



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Pièce 1.10 : Rapport de présentation - Le diagnostic territorial –
Cahier 10 – Justifications des choix
Approbation

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Charolais prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2019

PLUi du Grand Charolais arrêté par délibération en date du 15 mai 2025

PLUi du Grand Charolais approuvé par délibération en date du 05 février 2026

Pour copie conforme,
Gérald GORDAT,
Président du Grand Charolais



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire en date du 05
février 2026

Gérald GORDAT,
Président du Grand Charolais



TABLE DES MATIERES

0 - PREAMBULE4

1 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES OAP ET LE REGLEMENT6

Le parti d'aménagement : accroître les conditions d'attractivité du territoire tout en renforçant la qualité du développement et en maîtrisant ses impacts6

Le projet de PLUi sur le plan démographique et résidentiel.....9

Le projet de PLUi sur le plan économique.....29

Le projet de PLUi sur le plan des services à la population et des équipements32

Le projet de PLUi sur le plan de la consommation foncière.....33

Le projet de PLUi sur le plan de l'ensemble des potentiels fonciers (consommation foncière + potentiels dans la PAU).....46

Le projet de PLUi sur le plan de la maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés79

Le projet de PLUi sur le plan de la préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques81

Le projet de PLUi sur le plan de la préservation des valeurs paysagères et patrimoniales.....83

Le projet de PLUi sur le plan de la prise en compte des risques et des nuisances.....86

Le projet de PLUi sur le plan de l'intégration de la dimension énergétique et du changement climatique.....87

L'équilibre global recherché par le PLUi et sa traduction dans le projet règlementaire.....89

2 - DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES URBAINS AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ET LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....90

À l'échelle du PADD90

À l'échelle des outils du PLUi (OAP et règlement).....91

3 - LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES92

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)92

La cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec le PADD100

4 - LA NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD 103

Zones mises en place par le PLUi.....	103
Les destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	106
Volumétrie et implantations des constructions et traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	129
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	135
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	137
Les stationnements.....	139

5 - COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MENTIONNEES A L'ARTICLE L. 151-6 DU CODE DE L'URBANISME 140

6 - LA DELIMITATION DES ZONES 141

Rappel des zones	141
Les zones urbaines (U).....	141
Les zones à urbaniser (AU).....	145
Les zones agricoles (A)	147
Les zones naturelles (N).....	150
Synthèse et surfaces des zones.....	153

7 - AUTRES POINTS D'EXPLICATION 157

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)	157
Principes et fondements des dispositions relatives aux changements de destination	167
La protection des commerces.....	172
Les emplacements réservés	175
Périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)	183
La prise en compte de la Trame Verte et Bleue (TVB)	185
L'intégration des valeurs patrimoniales et paysagères	203
La prise en compte des risques.....	211

L'intégration des contraintes d'assainissement dans le PLUi	214
La prise en compte du changement climatique et des émissions de GES	215
Les zones de recherche et d'exploitation de carrières	229
8 - LES INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN	230
Rappels.....	230
Indicateurs	231
9 - LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, LES INCIDENCES ET EFFETS ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU	232

O - PREAMBULE

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

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

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

Article R151-2 du Code de l'urbanisme :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou encore selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

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

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à

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

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

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

En application de l'article R151-4 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Le PLUi est soumis à évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale fait l'objet d'un rapport de présentation spécifique venant compléter l'état initial de l'environnement présenté dans un cahier spécifique.

Il convient donc bien de lire l'ensemble des rapports de présentation : constitué des 9 cahiers et de l'évaluation environnementale.

1 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES OAP ET LE REGLEMENT

Le parti d'aménagement : accroître les conditions d'attractivité du territoire tout en renforçant la qualité du développement et en maîtrisant ses impacts

Le projet inscrit dans le PADD s'inscrit dans une approche pragmatique et doit permettre au territoire de :

- Renforcer son dynamisme par l'accueil de nouveaux habitants en profitant de nombreux atouts liés à l'amélioration de son accessibilité par la RCEA et la récente ouverture de l'A79 qui peut permettre d'envisager l'arrivée de nouvelles entreprises, notamment logistiques, et de nouveaux habitants pour lesquels la RCEA et l'A79 permettent d'accéder facilement aux pôles d'emplois extérieurs. Aussi le scénario démographique est ambitieux, mais il reste largement soutenable par la collectivité qui a investi dans de nombreux équipements, et zones d'activités.
- Accentuer la diversification de l'offre en logements. En effet les besoins évoluent en lien avec le vieillissement de la population, des moyens économiques qui peuvent se réduire dans l'accès au logement, des jeunes ménages qui souhaitent des logements qualitatifs avec de l'espace sans avoir trop d'entretien d'espaces extérieurs à gérer.
- Engager le renouvellement du parc social, qui n'a pas toujours été très investi par les bailleurs publics, et dont l'obsolescence nécessite aujourd'hui de régénérer la majorité des logements avec de nouveaux modèles : de petites opérations de qualité avec des lieux de vie extérieurs accompagnant le logement.
- Valoriser l'accueil économique par plus de lisibilité donnée aux espaces d'accueil des entreprises, par la qualité de l'aménagement à renforcer (y compris dans les zones existantes pour lesquelles une requalification progressive doit être envisagée), par la rationalisation des zones économiques de façon à en faciliter les usages et par la mise en place de nouvelles offres foncières à aménager à terme en vue d'anticiper les éventuels besoins d'implantation. L'objectif est notamment de disposer de parcelles de grandes tailles, dont le territoire ne dispose pas aujourd'hui, afin de faciliter l'accueil d'entreprises de type industrielle. Parallèlement la communauté de communes initie une démarche d'élaboration d'une stratégie d'accueil des entreprises qui devrait permettre de renforcer son attractivité économique.
- Organiser le développement commercial. Le territoire bénéficie de trois villes centres et de bourgs relais inscrits dans la démarche petite ville de demain. Dans ce cadre, le travail sur la qualité des centres-villes,

et des centres bourgs marchands est une priorité pour favoriser leur chalandise. Les commerces périphériques sont nombreux, le Grand Charolais apparaît relativement « autonome » vis-à-vis des territoires voisins pour les achats quotidiens. Il s'agit de maintenir cette autonomie.

- Conforter et permettre l'évolution des équipements. Le Grand Charolais est doté de nombreux équipements structurants dont nombreux sont concentrés sur la ville de Paray le Monial, en particulier l'offre médicale qui est essentielle pour les habitants (y compris au-delà du Grand Charolais). Il s'agit bien de faciliter le développement des équipements sans surenchérir les coûts. Pour cela il est proposé de mettre en place des règles d'implantation plutôt libres. Une mutualisation apparaît nécessaire à l'échelle de la communauté de communes de façon à pouvoir diversifier l'offre. Le PLUi constitue un élément de mise en œuvre de ces objectifs en fléchissant le foncier réservé à ces équipements et en facilitant leur évolution. La répartition des équipements sur le territoire vise aussi à en faciliter l'accès au plus près des habitants en s'appuyant sur l'armature urbaine mise en place sur le territoire, notamment via le rôle important des bourgs relais. La maîtrise des coûts passe aussi par la rationalisation du développement vis-à-vis des conditions d'assainissement. En effet, les sites desservis par les réseaux sont considérés comme prioritaires en matière de développement. Par ailleurs, tout développement doit pouvoir être accueilli sans incidence sur l'environnement, aussi les différents secteurs retenus pour la construction, deviennent effectivement constructibles dès lors que les infrastructures d'eau, d'assainissement garantissent par leur conformité cette absence d'impact.
- Préserver la ressource agricole. Le territoire du Grand Charolais est un territoire d'activité agricole majeur, reconnu pour la qualité de ses productions, et véritable marqueur économique du territoire. Aussi le projet territorial ambitionne de maintien de l'intégrité des espaces de production agricole comme espace de production alimentaire avant tout. Aussi le projet territorial du PLUi, vise à maintenir les espaces de production agricole en limitant les extensions urbaines, sur les sites de production, autour des exploitations, sur les sites historiques d'embouche. La maîtrise du développement des ENR au sol agrivoltaïques et non agrivoltaïques fait partie de cet objectif pour préserver une agriculture nourricière dans un contexte de fortes pressions par des opérateurs. En effet l'étalement photovoltaïque au sol peut être assimilé à l'étalement urbain dans ses impacts quel que soit son mode de définition agrivoltaïque et non agrivoltaïque. Il est donc apparu cohérent de le limiter au même titre que la limitation de l'étalement urbain.
- Valoriser les patrimoines. Le territoire est riche de ses patrimoines qui sont le socle de la qualité du cadre de vie : patrimoines bâtis, patrimoine agricole, patrimoine paysager, patrimoine naturel. Ces patrimoines sont vecteurs d'attractivité du territoire. Il s'agit non seulement de les préserver, mais aussi de les valoriser. Ils sont directement en lien avec le développement touristique dont le renforcement est recherché tant à partir des parcours d'itinérance tous modes, que de la qualité et de la diversité des hébergements touristiques. Aussi le PLUi recherche une protection accrue de ces patrimoines de façon à mieux encadrer leurs évolutions dans une logique de qualité.

Ballore	6	Palinges	2
Baron	6	Paray-le-Monial	1
Beauby	6	Poisson	4
Champlecy	6	Prizy	6
Changy	6	Saint-Agnan	4
Charolles	1	Saint-Aubin-en-Charollais	5
Chassenard	4	Saint-Bonnet-de-Joux	2
Coulanges	5	Saint-Bonnet-de-Vielle-Vigne	6
Digoin	1	Saint-Julien-de-Civry	4
Fontenay	6	Saint-Leger-lès-Paray	4
Grandvaux	6	Saint-Vincent-Bragny	4
Hautefond	5	Saint-Yan	2
La-Motte-Saint-Jean	4	Suin	6
Le Rousset-Marizy	4	Varenne-Saint-Germain	4
Les Guerreaux	6	Vaudebarrier	6
L'Hôpital-Le-Mercier	5	Vendennes-lès-Charolles	4
Lugny-lès-Charolles	6	Versaugues	6
Marcilly-la-Gueurce	6	Viry	6
Martigny-le-Comte	4	Vitry-en-Charollais	3
Molinet	4	Volesvres	4
Mornay	6		
Nochize	6		
Oudry	5		
Ozolles	6		

Différenciation des communes en fonction des strates du PADD

Densité globale à l'hectare pour la construction de logements neufs		
Villes selon le SCoT		20 logements / ha
Bourgs structurants selon le SCoT		12 logements / ha
Communes rurales réparties en différents niveaux :		
Typologie de communes	3 (très supérieur)	12 logements / ha
	4 (supérieur)	12 logements / ha
	5	10 logements / ha
	6	8 logements / ha

Densités attendues en fonctions des strates du PADD

- Trouver un équilibre et des complémentarités entre les communes dans la répartition du développement. Si le SCOT est bien la base de la définition de l'armature urbaine avec 3 strates : Villes, Bourgs relais, villages ; le PLUi a modulé la strate village. En effet le constat a montré que dans la strate village, certaines communes par leurs équipements, services sont plus structurantes que d'autres, certaines en première couronne des villes participent au développement des villes, d'autres sont plus positionnées sur une approche touristique et patrimoniale. Cela a conduit à déterminer dans le PADD plusieurs catégories de communes dans cette strate avec des capacités de développement et des obligations de densité différentes. La logique étant que celles qui ont le plus de capacités d'accompagnement des besoins, se développent un peu plus et en contrepartie elles renforcent la densité de construction et diversifient plus les typologies de logements. Cette déclinaison est la suivante :
 - Niveau 1 : ville
 - Niveau 2 : bourg structurant
 - Niveau 3 commune à offre très supérieure (Vitry-en-Charollais dont le niveau d'équipements s'approche de celui des bourgs structurants).
 - Niveau 4 : commune à offre supérieure (et très supérieure pour Vitry-en-Charollais dont le niveau d'équipements s'approche de celui des bourgs structurants) et/ou étant intégrée dans l'aire d'influence paradienne
 - Niveau 5 : commune à offre intermédiaire
 - Niveau 6 : commune rurale à niveau d'équipement modéré et à forte valeur touristique et paysagère

Le projet de PLUi sur le plan démographique et résidentiel

Préambule

Plusieurs scénarios de développement ont été étudiés :

- Scénario 1 : Alignement sur les objectifs de création de logements fixés par le SCoT, avec une ambition forte de croissance démographique (environ +0,5%/an de croissance démographique).
- Scénario 2 : Poursuite des dynamiques de création de logements enregistrés ces dernières années (environ +0,3%/an de croissance démographique).
- Scénario 3 : Projection visant une croissance modérée du territoire (environ +0,1% de croissance démographique).
- Scénario 4 : Projection basée sur la poursuite des dynamiques démographiques des dix dernières années (environ -0,1%/an de croissance démographique).

Ces scénarios et leurs implications sont détaillés plus loin.

On rappelle que selon le recensement publié en mars 2025 portant avec retard sur 2021, la communauté de communes connaît un taux d'accroissement annuel négatif au tour de -0.3%/an depuis 2015. Toutefois cette décroissance est à nuancer avec un solde du aux entrées/sorties qui est positif à +0.3% mais qui ne compense pas le solde naturel. Cela traduit une certaine attractivité du territoire.

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

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,3	-0,5	-0,6	-0,6	-0,0	-0,1	-0,3
<i>due au solde naturel en %</i>	<i>0,6</i>	<i>0,2</i>	<i>0,0</i>	<i>-0,1</i>	<i>-0,1</i>	<i>-0,2</i>	<i>-0,5</i>
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	<i>-0,3</i>	<i>-0,7</i>	<i>-0,6</i>	<i>-0,5</i>	<i>0,1</i>	<i>0,1</i>	<i>0,3</i>
Taux de natalité (‰)	17,1	13,7	11,3	9,9	9,9	9,5	7,9
Taux de mortalité (‰)	11,4	11,5	11,2	11,2	11,1	11,8	13,2

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

Détermination de l'horizon théorique du PLUi

La durée théorique du PLUi est un choix de la collectivité qui avoisine un horizon de 12 ans. En effet il s'agit de donner le temps de mettre en œuvre les orientations du projet sans raisonner à trop longue échéance (au-delà il est difficile d'avoir une projection dans la planification au regard des évolutions rapides des territoires d'une part et du contexte législatif d'autre part).

Par ailleurs les incertitudes encore réelles au moment de la réalisation du PLUi sur la seconde partie de la loi Climat (2031 /2050) et notamment sur la façon d'apprécier la notion d'artificialisation, l'absence de mise en place actuelle de l'outil de suivi OCSGE (base de données de référence pour la description de l'occupation du sol) qui devrait à terme permettre de référencer l'artificialisation des sols, conduit à ne pas intégrer cette loi à court terme.

Les scénarios étudiés

Données générales et prise en compte du desserrement des ménages

Dans le cadre de l'élaboration du PADD, le PLUi du Grand Charolais a réalisé une estimation de la situation démographique et résidentielle à la date prévisionnelle de son entrée en vigueur a été réalisée. Cette projection repose sur l'extrapolation des dynamiques connues sur la dernière période de référence de l'INSEE, soit 2013-2019 au moment de l'élaboration du PADD. Ces tendances ont été rapportées sur les années suivantes afin d'obtenir une estimation des évolutions entre 2019 et 2025/2026, horizon théorique correspondant au démarrage du PLUi.

Toutefois, les dynamiques post-COVID, susceptibles d'avoir influencé les évolutions démographiques et résidentielles, n'étaient pas quantifiables à cette époque en raison de l'indisponibilité des données récentes de l'INSEE. Bien que la pandémie ait suscité des discussions sur un potentiel « exode urbain », les données plus récentes disponibles à la date d'arrêt du PLUi ne montrent pas d'impact significatif sur la population du territoire du Grand Charolais. De plus, des études récentes menées dès 2021 (notamment cf. « Exode urbain : un mythe, des réalités, PUCA, 2022 ») indiquent que la pandémie n'a pas provoqué un départ massif des villes vers les campagnes, mais plutôt accéléré des tendances préexistantes de périurbanisation et de renaissance rurale.

Sur le Grand Charolais il conviendra d'attendre les publications de l'INSEE ultérieures pour mieux cerner la réalité de ces dynamiques.

Pour quantifier l'effet du desserrement sur le besoin en logements, le PLUi s'est appuyé sur la méthode développée par l'ANIL, reprise par le CEREMA. L'application de cette approche a permis d'estimer que, sur le territoire du Grand Charolais, environ 72 logements par an seraient nécessaires sur la durée du PLUi afin de satisfaire le desserrement des ménages et ainsi maintenir l'adéquation entre le parc de logements et les besoins des habitants.

Le Conseil Régional Bourgogne Franche Comté a lancé une démarche d'attractivité résidentielle à l'échelle régionale en octobre dernier, fort du constat de baisse constante de la démographie à l'échelle de la Région.

C'est la 1ère région, en France, à avoir initié ce dispositif innovant et expérimental. En effet, un site dédié « Venez vivre en Bourgogne-Franche-Comté » (<https://www.venez-vivre-en-bourgogne-franche-comte.fr>) permet aux candidats à l'installation de s'inscrire et d'affiner un choix de territoire en fonction de ses propres critères.

34 territoires participent à ce dispositif dont 3 départements et 31 communautés de communes (dont Le Grand Charolais).

Une fois, les territoires identifiés, ce candidat est dirigé vers les chargés de mission attractivité résidentielle. Le rôle d'accompagnement à l'installation prend tout son sens car il s'agit d'être une interface tant sur les domaines de l'emploi, de l'immobilier que sur des adéquations de passion ou de besoins plus personnels.

Un seul objectif : séduire le candidat à l'installation par une valorisation de nos atouts et le convaincre de visiter et de s'installer.

Pour Le Grand Charolais, voici un premier bilan après moins de 6 mois :

- 23 contacts et rendez-vous téléphoniques pour affiner les projets
- Dont 10 visites depuis mi-février 2025 : atouts du territoire identifiés (accessibilité – RCEA et A79, SNCF- offre de parcours complet : primaire, collège, lycée – écran naturel et patrimonial = sérénité)
- + 4 rendez-vous téléphoniques pris pour le mois d'avril 2025

L'une des difficultés réside en la disponibilité d'une offre locative de qualité, notamment des maisons individuelles avec jardin.

Sur la base des constats et des besoins identifiés dans le diagnostic du PLUi, plusieurs dynamiques ont été mises en évidence :

- Une faible croissance démographique globale, masquant d'importantes disparités entre les communes. Les communes bien desservies par la RCEA et la nouvelle A79, semblent connaître une croissance plus marquée.
- Un retour de croissance sur Paray-le-Monial et Charolles, alors que Digoin, malgré son taux d'équipement et son bassin d'emplois, continue à perdre des habitants de façon significative.
- Un desserrement des ménages qui génère un besoin en logements supplémentaires.
- Des objectifs ambitieux de création de logements inscrits dans le SCoT, traduisant une volonté du Pays Charolais Brionnais de soutenir la croissance démographique. Il est à noter que ces ambitions sont loin d'être atteintes selon le bilan même du SCOT.

À partir de ces constats, les différents scénarios démographiques ont été envisagés :

- Scénario 1 : Alignement sur les objectifs de création de logements fixés par le SCoT, avec une ambition forte de croissance démographique (environ +0,5%/an de croissance démographique).
- Scénario 2 : Poursuite des dynamiques de création de logements enregistrés ces dernières années (environ +0,3%/an de croissance démographique).
- Scénario 3 : Projection visant une croissance modérée du territoire (environ +0,1% de croissance démographique).
- Scénario 4 : Projection basée sur la poursuite des dynamiques démographiques des dix dernières années (environ -0,1%/an de croissance démographique).

Ces quatre scénarios sont présentés succinctement ci-après.

Scénario 1: « SCOT » : +0.5%/an

**Objectifs du SCOT
sur 12 ans**



2115 logements sur 12 ans



	Logements supplémentaires	Habitants supplémentaires
Total	2115	2435
Dont pour compensation du desserrement des ménages	864	
Dont pour la croissance démographique	1251	2439

Le scénario 1, qui visait à respecter pleinement les objectifs de création de logements du SCoT, n'a pas été retenu car il apparaissait trop ambitieux au regard des dynamiques actuelles du territoire. En effet, bien que le SCoT affiche une volonté forte de croissance démographique, les tendances associées montrent une faible dynamique générale, avec des disparités selon les communes et une poursuite du déclin démographique dans certaines d'entre elles, notamment à Digoin. Dans ce contexte, adopter un scénario de développement trop élevé aurait risqué de générer une offre inadaptée aux réalités locales et entraînerait une consommation foncière hors d'échelle, avec les besoins.

Scénario 2 « Poursuite des dynamiques de construction » : +0.3%/an

**Depuis 10 ans un rythme de
construction d'environ 130
logements/an**



1560 logements sur 12 ans



	Logements supplémentaires	Habitants supplémentaires
Total	1560	1357
Dont pour compensation du desserrement des ménages	864	
Dont pour la croissance démographique	696	1357

Le scénario 2 a été retenu car il permet d'inverser la tendance démographique sans pour autant fixer des objectifs de croissance excessifs.

Cependant, cette trajectoire nécessite une vigilance particulière quant à l'accompagnement des dynamiques résidentielles. En effet, si les infrastructures actuelles peuvent accueillir cette croissance, il convient d'assurer la mise aux normes des réseaux (eau, assainissement, voirie...). De même, le développement de l'emploi doit être suivi attentivement afin de garantir un équilibre entre population active et opportunités économiques.

Scénario 3 : Croissance modérée de la population : +0.1%/an

Base de création de 95 logements/an

↓

1150 logements sur 12 ans →

	Logements supplémentaires	Habitants supplémentaires
Total	1150	558
Dont pour compensation du desserrement des ménages	864	
Dont pour la croissance démographique	286	558

Le scénario 3, qui envisageait une croissance modérée (stabilisation de la population), n'a pas été retenu car le territoire estime que l'arrivée de nouveaux habitants devrait permettre d'aller au-delà d'une simple stabilisation démographique ou d'une croissance limitée. Bien que le solde naturel demeure négatif, l'attractivité résidentielle et les dynamiques engagées doivent favoriser un développement plus soutenu, permettant de maintenir une population active et de renforcer l'équilibre territorial.

Scénario 4 « Le fil de l'eau démographique » : -0.1%/an

Base de création de 50 logements/an

↓

600 logements sur 12 ans →

	Logements supplémentaires	Habitants supplémentaires
Total	+ 600	- 514
Dont pour compensation du desserrement des ménages	+ 600	- 514
Dont pour la croissance démographique		

Les 600 logements supplémentaires ne permettront pas de compenser le desserrement démographique (besoin estimé à 864 logements) = perte de population

Le scénario 4 n'a pas été retenu, car il reposait sur une simple poursuite des dynamiques démographiques passées, conduisant principalement à une diminution de la population. Or, le territoire met en œuvre des politiques volontaristes de revitalisation économique et résidentielle, ainsi qu'une valorisation de son attractivité touristique. De plus la requalification de la RCEA et l'ouverture de l'A79, renforcent l'accessibilité du territoire et peuvent appuyer son développement. Ces leviers, retenus comme des facteurs clés du renouvellement de l'attractivité territoriale, ont été jugés suffisamment importants par les élus, qui ne souhaitent pas adopter un scénario pouvant conduire à une nouvelle phase de décroissance.

Conclusions

À l'issue des analyses et des échanges entre les élus, le scénario 2 a été retenu et inscrit comme tel dans le PADD, car il permet d'inverser la tendance démographique :

Extrait PADD Objectif A2/O1 : Un scénario démographique qui recherche une dynamique renforcée pour accroître l'attractivité du territoire :

Les orientations du PLUi

Le choix de l'hypothèse démographique retenue s'appuie sur un projet politique de revitalisation du territoire, avec le retour d'une croissance démographique plus affirmée à 0.3%/an. Il traduit à la fois les réalités passées et les ambitions futures pour le territoire en ce qui concerne l'accueil de nouvelles populations.

Il permet de mêler ambition, traduite par une forte volonté politique de reconquête démographique, et réalisme concernant la production de logements et le foncier à mobiliser pour cela.

Au-delà de la seule croissance démographique, l'objectif d'accueil de nouvelles populations cible prioritairement les jeunes actifs pour consolider le taux de rétention des actifs (actuellement, 73% des actifs qui résident sur le territoire ont un emploi en Grand Charolais). L'accueil projeté de cette typologie de population permet de pourvoir les emplois disponibles auprès du tissu des entreprises locales, d'accueillir de jeunes ménages et d'assurer l'animation des communes (associations, équipements etc.)

Dans le même temps, l'objectif est aussi d'attirer de jeunes retraités en leur offrant des logements, des commerces et des services de proximité.

Le suivi de ce scénario démographique retenu implique, dans le cadre du PLUi, la création d'environ 1560 logements sur l'ensemble de la période couverte, soit un rythme de 130 logements par an. Cet objectif repose sur une mobilisation équilibrée des différents leviers de production de logements (voir après *Les capacités en logements du PLUi du Grand Charolais*).

Un objectif indicatif par commune a été défini pour répartir les 1 560 logements en conservant les proportions établies dans le SCoT. La répartition s'est faite en plusieurs étapes : d'abord entre les différentes strates territoriales (villes, bourgs structurants et communes rurales), en maintenant la part de chacun dans l'objectif initial du SCoT ; puis à l'intérieur de chaque strate. Pour les villes, la répartition suit la même proportion que dans le SCoT. Pour les bourgs structurants et les communes rurales, la répartition a été réalisée en fonction de l'armature territoriale déterminée.

Commune	Hypothèse nombre de logements à créer sur le temps du PLUi sur la base du scénario retenu dans le PADD	Commune	Hypothèse nombre de logements à créer sur le temps du PLUi sur la base du scénario retenu dans le PADD	Commune	Hypothèse nombre de logements à créer sur le temps du PLUi sur la base du scénario retenu dans le PADD
Ballore	3	L'Hôpital-le-Mercier	11	Saint-Bonnet-de-Joux	52
Baron	10	Lugny-lès-Charolles	12	Saint-Bonnet-de-Vieille-Vigne	7
Beauby	13	Marcilly-la-Gueurce	5	Saint-Julien-de-Civry	17
Champlecy	8	Martigny-le-Comte	15	Saint-Léger-lès-Paray	27
Changy	17	Molinet	41	Saint-Vincent-Bragny	36
Charolles	120	Mornay	5	Saint-Yan	78
Chassenard	36	Nochize	4	Suin	9
Coulanges	11	Oudry	14	Varenne-Saint-Germain	26
Digoin	282	Ozolles	14	Vaudebarrier	8
Fontenay	2	Palinges	102	Vendenesse-lès-Charolles	26
Grandvaux	3	Paray-le-Monial	325	Versaugues	7
Hautefond	7	Poisson	20	Viry	9
La Motte-Saint-Jean	43	Prizy	2	Vitry-en-Charollais	39
Le Rousset-Marizy	22	Saint-Agnan	25	Volesvres	22
Les Guerreaux	8	Saint-Aubin-en-Charollais	17		
TOTAL	1560				

À titre de point de repère, les projections de l'INSEE sur l'évolution de la population nationale et régionale en Saône-et-Loire, sont présentées à la page suivante.

Quelques points de repère nationaux et régionaux en termes démographiques :

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

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

Les projections de l'Insee sont les suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

Les capacités en logements du PLUi du Grand Charolais

Présentation des différentes capacités en logements du PLUi du Grand Charolais

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

Modes d'urbanisation et de remobilisation de l'habitat	Définition et méthodologie
1 logement potentiel du PLUi peut être : 1 logement situé dans la PAU (dont renouvellement urbain) 1 logement situé en extension de la PAU 1 logement par changement de destination 1 logement par remise sur la marché de logements vacants Capacité de logements par construction nouvelle dans la PAU (dont renouvellement urbain) Ces espaces ne constituent pas de consommation foncière	Le potentiel de logements créés repose sur les possibilités de construction au sein des secteurs déjà urbanisés (la PAU), à la fois dans le cadre des OAP et en dehors de celles-ci. Il intègre également les opportunités offertes par le renouvellement urbain. A l'intérieur des OAP, le nombre de logements qu'il est possible d'accueillir dans les gisements est évalué en fonction de la programmation fixée par l'OAP. En dehors de ceux situés dans les OAP, à l'intérieur de chaque potentiel foncier identifié, en application du SCoT : le nombre de logements qu'il est possible d'y accueillir est évalué en tenant compte de l'objectif de densité de la commune. Évaluation de la rétention foncière dans la PAU : également, en application des orientations du SCoT, la rétention foncière a été évaluée dans les gisements fonciers situés au sein de la PAU. Cette analyse a été menée en 2023, à l'occasion des entretiens avec les communes, permettant ainsi d'identifier les terrains disponibles mais dont la mobilisation pour la construction reste incertaine. Cette analyse de la situation foncière observée sur l'ensemble du territoire amène à un taux moyen de rétention foncière d'environ 29 % pour l'ensemble du potentiel foncier identifié dans la PAU. Cela ne signifie pas que ces terrains ne seront jamais construits, mais il apparaît peu probable qu'ils le soient à court ou moyen terme en raison de divers freins (stratégies de propriété, absence de porteurs de projet, marché immobilier insuffisamment porteur, etc.). L'analyse et la quantification du potentiel de logements ouvert par le PLUi, présentées ci-après intègrent ce phénomène en proposant deux estimations distinctes : une première sans prise en compte de la rétention foncière, présentant le potentiel brut des gisements fonciers, Il est aussi à noter qu'il a été exclu de ce potentiel brut foncier les terrains qui par leur situation apparaissaient peu propices à l'urbanisation (tènements situés dans des zones à risques connus, accessibilité difficile, topographie très contraignante...)

Modes d'urbanisation et de remobilisation de l'habitat

Modes d'urbanisation et de remobilisation de l'habitat	Définition et méthodologie
	une seconde avec prise en compte de la rétention foncière telle qu'elle a été évaluée à la parcelle dans les entretiens communaux, reflétant une approche plus réaliste des capacités effectives de mobilisation foncière dans la PAU.
Capacité de logements par construction nouvelle en extension de la PAU Ces espaces constituent de la consommation foncière	Cette capacité est définie pour les secteurs d'urbanisation future qui se situe en extension de la PAU.
Capacité de logements par changements de destination Ces sites ne constituent pas de la consommation foncière	La reconversion de bâtiments existants en logements représente un levier important pour répondre aux besoins résidentiels sans étendre l'urbanisation. Ces bâtiments ont été identifiés selon la méthodologie expliquée plus loin dans ce rapport. Dans le PLUi, les potentiels de changements de destination sont dénombrés sur la base d'un ratio de 1 bâtiment identifié = 1 logement potentiel, même si tous ne seront pas nécessairement mobilisés sur la durée du PLUi. Par ailleurs, en raison des volumes souvent importants des bâtiments concernés, certains changements de destination pourraient permettre la création de plusieurs logements. Cependant, il est impossible pour le PLUi d'anticiper les projets précis qui seront réalisés. Aussi un seul logement est comptabilisé. Enfin dans ce potentiel de changements de destination, ont été exclus tous les locaux qui sont attenants, ou proches de la construction principale en considérant que ce sont des locaux accessoires à l'habitation. En effet même s'ils peuvent accueillir de nouveaux logements, il semble que le plus souvent ils soient plutôt propices à l'extension des logements existants.

Modes d'urbanisation et de remobilisation de l'habitat	Définition et méthodologie
Capacité de logements mobilisables par remise sur le marché de logements vacants Ces sites ne constituent pas de la consommation foncière	La lutte contre la vacance structurelle constitue un axe stratégique du PLUi. Le potentiel de logements pouvant être remis sur le marché repose sur l'identification des logements vacants depuis plus de deux ans (longue durée). Les données sont celles des fichiers LOVAC, (qui permettent de rassembler de nombreuses informations sur les logements déclarés fiscalement comme vacants et ainsi, de caractériser très finement chaque logement vacant à l'adresse, en croisant les données de 4 fichiers le fichier 1767BISCOM, les Fichiers fonciers et DV3F retraités par le Cerema et la Base Adresse Nationale.) Objectif de réduction de la vacance : En application des orientations du PADD visant à réduire la vacance et en cohérence avec le programme <i>Petites Villes de Demain</i> (PVD) engagé sur les communes de Paray-le-Monial, Charolles, Digoin et Saint-Bonnet-de-Joux et en cohérence avec les actions sur l'habitat menées via l'OAPH, le PLUi fixe un objectif de remise sur le marché des logements vacants depuis plus de deux ans : • Pour l'ensemble des communes, cet objectif théorique est estimé à 15% du parc vacant afin de favoriser la mobilisation du parc existant, d'autant que le territoire a mis en place des dispositifs incitatifs pour leur réhabilitation via une OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat). • Pour les villes bénéficiant du dispositif PVD, et disposant ainsi d'actions et de leviers spécifiques pour lutter contre ce phénomène, il est plausible d'estimer l'objectif de remise sur le marché de logements vacants à 25% du parc de logements vacants. En effet la remise sur le marché de ces logements vacants constitue une priorité de ces démarches PVD.

Analyse quantitative

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

	Dans la PAU hors OAP = gisements hors OAP sans prise en compte de la rétention foncière	Dans la PAU hors OAP = gisements hors OAP avec prise en compte de la rétention foncière	Dans la PAU dans OAP dont renouvellement urbain	En extension de la PAU hors OAP	En extension de la PAU dans OAP	En potentiels changements de destination (1 bâtiment identifié = 1 logt)	Total sans prise en compte de la rétention foncière sans logements vacants	Total avec prise en compte de la rétention foncière sans logements vacants	Logements vacants (LOVAC)	Objectif du nombre de logements vacants à remettre sur le marché	Total sans prise en compte de la rétention foncière + logts vacants	Total avec prise en compte de la rétention foncière + logts vacants
Ballore				3		16	19	19	2	0	19	19
Baron	4	3		4	10	6	24	23	13	2	26	25
Beaubery	5	4			15	2	22	21	17	3	25	23
Champlecy	5	4			5	2	12	11	5	1	13	11
Changy	4	3			8	11	23	22	14	2	25	24
Charolles	243	170			83	5	331	258	144	36	367	294
Chassenard	55	39			13	4	72	56	35	5	77	61
Coulanges	6	4	10			2	18	16	22	3	21	20
Digoïn	241	169	75		220	3	539	467	383	96	635	562
Fontenay	1	1			7		8	8	2	0	8	8
Grandvaux	2	1			5	6	13	12	8	1	14	14
Hautefond	3	2			18	4	25	24	3	0	25	25
La Motte-Saint-Jean	32	22			16		48	38	42	6	54	45
Le Rousset-Marizy	10	7			26	9	45	42	32	5	50	47
Les Guerreaux	5	4			4	2	11	10	16	2	13	12
L'Hôpital-le-Mercier	3	2	24		5	2	34	33	7	1	35	34
Lugny-lès-Charolles	6	4			7	4	17	15	11	2	19	17
Marcilly-la-Gueurce		0							11	2	2	2
Martigny-le-Comte	2	1	12		9	3	26	25	24	4	30	29
Molinet	43	30			30	3	76	63	39	6	82	69
Mornay	4	3		2		11	17	16	7	1	18	17
Nochize	6	4			3	3	12	10	7	1	13	11
Oudry	3	2			19	2	24	23	8	1	25	24
Ozolles	6	4			5	12	23	21	22	3	26	25
Palinges	25	18			31	8	64	57	52	8	72	64
Paray-le-Monial	383	268	130		252	2	767	652	190	48	815	700
Poisson	1	1	3		4	15	23	23	12	2	25	25
Prizy	5	4				1	6	5	5	1	7	5
Saint-Agnan	37	26			14	7	58	47	40	6	64	53
Saint-Aubin-en-Charollais	7	5	10			7	24	22	27	4	28	26
Saint-Bonnet-de-Joux	18	13			29	10	57	52	63	16	73	67
Saint-Bonnet-de-Vieille-Vigne	7	5			6		13	11	20	3	16	14
Saint-Julien-de-Civry	5	4			24	10	39	38	36	5	44	43
Saint-Léger-lès-Paray	13	9	3		26	3	45	41	8	1	46	42
Saint-Vincent-Bragny	9	6			20	11	40	37	31	5	45	42

	Dans la PAU hors OAP = gisements hors OAP sans prise en compte de la rétention foncière	Dans la PAU hors OAP = gisements hors OAP avec prise en compte de la rétention foncière	Dans la PAU dans OAP dont renouvellement urbain	En extension de la PAU hors OAP	En extension de la PAU dans OAP	En potentiels changements de destination (1 bâtiment identifié = 1 logt)	Total sans prise en compte de la rétention foncière sans logements vacants	Total avec prise en compte de la rétention foncière sans logements vacants	Logements vacants (LOVAC)	Objectif du nombre de logements vacants à remettre sur le marché	Total sans prise en compte de la rétention foncière + logts vacants	Total avec prise en compte de la rétention foncière + logts vacants
Saint-Yan	23	16	25		10	6	64	57	56	8	72	66
Suin	3	2			10	5	18	17	19	3	21	20
Varenne-Saint-Germain	24	17		5	17	1	47	40	14	2	49	42
Vaudebarrier	6	4		7	3	3	19	17	10	2	21	19
Vendenesse-lès-Charolles	19	13		1	26	9	55	49	45	7	62	56
Versaugues	2	1			9	9	20	19	6	1	21	20
Viry	10	7			9	5	24	21	10	2	26	23
Vitry-en-Charollais	18	13			50	6	74	69	17	3	77	71
Volesvres	20	14	5		25	6	56	50	7	1	57	51
TOTAL	1324	927	297	22	1073	236	2952	2555	1542	309	3261	2864
Sous-total communes rurales	391	274	67	22	448	202	1130	1013	654	98	1228	1111
Sous-total bourgs structurants	66	46	25	0	70	24	185	165	171	32	217	197
Sous-total Villes	867	607	205	0	555	10	1637	1377	717	179	1816	1556

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

- 2716 logements sans prise en compte des changements de destination et de la remise sur le marché des logements vacants et sans prise en compte de la rétention foncière
- Ou 2379 logements sans prise en compte des changements de destination et de la remise sur le marché des logements vacants et avec prise en compte de la rétention foncière

Il faut ajouter :

- 236 bâtiments isolés qui pourraient changer de destination dans les zones A et N
- Et un objectif de 309 logements vacants à remettre sur le marché en 12 ans.

Ce potentiel se répartit de manière différenciée sur le territoire :

- 39 % sont localisés dans les 38 communes rurales (alors qu'elles représentent 42% de la population) ;
- 6 % concernent les trois bourgs structurants (alors qu'ils représentent 9% de la population).
- 55 % se concentrent dans les trois villes (alors qu'elles représentent 49% de la population), dont :
 - 11 % pour Charolles,
 - 18 % pour Digoin,
 - 26 % pour Paray-le-Monial.

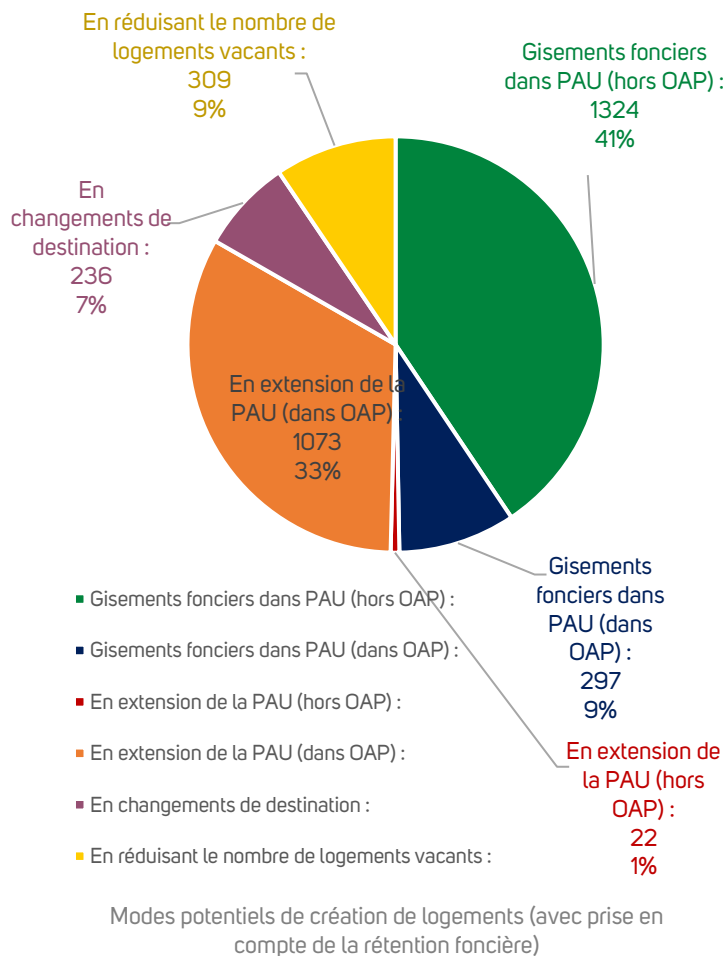
Cette répartition traduit une approche territoriale équilibrée, favorisant la consolidation des centralités tout en permettant aux secteurs ruraux de maintenir un développement adapté à leur contexte et à leurs capacités d'accueil.

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

Le potentiel de création de logements identifiés dans le PLUi repose sur plusieurs modes de production, incluant à la fois le renouvellement urbain, l'optimisation des espaces déjà urbanisés et l'encadrement strict des extensions :

- 1621 logements pourraient être créés dans la partie actuellement urbanisée (PAU), (1224 si on intègre la rétention foncière) dont 297 sont issus du renouvellement urbain, contribuant ainsi à la requalification et à la densification des tissus existants.
- 1095 logements seraient développés en extension de la PAU, dont 1073 avec un encadrement strict via des OAP, garantissant une urbanisation maîtrisée et cohérente avec les enjeux de sobriété foncière (on rappelle qu'aucune rétention foncière n'est appliquée dans les secteurs en extension de la PAU).
- 236 logements seraient développés à partir des changements de destination, valorisant le bâti existant et limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles.
- 309 logements vacants seraient remobilisés en cohérence avec le programme Petite Ville de Demain (PVD), l'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) en cours sur le territoire et la volonté des élus du territoire de résorber ce phénomène. Cependant, le PLUi n'a aucun levier direct pour résorber ce phénomène.

En intégrant l'objectif de réduction de la vacance fixé à 15 % pour l'ensemble des communes et 25 % pour celles bénéficiant du programme Petites Villes de Demain (PVD), le potentiel total de logements dans le PLUi s'élève à 3261 logements sans prise en compte de la rétention foncière, et à 2864 logements en incluant cette variable.



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

L'objectif de 1560 logements sur 12 ans, inscrit dans le PADD du PLUi, se situe en deçà de l'objectif maximal du SCoT, qui prévoyait au maximum environ 2115 logements sur la même période.

Toutefois, le potentiel réel de logements ouverts par le PLUi apparaît supérieur à ces objectifs, avec :

- 3261 logements sans prise en compte de la rétention foncière, ce qui correspond à un potentiel brut intégrant toutes les capacités théoriques de production.
- 2864 logements en prenant en compte la rétention foncière, qui représente une estimation plus réaliste des logements effectivement mobilisables sur la période.

Ce dépassement des capacités par rapport à l'objectif du PADD s'explique par la volonté des élus de préserver une marge de manœuvre sécurisée en matière d'urbanisation et d'accueil résidentiel. Plusieurs facteurs justifient cette approche :

- La présence de terrains en extension dont l'aménagement est relativement aisé, permettant aux communes d'assurer un développement maîtrisé.
- La présence d'un potentiel relativement important en renouvellement urbain, dont la mobilisation dans le temps du PLUi n'est pas assurée (Paray-le-Monial, Saint-Yan, Martigny-le-Comte, Digoin ...). On sait que ce type d'opération nécessite du temps et des moyens techniques importants.
- La mobilisation du foncier dans la PAU, qui dépend de nombreux critères échappant au contrôle direct des collectivités (propriété foncière privée, portage de projets privés, contraintes techniques...).
- Un nombre significatif de constructions adaptées aux changements de destination, dans un territoire rural où le désintérêt croissant du monde agricole pour ses bâtiments historiques. Ces constructions ouvrent de nouvelles opportunités de reconversion en logements, sans consommation foncière supplémentaire, il serait dommage de ne pas offrir ces possibilités de reconversion.
- Un volume relativement élevé de logements vacants dans les espaces urbains des villes nécessitant une action renforcée. La réduction de la vacance est ainsi un objectif prioritaire du PLUi.

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

L'analyse du diagnostic du PLUi a mis en évidence un manque de diversité dans l'offre de logements, tant en termes de types que de superficies. L'offre actuelle peine à répondre aux différents parcours résidentiels des habitants et à favoriser le lien intergénérationnel. En particulier, certains segments sont sous-représentés, comme :

- Les maisons de village, les maisons avec terrain, les appartements et les formes d'habitat partagé, qui permettent d'assurer une meilleure fluidité résidentielle.
- Les logements adaptés aux habitants les plus fragiles, notamment les personnes seules, âgées, en situation de handicap ou de précarité sociale, financière ou familiale. Ces logements sont particulièrement nécessaires dans les centres-bourgs, afin de favoriser leur accès aux services et de répondre aux enjeux liés au vieillissement de la population.

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

Extrait PADD Objectif A2/O2 : Un projet résidentiel qui permet de répondre à la diversité des besoins :

Le PLUi vise à satisfaire la diversité des besoins en logements liés aux parcours résidentiels. Ainsi les typologies doivent se diversifier vers une offre en petits et moyens logements de type intermédiaire de façon à répondre aux besoins de personnes âgées et des primo-accédants dans un produit qui allie qualité résidentielle et économie de foncier et à compléter l'offre actuelle composée majoritairement d'un important tissu pavillonnaire

Il s'agit de :

- *Mettre à disposition des logements de types et de superficies variés (maison de village, maison avec terrain, appartement, habitat partagé...) qui facilitent les parcours résidentiels et contribuent au lien intergénérationnel. Cela tend vers une diversification des formes urbaines,*
- *Proposer des logements diversifiés pour accueillir les habitants plus fragiles : personnes seules, âgées ou handicapées, en situation de précarité sociale, financière ou familiale par exemple (à privilégier dans centres bourgs), notamment en lien avec le vieillissement de la population,*

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

Localisation du développement résidentiel par rapport aux centralités

Le PLUi a cherché à favoriser un développement résidentiel en cohérence avec les centralités existantes des communes. Dans la majorité des communes, l'urbanisation projetée priorise les secteurs situés à proximité des pôles de vie, là où se trouvent déjà des commerces lorsqu'ils existent, ainsi que des équipements et services de proximité.

Plusieurs orientations et prescriptions du DOO (document d'orientations et d'objectifs) du SCoT sont relatives à cette localisation près des centralités :

A1/O3-OB1 – Contrôler la dispersion de l'urbain et éviter les mitages [...]

Permettre le développement de hameaux tout en limitant l'habitat dispersé [...]

PRESCRIPTIONS L'accueil de nouvelles constructions dans les hameaux est possible, dans les dents creuses, voire en extension, dans le respect des principes de dimensionnement et localisation des extensions urbaines. Les constructions nouvelles dans les hameaux respectent le caractère rural et la forme urbaine et bâtie traditionnelle.

A3/O4-OB2 - Définir des extensions urbaines cohérentes et bien dimensionnées [...]

PRESCRIPTIONS Les extensions urbaines doivent être localisées en continuité des enveloppes bâties existantes et, lorsqu'il y en a, à proximité des principaux services et commerces de la commune, ou des communes voisines le cas échéant.

Le tableau page suivante analyse la répartition de la production potentielle de logements prévue dans le PLUi, en fonction de leur positionnement relatif aux centralités de chaque commune.

	Dans ou rattaché à la centralité de la commune		Dans les écarts / hameaux	
	Nb de logements	En % du nb potentiel de logements total	Nb de logements	En % du nb potentiel de logements total
Ballore	3	16%	16	84%
Baron	16	67%	8	31%
Beaubery	20	91%	2	9%
Champlecy	10	83%	2	17%
Changy	11	48%	12	52%
Charolles	313	95%	18	5%
Chassenard	57	79%	15	21%
Coulanges	16	89%	2	11%
Digoin	336	62%	203	38%
Fontenay	8	100%		
Grandvaux	7	54%	6	46%
Hautefond	18	72%	7	28%
La Motte-Saint-Jean	36	75%	12	24%
Le Rousset-Marizy	31	69%	14	30%
Les Guerreaux	9	82%	2	18%
L'Hôpital-le-Mercier	28	82%	6	17%
Lugny-lès-Charolles			17	100%
Marcilly-la-Gueurce				
Martigny-le-Comte	23	88%	3	12%
Molinet	53	70%	23	30%
Mornay	2	12%	15	88%
Nochize	7	58%	5	36%
Oudry	22	92%	2	8%
Ozolles	10	43%	13	54%

Répartition de la production potentielle de logements prévue dans le PLUi en fonction de leur positionnement relatif aux centralités de chaque commune.

	Dans ou rattaché à la centralité de la commune		Dans les écarts / hameaux	
	Nb de logements	En % du nb potentiel de logements total	Nb de logements	En % du nb potentiel de logements total
Palinges	44	69%	20	31%
Parny-le-Monial	681	89%	86	11%
Poisson	7	30%	16	67%
Prizy	5	83%	1	17%
Saint-Agnan	42	72%	16	28%
Saint-Aubin-en-Charollais	15	63%	9	36%
Saint-Bonnet-de-Joux	44	77%	13	22%
Saint-Bonnet-de-Vieille-Vigne	6	46%	7	54%
Saint-Julien-de-Civry	26	67%	13	33%
Saint-Léger-lès-Paray	28	62%	17	37%
Saint-Vincent-Bagny	24	60%	16	40%
Saint-Yan	46	72%	18	28%
Suin	9	50%	9	47%
Varenne-Saint-Germain	33	70%	14	29%
Vaudebarrier	14	74%	5	26%
Vendenesse-lès-Charolles	37	67%	18	33%
Versaugues	11	55%	9	45%
Viry	19	79%	5	21%
Vitry-en-Charollais	55	74%	19	26%
Volesvres	34	61%	22	39%
TOTAL	2216	75%	736	25%
Sous-total communes rurales	752	67%	378	33%
Sous-total bourgs structurants	134	72%	51	27%
Sous-total Villes	1330	81%	307	19%

L'analyse de la répartition de la production potentielle de logements dans le cadre du PLUi du Grand Charolais met en évidence une orientation marquée en faveur des centralités communales.

Dans les communes rurales, 67 % des logements projetés sont situés dans ou à proximité des centralités. Dans les bourgs structurants, cette proportion est légèrement plus élevée, atteignant 73 %.

Malgré cette tendance à concentrer le développement résidentiel à proximité des pôles de vie, un nombre significatif de logements est possible dans les écarts et hameaux. Cette situation s'explique en grande partie par l'héritage de la morphologie urbaine des communes concernées. En effet, de nombreuses communes rurales du territoire sont historiquement structurées autour d'un centre-bourg accompagné d'un maillage de hameaux qui ont toujours entretenu des liens fonctionnels avec celui-ci.

Parmi les communes rurales, on relève un nombre de logements potentiels assez élevé dans les écarts et hameaux dans les communes suivantes :

- **Ballore** : la commune ne dispose pas d'une véritable centralité marquée. Les quelques fonciers disponibles se situent bien dans ce qui est considéré comme le centre dans le PLUi (à proximité de la mairie), mais ce sont les changements de destination (16) qui expliquent la forte part de logements dans les écarts et hameaux.
- **Changy** : la hausse du nombre de logements dans les hameaux et les écarts est également due aux changements de destination (11).
- **Grandvaux** : la même logique, avec 6 changements de destination.
- **Lugny-lès-Charolles** : son centre-bourg est marqué par un fort patrimoine architectural et paysager. La commune a choisi de se concentrer sur son développement sur le quartier d'Orcilly.
- **Mornay** : la forte proportion de logements potentiels dans les écarts s'explique par le fait que l'écart des Baraques dispose encore de plusieurs potentiels fonciers en dents creuses, alors que le bourg n'en possède plus. De plus, la commune enregistre 11 changements de destination, accentuant cette dynamique de développement en dehors du centre-bourg.
- **Poisson** : comme pour d'autres communes, la forte proportion des logements dans les hameaux et écarts est principalement due aux changements de destination (15).
- **Saint-Bonnet-de-Vieille-Vigne** : la morphologie de la commune est particulière, avec des écarts aussi grands, voire plus grands que le bourg : Le Guide, Pont. Certaines dents creuses subsistent dans les écarts, tandis qu'en dehors du secteur de développement identifié, le bourg ne présente plus de foncier disponible sous forme de dents creuses.
- **Suin** : la commune dispose d'un centre-bourg patrimonial et paysager (butte de Suin). Son développement a été orienté vers la valorisation de ses fonctions de loisirs et touristiques dans la

centralité. Le choix s'est porté sur un écart situé à Mont, le long de la D17, jugé par la commune plus accessible pour l'accueil résidentiel.

- **Versaugues** : la commune a fait le choix de développer un écart en raison d'une rétention foncière importante à proximité du centre-bourg, rendant difficile une mobilisation du foncier à court terme. De plus, 9 changements de destination viennent renforcer la part des logements prévus dans les écarts.

Dans les trois villes du territoire, la production potentielle de logements est, de manière générale, très largement située dans ou à proximité des centralités, avec une moyenne de 81 % des logements projetés. Toutefois, la situation varie significativement entre les trois communes, révélant des dynamiques locales contrastées :

- **Charolles** : le développement résidentiel est fortement concentré dans ou à proximité du centre, avec 95 % des logements projetés dans ces secteurs.
- **Paray-le-Monial** : cette proportion est également élevée, atteignant 89 %.
- **Digoin** : la situation est différente, avec environ 62 % des logements prévus à proximité du centre. Cette spécificité s'explique par le choix communal de développer son plus grand secteur de développement résidentiel (plus de 100 logements) dans le secteur de Neuzy, un quartier situé à vol d'oiseau à 3 km du centre-ville qui possède des équipements (école, gymnase).

Le projet de PLUi sur le plan économique

Le secteur industriel et artisanal

Un territoire doté d'un potentiel économique à optimiser

Le Grand Charolais dispose de capacités d'accueil économiques importantes, héritées de la fusion de trois intercommunalités. Cependant, les zones d'activités (ZAE) se sont développées sans hiérarchisation claire, mêlant parfois commerce, industrie et services, ce qui génère des conflits d'usage (ex : circulation des poids lourds en zones commerciales à côté de flux commerciaux, parfois piétons).

Face à ces enjeux, le PLUi vise à optimiser l'implantation des activités économiques en structurant l'offre foncière et en favorisant le renouvellement des espaces existants parallèlement aux extensions économiques possibles.

Un PLUi qui renforce et organise l'accueil économique

Le PLUi priorise :

- Le développement des activités tertiaires et de services en centre-ville, lorsque leur intégration urbaine est possible.
- L'urbanisation des ZAE existante avant toute création de nouvelles zones, notamment celles déjà aménagées ou situées à proximité de la RCEA et de l'A79, axes structurants du territoire.

Il inscrit aussi un potentiel de développement significatif à plus long terme via l'aménagement de nouvelles zones d'activités proches de la RCEA et de l'A79 (extensions des zones de Ligerval au-delà des ZAC à Digoin, extension de Barberèche à Vitry-en-Charollais, extension des ZAE de Saint-Bonnet-de-Joux, Vendenesse-lès-Charolles et Hautefond).



Centre-ville commerçant de Paray-le-Monial



Commerces dans la ZAC « Champ-Bossu » à Paray-le-Monial



Élevage bovin à Lugny-lès-Charolles

intégration architecturale.

- Prise en compte des enjeux environnementaux, via des mobilités adaptées, l'intégration des énergies renouvelables et la gestion durable de l'eau et des assainissements.

Le secteur commercial

Le Grand Charolais bénéficie d'un bon maillage commercial, avec une offre de proximité bien répartie et des centralités attractives qui répondent aux besoins des habitants.

Cependant, des fragilités apparaissent, notamment avec le développement de zones commerciales en périphérie, qui concurrencent les commerces de centre-ville. Par ailleurs, l'essor du commerce en ligne modifie profondément les habitudes de consommation, impactant particulièrement les commerces non alimentaires.

Le PLUi fixe des objectifs clairs pour préserver et renforcer l'offre commerciale de proximité :

- Priorité à la revitalisation des cœurs marchands, en soutenant le maintien et l'implantation d'activités tertiaires et commerciales dans les centres-villes et centres-bourgs : mise en place de linéaires de protection commerciale en cohérence avec les actions prévues dans le cadre des démarches PVD.
- Permettre le développement (ou le maintien) du commerce dans les communes rurales.
- Encadrement strict des implantations périphériques, en limitant le développement des Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) pour protéger la vitalité des centralités. Seules les activités commerciales et artisanales de plus de 300 m² de surface de vente sont possibles en périphérie (en application directe des orientations du SCOT qui a mis en place cette disposition).

Le secteur agricole

Le Grand Charolais repose sur une agriculture reconnue et labellisée, notamment autour de l'élevage bovin et de la production fromagère. Cette activité est essentielle à l'économie locale et façonne les paysages caractéristiques du territoire. Si le foncier agricole reste globalement préservé, certains développements urbains ont ponctuellement prélevé des terres agricoles. Face aux défis du changement climatique (impliquant une problématique de raréfaction la ressource en eau et la ressource fourragère), et au renouvellement des exploitants agricoles, la préservation des terres agricoles et des ressources constitue un enjeu central du PLUi.

Le PLUi prévoit de protéger les terres agricoles, en particulier celles proches des exploitations et des bâtiments techniques, en excluant ces secteurs du développement urbain. Les prés d'embouche traditionnels sont sanctuarisés et l'accessibilité aux terres agricoles est préservée dans tout projet d'aménagement.

Le PLUi encourage la valorisation des filières agricoles en lien avec les infrastructures existantes, notamment l'abattoir de Paray-le-Monial et les projets de transformation agroalimentaire, comme un abattoir de volailles à



Pont-canal de Digoïn

Saint-Bonnet-de-Joux.

La diversification est également soutenue, notamment via l'agrotourisme et la production d'énergies renouvelables, tout en veillant à ce que ces activités restent secondaires et ne compromettent pas la vocation agricole des terres.

Le secteur des loisirs et du tourisme

Le Grand Charolais bénéficie d'un socle propice à l'économie touristique : terroir, paysages naturels, patrimoine bâti et voies fluviales, voie verte. Cette diversité soutient une attractivité touristique importante, via différentes formes de tourisme : tourisme vert, culturel, et itinérances (fluvial, cyclotourisme) ...

Le projet de PLUi inscrit le Grand Charolais dans une stratégie de tourisme durable, conciliant valorisation du patrimoine, renforcement des loisirs, développement local. Cela passe par la possibilité donnée aux implantations de nouveaux accueils touristiques (notamment via les changements de destination dans le patrimoine rural historique), la valorisation des sites et points de découverte sur le territoire (aménagement de la butte de Suin par exemple).

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

Le territoire du Grand Charolais dispose d'une armature structurante d'équipements autour des trois villes principales. Toutefois, face à la croissance démographique envisagée, certains besoins sont à anticiper, notamment en matière de petite enfance, de périscolaire, de maintien de l'autonomie des personnes âgées et d'offre médicale. Le PLUi accompagne particulièrement l'évolution du Centre Hospitalier du Pays Charolais-Brionnais (682 lits, 1er employeur du territoire) en anticipant ses besoins en foncier pour maintenir son rayonnement à l'échelle du Pays.

