Il s'agit de la zone d'extension du pôle spécialisé en matière de santé de Dracy-le-Fort. Le règlement autorise exclusivement les activités de santé et permet le développement de bureaux ou de commerces uniquement liés aux besoins des usagers de la zone.

1AUEs	Zone 1AUE dédiée aux équipements structurants ou rares	Sont autorisés les établissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale, les locaux et bureaux accueillant du public, les équipements sportifs, les centres de congrès, les autres équipements recevant du public.	Il s'agit du site attenant au centre pénitentiaire de Varennes-le-Grand. Les règles permettent le développement de ces activités.
1AUEpv	Destinée à l'installation de centrales photovoltaïque au sol	Seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont admis.	Secteurs inventoriés en zone humide destinés à accueillir uniquement ce type d'équipement de production d'énergie afin de développer l'autonomie énergétique du territoire.

La zone 1AUX :

Une étude amendement Dupont a été réalisée pour le secteur des Moirots à Champforgeuil (projet logistique). Elle justifie les conditions pour déroger aux règles d'implantations en retrait de l'axe de l'A6 et de la RD906. Les résultats de cette étude sont retranscrits pour partie dans l'OAP sectorielle n°6 – B 07 D et dans le règlement.

Les règles figurant dans d'anciennes études amendement Dupont ont été réintégrées dans le règlement pour le secteur des Ormeaux et des Mouilles et dans les OAP sectorielles correspondantes (n° 6 B 19 E et 6 B 50 G).

De plus, une Zone d'aménagement concerté (ZAC) a été créée sur la réserve foncière de SaôneOr.

Ces études figurent en annexe du PLUi ainsi que le périmètre de la ZAC.

Règles générales :

Article	Règles retenues	Justifications
Caractère général de la zone	Le règlement s'applique en périphérie et également à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble.	Grâce à cette précision, les règles du PLUi s'appliquent également aux lots à bâtir au sein d'un permis d'aménager. La règle est ainsi la même pour tous.
1AUX1	Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction, sont interdites ainsi que les	Afin de limiter les conflits de voisinages, les constructions d'habitation sont interdites en zone d'activités, puisque celles-ci ont vocation à accueillir les activités générant des nuisances,

Article	Règles retenues	Justifications
	terrains de campings.	qu'on ne souhaite pas implanter à proximité des habitations. Elles n'ont pas vocation à accueillir des campings, qui font l'objet d'un classement en zone naturelle de loisirs.

1AUX2	Urbanisation de la zone par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec l'OAP. Les commerces doivent être compatibles avec l'OAP commerce. Les logements de gardiennage sont autorisés s'ils sont insérés au volume du bâtiment d'activité ainsi que les constructions annexes au logement, les dépôts de véhicules.	L'aménagement de la zone doit s'effectuer en une ou plusieurs opérations d'ensemble, prenant en charge la voirie et les réseaux à créer. Toutefois, considérant que certaines zones comprennent les réserves foncières des entreprises existantes, les constructions et installations réalisées par une entreprise sur sa réserve foncière sont autorisées. L'OAP commerce permet de préciser au cas par cas les possibilités d'implantation commerciales quant à la dimension de la surface de vente. Les logements de gardiennage du site doivent être insérés au volume de la construction d'activité, pour ne pas développer le mitage de la zone d'activité par des habitations qui pourraient sinon être revendues distinctement du local d'activité. Les annexes sont autorisées. Les panneaux solaires posés au sol sont admis uniquement en cas d'impossibilité technique de les implanter sur les constructions ou en ombrières sur des aires de stationnement. Le choix a été fait de privilégier les installations sur les toitures afin de ne pas mobiliser trop de foncier économique.
1AUX3	Non réglementée par le PLUi	
1AUX4	Implantation soit à l'alignement en l'absence de difficulté en matière de sécurité, soit en retrait d'au moins 5 mètres. En cas de construction au droit de plusieurs voies, l'article s'applique à une seule de ces voies. Les équipements publics sont exonérés. <u>Les Moirots</u> : Implantations en retrait de 50 m de l'axe de l'A6 et de 30 m de l'axe de la RD906. <u>Les Mouilles (Varennes-le-Grand)</u> : implantations en retrait de 70 m minimum de	Diverses implantations sont possibles pour s'adapter au caractère des lieux. Lorsqu'il y a un retrait, celui-ci est d'au minimum 5 mètres, permettant si besoin l'implantation de places de stationnement pour la clientèle. Afin de faciliter l'application de la règle, il est précisé qu'elle ne s'applique qu'à une seule voie. Cela permet de tenir compte des situations particulières où l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, notamment des chemins communaux. Toute implantation est possible pour les équipements publics. <i>Les Moirots : voir étude Amendement Dupont.</i>

	l'axe de l'A6. <u>Les Ormeaux (Fontaines) :</u> implantations en retrait de 20 m minimum de la RD906	
1AUX5	Implantation en limite séparative, sauf si l'unité foncière voisine est à vocation résidentielle ou mixte, ou en retrait minimum de la hauteur de la construction divisée par 2 avec un recul de 5 mètres minimum.	Diverses implantations sont possibles pour s'adapter au caractère des lieux et à la configuration des unités foncières. L'implantation en limite séparative est interdite pour les unités foncières bordant des zones d'habitation, afin de favoriser la cohabitation des zones résidentielles et d'activités et de limiter l'impact éventuel en matière d'ombres portées des bâtiments qui pourront être implantés en zone d'activité sur les habitations. Comme au sein du Règlement national d'urbanisme (RNU), il s'applique « en tout point de la construction ». Cette précision apportée permet de tenir compte de la forme du bâtiment dans l'application de la règle.
1AUX6	Non réglementée par le PLUi	
1AUX7	Non réglementée par le PLUi à l'exception de la zone 1AUXs Les Mouilles	Le règlement intègre l'étude Amendement Dupont réalisée au sein de la zone d'activité des Mouilles, à Varennes-le-Grand. L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la superficie de l'unité foncière.
1AUX8	La hauteur est fixée selon le sous-secteur de la zone.	La hauteur maximale admissible varie selon la vocation de la zone, voir ci-après.
1AUX9	Aspect extérieur réglementé. Toiture terrasse ou avec pente de toit supérieure à 20 %. Les clôtures seront constituées d'un grillage rigide vert doublé d'une haie vive composée d'ensemble locale. Elles sont limitées à 2 mètres. Les clôtures en limite séparative avec la zone N ou A seront constituées de haies bocagères, doublées ou non d'un grillage Des règles particulières sont précisées pour le secteur des Moirots et la ZAC SaôneOr.	Les règles d'aspects extérieurs visent à favoriser l'insertion des constructions, notamment volumineuses, au sein de leur environnement bâti et naturel. Des règles spécifiques et des recommandations sont ajoutées pour favoriser l'insertion des constructions dans la pente, en limitant au maximum les mouvements de terre. Les clôtures sont homogénéisées pour l'ensemble de la zone à urbaniser. Elles seront par endroit doublée d'une haie bocagère, pour favoriser l'insertion dans l'environnement bâti et naturel alentour et rendre agréable l'entrée de la zone d'activités. Les clôtures en lisière avec la zone naturelle et agricole doivent être constituée de haie bocagère afin de favoriser l'insertion des constructions dans le paysage et de créer des transitions entre espaces bâtis et non bâtis.

		<i>Les Moirots : voir étude Amendement Dupont.</i> Dans le cadre de la ZAC, une unique couleur pour les clôtures est souhaitée afin de favoriser une meilleure insertion paysagère.
1AUX10	Obligations de stationnement minimum sont prévues au règlement. Toutefois, dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, un foisonnement des places de stationnement sera recherché.	Les règles visent à assurer le stationnement des usagers en dehors des voies publiques ou privées et emprises publiques. Toutefois, afin d'optimiser les zones d'activités existantes et de favoriser leur densification, une mutualisation des places de stationnement est possible entre des constructions à usages différents.
1AUX11	Les espaces libres seront aménagés en espaces verts, paysagers ou d'agrément. Au moins 20 % d'espace vert paysager ou d'agrément et 25% dans la zone des Mouilles (Varennnes-le-Grand) Un arbre pour 4 places de stationnement, sauf en cas d'ombrières photovoltaïques, qu'il est possible de regrouper. Obligation de planter 1 arbre par tranche de 200 m² d'espaces verts, dans la limite de 10 arbres. <u>Les Moirots :</u> 1 arbre pour 500 m² d'espace vert dans la limite de 20 arbres.	La règle vise à paysager les abords des constructions pour favoriser leur insertion dans l'environnement bâti et naturel et à proposer des espaces agréables aux usagers, clients et personnels des établissements. Au sein de la zone UXm des Ormeaux, à Fontaines, la marge de recul entre les constructions et la RD906 devra être végétalisée. L'installation d'ombrières photovoltaïques, permet de développer la production d'énergie renouvelable sur le territoire. Elle est de fait incompatible avec la plantation d'arbres sur l'aire de stationnement considérée, c'est pourquoi l'obligation de planter des arbres ne s'applique pas dans ce cas, d'autant que l'ombrage des véhicules est apporté par l'ombrière. Le nombre d'arbres à planter dans les espaces verts est plafonné afin de ne pas générer une obligation disproportionnée. <i>Les Moirots : voir étude Amendement Dupont, règle adaptée à la grande superficie des lots.</i>
1AUX12	Le règlement encourage la valorisation des toitures, notamment celles supérieures à 1000 m² (végétalisation, panneaux solaires...)	S'il s'avère délicat d'imposer l'obligation de végétaliser ou d'implanter des panneaux solaires (problématiques d'assurance notamment), ces vastes toitures constituent des espaces à investir. Le règlement encourage les pétitionnaires en ce sens.
1AUX13	Cf. dispositions générales	
1AUX14	Cf. dispositions générales	

1AUX15	Toute construction neuve doit rendre possible le raccordement futur au réseau de fibre optique, par la pose des réservations nécessaires jusqu'en limite avec le domaine public.	Le Grand Chalon déploie un réseau de fibre optique pour les professionnels. Ces réservations visent à faciliter le raccordement ultérieur des constructions, en cas d'extension du réseau.
--------	--	--

Règles alternatives :

Zonages indicés	Définition de la zone	Distinctions réglementaires	Justifications
1AUXs	Zone 1AUX structurante à vocation industrielle et logistique	Seules les activités industrielles et logistiques sont admises. La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée, sauf dans le secteur des Moirots (15 m maximum à l'égout du toit ou l'acrotère) et dans le secteur des Mouilles (13 m maximum).	Cette zone a vocation à accueillir les activités industrielles et logistiques conséquentes, aussi les installations classées pour la protection de l'environnement y sont autorisées et les hauteurs ne sont pas limitées. <i>Les Moirots et Mouilles : voir étude Amendement Dupont.</i>
1AUXm	Zone 1AUX d'activités mixtes	Une large mixité d'activités admises. La hauteur maximale est limitée à 13 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Cette hauteur n'est pas réglementée dans la zone de la Gallière à Crissey. Elle est limitée à 8 m à la zone des Ormeaux.	Toutes les destinations sont autorisées, sous réserve de l'OAP commerce. Car ces zones ont vocation à accueillir une mixité d'activités. Tout type d'ICPE est admis. La hauteur n'est pas réglementée à la Gallière car incluse dans SaôneOr (cohérence des règles au sein d'une même zone d'activité). La limitation à 8 m au sein de la zone des Ormeaux, à Fontaines, est issue de l'étude Amendement Dupont et facilitera l'insertion paysagère des bâtiments.
1AUXc	Zone 1AUX à activité dominante commerciale	Sont interdits les entrepôts, les exploitations agricoles et forestières et l'industrie, les installations classées pour la protection de	Il s'agit de zones purement commerciales. Une certaine mixité d'activité est possible (bureaux, restaurant, hôtellerie, etc.). Elles n'ont pas vocation à accueillir des activités industrielles qui peuvent générer des nuisances.

