

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Rapport de présentation **JUSTIFICATION DES CHOIX**



Département de la Saône-et-Loire

Communauté de Communes Sud Côte Chalonnaise

Pièce n°	Approuvé le	Signature du-de la président-e
1 - 3	16 novembre 2022	Vu la délibération N°2022-11-08 approuvant le PLUi le 16 novembre 2022, Monsieur Antonio PASCUAL, Président de la c.c.S.c.c. 

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	3
LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD	8
1. Axe 1 Renforcer la structuration du territoire.....	8
1.1. Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	8
1.2. Proposer un parc de logement diversifié et de qualité.....	11
1.3. Renforcer l'accessibilité et maîtriser les déplacements	15
2. Axe 2 Accompagner tous les citoyens.....	16
2.1. Favoriser l'animation des espaces de vies des habitants	16
2.2. Veiller au bien-être de la population.....	17
3. Axe 3 L'innovation au CŒUR du modèle de développement local.....	19
3.1. Renforcer les filières d'excellence du territoire	19
3.2. Diversifier l'économie en s'appuyant sur les atouts du territoire	20
3.3. Accompagner les transitions énergétiques et numériques	22
4. Axe 4 Concilier développement urbain et qualité environnementale	23
4.1. Remettre l'eau au CŒUR du développement urbain	23
4.2. Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue.....	24
5. Axe 5 Mettre en avant un cadre de vie de grande qualité	25
5.1. Valoriser les éléments constitutifs de l'identité du territoire.....	25
5.2. Encourager l'innovation urbaine	26
CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES URBANISES ET MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.....	28
1. Analyse du potentiel DISPONIBLE ET DES BESOINS D'EXTENSION POUR L'HABITAT	28
1.1. ÉTAPE 1 : Définition du PÉRIMÈTRE de l'enveloppe urbaine	29
1.2. Étape 2 : mise en place de critères supplémentaires	29
1.3. Étape 3 : DEFINITION D'UN COEFFICIENT DE RETENTION FONCIERE.....	30
1.4. Étape 4 : LES BESOINS D'EXTENSION	31
2. CARTOGRAPHIE DES GISEMENTS FONCIERS DU PLUi	32
2.1. EN MATIERE D'HABITAT	32
2.2. EN MATIERE D'activités	57
2.3. EN MATIERE D'équipements.....	63

3. Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation d'espaces	69
3.1. EN MATIERE D'HABITAT	69
3.2. EN MATIERE D'ACTIVITES	72
3.3. EN MATIERE D'equipements.....	72
4. MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.....	73
5. IMPACTS SUR LES SURFACES INSCRITES EN APPELLATION D'ORIGINE PROTEGEE	76
6. EVOLUTION DES SURFACES DE ZONES AU REGARD DES PRECEDENTS DOCUMENTS D'URBANISME	78
JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	81
1. Motifs ET PRINCIPES de délimitation du zonage	81
1.1. Les zones urbaines	84
1.2. Les zones À Urbaniser	90
1.3. Les zones agricoles ET NATURELLES	93
2. DESCRIPTION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES	100
3. DESCRIPTION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES	117
3.1. Les autres éléments graphiques apparaissant sur le règlement graphique	117
4. Dispositions du règlement écrit	151
4.1. Les dispositions applicables À l'ensemble du territoire	151
4.2. Les dispositions de la zone UM	153
4.3. Les dispositions de la zone UA.....	157
4.4. Les dispositions de la zone UB.....	161
4.5. Les dispositions de la zone UH.....	166
4.6. Les dispositions de la zone UJ	170
4.7. Les dispositions de la zone UE.....	172
4.8. Les dispositions de la zone UX.....	173
4.9. Les dispositions de la zone UL	177
4.10..... Les dispositions de la zone Agricole	179
4.11..... Les dispositions de la zone Naturelle	183
4.12..... Les dispositions des zones AU	187
5. MISE EN œuvre DES ORIENTATIONS DU PADD PAR LE REGLEMENT DU PLUi	190
5.1. Les zones urbaines ET A URBANISER MIXTES (ZONE Ua, UB, UH, Uj, 1au)	190
5.2. Les zones urbaines ET A URBANISER SPECIFIQUES (ZONES Ux, ue, ul, 1aux, 1aue)	211

5.3. Les zones AGRICOLES ET NATURELLES (ZONES A, Av, ax, al, ae, n, np, nc, npv, nx, nl, nc)	217
5.4. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES.....	223
COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD.....	226
1. La mise en œuvre du PADD par les OAP	226
1.1. Axe 1 : Renforcer la structuration du territoire	226
1.2. Axe 2 : Accompagner tous les citoyens.....	227
1.3. Axe 3 : L'innovation au cœur du modèle de développement local	227
1.4. Axe 4 : Concilier développement urbain et qualité environnementale	227
1.5. Axe 5 : Mettre en avant un cadre de vie de grande qualité	228
2. Les axes du PADD mis en œuvre sur chaque site d'OAP	228

Ce tome du rapport de présentation justifie les choix retenus lors de l'élaboration du PLUI. Conformément aux article L.151-4 et R.151-2 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation décrit l'articulation du PLUi de la Communauté de Communes Sud Côte Chalonnaise avec les documents d'urbanisme et les plans ou programmes de rang supérieur. Cette analyse de compatibilité est incluse dans les différentes parties mentionnées ci-dessus.

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Chalonnais a été approuvé le 2 juillet 2019. Ce document majeur fixe les principes d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle du grand bassin de vie. C'est un SCoT dit « intégrateur » car il intègre les prescriptions et les recommandations des documents de rang supérieur qui doivent être appliquées dans les PLU et PLUI du territoire. De ce fait, la compatibilité du PLUI avec le SCoT permet de garantir l'articulation avec l'ensemble des autres documents de rang supérieur. Le rapport de présentation met donc principalement en avant la justification de la compatibilité entre le PLUI et le SCoT.

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

Cette partie du rapport de présentation vise à expliquer les choix retenus dans le PADD. Elle montre la cohérence des orientations du PADD avec les éléments issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement mais aussi la compatibilité de ces orientations avec le SCoT du Chalonnais.

Cette démonstration est structurée selon les 5 axes du PADD :

- Axe 1 : Renforcer la structuration du territoire
- Axe 2 : Accompagner tous les citoyens
- Axe 3 : L'innovation au cœur du modèle de développement local
- Axe 4 : Concilier développement urbain et qualité environnementale
- Axe 5 : Mettre en avant un cadre de vie de grande qualité

1. AXE 1 RENFORCER LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE

1.1. ORGANISER LE TERRITOIRE AU SEIN D'ESPACES DE VIES A PLUSIEURS ECHELLES

Cette première partie du PADD vise à montrer l'imbrication du projet de territoire du PLUI dans son grand bassin de vie, notamment par le respect des orientations du SCoT du chalonnais. Elle détaille aussi la vision des élus du territoire sur la recherche de proximité. Cette approche à double échelle est nécessaire pour agir sur la rationalisation des besoins en déplacements et favoriser un territoire des « courtes distances ».

Le rôle de Buxy et de Saint-Gengoux-le-National est fortement affirmé dans le PADD. Ces 2 communes sont identifiées par le SCoT comme pôles d'équilibre. À l'échelle du territoire de la c.c.S.c.c., elles représentent des polarités de bassin de vie. Le diagnostic a mis en évidence leur rôle majeur à l'échelle du territoire : présence d'équipements structurants et de nombreux services, poids relativement important en termes d'emploi et capacité à offrir une offre de logements diversifiée (appartements, offre locative). Le diagnostic a également montré la fragilité de ces 2 centralités : perte de population, fort taux de logements vacants, ... Le PADD vise donc à redynamiser Buxy et Saint-Gengoux-le-National afin qu'elles développent leur rôle en termes d'emploi, d'accueil résidentiel et d'équipements dans une logique de rationaliser les besoins en déplacements vers les pôles urbains extérieurs au territoire.

Le SCoT identifie les autres communes du territoire en tant que villages. Le PADD a affiné cette classification en distinguant 8 communes comme polarités de proximité à l'échelle de la Sud Côte Chalonnaise : Germagny, Genouilly, Messey-sur-Grosne, Moroges, Marcilly-les-Buxy et Saint-Boil, Granges et Sainte-Hélène. Ces villages comptent plus de 500 habitants et/ou plus de 10 équipements (au sens de la base permanente des équipements Insee) dont au moins une école et 1 ou 2 commerces. Le confortement des

pôles, dans une moindre mesure par rapport à Buxy et Saint-Gengoux-le-National, vise à maintenir la vitalité des villages et à assurer un maillage fin des services de proximité, comme les écoles. Ces 8 communes sont en effet réparties sur l'ensemble du territoire. Si certains villages sont situés à plus de 10 km des 2 polarités de bassin de vie, la quasi-totalité du territoire est située à moins de 3 km d'une polarité de proximité ou de bassin de vie. Cette distance courte permet d'envisager l'utilisation des modes doux pour certains déplacements du quotidien. Le maintien des écoles et des commerces de proximité est également une nécessité pour conforter l'attractivité des centres-bourgs, axe important du PADD.

L'armature urbaine telle que définie par le PLUI ne remet pas en cause les orientations du SCoT, notamment en termes de consommation foncière. Le SCoT prévoit un plafond de consommation foncière de 69 ha sur la période 2018-2030. Le PADD a réaffirmé ce plafond en le ramenant à une période de 10 ans (2020-2030) correspondant à la durée d'application prévisionnelle du PLUI, soit 57,5 hectares ($69/12 \times 10 = 57,5$).

Concernant les zones d'activités, le plafond fixé par le SCoT en termes de consommation d'espace (5ha) a également été repris dans le PADD en l'appliquant sur 10 ans, soit 4,2 ha d'ici 2030. Le choix a également été fait de limiter la création de zones pour les activités industrielles et logistiques. En effet, le diagnostic a montré que ces activités sont peu présentes sur le territoire et que les infrastructures de transport sont de taille modeste (excepté la RCEA). Les activités industrielles et logistiques ont davantage vocation à se développer au plus près des territoires urbains mieux desservis. Le choix a donc été de privilégier les activités artisanales et agricoles, ainsi que l'économie présente. Ces activités, déjà fortement présentes, présentent un potentiel de développement sur lequel le territoire souhaite s'appuyer.

Les objectifs en termes de limitation de la consommation foncière actés dans le PADD sont ambitieux.

En effet, la tendance observée entre 2007 et 2016, était de 69,3 ha pour les tissus habitats et mixtes et 7,4 ha pour les zones d'activités.

Cet objectif de modération de la consommation de l'espace s'observe également au regard de la période récente des dix dernières années (2011-2020). En effet, la tendance observée a été de 59 hectares pour les tissus habitat et mixtes et 8 hectares pour les zones d'activités.

Vocation	Consommation passée (2011- 2020)	Consommation projetée (PLUi)	Evolution
Habitat	59	57,5	- 3%
Economie	8	4	-50%

Le PADD fixe une ambition forte pour la revitalisation de l'ensemble des bourgs. Les orientations en termes d'équipements décrites ci-dessus contribuent à cet objectif. Mais l'enjeu est également de rapprocher les habitants de ces centres-bourgs. Le diagnostic a en effet montré une tendance à l'urbanisation en déconnection des bourgs historiques :

urbanisation linéaire le long des voies et des réseaux, développement des hameaux au détriment des centres et constructions diffuses, en dehors des tissus urbains existants. Cet éclatement du développement résidentiel a rendu difficile le maintien des commerces et équipements et a augmenté la dépendance à l'automobile y compris pour les déplacements vers les services du quotidien. Il a également engendré des impacts parfois importants sur le paysage.

Le PADD définit donc des orientations pour organiser le développement à proximité des bourgs plutôt qu'en périphérie. Les objectifs d'accueil résidentiel sont plus importants selon le niveau de polarité, qui traduit notamment le niveau d'équipement des communes.

Prendre en compte l'armature territoriale portée par les documents d'urbanisme de rang supérieur

Cette orientation se traduit par :

- Une réglementation au sein des secteurs centraux autorisant toutes les destinations et sous-destinations prévues par le Code de l'Urbanisme. En outre, les communes de Saint-Gengoux-le-National et de Buxy sont pourvues de « secteurs de proximité », délimités sur le règlement graphique, dans lesquels les nouvelles constructions peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur ;
- L'encadrement, conformément aux orientations du SCoT, de la superficie des nouveaux commerces, afin de limiter l'apparition de grandes surfaces. Seules les deux zones identifiées à Buxy et Saint-Gengoux-le-National (ATAC & B11) peuvent accueillir des surfaces commerciales plus importantes : ces deux zones sont identifiées en Uxc au sein du règlement graphique. Les zones d'activités sont, de manière générale, très limitées et se cantonnent à délimiter l'existant, sauf pour les ZAE prévues à Moroges, Buxy et Saint-Gengoux-le-National, classées en AUx.

Traduire l'emboîtement des espaces de vies

Cette orientation se traduit par :

- La délimitation de secteurs de proximité dans lesquels des majorations de hauteur sont accordées ainsi qu'une obligation minimale de hauteur pour les rez-de-chaussée afin d'accueillir du commerce et des activités ;
- Un repérage et une protection de locaux commerciaux et/ou artisanaux et/ou de service en rez-de-chaussée à Buxy et Saint-Gengoux-le-National qui ne peuvent faire l'objet d'aucun changement de destination à part celles mentionnées dans le règlement écrit ;
- Un règlement qui autorise une implantation à l'alignement ou en limite de voies afin de permettre ou de conforter les fronts bâtis et la requalification des espaces publics attenants ;

Renforcer l'installation des nouveaux habitants dans et autour des bourgs

Cette orientation se traduit par :

- Une délimitation adaptée des zones constructibles destinées à recevoir de l'habitat, qui limite l'implantation de nouvelles habitations en zones de hameau pour favoriser les secteurs centraux des communes ;
- La prise en compte des grandes infrastructures que sont les Routes Départementales touristiques, la RCEA et la ligne LGV, dans la délimitation du zonage et des zones constructibles.

1.2. PROPOSER UN PARC DE LOGEMENT DIVERSIFIE ET DE QUALITE

Le diagnostic a montré un taux de vacance des logements relativement important : 10,6 % des logements en 2015. Ce taux est particulièrement élevé dans les 2 principales polarités : Buxy et Saint-Gengoux-le-National avec plus de 14 % des logements vacants. Le Sud-Ouest du territoire est également concerné par une vacance forte, notamment le long de la vallée de la Guye. La vacance concerne principalement les logements anciens, souvent peu adaptés aux attentes des habitants et peu performants énergétiquement. La concurrence entre les logements neufs et les logements anciens est un des facteurs qui freine la réhabilitation.

Le PADD affirme une volonté de lutte contre la vacance. Il reprend l'objectif du SCoT de remettre sur le marché au moins 80 logements vacants sur la durée du PLUi. Des actions plus fortes sont prévues pour les communes de Buxy et de Saint-Gengoux-le-National ainsi que sur la vallée de la Guye. Pour faciliter le renouvellement du parc ancien, le PADD prévoit de limiter les constructions en extension et de valoriser les droits à construire sur les tissus anciens, tout en préservant les éléments patrimoniaux.

L'enjeu de la performance énergétique des bâtiments est également appréhendé dans le PADD. 43 % des logements ont été construits avant les années 20 et plus de 80 % avant les années 1990. Cette vétusté du parc est souvent liée à une faible performance énergétique. Le coût de l'énergie peut donc occuper une part importante du budget des ménages, d'autant qu'il est couplé à une forte dépendance à l'automobile. Pour limiter l'impact d'une probable hausse du coût de l'énergie dans les années à venir et pour réduire l'impact environnemental du territoire, le PADD fixe une ambition sur la performance énergétique des bâtiments. Cette ambition passe par des exigences sur le parc neuf, mais également par l'incitation à la rénovation des bâtiments anciens.

Dans ce contexte, le SCOT prévoit pour la c.c.S.c.c. un objectif en 12 ans (2018-2030) de 756 logements. Ce total inclut la production de 660 logements neufs et la remise sur le marché ou l'évitement de 96 logements vacants. La répartition géographique de la production de logements neufs privilégie les deux polarités principales : 236 logements neufs doivent être créés à Buxy et Saint-Gengoux-le-National.

La déclinaison de l'objectif du SCOT à l'échelle de temps du PLUi, estimée à 10 ans (2020-2030), correspond à 630 logements. Ce total inclut 550 logements neufs à produire, dont 200 pour Buxy et Saint-Gengoux-le-National, et 80 logements vacants à remobiliser.

Toutefois, le total des logements neufs produits en 2019 et 2020 montre un nombre inférieur de près de 35 logements par rapport aux prévisions du SCOT. L'objectif global peut être donc évalué à 660 logements au lieu de 630 logements dans le cadre du PLUi.

Toutefois, les 30 logements supplémentaires doivent être produits par mobilisation de la vacance et réhabilitation du bâti existant. Ainsi, l'objectif de logements neufs reste à 550.

La mobilisation de la vacance et du bâti existant passe donc de 80 logements vacants à remobiliser à 110 logements. L'atteinte de cet objectif se réalise par des incitations à la remise sur le marché de logements vacants mais également par des actions plus lourdes impliquant des réhabilitations et des changements de destination. Les données Sitadel les plus récentes indiquent 12 logements réhabilités en deux ans depuis l'approbation du SCOT. Ainsi, le potentiel de réhabilitation peut être évalué à 60 logements d'ici 2030.

Le tableau ci-dessous restitue la stratégie globale de la C.C.S.C.C. pour la mobilisation du bâti existant et la production neuve de logements :

Cet objectif de consommation de l'espace pour 550 logements d'ici 2030 se décline de la manière suivante :

- Près de 2,5 hectares correspondant à 25 logements neufs réalisés par densification diffuse (divisions de jardin et densification de terrains libres de faible superficie) d'ici 2030, soit une augmentation par rapport à la tendance observée entre 2011 et 2020 (une vingtaine de logements)
- Près de 55 hectares correspondant aux 220 logements neufs restants.

		Foncier mobilisé
630 logements prévus par le SCOT avec « plafond » haut admis à 660 logements	110 logements par résorption de la vacance et réhabilitation du bâti existant	-
	550 logements en construction neuve	55 hectares
	25 logements en construction neuve	2,5 hectares

La réhabilitation du parc ancien ne permettra pas de répondre à l'ensemble des besoins des habitants, tant en terme quantitatif que qualitatif (logements pas adaptés à toutes les attentes). La diminution de la taille des ménages entraîne un besoin croissant de logements. Rien que pour maintenir la population constante, les besoins sont de 174 logements neuf ou à remobiliser. Le PADD prévoit donc la construction de 550 logements sur les 10 prochaines années. Il respecte les orientations du SCoT qui fixent un objectif de 660 logements sur 12 ans ($550 = 660/12 \times 10$). Cet objectif de production permet d'augmenter le volume de production neuve, de 42 logements par an sur les 10 dernières années, à 55 sur les 10 prochaines années, mais en améliorant la répartition de la construction neuve.

Ce volume permet de compenser la diminution de la taille des ménages et d'accueillir de nouveaux habitants. En cohérence avec les objectifs du SCOT, près de 121 logements serviront à absorber des mouvements endogènes du parc de logements : la « compensation » des pertes d'habitants liées au desserrement des ménages ou à la disparition de logements, mais également les gains de population permis par la

reconquête de la vacance. Sur les 550 logements neufs à produire entre 2020 et 2030 de l'objectif SCoT sur la c.c.S.c.c., 429 serviront à accueillir de nouveaux ménages.

POLARITES	Objectif logement neuf du SCOT 2020- 2030	Point d'équilibre 2020- 2030	Logements pour l'accueil de nouveaux habitants 2020-2030
Pôles de bassin de vie	200	90	110
Autres communes	350	31	319

Le PADD favorise un développement plus important à Buxy et Saint-Gengoux-le-National, avec 200 logements sur 10 ans. Au-delà du respect des objectifs du SCoT (236 logements prévus sur 12 ans dans le DOO), cette répartition permet de repolariser le développement résidentiel vers les 2 communes les mieux équipées. En effet, sur les 10 dernières années, ces 2 polarités n'ont produit que 10 logements neufs par an en moyenne (hors résidences) et leur poids démographique s'est affaibli. L'objectif est donc de recentrer le développement sur ces 2 polarités qui ont la capacité à développer des formes urbaines plus denses répondant à une autre demande que la maison individuelle. C'est pourquoi le PADD cible prioritairement ces 2 communes pour la réalisation d'habitat groupé ou collectif.

Pour les autres communes du territoire, le PADD prévoit de répartir 350 logements sur les 10 prochaines années. Cet objectif respecte les orientations du SCoT (424 logements prévus sur 12 ans, soit 350 sur 10 ans). Il permet une stabilisation de la dynamique résidentielle sur le reste du territoire.

Ces objectifs en termes de logements permettent de respecter les orientations du SCoT en termes de densité. Les 200 logements à développer sur les polarités de bassin de vie avec une densité de 15 log/ha minimum conduisent à un plafond foncier de 13 ha. Les 350 logements prévus dans les autres communes avec une densité de 8 log/ha induisent 44 ha de foncier mobilisable maximum. Ces 2 enveloppes restent dans l'enveloppe globale fixée préalablement par le PADD à 57,5 ha pour les besoins résidentiels.

La répartition communale de cet objectif, validée en COPIL par la c.c.S.c.c., se fonde sur une clé de répartition issue d'une orientation du PADD. Elle vise un rééquilibrage « doux » entre les différents niveaux d'armature urbaine de la c.c.S.c.c. promouvant un recul progressif de la part des pôles secondaires dans la production de logements neufs au profit des pôles principaux. L'objectif est de ne provoquer ni dépassement la capacité immédiate des équipements des pôles principaux, ni diminution brutale de la construction sur les pôles secondaires.

Dans ce cadre, le PADD adapte l'armature urbaine définie par le SCOT à celle du territoire de l'intercommunalité, en créant une polarité intermédiaire des pôles des espaces du quotidien (Genouilly, Germagny, Messey-sur-Grosne, Marcilly-les-Buxy, Messey-sur-Grosne, Moroges, Sainte-Hélène, Saint-Boil), comprise entre celle des pôles de bassin de vie (Buxy et Saint-Gengoux-le-National) et celle des villages. Le PADD ne remet pas en cause la répartition globale définie par le SCOT, qui est de 200 logements dans les deux

pôles de bassin de vie sur les 550 logements neufs prévus. Par contre, les pôles des espaces du quotidien accueilleront une part plus importante des 350 logements restants.

L'objectif du SCoT est donc partagé en se fondant sur la dynamique de construction des 10 années précédentes, infléchie pour correspondre au projet de la collectivité tel qu'exposé dans le PADD.

- 200 logements à se partager entre 2 pôles principaux, soit 36% de la production de logements contre une proportion actuelle de 28% (Insee 2015)
- 350 logements à se partager entre les pôles secondaires et les villages, dont une portion significative sera prévue au niveau des 8 pôles secondaires, les 26 autres communes ayant proportionnellement un développement nettement moins important.

Les 550 logements à produire en 10 ans sont donc répartis entre les communes en réappliquant à chacune le coefficient correspondant à son niveau d'armature urbaine.

Renforcer l'attractivité du parc ancien afin d'endiguer les phénomènes de vacance

Cette orientation se traduit par :

- L'instauration de règles alternatives pour les bâtiments existants, afin qu'ils puissent évoluer de manière plus souple ;
- La préservation du bâti lorsque celui-ci présente un intérêt architectural local par un repérage sur le règlement graphique ;
- L'autorisation des changements de destination au sein des zones urbaines pour notamment réhabiliter des anciens bâtiments agricoles en logements notamment ;
- Des bâtiments existants pouvant faire l'objet de dérogation définie dans le Code de l'Urbanisme afin de pouvoir réaliser des isolations extérieures ;
- Une délimitation des zones constructibles adaptée qui poussera la réhabilitation de l'existant, vers les centres villageois et les pôles principaux et secondaires.

Viser l'exemplarité énergétique du parc de logements

Cette orientation se traduit par :

- Des bâtiments existants pouvant faire l'objet de dérogation définie dans le Code de l'Urbanisme afin de pouvoir réaliser des isolations extérieures ;
- L'instauration d'un bonus de construction pour les bâtiments présentant des performances énergétiques ;
- Des règles qui favorisent l'implantation de systèmes de production énergétique tout en misant sur leur intégration sur le bâti et l'environnement de manière générale ;
- L'écriture des OAP qui favorise la réflexion sur les qualités environnementale.

Diversifier l'offre de logement afin de proposer des biens répondant aux besoins de l'ensemble des publics du territoire

Cette orientation se traduit par :

- L'instauration d'un bonus de construction pour les bâtiments présentant des performances énergétiques ;
- L'instauration d'un bonus de construction pour les bâtiments comportant des logements sociaux au sein des secteurs de proximité ;
- L'autorisation des hébergements au sein des centres villages afin de favoriser l'implantation de résidences adaptées à un public spécifique ;
- Des règles assouplies pour les bâtiments existants ;
- Une écriture des OAP qui exige une diversité de formes et de typologie de logement.

1.3. RENFORCER L'ACCESSIBILITE ET MAITRISER LES DEPLACEMENTS

Le PADD défend un développement économique sobre en termes de foncier (4,2 ha sur 10 ans). Il cible par ailleurs le développement de zones commerciales sur des zones précises du territoire. Les 2 zones existantes au sein des 2 polarités de bassin de vie (Buxy et Saint-Gengoux-le-National) sont confortées en cohérence avec leur rôle dans l'armature urbaine et de leur desserte par un axe important : la RD981. Ces 2 zones sont identifiées par le SCoT comme principaux espaces de développement du foncier d'activités.

Le principal axe de desserte du territoire est la RCEA. Aussi un site à Moroges est prévu à proximité des échangeurs. Cette localisation permet de tirer parti de la bonne desserte routière tout en favorisant l'emploi sur le territoire. La RCEA étant un axe de découverte du territoire, le PADD mise sur un développement qualitatif en termes d'intégration paysagère pour conforter l'image de la c.c.S.c.c..

Une nouvelle zone est prévue à Buxy, classée en AUx, située aux abords de la Route Départementale 977 dans la continuité de quelques bâtiments d'activités existants. Elle est desservie par l'ensemble des réseaux et bénéficie d'accès facilité.

Un développement est prévu sur les zones existantes de Sercy, Saint-Gengoux-le-National et Genouilly, ou encore, Saint-Martin-du-Tarte. Ces zones, plus excentrées par rapport aux axes de circulation et aux polarités, ont vocation à maintenir l'emploi à une échelle locale, sans développement important.

Pour se rendre sur leur lieu de travail, 84 % des actifs du territoire utilisent la voiture. Le maintien et le développement de l'emploi sur la communauté de communes est un des leviers pour limiter les kilomètres à parcourir. L'autre enjeu pointé par le diagnostic est de travailler à des alternatives à la voiture individuelle. Malgré une très faible desserte en transport en commun, le PADD prend des mesures en ce sens. Tout d'abord par la volonté de création d'aires de covoiturage, qui permettent de limiter les kilomètres parcourus par des voitures sans passager. Les localisations prévues sont principalement autour de la RCEA et des 2 polarités de bassin de vie. Le SCoT identifiait la création des aires de Buxy et Saint-Gengoux-le-National. Les aires définies le long de la RCEA peuvent à terme servir également de parc relais si la desserte s'améliore le long de cet axe.

À une échelle plus locale, le PADD vise à favoriser les modes doux. La coupure liée à la RCEA est abordée mais le principal levier actionné est la prise en compte de ces déplacements dans les nouvelles opérations. Grâce aux OAP (orientations d'aménagement et de programmation), le PLUI peut assurer la place des modes doux

dans les nouveaux quartiers, en lien avec les autres cheminements des communes. Cette orientation est fortement liée à l'objectif décrit ci-avant de renforcer l'urbanisation au plus près des bourgs existants pour faciliter la mobilité douce.

Tirer parti des atouts de la localisation du territoire

Cette orientation se traduit par :

- Un zonage limité quant à l'ouverture de zones d'activité et une localisation préférentielle au sein des communes identifiées ;
- Une réglementation qui assure l'insertion paysagère des zones d'activité tout en accordant une marge de souplesse ;
- Une écriture du règlement qui en zone Ux (activité) limite la construction des commerces et services afin de favoriser l'implantation d'activités liés à la viticulture notamment.

S'engager dans des politiques de mobilité durable

Cette orientation se traduit par :

- Une réglementation adaptée qui permet la création d'aménagement et équipement public et d'intérêt collectif en toute zone ;
- La prise en compte au sein des OAP de la création d'une trame viaire mixte et de la création de cheminements piétons.

2. AXE 2 ACCOMPAGNER TOUS LES CITOYENS

2.1. FAVORISER L'ANIMATION DES ESPACES DE VIES DES HABITANTS

Le diagnostic a montré un enjeu de valorisation des espaces publics dans les bourgs. Tout comme le maintien des équipements en cœur de village, il permet de conserver la vitalité des communes. Pour cela, le PADD vise à conforter les pôles de vie au sein des bourgs. Les écoles, équipements importants à l'échelle des villages et présents dans de nombreuses communes, sont ciblées comme lieux privilégiés de développement des équipements et de confortement des espaces publics. Cette concentration en un lieu des espaces de vie permet de favoriser le maintien de centralités et facilite l'usage des modes doux. Pour atteindre cet objectif, le PADD vise à limiter la dispersion des équipements, commerces et services en périphérie des bourgs. Ces orientations sont complémentaires avec l'objectif de recentrer l'accueil résidentiel au plus près des centralités.

Le maintien de la qualité de vie passe également par la valorisation des paysages et des espaces de nature. Pour cela, le PADD vise à conserver des terrains non bâtis comme espaces de vie. Cette orientation s'inscrit en complémentarité de l'axe 5 du PADD qui traite de la valorisation des paysages.

Les orientations du PADD concernant l'apaisement de la circulation automobile, notamment dans les centres-bourgs, et le développement des modes doux, visent toujours

cette recherche d'une qualité de vie et de favoriser l'animation et l'attractivité des bourgs. Ces orientations complètent celles décrites dans l'Axe 1 sur les mobilités.

Aménager en vue de favoriser les rencontres entre habitants

Cette orientation se traduit par :

- La délimitation de secteurs de proximité dans lesquels des majorations de hauteur sont autorisées et l'implantation de commerces en rez-de-chaussée favorisée dans certains cas ;
- L'instauration au sein des OAP de l'obligation de créer des espaces non bâtis pouvant conduire à leur appropriation par les habitants ;
- La délimitation de zone Uj, dont la constructibilité est très limitée, en pourtour des zones urbaines notamment ;
- La limitation des aménagements en impasse et la prise en compte des cheminements doux qui doivent assurer la desserte des parcelles de seconde profondeur ;
- La prise en compte au sein des OAP d'une trame viaire mixte et de la création de cheminements piétons, pour lesquels une connexion vers l'extérieur est parfois demandée.

Développer et renforcer l'attractivité de l'offre de service des bourgs

Cette orientation se traduit par :

- Un zonage et une réglementation adaptés qui interdisent l'implantation de commerces de grande taille en dehors des centres – sauf en zone Uxc ;
- Une réglementation qui autorise l'ensemble des destinations et sous-destinations définies dans le Code de l'Urbanisme au sein des centres villages ;
- Un zonage adapté qui interdit l'urbanisation de certaines places centrales qui accueillent des commerces ambulants ou tout autre activité temporaire.

2.2. VEILLER AU BIEN-ETRE DE LA POPULATION

Le PADD intègre la notion de bien-être dans ces principes d'aménagement, à travers les thématiques de la santé, au sens large, et des besoins en termes de services et d'espaces publics.

En termes de santé, le PADD vise préserver les populations de l'impact des infrastructures et des activités nuisantes (bruit, pollution, ...), notamment en limitant le développement résidentiel sur les espaces concernés. Le diagnostic a montré que les grandes infrastructures sont peu nombreuses, mais que les 2 axes majeurs de RCEA et de la LGV induisent des nuisances importantes.

La santé est également traitée au sens large, car le PADD vise à réduire l'impact du développement sur l'environnement. En compatibilité avec les orientations du SCoT et du SDAGE, le PADD conditionne l'urbanisation à la capacité des réseaux, tant en alimentation en eau potable qu'en capacité de traitement des eaux usées. Cette orientation est forte car l'état initial de l'environnement a révélé que de nombreux ouvrages d'assainissement collectif étaient non conformes ou dépassaient les limites de leur

capacité de traitement. Le DOO du SCoT ne mentionne que 2 ouvrages présentant des insuffisances (Buxy et Saint-Gengoux-le-National uniquement).

La notion de bien-être et de qualité de vie englobe également la question des services publics et des loisirs. Le PADD vise à garantir les capacités foncières pour la création et l'extension des équipements publics, principalement dans les polarités de bassin de vie et les pôles de proximité.

En termes de loisirs, la Voie Verte est identifiée comme un axe majeur de développement. Le diagnostic a en effet identifié cet axe cyclable comme très fréquenté (60 000 vélos en 2014) et proche des 2 principales polarités du territoire. Cette orientation est couplée à une volonté plus globale de maintien et de création d'itinéraires pour les modes doux.

Anticiper les grands enjeux de sante

Cette orientation se traduit par :

- Un zonage et une réglementation qui limitent l'implantation de logements, de résidences ou équipements spécialisés par rapport aux milieux générateurs de nuisances ;
- Une dérogation issue du Code de l'Urbanisme qui autorise l'isolation extérieure des bâtiments existants ;
- Un conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation par une mise aux normes ou l'installation des réseaux humides nécessaires ;
- L'instauration du zonage Np (inconstructible) couplé à une interdiction d'implanter toute construction à moins de 15 mètres des cours d'eau ;
- Des dispositions particulières quant aux rejets émanant des constructions afin de garantir le moins d'impact sur l'environnement ;
- Une réglementation qui autorise la constitution d'ouvrages d'intérêt collectif (bassin, lagune, etc.) en toute zone ;
- La prise en compte des sites pollués – BASIAS - dans les OAP concernés (réalisation d'études complémentaires et information aux porteurs de projet) ;
- La possibilité d'implantation des équipements médicaux dans les secteurs centraux.

Répondre aux attentes des ménages en termes de services et d'espaces publics

Cette orientation se traduit par :

- Une réglementation favorable à l'installation des équipements collectifs en zones centrales et urbaines ;
- Un zonage qui tient compte par endroit de la Voie Verte et de son potentiel de développement, notamment touristique ;
- Des dispositions qui assurent le maintien des chemins et cheminements par l'obligation notamment de recul obligatoire en zones agricole et naturelle ;
- L'aménagement de cheminements autorisé en toute zone ;
- Le repérage des bâtiments et ouvrage à valeur historique ou patrimoniale.

3. AXE 3 L'INNOVATION AU CŒUR DU MODELE DE DEVELOPPEMENT LOCAL

3.1. RENFORCER LES FILIERES D'EXCELLENCE DU TERRITOIRE

Le diagnostic a montré l'importance de l'activité agricole sur le territoire, non seulement en termes d'emprise foncière, mais aussi en tant que secteur économique important et dynamique. Le PADD vise à conforter cette activité et notamment ces filières d'excellence : la viticulture et l'élevage. Les mesures prises par le PADD permettent à la fois de préserver le foncier agricole, mais également de faciliter le fonctionnement et le développement des exploitations. Elles s'inscrivent en complémentarité de l'objectif de limitation de la consommation foncière décrit dans l'Axe 1 du projet.

L'artisanat participe au maintien d'une économie diversifiée sur le territoire. Pour cela, le PADD prévoit des mesures pour assurer le maintien, le développement et la création des entreprises artisanales. Si l'insertion de ces activités au sein des bourgs est favorisée, des zones dédiées sont réservées pour les activités non compatibles avec le tissu urbain résidentiel (nuisances, ...). Ces surfaces dédiées restent très modérées : comme précisé dans l'axe 1 du PADD, le foncier économique est limité à 4,2 ha, en compatibilité avec les orientations du SCoT. Le PLUI met en avant la nécessité d'un développement qualitatif, notamment en termes d'insertion paysagère et de modes doux, en cohérence avec les autres orientations du PADD.

L'économie présentielle est également forte sur le territoire (65 % des emplois en 2015), et sa croissance est liée au développement démographique du territoire. Le commerce est un des secteurs de cette sphère présentielle. Le projet de territoire vise à préserver et à conforter le commerce de centre-ville, en cohérence avec les orientations du SCoT. Pour le maintien de ces commerces, le PADD interdit le développement de nouvelles zones commerciales et n'autorise que l'extension des 2 pôles commerciaux existants dotés de moyennes surfaces : Buxy et Saint-Gengoux-le-National. Ces deux pôles sont identifiés par le SCoT comme secteurs de localisation préférentielle des commerces et sont zonées en Uxc au règlement graphique.

Maintenir et valoriser les filières d'excellence agricoles

Cette orientation se traduit par :

- Une possibilité règlementaire de mutualiser les constructions et les équipements entre différents projets, en zones agricole, naturelle ou d'activités ;
- La possibilité d'extension des caves coopératives en autorisant les extensions d'ICPE relevant de l'activité viticole sur l'ensemble du territoire, qu'importe leur classement ;
- Un règlement adapté à la protection des parcelles plantées de vignes et au développement des activités agricoles existantes ;
- Une identification des éléments paysagers et naturels, participant à l'image du territoire, à protéger au règlement graphique ;
- Des dispositions particulières quant aux divers rejets émanant des constructions afin de garantir le moins d'impact sur l'environnement.

Permettre le développement des activités artisanales

Cette orientation se traduit par :

- Une réglementation qui contribue à l'amélioration de l'insertion et de l'accessibilité des zones d'activités existantes et à créer, à travers les OAP notamment ;
- L'obligation de créer des bâtiments d'habitation, lorsque ceux-ci sont nécessaires, incorporés aux constructions autorisées au sein des zones d'activités ;
- Un zonage et un règlement qui permettent le développement des activités économiques existantes, que ce soit dans les secteurs centraux, qu'en zones agricole et naturelle (instauration de STECAL).

Structurer l'offre commerciale du territoire

Cette orientation se traduit par :

- La création d'un zonage spécifique à Buxy et à Saint-Gengoux-le-National (Uxc) à l'intérieur duquel les surfaces commerciales de grande taille sont autorisées. À l'extérieur de ces deux zones identifiées, les surfaces commerciales autorisées sont plus petites ;
- La mise en place de secteurs de proximité dans lesquels il est prévu d'implanter des activités commerciales en rez-de-chaussée selon certaines conditions fixées par le règlement écrit ;
- Une réglementation qui contribue à l'amélioration de l'insertion et de l'accessibilité des zones commerciales existantes ;
- L'identification de linéaire de rez-de-chaussée commerciaux à Buxy et à Saint-Gengoux-le-National où le changement de destination est réglementé.

3.2. DIVERSIFIER L'ECONOMIE EN S'APPUYANT SUR LES ATOUTS DU TERRITOIRE

Le projet de la Communauté de Communes Sud Côte Chalonnaise vise à conforter les filières existantes mais également à encourager la diversification de l'économie. Cette ambition répond à un enjeu fort du diagnostic : le territoire ne compte que 54 emplois pour 100 actifs occupés, ce qui génère des besoins en déplacements importants (notamment, 36 % des actifs travaillent sur le territoire du Grand Chalon). La diversification des activités agricoles et touristiques est un levier que la Communauté de Communes souhaite mobiliser pour développer l'emploi.

En complémentarité des autres orientations visant à soutenir l'activité agricole, le PADD met en place des mesures pour favoriser la diversification des productions agricoles et notamment des circuits-courts. Ces activités peuvent permettre le maintien et la création d'emplois dans l'agriculture, tout en participant au cadre de vie des habitants et en limitant les flux liés au transport de marchandises.

Le diagnostic paysager a montré les qualités du cadre de vie du territoire. Les axes de passage offrent une forte visibilité sur ce paysage et notamment le long de la RCEA, de la RD 981 et de la Voie Verte. Première image pour les visiteurs ou panoramas quotidiens pour les habitants, ces axes méritent une attention particulière du fait de leur fréquentation.

Le PADD prévoit donc une préservation des ouvertures paysagères le long de ces axes. Cette disposition s'inscrit en compatibilité avec l'orientation du SCoT de préserver les fenêtres paysagères sur les routes les plus fréquentées. Le territoire souhaite s'appuyer sur le cadre de vie et sur la Voie verte pour développer l'activité touristique. Le PADD intègre les aménagements nécessaires à ce développement (offre d'hébergement, services, aménagements urbains, ...)

Le projet de développement touristique s'appuie également sur l'œnotourisme. La qualité viticole du territoire est reconnue par des appellations prestigieuses et la route des Grands Vins de Bourgogne traverse la Communauté de Communes et ses 2 principales polarités. Le PADD prévoit donc la structuration de l'œnotourisme, notamment en permettant le développement des 4 grandes caves du territoire.

Amorcer la transition agricole en diversifiant les productions et en favorisant les circuits courts

Cette orientation se traduit par :

- Un zonage et une réglementation adaptés qui autorisent le développement des activités agricoles sur les parcelles à forte valeur agronomique. Cela permet aussi de pérenniser les activités existantes en leur permettant de se développer et de se diversifier par la création d'activités tierces directement liées à l'activité agricole (transformation, conditionnement vente sur place, etc.) conformément aux récentes dispositions de l'article L151-11 Code de l'Urbanisme relatives aux zones agricole et naturelle ;
- La possibilité de développer des activités agricoles au sein des secteurs centraux, conditionnées par la proximité immédiate des bâtiments d'habitation (respect du recul lié au principe de réciprocité ICPE) ;
- La possibilité de développer des équipements d'intérêt collectif en zone agricole.

Travailler qualitativement les axes de découverte du territoire

Cette orientation se traduit par :

- Une délimitation du zonage qui permet de conserver les axes de vues et de découverte ;
- Une disposition qui permet d'interdire tout projet si ce dernier bloque des cônes de vues identifiés lors du diagnostic territorial ;
- La délimitation de STECAL (zone NIn) qui s'appuie en partie sur la Voie Verte, mais aussi sur des sites touristiques du territoire ;
- La possibilité d'installer divers équipements destinés à valoriser le territoire et ses caractéristiques locales.

Affirmer une image de marque autour de la « route des grands vins de Bourgogne »

Cette orientation se traduit par :

- Une délimitation du zonage qui permet de conserver les axes de vues et de découverte ;

- Une disposition qui permet d'interdire tout projet si ce dernier bloque des cônes de vues identifiés lors du diagnostic territorial ;
- La possibilité d'installer divers équipements destinés à valoriser le territoire et ses caractéristiques locales ;
- Un zonage et une réglementation adaptés qui autorisent le développement des activités agricoles sur les parcelles à forte valeur agronomique. Cela permet aussi de pérenniser les activités existantes en leur permettant de se développer et de se diversifier par la création d'activités tierces directement liées à l'activité agricole (transformation, conditionnement vente sur place, etc.) conformément aux récentes dispositions de l'article L151-11 Code de l'Urbanisme relatives aux zones agricole et naturelle.

3.3. ACCOMPAGNER LES TRANSITIONS ENERGETIQUES ET NUMERIQUES

La production d'énergie renouvelable du territoire couvrirait moins de 13 % de ses besoins en 2010. L'État initial de l'environnement du PLUI a montré que cette production avait fortement augmenté ces dernières années grâce au développement de la méthanisation et au maintien de la filière bois-énergie. Le territoire est engagé dans les démarches Tepos (territoire à énergie positive) et Tepcv (territoire à énergie positive pour la croissance verte) qui vise notamment à augmenter la production d'énergie renouvelable. Il dispose d'un potentiel à valoriser, notamment concernant les filières solaires, méthanisation ou bois énergie. Le PLUi accompagne le développement de ces démarches, des plus ambitieuses aux plus ponctuelles. L'approche du PADD consiste à rendre possible de nombreux types de productions afin de maximiser les résultats.

Le PADD vise à accompagner la transition numérique afin de maintenir l'attractivité économique et résidentielle du territoire. La desserte numérique est également un levier pour favoriser le travail à distance et ainsi limiter les besoins en déplacements.

Favoriser le développement des filières de production d'énergies renouvelables

Cette orientation se traduit par :

- La possibilité d'implanter en zone naturelle des exploitations forestières ;
- Une réglementation qui permet l'implantation d'équipements de production d'énergie renouvelable, soit au sein de zones clairement identifiées (Npv) soit au sein des zones naturelles ou agricoles (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autorisés) soit au sein des secteurs centraux (dents creuses, etc.) ;
- Des dispositions au sein du règlement et des OAP qui concourent à la mutualisation des équipements et des constructions, à l'approvisionnement des constructions à des sources d'énergie renouvelable, ainsi qu'à l'installation de système de production électrique sur les espaces de stationnement, sur les toitures des grands bâtiments, etc. ;
- La possibilité d'implanter des déchetteries et de réaliser des extensions de celles existantes en zone agricole.