Pour renforcer l'attractivité du territoire auprès des jeunes ménages, le PLUi garantit la possibilité de développer les équipements liés à la petite enfance et au périscolaire, en réservant du foncier dédié dans ou en périphérie des zones urbanisées.

Enfin, le PLUi conditionne strictement tout nouveau développement résidentiel ou économique aux capacités des réseaux existants (assainissement, eau potable). Lorsque ces réseaux sont insuffisants, les projets seront reportés jusqu'à leur mise à niveau.

Période de référence

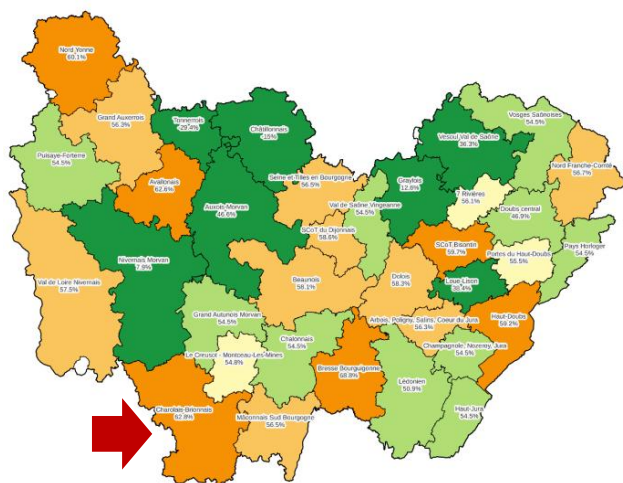
+258,9 ha +25,9 ha/an

Projection 2031

+129,5 ha +12,9 ha/an

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

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



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



Point de vigilance

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

Cadre général de la consommation foncière et position du PLUi

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

Au moment du travail du PADD, selon les données issues du portail de l'artificialisation des sols, le territoire de la communauté de communes avait consommé environ 264 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période de référence 2011-2021, dont 202 hectares dédiés à l'habitat. A noter qu'à la date d'arrêt du PLUi, la consolidation des données sur la consommation foncière a permis d'affiner ce chiffre à 258,9 ha.

La loi Climat et Résilience impose aux territoires de réduire de moitié cette consommation pour la période 2021-2031, ce qui signifie théoriquement, un maximum de 132 hectares consommés, à répartir entre les besoins en habitat, activités économiques et équipements.

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

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

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

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

Ainsi, en attendant la position du SCOT, le PLUi inscrit dans son PADD une trajectoire de réduction de la consommation foncière adaptée aux enjeux locaux. Il fixe ainsi un objectif de 145 hectares d'ENAF consommés sur la période du PLUi, exclusivement dédiés à l'habitat et aux équipements. Au moment du débat sur le PADD il n'a pas fixé d'objectif pour les activités économiques.

Méthodologie de comptabilisation de la consommation d'ENAF du PLUi

Définition

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

À partir de la définition de la consommation d'espace établie par la loi Climat et Résilience, il est essentiel de déterminer une méthodologie spécifique pour quantifier cette consommation d'espace induite par le projet de PLUi. Cette démarche doit inclure une analyse détaillée et contextuelle des espaces concernés.

Méthodologies de calcul envisagées mais non utilisées

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

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

La deuxième de ces méthodes est l'utilisation de l'OCS-GE (Occupation du Sol à Grande Échelle), offrant une cartographie précise et actualisée des différentes occupations du sol, ce qui permet une analyse plus fine et fiable. Cette méthodologie présente plusieurs avantages, notamment une précision géométrique élevée, une couverture complète du territoire et une actualisation régulière des données. Toutefois, son utilisation n'est pas possible en Saône-et-Loire, car la dernière date disponible est de 2018, et les nouvelles mises à jour ne seront disponibles

qu'à partir de mi-2025 pour les versions consolidées. La situation est encore plus incertaine dans l'Allier, où aucun calendrier de production n'a été fixé et où aucun millésime antérieur n'existe. Face à ces limites, le PLUi ne peut donc pas s'appuyer sur l'OCS GE à court terme pour analyser la consommation foncière, en raison de l'indisponibilité de données récentes et exploitables.

Méthodologie de calcul de la consommation foncière retenue dans le PLUi

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

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

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

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

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

Intégration du cas des Zones d'Aménagement Concertés (ZAC) du territoire dans le calcul de la consommation foncière

Certaines communes du territoire du Grand Charolais ont historiquement privilégié les ZAC comme mode principal d'urbanisation. Sur ce sujet, le PLUi prend en compte la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette » (ZAN), ainsi que sur les fascicules élaborés en parallèle par le Ministère de la Transition écologique. Ces documents précisent les principes de comptabilisation de la consommation foncière, notamment pour les ZAC. Ils précisent que pour les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, l'ensemble de leur consommation foncière peut être comptabilisé sur la période 2011-2021, et ce, même si les travaux réalisés avant 2021 ne concernaient qu'une partie de la ZAC, tandis que les aménagements restants seront effectués après cette date.

Aujourd'hui, la très grande majorité des ZAC du territoire sont closes ou ont déjà été aménagées avant l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience. Ainsi, elles ont déjà été enregistrées comme consommation foncière par les fichiers fonciers et ne génèrent pas de nouveaux enjeux en matière de consommation foncière.

Parmi les consommations foncières potentielles identifiées dans le PLUi, seules quelques sites concernent des ZAC décidées avant 2021. Elles sont toutes situées dans le secteur de Ligerval à Digoïn, au sein des ZAC des Mûriers, des Marpionnes et des Charmes. Ces secteurs représentent un potentiel de 34,0 hectares, Bien que ces terrains soient encore aujourd'hui des prairies, ils peuvent donc être évalués comme déjà consommés et ne sont pas pris en compte dans la consommation foncière à venir.

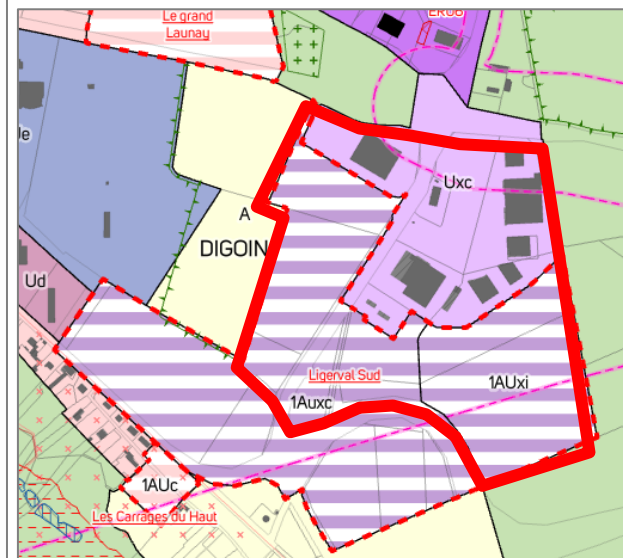
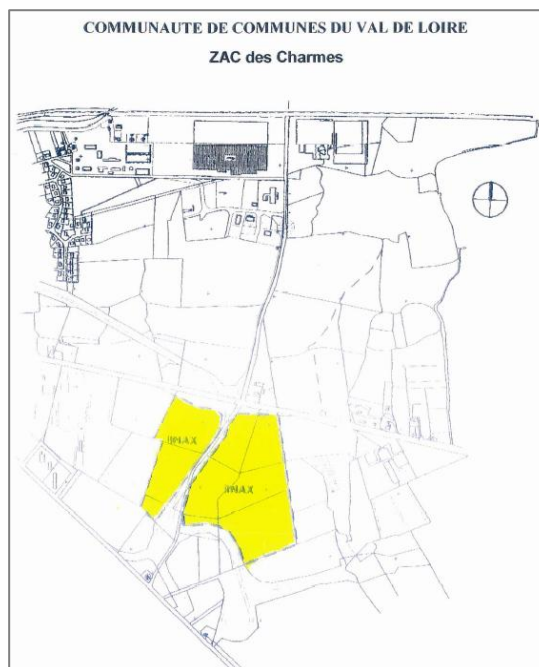
L'extension prévue en zone 2AU du Parc du Charolais, dont l'aménagement avait fait l'objet d'une ZAC (Molaise) entre Charolles et Vendennesse-lès-Charolles n'est pas situé dans le périmètre de la ZAC et ne peut donc pas faire l'objet de cette exception.

Les ZAC récentes de Barberèche (Vitry-en-Charollais) et du Domaine Notre-Dame (Paray-le-Monial) ont été créées après la Loi Climat et Résilience et ne peuvent également pas faire l'objet de cette exception.

La zone 2AUx de Ligerval est aussi hors périmètre de ZAC.

La ZAC des Charmes à Digoin

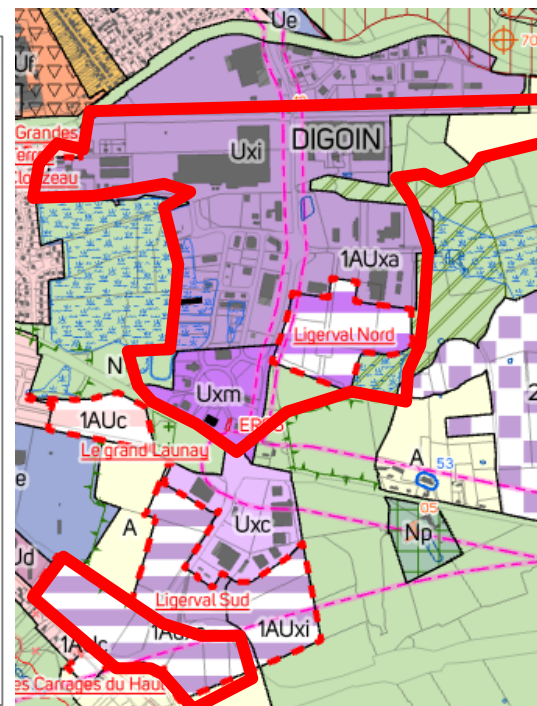
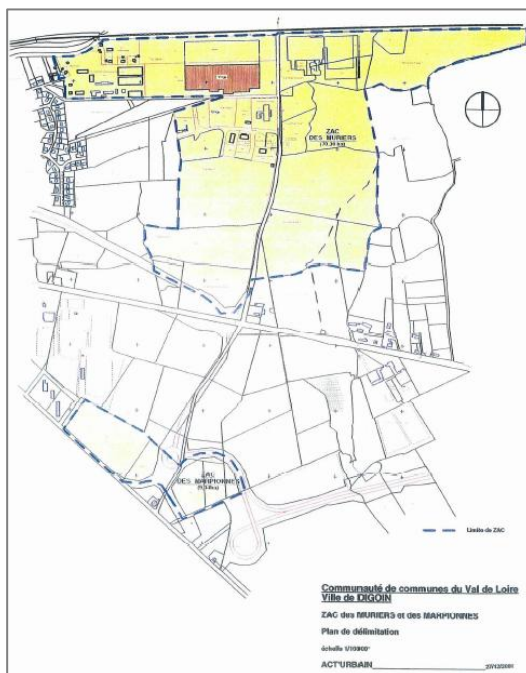
Les potentiels en extension de la PAU situés dans cette ZAC représentent une surface de 14,3 hectares et peuvent ne pas être considérées comme de la consommation foncière future.



Photographie aérienne et périmètre de la ZAC des Charmes à gauche et extrait du règlement graphique du PLUi sur la zone. Le périmètre en rouge est la délimitation de la ZAC.

La ZAC des Mûriers et des Marpionnes à Digoin

Les potentiels en extension de la PAU situés dans ces ZAC représentent une surface d'environ 19,7 hectares et peuvent ne pas être considérées comme de la consommation foncière future.



Photographie aérienne et périmètres de ZAC des Mûriers et des Marpionnes à Digoin à gauche et extrait du règlement graphique du PLUi sur la zone. Les périmètres en rouge sont les délimitations des ZAC.

Dans l'analyse quantitative de la consommation foncière du PLUi, présentée dans les pages suivantes, une double approche est adoptée :

- d'une part, un calcul intégrant les ZAC décidées avant 2021 et donc non comptabilisées dans la consommation foncière à venir
- et d'autre part, une analyse ne prenant pas en compte cette ouverture offerte par la circulaire du 31 janvier 2024 qui permet d'observer les dynamiques de la consommation foncière potentielle totale induite par le PLUi.

Analyse quantitative de la consommation foncière dans le PLUi

Le tableau suivant présente la consommation d'ENAF (CENAF) identifiées dans le PLUi :

	Potentiels fonciers en extension de la PAU pour :			Total	en % de la CENAF totale du PLUi	dont 2AU pour habitat		dont 2AU pour économie		CENAF dans un périmètre de ZAC		Consommation foncière du PLUi sans la CENAF situé dans un périmètre de ZAC
	Habitat	Economie	Equipements			en ha	en % de la CENAF totale communale	en ha	en % de la CENAF totale communale	Nom de la ZAC	en ha	
Ballore	0,4			0,4	0,2%							0,4
Baron	1,2			1,2	0,7%							1,2
Beaubery	0,9			0,9	0,5%							0,9
Champlecy	0,6			0,6	0,3%							0,6
Changy	0,7		0,1	0,7	0,4%							0,7
Charolles	3,3	1,3		4,6	2,7%							4,6
Chassenard	1,1			1,1	0,7%							1,1
Coulanges												0,0
Digoin	9,6	64,3		73,9	42,3%	0,4	3%	30,6	41%	ZAC Ligerval (Muriers, Marpionnes, Charmes)	34,0	39,9
Fontenay	0,6			0,6	0,3%							0,6
Grandvaux	0,5			0,5	0,3%							0,5
Hautefond	1,6	2,7		4,3	2,5%			2,7	63%			4,3
La Motte-Saint-Jean	1,1			1,1	0,7%							1,1
Le Rousset-Marizy	1,6			1,6	0,9%							1,6
Les Guerreaux	0,3		0,1	0,4	0,2%							0,4
L'Hôpital-le-Mercier	0,4			0,4	0,3%							0,4
Lugny-lès-Charolles	0,6			0,6	0,3%							0,6
Marcilly-la-Gueurce												0,0
Martigny-le-Comte	0,6			0,6	0,3%							0,6
Molinet	1,9			1,9	1,1%							1,9
Mornay	0,2		0,1	0,3	0,2%							0,3
Nochize	0,2		0,1	0,2	0,1%							0,2
Oudry	1,5		0,3	1,8	1,0%							1,8
Ozolles	0,6			0,6	0,3%							0,6
Palinges	2,4	1,2	0,3	3,9	2,3%	0,4	19%					3,9
Paray-le-Monial	13,9			13,9	8,0%	5,3	38%					13,9
Poisson	0,3			0,3	0,2%							0,3
Prizy	0,2		0,1	0,2	0,1%							0,2
Saint-Agnan	0,9	2,3		3,2	1,8%							3,2
Saint-Aubin-en-Charollais	2,3		0,6	3,0	1,7%	2,3	98%					3,0
Saint-Bonnet-de-Joux	2,5	2,0		4,4	2,5%	0,8	31%	2,0	44%			4,4
Saint-Bonnet-de-Vieille-Vigne	0,5			0,5	0,3%							0,5
Saint-Julien-de-Civry	1,6			1,6	0,9%							1,6
Saint-Léger-lès-Paray	1,9			1,9	1,1%							1,9
Saint-Vincent-Bragny	1,9		0,2	2,1	1,2%							2,1

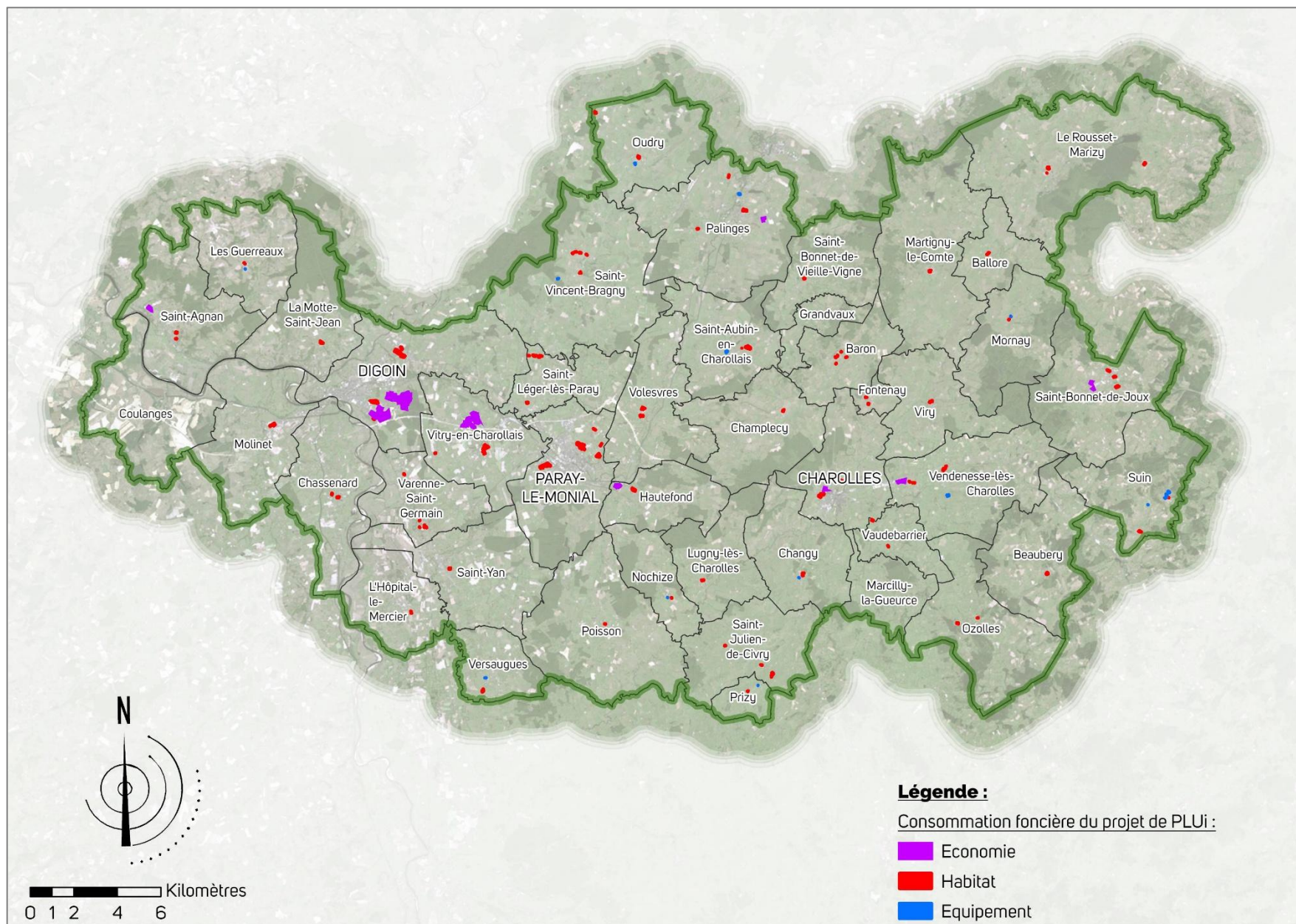
	Potentiels fonciers en extension de la PAU pour :			Total	En % de la CENAF totale du PLUi	dont 2AU pour habitat		dont 2AU pour économie		CENAF dans un périmètre de ZAC		Consommation foncière du PLUi sans la CENAF située dans un périmètre de ZAC
	Habitat	Economie	Equipements			en ha	en % de la CENAF totale	en ha	en % de la CENAF communale (de la strate pour les sous-totaux)	Nom de la ZAC	en ha	
Saint-Yan	0,7			0,7	0,4%							0,7
Suin	0,9		1,4	2,3	1,3%							2,3
Varenne-Saint-Germain	1,5			1,5	0,9%							1,5
Vaudebarrier	0,8			0,8	0,5%							0,8
Vendenesse-lès-Charolles	1,8	3,4	0,7	5,9	3,4%			3,4	57%			5,9
Versaugues	0,9		0,2	1,1	0,6%							1,1
Viry	0,9			0,9	0,5%							0,9
Vitry-en-Charollais	5,1	21,2		26,3	15,1%	1,2	22%	6,4	25%			26,3
Volesvres	1,8			1,8	1,1%							1,8
TOTAL	72,3	98,3	4,0	174,6	100%	10,3	5,9%	45,1	25,8%	-	34,0	140,6
Sous-total communes rurales	40,0	29,5	3,7	73,2	41,9%	3,4	2%	12,5	7,2%	-	-	73,2
Sous-total bourgs structurants	5,5	3,2	0,3	9,0	5,2%	1,2	0,7%	2,0	1,1%	-	-	9,0
Sous-total Villes	26,8	65,6		92,4	52,9%	5,6	3,2%	30,6	17,5%	-	34,0	58,4

L'analyse quantitative de la consommation foncière potentielle du PLUi met en évidence plusieurs éléments clés.

La consommation globale de l'ENAF s'élève à 174,6 hectares sur l'ensemble du territoire. Toutefois, en intégrant les exceptions prévues par la circulaire du 31 janvier 2024, ce total est réduit à 140,6.

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

- 72,3 hectares sont dédiés à l'habitat. À noter que 10,3 hectares de cette consommation (soit 5,9 % de la consommation totale du PLUi) concernent des zones fermées à l'urbanisation, dont le développement ne pourra se faire qu'à travers une évolution future du PLUi, ces terrains n'étant pas immédiatement urbanisables.
- 98,3 hectares sont destinés à l'économie. Parmi eux, 45,1 hectares (soit 25,8 % de la consommation totale du PLUi) sont également situés en zones fermées à l'urbanisation, nécessitant une évolution du PLUi avant toute urbanisation effective.



Localisation et vocation des potentiels de consommation d'ENAF du projet de PLUi

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) - Rapport de présentation - Le diagnostic territorial - Cahier 10 : Justifications des choix

Analyse de la trajectoire de sobriété foncière du PLUi

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

Il présente :

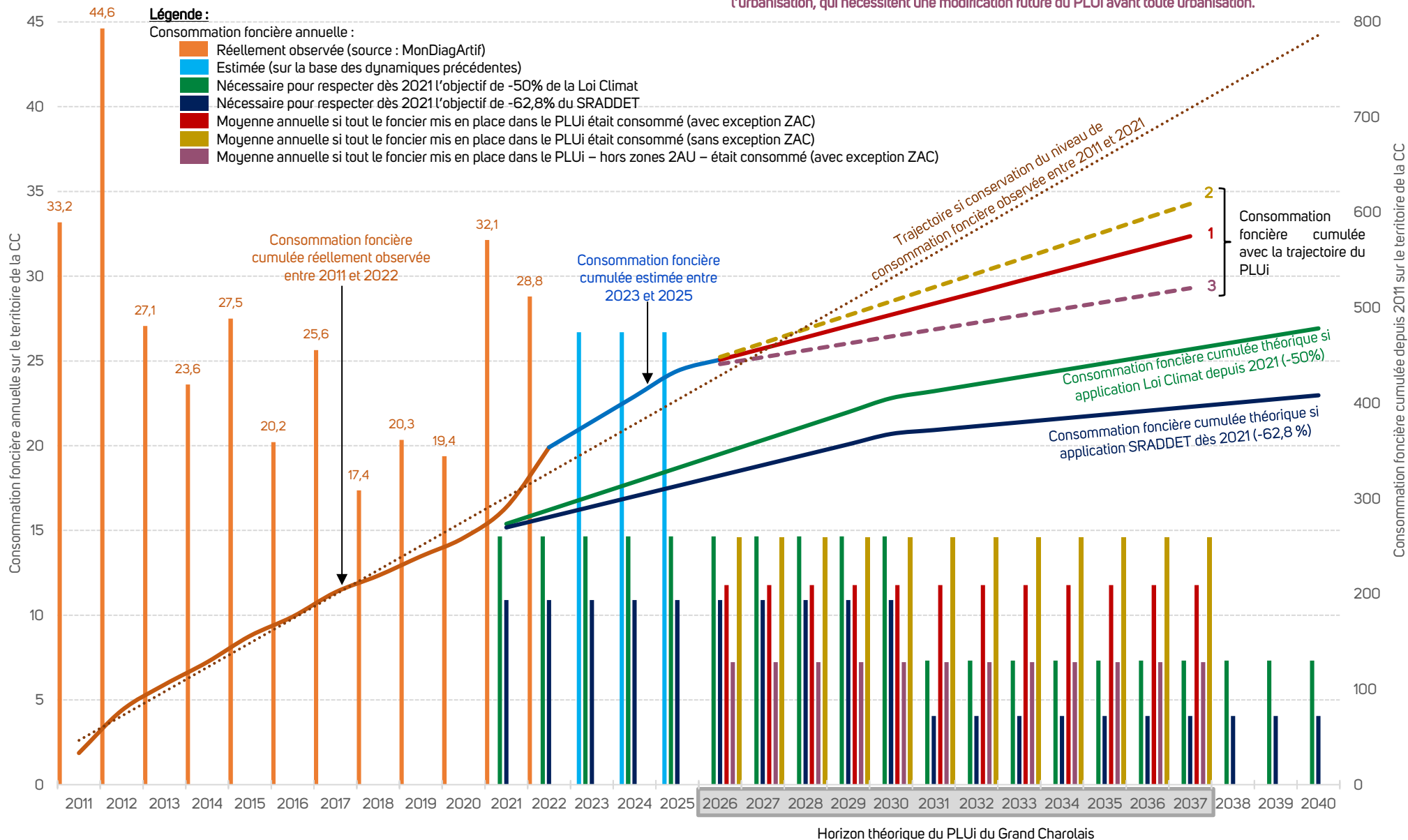
- La consommation foncière réelle observée entre 2011 et 2022.
- Une estimation de la consommation foncière pour la période 2023-2025, basée sur la prolongation des tendances référencées entre 2011 et 2022 (hypothèse qui méritera d'être vérifiée avec la publication des données à venir)
- Les trajectoires théoriques de consommation foncière que le territoire devrait suivre à partir de 2021 pour respecter :
 - L'objectif de la Loi Climat et Résilience, qui impose une réduction de 50 % de la consommation foncière par rapport à la décennie précédente.
 - L'objectif du SRADDET, qui fixe une réduction de 62,8 %.
- Enfin, la consommation foncière potentielle du territoire si l'ensemble du foncier ouvert par le PLUi était consommé, illustrée à travers trois hypothèses :
 - Hypothèse 1 : En intégrant l'exception des ZAC, conformément aux règles de comptabilisation définies par la circulaire du 31 janvier 2024.
 - Hypothèse 2 : Sans intégrer cette exception des ZAC.
 - Hypothèse 3 : En incluant l'exception des ZAC et en décomptant également les zones AU fermées à l'urbanisation, qui nécessitent une modification future du PLUi avant toute urbanisation (toutefois ces dernières étant inscrites dans le PLUi sont bien à considérer comme une consommation foncière possible).

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

Hypothèse 1 : En intégrant l'exception des ZAC, conformément aux règles de comptabilisation définies par la circulaire du 31 janvier 2024.

Hypothèse 2 : Sans intégrer cette exception des ZAC.

Hypothèse 3 : En incluant l'exception des ZAC et en décomptant également les zones AU fermées à l'urbanisation, qui nécessitent une modification future du PLUi avant toute urbanisation.



+60,9 ha

Consommation d'espaces 2021-2022

+30,5 ha

Consommation d'espaces moyenne par an entre 2021-2022

Consommation cumulée de la période 2021-2022.

Source : MonDiagnosticArtificialisation

L'analyse de la trajectoire de consommation foncière du PLUi met en évidence un écart par rapport aux objectifs de réduction fixés par la Loi Climat et Résilience (-50 %) et par le SRADDET pour le Pays Charolais Brionnais (-62,8 %). Pour respecter ces objectifs, la consommation foncière devrait être limitée à 129,5 hectares sur 10 ans pour la Loi Climat et Résilience et à 96,3 hectares pour le SRADDET.

Or, en prenant en compte :

- La consommation foncière réelle observée sur 2021-2022, particulièrement élevée : 60,9 ha,
- L'estimation de la consommation foncière sur 2023-2025, sur la base des dynamiques passées : 79,9 hectares,
- La consommation foncière du PLUi sur la période 2026-2030,

	CENAF réelle 2011-2020 (10ans)	Objectifs réglementaires (avec législation en vigueur)					
	Période de référence	1ère période de la loi Climat 2021-2030 (10ans)		2ème période de la loi Climat 2031-2040 (10ans)			
		Objectif -50%	Objectif SRADDET -62,8%	Objectif -50% sur 10 ans	Objectif SRADDET -62,8% sur 10 ans	Objectif -50% ramené à 7 ans (échéance PLUi)	Objectif SRADDET -62,8% ramené à 7 ans (échéance PLUi)
CC du Grand Charolais	258,9 ha	129,5 ha	96,3 ha	64,8 ha	35,8 ha	45,4 ha	25 ha

Le territoire atteindrait une consommation totale de 199,4 hectares sur 10 ans (en incluant l'exemption des ZAC), soit une réduction d'environ 23 % par rapport à la consommation enregistrée sur la période 2011-2020.

Ce rythme, au-dessus du seuil de -50 % imposé par la Loi Climat et Résilience (plus du double), illustre l'impact de l'absence de documents d'urbanisme intégrant les objectifs de sobriété foncière.

Sans PLUi « climatisé », il est impossible pour le territoire d'atteindre ces objectifs de réduction avant l'approbation du PLUi. Ce dépassement, conjugué à la poursuite possible de cette tendance entre 2022 et 2025, constitue le principal frein au respect des trajectoires réglementaires de sobriété foncière.

	Période de référence	1ère période de la loi Climat					2ème période de la loi Climat
	CENAF réelle 2011-2020 (10ans)	CENAF réelle 2021-2022 (2 ans)	CENAF estimée 2023-2025 (3 ans)	CENAF du PLUi 2026-2030 (5 ans)	Total	Réduction période de réf.	CENAF du PLUi 2031-2038 (7 ans)
1 = toutes les consommations du PLUi (avec exception ZAC)	258,9	60,9	79,9	58,6	199,4	-23%	82
2 = toutes les consommations du PLUi (sans exception ZAC)				72,7	213,5	-18%	101,8
3 = toutes les consommations du PLUi hors zones 2AU (avec exception ZAC)				35,5	176,3	-32%	49,7

Pour la période post-2031, qui devrait théoriquement intégrer le calcul de l'artificialisation nette, l'analyse de la consommation foncière n'est pas effectuée en raison de l'absence de données permettant d'évaluer précisément cette artificialisation.

En appliquant les mêmes objectifs de réduction que pour la première période, à savoir -50 % pour la Loi Climat et Résilience et -62,8 % pour le SRADDET, on observe que sur 7 ans (correspondant à l'horizon théorique du PLUi situé entre 2031 et 2040), **le territoire parviendrait presque à atteindre l'objectif de réduction de 50 % si aucune zone 2AU n'était ouverte à l'urbanisation et si l'exception des ZAC est prise en compte (hypothèse 3).** En effet, le territoire consommerait alors 49,7 hectares alors que l'objectif de réduction de 50% serait alors de 45,4 hectares.

Au contraire, si toutes les zones 2AU étaient ouvertes à l'urbanisation, la consommation foncière du PLUi sur la période 2031-2038 dépasserait largement les objectifs de réduction fixés. En effet, dans ce cas, la consommation foncière serait 1,8 fois supérieure à l'objectif de -50 % avec l'exception des ZAC (82 hectares consommés pour un objectif de 45,4 hectares), et 2,2 fois supérieure sans cette exception (101,8 hectares consommés pour un objectif de 45,4 hectares).

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

Le foncier total mis en place par le PLUi

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

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

Ces potentiels se répartissent en plusieurs typologies de situations :

- Les dents creuses à vocation d'habitat : parcelles entières actuellement vides ou sous-utilisées, pouvant accueillir de nouvelles constructions.
- Les potentielles divisions parcellaires à vocation d'habitat : parcelles de plus grande superficie susceptibles d'être divisées afin de permettre la construction de nouveaux logements.
- Le foncier vacant ou sous-utilisé dédié aux équipements : terrains dans la PAU pouvant accueillir de équipements publics (scolaires, sportives, culturelles, etc.).
- Le foncier vacant ou sous-utilisé pour les activités économiques : espaces disponibles dans la PAU pour le développement économique.
- Le foncier en renouvellement urbain : sites en mutation ou à réhabiliter, permettant la transformation d'espaces existants pour répondre aux besoins en logements, équipements ou activités. Voir le titre suivant traitant spécifiquement de cette thématique.

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

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

Les tableaux suivants présentent le potentiel foncier dans la PAU ainsi que la somme du potentiel foncier dans la PAU et en extension de la PAU. La dernière colonne indique le foncier théorique à mobiliser pour permettre la construction d'un nombre de logements, à la densité du PADD, permettant de suivre le projet démographique fixé dans le PADD (+0,3%/an).

	Potentiels fonciers en ha dans la PAU (hors RU) pour :				Potentiels fonciers en ha dans la PAU (hors RU) + en extension				Foncier à mobiliser pour habitat pour mise en œuvre du projet démographique et densités du PADD
	Habitat	Economie	Equipements	Total	Habitat	Economie	Equipements	Total	
Ballore					0,4			0,4	0,4
Baron	0,4			0,4	1,6			1,6	1,3
Beauby	0,4			0,4	1,3			1,3	1,6
Champlecy	0,5			0,5	1,0			1,0	1,0
Changy	0,4			0,4	1,0		0,1	1,1	2,1
Charolles	11,5	2,0	0,8	14,2	14,8	3,3	0,8	18,8	6,0
Chassenard	3,2			3,2	4,3			4,3	3,0
Coulanges	0,6	0,9		1,5	0,6	0,9		1,5	1,1
Digoin	14,9	17,0	4,9	36,8	24,5	81,3	4,9	110,7	14,1
Fontenay	0,1			0,1	0,7			0,7	0,2
Grandvaux	0,2			0,2	0,6			0,6	0,4
Hautefond	0,4			0,4	2,0	2,7		4,7	0,7
La Motte-Saint-Jean	3,1			3,1	4,2			4,2	3,6
Le Rousset-Marizy	1,0			1,0	2,7			2,7	1,9
Les Guerreaux	0,5			0,5	0,9		0,1	0,9	1,0
L'Hôpital-le-Mercier	0,3			0,3	0,8			0,8	1,1
Lugny-lès-Charolles	0,6			0,6	1,2			1,2	1,6
Marcilly-la-Gueurce									0,6
Martigny-le-Comte	0,3			0,3	0,9			0,9	1,2
Molinet	3,9	1,5		5,3	5,7	1,5		7,2	3,4
Mornay	0,4			0,4	0,6		0,1	0,6	0,6
Nochize	0,5			0,5	0,7		0,1	0,8	0,5
Oudry	0,3			0,3	1,8		0,3	2,1	1,4
Ozolles	0,6			0,6	1,2			1,2	1,7
Palinges	2,4	0,4	0,2	3,0	4,8	1,6	0,5	6,9	8,5
Paray-le-Monial	23,1	7,7	2,7	33,5	36,9	7,7	2,7	47,3	16,2
Poisson	0,1			0,1	0,4			0,4	1,7
Prizy	0,4			0,4	0,6		0,1	0,7	0,3
Saint-Agnan	3,5		1,1	4,5	4,4	2,3	1,1	7,7	2,1
Saint-Aubin-en-Charollais	0,7			0,7	3,1		0,6	3,7	1,7
Saint-Bonnet-de-Joux	1,7			1,7	4,2	2,0		6,1	4,3
Saint-Bonnet-de-Vieille-Vigne	0,8			0,8	1,3			1,3	0,9
Saint-Julien-de-Civry	0,6			0,6	2,2			2,2	1,5
Saint-Léger-lès-Paray	1,3			1,3	3,2			3,2	2,2
Saint-Vincent-Bagny	0,8			0,8	2,7		0,2	2,9	3,0

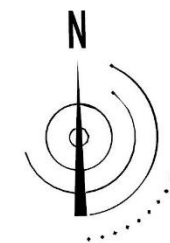
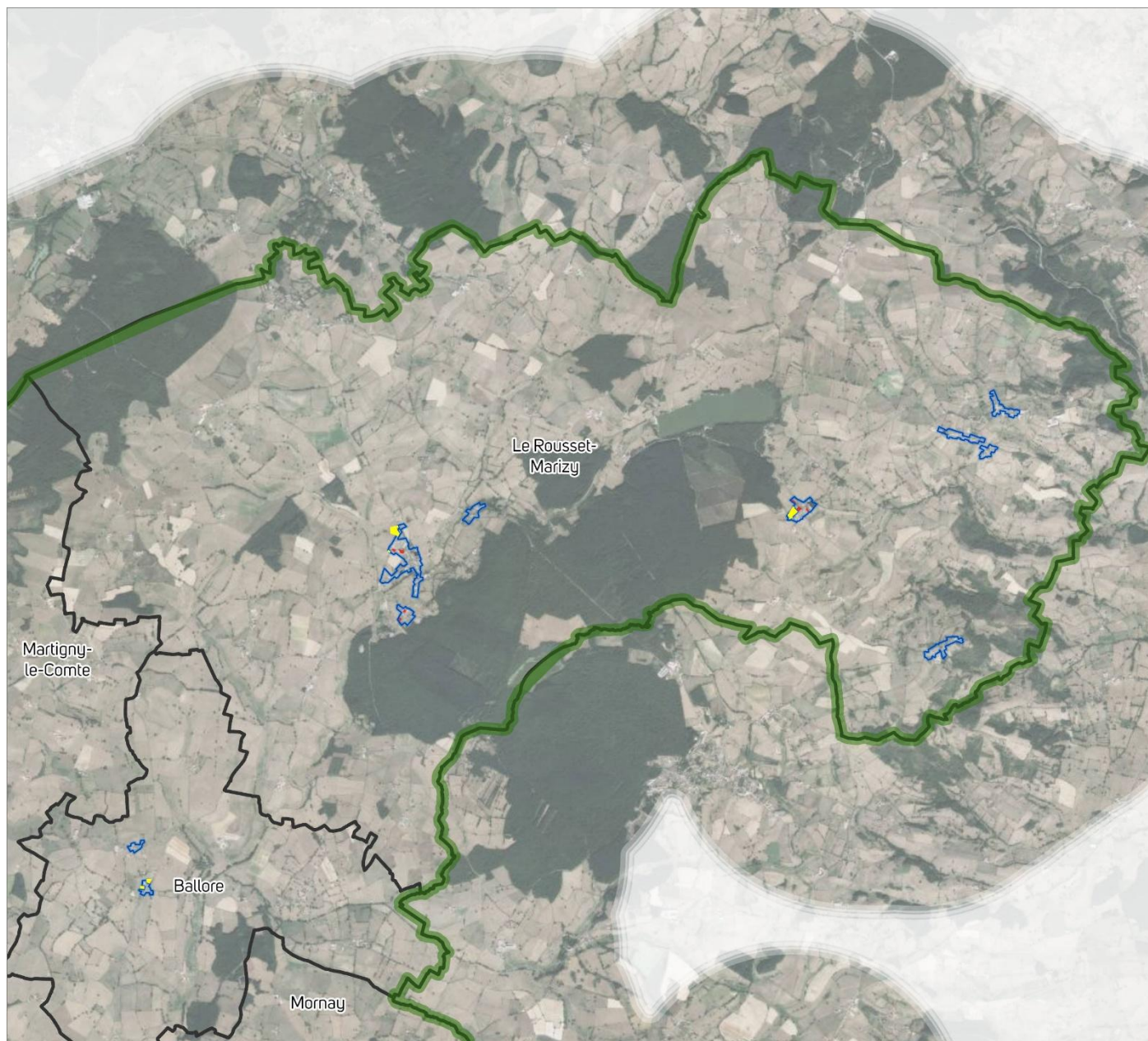
	Potentiels fonciers en ha dans la PAU (hors RU) pour :				Potentiels fonciers en ha dans la PAU (hors RU) + en extension				Foncier à mobiliser pour habitat pour mise en œuvre du projet démographique et densités du PADD
	Habitat	Economie	Equipements	Total	Habitat	Economie	Equipements	Total	
Saint-Yan	2,0	0,2		2,2	2,7	0,2		2,9	6,5
Suîn	0,3			0,3	1,3		1,4	2,6	1,1
Varenne-Saint-Germain	2,3			2,3	3,8			3,8	2,2
Vaudebarrier	0,5			0,5	1,4			1,4	0,9
Vendennes-lès-Charolles	1,8	10,1		11,9	3,6	13,4	0,7	17,8	2,2
Versaugues	0,3			0,3	1,2		0,2	1,3	0,9
Viry	1,0			1,0	1,8			1,8	1,1
Vitry-en-Charollais	1,8	0,6		2,4	6,9	21,8		28,6	3,3
Volesvres	2,0			2,0	3,8			3,8	1,9
TOTAL	91,2	40,3	9,7	141,2	163,5	138,6	13,6	315,7	112,8
Sous-total communes rurales	35,7	13,0	1,1	49,8	75,7	42,5	4,7	122,9	57,1
Sous-total bourgs structurants	6,1	0,6	0,2	6,9	11,6	3,7	0,5	15,9	19,4
Sous-total Villes	49,4	26,7	8,4	84,5	76,2	92,3	8,4	176,9	36,3

Le PLUi prévoit un potentiel foncier total de 315,7 hectares, réparti entre les gisements situés dans la PAU et ceux en extension de la PAU. Parmi ces 315,7 hectares : 141,2 hectares sont situés dans la PAU, ce qui représente 44,7 % du potentiel foncier total.

En termes de répartition par destination :

- 163,5 hectares sont dédiés à l'habitat,
- 138,6 hectares sont destinés aux activités économiques
- 13,6 hectares sont réservés aux équipements.

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



1:55 000

0 1 2 Kilomètres



Légende :

Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

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

Economie

Habitat

Equipement

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

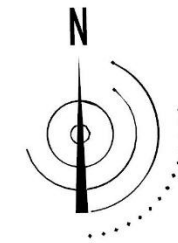
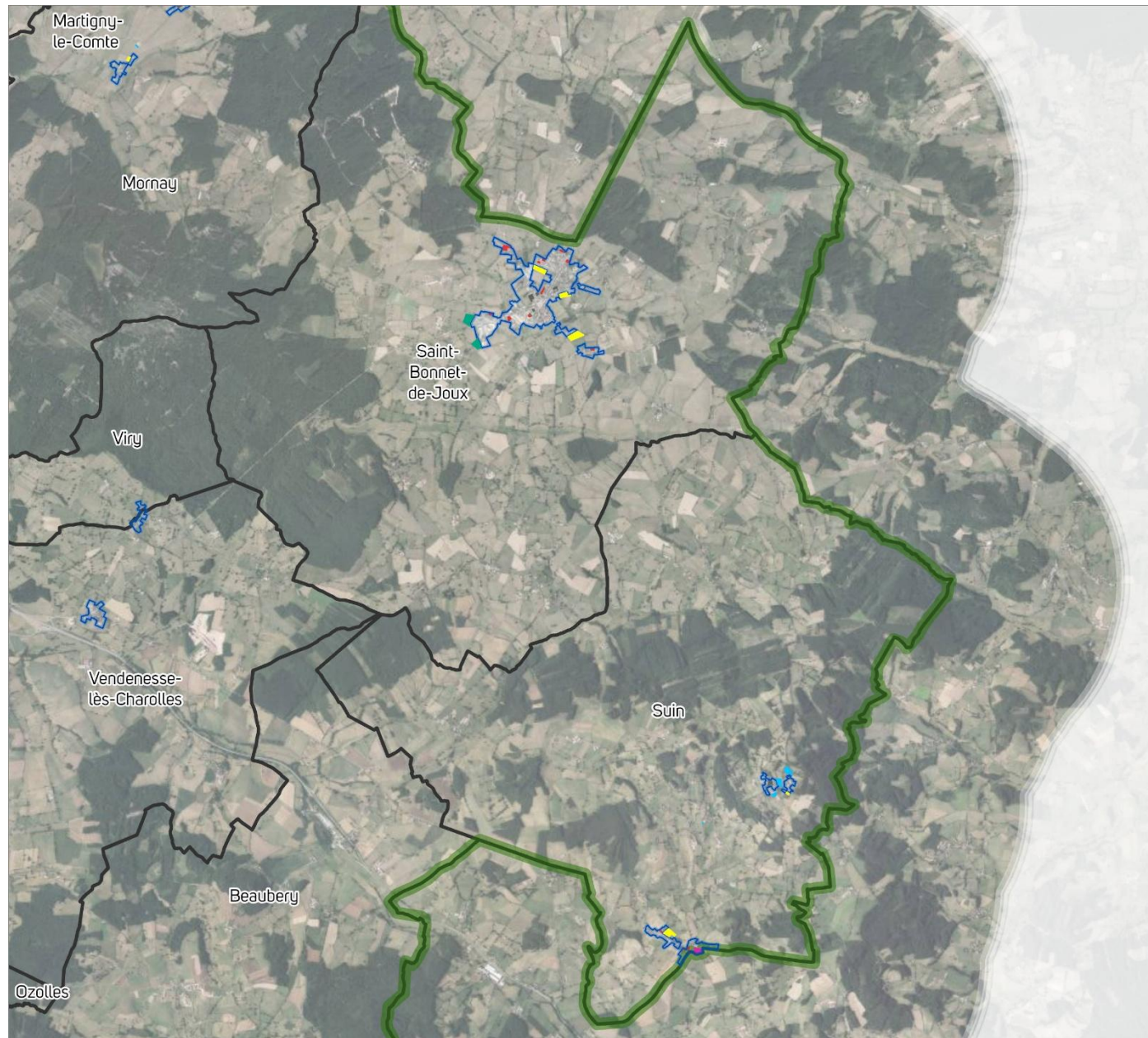
Habitat

Renouvellement urbain

Economie

Equipement

Non comptabilisé car inconstructible ou limité par les règles du PLUi



1:55 000

0 1 2 Kilomètres



Légende :

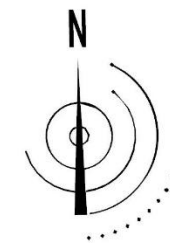
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

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

- Economie
- Habitat
- Equipement

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

- Habitat
- Renouvellement urbain
- Economie
- Equipement
- Non comptabilisé car inconstruisible ou limité par les règles du PLUi



1:52 500

0 1 2 Kilomètre



Légende :

Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

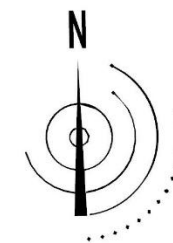
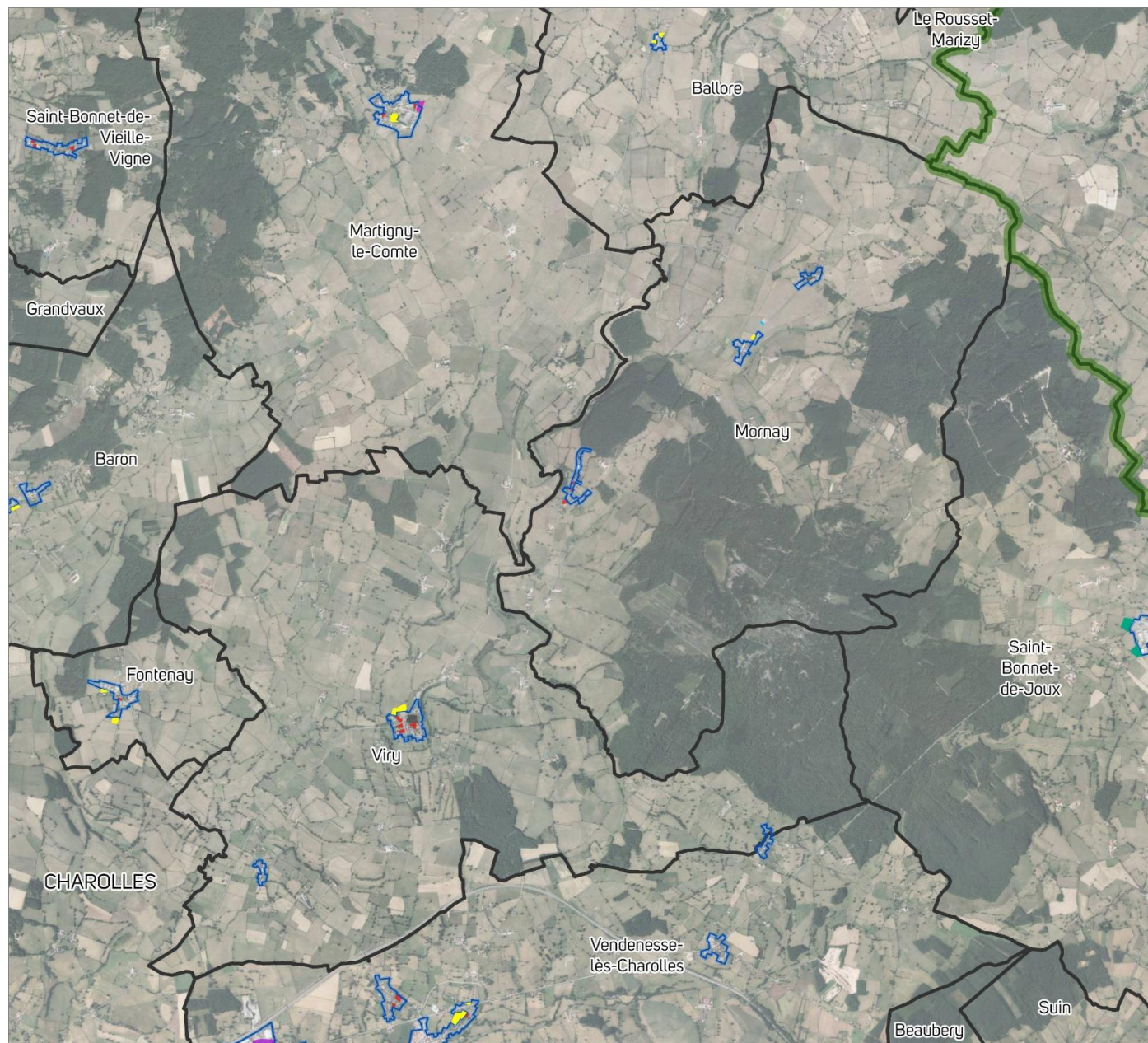
Foncier mis en place par le PLUi en extension de la PAU (consommation d'ENAF) à destination de :

Economie
 Habitat
 Equipement

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

Habitat
 Renouvellement urbain
 Economie
 Equipement

Non comptabilisé car inconstructible ou limité par les règles du PLUi



1:50 000

0 1 2 Kilomètre



Légende :

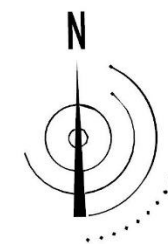
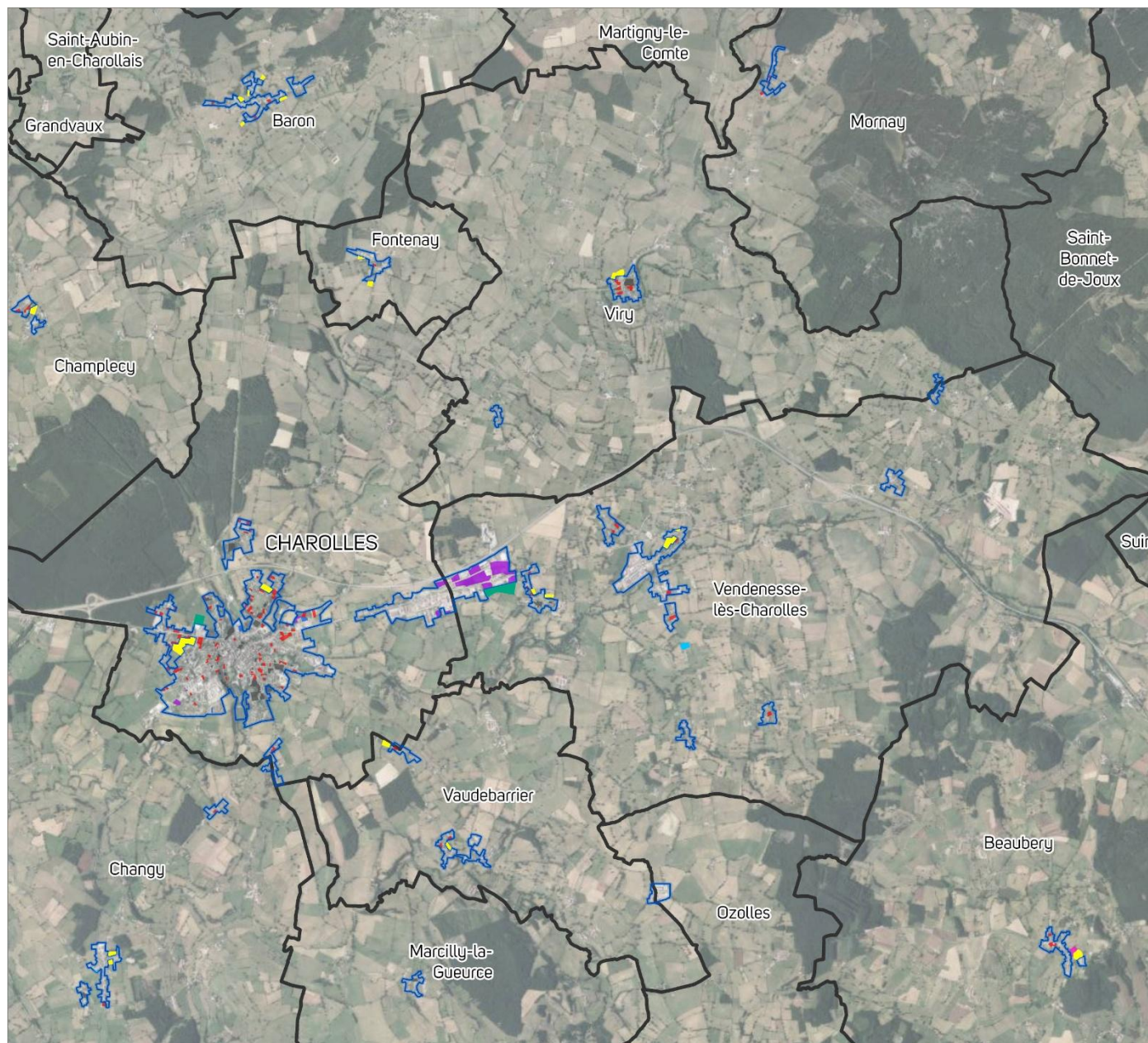
 Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

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

 Economie
 Habitat
 Equipement

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

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



1:57 500

0 1 2 Kilomètres



Légende :

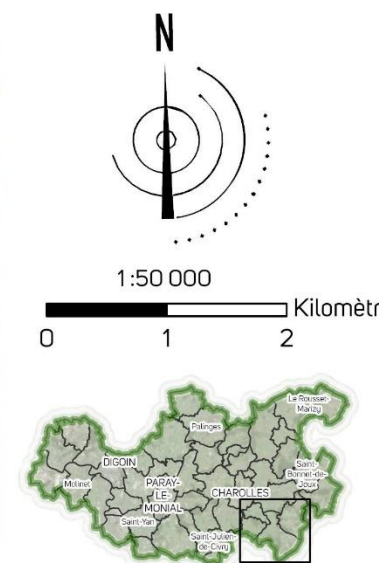
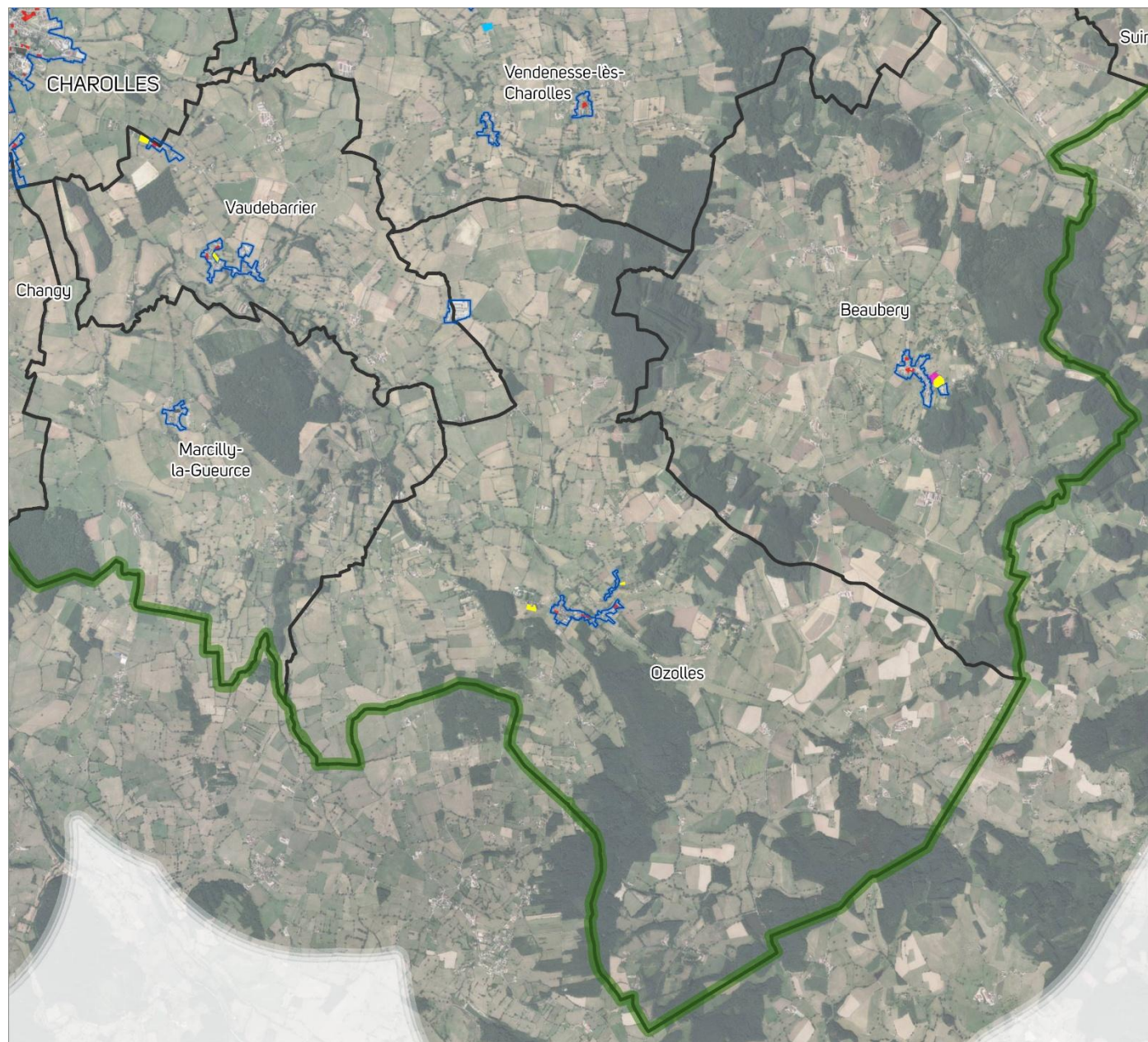
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

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

Economie
 Habitat
 Equipement

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

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



Légende :