Zonages indicés	Définition de la zone	Distinctions réglementaires	Justifications
		l'environnement soumise à autorisation ou enregistrement. La hauteur maximale est limitée à 13 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.	Ces zones n'ont pas vocation à accueillir des activités industrielles lourdes, c'est pourquoi les ICPE soumis à enregistrement et déclaration sont interdits. Toutefois, le règlement permet le développement des entreprises existantes (extension, nouvelle construction) déjà soumises au régime des ICPE, au sein de leur unité foncière.
1AUXa	Zone 1AUX à dominante artisanale	Sont interdits les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou enregistrement. La hauteur maximale est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (sauf pour les constructions agricoles viticoles = 13 m).	Ces zones visent à accueillir les artisans locaux ainsi qu'une partie des activités viticoles (hangar de stockage, cuverie). C'est pourquoi les destinations industries et exploitation agricole et forestière sont autorisées. Ces zones n'ont pas vocation à accueillir des activités industrielles lourdes, c'est pourquoi les ICPE soumis à enregistrement et déclaration sont interdits. Toutefois, le règlement permet le développement des entreprises existantes (extension, nouvelle construction) déjà soumises au régime des ICPE, au sein de leur unité foncière. Puisqu'elle cohabite fréquemment avec des habitations, les hauteurs maximales des constructions sont limitées à 9 mètres, afin de ménager une transition.

Les zones 2AU / 2AUE / 2AUX

Ces zones étant fermées à l'urbanisation, peu d'articles sont règlementés.

Règles générales :

Article	Règles retenues	Justifications
2AU1	Toute construction et installation interdites hors services publics	Zone fermée à l'urbanisation, qui nécessitera la modification ou révision générale du PLUi pour s'urbaniser. En conséquence, seules les activités de services publics sont autorisées.
2AU2	Equipements d'intérêt collectif et services publics sont admis	
2AU3	Non règlementée par le PLUi	
2AU4	Non règlementée par le PLUi	
2AU5	Non règlementée par le PLUi	
2AU6	Non règlementée par le PLUi	
2AU7	Non règlementée par le PLUi	
2AU8	Non règlementée par le PLUi	
2AU9	Non règlementé par le PLUi	
2AU10	Non règlementées par le PLUi	
2AU11	Non règlementés par le PLUi	
2AU12	Non règlementées par le PLUi	
2AU13	Cf. dispositions générales	
2AU14	Cf. dispositions générales	
2AU15	Non règlementées par le PLUi	

2. Le cahier de recommandations

Une étude architecturale et paysagère a été conduite dans le cadre de la révision pour améliorer la connaissance du patrimoine architectural et pour mieux prendre en compte la protection des paysages.

L'étude a abouti au diagnostic paysages et à un cahier de recommandations en 3 tomes eux-mêmes composés de fiches :

Tome 1 – le grand paysage :

- Comprendre le paysage
- Préserver et valoriser le paysage

Tome 2 – les espaces publics :

- Fiches méthodologiques « conduite de projet »
- Fiches par typologies d'espaces publics

Fiches thématiques : quelques bonnes pratiques pour chaque composante de l'espace public

Tome 3 – l'architecture :

- Fiche méthodologique « conduite de projet »
- Fiches typologiques
- Fiches par élément

Le cahier de recommandations est annexé au PLUi et permet un partage de la connaissance. Il sera un outil utile à tous, aux pétitionnaires comme aux élus délivrant les autorisations d'urbanisme. Il servira de guide de référence aux maîtres d'ouvrages et aux maîtres d'œuvres. Il permettra aux maires d'assortir les permis de prescriptions spéciales favorisant la bonne insertion du projet dans son environnement en s'appuyant sur des éléments objectifs.

3. Les orientations d'aménagement et de programmation

3.1. L'OAP Commerce

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) d'un Plan local d'urbanisme (PLU) peuvent porter sur de nombreuses thématiques à savoir l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles, tel que le prévoit l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme. L'article L. 151-7 du même code précise qu'elles peuvent mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune.

Les OAP peuvent traduire les objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU et les différents objectifs nationaux prévus à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, notamment la revitalisation des centres urbains et ruraux et 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 d'équipements publics et d'équipement commercial.

Le cadre législatif permet ainsi de décliner la politique d'aménagement commercial du Grand Chalon à travers une OAP thématique.

L'OAP commerce du Grand Chalon traduit les orientations du Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Chalonnaiss, en matière d'aménagement commercial, et délimite les périmètres des centralités urbaines et des zones commerciales sur les plans joints.

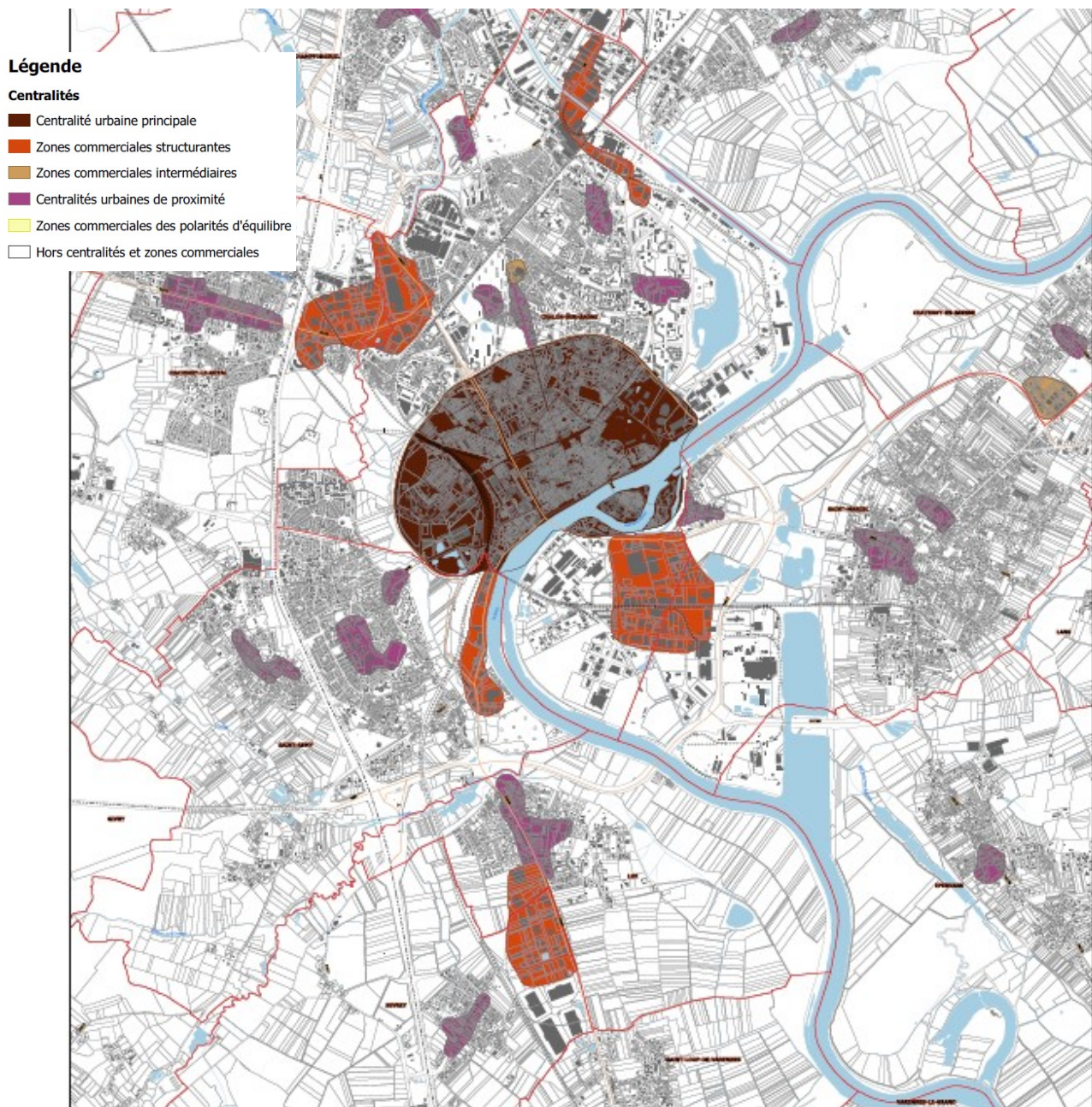
Les prescriptions développées dans l'OAP commerce s'imposent, dans un rapport de compatibilité, aux autorisations d'urbanisme. L'OAP commerce s'articule avec le règlement du PLUi, qui y renvoie expressément aux articles 2 de chaque zone, lorsque la destination « commerce et activité de service » est admise sous conditions.

Le présent document s'applique aux constructions relevant de la destination « commerce et activité de service », à l'exception des sous-destinations suivantes : « restauration », « commerce de gros », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « cinéma », « hôtels » et « autres hébergements touristiques ».

L'OAP commerce identifie 6 types de territoire, comportant des orientations spécifiques :

- la centralité urbaine principale ;
- les zones commerciales structurantes ;
- les zones commerciales intermédiaires ;
- les zones commerciales des polarités d'équilibre ;
- les centralités urbaines de proximité ;
- hors centralités et zones commerciales (= le restant du territoire).

Une cartographie associée localise ces différents espaces (cf. ci-après un extrait).



L'OAP commerce est établie en cohérence avec le PADD qui prévoit, au point 1.2 « Maintenir l'équilibre commercial existant », de conforter le commerce dans les centres (villes, quartiers, bourgs) et de maintenir et mettre en valeur les zones commerciales existantes. L'objectif général est de ne pas concurrencer l'offre commerciale des centralités des communes, composées majoritairement de petits commerces en limitant leur présence au sein des zones commerciales.

En plus des principes relatifs à l'aménagement, à la qualité urbaine et environnementale des zones et l'interdiction des drives isolés, les principales orientations sont les suivantes :

Centralité urbaine principale de Chalon-sur-Saône (intra rocade) :

- Aucune limitation : accueil des commerces de tout type de formats et d'activités, à condition de ne pas générer des flux et des nuisances excessifs ;
- Maintien et développement des linéaires commerciaux existants (rez-de-chaussée).

Zones commerciales structurantes :

1 – Création de commerces :

- interdiction de création des commerces inférieurs à 500 m² de surface de vente ou de création de cellules commerciales inférieures à 500 m² de surface de vente au sein d'un ensemble commerciale ou d'une nouvelle galerie marchande, à l'exception des commerces situés dans les galeries marchandes existantes.

2 - Création et extension des galeries marchandes :

- limitation de l'extension à 10% de surface de vente et limitation de la création à 10% de la surface de vente de la grande surface alimentaire.

3 – Extension des commerces existants :

- Aucune limitation

Zones commerciales intermédiaires :

1 – Création de commerces :

- interdiction de création des commerces supérieurs à 500 m² de surface de vente

2 - Création et extension des galeries marchandes :

- limitation de l'extension à 10% de surface de vente et limitation de la création à 10% de la surface de vente de la grande surface alimentaire.

3 – Extension des commerces existants :

- L'extension éventuelle est limitée 25 % de la surface de vente d'origine.

Zones commerciales intermédiaires :

1 – Création de commerces :

- interdiction de création des commerces supérieurs à 2000 m² de surface de vente

2 – Extension des commerces existants :

- L'extension éventuelle est limitée 25 % de la surface de vente d'origine pour les commerces de plus de 2000 m² de surface de vente.

Centralité urbaine de proximité :

- Interdiction de création des commerces supérieurs à 500m² de surface de vente ;
- Extension des commerces existants dans la limite de 1000 m² de surface de vente ;
- Maintien et développement des linéaires commerciaux existants (rez-de-chaussée).

Hors centralités et zones commerciales :

- Interdiction de création des commerces supérieurs à 300 m² de surface de vente ;
- Extension mesurée des commerces existants.

3.2. Les OAP sectorielles

Chaque quartier à aménager ou réaménager fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme. Celui-ci prévoit que « peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. » et que « Lorsque [...] des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »

De plus, 14 secteurs en zone U font l'objet d'une OAP sectorielle.

Cela représente 101 OAP sectorielles situées sur 39 communes différentes, dont :

- 72 pour des zones à vocation résidentielle ou mixte (1AU ou U) ;
- 17 pour des zones à vocation d'activités économiques (1AUX ou UX) ;
- 1 à vocation mixte habitat et activité (1AU et UX) ;
- 11 pour des zones à vocation d'équipement (1AUE).

Elles prennent la forme d'un schéma dont la légende est détaillée ci-dessous, et permet de figurer les principes généraux d'aménagement retenus. Ces OAP sectorielles identifient les principaux éléments du patrimoine naturel, paysager ou bâti à conserver dans la mesure du possible dans le cadre de l'aménagement de la zone. Il peut s'agir de haies, arbres, boisements existants, de murs, lavoirs, croix, etc.

Elles fixent aussi les principes du maillage viaire à développer en vue de favoriser les bouclages routiers, les connexions avec des routes existantes ou des voiries en impasse préexistantes. Elles permettent ainsi de réduire les voiries en impasse. Chaque voirie à créer doit prévoir les cheminements doux (vélos-piétons), il peut s'agir d'un espace partagé lorsque le faible trafic le permet ou d'un cheminement dédié. Enfin, les OAP prévoient, dès que le tissu bâti alentour le permet et s'y prête, des raccourcis pour les piétons et les vélos afin de favoriser les modes actifs dans les déplacements quotidiens.