Accompagner la transition numérique du territoire

Cette orientation se traduit par :

- Une obligation de raccordement au réseau numérique pour toutes les nouvelles constructions, notamment pour les principales ZAE à créer (OAP de Buxy) ;
- La possibilité d'implanter des bâtiments de cotravail, au sein des secteurs centraux.

4. AXE 4 CONCILIER DEVELOPPEMENT URBAIN ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE

4.1. REMETTRE L'EAU AU CŒUR DU DEVELOPPEMENT URBAIN

La gestion de l'eau est un enjeu important décrit par le diagnostic et l'état initial de l'environnement. Bien qu'il n'existe pas de PPRI sur le territoire, le risque inondation existe, notamment le long de la plaine Chalonnaise, de la Vallée de la Guye et le long de la côte viticole, du fait de l'érosion des sols. L'imperméabilisation des sols renforce ce risque.

Le PADD vise à limiter les risques d'inondation et d'érosion des sols. Pour cela, il interdit tout d'abord l'urbanisation dans les secteurs réputés inondables. Il cherche aussi à éviter que les activités humaines n'aggravent les aléas. Les orientations visent à limiter l'imperméabilisation des sols (perméabilité des stationnements, coefficient d'espaces verts dans les opérations) et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Le maintien de la végétalisation, particulièrement dans les secteurs concernés par l'érosion viticole, doit permettre d'atténuer les phénomènes de ruissellement.

La présence de l'eau est également appréhendée comme un élément qualitatif pour la qualité de vie. Le PADD prévoit des cheminements le long des cours d'eau et un recul des constructions par rapport aux berges pour maintenir leur fonctionnement écologique.

Mettre en scène l'eau et limiter l'imperméabilisation des sols

Cette orientation se traduit par :

- Des dispositions règlementaires imposant l'usage de matériaux perméable pour tout aménagement ;
- L'obligation de tenir compte de la végétalisation existante en toute zone urbaine, d'aménager les parcelles de manière à y maintenir ou à y créer des espaces végétalisés, et imposer pour les secteurs proches des espaces naturels et peu denses (zone Ub) un coefficient de pleine terre à respecter. Ce coefficient modulera selon la pente du terrain ;
- La possibilité de réaliser en toutes zones agricoles et naturelles des aménagements destinés à réduire les phénomènes d'érosion et d'écoulement des eaux notamment ;
- Des dispositions particulières quant aux divers rejets émanant des constructions afin de garantir le moins d'impact sur l'environnement ;
- L'instauration du zonage Np (inconstructible) couplé à une interdiction d'implanter toute construction à moins de 15 mètres des cours d'eau.

Préserver les populations des aléas d'inondations et d'érosion viticole

Cette orientation se traduit par :

- L'instauration de secteur inconstructible à travers le zonage en raison de leur risque d'inondation ;
- L'instauration du zonage Np (inconstructible) couplé à une interdiction d'implanter toute construction à moins de 15 mètres des cours d'eau.

4.2. PROTÉGER ET VALORISER LES ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le territoire bénéficie d'une grande richesse environnementale. Cette diversité est reconnue par des inventaires régionaux, nationaux ou européens (Schéma Régional de Cohérence Écologique, ZNIEFF, NATURA 2000, ...). Le PADD s'engage dans la préservation des espaces remarquables du territoire afin de conserver la richesse de la biodiversité.

Dans le respect des orientations du SCoT, le projet de territoire préserve les zones et prairies humides. Il proscriit leur artificialisation, sauf si des mesures compensatoires sont prises. Les pelouses sèches (pelouses calcicoles) identifiées dans l'EIE sont également préservées.

Dans les périmètres d'inventaires naturalistes, aussi appelés réservoirs de biodiversité à statut dans le SCoT, le PADD encadre l'urbanisation pour éviter de perturber les milieux. Il précise que l'intégrité de ces réservoirs doit être maintenue. Ces entités souvent larges englobent certains centres-bourgs. Cela explique la notion d'urbanisation encadrée, plus souple que l'inconstructibilité prévue dans les zones humides, qui sont plus restreintes en termes de surface.

Afin de maintenir et d'améliorer les déplacements de la faune, le PADD souhaite conforter les corridors écologiques du territoire. La communauté de communes Sud Côte Chalonnaise est un territoire globalement très perméable à la faune par l'étendue de ces espaces agricoles et naturels. Les principales actions prévues concernent les quelques zones où la perméabilité n'est pas assurée : le franchissement de la LGV et de la RCEA et la traversée de 7 bourgs, concernés par des corridors écologiques importants. Le projet de territoire encourage une trame verte multifonctionnelle, qui permet le développement des cheminements doux. Ces axes peuvent en effet permettre la création de cheminements apaisés et qualitatifs, avec une dimension pédagogique sur la richesse écologique du territoire.

Préserver les espaces naturels remarquables

Cette orientation se traduit par :

- L'instauration de zones inconstructibles ou à constructibilité limitée pour les secteurs présentant un intérêt écologique ou ayant une fonction de corridor écologique ou de réservoir de biodiversité ;
- L'instauration d'EBC sur certains massifs boisés dont la sauvegarde est souhaitable ;
- Le repérage des cours d'eau et l'identification des ripisylves sur le règlement graphique protégées en raison de leur intérêt écologique et de leur rôle de corridor écologique au sein de la Trame Verte et Bleue ;

- Une interdiction d'implanter toute construction à moins de 15 mètres des cours d'eau.

Valoriser la trame verte et bleue comme support de découverte du territoire

Cette orientation se traduit par :

- Une délimitation du zonage qui assure les coupures d'urbanisation, notamment au pied de la Côte Chalonnaise entre Saint-Gengoux-le-National et Buxy ;
- L'instauration de zones inconstructibles ou à constructibilité limitée pour les secteurs présentant un intérêt écologique ou ayant un rôle de corridor écologique ;
- Un règlement adapté qui assure la traversée de la petite faune par des aménagements poreux (interdiction de clôture pleine) pour les parcelles situées en limite de zone agricole ou naturelle ;
- La possibilité de réaliser tout aménagement en zone agricole ou naturelle nécessaire à la restauration des continuités écologiques ou à la mise en valeur de ces espaces ;
- L'identification sur le règlement graphique d'éléments naturels à protéger en raison de leur valeur écologique (ripisylve, haie, mare, etc.).

5. AXE 5 METTRE EN AVANT UN CADRE DE VIE DE GRANDE QUALITE

5.1. VALORISER LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE L'IDENTITE DU TERRITOIRE

La communauté de communes Sud Côte Chalonnaise est un territoire attractif par sa qualité de vie et par son image rurale. Le diagnostic a mis en évidence la qualité paysagère de la c.c.S.c.c. : des silhouettes villageoises variées, avec notamment des villages perchés et de piémont, des espaces non bâtis qui viennent souligner ce paysage, une place importante des espaces agricoles et naturels, ... Le développement urbain de ces dernières décennies a parfois modifié ces paysages : extensions pavillonnaires importantes et/ou perturbant la qualité du paysage, développement linéaire le long des axes, ... Le PADD définit donc des orientations pour que l'urbanisation respecte la qualité paysagère du territoire.

La préservation de l'identité paysagère passe par la préservation du patrimoine végétal à une échelle large (forêts, liseré boisé sur les versants viticoles, ...) mais également à une échelle fine (haies bocagères, arbres remarquables, ripisylves, ...). Ces règles doivent permettre de lutter contre les phénomènes d'uniformisation du paysage liés aux opérations d'urbanisme et/ou à l'évolution des pratiques agricoles.

La sauvegarde du patrimoine bâti est également un enjeu fort pour maintenir l'identité du territoire. Au-delà de la protection des 2 bourgs médiévaux, le PADD met l'accent sur la préservation du petit patrimoine, notamment dans les futures opérations d'aménagement.

Le respect de l'identité patrimoniale du territoire passe également par une réflexion sur les lieux d'implantation des nouvelles constructions pour s'intégrer harmonieusement dans les villages. Le diagnostic a distingué les différents types de silhouettes villageoises présentes au sein de la Communauté de Communes. Les orientations diffèrent en fonction

de ces typologies d'implantation afin de respecter l'identité paysagère. Le PADD affirme également une volonté d'éviter les continuités urbaines et de maintenir des espaces de respiration au sein des tissus urbains. Ces principes permettent de conserver des espaces ouverts, participant à la trame verte, y compris dans les zones urbaines.

Valoriser la richesse et la diversité des paysages agricoles et naturels

Cette orientation se traduit par :

- L'identification sur le règlement graphique d'éléments naturels à protéger en raison de leur valeur écologique (ripisylve, haie, arbre, etc.) ;
- L'identification sur le règlement graphique du patrimoine bâti existant (cadole, murger, etc.) à protéger en raison de leur intérêt patrimonial et écologique ;
- La protection des parcelles plantées et sous appellation protégée par un règlement adapté ;
- Une interdiction d'implanter toute nouvelle construction agricole ou d'habitation à moins de 30 mètres d'un liseré boisé.

Protéger et mettre en avant les éléments de patrimoine

Cette orientation se traduit par l'identification au règlement graphique du patrimoine bâti existant à protéger pour lequel tout projet sera systématiquement soumis à déclaration préalable à minima.

Respecter l'identité patrimoniale et bâtie de la communauté de communes sud côte chalonnaise

Cette orientation se traduit par :

- Un règlement adapté qui assure la préservation des caractéristiques architecturales et des formes urbaines du territoire, tout en s'adaptant aux micro-particularités propres à chaque bourg ;
- La prise en compte des trois entités géographiques – Guye, Côte et Grosne – pour établir des règles différentes et adaptées à ces entités.
- Des OAP qui par leur localisation ne sont pas en contradiction avec le tissu urbain originel ;
- Un zonage adapté pour préserver le contour des enveloppes bâties propres à chaque centre bourg et hameau ;
- La création d'une OAP patrimoniale propre au centre médiéval de Buxy, basée sur la mise en valeur du bâti et des espaces publics ;
- L'instauration d'une zone Uj qui permet au sein des secteurs bâtis de préserver des espaces non construits, porteurs d'une identité forte ou d'un rôle de respiration.

5.2. ENCOURAGER L'INNOVATION URBAINE

Cette dernière partie du PADD vise à offrir une certaine souplesse réglementaire pour encourager l'innovation urbaine. Le diagnostic a en effet mis en évidence la grande diversité des tissus urbains, qui forme l'identité du territoire. Face au risque d'uniformisation des formes urbaines, le PADD souhaite promouvoir la diversité

architecturale. Ces formes innovantes devront tout de même respecter les principes précédemment énoncés, notamment en termes d'insertion paysagère.

Accompagner l'évolution du bâti et des espaces urbains

Cette orientation se traduit par :

- Un règlement qui permet d'adapter les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère du bâti lorsque celui-ci présente des hautes performances énergétiques ;
- Un règlement qui n'interdit pas une architecture contemporaine, à condition que celle-ci s'inspire des caractéristiques locales propres au territoire ;
- Des souplesses réglementaires pour les bâtiments existants afin de faciliter leur réhabilitation ;
- Un zonage adapté qui permet de conserver les parcelles présentant un intérêt écologique au sein des secteurs bâtis.

CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES URBANISES ET MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Cette partie détaille les règles et les objectifs du PLUI visant à limiter la consommation foncière, en compatibilité avec les orientations du SCoT du Chalonnais. Elle justifie les objectifs chiffrés de modulation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, elle justifie les objectifs chiffrés de modulation 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 du schéma de cohérence territoriale et des dynamiques économiques et démographiques. Dans la seconde sous-partie, sont présentées les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation foncière.

1. ANALYSE DU POTENTIEL DISPONIBLE ET DES BESOINS D'EXTENSION POUR L'HABITAT

Le PADD est établi en compatibilité avec le SCOT du Chalonnais. Il prévoit 550 logements neufs (constructions nouvelles) impliquant de mobiliser près de 57,5 hectares de foncier.

Cet objectif de consommation de l'espace pour 550 logements d'ici 2030 se décline de la manière suivante :

- Près de 2,5 hectares correspondant à 25 logements neufs réalisés par densification diffuse (divisions de jardin et densification de terrains libres de faible superficie) d'ici 2030, soit une augmentation par rapport à la tendance observée entre 2011 et 2020 (une vingtaine de logements)
- Près de 55 hectares correspondant aux 220 logements neufs restants.

		Foncier mobilisé
630 logements prévus par le SCOT avec « plafond » haut admis à 660 logements	110 logements par résorption de la vacance et réhabilitation du bâti existant	-
	25 logements par densification « diffuse » (divisions de jardins et terrains libres de faible superficie (1))	2,5 hectares
	525 logements en construction neuve	55 hectares

(1) Les terrains libres de faible superficie représentent des surfaces inférieures à 600 m² dans les polarités principales, 800 m² dans les polarités secondaires, 1200 m² dans les villages

Une analyse a permis de repérer les parcelles identifiables situées au sein des enveloppes urbaines, selon la méthode suivante :

1.1. ÉTAPE 1 : DEFINITION DU PÉRIMÈTRE DE L'ENVELOPPE URBAINE

Les enveloppes urbaines ont été définies :

- En prenant appui sur les espaces bâtis, entièrement urbanisés et constitués (traitement photo aérienne, recoupement du cadastre et des données Majic). La définition du SCOT pour l'enveloppe urbaine a été appliquée : les espaces bâtis séparés par une distance de plus de 50 mètres sans construction ne peuvent être considérés comme faisant partie de la même enveloppe (page 14 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT)
- En prenant en compte les constructions dont les travaux ont débuté en 2020 (le fond de plan cadastral du PLUi date de 2020) ainsi que les autorisations d'urbanisme accordés sur les parcelles situées en extension de l'enveloppe urbaine.

1.2. ÉTAPE 2 : MISE EN PLACE DE CRITERES SUPPLEMENTAIRES

Au sein des enveloppes urbaines dont la délimitation est désormais fixée, les parcelles ne portant aucune entité bâtie à l'année 2020 sont retenues par un traitement effectué avec un logiciel de système d'information géographique.

Un « nettoyage » à l'œil (par photo aérienne et connaissance du terrain, dent creuse par dent creuse) des dents creuses identifiées a été entrepris afin de supprimer les parcelles :

- Présentant une forme étroite, étirée en longueur et ceinturée de construction ;
- Appropriées ou occupées par un jardin et/ou des petites annexes n'apparaissant pas au cadastre ;
- Présentant une déclivité importante, comme à Culles-les-Roches par exemple.

Les dents creuses sont repérées sur les extraits de carte en partie 2.

Il est également apparu difficile d'identifier les petites « dents creuses » et parcelles bâties divisibles, notamment en raison de la complexité du découpage parcellaire. Des seuils minimaux de surface ont ainsi été définis afin de retirer toutes les dents creuses identifiées à l'étape 2 dont la surface est inférieure à ce seuil. Les seuils retenus sont :

- Pour Buxy et Saint-Gengoux-le-National, un seuil de 600 m² en deçà duquel toutes les dents creuses ne sont pas prises en compte ;
- Pour les pôles secondaires, un seuil de 800 m² en deçà duquel toutes les dents creuses ne sont pas prises en compte ;
- Pour toutes les autres communes, un seuil de 1200 m² en deçà duquel toutes les dents creuses ne sont pas prises en compte.

Ainsi, en-deçà de seuils minimaux de surface, un système de ratio de densification a été retenu, basé sur l'analyse détaillée des autorisations d'urbanisme entre 2017 et 2020. Cette analyse montre qu'entre 2017 et 2020, près de logements créés par division de jardin et par urbanisation de terrains inférieurs aux seuils précédemment présentés, soit 22 logements en 10 ans, pour une surface de l'ordre de 2 hectares.

Il a donc été décidé de tabler sur un potentiel de 25 logements jusqu'en 2030 pour un potentiel foncier de l'ordre de 2,5 hectares.

La stratégie du PADD pour la construction neuve a donc été affinée de la manière suivante :

- Près de 2,5 hectares correspondant à 25 logements neufs réalisés par densification diffuse (divisions de jardin et densification de terrains libres de faible superficie) d'ici 2030, soit une augmentation par rapport à la tendance observée entre 2011 et 2020
- Près de 55 hectares correspondant aux 220 logements neufs restants.

		Foncier mobilisé
630 logements prévus par le SCOT avec « plafond » haut admis à 660 logements	110 logements par résorption de la vacance et réhabilitation du bâti existant	-
	25 logements par densification « diffuse » (divisions de jardins et terrains libres de faible superficie (1))	2,5 hectares
	525 logements en construction neuve	55 hectares

(1) Les terrains libres de faible superficie représentent des surfaces inférieures à 600 m² dans les polarités principales, 800 m² dans les polarités secondaires, 1200 m² dans les villages

Le potentiel foncier en densification identifié est le suivant :

- Dents creuses : 24 hectares
- Densification diffuse : 2,5 hectares.

1.3. ÉTAPE 3 : DEFINITION D'UN COEFFICIENT DE RETENTION FONCIERE

L'analyse de la consommation de l'espace entre 2011 et 2020 montre que la densification représente 16 hectares hors densification diffuse (divisions de jardin et espaces interstitiels de faible superficie). Ainsi le potentiel global de densification peut être évalué à 40 hectares en 2011. Près de 40% des terrains densifiables ont été urbanisés (16/40*100). La rétention foncière est donc de près de 60%.

Il a donc été décidé d'établir un coefficient de rétention foncière de 50% pour la densification.

Ainsi, le potentiel foncier de 24 hectares représente un gisement foncier réellement mobilisable de 12 hectares.

Le tableau ci-dessous restitue ce potentiel :

Le potentiel foncier en densification qui en résulte est le suivant :

- Dents creuses : 12 hectares
- Densification diffuse : 2,5 hectares.

Soit un potentiel de densification de 14 à 15 hectares.

1.4. ÉTAPE 4 : LES BESOINS D'EXTENSION

Sur les 55 hectares nécessaires à l'atteinte de l'objectif de 525 logements neufs, le besoin d'extension peut donc être évalué à 43 hectares.

Le tableau fait la synthèse des capacités foncières :

	Capacité foncière		
	En densification	En extension	Total
TOTAL	12 ha	43 ha	55 ha

Les dents creuses et les extensions sont repérées sur les extraits de carte en partie 2.

2. CARTOGRAPHIE DES GISEMENTS FONCIERS DU PLUI

2.1. EN MATIERE D'HABITAT

Capacités foncières des zones habitat ou mixtes du PLUI (zones 1AU, 2AU, Ua, Ub, Uh) exprimées en hectares				
Commune	Dents creuses en zones Ua, Ub, Uh avec rétention foncière de 50%	Extensions en zones Ua, Ub, Uh sans rétention foncière	Dents creuses en zone 1AU avec rétention foncière de 50%	Extensions en zone 1AU sans rétention foncière
Bissey-sous-Cruchaud	0,7	0,8	0,0	0,0
Bissy-sur-Fley	0,3	0,1	0,0	0,4
Burnand	0,2	0,6	0,0	0,0
Buxy	2,3	0,6	0,5	3,4
Cersot	0,2	0,5	0,0	0,0
Châtel-Moron	0,2	0,4	0,0	0,0
Chenôves	0	0,6	0,1	0,6
Collonge-en-Charollais	0,1	0,7	0,0	0,0
Culles-les-Roches	0,0	0,6	0,0	0,0
Fley	0,2	0,7	0,0	0,0
Genouilly	0,1	0,6	0,0	0,8
Germagny	0,1	0,0	0,0	0,6
Granges	0,2	1,3	0,0	2,1
Jully-lès-Buxy	0,7	1,3	0,0	0,0
Le Puley	0,0	0,0	0,0	0,0
Marcilly-lès-Buxy	0,1	0,6	0,0	3,3
Messey-sur-Grosne	0,8	2,6	0,0	0,5
Montagny-lès-Buxy	0,2	0,4	0,0	0,0
Moroges	0,0	0,0	0,0	1,1
Rosey	0,4	0,2	0,0	0,0
Saint-Boil	1,3	0,7	0,1	1,1

Sainte-Hélène	0,2	0,3	0,0	1,7
Saint-Gengoux-le-National	0,5	0,3	0,1	4,6
Saint-Germain-lès-Buxy	0,1	1,4	0,0	0,3
Saint-Martin-d'Auxy	0,1	0,6	0,0	0,9
Saint-Martin-du-Tartre	0,2	1,0	0,0	0,0
Saint-Maurice-des-Champs	0,2	0,6	0,0	0,0
Saint-Privé	0,1	0,4	0,0	0,0
Saint-Vallerin	0,3	0,0	0,0	0,6
Santilly	0,9	1,0	0,1	0,0
Sassangy	0,0	0,0	0,0	0,0
Saules	0,1	0,0	0,3	0,9
Savianges	0,0	0,0	0,0	0,0
Sercy	0,1	0,4	0,0	0,0
Vaux-en-Pré	0,1	0,0	0,0	0,0
Villeneuve-en-Montagne	0,1	0,5	0,0	0,0
TOTAL	11,1	19,8	1,2	22,9

Armature du territoire	Capacité foncière		
	En densification avec rétention de 50% (U et AU)	En extension (U et AU)	Total
2 pôles principaux	3,4 ha	8,9 ha	12,3 ha (22%)
8 pôles secondaires	2,9 ha	17,3 ha	20,2 ha (37%)
26 villages	6,0 ha	16,5 ha	22,5 ha (41%)
TOTAL	12,3 ha	42,7 ha	55,0 ha

Le potentiel global, de 55 hectares, est cohérent avec l'objectif de 55 hectares établi sur la base du PADD.

Nombre de logements attendus par commune					
Commune	Dents creuses en zones Ua, Ub, Uh	Extensions en zones Ua, Ub, Uh	Dents creuses en zone 1AU	Extensions en zone 1AU	TOTAL
Bissey-sous-Cruchaud	6	7	0	0	13
Bissy-sur-Fley	2	1	0	4	7
Burnand	2	5	0	0	7
Buxy	34	8	7	51	100
Cersot	1	4	0	0	5
Châtel-Moron	2	3	0	0	5
Chenôves	0	5	1	5	11
Collonge-en-Charollais	1	6	0	0	7
Culles-les-Roches	0	5	0	0	5
Fley	1	6	0	0	7
Genouilly	1	5	0	7	13
Germagny	1	0	0	5	6
Granges	1	11	0	17	29
Jully-lès-Buxy	6	9	0	0	15
Le Puley	0	0	0	0	0
Marcilly-lès-Buxy	1	5	0	26	32
Messey-sur-Grosne	7	21	0	4	32
Montagny-lès-Buxy	2	3	0	0	5
Moroges	0	0	0	9	9
Rosey	4	2	0	0	6
Saint-Boil	11	5	1	9	26
Sainte-Hélène	2	2	0	14	18
Saint-Gengoux-le-National	7	4	1	70	82

Saint-Germain-lès-Buxy	1	11	0	3	15
Saint-Martin-d'Auxy	1	5	0	7	13
Saint-Martin-du-Tartre	2	8	0	0	10
Saint-Maurice-des-Champs	1	5	0	0	6
Saint-Privé	1	3	0	0	4
Saint-Vallerin	2	0	0	5	7
Santilly	7	8	1	0	16
Sassangy	0	0	0	0	0
Saules	1	0	3	7	11
Savianges	0	0	0	0	0
Sercy	1	3	0	0	4
Vaux-en-Pré	1	0	0	0	1
Villeneuve-en-Montagne	1	4	0	0	5
TOTAL	111	164	14	243	532

	Nombre de logements
Buxy et Saint-Gengoux-le-National (Zones U et AU)	Environ 182 logements
Communes identifiées comme polarités secondaires (Zones U et AU)	Environ 165 logements
Villages (Zones U et AU)	Environ 185 logements
Remise sur le marché de logements vacants et réhabilitations	Environ 110 logements
Densification diffuse par division parcellaire ou sur des faibles surfaces (1)	25 logements
TOTAL	Environ 667 logements

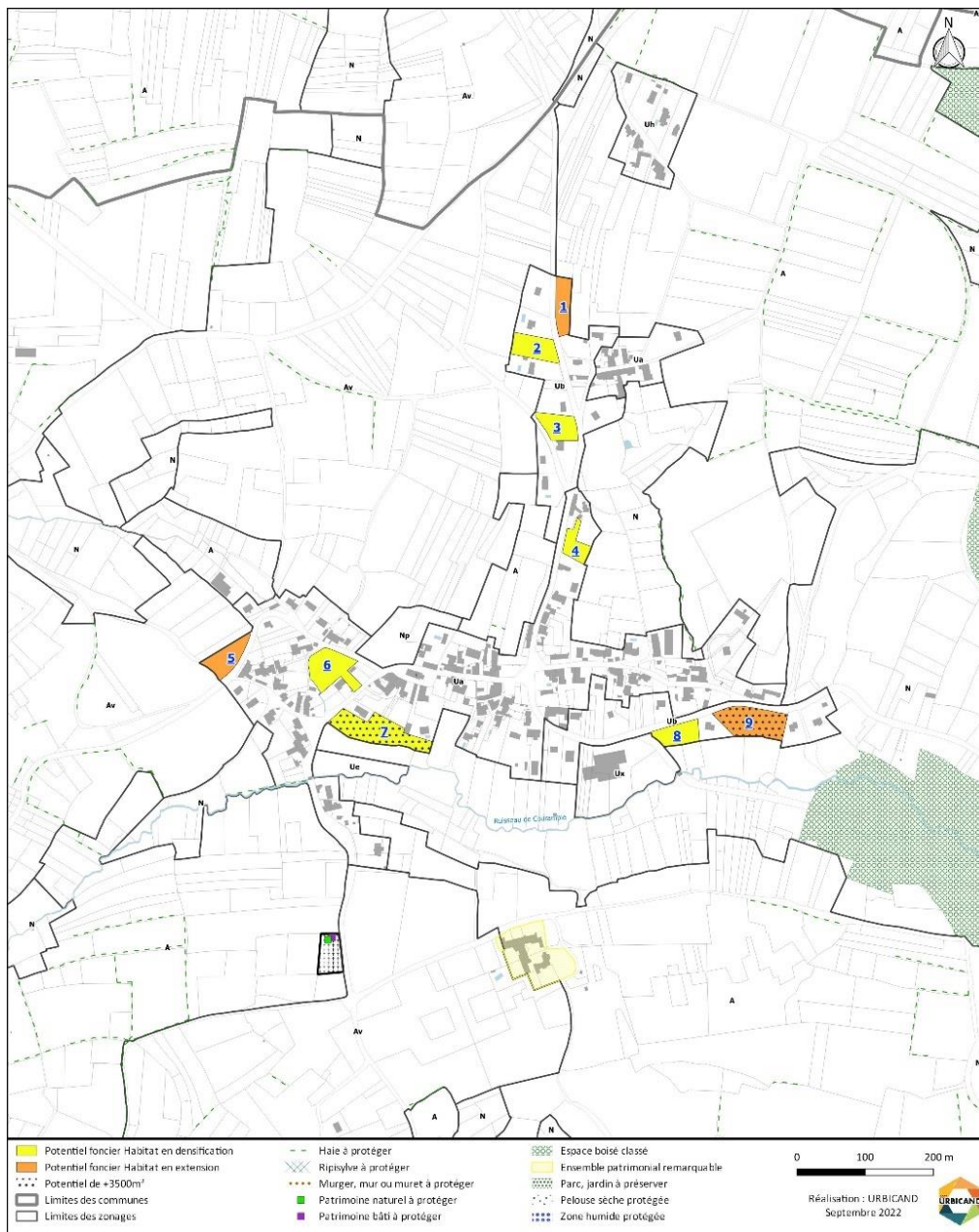
(1) Surfaces inférieures à 600 m² dans les polarités principales, 800 m² dans les polarités secondaires, 1200 m² dans les villages

L'objectif de production de logements est de 660 à l'horizon 2030, qui se traduit par un potentiel évalué à 667 logements au niveau du plan de zonage. Avec une différence de 7 logements, soit une marge de moins de 1% par rapport à l'objectif issu du PADD, il y a bien cohérence entre les objectifs affichés et la traduction réglementaire. Une partie des logements en « surplus » sont liés au mode de calcul sur tableur, qui comptabilise des logements pour les terrains libres inférieurs aux seuils de densité prévus.

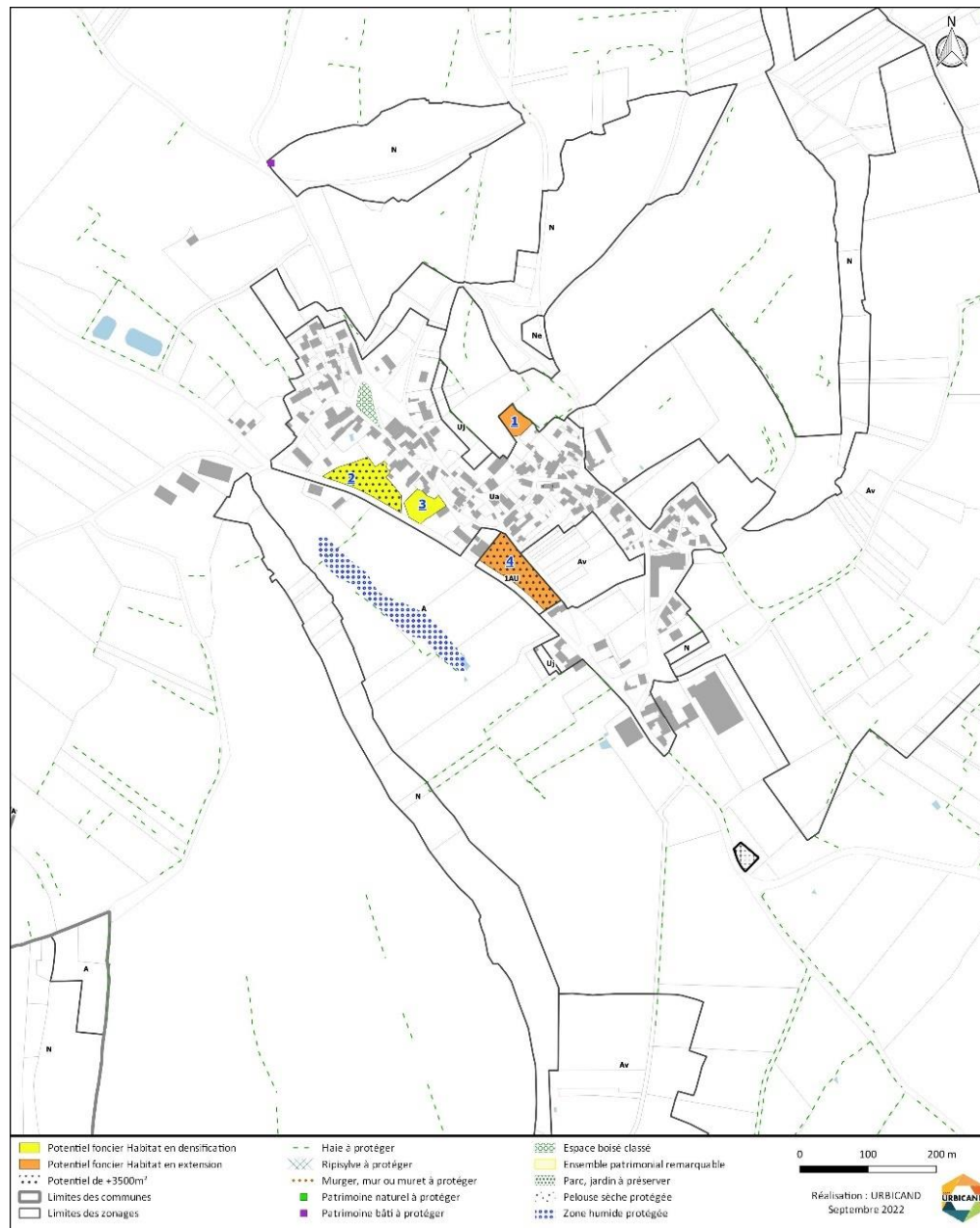
Les 2 pôles principaux disposent d'environ 22% des capacités foncières à vocation résidentielle pour produire 34% des logements neufs prévus dans le PLUi.

Les 8 pôles secondaires disposent d'environ 37% des capacités foncières à vocation résidentielle pour produire 31% des logements neufs prévus par le PLUi.

En cohérence avec le PADD, il y a une nette orientation du développement vers les deux polarités principales (28% du parc de logements en 2015).