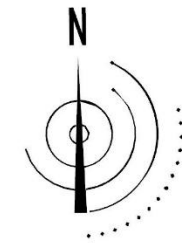
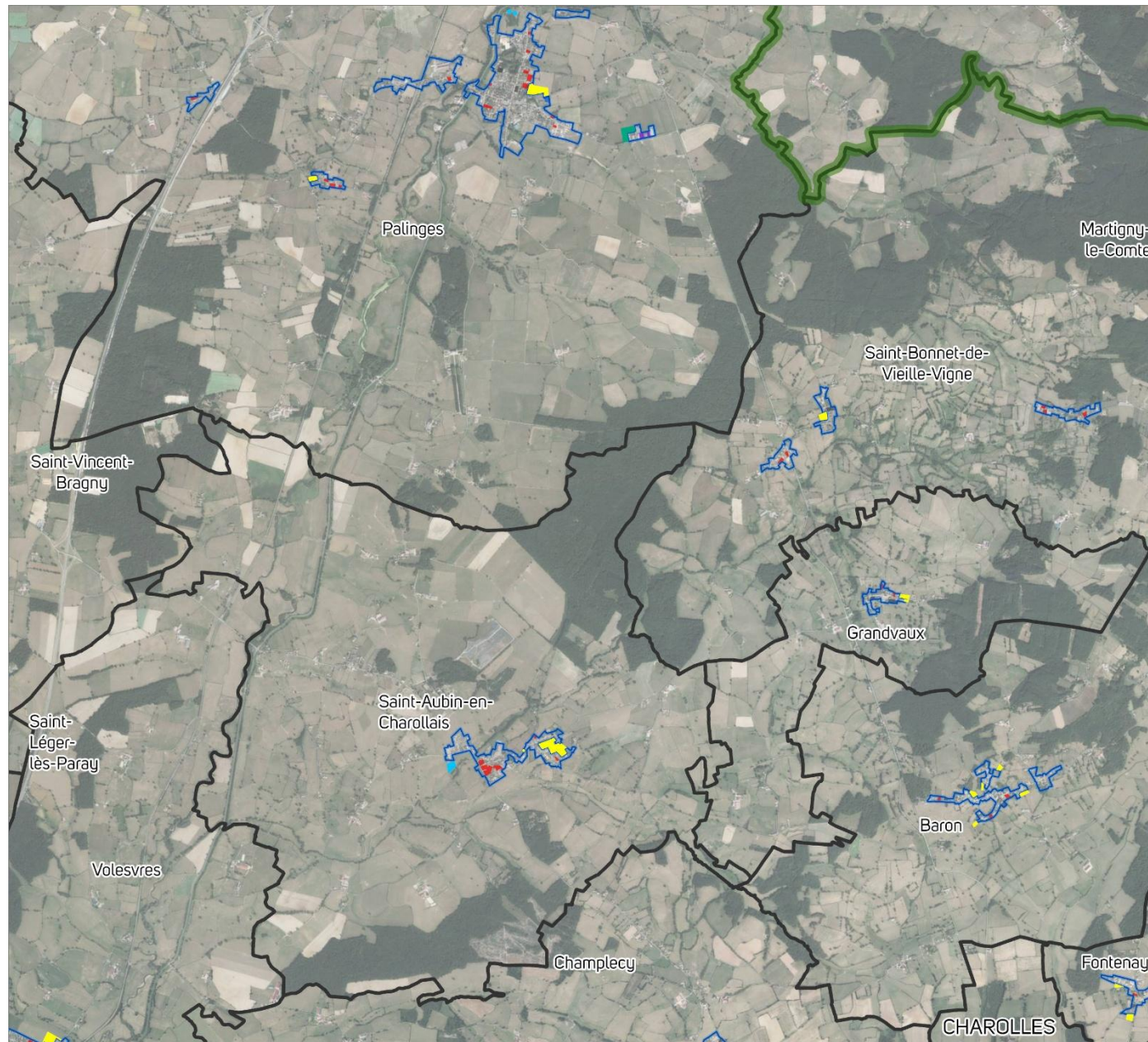
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

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

Economie
 Habitat
 Equipement

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

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



1:47 500

0 1 2 Kilomètre



Légende :

Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

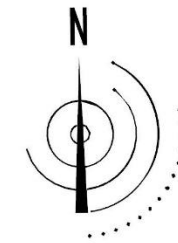
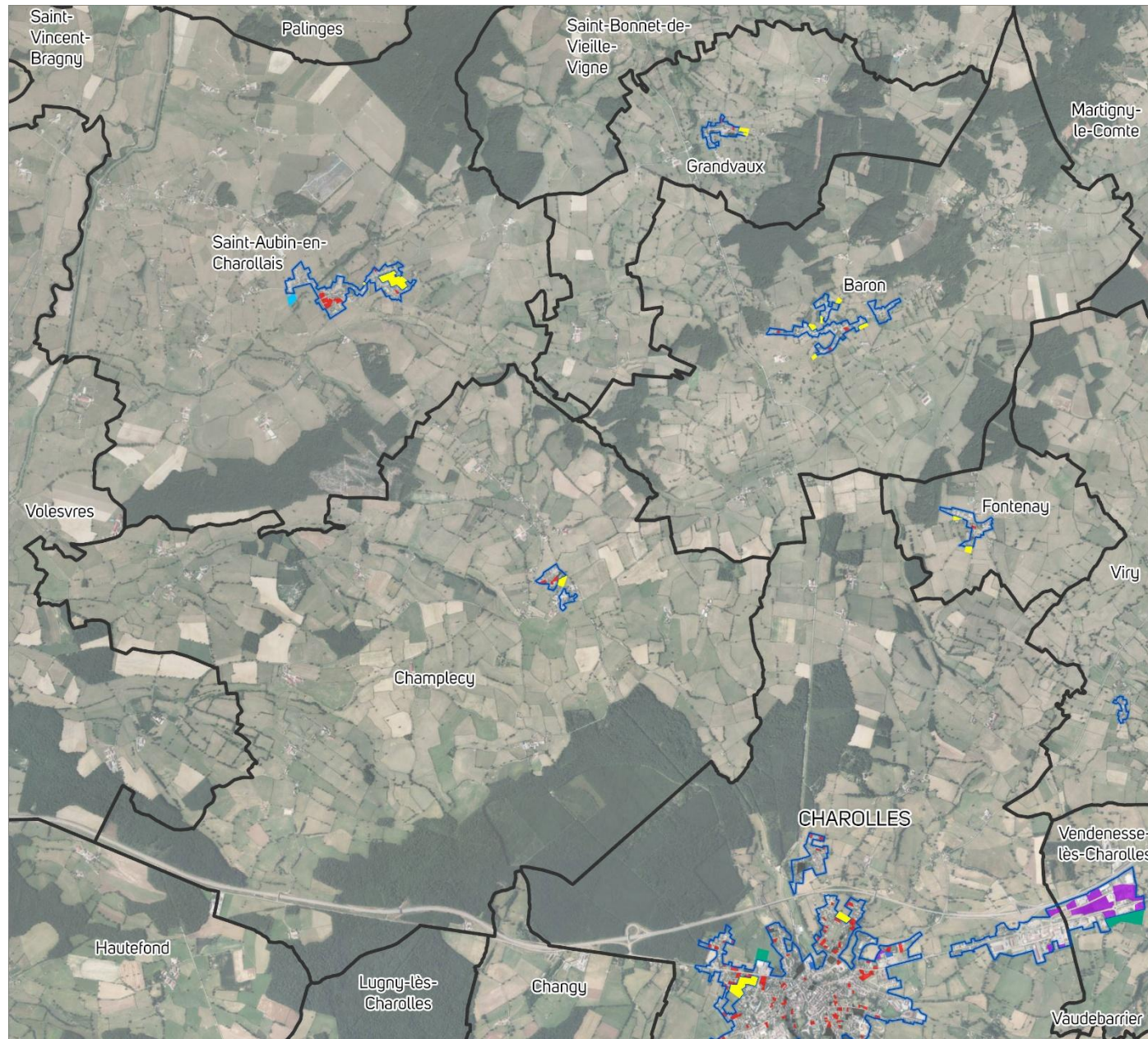
Foncier mis en place par le PLUi en extension de la PAU (consommation d'ENAF) à destination de :

Economie
 Habitat
 Equipement

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

Habitat
 Renouvellement urbain
 Economie
 Equipement

Non comptabilisé car
inconstructible ou limité par les
règles du PLUi



1:47 500

0 1 2 Kilomètre



Légende :

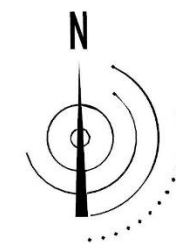
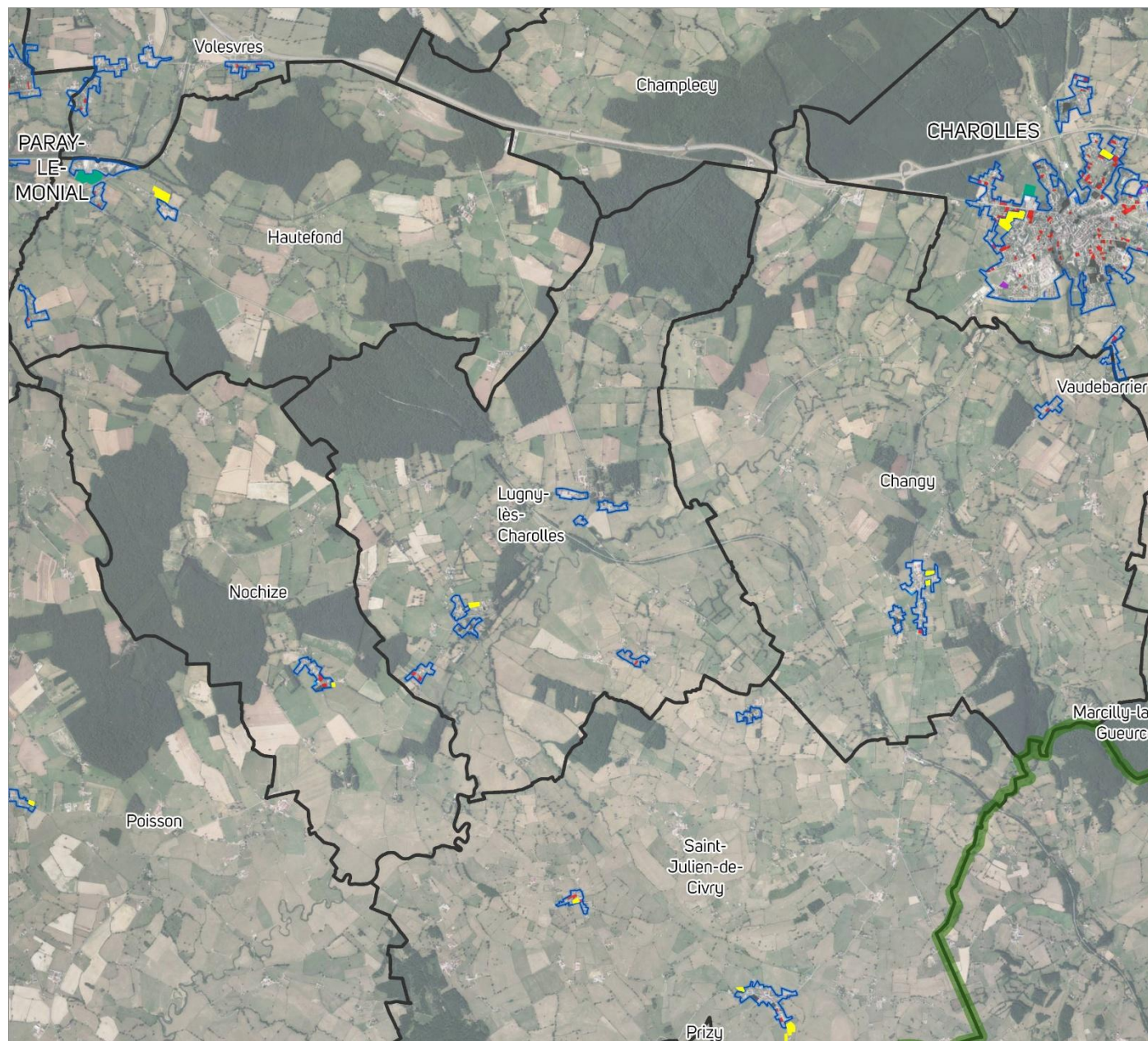
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

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

- Economie
- Habitat
- Equipement

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

- Habitat
- Renouvellement urbain
- Economie
- Equipement
- Non comptabilisé car inconstruisible ou limité par les règles du PLUi



1:50 000

0 1 2 Kilomètre



Légende :

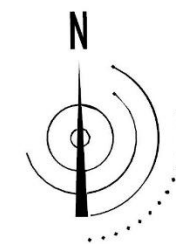
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

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

Economie
 Habitat
 Equipement

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

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



1:30 000

0 1



Légende :

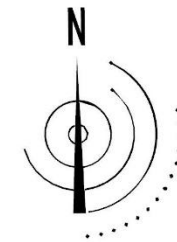
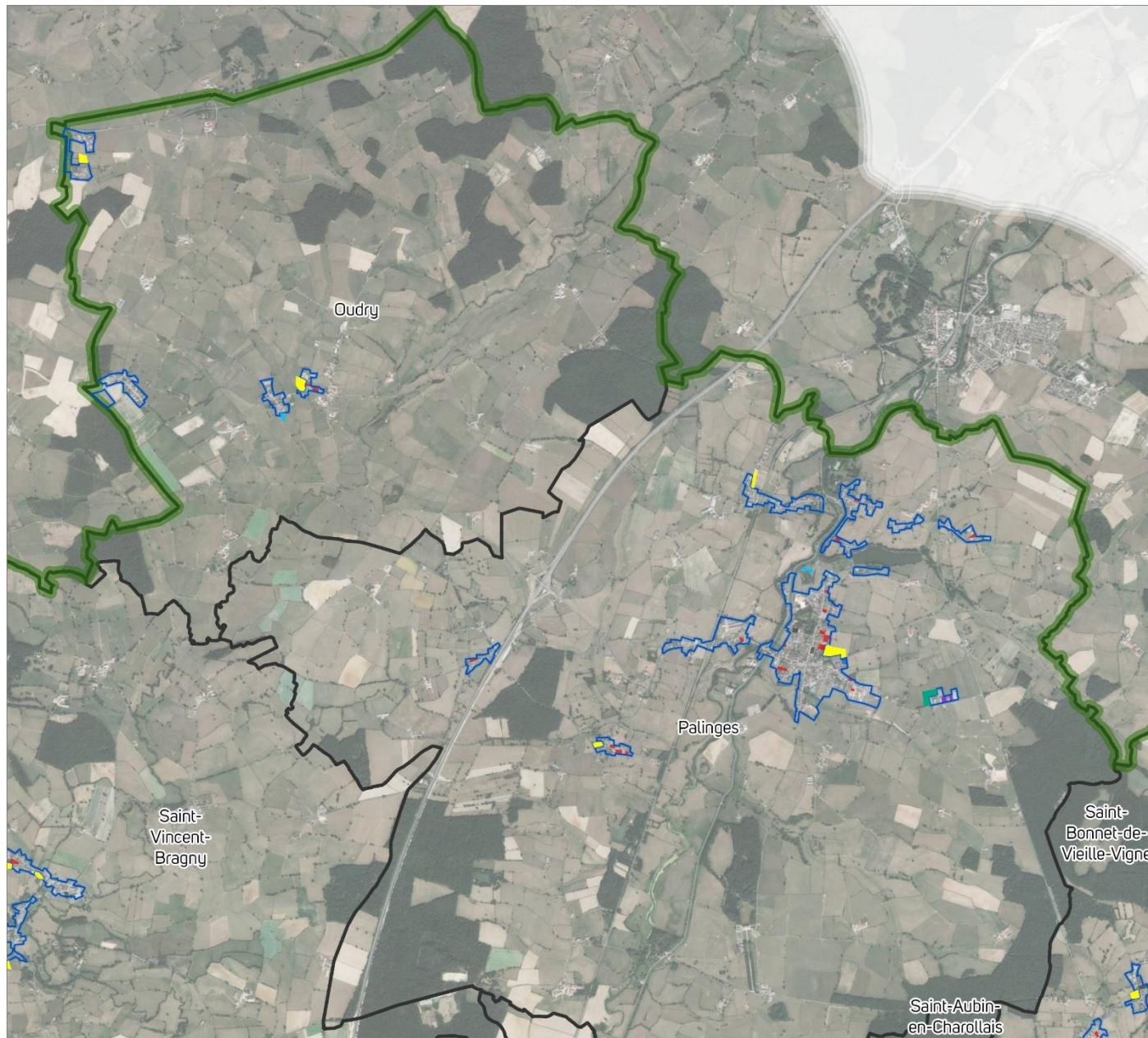
 Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

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

-  Economie
-  Habitat
-  Equipement

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

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



1:45 000

0 1 2 Kilom



Légende :

Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

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

Economie

Habitat

Equipement

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

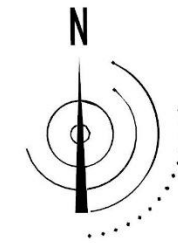
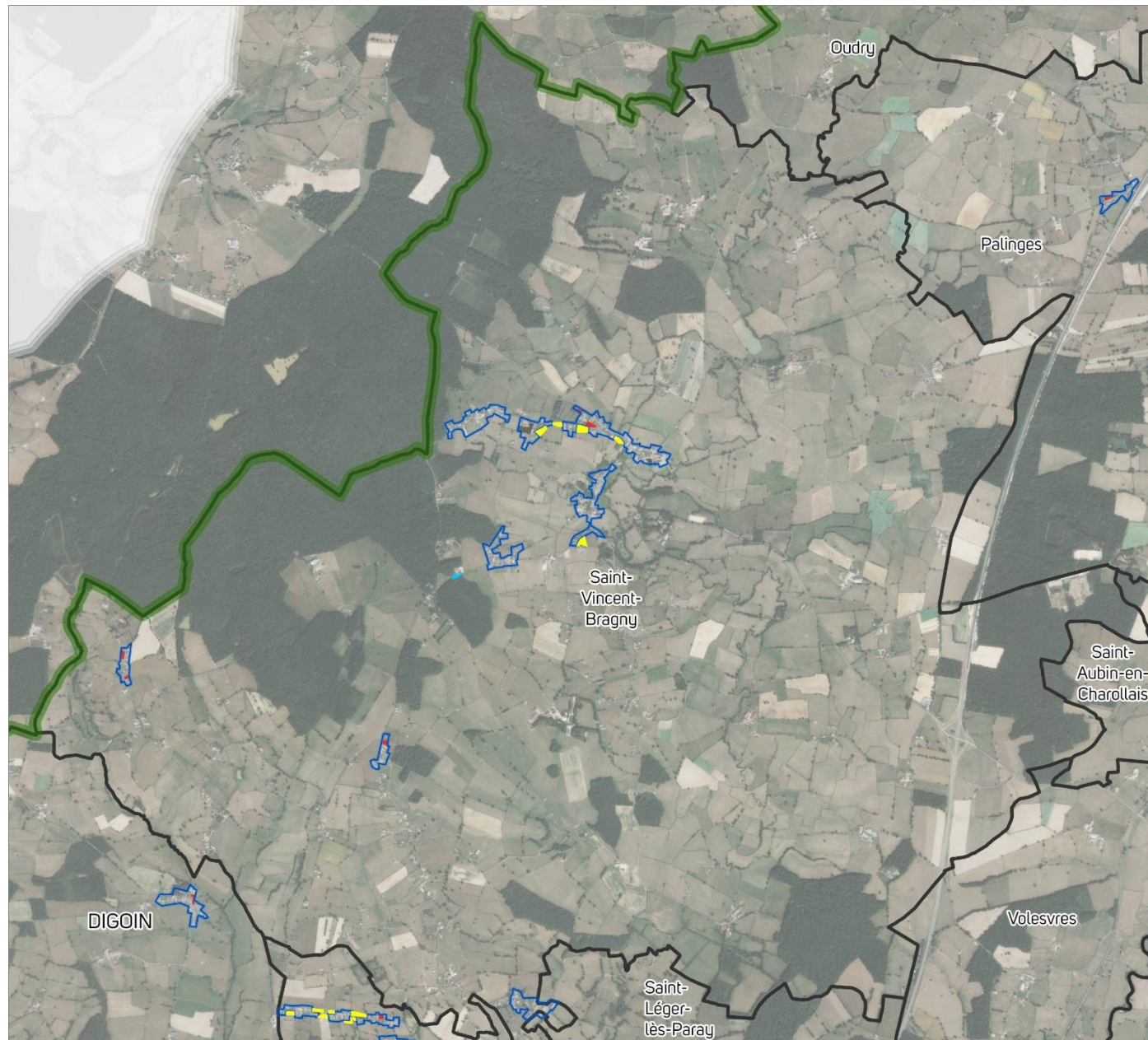
Habitat

Renouvellement urbain

Economie

Equipement

Non comptabilisé car inconstructible ou limité par les règles du PLUi



1:40 000

0 1 2 Kil



Légende :

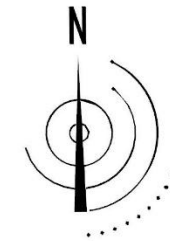
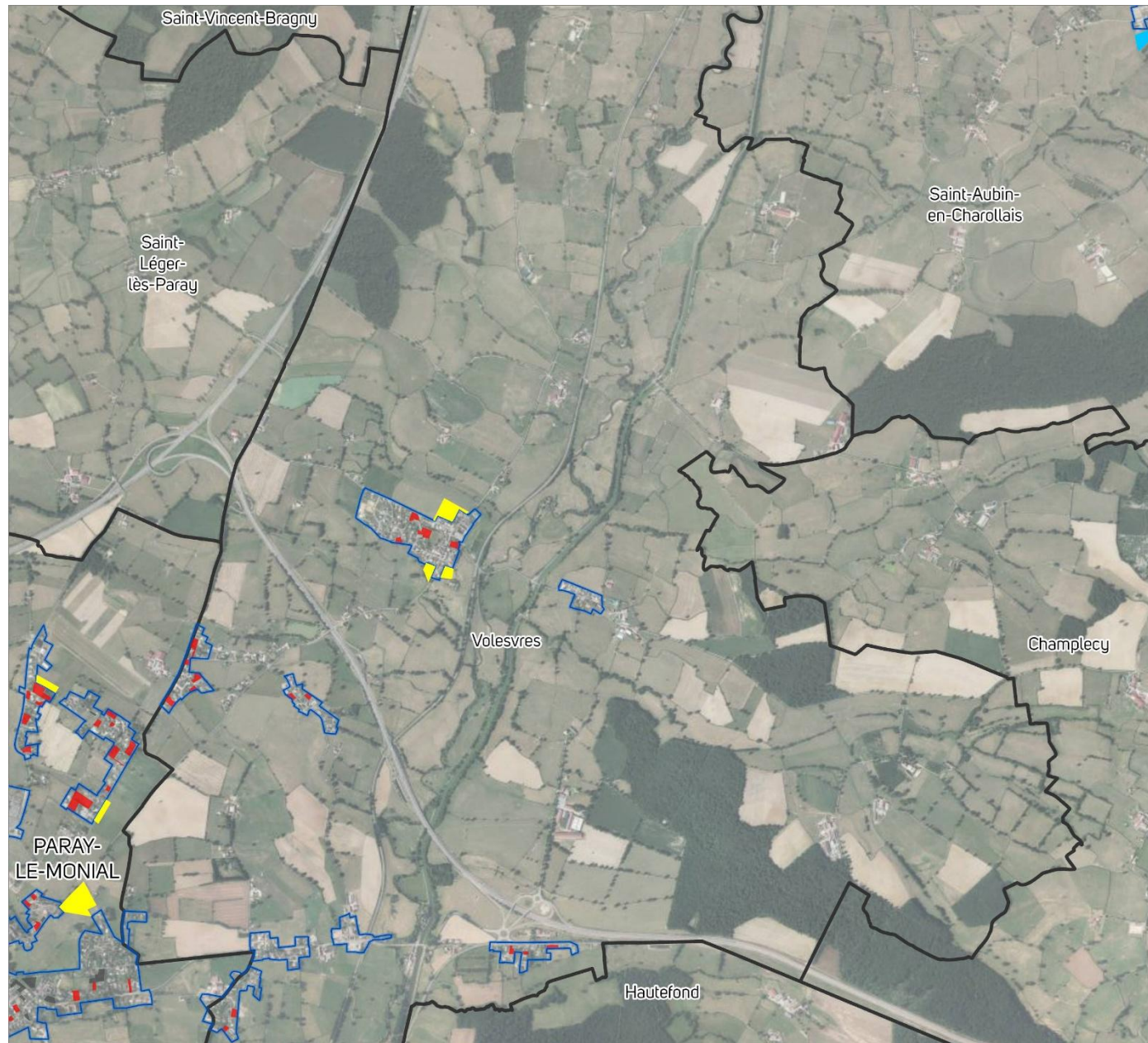
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

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

Economie
 Habitat
 Equipement

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

Habitat
 Renouvellement urbain
 Economie
 Equipement
Non comptabilisé car inconstruisible ou limité par les règles du PLUi



1:27 500



Légende :

Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

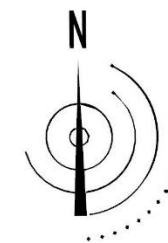
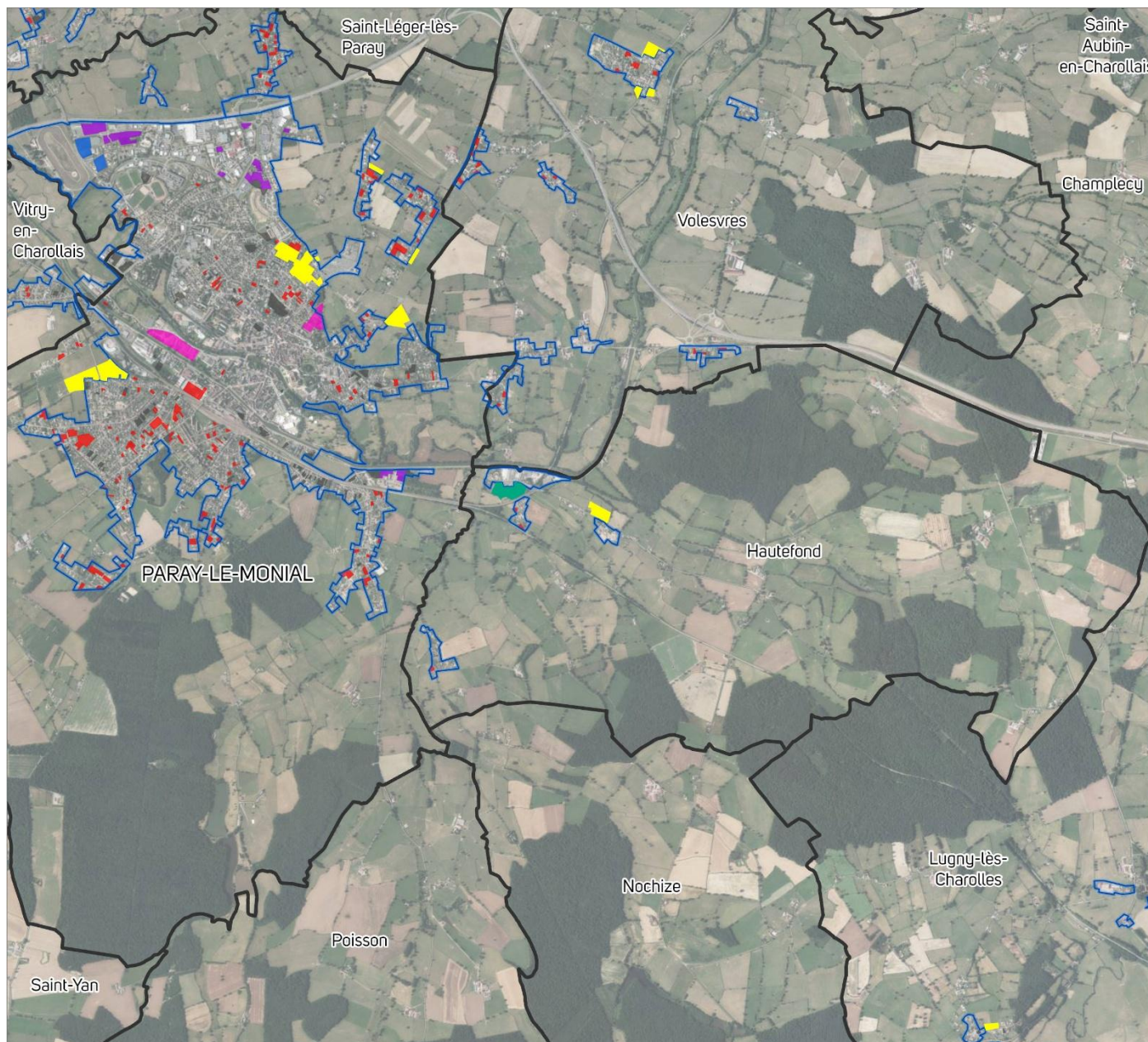
Foncier mis en place par le PLUi en extension de la PAU (consommation d'ENAF) à destination de :

Economie
 Habitat
 Equipement

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

Habitat
 Renouvellement urbain
 Economie
 Equipement

Non comptabilisé car inconstructible ou limité par les règles du PLUi



1:40 000



Légende :

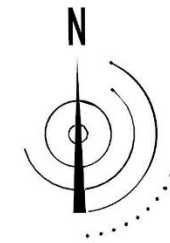
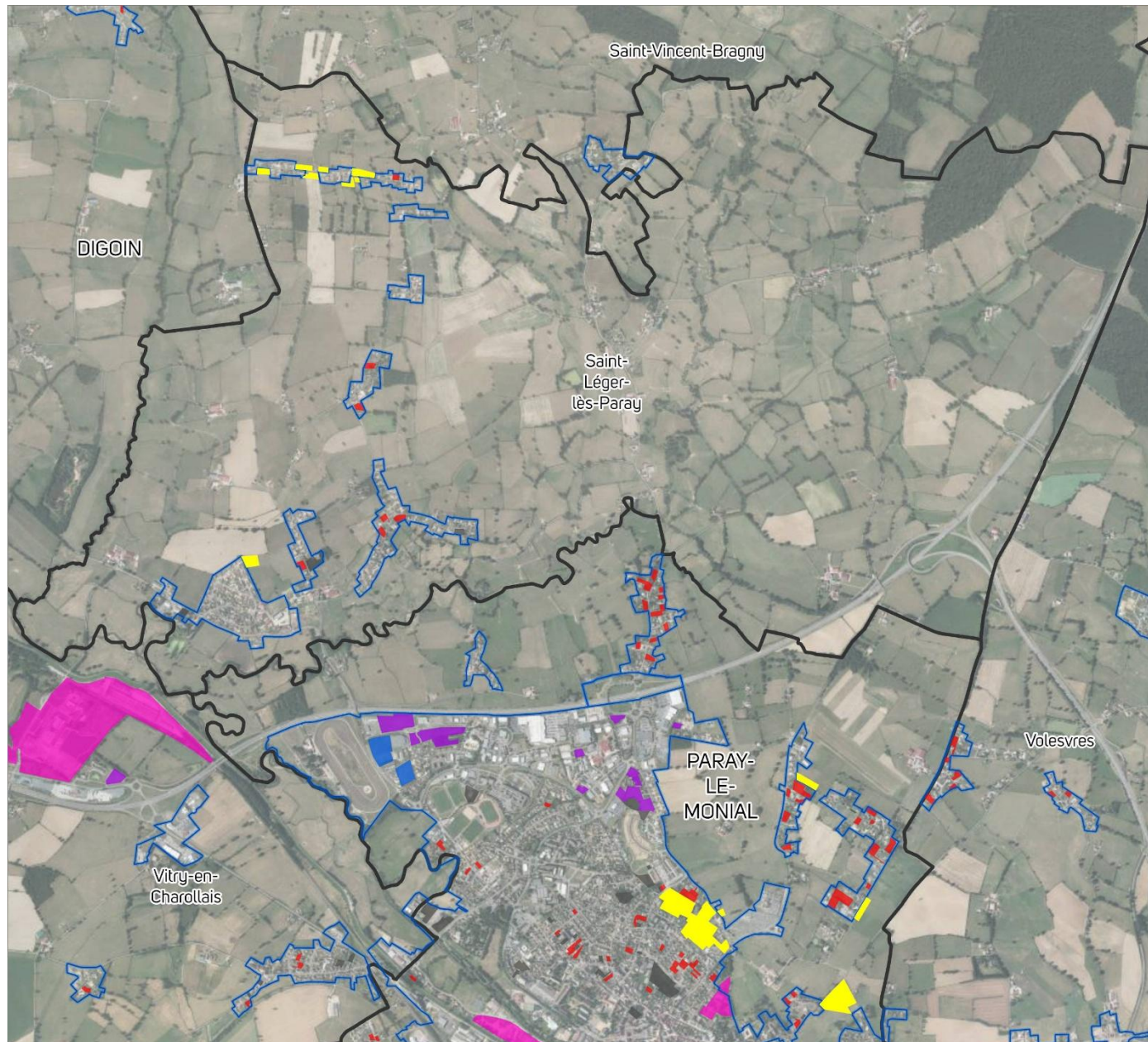
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

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

- Economie
- Habitat
- Equipement

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

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



1:27 500



Légende :

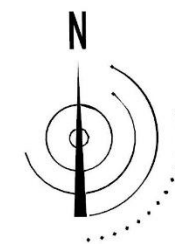
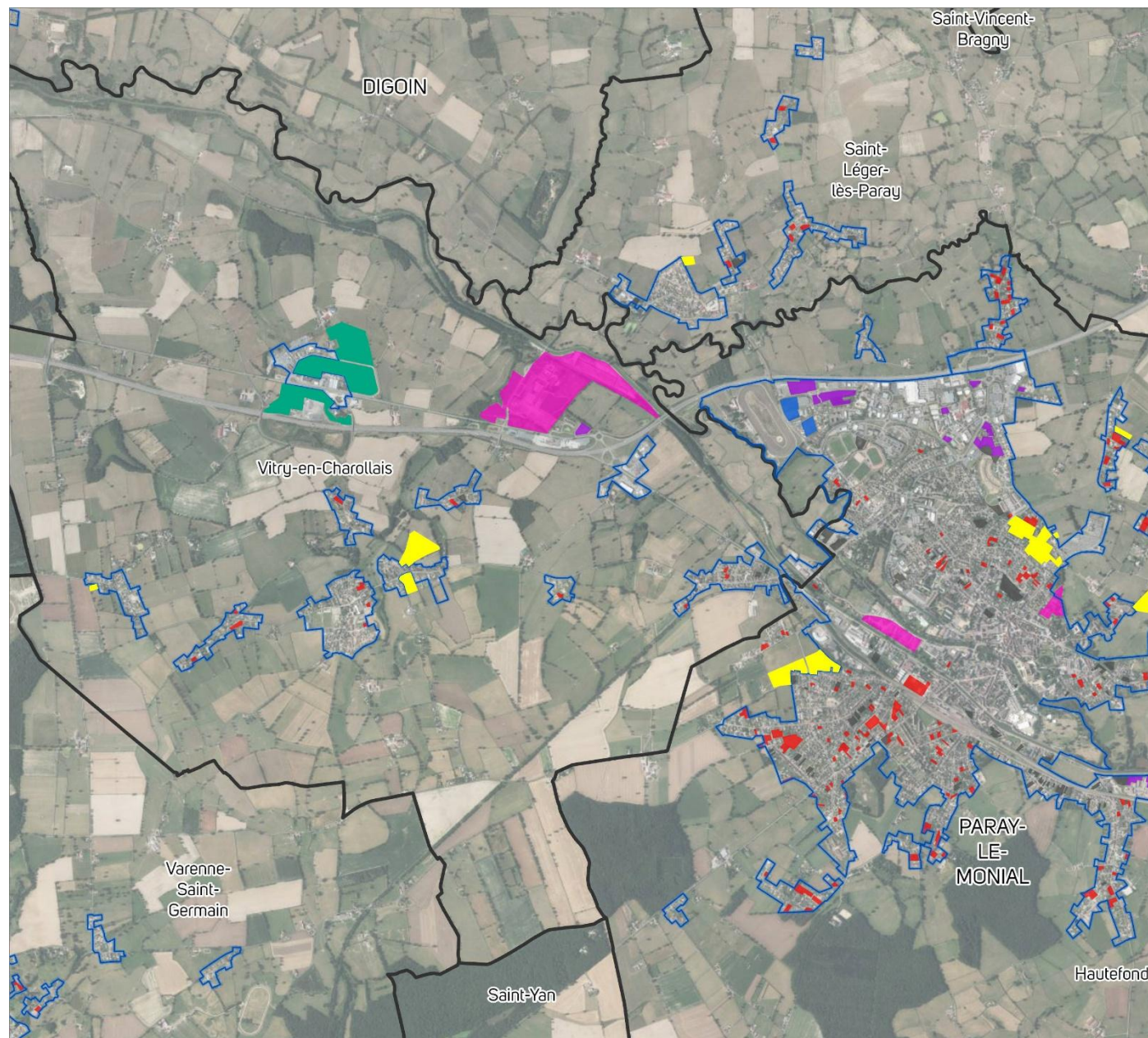
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

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

Economie
 Habitat
 Equipement

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

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



1:35 000



Légende :

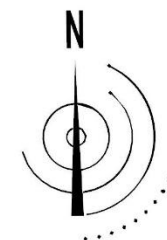
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

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

Economie
Habitat
Equipement

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

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



1:50 000

0 1 2 Kilomètre



Légende :

Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

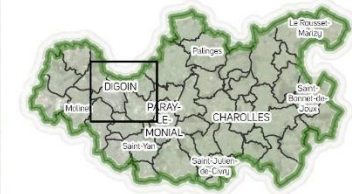
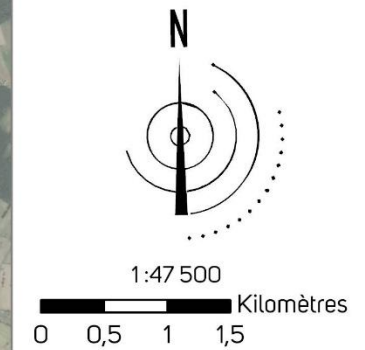
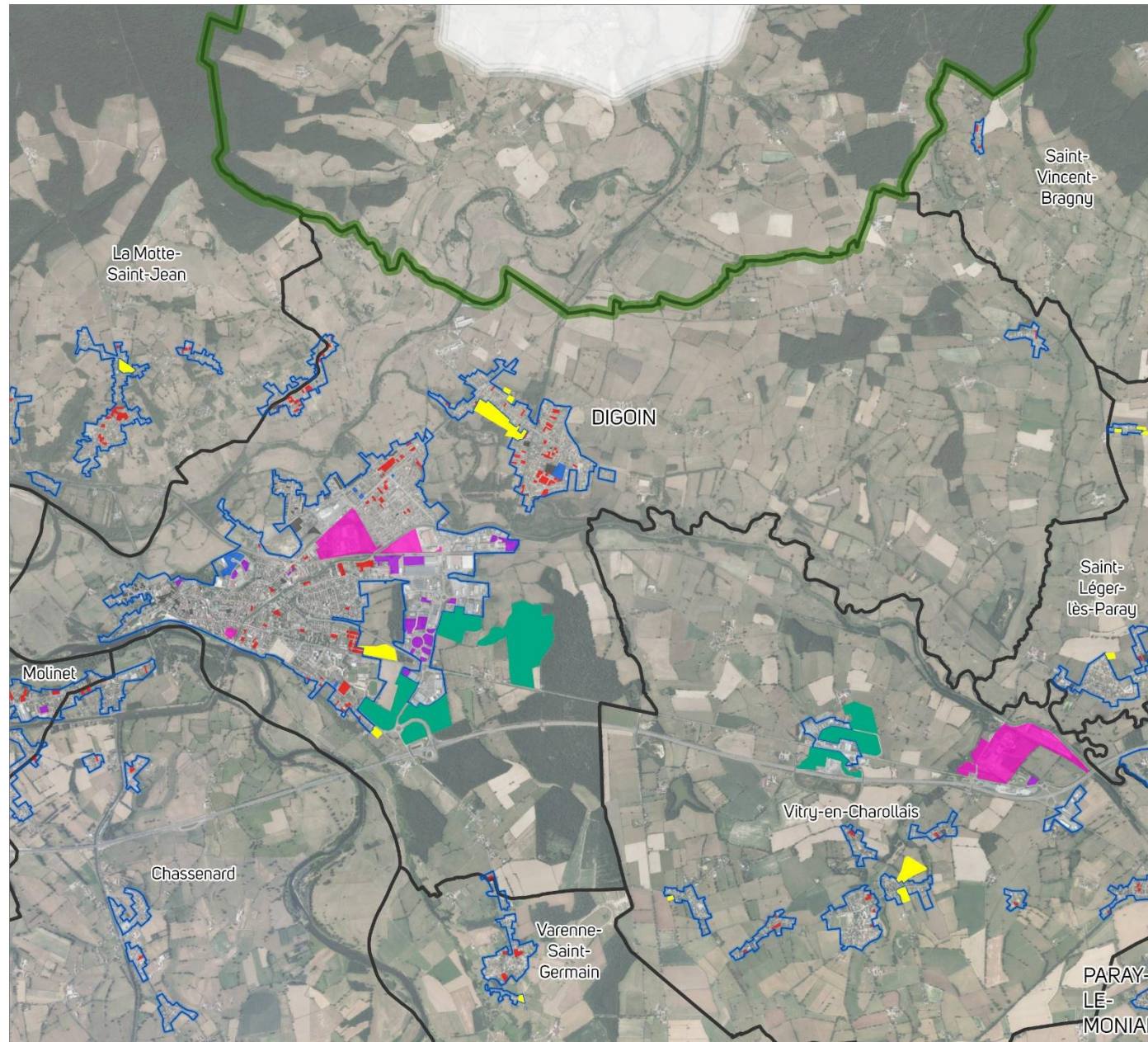
Foncier mis en place par le PLUi en extension de la PAU (consommation d'ENAF) à destination de :

Economie
 Habitat
 Equipement

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

Habitat
 Renouvellement urbain
 Economie
 Equipement

Non comptabilisé car inconstructible ou limité par les règles du PLUi



Légende :

Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

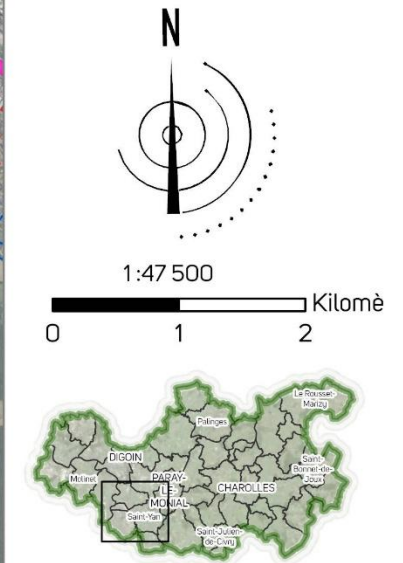
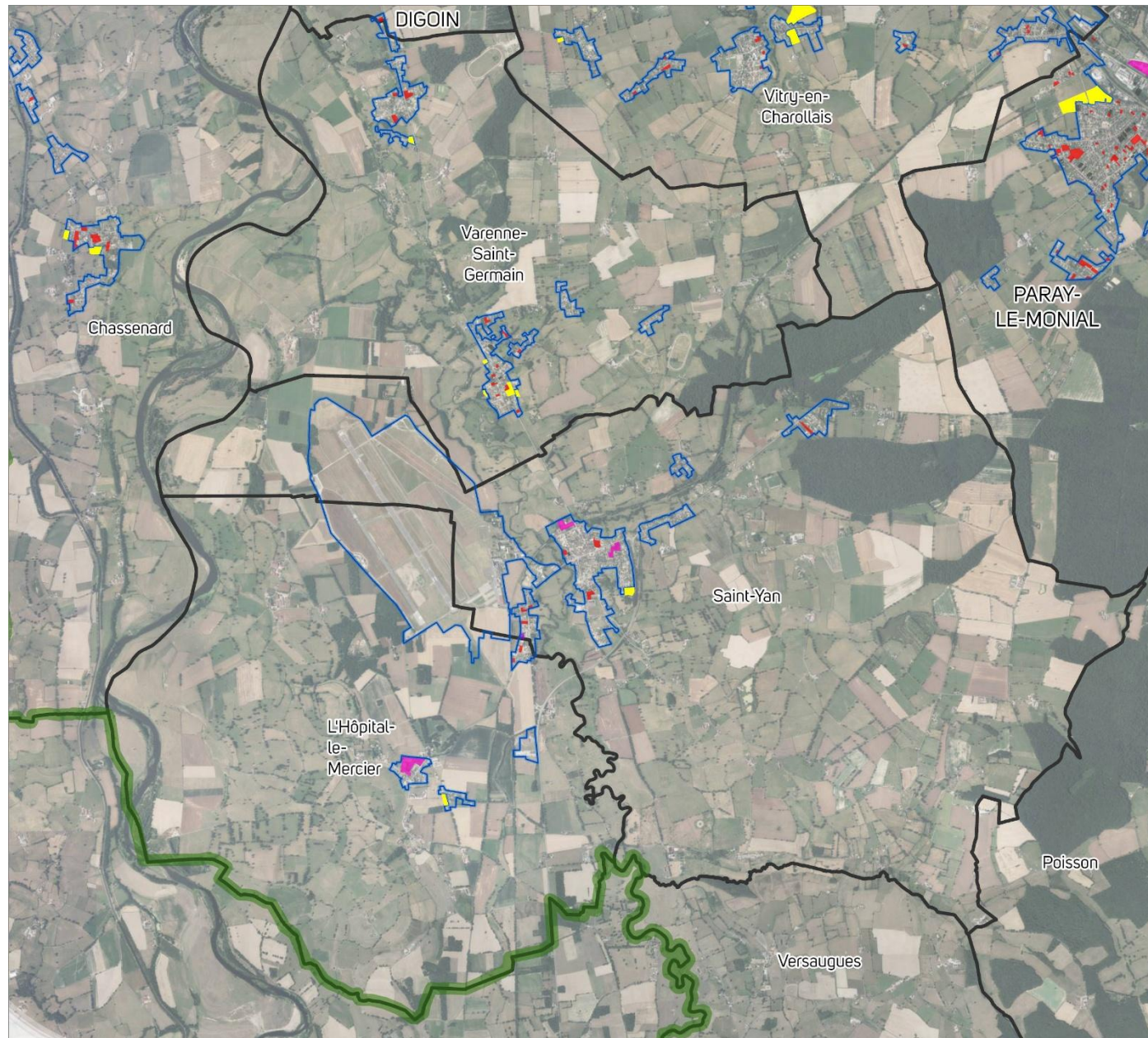
Foncier mis en place par le PLUi en extension de la PAU (consommation d'ENAF) à destination de :

Economie
Habitat
Equipement

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

Habitat
Renouvellement urbain
Economie
Equipement

Non comptabilisé car
inconstructible ou limité par les règles du PLUi



Légende :

Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

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

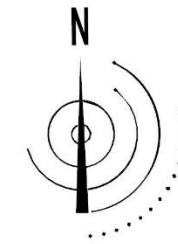
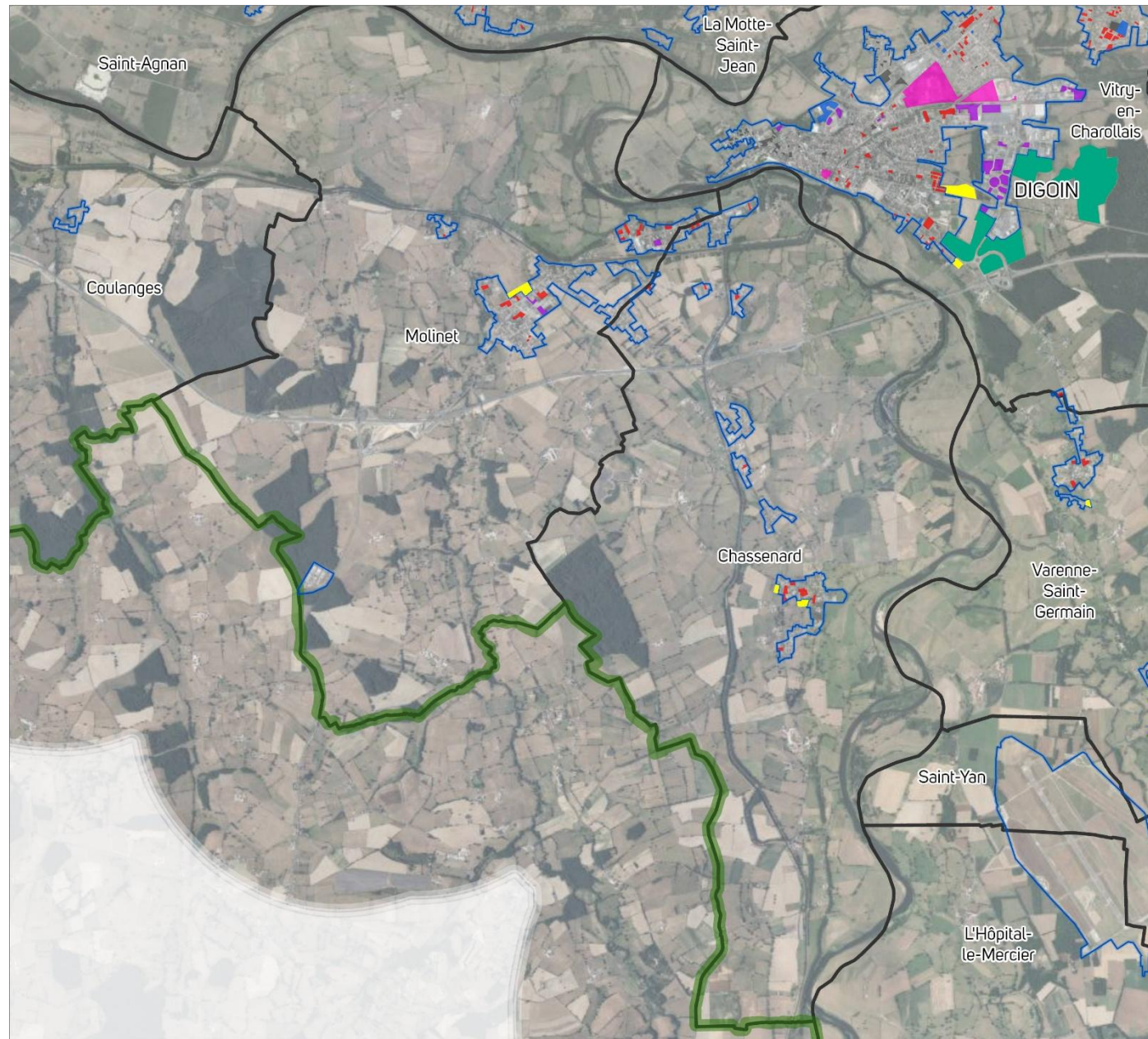
- Economie
- Habitat
- Equipement

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

- Habitat
- Renouvellement urbain
- Economie
- Equipement
- Non comptabilisé car inconstruisible ou limité par les règles du PLUi



☐ Non comptabilisé car
inconstructible ou limité par les
règles du PLUi



1:52 500

Kilomètres
0 0,5 1 1,5



Légende :

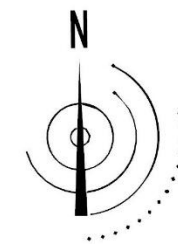
Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

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

Economie
Habitat
Equipement

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

Habitat
Renouvellement urbain
Economie
Equipement
Non comptabilisé car inconstruisible ou limité par les règles du PLUi



1:57 500

0 1 2 Kilomètres



Légende :

Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

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

- Economie
- Habitat
- Equipement

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

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

Focus sur le foncier à destination d'habitat

L'analyse du potentiel foncier attribué à l'habitat met en évidence une situation hétérogène entre les différentes strates de communes définies par le SCoT, notamment en comparaison avec les besoins estimés pour atteindre l'objectif démographique du PADD, fixé à une croissance de 0,3 % par an.

Strates SCoT	Strates PADD	Foncier à mobiliser en ha pour habitat pour mise en œuvre du projet démographique et densités du PADD		Somme foncier libre dans la PAU + foncier en extension de la PAU (hors RU) pour habitat		Différence objectif PADD et foncier réellement mobilisable	Dépassement en % de l'objectif PADD
Villes	1	36,3		76,2		39,9	110%
Bourgs structurants	2	19,4		11,6		-7,8	-40%
Communes rurales	3	3,3	57,1	6,9	75,7	3,6	111%
	4	29,7		42,0		12,3	41%
	5	6,0		8,2		2,2	37%
	6	18,2		18,7		0,5	3%

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

Dans les **villes**, le foncier total dédié à l'habitat dépasse l'objectif du PADD, atteignant un excédent de 114 % par rapport au besoin accru.

À **Digoin**, le potentiel foncier total dédié à l'habitat s'élève à 24,5 hectares, soit un volume supérieur aux 14,1 hectares estimés comme nécessaire à la mise en œuvre du projet démographique du PADD, sur la base d'une densité de 20 logements par hectare. De plus, aucun de ces potentiels ne se situe en zone 2AU, ce qui signifie qu'ils sont potentiellement mobilisables immédiatement à l'approbation du PLUi.

À **Paray-le-Monial**, la plus grande commune du territoire, le potentiel foncier dédié à l'habitat **atteint 36,9 hectares**, soit un volume supérieur aux 16,2 hectares estimés nécessaires pour atteindre l'objectif démographique du PADD. Cependant, 5,3 hectares de ces potentiels sont situés en zone 2AU, impliquant qu'ils ne seront mobilisables qu'à la faveur d'une évolution du PLUi. Par ailleurs, la commune dispose également de plusieurs secteurs déjà décidés (proche d'un dépôt d'autorisation d'urbanisme) et intégrés dans le PLUi comme secteur de développement, notamment le Domaine Notre-Dame et le secteur de Vignemont.

À **Charolles**, le potentiel foncier dédié à l'habitat atteint 14,8 hectares, soit un volume supérieur à l'objectif de 6 hectares fixé par le PADD. Toutefois, cette offre foncière repose très peu sur de la consommation foncière, avec seulement 3,3 hectares situés en extension de la PAU. L'essentiel du foncier mobilisé en extension est localisé sur des terrains assurant une mise en œuvre rapide avec un fort objectif de mixité intergénérationnelle : les logements en extension de la PAU sont orientés vers les besoins des personnes âgées et des jeunes ménages, avec des typologies adaptées à ces publics. À l'inverse, bien que le potentiel foncier dans la PAU soit important, il est moins facilement mobilisable pour ce type d'opérations (plus favorable à la maison individuelle).

À l'inverse, les **bourgs structurants** affichent un potentiel moins important et inférieur de 40 % à ce qui était envisagé pour accompagner la trajectoire démographique attendue. Ce potentiel foncier inférieur s'explique par une surestimation, à l'échelle du Pays, du poids démographique et des capacités de développement de ces communes dans le SCoT, qui fixe des objectifs ambitieux peu en phase avec leur dynamique réelle. L'objectif du PADD reprenant la répartition définie dans le SCoT, cette surreprésentation se répercute automatiquement dans le PLUi.

Mais la situation n'est pas la même à l'échelle des trois bourgs structurants du territoire. En effet, pour les communes de **Palinges** (4,8 ha de potentiels pour 8,2ha estimés) et **Saint-Yan** (2,7 ha de potentiels pour 6,5 ha estimés), les surfaces mobilisables sont largement en deçà des besoins estimés. En revanche, la commune de **Saint-Bonnet-de-Joux** a un potentiel foncier en adéquation avec le besoin estimé (4,2 ha de potentiels pour 4,3 ha estimés).

Dans les **communes rurales**, la situation est également contrastée et suit une tendance où plus le village est grand, plus l'offre foncière dépasse l'objectif du PADD. Le dépassement est particulièrement marqué pour la strate 3 (Vitry-en-Charollais) qui présente un excédent de 111 %, tandis que la strate 4 dépasse l'objectif de 41 % et la strate 5 de 37 %.

À l'opposé, les 19 communes de la strate 6 affichent un équilibre plus proche des objectifs du PADD, illustrant une meilleure adéquation entre le foncier mobilisé et la trajectoire démographique envisagée.

Focus sur le renouvellement urbain

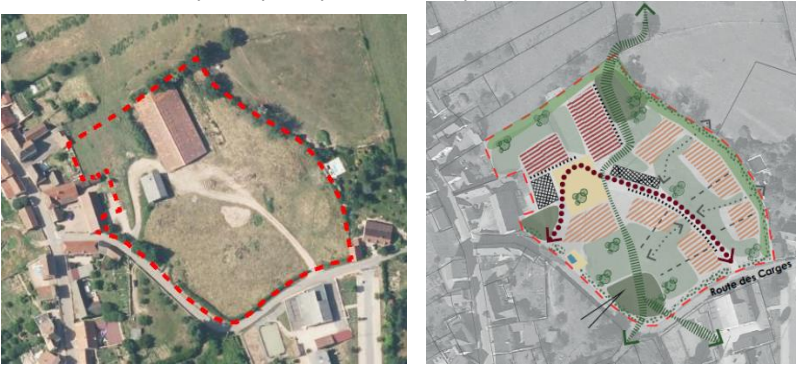
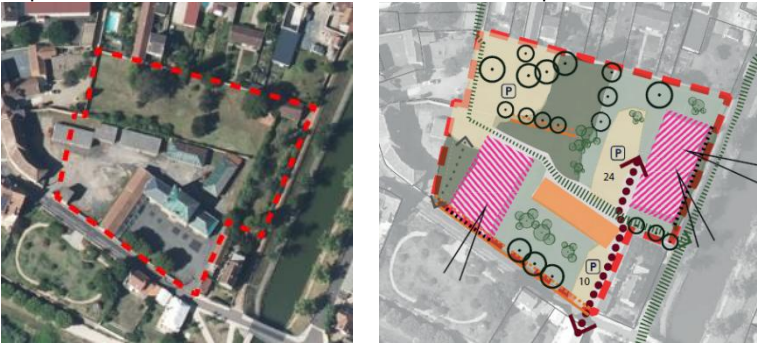
Le renouvellement urbain ciblé vers l'habitat

Le renouvellement urbain constitue une composante majeure du PLUi, avec un total de 52,7 hectares de potentiels identifiés dans cette démarche.

Parmi ces 52,7 hectares, 11,5 hectares sont spécifiquement ciblés pour un renouvellement à destination de l'habitat, grâce à la mise en place d'OAP. Ces secteurs stratégiques font l'objet d'un encadrement particulier pour favoriser la création de logements dans une logique de densification maîtrisée et de valorisation du tissu urbain existant.

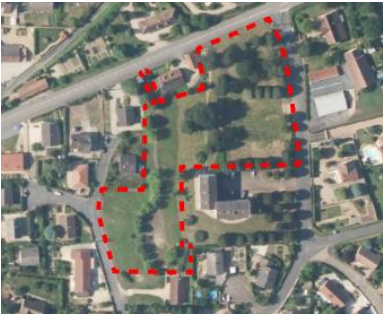
Ces secteurs de renouvellement urbain dédiés à l'habitat sont détaillés dans le tableau suivant, qui précise leur localisation et leurs caractéristiques.

Par ailleurs le Grand Charolais mène une étude de recensement des friches, mais celles-ci ne sont pas achevées au moment de l'arrêt projet du PLUi. Elle sera traduite dans le document d'urbanisme lors d'une prochaine évolution de celui-ci.