Légende

 Contour de l'OAP

 Limites parcellaires

 Limites communales

Principes d'aménagements

 Secteur à vocation d'habitat ou mixte

 Secteur à vocation d'activités

 Secteur de mixité renforcée

 Accès imposé

 Voirie existante à réutiliser/en projet

 Voirie à créer

 Cheminement piétons/cycles existant/en projet

 Chemin existant

 Cheminement piétons/cycles à créer

 Phasage (phases 1, 2,...)

 Haie à conserver

 Ruisseau

 Espace vert existant à conserver

 Boisement à conserver

 Bassin de rétention paysager

 Aménagement paysager à créer

 Espace vert à créer

 Arbres à conserver

 Percée visuelle à conserver

 Elément de patrimoine à conserver

 Elément de patrimoine à conserver

 Implantation imposée des constructions

 Recul minimum des constructions

Elles sont complétées d'une partie littérale qui apporte différentes précisions et tient compte du contexte urbain ou rural dans lequel se situe la future zone à aménager.

COMMUNE	Nombre d'OAP sectorielles
ALLEREY-SUR-SAONE	1
CHALON-SUR-SAONE	6
CHAMPFORGEUIL	5
CHARRECEY	1
CHASSEY-LE-CAMP	1
CHATENOT-EN-BRESSE	2
CHATENOT-LE-ROYAL	3
CRISSEY	3
DEMIGNY	1
DRACY-LE-FORT	1
EPERVANS	2
FARGES-LES-CHALON	2
FONTAINES	7
FRAGNES-LA LOYERE	3
GERGY	4
GIVRY	3
JAMBLES	1
LA CHARMEE	1
LANS	4
LESSARD-LE-NATIONAL	2
LUX	1
MARNAY	2
MERCUREY	1
OSLON	2
RULLY	2
SAINT-BERAIN-SUR-DHEUNE	1
SAINT-DESERT	4
SAINT-JEAN-DE-VAUX	1
SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE	3
SAINT-LOUP-DE-VARENNES	2
SAINT-LOUP-GEANGES	2
SAINT-MARCEL	3
SAINT-MARD-DE-VAUX	1
SAINT-MARTIN-SOUS-MONTAIGU	2
SAINT-REMY	2
SASSENAY	1
SEVREY	4
VARENNES-LE-GRAND	7
VIREY-LE-GRAND	7
Total général	101

20 OAP sectorielles comprennent de la zone humide identifiée : 10 à vocation résidentielle ou mixte, 5 à vocation d'activité et 5 à vocation d'équipement. Elle est dans la plupart des cas repérée sur le graphique. Une mention est ajoutée pour rappeler l'obligation de respecter la réglementation en vigueur en la matière. En effet, le SDAGE Rhône Méditerranée prévoit la compensation de la destruction des zones humides et cible une valeur guide de 200%. A noter, toutefois que la réglementation actuellement en vigueur impose ces mesures de compensation à partir de 1000 m² d'emprise détruite dans le cadre des dossiers loi sur l'eau.

Selon les dimensions de la zone à urbaniser et ses caractéristiques, l'OAP précise si l'urbanisation du secteur peut être réalisée en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Il n'est pas imposé la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble dans les OAP des secteurs à vocation d'équipements, dont les aménagements et constructions doivent toutefois respecter les principes de l'OAP sectorielle.

Les OAP à vocation d'activité économique sont aménagées par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Toutefois, s'il y a lieu, les constructions et installations nouvelles situées sur la même unité foncière qu'une entreprise existante en bordure du secteur sont autorisées, dans le respect des principes d'aménagement de l'OAP sectorielle concernée.

En cohérence avec le règlement de la zone urbaine, les OAP sectorielles concernées peuvent être réalisées sans opération d'aménagement d'ensemble, à condition de ne pas contredire les principes d'aménagement fixés dans l'OAP.

Un phasage communal des zones résidentielles ou mixte figure en haut de chaque OAP et peut-être spatialisé au sein du schéma. Ce phasage détermine au sein de chaque commune, le cas échéant, l'ordre dans lequel le ou les zones à urbaniser vont pouvoir s'aménager.

Le ou les zones ou parties de zones figurant en n°1 peuvent s'aménager simultanément. L'aménagement des zones ou parties de zone phasées en n°1 précèdera obligatoirement celui des zones ou parties de zone phasées en n°2, et ainsi de suite. L'aménagement d'une zone ou partie de zone phasée en n°2 sera autorisé uniquement lorsque des permis de construire auront été délivrés sur au minimum 50% de la surface des zones ou parties de zone phasées en n°1.

Chaque OAP résidentielle ou mixte fixe le nombre de logements minimum à produire par secteur. Dans la majorité des cas, il s'agit de l'application de la densité moyenne communale attendue. Toutefois, dans certains cas, principalement pour les communes pôles, une modulation de cette densité communale a été réalisée, pour tenir compte notamment de la localisation périphérique de la zone et du type de produits logements souhaités, particulièrement à Chalon-sur-Saône.

Pour répondre au besoin en logements, les densités cibles suivantes sont retenues :

- Chalon-sur-Saône : 50 logements / ha ;
- Communes de première couronne (Champforgeuil, Châtenoy-le-Royal, Saint-Marcel, Saint-Rémy) : 18 logements / ha ;
- Pôle d'équilibre (Saint-Léger-sur-Dheune) : 15 logements / ha ;
- Pôles d'appui (Crissey Fontaines, Gergy Givry, Lux, Mercurey, Rully, Varennes-le-Grand) : 13 logements / ha ;
- Villages : 8 logements/ha.

Il s'agit d'une moyenne communale, le but n'étant pas une application homogène et systématique de cette densité moyenne dans chaque commune.

Pour toutes les OAP, la trame végétale (arbres et haies), les éléments du patrimoine bâti (murs, croix...) et les cônes de vue repérés le cas échéant au sein de l'OAP doivent être conservés. La trame végétale peut être en partie remplacée par une composition équivalente.

Les limites de zone seront traitées par des aménagements paysagers permettant de réduire les nuisances, valoriser les abords ou faciliter l'intégration des nouvelles constructions.

Un espace tampon est prévu au sein des opérations afin d'éloigner les habitations de certains axes routiers, qui sera traité en zone de jardins/parc.

Un ou deux espaces partagés seront prévus au sein de l'opération (exemples : placette, espace vert, aire de jeux, stationnement visiteur, point de collecte des ordures ménagères...).

Pour les 28 OAP à vocation résidentielle ou mixte plus urbaines, est imposée une mixité des produits logements entre individuels et collectifs et/ou intermédiaires, ou la production de logements sociaux. De plus, les constructions principales doivent être implantées à minima sur une limite latérale définie par rapport à la rue comprenant l'accès à la construction.

Pour les 44 OAP à vocation résidentielle ou mixte plus rurales, les espaces publics seront aménagés de façon sobre et simple et feront une place au végétal afin d'affirmer une ambiance rurale et villageoise (exemples : accotements enherbés, sentiers...).

Ces éléments visent à favoriser les échanges entre le porteur de projet et la municipalité concernée, en vue d'améliorer la qualité des projets et leur insertion dans l'environnement existant.

Le tableau ci-après mentionne le phasage communal, le nombre de logements attendus et la densité retenus pour chacune des 73 OAP résidentielles ou mixtes.

N°	Commune	Nom de l'OAP sectorielle	Nombre de logements	Précision	Surface en ha	densité OAP	Phasage communal
6 - B 01 A	ALLEREY-SUR-SAONE	Les Tilles	16	minimum	2,06	8	1
6 - B 05 A	CHALON-SUR-SAONE	Chemin de la Coudre	140	minimum	9,10	15	1 - 2
6 - B 05 B	CHALON-SUR-SAONE	Le Bois de Menuse	16	environ	1,07	15	1
6 - B 05 C	CHALON-SUR-SAONE	Léo Lagrange	26	minimum	1,72	15	2
6 - B 05 D	CHALON-SUR-SAONE	La Prairie du Stade	127	environ	5,07	25	3
6 - B 05 E	CHALON-SUR-SAONE	Fontaine au Loup	192	environ	6,41	30	3
6 - B 07 A	CHAMPFORGEUIL	Les Blettrys	12	environ	1,08	11	1
6 - B 07 B	CHAMPFORGEUIL	Les Pugeottes	35	minimum	2,51	14	1 - 3
6 - B 07 C	CHAMPFORGEUIL	Les Baigneux	38	minimum	2,12	18	2
6 - B 08 A	CHARRECEY	Chemin des Irolles	6	environ	0,78	8	1
6 - B 10 A	CHATENOY-EN-BRESSE	Rue des Champs Brûlés	8	environ	0,96	8	1
6 - B 10 B	CHATENOY-EN-BRESSE	Les Allées du parc	29	minimum	3,46	8	1 - 2
6 - B 11 A	CHATENOY-LE-ROYAL	Rue du Bourg	30	environ	2,63	8	1 - 2
6 - B 11 B	CHATENOY-LE-ROYAL	Le Treffort	20	environ	0,34	67	1
6 - B 13 A	CRISSEY	Les terres des Croix	85	environ	7,39	12	1 - 2 - 3
6 - B 13 B	CRISSEY	Rue de la Chapelle	25	fourchette basse	0,75	33	1
6 - B 17 A	EPERVANS	Route de Louhans	4	environ	0,49	8	1
6 - B 17 B	EPERVANS	Le Domaine du Grand	51	minimum	6,40	8	1
6 - B 18 A	FARGES-LES-CHALON	Sur Le Four	13	fourchette basse	1,62	10	1
6 - B 18 B	FARGES-LES-CHALON	Le Gauchard	8	fourchette basse	0,84	12	2
6 - B 19 A	FONTAINES	Les Cressonnières	12	environ	1,17	11	1
6 - B 19 B	FONTAINES	Résidence du parc	16	environ	0,17	94	1
6 - B 19 C	FONTAINES	Clos Saint-Nicolas	10	environ	1,47	7	2
6 - B 20 A	FRAGNES-LA LOYERE	Le Quart	12	minimum	1,50	8	1
6 - B 20 B	FRAGNES-LA LOYERE	Le Gros Buisson	43	minimum	5,36	8	1 - 2
6 - B 20 C	FRAGNES-LA LOYERE	Le Bourg	10	minimum	1,25	8	3