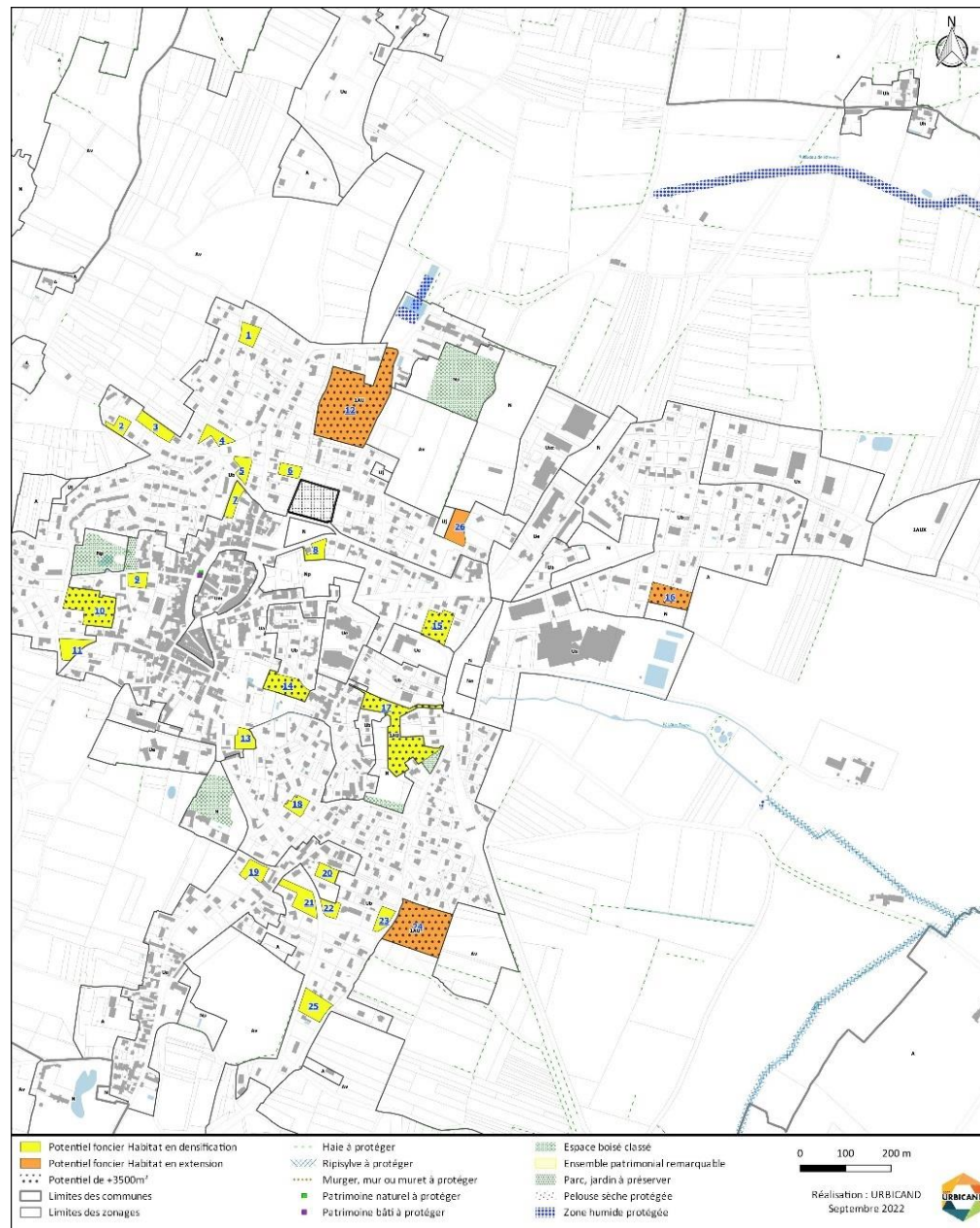
Bissey-sur-Cruchaud



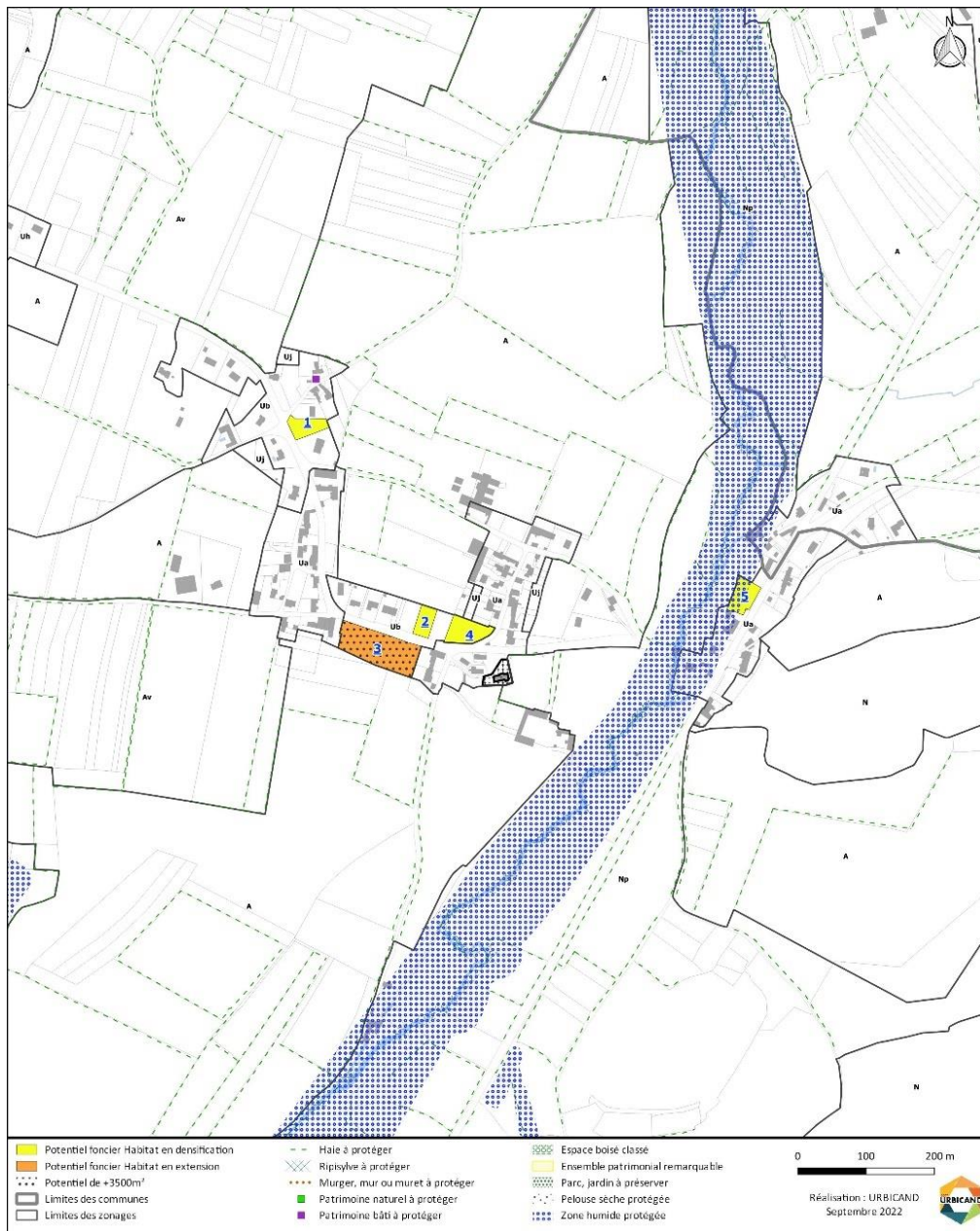
Bissy-sur-Fley



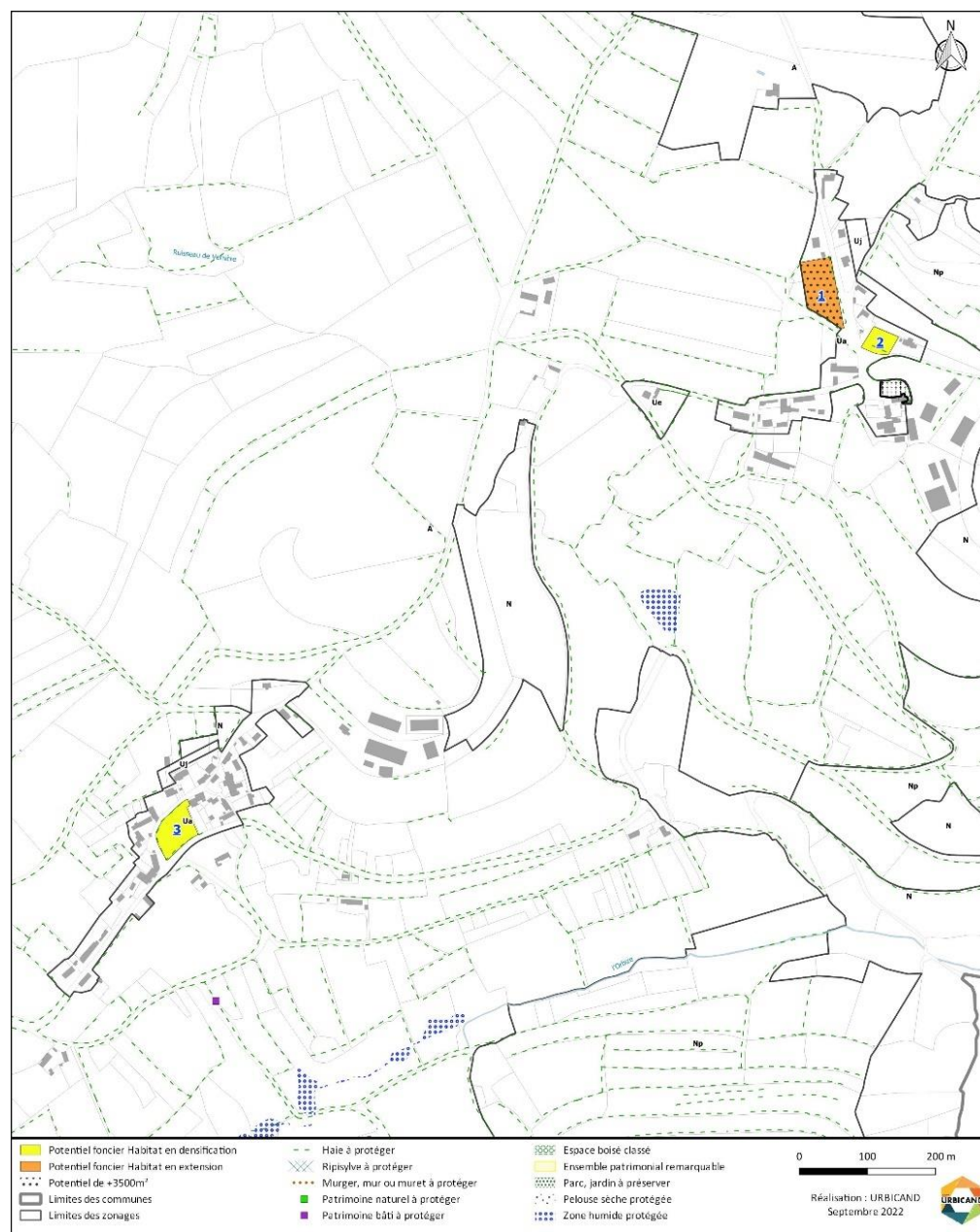
Burnand Nord



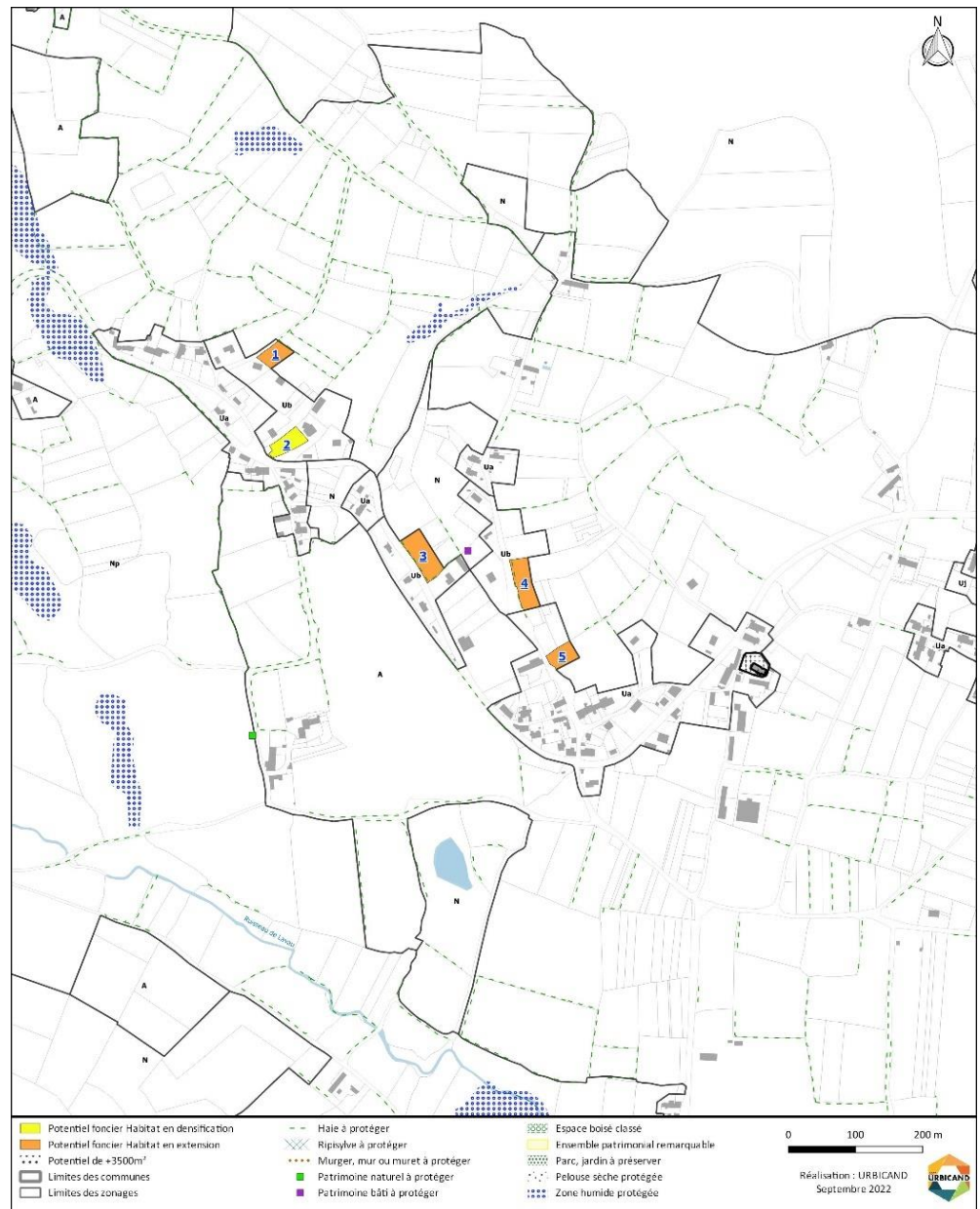
Buxy



Cersot

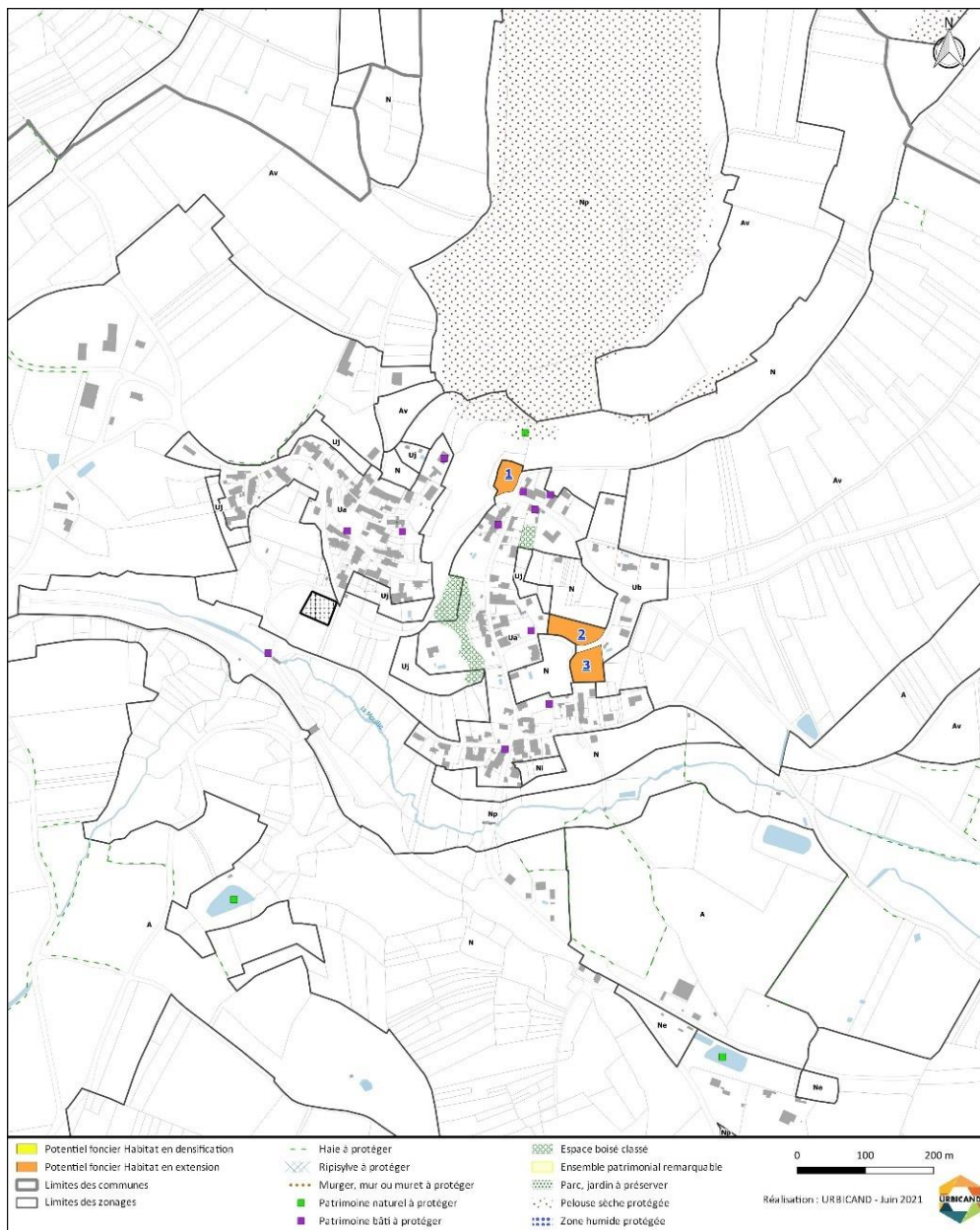


Châtel-Moron

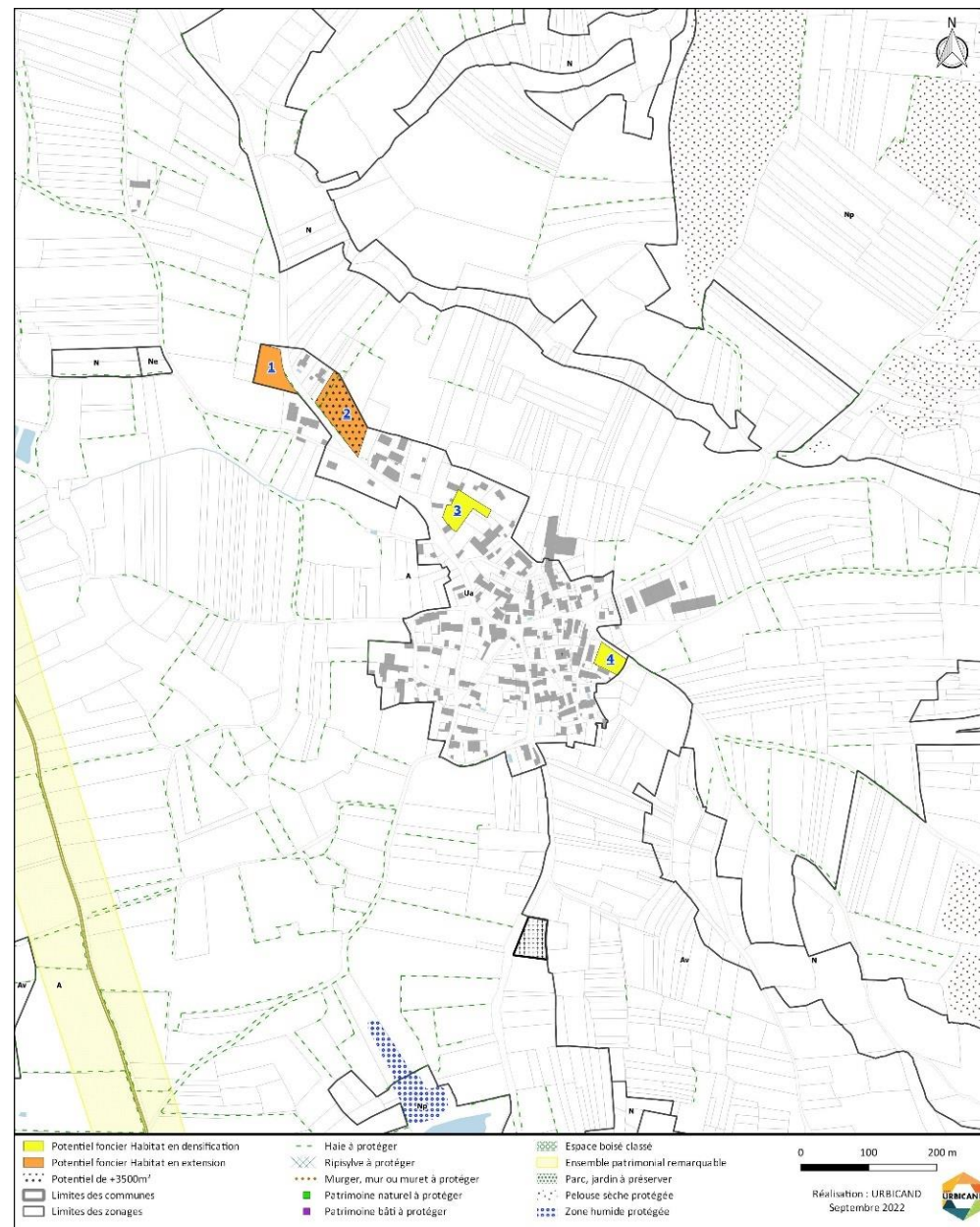


Chenôves

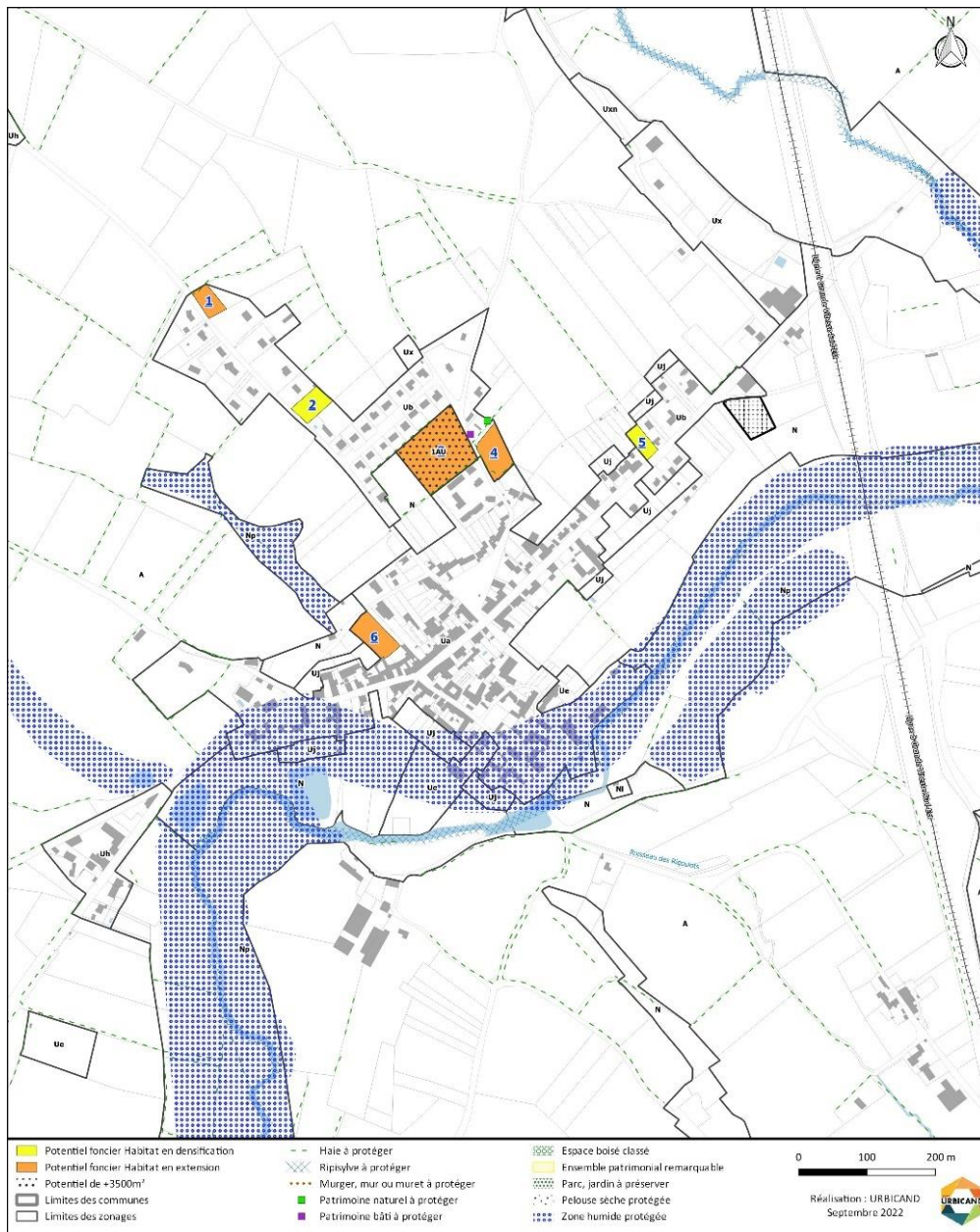
Collonge-en-Charollais



Culles-les-Roches



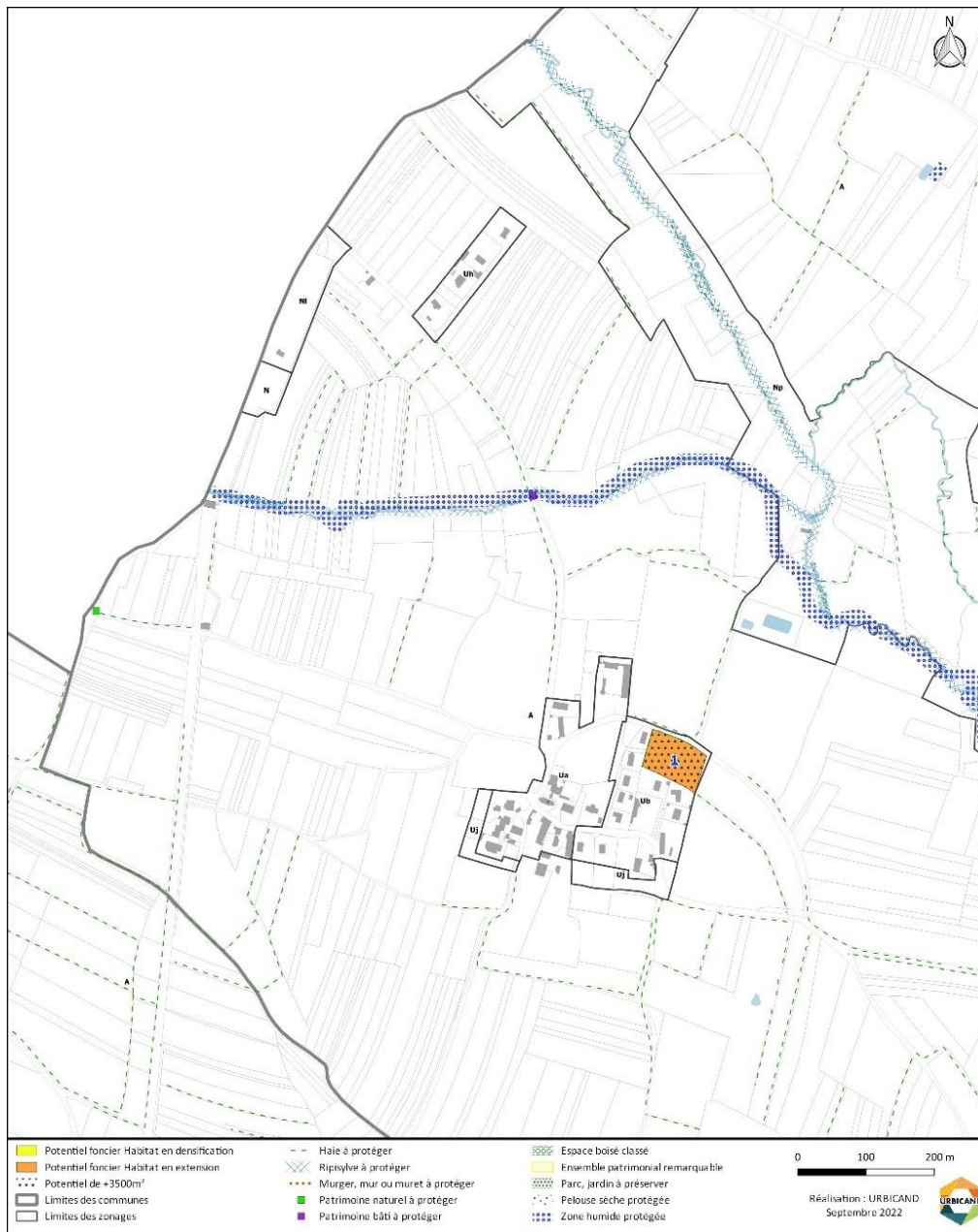
Fley Sud



Genouilly

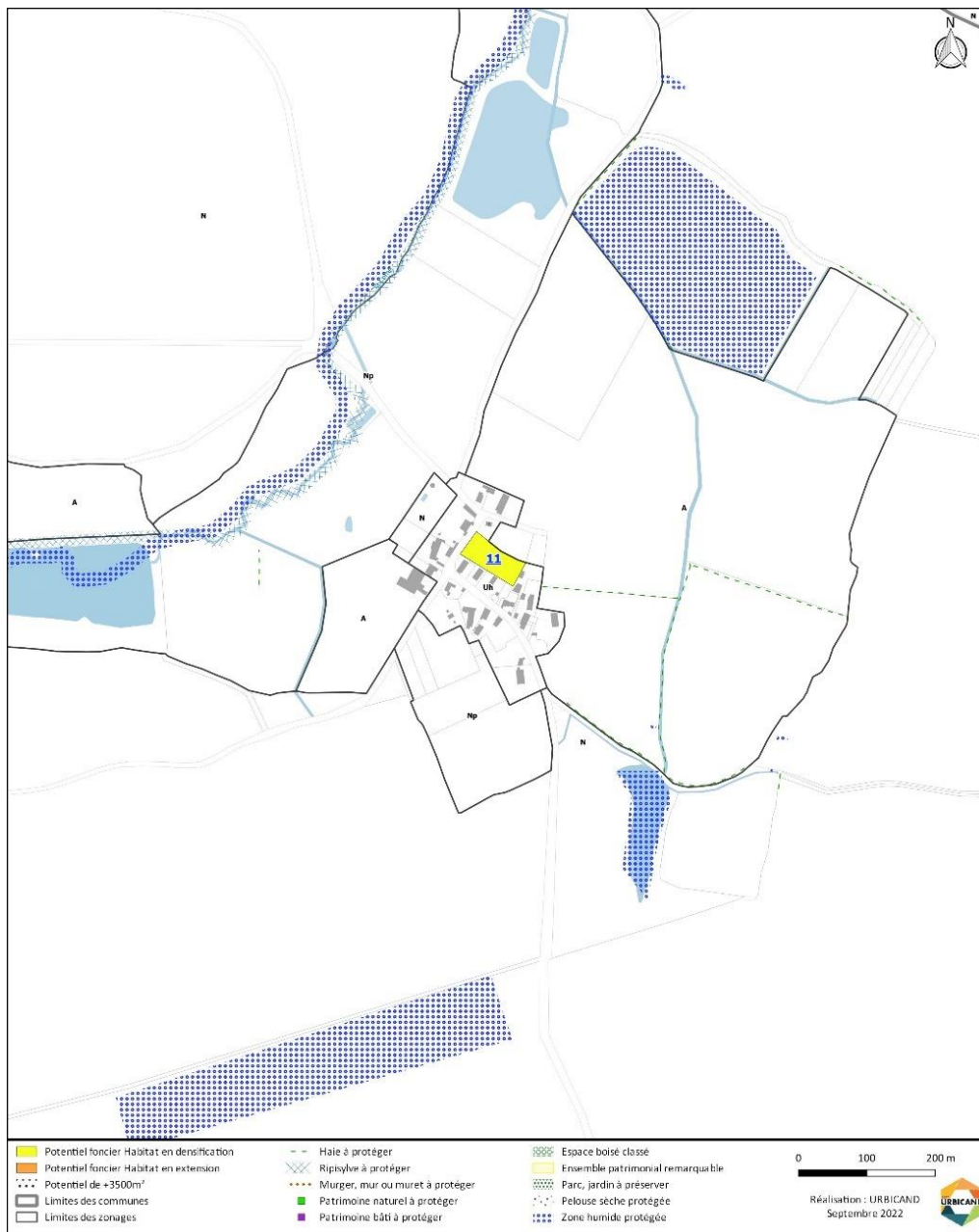


Germagny

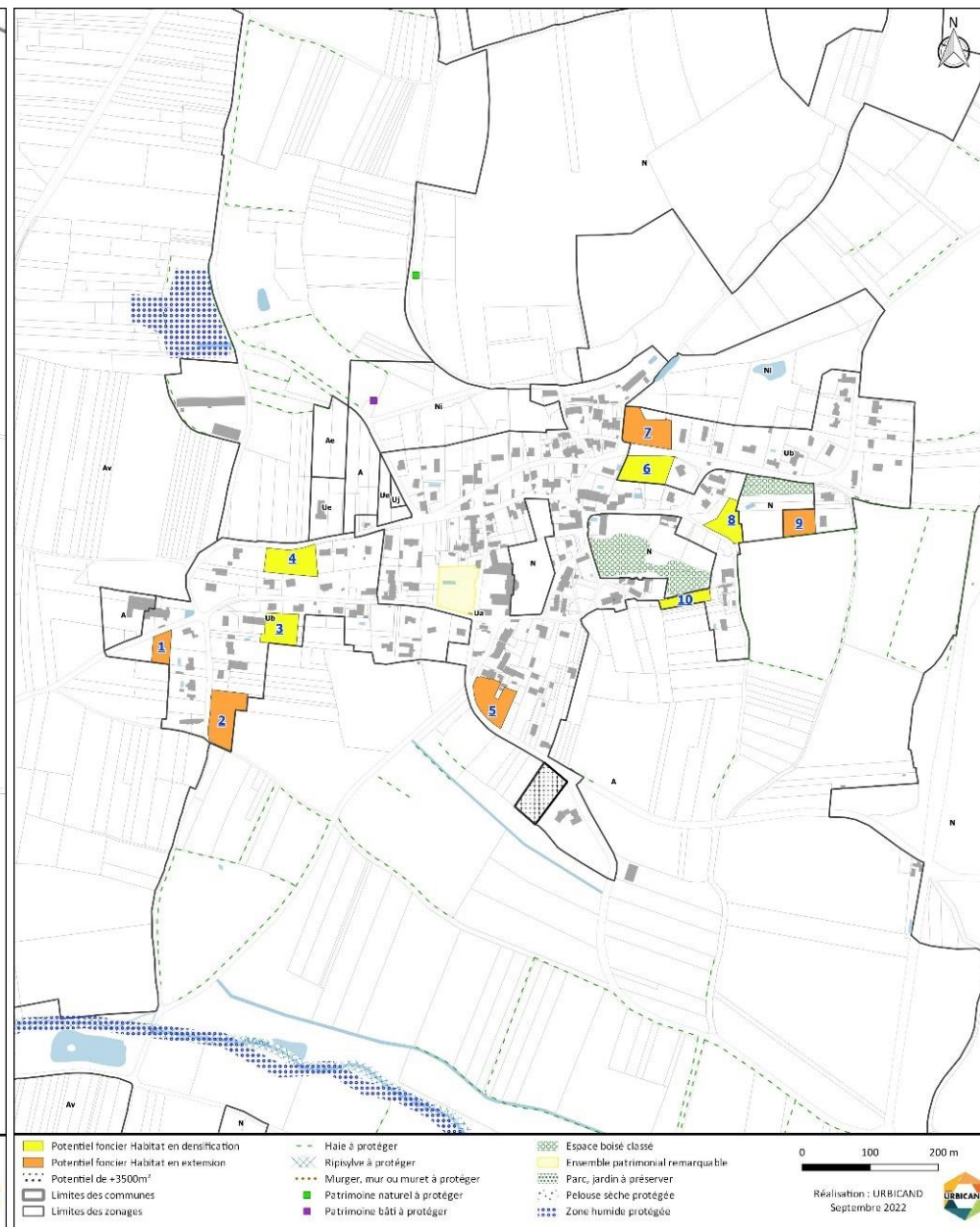


Granges Nord

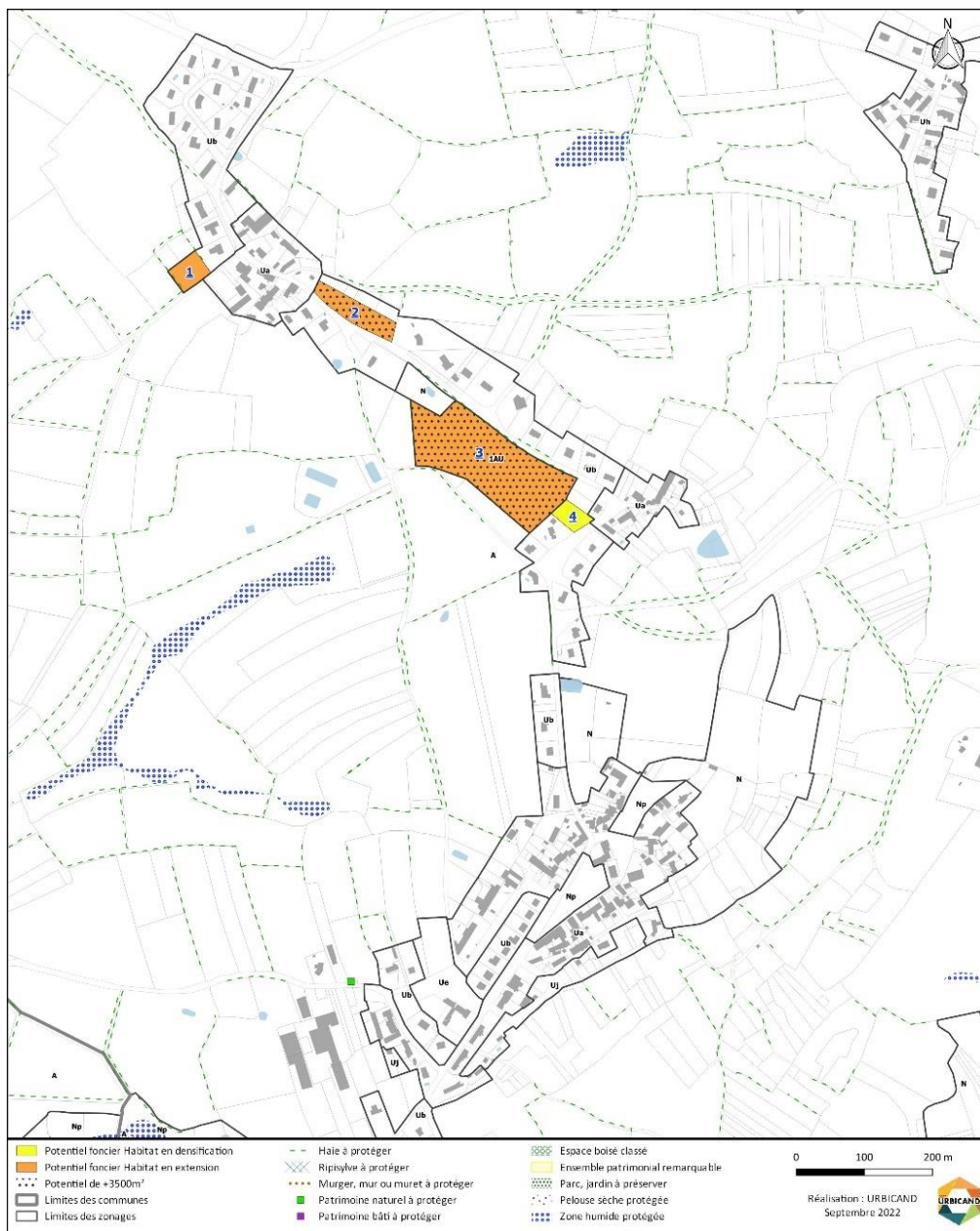
Granges Sud



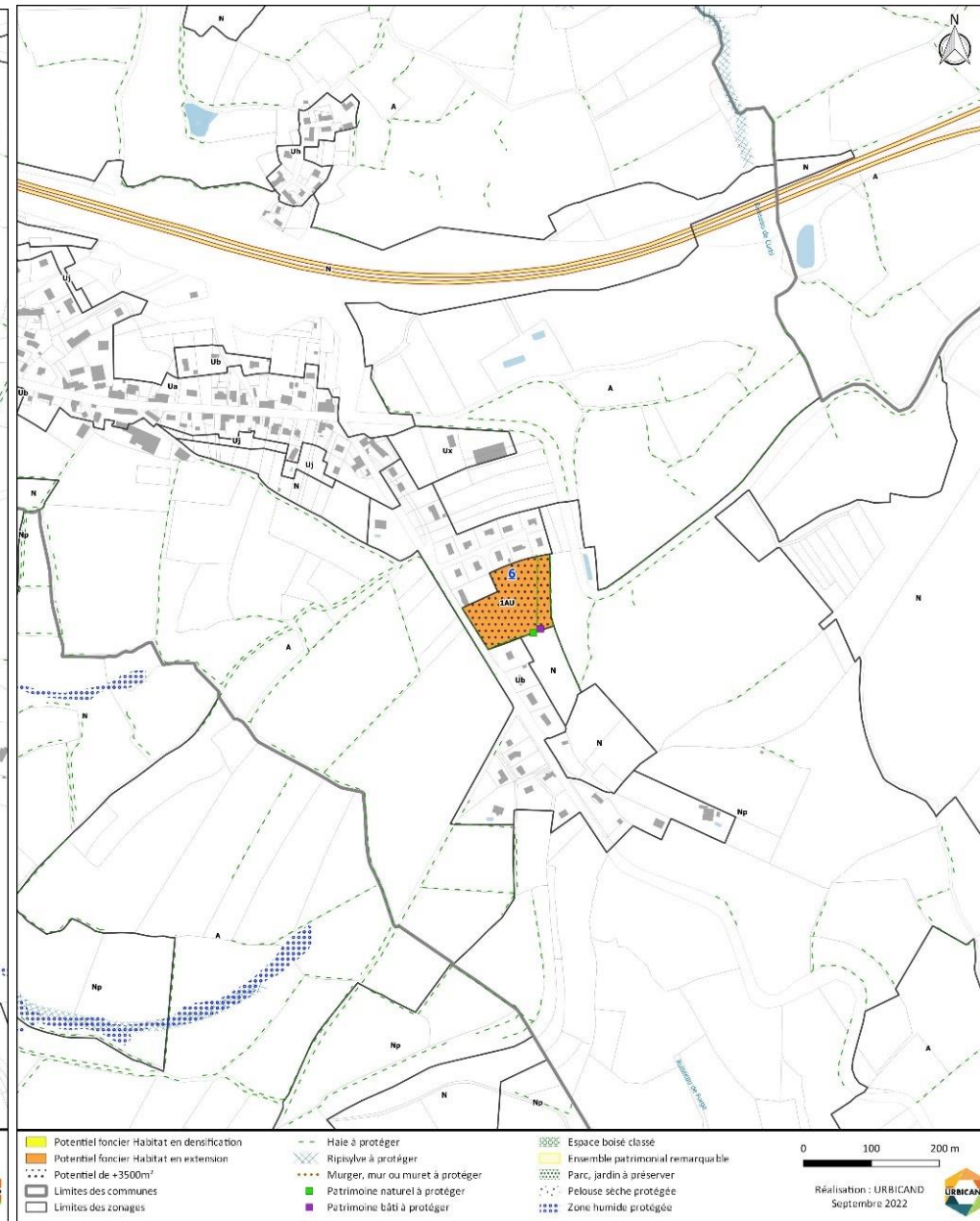
Jully-les-Buxy Est



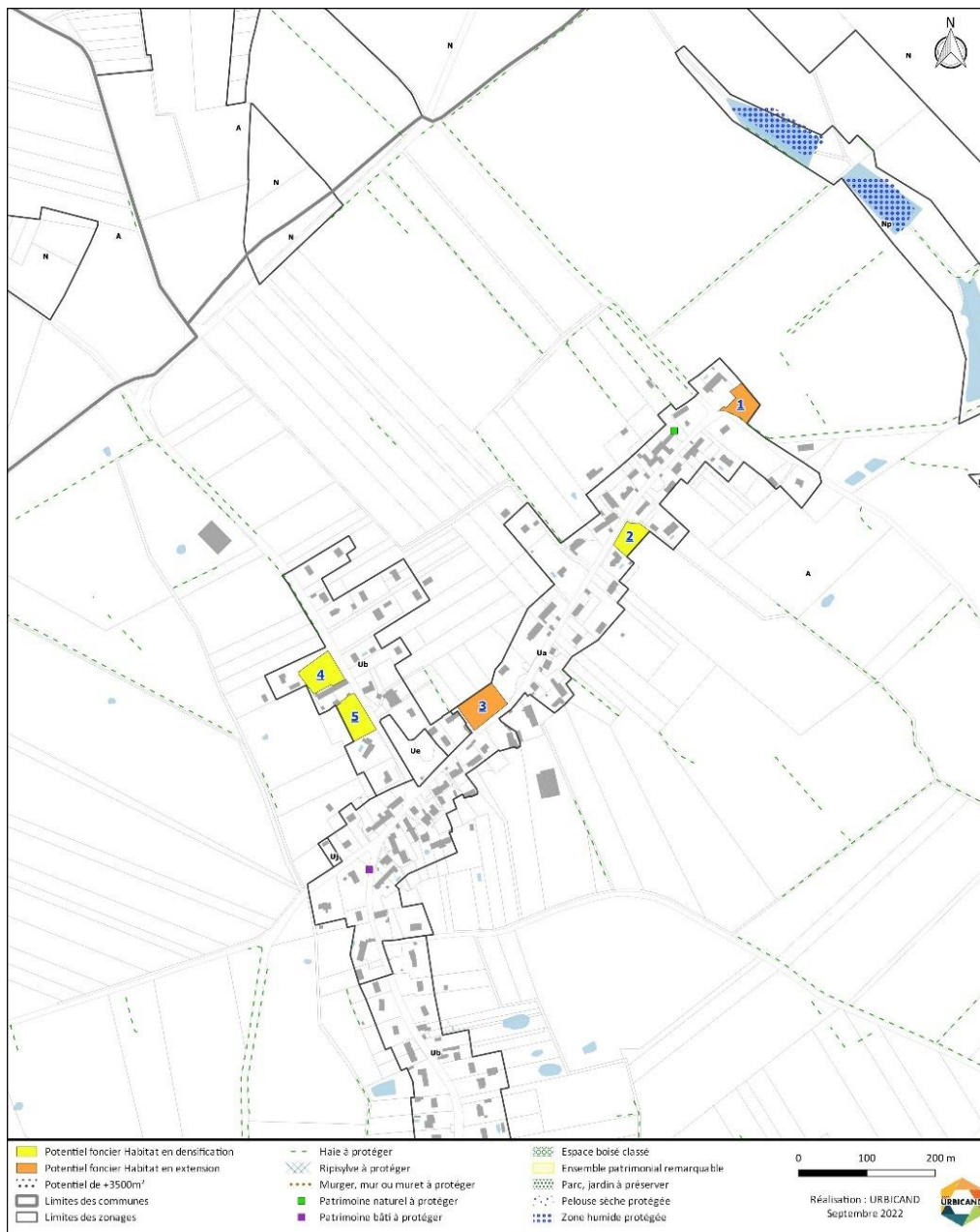
Jully-les-Buxy Ouest



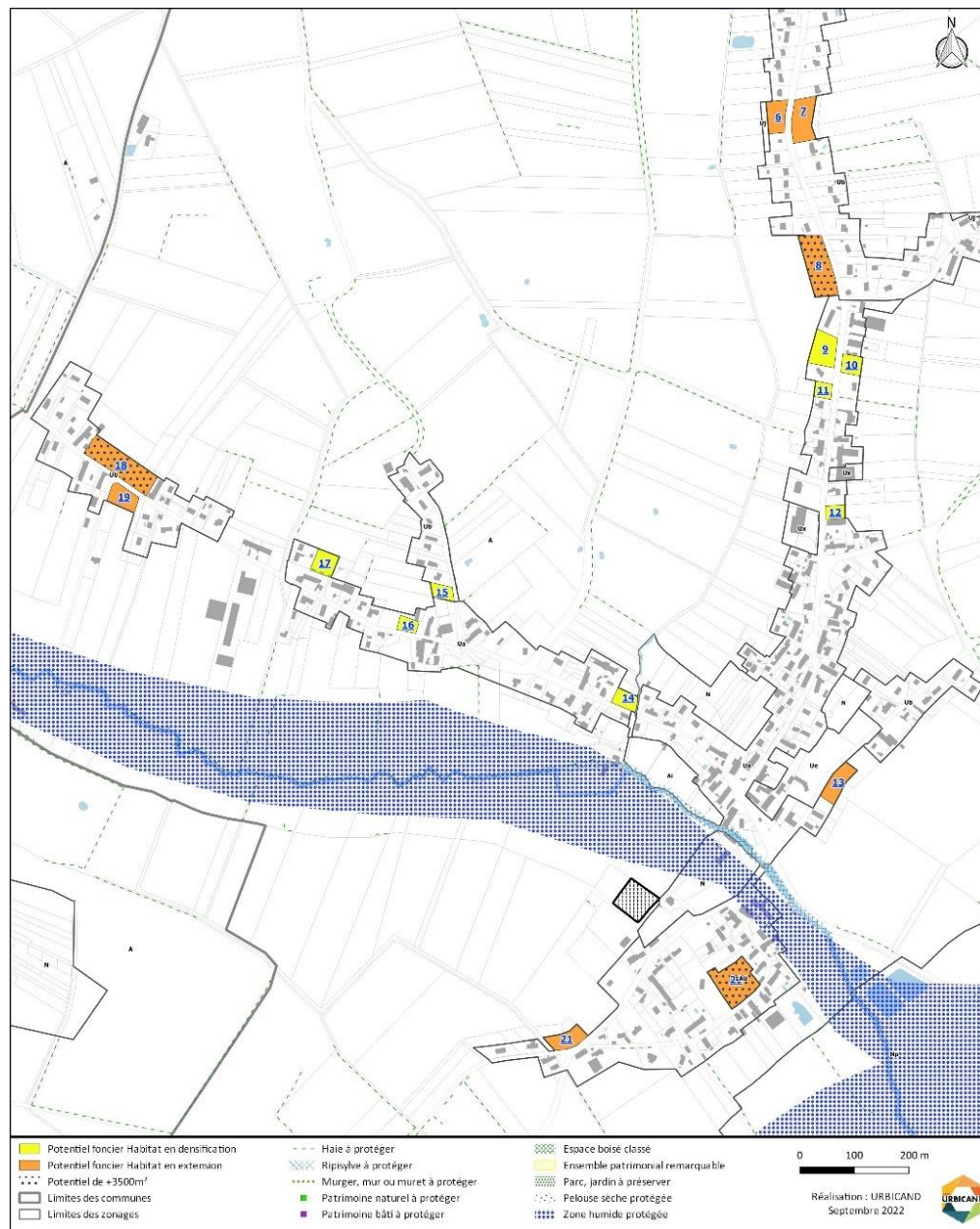
Marcilly-les-Buxy Sud



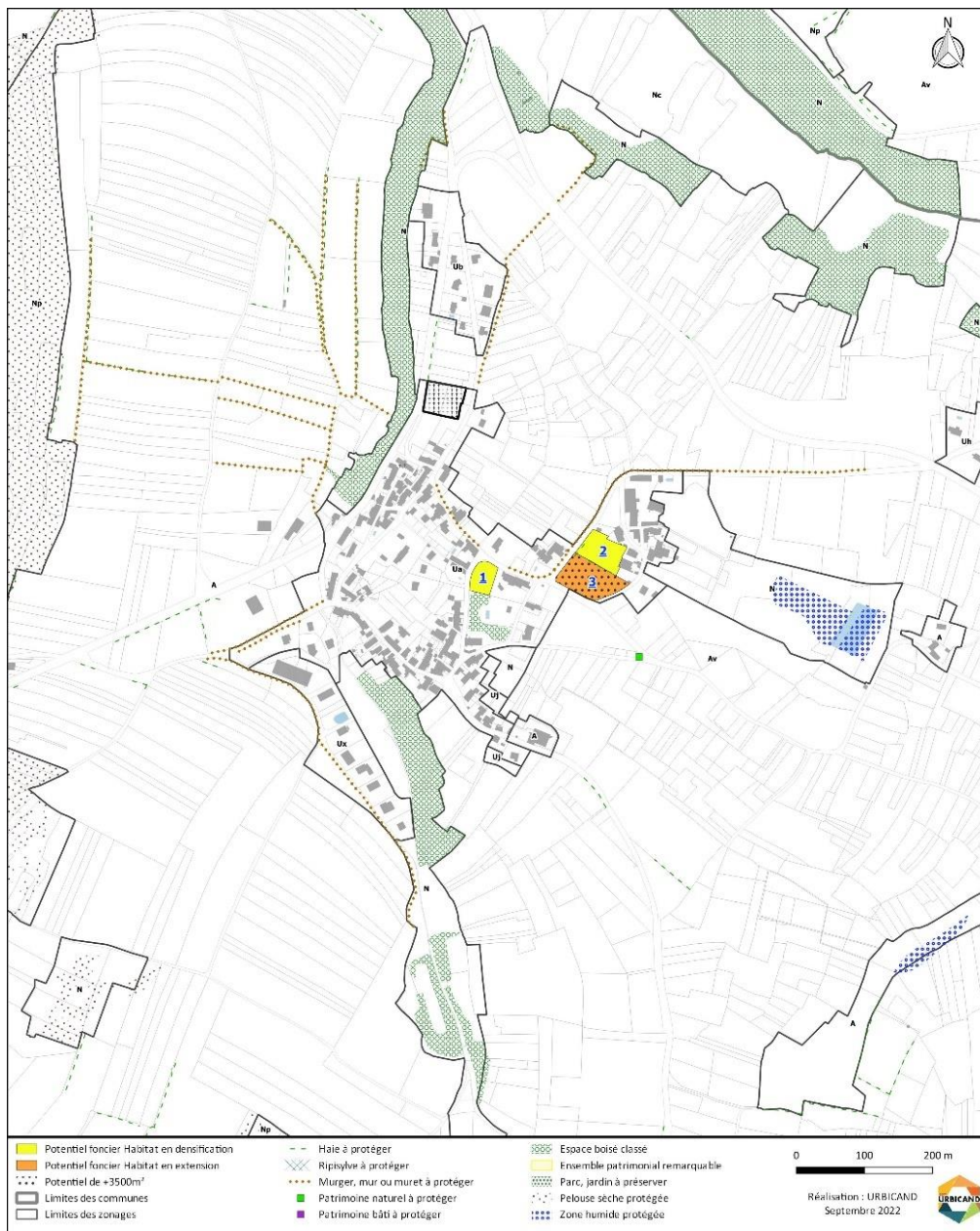
Marcilly-les-Buxy Nord