Localisation	Surface (en ha)	Description du secteur / programmation dans le PLUi
Beaubery - Site OAP dans le Bourg (ancienne exploitation agricole)	0,7	Le site de Beaubery concerne une ancienne exploitation agricole située en continuité immédiate du centre-bourg, dont l'activité a arrêté. La proximité avec les habitations existantes génère des contraintes importantes qui limitent fortement toute reprise d'une activité agricole sur le site. La partie identifiée en renouvellement urbain correspond spécifiquement à l'emprise de l'ancienne stabulation.  Photographie aérienne du site et extrait de l'OAP (cf. cahier des OAP) Sur la partie déjà bâtie du site, l'OAP prévoit la mise en place d'un habitat individuel groupé ou intermédiaire, favorisant une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant. L'objectif est de développer un ensemble cohérent avec une capacité estimée entre 13 et 15 logements sur l'ensemble de la zone concernée.
Digoin - Ecole Bartoli	0,9	Le tènement Bartoli, au sud du centre historique de Digoin, bénéficie d'une situation privilégiée entre le canal et la Loire, offrant un accès direct aux services et des vues qualitatives sur le paysage fluvial et les toits de la ville. Il comprend une école du XIXe siècle et son extension, ainsi que quatre bâtisses dégradées à l'arrière. Un espace vert arboré et une construction au nord-est complètent le site.  Photographie aérienne du site et extrait de l'OAP (cf. cahier des OAP) Le tènement Bartoli accueillera entre 32 et 35 logements collectifs, ainsi que des activités associatives installées dans l'ancienne école.

Localisation	Surface (en ha)	Description du secteur / programmation dans le PLUi
L'Hôpital-le-Mercier - Ancienne scierie	2,4	Le site de l'Hôpital-le-Mercier est l'emplacement d'une ancienne menuiserie industrielle, comprenant un hangar en L au nord, ainsi qu'une ancienne salle d'exposition au sud. Ce secteur, de taille particulièrement importante pour une commune rurale, représente une opportunité de requalification majeure. Toutefois, son intégration nécessite une attention particulière aux enjeux paysagers et urbains.   Photographie aérienne du site et extraits des deux scénarios des OAP (cf. cahier des OAP) La programmation du site de l'Hôpital-le-Mercier prévoit deux scénarios possibles dans les OAP, offrant une flexibilité dans le type d'habitat à développer. Le premier scénario envisage 8 logements individuels et/ou individuels groupés ainsi que 16 logements intermédiaires, soit un total d'environ 24 logements. Le deuxième scénario inverse cette répartition, avec 16 logements individuels et/ou individuels groupés et 8 logements intermédiaires.
Martigny-le-Comte	0,6	Le site de Martigny-le-Comte correspond à un tènement occupé par un petit immeuble OPAC, abandonné par le bailleur depuis plusieurs années. Situé en entrée de bourg, il est fortement perceptible dans le paysage, ce qui en fait un enjeu majeur de requalification pour améliorer l'image du village et redonner une fonction à cet espace délaissé.    Photographie aérienne du site et extrait de l'OAP (cf. cahier des OAP) La programmation du site de Martigny-le-Comte prévoit la réhabilitation ou la rénovation de 8 logements collectifs dans l'ancien immeuble OPAC, ainsi que la création de 4 logements individuels et/ou individuels groupés au nord du tènement.

Localisation	Surface (en ha)	Description du secteur / programmation dans le PLUi
Paray-le-Monial - Ancien hôpital	6,1	Le secteur de l'ancien hôpital – OAP Les Hauts de la Colombière est situé au nord-est du centre-ville de Paray-le-Monial, à moins de cinq minutes à pied des principaux commerces, services et équipements. Le site comprend plusieurs bâtiments de faible qualité architecturale, destinés à la démolition. Photographie aérienne du site et extrait de l'OAP (cf. cahier des OAP) La programmation prévoit l'implantation de 35 à 40 logements, intégrant différentes formes d'habitat, notamment de l'individuel groupé, de l'intermédiaire et/ou du collectif, afin d'offrir une mixité résidentielle et de renforcer l'attractivité du secteur en lien avec le centre-ville.
Paray-le-Monial - Lathuillère		Le site de Lathuillère à Paray-le-Monial est situé à l'ouest de la commune, au sein d'une zone commerciale et industrielle. L'objectif du projet est de reconvertir progressivement ce secteur en un nouveau quartier d'habitation, en diversifiant l'offre résidentielle de la ville. Dans une approche qui pourrait se rapprocher de l'écoquartier. Photographie aérienne du site et extrait de l'OAP (cf. cahier des OAP) La programmation prévoit la création de 80 à 90 logements, privilégiant des formes urbaines en continuité avec le centre-ville, notamment de l'habitat intermédiaire et/ou collectif.

Localisation	Surface (en ha)	Description du secteur / programmation dans le PLUi
Saint-Yan - OPAC	0,9	Le site de l'OPAC à Saint-Yan est un ancien secteur d'habitat social dont les bâtiments ont été démolis ces dernières années. Aujourd'hui, le tènement est largement arboré et conserve plusieurs plateformes témoignant de ses anciennes fonctions, notamment l'emplacement d'un ancien immeuble collectif ainsi qu'un espace de jeux.   Photographie aérienne du site et extrait de l'OAP (cf. cahier des OAP) La programmation prévoit la création de 20 à 25 logements, privilégiant des formes intermédiaires et/ou collectives.

Le renouvellement urbain pris en compte dans le PLUi mais non déterminé par OAP

Les autres potentiels de renouvellement urbain (43,7 hectares), qui ne sont pas aménageables à court ou moyen terme, sont identifiés en zone Uf sans faire l'objet d'une OAP, constituant ainsi un pré-repérage des secteurs pouvant être mobilisés à plus long terme. Bien que ces espaces ne soient pas immédiatement opérationnels, leur classement en zone Uf permet de délimiter des destinations autorisées sur ces sites.

Localisation	Surface (en ha)	Zonage du PLUi	Description du secteur
Digoin - Fayencerie de Digoin	15,8	Uf2	À Digoin, la friche de la faïencerie constitue un site stratégique en matière de renouvellement urbain, mais son avenir dépend des études en cours sur le secteur. Afin de préserver son potentiel et d'anticiper une éventuelle requalification, le PLUi met en place un PAGAG (cf. Périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)). 

Digoin – Site Allia	5,4	Uf1	À Digoin, la friche de l'entreprise Allia est un site anciennement industriel où quelques réflexions sont menées sur son devenir. Le PLUi encadre le potentiel de développement sur ces surfaces, en orientant leur réutilisation vers de nouvelles activités économiques ou des dispositifs de production d'énergie renouvelable. 
Saint-Yan - Ancienne scierie	1,1	Uf3	À Saint-Yan, le site de l'ancienne scierie, situé en entrée de bourg, est identifié comme un potentiel de renouvellement urbain. La commune en est propriétaire, mais aucune réflexion n'est encore engagée sur son devenir. 

Suin - Friche limite Verosvres	0,6	Uf4	Cette friche située en limite de Vérosvres est un secteur déjà artificialisé, occupé par des bâtiments industriels et une dalle béton couvrant presque l'ensemble du site, deux communautés de communes et donc deux documents d'urbanisme distincts. Tandis que le PLUi de l'intercommunalité voisine, classe ce secteur en zone agricole, le PLUi du Grand Charolais le zone en Uf, permettant d'anticiper une éventuelle requalification. 
Vitry-en-Charollais - Friche Eternit	20,8	Uf1	À Vitry, la friche Eternit correspond à l'emprise de l'ancienne activité industrielle, dont une partie a déjà été reconvertie en installations photovoltaïques. Le PLUi encadre le potentiel de développement sur les surfaces restantes, en orientant leur réutilisation vers de nouvelles activités économiques ou l'extension des dispositifs de production d'énergie renouvelable. 

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

Le territoire du Grand Charolais présente des enjeux de mobilité complexes fortement marqués par une dépendance à la voiture. Cette situation s'explique par plusieurs facteurs : une concentration logique des équipements et services dans les communes les plus importantes, un maillage viaire structurant, renforcé par le réaménagement de la RCEA en 2x2 voies et l'ouverture récente de l'A79, qui relie désormais l'A6 et l'A71 et a vu son trafic quotidien doubler en moins d'un an, passant de 9 000 à 20 000 véhicules/jour.

Parallèlement, le territoire dispose de peu d'alternatives à la voiture, avec une offre de transports en commun limitée, des gares sous-exploitées – et dont la desserte pour Paray-le-Monial apparaît comme menacée par la dégradation régulière des conditions de circulation des trains et de l'incertitude du maintien du personnel SNCF sur la ligne Lyon-Paray et un potentiel de mobilité douce encore peu structuré. Une forte mobilisation est lancée pour améliorer l'étoile ferroviaire autour de Paray-le-Monial, qui dessert :

- Lyon, via La Clayette et Chauffailles,
- Dijon, via Génélard et Montchanin,
- Nevers, via Digoïn et Gilly-sur-Loire.

Selon les données de la SNCF, l'Étoile ferroviaire de Paray-le-Monial a été fréquentée par 168 840 voyageurs en 2023, ce qui en fait l'une des gares les plus fréquentées du département de Saône-et-Loire [la 7e si l'on compte les 2 gares TGV, sinon la 5e sur 36].

Il est à noter que la Région Bourgogne Franche-Comté dispose d'un des réseaux ferrés les plus denses, qui représente 10 % du réseau ferré national, et :

- que ce réseau est propriété de l'État. La Région se trouve confrontée à la difficulté de la prise en charge des investissements nécessaires à l'entretien des dessertes ferroviaires des secteurs les plus ruraux qui représentent 25 % de notre réseau régional ;
- que le gestionnaire d'infrastructures SNCF Réseau évalue entre 400 et 500 millions d'euros le besoin en investissement d'ici à 2032 ;
- que la Région se trouve dans l'impossibilité d'assurer un tel niveau d'investissement dans le ferroviaire et qu'elle demande à l'État un soutien renforcé au profit des lignes de desserte fine du territoire.

Cette étoile ferroviaire joue donc un rôle central pour tout le Pays Charolais Brionnais puisqu'elle permet la desserte des pôles de proximité mais également des métropoles de rang national (Clermont Ferrand, Dijon et Lyon).

Ainsi une mobilisation locale et régionale s'est organisée depuis plusieurs mois afin d'améliorer cette étoile ferroviaire, en rappelant notamment que :

- L'accès aux villes qu'elle dessert est essentiel pour tous les publics : pour les jeunes qui vont étudier dans ces grandes villes et reviennent voir leurs proches, pour les actifs dans le cadre de déplacements professionnels occasionnels ou réguliers et pour l'accès aux soins de tous.
- Une desserte en train avec un cadencement adapté aux horaires des usagers permettrait à tous d'accéder à ces villes. De plus, la desserte en train facilite l'accès : pas de stress, ni de fatigue liée à la conduite, pas non plus de vignettes Crit'Air ou de problèmes de stationnements.
- Disposer d'une desserte ferroviaire suffisamment attractive pour les usagers est vital et cela d'autant plus dans un contexte où les impératifs environnementaux nous obligent à réduire nos émissions de gaz à effet de serre. Le report modal vers le train permet s'il est attractif de réduire l'autosolisme.

Enfin, Le Pays Charolais Brionnais jouit d'un cadre très bucolique qui bénéficie d'une belle mise en tourisme. Le train, éventuellement conjugué au vélo, est ainsi propice au tourisme vert.

Face à ces défis, le PLUi intègre plusieurs leviers pour réduire l'impact des déplacements motorisés et encourager des alternatives plus durables :

- Renforcer le rôle des villes centres, en concentrant l'essentiel du développement résidentiel afin de rapprocher les habitants des pôles d'activités et de services, réduisant ainsi la nécessité des déplacements longs.
- Structurer un maillage plus efficace de mobilités douces, en intégrant ces enjeux dans les OAP des tènements de taille significative et en valorisant les voies vertes et canaux, qui, au-delà de leur intérêt touristique, peuvent être développés pour des usages de proximité. Le PLUi intègre également un certain nombre d'emplacements réservés visant à permettre l'aménagement de ces infrastructures (cf. [Les emplacements réservés](#)).
- Améliorer l'accessibilité et l'attractivité des gares, afin d'exploiter davantage leur potentiel pour les déplacements du quotidien.
- Favoriser le covoiturage, en s'appuyant sur les parkings existants sans nécessiter d'outils réglementaires spécifiques dans le PLUi.

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

Un plan de mobilité simplifié sera prochainement lancé par l'intercommunalité. Il sera traduit dans une future évolution du PLUi.

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

Le territoire du Grand Charolais est marqué par une forte présence de sensibilités écologiques, notamment à travers ses milieux naturels diversifiés et son patrimoine paysager structurant. Le PLUi inscrit la préservation et la valorisation de ces espaces comme une priorité en cohérence avec les orientations du PADD.

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

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

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

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

Les outils permettant la préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques sont développés plus en détails dans la suite de ce document dans le titre [La prise en compte de la Trame Verte et Bleue \(TVB\)](#).

Renforcement de la nature dans les espaces bâtis

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

Préservation des sols et lutte contre l'artificialisation

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

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

Un paysage remarquable à préserver

Le diagnostic a mis en évidence la grande richesse paysagère et patrimoniale du Grand Charolais : points de vue étendus sur le grand paysage, un bocage bien préservé, et la présence de l'eau sous différentes formes (fleuve, rivières, canaux). Le patrimoine bâti est également un marqueur fort du territoire, avec des silhouettes de villages remarquables, des ensembles architecturaux variés (fermes, maisons fortes, petit patrimoine vernaculaire), et des éléments liés aux développements religieux, historiques et industriels.



Paysage bocager du Grand Charolais. Crédit photo : le Grand Charolais vu du ciel

Toutefois, certains développements urbains résidentiels ou économiques ne s'intègrent pas toujours harmonieusement dans leur environnement, notamment en raison de l'absence de transitions paysagères ou bâties. La standardisation de l'habitat tend parfois à appauvrir la valeur patrimoniale et à banaliser certains quartiers. Par ailleurs, l'implantation d'énergies renouvelables (photovoltaïque au sol, agrophotovoltaïque, et éolien) soulève des enjeux d'intégration dans les paysages. Enfin, la RCEA et l'A79 constituent une vitrine du territoire et un enjeu d'image qui nécessite une attention particulière dans les aménagements aux abords (en particulier les ZAE inscrites dans le PLUi).

Un PLUi qui inscrit la préservation paysagère et patrimoniale comme un objectif clé

Le PADD a fait le choix de protéger ces éléments identitaires majeurs en veillant à limiter l'impact des nouvelles constructions sur le paysage et le patrimoine. La traduction réglementaire du PLUi reprend ces orientations en définissant des règles spécifiques pour préserver la qualité des paysages et la cohérence des formes urbaines.

Les paysages non bâtis sont protégés à travers la préservation des coulées vertes boisées et des abords des cours d'eau en lien avec leur rôle écologique. Le bocage, élément structurant du territoire, fait l'objet d'une attention particulière, notamment dans le périmètre secteur de « patrimoine paysager et historique correspondant au paysage bocager d'élevage bovin du Charolais Brionnais » (correspondant aux anciens périmètres cœur de bien et bandes tampon de l'ex-périmètre UNESCO).

Focus sur la candidature UNESCO :

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

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

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

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

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

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

Les arbres remarquables, qu'ils soient isolés dans les espaces agro-naturels ou présents dans les parcs et alignements urbains bénéficient également d'une identification au titre de éléments d'intérêt écologiques et/ou paysagers.

Le grand paysage est un élément central des orientations du PLUi. Les cônes de vues identitaires sont identifiés comme des zones à enjeux, et le développement urbain est contrôlé pour éviter d'altérer ces perspectives. L'urbanisation est pensée pour freiner la dilution urbaine aux abords des bourgs et des hameaux historiques, et empêcher le mitage des coteaux ou l'égrenage du bâti le long des voies. Une attention particulière est portée aux grands axes de perception du paysage, tels que les routes panoramiques, la RCEA, l'A79, et les canaux, afin de ne pas oblitérer les vues emblématiques du territoire.

Les outils permettant de protéger ces valeurs paysagères sont détaillés plus loin dans ce rapport : [L'intégration des valeurs patrimoniales et paysagères](#).

Le patrimoine bâti est un autre enjeu majeur. Le PLUi veille à la cohérence des enveloppes bâties en limitant les extensions urbaines susceptibles d'altérer les silhouettes des bourgs ou de perturber les perspectives sur le bâti ancien. Les formes urbaines historiques sont préservées par des règles garantissant le respect des volumétries, des

couleurs, des implantations et du maintien des jardins en arrière des maisons. Les maisons de caractère, les fermes traditionnelles, les châteaux, ainsi que les édifices industriels et infrastructures patrimoniales (gares, ponts, viaducs, maisons éclusières, moulins, lavoirs, croix, etc.) sont identifiés comme éléments d'intérêt patrimonial. Au-delà de cette reconnaissance, le PLUi encourage leur réhabilitation et leur réutilisation, notamment par le changement de destination de bâtiments agricoles ou la valorisation touristique des abords du patrimoine.

Les outils permettant de protéger ces valeurs patrimoniales sont détaillés plus loin dans ce rapport : [L'intégration des valeurs patrimoniales et paysagères](#).

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

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

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

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

Un territoire exposé à divers risques et nuisances

Le diagnostic a mis en évidence la présence de plusieurs types de risques sur le territoire du Grand Charolais. Certains, comme les inondations, les canalisations de transport de matières dangereuses ou les risques technologiques, nécessitent des restrictions en matière d'urbanisme et de localisation des constructions. D'autres, comme les mouvements de terrain (risque argile), la présence de radon ou les pollutions héritées d'anciens sites industriels, relèvent davantage de la gestion des constructions et des chantiers, et ne sont pas directement encadrés par le PLUi. Par ailleurs, la prolifération d'espèces envahissantes et certains risques sanitaires échappent également au cadre réglementaire de l'urbanisme.

Le territoire est également concerné par plusieurs nuisances, en particulier le bruit généré par la circulation sur la RCEA et l'A79 et certaines voies départementales très fréquentées, ainsi que par les zones d'activités industrielles et le trafic de poids lourds. Ces nuisances doivent être prises en compte pour garantir un cadre de vie de qualité aux habitants et éviter l'exposition des secteurs résidentiels à des nuisances excessives.

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

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

Face au risque d'inondation, le PLUi :

- Met en place d'une trame informative qui vient rappeler la présence du PPRNi de la Loire en Saône-et-Loire et dans l'Allier (Le PPRI s'applique et est annexé au PLUi)
- Reporte des trames de l'atlas des zones inondables lorsqu'elles existent avec un règlement limitatif de la construction pour les secteurs concernés.
- Impose le maintien d'espaces de pleine terre végétalisée sur les sites de construction et d'aménagement pour faciliter l'infiltration des eaux sur le tènement même et limiter ainsi les phénomènes de ruissellement qui viennent amplifier les inondations, ainsi que la gestion des eaux pluviales sur le site des opérations de construction et d'aménagement.

Ces éléments sur les risques sont développés plus en détails plus loin dans ce document dans le titre [La prise en compte des risques](#).

Concernant les nuisances liées au bruit, le PLUi encadre l'urbanisation aux abords des axes routiers classés en fonction de leur exposition sonore. Dans ces secteurs, l'arrêté préfectoral s'applique et vient renforcer les normes d'isolation phonique. Le PLUi n'a pas envisagé de secteurs de développements significatifs dans les sites exposés, en dehors des espaces d'accueil économique.

Les orientations d'aménagement et de programmation encouragent également des aménagements urbains visant à réduire l'impact du trafic, via les types d'aménagement préconisés (voies mixtes, modes doux...) et l'amélioration du cadre paysager pour limiter la perception des nuisances.

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

Un territoire confronté aux impacts croissants du changement climatique

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

Un PLUi qui anticipe et accompagne les effets du changement climatique

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

La limitation des émissions de gaz à effet de serre passe également par une organisation du territoire limitant les déplacements et par la préservation des espaces agricoles et naturels jouant un rôle essentiel dans le stockage du carbone. En effet, selon le diagnostic du PCAET, les forêts du territoire absorbent 16 % des émissions de gaz à effet de serre, tandis que les prairies permanentes en absorbent environ 20 %. Leur protection est donc une priorité pour assurer la résilience du territoire.

Une approche énergétique plus durable et adaptée au territoire

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

Le développement des mobilités alternatives est un autre levier essentiel avec la promotion des modes actifs.

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

Le PLUi encadre le développement des énergies renouvelables afin qu'il se réalise avec un moindre impact sur les espaces agricoles et naturels, les milieux d'intérêt écologiques et les paysages emblématiques du Charolais-Brionnais.

Dans les espaces ruraux, la production photovoltaïque doit être privilégiée sur les toitures des bâtiments agricoles existants, en veillant à ce que les nouvelles constructions restent adaptées aux besoins des exploitations. Le photovoltaïque au sol (agri et non agri) au regard des impacts cumulés des projets généralement de taille significative conduit à une altération de la capacité nourricière des espaces agricoles, à une forte altération des paysages et de la fonctionnalité écologique et est limité au regard des valeurs patrimoniales du territoire décrites précédemment.

Il est apparu nécessaire de réguler cette dynamique en priorisant ces installations, en les prévoyant prioritairement sur :

- les sites déjà artificialisés et/ou pollués : les friches bâties et notamment économiques où ces installations peuvent trouver place notamment en mixité avec d'autres fonctions (économiques par exemple)
- les constructions de taille significative (équipements, activités économiques) existantes et à venir : le potentiel en toiture est très significatif sur le territoire.
- les zones de stationnement (aires des supermarchés, des ZAE...)

Enfin, le développement du photovoltaïque en toiture dans l'habitat et les équipements est encouragé sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère optimale, sans porter atteinte aux enjeux patrimoniaux et paysagers.

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

L'équilibre global recherché par le PLUi et sa traduction dans le projet réglementaire

Le PLUi du Grand Charolais vise à concilier le développement du territoire avec la préservation de ses espaces agricoles, naturels et patrimoniaux. Il s'agit de garantir un cadre de vie attractif tout en maîtrisant l'urbanisation pour assurer un développement durable et cohérent.

La stratégie adoptée repose sur :

- **Un développement démographique maîtrisé à environ +0,3%/an, adapté aux dynamiques locales et aux besoins en logements.**

La production potentielle de logements ouverts par le projet réglementaire dépasse l'objectif de croissance démographique de +0,3 %/an fixé par le PLUi et se rapproche davantage des ambitions du SCOT.

- **Une gestion raisonnée de la consommation foncière, qui renforce le renouvellement urbain et la densification qualitative des espaces déjà urbanisés.**

Le PLUi engage le Grand Charolais dans un processus de limitation de la consommation foncière, bien que l'effort reste inférieur à l'objectif national de réduction de 50 % fixé par la loi Climat et Résilience. La consommation foncière projetée est en recul d'environ -23 % par rapport aux tendances passées, et pourrait atteindre -31 % en considérant que les zones 2AU, non immédiatement urbanisables, ne constituant pas une consommation foncière effective à court terme.

- **Une exigence de qualité architecturale et paysagère, intégrant la trame verte et les continuités écologiques dans les projets d'aménagement.**

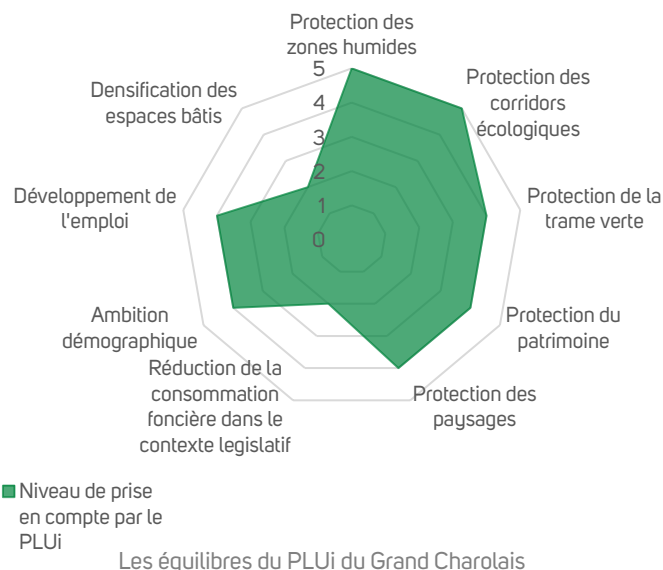
Le projet réglementaire porte une attention particulière à la qualité urbaine, architecturale et paysagère avec la mise en place d'orientations spécifiques dans ces domaines.

- **La protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.**

Le projet réglementaire garantit une protection significative des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques en les identifiant.

- **La valorisation du patrimoine bâti et paysager, élément clé de l'identité du Grand Charolais, avec une attention particulière aux villages et aux paysages emblématiques.**

Le projet réglementaire garantit une protection et une valorisation renforcée du patrimoine bâti et paysager.



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

2 - DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES URBAINS AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ET LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

À l'échelle du PADD

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

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

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

- Définition d'un projet démographique qui vise à renforcer la croissance en 12 ans avec une courbe démographique qui passerait de -0.2%/an à +0.3% an ce qui conduit à estimer un besoin en logements approchant 130 logts/an
- L'objectif chiffré d'une densification des espaces à bâtir pour tendre vers les objectifs du SCOT (soit 20 logts/ ha pour les villes, 12 logements/ha pour les bourgs relais et les communes de la strate village, considérées comme plus structurantes, 10 ou 8 logts/ha pour les autres communes)
- Un objectif foncier inscrit dans le PADD qui recherche à initier une trajectoire de réduction de la consommation foncière, sans intégrer à ce stade, les documents supérieurs (Loi Climat en vigueur, SRADDET)

Le PLUi assoit le développement résidentiel sur :

1. **La densification des espaces bâtis et non bâtis** inscrits dans l'espace urbanisé en fonction des typomorphologies urbaines :
 - Une densification plus importante dans les villes et les zones proches des centres
 - Une densification moins importante dans les villages, et dans les secteurs périphériques pouvant se développer

2. La requalification du parc vacant :

- Le volume de logements vacants est assez élevé (autour de 1540 logements d'après les données LOVAC 2023) l'objectif est de remettre sur le marché 15% de ces logements dans les communes non inscrites dans la démarche PVD et 25% pour celles inscrites dans cette démarche. Cela représente environ 300 logements sur 12 ans, ce qui apparaît plutôt réalisable avec les actions d'accompagnement et de valorisation mises en place (OAPH, PVD).

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

- 236 changements de destination de bâtiments isolés ont été identifiés.

4. La requalification des friches à terme

- Plusieurs friches sont ciblées pour un renouvellement à terme (Cf. chapitres précédents).

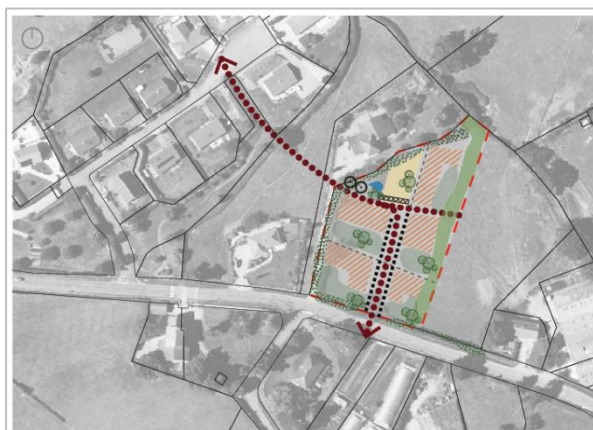
À l'échelle des outils du PLUi (OAP et règlement)

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

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

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

- Périmètre de l'OAP
- Principe de découpage parcellaire
- Front bâti à créer
- ▨ Secteur d'implantation d'habitat individuel ou groupé
- 🌳 Espace collectif paysager à aménager
- 🌳 Coeur d'îlot vert planté à créer
- 🌿 Frange verte à créer
- 🌳 Haie bocagère à préserver ou à créer (hors accès véhicules)
- Arbre à préserver
- 👉 Voie partagée à créer



OAP sectorielle à Champlecy

3 - LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Plusieurs types sont mises en place :

Les OAP sectorielles

Le cadre des OAP sectorielles

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

Une déclinaison plus simple des OAP sectorielles est mise en place pour les sites de petites dimensions (inférieurs à 5000 m²), comme avec l'exemple ci-dessous à Baron. Ces OAP simplifiées portent essentiellement sur la capacité d'accueil du site en termes de logements, et fixent quelques principes clés d'intégration paysagère.

- Périmètre de l'OAP
- 🌿 Frange verte à créer

4 BOURG

Surface du tènement : Environ 0,19 ha

Densité à respecter : 8 logements/hectare

Nombre de logements sur le tènement : 2 logements

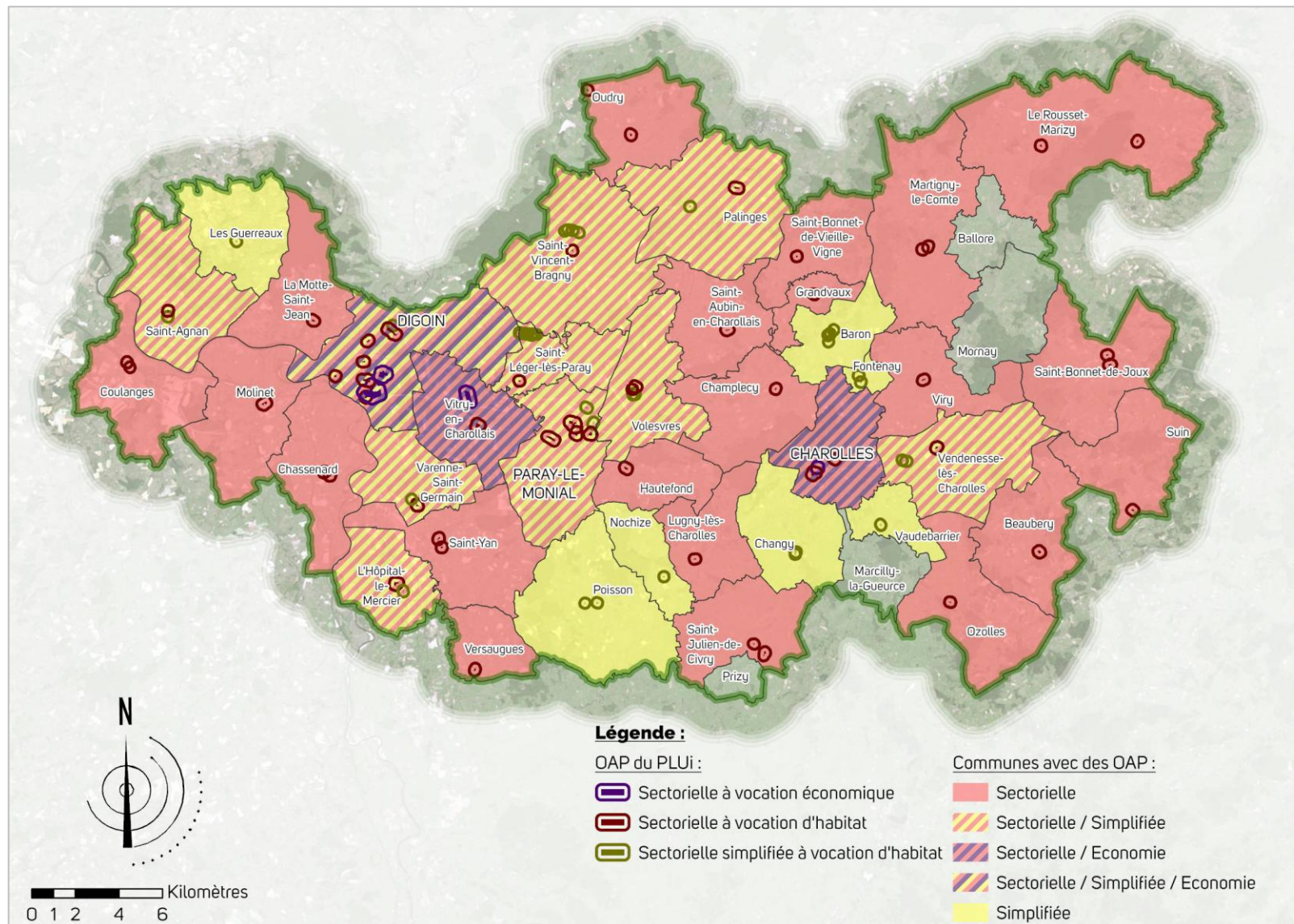
Type de logements : Logements individuels ou individuels groupés

OAP thématique à respecter : Aménagements paysagers - Frange urbaine

Autres éléments à prendre en compte : afin de limiter le nombre d'entrées et sorties sur la voie, des entrées mutualisées seront à prévoir

OAP sectorielle
simplifiée à Baron

Les communes suivantes sont concernées par ces OAP sectorielles :



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

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

Commune : Nom de l'OAP	TYPE_OAP	Destination	Situation par rapport à la PAU	Surface (en ha)	Logements : min	Logements : max	individuel	individuel groupé	intermédiaire	collectif
BARON : Bourg	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,2	2	2	X	X		
BARON : Bourg	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,2	2	2	X	X		
BARON : Bourg	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,3	2	3	X	X		
BARON : Bourg	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,3	2	3	X	X		
BEAUBERY : Le Bourg	Sectorielle	Habitat	Dans la PAU (renouvellement urbain) et en extension de la PAU	1,6	13	15	X	X	X	
CHAMPLECY : Le Bourg	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,6	4	5	X	X		
CHANGY : Taillis de l'Haye	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,3	2	3	X	X		
CHANGY : Taillis de l'Haye	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,4	4	5	X	X		
CHAROLLES : Le Bois Mottin	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,8	16	18	X	X	X	
CHAROLLES : Les Champs de Charolles	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	2,9	58	65	X	X	X	X
CHASSENARD : Route de Luneau	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,4	3	3	X	X		
CHASSENARD : Rue des Blancs	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,8	9	10	X	X		
COULANGES : Le Bourg	Sectorielle	Habitat	Dans la PAU	0,5	4	6	X	X		
COULANGES : Les Fragnys	Sectorielle	Habitat	Dans la PAU	0,3	3	4	X	X		
DIGOIN : Bartoli	Sectorielle	Habitat	Dans la PAU (renouvellement urbain)	0,9	32	35				X
DIGOIN : Ducarouge	Sectorielle	Habitat	Dans la PAU	1,0	30	32			X	X
DIGOIN : Le grand Launay	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	4,1	80	90			X	
DIGOIN : Les Carrages du Haut	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,9	14	15	X	X		
DIGOIN : Les Grandes Terres de Clouzeau	Sectorielle	Habitat	Dans la PAU	0,8	8	8	X	X		

Commune : Nom de l'OAP	TYPE_OAP	Destination	Situation par rapport à la PAU	Surface (en ha)	Logements : min	Logements : max	individuel	individuel groupé	intermédiaire	collectif
DIGOIN : Les Varennes de Neuzy	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	6,1	95	105	X	X	X	
DIGOIN : Lotissement le Champ du bois	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,3	6	6	X	X		
FONTENAY : Les Bruyères	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,4	3	4	X	X		
FONTENAY : Les Champs du Pont	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,2	2	3	X	X		
GRANDVAUX : Le Bourg	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,5	4	5	X	X		
GUERREAU (LES) : Le Bourg	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,3	3	4	X	X		
HAUTEFOND : Les Champs tout Seuls	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	1,6	16	18	X	X	X au moins 20 %	
HOPITAL-LE-MERCIER (L) : Les Verchères	Sectorielle	Habitat	Dans la PAU (renouvellement urbain)	2,4	24	24	X	X	X Scénario 1 : 16 Scénario 2 : 8	
HOPITAL-LE-MERCIER (L) : Terre de la Cure	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,4	4	5	X	X		
LE ROUSSET-MARIZY : Le Bourg de Marizy	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,9	11	15	X	X	X	
LE ROUSSET-MARIZY : Le Bourg du Rousset	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,7	9	11	X	X	X	
LUGNY-LES-CHAROLLES : Le Champbeau	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,6	5	7	X	X		
MARTIGNY-LE-COMTE : La Verchère	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,7	7	9	X	X		
MARTIGNY-LE-COMTE : Le Bourg	Sectorielle	Habitat	Dans la PAU (renouvellement urbain)	0,6	12	12	X	X		X
MOLINET : La Fontaine Saint Martin	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	2,2	26	30	X	X	X	
MOTTE-SAINT-JEAN (LA) : Route de la Rochette	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	1,1	14	16	X	X	X	
NOCHIZE : Les Bessières	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,2	2	3	X	X		
OUDRY : Les Boileaux	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,6	6	8	X	X		
OUDRY : Les Ruées	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,9	9	11	X	X		
OZOLLES : En Combata	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,5	4	5	X	X		

Commune : Nom de l'OAP	TYPE_OAP	Destination	Situation par rapport à la PAU	Surface (en ha)	Logements : min	Logements : max	individuel	individuel groupé	intermédiaire	collectif
PALINGES : Champ de Palinges	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	2,0	24	26	X	X	X au moins 30 %	
PALINGES : Rue de la Fontaine	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,3	4	5	X	X		
PARAY LE MONIAL : La Forêt	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,5	10	12	X	X		
PARAY LE MONIAL : Lathuillière	Sectorielle	Habitat	Dans la PAU (renouvellement urbain)	4,0	80	90			X	X
PARAY LE MONIAL : Les Bruyères	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,4	8	10	X	X		
PARAY LE MONIAL : Les Hauts de la Colombière	Sectorielle	Habitat	Dans la PAU (renouvellement urbain)	1,7	35	40	X	X	X	
PARAY LE MONIAL : Notre-Dame	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	6,2	120	130	X	X	X	X
PARAY LE MONIAL : Vignemont	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	2,1	80	100		X	X	
POISSON : Bourg	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	Dans la PAU	0,2	2	3	X	X		
POISSON : Les Beuresses	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,3	3	4	X	X		
SAINT-AGNAN : La Bruyère Germain	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,7	8	10	X	X		
SAINT-AGNAN : Les Bardenes	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,3	3	4	X	X		
SAINT-AUBIN-EN-CHAROLLAIS : Le Bourg	Sectorielle	Habitat	Dans la PAU	0,8	8	10	X	X		
SAINT-BONNET-DE-JOUX : La Tannerie	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	1,1	13	15	X	X		
SAINT-BONNET-DE-JOUX : Les Embouches	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,6	7	14	X	X	X	
SAINT-BONNET-DE-VIEILLE-VIGNE : Le Bourg - Proche école et mairie	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,5	4	6			X	
SAINT-JULIEN-DE-CIVRY : Les Crays	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	1,3	14	15	X	X		
SAINT-JULIEN-DE-CIVRY : Pré de la Serve	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,3	4	9	X	X		
SAINT-LEGER-LES-PARAY : Les Muriers	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,5	6	8	X	X		
SAINT-LEGER-LES-PARAY : Rue de bois de Paray 1	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	Dans la PAU	0,2	2	2	X	X		

Commune : Nom de l'OAP	TYPE_OAP	Destination	Situation par rapport à la PAU	Surface (en ha)	Logements : min	Logements : max	individuel	individuel groupé	intermédiaire	collectif
SAINT-LEGER-LES-PARAY : Rue de bois de Paray 2	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,2	3	3	X	X		
SAINT-LEGER-LES-PARAY : Rue de bois de Paray 3	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,3	3	3	X	X		
SAINT-LEGER-LES-PARAY : Rue de bois de Paray 4	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,2	2	3	X	X		
SAINT-LEGER-LES-PARAY : Rue de bois de Paray 5	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,2	2	2	X	X		
SAINT-LEGER-LES-PARAY : Rue de bois de Paray 8	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,1	2	2	X	X		
SAINT-LEGER-LES-PARAY : Rue de bois de Paray 9	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	Dans la PAU	0,1	1	1	X	X		
SAINT-LEGER-LES-PARAY : Rue du bois de Paray 6	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,3	3	3	X	X		
SAINT-LEGER-LES-PARAY : Rue du bois de Paray 7	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,1	1	2	X	X		
SAINT-VINCENT-BRAGNY : La Cicoire	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,3	3	3	X	X		
SAINT-VINCENT-BRAGNY : La Verchère	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,4	5	6	X	X		
SAINT-VINCENT-BRAGNY : Le champ Cachot	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,3	4	4	X	X		
SAINT-VINCENT-BRAGNY : Le Devant Nord Est - Rue du Stade	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,3	3	3	X	X		
SAINT-VINCENT-BRAGNY : Le Devant- Rue des Prouzes	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,3	4	4	X	X		
SAINT-YAN : Jean Mermoz	Sectorielle	Habitat	Dans la PAU (renouvellement urbain)	0,9	20	25			X	X
SAINT-YAN : Rue de la Forge	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,7	8	10	X	X	X	
Suin : Les Monts	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	1,0	8	10	X	X		
VARENNE-SAINT-GERMAIN : La Marlière	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	1,0	12	15	X	X	X	X
VARENNE-SAINT-GERMAIN : Pré du Four	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,2	2	2	X	X		
VAUDEBARRIER : Le Bourg	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,3	2	3	X	X		
VENDENESSE-LES-CHAROLLES : Les Crays d'en bas	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	1,1	15	18	X	X	X	X
VENDENESSE-LES-CHAROLLES : Route de Collanges	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,2	3	3	X	X		

Commune : Nom de l'OAP	TYPE_OAP	Destination	Situation par rapport à la PAU	Surface (en ha)	Logements : min	Logements : max	individuel	individuel groupé	intermédiaire	collectif
VENDENESSE-LES-CHAROLLES : Route de collanges-Les Essenes	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,4	4	5	X	X		
VERSAUGUES : Les Bataillots	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,9	7	9	X	X		
VIRY : Route de Fontenay	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	0,9	7	9	X	X		
VITRY-EN-CHAROLLAIS : Vitry	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	3,4	40	45	X	X	X	
VOLESVRES : Bourg Centre	Sectorielle	Habitat	Dans la PAU	0,3	3	5	X	X		
VOLESVRES : Bourg Nord	Sectorielle	Habitat	En extension de la PAU	1,1	13	15	X	X	X	X
VOLESVRES : Le Tarte Est	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,4	4	5	X	X		
VOLESVRES : Le Tarte Ouest	Sectorielle (simplifiée)	Habitat	En extension de la PAU	0,4	4	5	X	X		

Le programme défini par les OAP sectorielles à vocation économique

Le tableau suivant présente le programme défini par les OAP sectorielles à vocation économique, mises en place exclusivement sur les communes de Digoin, Vitry-en-Charolais et Charolles :

Commune : Nom de l'OAP	TYPE_OAP	Destination	Situation par rapport à la PAU	Surface (en ha)	Vocation des activités économiques attendues	Commentaires
CHAROLLES : Zone commerciale Naquin	Sectorielle	Economie	En extension de la PAU	1,3	Commerciales	Extension de l'Intermarché existant OAP réalisée sur la base d'un projet transmis en 2024
DIGOIN : Ligerval Nord	Sectorielle	Economie	En extension de la PAU	9,1	Artisanales	Voirie et réseaux déjà existants
DIGOIN : Ligerval Sud	Sectorielle	Economie	En extension de la PAU	28,1	Commerciales (zone 1AUxc) et artisanales/industrielles (zone 1AUxi)	
VITRY-EN-CHAROLLAIS : Barberèche	Sectorielle	Economie	En extension de la PAU	12,0	Logistiques	Création d'une plateforme logistique OAP réalisée sur la base d'un projet transmis en 2024



OAP thématique sur la gestion des eaux pluviales



Exemple de fiche (Volumétrie, gabarit des bâtiments) de la Charte Architecturale et Paysagère du Pays Charolais Brionnais

Les OAP thématiques

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

Les thématiques traitées par ces OAP sectorielles sont les suivantes :

- Aménagements paysagers
- L'insertion dans le paysage et dans le tissu urbain
- Les voies apaisées et les espaces de retournement
- Les franges urbaines
- La perméabilisation
- La gestion des eaux pluviales
- Les espaces bâtis
- Les nouvelles constructions
- Le patrimoine bâti existant

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

De plus, les 14 fiches de la Charte Architecturale et Paysagère du Pays Charolais Brionnais sont annexées au PLUi afin de donner des recommandations aux porteurs de projets pour l'aménagement et la construction/réhabilitation.

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

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

Les grands principes du PADD		La cohérence des OAP avec les axes du PADD
A1 : Une organisation territoriale solidaire qui exploite la complémentarité entre les communes	A1/O1 : une organisation territoriale équilibrée qui permet aux différentes strates de collectivités de contribuer au projet commun avec leurs spécificités	Les OAP participent à cet objectif en différenciant les typologies de logements en fonction des strates des communes : plus de diversification (petit collectif, habitat intermédiaire) dans les villes, et dans une moindre mesure dans les bourgs relais. Et un habitat plus individualisé dans les villages
	A1/O2 : les communes organisées de manière privilégiée autour de leurs centres-villes et centres-bourgs	Les OAP permettent : • de concentrer et organiser l'urbanisation et la production de logements prioritairement dans les centres-villes et centres-bourgs existants ; • de renforcer et densifier de façon raisonnée les centralités afin d'en assurer la vitalité ;
	A1/O3 : des mobilités plus diversifiées pour permettre à chacun de renforcer les déplacements moins impactant pour l'environnement	Les OAP permettent : • de favoriser les déplacements doux (piétons, vélos) grâce à l'aménagement systématique d'espaces sécurisés et confortables ; • d'encourager la connexion des nouveaux quartiers avec les réseaux existants de mobilité douce ; • de réduire la dépendance à l'automobile en structurant l'urbanisation à proximité immédiate des services, commerces et équipements du quotidien (quand ils sont présents).
A2 : Retrouver une dynamique démographique plus soutenue et adaptée aux capacités du territoire à l'accompagner	A2/O1 : un scénario démographique qui retrouve une dynamique renforcée	Les OAP avec un programme total de logements potentiels compris entre 1170 et 1370 logements selon la fourchette affichée dans chaque OAP, permet de participer à hauteur de 85 % à 98% du total de logements attendu pour répondre au scénario démographique retenu. Ce programme s'ajoute aux capacités présentes hors OAP (logements vacants, dents creuses, changements de destination)
	A2/O2 : un projet résidentiel qui permet de répondre à la diversité des besoins	Les OAP permettent : • de proposer une offre variée de logements adaptée à tous les âges, aux différentes compositions familiales et aux ressources diversifiées des habitants ; • de privilégier un urbanisme équilibré qui favorise la mixité sociale et générationnelle au sein des communes, par exemple avec la mise en place de secteurs spécialement dédiés aux personnes âgées (Vignemont à Paray-le-Monial, Les champs de Charolles à Charolles) ;

Les grands principes du PADD		La cohérence des OAP avec les axes du PADD
		de répondre aux besoins spécifiques identifiés localement, en proposant une diversité de typologies d'habitat (individuel, collectif, intermédiaire) dans toutes les strates de communes.
	A2/O3 : adapter le développement à la programmation des équipements	Cette thématique n'est pas concernée par les OAP
A3 : Une économie diversifiée qui d'une part, prend appui sur les ressources et les activités traditionnelles du territoire, reflets de son identité, et d'autre part qui vise à répondre à des besoins contemporains	A3/O1 : Préserver l'économie agricole en tant qu'activité nourricière et productive	Les OAP via l'optimisation foncière proposée cherche à réduire l'étendue de la consommation foncière
	A3/O2 : Soutenir les activités productives du territoire (industrie, construction) et développer des nouveaux secteurs économiques porteurs d'avenir	Certains sites économiques font l'objet d'OAP (CHAROLLES : Zone commerciale Naquin, DIGOIN : Ligerval Nord, DIGOIN : Ligerval Sud, VITRY-EN-CHAROLLAIS : Barberèche). Les OAP via les principes mis en place participent à la diversification, et à la qualité d'accueil des ZAE recherchées dans les orientations du PADD.
	A3/O3 : Poursuivre le développement des activités tertiaires et de service à destination de la population et des entreprises locales	Cette thématique est peu concernée par les OAP en dehors de Paray Le Monial, où certains sites prévoient l'intégration de programmes de services/bureaux dans le cadre d'une mixité fonctionnelle avec des logements notamment
	A3/O4 : Poursuivre et accompagner le développement des différentes formes de tourisme, gages de visibilité et d'attractivité du territoire	Cette thématique n'est pas concernée par les OAP
	A3/O5 : Organiser l'accueil des nouveaux développements économiques sur le territoire du Grand Charolais	Certains sites économiques font l'objet d'OAP (CHAROLLES : Zone commerciale Naquin, DIGOIN : Ligerval Nord, DIGOIN : Ligerval Sud, VITRY-EN-CHAROLLAIS : Barberèche). Les OAP via les principes mis en place participent à la diversification, et à la qualité d'accueil des ZAE recherchées dans les orientations du PADD.
A4 : Le foncier : un bien précieux à préserver	A4/O1 : les objectifs en matière de réduction de la consommation foncière	Les OAP permettent : - de prioriser le renouvellement urbain et la densification maîtrisée au sein des espaces déjà urbanisés ; - d'encadrer précisément la localisation, la densité et la programmation des nouveaux secteurs de développement ; - de valoriser les potentialités foncières existantes et sous-utilisées dans les centres-villes et centres-bourgs, par exemple à Poisson et Saint-Aubin-en-Charollais où les secteurs de développement se font dans la PAU.
A5 : Le patrimoine paysager et bâti : une valeur à préserver	A5/O1 : préserver le paysage patrimonial existant en tant qu'élément identifiant du territoire et vecteur d'activité et de qualité de vie	Les OAP et en particulier les OAP thématiques prévoient de nombreuses orientations en matière de valorisation qualitative du patrimoine bâti et de ses abords notamment par des orientations en matière d'extension, (volumétries, formes, pentes de toit, colorimétrie, matériaux à privilégier). On rappelle que le règlement est venu renforcer ce volet

Les grands principes du PADD		La cohérence des OAP avec les axes du PADD
	A5/O2 : construire un paysage de qualité pour valoriser l'image du territoire et son cadre de vie	Les OAP qu'elles soient sectorielles ou thématiques développent de nombreuses orientations en matière d'intégration des sites aménagés et des constructions : volumétries, implantations dans les pentes, traitement paysager des abords, mise en place de franges végétalisées au contact des zones A et N assurant des transitions paysagères, traitement des espaces extérieurs. Ces OAP sont accompagnées de recommandations dans les plantations via une palette végétale
A6: Un développement qui réduit son empreinte sur les ressources	A6/O1 : une nature préservée, socle de la qualité de vie	Les OAP pour une grande partie ne concernent pas de milieux naturels ou de corridors. Toutefois certaines sont concernées par des éléments de valeur écologiques décelés lors des inventaires de terrain. Dans le cas où ces sites ont été maintenus malgré des enjeux écologiques, les OAP sont venues le plus possible intégrer les éléments dans l'aménagement comme support de qualité des urbanisations à venir. Toutefois l'OAP sur Ligerval Nord est située sur un tènement comportant une zone humide. La collectivité a inscrit une compensation à proximité à l'est du site. L'OAP n'a donc pas inscrit cette problématique de zone humide, la compensation étant prévue par ailleurs.
	A6/O2 : promouvoir une sobriété dans l'utilisation des ressources	Les OAP participent aux objectifs de sobriété foncière en définissant un programme de logements correspondant aux densités définies par le PADD et des typologies bâties plus diversifiées et plus compactes tout en respectant les structures paysagères
	A6/O3 : tenir compte des risques	La majorité des OAP sont situées hors zones à risques connus, De plus on rappelle que le règlement est venu limiter la construction et donc l'exposition des personnes. On rappelle que les risques relèvent plutôt de la sphère du règlement que celle des OAP : le zonage identifie les risques et le règlement inscrit des prescriptions associées. Ces dispositions concernent principalement les zones exposées aux inondations hors PPRI qui gère cette problématique sur son périmètre.
	A6/O4 : Limiter l'exposition aux nuisances	La majorité des OAP sont situées hors zones de nuisances.
A7 : Faire face aux défis climatiques et énergétiques	A7/O1 : réduire les besoins et s'adapter au changement climatique par un urbanisme adapté	Les OAP viennent traduire très directement les orientations du PADD en la matière par des orientations en matière : • d'habitat bioclimatique • de végétalisation des espaces extérieurs permettant de lutter contre les effets de la chaleur • de perméabilisation des espaces et de gestion des eaux pluviales

4 - LA NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

Zones mises en place par le PLUi

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

Les titres suivants justifient la création de chacune de ces zones en précisant, pour chacune d'elles, les prescriptions spécifiques concernant :

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

Le PLUi du Grand Charolais met en place les zones suivantes :

Nom de la zone	Nom complet de la zone
Les zones urbaines	
Ua1	Zone urbaine de centralité multifonctionnelle aux formes urbaines historiques dominantes, correspondant aux villes centres de Paray-le-Monial, Charolles et Digoïn.
Ua2	Zone urbaine de centralité multifonctionnelle aux formes urbaines historiques dominantes, correspondant aux autres communes
Ua3	Zone urbaine à dominante résidentielle aux formes urbaines historiques dominantes, correspondant généralement aux hameaux anciens
Ub1	Zone urbaine avec une vocation de centralité multifonctionnelle présentant des formes urbaines de transition
Ub2	Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines de transition
Uc1	Zone urbaine avec une vocation de centralité multifonctionnelle présentant des formes urbaines à dominante pavillonnaire pouvant être densifiées
Uc2	Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines à dominante pavillonnaire
Ud	Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines d'habitat collectif

Nom de la zone	Nom complet de la zone
Ue	Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics
Uea	Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics et activités liés à l'aéroport
Uf	Zone urbaine de friche (comprenant Uf1, Uf2, Uf3 et Uf4)
Ug	Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines des anciennes citées ouvrières
Up	Zone urbaine patrimoniale
Ut	Zone urbaines touristique et de loisirs
Uxa	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques artisanales
Uxc	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques commerciales
Uxi	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques artisanales et de production
Uxm	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques de production et commerciales (mixtes)
Les zones à urbaniser	
1AUb	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation et à vocation principale résidentielle
1AUc	
1AUxa	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation et à vocation d'activités économiques artisanales
1AUxc	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation et à vocation d'activités économiques commerciales
1AUxi	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation et à vocation d'activités économiques artisanales et de production
1AUxl1	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation et à vocation d'activités économiques de logistique
1AUxl2	
2AU	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation et à vocation principale résidentielle
2AUx	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation et à vocation d'activités économiques
2AUxc	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation et à vocation d'activités économiques commerciales
Les zones agricoles	
A	Zone agricole
Ae	Zone agricole de gestion d'équipements (STECAL)
Aenr	Zone agricole autorisant les dispositifs de production d'énergie renouvelables (STECAL)
Ap	Zone agricole situé dans un site à caractère patrimonial et/ou de valeur paysagère
Apv	Zone agricole d'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable entrant dans la réglementation de l'agrivoltaïsme et dont la surface excède 10 ha
At	Zone agricole de gestion des activités touristiques (STECAL)

Nom de la zone	Nom complet de la zone
Axa	Zone agricole de gestion des activités économiques (STECAL)
Agv	Aire d'accueil des gens du voyage
Les zones naturelles	
N	Zone naturelle
Ne	Zone naturelle de gestion des équipements (STECAL)
Nenr	Zone naturelle de gestion des activités de production d'énergie renouvelables (STECAL)
Nj	Zone naturelle de jardins (STECAL)
NL	Zone naturelle de loisirs
Np	Zone naturelle de protection patrimoniale et paysagère
Nt	Zone naturelle de gestion des activités touristiques (STECAL)
Nxa	Zone naturelle de gestion des activités économiques (STECAL)
Ngv	Aire d'accueil des gens du voyage

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

Le règlement détermine plusieurs secteurs visant :

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

Les zones urbaines (U)

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

Secteurs de centralité

- Zones de centralités au bâti historique : les zones Ua1 et Ua2 qui permettent une mixité des fonctions
- Les zones de centralités au bâti densifié ou à densifier : les zones Ub1 qui par leur mixité de destination viennent conforter la centralité historique.
- Les zones de centralités au bâti bas : Uc1 correspondant uniquement à la commune de Saint-Léger-lès-Paray où, il n'y a pas de centre historique et pour laquelle la mise en place de cette zone spécifique doit permettre à terme de densifier et de faciliter des implantations de commerces, services (créer une centralité lisible).

Secteurs à dominante résidentielle.

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

- Zone Ua3 : pour les hameaux résidentiels
- Zones Ub2 : secteurs de densification possible. On retrouve ces zones uniquement dans les 3 villes.
- Zones Uc2 : à dominante pavillonnaire. On retrouve ces zones sur toutes les communes.
- Zones Ud : correspondant aux formes urbaines d'habitat collectif de type « tours barres » inscrites dans des ensembles urbains homogènes. On les retrouve principalement dans les villes centres, et des bourgs relais ou villages de même typologie.
- Zone Ug : elles correspondent aux ensembles caractéristiques de anciennes cités ouvrières avec une forme urbaine homogène d'implantations. Elles sont mises en place essentiellement à Digoin.
- Zones Up qui correspondent à des ensembles de valeur patrimoniale, liés aux belles demeures avec ou sans parcs, les constructions des congrégations (principalement à Paray Le Monial) inscrites dans la partie urbanisée des communes, ou encore des hameaux constitués identifiés pour leur cohérence architecturale et historique ou urbaine (en particulier des hameaux identifiés comme hameaux historiques dans les attributs de l'ex-candidature UNESCO). L'objectif pour ces secteurs est d'en faciliter les évolutions d'usage à l'avenir, tout en préservant le caractère patrimonial et paysager des sites. Les évolutions sont principalement possibles par changements de destinations et extensions limitées. Mais ces sites au regard de leur valeur ne sont pas considérés comme des espaces de développement pour de nouvelles constructions principales.

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

Destination	Sous destination	Ua1	Ua2	Ua3	Ub1	Ub2	Uc1	Uc2	Ud	Ue	Uea	Ut	Ug	Up
Habitation	Logement	V	V	V	V	V	V	V	V	V*	V*	X	V	V*
	Hébergement	V	V	V	V			V	V	V	X		V	V*
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V	V*	V	V*	V	V*	V*	X	X	X	V*	X
	Restauration	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V*
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil	V	V	V	V	V*	V	V*	V*	X	X	X	V*	V*

	d'une clientèle													
	Hôtel	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V*2
	Autres hébergements touristiques	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	V	V	V*2
	Cinéma	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	V	V	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	V	V*2
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	V	V*2
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	V	V*2
	Équipements sportifs	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V*4
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	V	V*2
	Lieux de culte	V	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	V*5	V*5	X	X	X	V*5	X	X	VX	X	X	V*2
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V*6	V*6	V*6	V*6	V*6	V*6	V*6	V*6	X	X	X	V*6	X
	Entrepôt	V*3	V*3	V*3	V*3	V*3	V*3	V*3	V*3	X	V	X	X	X
	Bureau	V	V	V	V	V	V	V	V	X	V	X	V	V*2
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	V	V	X	X	X
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

	Ua1	Ua2	Ua3	Ub1	Ub2	Uc1	Uc2	Ud	Ue	Uea	Ut	Ug	Up
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	----	-----	----	----	----

Secteurs spécifiques.