N°	Commune	Nom de l'OAP sectorielle	Nombre de logements	Précision	Surface en ha	densité OAP	Phasage communal
6 - B 21 A	GERGY	La Pièce Ply	64	environ	6,45	10	1 - 2 - 3
6 - B 21 B	GERGY	La Velle	29	environ	2,26	13	2 - 3
6 - B 22 A	GIVRY	Les Barbouillères	25	minimum	2,99	8	1
6 - B 22 B	GIVRY	Ancienne gendarmerie	10	minimum	1,04	10	1
6 - B 23 A	JAMBLES	La Rivière	8	minimum	0,99	8	1
6 - B 24 A	LA CHARMEE	Le Prévin	14	environ	1,72	8	1
6 - B 25 A	LANS	Le bourg	6	minimum	0,65	11	1
6 - B 25 B	LANS	La Corvée	5	minimum	0,70	7	1
6 - B 25 C	LANS	Champ des Vignes	25	minimum	3,09	8	1 - 2
6 - B 25 D	LANS	Le Praillon	13	minimum	1,62	8	1 - 2
6 - B 26 A	LESSARD-LE-NATIONAL	Le Bourg	6	minimum	0,54	11	1
6 - B 27 A	LUX	Le Haut du Fraisier	33	minimum	2,52	13	1
6 - B 28 A	MARNAY	La Corvée Roy	18	minimum	2,23	8	1 - 2
6 - B 28 B	MARNAY	L'Opée	17	minimum	2,10	8	3 - 4
6 - B 31 A	OSLON	Le Galois	41	minimum	5,10	8	1 - 2
6 - B 31 B	OSLON	Le Pré Neuf	5	minimum	0,50	10	3
6 - B 33 A	RULLY	Les Champs Rouges	50	environ	6,60	10	1 - 2
6 - B 33 B	RULLY	La Plaine	15	minimum	2,00	8	1
6 - B 34 A	SAINT-BERAIN-SUR-DHEUNE	La Charbonnière	8	fourchette basse	0,94	8	1
6 - B 36 A	SAINT-DESERT	Le Chauchy	11	environ	1,37	8	1
6 - B 36 B	SAINT-DESERT	En Besseran	12	minimum	1,52	8	1
6 - B 38 A	SAINT-JEAN-DE-VAUX	Les Rues	6	minimum	1,03	6	1
6 - B 39 A	SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE	La Mouillée	60	minimum	4,01	15	1 - 2
6 - B 40 A	SAINT-LOUP-DE-VARENNES	Au Meix Pourcher	7	minimum	0,90	8	1
6 - B 40 B	SAINT-LOUP-DE-VARENNES	Au Champ d'Herne	10	minimum	1,19	8	2
6 - B 41 A	SAINT-LOUP-GEANGES	Rue Chaude	8	minimum	1,00	8	1
6 - B 41 B	SAINT-LOUP-GEANGES	Impasse du Calvaire	3	fourchette basse	0,30	10	1
6 - B 42 A	SAINT-MARCEL	William Saurin	43	minimum	2,39	18	1 - 2
6 - B 42 B	SAINT-MARCEL	En Mare Longue	23	environ	1,31	18	1
6 - B 42 C	SAINT-MARCEL	Le Curtil Canot	21	minimum	1,16	18	2
6 - B 43 A	SAINT-MARD-DE-VAUX	Chemin de Pommier	3	minimum	0,63	5	1
6 - B 44 A	SAINT-MARTIN-SOUS-MONTAIGU	Sous le Puits	5	environ	0,60	8	1
6 - B 44 B	SAINT-MARTIN-SOUS-MONTAIGU	Le Meix	8	environ	0,97	8	2
6 - B 45 A	SAINT-REMY	Cortelin	30	environ	2,60	12	1
6 - B 48 A	SASSENAY	Le Clos du Château	58	minimum	7,20	8	1 - 2
6 - B 49 A	SEVREY	Pont de Droux	28	minimum	3,48	8	1 - 2
6 - B 49 B	SEVREY	Les Terres Jaunes	9	minimum	1,13	8	3
6 - B 50 A	VARENNES-LE-GRAND	Le Carouge	17	environ	1,31	13	1
6 - B 50 B	VARENNES-LE-GRAND	Les Petits Amorands	26	minimum	1,98	13	1
6 - B 50 C	VARENNES-LE-GRAND	Beaugrenier	7	environ	0,63	11	1
6 - B 50 D	VARENNES-LE-GRAND	Loisy	27	minimum	2,06	13	2
6 - B 51 A	VIREY-LE-GRAND	Rue de Lessard	6	environ	0,61	10	1
6 - B 51 B	VIREY-LE-GRAND	Les Coeurs de Virey n°1	6	minimum	0,78	8	1
6 - B 51 C	VIREY-LE-GRAND	Les Ravières	20	minimum	1,27	16	1
6 - B 51 D	VIREY-LE-GRAND	La Vie de Chalon	3	environ	0,20	15	2
6 - B 51 E	VIREY-LE-GRAND	Les Coeurs de Virey n°2	10	minimum	1,27	8	2
6 - B 51 F	VIREY-LE-GRAND	Gravalou / La Ramée	8	minimum	1,06	8	2

3.3. L'OAP valant règlement

Un nouvel outil est mis en œuvre au sein du PLUi : l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur d'aménagement, dite valant règlement, conformément à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.

L'OAP valant règlement n°1 « Chalon-sur-Saône – Victor Hugo » vise à accompagner la reconversion du site EDF, située dans le quartier Saint-Cosme, en un secteur mixte mêlant des équipements, des logements et des activités.

Suite à la délocalisation des bureaux d'ENEDIS hors du centre-ville de Chalon-sur-Saône, le propriétaire du tènement foncier réorganise le site avec :

- le réagencement des bureaux, dont une partie restera occupée par GRDF, et du parc de stationnement destiné aux employés de GRDF ;
- une opération de logement collectif marqué par un cœur d'îlot paysagé ;
- la vente d'une partie du terrain au Grand Chalon pour l'implantation d'un équipement public culturel.

Ce projet s'accompagne également d'une réflexion sur l'espace public, avec l'aménagement d'une promenade plantée reliant l'avenue Victor Hugo et la rue du 11 novembre 1918 et sa connexion avec l'avenue Georges Pompidou et l'avenue Nicéphore Niépce.

L'OAP valant règlement, comprenant notamment le schéma et les principes d'aménagement, détermine les conditions d'occupation du sol, en lieu et place des dispositions du règlement du PLUi.

Les orientations de l'OAP valant règlement portent sur :

- la qualité de l'insertion architecturale urbaine et paysagère :
 - o l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - o l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
 - o la hauteur maximale des constructions ;
 - o l'aspect extérieur des constructions ;
 - o les espaces libres, aires de jeux et plantations ;
 - o la valorisation paysagère et environnementale des aires de stationnement.
- la mixité fonctionnelle et sociale ;
- la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- les besoins en matière de stationnement :
 - o le stationnement des véhicules à moteurs ;
 - o le stationnement des cycles.
- la desserte par les transports en commun ;
- la desserte des terrains par les voies et les réseaux :
 - o les accès et voiries ;
 - o l'eau potable ;
 - o les eaux usées ;
 - o les eaux pluviales ;
 - o les réseaux secs ;
 - o la collecte des déchets.

Cet outil permet de fixer des orientations adaptées aux caractéristiques du site notamment en matière d'implantation et de hauteur des constructions, de traitement des espaces publics et des aires de stationnement.

4. Consommation des sols

L'Agence d'urbanisme Sud Bourgogne a étudié la consommation des sols grâce à l'analyse comparée du cadastre et des données MAJIIC pour la période 2002-2012 sur les 37 communes du PLUi en vigueur et à la photo-interprétation. Les résultats sont les suivants :

Au total, 753 ha ont été mobilisés dont :

- 43 ha en renouvellement urbain ;
- 76 ha en densification de la tâche urbaine ;
- 634 ha en extension de la tâche urbaine.
- Soit 710 ha de consommation d'espaces agricoles et naturels (71 ha/an).

Sur ces 753 ha mobilisés :

- 395 ha sont à vocation résidentielle, soit 39,5 ha/an ;
- 246 ha sont à vocation d'activité économique, soit 24,6 ha/an ;
- 81 ha sont à vocation d'équipements, soit 8,1 ha/an ;
- 31 ha sont dédiés aux projets d'infrastructure, soit 3,1 ha/an.

Cette analyse a été actualisée sur la période 2008-2018 qui est marquée par un ralentissement de la dynamique de construction. La consommation des sols est de 616 ha sur les 51 communes, dont 520 ha en extension urbaine (52 ha/an), dont :

- 307 ha pour de la production de tissus mixtes et résidentiels (soit 59%) ;
- 125 ha pour les tissus d'activité (soit 24%) ;
- 88 ha pour les tissus d'équipement publics et espaces verts (soit 17%).

4.1. Analyse initiale du potentiel disponible en zone urbaine

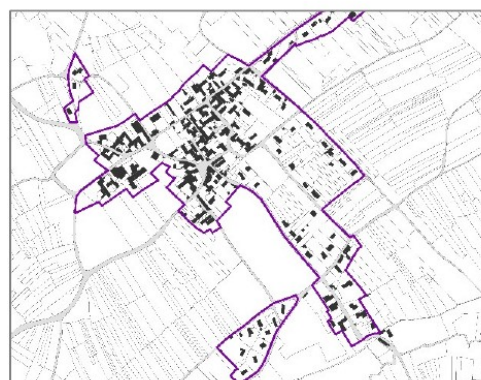
L'Agence d'Urbanisme Sud Bourgogne a procédé à une analyse des dents creuses et des potentiels de densification des espaces bâtis, situés au sein des zones urbaines à vocation résidentielle, selon la méthode suivante :

Etape 1 : définition des zones étudiées

La recherche de potentiels de densification se fait sur des espaces considérés comme déjà entièrement urbanisés et constitués. Le premier enjeu est donc de pouvoir délimiter les secteurs urbanisés.

A partir des zonages recollés des documents fournis par les services du Grand Chalon, l'ensemble des zones urbanisées constructibles à vocation mixte ou résidentielle ont été sélectionnées. Ceci inclut également les zones de hameaux et les implantations isolées dès lors qu'elles n'étaient pas à vocation agricole (zones NB, Nh ou équivalents).

Les zones à urbaniser (AU), considérant qu'il s'agissait généralement d'opérations récentes ou en cours, ont été exclues. Il en va de même pour les zones U à vocation monofonctionnelle (activités, équipement) : leurs caractéristiques nécessiteraient en effet des analyses et une réflexion adaptée à chaque contexte.

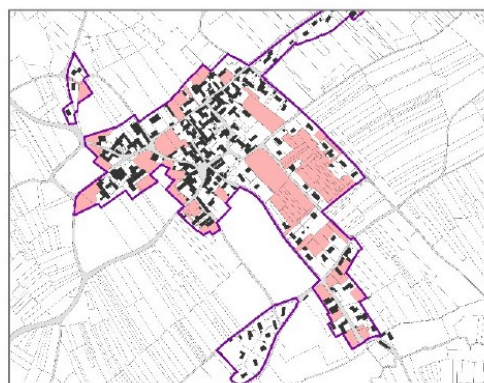


Etape 2 : recherche d'ensembles de terrains non bâtis

Au sein des zones urbanisées sélectionnées précédemment, sont retenues les parcelles et les subdivisions parcellaires (ou leurs parties à l'intérieur de la zone urbanisée) ne portant aucune entité bâtie (année 2013).

A ce stade, la définition d'une surface minimale à rechercher devient indispensable. Dans les cartes fournies, après échanges avec les services du Grand Chalon, la surface minimale retenue est de 500 m².

Cette « maille » de recherche est ici appliquée aux ensembles de terrains contigus non bâtis, et non à chaque parcelle non bâtie. L'objectif est en effet d'identifier des ensembles de terrains formant des « dents creuses ».



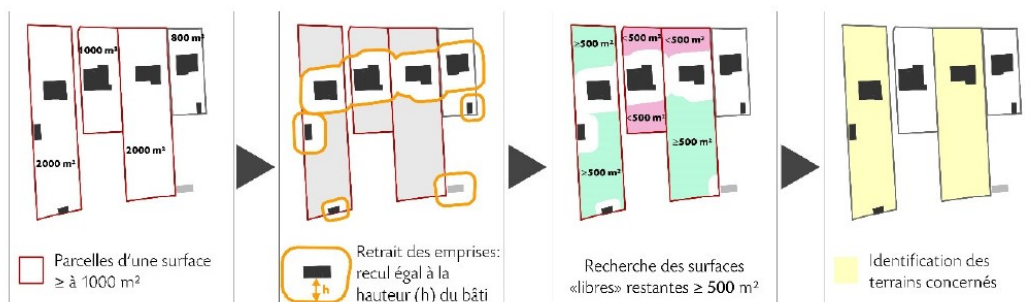
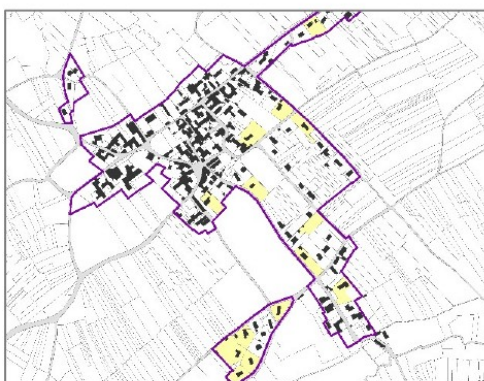
Etape 3 : recherche des terrains bâtis potentiellement densifiables

La recherche de terrains densifiables ne se limite pas à celle des « dents creuses ». De grands terrains déjà construits peuvent en effet s'avérer propices à la réalisation de nouvelles constructions, via une division de parcelle par exemple.

Les parcelles et subdivisions parcellaires bâties de 1000 m² et plus sont ici traitées via l'introduction d'un critère morphologique basé sur la hauteur des bâtiments.

Pour rechercher les terrains bâtis densifiables, le traitement (voir schémas ci-dessous) consiste à dégrever de la surface du terrain les emprises des bâtiments auxquelles s'ajoutent un recul égal à la hauteur des constructions : si la surface restante sur la parcelle atteint

la superficie minimale de 500 m², alors la parcelle est retenue comme potentiellement densifiable.