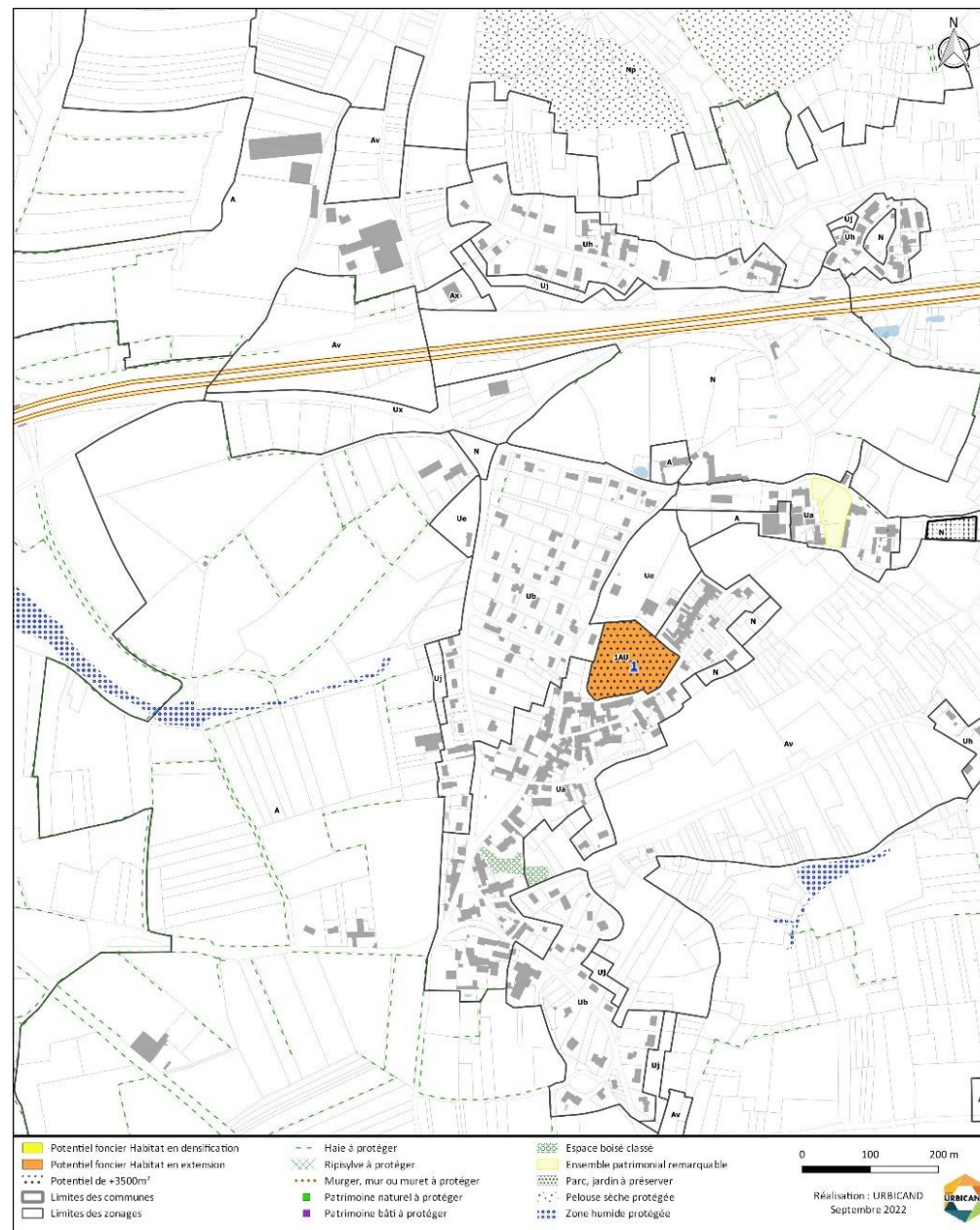
Messey-sur-Grosne Nord



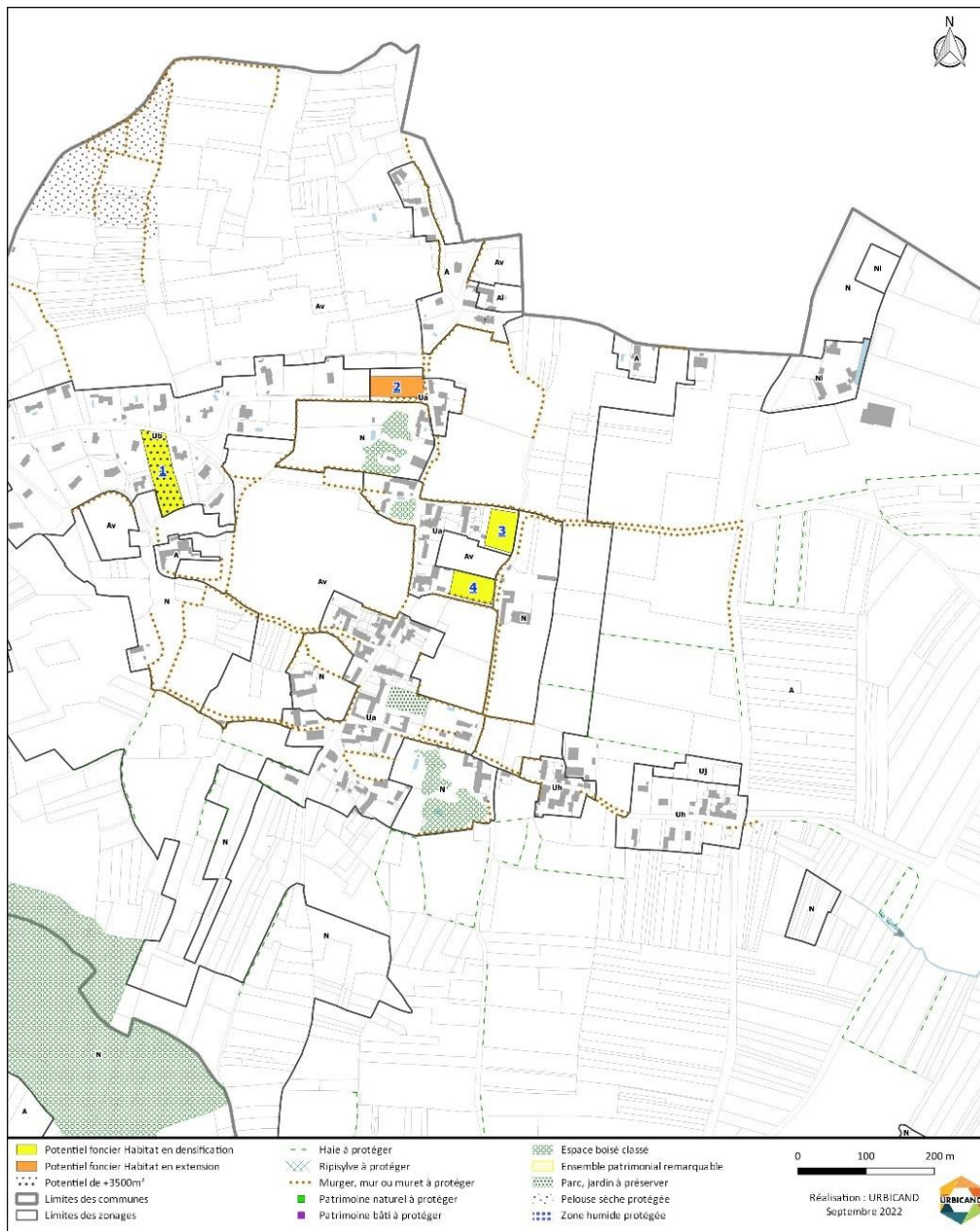
Messey-sur-Grosne Sud



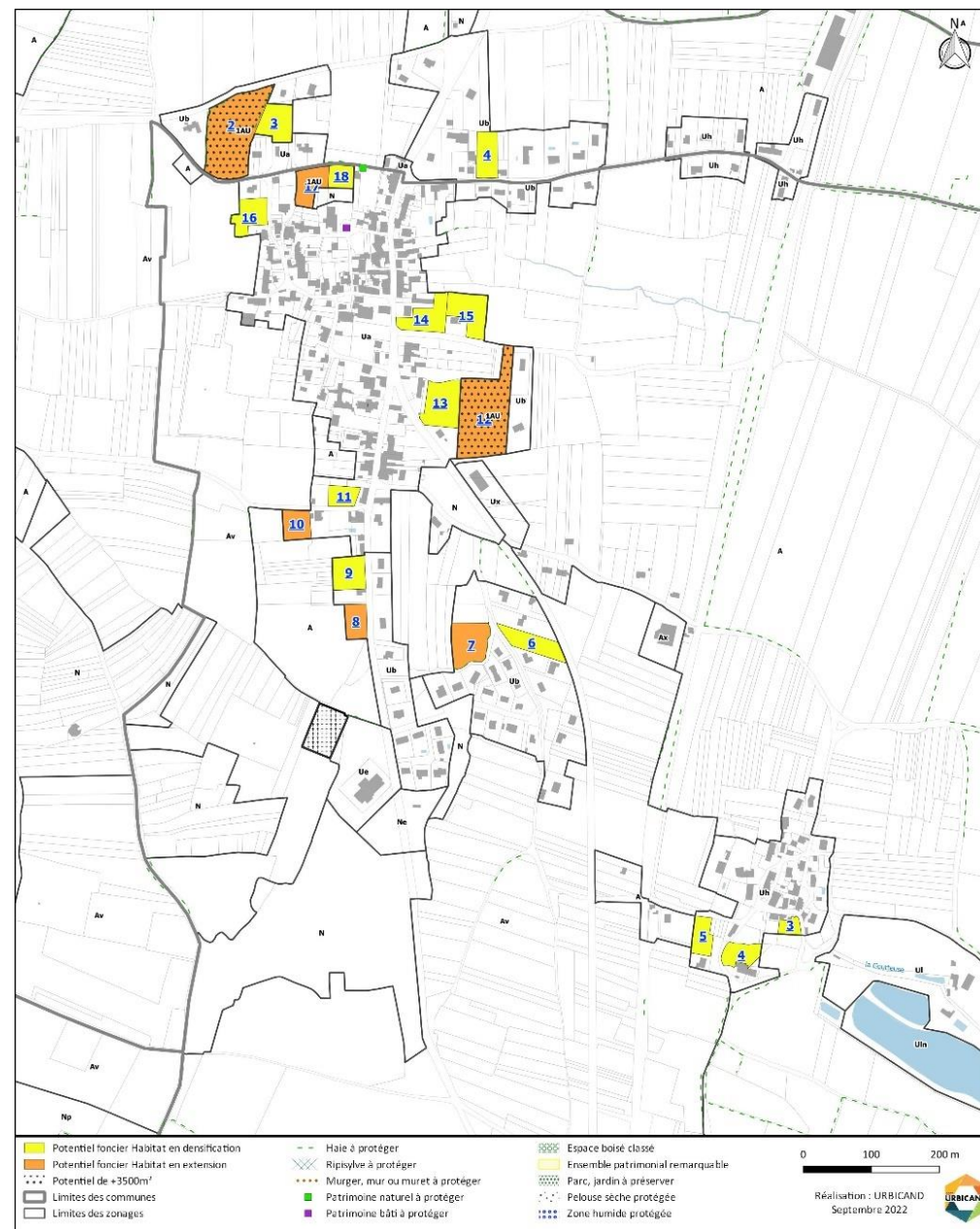
Montagny-les-Buxy



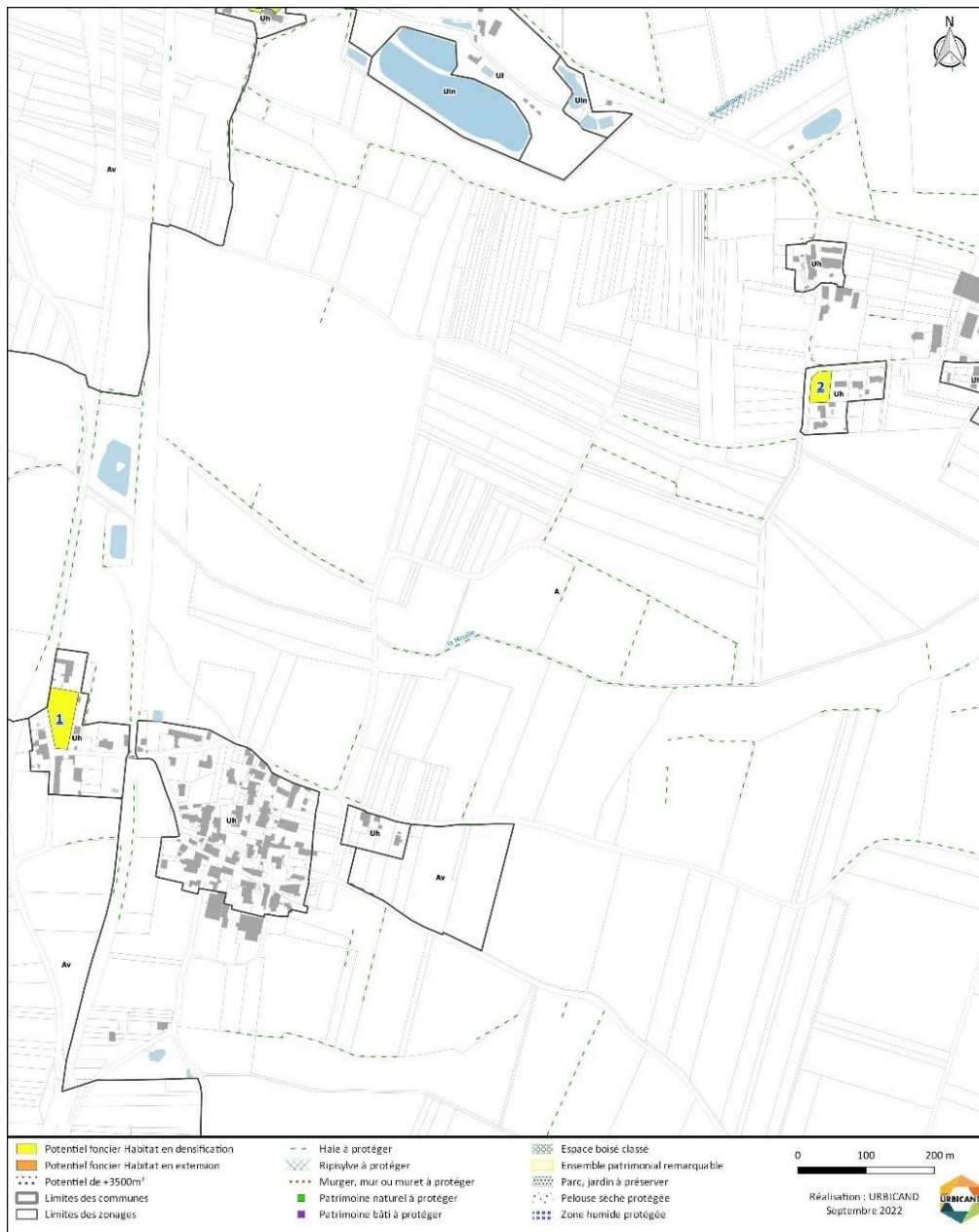
Moroges



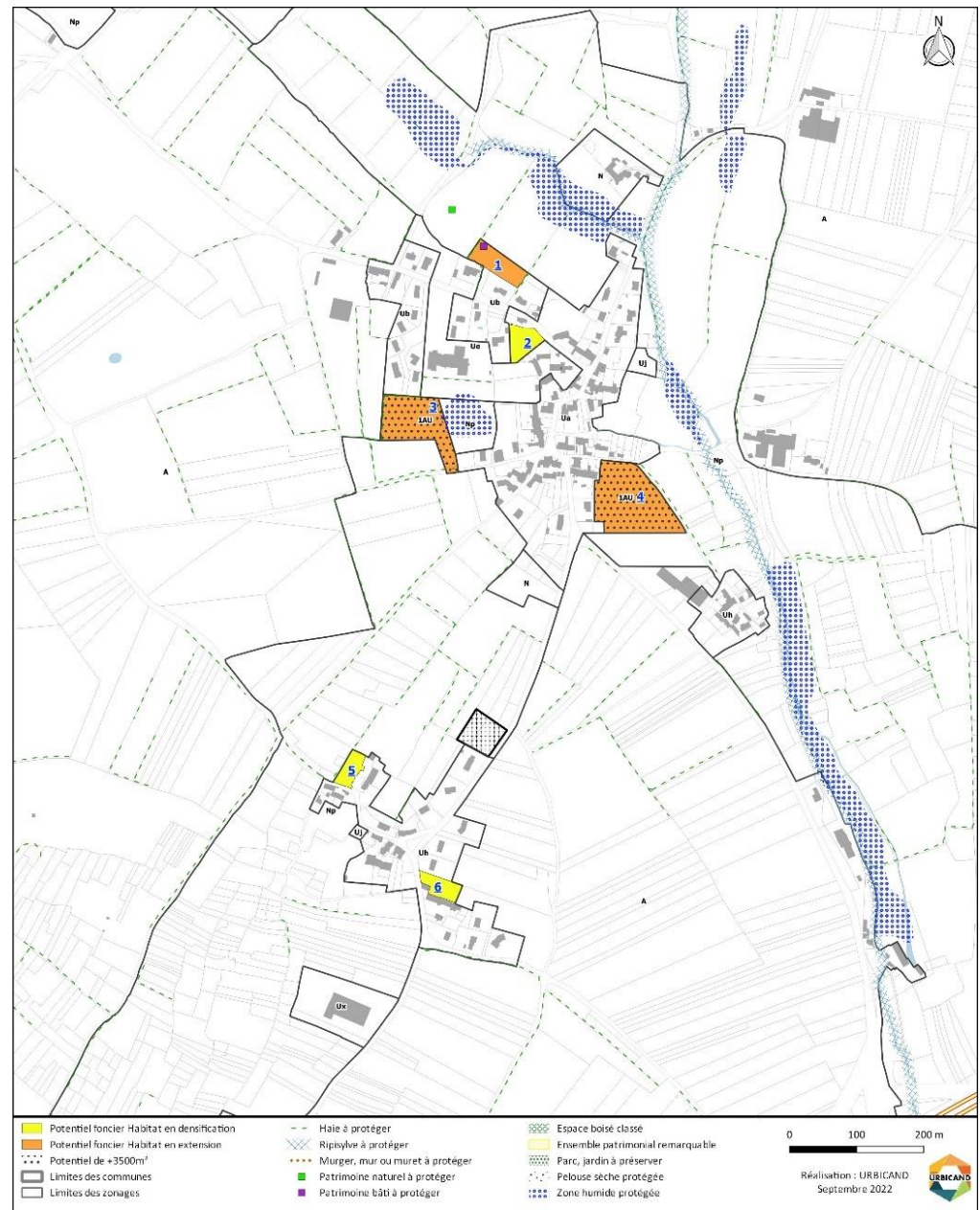
Rosey



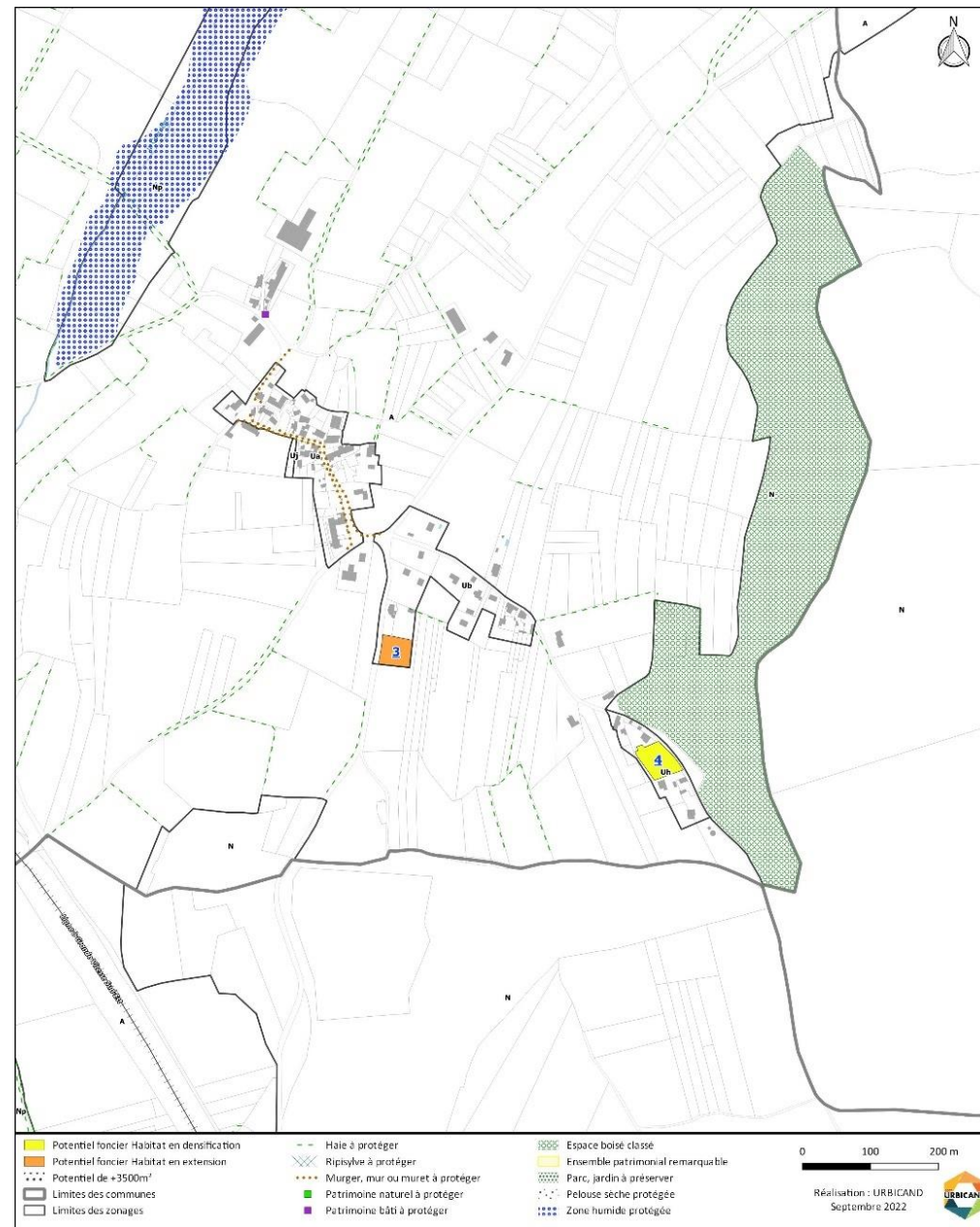
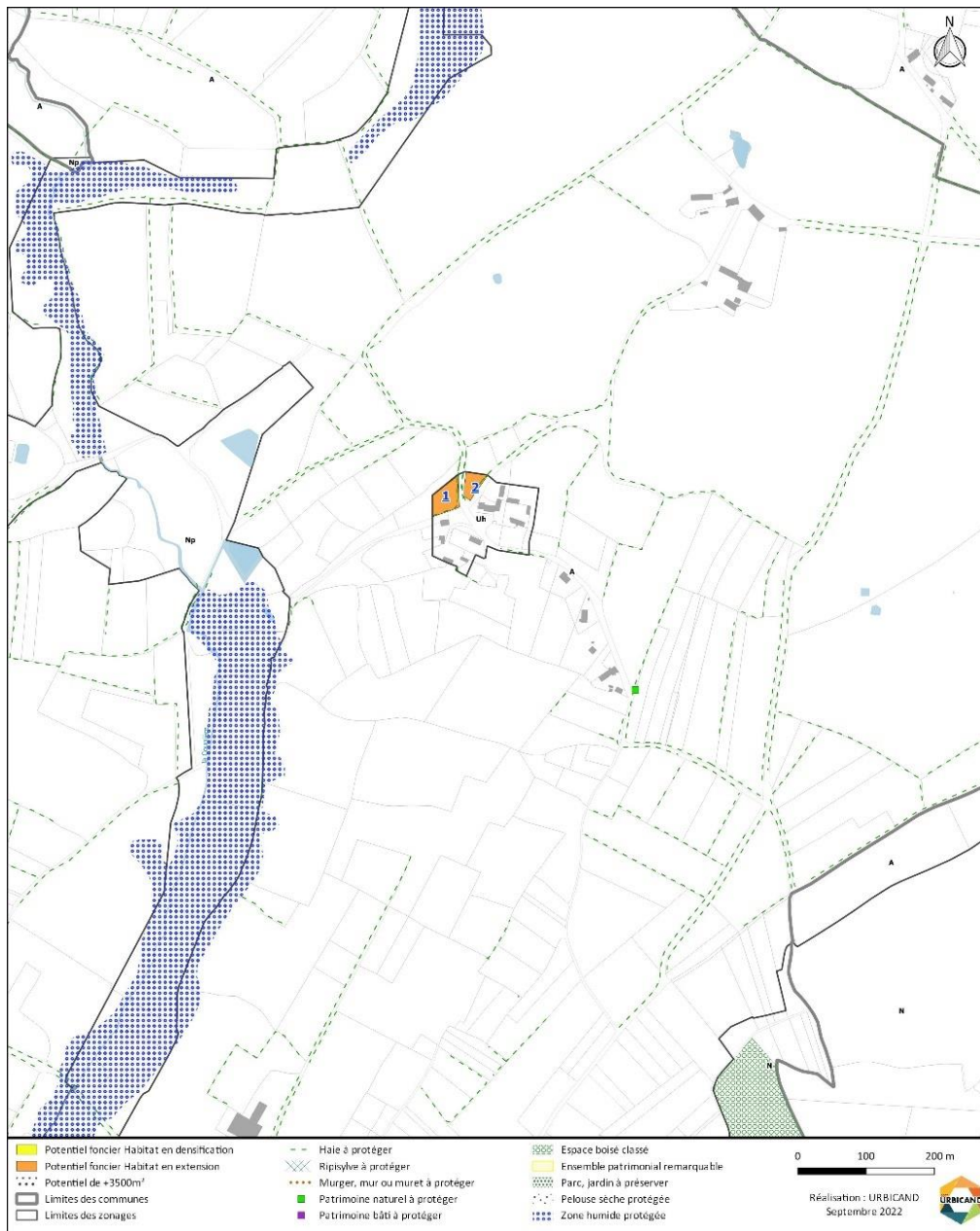
Saint-Boil Nord-Ouest



Saint-Boil Sud

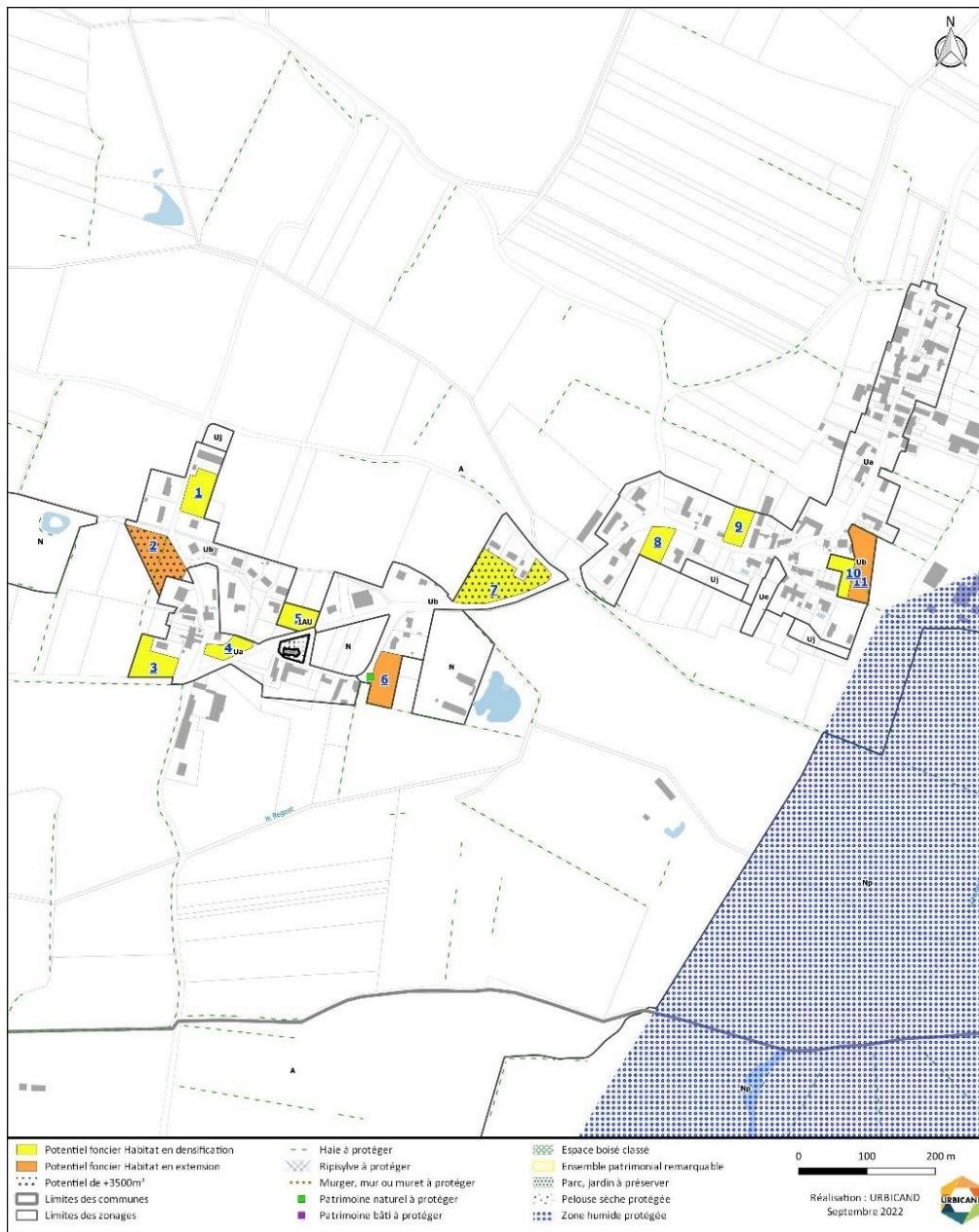


Sainte-Hélène



Saint-Privé Nord

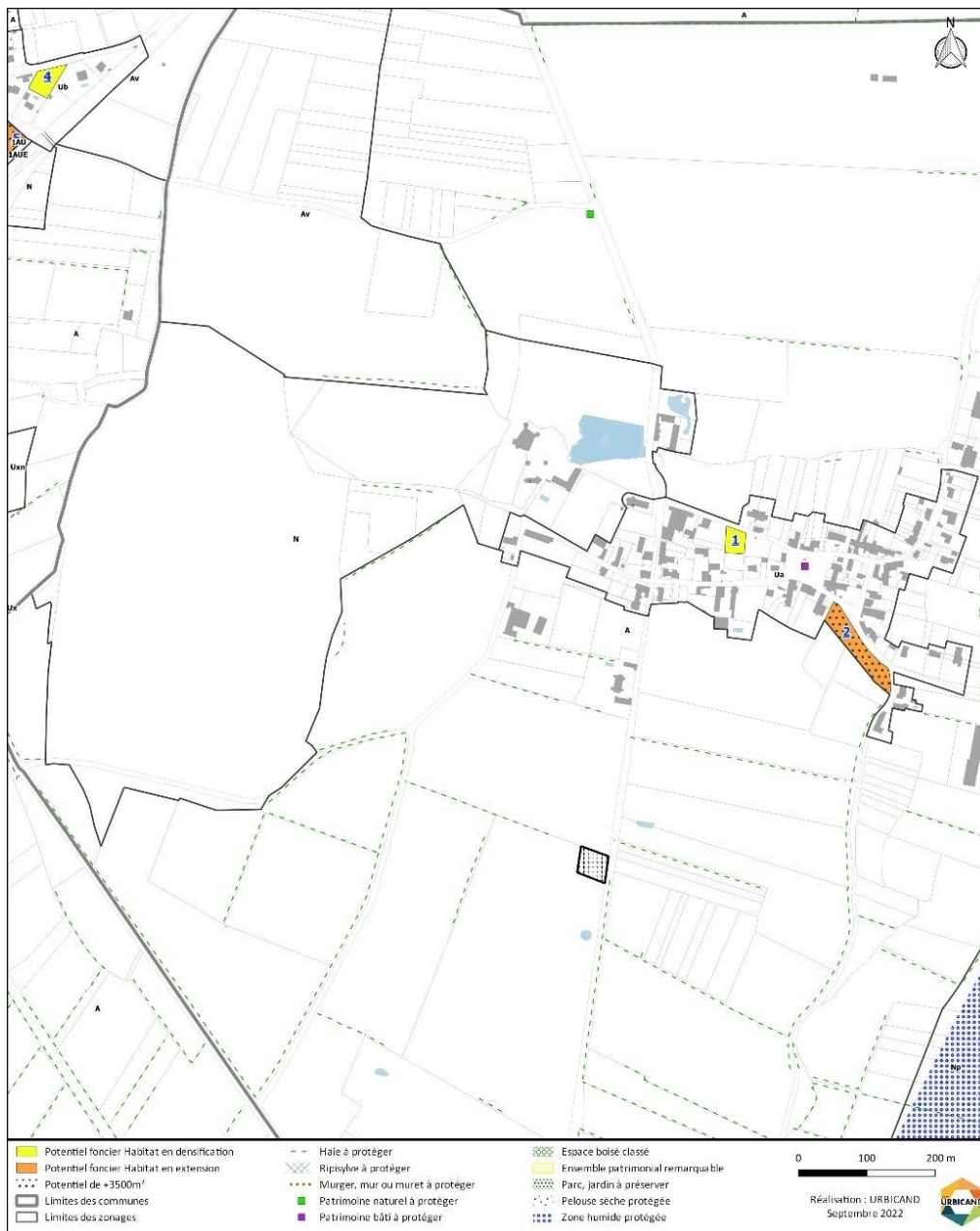
Saint-Privé Sud



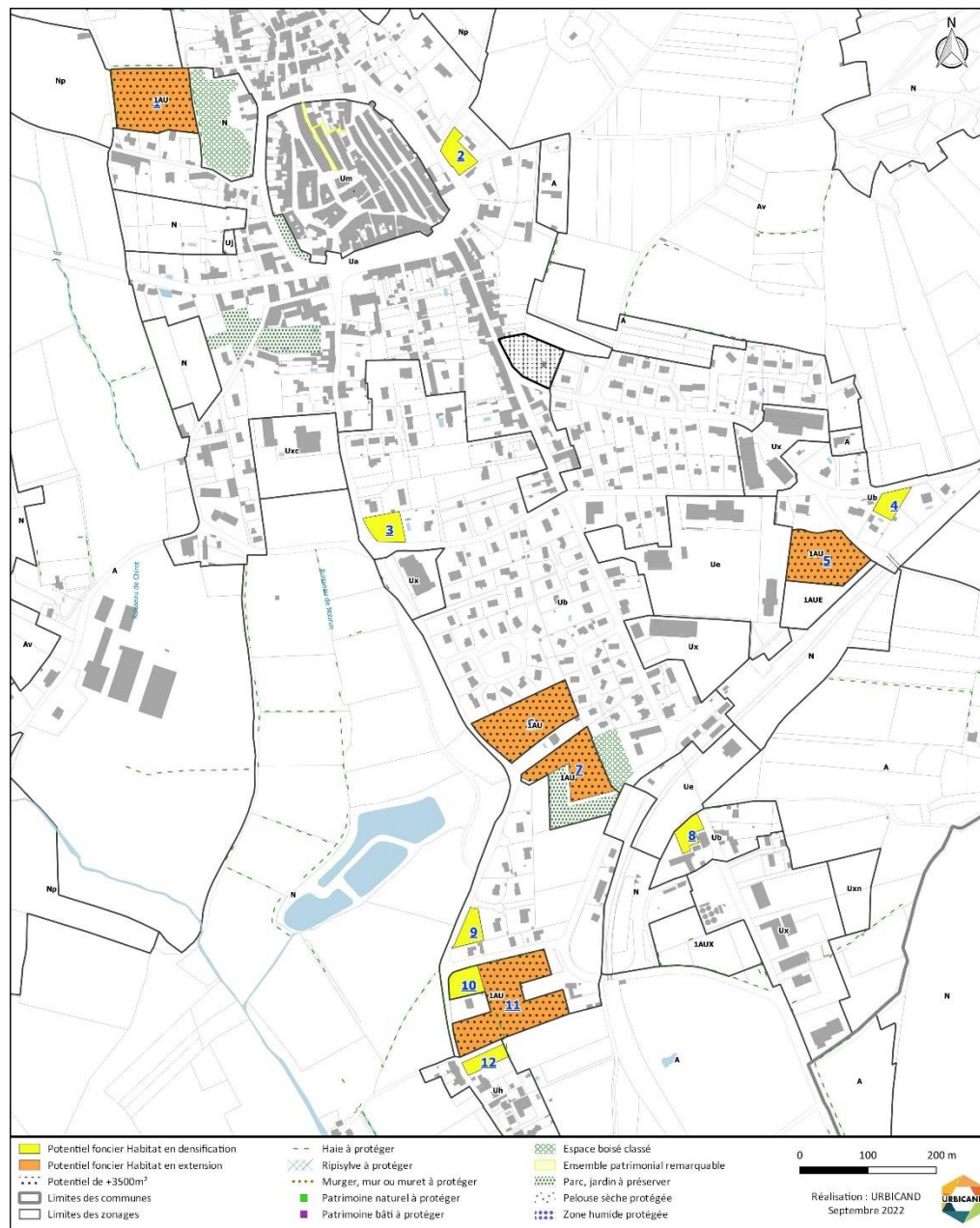
Santilly



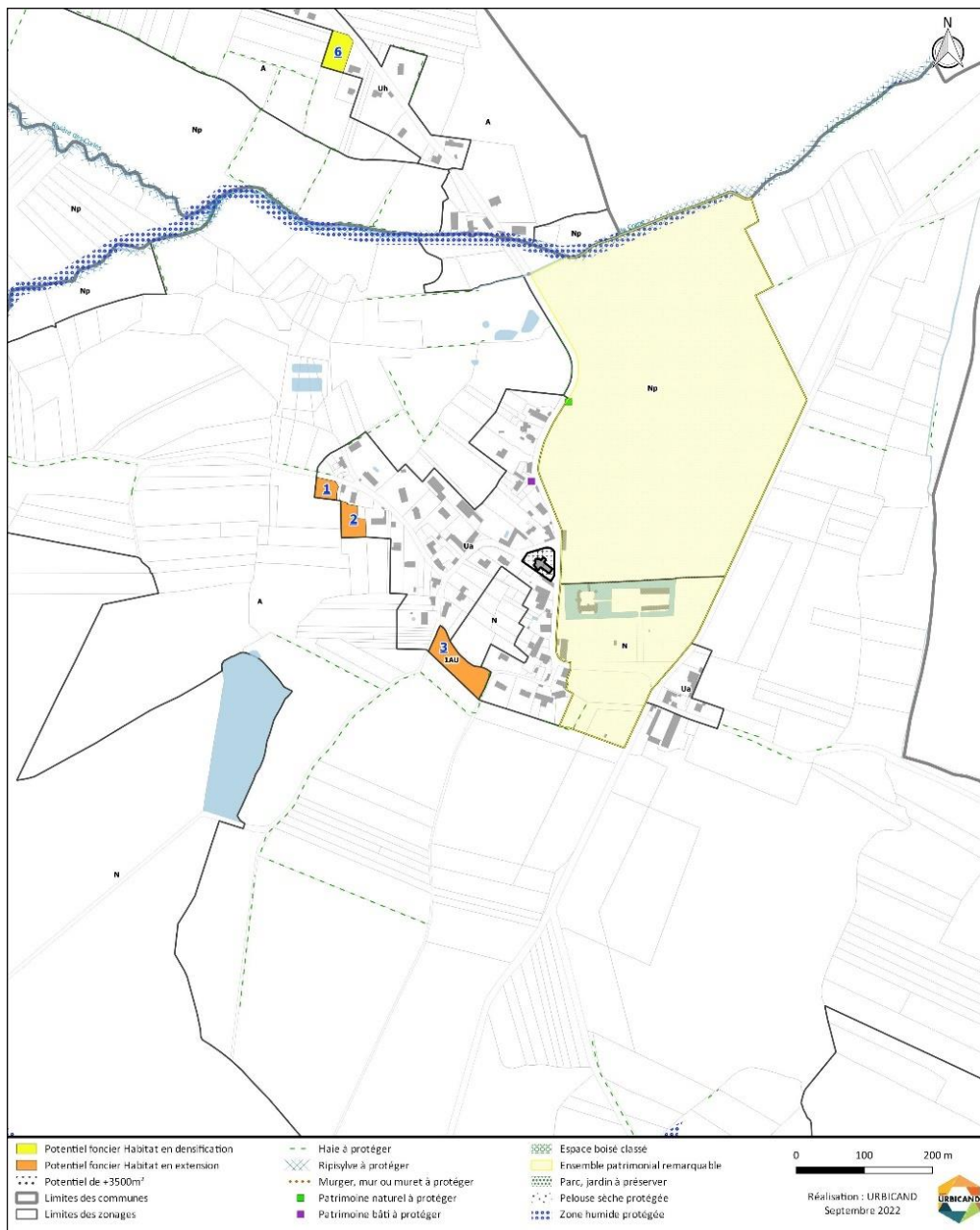
Saules



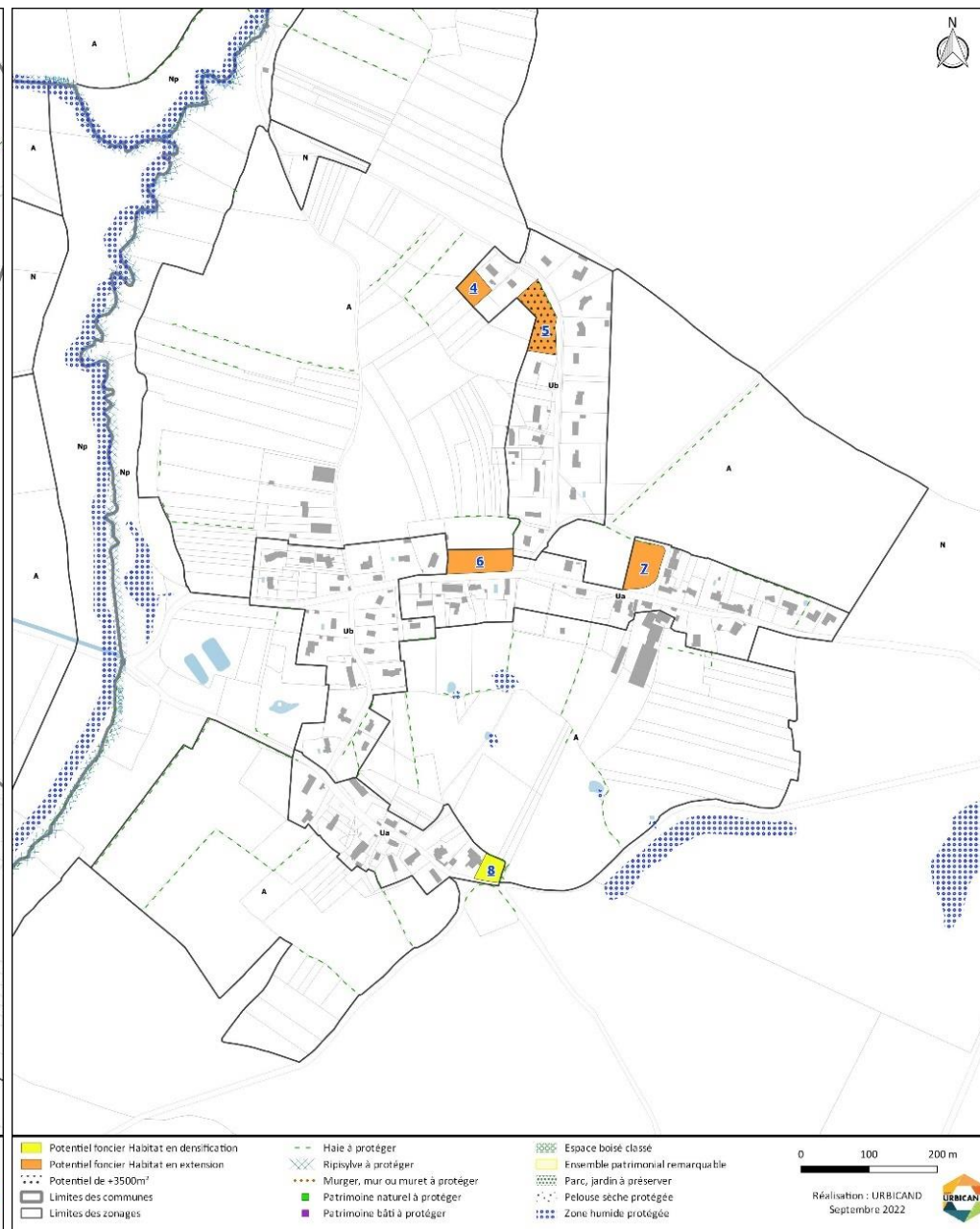
Sercy



Saint-Gengoux-le-National



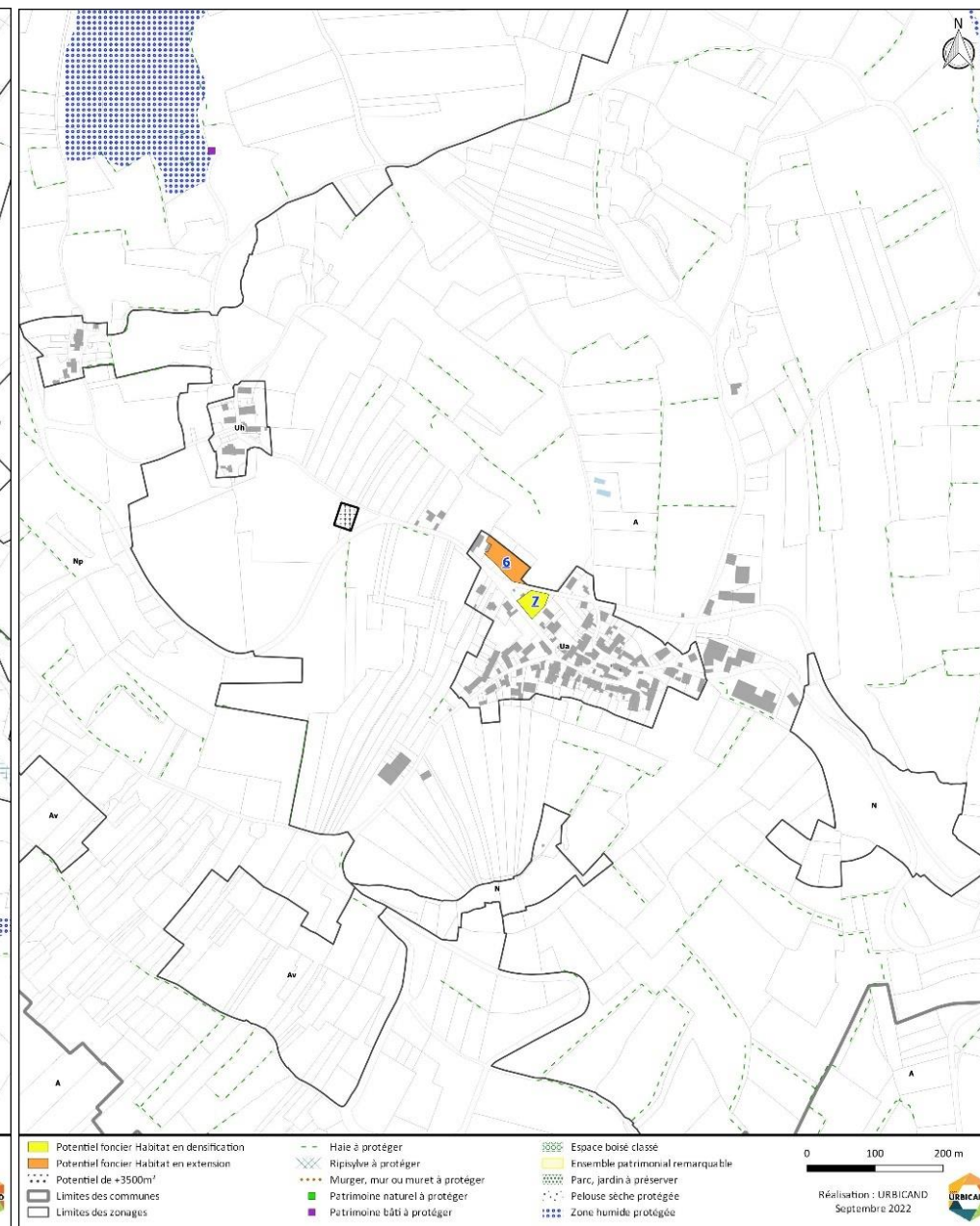
Saint-Germain-les-Buxy Nord



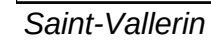
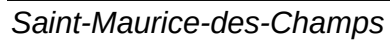
Saint-Germain-les-Buxy Ouest