Des fonctions spécifiques sont à gérer via des zones particulières :

- Les zones Ue : elles regroupent les grands ensembles d'équipements de type collège, hôpital, , les ensembles formés par des équipements proches (mairie, salles des fêtes et écoles le plus souvent). L'objectif de ce zonage particulier est bien de maintenir un foncier dédié aux équipements (même si ceux-ci sont possibles partout) et de faciliter leurs évolutions en « libérant » les règles d'implantation et de volumétrie. Le PADD indique bien que tous les équipements du territoire doivent pouvoir évoluer facilement et optimiser leur foncier.
- La zone Uea : elle correspond à l'aéroport de Saint-Yan et ouvre plus de possibilités de développement ce site accueillant des activités et un centre de formation en lien avec l'aéroport.
- Les zones Ut : qui regroupent les sites d'accueils touristiques très aménagés relevant de l'espace urbain et souvent d'emprises importantes.
- Les zones Uf : elles correspondent aux secteurs de friches bâties à reconverter. Pour ces zones, la reconversion va demander des années et des études particulières. De plus selon leurs situations, elles n'ont pas les mêmes vocations à terme
 - À vocation d'ENR ou économiques à Vitry-en-Charollais sur les anciennes friches polluées Eternit et à Digoïn (friche Allia).
 - Mixtes à terme sur les espaces de centralité comme à L'Hôpital-Le-Mercier ou à Digoïn sur l'ancienne faïencerie
 - À vocation d'habitat sur d'anciennes friches artisanales inscrites dans un quartier périphérique (Suin)
 - À vocation mixte habitat/services sur un site participant au confortement du bourg à Saint-Yan.

Secteurs économiques.

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

- Uxa : elles correspondent plutôt aux zones de proximité à vocation artisanale, et dédiées à ce type d'accueil

- Uxc : elles correspondent aux zones à dominante commerciale de périphérie où sont admis de nouveaux commerces de plus de 300m² de surface de vente et 400m² de surface de plancher (il s'agit d'une traduction directe de la modification du SCOT de 2024 qui permet de mieux répartir les typologies de commerces entre centre et périphérie.
- Uxi : elles sont dédiées aux sites industriels plus structurants admettant des emprises et volumétries plus importantes
- Uxm : elles correspondent aux zones où le PLUi gère la mixité très importante existante au sein des activités présentes et où il apparaît difficile de dégager une vocation claire.

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

Destination	Sous destination	Uf1	Uf2	Uf3	Uf4	Uxi	Uxa	Uxc	Uxm	Uxl
Habitat	Logement	X	V	V	V	X	X	X	V*2	X
	Hébergement	X	V	V	V	X	X	X	X	X
Commerce et de service	Artisanat et commerce de détail	X	V	X	X	V*3	V*3	V*8	V*8	X
	Restauration	X	V	X	X	V	V	V	V	V
	Commerce de gros	X	X	X	X	V	V	X	X	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V	X	X	V*3	V*3	V*3	V*3	V*3
	Hôtel	X	V	X	X	V	V	V	V	V
	Autres hébergements touristiques	X	V	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	V	X	X	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	X	V	V	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	V	X	X	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	V	X	X	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	V	X	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	V	X	X	X	X	X	X	X
	Lieux de culte	X	V	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	V	V	X	X	X

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V	X	V	X	V	V	V*7	V	X
	Entrepôt	V	X	V	X	V	V	X	X	V
	Bureau	X	V	V	X	V	V	V	V	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	V	X	X	V	V	V	V	X
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	X	X	X	X	V	V	V	V	X

Les zones à urbaniser (AU)

Plusieurs typologies sont mises en place :

- 1AUb : Zone ouverte à l'urbanisation à vocation principale résidentielle mais avec un objectif de densification plus affirmé (volumétries plus hautes)
- 1AUc : Zone ouverte à l'urbanisation à vocation principale résidentielle qui vient conforter les espaces à dominante pavillonnaires
- Les zones 1AUx dont l'indice, a (artisanal), i (industriel), c (commerce), l (logistique), vient reprendre les dispositions des zones U économiques, auxquelles ont été ajoutées un secteur logistique à Barberèche à proximité de la RCEA. On notera l'absence de zones AUc (commerciale), en application du PADD qui ne prévoit pas de nouveau développement commercial de périphérie hors des zones aménagées.
- 2AU : Zone fermée à l'urbanisation à vocation résidentielle
- 2AUx : Zone fermée à l'urbanisation à vocation d'activités économiques

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

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

Destination	Sous destination	1AUb	1AUc	1AUxi	1AUxa	1AUxc	1AUx11 et 1AUx12
Habitation	Logement	V	V	X	X	X	X
	Hébergement	V	V	X	X	X	X
Commerce et de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	V*3	V*3	V*8	X
	Restauration	V	X	V	V	V	V
	Commerce de gros	X	X	V	V	X	V

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X	V*3	V*3	V*3	V*3
	Hôtel	V	X	V	V	V	V
	Autres hébergements touristiques	V	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués	V	X	V	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués	V	V	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	V	V	X	X	X	X
	Équipements sportifs	V	V	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	V	V	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	V	V	V*7	X
	Entrepôt	X	X	V	V	X	V
	Bureau	V	X	V	V	V	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	V	V	V	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	V	V	V	X

On rappelle que les zones 1AU sont soumises à des conditions d'aménagement en un ou plusieurs secteurs opérationnels et pour certaines sont considérées comme prioritaires à l'échelle de la commune concernée. Ces éléments sont détaillés dans le règlement.

Les zones agricoles (A)

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

- A : il s'agit bien de la zone d'activité économique agricole, dédiée à la production agricole et aux constructions et installations agricoles.
- Ap : la vocation Agricole est marquée (terres de prairies ou de culture) mais les constructions et installations agricoles sont exclues pour plusieurs raisons : des valeurs paysagères autour des bourgs, dans le cône de vue des entrées de bourgs, sur les silhouettes paysagères des villages en hauteur, mais aussi sur les prés d'embouche historiques identifiés dans le cadre des attributs de la candidature UNESCO.
- Apv : il s'agit d'une zone particulière où des projets agrivoltaïques ont été acceptés avant la mise en place du PLUi, ces secteurs ne correspondent pas aux règles de limitation de l'étalement photovoltaïque prévues par le futur PLUi et sont donc zones spécifiquement (Saint-Léger-les-Paray et La Motte-Saint-Jean).
- Les STECAL (secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées) : *Se référer au focus établi plus loin dans le rapport*
 - Ae : il s'agit de permettre l'évolution d'équipements publics présents en déconnexion des parties actuellement urbanisées. On y retrouve principalement les cimetières, systèmes d'épuration, des équipements sportifs
 - Aenr : il s'agit de STECAL dédiés aux secteurs déjà occupés par des installations photovoltaïques au sol, non agrivoltaïques
 - At : il s'agit de secteurs où sont présentes ou projetées des activités touristiques (le plus souvent hébergements insolites ou légers)
 - Axa : il s'agit de STECAL dédié aux activités artisanales (le plus souvent du BTP ou de services) déjà présentes et où des projets d'extension ou de développement ont été identifiés
 - Agv : il s'agit d'un STECAL mis en place spécifiquement sur l'aire d'accueil des gens du voyage existante

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

Destination	Sous destination	A	Ap	Ae	Axa	At	Aenr	Apv	Agv
Habitation	Logement	V*11	V*11	X	V*11	V*11	X	X	V*20
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	V*20
Commerce et de services	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	V*12	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	V*12	V	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	V*12	X	X	X	X
	Hôtel	X	X	X	X	V	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	V	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V*13	X	V	V	V	X	X	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X	V
	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*14	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	V*15	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	V*12	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	V*12	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	V*12	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X

	Cuisines dédiées à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X	X
--	--------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---

Les zones naturelles (N)

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

- N : elles correspondent aux grands secteurs naturels, à enjeux écologiques (TVB, boisements etc.) et aux secteurs à enjeux paysagers. Ces secteurs sont établis en application du PADD en matière de préservation des ressources naturelles et des fonctionnalités écologiques. En conséquence en dehors de la gestion des habitations présentes de façon limitée, les constructions et installations sont interdites. Ce ne serait pas compatible avec les objectifs de protection déterminés par le PADD
- Np : AU sein des zones agro-naturelles, il existe des sites dont certains sont bâtis (belles demeures, châteaux, parcs) qui présentent un enjeu patrimonial fort et pour lesquels il s'agit à la fois de préserver le caractère et de permettre des évolutions du bâti valorisant ce patrimoine (par exemple création d'hôtels, d'équipements, ...). Les constructions (comme dans les zones Up en zone urbaine), peuvent évoluer par changements de destination sous réserve de respecter le caractère architectural des constructions et paysagers des parcs quand ils sont présents.
- NL : ce zonage est dédié à des sites sans construction permettant des aménagements légers de plein air ou de loisirs (aires de jeux, pique-nique etc.) en vue de valoriser des sites naturels et de renforcer les lieux de convivialité.
- Les STECAL suivants, comme en zone agricole, ils sont mis en place pour gérer des occupations particulières :
 - Ne : il s'agit de permettre l'évolution d'équipements publics présents en déconnexion des parties actuellement urbanisées. On y retrouve principalement les cimetières, systèmes d'épuration, des équipements sportifs
 - Nenr : il s'agit de STEAL dédiés aux secteurs déjà occupés par des installations photovoltaïques au sol, non agrivoltaïques situés en zone naturelle
 - Nj : ils correspondent à des zones de jardins collectifs indépendants des jardins d'agrément des habitations et où des bris de jardins sont possibles
 - Nt il s'agit de secteurs où sont présentes ou projetées des activités touristiques (le plus souvent

hébergements insolites ou légers) situés en zone naturelle

- Nxa: il s'agit de STECAL dédié aux activités artisanales (le plus souvent du BTP ou de services) déjà présentes et où des projets d'extension ou de développement ont été identifiés.
- Ngv : STECAL mis en place sur une aire d'accueil des gens du voyage

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

Destination	Sous destination	N	Np	NL	Nxa	Nt	Ne	Nenr	Nj	Ngv
Habitation	Logement	V*17	V*17 et V*18	X	V*17	V*17	X	X	X	V*20
	Hébergement	X	V*18	X	X	X	X	X	X	V*20
Commerce et de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	V*12	X	X	X	X	X
	Restauration	X	V*18	X	V*12	V	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	V*12	X	X	X	X	X
	Hôtel	X	V*18	X	X	V	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	V*18	X	X	V	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V*17	X	V	V	V	V	V	X	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	V*18	X	X	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X	X	V

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	V*12	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	V*12	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	V*12	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	V*12	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		N	Np	NL	Nxa	Nt	Ne	Nenr	Nj	Ngv

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

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

N°2 : la sous-destination concernée est autorisée uniquement par changement de destination ou aménagement des constructions existantes. Les extensions des constructions de la sous-destination concernée ne sont pas limitées si elles se réalisent dans un volume bâti existant. Si elles sont réalisées en extension d'un volume bâti existant, elles sont limitées à 20 m² d'emprise au sol. Les annexes aux habitations existantes et les piscines sont autorisées.

N°3 : La sous-destination concernée est autorisée uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

N°4 : la sous-destination concernée est autorisée uniquement par changement de destination ou aménagement des constructions existantes. Elle est également autorisée s'il s'agit d'équipements sportifs de plein air.

N°5 : La sous-destination concernée est autorisée uniquement pour les extensions des constructions existantes de cette sous-destination dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante avant travaux, et pour les locaux accessoires nécessaires à cette sous-destination dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante avant travaux.

N°6 : La sous-destination concernée est autorisée dans la limite maximale de 150 m² de surface de plancher et d'emprise au sol

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

N°8 : La sous-destination concernée est autorisée à condition que la surface par unité de commerce représente au minimum 300 m² de surface de vente et 400 m² de surface de plancher. Les ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code de commerce) sont autorisés si chaque unité commerciale présente une surface supérieure à 300 m² de surface de vente et 400 m² de surface de plancher.

N°9 : Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisées dans la limite d'une résidence par parcelle et si elle respecte les conditions d'aspect extérieurs définies spécifiquement au titre 3. Elles sont limitées à 19m² d'emprise au sol

N°10 : Les dépôts ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux activités et équipements présents dans la zone. Ils devront dans ce cas être masqués par un écran végétal.

N°11 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

Les constructions nouvelles d'habitation

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

Habitations existantes

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

L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination

Les extensions des habitations existantes dans la limite de :

Pour les extensions hors du volume bâti :

Pour les constructions inférieures à 100 m ² de surface de plancher	L'extension est admise dans la limite de 50% de la surface de plancher existante avant travaux jusqu'à un maximum de 150 m ² de surface de plancher Les annexes aux habitations ne sont pas comptabilisées dans cette emprise
Pour les constructions dont la surface de plancher avant travaux est comprise entre 100 m ² inclus à 199 m ² inclus	L'extension est admise dans la limite de 40% de la surface de plancher existante avant travaux jusqu'à un maximum de jusqu'à un maximum de 250 m ² de surface de plancher. Les annexes aux habitations ne sont pas comptabilisées dans cette emprise.
Pour les constructions dont la surface de plancher est de 200m ² et plus	L'extension est admise dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux jusqu'à un maximum de 250 m ² de surface de plancher Les annexes aux habitations ne sont pas comptabilisées dans cette emprise

Pour les aménagements qui seraient réalisées dans un volume bâti existant, la surface d'aménagement n'est pas limitée

Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur l'unité foncière et dans la limite de 3.50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 25 m de la construction principale

d'habitation. La distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.

Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 25 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus rapproché du bassin).

Les dispositifs photovoltaïques au sol à usage domestique sont autorisés sans pouvoir dépasser 15 m² d'emprise au sol et 1.10 m de hauteur au point le plus haut et un dispositif par construction principale tout en garantissant la non-imperméabilisation du sol.

Cas des bâtiments pouvant changer de destination, identifiés au règlement graphique

Définition

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

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

Application :

Ces bâtiments peuvent changer de destination vers les destinations et sous-destinations suivantes : habitation, Équipements d'intérêt collectif et services publics, hôtel, et autres hébergements touristiques, bureau, industrie et entrepôt.

De plus :

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

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

Les changements de destination sont autorisés sous réserve que les travaux n'aient pas

pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux, voiries et équipements publics,

Cas des bâtiments abandonnés et isolés non identifiés au document graphique

Définition

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

Application

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

Il appartiendra au pétitionnaire de justifier par tous moyens à sa disposition de la date de construction du ou des bâtiments objet de sa demande d'autorisation d'urbanisme et de justifier au dossier de demande de permis de construire que les conditions susmentionnées sont réunies

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

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

Définition

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

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

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

Application

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

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

Ces travaux prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti existant

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

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

N°12 : La sous-destination concernée est autorisée pour les extensions des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante avant travaux. Les locaux accessoires à ces activités sont autorisés. L'emprise au sol maximale des constructions par STECAL est de 600 m²,

N°13 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N°14 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées à une exploitation agricole professionnelle telle que définie dans le titre 1. Sont donc autorisés

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole professionnelle, regroupées les unes avec les autres (moins de 150m) sauf contrainte technique dument justifiée liée aux seules nécessités de production agricole.

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

Les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations.

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

Les hébergements touristiques qui ont pour support l'exploitation agricole (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, fermes auberges) sont autorisées uniquement s'il s'agit d'un complément à l'activité agricole principale, dans le bâti existant et dans la limite de 5 hébergements touristiques.

N°15 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées à une exploitation forestière telle que définie dans le titre 1. Les constructions sont limitées à 250 m² d'emprise au sol et 9 m de hauteur à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère

N°16 : Les constructions et installations soumises au régime des ICPE sont autorisées uniquement si elles sont liées à une exploitation agricole professionnelle telle que définie dans le titre 1

N°17 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

Habitations existantes

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés

à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 40m² :

L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination

Les extensions des habitations existantes dans la limite de :

Pour les extensions hors du volume bâti :

Pour les constructions inférieures à 100 m ² de surface de plancher	L'extension est admise dans la limite de 50% de la surface de plancher existante avant travaux jusqu'à un maximum de 150 m ² de surface de plancher. Les annexes aux habitations ne sont pas comptabilisées dans cette emprise.
Pour les constructions dont la surface de plancher avant travaux est comprise entre 100 m ² inclus à 199 m ² inclus	L'extension est admise dans la limite de 40% de la surface de plancher existante avant travaux jusqu'à un maximum de 250 m ² de surface de plancher. Les annexes aux habitations ne sont pas comptabilisées dans cette emprise.
Pour les constructions dont la surface de plancher est de 200m ² et plus	L'extension est admise dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux jusqu'à un maximum de 250 m ² de surface de plancher. Les annexes aux habitations ne sont pas comptabilisées dans cette emprise.

Pour les aménagements qui seraient réalisées dans un volume bâti existant, la surface d'aménagement n'est pas limitée

Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur l'unité foncière et dans la limite de 3.50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 25 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.

Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 25 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus rapproché du bassin).

Les dispositifs photovoltaïques au sol à usage domestique sont autorisés sans pouvoir dépasser 15 m² d'emprise au sol et 1.10 m de hauteur au point le plus haut et un dispositif par construction principale tout en garantissant la non-imperméabilisation du sol.

Cas des bâtiments pouvant changer de destination, identifiés au règlement graphique

Définition

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

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

Application :

Ces bâtiments peuvent changer de destination vers les destinations et sous-destinations suivantes : habitation, Équipements d'intérêt collectif et services publics, hôtel, et autres hébergements touristiques, bureau, industrie et entrepôt.

De plus :

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

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

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

Cas des bâtiments abandonnés et isolés non identifiés au document graphique

Définition

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

qualifiées de ruines,

Application

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

Il appartiendra au pétitionnaire de justifier par tous moyens à sa disposition de la date de construction du ou des bâtiments objet de sa demande d'autorisation d'urbanisme et de justifier au dossier de demande de permis de construire que les conditions susmentionnées sont réunies

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

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

Définition

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

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

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

Application

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

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

Ces travaux prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti existant

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

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

N°18 : la sous-destination concernée est autorisée par aménagement, changement de destinations des constructions existantes dans les volumes bâtis existants.

N°19 : Les abris de jardins ne dépendant pas d'une habitation (donc considérés comme n'étant pas un local accessoire à l'habitation), sont autorisés dans la limite 10 m² d'emprise au sol par jardin et de 3 m de hauteur au point le plus haut de la construction.

N°20 : la sous destination concernée est autorisée uniquement en vue de l'accueil des gens du voyage

Cette hiérarchisation des zones et de leurs destinations sont nécessaires pour la mise en œuvre des objectifs suivants du PADD :

Ambitions	Objectifs
A1 : Une organisation territoriale solidaire qui exploite la complémentarité entre les communes	A1/O1 : une organisation territoriale équilibrée qui permet aux différentes strates de collectivités de contribuer au projet commun avec leurs spécificités
	A1/O2 : les communes organisées de manière privilégiée autour de leurs centres-villes et centres-bourgs
	A1/O3 : des mobilités plus diversifiées pour permettre à chacun de renforcer les déplacements moins impactants pour l'environnement
A2 : Retrouver une dynamique démographique plus soutenue et adaptée aux capacités du territoire à l'accompagner	A2/O1 : un scénario démographique qui retrouve une dynamique renforcée
	A2/O2 : un projet résidentiel qui permet de répondre à la diversité des besoins
	A2/O3 : adapter le développement à la programmation des équipements
A3 : Une économie diversifiée qui d'une part, prend appui sur les ressources et les activités traditionnelles du territoire, reflets de son identité, et d'autre part qui vise à répondre à des besoins contemporains	A3/O1 : Préserver l'économie agricole en tant qu'activité nourricière et productive
	A3/O2 : Soutenir les activités productives du territoire (industrie, construction) et développer des nouveaux secteurs économiques porteurs d'avenir
	A3/O3 : Poursuivre le développement des activités tertiaires et de service à destination de la population et des entreprises locales
	A3/O4 : Poursuivre et accompagner le développement des différentes formes de tourisme, gages de visibilité et d'attractivité du territoire
	A3/O5 : Organiser l'accueil des nouveaux développements économiques sur le territoire du Grand Charolais
A4 : Le foncier : un bien précieux à préserver	A4/O1 : les objectifs en matière de réduction de la consommation foncière
A5 : Le patrimoine paysager et bâti : une valeur à préserver	A5/O1 : préserver le paysage patrimonial existant en tant qu'élément identifiant du territoire et vecteur d'activité et de qualité de vie
	A5/O2 : construire un paysage de qualité pour valoriser l'image du territoire et son cadre de vie
A6 : Un développement qui réduit son empreinte sur les ressources	A6/O1 : une nature préservée, socle de la qualité de vie
	A6/O2 : promouvoir une sobriété dans l'utilisation des ressources
	A6/O3 : tenir compte des risques
	A6/O4 : Limiter l'exposition aux nuisances
A7 : Faire face aux défis climatiques et énergétiques	A7/O1 : réduire les besoins et s'adapter au changement climatique par un urbanisme adapté

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

Objectifs du PLUI

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

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

Les zones urbaines (U)

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

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

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

Dans ces secteurs les formes urbaines traditionnelles dominantes sont :

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

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



Paray-le-Monial



Digoïn



Palinges



Implantations des
faitages : illustration de
Charolles



Cité de la Fauçennière à Digoin classée en Uq



Charolles



Martigny-le-Comte



Parau-le-Monial

Les zones Uq

Elles correspondent aux anciennes cités ouvrières où le bâti est implanté en retrait mais très proches des voies et surtout avec un même retrait. Les égouts de toit sont au même niveau entre des constructions mitoyennes et la pente de toit, identique.

Les règles visent à maintenir ces typologies au regard des fortes symétries des implantations, des hauteurs des ouvertures qui constituent la base du caractère de ce type de bâti.

Les zones Ub

Il s'agit de secteurs aux typomorphologies variées qui peuvent se densifier aussi les volumétries autorisées peuvent atteindre le R+3 + combles et les implantations sont à l'alignement ou proches des voies.

Les zones Uc

Elles correspondent aux secteurs où le pavillonnaire domine.

Les formes urbaines dominantes sont caractérisées par :

- Une implantation généralisée en retrait des voies et des limites séparatives ;
- Les hauteurs sont comprises entre RDC et R+1+c ;
- Peu d'ordonnement des constructions vis-à-vis des voies (Sauf exception de certains lotissements comme à Vitry-en-Charollais)

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

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



Paray-le-Monial

Les zones Ud

Les formes urbaines dominantes sont marquées par :

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

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

Les zones Uf

S'agissant de friches à requalifier, dont la programmation n'est pas forcément encore étudiée, il est considéré que ces espaces lorsqu'ils sont dédiés aux constructions peuvent être densifiés. Aussi le règlement rapproche les règles de celles de la zone Ub sauf quand ces sites sont fléchés vers des ENR ou des activités économiques.



Hôpital – Paray-le-Monial

Les zones Ue

Des besoins en implantations et des volumétries très divers :

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

Les objectifs de la règle :

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

Pour cela les implantations et les hauteurs sont libres.



Collège- Digoïn



Vendennes-lès-Charolles



Digoin

Les zones Ux

Elles sont toutes dédiées aux activités économiques.

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

Les formes urbaines de ces sites sont caractérisées par :

- En retrait des voies ou à l'alignement selon leur localisation
- Des volumétries très variables et pouvant être importantes (selon les contraintes techniques et l'activité)
- Implantation généralement en retrait des limites séparatives ou en limites selon la configuration du terrain

Les objectifs de la règle :

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

Ainsi les règles visent à maintenir une qualité paysagère le long des voies et le long des limites de zones Ux. Les hauteurs sont différenciées dans le règlement selon la vocation principales de la zone : les zones artisanales et commerciales sont moins hautes que les zones industrielles et logistiques.

Les zones à urbaniser (AU)

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

Les zones agricoles (A)

Le PLU doit permettre de gérer différentes situations :

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

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

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

Les zones naturelles (N)

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

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

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

Les objectifs de la règle

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

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

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

Les règles mises en place cherchent à :

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

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

Les règles principales

Dans toutes les zones U et AU, il est prévu :

- À partir de 10 places de stationnement créées :
 - Il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement créées en surface à l'emplacement des stationnements. En cas d'ombrières photovoltaïque, la densité végétale des plantations reste identique mais est à répartir sur le site (par exemple par regroupement des plantations en îlots sur plusieurs espaces en alternance des ombrières, dans un aménagement paysager).
 - Il est exigé que 100 % de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés. Les ouvrages en « bâches » ou maçonnés sont interdits. Les noues seront privilégiées
- Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.
- Il est aussi demandé la plantation d'arbres et le maintien d'espaces de pleine terre de façon à réduire l'artificialisation des sols et leur imperméabilisation. Ces espaces de pleine terre sont exprimés :
 - En pourcentage dans les zones d'habitat
 - Ou par un travail sur le paysage des bords de voies dans les zones économiques ou d'équipements.



Illustrations de végétalisations qualitatives d'aires de stationnement (hors du territoire)

Ces règles sont motivées par :

- La nécessité de lutter contre les effets du réchauffement climatique : la végétalisation de l'espace bâti et des constructions est un moyen efficace pour diminuer la température et les effets délétères des îlots de chaleur sur la santé.
- La conservation du caractère rural où le bâti était largement accompagné de plantations (haies, arbres d'alignement, d'ornement etc.) avec l'aménagement de trames vertes en proportion significative : la plantation de haies, les transitions paysagères végétalisées entre les opérations de construction souvent d'architectures disparates,
- Le renforcement de la biodiversité des espaces bâtis à travers le développement d'espaces favorables aux oiseaux, insectes, chauves-souris, petits mammifères

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

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

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

- Le bâti construit après la seconde guerre mondiale, à partir des années 50/60 en lien avec l'industrialisation et la standardisation de la construction, et les nouvelles constructions d'habitation. Pour cette typologie les enjeux concernent principalement :
 - La requalification énergétique (isolation par l'extérieur, menuiseries)
 - Les évolutions du bâti aux besoins (extensions, annexes...)
 - Le développement de la construction bioclimatique (des architectures particulières)
 - Le maintien d'un langage architectural cohérent avec le territoire en évitant tout ce qui est étranger à la Région : maisons provençales, savoyardes, fausses contemporaines etc.
- Le bâti traditionnel ancien. Il correspond le plus souvent aux centres villes, bourgs et villages mais aussi à des hameaux et constructions isolées. Les enjeux portent essentiellement sur :
 - La valorisation du bâti dans le cadre des interventions (réhabilitations, changements de destination) sur le bâti
 - Son évolution et sa requalification (dont énergétique)

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

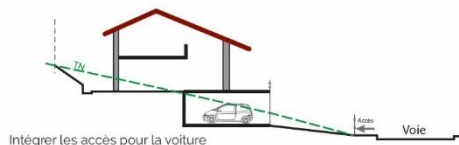
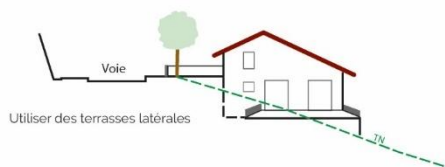
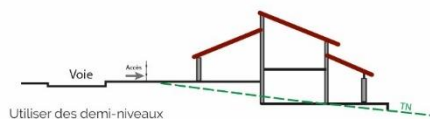
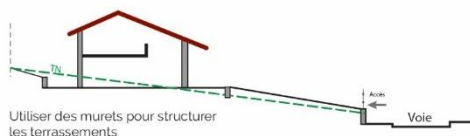


L'importance des toitures sur le bâti historique





Illustration de la symétrie et de la régularité des ouvertures - Digoïn



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

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

- Le bâti technique /économique ou de grands équipements. Ces bâtiments aux exigences essentiellement techniques et souvent de grande volumétrie présentent des enjeux tout autre :
 - Des enjeux d'intégration des éléments techniques et de gestion des stockages
 - Des enjeux de maîtrise de la coloration très perceptible sur les grandes volumétries

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

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

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

Les stationnements

Les problématiques de stationnements sont différentes entre :

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

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

- Dans les zones mixtes ou d'habitat :
 - Pour la création de logements par construction neuve : au moins 2 places de stationnement automobile par logement. Toutefois sur certaines zones de densification 1 place de stationnement minimum est exigée (OAP Bartoli à Digoïn)
 - Pour la création de logements par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : pas d'exigence dans les centres villes ou la remise sur le marché des logements vacants passe aussi par la réduction des exigences en matière d'espace de stationnement pas toujours possible à réaliser sur le tènement.
 - Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.
 - Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés
 - Pour les autres destinations autorisées : pas d'exigence
- Pour les autres zones, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

5 - COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MENTIONNEES A L'ARTICLE L. 151-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement et les orientations d'aménagement sont complémentaires au regard des points suivants :

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

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

Le règlement complète ces orientations en précisant :

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

6 - LA DELIMITATION DES ZONES

Rappel des zones

Le zonage du PLUi reflète l'équilibre recherché, décrit dans la première partie du rapport, entre un développement résidentiel adapté à la diversité du territoire, très urbain dans les villes centres mais majoritairement rural ailleurs, et un développement économique structurant à partir des pôles urbains. Il privilégie une urbanisation ciblée sur les secteurs déjà équipés ou en continuité directe des espaces bâtis existants conformément aux objectifs de densification du SCoT.

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

Le PLUi du Grand Charolais distingue ainsi quatre types de zones réglementaires :

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

Le PLUi met en place les zones décrites dans les titres suivants.

Les zones urbaines (U)

Délimitation du contour de l'ensemble des zones urbaines

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



Centre-bourg de Saint-Julien-de-Civry (Ua2)



Hameau de Saint-Denis à Saint-Agnan (Ua3)



Immeuble dans la ZAC des Provens à Charolles. La ZAC constitue le prolongement du centre-ville avec des services (Ub1).



Bar-restaurant à Saint-Léger-les-Paray dans une forme urbaine pavillonnaire (Uc1).

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

Les zones Ua

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

- Ua1 : secteur de centralité multifonctionnelle autorisant des hauteurs jusqu'à R+3+C à Paray-le-Monial, Charolles et Digoin.
- Ua2 : secteur de centralité multifonctionnelle autorisant des hauteurs jusqu'à R+2+C dans les autres communes du Grand Charolais.
- Ua3 : secteur à dominante résidentielle, correspondant aux hameaux historiques anciens.

Les zones Ub

Les zones Ub sont des zones présentant des formes urbaines de transition entre les formes urbaines historiques et les tissus pavillonnaires. Leurs fonctions accueillies sont mixtes pour permettre l'élargissement des centres. Elles sont amenées à se densifier. Deux secteurs sont différenciés selon les destinations attendues :

- Ub1 : secteur de centralité multifonctionnelle
- Ub2 : secteur à dominante résidentielle

Les zones Uc

Les zones Uc sont des zones présentant des formes urbaines à dominante pavillonnaire. Ces zones sont à dominante résidentielles (Uc2) sauf pour la zone Uc1 à Saint-Léger-les-Paray, qui présente à la fois des formes urbaines pavillonnaires et recherche le renforcement de la centralité (restaurant).

La zone Ud

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

La zone Ue

Les zones Ue représentent les secteurs qui sont principalement dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Un sous-secteur Uea est mis en place pour gérer spécifiquement les activités de l'aéroport de Saint-Yan.



Friche de l'ancienne menuiserie à L'Hôpital-le-Mercier (Uf2)



Zone de Ligerval à Digoin (Uxc) © Le Grand Charolais



Habitation surmontée d'un pigeonnier dans l'écart de Tourny à Changy (à gauche) et ferme dite de "Claude-Marie Despierres" dans l'écart Les Bouffiers à Prizy (à droite), tout deux situés en zone Up ©

La zone Uf

Les zones Uf représentent les secteurs actuellement en friche situés dans l'espace urbain. On retrouve une multitude de secteurs différenciés pour gérer la multitude de cas rencontrée sur le territoire :

- Uf1 : Vitry-en-Charollais = ENR /activités
- Uf2 : Digoin (doublé d'un PAPAG) & L'Hôpital-le-Mercier = multifonctionnalité de type centralité
- Uf3 : Saint-Yan = Logements, équipements ou activités
- Uf4 : Suin = Logements

La zone Ug

Les zones Ug représentent les secteurs à dominante résidentielle présentant des formes urbaines des anciennes citées ouvrières. On retrouve ces secteurs uniquement à Digoin : Cité Fayencerie, Rue de la Plaine et Rue Victor-Hugo, Rue Emile Zola, Rue Francis Ducarouge.

Les zones Ux

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

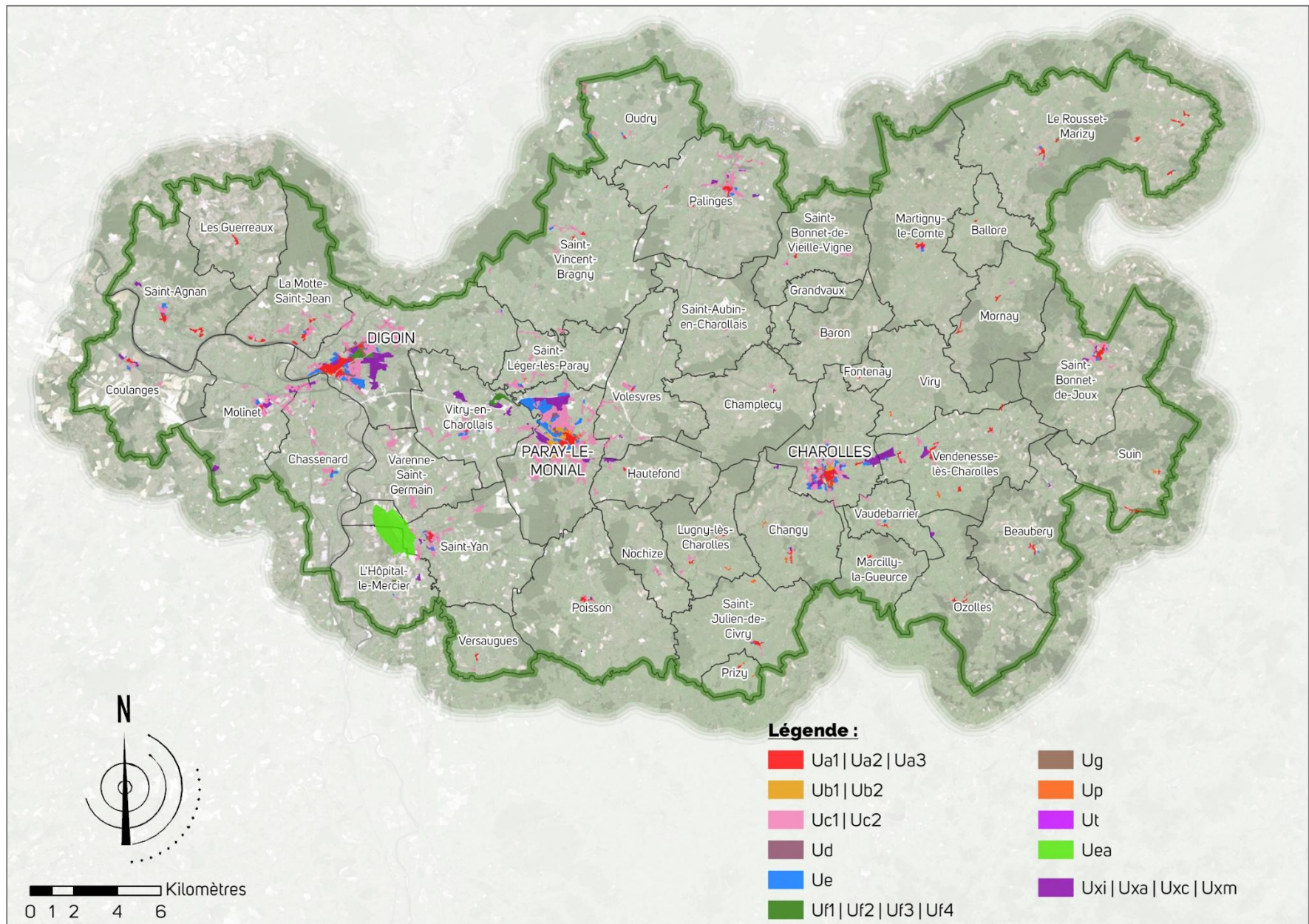
- Uxi : pour les activités économiques artisanales et de production (jusqu'à 15 mètres de hauteur).
- Uxa : pour les activités économiques artisanales et de production (jusqu'à 10 mètres de hauteur).
- Uxc : pour les activités économiques commerciales (jusqu'à 8 mètres de hauteur).
- Uxm : pour les activités économiques artisanales et de production ainsi que commerciales (jusqu'à 8 mètres de hauteur).

La zone Up

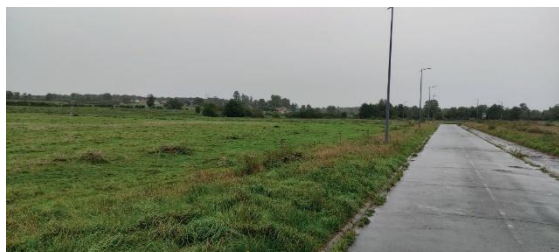
Les zones Up sont des secteurs situés dans les espaces urbains et qui présentent une qualité patrimoniale.

La zone Ut

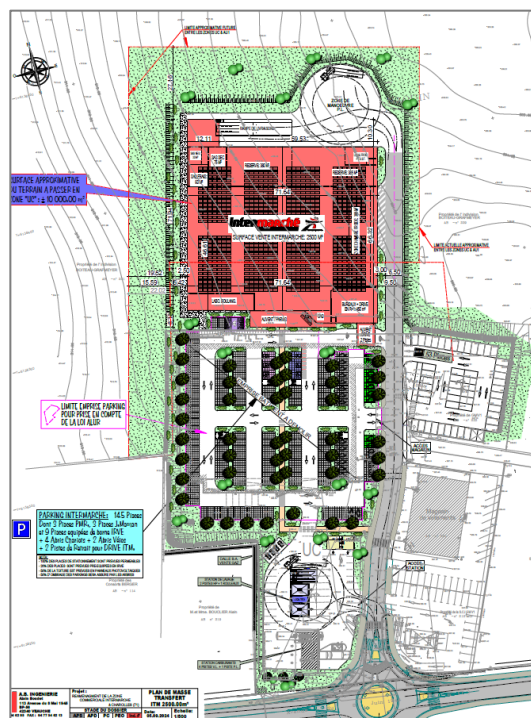
Les zones Ut représentent les secteurs urbains dédiés aux activités touristiques et de loisirs.



Les zones urbaines du PLUi du Grand Charolais



Rue des Céramistes à Digoïn (zone 1AUxa)



Plan masse de l'extension d'Intermarché à Charolles

Les zones à urbaniser (AU)

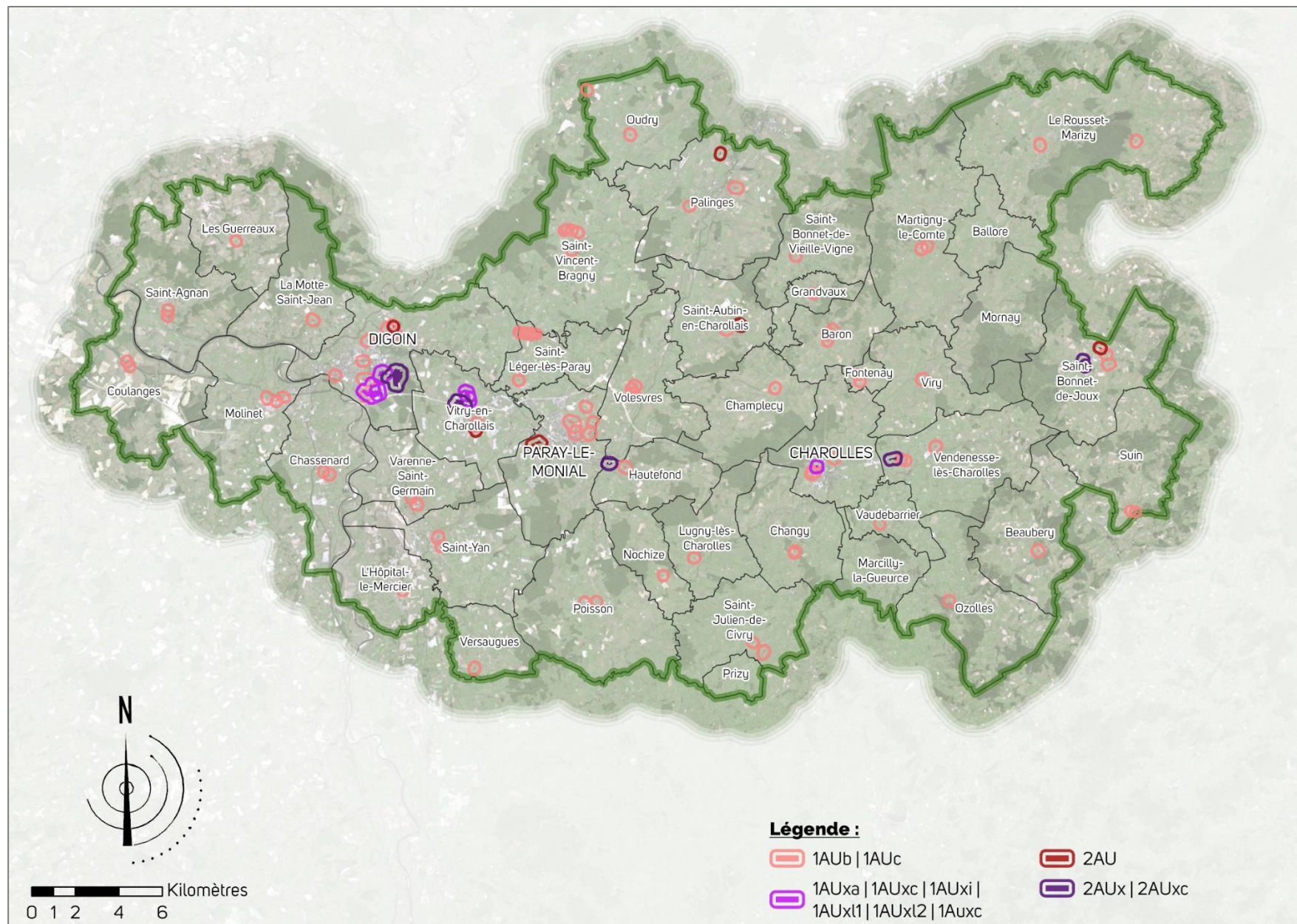
Comme indiqué précédemment, plusieurs typologies de zones AU ont été mises en place :

- Les zones ouvertes à l'urbanisation 1AUb et 1AUc correspondant aux secteurs de développement résidentiel et aux zones de confortement des bourgs.
- Les zones ouvertes à l'urbanisation 1AUx correspondant aux secteurs de développement à vocation économique, avec :
 - 1AUxa pour les activités artisanales. Cette zone est uniquement située à Digoïn sur le secteur de Ligerval Nord, qui est déjà aménagé avec une voirie (Rue des Céramistes) et réseaux.
 - 1AUxc pour les activités commerciales. Deux secteurs sont zonés de cette manière : la majeure partie du secteur de développement Ligerval Sud à Digoïn et l'extension de l'enseigne Intermarché à Charolles.
 - 1AUxi pour les activités de production. Cette zone concerne uniquement une partie du secteur de développement Ligerval Sud à Digoïn.
 - 1AUxl1 et 1AUxl2 pour les activités de logistique. Ces deux zones sont limitrophes, la distinction permet de différencier les hauteurs attendues. Elles correspondent à un projet en cours de construction d'une plateforme logistique.
- La zone 2AU fermée à l'urbanisation, elles sont soit à destination d'habitat (zone 2AU), économique hors commerce (zone 2AUx) et économique dont commerce (zone 2AUxc).

On rappelle que sont concernées par les OAP décrites précédemment, les zones AU ouvertes à l'urbanisation



Esquisse d'implantation du projet de plateforme logistique sur la zone de Barberèche et perspective de l'insertion du projet.



Les zones à urbaniser du PLUi du Grand Charolais

Les zones agricoles (A)

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

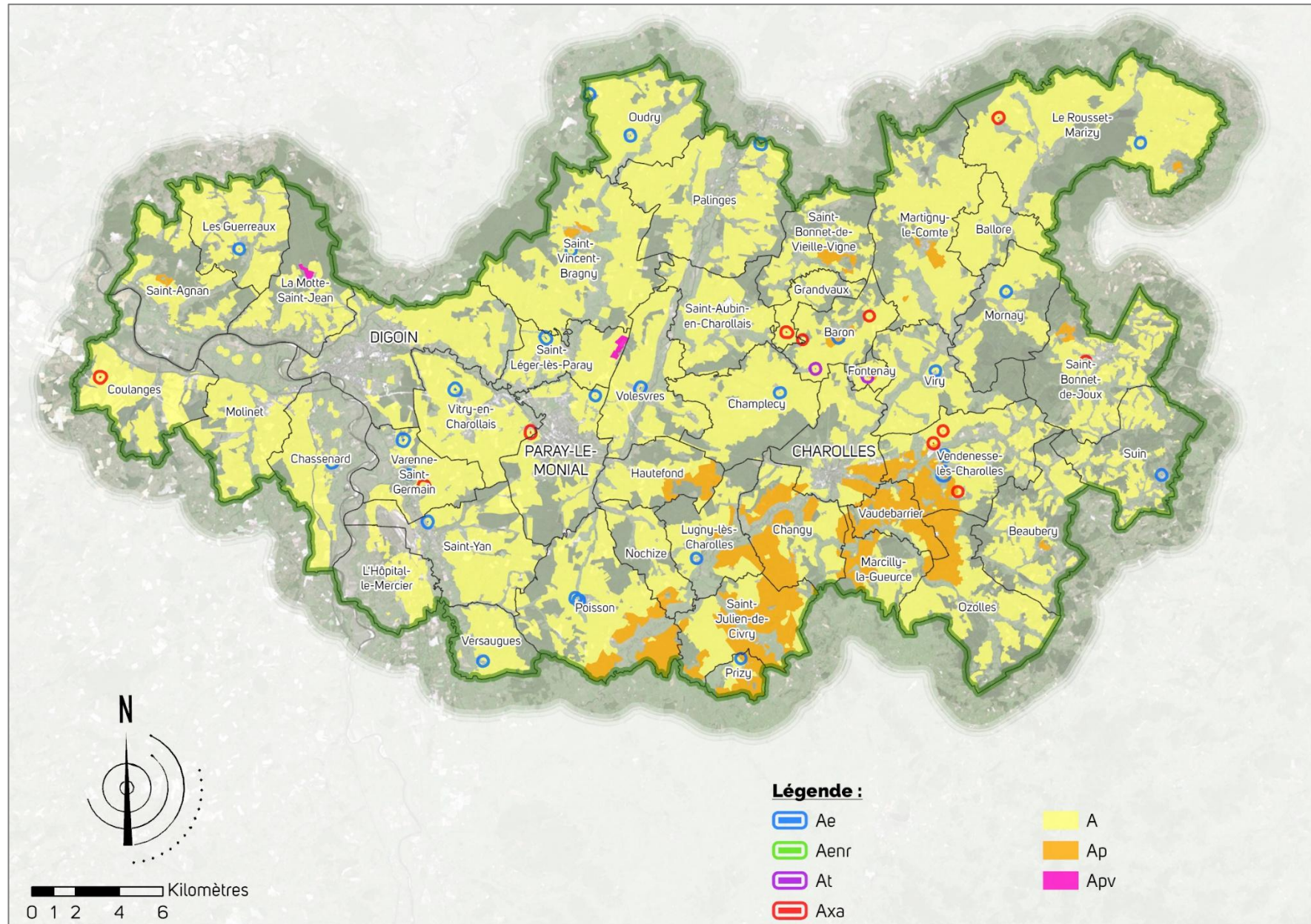
Les zones agricoles du PLUi concernent une grande partie du territoire intercommunal et traduisent ainsi sa vocation agricole dominante.

Plusieurs typologies de zones agricoles sont définies :

- La zone agricole (A), correspondant aux espaces dédiés aux activités économiques agricoles. Elle regroupe principalement les exploitations agricoles professionnelles actuellement en activité. À noter qu'à la suite du diagnostic réalisé par la chambre d'agriculture, plusieurs évolutions ont été relevées : certaines exploitations ont cessé leur activité sans reprise des bâtiments, de nouvelles implantations agricoles sont apparues, tandis que des projets initialement envisagés n'ont finalement pas été réalisés et ne sont plus aujourd'hui d'actualité. Ces évolutions ont été régulièrement mises à jour et validées avec les élus locaux afin d'adapter le zonage en conséquence. Toutes les exploitations agricoles professionnelles actives ont ainsi été intégrées à la zone A.
- La zone agricole autorisant les dispositifs agrivoltaïques de plus de 10 hectares (Apv), est créée spécifiquement pour intégrer les projets agrivoltaïques sur lesquels la CC Le Grand Charolais a déjà émis un avis favorable sous certaines réserves à Saint-Léger-les-Paray et La Motte-Saint-Jean. Le zonage associé à cette zone précise vient à la suite à un avis favorable préalable de l'EPCI, et rappelle que le dépôt du permis de construire relatif à ce projet a été réalisé avant la publication du décret d'avril 2024. Les conditions d'implantation sont identiques à celles définies pour les zones A, à l'exception notable de la surface maximale autorisée, fixée spécifiquement à 10 hectares en zone A. Ce zonage n'entraîne cependant pas une validation automatique du projet, qui reste soumis à la décision finale du Préfet. Sa mise en place permet aux élus de garantir la cohérence entre leur avis initial et le zonage adopté dans le PLUi.
- La zone Ap, correspondant à des secteurs agricoles possédant une forte valeur patrimoniale, notamment paysagère. Il est à préciser que la zone Ap ne constitue pas une zone de protection stricte au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ; elle vise uniquement à encadrer et limiter certaines constructions afin de préserver les caractéristiques paysagères et patrimoniales identifiées sur ces espaces. La zone Ap intègre ainsi :
 - Des secteurs identifiés comme particulièrement sensibles sur le plan paysager (glacis situés à proximité immédiate des bourgs, entrées de villages, mise en valeur des silhouettes villageoises et des points de vue remarquables sur le grand paysage à partir de certains axes de circulation) ;

- Des secteurs historiques spécifiques, notamment les prés d'embouche, dont l'importance est particulièrement forte pour le territoire en raison de leur rôle traditionnel dans les systèmes d'élevage locaux, leur contribution au maintien d'une identité paysagère remarquable et leur reconnaissance.
- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) suivants :
 - Axa : Zone agricole spécifique destinée à encadrer des activités économiques isolées, sans lien avec l'activité agricole, déjà implantées en milieu agricole. Ce zonage permet uniquement des évolutions limitées de ces activités.
 - At : Zone agricole spécifique destinée à encadrer des activités touristiques isolées, sans lien avec l'activité agricole, déjà implantées en milieu agricole (exemples : camping, hébergements touristiques ponctuels, etc.). Ce zonage permet uniquement des évolutions limitées de ces activités.
 - Ae : Zone agricole spécifique destinée à encadrer des équipements isolés existants, sans lien direct avec l'activité agricole (exemples : stations de traitement des eaux usées, cimetières, salles communales, équipements sportifs, etc.)
 - Aenr : Zone agricole spécifique destinée à encadrer des infrastructures isolées existantes de production d'énergies renouvelables implantées en milieu agricole. Sur le territoire, cela ne concerne que des infrastructures de panneaux photovoltaïques au sol (exemple : champ solaire de Saint-Aubin-en-Charollais, le projet de Digoin où la centrale et quelques sites dégradés).
 - Agv : aire d'accueil existante des gens du voyage

Ces STECAL font l'objet d'une justification précise dans la partie dédiée de ce rapport : [Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités \(STECAL\)](#).



Les zones agricoles du PLUi du Grand Charolais

Les zones naturelles (N)

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

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

Les typologies identifiées dans ces zones naturelles sont les suivantes :

- La zone N destinée à la préservation des espaces naturels et paysagers, sur lesquels toute urbanisation est exclue afin de garantir la protection durable de ces milieux sensibles.

De manière générale, le long des cours d'eau structurants, et plus spécifiquement sur le secteur de la Bourbince, le zonage en zone N a été défini en cohérence avec les périmètres des milieux naturels identifiés et reconnus, notamment les secteurs classés en ZNIEFF de type 1, les zones humides proches des cours d'eau, ainsi que les emprises soumises aux aléas d'inondation lorsqu'ils sont connus (en particulier périmètres d'inondation des AZI tels que transmis par les services de l'État). Ces périmètres traduisent de manière suffisamment fidèle la structuration topographique et hydromorphologique des vallées, ainsi que l'aire d'influence fonctionnelle des milieux aquatiques et humides, justifiant leur prise en compte comme limites de référence pour la délimitation des espaces naturels. Ce zonage contribue également à prévenir toute entrave à l'écoulement des eaux, en limitant l'implantation de constructions et d'installations susceptibles de contraindre les champs d'expansion des crues et les continuités hydrauliques.

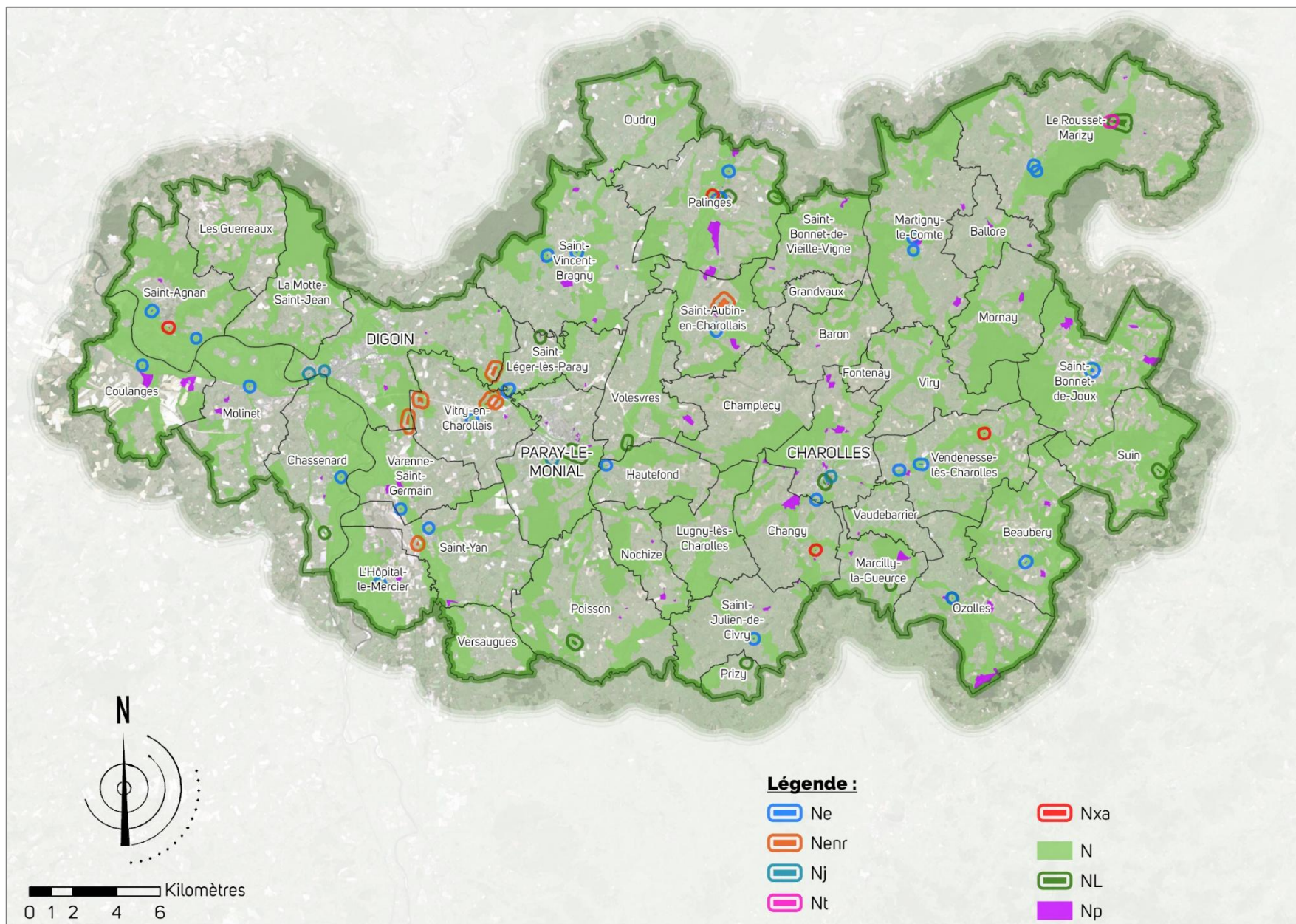
À l'issue de l'enquête publique, et en réponse à plusieurs contributions, cette méthodologie de croisement des périmètres d'inondabilité et des zonages environnementaux a conduit à des ajustements de la délimitation des zones A et N en particulier le long de la Bourbince.

- La zone Np identifie les secteurs naturels faisant l'objet d'une protection particulière pour leurs qualités patrimoniales et paysagères remarquables. Elle ne constitue cependant pas une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Dans la majorité des cas, cette zone couvre les espaces extérieurs (parcs et jardins) associés à de belles demeures, châteaux ou parcs remarquables, lesquels sont, eux, spécifiquement identifiés au titre dudit article.
- La zone NL permet de gérer des espaces naturels dédiés aux loisirs ne nécessitant pas de constructions. Elle n'est donc pas considérée comme un STECAL. Cette zone autorise uniquement les aménagements extérieurs et installations légères en lien direct avec la pratique des loisirs (tables de pique-nique, bancs,

jeux légers pour enfants, parcours pédagogiques ou sportifs légers, etc.), en garantissant leur intégration paysagère et environnementale. Cela correspond par exemple aux haltes nautiques présentes le long des canaux du territoire (Coulanges, Palinges), les aires de loisirs aux abords de plans d'eau ou cour d'eau (Saint-Léger-les-Paray, Ozolles), aux aménagements de la butte de Suin, etc.).

- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) suivants :
 - Ne : Zone naturelle spécifique destinée à gérer des équipements isolés existants, sans lien direct avec la vocation naturelle de la zone. Ce zonage permet uniquement des évolutions limitées de ces équipements tout en préservant les enjeux environnementaux et paysagers.
 - Nt : Zone naturelle spécifique destinée à gérer des activités touristiques isolées déjà implantées en espace naturel. Ce zonage permet uniquement des évolutions limitées de ces activités afin de maîtriser leur impact paysager et environnemental.
 - Nxa : Zone naturelle spécifique destinée à encadrer des constructions isolées à vocation économique, sans lien direct avec les caractéristiques naturelles de la zone. Ce zonage autorise uniquement des évolutions limitées de ces constructions pour en maîtriser les impacts environnementaux.
 - Nenr : Zone naturelle spécifique destinée à encadrer des infrastructures existantes de production d'énergies renouvelables implantées dans des espaces naturels. Ce zonage permet l'implantation et des évolutions de ces installations tout en assurant leur insertion paysagère et écologique. Cela correspond au parc solaire de Saint-Aubin-en-Charollais, aux différentes poches déjà installées sur la friche Eternit à Vitry-en-Charollais, sur le projet déjà avancé à Digoin sur le site de l'ancienne décharge, ainsi que sur un terrain à Saint-Yan. La zone Nenr, mise en place spécifiquement à Saint-Yan, concerne un terrain ayant fait l'objet de remblais importants, rendant impossible toute activité agricole compte tenu des difficultés majeures pour le développement de la végétation.
 - Nj : Zone naturelle spécifique correspondant aux jardins collectifs existants à Paray-le-Monial, Digoin et Charolles. Elle permet de maintenir ces usages récréatifs ou alimentaires. Ce zonage permet la construction d'abris de jardins indépendants d'une habitation principale, c'est-à-dire non considérés comme locaux accessoires à l'habitation. Ces constructions sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol maximale de 10 m² par jardin et d'une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus élevé de l'abri.
 - Ngv : aire d'accueil existante des gens du voyage

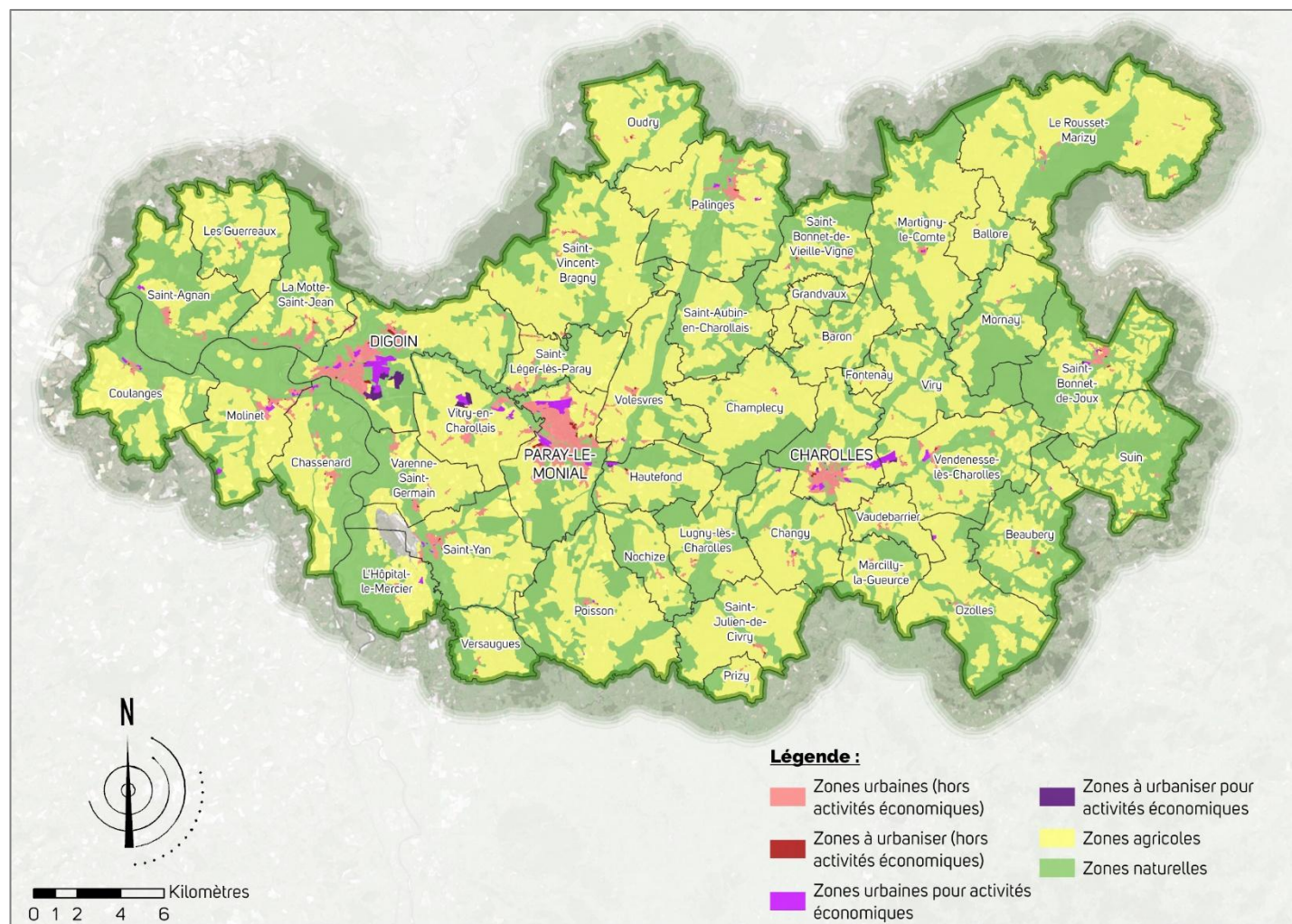
Ces STECAL font l'objet d'une justification précise dans la partie dédiée de ce rapport : [Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités \(STECAL\)](#).



Les zones naturelles du PLUi du Grand Charolais

Synthèse et surfaces des zones

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



Zonage simplifié du PLUi du Grand Charolais



Illustration d'une zone urbaine - Paray-le-Monial © Aurélien IBANEZ

Nom de la zone	Nom complet de la zone	Surface de la zone dans le PLUi (en ha)	Part du territoire intercommunal (en %)
Les zones urbaines		2900,1	3,1%
Ua1	Zone urbaine de centralité multifonctionnelle aux formes urbaines historiques dominantes, correspondant aux villes centres de Paray-le-Monial, Charolles et Digoïn.	128,7	0,1%
Ua2	Zone urbaine de centralité multifonctionnelle aux formes urbaines historiques dominantes, correspondant aux autres communes	179,7	0,2%
Ua3	Zone urbaine à dominante résidentielle aux formes urbaines historiques dominantes, correspondant généralement aux hameaux anciens	83,5	0,1%
Ub1	Zone urbaine avec une vocation de centralité multifonctionnelle présentant des formes urbaines de transition	33,1	0,03%
Ub2	Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines de transition	36,3	0,04%
Uc1	Zone urbaine avec une vocation de centralité multifonctionnelle présentant des formes urbaines à dominante pavillonnaire pouvant être densifiées	1,9	0,002%
Uc2	Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines à dominante pavillonnaire	1310,2	1,4%
Ud	Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines d'habitat collectif	42,3	0,04%
Ue	Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics	574,3	0,6%
Uf	Zone urbaine de friche (comprenant Uf1, Uf2, Uf3 et Uf4)	40,7	0,04%
Ug	Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines des anciennes citées ouvrières	16,4	0,02%
Up	Zone urbaine patrimoniale	47,6	0,1%
Ut	Zone urbaines touristique et de loisirs	2,2	0,002%
Uxa	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques artisanales	228,3	0,2%
Uxc	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques commerciales	47,3	0,1%
Uxi	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques artisanales et de production	82,4	0,1%
Uxm	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques de production et commerciales (mixtes)	45,3	0,05%

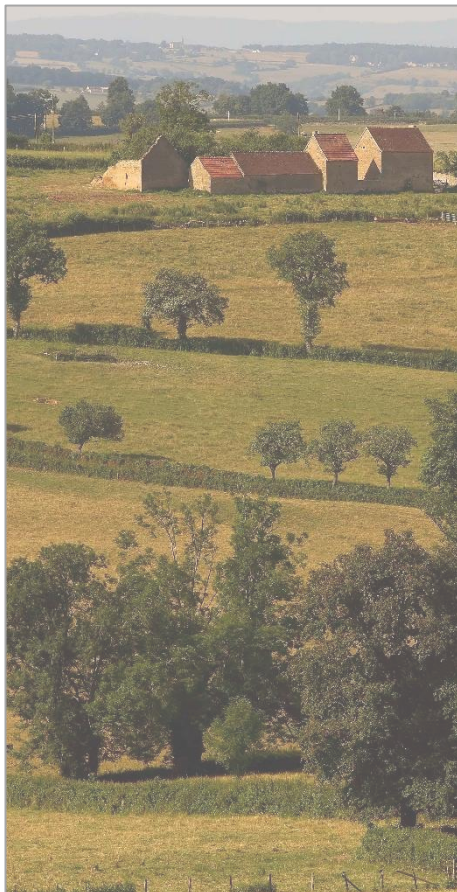


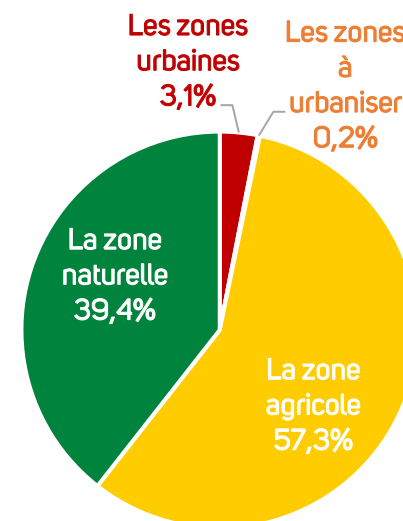
Illustration d'une zone agricole
© Le Grand Charolais

Nom de la zone	Nom complet de la zone	Surface de la zone dans le PLUi (en ha)	Part du territoire intercommunal (en %)
Les zones à urbaniser		180,0	0,2%
1AUb	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation et à vocation principale résidentielle	44,9	0,05%
1AUc		26,9	0,03%
1AUxa	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation et à vocation d'activités économiques artisanales	9,1	0,01%
1AUxc	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation et à vocation d'activités économiques commerciales	22,5	0,02%
1AUxi	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation et à vocation d'activités économiques artisanales et de production	6,9	0,01%
1AUxl1	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation et à vocation d'activités économiques de logistique	5,5	0,01%
1AUxl2		6,4	0,01%
2AU	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation et à vocation principale résidentielle	10,5	0,01%
2AUx	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation et à vocation d'activités économiques	46,1	0,05%
2AUxc	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation et à vocation d'activités économiques commerciales	1,1	0,001%
La zone agricole		54216,3	57,3%
A	Zone agricole	48963,5	51,8%
Ae	Zone agricole de gestion d'équipements (STECAL)	19,3	0,02%
Aenr	Zone agricole autorisant les dispositifs de production d'énergie renouvelables (STECAL)	2,9	0,003%
Ap	Zone agricole situé dans un site à caractère patrimonial et/ou de valeur paysagère	5164,0	5,5%
Apv	Zone agricole d'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable entrant dans la réglementation de l'agrivoltaïsme et dont la surface excède 10 ha	62,2	0,1%
At	Zone agricole de gestion des activités touristiques (STECAL)	0,3	0,0003%
Axa	Zone agricole de gestion des activités économiques (STECAL)	4,0	0,004%



Illustration d'une zone naturelle
© Le Grand Charolais

Nom de la zone	Nom complet de la zone	Surface de la zone dans le PLUi (en ha)	Part du territoire intercommunal (en %)
La zone naturelle		37282,1	39,4%
N	Zone naturelle	36555,1	38,7%
Ne	Zone naturelle de gestion des équipements (STECAL)	19,6	0,02%
Nenr	Zone naturelle de gestion des activités de production d'énergie renouvelables (STECAL)	32,9	0,03%
Nj	Zone naturelle de jardins (STECAL)	1,5	0,002%
NL	Zone naturelle de loisirs	40,5	0,04%
Np	Zone naturelle de protection patrimoniale et paysagère	629,2	0,67%
Nt	Zone naturelle de gestion des activités touristiques (STECAL)	1,7	0,002%
Nxa	Zone naturelle de gestion des activités économiques (STECAL)	1,6	0,002%
Total		94578,5	100%



Répartition des surfaces du PLUi entre zones A, N, U et AU

7 - AUTRES POINTS D'EXPLICATION

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

Justifications

Le territoire du Grand Charolais est marqué par la présence d'activités économiques, touristiques et d'équipements qui, historiquement, se déploient en dehors des espaces urbanisés, au sein des espaces agricoles et naturels. Ces implantations, souvent liées aux spécificités locales du territoire, participent à son dynamisme et à son attractivité. L'un des axes majeurs du PADD est de soutenir le développement économique en s'appuyant sur l'existant, en favorisant la pérennité et l'évolution des activités déployées, tout en préservant la vocation agricole et naturelle des espaces concernés.

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

Article L151-13 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

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

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

maritime.

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

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

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

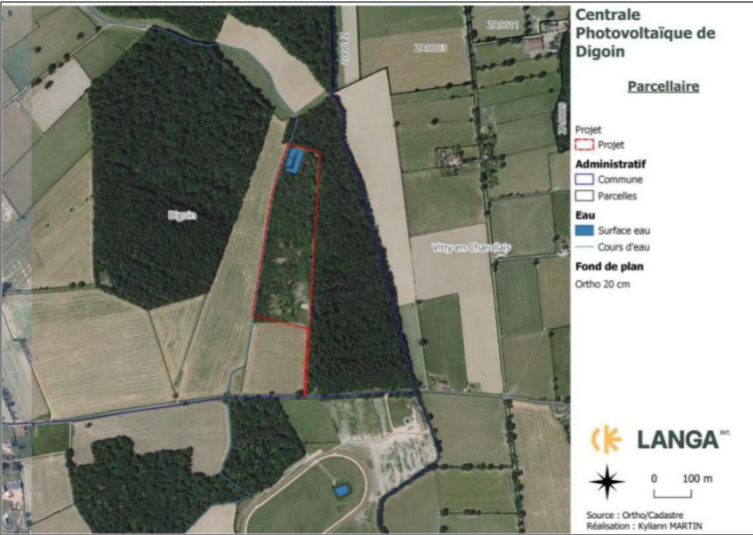
Liste des STECAL

Dans le cadre du PLUi, plusieurs STECAL ont été définis afin de permettre l'évolution maîtrisée d'activités économiques, touristiques et d'équipements existants en dehors des secteurs urbanisés, tout en garantissant la préservation des espaces agricoles et naturels. Chaque STECAL a été identifié en tenant compte de son ancrage territorial, de son rôle dans le dynamisme économique et social du Grand Charolais, ainsi que de l'impossibilité ou de la difficulté de relocalisation en secteur urbanisé.

La liste suivante détaille chaque STECAL retenu, en précisant sa localisation, sa vocation et les justifications qui ont conduit à son intégration dans le document d'urbanisme.

Dans ce tableau, sauf indication contraire précisée dans la colonne « Justification », chaque STECAL est instauré strictement sur le foncier correspondant à l'activité ou à l'équipement existant. Les STECAL permettant une extension sur du foncier nouveau sont mentionnés dans cette même colonne.

N° du STECAL sur le règlement graphique	Commune	Zonage	Justifications	Surface (en ha)
S01	BARON	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	0,42
S02	BARON	Axa	Gestion d'une activité existante de maçonnerie, besoin de construction d'un local de stockage	0,07
S03	BARON	Axa	Gestion d'une activité de multi travaux	0,10
S04	BARON	At	Gestion d'une activité touristique : hébergements, restauration, ferme auberge (Ferme de Chamoge)	0,32
S05	BEAUBERY	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées.	0,85
S06	CHAMPLECY	Ae	Gestion et extension d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées. La STEP est de type lagunage naturel monobassin 50 EH (1981) ayant probablement atteint sa capacité nominale. Le raccordement de nouveaux abonnés nécessite une évolution des ouvrages, la commune prévoit donc l'extension de l'ouvrage à l'Est de l'ouvrage existant.	0,24
S07	CHAROLLES	Nj	Permettre la gestion et la construction d'abri de jardins de -10 m² d'emprise au sol pour l'usage des jardins	0,33
S08	CHAROLLES	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	0,56
S10	CHASSENARD	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : cimetière	0,66
S11	CHASSENARD	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	0,32
S12	COULANGES	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	0,25
S13	COULANGES	Axa	Gestion d'une activité de garagiste (2 salariés) (entreprise Degard)	1,09
S14	DIGOIN	Nj	Permettre la gestion et la construction d'abri de jardins de -10 m² d'emprise au sol pour l'usage des jardins	0,55
S15	DIGOIN	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : aire d'accueil des gens du voyage	0,32
S16	DIGOIN	Nj	Permettre la gestion et la construction d'abri de jardins de -10m² d'emprise au sol pour l'usage des jardins	0,17
S17	DIGOIN	Nenr	Création d'un champ solaire sur une ancienne décharge. Projet en cours d'études.	6,23

N° du STECAL sur le règlement graphique	Commune	Zonage	Justifications	Surface (en ha)
				
S18	GRANDVAUX	Axa	Gestion d'une activité de métallier (Serrurerie Martin) : récemment installée l'entreprise aurait potentiellement besoin de faire construire un petit local sur son terrain à proximité des bâtiments existants.	0,60
S19	GUERREUX (LES)	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	0,27
S20	HAUTEFOND	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	0,22
S21	HOPITAL-LE-MERCIER (L')	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	0,78
S22	LE ROUSSET-MARIZY	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : cimetière	0,25
S23	LE ROUSSET-MARIZY	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : salle communale	0,17
S24	LE ROUSSET-MARIZY	Nt	Gestion d'une activité d'hébergement touristique : camping (Camping du lac du Rousset). Petit camping peu aménagé et ancré en pleine nature (une vingtaine d'emplacements).	1,67

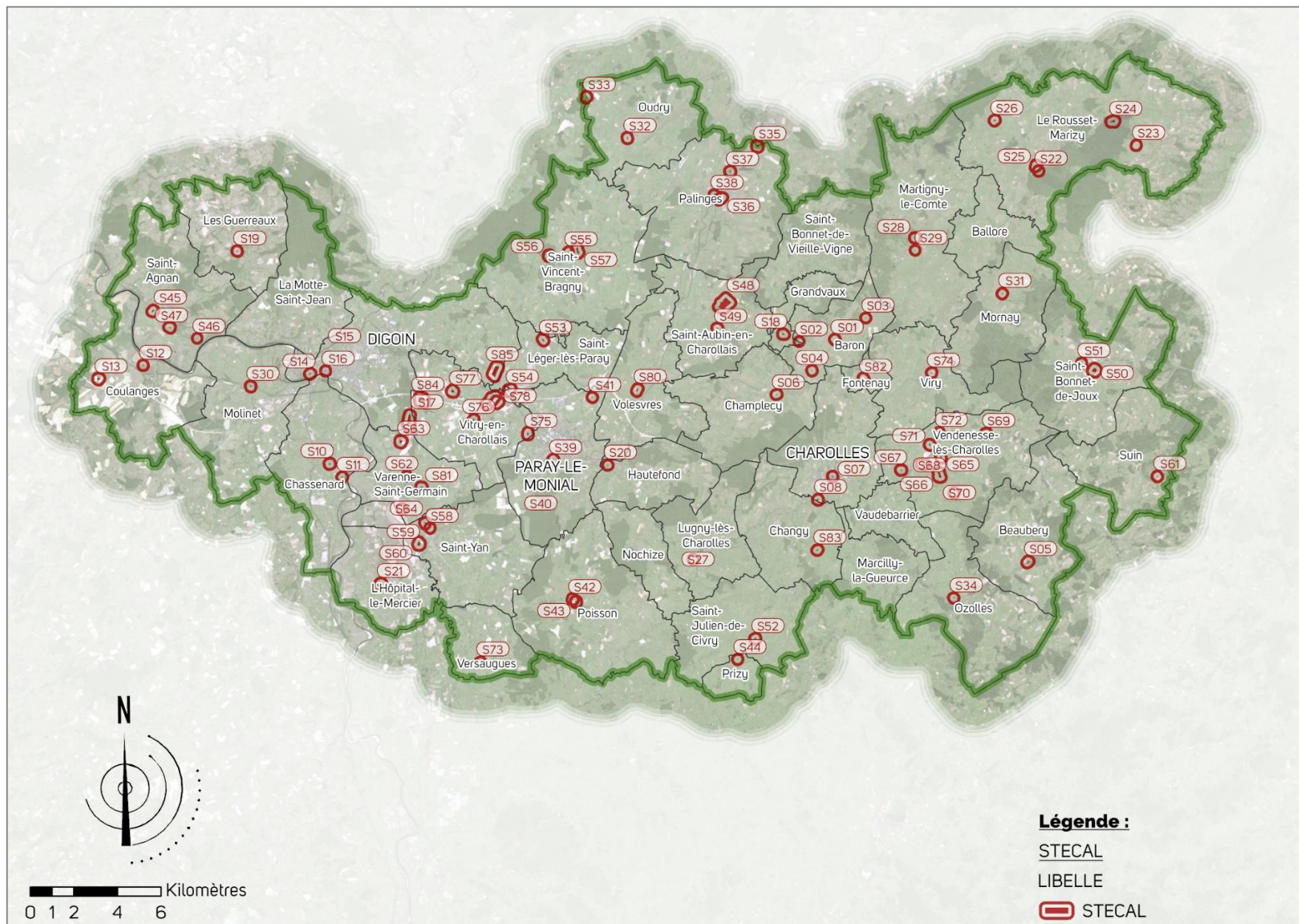
N° du STECAL sur le règlement graphique	Commune	Zonage	Justifications	Surface (en ha)
S25	LE ROUSSET-MARIZY	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	0,65
S26	LE ROUSSET-MARIZY	Axa	Gestion d'une activité de menuiserie (Menuiserie Naulin) : Elle a un projet de construction d'un nouveau bâtiment dans les prochains mois. Cette entreprise a entre 3 et 5 salariés. Le bâtiment serait du stockage.	0,52
S27	LUGNY-LES-CHAROLLES	Ae	Gestion et extension d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées. STEP de type lit bactérien faible charge 50 EH (1983) actuellement en surcharge polluante ayant un impact sur le milieu récepteur. Le SDA récent (2021) prévoit un projet de création d'une nouvelle STEP dimensionnée pour 90 EH.	0,15
S28	MARTIGNY-LE-COMTE	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : cimetière	0,41
S29	MARTIGNY-LE-COMTE	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	0,06
S30	MOLINET	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	0,42
S31	MORNAY	Ae	Gestion et extension d'un équipement d'intérêt collectif : cimetière. Volonté de la commune d'étendre le cimetière pour répondre aux besoins communaux.	0,28
S32	OUDRY	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	0,45
S33	OUDRY	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	0,50
S34	OZOLLES	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	0,19
S35	PALINGES	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : cimetière de la commune de Gévelard (CUCM)	0,97
S36	PALINGES	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : cimetière	1,01
S37	PALINGES	Ne	Gestion et extension d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées Projet de nouvelle STEP type Filtres Plantés de Roseaux dimensionnés pour 1 800 EH à l'horizon 2026	0,48
S38	PALINGES	Nxa	Gestion d'une activité économique : transporteur (Loca Trans Gévelard)	0,61
S39	PARAY-LE-MONIAL	Nj	Permettre la gestion et la construction d'abri de jardins de -10m² d'emprise au sol pour l'usage des jardins	0,48

N° du STECAL sur le règlement graphique	Commune	Zonage	Justifications	Surface (en ha)
S40	PARAY-LE-MONIAL	Ae	Gestion de l'aire de grand passage des gens du voyage et de la plateforme déchets verts.	3,77
S41	PARAY-LE-MONIAL	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : aérodrome (bâtiments existants de l'Aéro Modèle Club du Charolais).	0,18
S42	POISSON	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : cimetière	0,48
S43	POISSON	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	0,77
S44	PRIZY	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : cimetière	0,19
S45	SAINT-AGNAN	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	0,81
S46	SAINT-AGNAN	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	0,07
S47	SAINT-AGNAN	Nxa	Gestion d'une activité de garage, vendeur de voitures d'occasion et bureaux (Passion RS Automobiles)	0,40
S48	SAINT-AUBIN-EN-CHAROLLAIS	Nenr	Gestion d'un équipement pour la production d'énergie renouvelable : centrale solaire	16,55
S49	SAINT-AUBIN-EN-CHAROLLAIS	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	1,37
S50	SAINT-BONNET-DE-JOUX	Ne	Gestion de trois équipements d'intérêt collectif : cimetière, déchetterie et station de traitement des eaux usées	3,15
S51	SAINT-BONNET-DE-JOUX	Axa	Gestion d'une activité : abattoirs de volailles	0,19
S52	SAINT-JULIEN-DE-CIVRY	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	0,58
S53	SAINT-LEGER-LES-PARAY	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées. STEP de type lagunage naturel Deux bassins 100 EH (2005) ayant atteint sa capacité nominale STEP ayant un impact sur le milieu récepteur. Construction en 2023 d'une nouvelle STEP dimensionnée pour 180 EH.	0,78
S54	SAINT-LEGER-LES-PARAY	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	1,28
S55	SAINT-VINCENT-BRAGNY	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : cimetière	0,23
S56	SAINT-VINCENT-BRAGNY	Ne	Gestion et extension d'un équipement d'intérêt collectif : salle communale. Volonté de la commune de créer une aire de stationnement pour cette salle en face. La surface de stationnement actuelle n'est pas	0,63

N° du STECAL sur le règlement graphique	Commune	Zonage	Justifications	Surface (en ha)
			dimensionnée pour l'affluence que reçoit la salle et provoque des situations potentiellement dangereuses (stationnement le long de la route).	
S57	SAINT-VINCENT-BRAGNY	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	2,17
S58	SAINT-YAN	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : cimetière	0,18
S59	SAINT-YAN	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : cimetière	0,59
S60	SAINT-YAN	Nenr	Création d'un champ solaire sur un terrain dégradé (remblayé sur toute sa surface) et inséré dans un tissu d'activité. Utilisation agricole impossible : la végétation ne repousse pas. Projet en cours.	2,15
				
S61	SUIN	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : cimetière	0,31
S62	VARENNE-SAINT-GERMAIN	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : cimetière	0,09
S63	VARENNE-SAINT-GERMAIN	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	1,68
S64	VARENNE-SAINT-GERMAIN	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	0,32
S65	VENDENESSE-LES-CHAROLLES	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : cimetière	0,63
S66	VENDENESSE-LES-CHAROLLES	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stade	2,75
S67	VENDENESSE-LES-CHAROLLES	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	0,42
S68	VENDENESSE-LES-CHAROLLES	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	0,98

N° du STECAL sur le règlement graphique	Commune	Zonage	Justifications	Surface (en ha)
S69	VENDENESSE-LES-CHAROLLES	Nxa	Gestion d'une activité de travaux Publics (Sivignon TP)	0,56
S70	VENDENESSE-LES-CHAROLLES	Axa	Gestion d'une activité de Maçon (Martin Frédéric)	0,18
S71	VENDENESSE-LES-CHAROLLES	Axa	Gestion d'une activité de pneumatique (BS pneus)	0,54
S72	VENDENESSE-LES-CHAROLLES	Axa	Gestion d'une activité de menuiserie (Busseuil Gael)	0,13
S73	VERSAUGUES	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : cimetière	0,24
S74	VIRY	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : cimetière	0,20
S75	VITRY-EN-CHAROLLAIS	Axa	Gestion d'une activité économique : boulangerie (Panification Du Charolais)	0,94
S76	VITRY-EN-CHAROLLAIS	Ne	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	0,86
S77	VITRY-EN-CHAROLLAIS	Ae	Gestion et extension de la station d'épuration de la zone de Barberèche. STEP de type lagunage naturel Monobassin 150 EH (estimation) (années 2000). Projet d'extension prévu en lien avec l'extension de la zone d'activité.	1,49
S78	VITRY-EN-CHAROLLAIS	Nenr	Gestion d'un champ solaire existant (Friche Eternit)	1,98
S79	VITRY-EN-CHAROLLAIS	Nenr	Gestion d'un champ solaire existant (Friche Eternit)	6,00
S80	VOLESVRES	Ae	Gestion d'un équipement d'intérêt collectif : stations de traitement des eaux usées	0,84
S81	VARENNE-SAINT-GERMAIN	Axa	L'activité de concession automobile « Bourgogne occasion » sur la commune de Varenne-Saint-Germain a participé à l'enquête publique (contribution n°147). Le gérant contestait la mise en place d'une zone agricole sur son activité (parcelle D 337) par le projet de PLUi alors même qu'il a un projet de construction à l'est du bâtiment existant.	0,53
S82	FONTENAY	At	L'activité « La Pépinière – La forêt comestible » sur la commune de Fontenay a participé à l'enquête publique (contribution n°015), afin de diversifier son activité. L'objectif est de proposer un projet agro-touristique (4 cabanons et sanitaires) en complément d'une activité de pépinière sur la parcelle A 284.	0,28
S83	CHANGY	Nxa		0,34
S84	VITRY-EN-CHAROLLAIS	Nenr	La société LANGA (contribution n°218), a participé à l'enquête publique en demandant un zonage Nenr sur site dégradé (ancienne décharge de l'usine SARGUEMINE), afin de mettre en place une centrale photovoltaïque au sol. Cela concerne la parcelle ZA 13. Le site a bénéficié d'un certificat d'éligibilité émis par la DREAL en date du 11 décembre 2024. La commune a par ailleurs émis, dans le cadre de son avis favorable en date du	6,01

N° du STECAL sur le règlement graphique	Commune	Zonage	Justifications	Surface (en ha)
			29/08/2025, sur le projet arrêté de PLUi, précisant qu'elle souhaitait que le Grand Charolais mette en place un tel zonage.	
S85	DIGOIN	Nenr	Madame Blandine Dauvergne (contribution n°213), a participé à l'enquête publique en demandant un zonage Nenr sur site dégradé (ancienne carrière en lien avec la RCEA), afin de mettre en place une centrale photovoltaïque au sol. Cela concerne les parcelles I 203, I 204, I 205, I 206. Le site a bénéficié d'un certificat d'éligibilité émis par la DREAL en date du 26 juillet 2024. La commune a par ailleurs émis une attestation en ce sens en date du 09 janvier 2024.	8,12



Les STECAL du PLUi du Grand Charolais



Point législatif

La loi du 15 juin 1943 marque une étape clé dans l'encadrement de l'urbanisme en France, en instaurant l'obligation d'obtenir un permis de construire (PC) pour toute nouvelle construction. Avant cette date, les bâtiments pouvaient être édifiés sans autorisation spécifique ni enregistrement formel de leur destination au sens du droit de l'urbanisme. Avec l'introduction du permis de construire, la destination des constructions (habitation, agricole, commerciale, industrielle, etc.) devient un élément juridique encadré, permettant aux collectivités de réguler l'usage du sol. En conséquence, tous les bâtiments construits avant 1943 et n'ayant jamais fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme postérieure sont considérés comme n'ayant pas de destination au sens du droit actuel.

Principes et fondements des dispositions relatives aux changements de destination

Fondements réglementaires et approche méthodologique

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le PLUi du Grand Charolais repose sur un cadre réglementaire précis, intégrant les dispositions du Code de l'urbanisme et la jurisprudence du Conseil d'État.

D'une part, l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme permet d'identifier, au sein des zones agricoles (A) et naturelles (N), des bâtiments pouvant légalement changer de destination sous certaines conditions. Cette identification doit répondre à des critères stricts afin de garantir la cohérence du projet de territoire et d'éviter l'urbanisation diffuse.

D'autre part, la jurisprudence du Conseil d'État distingue les bâtiments disposant historiquement d'une destination au sens du droit de l'urbanisme de ceux qui, bien qu'ayant été utilisés pour des fonctions agricoles, sont devenus des annexes à l'habitation ou des locaux accessoires avec le temps. Dans la plupart des cas, les constructions agricoles anciennes du territoire n'ont pas de destination réglementairement établie et sont aujourd'hui assimilées aux locaux accessoires à l'habitation quand ils sont associés à une habitation. Cette distinction justifie une approche différenciée dans le PLUi, permettant de traiter distinctement les bâtiments agricoles isolés et les bâtiments accessoires à une habitation existante.

Principes généraux des dispositions encadrant les changements de destination inscrits au règlement du PLUi

Dans l'ensemble des zones agricoles et naturelles du territoire, le PLUi identifie, sur le plan de zonage, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Ces bâtiments appartiennent à deux catégories :

- **Les anciens bâtiments agricoles isolés et abandonnés**, construits après 1943 avec un permis de construire, qui ne sont pas des ruines et qui n'ont jamais fait l'objet d'un changement de destination dûment autorisé.
- **Les bâtiments dont la vocation agricole a été abandonnée depuis peu**, pour lesquels aucune reprise d'activité agricole n'est envisageable.

Les changements de destination autorisés doivent respecter plusieurs conditions :

- Ils ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les extensions des bâtiments pouvant changer de destination ne sont autorisées que de manière très soignée, dans le respect du caractère historique du bâti et uniquement si elles sont rendues nécessaires pour des raisons techniques et fonctionnelles.
- Les travaux ne doivent pas nécessiter d'extension ou de renforcement des réseaux, voiries et équipements publics.

Les pétitionnaires souhaitant effectuer des travaux sur ces bâtiments doivent fournir les justificatifs nécessaires pour démontrer le respect de ces critères dans leur demande de permis de construire.

Autres cas particuliers selon la nature du bâtiment géré par le règlement

Bâtiments agricoles abandonnés et isolés

Concernant les constructions existantes réalisées avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, qui étaient initialement à vocation agricole mais dont l'usage a disparu en raison de leur abandon, une approche spécifique est adoptée.

Sous réserve que ces bâtiments ne puissent pas être considérés comme des ruines, leur aménagement, leur réfection et leur reconstruction à l'identique pour un usage d'habitation sont autorisés. Toutefois, ces évolutions doivent respecter les conditions suivantes :

- Ne pas perturber l'activité agricole ni altérer la qualité paysagère du site.
- Prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâti existant.
- Être réalisables sans nécessiter d'extension ou de renforcement des réseaux publics.
- Être desservi par des voies existantes et suffisantes.

Ces bâtiments ne font pas l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. Il appartient donc au pétitionnaire de justifier que ces conditions sont remplies dans son dossier de demande de permis de construire.

Bâtiments accessoires à une habitation existante

La notion de **bâtiment accessoire à une habitation** repose sur le fait que certaines constructions, bien que construites à l'origine pour un usage agricole, ont progressivement perdu leur fonction initiale et sont aujourd'hui indissociables du bâtiment principal d'habitation auquel elles sont rattachées. Il s'agit généralement de constructions secondaires, telles que des anciennes granges, celliers, remises, abris de jardin ou garages, qui ont accompagné l'évolution des exploitations agricoles et des habitats ruraux. Ces bâtiments, bien qu'ayant pu accueillir par le passé une activité agricole, n'ont plus aujourd'hui d'autonomie fonctionnelle et sont utilisés comme des annexes, notamment en raison

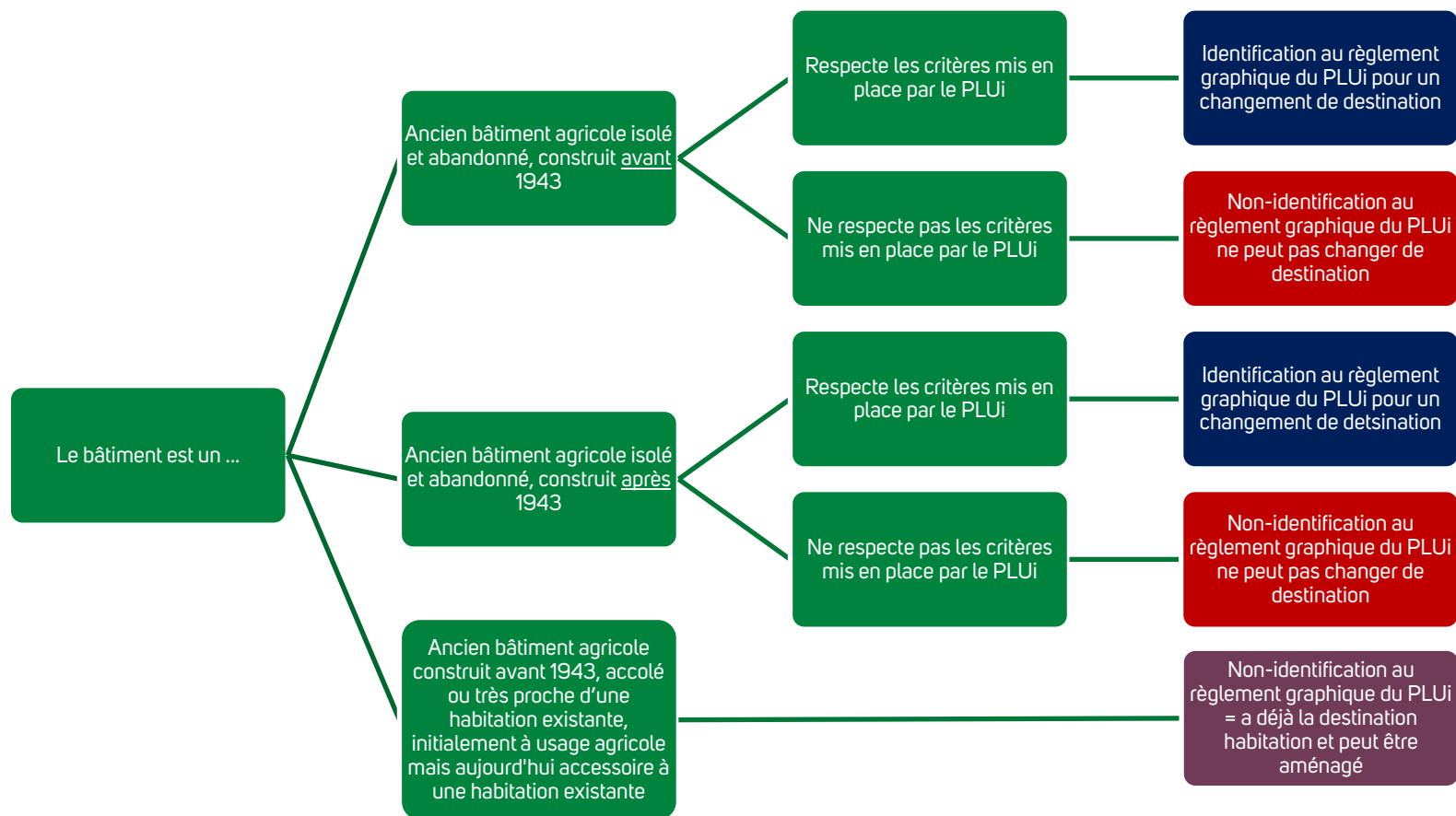
de leur proximité immédiate avec l'habitation principale et de leur intégration à une même unité foncière. Dans le cadre du PLUi, ces bâtiments suivent donc la destination du bâtiment principal, sans qu'il soit nécessaire de procéder à un changement de destination au sens du Code de l'urbanisme. Leur aménagement ou leur réhabilitation est ainsi possible sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause l'activité agricole environnante, qu'ils respectent les caractéristiques architecturales locales et qu'ils puissent être raccordés aux réseaux et infrastructures existantes sans nécessiter d'extension ou de renforcement.

Ces bâtiments doivent remplir les conditions suivantes :

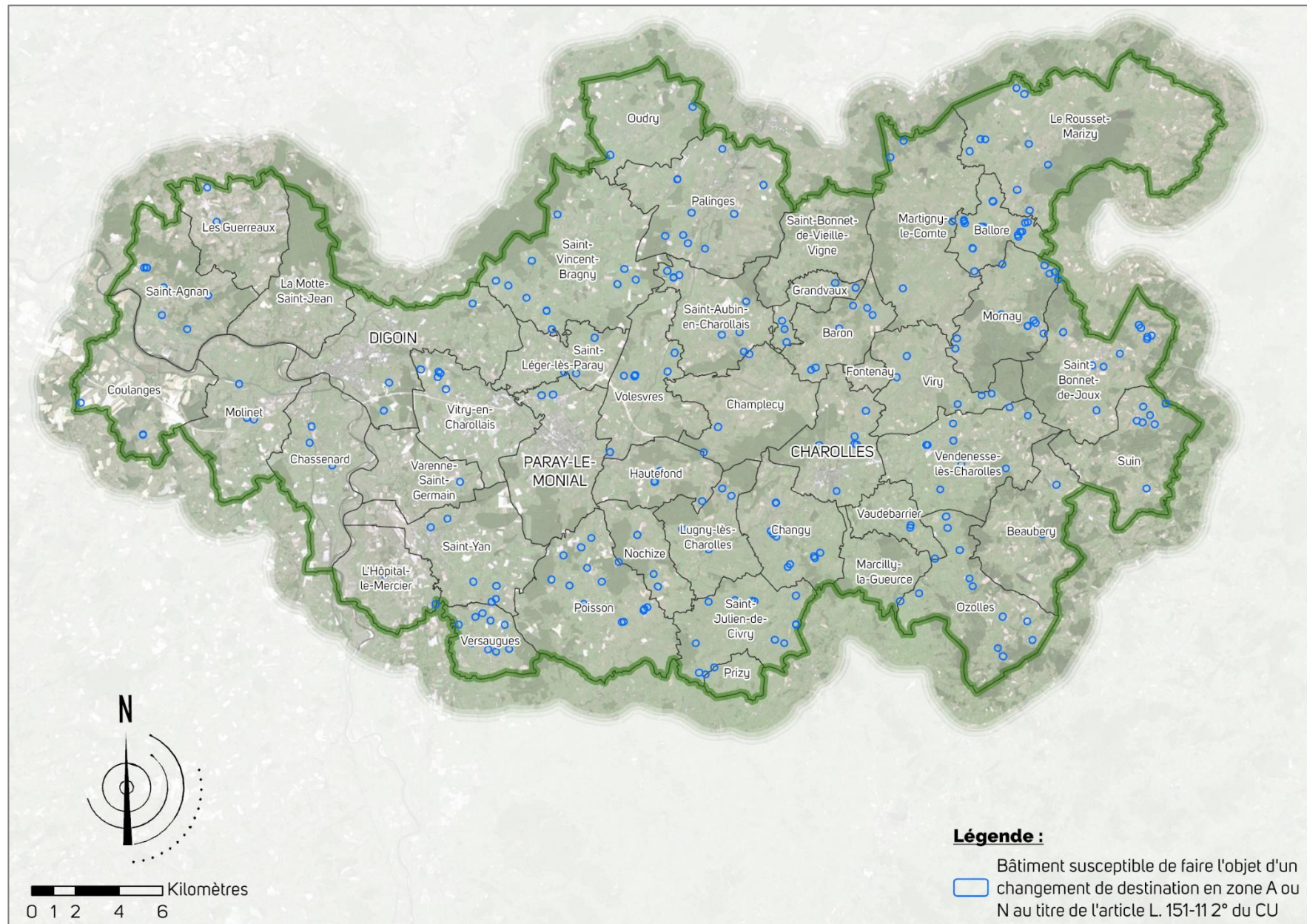
- Être situé sur la même unité foncière que le bâtiment principal et à une distance restreinte.
- Conserver un usage annexe sans que leur volumétrie n'induisse une urbanisation excessive.
- Pouvoir être réhabilités pour un usage d'habitation sous réserve que :
 - Les travaux ne compromettent ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.
 - Les caractéristiques architecturales du bâti existant soient respectées.
 - Les bâtiments peuvent être raccordés aux réseaux publics sans extension ou renforcement de ces derniers.
 - Ils soient desservis par des voies existantes et suffisantes.

Il appartient aux pétitionnaires souhaitant effectuer des travaux de justifier que ces conditions sont respectées dans leur dossier de demande de permis de construire.

Grille d'analyse des bâtiments utilisée dans le PLUi



La liste des bâtiments identifiés dans le PLUi comme changements de destination inscrits au règlement est dans la pièce du PLUi n° 3.4 : *Liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.*



Les bâtiments susceptibles de changer de destination du PLUi du Grand Charolais

La protection des commerces

L'article L.151-16 du Code de l'urbanisme permet au PLUi d'encadrer l'implantation des commerces afin de préserver l'équilibre commercial et d'éviter la dévitalisation des centres-bourgs. Ces objectifs sont intégrés au PADD qui prévoit à ses objectifs A1/O2 et A3/O3 :

Objectif A1/O2 : Les communes organisées de manière privilégiée autour de leurs centres-villes et centres-bourgs [...]

Il s'agit à travers le PLUi de favoriser le recentrage du développement résidentiel de la façon suivante :

- ***Favoriser la mixité des fonctions au sein des centres-villes et centres-bourgs** en assurant la pérennité des équipements, des commerces et des services existants et en permettant d'étoffer l'offre en commodités [...]*

Objectif A3/O3 : Poursuivre le développement des activités tertiaires et de service à destination de la population et des entreprises locales

Le PLUi axe ses orientations sur : [...]

- *Le maintien / développement d'une activité tertiaire et de service dans les principaux centres-villes et centres bourgs du Grand Charolais*
- *La revitalisation prioritaire des cœurs marchands des principales centralités du territoire,*
- *Le développement du maillage de l'offre commerciale et de service sur les communes les plus rurales notamment avec de nouvelles formes alternatives (organisation de tournées, implantation d'activités multi-service, par exemple) [...]*

En particulier Le PLUi prévoit la mise en place de linéaires de protection commerciale, en complément de la mise en place du droit de préemption commercial (en lien avec l'Opération de Revitalisation du Territoire) et de l'éventuel usage d'outils incitatifs ou coercitifs concernant les locaux vacants.

Ces protections des fonctions commerciales concernent particulièrement les villes centres et bourgs structurants ; mais ils sont aussi prévus plus ponctuellement sur les villages pour maintenir les commerces d'hyper-proximité existants. [...]

Conformément à cette disposition, le PLUi du Grand Charolais définit des secteurs où le maintien des activités commerciales en rez-de-chaussée est encouragé et où les changements de destination sont strictement interdits vers d'autres destinations que celles autorisées (notamment en logements ou en bureaux). Cette approche vise à garantir une offre de commerces et services de proximité adaptée aux besoins des habitants, à renforcer l'attractivité des centralités et à limiter l'étalement commercial en périphérie. En complément, le PLUi fixe des règles précises concernant les implantations commerciales en dehors des centres-bourgs, afin de préserver la vitalité des commerces existants et d'éviter la dispersion des équipements commerciaux.

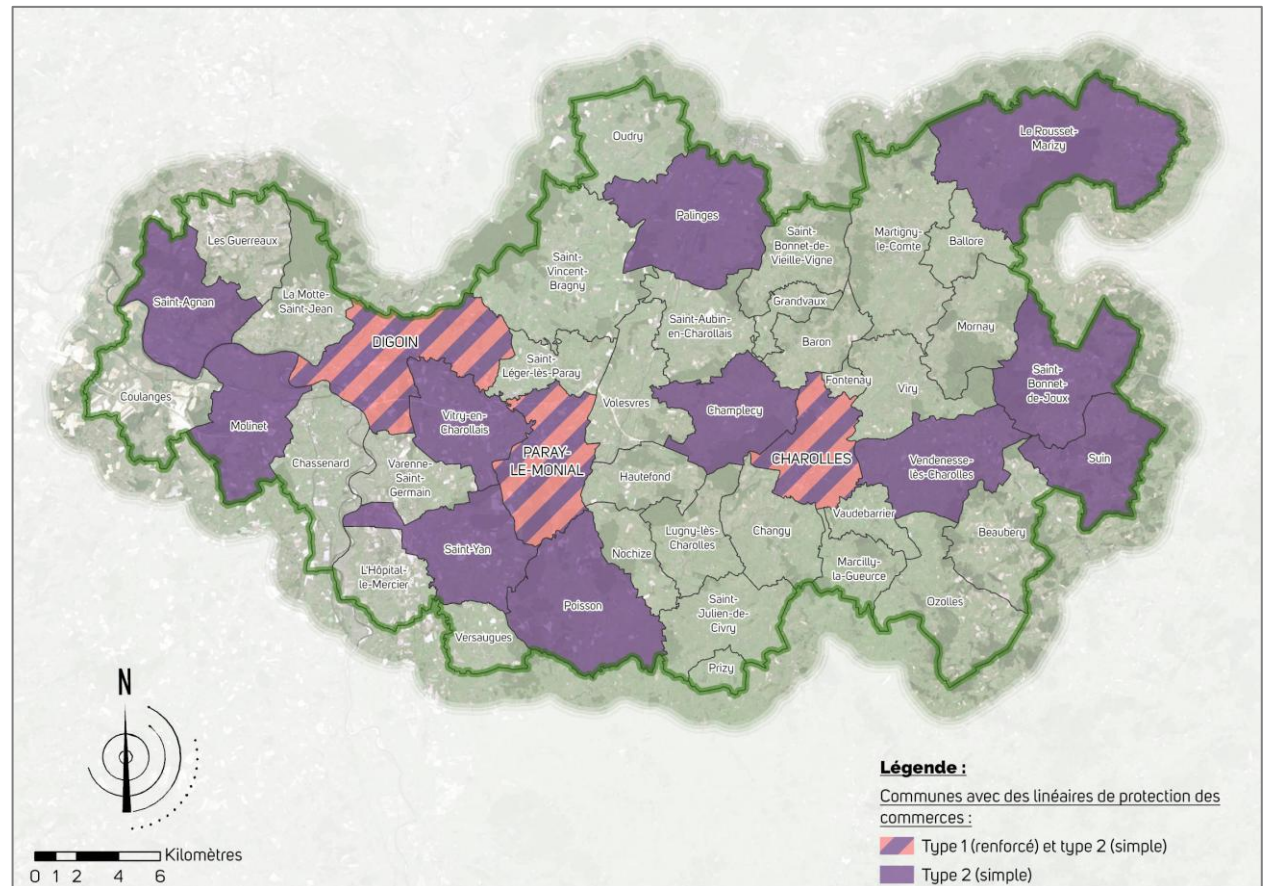
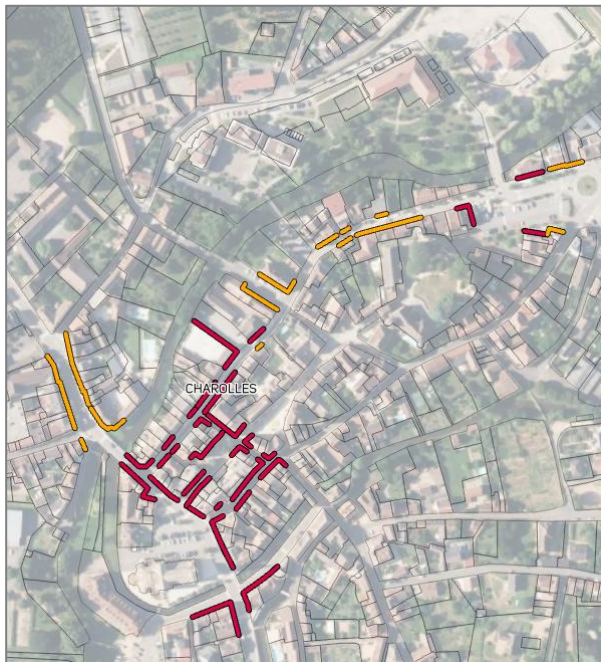
En détail, le règlement écrit prévoit pour les linéaires identifiés les règles suivantes :

Le long de ces linéaires, le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations et destinations suivantes :

Sous-destinations	Linéaires de type 1 Linéaires de protection renforcée des rez-de-chaussée commerciaux	Linéaires de type 2 Linéaires de protection simple des rez- de-chaussée commerciaux
Artisanat et commerce de détail	✓	✓
Restauration	✓	✓
Cinéma	✓	✓
Hôtel	✓	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	✓	✓
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	✓

Ces dispositions (que ce soit type 1 ou type 2) s'appliquent aux rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Ces linéaires sont identifiés sur les cartes ci-après.



Les communes avec des linéaires de protection des commerces dans le PLUi du Grand Charolais



Exemple de protection renforcée, en rouge, à Charolles (en haut à gauche) et simple, en orange, à Charolles, Pailinges (en bas à gauche) et Vendennes-lès-Charolles (en bas à droite).



Les emplacements réservés

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

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

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

Les emplacements réservés

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

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

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

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

L'identification des emplacements réservés dans le PLUi du Grand Charolais répond donc à un double objectif : préserver le foncier stratégique pour les projets publics et garantir une cohérence territoriale entre les infrastructures et les besoins identifiés. Cette approche permet de structurer durablement le développement du territoire et d'assurer une offre d'équipements et d'infrastructures adaptées aux besoins futurs des habitants. Le tableau ci-après détaille l'ensemble des emplacements réservés inscrits dans le document d'urbanisme.

Liste des emplacements réservés

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

La liste ci-après détaille et justifie l'ensemble des emplacements réservés inscrits au PLUi du Grand Charolais :

N°	Commune	Objet	Bénéficiaire	Surface en m²	Parcelles	Justifications
ER01	Changy	Elargissement de voie et stationnement	Commune de Changy	633	AB 91	Permettre l'amélioration de la voirie existante, l'accessibilité et la visibilité sur la voie ainsi que des conditions de stationnement à proximité de la mairie et de la place communale
ER02	Charolles	Réalisation d'un giratoire	Département de Saône-et-Loire	3402	AB 212, 220, 221, 226, 229	Sécurisation du carrefour pour tous les utilisateurs et les modes (voitures, piétons, cycles) dans le cadre du développement de la zone Les Champs de Charolles et de la zone commerciale
ER03	Charolles	Elargissement de la voirie	Commune de Charolles	603	AM 1, 2, 3, 4	Elargissement de la voirie, notamment pour améliorer les conditions de déplacements de tous les modes (voitures, piétons, cycles), en prévision du développement de la zone Les Champs de Charolles et de la zone commerciale.
ER04	Chassenard	Extension de l'école ou de sa cour	Commune de Chassenard	690	AH 110, 111	Répondre aux besoins communaux d'équipements publics
ER05	Coulanges	Extension du cimetière	Commune de Coulanges	1269	AA 10	Répondre aux besoins communaux d'équipements publics
ER06	Digoin	Création d'un accès à la parcelle au Sud	CC Le Grand Charolais	446	BH 621	Permettre le désenclavement d'une parcelle dans la zone d'activités, au sud de l'ER, car l'accès est impossible par les deux RD 994 et 979 ainsi que le rond-point.
ER07	Digoin	Création d'un itinéraire cyclable	Département de Saône-et-Loire	370	AH 69	Création d'un itinéraire cyclable dans le cadre de la réalisation du schéma directeur départemental des Voies vertes (réalisation de l'axe stratégique Autun à Digoin, Val d'Arroux)
ER08	Digoin	Création d'un cheminement doux	Commune de Digoin	211	BN 172, 187	Relier le secteur de développement de l'OAP Bartoli et la rue Titus Bartoli. améliorer les circulations douces entre Loire/Canal/Centre-ville
ER09	Digoin	Création d'une voie	Commune de Digoin	228	AY 326	Accès et bouclage du secteur de développement de l'OAP Ducarouge
ER10	Grandvaux	Création d'un chemin piétonnier / trottoir	Commune de Grandvaux	337	A 63, 64	Permettre la création d'un cheminement modes doux le long de la Rue de la Mairie afin poursuivre le maillage du territoire communal
ER11	Grandvaux	Création d'un chemin piétonnier / trottoir	Commune de Grandvaux	167	A 67, 716, 718	Permettre la création d'un cheminement modes doux le long de la Rue de la Mairie afin poursuivre le maillage du territoire communal

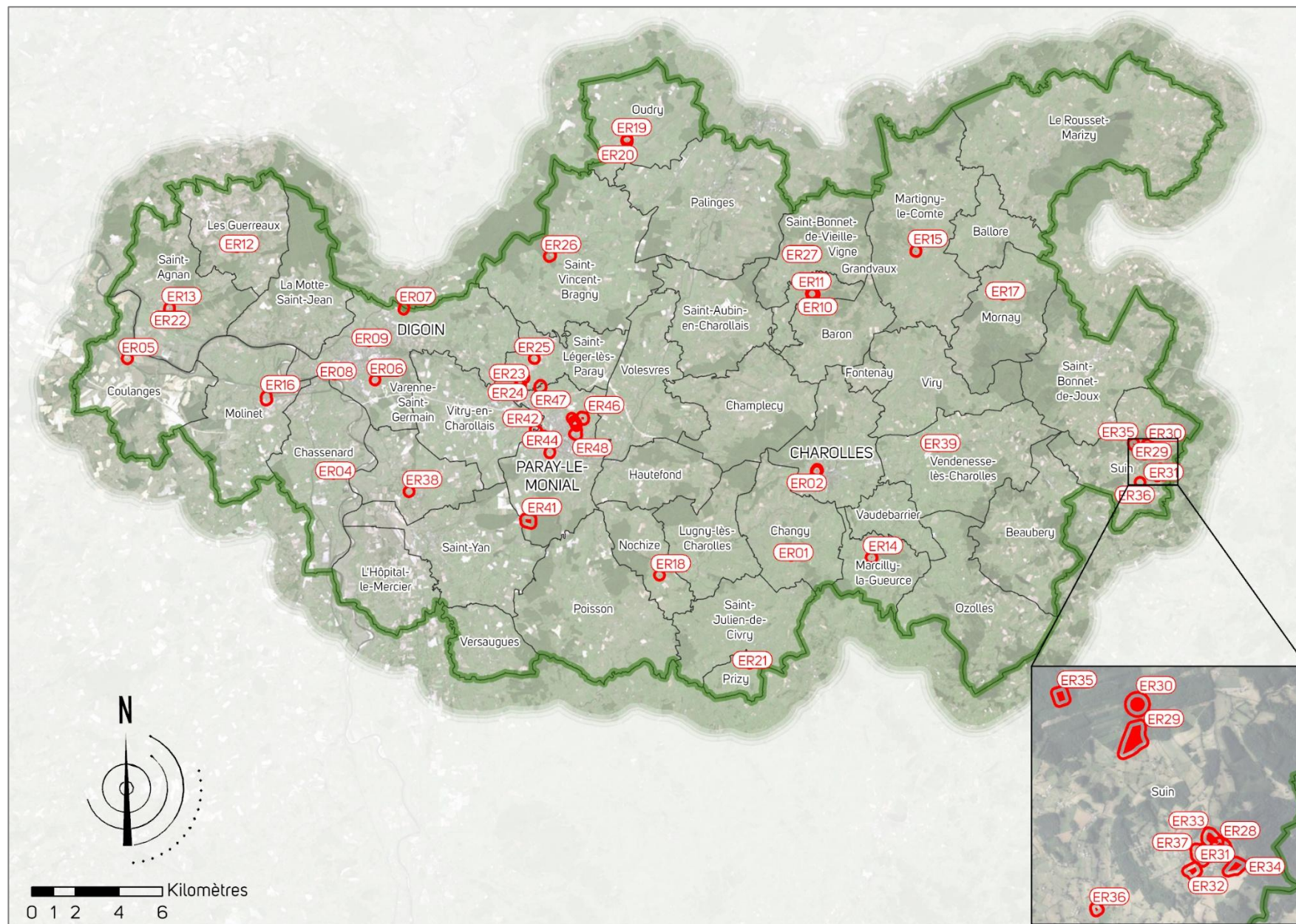
N°	Commune	Objet	Bénéficiaire	Surface en m²	Parcelles	Justifications
ER12	Les Guerreaux	Extension du cimetière	Commune de Les Guerreaux	466	F 321	Répondre aux besoins communaux d'équipements publics
ER13	Saint-Agnan	Extension du cimetière	Commune de Saint-Agnan	2700	ZP 236	Répondre aux besoins communaux d'équipements publics
ER14	Marcilly-la-Gueurce	Stationnement et extension du cimetière	Commune de Marcilly-la-Gueurce	2195	A 82	Répondre aux besoins communaux d'équipements publics et de capacité de stationnement dans le centre-bourg.
ER15	Martigny-le-Comte	Extension de la station de traitement des eaux usées	Commune de Martigny-le-Comte	1979	D 900	Répondre aux besoins communaux d'équipements publics. La STEP actuelle fait l'objet d'un programme de travaux depuis 2022 visant à améliorer l'efficacité globale du traitement. Sur le long terme le remplacement de la STEP actuelle par un filtre plantée de roseaux est prévu. L'ER permet de faire cette acquisition foncière.
ER16	Molinet	Création d'un cheminement doux	Commune de Molinet	1336	AC 68 ; AE 9, 14	Permettre la création d'un cheminement modes doux afin poursuivre le maillage du territoire communal notamment entre le centre-village et le secteur de développement « La Fontaine Saint-Martin » d'une part et la route de Moulins et le canal/halte nautique d'autre part.
ER17	Mornay	Extension du cimetière	Commune de Mornay	900	AC 4	Répondre aux besoins communaux d'équipements publics
ER18	Nochize	Création d'une aire de stationnement ou assainissement de la salle communale	Commune de Nochize	587	B 375	Améliorer les conditions de stationnement de la salle communale ou permettre d'améliorer le système d'assainissement de cette même salle
ER19	Oudry	Stationnement salle des fêtes	Commune d'Oudry	236	C 525	Améliorer les conditions de stationnement
ER20	Oudry	Aire de stationnement et aire de loisirs, pique-nique	Commune d'Oudry	2635	C 524	Améliorer les conditions de stationnement et aménager une aire de loisirs dans le centre-bourg, à proximité des équipements communaux.
ER21	Prizy	Stationnement lié à l'air de loisirs	Commune de Prizy	529	A 205	Améliorer les conditions de stationnement de l'aire de loisirs autour de la table d'orientation La Croix Mommessin afin notamment de sécuriser la circulation en évitant le stationnement le long de la route.
ER22	Saint-Agnan	Accès et stationnement	Commune de Saint-Agnan	255	I 149	Améliorer les conditions de stationnement dans le centre-bourg
ER23	Saint-Léger-les-Paray	Accès au local communal	Commune de Saint-Léger-les-Paray	512	C 448, 527	Le local communal a son accès à l'arrière du bâtiment au Sud de l'ER. L'accès actuel est restreint en largeur. L'ER permettrait à la commune d'aménager un accès plus confortable à cet équipement.