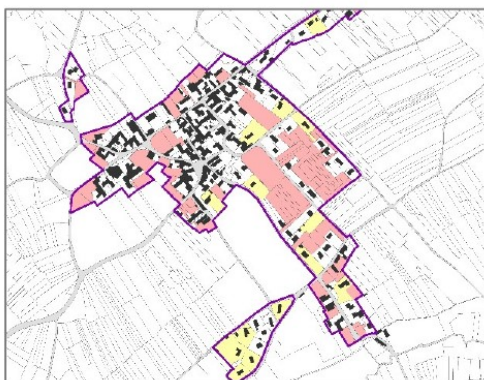


Etape 4 : nettoyage de la base de données

Présentation des résultats

A ce stade, il devient intéressant de prendre en compte la connaissance de l'occupation des terrains pour éliminer les parcelles non pertinentes : voiries et chemins du domaine privé, parcs et jardins et espaces publics, équipements publics, etc.

Ceci a pu être fait grâce aux données sur l'occupation des sols recensées et cartographiées par l'agence d'urbanisme.



Etape 5 : vérifications de terrain

Les élus de chaque commune ont procédé à une vérification de terrain quant à la justesse de l'analyse faite. Ils ont ainsi exclu un certain nombre de parcelles de l'analyse des dents creuses ou terrains densifiables pour une diversité de motif (terrain déjà bâti ou CU accordé, terrain trop pentu, enclavé, aménagé en espace d'agrément avec piscine...).

Ils ont également noté une difficulté issue de cette méthode d'analyse, puisque les terrains non bâtis appartenant à une unité foncière accueillant une habitation et aménagés en jardin apparaissaient comme « dent creuse », alors qu'il s'agissait de terrains densifiables, moins facilement mobilisables.

Etape 6 : ajustement de l'analyse par l'Agence d'urbanisme Sud Bourgogne.

L'analyse a été revue afin d'exclure les subdivisions fiscales des parcelles bâties ainsi que les morceaux de parcelles bâtis sans subdivisions, qui constituent des parcelles densifiables mais ne peuvent pas être considérées comme des dents creuses.

Le potentiel ainsi retravaillé de dents creuses est de 342 ha pour les 37 communes concernées.

A l'issue de cette analyse, la base de données contient toujours des imperfections. Apparaissent toujours en dents creuses des parcelles qui sont en fait des jardins d'habitation. Ces terrains densifiables peuvent muter dans l'avenir par division foncière mais sont cependant moins facilement mobilisables.

L'exemple ci-dessous à Saint-Marcel, rue Alfred Jarreau, montre qu'une partie des dents creuses (en orange foncé et orange clair) est située sur l'emprise d'une zone 1AU et sur des zones naturelles de jardin (Nj).



Au même endroit, l'analyse ci-dessous montre la diversité de nature des dents creuses identifiées dans la base de données. Malgré l'analyse complémentaire cartographique menée avant l'arrêt du projet du PLUi, visant à exclure les jardins des habitations existantes, la base de données comprend encore des erreurs.

En trait plus épais, figurent les limites des unités foncières, c'est-à-dire des ensembles de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Il est aisé de constater que les dents creuses (en jaune ci-dessous) comprennent encore des parcelles densifiables, c'est-à-dire qu'elles sont situées sur une unité foncière déjà bâtie et souvent occupée par le jardin de l'habitation. Ces terrains sont potentiellement divisables et donc pourront être amenés à muter dans l'avenir, toutefois, ils ne peuvent être considérés comme du potentiel immédiatement et aisément mobilisable, au même titre qu'une vraie dent creuse, c'est-à-dire une unité foncière libre de construction et d'usage située en zone urbaine.



Cette base de données est inchangée dans la révision du PLUi.

4.2. Analyse complémentaire du potentiel disponible en zone urbaine

Une analyse complémentaire a été réalisée en 2019 sur les 13 communes du secteur de la Vallée de la Dheune et à Saint-Loup-Géanges. La méthode appliquée a été améliorée par rapport à la méthode initiale puisqu'une approche a été réalisée directement par unité foncière (c'est-à-dire un ensemble de terrain contigu appartenant à un même propriétaire). Les enveloppes bâties des bourgs et des hameaux ont tout d'abord été dessinées.

A l'intérieur des enveloppes bâties, une distinction a été faite entre :

- les unités foncières non bâties de plus de 500 m² ;

- les unités foncières bâties comprenant des parcelles non bâties dont la somme est supérieure à 500 m² ;
- les parcelles bâties supérieures à 1000m² potentiellement divisables.

Cette première sélection de parcelles par analyse du cadastre réalisée par l'Agence d'Urbanisme Sud Bourgogne a permis d'établir des documents de travail à destination des Maires des communes. Une vérification a été faite par leurs soins et par le service Planification territoriale du Grand Chalon sur la base de la photo aérienne et de street view. Ont été exclus de la base de données des dents creuses certaines parcelles identifiées comme à protéger et reclassées en zone Nj, Np ou protégées par un EBC. Des dents creuses ont été exclues du potentiel pour diverses raisons : relief, piscine, implantation de la construction au milieu du terrain, forme de la parcelle en lanière, usage de cour, unique terrain d'agrément d'une habitation cadastrée à part, etc.

De plus, un repérage complémentaire des dents creuses ajoutées ou maintenues constructibles (cf. PLU ou cartes communales en vigueur) en dehors de l'enveloppe bâtie a été réalisé.

COMMUNES	Hors enveloppe bâti		Parcelle non bâtie dans unité foncière bâtie		Unité foncière non bâtie		Total Surface cumulée en ha	Total Nombre d'entités
	Surface cumulée en ha	Nombre d'entités	Surface cumulée en ha	Nombre d'entités	Surface cumulée en ha	Nombre d'entités		
Aluze	0,73	3	0,70	7	0,34	2	1,76	12
Bouzeron	0,82	4	0,39	4	0,05	1	1,26	9
Chamilly			0,28	2	0,05	1	0,33	3
Charresey	1,16	2	0,11	1	0,63	4	1,90	7
Chassey-le-Camp	2,32	10	1,18	9	0,94	11	4,44	30
Cheilly-lès-Maranges	1,43	5	1,67	15	1,35	13	4,46	33
Dennevay			1,70	9	1,26	8	2,96	17
Remigny			1,16	13	1,40	11	2,56	24
Saint-Bérain-sur-Dheune			1,44	14	0,19	2	1,63	16
Saint-Gilles	1,22	4	1,23	10	0,31	3	2,76	17
Saint-Léger-sur-Dheune	0,46	3	4,30	29	1,01	7	5,77	39
Saint-Loup-Géanges	6,56	19	2,79	24	2,76	23	12,10	66
Saint-Sernin-du-Plain	2,96	21	1,08	11	1,11	15	5,15	47
Sampigny-lès-Maranges	0,50	3	0,34	3	0,16	1	1,00	7
Total général	18,16	74	18,37	151	11,57	102	48,09	327

Cette seconde analyse est bien plus aboutie que celle réalisée pour les 37 communes initiales, en termes de méthode et de fiabilité des résultats obtenus.

4.3. Analyse du potentiel foncier pour l'habitat

Pour répondre au besoin en logements, les densités brutes cibles suivantes sont retenues :

- Chalon-sur-Saône : 50 logements / ha ;
- Première couronne (Champforgeuil, Châtenoy-le-Royal, Saint-Marcel, Saint-Rémy) : 18 logements / ha ;
- Polarité d'équilibre (Saint-Léger-sur-Dheune) : 15 logements /ha
- Polarités d'appui (Crissey, Fontaines, Gergy, Givry, Lux, Mercurey, Rully, Varennes-le-Grand) : 13 logements / ha ;

- Village : 8 logements/ha.

Il s'agit de moyennes communales. Ces densités ont été modulées au sein des zones à urbaniser pour tenir compte particulièrement :

- de la diversification des produits logements souhaitée, particulièrement à Chalon-sur-Saône : développement de logements pour les familles, en accession, et aménagement de nouveaux quartiers incluant une part importante d'espaces publics ; toutefois, densité moyenne reste élevée sur la période 2008-2018 à Chalon-sur-Saône car les opérations de réhabilitation et reconversion de l'existant sont particulièrement denses ;
- de la localisation de la zone au sein de la commune : réduction de la densité en s'éloignant des centres des communes ;
- des autres projets prévus en zones urbaines, pouvant être particulièrement dense, c'est le cas à de nombreux projets de résidences seniors mais aussi à Chalon-sur-Saône, des projets de réhabilitation et densification (fréquemment plus de 100 logements/ ha, à l'exemple du projet Saint-Louis, à l'ancien centre gérontologique).

Une partie seulement des dents creuses s'urbaniseront dans les prochaines années. Les hypothèses d'urbanisation retenues sont les suivantes :

- Chalon-sur-Saône : la moitié des dents creuses ;
- Première couronne (Champforgeuil, Châtenoy-le-Royal, Saint-Marcel, Saint-Rémy) : la moitié des dents creuses ;
- Polarités d'équilibre (Saint-Léger-sur-Dheune) et polarités d'appui (Crissey Fontaines, Gergy Givry, Lux, Mercurey, Rully, Varennes-le-Grand) : un tiers des dents creuses ;
- Villages : un quart des dents creuses.

Ce scénario tient compte de plusieurs facteurs :

- les élus des communes et du Grand Chalon souhaitent conserver le cadre de vie agréable du territoire en maintenant des espaces de respiration et de nature en ville ;
- une partie de ces terrains est actuellement utilisée pour un usage d'agrément (vergers, jardins, pacage d'animaux, etc.) et ne mutera pas rapidement ;
- une partie des propriétaires ne souhaite pas vendre, notamment lorsque le foncier est en indivision, bien que cela puisse évoluer au moment d'une succession ;
- le marché de l'immobilier est détendu sur le secteur Chalonnais et ne conduit pas à accepter des densifications du bâti existant comme cela peut être le cas dans les secteurs soumis à de fortes pressions foncières ;
- la marge d'incertitude sur la base de données établie des dents creuses telles qu'exposées ci-dessus pour les 37 communes perdure et compte tenu notamment de la forme de certaines dents creuses ne permettant pas l'implantation d'une construction, des parcelles déjà bâtie, est très importante.

Le potentiel foncier constructible s'établit pour toute l'agglomération à 328,8 ha environ, dont 124,68 ha de dents creuses, 144,3 ha de zones à urbaniser (1AU et 1AU_i) et 59,8 ha en 2AU, pour un besoin en logements de l'ordre de 4160 logements neufs.

La consommation des sols potentielle pour l'habitat s'élève à 32,9 ha/an. Pour mémoire, la consommation des sols pour l'habitat pour la période 2002-2012 s'élevait à 39,5 ha/an.