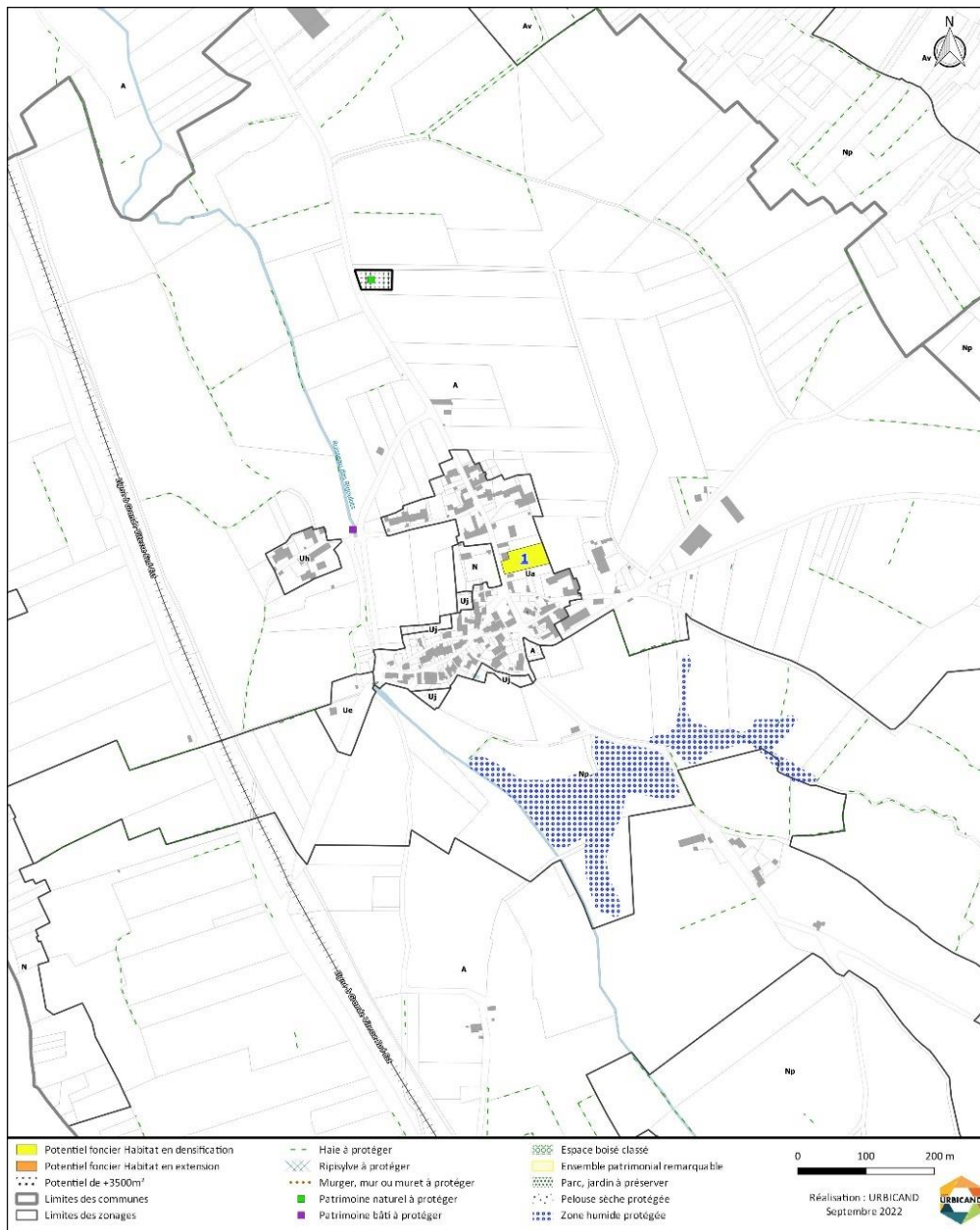


Saint-Martin d'Auxy

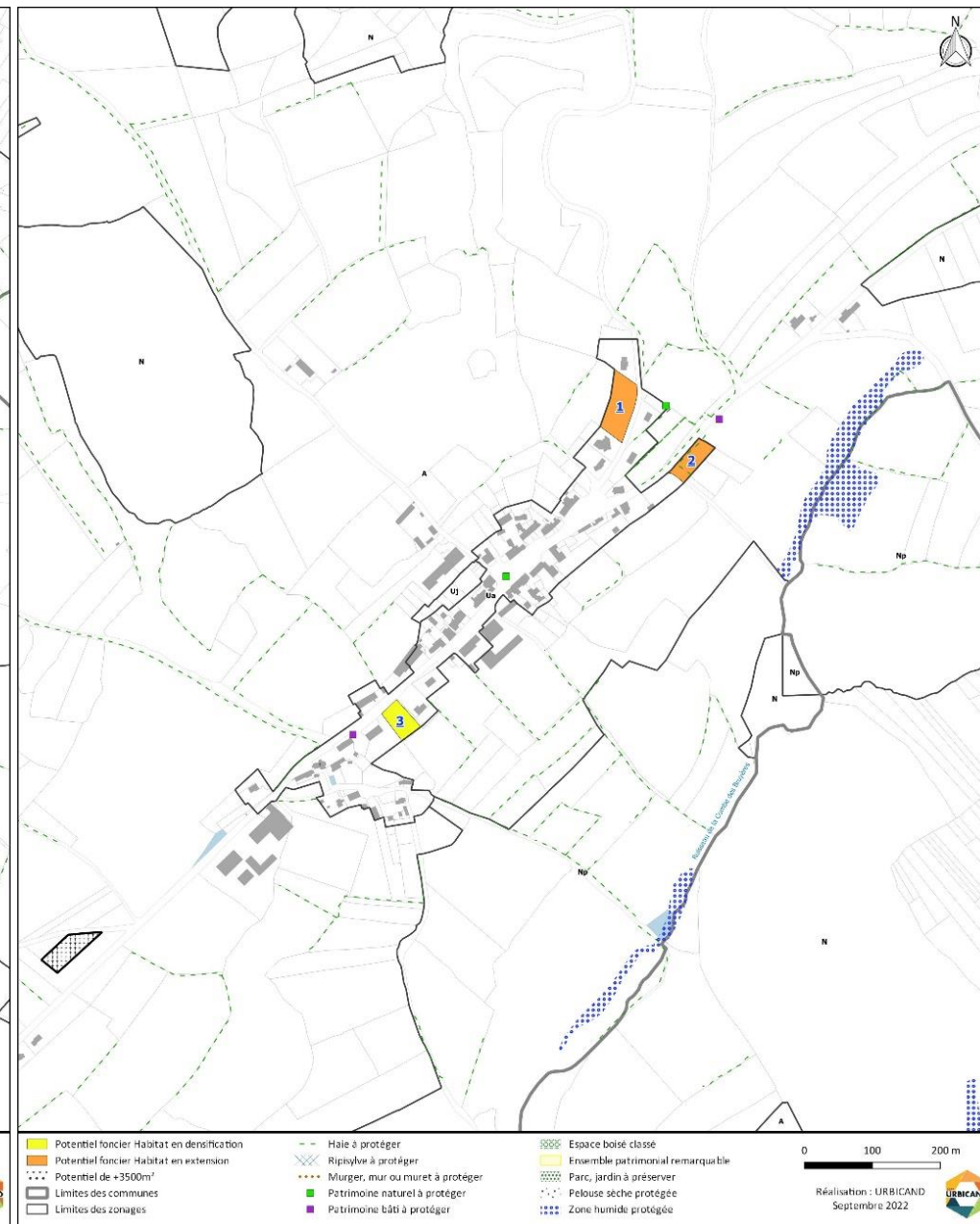


Saint-Martin-du-Tartre





Vaux-en-Pré



Villeneuve-en-Montagne

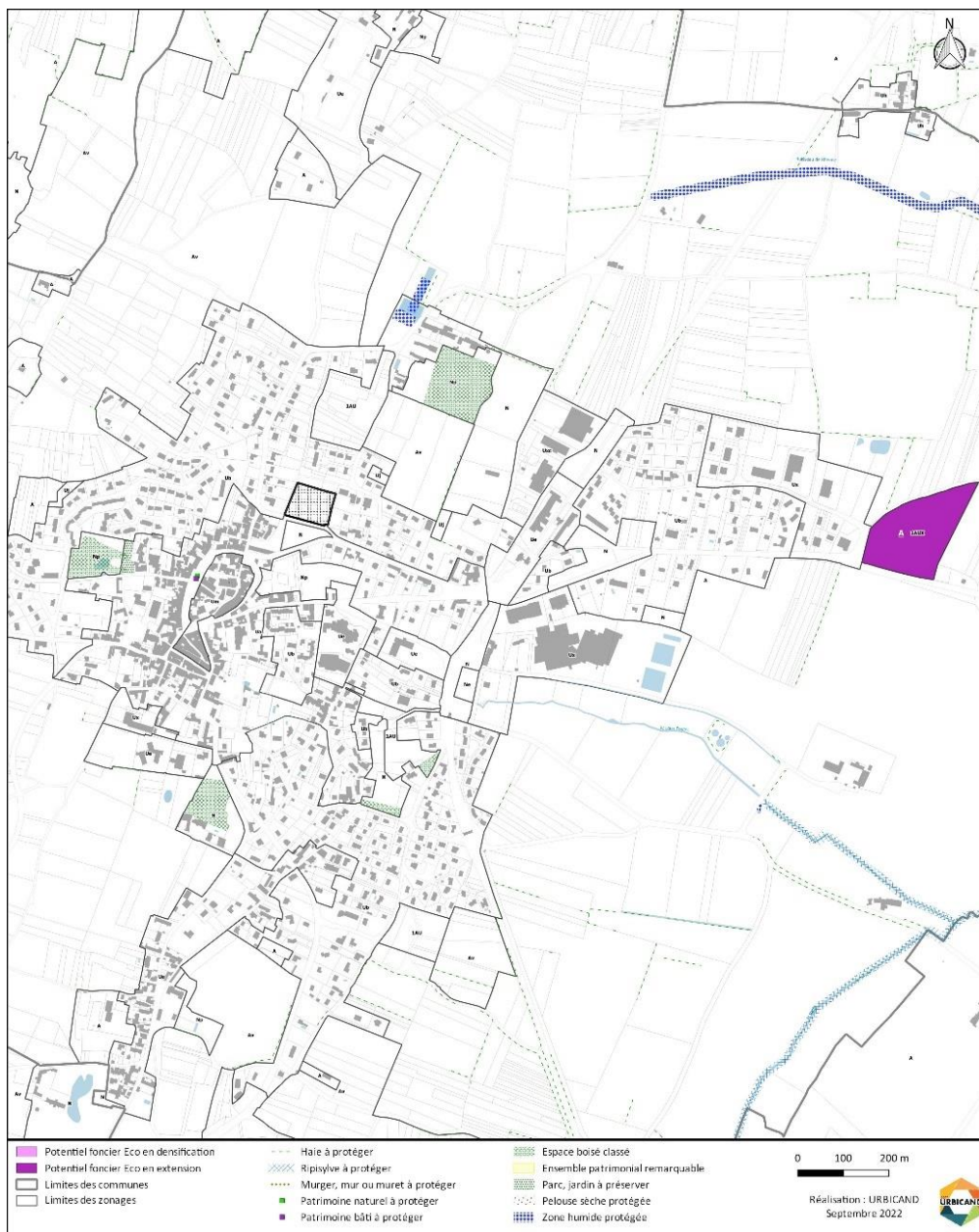
2.2. EN MATIERE D'ACTIVITES

Armature du territoire	Capacité foncière			
	En densification (Ux)	En extension (AUx)	En STECAL (AI et NI)	Total
2 pôles principaux	0,3 ha	4,0 ha		4,3 ha
8 pôles secondaires	2,0 ha	0 ha	0,6 ha	2,6 ha
26 villages			1,4 ha	1,4 ha
TOTAL				8,3 ha

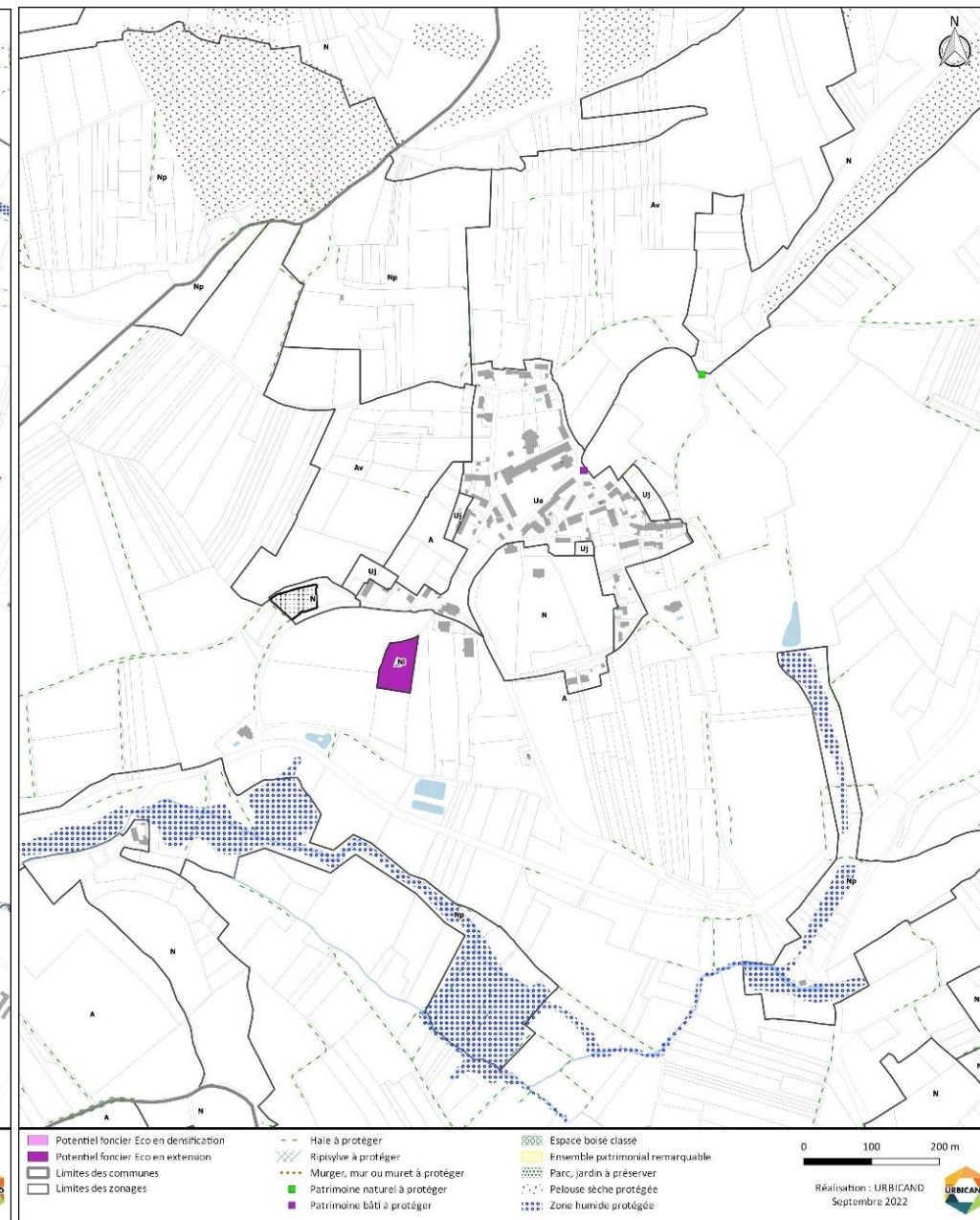
Les extensions urbaines sont limitées à 4 hectares en cohérence avec les orientations du PADD et du SCOT. A ce potentiel s'ajoutent les derniers terrains non encore urbanisés au sein des zones économiques existantes. Ce potentiel est lié pour une bonne part à des besoins d'extension d'entreprises en place ou de surfaces réduites au sein des sites déjà aménagés. Il s'agit d'un potentiel foncier résiduel.

Le développement économique est concentré principalement au niveau des deux pôles principaux.

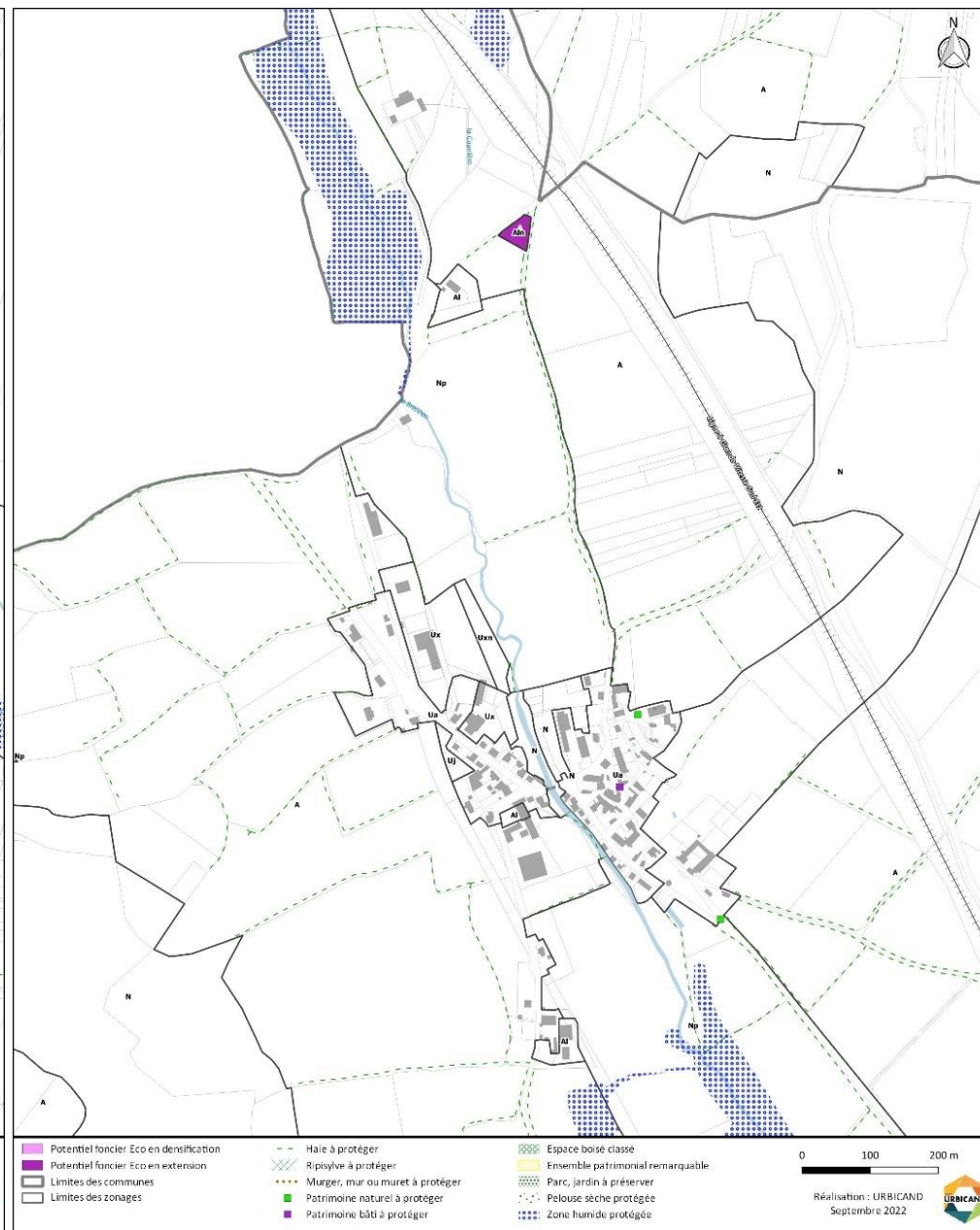
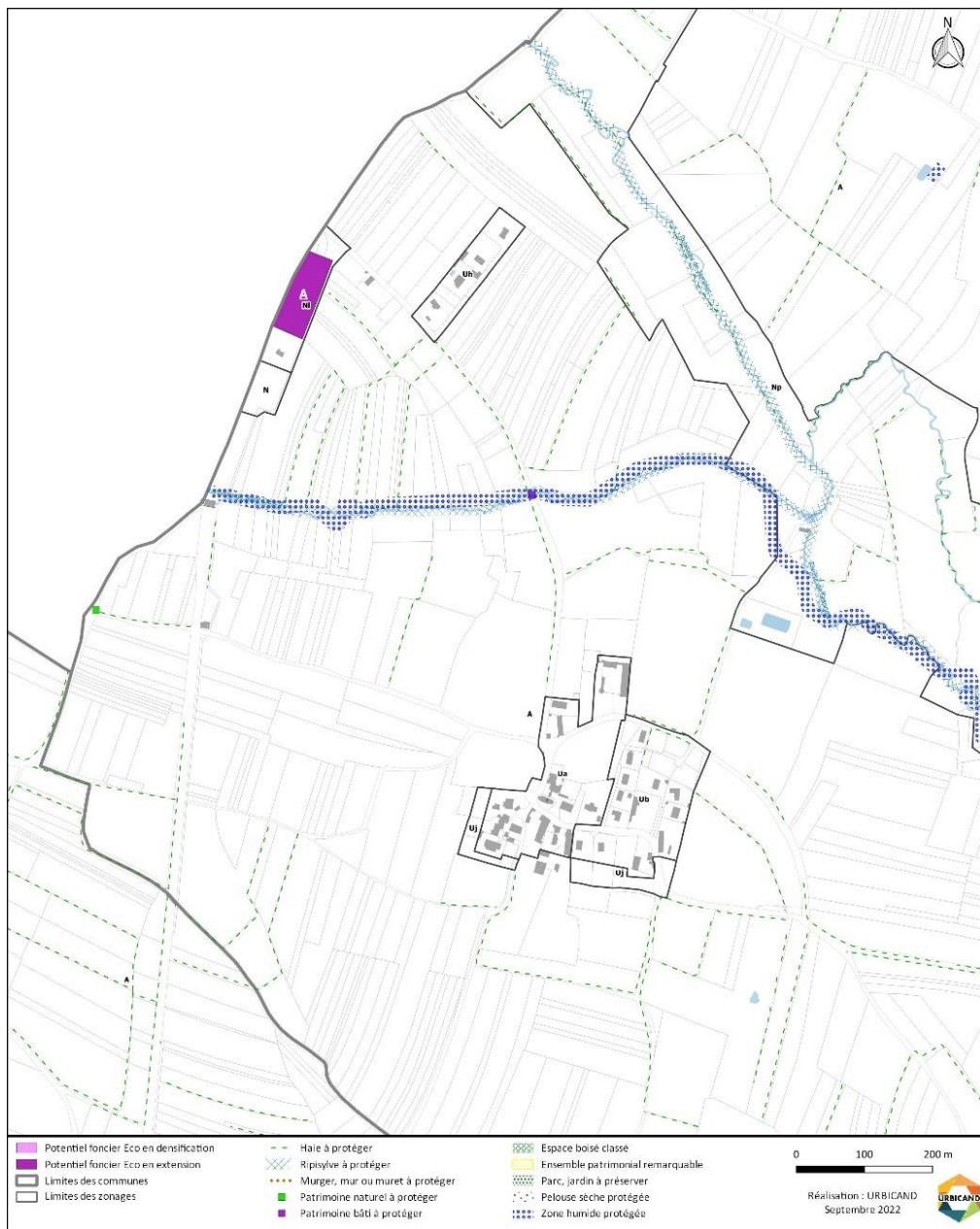
Les surfaces disponibles en STECAL répondent à des projets d'activités d'hébergement et de loisirs. Elles correspondent à des besoins spécifiques de tourisme en milieu rural qui se différencient des objectifs du SCOT centré sur l'aménagement des zones économiques.



Buxy

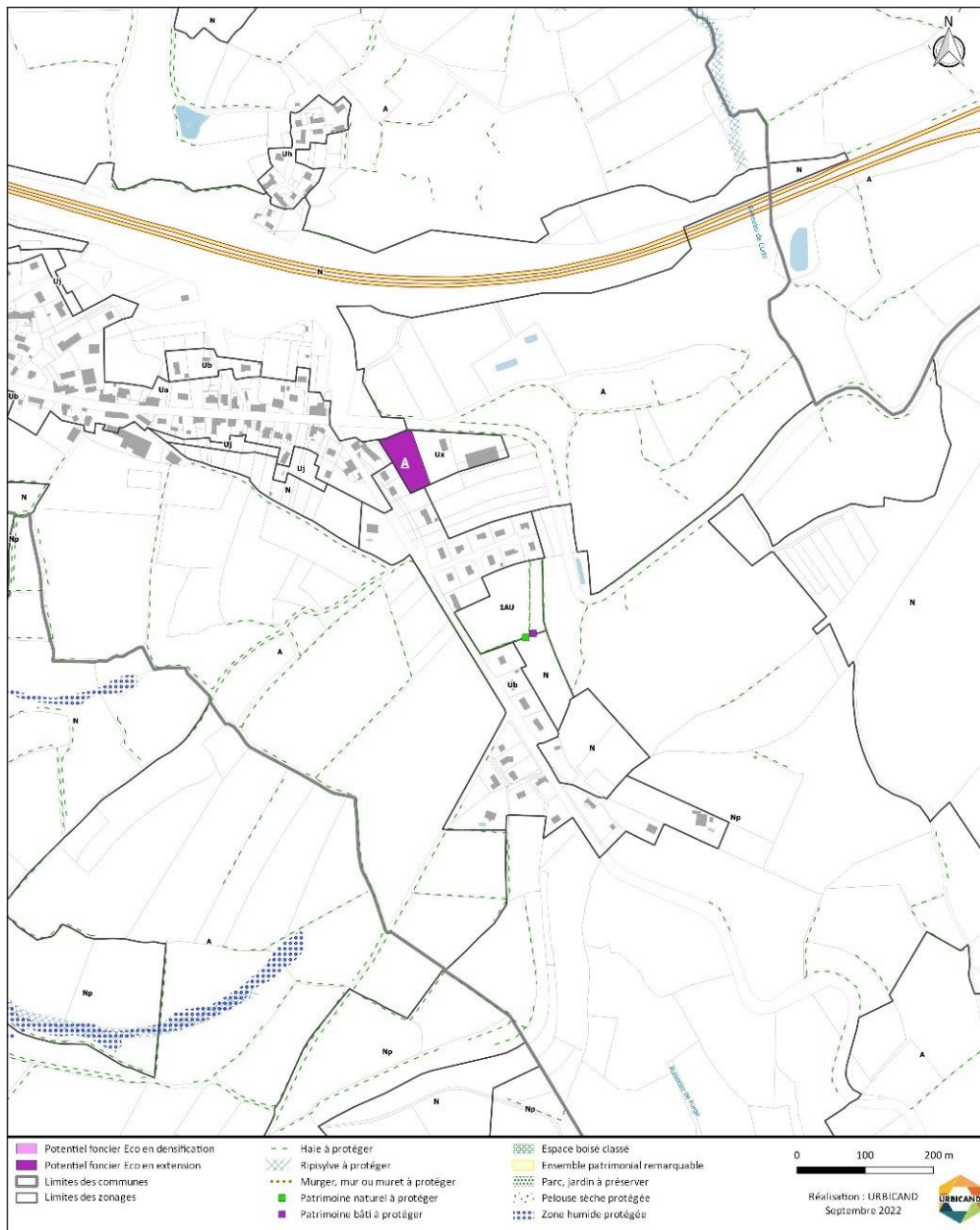


Fley Nord

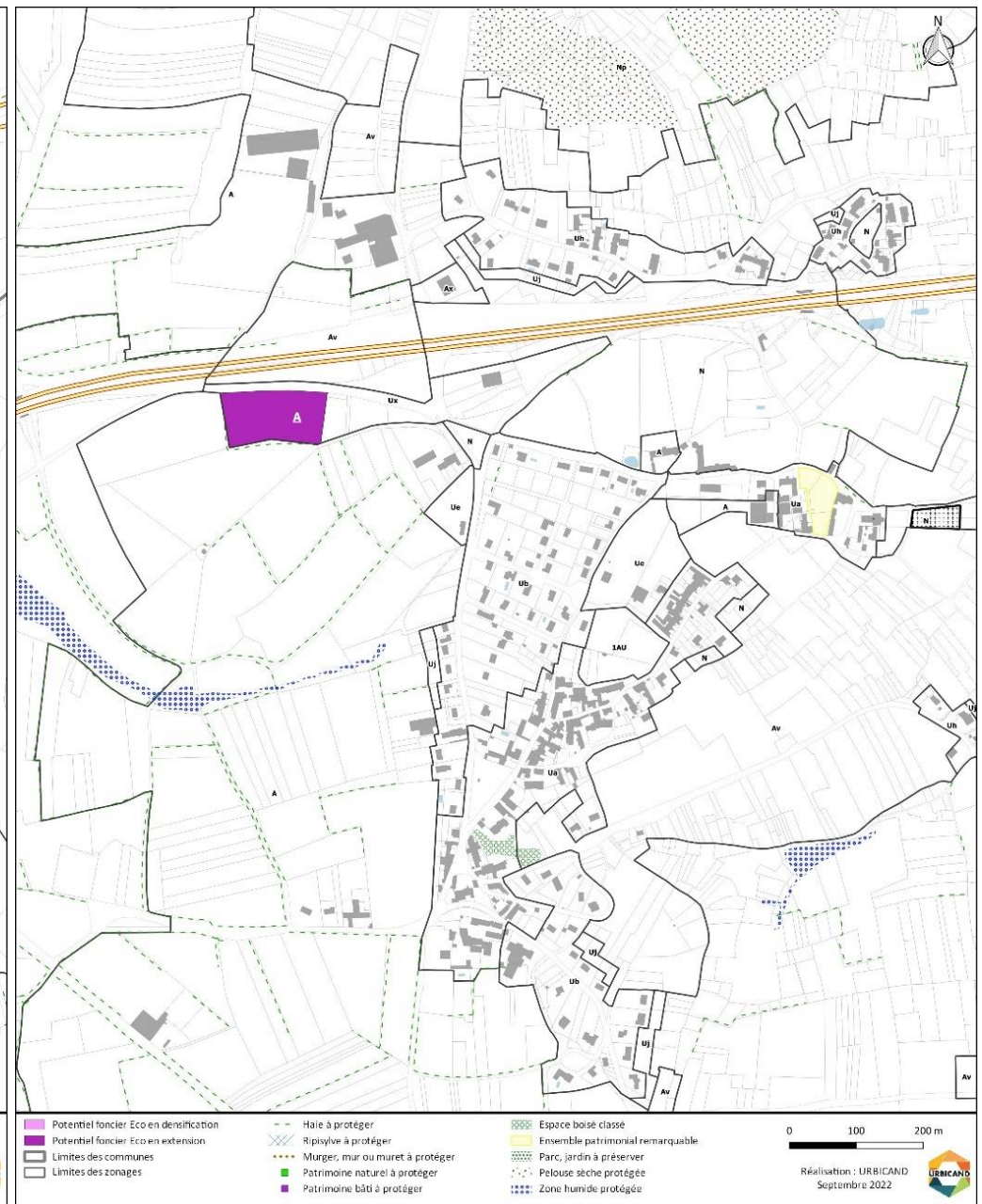


Granges Nord

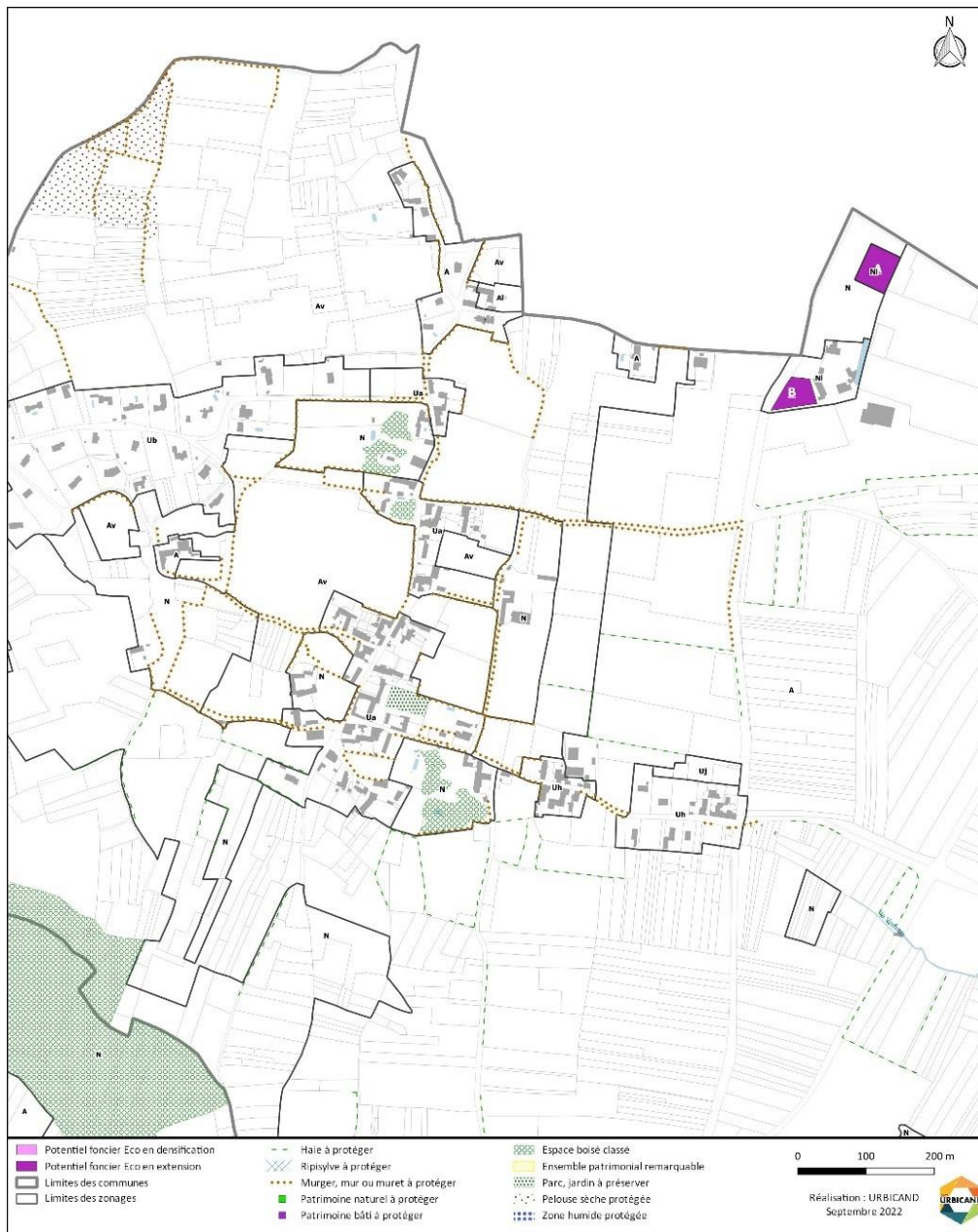
Le Puley



Marcilly-les-Buxy Nord



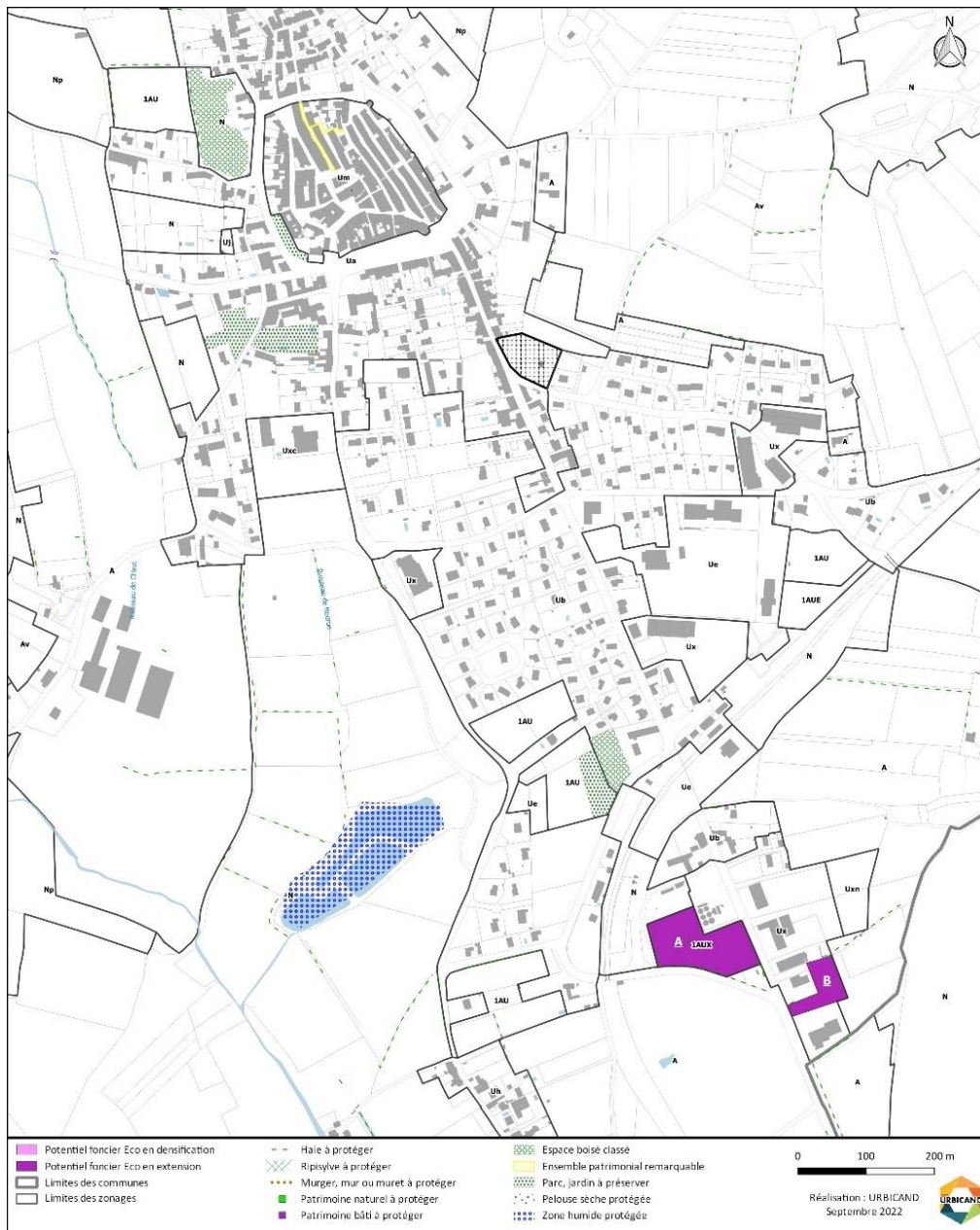
Moroges



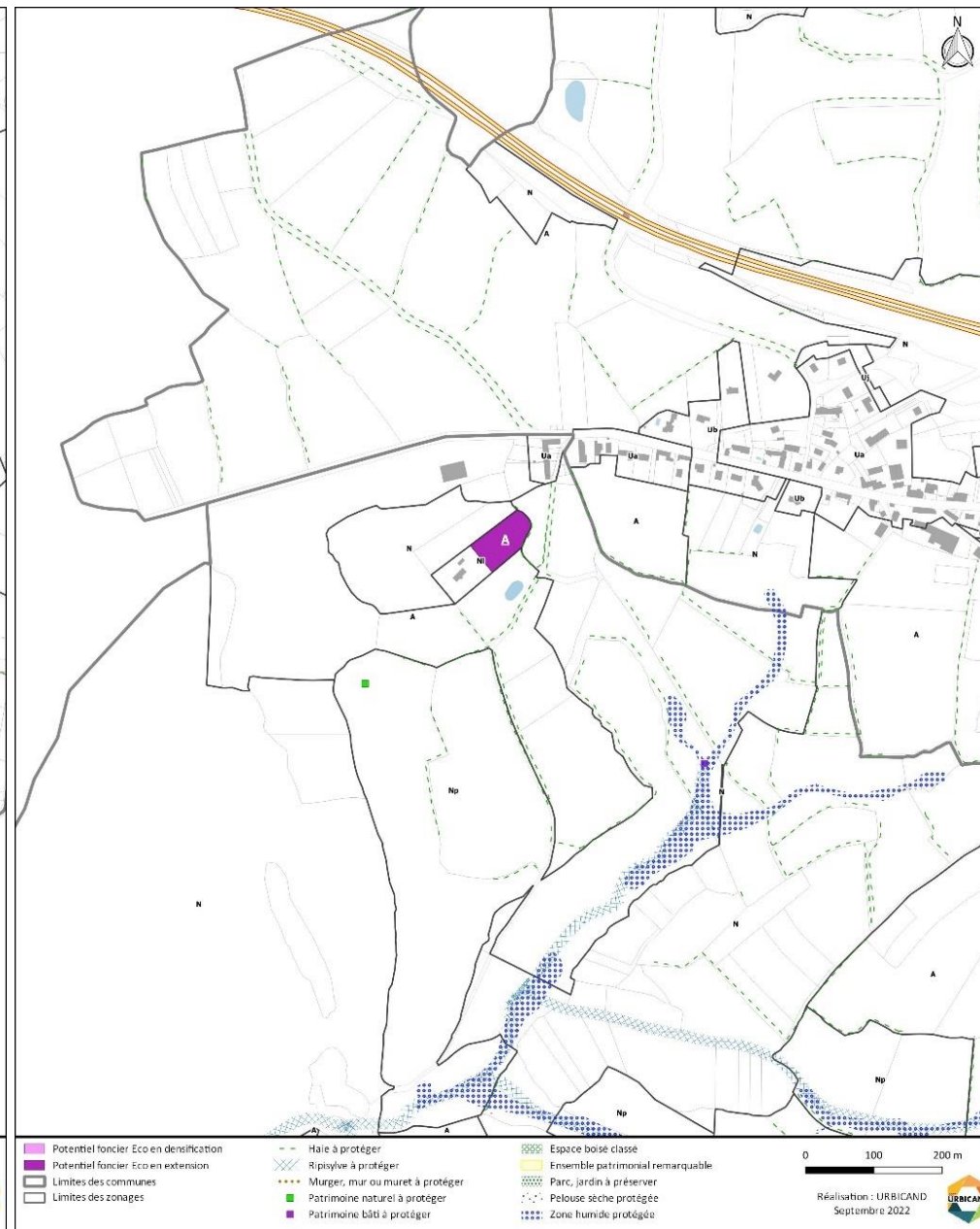
Rosey



Saint-Boil Nord-Ouest



Saint-Gengoux-le-National



Saint-Martin d'Auxy Nord

2.3. EN MATIERE D'EQUIPEMENTS

Armature du territoire	En densification (Ue)	En extension (Ue et AUe)	Total Ue et AUe
2 pôles principaux		1,4 ha	1,4 ha
8 pôles secondaires	0,5 ha	1,0 ha	1,5 ha
26 villages		0,6 ha	0,6 ha
TOTAL	0,5 ha	3,0 ha	3,5 ha