N°	Commune	Objet	Bénéficiaire	Surface en m²	Parcelles	Justifications
ER24	Saint-Léger-les-Paray	Création d'un cheminement doux	Commune de Saint-Léger-les-Paray	1608	C 60, 63, 68	Permettre la création d'un cheminement modes doux afin poursuivre le maillage du territoire communal entre la Route de Vigny et les lotissements du centre-village, notamment la zone de développement « Les Muriers »
ER25	Saint-Léger-les-Paray	Création d'un fossé pour l'écoulement des eaux pluviales	Commune de Saint-Léger-les-Paray	241	B 416, 573	Permettre la création d'un fossé pour l'écoulement des eaux pluviales de la route afin d'éviter d'inonder les habitations situées en contrebas.
ER26	Saint-Vincent-Bragny	Réalisation d'une aire de stationnement pour la salle des fêtes	Commune de Saint-Vincent-Bragny	2195	BO 46	Améliorer les conditions de stationnement de la salle des fêtes et notamment la sécurité du secteur en évitant le stationnement le long de la route.
ER27	Saint-Bonnet-de-Vieille-Vigne	Création d'une aire de loisirs, espace végétalisé, espaces publics	Commune de Saint-Bonnet-de-Vieille-Vigne	2704	AB 54, 91	Permettre la création d'un parc public et d'espaces de loisirs – à dominante végétalisée – à proximité des équipements publics et de la zone de développement du centre bourg.
ER28	Suin	Stationnement perméable	Commune de Suin	5660	AI 129	<u>Contexte commun aux ER 28, 31, 32, 33, 34, 37</u> : La butte de Suin accueille chaque année entre 10000 et 15000 personnes autour de divers événements : la Nuit des Etoiles, messes, festival Musique en Charolais-Brionnais ainsi que juste pour profiter du site aménagé, du départ de plusieurs sentiers de randonnée et de la vue depuis la butte. Le centre bourg dispose déjà d'un bar associatif et d'un gîte d'étapes. Dans ce contexte, la commune cherche à améliorer les conditions de stationnement de la butte de Suin qui ne sont plus suffisantes sur le site contraint de la butte. Cet ER permettrait à la commune d'aménager une aire de stationnement perméable et intégrée dans le contexte paysager de la butte pour gérer ces flux.
ER29	Suin	Valorisation du site de la Pierre qui Croule	Commune de Suin	20840	AX 149	Permettre la valorisation et l'organisation d'un site naturel attirant un nombre important de visiteur. ER est ici un outil d'acquisitions foncières pour permettre cette organisation. 

N°	Commune	Objet	Bénéficiaire	Surface en m²	Parcelles	Justifications
ER30	Suin	Valorisation naturelle d'un site d'escalade	Commune de Suin	11847	AX 89, 96, 97, 134, 135, 137, 138, 139, 140, 141	Permettre la valorisation d'un site naturel utilisé pour une activité d'escalade. Le site de Suin est composé d'une multitude de blocs éparpillés dans la forêt propices à la pratique du bloc. Une quinzaine de voies d'entre 6 et 8 m de haut. Site répertorié dans les listes de lieux d'escalades en France. L'ER permettrait pour la commune d'en faire l'acquisition et de valoriser et organiser les flux sur le site.
ER31	Suin	Réaménagement en local communal, commerce	Commune de Suin	941	AI 298	Cf. contexte ER28 Permettre la continuité de la valorisation touristique du centre-bourg en permettant l'aménagement d'un commerce ou d'un local communal en lien avec les activités de loisirs et touristiques de la butte.
ER32	Suin	Création d'une aire de camping-car	Commune de Suin	2542	AI 184, 186	Cf. contexte ER28 Permettre la valorisation touristique du centre-bourg en permettant l'aménagement d'une aire de camping-car qui actuellement stationnent sur les stationnements existants. L'ER viendrait permettre cet aménagement pour mieux encadrer leur stationnement avec des équipements adaptés à leur accueil.
ER33	Suin	Aménagement d'un théâtre de verdure et aménagements de loisirs	Commune de Suin	5737	AI 161	Cf. contexte ER28 Permettre la valorisation touristique du centre-bourg en permettant l'aménagement d'un théâtre de verdure et d'aménagement de loisirs afin d'accueillir les divers évènements se produisant sur le site de la butte.
ER34	Suin	Passage du sentier des légendes	Commune de Suin	4179	AI 267	Cf. contexte ER28 Un sentier existe déjà le sentier des pierres à légendes où de nombreuses pierres spectaculaires jalonnent ce parcours témoignant d'une présence celtique sur la butte. L'objectif de la commune n'est pas de faire d'aménagement mais de faire l'acquisition du foncier traversé par cet itinéraire afin de le pérenniser. 

N°	Commune	Objet	Bénéficiaire	Surface en m²	Parcelles	Justifications
						
ER35	Suin	Accès aux sites d'escalade	Commune de Suin	4422	AX180	Idem. ER 30 : autre secteur du site d'escalade.
ER36	Suin	Extension du local technique de Tillay	Commune de Suin	505	AO 188	Répondre aux besoins communaux d'équipements publics
ER37	Suin	Aire de stationnement si non réalisation de celle de la Butte	Commune de Suin	4929	AI 146	Idem ER28, ER mis en place afin d'avoir une alternative si impossibilité de se porter acquéreur de l'ER 28
ER38	Varenne-Saint-Germain	Création d'un stationnement pour école	Commune de Varenne-Saint-Germain	926	D 3	Améliorer les conditions de stationnement en lien avec l'école
ER39	Vendenesse-lès-Charolles	Création d'une voie d'accès	Commune de Vendenesse-lès-Charolles	245	F 37	Permettre l'accès et le bouclage de la zone de développement de l'OAP Les Crays d'en bas
ER40	Volesvres	Création d'une maison des associations	Commune de Volesvres	1368	D 307, 308	Répondre aux besoins communaux d'équipements publics
ER41	Paray-le-Monial	Extension de l'aire des gens du voyage et des équipements liés au quai de transfert	Communauté de communes le Grand Charolais	49548	D 501	Répondre aux besoins intercommunaux d'équipements publics notamment à l'extension de l'aire des gens du voyage dont la collectivité est régulièrement relancé par la Préfecture.
ER42	Paray-le-Monial	Aménagement du carrefour RD 979 / rue du Gué Léger	Commune de Paray-le-Monial	7641	BH 1, 258	Améliorer les conditions de mobilité
ER43	Paray-le-Monial	Réservé pour la réalisation de l'assainissement collectif du quartier des Charcants	Commune de Paray-le-Monial	1212	BE 43, 47, 84, 107	Répondre aux besoins communaux d'équipements publics
ER44	Paray-le-Monial	Création de stationnement lié au transport scolaire	Commune de Paray-le-Monial	1576	AY 285	Améliorer les conditions de stationnement

N°	Commune	Objet	Bénéficiaire	Surface en m²	Parcelles	Justifications
ER45	Paray-le-Monial	Aménagement et élargissement de la voie Rue Notre Dame création d'une voie cyclable à contre sens	Commune de Paray-le-Monial	1147	AH 398, 449 A 457, 460, 462, 1026	Améliorer les conditions de mobilité
ER46	Paray-le-Monial	Extension du cimetière	Commune de Paray-le-Monial	14010	A 462	Répondre aux besoins communaux d'équipements publics
ER47	Paray-le-Monial	Création d'une lagune dans la vallée de l'Oudrache	Commune de Paray-le-Monial	8081	A 28	Répondre aux besoins communaux d'équipements publics
ER48	Paray-le-Monial	Aménagement Impasse Chervier - Rue au Loup	Commune de Paray-le-Monial	970	AM 306	Améliorer les conditions de mobilité
ER49	Saint-Agnan	Extension des équipements sportifs	Commune de Saint-Agnan	3770	ZP 311	Répondre aux besoins communaux d'équipements publics



Périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

Principes généraux des dispositions encadrant les PAPAG inscrits au règlement du PLUi

Le PAPAG est une servitude de limitation de la constructibilité, temporaire instaurée par une collectivité dans une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) de son PLU ou PLUi. Prévu par l'article L.151-41, 5° du Code de l'urbanisme, il permet de suspendre temporairement toute urbanisation sur un secteur stratégique, le temps d'élaborer un projet d'aménagement cohérent et structurant. Cette mesure, limitée à une durée maximale de cinq ans, garantit que le développement futur du site concerné se fera dans une logique maîtrisée et adaptée aux enjeux locaux.

Article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...]

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. [...]

Le PAPAG du site de la Fayencerie de Digoïn

Dans le cadre du PLUi du Grand Charolais, un PAPAG a été instauré sur le site de la Fayencerie de Digoïn.

Fondée en 1876, la Fayencerie de Digoïn était une entreprise emblématique de la céramique en Saône-et-Loire, spécialisée dans la fabrication de grès et de faïences. Après plusieurs périodes de difficultés financières, elle a été placée en liquidation judiciaire en 2022, entraînant la cessation immédiate de son activité et la fermeture du site. Depuis, l'ancienne usine est devenue une friche industrielle, en attente d'un projet de reconversion adapté à son héritage et à son emplacement stratégique dans le territoire de Digoïn.

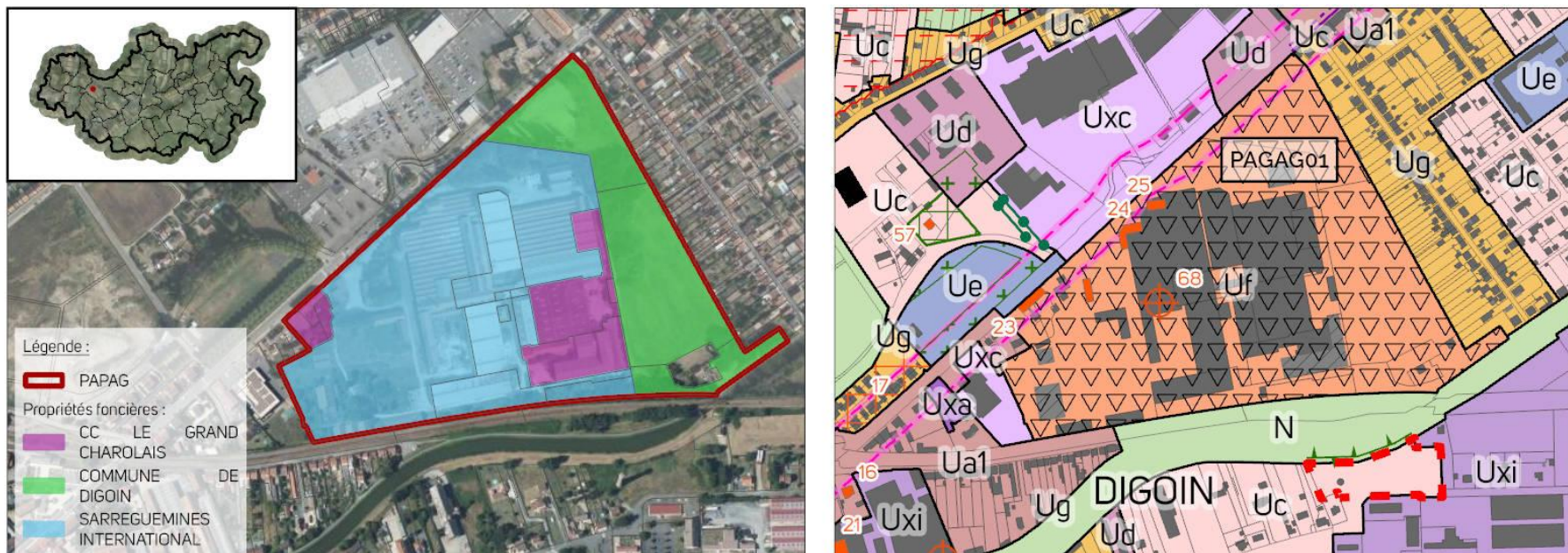
Ainsi ce secteur, présentant un fort potentiel de reconversion, nécessite une réflexion approfondie sur son devenir.

L'instauration d'un PAPAG sur le site de l'ancienne Fayencerie de Digoïn se justifie par la nécessité de préserver son potentiel de reconversion de toute occupation incompatible avec un futur projet structurant. Ce site, marqué par son passé industriel, présente une propriété foncière complexe, partagée entre des acteurs publics – la Communauté de communes du Grand Charolais et la mairie de Digoïn, qui ont racheté une partie des bâtiments en 2021 – et les propriétaires de l'ancienne activité (Sarreguemines International). Ce site fait l'objet d'une liquidation judiciaire complexe dont l'issue demeure encore incertaine à date de l'arrêt projet du PLUi. Cette situation pourrait entraîner une évolution foncière disparate si aucune mesure de maîtrise n'était mise en place. En gelant temporairement l'urbanisation, le PAPAG permet à la collectivité de regrouper les acteurs impliqués et de définir un projet d'ensemble cohérent.



Localisation du PAPAG du site de la Fayencerie de Digoïn

A noter, qu'en 2024, les collectivités ont initié une réflexion sur l'avenir du site en lançant des études sur le site, mais celles-ci ne sont pas encore suffisamment abouties pour être intégrées dans le PLUi.



Propriété foncière dans le PAPAG (à gauche) et zonage mis en place (à droite – voir légende du règlement graphique). Source des propriétés foncières : Fichiers des locaux et des parcelles des personnes morales, Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie, 2023

Les caractéristiques du PAPAG mis en place sur ce site sont les suivantes :

N°	Commune	Localisation	Surface en m²	Date de création
PAGAG01	Digoin	Site de la Fayencerie de Digoin	158 334	Date d'approbation de l'élaboration du PLUi

Le règlement écrit du PLUi régit de la façon suivante les constructions dans le PAPAG :

À ce titre et dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10m² d'emprise au sol et de surface de plancher sont interdites. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisés et sont limités à 10m² d'emprise au sol et de surface de plancher.

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

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

Le territoire du Grand Charolais se caractérise par une grande richesse écologique, avec de nombreux milieux naturels remarquables et sensibles. Il comprend plusieurs sites Natura 2000, des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, des zones humides, ainsi que des milieux spécifiques comme les pelouses sèches et des cours d'eau structurants, dont la Loire, dernier fleuve sauvage de France. Ces éléments jouent un rôle fondamental dans le maintien de la biodiversité locale et participent à l'équilibre environnemental du territoire.

L'état initial de l'environnement, établi dans le cadre du PLUi, a mis en évidence l'intérêt écologique des secteurs concernés, en les qualifiant selon leur degré d'enjeu. Cette analyse a permis d'identifier les continuités écologiques à préserver et à renforcer pour assurer la fonctionnalité de la TVB, garantissant ainsi le déplacement des espèces et la connectivité entre les milieux naturels.

La préservation et la valorisation des continuités écologiques constituent un enjeu central pour le développement durable du territoire. Cet engagement est affirmé dans le PADD, qui définit les orientations stratégiques en matière de protection de la biodiversité et de gestion des milieux naturels, notamment avec son objectif A6/O1 :

Le PLUi inscrit :

- *La préservation des réservoirs de biodiversité et les milieux naturels et agricoles remarquables du territoire,*
- *Le maintien voire la restauration des continuités écologiques,*
- *La préservation et l'amélioration de la perméabilité et de la qualité de la trame verte urbaine (objectifs multiples de continuités écologiques, d'espaces de déplacements doux et d'amélioration du paysage et du cadre de vie),*
- *Le maintien des éléments structurants du milieu bocager (notamment à l'Ouest du territoire) les haies mais aussi les arbres isolés, les mares*
- *La préservation de la continuité des sols et le maintien de leurs fonctions (support de biodiversité, infiltration des eaux de pluie...) via la désimperméabilisation et la renaturation des sols et la délimitation de l'emprise de pleine terre (DEPT) dans les projets d'aménagements,*
- *La protection des zones humides et des abords des cours d'eau.*

Au-delà du champ d'intervention du PLUi, le territoire recherche à maintenir la trame noire favorable aux espèces nocturnes.

Qu'est-ce qu'une zone humide ?

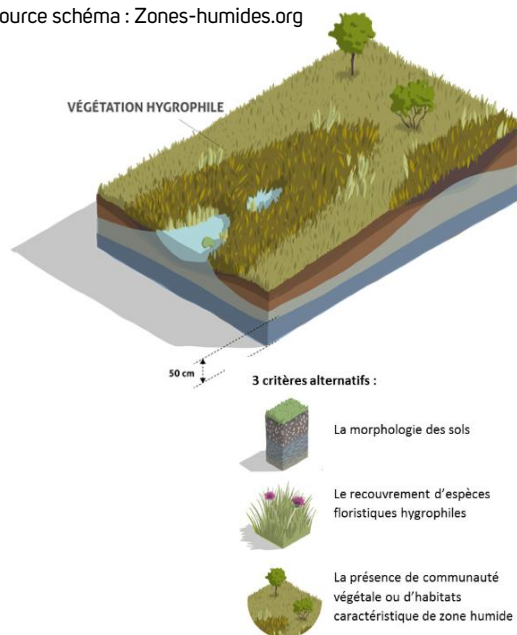
Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie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

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

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

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

Source schéma : Zones-humides.org



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

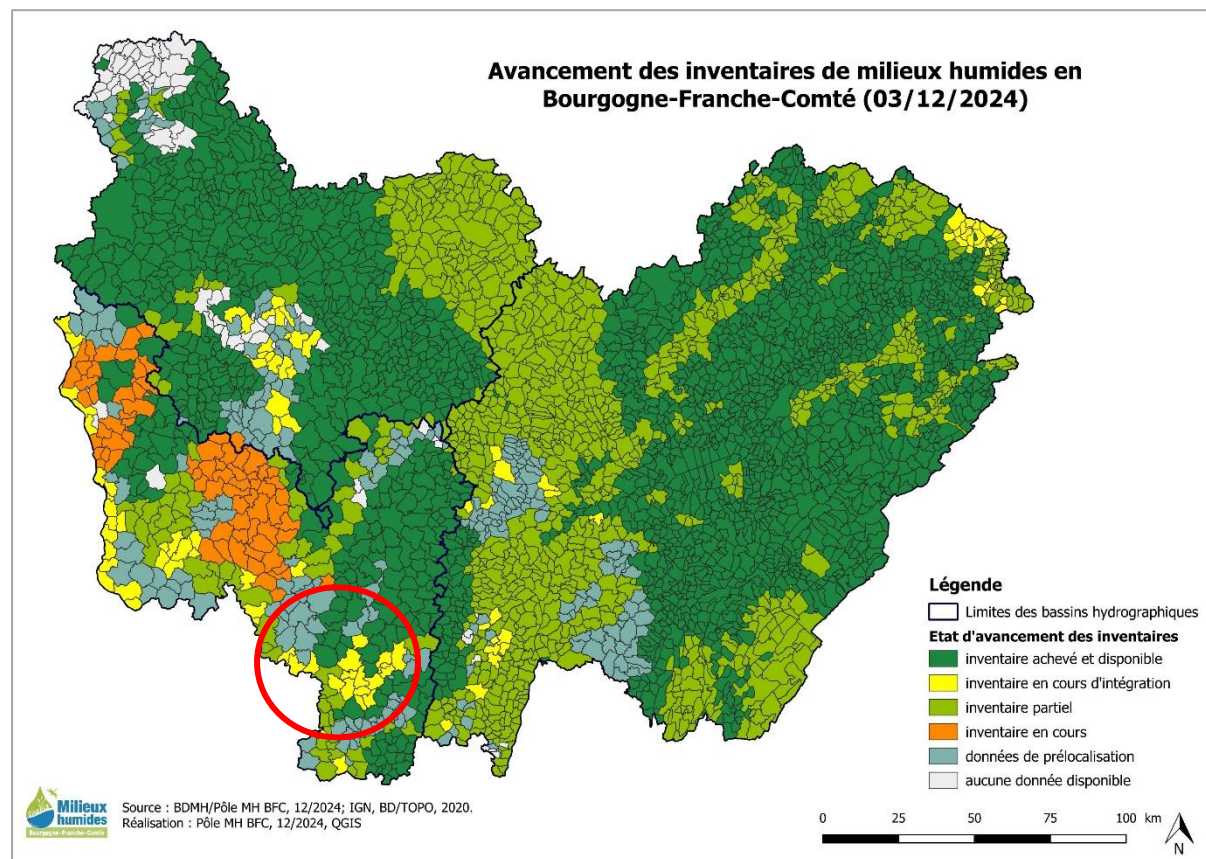
Certains éléments relatifs à la TVB sont également rapportés au règlement graphique, mais à titre purement informatif, sans valeur prescriptive dans le cadre du PLUi. Ces éléments, qui s'appliquent même en l'absence de document d'urbanisme, relèvent directement des dispositions législatives et réglementaires nationales. Il s'agit notamment des mesures compensatoires prescrites en application de l'article L.122-1-III du Code de l'environnement pour compenser les atteintes à la biodiversité ainsi que de la protection des allées et alignements d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique, prévues par les articles L.350-3 et R.350-20 à R.350-31 du Code de l'environnement.

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

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

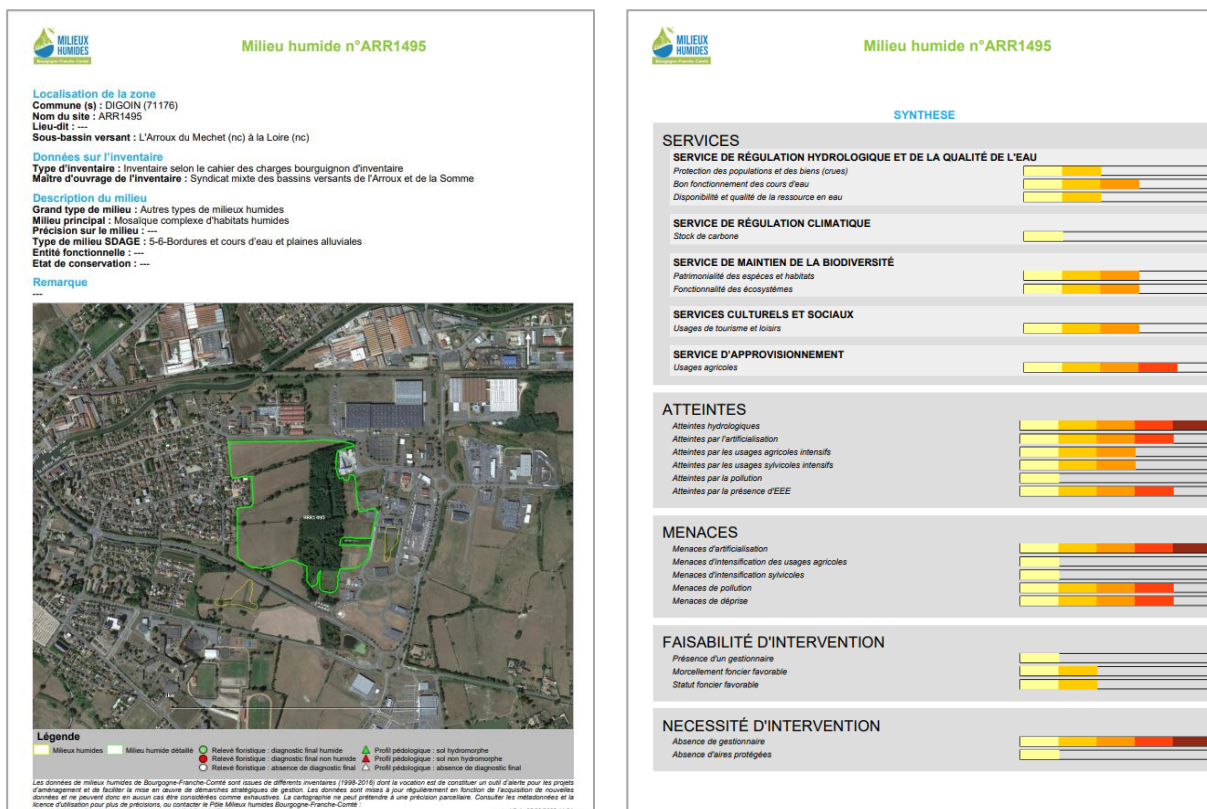
Dans ce contexte, et conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le PLUi du Grand Charolais intègre et identifie les zones humides présentant un enjeu écologique et fonctionnel avéré. Cette identification s'appuie sur des inventaires naturalistes reconnus, croisant plusieurs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

Les zones humides identifiées dans le PLUi du Grand Charolais résultent d'un croisement de données issues des inventaires réalisés par le Syndicat mixte des bassins versants de l'Arroux et de la Somme, le Syndicat mixte d'aménagement de l'Arconce et de ses affluents et le Conservatoire d'espaces naturels de Bourgogne. Les délimitations de ces zones humides sont issues des données de la Région Bourgogne-Franche-Comté, disponibles à la fois sur la plateforme régionale Sigogne ainsi que le portail de la donnée et de la connaissance de la région : IDEO.



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

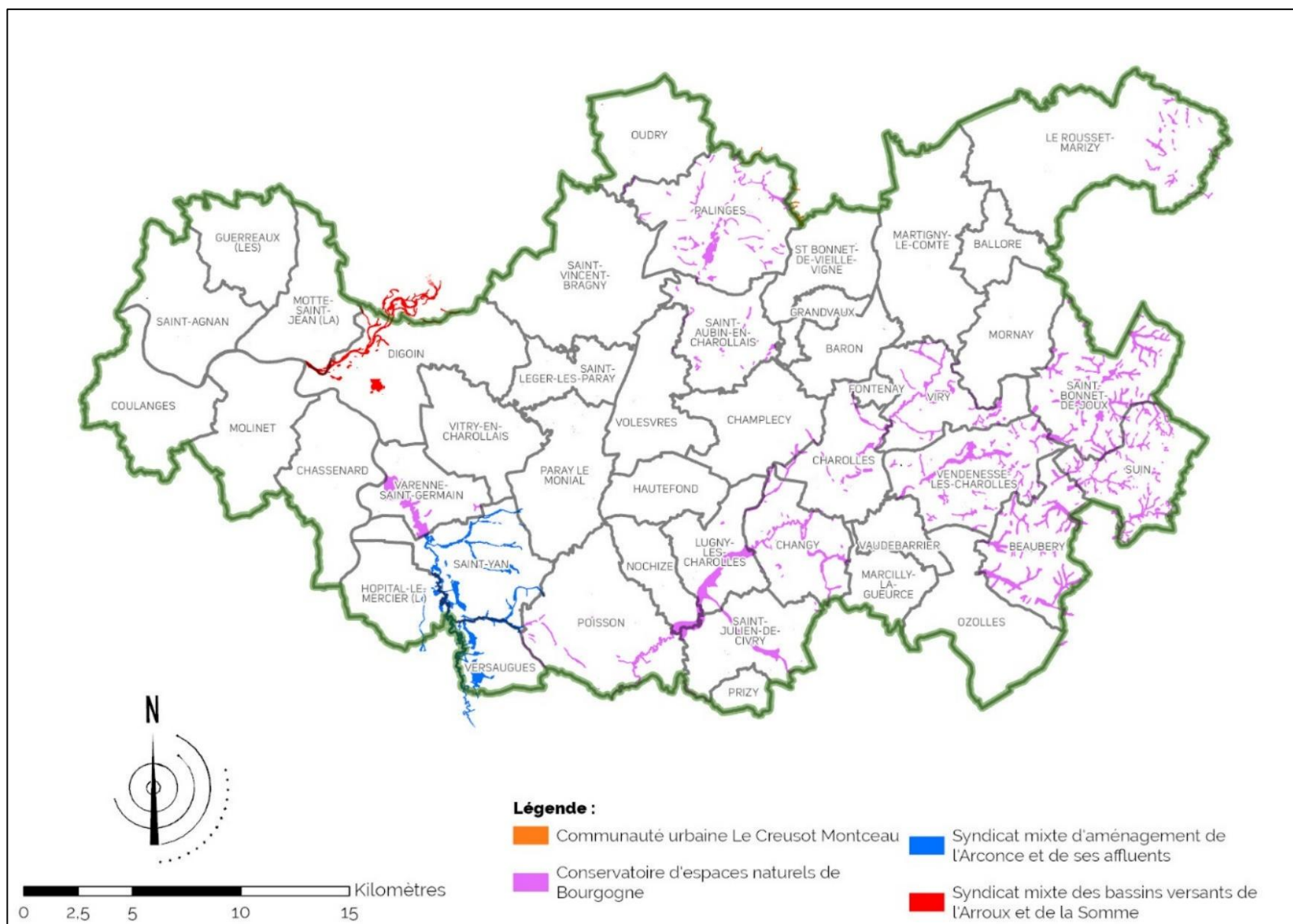
Chaque zone humide identifiée dans par ces organismes fait l'objet d'une fiche détaillée sur la zone, l'inventaire réalisée, le milieu, etc. et disponible sur la Base de données d'inventaire des milieux humides de Bourgogne-Franche-Comté :



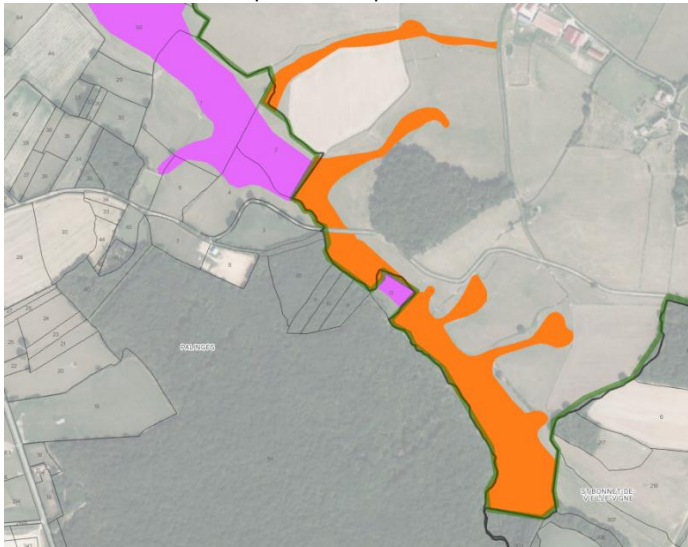
Exemple de fiche détaillée sur le milieu humide n°ARR1495 (secteur La Grande Fougère) à Digoin

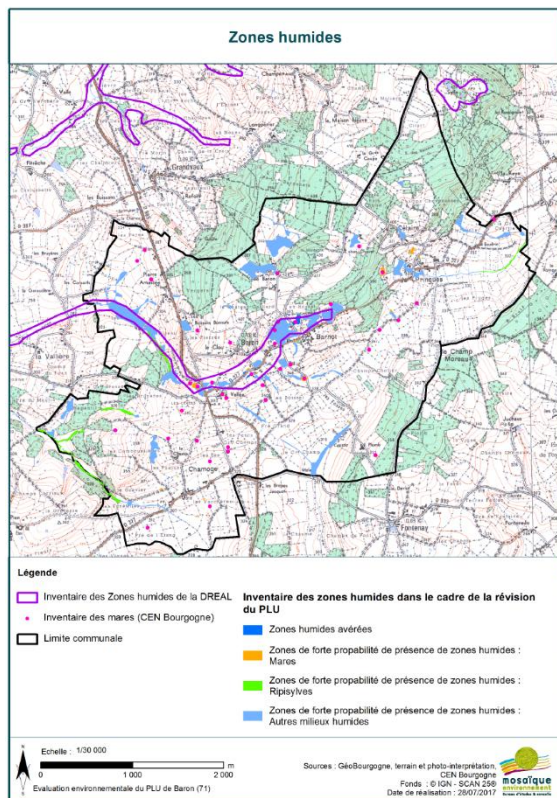
Dans quelques situations précises l'identification des zones humides au règlement graphique vient d'études spécifiques – notamment réalisées dans le cadre de projets d'aménagement – sans être représentés sur les portails cités précédemment.

Le tableau et la carte suivants présentent l'origine et la source de toutes les zones humides identifiées au règlement graphique du PLUi :

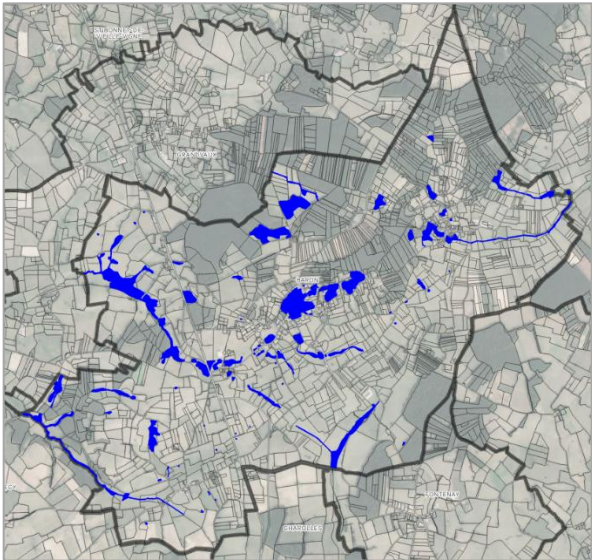


Maître d'ouvrage ou sources de l'inventaire identifiant les zones humides identifiés au règlement graphique du PLUi du Grand Charolais

Maître d'ouvrage ou sources de l'inventaire identifiant les zones humides identifiés au règlement graphique du PLUi du Grand Charolais	Délimitation et détails
Conservatoire d'espaces naturels de Bourgogne	Voir carte précédente. Source : Base de données d'inventaire des milieux humides de Bourgogne-Franche-Comté
Syndicat mixte d'aménagement de l'Arconce et de ses affluents	Voir carte précédente. Source : Base de données d'inventaire des milieux humides de Bourgogne-Franche-Comté
Syndicat mixte des bassins versants de l'Arroux et de la Somme	Voir carte précédente. Source : Base de données d'inventaire des milieux humides de Bourgogne-Franche-Comté
Communauté urbaine Le Creusot Montceau	Voir carte précédente. Source : Base de données d'inventaire des milieux humides de Bourgogne-Franche-Comté. Zoom sur les espaces concernés : en orange. Ce sont des espaces humides sur les limites communales et donc n'impactent très peu le territoire du Grand Charolais 

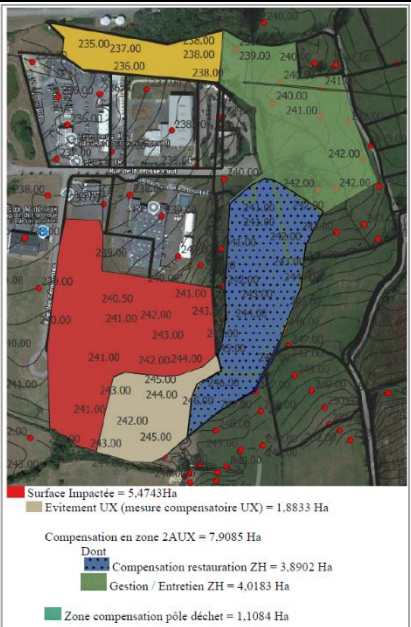


Zones identifiées dans le cadre du PLU de Baron et son évaluation environnementale. Source : Mosaïque environnement, 2017

Maître d'ouvrage ou sources de l'inventaire identifiant les zones humides identifiées au règlement graphique du PLUi du Grand Charolais	Délimitation et détails
Evaluation environnementale du PLU de Baron	Zones humides identifiées dans le PLU de Baron et son évaluation environnementale : en bleu. Zoom sur les espaces concernés : 

Maître d'ouvrage ou sources de l'inventaire identifiant les zones humides identifiés au règlement graphique du PLUi du Grand Charolais	Délimitation et détails
Evaluation environnementales du PLUi du Grand Charolais – Investigations de terrain Acer Campestre	Zones humides identifiées dans le PLU lors des investigations écologiques réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Zoom sur les espaces concernés (en rouge) : 

Maître d'ouvrage ou sources de l'inventaire identifiant les zones humides identifiés au règlement graphique du PLUi du Grand Charolais	Délimitation et détails
Dossier de régularisation site de LIGERVAL / ZAE des Muriers Cours d'eau du Chiseuil et zone humide	Zones humides identifiées dans le dossier de régularisation site de LIGERVAL / ZAE des Muriers : en bleu. Sources : anteagroup, 2024 Extraits de l'étude : Délimitation de la ZH sur le site d'extension de Ligerval :  Sur la zone compensatoire, le contexte est indiqué comme humide et favorable à la compensation envisagée. Délimitation de la ZH sur la réserve foncière :  La zone humide relevée sur la réserve foncière est de 9 ha. Celle-ci est connectée avec boisement à l'Est et la zone humique compensatoire du pôle déchet à l'ouest.

Maître d'ouvrage ou sources de l'inventaire identifiant les zones humides identifiés au règlement graphique du PLUi du Grand Charolais	Délimitation et détails
	 Mesures compensatoires sur l'impact de la zone humide de l'extension de Ligerval  Zones humides identifiées au règlement graphique du PLUi : au sud, la zone humide évitée sur l'extension de Ligerval ; et au Nord, la zone humide identifiée sur la réserve foncière.



Exemple de délimitation des corridors dans le centre-ville de Charolles (en haut) et à proximité d'un moulin (en bas, Les Brosses entre Viry et Mornay)

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

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

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

Les surfaces identifiées au PLUi concernent en grande majorité des mares, éléments emblématiques du paysage du Charolais-Brionnais, qui présente l'une des plus fortes densités de mares agricoles en Bourgogne-Franche-Comté. Localement appelées « crots », ces mares, aménagées historiquement par les éleveurs en fonction du relief et des écoulements, assurent encore aujourd'hui un rôle fonctionnel majeur en servant de points d'abreuvement pour le bétail et la faune sauvage, tout en jouant un rôle écologique essentiel en tant que réservoirs de biodiversité. Au même titre que le bâti traditionnel, ces éléments structurent profondément l'identité paysagère du Grand Charolais. Elles étaient en outre un aspect central de la candidature UNESCO (mise en suspens en 2024), qui s'appuyait largement sur la préservation et la valorisation de ces milieux.

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

Le long du chevelu au chevelu hydrographique

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

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

La délimitation des corridors écologiques le long du réseau hydrographique repose sur une bande tampon variable, ajustée en fonction de l'importance du cours d'eau et élargie, lorsque cela est pertinent, pour intégrer des limites géographiques cohérentes telles que les fonds de vallons, les anciens bras de rivières aujourd'hui à sec ou les berges naturelles. Par ailleurs, afin de concilier préservation écologique et usages existants, les habitations et exploitations agricoles situées dans ces secteurs, notamment les anciens moulins, conservent la possibilité d'évoluer sur leurs parcelles ou dans un périmètre d'environ 25 mètres autour de la construction. Dans les villes et bourgs, les périmètres des corridors écologiques sont ajustés pour s'adapter à la morphologie du cours d'eau et de ses berges.

Le long des corridors terrestres

Le PLUi préserve les corridors terrestres en mettant en place des bandes tampons de 100 à 150m de large, qui pour comme le long du chevelu hydrographique, sont détournés autour des constructions existantes afin d'évoluer sur leurs parcelles.

En matière de définition de la largeur minimale rendant efficace un corridor, les mesures peuvent être variables. En effet l'efficacité de celui-ci est dépendante de nombreux critères biologiques d'une part (modalités de dispersion et comportement des espèces) et structurels d'autre part (caractéristiques intrinsèques du corridor et qualité de la matrice environnante) (Gilbert-Norton et al., 2010). Dans les retours d'expérience des documents d'urbanisme, les largeurs minimales varient généralement entre 30 et 50m pour les corridors d'échelle locale (déplacements quotidiens des espèces) et de 100 à 300m pour les corridors à l'échelle du paysage (corridors permettant la dispersion et les échanges génétiques entre populations). Il est recommandé de viser une largeur minimale de 100 mètres pour permettre la circulation des animaux et la présence de végétation diversifiée. L'élargissement de la zone préservée a l'avantage de permettre la protection d'une plus grande diversité de milieux sur le corridor et une fonctionnalité pour un plus grand nombre de taxons et d'espèces.

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

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

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

Comme pour les milieux humides, l'identification des pelouses sèches au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme repose sur des études écologiques avérées. Sur le territoire, ces espaces ont été identifiés sur deux secteurs par :

- Le Conservatoire d'espaces naturels de Bourgogne, sur le secteur des bords de Loire (communes de Chassenard, Molinet, Digoin, L'Hôpital-le-Mercier, Saint-Agnan et Varenne-Saint-Germain)
- Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, sur le secteur de la butte de Suin sur la commune éponyme. Cet inventaire a été réalisé dans le cadre de la ZNIEFF « Montagne de Suin » (260005583) dont la description récence bien le caractère sec de la butte :

Au sein du Charolais cristallin, la butte de Suin est un relief granitique couvert de prairies bocagères et de petits boisements. La zone sommitale est riche en pelouses sèches et affleurements rocheux.

Remarquable sur le plan paysager, la butte de Suin présente une faune et une flore typique des milieux secs ; plusieurs des habitats qui peuvent y être observés sont d'intérêt régional :

- *landes sèches à Callune, Ajonc et Bruyères, habitat en limite est de son aire de répartition,*
- *pelouse pionnière sur substrat rocheux acide,*
- *prairies maigres de fauche sur sol drainant.*

Un riche cortège d'espèces végétales déterminantes pour l'inventaire ZNIEFF y a été recensé avec :

- *la Jasione lisse (Jasione laevis), plante rarissime en Bourgogne et protégée réglementairement,*
- *l'Ajonc nain (Ulex minor), plante protégée réglementairement et très rare en Bourgogne où elle atteint la limite est de son aire de répartition*
- *le Myosotis de Balbis (Myosotis balbisiana), plante exceptionnelle en Bourgogne et inscrite au livre rouge de la flore menacée de France,*
- *la Bruyère cendrée (Erica cinerea), plante protégée réglementairement et rare en Bourgogne car approchant de la limite est de son aire de répartition*
- *le Persil des montagnes (Oreoselinum nigrum), espèce protégée réglementairement et rare en Bourgogne du fait de sa proximité avec la limite nord de son aire de répartition,*
- *la Spergule de Morison (Spergula morisonii), plante annuelle naine protégée réglementairement.*

[...] Ce patrimoine dépend d'une gestion extensive des milieux ouverts (éviter le broyage des pelouses sommitales, limiter le recours aux herbicides au pied des roches, maîtriser le développement des ligneux tels le Buis [Buxus sempervirens]), ainsi que d'une gestion des milieux forestiers adaptées aux conditions stationnelles (sol, climat, topographie, hydrographie) et apte à conserver les peuplements feuillus et leurs milieux annexes tels que les lisières ou les clairières.

L'identification des éléments constitutifs de la trame verte

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

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

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

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

En revanche, les haies bocagères situées en milieu agricole ne sont pas systématiquement identifiées, car elles font



Chêne à la Dame, à la limite de Charolles et Champigny.

Source : Préfecture de Saône-et-Loire



Cèdre à Mornay

partie d'un système agricole extensif qui les valorise dans son fonctionnement et bénéficient déjà en partie d'une protection au titre du conditionnement des aides de la Politique Agricole Commune (PAC).

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

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

- Le Chêne à la Dame (Chêne Sessile), situé à la limite entre Charolles et Champigny,
- Des chênes plusieurs fois centenaires à Mornay ou au Rousset-Marizy,

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

N° sur le règlement graphique	Commune	Parcelle cadastrale	Essence
1	BARON	B469	Châtaigner
2	CHAMPIGNY	B171	Tilleul
3	CHAMPIGNY	B171	Tilleul
4	CHAMPIGNY	C151	Chêne à la Dame
5	CHANGY	C574	Chêne
6	CHAROLLES	ZC94	Non déterminée
7	COULANGES	AA115	Non déterminée
8	COULANGES	AA8	Non déterminée
9	DIGOIN	A076	Séquoia
10	LE ROUSSET-MARIZY	AD113	Chêne
11	LE ROUSSET-MARIZY	AV146	Chêne 300 ans
12	MARTIGNY-LE-COMTE	C459	Non déterminée
13	MARTIGNY-LE-COMTE	B329	Chêne pédonculé
14	MARTIGNY-LE-COMTE	B717	Chêne pédonculé
15	MARTIGNY-LE-COMTE	B130	Cormier
16	MORNAY	AD90	Non déterminée
17	MORNAY	AD90	Cèdre
18	MORNAY	AB75	Chêne de plus de 300 ans
19	MORNAY	AB75	Chêne 300 ans
20	PRIZY	A567	Chêne
21	PRIZY	A565	Chêne
22	PRIZY	A299	Chêne
23	PRIZY	A299	Chêne
24	SAINT-BONNET-DE-VIEILLE-VIGNE	D113	Non déterminée
25	SAINT-BONNET-DE-VIEILLE-VIGNE	AB41	Non déterminée



Boisements et espaces
végétalisés identifiés (en jaune)
dans le secteur de
développement Les verchères à
l'Hôpital-le-Mercier (en haut),
Paray-le-Monial (rue Ernest
Carrier ; au milieu) et à
Charolles sur la cote de rue
René Davoine (en bas).

26	SAINT-JULIEN-DE-CIVRY	B855	Non déterminée
27	SAINT-JULIEN-DE-CIVRY	B184	Non déterminée
28	SAINT-JULIEN-DE-CIVRY	B184	Non déterminée
29	SAINT-VINCENT-BRAGNY	BW204	Chêne
30	SAINT-YAN	AM236	Non déterminée
31	SAINT-YAN	AM236	Non déterminée
32	SAINT-YAN	AM236	Non déterminée
33	SAINT-YAN	AM236	Non déterminée
34	SAINT-YAN	AM236	Non déterminée
35	VERSAUGUES	A398	Non déterminée
36	VITRY-EN-CHAROLLAIS	C791	Chêne

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

L'identification des boisements et espaces végétalisés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme vise à garantir le maintien de leur vocation paysagère et environnementale au sein du territoire du Grand Charolais. Contrairement aux arbres remarquables, qui sont recensés pour leur âge, leur essence ou caractère patrimonial, leur taille, ou encore par leur densité, ces espaces ne se distinguent pas nécessairement par la singularité de leur végétation, mais par leur densité et leur rôle structurant dans l'environnement urbain et périurbain.

Ces boisements et espaces végétalisés se retrouvent notamment :

- À Charolles, le long de la cote parallèle à la rue René Davoine,
- À Paray-le-Monial, au sein des espaces verts résiduels des lotissements anciens, comme ceux situés rue Ernest Carrier,
- Dans les secteurs de développement identifiés en OAP, où certaines structures arborées sont intégrées comme éléments à préserver dans l'aménagement.
- Au sein des espaces de transition végétalisés, situés à l'interface entre les espaces agro-naturels et les zones urbaines, assurant ainsi une continuité paysagère et écologique.

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

- Des espaces de loisirs, favorisant le bien-être des habitants tout en préservant l'ambiance naturelle du site,
- Des supports de mobilité douce, permettant la création ou l'amélioration de cheminements piétons et cyclables en milieu végétalisé,

- Des espaces publics aménagés de manière légère, avec des mobiliers urbains adaptés, sans compromettre la densité végétale du site.

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



Jardin à l'anglaise et potager du parc du Château de Digoine (Palingses). Source : chateaudedigoine.fr

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

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

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

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

Représentation cartographique dans le PLUi d'éléments de la TVB à valeur informative

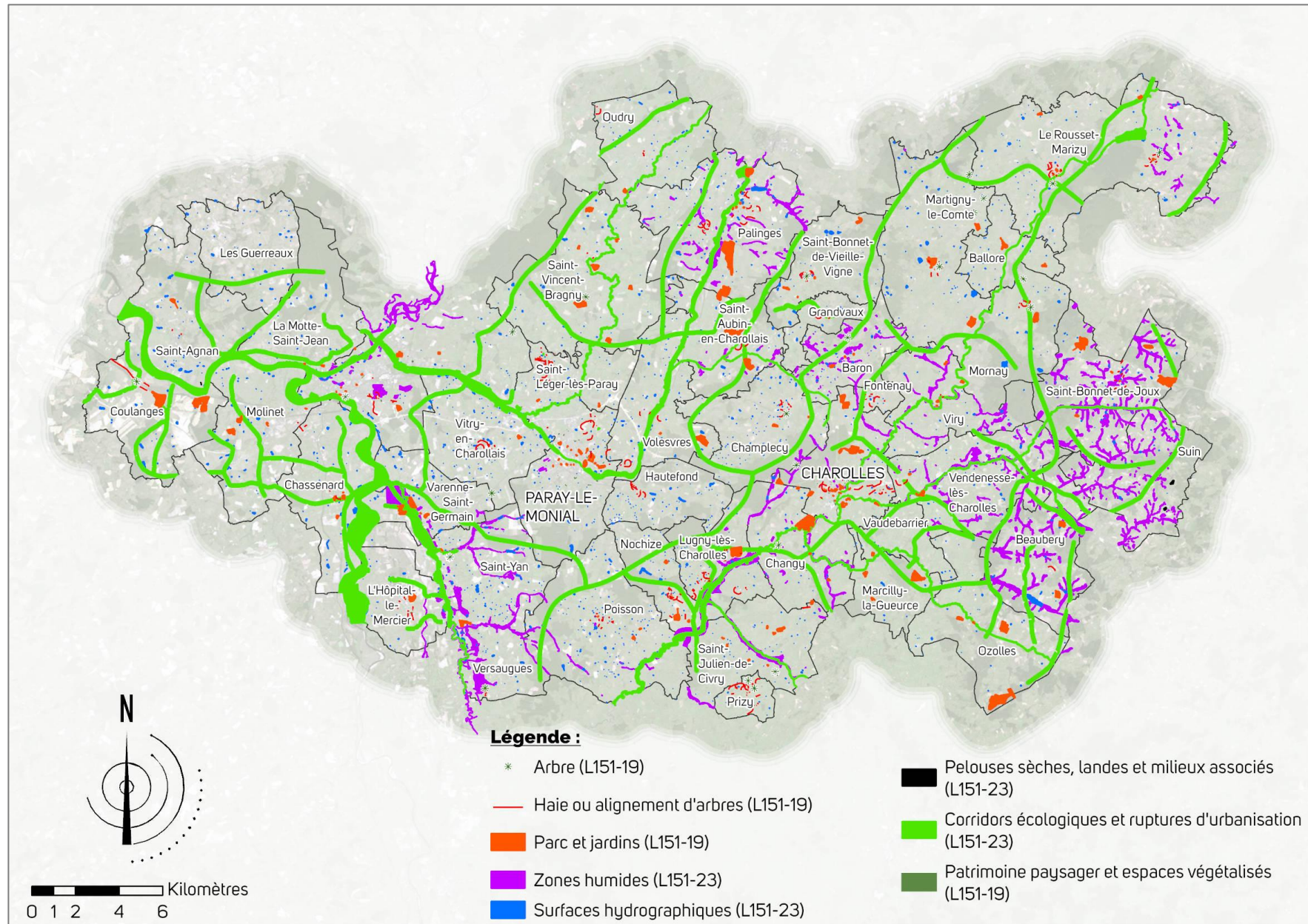
Outre les éléments intégrés au règlement du PLUi, certains dispositifs relatifs à la TVB sont également rapportés au règlement graphique, mais uniquement à titre informatif, sans valeur prescriptive. Ces éléments relèvent directement des dispositions législatives et réglementaires nationales.

Ces éléments concernent notamment :

- Les mesures compensatoires prescrites en application de l'article L.122-1-III du Code de l'environnement, visant à compenser les atteintes à la biodiversité. L'absence d'identification sur la cartographie du PLUi ne signifie pas pour autant qu'aucune mesure n'existe sur le terrain. Certaines mesures établies avant l'entrée en vigueur de la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité peuvent ne pas figurer sur les documents graphiques. La délimitation de ces mesures sur le règlement graphique est issue de la base de données produite par le CEREMA et disponible sur le site gouvernemental data.gouv.fr.
- La protection des allées et alignements d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique, prévue par les articles L.350-3 et R.350-20 à R.350-31 du Code de l'environnement. La délimitation de

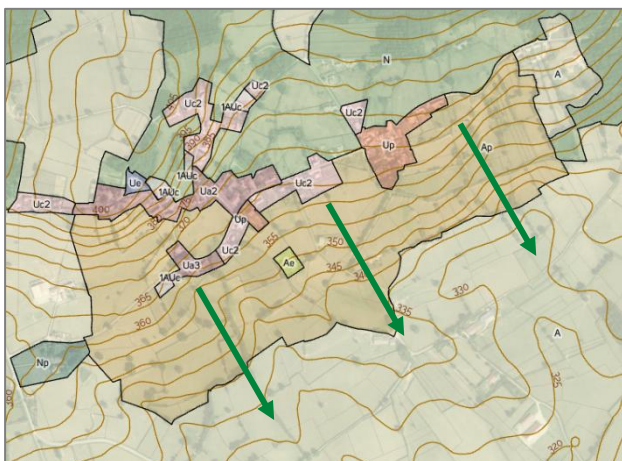
ces allées et alignement d'arbres est issue du travail de terrain réalisé dans le cadre du PLUi. Ces dispositions s'appliquent donc à toutes les allées et alignements d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique sur le territoire du Grand Charolais et pas seulement à ceux identifiés par cette trame.

L'inscription de ces éléments à titre informatif vise à sensibiliser les acteurs du territoire sur ces obligations réglementaires et à faciliter leur prise en compte dans les projets d'aménagement.





Mare maçonnée sur 3 côtés au lieu-dit Les Jean-Denis (Saint-Julien-de-Civry)



Superposition de la zone Ap à Baron et des courbes de niveaux. Ouvertures sur le paysage dans le sens des flèches.

L'intégration des valeurs patrimoniales et paysagères

L'intégration des valeurs patrimoniales et paysagères constitue un axe majeur du PLUi du Grand Charolais, développé très largement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et décliné au sein des pièces réglementaires grâce à la mobilisation de divers outils adaptés.

Concernant la valeur paysagère

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

Ainsi, plusieurs outils réglementaires spécifiques sont mis en place :

- La préservation des parcelles essentielles à la filière agricole traditionnelle, en particulier les prés d'embouche, via un zonage spécifique Ap.
- L'identification des caractéristiques architecturales rurales du Charolais-Brionnais (cf. paragraphe suivant).
- L'identification au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme d'éléments significatifs du paysage végétal, notamment à proximité des zones urbaines, afin d'assurer une meilleure intégration (arbres isolés remarquables, haies, boisements). (cf. [La prise en compte de la Trame Verte et Bleue \(TVB\)](#))
- L'identification au titre de l'article L151-23 de la trame bleue locale, représentée par les mares (appelées localement « crots »), peu visibles mais essentielles tant pour les pratiques agricoles que pour la biodiversité.
- La reprise des zones tampon et cœur de bien de l'ex-candidature UNESCO sous la dénomination « Périmètre de paysage patrimonial du Charolais-Brionnais », dans lequel des prescriptions particulières sont imposées par le règlement écrit, notamment concernant l'intégration paysagère des dispositifs de production d'énergies renouvelables.



Vue entrante sur le bourg de Martigny-le-Comte depuis la D7.



Vue entrante sur le vallon de l'Arconce et le château de Chevenizet (Nochize) depuis Burgaisin (Saint-Julien-de-Civry)

- En dehors de ce paysage culturel emblématique, des zones Ap spécifiques sont mises en place pour préserver des cônes de vues remarquables du territoire. On retrouve par exemple :
 - Le secteur sous le bourg de Baron : le bourg de Baron étant implanté parallèlement à la pente et en haut d'un glacis, il offre des vues remarquables en direction du Sud-Est.
 - Les entrées de bourgs de Martigny-le-Comte : à ses entrées Est et Ouest, Martigny-le-Comte offre de remarquables vues entrantes sur le Bourg depuis la D7 pour la partie à l'Est et divers éléments patrimoniaux à l'Ouest (châteaux, belle demeure, etc.).
 - Les vues sortantes depuis le bourg de Fontenay vers l'Est.
 - Les vues sortantes à 360° depuis l'aire de loisirs de la Croix Momessin à Prizy.
 - Les vues entrantes et sortantes le long de l'Arconce, notamment par exemple au niveau du Château de Chevezinet et du Moulin de Vaux à Nochize.



Saint-Julien-de-Civry, La Noue (ferme d'embouche datant du milieu du XVIII^e siècle)



Ancien bâtiment agricole à colombages (souvent retrouvé dans la vallée de la Loire) au lieudit Le Péage à Molinet.



Ancienne école de fille à Saint-Vincent-Bagny

Concernant la valeur patrimoniale

Le PLUi identifie de nombreux éléments patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Cette identification est reprise dans le règlement écrit avec une distinction par catégories patrimoniales, dont l'objectif premier est la préservation de ces éléments remarquables en empêchant leur destruction et quelques prescriptions dans le cas où ces éléments sont réhabilités.