COMMUNE	Densité cible moyenne communale	Dents creuses en ha	Potentiel dents creuses retenu en ha	Nombre de logements théoriques en dents creuses	Logements prévus dans les OAP	Potentiel de logements dans les 2AU	Potentiel total de logements	Objectifs du PLH à l'horizon 2030
ALLEREY-SUR-SAONE	8	8,80	2,20	18	16	0	34	26
ALUZE	8	1,76	0,44	4	0	0	4	8
BARIZEY	8	1,40	0,35	3	0	0	3	4
BOUZERON	8	1,26	0,31	3	0	4	7	6
CHALON-SUR-SAONE	50	3,30	1,65	83	501	0	584	1614
CHAMILLY	8	0,33	0,08	1	0	0	1	2
CHAMPFORGEUIL	18	7,00	3,50	63	85	0	148	156
CHARRECEY	8	1,90	0,48	4	6	10	20	10
CHASSEY-LE-CAMP	8	4,44	1,11	9	0	0	9	12
CHATENAY-EN-BRESSE	8	8,00	2,00	16	37	40	93	42
CHATENAY-LE-ROYAL	18	12,50	6,25	113	50	0	163	314
CHEILLY-LES-MARANGES	8	4,46	1,11	9	0	0	9	14
CRISSEY	13	3,10	1,03	13	110	0	123	148
DEMIGNY	8	18,10	4,53	36	0	38	74	58
DENNEVY	8	2,96	0,74	6	0	0	6	6
DRACY-LE-FORT	8	5,70	1,43	11	0	0	11	36
EPERVANS	8	19,80	4,95	40	55	48	143	62
FARGES-LES-CHALON	8	2,00	0,50	4	21	0	25	24
FONTAINES	13	21,90	7,30	95	38	0	133	88
FRAGNES-LA LOYERE	8	5,30	1,33	11	65	21	97	40
GERGY	13	19,70	6,57	85	93	0	178	162
GIVRY	13	19,60	6,53	85	35	0	120	208
JAMBLES	8	2,20	0,55	4	8	0	12	16
LA CHARMEE	8	7,50	1,88	15	14	30	59	22
LANS	8	6,40	1,60	13	49	27	89	34
LESSARD-LE-NATIONAL	8	1,30	0,33	3	6	20	29	18
LUX	13	6,30	2,10	27	33	0	60	62
MARNAY	8	1,10	0,28	2	35	0	37	8
MELLECEY	8	15,60	3,90	31	0	12	43	42
MERCUREY	13	13,10	4,37	57	0	0	57	76
OSLON	8	6,30	1,58	13	46	0	59	46
REMIGNY	8	2,56	0,64	5	0	0	5	8
RULLY	13	16,00	5,33	69	65	34	168	94
SAINT-BERAIN-SUR-DHEUNE	8	1,63	0,41	3	8	0	11	14
SAINT-DENIS-DE-VAUX	8	3,10	0,78	6	0	0	6	12
SAINT-DESERT	8	5,10	1,28	10	23	0	33	30
SAINT-GILLES	8	2,76	0,69	6	0	0	6	6
SAINT-JEAN-DE-VAUX	8	4,80	1,20	10	6	0	16	16
SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE	15	5,77	1,92	29	60	27	116	72
SAINT-LOUP-DE-VARENNES	8	9,50	2,38	19	17	0	36	38
SAINT-LOUP-GEANGES	8	12,10	3,03	24	11	28	63	58
SAINT-MARCEL	18	27,20	13,60	245	87	70	402	270
SAINT-MARD-DE-VAUX	8	3,40	0,85	7	3	3	13	10
SAINT-MARTIN-SOUS-MONTAIGU	8	2,30	0,58	5	13	0	18	4
SAINT-REMY	18	17,40	8,70	157	30	139	326	316
SAINT-SERNIN-DU-PLAIN	8	5,15	1,29	10	0	30	40	12
SAMPIGNY-LES-MARANGES	8	1,00	0,25	2	0	0	2	6
SASSENAY	8	11,80	2,95	24	58	12	94	48
SEVREY	8	2,60	0,65	5	37	0	42	36
VARENNES-LE-GRAND	13	17,60	5,87	76	77	18	171	128
VIREY-LE-GRAND	8	5,40	1,35	11	53	16	80	42
TOTAL		390,29	124,68	1596	1851	627	4074	4584

Le projet de PLUi prévoit donc une réduction de la consommation des sols potentielle par rapport à la période passée.

Concernant le plafond de consommation des sols fixé à 252 ha par le SCoT, il convient de relever que les 328,8 ha incluent des secteurs actuellement fermés à la construction (59,8 ha de zones 2AU).

La suroffre présente sur certaines communes s'explique notamment en raison des projets en cours : conventions passées entre l'OPAC et les communes sur des terrains privés à Gergy et Sassenay, projets communaux à Châtenoy-en-Bresse (cœur du bourg), Epervans (terrains communaux), Crissey (ancien terrain militaire) avec des emprises foncières importantes. Toutefois, il est probable, compte tenu de leur ampleur et du phasage communal annoncé, que certaines de ces opérations se réalisent pour partie au-delà de la période du PLUi.

En côte chalonnaise, le fort potentiel de Rully compense la faiblesse des possibilités de construire des communes de Givry et Mercurey, dont la configuration (imbrication des vignes et du bourg) rend plus délicate l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser.

Le nombre théorique de logements apparaît sous-calibré pour Chalon-sur-Saône. Toutefois, viendront s'ajouter au potentiel identifié, les disponibilités au sein du centre historique de Chalon-sur-Saône couvert par le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et notamment le site de l'ancien hôpital sur l'Île Saint-Laurent. De plus, il est important de noter les projets en cours et à venir, en réhabilitation, à l'exemple de l'île saint Laurent, de l'évêché, etc. qui permettront de produire un nombre important de logements avec des densités élevées. Pour mémoire, la densité nette constatée à Chalon-sur-Saône pour la période 2008-2018 s'élève à 130 logements / ha.

A noter que les divisions de parcelles ne sont pas prises en compte dans l'hypothèse de calcul. Ce phénomène est plus notable au sein des communes pôles, notamment en raison du prix du foncier au m² plus élevé. Ce phénomène devrait renforcer encore davantage les communes de premières couronnes et les autres communes pôles.

4.4. Analyse du potentiel foncier pour l'économie

Le zonage du PLUi tient compte des disponibilités existantes dans les zones d'activités aménagées, des capacités de densification, notamment des zones commerciales. Il conserve également des capacités d'extension pour les entreprises en place (réserve foncière des entreprises), prévoit un développement possible, à plus ou moins long terme, d'une offre en façade autoroutière et affiche l'aménagement de la réserve foncière SaôneOr.

Le zonage du PLUi classe 153,6 ha en zone à urbaniser à vocation d'activité (soit 15,4 ha par an) dont :

- 151,6 ha de zones immédiatement constructibles ;
- 2 ha de zone en réserve pour une urbanisation ultérieure (insuffisance des réseaux).

Des parcelles viabilisées sont également disponibles au sein des zones d'activités existantes (zones UX) dont notamment :

- 6,5 ha de foncier géré par le Grand Chalon (5 ha à Actisud, 1 ha Les Plantes à Saint Loup-Géanges et 0,3 ha à Oslon).
- du foncier privé dans les zones UX estimé à 15 ha.

La consommation d'espace potentielle à vocation d'activité du projet de PLUi s'élève à 175,1 ha, soit 17,5 ha/an. Cette consommation potentielle est à mettre en regard avec la période 2002-2012, où 246 ha ont été consommés pour le développement des tissus d'activités, soit 24,6 ha/an.

Le projet de PLUi se positionne donc bien en dessous du plafond foncier de 210 ha déterminé par le SCoT du Chalonais (prescription 2-2) et permettant d'atteindre l'objectif de réduction de consommation foncière de 20 % .

4.5. Analyse du potentiel foncier pour les équipements

Le PLUi prévoit quelques secteurs dédiés au développement des équipements d'intérêt collectif et services publics, et notamment l'extension du pôle de santé de Dracy-le-Fort.

Le zonage du PLUi classe 32,1 ha en zone à urbaniser à vocation d'équipement (1AUE), dont 8 ha de zones 1AUEpv pour le développement de 2 centrales photovoltaïques au sol à Givry et à Châtenoy-le-Royal.

Le principal projet d'équipement public à venir en termes d'emprise au sol sera la création du demi-diffuseur au nord de Chalon, connecté au barreau routier, dont l'emprise au sol est estimée à environ 7 ha.

Des terrains sont également disponibles pour la réalisation d'équipement au sein des zones UE. Compte tenu des finances des collectivités, le projet de PLUi estime qu'un tiers des terrains sera urbanisé sur la période du PLUi, soit 13 ha.

La consommation d'espace potentielle à vocation d'équipement du projet de PLUi s'élève à 52,1 ha, soit 5,2 ha/an. Cette consommation potentielle est à mettre en regard avec la période 2002-2012, où 81 ha ont été consommés pour la réalisation d'équipements, soit 8,1 ha/an. Elle est de 88 ha sur la période 2008-2018 sur le périmètre des 51 communes.

Le projet de PLUi prévoit donc une baisse importante de la consommation foncière liée au développement des équipements.

IV. Les principaux changements apportés par rapport aux documents communaux antérieurs

Le zonage du PLUi a été établi sur la base des documents d'urbanisme antérieurs ; ce qui a nécessité une homogénéisation des données et des libellés des zones notamment.

Le PLUi en vigueur sur les 37 communes avait permis de recalibrer les possibilités de construire, au regard des besoins à 12 ans, par la suppression de la plupart des zones 2AU qui figuraient dans les documents communaux antérieurs, qui sont, dans la plupart des cas, autant de terres confortées dans leur vocation naturelle ou agricole, qui est passé :

- pour les zones d'habitat et d'équipement, de 303,5 ha dans les documents d'urbanisme communaux antérieurs à 36,5 ha dans le PLUi en vigueur;
- pour l'activité, de 241,4 ha dans les documents d'urbanisme communaux antérieurs à 14,6 ha dans le PLUi en vigueur.

De même, le potentiel foncier constructible en 1AU avait été fortement réduit par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs, qui est passé :

- de 392,4 ha à 203,5 ha pour les zones d'habitat et d'équipement dans le projet de zonage ;
- de 539,9 ha à 184,8 ha pour les zones d'activités.

Le volume de zones à urbaniser, toute zone confondue, dans le PLUi en vigueur avait été réduit par 3 et était passé de 1477,2 ha à 439,4 ha, en incluant également les zones à vocation d'équipements.

Au global, le PLUi en vigueur a déjà réduit de plus de 70 % les zones à urbaniser, si on compare aux possibilités cumulées inscrites dans les documents communaux antérieurs. La réduction était surtout massive pour les zones précédemment en 2AU.

Les zones « Nh » ou « Ah » de certaines générations de documents d'urbanisme communaux ont été intégrées à la zone N ou à la zone A, puisque dorénavant le code de l'urbanisme permet, tant en zone agricole qu'en zone naturelle et forestière, les extensions mesurées et les constructions annexes aux habitations existantes. De ce fait, il n'est plus nécessaire d'indiquer le zonage pour les habitations ou groupes d'habitations isolées.

Les zones naturelles faiblement constructibles dites NB des Plans d'occupation des sols ont été intégrées soit à la zone N ou A lorsque les terrains n'étaient pas bâtis, soit à la zone urbaine pavillonnaire, lorsque les terrains ont été aménagés et les réseaux renforcés.

Le recours aux Espaces boisés classés (EBC) a été limité : exclusion des massifs gérés et suppression des EBC sur la plupart des parcs publics, pour permettre leur aménagement pour l'accueil du public. Concernant les parcs, les EBC n'englobent plus les constructions existantes et les piscines.

Pour les 14 communes, le zonage a été constitué pour les 6 communes soumises au RNU. Pour les communes en PLU, des adaptations ont été apportées aux secteurs constructibles suite à des évolutions des projets communaux notamment à Saint-Léger-sur-Dheune et Saint-Loup-Géanges. Quelques adaptations ont également eu lieu sur les communes en cartes communales.

V. Tableau des surfaces comparées

Le tableau d'analyse ci-après compare le zonage du dossier d'approbation du PLUi de 2018 sur les 37 communes (V2) au premier document de travail transmis aux communes (V1) toujours sur les 37 communes. Cette première version était bâtie à partir des documents d'urbanisme communaux antérieurs (25 PLU, 8 POS et 1 carte communale), à l'exception des communes de Gergy et Marnay, qui avait souhaité travailler à partir de leur PLU annulé. Elle intégrait également une première proposition de zonage pour les 2 communes restantes précédemment soumises au règlement national d'urbanisme (RNU), à savoir Saint-Denis-de-Vaux et Barizy.