En ce qui concerne les zones Ue et AUe :

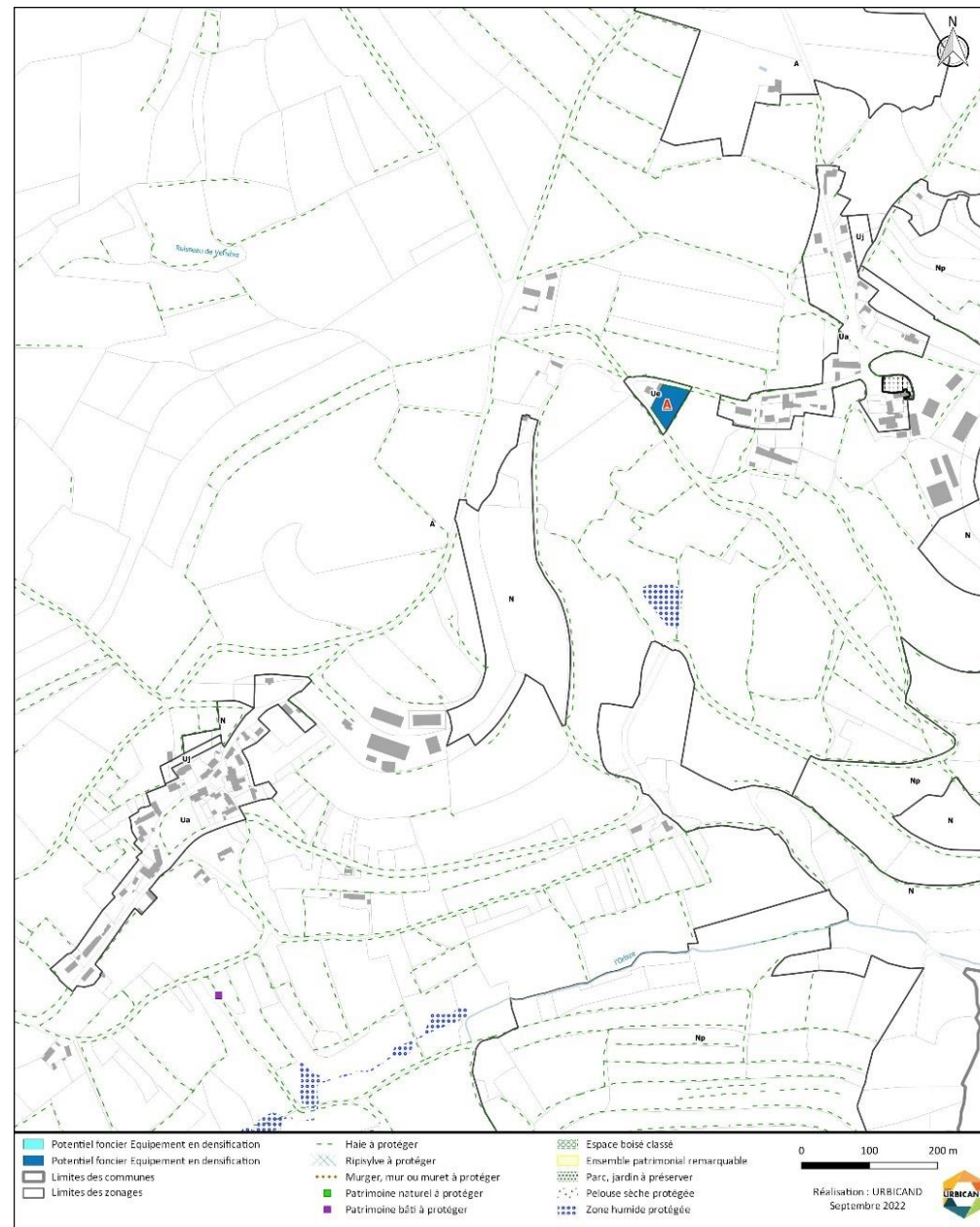
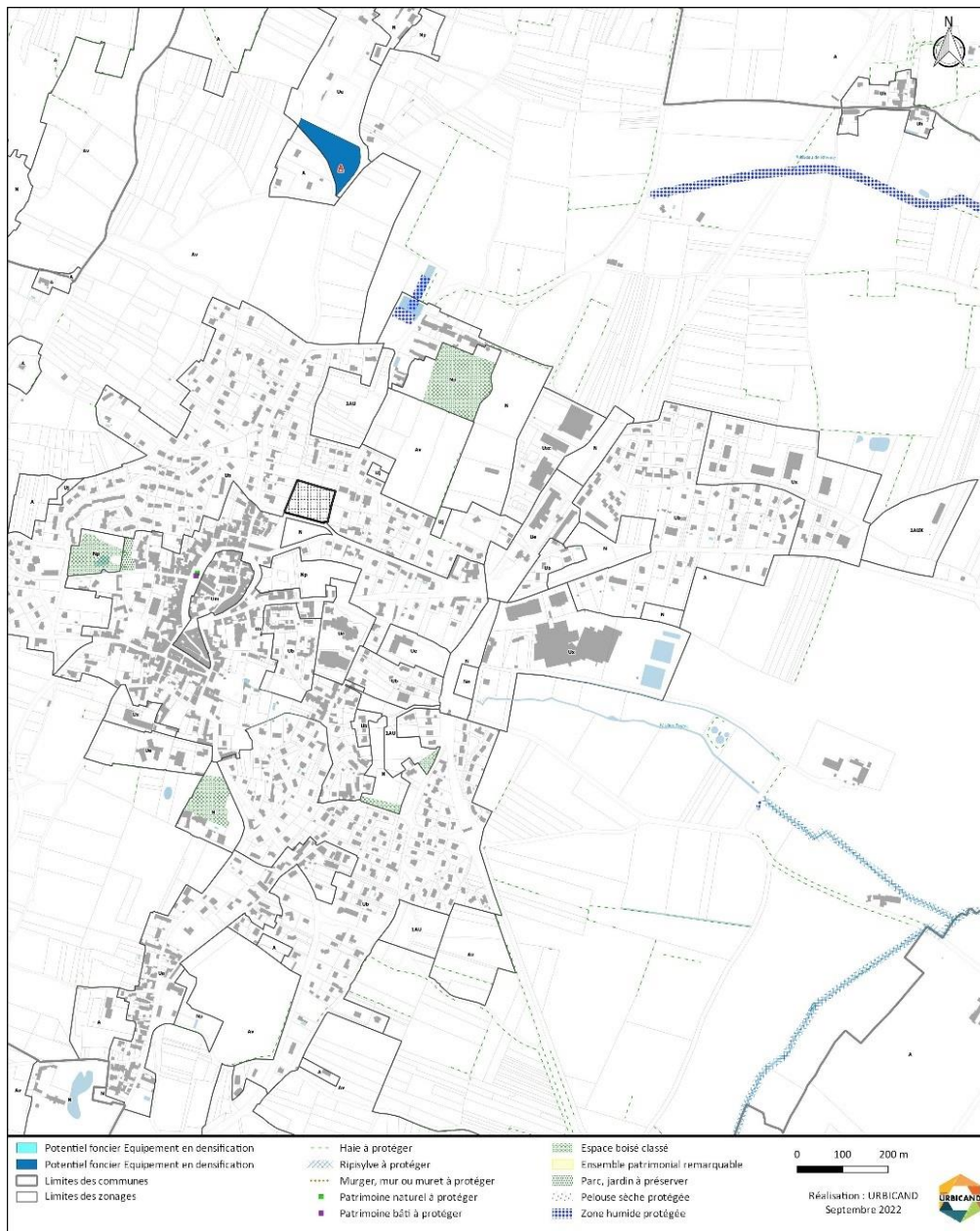
Suite à la suppression de la zone 1AUe liée au projet de déchetterie, les surfaces restantes pour les équipements restent concentrées sur les deux pôles principaux et les 8 pôles secondaires. D'une manière générale, les développements d'équipements sont liés à l'extension de pôles d'équipements existants, ce qui limite fortement l'impact sur les espaces agricoles et naturels.

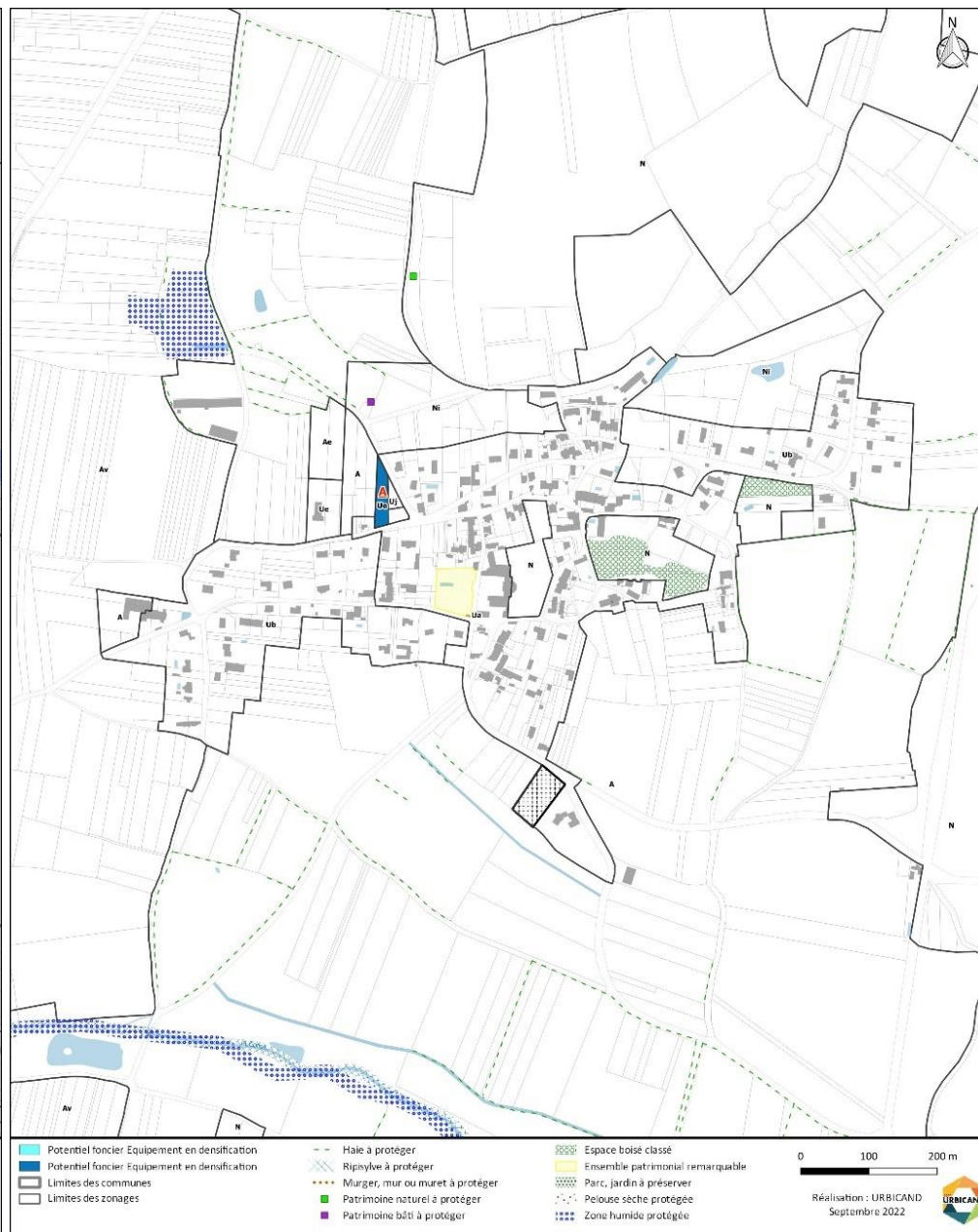
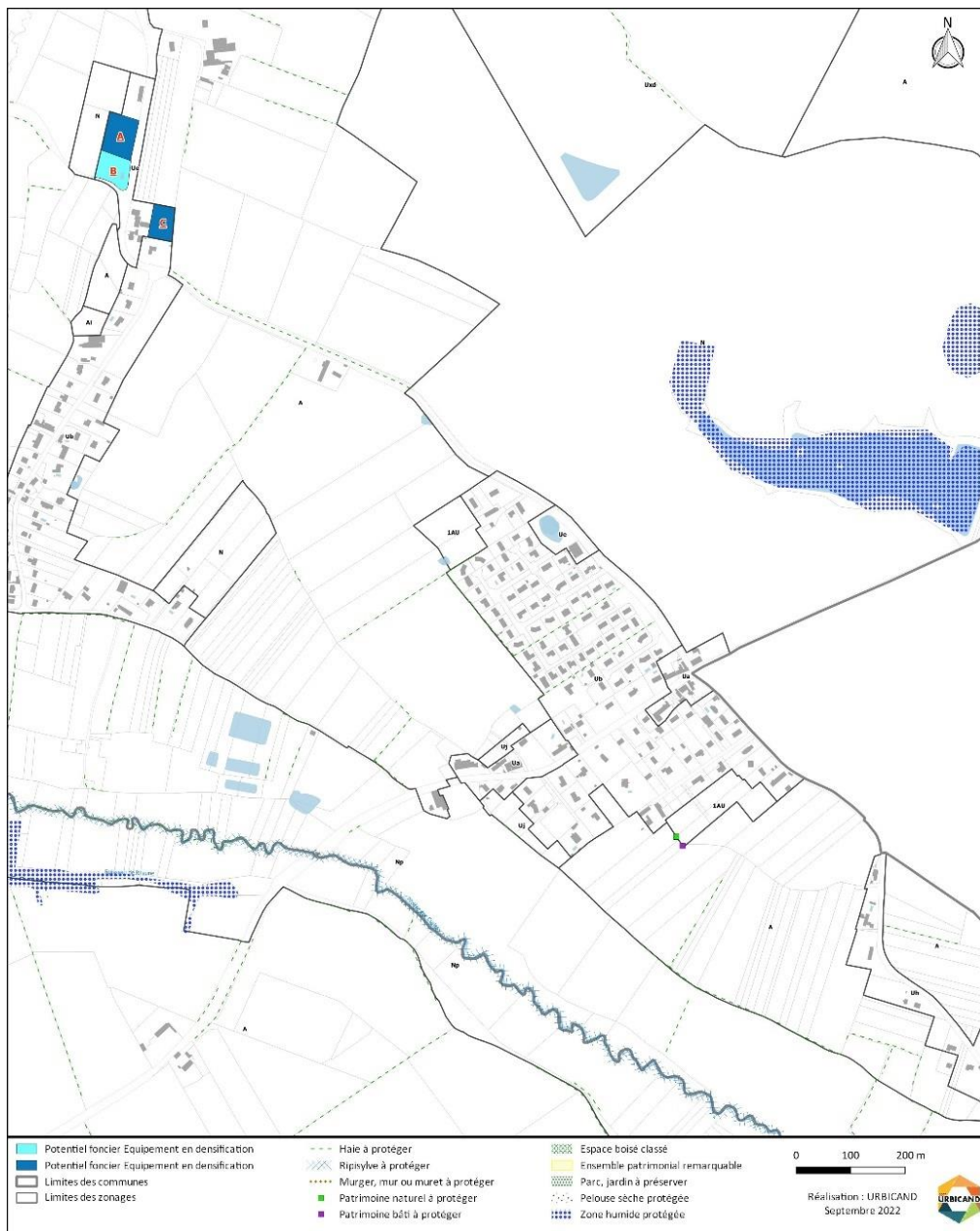
En ce qui concerne les emplacements réservés :

Une distinction est opérée entre d'une part les emplacements réservés générant une artificialisation de l'espace et les emplacements réservés sans artificialisation de l'espace.

		Total des surfaces des emplacements réservés	
Espaces artificialisés	Equipements collectifs : cimetière, équipements sportifs, équipements scolaires	3,3 ha	12,5 ha
	Espaces publics : aire de stationnement, aire de covoiturage, aire de jeux	1,6 ha	
	Infrastructures : voies, chemin d'exploitation, chemin rural, réseaux humides et aux pluviales, STEP et lagunage	7,6 ha	
Espaces non artificialisés	Equipements collectifs : bassin de rétention	2,5 ha	4,6 ha
	Espaces publics : zone de renaturation, parc	1,7 ha	
	Voiries : cheminement piétonnier	0,4 ha	
TOTAL		17,1 ha	

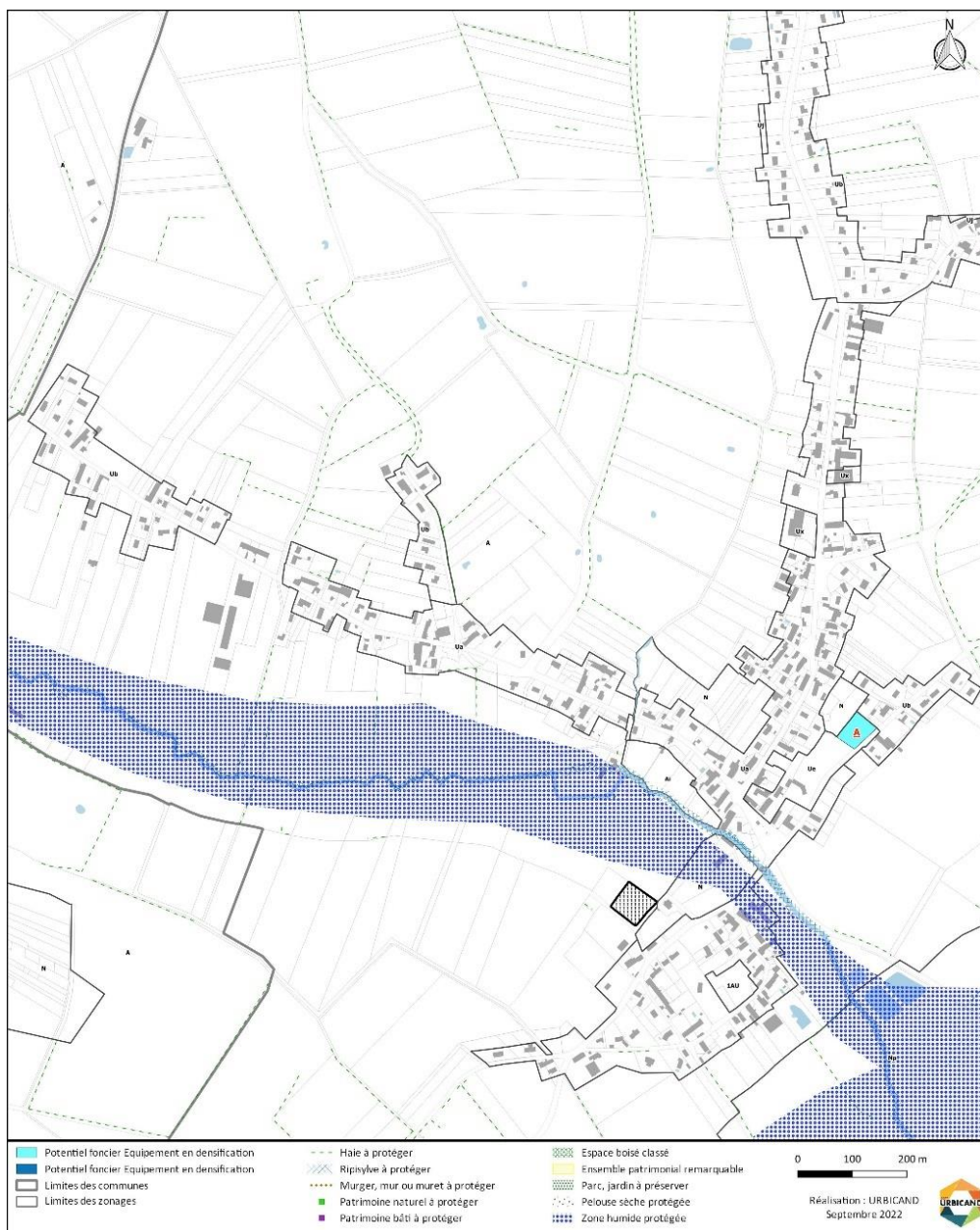
Les cartes pages suivantes indiquent les gisements fonciers en zones Ue et AUE.





Grange-Sud

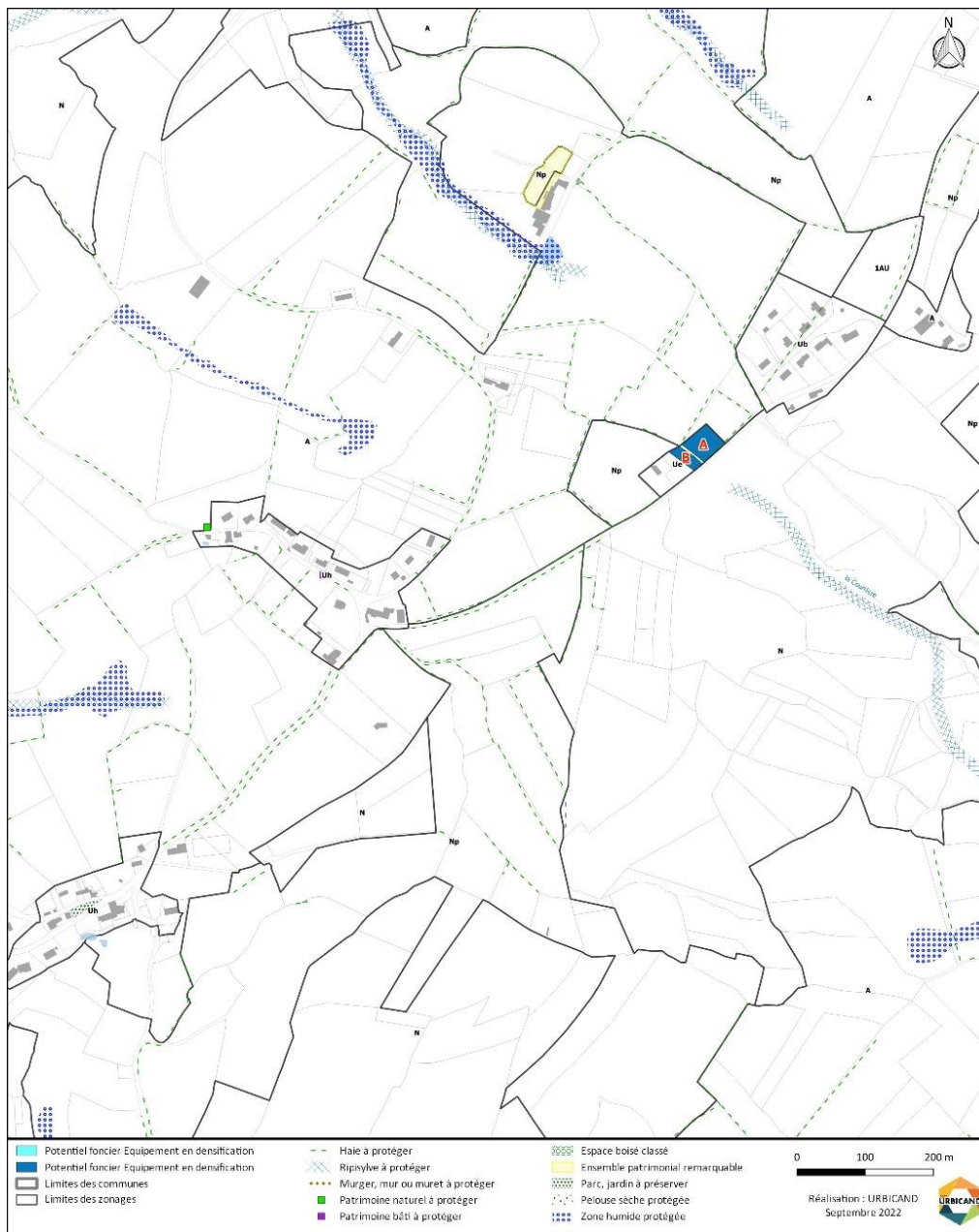
Jully-les-Buxy



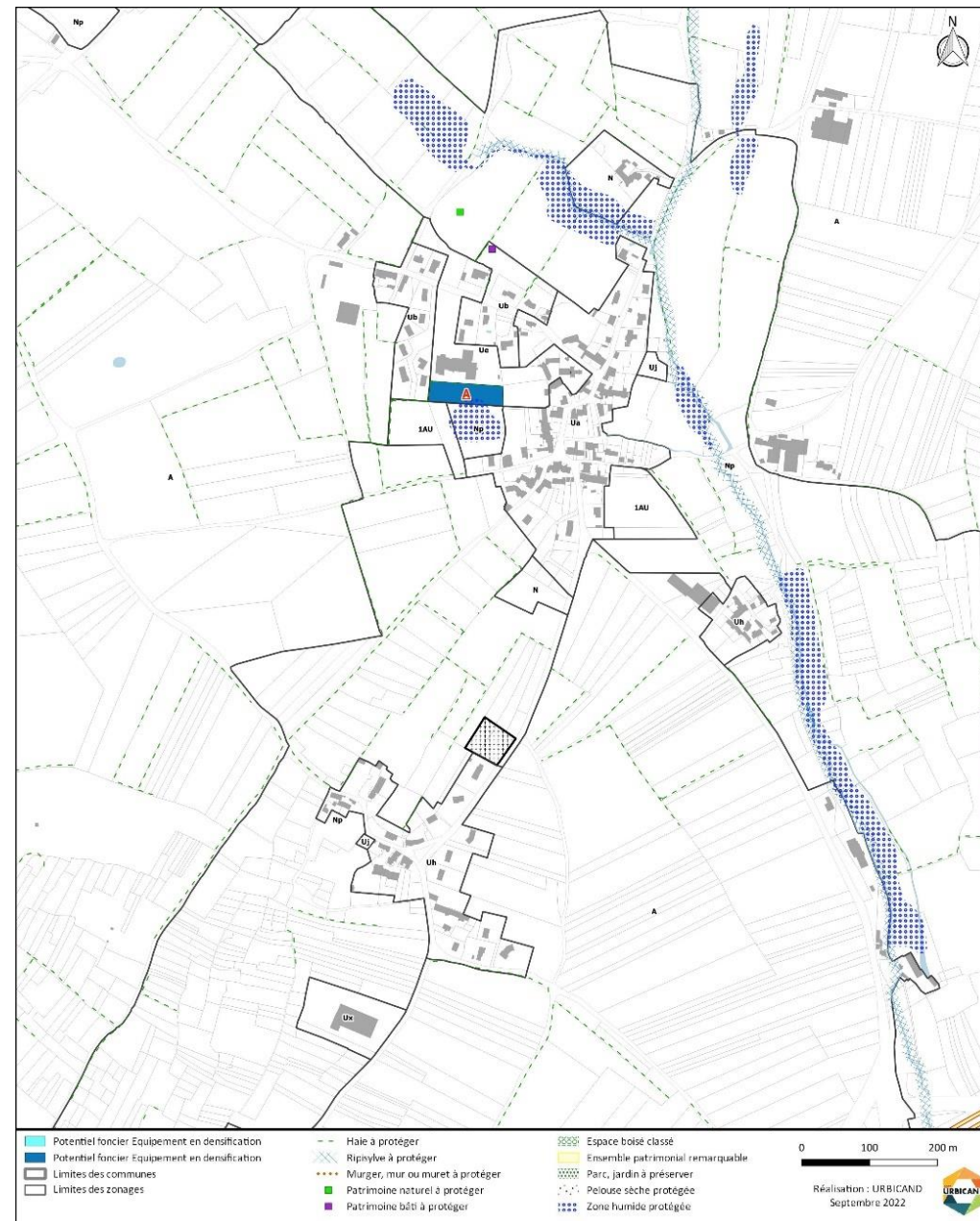
Saules



Saint-Gengoux-le-National



Saint-Martin d'Auxy



Sainte-Hélène

3. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Les dispositions de la partie réglementaire du PLUI viennent mettre en œuvre ces objectifs du PADD concernant la limitation de la consommation d'espaces et la densification.

La délimitation du zonage s'est faite en rationalisant le volume des zones U et AU afin de réduire la consommation foncière. Les zones U et les zones constructibles des PLU et des cartes communales les plus « extensifs » ont notamment été réduites.

3.1. EN MATIERE D'HABITAT

Les dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation d'espaces pour l'habitat sont les suivantes :

- ✓ Le recentrage du développement de l'habitat :

Les 2 pôles principaux disposent d'environ 22% des capacités foncières à vocation résidentielle pour produire 34% des logements neufs prévus dans le PLUi.

Les 8 pôles secondaires disposent d'environ 37% des capacités foncières à vocation résidentielle pour produire 32% des logements neufs prévus par le PLUi.

En cohérence avec le PADD, il y a une nette orientation du développement vers les deux polarités principales (28% du parc de logements en 2015).

- ✓ Une diminution de la rétention foncière :

Le PLUi table sur une diminution de la rétention foncière au niveau des « dents creuses » (60% de rétention foncière observée au cours des dix dernières années), mais également sur une absence de rétention foncière au niveau des espaces situés en extension de l'enveloppe urbaine. Or, près de la moitié des gisements fonciers en extension (19,8 hectares sur un total de 42,7 hectares) se situent en zones U : ils englobent des terrains privés nécessairement soumis à rétention foncière.

Cette démarche de diminution de la rétention foncière permet de réduire les besoins d'extension urbaine. En pratique, une rétention foncière s'appliquera nécessairement sur les surfaces en extension en zones U, ce qui obligera la collectivité à renforcer ses interventions en faveur de densification et de la mobilisation du bâti existant.

- ✓ Des OAP et des dispositions réglementaires favorables à la densification

Le travail fin de calibrage des zones AU sein du zonage assure la limitation de la consommation foncière. Mais le zonage ne suffit pas à garantir l'efficacité de l'urbanisation pour atteindre les objectifs en termes de logements. Pour cela, le règlement et les OAP contiennent des dispositions en faveur pour assurer une densité qualitative et le respect des objectifs en termes de logements. Ces règles restent adaptées à la morphologie rurale du territoire.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité dans la totalité des zones urbaines. Cette disposition facilite l'optimisation des parcelles ainsi que la division parcellaire. La zone Ub est la seule où un espace de pleine terre est exigé (10 % de la surface de la parcelle, 20 % en cas de forte pente). Cette disposition qui permet le maintien d'espaces verts permet toutefois une très forte emprise au sol possible (90 % par déduction).

La hauteur maximale des constructions est fixée en zone Ua à 11 mètres et majorée à 13 mètres au sein des secteurs de proximité et 15 mètres pour les logements locatifs sociaux ou intermédiaires. Ces hauteurs permettent d'accueillir des logements collectifs de taille relativement importante par rapport à la morphologie rurale du territoire. Dans la zone Ub, la hauteur maximale de 9 mètres permet d'accueillir de petits collectifs et des logements intermédiaires. Au sein de la zone Ue la hauteur n'est pas règlementée. En zone Ux, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres. Cela permet de développer les équipements et les 6 hectares économiques avec des hauteurs importantes, permettant de limiter leur emprise foncière. Ces zonages spécifiques permettent de gérer l'implantation de bâtiments hauts en dehors des zones pavillonnaires, où ils ne pourraient pas s'insérer en harmonie avec des tissus urbains majoritairement composés de constructions basses (R+1 maximum).

Le règlement du PLUI favorise également l'implantation sur les limites de parcelles ou avec un faible retrait, ce qui permet d'optimiser les parcelles. En zone Um, les constructions doivent s'implanter en limite de voirie publique et sur au moins une limite latérale, ce qui permet une forte densité. L'implantation sur limite de voirie et sur les limites séparatives est possible dans la quasi-totalité des zones. Cette disposition favorise les opérations denses et les formes mitoyennes ou en bande. Les seuls retraits imposés concernent la zone Ux, où un retrait de 5 mètres minimum est imposé sur toutes les limites, compte-tenu des activités économiques attendues.

Les règles de stationnement ont également été optimisées pour favoriser la densité des opérations. Ainsi, il n'est imposé qu'une place par logement au sein des zones Um et Uh et pour les logements de moins de 50m² au sein des zones Ua et Ub. Ces dispositions limitent l'emprise du stationnement dans les opérations et facilitent la densification par rapport aux règles de stationnement plus classiques en territoire rural (2 places par logement).

En complément du règlement écrit, les OAP fixent des objectifs en termes de logements, qui permettent d'atteindre les ambitions en termes de densité. La densité moyenne des OAP est de 15 logements à l'hectare dans les polarités de Buxy et Saint-Gengoux-le-National et de 8 logements/ha pour les autres communes. L'OAP 6 à Chenôves dispose d'une densité majorée à 10 logements par hectare en raison de la proximité de l'arrêt de bus de la ligne départementale, conformément aux orientations du SCoT. Pour les communes de Buxy et Saint-Gengoux-le-National, les OAP n°2, n°4 et n°30 sont particulièrement fléchées pour accueillir de l'habitat collectif ou en bande.

Le nombre de logements à bâtir par OAP est exprimée en fourchette – un seuil minimal et un plafond maximal à respecter – afin de tenir compte des micro-spécificités de chaque terrain et d'accorder une souplesse réglementaire lors de l'aménagement.

Numéro OAP	Commune	Surface (hectares)	Logements minimum	Logements maximum	Densité moyenne (Log/ha)
2	BUXY	2,19	30	35	15
3	BUXY	1,1	10	15	15
4	BUXY	1,17	15	20	15

JUSTIFICATION DES CHOIX

20	SAINT-GENGOUX-LE-NATIONAL	1,06	10	15	15
21	SAINT-GENGOUX-LE-NATIONAL	0,66	10	12	15
22	SAINT-GENGOUX-LE-NATIONAL	1,3	10	12	15
23	SAINT-GENGOUX-LE-NATIONAL	0,90	10	15	15
TOTAL POLARITÉS PRINCIPALES		8,4	105	124	15
1	BISSY-SUR-FLEY	0,45	3	4	8
6	CHENÔVES	0,9	8	10	8
7	GENOUILLY	0,8	6	7	8
8	GERMAGNY	0,7	6	7	8
9	GRANGES	0,7	6	7	8
10	GRANGES	0,93	7	9	8
11	GRANGES	1,15	9	11	8
12	MARCILLY-LÈS-BUXY	1,15	8	10	8
13	MARCILLY-LÈS-BUXY	2,18	16	18	8
14	MESSEY-SUR-GROSNE	0,47	3	5	8
15	MOROGES	1,05	5	7	8
16	SAINT-BOIL	0,42	3	4	8
17	SAINT-BOIL	0,9	6	8	8
18	SAINTE-HÉLÈNE	0,7	5	6	8
19	SAINTE-HÉLÈNE	1,06	8	10	8
25	SAINT-GERMAIN-LÈS-BUXY	0,34	2	4	8
26	SAINT-MARTIN D'AUXY	0,9	10	14	8
27	SAINT-VALLERIN	0,65	4	6	8

28	SANTILLY	0,17	2	2	8
29	SAULES	0,45	3	5	8
30	SAULES	1,11	7	9	8
31	VILLENEUVE-EN-MONTAGNE	0,2	2	3	8
32	VILLENEUVE-EN-MONTAGNE	0,52	4	4	8
TOTAL AUTRES COMMUNES		18,0	133	170	8
TOTAL C.C.S.C.C		26,4	238	294	10

3.2. EN MATIERE D'ACTIVITES

Les dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation d'espaces pour l'activité sont les suivantes :

- ✓ Un recentrage des possibilités d'extension économique :

Les extensions en zone AUE sont ciblées sur deux zones d'activités stratégiques localisées à Buxy et Saint-Gengoux-le-National. Les gisements fonciers en zone Ux concernent des terrains limitrophes d'entreprises existantes ainsi que quelques terrains non urbanisés au sein des zones déjà aménagées.

3.3. EN MATIERE D'EQUIPEMENTS

Les dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation d'espaces pour les équipements sont les suivantes :

- ✓ Un recentrage des possibilités d'extension économique :

Les surfaces sont liées à l'extension de pôles d'équipements, ce qui limite fortement l'impact sur les espaces agricoles et naturels :

- ✓ nouveau parking pour le stade de rugby à Buxy,
- ✓ futur dojo dans le prolongement du pôle sportif à Saint-Gengoux -le-National,
- ✓ école, salle des associations et pôle de loisirs dans le secteur de la mairie à Granges,
- ✓ extension du pôle d'équipements de Messey-sur-Grosne, regroupant l'école et la mairie,
- ✓ prolongement du pôle d'équipement de Saint-Martin d'Auxy : salle des fêtes, city stade, stationnement.

4. MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Avant-propos : une comparaison avec les documents d'urbanisme communaux en vigueur ne semble pas pertinente, peu de PLU, des POS permissifs, des cartes communales et des communes non couvertes.

Cette comparaison n'inclut pas les créations de voirie et d'infrastructures, qui n'ont pas été comptabilisés dans l'analyse de la consommation de l'espace basée sur l'analyse des fichiers fonciers des impôts ainsi que sur celle des autorisations d'urbanisme.

Zones du PLUi		Projet de PLUi	Consommation de l'espace 2011-2020	Evolution	Rappel objectif SCOT
Zones urbaines mixtes	Ua	57,5 ha <i>Dont extension : 43 ha</i>	59 ha	-3%	57,5 ha
	Ub				
	Uh				
	Uj				
	1AU				
Zones économiques	Ux	8,3 ha <i>Dont extension : 4 ha</i>	8 ha	+3%	4 ha en extension
	Uxc				
	AUx				
	Ax				
	Nx				
	UL				
	AI				
	NI				
Zones équipements publics et d'intérêt collectif	Ue	3,5 ha <i>Dont extension : 3 ha</i>	3 ha	+2%	
	AUe				
	Ae				
	Ne				
TOTAL		69,3 ha	71 ha	-2%	
TOTAL EXTENSION		50 ha	55 ha	-10%	

Sur la période 2011-2020, près de 71 ha ont été consommés dont 55 hectares en extension urbaine, pour les vocations d'habitat, d'économie ou d'équipements. Dans le cadre du projet de PLUi, la consommation est d'environ 69,3 ha (zones U et AU, STECAL) dont 50 hectares en extension urbaine. La mise en œuvre du PLUi permettra de **réduire de 2% la consommation d'espaces par rapport à la période passée.**

La réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles est due à la réduction des surfaces à vocation résidentielle par rapport à celle de la période passée.

En ce qui concerne l'activité économique et les équipements, la consommation de l'espace est en légère augmentation.

En matière d'extension urbaine, la baisse de la consommation de l'espace devrait être de 10%. Toutefois, il faut souligner que, dans la mesure où l'extension urbaine a été calculée sans rétention foncière dans le cadre du projet de PLUi, la diminution par rapport à la décennie précédente devrait être significativement plus importante.

5. IMPACTS SUR LES SURFACES AGRICOLES INSCRITES AU REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE (2019)

L'impact total du PLUi est de près de 68 hectares environ, répartis de la manière suivante :

- Un peu moins de 56 hectares impactés par les zones du PLUi (zones U, AU, STECAL et zone Npv)
- Un peu plus de 12 hectares impactés par les emplacements réservés en zones A et N.

	Zones U										Zones AU			STECAL en zones A				STECAL en zones N				Zone dédiée photovoltaïque	
	Ua	Ub	Ue	Uh	Uj	Ul	Ux	Uxc	Uxd	Uxn	1AU	1AUE	1AUX	Ae	Al	Aln	Ax	Ne	Nl	Nln	Nx	Npv	
total en ha	11,54	9,24	2,13	3,01	0,50	0,00	0,90	0,02	0,10	0,29	13,58	0,45	0,00	0,00	0,34	0,13	0,02	0,02	0,05	0,61	0,00	12,65	
total en ha	27,7										14,0			0,5				0,7				12,7	

Le total de 68 hectares représente une part marginale de 0,3% des surfaces déclarées au titre de la PAC.

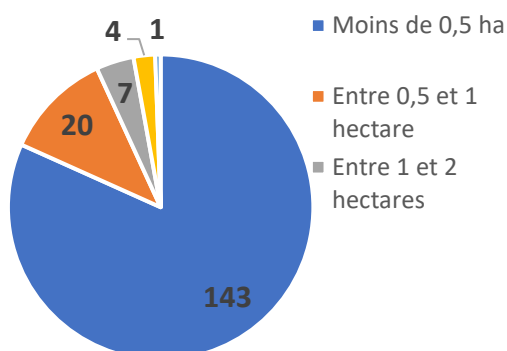
De plus, dans la mesure où le parc photovoltaïque existe déjà au moment de l'arrêt du PLUi et qu'il est exploité en agrivoltaïque (pâturage de moutons sous les panneaux), l'impact réel du PLUi est plutôt de l'ordre de 55 hectares.

Les impacts du zonage du PLUi (zones U, AU, STECAL et zone Npv) sur les surfaces des exploitations agricoles au sein du territoire de la communauté de communes sont également très réduits. Sur les 175 exploitations impactées par le PLUi, seules 4 ont entre 2 et 5 hectares concernés et 1 seule a plus de 5 hectares concernés.

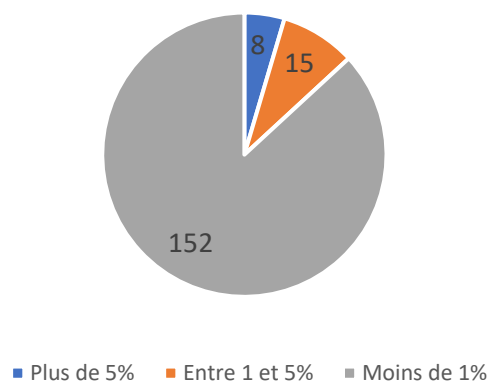
Seules 8 exploitations ont plus de 5% de surface exploitée au sein de la communauté de communes impactée par le zonage du PLUi. Toutefois, 7 de ces 8 exploitations ont une surface impactée très limitée : entre 600 et 6000 m². L'explication probable est que ces exploitations ont leur activité localisée principalement en dehors du territoire de la communauté de communes. Une seule exploitation a un peu moins de 9 hectares impactés, ce qui représente 6% de la surface qu'elle déclare au titre de la PAC.

Ainsi, aucune exploitation agricole déclarant des surfaces exploitées sur la communauté de communes n'est remise en cause dans son activité par le zonage du PLUi.

Surfaces des exploitations au sein de la communauté de communes impactées par le zonage du PLUi



Proportion des surfaces des exploitations au sein de la communauté de communes impactées par le zonage du PLUi



6. IMPACTS SUR LES SURFACES INSCRITES EN APPELLATION D'ORIGINE PROTÉGÉE

L'impact foncier sur les périmètres en Appellation d'Origine Protégée (AOP) est très réduit : le tableau page suivante montre que les surfaces impactées sont faibles en AOP viticole (11,3 hectares) et en AOP non viticole (44 hectares), et largement inférieurs aux seuils au-delà desquels un avis conforme du préfet est requis (1% de la superficie inscrite en AOP à l'échelle de l'aire géographique protégée et 2% de la superficie inscrite en AOP au sein de l'intercommunalité). Le calcul a été fait de la manière suivante :

Les catégories de surfaces considérées comme étant soustraites à l'activité agricole :

- ✓ les zones urbaines (U) ou d'urbanisation future (AU) ;
- ✓ Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées en zones A et N ;
- ✓ Les surfaces nécessaires aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Parmi ces catégories de surfaces, ont été retenus comme impactant les surfaces en AOP :

- ✓ Les gisements fonciers en zones U et AU à l'exception des terrains supportant des constructions
- ✓ Les gisements fonciers en STECAL Ax, Nx, Ae, Ne, Al, NI
- ✓ Des emplacements réservés significatifs : au-delà de 1000 m² et hors aménagements de voirie.