Les catégories concernées sont :

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

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

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

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

La méthodologie de l'inventaire du bâti rural

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

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

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

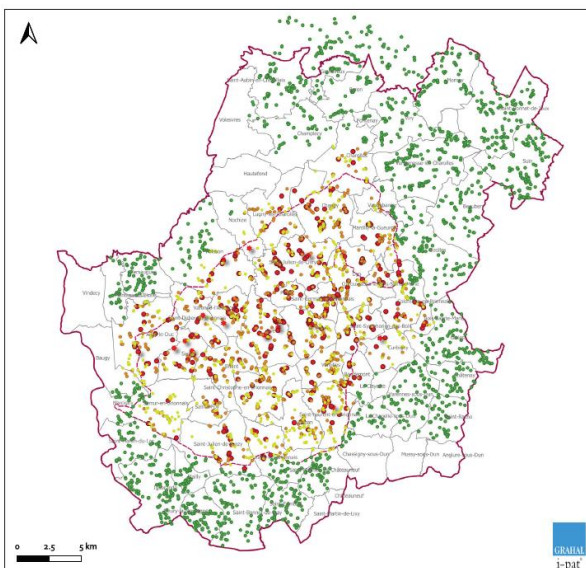
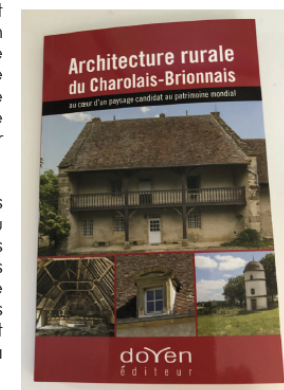
Le recensement systématique mené dans les 32 communes du Bien a permis de sélectionner dans un premier temps 1 936 ensembles de bâtiments (habitat et dépendances agricoles). Ils sont tous antérieurs à la Seconde Guerre mondiale et présentent un lien avec l'activité d'élevage. L'existence d'ouvertures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

Ce recensement a permis ensuite de déterminer un corpus de 383 éléments présentant un fort potentiel patrimonial. Cette valeur patrimoniale a été déterminée à travers un système de hiérarchisation, allant d'« intéressant » à « exceptionnel », et s'appuyant sur l'état de conservation et l'authenticité des bâtiments, mais également sur leur représentativité typologique ou d'une période historique donnée.

Sur la base de ce corpus, 40 sites ont été précisément étudiés et 37 ont été pour le moment retenus en tant qu'attributs potentiels du Bien. Chacun de ces sites est composé de plusieurs éléments bâtis. Les critères élevés mis en place pour la sélection des attributs du patrimoine bâti rural ont donc conduit à la sélection de bâtiments présentant un fort niveau d'intégrité et d'authenticité, à quelques exceptions près.

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

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



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

Inventaire attributs (PETR)

Patrimoine bâti rural

- Bâti peu intéressant
- Bâti intéressant
- Bâti remarquable
- Bâti situé en zone tampon
- Châteaux

Périmètres

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

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

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

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

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

- Patrimoine industriel, ferroviaire et liés aux canaux. Il rassemble l'ensemble des constructions et infrastructures héritées des activités industrielles, des voies ferrées et des canaux présents historiquement sur le territoire. Il comprend notamment :
 - les anciens bâtiments industriels ou artisanaux. Par exemple : certains bâtiments de la Fayencerie de Digoin, four à chaux à Coulanges, ancienne forge à Saint-Yan, ancienne poterie de la Broche à Molinet, four à céramiques de la poterie du Montet à Palinges, ancienne huilerie à Saint-Bonnet-de-Joux, etc.
 - les ouvrages ferroviaires (gares, ponts, viaducs, bâtiments techniques, maison de gardien du passage à niveaux),
 - les ouvrages spécifiques liés aux canaux (écluses, maisons éclusières, quais, pont-canaux).

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

- Patrimoine religieux. Il regroupe l'ensemble des édifices et éléments architecturaux liés historiquement à la vie spirituelle et religieuse du territoire, qu'ils aient ou non conservé leur usage initial. Cette catégorie comprend notamment les églises, chapelles, monastères, croix, anciennes cures et presbytères ainsi que d'anciens édifices religieux dont la fonction initiale a disparu mais qui conservent une valeur patrimoniale forte par leur architecture ou leur histoire locale (par exemple l'ancien prieuré grandmontain d'Issangy à Saint-Yan, l'ancienne église de Nochize aujourd'hui salle communale, l'ancien Hôtel-Dieu de Paray-le-Monial aujourd'hui EHPAD, etc.).

L'objectif du PLUi sur cette catégorie est d'empêcher la destruction de ces éléments tout en laissant possible les réhabilitations vers d'autres usages, à l'image de la salle communale de Nochize.



Ancienne église de Nochize aujourd'hui salle communale



Cité de la Fayencerie à Digoïn



Rue du Colombier à Paray-le-Monial



Centre historique à Charolles



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

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

- Ensembles urbains particuliers. Ils désignent des quartiers ou des ensembles bâtis présentant une cohérence architecturale, historique ou urbaine remarquable. Trois secteurs sont identifiés et le règlement écrit fixe des prescriptions spécifiques à chacun d'entre eux :

→ Cité Fayencerie à Digoïn,

L'objectif du PLUi sur cet élément est de conserver la forme urbaine spécifique de cette cité ouvrière notamment les alignements sur rue.

→ Rue du Colombier à Paray-le-Monial,

L'objectif du PLUi sur cet élément est de conserver la forme urbaine spécifique notamment les alignements sur rue et les alignements d'égouts de toit entre chaque construction.

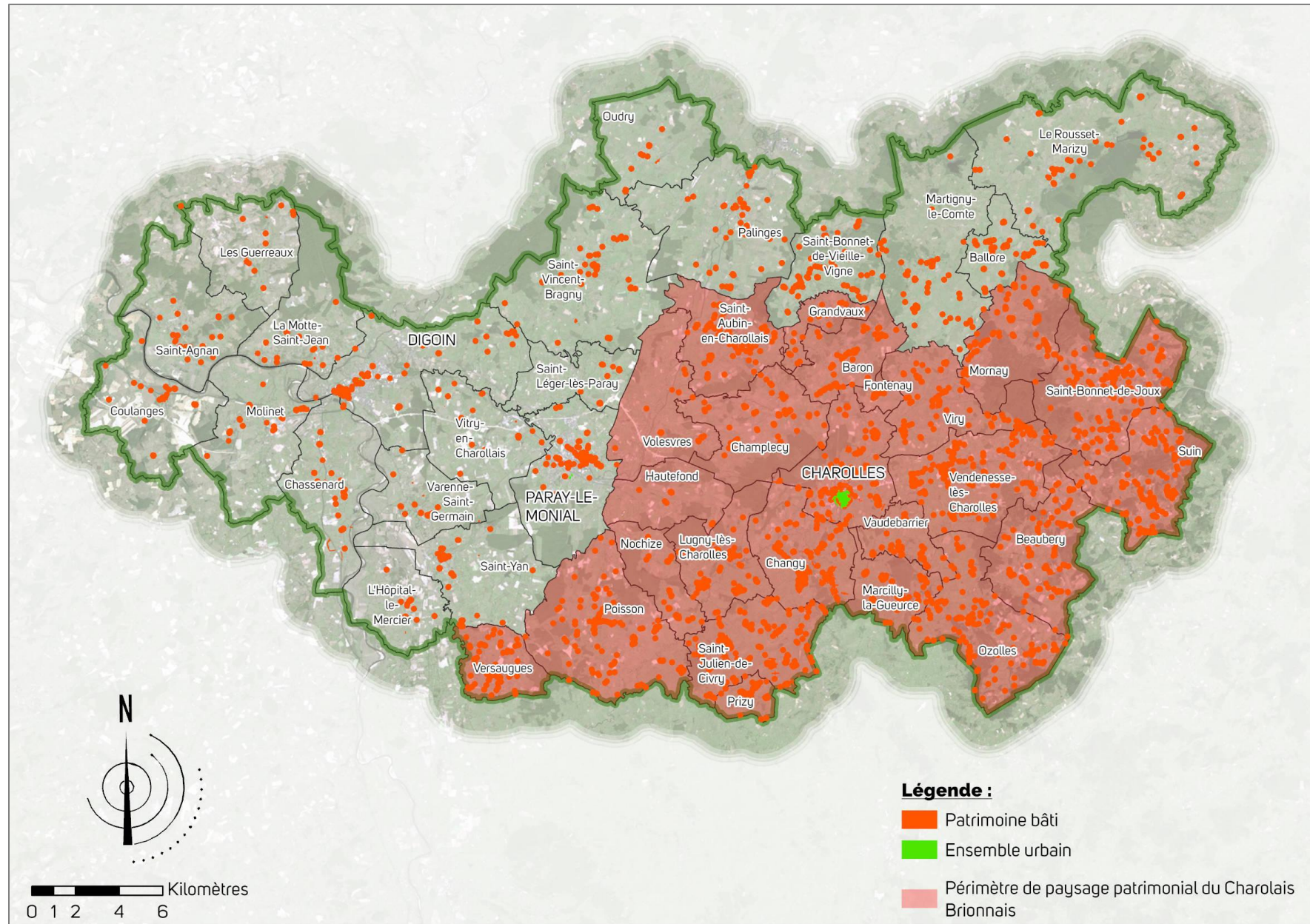
→ Centre historique à Charolles.

L'objectif du PLUi sur cet élément est d'encadrer les réhabilitations et le potentiel renouvellement urbain afin de conserver la typologie du bâti historique du centre de la commune.

Ainsi au total, cela représente près de 4189 éléments identifiés, répartis de la manière suivante :

Catégories	Nombre d'éléments identifiés sur le règlement graphique
Murs et murets	757
Patrimoine rural et patrimoine du tissu urbain et villageois	2152
Châteaux, maisons fortes, maisons bourgeoises, manoirs, tours, donjons	285
Patrimoine vernaculaire	158
Patrimoine religieux	302
Patrimoine industriel, ferroviaire et lié aux canaux	90
Parcs et jardins	412
Ensembles urbains	3
Autres	30
TOTAL	4189

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



La prise en compte de la valeur patrimoniale dans le PLUi du Grand Charolais

La prise en compte des risques

Les risques d'inondation

Les Plans de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI)

Le territoire du Grand Charolais est soumis à deux PPRNI, documents réglementant qui réglementent les zones exposées aux crues et fixent les prescriptions visant à limiter la vulnérabilité des biens et des personnes :

- Le PPRNI de la Loire – Secteur 1, approuvé le 24 septembre 2019, qui concerne les communes de La Motte-Saint-Jean, Digoin, Varenne-Saint-Germain, Saint-Yan, L'Hôpital-le-Mercier et Saint-Agnan (Saône-et-Loire - 71).
- Le PPRNI de la Loire, approuvé le 4 avril 2019, qui s'applique aux communes de Coulanges, Chassenard et Molinet (Allier - 03). D'autres part, 2 des 3 communes du département de l'Allier ont fait l'objet d'une modification de ce PPRI (arrêté 1771/2023 du 05/07/2023 portant approbation de la modification).

Ces documents constituant des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) directement opposables aux tiers, avec des sanctions pénales en cas de non-respect des prescriptions et des conséquences sur les conditions d'indemnisation en cas de catastrophe naturelle.

Dans le PLUi, ces périmètres sont reportés au plan de zonage et ses pièces constitutives annexées au PLUi à titre informatif uniquement.

Les Atlas des zones inondables

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

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

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

Comme préconisé par l'État, le PLUi prend en compte ces risques en intégrant une trame spécifique dédiée à la représentation des secteurs présentant un risque (en application de l'article R.151-31 2° du code de l'urbanisme) et associé aux prescriptions suivantes dans le règlement écrit :

Sont interdits :

Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence.

Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.

Les aires de stationnement dans une bande 10 mètres par rapport à l'axe du lit des canaux, chantournes et cours d'eau.

Les nouvelles aires de camping caravane et les extensions de celles existantes.

Prescriptions pour les constructions admises :

Les planchers habitables ou fonctionnels doivent être placés à une altimétrie supérieure au repère le plus proche des plus hautes eaux connues (PHEC), ou à défaut, au minimum à + 50 cm au-dessus du niveau du terrain naturel,

Tout sous-sol est interdit.

Les matériels et matériaux sensibles à l'humidité ainsi que les produits et matériels susceptibles d'être emportés par la crue, doivent être entreposés si possible sur des planchers situés au-dessus des PHEC ou aisément déplaçables hors d'atteinte de la crue.

Prévoir l'ancrage au sol des dépôts extérieurs de matériaux flottants et des cuves.

Le réseau d'assainissement sera sécurisé contre les crues par la mise en place de clapet anti-retour, ainsi que la mise hors d'eau des installations électriques et de chauffage.

Les hangars agricoles seront ouverts et réalisés sans remblaiement.

Pour les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence.

Les risques liés aux canalisations de matières dangereuses

Certaines communes sont traversées ou impactées par une ou plusieurs canalisations transportant des matières dangereuses. Il s'agit de canalisations de transport acheminant un produit entre plateformes industrielles ou alimentant le réseau de distribution.

Le territoire est concerné par plusieurs canalisations de transport de matière dangereuse (gaz naturel à haute pression appartenant à GRTgaz) traversant les communes suivantes : Ballore, Champcecy, Charolles, Digoin, Hautefond, Le Rousset-Marizy, Martigny-le-Comte, Nochize, Oudry, Palinges, Paray-le-Monial, Poisson, Saint-Aubin-en-Charollais, Saint-Bonnet-de-Joux, Saint-Vincent-Bagny, Saint-Yan, Versaugues, Vitry-en-Charollais, Volesvres.

Les servitudes liées à ces risques sont annexées au PLUi.

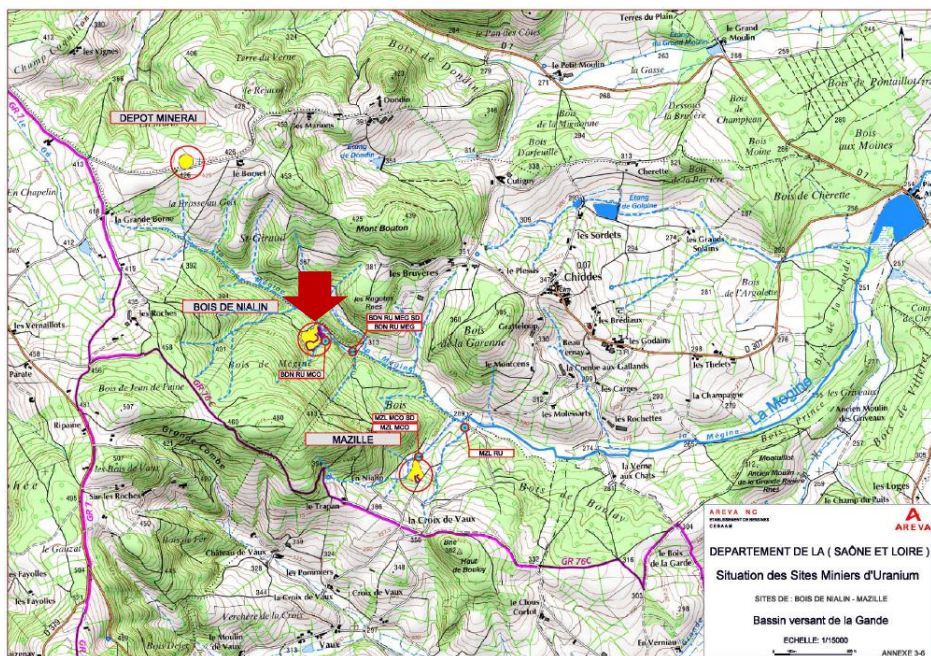
Les risques liés aux anciens sites de d'exploitation du minéral d'uranium

Le département de la Saône-et-Loire a vu l'exploitation, de 1905 à 1990, d'un ensemble de gisements uranifères granitiques qui ont produit plus d'un millier de tonnes d'uranium métal à partir de deux divisions minières : Saint-Symphorien et Grury, et d'une multitude de site d'exploitation. Les exploitations souterraines ont progressivement fermé jusqu'à la fin des années 1960, en raison de la découverte de gisements plus rentables à l'étranger.

Sur le territoire de la CCLGC, un ancien site minier nommé « Bois de Nialin », situé à Suin en limite avec la commune de Chiddes (CC du Clunisois), au lieudit « Bois de la Mégine », sur la parcelle cadastrale AD100 (propriété communale de la commune de Suin), est concerné par ces risques. Ce site a fait l'objet d'un réaménagement complet en 1979 : remblayage total de la fosse, remodelage général du site, recouvrement par de la terre végétale, plantations d'épicéas et de douglas, ainsi que la réfection de la route d'accès.

Ce site fait aujourd'hui l'objet d'un Secteur d'Information sur les Sols (SIS), annexé au PLUi et représenté sur le règlement graphique à titre informatif. La présence de ce SIS implique les obligations suivantes :

En application des articles L. 556-2 et R. 556-2 du code de l'environnement et R. 431-16 et R. 442-8-1 du code de l'urbanisme, sur un terrain répertorié en secteur d'information sur les sols, le maître d'ouvrage fournit dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager une attestation garantissant la réalisation d'une étude de sols et de sa prise en compte dans la conception



Situation des sites miniers d'uranium – Sites du Bois de Nialin – Mazille. Source : AREVA / IRSN (base de données MIMAUSA)

du projet de construction ou de lotissement. La présence de cette attestation (ATTES-ALUR) dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager est vérifiée par le service urbanisme de la collectivité compétente.

Cette étude de sols comprend un diagnostic et un plan de gestion en découlant. Le plan de gestion définit les mesures de gestion permettant d'assurer la compatibilité entre l'état du site et l'usage futur souhaité au regard de l'efficacité des techniques de réhabilitation ainsi que du bilan des coûts et des avantages de la réhabilitation au regard des usages considérés.

Le règlement écrit du PLUi complète cette obligation d'étude de sols par les prescriptions supplémentaires suivantes :

Sur ce site sont interdits :

- *Tout affouillement et exhaussement de terre*
- *Tout aménagement de voirie, chemin, réseaux,*
- *Toute aire de jeux, espace de loisirs*
- *Tout usage de l'eau de ruissellement*
- *Toute construction*

L'intégration des contraintes d'assainissement dans le PLUi

La prise en compte des capacités d'assainissement des communes a été intégrée dans le PLUi du Grand Charolais afin d'encadrer précisément l'ouverture à l'urbanisation. Tous les réseaux d'assainissement et leurs capacités ont été analysés commune par commune dans le cadre du PLUi (cf. cahier 8 du rapport de présentation) :

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

non programmables à moyen terme, ces zones ont été classées en 2AU, rendant ainsi temporairement impossible toute ouverture à l'urbanisation jusqu'à l'évolution de ces conditions.

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

Limiter les impacts du changement climatique

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

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

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

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

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

Le carbone

Le PLUi du Grand Charolais prend en compte les enjeux climatiques liés au carbone en fixant une trajectoire ambitieuse de réduction de la consommation d'espace, favorisant ainsi un urbanisme plus économe et moins expansif. En encourageant le renouvellement urbain et la densification des centres bourgs et villages, le PLUi participe à la revitalisation des centralités existantes, limitant ainsi les déplacements motorisés, sources importantes d'émissions de gaz à effet de serre). Par ailleurs, le PLUi encourage fortement la production d'énergie décarbonée, facilitant notamment l'installation d'énergies renouvelables (ENR) sur les bâtiments dans les espaces déjà artificialisés tout en intégrant des règles adaptées pour préserver la valeur patrimoniale des secteurs historiques.



Parcs photovoltaïques et agrivoltaïques (hors territoire) : les effets de leur étalement sur le paysage incompatible avec la préservation des valeurs patrimoniales et paysagères

Le PLUi valorise également la capacité de captation du carbone en favorisant la préservation et l'augmentation des surfaces végétalisées, en particulier par le maintien et la plantation d'arbres dans les espaces bâtis. Les arbres, grâce à leur processus naturel de photosynthèse, jouent un rôle majeur dans le stockage durable du carbone atmosphérique au sein de leur biomasse.

Les zones agricoles (A), et notamment les zones agricoles à vocation patrimoniale (Ap), jouent également un rôle clé dans la préservation de vastes surfaces de prairies naturelles. Ces prairies constituent, sur le territoire de la CCLGC, un important puits de carbone.

De plus, en limitant fortement l'imperméabilisation des sols, le PLUi permet la préservation et la régénération des sols naturels, véritables réservoirs de biodiversité et stocks de carbone.

L'équilibre entre production d'ENR préservation des patrimoines et maintien d'une agriculture nourricière : les mesures du PLUi

1 – Contexte général

Comme cela a déjà été évoqué dans les chapitres précédents, le territoire recherche le renforcement de la production d'énergies décarbonées sous réserve que cela ne vienne pas se réaliser au détriment de la qualité du terroir agricole et des différents patrimoines très nombreux sur le Grand Charolais.

L'ADEME au niveau national explique que les friches industrielles représentent un potentiel de panneaux photovoltaïques de 49 GW, auquel on peut ajouter un potentiel de 4 GW pour les parkings. Les sites répertoriés intègrent les anciens dépôts d'hydrocarbures, les anciens garages, épavistes, forges, des centres de stockage des déchets, etc. Il existe vraisemblablement une part importante de ce stock mobilisable pour des installations photovoltaïques. Ainsi, les terres dites « agricoles » peuvent ne pas être mobilisées, préférence devant être donnée aux friches délaissées, aux espaces interstitiels des zones d'activité, et à tous les types de toitures.

Le territoire du grand Charolais, on l'a vu, dispose de nombreux espaces artificialisés et ou en friches qui sont propices au développement du photovoltaïque au sol, on a vu que le PLUi a largement ouvert les possibilités de développement des ENR sur ces espaces et sur les toitures qui devraient suffire à couvrir les besoins en énergie du territoire, surtout si la priorité est donnée à la sobriété des consommations (on rappelle que le Grand Charolais est engagé dans une opération d'amélioration de l'Habitat qui permet de renforcer les isolations des habitations et réduit ainsi le besoin en énergie).



Liens vers les articles du CNPN et de l'INRAE

L'accès aux articles du CNPN et de l'INRAE est possible via les liens suivants :

https://www.avis-biodiversite.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2024-16_avis_deploiement-photovoltaique-impacts-biodiversite_cnpn_du_19_06_2024_vf.pdf

<https://www.inrae.fr/dossiers/agriculture-forets-sources-denergie/panneaux-oui-pas-trop>

L'ouverture à l'agrivoltaïsme, porté quasiment exclusivement par des opérateurs en production d'énergie, entraîne une dynamique d'étalement photovoltaïque dont les conséquences peuvent être aussi préjudiciables que l'étalement urbain combattu depuis 25 ans :

- Perte d'identité des territoires et banalisation de l'espace avec des implantations sur les coteaux (donc très perçus) parfois à proximité des éléments de patrimoine bâti, ne tenant pas compte des lignes de niveaux du sol, avec un « langage paysager concentrationnaire » de clôtures et caméras, hauteur des installations qui dépassent des haies...
- Destruction de la végétation et des puits de carbone associés, certains projets déboisent ou défrichent.
- Perte de productivité agricole (l'INRAE dans ses études annonce qu'au-delà de plus de 20% de couverture photovoltaïque, l'agriculture apparaît difficilement viable, or les projets sont généralement à un taux de couverture de l'ordre de 40%). Cela entraîne une perte d'espaces nourriciers nécessaires à l'autonomie alimentaire. On rappelle la vocation première, nourricière, de l'activité agricole et les véritables services agronomiques de l'agroécologie notamment en matière d'atténuation climatique, d'amélioration des sols, de biodiversité et de production agricole. Le Grand Charolais avec un élevage traditionnel en champs, maintenant les haies entre dans cette catégorie d'agriculture équilibrée avec l'environnement. Conserver les terres agricoles c'est garantir leur vocation nourricière.
- Accélération de l'érosion de la biodiversité : se référer à l'avis du Conseil national de protection de la nature (CNP), dans sa délibération N° 2024-16 du 19 juin 2024, alertant sur les conséquences des effets cumulés sur la flore, la faune au sol, les chiroptères, insectes, mammifères non-volants, oiseaux, reptiles et amphibiens. Le CNPN, instance nationale d'expertise scientifique et technique, compétente en matière de protection de la biodiversité pointe aussi le caractère excessif du taux de couverture de 40% vis-à-vis de la préservation de la biodiversité (**Se référer à la synthèse des constats du CNPN dans les encadrés pages suivantes**). Préserver les terres naturelles et forestières, c'est permettre à la biodiversité de s'épanouir et réduire les risques environnementaux. Le CNPN rappelle que toute installation sur des terrains agricoles peut s'apparenter « *possiblement à une destruction d'habitats et d'individus d'espèces protégées* », le Conseil national de la protection de la nature recommande :
 - D'exclure « les prairies permanentes, en particulier si elles sont anciennes de plusieurs décennies ou présentent une diversité florale élevée » des projets agrivoltaïques avec un « évitement systématique » pour « les prairies sensibles »
 - De s'assurer que les projets agrivoltaïques ne conduisent pas à la disparition de haies, bandes enherbées, d'espaces en jachère et prairies permanentes à flore diversifiée et que les installations agrivoltaïques « ne dépassent pas 20% de la surface des parcelles »
 - Prendre en compte en amont l'impact des obligations de débroussaillage liées au photovoltaïque sur la biodiversité.

On rappelle aussi que la chambre d'agriculture dans le département, préconise de petites unités réparties sur le territoire et limitées à 10/12 MWc, ce qui correspond à environ 10 ha.

2 – le parti d'aménagement de la collectivité en matière d'ENR par photovoltaïsme (agri et non agri)

Le parti d'aménagement de la Communauté de communes Le Grand Charolais (CCLGC) exprimé dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) est clair ; il recherche :

- Un équilibre entre la production d'une énergie décarbonée répondant aux besoins du territoire et la préservation des paysages, milieux naturels, patrimoine et des capacités de production alimentaire.
- Une priorisation du développement de ces énergies sur les terrains stériles pour l'agriculture : friches (les friches polluées nombreuses sur le territoire), toitures, aires de stationnements sans impacter le caractère patrimonial du bâti et des quartiers, et une priorité à l'autoconsommation notamment pour les ménages.
- Une intégration paysagère des dispositifs admis que ce soit sur les constructions ou au sol
- Une diminution des besoins en énergie notamment en favorisant la requalification du bâti quel que soit son usage. La CC mène sur ce sujet des actions et finance des réhabilitations.

En conséquence et en traduction de ces orientations générales il a été effectivement retenu de limiter l'étalement du photovoltaïque au sol que ce soit en agrivoltaïsme ou hors agrivoltaïsme, ce mode de production énergétique ne devant constituer qu'un complément aux autres lieux potentiels. C'est donc bien un choix du parti d'aménagement du territoire.

Pour cela l'ensemble des périmètres inscrits dans des zones d'intérêt patrimonial que ce soit au titre de la qualité des grands paysages, du patrimoine historique Brionnais, de l'environnement, des continuités écologiques, et des supports de la TVB comme les zones humides ne sont en aucun cas considérés comme des secteurs de développement des ENR. En effet l'attractivité du territoire passe par la qualité de son cadre de vie très fortement liée à ces éléments.

Aussi ces principes de limitation des installations agrivoltaïques sur ces zones sensibles sont logiques car l'étendue du territoire permet à ces dispositifs de trouver place en dehors de ces sites sensibles

Ainsi le PLUi en plus des sites précédemment décrits comme prioritaires pour le développement des ENR ouvre largement les portes à l'agrivoltaïsme.

3 - La réponse aux besoins du territoire ouvert par le PLUi via l'énergie photovoltaïque

Un calcul simple permet de remettre en perspective les besoins de la collectivité et les potentiels de production ouverts par le PLUi :

Dans la traduction réglementaire du PADD, les zones agricoles (A) sans contraintes pour la mise en place d'installations agrivoltaïques (hors des corridors écologiques et ruptures d'urbanisation, zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, EBC (Espaces Boisés Classés), boisements identifiés, etc.) représentent encore plus de 28200 ha.

On peut donc donner un ordre de grandeur de la façon suivante :

En agrivoltaïque le taux de couverture ne peut excéder 40% ce qui ramène ce potentiel à 11 280 ha disponibles en surfaces potentiellement couvertes à 100% de panneaux.

1) Surface réellement "panneaux"

- Surface totale : **28 200 ha**
- Part couverte de panneaux (40%) : **11 280 ha**
- En m² : 11 280 ha × 10 000 = **112 800 000 m²** de panneaux

2) Puissance installable (hypothèse Wc/m²)

On prend une puissance surfacique typique des panneaux de **150 à 200 Wc/m²**.

Puissance crête installable :

- Bas (150 Wc/m²) : 112,8 M m² × 150 Wc/m² = **16 920 MWc**
- Central (170 Wc/m²) : **19 176 MWc**
- Haut (200 Wc/m²) : **22 560 MWc**

3) Production annuelle (hypothèse kWh/kWc/an autour de Paray-le-Monial)

Une étude locale en Charolais donne un ordre de grandeur de **1 200 kWh/kWc/an**. Cette étude est celle du projet d'installations de panneaux photovoltaïques sur Saint-Aubain-en-charollais (Total/Arcadis) qui stipule en page 6 *« ensoleillement suffisant pour production d'énergie photovoltaïque. L'étude du potentiel photovoltaïque a été réalisée à partir des données Météo France et des données satellites de rayonnement. Le rayonnement global annuel dans le plan horizontal est de 1 256 kWh/m²/an. »* On peut considérer que sauf cas très particulier de topographie marquée (plutôt liée aux versants boisés classés en zone N et non considérés comme pouvant accueillir ce type d'installation dans le PLUI) que le critère d'ensoleillement est équivalent dans les zones A du PLUI.

Selon ces critères, la production annuelle peut être estimée de la façon suivante :

- **Bas** : $16\,920 \text{ MWc} \times 1\,200 = 20\,304\,000 \text{ MWh/an}$ ($\approx 20,3 \text{ TWh/an}$)
- **Central** : $19\,176 \text{ MWc} \times 1\,200 = 23\,011\,200 \text{ MWh/an}$ ($\approx 23,0 \text{ TWh/an}$)
- **Haut** : $22\,560 \text{ MWc} \times 1\,200 = 27\,072\,000 \text{ MWh/an}$ ($\approx 27,1 \text{ TWh/an}$)

Résultat

👉 Potentiel agrivoltaïque (avec 40% de couverture de panneaux) : **environ 20 à 27 millions de MWh/an**, avec une valeur centrale $\approx$ **23 millions de MWh/an**.

Important : c'est un potentiel "par surface de panneaux" qui peut varier selon les espacements, ombrages, contraintes techniques, pertes de réseau, indisponibilités, etc.), ce qui peut conduire à réduire la production réelle.

Si on considère ces contraintes de façon très marquée en prenant l'hypothèse très basse que ce potentiel est réduit de moitié, cela représente encore un potentiel de production de :

- **Bas** : $10\,152\,000 \text{ MWh/an}$ ($\approx 10,15 \text{ TWh/an}$)
- **Central** : $11\,505\,000 \text{ MWh/an}$ ($\approx 11,5 \text{ TWh/an}$)
- **Haut** : $13\,536\,000 \text{ MWh/an}$ ($\approx 13,5 \text{ TWh/an}$)

On peut ramener ce potentiel à la consommation d'une personne qui est en moyenne de $2\,223 \text{ Kwh/an}$ en France (source Engie) soit $2,223 \text{ MWh}$ par an.

D'après l'INSEE (chiffres publiés en 2025 portant sur 2022) la CCLGC regroupe environ $39\,454$ habitants soit une consommation moyenne annuelle électrique des ménages aux alentours **de $87\,706 \text{ Mwh/an}$** (ce qui correspond aux besoins des ménages)

La consommation actuelle du territoire tous usages confondus (ménages, activités, agriculture, équipements) **est de $188\,218 \text{ MWh/an}$ ($0,188 \text{ TWh/an}$)** (source PCAET en cours).

On voit bien que l'espace ouvert à l'agrivoltaïsme sans contrainte, s'il était utilisé, même avec les plus faibles rendements permettrait de répondre **à plus de 50 fois au besoin en énergie de l'ensemble des usages du territoire**.

De plus cette consommation est actuellement en diminution (diminution de $0,1\%$ par an) et cette diminution va se poursuivre avec les travaux de requalification du bâti soutenus financièrement par la communauté de communes et par l'État.

Le PLUi ouvre donc un champ de production d'énergie en production agrivoltaïque considérablement supérieur aux

besoins de l'ensemble des usages de son territoire. Il faudrait de plus ajouter à ce potentiel de production en agrivoltaïque

- Les potentiels suivants non chiffrés :
 - Le potentiel de production sur toutes les toitures, les stationnements, les zones artificialisées dont on rappelle qu'il est prioritaire dans le PADD.
 - Les dispositifs en autoconsommation qui se développent rapidement (notamment pour les ménages).
 - Et les autres sources d'EnR (notamment biomasse)
- Et les capacités des productions EnR existantes : le territoire produit en 2020 6412,3 MWh de photovoltaïque et 65 115 MWh d'EnR (toutes EnR)

Au regard de ces éléments ; le PLUi ouvre des capacités très largement supérieures aux besoins du territoire et il n'apparaît pas judicieux dans un intérêt général de laisser libres les implantations au mépris des valeurs patrimoniales et paysagère du territoire. Si les intérêts financiers des opérateurs et des propriétaires ou exploitants, sont compris, il n'en reste pas moins qu'ils relèvent d'intérêts privés et non d'un intérêt général sur lequel se base le PLUi. On rappelle que l'intérêt général ne relève pas d'une addition d'intérêts particuliers, ou de recherche d'égalité entre les sites d'un territoire. C'est bien l'essence même de la planification que de distinguer les enjeux d'aménagement d'un territoire et par conséquent de distinguer les possibilités d'usage et de constructions ou d'installation selon les enjeux des sites. Cette méthode est valable pour tous les types de développement : les EnR, l'habitat, l'économie, le développement touristique, l'agriculture

4 – Les ZAER (Zones d'Accélération d'Énergies Renouvelables)

Concernant la prise en compte des ZAER, le PLUi a été arrêté avant l'approbation de la cartographie des ZAER à l'échelle du département. On rappelle que :

- Les ZAER concernent des systèmes non agrivoltaïques
- Les ZAER n'ouvrent pas de droit à installer des dispositifs EnR (non agrivoltaïques) mais permettent uniquement d'en accélérer le processus d'instruction si des projets se développent.

Au stade de finalisation du PLUi et compte tenu des potentiels déjà importants ouverts sur les espaces artificialisés ou stériles pour l'agriculture ou encore en agrivoltaïsme, il n'est pas prévu d'ajouter de nouveaux zonages dédiés

aux installations d'EnR qui de plus ne correspondent pas aux priorités données par le parti d'aménagement défini dans le cadre du PLUi.

La CCLGC s'est engagée dans un PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial), lorsque celui-ci sera finalisé, il pourra être défini de nouveaux secteurs dédiés aux installations d'EnR en fonction des objectifs du PCAET et en fonction des capacités déjà ouvertes par le PLUi. Si besoin, le PLUi évoluera en conséquence (à la baisse comme à la hausse) pour être compatible avec le PCAET, suite à l'approbation de ce dernier.

5- La compatibilité avec les objectifs du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Équité des Territoires) de la Région Bourgogne Franche-Comté

Les objectifs définis par le SRADDET en matière de production des EnR sont bien à l'échelle de la Région et ne sont pas à produire sur le seul territoire de la CCLGC... Il est rappelé également que le PLUi doit bien entendu prendre en compte le SRADDET mais qu'il n'est pas directement compatible avec ce document puisque le territoire du Grand Charolais est couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Charolais-Brionnais. En effet, il est rappelé que la Région Bourgogne Franche-Comté, lorsqu'elle a été sollicitée pour émettre un avis sur le projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire du Grand Charolais le 15 mai 2025, a indiqué, dans un courrier daté du 04 juin 2025 :

« Monsieur le Président,

En date, 26 mai, vous sollicitiez la Région pour un avis sur l'arrêt du projet du PLUi et nous vous en remercions.

J'ai le regret de vous informer que la Région ne produit des avis que sur les procédures d'élaboration et de révision générale des PLUi non couverts par un SCoT. Lorsque le SCoT du pays Charolais-Brionnais, en vigueur depuis 2024, fera l'objet d'une évolution, il sera nécessaire d'associer la Région à la démarche afin que le SCoT du Charolais-Brionnais soit en cohérence avec le SRADDET approuvé par le préfet de région fin 2024 ... »

La Région Bourgogne Franche-Comté compte en 2022 (publication INSEE 2025) : 2 803 977 habitants

Les objectifs du SRADDET sont :

- 3800 MWc de puissance installée en 2030, soit 0.001 MWc par habitant soit 10 800 MWc en 2050 soit (0.003 MWc par habitant)
- 4600 MWh de production annuelle en 2030 soit 0.0016 Mwh par habitant et 12 100 MWh en 2050 **soit 0.004 Mwh par habitant**

Le PLUi de la CCGLC permet à son échéance de 12 ans, la possibilité d'une production en agrivoltaïsme de **10 152 000 MWh/an** (≈ **10,15 TWh/an**) minimale (dans l'approche la plus basse), auxquels il faut ajouter 65 115 MWh/an

d'EnR déjà produite sur le territoire **soit au total 10 217 115 MWh/an ($\approx 10,21$ TWh/an)**

Conclusions sur la compatibilité du PLUi avec le SRADDET.

Sans compter les nouvelles installations photovoltaïques sur les sites dégradés ou artificialisés, ni les autres modes d'EnR possibles (Biomasse, éolien...) ni les nouvelles installations en autoconsommation possibles (et prioritaires) par le PLUi, le territoire permet dans une approche la plus pessimiste la production de 10 217 115 Mwh par an.

Ce potentiel ramené à la population de la CCLGC (39454 habitants en 2022 publication INSEE 2025) représente 259 MWh par an par habitants (soit bien au-delà de l'objectif le plus ambitieux du SRADDET)

Le PLUi permet donc très largement la production d'EnR bien au-delà des besoins du territoire et bien au-delà des objectifs du SRADDET.

5 - Concernant l'éolien

Le parti d'aménagement de la collectivité exprimé dans le PADD est clair, comme pour le photovoltaïque, il recherche :

- Un équilibre entre la production d'une énergie décarbonée répondant aux besoins du territoire et préservation des paysages, milieux naturels, patrimoine et potentiel de production alimentaire
- Une priorisation du développement de ces énergies sur les terrains stériles pour l'agriculture : friches (friches polluées nombreuses sur le territoire), toitures, aires de stationnements sans impacter le caractère patrimonial du bâti et des quartiers
- Une intégration paysagère des dispositifs admis que ce soit sur les constructions ou au sol
- Une diminution des besoins en énergie notamment en favorisant la requalification du bâti quel que soit son usage. Le Grand Charolais mène sur ce sujet des actions et finance des réhabilitations, que ce soit au travers de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) entre 2021 et 2025 ou bien au travers du récent conventionnement avec le Conseil Départemental de Saône-et-Loire d'un Pacte Territorial France Rénov'.

En conséquence et en traduction de ces orientations générales comme pour le photovoltaïque au sol (Agri et non agri), il a été effectivement retenu d'éviter les secteurs à enjeux écologiques, paysagers et patrimoniaux majeurs du territoire dans la même logique que celle qui a prévalu pour le photovoltaïque.

Pour cela l'ensemble des périmètres inscrits dans des zones d'intérêt patrimonial que ce soit au titre de la qualité des grands paysages, du patrimoine historique Brionnais, de l'environnement, des continuités écologiques, et des

supports de la TVB (Trame Verte et Bleue) comme les zones humides ne sont en aucun cas considérés comme des secteurs de développement des EnR au sol ou par éolien. Aussi ces principes de limitation des installations sur ces zones sensibles seront maintenus. En effet l’attractivité du territoire passe par la qualité de son cadre de vie.

D’autant que le PLUi ouvre largement les possibilités de production d’EnR tous modes bien au-delà des besoins du territoire.

6 - Des facteurs techniques limitant la puissance installée

Toute production d’EnR doit se brancher sur des postes sources. ENEDIS qui a la compétence en matière de gestion et d’installation des projets EnR (La communauté de communes n’est pas compétente en la matière). Le bilan actuel des postes sources fait état en 2025 des capacités suivantes :

Poste source	Capacités d'accueil des postes sources au titre du S3EnR qui reste à affecter (en MW)	Puissance des projets en file d'attente du S3EnR en cours (en MW)
DIGOIN	0	8
PARAY-LE-MONIAL	11,1	4,3
CHAROLLES	0	8
TOTAL GRAND CHAROLAIS	11,1	20,3

Les postes sources actuels, avec les projets en cours sont à saturation, ENEDIS ne prévoit pas de nouveaux postes sources sur le territoire. On voit bien que ce n’est pas le zonage du PLUi qui constitue le point bloquant à la production d’EnR à grande échelle. Il apparaîtrait même incohérent de multiplier les projets alors que les infrastructures sont insuffisantes. C’est pourquoi le PLUi comme pour les autres occupations du sol, prévoit que l’autorisation du droit des sols peut être accordée à la condition que le réseau soit suffisant à proximité.

7 – En ce qui concerne le périmètre patrimonial du Charolais-Brionnais

Le SCoT du Pays Charolais-Brionnais, au travers d'une modification approuvée en 2024, demande aux documents d'urbanisme (PLUi notamment) mettre en place des règles afin de préserver le patrimoine paysager et architectural

de la candidature UNESCO.

Depuis, vers la fin d'année 2024, certes la candidature UNESCO a été abandonnée.

Néanmoins le SCoT modifié demeure. De plus, quand bien même la candidature UNESCO a été abandonnée, le patrimoine lui aussi demeure, et devrait faire l'objet d'une candidature permettant d'obtenir un autre label patrimonial, et ce, en s'appuyant sur les travaux conduits depuis une dizaine d'années par le Pays Charolais-Brionnais. Il ne s'agit pas de balayer l'ensemble de ces années de recherches. Le patrimoine du territoire est une réalité avec laquelle tous les projets doivent composer afin de le mettre en valeur et non de le banaliser.

C'est pourquoi, le PLUi traduit réglementairement la protection de ce patrimoine, en mettant en place un périmètre patrimonial du Charolais-Brionnais, qui comprend à la fois la zone cœur et la zone tampon de l'ex-candidature UNESCO, où tout projet agrivoltaïque au sol est effectivement interdit. Ce sont en effet sur ces espaces qu'ont été recensés de très nombreux prés d'embouche historiques, traduits réglementairement par un zonage Agricole Patrimonial (Ap) dans le projet de PLUi.

Le SCoT prévoit expressément l'interdiction des éoliennes dans le périmètre de patrimoine lié au bocage et au patrimoine Brionnais Charolais, s'il ne demande pas expressément cette même traduction réglementaire pour le photovoltaïque, il ne l'interdit pas, et une approche similaire apparaît logique dans une vision globale.

Le PLUi peut mettre en place cette limitation aux surfaces d'installations au regard du patrimoine présent. Cette position a été partagée par les élus communautaires et par les habitants. La Communauté de communes reste persuadée que la préservation du cadre de vie permet de préserver l'identité du territoire, l'un de ses principaux atouts, vecteur indéniable d'attractivité. Cette préservation ne signifie pas qu'aucune évolution ne doit être imaginée, bien au contraire. Mais il s'agit de maîtriser l'implantation de projets impactant le grand paysage, et d'imaginer un territoire tourné vers l'avenir en s'appuyant sur les atouts historiques de celui-ci. Il ne semble pas opportun effectivement de favoriser l'implantation de dizaines voire de centaines d'hectares de panneaux photovoltaïques au sol sur secteur patrimonial majeur, à ce jour toujours préservé, qui constitue une part importante de l'identité du Charolais.

Extraits de l'avis du CNPN figurant dans sa délibération de juin 2024 concernant les impacts du développement du photovoltaïque au sol

Au niveau agricole :

« Des projets sont engagés sur des surfaces de plus en plus importantes, regroupant fréquemment plusieurs exploitations. Or il y a fréquemment un défaut de coordination des agriculteurs concernés permettant d'avoir une vision globale des conséquences de l'installation à l'échelle du territoire.

- Localement, l'agrivoltaïsme peut constituer un frein à l'engagement dans certaines filières de qualité et de labels (agriculture biologique, AOC/AOP) plus respectueuses de la biodiversité dont les cahiers des charges pourraient évoluer en la matière. Il existe un risque que certains agriculteurs privilégient cette voie de diversification plus immédiate et sécurisante au détriment de démarches de transition agroécologique certes plus complexes, incertaines et longues mais certainement plus bénéfiques pour la biodiversité.
- Les systèmes sous panneaux pourraient privilégier des espèces, races et variétés adaptées à ceux-ci (par exemple, de petites races pour passer en-dessous, variétés qui demandent moins de lumière...) avec ce que cela peut impliquer en termes de pertes de diversité génétique.
- L'usage agricole des sols peut également être dégradé suite à des bris de vitrages et de matériaux faisant suite à des épisodes de grêle intense, susceptibles d'avoir des incidences sur les productions et les animaux qui pâturent et la réversibilité de l'usage des sols.
- Les revenus de l'énergie photovoltaïque en milieu agricole étant issus de la propriété foncière, ils sont susceptibles d'engendrer un accroissement des inégalités entre propriétaires exploitants et fermiers.

Sur la biodiversité :

Les études scientifiques explorant les liens entre développement de l'énergie photovoltaïque et ses conséquences sur la biodiversité progressent fortement ces dernières années. En France, une synthèse bibliographique récente réalisée par la Ligue pour la Protection des Oiseaux complétée par d'autres références bibliographiques.

Sur les milieux terrestres, les effets des centrales photovoltaïques sont de plusieurs ordres :

- destruction des écosystèmes préexistants et donc de l'habitat de reproduction ou d'alimentation de nombreuses espèces, y compris de espèces uniquement en transit ;
- perturbation des composantes microclimatiques locales ;
- diminution de la lumière et des précipitations, ce qui impacte surtout les espèces présentes sous les panneaux (flore, pollinisateurs, faune du sol, et donc fonction écologique de pollinisation et fonctions écologiques liées au sol) ;
- confusion visuelle entre la surface des panneaux et les étendues d'eau, ce qui impacte surtout les espèces volantes présentes au-dessus des panneaux PV (mortalité d'insectes par confusion de site de ponte, mortalité d'oiseaux et de chiroptères par confusion de site d'alimentation en eau).

D'autres impacts possibles liés aux pollutions induites par le ruissellement de l'eau de pluie sur les panneaux, encore peu comprises, ne seront pas abordées dans la suite de ce chapitre mais doivent également constituer un point d'alerte pour les entreprises du secteur et les pouvoirs publics : la présence de PFAS sur les panneaux photovoltaïques est avérée et les conséquences sur la santé animale et humaine peuvent être importantes.

Impacts liés au raccordement :

Les raccordements électriques sont, à l'échelle de chaque centrale photovoltaïque, généralement de l'ordre de 5 à 10 km dans les dossiers présentés en CNPN en 2022 et 2023, jusqu'à 20 km pour le plus lointain. S'ils cherchent en général à longer les routes et les chemins, les travaux entraînent des destructions temporaires d'habitat et d'espèces protégées potentiellement présentes, qui ne font qu'insuffisamment l'objet d'investigations poussées.

Extraits de l'avis du CNPN figurant dans sa délibération de juin 2024 concernant les impacts du développement du photovoltaïque au sol (suite)

Impacts sur la flore

Lors de la phase chantier, les activités de débroussaillage, de compactage et de dévitalisation détruisent tout ou partie de la flore herbacée et toute la flore ligneuse (arbres, arbustes). Ces impacts s'étendent sur une bande de 50 à 100 m autour de la centrale en raison de la réglementation visant à prévenir le risque d'incendies, au sein de laquelle certaines plantes protégées peuvent toutefois être maintenues dans le cas de gestion dite « alvéolaire » des obligations légales de débroussaillage.

Les impacts sur la pollinisation de ces plantes sont élevés, avec des variations régionales. Une expérience montre une réduction des interactions plantes pollinisateurs d'au moins 80%.

Impacts sur la faune du sol

En France, des études sont en cours dans le cadre du programme MEGASOL. Elles ont démontré qu'au sein des sols des centrales photovoltaïques, l'activité et la biomasse des microorganismes étaient plus faibles que sur les sites témoins comparables alentours. Logiquement, une réduction de l'abondance et de la diversité d'espèces a été montrée pour la mésofaune du sol (exemple : vers de terre, insectes). Les fonctions écologiques des écosystèmes liés aux sols (stockage du carbone, minéralisation de l'azote, filtration et stockage d'eau, cycle du phosphore et d'autres éléments minéraux, conservation des chaînes trophiques) et à la flore associée apparaissent très altérées.

Impacts sur les insectes

Une partie des centrales photovoltaïques au sol est établie sur des milieux calcicoles très riches en insectes, avec des cortèges originaux attachés à ces espaces, et qui engendrent en particulier régulièrement la destruction d'habitats des espèces protégées.

Dans le cadre du programme REMEDE, les populations d'insectes ont été comparées dans les parties équipées de panneaux solaires au sein des centrales photovoltaïques et aux alentours immédiats à l'intérieur de la zone clôturée. Les résultats indiquent des réductions significatives (30 à 40%) en abondance et en diversité d'insectes pollinisateurs dans les inter-rangs végétalisés, et des réductions très fortes (70 à 80%) sous les panneaux. La végétation post installation étant principalement composée de poacées, en particulier sous les panneaux, la disponibilité en nectar est faible, ce qui explique notamment la faible densité d'insectes pollinisateurs.

Impacts sur les chiroptères

Les projets qui occasionnent le défrichement d'habitats forestiers ou de haies détruisent des arbres gîtes potentiels pour les chiroptères, dont les populations sont globalement en déclin en France, et font disparaître des territoires de chasse importants ainsi que des corridors de vol en suivant des linéaires boisés qui leur permettent de rejoindre d'autres territoires de chasse.

Des études récentes ont cherché à évaluer l'activité des chiroptères au sein des centrales photovoltaïques. L'étude anglaise trouve une activité significativement réduite pour 6 des 8 espèces ou groupes d'espèces étudiées. L'étude française trouve qu'elle est 10 fois inférieure à celle des habitats alentours. Et lorsqu'ils les survolent, ils y chassent en proportion moindre que dans les habitats voisins. Les centrales photovoltaïques ont donc un effet de perte d'habitat de chasse pour les chiroptères, ce qui vient s'ajouter aux nombreuses pressions pesant sur ce groupe : urbanisation, rénovations, pollution lumineuse, routes, éoliennes. Un effet d'habituation pourrait avoir lieu pour une partie des espèces à mesure que la centrale est ancienne, mais au moins l'Oreillard gris ne semble pas en bénéficier. Comme les insectes, les chauves-souris peuvent prendre des panneaux photovoltaïques pour une surface en eau, si bien que certaines espèces viennent y chasser (Murin de Daubenton, notamment), et les juvéniles peu expérimentés cherchent à y boire. La mortalité par collision a également été démontrée.

Impacts sur les mammifères non volants

La destruction d'habitat d'espèces, notamment lorsqu'il s'agit de boisements, occasionne des pertes nettes d'habitats de reproduction pour des espèces. La destruction de zones humides et d'habitats à Campagnols amphibies ou à Crossopes aquatiques pour y installer des centrales a également été constatée dans les dossiers reçus en CNPN.

La surface neutralisée par les centrales photovoltaïques réduit aussi fortement le domaine vital d'espèces plus grandes et dont l'habitat est déjà fragmenté par les routes et les zones urbaines. C'est le cas des cervidés, mais aussi des carnivores, qui ne peuvent transiter par ces zones clôturées. Les clôtures peuvent également être l'objet de blessures, entraînant parfois la mort.

Extraits de l'avis du CNPN figurant dans sa délibération de juin 2024 concernant les impacts du développement du photovoltaïque au sol (suite)

Impacts sur les oiseaux

La disparition de certaines forêts, boisements et haies remplacés par des installations photovoltaïques constitue une destruction d'habitat pour de nombreuses espèces. La grande majorité de ces espèces ont besoin d'habitats arbustifs ou arborés pour y placer leur nid.

Un impact est celui lié aux mortalités par collisions. Comme les insectes, les oiseaux peuvent être bernés par la lumière polarisée générée par les panneaux et tentent de venir y boire ou y chasser. Les espèces aquatiques peuvent également entrer en collision avec elles, pensant se poser sur une étendue d'eau, notamment de nuit lorsqu'ils sont éclairés par la lune. Les passereaux insectivores peuvent venir y chasser les insectes attirés par les panneaux et entrer eux-mêmes en collision.

Enfin, s'ils ne sont pas obstrués, les poteaux utilisés pour les clôtures peuvent constituer des pièges mortels pour les oiseaux cavicoles qui y pénètrent pour explorer la cavité à la recherche d'un refuge ou d'un emplacement de nidification et ne parviennent pas à ressortir.

Impacts sur les reptiles

La destruction des habitats complexes, avec mosaïques de ligneux et d'herbacées, de lisières et de zones pierreuses, engendre une perte d'habitats pour les reptiles. Les habitats éventuellement maintenus ou créés dans les inter-rangs ne présentent pas les mêmes possibilités d'accueil : ils sont beaucoup plus homogènes, avec un ombrage abondant et des abris beaucoup plus rares. Outre la perte d'habitat, les travaux engendrent une mortalité des individus, peu mobiles, qui, contrairement aux oiseaux et aux chiroptères, n'est pas réduite par adaptation des périodes d'intervention.

Impacts liés aux centrales photovoltaïques flottantes

Le principal effet des centrales photovoltaïques flottantes est lié à la réduction de la lumière et de l'intensité du vent à la surface de l'eau. Cela induit de nombreux effets en cascade en matière de température de l'eau, de taux d'oxygène dissous et de cycle de développement des algues et des bactéries, et plus généralement sur les chaînes trophiques dépendantes du phytoplancton et du zooplancton. La mortalité liée aux collisions peut s'avérer plus élevée sur les plans d'eau, les oiseaux ayant possiblement du mal à faire la différence de nuit entre les panneaux et l'eau.

La visibilité réduite liée à la moindre luminosité est susceptible de nuire à l'action de chasse des poissons, et les perchoirs offerts par les panneaux à leurs prédateurs pourront entraîner des conséquences sur leurs populations.

Enfin, les centrales photovoltaïques flottantes engendrent également une mise en clôture des plans d'eau et donc un accès réduit pour la faune terrestre (mais également pour les humains), et l'artificialisation d'une partie des berges pour l'installation de la plateforme technique.

Les risques de pollution de l'eau en particulier du fait de polluants persistants (PFAS) présents sur les panneaux constituent une problématique sanitaire dont l'effet sur la biodiversité est actuellement ignoré dans les projets.

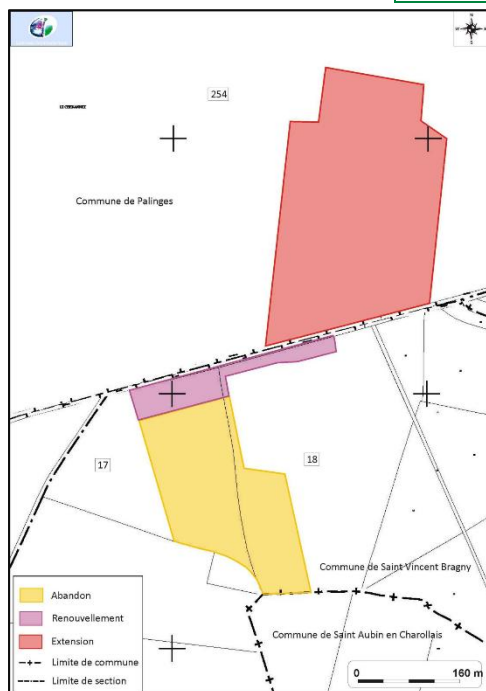
Les zones de recherche et d'exploitation de carrières

Les carrières présentes sur le territoire du Grand Charolais ont été intégrées dans le PLUi. Le territoire compte quatre carrières, situées sur les communes de Saint-Vincent-Bagny, Palinges et de Vendennes-lès-Charolles, exploitant de l'argile, de la pierre calcaire et du granite.

Raison	Adresse	Commune	Date d'échéance de l'autorisation en vigueur	Quantité moyenne autorisée en 2021 (tonnes)	Quantité maximale autorisée en 2021 (tonnes)	Substance
SARL VIPA	Lieux-dits « Le Chevannet », « Les Baraques »	Saint-Vincent-Bagny / Palinges	13/11/2039	30 000	40 000	ARGILE
SAMOF	Les Hauts de Champeaux	Saint-Vincent-Bagny	22/09/2023	8 000		ARGILE
SIVIGNON	LES PIGEONS	Vendennes-lès-Charolles	06/05/2044	150 000	180 000	GRANITE
NGS	Terre de Vesvre	Vendennes-lès-Charolles	07/06/2025	200000	300000	CALCAIRE

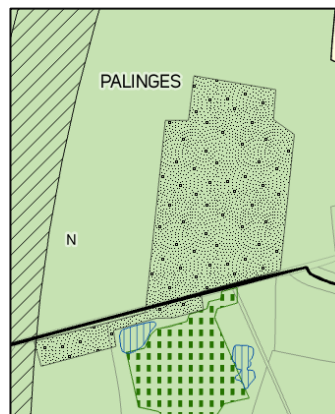
Liste des carrières autorisées à la date du 01/01/2021. Source : DREAL BFC

Lorsque l'emprise précise de la carrière est connue, elle est représentée sous forme d'une trame informative au sein des documents graphiques du PLUi. Dans le cas contraire, un symbole ponctuel est utilisé pour signaler la présence de la carrière sans en reporter l'emprise exacte. Afin de préciser ces emprises, la Communauté de Communes du Grand Charolais a sollicité la DREAL Bourgogne-Franche-Comté lors de la phase d'études du PLUi ; toutefois, aucune réponse n'a été obtenue. Ces carrières sont localisées en zone agricole ou naturelle dans le règlement graphique du PLUi.



Délimitation de la carrière de SARL VIPA sur le règlement graphique du PLUi

Délimitation de la carrière de SARL VIPA. Source : dossier de demande d'autorisation de renouvellement et d'extension de la carrière, juillet 2018



Carrière de SARL VIPA. Source : dossier de demande d'autorisation de renouvellement et d'extension de la carrière, juillet 2018

8 - LES INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Rappels

Le PLUi doit être évalué au plus tard 6 ans après son approbation.

L'article L153-27 du code de l'urbanisme prévoit que :

Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan.

On rappelle que ces indicateurs sont complémentaires à ceux de l'évaluation environnementale à laquelle il doit aussi être fait référence.

Indicateurs

Le PLUi propose les indicateurs présentés dans le tableau suivant.

Au titre de :	Indicateurs
Du renouvellement urbain et de l'utilisation économe du foncier	Nombre de permis de construire et de DP concernant la réhabilitation du bâti ancien, les logements vacants, la démolition reconstruction de bâtiments pour un usage de logements, de changements de destination Évolution du nombre de logements vacants de longue durée (données LOVAC) Part des constructions d'habitat collectifs, et intermédiaires dans la production de logements. Mesure des densités de construction des zones AU en nombre de logements/ha au regard de la densité moyenne par typologie de construction, préconisée par les OAP
De sauvegarde des ensembles urbains et de restauration du patrimoine culturel	Nombre d'ADS concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du PLU
La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;	Le PLU a traité ce sujet par le règlement et les OAP. Il s'agit juste d'évaluer si ces prescriptions sont mises en œuvre sur le plan qualitatif et non quantitatif
La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial,	Nombre de logements construits Nombre d'activités nouvelles créées et nombre d'emplois associés Nombre d'équipements publics construits ou étendus
La sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	cf. critères mis en place dans l'évaluation environnementale
La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	cf. critères mis en place dans l'évaluation environnementale
La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables	cf. critères mis en place dans l'évaluation environnementale
La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales	Nombre de logements sociaux construits ; Nombre de logements abordables produits (accession sociale en PTZ, PSLA ou dispositif équivalent. Nombre de logements dans la production nouvelle, dédiés aux personnes âgées soit en hébergements, soit en équipements, soit en logements adaptés

9 - LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, LES INCIDENCES ET EFFETS ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Le PLUi est soumis à évaluation environnementale. Se référer à ce document spécifique séparé du rapport de présentation et intégré au PLUi.