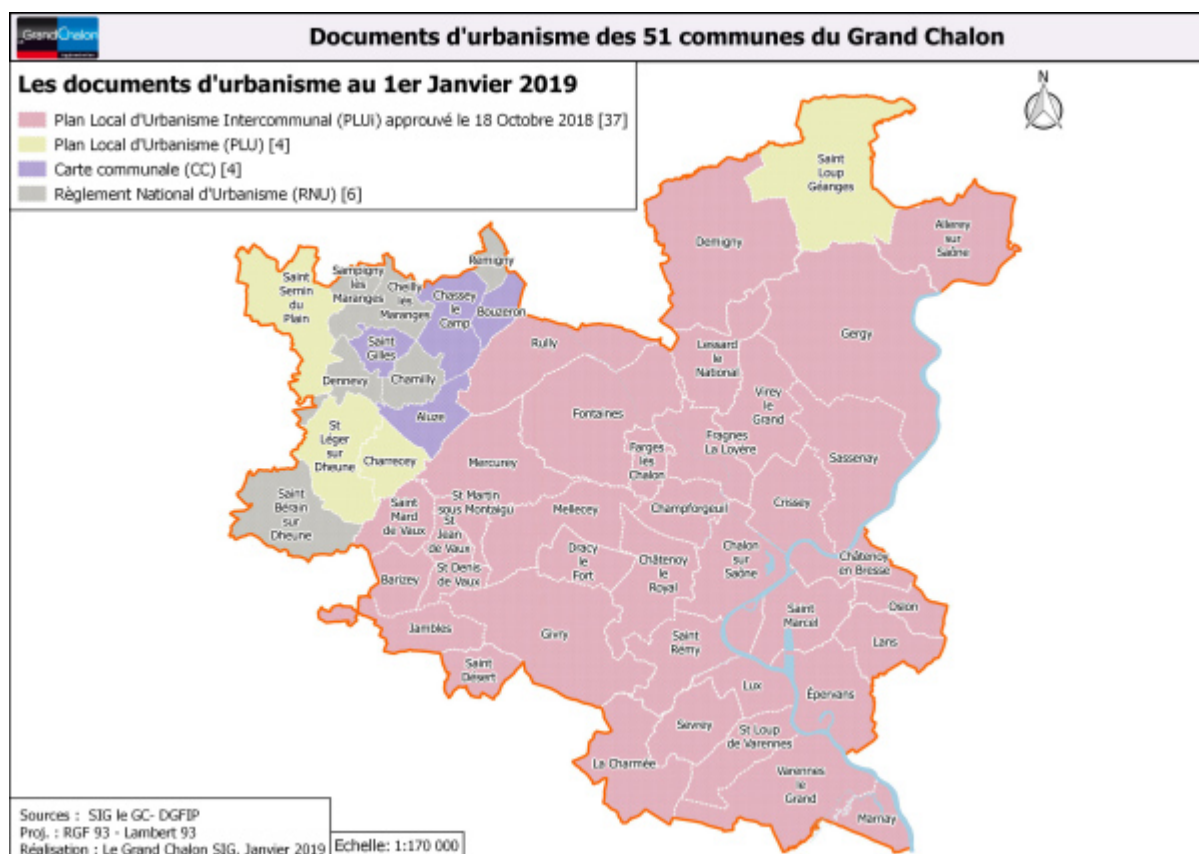
		Agricole			Naturel			Zones urbaines								
		A (ha)			N (ha)			U (ha)			UE (ha)			UX ha)		
		Surf V1	Surf V2	%	Surf V1	Surf V2	%	Surf V1	Surf V2	%	Surf V1	Surf V2	%	Surf V1	Surf V2	%
Bresse Chalonnaise	CHATENOY-EN-BRESSE	204,8	132,3	-35%	362,2	437,2	21%	73,0	79,6	9%	0,0	0,0	0%	10,4	10,9	5%
	EPERVANS	166,4	134,6	-19%	851,6	960,6	13%	97,7	101,9	4%	11,8	12,8	8%	36,1	36,1	0%
	LANS	314,7	303,4	-4%	409,2	430,7	5%	64,8	71,6	10%	0,0	1,9	100%	0,0	0,0	0%
	OSLON	70,2	60,1	-14%	323,8	331,9	2%	65,3	71,6	10%	0,0	4,9	100%	3,1	3,1	0%
	SAINT-MARCEL	61,5	75,8	23%	354,1	457,1	29%	246,2	267,0	8%	35,8	29,7	-17%	190,5	175,5	-8%
Total Bresse Chalonnaise		817,6	706,2	-14%	2 300,9	2 617,5	14%	547,0	591,7	8%	47,6	49,2	3%	240,1	225,6	-6%
Centre urbain	CHALON-SUR-SAONE	0,0	0,0	0%	170,7	269,6	58%	701,7	662,1	-6%	34,2	90,9	166%	423,6	393,8	-7%
	CHAMPFORGEUIL	83,2	198,4	138%	366,8	325,1	-11%	105,3	102,6	-3%	70,2	3,2	-95%	92,2	63,1	-32%
	CHATENOY-LE-ROYAL	541,1	540,1	0%	269,3	311,5	16%	215,2	223,3	4%	45,4	33,9	-25%	122,1	128,6	5%
	SAINT-REMY	343,1	347,1	1%	298,9	353,8	18%	263,3	271,0	3%	47,9	26,9	-44%	30,2	29,2	-3%
Total Centre urbain		967,4	1 085,6	12%	1 105,7	1 260,0	14%	1 285,5	1 258,9	-2%	197,7	154,9	-22%	668,1	614,7	-8%
Cote Chalonnaise	BARIZEY	243,8	36,2	-85%	297,5	506,9	70%	19,9	19,2	-4%	0,0	0,0	0%	0,0	0,0	0%
	DRACY-LE-FORT	269,4	239,0	-11%	183,0	210,3	15%	89,5	119,5	34%	28,0	21,9	-22%	47,0	32,8	-30%
	FARGES-LES-CHALON	308,8	309,7	0%	19,3	20,7	7%	47,7	50,1	5%	0,0	0,4	100%	7,9	9,6	21%
	FONTAINES	1 278,6	1 402,1	10%	928,5	904,5	-3%	144,3	139,0	-4%	58,6	8,2	-86%	15,4	26,1	69%
	GIVRY	508,9	922,9	81%	1 725,7	1 401,0	-19%	260,6	254,5	-2%	0,0	6,0	100%	0,0	26,4	100%
	JAMBLES	202,0	128,3	-37%	593,8	667,8	12%	28,5	32,4	14%	0,0	0,7	100%	0,6	0,0	-100%
	MELLECEY	94,6	330,2	249%	1 196,7	982,2	-18%	97,9	100,0	2%	5,8	6,8	18%	5,3	4,4	-18%
	MERCUREY	954,0	924,5	-3%	475,4	507,3	7%	110,2	101,0	-8%	0,0	17,5	100%	1,7	2,3	38%
	RULLY	716,0	789,4	10%	710,1	637,6	-10%	118,6	119,7	1%	4,8	8,4	75%	4,7	4,6	-2%
	SAINT-DENIS-DE-VAUX	168,4	65,7	-61%	177,8	284,7	60%	26,6	23,4	-12%	0,0	0,7	100%	0,0	0,3	100%
	SAINT-DESERT	376,9	225,6	-40%	46,6	197,8	324%	54,3	56,0	3%	6,1	6,4	5%	2,6	4,8	85%
	SAINT-JEAN-DE-VAUX	0,0	89,6	100%	199,7	111,2	-44%	28,3	25,4	-10%	0,0	1,2	100%	0,0	0,0	0%
	SAINT-MARD-DE-VAUX	24,7	36,8	49%	624,5	608,8	-3%	19,2	25,4	32%	0,0	0,1	100%	0,0	0,0	0%
	SAINT-MARTIN-SOUS-MONTAIGU	52,9	184,0	248%	278,4	149,8	-46%	27,9	28,6	2%	0,0	0,2	100%	3,9	2,7	-31%
Total Cote Chalonnaise		5 199,0	5 683,9	9%	7 457,0	7 190,6	-4%	1 073,5	1 094,1	2%	103,3	78,4	-24%	89,1	113,9	28%
Plaine Nord	ALLEREY-SUR-SAONE	1 241,3	825,5	-33%	331,7	748,9	126%	65,0	66,7	3%	0,0	2,6	100%	2,3	4,6	100%
	CRISSEY	276,0	309,4	12%	525,5	509,4	-3%	114,9	113,4	-1%	6,2	39,6	541%	147,4	112,4	-24%
	DEMIGNY	747,3	921,7	23%	2 032,8	1 926,1	-5%	90,7	96,8	7%	55,8	5,9	-89%	0,9	14,6	1520%
	FRAGNES-LA LOYERE	179,4	452,1	152%	489,9	245,5	-50%	72,6	88,7	22%	3,2	3,8	19%	86,0	114,8	34%
	GERGY	1 775,5	1 362,3	-23%	1 914,5	2 320,0	21%	158,5	168,4	6%	5,4	35,8	563%	47,2	17,6	-63%
	LESSARD-LE-NATIONAL	285,2	305,3	7%	711,2	704,1	-1%	42,4	43,1	2%	3,7	3,2	-15%	3,1	3,1	1%
	SASSENAY	713,6	631,4	-12%	1 054,9	1 150,1	9%	102,7	113,0	10%	0,0	3,3	100%	0,5	0,5	4%
	VIREY-LE-GRAND	854,7	853,5	0%	191,5	224,5	17%	93,5	101,3	8%	0,0	12,7	100%	0,0	20,6	100%
Total Plaine Nord		6 073,0	5 661,1	-7%	7 252,0	7 828,5	8%	740,3	791,3	7%	74,3	106,9	44%	287,4	288,3	0%
Plaine Sud	LA CHARMEE	580,6	583,6	1%	777,9	754,4	-3%	10,8	54,3	403%	0,0	0,7	100%	0,0	0,0	0%
	LUX	108,0	99,3	-8%	357,7	398,2	11%	88,0	85,6	-3%	16,7	6,0	-64%	18,3	19,6	7%
	MARNAY	170,0	73,9	-57%	288,6	384,8	33%	37,3	40,1	7%	6,6	3,5	-47%	0,0	0,5	0%
	SAINT-LOUP-DE-VARENNES	351,5	344,4	-2%	256,0	375,4	47%	63,7	87,3	37%	15,2	1,9	-87%	0,0	22,5	100%
	SEVREY	485,8	536,0	10%	164,5	146,6	-11%	36,6	48,6	33%	68,9	40,4	-41%	0,0	78,4	100%
	VARENNES-LE-GRAND	405,8	388,6	-4%	1 262,1	1 327,9	5%	124,6	124,2	0%	7,5	22,6	202%	25,0	21,4	-15%
Total Plaine Sud		2 101,7	2 025,8	-4%	3 106,8	3 387,1	9%	361,0	440,0	22%	114,9	75,1	-35%	43,3	142,3	229%
TOTAL GENERAL		15 158,7	15 162,6	0%	21 222,4	22 283,7	5%	4 007,3	4 176,1	4%	537,8	464,5	-14%	1 328,0	1 384,8	4%