JUSTIFICATION DES CHOIX

		Zones U ou AU à vocation généraliste (Ua, Ub, Uh, Uj, AU)	Zones U ou AU à vocation d'activités (Ux, Uxc, UL, AUx)	Zones U ou AU à vocation d'équipements (Ue, AUe)	Secteur de Taille de Capacité d'Accueil Limitées sauf Npv (Ax, Axn, Nx, Ae, Ne, Al, NI, Aln, Nln)	Emplacements réservés significatifs (équipements collectifs uniquement)	Total des terres soustraites à l'agriculture (en ha)	Surface totale de l'aire géographique de production de l'appellation (1% maximum)		Surface de l'aire de production inscrite dans le périmètre de l'intercommunalité (2% maximum)	
AOP Montagny	Terrains libres (dents creuses)	0,2	0	0	0	0	0,8 ha	431 ha	0,19 %	431 ha	0,19 %
	Extensions urbaines	0,6	0	0							
AOP Bourgogne	Terrains libres (dents creuses)	2,8	0	0	0	1,6	10,2 ha	39 450 ha	0,03 %	2 128 ha	0,48 %
	Extensions urbaines	5,8	0	0							
AOP Mâcon	Terrains libres (dents creuses)	0	0	0	0	0	0,3 ha	17 691 ha	0,002 %	308 ha	0,10 %
	Extensions urbaines	0,3	0	0							
AOP Charolais	Terrains libres (dents creuses)	4,3	0	0	0,9	1,5	25,2 ha	507 125 ha	0,01 %	15 896 ha	0,16 %
	Extensions urbaines	17,4	0,8	0,3							
AOP Bœuf de Charolles	Terrains libres (dents creuses)	1,8	0	0	0,9	0,5	18,9 ha	619 862 ha	0,003 %	14 486 ha	0,13 %
	Extensions urbaines	14,3	0,6	0,8							

7. EVOLUTION DES SURFACES DE ZONES AU REGARD DES PRECEDENTS DOCUMENTS D'URBANISME

		Surfaces (en ha) en zones U	Surfaces (en ha) en zones AU	Surfaces (en ha) en zones A ou N		Surface (en ha) pour les communes au RNU	Surfaces (en ha) inscrites en U et AU au projet de PLUi	BILAN COMPARATIF
Communes sous le régime du PLU	PLU	314,3	59,4	6673,9			345,7	-28,0
Communes sous le régime de la carte communale	CC	502,9		16127,0			464,6	-43,4
Communes sous le régime du RNU	RNU					8006,3	209,3	
TOTAL		817,1	59,4	22800,9		8006,3	1019,6	-71,4

Le bilan des surfaces s'est fait sur la base d'une comparaison entre :

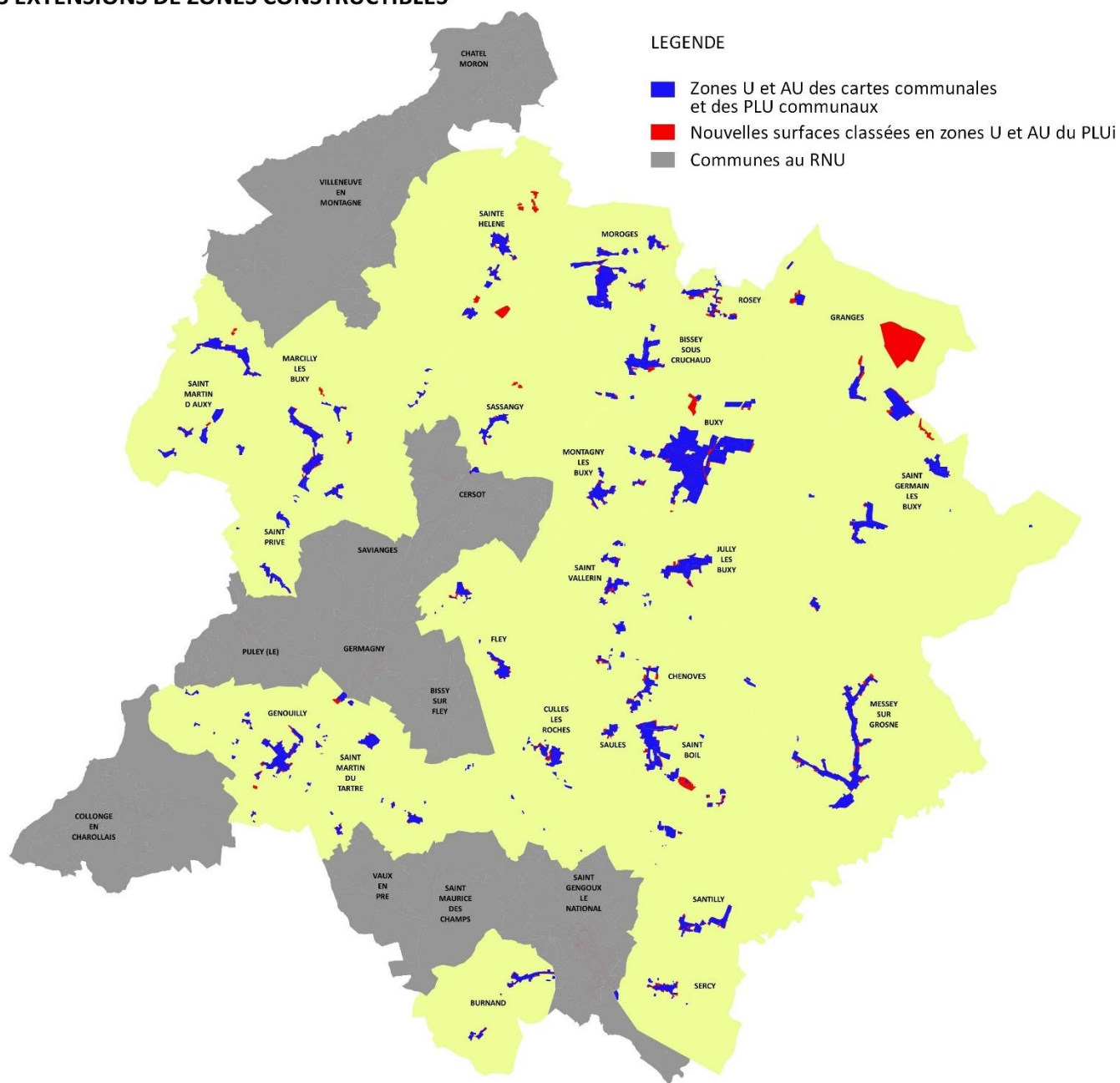
- L'ensemble des zones U et AU du PLUi à l'exception de la zone Uxd relative au centre de stockage de déchets non dangereux situé à Granges (65,1 hectares) qui n'est pas classé en zone U dans la carte communale de Granges.
- L'ensemble des zones U (zones U des PLU communaux et zones constructibles des cartes communales) et AU des documents d'urbanisme communaux.

Le bilan des surfaces fait apparaître une diminution d'un peu plus de **71 hectares** des surfaces constructibles des documents d'urbanisme communaux en vigueur.

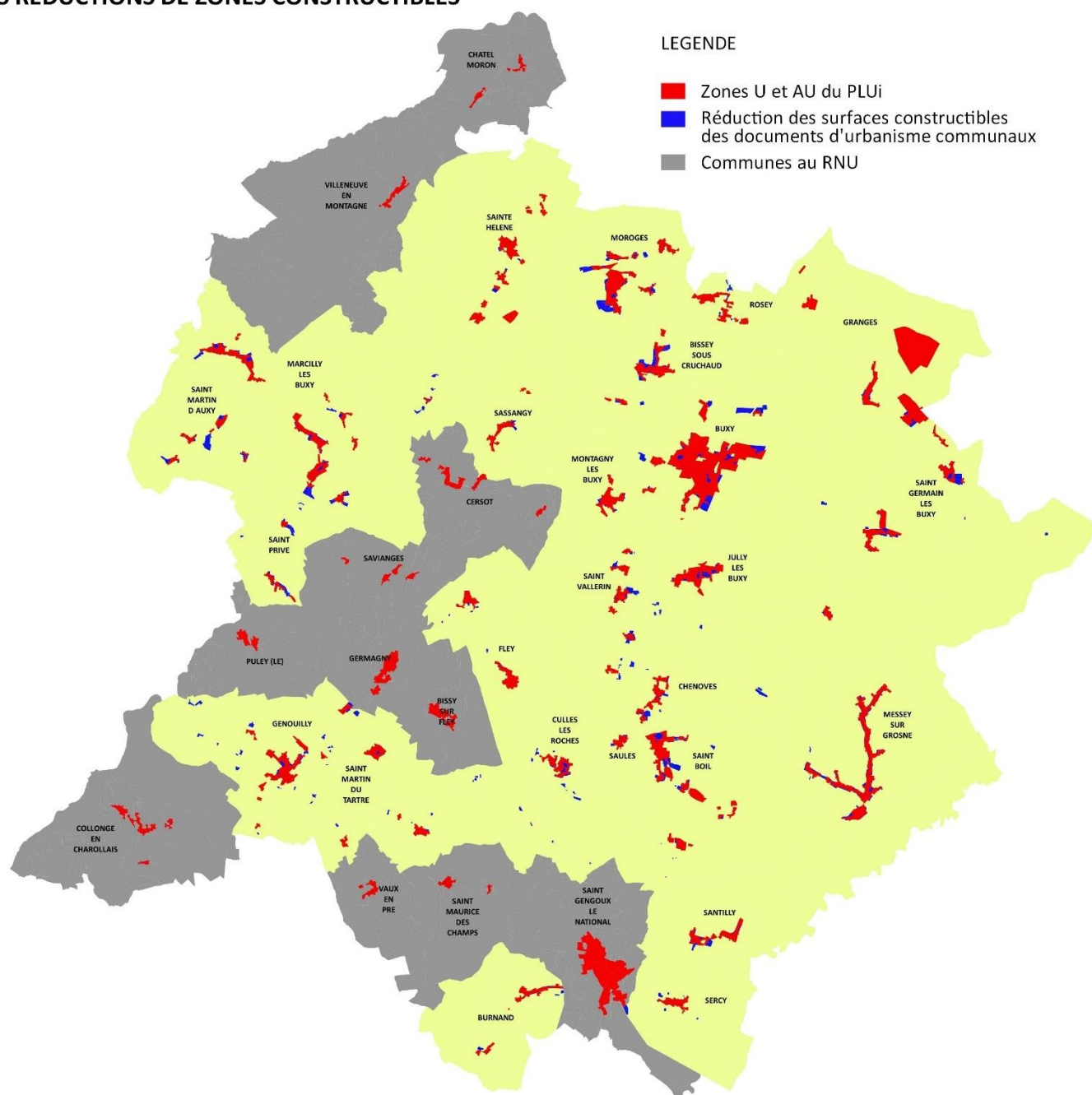
Les principaux sites d'extensions de zones U et AU dans le cadre du PLUi concernent des espaces déjà aménagés et n'impliquent pas de consommation de l'espace agricole ou naturel : ce sont l'aire de la RCEA de Sainte-Hélène (zone Uen), le pôle sportif de Buxy (zone Ue), le camping de Saint-Boil (zone UL)

L'évolution des surfaces constructibles montre donc une forte diminution de la consommation des espaces naturels et agricoles.

**PROJET DE PLUi ET DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR
LES EXTENSIONS DE ZONES CONSTRUCTIBLES**



**PROJET DE PLUi ET DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR
LES REDUCTIONS DE ZONES CONSTRUCTIBLES**



JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1. MOTIFS ET PRINCIPES DE DELIMITATION DU ZONAGE

Afin de créer un zonage qui soit conforme aux orientations du PADD, compatible avec le SCoT du Chalonnais et qui respecte les dispositions du Code de l'Urbanisme, ce sont 13 zones différentes contenant 20 secteurs qui ont été créées sur l'ensemble du territoire de la c.c.S.c.c.. Ces 13 zones et ces 20 secteurs tantôt s'inspirent du zonage des PLU et cartes communales existantes, tantôt sont issues de volontés politiques fortes exprimées à travers le PADD.

À travers cette partie, seront détaillées ces 13 zones et ces 20 secteurs, leurs motifs et leur intérêt quant au projet du territoire.

La nomenclature des zones et sous-zones est la suivante :

Zone urbaine :

- ➔ Zone Um : centres médiévaux de Buxy et de Saint-Gengoux-le-National
- ➔ Zone Ua : secteurs centraux et bourgs anciens
 - Secteur Uai : zone urbaine inondable
- ➔ Zone Ub : secteurs à dominante pavillonnaire
- ➔ Zone Uh : secteurs de hameaux
- ➔ Zone Uj : secteurs urbains de jardins
- ➔ Zone Ue : zone urbaine d'équipements
 - Secteur Uen : zone urbaine d'équipements non constructible.
- ➔ Zone Ux : zones urbaines d'activités
 - Secteur Uxc : secteur dédié à l'accueil de grandes surfaces commerciales
 - Secteur Uxd : secteur dédié au centre de stockage de déchets non dangereux
 - Secteur Uxn : zone urbaine d'activités non constructible.
- ➔ Zone UL : activités de tourisme et de loisirs
 - Secteur ULN : secteur non constructible dédié aux activités de tourisme et de loisirs

Zone A Urbaniser :

- ➔ Zone 1AU : zone à urbaniser destinée à l'extension et au renouvellement urbain et dédiée aux secteurs à vocation résidentielle et mixte
 - Secteur 1AUi : zone à urbaniser inondable
- ➔ Zone 1AUe : zone à urbaniser dédiée aux secteurs à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif
- ➔ Zone 1AUx : zone à urbaniser dédiée aux secteurs à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Zone agricole :

- ➔ Zone A : zone agricole
 - Secteur Av : secteur dédié à la préservation du potentiel des appellations viticoles prestigieuses

- Secteur Ai : zone agricole inondable
- Secteur Ax : secteur agricole accueillant des activités industrielles, artisanales ou commerciales (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)
- Secteur Axn : secteur agricole non constructible accueillant des activités industrielles, artisanales ou commerciales (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)
- Secteur Ae : secteur agricole accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)
- Secteur AL : secteur agricole accueillant des activités liées au tourisme et aux loisirs (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).

Zone naturelle :

→ Zone N : zone naturelle

- Secteur Ni : zone naturelle inondable
- Secteur Np : zone interdite à l'urbanisation afin de préserver les intérêts écologiques et paysagers des espaces naturels
- Secteur Nc : secteur dédié à l'extraction des matériaux de carrière
- Npv : secteur agricole dédié à l'implantation de système de production électrique solaire
- Secteur Nx : secteur naturel accueillant des activités industrielles, artisanales ou commerciales existantes (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)
- Secteurs NL : secteur naturel accueillant des activités liées au tourisme et aux loisirs (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)
- Secteur NLN : secteur naturel non constructible accueillant des activités liées au tourisme et aux loisirs (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)
- Secteur Ne : zone naturelle accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)

La nomenclature ainsi définie est nécessaire à la mise en œuvre du PADD.

JUSTIFICATION DES CHOIX

	Um	Ua	Uai	Ub	Ue	Uen	Uh	Uj	Ui	Uln	Ux	Uxc	Uxd	Uxn	1AU	1AUI	1AUE	1AUX	A	Ae	Ai	Al	Aln	Av	Ax	N	Nc	Ne	Ni	NI	Nln	Np	Npv	Nx	Total
Bissey-sous-Cruchaud		14,2		5,8	0,4		5,3	0,1			1,2								417,4					115,5		364,7				0,0	2,2	183,7	13,7		1124,2
Bissy-sur-Fley		13,4						0,4							0,6				375,7					49,4		38,8		0,2							478,4
Burnand		8,9		4,7	0,1			1,0											111,4					73,6		313,5			0,0			137,3			650,7
Buxy	1,8	32,7		71,3	16,8		2,2	0,5			15,5	3,0			4,5			3,0	666,8					173,4		138,4	15,3	0,3				48,5			1194,2
Cersot		7,2		4,9			4,3	0,5											165,6					122,0		148,9						148,1			601,5
Châtel-Moron		7,2			0,4			0,3											439,3							153,9						55,1			656,2
Chenôves		8,7	0,2	5,9	0,1		2,4	1,3							0,9				550,5		0,4			157,9		256,1			0,4	0,3		72,1			1057,1
Collonge-en-Charollais		11,0		4,4			1,5	0,3											360,8							607,9						228,2			1214,2
Culles-les-Roches		11,0		2,0				1,9											321,3					76,4	0,2	356,0		0,7	0,2			120,0			889,7
Fley		19,5						0,7											412,8					56,6		113,5		0,2		0,3		251,3			854,8
Genouilly		14,2		7,4	2,1		8,3	2,2			3,2			0,4	0,8				688,2		0,2			47,0	1,4	149,9				0,1	0,6	163,0			1088,9
Germagny		7,3		11,0	1,1			2,0			0,3				0,7				180,4		0,2					70,9						74,5			348,4
Granges		5,8		31,2	2,9		4,4	1,7					65,1		2,1				583,0			0,3				232,7				1,0		152,3			1082,5
Jully-lès-Buxy		15,5		12,8	0,7		3,9	0,1											666,2	0,5				105,5		803,9			6,5			55,2			1670,7
Le Puley		6,9						0,2			2,2			0,4					235,7			0,8	0,1			153,8						129,6			529,6
Marcilly-lès-Buxy		19,3		22,1	1,1		10,1	1,8			1,0				3,3				1458,7							208,8						173,7			1899,9
Messey-sur-Grosne		40,2		23,5	2,1			0,5			0,7				0,5				863,5		1,2					169,3				0,4		423,8			1525,7
Montagny-lès-Buxy		13,5		1,8			4,1	0,5			2,0								157,3					187,4	0,6	69,3	11,3					80,4			528,1
Moroges		11,5		13,5	2,2		15,5	1,5			4,0				1,1				300,7					183,8	1,5	51,2						285,8			872,1
Rosey		7,6		9,3			2,4	0,4											208,5			0,3		47,7		127,7				1,3	0,1	22,0			427,3
Saint-Boil		12,7		7,9	1,2		16,3		4,4	2,6	0,5				1,3				844,2					117,4	0,4	142,5		0,8				22,1			1174,2
Saint-Gengoux-le-National	4,5	29,0		33,3	5,5		2,0	0,1			7,1	1,5		0,6	5,3		0,5	1,0	378,4		12,0			107,1		225,2						135,4			948,6
Saint-Germain-lès-Buxy		17,9		11,7											0,3				302,5							971,7						41,2			1345,4
Saint-Martin-d'Auxy		0,4		2,7	0,5		7,0								1,1				315,8						0,7	273,4				0,8		127,4			729,7
Saint-Martin-du-Tartre		14,2					0,9	0,2			2,5			0,7					482,9					18,6		47,2						239,1		0,3	806,7
Saint-Maurice-des-Champs		5,4					1,3												214,1		0,5			2,9		279,9		0,1				79,0			583,3
Saint-Privé		2,5		2,4			4,3	0,2											443,7							39,6						28,0			520,8
Saint-Vallerin		6,6					9,3								0,5	0,1			128,7					188,7		66,5						274,4			674,8
Sainte-Hélène		6,4		2,8	3,6	4,3	16,8	0,6			1,1				1,7				756,6							290,0				0,3	1,8	342,9			1429,1
Santilly		10,9		6,6	0,3			0,5							0,2				424,0					42,3		15,4						222,2			722,3
Sassangy		11,9					1,3	0,1											349,7					32,8		98,7						130,8			625,3
Saules		6,0		4,5			1,2	0,1							1,6				46,9					84,1		48,8		0,1				13,6			207,0
Savianges		4,9		2,2			1,4												260,0							203,3						183,3			655,1
Sercy		10,2																	216,8					19,2		36,9						298,2			581,3
Vaux-en-Pré		5,0			0,6		0,6	0,4											225,3					9,0		78,2						121,7			440,9
Villeneuve-en-Montagne		8,3						0,3											1170,7							254,6						128,9			1562,8
TOTAL	6,3	427,8	0,2	305,8	41,7	4,3	126,9	20,5	4,4	2,6	41,3	4,5	65,1	2,1	26,6	0,1	0,5	4,0	15723,9	0,5	14,5	1,3	0,1	2018,4	4,7	7601,1	26,6	2,3	7,1	4,6	4,7	5193,0	13,7	0,3	31 701,5

1.1. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines (U), sont définies selon l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Sont indicées « i » les parcelles bâties pour lesquelles il existe un risque d'inondation. Cet indiçage est la solution règlementaire qui a été convenue lors des différents ateliers avec les communes puisqu'il n'existe à ce jour aucun PPRi sur les communes de la c.c.S.c.c.. Ce risque concerne la commune de Chenôves, au sud du hameau dit « Les Filletières » : il s'agit de parcelle encaissée, située à proximité d'un ruisseau qui, par temps de pluie, est souvent en crue.

1.1.1. Les zones urbaines mixtes

Les zones urbaines comportent les zones urbaines mixtes dédiées à l'accueil de logements, ainsi que d'une certaine diversité de destinations afin d'assurer une mixité urbaine en matière d'activités, de commerces et de services.

Les zones urbaines mixtes sont les zones Um, Ua, Ub, Uh et Uj. La zone Uj leur est rattachée, puisqu'elle porte sur le maintien et l'évolution des jardins attachées aux habitations classées en zones urbaines mixtes Ua, Ub ou Uh.

Les zones U mixtes font donc l'objet d'un découpage en 4 zones différenciées :

- ➔ Zone Um : centres médiévaux de Buxy et de Saint-Gengoux-le-National
- ➔ Zone Ua : secteurs centraux et bourgs anciens, à dominante d'habitat, et présentant une diversité fonctionnelle (commerces, services, équipements) ;
 - Secteur Uai : zone urbaine inondable (commune de Chenôves)
- ➔ Zone Ub : secteurs à dominante pavillonnaire, périphériques aux zones Ua présentant une densité plus faible, à dominante pavillonnaire, et présentant parfois une diversité de fonctions, de formes et d'époques de constructions
- ➔ Zone Uh : secteurs de hameaux caractérisés par leur éloignement des zones Um, Ua et Ub, présentant peu d'équipements, services et commerces. Ils sont essentiellement voués à l'habitation et l'activité agricole
- ➔ Zone Uj : secteurs urbains de jardins liés à un ou plusieurs bâtiments, et formant une espace tampon entre la zone urbaine d'une part et les espaces agricoles et naturels d'autre part
- ➔ **La zone Um**

Cette zone correspond aux centres médiévaux des deux pôles principaux du territoire : Buxy et Saint-Gengoux-le-National. La délimitation de cette zone suit strictement le pourtour du tissu médiéval, en excluant la voirie qui la ceinture : l'implantation systématiquement demandée des constructions soit à l'alignement ou en limite de voiries nécessite une délimitation qui reprend le contour du bâti. La zone Um de Buxy est étendue au sud car on y retrouve la même typologie de bâtis.

A Saint-Gengoux-le-National, la zone Um est délimitée :

- À l'est, par la Rue de Montgoubot (en prenant en compte le bâti situé de part et d'autre de la voie) ;
- Au sud, par l'Avenue de la Promenade ;
- À l'ouest, par la Route Départementale 28 ;
- Au nord, par la Rue de la Courtille.

À Buxy, la zone Um est délimitée :

- À l'est, par la Rue des Fossés et la Route Départementale 981 ;
- À l'ouest, par la Grande Rue et la Route Départementale 977 ;
- Au sud par la Rue du Mouton.

➔ La zone Ua

La zone Ua correspond aux secteurs de centres anciens des communes, repérables par leur forme urbaine particulière, la typologie du bâti vernaculaire et par la mixité des fonctions implantées (habitat, commerce, service, activités diverses, etc.)

Sont ainsi zonés en Ua les bourgs agricoles, les villages rue, et parfois, en fonction de leur localisation, les secteurs de longères, les bâtis viticoles ou encore les immeubles collectifs et le pavillonnaire.

Au sein de ces secteurs on retrouve généralement des équipements publics et d'intérêt collectif, les principaux services ainsi que les édifices qui marquent l'identité de ces secteurs anciens et centraux (église, mairie, école, stade, équipements divers, etc.).

Les zones Ua forment une unité géographique : ont donc été exclues de la zone Ua toutes les constructions existantes situées à plus de 50 mètres de l'enveloppe urbaine de ces secteurs centraux et historiques (principe de continuité de l'urbanisation).

Elles peuvent présenter des « dents creuses », c'est-à-dire des terrains non bâtis situés au cœur de l'enveloppe urbaine.

La délimitation de la zone Ua s'appuie en partie sur les limites parcellaires : cela signifie qu'une parcelle bâtie supportant une construction sur seulement une partie a complètement été classée en Ua (sauf pour les parcelles de très grande taille et fonds de parcelle zonés Uj). La délimitation de la zone Ua laisse en principe une marge de 5 à 10 mètres par rapport à construction principale de l'unité foncière, afin de ne pas bloquer d'éventuels besoin d'extension du bâtiment.

Toutes les communes disposent d'une zone Ua, à l'exception de Saint-Martin-d'Auxy, en raison de l'historique de son armature urbaine éclatée, sans centralité marquée par un bourg ou un village. Certaines communes disposent de plusieurs zones Ua lorsque ces dernières présentent deux centres anciens différents.

Les communes de Buxy et Saint-Gengoux-le-National disposent également d'une zone Ua, qui ceinture et complète leur zone Um.

Définition d'une dent creuse : Peuvent être considérées comme des dents creuses les parcelles ou groupes de parcelles non bâties, au sein de l'enveloppe urbaine, d'une surface et d'une configuration suffisante pour accueillir au moins un logement.

➔ La zone Ub

La zone Ub est composée majoritairement d'un tissu pavillonnaire récent (diffus, lotis ou jumelé). Ce sont des zones qui ont été urbanisées massivement à partir des années 1950, époque ayant connu un développement important de l'habitat individuel en périphérie des centres anciens. C'est pourquoi les zones Ub se situent, à quelques exceptions près, sur le pourtour des zones Ua.

Les zones Ub, bien qu'à dominante pavillonnaire, peuvent présenter une mixité de fonctions, avec notamment la présence de commerces, de services, d'activités, etc.

Peuvent notamment apparaître au sein de la zone Ub du bâti viticole, des fermes et longères, des équipements ponctuels. Au même titre que la zone Ua, les zones Ub forment une entité géographique : ont donc été exclues toutes les constructions existantes situées à plus de 30 mètres de l'enveloppe urbaine de ces secteurs à dominante pavillonnaire (principe de continuité de l'urbanisation).

Elles peuvent présenter des « dents creuses », c'est-à-dire des terrains non bâtis situés au cœur de l'enveloppe urbaine.

La délimitation de la zone Ub s'appuie en partie sur les limites parcellaires : cela signifie qu'une parcelle bâtie supportant une construction sur seulement une partie a complètement été classée en Ub (sauf pour les parcelles de très grande taille et fonds de parcelle zonés Uj). La délimitation de la zone Ua laisse en principe une marge de 5 à 10 mètres par rapport à construction principale de l'unité foncière, afin de ne pas bloquer d'éventuels besoin d'extension du bâtiment.

Aussi, par endroit, la zone Ub peut englober certaines parcelles situées en extension de l'enveloppe urbaine, pour les parcelles sur lesquelles un bâtiment a été construit depuis 2016.

➔ La zone Uh

La c.c.S.c.c., par la prépondérance de l'activité agricole, est constituée de nombreux secteurs bâtis en dehors des secteurs centraux des communes. Certains de ces secteurs, isolés, présentent l'ensemble des caractéristiques suivantes et ont donc été zonés en Uh (hameau) :

- Isolement du centre ancien ;
- Présence d'au moins 5 bâtiments d'habitations dont les terrains bâtis sont situés à moins de 50 mètres les uns des autres ;
- Prépondérance des activités agricoles et de l'habitat ;
- Peu ou pas d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Peu ou pas de services et activités hors agricoles.

Lorsqu'un secteur bâti ne présente pas l'ensemble des caractéristiques mentionnées ci-dessus, il a été classé en zone Agricole ou Naturelle (voir ci-après).

Certains hameaux disposent de dents creuses au sein de leur enveloppe urbaine.

➔ La zone Uj

La zone Uj est une zone spécifique aux espaces verts et de jardins situés au sein ou en périphérie immédiate des secteurs bâtis.

Ces zones ont pour objectif de créer un espace tampon entre les secteurs bâtis et les secteurs naturels, agricoles ou plantés de vignes. De manière générale, les zones Uj sont situées sur des « fonds de parcelles », c'est-à-dire des parties de parcelles non bâties, situées en second rideau depuis le domaine public, qui supporte en premier rideau une construction.

Toutefois, dans certains cas, les zones Uj peuvent également avoir pour objet de préserver une entrée de ville ou de village, en préservant le jardin d'une habitation située au premier plan.

La zone Uj dispose d'un règlement écrit plus strict que les zones agricole et naturelle : sauf pour les annexes des habitations, aucune nouvelle construction ne peut s'y implanter, et l'évolution des habitations principales existantes est interdite. La réglementation des annexes en termes d'emprise bâtie au sol, de hauteur et d'implantation par rapport au bâtiment principal est similaire à celle admise pour les habitations isolées en zones A et N. Bien que la constructibilité soit très restreinte en zone Uj et que la destination de l'espace concerné, à vocation de jardin d'habitation, reste inchangée, la zone Uj est spatialement réduite afin de limiter la pression urbaine sur l'environnement agricole et naturel : elle se caractérise par une bande qui peut aller de 20 à 30 mètres de largeur par rapport à l'habitation principale, en fonction de l'implantation de cette dernière par rapport à la voie. Cette disposition est cohérente avec le règlement de la zone A et N qui préconise que les annexes soient à 30 mètres maximum de l'habitation principale. Enfin, la zone Uj n'est pas délimitée au ras de l'habitation principale, afin de ne pas bloquer les possibilités d'extension de cette dernière.

1.1.2. Les zones urbaines spécialisées

Les zones urbaines spécialisées confortent certaines destinations de construction, tout en s'inscrivant dans un objectif global de favoriser la mixité urbaine dans les bourgs et les villages. Dans cette optique, leur réglementation limite les interdictions de destinations des constructions à celles susceptibles de porter atteinte à la vocation principale de la zone et à sa fonctionnalité. De même, les zones urbaines spécifiques sont de manière privilégiée implantées au sein des bourgs et villages afin d'y renforcer la diversité des fonctions urbaines.

➔ La zone Ue

La zone Ue a une destination d'accueil des constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif, qu'ils soient sportifs, culturels, scolaires, de loisirs ou polyvalents. Elle vise à conforter la vocation des espaces concernés, afin notamment de maintenir une diversité des fonctions urbaines dans les tissus bâtis. La zone Ue inclut des terrains non aménagés pour le développement d'équipements notamment à Buxy (parking du terrain de rugby), Châtel-Moron (parking de la mairie), Granges (équipement scolaire, maison des associations), Jully-les-Buxy (terrains libres à proximité de la mairie), Messey-sur-Grosne (terrains libres dans le prolongement du pôle d'équipements publics), Saint-Martin d'Auxy (agrandissement de la salle des fêtes, city stade, parking), et à Sainte-Hélène (extension de l'école et aire de jeux pour enfants).

Important : Des équipements publics et/ou d'intérêt collectif ponctuels déjà existants situés au sein des enveloppes urbaines des communes (mairie, école, parking public, city stade, etc.) sont généralement incorporés au zonage de l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire, Ua, Ub ou Uh.

La création d'une zone urbaine dédiée aux équipements est apparue rapidement comme une nécessité afin de prendre en compte les caractéristiques particulières de ces constructions et également de ne pas aboutir à un règlement qui aurait pu bloquer des projets d'équipements. Cela se concrétise par un règlement écrit plus souple, étant donné qu'il s'agit de construire des équipements maîtrisés par la puissance publique. La zone Ue traduit également une volonté de pérenniser la vocation d'équipements des tenements concernés.

La zone Ue comprend un sous-secteur Uen qui correspond à l'aire routière de la RCEA. En raison de l'étendue importante de cette aire, un classement en secteur Uen a été privilégié afin d'éviter une dispersion des constructions. Seul le terrain d'assiette regroupant l'ensemble des constructions de l'aire a été classé en zone Ue.

➔ La zone Ux (et le sous-secteur Uxn), le secteur Uxc et le secteur Uxd

La zone Ux est consacrée aux secteurs d'activités économiques (notamment artisanaux, industriels, commerciaux, etc.) existants. Ce sont des zones situées au sein des enveloppes urbaines ou en périphérie immédiate. Il n'en existe pas sur toutes les communes : seules les principales zones d'activités existantes ont été classées en Ux. La délimitation des zones englobe les espaces aménagés ou intégrés au sein de l'espace dédié à l'activité. Les zones Ux sont situées à :

- Buxy : deux zones Ux correspondant à deux espaces aménagés en périphérie Est du bourg.
- Saint-Gengoux-le-National : trois zones Ux correspondant à une zone d'activités en entrée Sud du village, et à quelques grosses entreprises au sein de l'espace aggloméré. La zone Ux en entrée Sud du village inclut une zone Uxn, qui correspond à un espace de stockage lié aux entreprises existantes, afin d'éviter que des bâtiments d'activités s'implantent trop en retrait de la route.
- Bissey-sous-Cruchaud : la zone Ux correspond au terrain d'assiette d'une entreprise existante située dans le village.
- Genouilly : une zone Ux englobe une cave viticole qu'il est prévu d'étendre, un garage automobile et un stockage communal. Compte tenu des surfaces importantes mobilisées notamment pour le stationnement des voitures, une partie des surfaces d'activités sont inscrites en zone Uxn. Une autre zone Ux correspond à un espace de stockage utilisé par une entreprise artisanale existante.
- Germagny : une zone Ux a été délimitée afin de permettre le déplacement d'un garagiste actuellement contraint par son implantation dans le centre du village.
- Le Puley : la zone Ux se limite à une petite activité en bordure du village. La zone Uxn inclut une partie des espaces de stockage d'une des entreprises de la zone, afin de prendre en compte l'occupation actuelle sans permettre un développement de la constructibilité. Une autre partie des espaces de stockage de cette même entreprise est classée en zone Ux afin de prendre en compte le besoin de création d'une nouvelle ligne de sciage pour cette scierie.
- Marcilly-les-Buxy : la zone Ux englobe les bâtiments d'activités existants ainsi qu'un espace libre interstitiel compris entre ces bâtiments et le village.
- Messey-sur-Grosne a spécifiquement zoné en Ux un garage automobile situé dans le centre-village, en raison de la pollution générée par cette activité.
- Montagny-lès-Buxy : un espace d'activités au Sud-Ouest du village, incluant une petite extension (un peu plus de 0,2 hectares) sur une parcelle communale accueillant du stockage. En raison de sa destination actuelle et de sa localisation limitrophe de la zone économique, ce tènement est particulièrement propice à l'implantation d'activités.
- Moroges : les espaces classés s'étendent de part et d'autre de la RD170, voie d'accès à la RCEA. Les disponibilités foncières sont situées à l'Ouest de la RD170 : la majeure partie des surfaces sont construites ou en cours de vente. Une dernière parcelle reste encore libre.
- Saint-Boil : la zone Ux inclut un garage existant et un terrain bon bâti limitrophe prévu pour le développement de cette entreprise.
- Saint-Martin-du-Tartre : la zone Ux englobe des entreprises existantes, ainsi que des espaces non bâtis utilisés pour du stockage. Ces derniers sont classés en secteur Uxn. Elle constitue avec les exploitations agricoles situées à Germagny et avec quelques entreprises plus isolées (classées Nx) situées à proximité un petit pôle économique.
- Sainte-Hélène : la zone Ux se limite au terrain d'assiette d'une entreprise existante, et inclut une portion de terrain libre où elle puisse s'étendre.

Pour les autres communes, tout bâtiment d'activité ponctuel situé au sein de son enveloppe urbaine a été incorporé au zonage de l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire Ua, Ub ou Uh.

L'intérêt de la zone Ux porte sur la possibilité de conforter et de développer toute activité existante et d'en attirer des nouvelles, notamment par un règlement plus adapté à la typologie de bâtis que ces zones sont susceptibles de recevoir.

Ces zones sont principalement destinées à recevoir des activités artisanales, c'est pourquoi les surfaces des nouvelles activités commerciales et existantes sont drastiquement limitées à travers le règlement écrit. Le règlement admet également les activités agricoles : dans ce territoire où la dynamique agricole et viticole est très forte, l'agriculture est une composante de premier plan de l'activité économique du territoire. Ainsi, des caves doivent s'implanter à Moroges sur des terrains classés en zone Ux.

En outre, deux sous-zones Uxc ont été délimitées, correspondant aux zones accueillant les grandes surfaces commerciales sur le territoire :

- À Buxy : la zone Uxc est désormais totalement occupée depuis l'implantation récente d'un nouveau commerce et d'une pharmacie.
- À Saint-Gengoux-le-National, un magasin est également classé en zone Uxc.

Ces deux zones, identifiées à travers le SCoT du Chalonnais comme zones commerciales des polarités d'équilibre, disposent de règles plus souples quant à l'installation de surfaces commerciales. Toutefois, dans la mesure où elles se limitent à des surfaces totalement occupées par les activités en place, les zones Uxc n'offrent plus de possibilités d'accueil de nouvelles surfaces commerciales.

Enfin, la zone UXd se limite au périmètre autorisé de l'activité de stockage de déchets non dangereux sur la commune de Granges.

➔ La zone UL (et le sous-secteur ULn)

La zone UL est dédiée aux activités de loisirs et de tourisme. Il existe une unique zone UL : elle englobe le périmètre autorisé d'un camping. En raison de la superficie et de la capacité importantes du camping, un classement en zone U a été privilégié.

1.2. LES ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser (AU) sont définies selon l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont

autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones à urbaniser font l'objet d'un découpage en trois zones différenciées :

- 1AU pour les secteurs à vocation résidentielle et mixte ;
 - Secteur 1AU_i : zone à urbaniser inondable (commune de Saint-Vallerin)
- 1AU_e pour les secteurs à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif ;
- 1AU_x pour les secteurs à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Chaque secteur est couvert par une Orientation d'Aménagement de Programmation qui vient compléter les règles générales dictées par les règlements écrits et graphiques. Les OAP définissent des principes d'aménagement spécifiques aux secteurs, permettant ainsi d'assurer l'intégration de l'opération avec l'existant en matière notamment de paysage, d'architecture et d'environnement.

Parmi les trois zones à urbaniser, il faut différencier une zone à urbaniser mixte (zone 1AU) et deux zones à urbaniser spécialisées (zones 1AU_e et 1AU_x).

1.2.1. La zone à urbaniser mixte

➔ La zone 1AU

Les zones 1AU sont des zones urbanisables destinées à recevoir, majoritairement, des opérations à dominante d'habitat. La différence entre les zones U et AU réside dans le fait que les zones AU ne sont à ce jour pas bâties et ont besoin d'être équipées. La délimitation des zones 1AU a nécessité un important travail de la part des élus communaux. En effet, les demandes initiales des élus ouvraient à l'urbanisation une superficie de près de 160 hectares. Cependant, à la suite des nombreux ateliers ayant eu lieu de janvier 2018 à novembre 2019, cette superficie a été revue à la baisse en raison :

- Du point 1.1 du PADD qui prévoit de « s'inscrire dans les objectifs de modération de la consommation d'espaces approuvés à l'échelle du périmètre du SCoT du chalonais, soit un plafond de 57,5 hectares pour l'habitat » ;
- Des nombreuses contraintes du territoire constituées, notamment, par les parcelles concernées par un AOC viticole, les prairies permanentes, les espaces de biodiversité (ZNIEFF, NATURA 2000, etc.), les risques liés à la nature du sol (inondation, etc.) ;
- Des objectifs de création de 550 logements neufs à produire, dont 200 dans les pôles principaux, fixés par le PADD ;
- Des enjeux de préservation du paysage.

Ces zones ont été délimitées soit en densification de l'enveloppe urbaine, soit en extension des enveloppes urbaines existantes.

Les critères qui ont permis de définir les zones 1AU :

- Les besoins en logements déterminés par le PADD ;
- Le positionnement des zones 1AU par rapport au centre bourg ou au centre villageois ;
- la desserte et l'accessibilité du terrain depuis les voies publiques.

Finalement, le zonage comporte 27 zones 1AU qui couvrent une surface cumulée d'un peu moins de 27 hectares.

Afin d'assurer la mixité urbaine, le règlement admet plusieurs destinations de construction. Toutefois, le champ de ces destinations est plus restreint qu'en zones Ua et Ub, afin de ne pas compromettre la vocation de la zone et le potentiel foncier qu'elle représente. Pour cette raison, sont interdites les sous-destinations d'exploitation agricole (constructions nouvelles uniquement), d'exploitation forestière, d'industrie, d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition. Pour cette même raison, les centrales photovoltaïques au sol, admissibles en zone U (sauf zone Uj), notamment sur des espaces déjà artificialisés, sont interdites en zone 1AU.

La localisation et le règlement de la zone 1AU répondent à cet objectif du PADD de confortement des centralités. Les zones 1AU sont établies au plus près des centralités de bourg ou de village. Leur règlement en matière de volumétrie, d'implantation et d'aspect extérieur des constructions reprend celui des zones Ua et Ub. Il favorise ainsi une certaine densité urbaine propre aux centralités.

1.2.2. Les zones à urbaniser spécialisées

➔ La zone 1AUe

Ce sont des zones identifiées par les communes destinées à accueillir des équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Le zonage prévoit 1 zone 1AUe :

- Une zone à urbaniser est située sur la commune de Saint-Gengoux-le-National, dans le prolongement d'un grand pôle d'équipement comprenant notamment le collège (classé en zone Ue), afin d'y accueillir un dojo

Un projet de nouvelle déchetterie à cheval sur les communes de Saules et de Chenoves avait fait l'objet d'un classement en zone 1AUe. A l'issue de l'enquête publique, la surface inscrite en zone 1AUe a été reclassée en zones A et N, la communauté de communes ayant établi la nécessité de mener les études de faisabilité et d'impact environnemental avant de prendre en compte ce type de projet dans le projet de PLUi.

À la différence des zones Ue, la zone 1AUe n'est pas bâtie et nécessite d'être équipée.

L'OAP relative à la zone 1AUe précise systématiquement le type de projet prévu sur la zone.

➔ La zone 1AUx

Ce sont des zones identifiées par les communes et par la communauté de communes destinées à accueillir des activités économiques.

L'ouverture de zones destinées à recevoir des activités économiques est conditionnée par le point 1.1 du PADD qui prévoit de « s'inscrire dans les objectifs de modération de la consommation d'espaces approuvés à l'échelle du périmètre du SCoT du chalonnais, soit un plafond de 4,1 hectares pour les zones d'activités économique ».

Ce sont ainsi 3 zones 1AUx identifiées sur le zonage et situées sur les communes suivantes : Buxy et Saint-Gengoux-le-National. Ces zones 1AUx couvrent une superficie de près de 4 hectares.

Les zones 1AUx s'appuient sur :

- Les documents d'urbanisme actuels qui autorisent l'installation d'activités économiques, comme à Saint-Gengoux-le-National ;
- Les projets portés par l'intercommunalité, pour les zones 1AUx situées à Buxy.

1.3. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

1.3.1. La zone agricole

Les zones agricoles (A) sont définies selon les articles R151-22 et R151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

« Peuvent être autorisées, en zone A :

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

La zone A comporte des secteurs spécifiques :

- Av pour la zone dédiée à la préservation du potentiel des appellations viticoles prestigieuses ;
- Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées :
 - Ax pour la zone agricole accueillant des activités industrielles, artisanales ou commerciales.
 - Al et Aln pour la zone agricole accueillant des activités de tourisme et de loisirs.

- Ae pour la zone agricole accueillant des installations et constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif.

En outre, sont indicées « i » les parcelles pour lesquelles il existe un risque d'inondation. Cet indiçage est la solution réglementaire qui a été convenue lors des différents ateliers avec les communes puisqu'il n'existe à ce jour aucun PPRi sur les communes de la c.c.S.c.c..

➔ La zone A simple

Sont classés en zone A :

- Les terrains dominés par la grande culture ;
- Les secteurs maraîchers et horticoles ;
- Les exploitations agricoles situées en dehors des enveloppes urbaines des communes ;
- Certaines constructions isolées ou groupes de constructions dont les caractéristiques ne correspondent pas à un secteur de hameau (voir zone Uh ci-dessus) ;
- Les petits espaces boisés issus de la déprise agricole et dont la préservation n'est pas nécessaire ;
- Les équipements, installations et aménagements nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, comme notamment, les cimetières situés en dehors des enveloppes urbaines des communes, les stations d'épuration, les transformateurs électriques. Ces équipements peuvent toujours faire l'objet d'aménagement supplémentaire et d'extension en zone agricole en raison de leur nature d'intérêt collectif.

La zone A « simple » constitue la zone la plus importante sur le territoire de la c.c.S.c.c. (près de la moitié de la totalité des surfaces de zones du PLUi). L'écriture de son règlement est issue directement des dispositions du Code de l'Urbanisme.

➔ La zone A viticole

Sont classés en zone Av :

- Les parcelles situées en AOC viticoles ;
- Certaines constructions isolées – habitation ou exploitation agricole – entourées de parcelles plantées de vignes et pour lesquelles un micro-zonage A n'était pas pertinent.