		Surface à urbaniser "Habitat" et "Equipement"						Surface à urbaniser "Activités"					
		1AU (ha)			2AU (ha)			1AUX (ha)			2AUX (ha)		
		Surf V1	Surf V2	%	Surf V1	Surf V2	%	Surf V1	Surf V2	%	Surf V1	Surf V2	%
Bresse Chalonnaise	CHATENY-EN-BRESSE	17,6	8,7	-51%	1,5	0,0	-100%	0,5	2,4	376%	0,0	0,0	0%
	EPERVANS	11,3	11,6	3%	14,2	2,9	-80%	7,4	0,0	-100%	61,7	0,0	-100%
	LANS	6,3	5,9	-7%	14,4	1,6	-89%	0,0	0,0	100%	4,3	0,0	-100%
	OSLON	10,8	6,1	-44%	3,7	0,0	-100%	0,0	0,0	0%	0,0	0,0	0%
	SAINT-MARCEL	37,5	10,4	-72%	0,0	0,0	0%	63,7	2,1	-97%	0,0	0,0	0%
Total Bresse Chalonnaise		83,5	42,7	-49%	33,8	4,5	-87%	71,6	4,5	-94%	66,0	0,0	-100%
Centre urbain	CHALON-SUR-SAONE	34,4	23,4	-32%	0,0	0,0	0%	0,0	0,0	0%	0,0	0,0	0%
	CHAMPFORGEUIL	3,1	3,6	15%	2,3	1,7	-26%	0,0	15,7	100%	0,0	10,7	100%
	CHATENY-LE-ROYAL	14,2	11,3	-21%	15,9	0,0	-100%	25,6	0,0	-100%	0,0	0,0	0%
	SAINT-REMY	18,4	2,6	-86%	31,5	5,4	-83%	0,0	3,0	100%	3,6	0,0	-100%
Total Centre urbain		70,1	40,8	-42%	49,7	7,1	-86%	25,6	18,7	-27%	3,6	10,7	198%
Cote Chalonnaise	BARIZEY	0,0	0,0	0%	0,0	0,0	0%	0,0	0,0	0%	0,0	0,0	0%
	DRACY-LE-FORT	0,0	8,1	100%	2,5	5,6	126%	2,6	0,0	-100%	15,6	3,8	-76%
	FARGES-LES-CHALON	2,8	4,0	41%	5,7	0,0	-100%	4,0	2,5	-39%	0,0	0,0	0%
	FONTAINES	6,4	2,0	-68%	12,6	0,0	-100%	14,7	7,3	-50%	25,6	0,0	-100%
	GIVRY	38,4	3,0	-92%	43,8	0,0	-100%	31,7	0,0	-100%	0,0	0,0	0%
	JAMBLES	1,1	1,0	-10%	2,7	0,0	-100%	0,0	0,0	0%	0,0	0,0	0%
	MELLECEY	8,2	0,0	-100%	7,5	1,5	-80%	6,5	0,0	-100%	0,0	0,0	0%
	MERCUREY	3,3	0,0	-100%	4,6	0,0	-100%	2,0	1,4	-28%	0,0	0,0	0%
	RULLY	11,8	9,2	-22%	0,0	0,0	0%	0,0	0,0	0%	0,0	0,0	0%
	SAINT-DENIS-DE-VAUX	0,0	0,0	0%	0,0	0,0	0%	0,0	0,0	0%	0,0	0,0	0%
	SAINT-DESERT	5,0	3,4	-32%	0,6	0,6	-5%	7,8	6,2	-21%	0,0	0,0	0%
	SAINT-JEAN-DE-VAUX	0,0	1,0	100%	0,0	0,0	0%	0,0	0,0	0%	0,0	0,0	0%
	SAINT-MARD-DE-VAUX	1,4	0,0	-100%	0,4	0,4	-5%	0,0	0,0	0%	0,0	0,0	0%
	SAINT-MARTIN-SOUS-MONTAIGU	0,0	0,0	0%	1,5	0,0	-100%	0,0	0,0	0%	0,0	0,0	0%
Total Cote Chalonnaise		78,4	31,7	-60%	81,9	8,1	-90%	69,3	17,4	-75%	41,2	3,8	-91%
Plaine Nord	ALLEREY-SUR-SAONE	1,8	2,1	14%	3,3	0,0	-100%	2,2	0,0	-100%	0,0	0,0	0%
	CRISSEY	7,4	7,4	0%	8,4	0,0	-100%	26,2	22,4	-15%	0,0	0,0	0%
	DEMIGNY	7,4	1,5	-80%	8,2	1,1	-87%	19,2	0,0	-100%	0,0	0,0	0%
	FRAGNES-LA LOYERE	13,2	8,1	-39%	30,8	2,6	-92%	69,2	40,9	-41%	25,1	0,0	-100%
	GERGY	9,7	11,3	16%	0,0	0,0	0%	0,0	2,6	100%	0,0	0,0	0%
	LESSARD-LE-NATIONAL	2,4	0,5	-78%	10,0	2,5	-75%	3,3	1,4	-58%	0,0	0,0	0%
	SASSENAY	19,7	11,5	-42%	10,1	0,0	-100%	4,7	0,0	-100%	0,0	0,0	0%
	VIREY-LE-GRAND	32,3	6,3	-81%	9,7	5,5	-43%	90,1	64,1	-29%	0,0	0,0	0%
Total Plaine Nord		93,9	48,6	-48%	80,5	11,7	-85%	214,9	131,3	-39%	25,1	0,0	-100%
Plaine Sud	LA CHARMEE	15,2	1,7	-89%	11,4	3,8	-67%	0,0	0,0	0%	0,0	0,0	0%
	LUX	10,6	3,7	-66%	6,9	0,0	-100%	4,8	0,0	-100%	0,0	0,0	0%
	MARNAY	4,2	4,3	3%	0,0	0,0	0%	0,0	0,0	0%	0,0	0,0	0%
	SAINT-LOUP-DE-VARENNES	12,1	3,9	-68%	8,4	0,0	-100%	21,2	0,0	-100%	105,5	0,0	-100%
	SEVREY	7,6	8,3	9%	14,4	0,0	-100%	78,8	0,0	-100%	0,0	0,0	0%
	VARENNES-LE-GRAND	16,8	17,0	1%	16,5	1,4	-92%	53,7	12,9	-76%	0,0	0,0	0%
Total Plaine Sud		66,5	38,8	-42%	57,6	5,2	-91%	158,5	12,9	-92%	105,5	0,0	-100%
TOTAL GENERAL		392,4	202,5	-48%	303,5	36,5	-88%	539,9	184,8	-66%	241,4	14,6	-94%

Dans le cadre de la révision, ces 37 communes ont poursuivi leur effort de réduction des secteurs constructibles. Le tableau ci-dessous met en évidence la somme des surfaces rendues non constructibles par rapport au PLUi de 2018 sur les 37 communes initiales.

COMMUNE	Surface en ha
ALLEREY-SUR-SAONE	2,5
BARIZEY	2,4
CHALON-SUR-SAONE	5,56
CHAMPFORGEUIL	16,54
CHATENOY-EN-BRESSE	0,54
CHATENOY-LE-ROYAL	2,69
CRISSEY	2,07
DEMIGNY	5,13
DRACY-LE-FORT	11,06
EPERVANS	4,08
FARGES-LES-CHALON	
FONTAINES	4,95
FRAGNES-LA LOYERE	9,44
GERGY	0,86
GIVRY	0,11
JAMBLES	0,41
LANS	1,92
LESSARD-LE-NATIONAL	0,11
LUX	0,57
MARNAY	0,98
MELLECEY	0,49
MERCUREY	0,79
OSLON	0,31
RULLY	3,94
SAINT-DENIS-DE-VAUX	0,01
SAINT-DESERT	2,56
SAINT-JEAN-DE-VAUX	0,99
SAINT-LOUP-DE-VARENNES	2,73
SAINT-MARCEL	16,21
SAINT-MARD-DE-VAUX	0,19
SAINT-REMY	8,51
SASSENAY	3,19
SEVREY	0,08
VARENNES-LE-GRAND	11,03
VIREY-LE-GRAND	12,42
Total général	135,37

Le tableau ci-après compare quant à lui les zones urbaines des documents en vigueur au 1^{er} janvier 2019. Sont pris en compte le PLUi de 2018 sur les 37 communes initiales, les 4 PLU communaux (Charrecey, Saint-Léger-sur-Dheune, Saint-Loup-Géanges et Saint-Sernin-du-Plain), les 4 cartes communales (Aluze, Bouzeron, Chassey-le-Camp, Saint-Gilles) et la zone urbaine (enveloppe bâtie) des 6 communes soumise au RNU (Chamilly, Cheilly-lès-Maranges, Dennevy, Remigny, Saint-Bérain-sur-Dheune et Sampigny-lès-Maranges). La carte illustre les documents pris en compte pour constituer l'état initial du zonage.



Cet état initial est comparé au projet de PLUi révisé dans sa version finale (dossier d'approbation).

Cela met en évidence la poursuite de la dynamique de réduction des surfaces à urbaniser dans le cadre de la révision du PLUi (- 79,07 ha), et ce de manière globale, entre les documents précédemment en vigueur et le projet de PLUi. Le total des zones à urbaniser (AUc+ AUs) passant ainsi de 468,82 ha à 389,75 ha. En parallèle les zones urbaines sont réduites de 132,38 ha.

Tableau comparé du zonage des documents antérieurs et du zonage du PLUi révisé

	Zonage PLUi de 2018 + PLU + CC + RNU					Zonage Révision PLUi				
	A	AUc	AUs	N	U	A	AUc	AUs	N	U
ALLEREY-SUR-SAONE	826,23	2,06		749,60	74,00	165,10	2,06		1412,32	72,43
ALUZE	0,00	0,00	0,00	580,18	19,63	161,49			417,25	20,89
BARIZEY	36,24			507,32	19,17	36,40			509,56	16,76
BOUZERON	0,00	0,00	0,00	352,94	15,60	124,87		0,47	232,77	10,64
CHALON-SUR-SAONE	0,00	23,40		269,81	1304,85		23,37		272,85	1222,96
CHAMILLY				461,18	11,71	59,41			404,90	8,59
CHAMPFORGEUIL	198,57	19,32	12,46	325,39	169,03	172,71	25,36		363,57	163,24
CHARRECEY	356,59	0,00	2,80	170,22	22,48	298,93		1,24	227,35	24,62
CHASSEY-LE-CAMP	0,00	0,00	0,00	820,25	41,07	146,08	3,83		678,52	33,14
CHATENOY-EN-BRESSE	132,43	11,09		437,57	90,57	106,85	3,45	7,02	460,17	94,18
CHATENOY-LE-ROYAL	540,52	11,29		311,80	386,15	407,42	8,42		442,32	393,86
CHEILLY-LES-MARANGES				652,57	46,65	343,39			314,66	41,19
CRISSEY	309,62	29,78		509,85	265,63	308,76	20,20		511,93	274,03
DEMIGNY	922,53	1,47	1,09	1927,84	117,35	747,37		4,78	2106,36	111,82
DENNEVY				440,78	23,63	200,34			242,21	21,99
DRACY-LE-FORT	239,20	8,07	9,46	210,46	174,35	198,70	5,54		261,43	173,58
EPERVANS	134,73	11,65	2,91	961,39	150,92	116,62	6,18	5,98	981,31	151,51
FARGES-LES-CHALON	309,96	6,42		20,71	60,15	236,11	2,51		94,44	64,18
FONTAINES	1403,25	9,36		905,22	173,47	1105,78	9,96		1204,98	170,58
FRAGNES-LA LOYERE	452,47	49,01	2,60	245,68	207,52	394,50	43,22	2,67	326,18	205,45
GERGY	1363,47	13,84		2322,08	222,02	971,63	13,83		2713,16	222,81
GIVRY	923,68	2,99		1402,24	287,09	694,05	5,25		1627,08	289,61
JAMBLES	128,35	0,99		668,40	33,07	137,46	0,99		659,62	32,74
LA CHARMEE	584,06	1,72	3,81	754,97	55,06	442,88	1,72	3,81	896,16	55,06
LANS	303,66	5,88	1,61	431,10	73,53	240,71	3,47	3,37	495,35	72,90
LESSARD-LE-NATIONAL	305,57	1,94	2,48	704,68	49,43	254,54	1,94	2,48	755,84	49,33
LUX	99,42	3,65		398,48	111,24	99,42	2,52		399,05	111,80
MARNAY	74,00	4,32		385,11	44,09	73,73	4,32		385,42	44,00
MELLECEY	330,48		1,47	983,00	111,30	295,91		1,47	1017,10	111,78
MERCUREY	925,32	1,44		507,75	120,93	915,10	1,44		518,43	120,49
OSLON	60,17	6,07		332,15	79,73	36,18	5,61		356,44	79,90
REMIGNY				210,61	36,41	73,91			141,62	31,48
RULLY	790,06	9,23		638,13	132,72	659,66	8,66	2,61	766,08	133,13
SAINT-BERAIN-SUR-DHEUNE				1233,30	50,74	0,10	0,94		1251,00	32,00
SAINT-DENIS-DE-VAUX	65,80			284,97	22,99	64,57			285,73	23,45
SAINT-DESERT	225,79	9,56	0,57	197,95	67,31	177,85	3,15		246,04	74,14
SAINT-GILLES	0,00	0,00	0,00	326,44	24,22	80,73			248,24	21,71
SAINT-JEAN-DE-VAUX	89,66	1,03		111,31	26,57	84,49	1,03		117,47	25,58
SAINT-LEGER-SUR-DHEUNE	446,21	7,48	9,69	653,83	108,97	251,45	8,28	1,79	861,48	102,43
SAINT-LOUP-DE-VARENNES	344,67	3,87		375,65	111,72	255,00	2,09		465,87	112,97
SAINT-LOUP-GEANGES	1162,80	5,58	0,00	1296,68	122,53	1100,01	1,00	3,49	1355,05	127,07
SAINT-MARCEL	75,83	12,48		457,42	472,55	78,77	4,86	3,88	465,84	464,95
SAINT-MARD-DE-VAUX	36,78		0,38	609,30	25,46	37,47		0,38	608,17	25,88
SAINT-MARTIN-SOUS-MONTAIGU	184,13			149,94	31,48	184,42			149,52	31,60
SAINT-REMY	347,39	5,61	5,38	353,98	327,45	215,92	5,61	7,74	490,13	320,31
SAINT-SERNIN-DU-PLAIN	835,75	2,21	2,28	561,22	56,96	447,31		3,72	956,54	51,42
SAMPIGNY-LES-MARANGES				254,17	12,25	148,48			107,50	10,44
SASSENAY	631,95	11,47		1151,05	116,85	381,30	7,20	1,49	1403,63	117,71
SEVREY	615,93	8,30		146,71	167,50	532,32	7,85		150,20	168,53
VARENNES-LE-GRAND	388,92	29,89	1,38	1328,96	168,35	307,75	20,59	1,38	1416,35	170,65
VIREY-LE-GRAND	854,22	70,48	5,52	224,69	134,70	649,72	61,51	2,03	426,36	135,27
TOTAL	18056,41	402,94	65,88	30317,05	6779,15	15223,65	327,96	61,79	33201,52	6646,77

A = ensemble des zones agricoles

N = ensemble des zones naturelles et forestières

AUc = ensemble des zones à urbaniser constructibles (1AU, 1AUE, 1AUX)

AUs = ensemble des zones à urbaniser ultérieurement (2AU, 2AUE, 2AUX)

U = ensemble des zones urbaines