La zone Av est adaptée pour protéger les parcelles situées en AOC et se situe en grande majorité sur la Côte Chalonnaise. La zone Av (A viticole) est intégralement en zone AOC viticole. Elle n'inclut pas l'intégralité des périmètres AOC viticole, puisqu'elle a été délimitée dans les secteurs de coteaux, dont la côte chalonnaise. Les motifs sont agricoles, puisque le coteau viticole concentre l'activité et regroupe les appellations viticoles les plus prestigieuses. Ils sont également paysagers, puisque le coteau viticole forme un paysage remarquable et de grande renommée. La protection forte prévue dans le règlement est liée à la sensibilité et à l'enjeu de préservation de ce site.

➔ La zone Ax (activité) (et le secteur Axn)

Défini par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, la zone Ax – dite STECAL – est consacrée aux secteurs d'activités économiques (notamment artisanaux, industriels, commerciaux, etc.) existants. Ce sont des secteurs déjà bâtis situés dans les espaces agricoles, éloignés des secteurs centraux des communes.

Le STECAL permet l'évolution des activités. Il n'étend pas les surfaces en activité. Le secteur Ax comprend un sous-secteur Axn pour des surfaces liées à l'activité (stockage, stationnement, aire de stationnement...) au niveau desquelles il n'est pas prévu d'autoriser de nouvelles constructions.

Le règlement du secteur Ax prévoit de limiter les développements, y compris pour l'existant, afin de réduire la pression sur l'environnement agricole : les emprises bâties sont limitées pour les extensions et les constructions nouvelles. Dans ce même objectif, les surfaces des nouvelles activités commerciales et existantes sont réduites à travers le règlement écrit.

Les STECAL sont détaillés dans des fiches spécifiques.

➔ La zone AI (hébergement et loisirs) (et le secteur Aln)

Définie par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, la zone AI – dite STECAL – est identifiée pour permettre l'évolution des activités existantes, et dans un nombre de cas restreint des possibilités d'extension qui correspondent à des projets des activités en place, ainsi qu'un nombre très limité de projets nouveaux. Ce sont des zones éloignées des secteurs centraux, qui s'appuient, pour la plupart d'entre elles, sur une activité d'hébergement. Certains STECAL sont situés aux abords immédiats de la Voie Verte, dans l'optique de développer le tourisme autour de cette dernière par l'aménagement et l'installation d'activités.

Le secteur AI comprend un sous-secteur Aln pour des surfaces liées à l'activité (stockage, stationnement, aire de stationnement...) au niveau desquelles il n'est pas prévu d'autoriser de nouvelles constructions.

Le STECAL permet l'évolution des activités existantes, et dans un nombre de cas restreint des possibilités d'extension qui correspondent à des projets des activités en place, ainsi qu'un nombre très limité de projets nouveaux.

Le règlement du secteur AI prévoit de limiter les développements, y compris pour l'existant, afin de réduire la pression sur l'environnement agricole : les emprises bâties sont limitées pour les extensions et les constructions nouvelles.

Les STECAL sont détaillés dans des fiches spécifiques.

➔ La zone Ae

Définie par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, la zone Ae – dite STECAL – est identifiée pour les parcelles pour lesquelles un projet de mise en valeur est envisagé pour les équipements. Ce sont des zones éloignées des secteurs centraux qui s'appuient sur

un équipement existant dédié essentiellement aux loisirs (city stade, terrain pétanque, local pour association de chasse ou de pêche etc.).

L'idée générale de la zone Ae est de maintenir ces équipements, c'est pourquoi le règlement conditionne l'implantation des constructions autorisées à leur vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Le règlement du secteur Ae prévoit de limiter les développements, y compris pour l'existant, afin de réduire la pression sur l'environnement agricole : les emprises bâties sont limitées pour les extensions et les constructions nouvelles liées à certaines sous-destinations d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

Les STECAL sont détaillés dans des fiches spécifiques

1.3.2. La zone naturelle

Les zones naturelles et forestières (N) sont définies selon les articles R151-24 et R151-25 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

« Peuvent être autorisées en zone N :

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

La zone N comporte des secteurs spécifiques :

- Np pour la zone à préserver en raison de son intérêt paysager et/ou écologique ;
- Nc pour la zone dédiée à l'exploitation des carrières ;
- Npv pour la zone dédiée à l'implantation de système de production électrique renouvelable en lien avec l'énergie solaire ;
- Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées :
 - Nx pour la zone naturelle accueillant des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

- NI et NIin pour la zone naturelle accueillant des activités de tourisme et de loisirs.
- Ne pour la zone naturelle accueillant des installations et constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif.

En outre, sont indicées « i » les parcelles pour lesquelles il existe un risque d'inondation. Cet indiçage est la solution règlementaire qui a été convenue lors des différents ateliers avec les communes puisqu'il n'existe à ce jour aucun PPRi sur les communes de la c.c.S.c.c..

➔ La zone N simple

Sont classés en zone N :

- les principaux massifs boisés, qui sont, pour une grande majorité d'entre eux, des réservoirs de biodiversité au sein de la trame verte et bleue - incluant, le cas échéant, les zones humides situées en plein cœur des massifs boisés ;
- des terrains qui offrent une vue remarquable pour lesquels une limitation de la constructibilité a été demandée de la part des mairies ;
- certaines constructions isolées ou groupes de constructions dont les caractéristiques ne correspondent pas à un secteur de hameau (voir zone Uh ci-dessus).

➔ La zone Np

Sont classés en zones Np :

- Les secteurs réputés inondables qui longent les cours d'eau dans la Vallée de la Guye et de la Plaine Chalonnaise (notamment la Grosne et la rivière des Curles) ;
- Les zones humides isolées ;
- Les parcelles identifiées en ZNIEFF de type 1, excepté les principaux massifs boisés (classées en N) et les parcelles également couvertes par l'appellation AOC viticole (classées en Av) ;
- Les sites NATURA 2000, dont notamment les pelouses calcicoles de Saint-Vallerin, Fley et Culles-les-Roches ;
- Les sites en surplomb, identifiés par les communes, à préserver en raison des cônes de vues qu'ils offrent sur le paysage, comme à Châtel-Moron et Savianges par exemple ;
- Les sites identifiés par les communes à préserver de toute urbanisation afin de maintenir une visibilité sur les centres villageois et les hameaux, comme à Sainte-Hélène et à Moroges.

➔ La zone N carrière

Sont classées en Nc les deux carrières existantes sur le territoire :

- La carrière de Buxy ;
- La carrière de Montagny-lès-Buxy (également en partie sur Buxy).

La délimitation de la zone concerne le périmètre autorisé par arrêté préfectoral pour les deux carrières.

➔ La zone Npv photovoltaïque

La zone Npv est délimitée spécifiquement pour les parcelles sur lesquelles se trouve une centrale photovoltaïque au sol existante ou en projet. Dans ce dernier cas, l'avancement du projet, notamment au niveau des études environnementales, doit être suffisant pour justifier l'implantation des installations et des constructions.

Dans le cadre du PLUi de la c.c.S.c.c., il s'agit d'une centrale photovoltaïque existante sur la commune de Bissey-Sous-Cruchaud. Le permis de construire a été accordé le 19 décembre 2016, et renouvelé depuis. Les travaux sont en cours (déclaration d'ouverture du chantier en date du 21 février 2020) et une réception de chantier est prévue avant la fin du premier semestre 2021.

Les panneaux solaires au sol sont sur une surface de 7 hectares et des constructions sont prévues pour une surface de plancher de 56 m².

➔ La zone Nx (activité)

Défini par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, la zone Nx – dite STECAL – est consacrée aux secteurs d'activités économiques (notamment artisanaux, industriels, commerciaux, etc.) existants. Ce sont des secteurs déjà bâtis situés dans les espaces naturels, éloignés des secteurs centraux des communes.

Le STECAL permet l'évolution des activités. Il n'étend pas les surfaces en activité.

Le règlement du secteur Nx prévoit de limiter les développements, y compris pour l'existant, afin de réduire la pression sur l'environnement naturel : les emprises bâties sont limitées pour les extensions et les constructions nouvelles. Dans ce même objectif, les surfaces des nouvelles activités commerciales et existantes sont réduites à travers le règlement écrit.

Les STECAL sont détaillés dans des fiches spécifiques.

➔ Les zones NI et NIn

Définie par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, la zone NI – dite STECAL – est identifiée pour permettre l'évolution des activités existantes, et dans un nombre de cas restreint des possibilités d'extension qui correspondent à des projets des activités en place, ainsi qu'un nombre très limité de projets nouveaux. Ce sont des zones éloignées des secteurs centraux, qui s'appuient, pour la plupart d'entre elles, sur une activité d'hébergement. Certains STECAL sont situés aux abords immédiats de la Voie Verte, dans l'optique de développer le tourisme autour de cette dernière par l'aménagement et l'installation d'activités.

Le secteur NI comprend un sous-secteur NIn pour des surfaces liées à l'activité (stockage, stationnement, aire de stationnement...) au niveau desquelles il n'est pas prévu d'autoriser de nouvelles constructions.

Le STECAL permet l'évolution des activités existantes, et dans un nombre de cas restreint des possibilités d'extension qui correspondent à des projets des activités en place, ainsi qu'un nombre très limité de projets nouveaux.

Le règlement du secteur NI prévoit de limiter les développements, y compris pour l'existant, afin de réduire la pression sur l'environnement agricole : les emprises bâties sont limitées pour les extensions et les constructions nouvelles.

Les STECAL sont détaillés dans des fiches spécifiques.

➔ La zone Ne

Définie par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, la zone Ne – dite STECAL – est identifiée pour les parcelles pour lesquelles un projet de mise en valeur est envisagé pour les équipements. Ce sont des zones éloignées des secteurs centraux qui s'appuient sur un équipement existant dédié essentiellement aux loisirs (city stade, terrain pétanque, local pour association de chasse ou de pêche etc.).

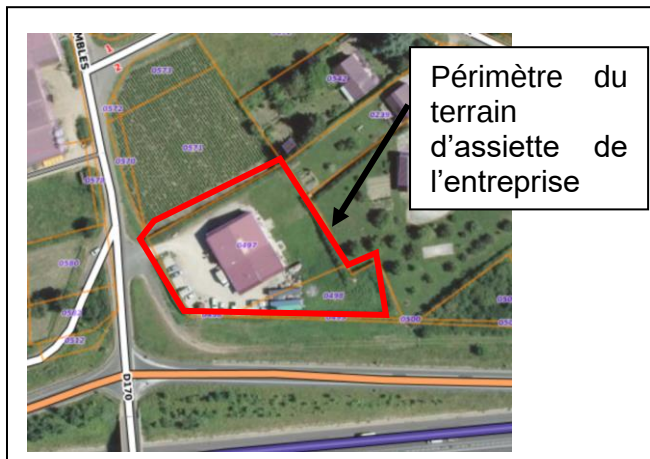
L'idée générale de la zone Ne est de maintenir ces équipements, c'est pourquoi le règlement conditionne l'implantation des constructions autorisées à leur vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Le règlement du secteur Ne prévoit de limiter les développements, y compris pour l'existant, afin de réduire la pression sur l'environnement naturel : les emprises bâties sont limitées pour les extensions et les constructions nouvelles liées à certaines sous-destinations d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

Les STECAL sont détaillés dans des fiches spécifiques.

2. DESCRIPTION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

➔ Les zones Ax et Nx



Localisation : Commune de Moroges, parcelles OF496, 497, 498 et 499

Statut du projet : Activité non agricole existante prise en compte par le règlement du PLUi afin de permettre son bon fonctionnement

Destination du projet : Activité commerciale spécialisée dans la vente et l'installation de poêles, le ramonage. Présence d'un logement au sein du bâtiment d'activités.

Type de projet : activité existante

Contexte du projet : maintien de l'activité existante et anticipation d'une éventuelle

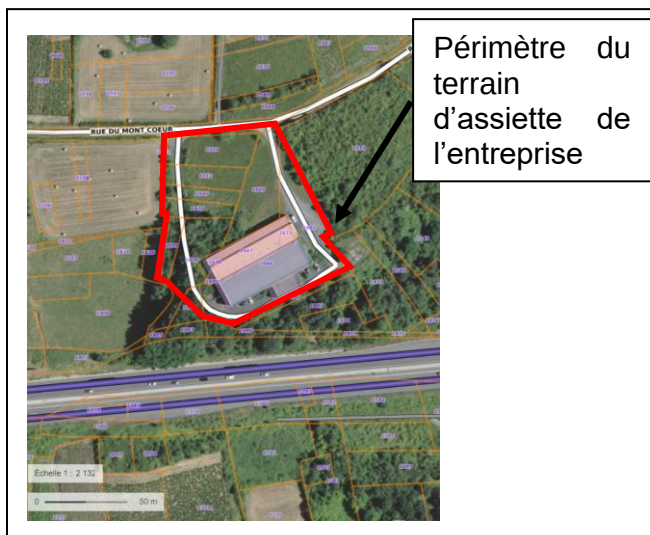
extension au sein du terrain d'assiette

Surfaces : terrain d'assiette d'un peu moins de 0,4 hectares occupé sur les deux tiers de sa surface par le bâtiment et les surfaces liées au fonctionnement de l'activité

Équipement de la zone : voirie, réseau d'eau potable, électricité, défense incendie, assainissement collectif

Impact par rapport à l'activité agricole : absence d'impact, activité existante.

Artificialisation de l'espace : pas d'artificialisation induite. Les surfaces sont déjà dédiées à l'activité.



Localisation : Commune de Moroges, parcelles ZB 111, 112, 1640, 1638, 99, 1806, 1670, 1667, 1666, 1673, 1802, 1672, 1996

Statut du projet : Activité non agricole existante prise en compte par le règlement du PLUi afin de permettre son bon fonctionnement

Destination du projet : Activité manufacturière (fabrication de tapis).

Type de projet : activité existante

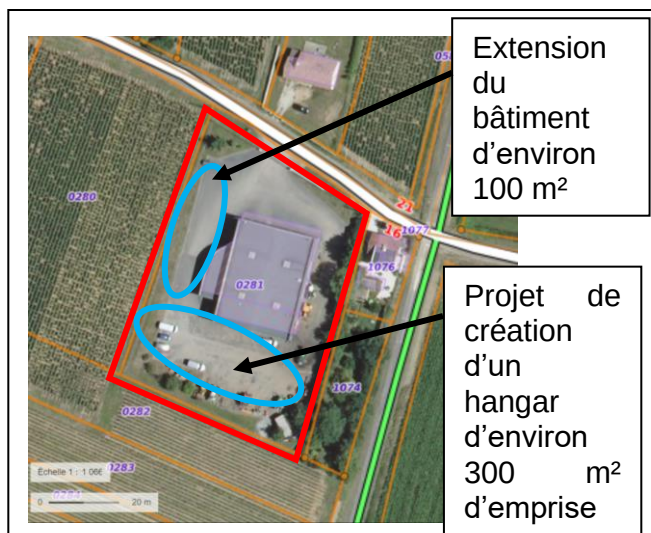
Contexte du projet : maintien de l'activité existante et anticipation d'une éventuelle extension dans l'enceinte des parcelles de l'entreprise

Surfaces : terrain d'assiette de l'ordre de 0,7 hectares sur les deux tiers de sa surface par le bâtiment et les surfaces liées au fonctionnement de l'activité

Équipement de la zone : voirie, réseau d'eau potable, électricité, défense incendie

Impact par rapport à l'activité agricole : absence d'impact, activité existante

Artificialisation de l'espace : pas d'artificialisation induite. Les surfaces sont déjà dédiées à l'activité.



Localisation : Commune de Saint-Boil, parcelle B281

Statut du projet : Activité non agricole existante prise en compte par le règlement du PLUi afin de permettre son développement

Destination du projet : Activité commerciale (matériel agricole)

Type de projet : activité existante

Contexte du projet : maintien de l'activité existante et prise en compte des besoins de développement sur le terrain d'assiette de l'entreprise

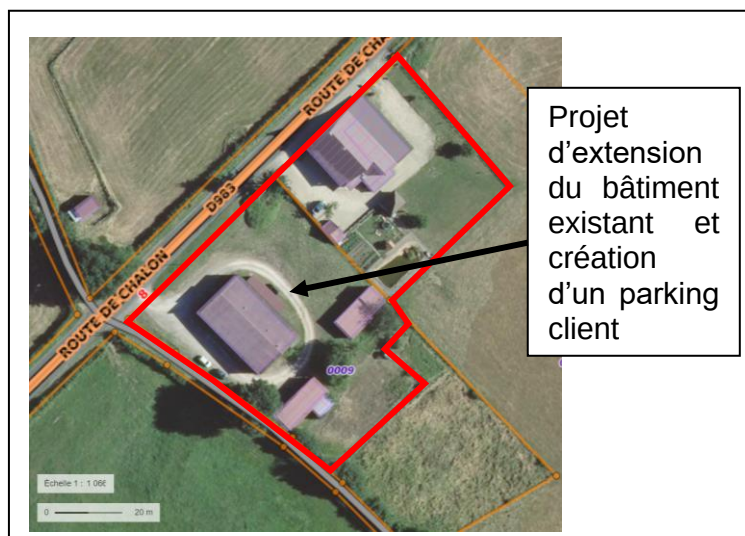
Surfaces : terrain d'assiette de l'ordre de 0,4 hectares, au sein duquel il est prévu

d'étendre le bâtiment principal et de construire un hangar pour une emprise totale de l'ordre de 400 m².

Equipement de la zone : voirie, réseau d'eau potable, électricité

Impact par rapport à l'activité agricole : absence d'impact, activité existante

Artificialisation de l'espace : pas d'artificialisation induite. Les surfaces sont déjà dédiées à l'activité.



Localisation : Commune de Genouilly, parcelle ZE9 et 10

Statut du projet : Activités non agricoles existantes prises en compte par le règlement du PLUi afin de permettre leur fonctionnement et leur développement

Destination du projet : Activités artisanales et commerciales (travaux publics et location de matériel ; traiteur)

Type de projet : activités existantes

Contexte du projet : maintien de l'activité existante et prise en compte des besoins de développement sur le terrain d'assiette d'une des deux

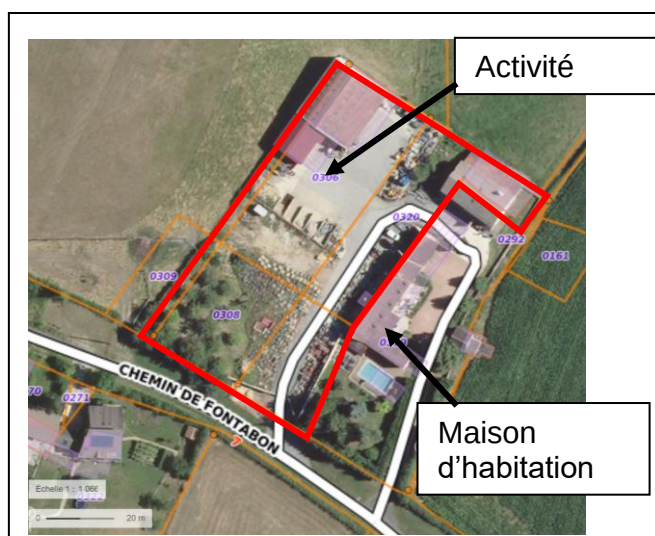
entreprises

Surfaces : terrains d'assiette de l'ordre de 0,6 hectares, dont la plus grande partie occupé par les deux activités

Equipement de la zone : voirie, réseau d'eau potable, électricité, défense incendie

Impact par rapport à l'activité agricole : absence d'impact, activité existante

Artificialisation de l'espace : pas d'artificialisation induite. Les surfaces sont déjà dédiées à l'activité.



Localisation : Commune de Genouilly, parcelles OD306, 320, 308, 293, 319

Statut du projet : Activités non agricoles existantes prises en compte par le règlement du PLUi afin de permettre leur fonctionnement

Destination du projet : Activités artisanales (maçon)

Type de projet : activités existantes

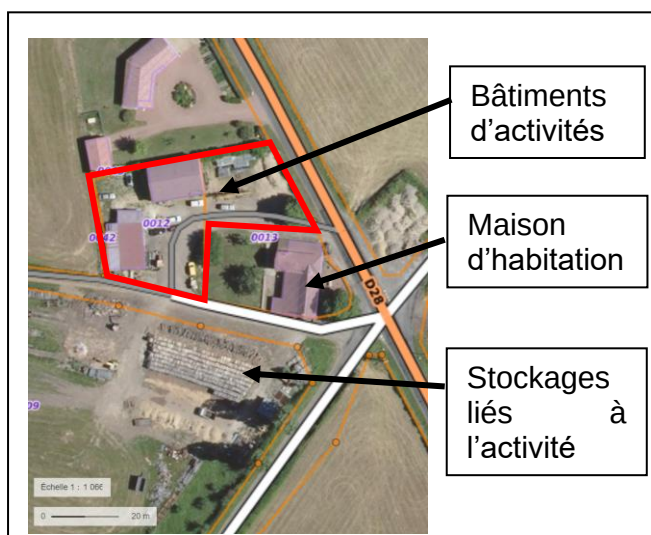
Contexte du projet : maintien de l'activité existante

Surfaces : terrain d'assiette de l'ordre de 0,5 hectares, dont la plus grande partie occupée par l'activité

Equipement de la zone : voirie, réseau d'eau potable, électricité, défense incendie

Impact par rapport à l'activité agricole : absence d'impact, activité existante

Artificialisation de l'espace : pas d'artificialisation induite. Les surfaces sont déjà dédiées à l'activité.



Localisation : Commune de Culles-les-Roches, parcelle 12

Statut du projet : Activité commerciale (vente de bois) existante

Destination du projet : Commerce de gros

Type de projet : maintien de l'existant

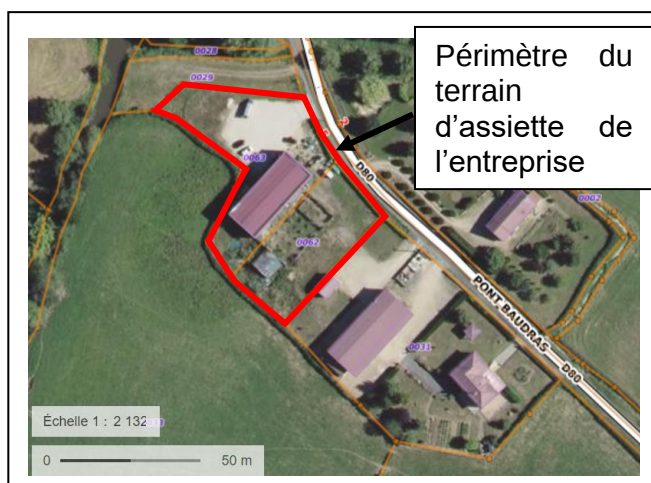
Contexte du projet : activité existante, sans projet de développement connu

Surfaces : terrain d'assiette de moins de 0,2 hectares, dont la plus grande partie occupée par l'activité

Equipement de la zone : voirie, réseau d'eau potable, électricité, défense incendie

Impact par rapport à l'activité agricole : absence d'impact, activité existante

Artificialisation de l'espace : pas d'artificialisation induite. Les surfaces sont déjà dédiées à l'activité.



Localisation : Commune de Saint-Martin-du-Tartre, parcelles ZB 31, 62 et 63

Statut du projet : Activité non agricole existante prise en compte par le règlement du PLUi afin de permettre son bon fonctionnement

Destination du projet : Activité commerciale (épicerie produits du monde)

Type de projet : activité existante

Contexte du projet : maintien de l'activité existante et anticipation d'éventuels besoins de développement sur le terrain d'assiette de l'entreprise (notamment extension du bâtiment sur parcelle ZB62)

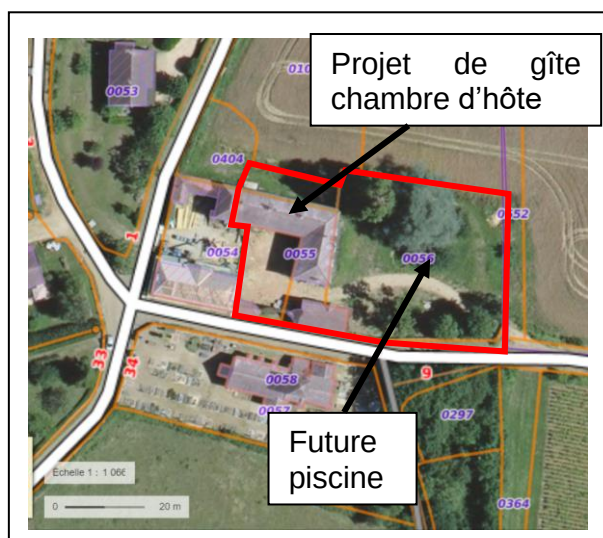
Surfaces : terrain d'assiette d'un peu moins de 0,8 hectares occupés sur les deux tiers de sa surface par le bâtiment et les surfaces liées au fonctionnement de l'activité

Équipement de la zone : voirie, réseau d'eau potable, électricité, défense incendie (manque de débit mais ruisseau à proximité)

Impact par rapport à l'activité agricole : absence d'impact, activité existante

Artificialisation de l'espace : pas d'artificialisation induite. Les surfaces sont déjà dédiées à l'activité.

➔ Les zones AI et NI



Localisation : Commune de Rosey, parcelles AA54, 55, 56

Statut du projet : Développement d'une activité en lien avec une exploitation agricole

Destination du projet : tourisme et loisirs

Type de projet : activité d'hébergement prévoyant le changement de destination d'une habitation existante pour création d'un gîte (ou chambre d'hôte), la rénovation d'un caveau agricole et la construction d'une piscine.

Contexte du projet : les propriétaires sont viticulteurs exploitant. Le projet (avec permis de construire déposé et accordé) prévoit la rénovation de l'habitation existante, la transformation d'habitation en gîte ou chambre

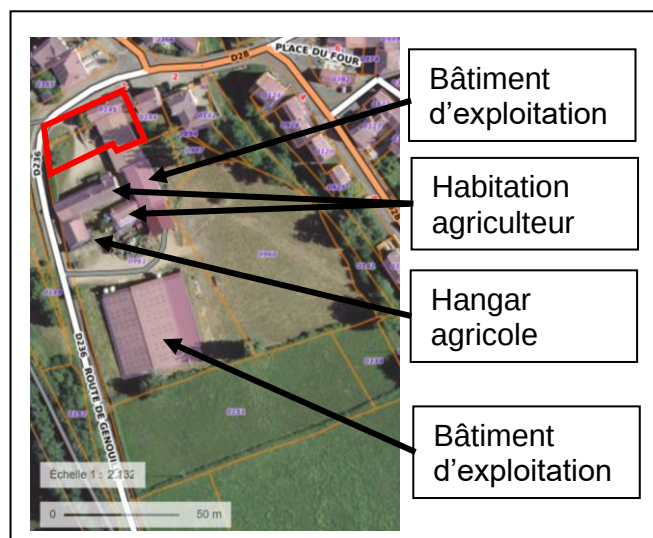
d'hôtes, la rénovation du caveau agricole et la construction d'une piscine

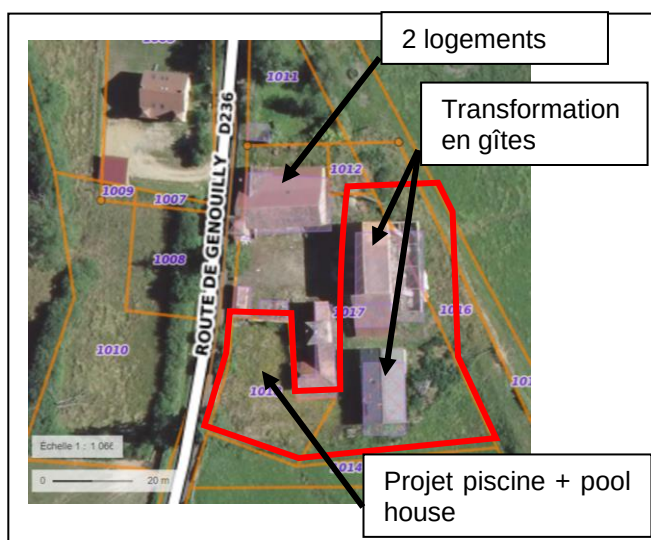
Surfaces : terrain d'assiette du projet d'un peu moins de 0,3 hectares, incluant la rénovation de bâtiments existants et la création d'une piscine de 50 m²

Equipement de la zone : voirie, réseau d'eau potable, électricité, défense incendie

Impact par rapport à l'activité agricole : diversification d'une activité agricole existante. Le projet se réalise dans le parc de la propriété, qui n'est pas exploité

Artificialisation de l'espace : le projet porte sur l'évolution d'espaces déjà liés à une habitation.





Localisation : Commune de Le Puley, parcelle OA1012, 1016, 1017, 1018

Statut du projet : projet de gîtes ruraux au niveau d'une ancienne ferme

Destination du projet : Activité de tourisme et de loisirs

Type de projet : projet de gîte rural

Contexte du projet : propriété non agricole, comprenant d'anciens bâtiments agricoles pouvant être transformés

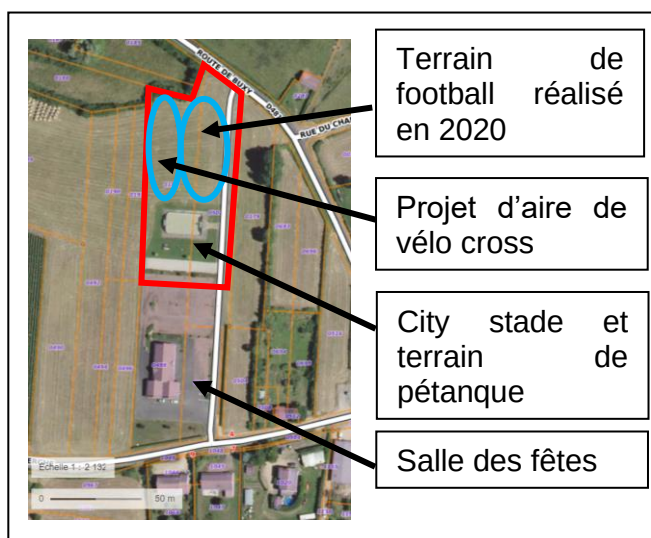
Surfaces : transformation du bâtiment existant et réalisation d'annexes et piscine de superficie de 60 m² d'emprise bâtie au sol

Equipement de la zone : voirie, réseau

d'eau potable, électricité, assainissement autonome

Impact par rapport à l'activité agricole : ancienne ferme, dont une partie des bâtiments sont transformés en logements. Le projet n'a donc pas d'impact sur l'activité agricole.

Artificialisation de l'espace : secteur déjà bâti.



Localisation : Commune de Jully-les-Buxy, parcelles A184 et 502p

Statut du projet : Maintien et évolution d'un équipement existant

Destination du projet : Equipements et loisirs

Type de projet : maintien des équipements existants du pôle de loisirs communal et aménagement d'un terrain pour le vélo cross

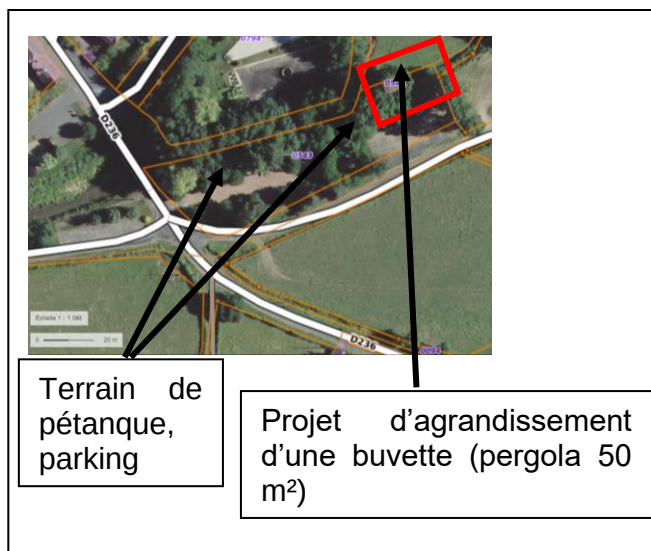
Contexte du projet : maintien des équipements de loisirs existants, sans projet de développement spécifique

Surfaces : terrain d'une superficie de l'ordre de 0,5 hectares

Equipement de la zone : voirie, eau potable, électricité, défense incendie, assainissement collectif

Impact par rapport à l'activité agricole : absence d'impact, équipements existants

Artificialisation de l'espace : pas d'artificialisation induite. Les surfaces sont déjà dédiées aux équipements.



Localisation : Commune de Genouilly, parcelles A + ZB 533-544, 112

Statut du projet : Equipements publics existants

Destination du projet : Equipements publics et activités de loisirs

Type de projet : maintien de l'existant et agrandissement d'une petite construction servant de buvette avec la création d'une pergola adossée à la buvette existante

Contexte du projet : évolution d'un site d'équipements liés aux sports et aux loisirs

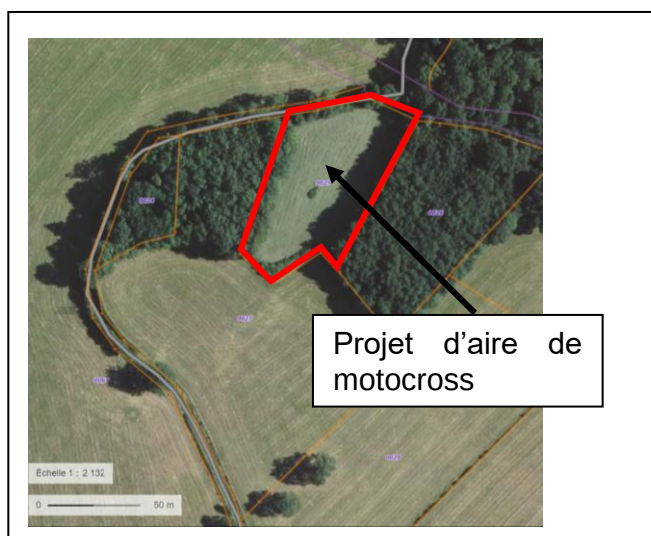
Surfaces : environ 0,3 hectares dont seule une petite partie (0,1 hectares environ) inscrite en secteur NI pour permettre

l'extension de la buvette

Equipement de la zone : voirie, réseau d'eau potable, électricité, défense incendie (manque de débit mais ruisseau à proximité)

Impact par rapport à l'activité agricole : absence d'impact, activité existante

Artificialisation de l'espace : pas d'artificialisation induite. Le secteur NI permet l'évolution d'une construction existante au sein d'un espace déjà aménagé.



Localisation : Commune de Genouilly, parcelle ZA25

Statut du projet : Projet nouveau

Destination du projet : Activités de loisirs

Type de projet : aménagement d'une piste de motocross, sans constructions nouvelles

Contexte du projet : développement d'une nouvelle activité. Permis d'aménager déposé en mairie et en cours d'instruction en 2021

Surfaces : terrains d'assiette de l'ordre de 0,5 hectares

Equipement de la zone : aucun

Impact par rapport à l'activité agricole : parcelle enclavée actuellement exploitée par l'activité agricole

Artificialisation de l'espace : en l'absence de construction nouvelle et d'imperméabilisation des sols, le projet n'induit pas d'artificialisation de l'espace.



Localisation : Commune de Fley, parcelle B4, 5, 6

Statut du projet : Activité de loisirs dans le cadre de la diversification d'une activité agricole professionnelle

Destination du projet : Activité de tourisme et de loisirs

Type de projet : nouveau projet avec implantation d'environ 6 hébergements sans fondations (mobil homes, tipis, yourtes, bungalows), piscine et sanitaires

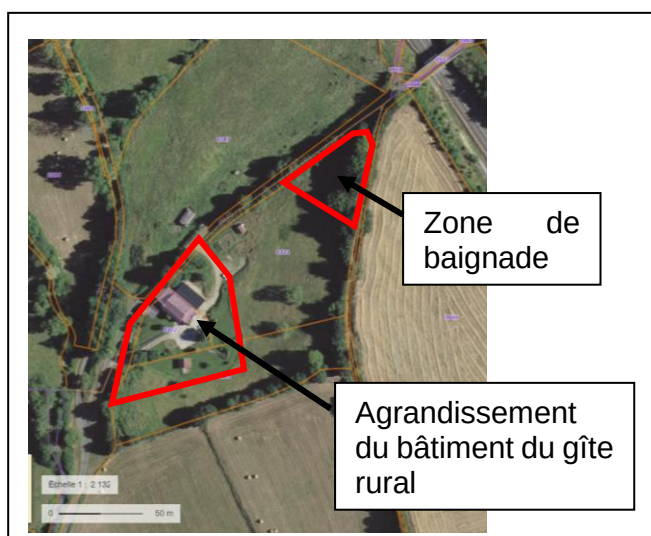
Contexte du projet : projet d'activités d'hébergements de loisirs en complément de l'activité d'une exploitation professionnelle spécialisée dans la viticulture, la production de safran et de truffes

Surfaces : terrain d'assiette de l'ordre de 0,3 hectares, au sein duquel il est prévu d'implanter des constructions démontables d'une emprise au sol de l'ordre de 150 m²

Equipement de la zone : voirie, réseau d'eau potable, électricité, assainissement collectif, défense incendie

Impact par rapport à l'activité agricole : réduction d'une surface dédiée à la production de fourrage. L'activité permet la diversification de l'activité d'une exploitation agricole

Artificialisation de l'espace : artificialisation liée à la transformation de surfaces agricoles en surfaces liées aux loisirs. Imperméabilisation très réduite en raison du caractère démontable des constructions.



Localisation : Commune de Le Puley, parcelle OA449, 936 et 937

Statut du projet : Activité de loisirs dans le cadre de la diversification d'une activité agricole professionnelle

Destination du projet : Activité de tourisme et de loisirs

Type de projet : activité de loisirs existante, en lien avec une exploitation agricole

Contexte du projet : gîte rural existant au sein d'une ancienne bergerie. Il est prévu d'agrandir le bâtiment du gîte (30 à 40 m²) et d'aménager une zone de baignade. Une

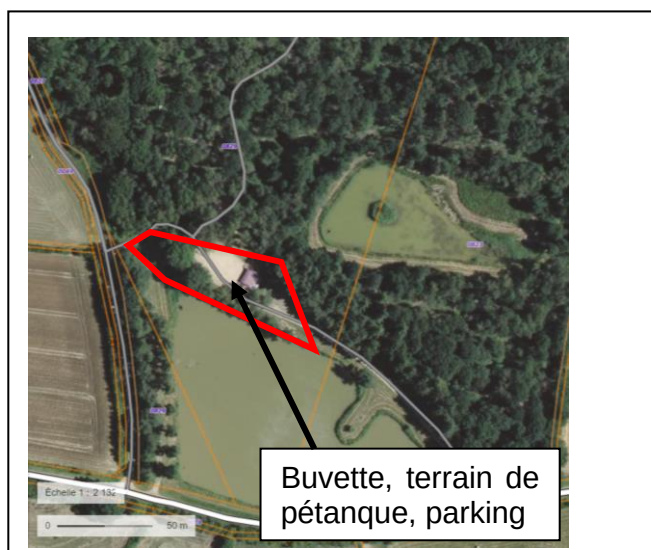
nouvelle bergerie est prévue sur un autre site

Surfaces : terrain d'assiette de l'ordre de 0,5 hectares, au sein duquel il est prévu d'étendre un bâtiment et de créer une zone de baignade de 100 m² environ

Equipement de la zone : voirie, réseau d'eau potable, électricité

Impact par rapport à l'activité agricole : réduction d'une surface dédiée à la production de fourrage. L'activité permet la diversification de l'activité d'une exploitation agricole

Artificialisation de l'espace : surfaces actuellement utilisées dans le cadre d'une activité de loisirs. Diversification de l'activité d'une exploitation agricole existante.



Localisation : Commune de Chenôves, parcelle C829

Statut du projet : Bien communal loué à une association de pêche et de chasse

Destination du projet : Activités de loisirs

Type de projet : évolution limitée de l'existant

Contexte du projet : activité existante de loisirs pour laquelle il est prévu un agrandissement limité des extérieurs de la buvette dans le cadre des animations réalisées par l'association

Surfaces : environ 0,2 hectares essentiellement occupé par le bâtiment de la buvette et les installations de loisirs

Equipement de la zone : voirie, réseau d'eau potable, électricité, défense incendie

Impact par rapport à l'activité agricole : absence d'impact, site existant

Artificialisation de l'espace : pas d'artificialisation induite. Le secteur NI permet l'évolution au sein du site déjà aménagé.



Localisation : Commune de Messey-sur-Grosne, parcelle ZM56

Statut du projet : Evolution d'une activité existante

Destination du projet : Commerces et services (évènementiel), hébergement, loisirs

Type de projet : évolution du bâti existant pour permettre l'accueil d'activités de loisirs ainsi que le logement de l'exploitant

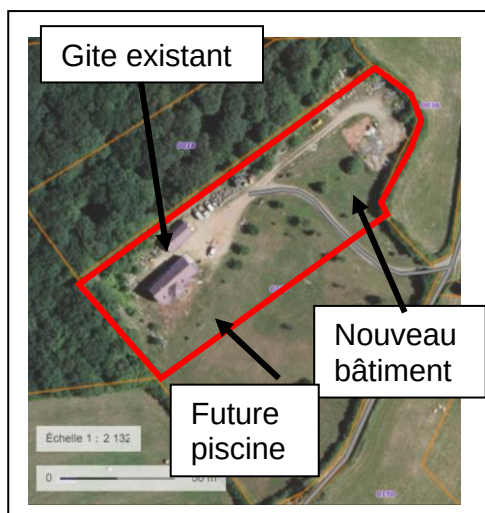
Contexte du projet : permettre la mise en place d'une activité d'hébergement et d'évènementiel en lieu et place d'un ancien restaurant. Le propriétaire créera son logement sur le site

Surfaces : terrain d'assiette de l'ordre de 0,3 hectares, dont la moitié environ d'emprise bâtie

Equipement de la zone : voirie, réseau d'eau potable, électricité, défense incendie, assainissement autonome

Impact par rapport à l'activité agricole : absence d'impact, activité existante sans extension sur les espaces agricoles et naturels environnants

Artificialisation de l'espace : pas d'artificialisation induite. Les surfaces sont déjà dédiées à l'activité.



Localisation : Commune de Saint-Martin d'Auxy, parcelle A217

Statut du projet : Développement d'une activité existante

Destination du projet : Activité de tourisme et de loisirs

Type de projet : activité d'hébergement existante prévoyant la construction d'un nouveau bâtiment, d'annexes et d'une piscine

Contexte du projet : gîte rural de 20 couchages prévoyant de construire un nouveau bâtiment, des annexes et une piscine

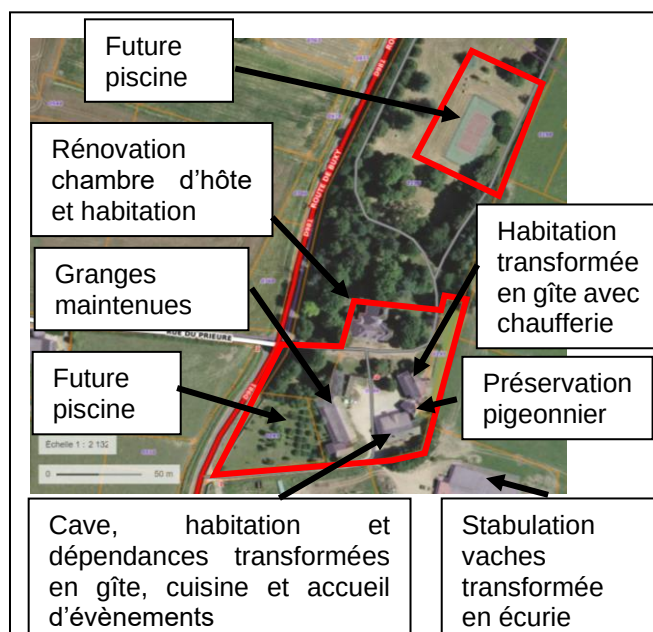
Surfaces : sur un terrain d'assiette de l'ordre de 0,7 hectares, le gîte actuel de 300 m² d'emprise bâtie serait complété par un nouveau bâtiment de 80 m² d'emprise

bâti avec terrasse de 25 m², la création d'une piscine avec pool house de 30 m²

Equipement de la zone : voirie, réseau d'eau potable, électricité, défense incendie

Impact par rapport à l'activité agricole : pas d'impact. La parcelle est déjà soustraite à l'activité agricole

Artificialisation de l'espace : surfaces actuellement utilisées dans le cadre d'une activité de loisirs. Il n'y a pas de changement d'affectation des sols.



Localisation : Commune de Rosey, parcelles B191, 192, 194, 196

Statut du projet : Développement d'une activité

Destination du projet : Activité de tourisme et de loisirs

Type de projet : activité d'hébergement prévoyant la transformation des bâtiments existants, l'implantation de piscines et d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de l'activité (parking, réseau à incendie)

Contexte du projet : rénovation du château de Mauny et de ses dépendances pour création de chambres d'hôtes, gîtes, annexes de loisir (piscine, écurie, parking) et réalisation de manifestations d'événements. Le projet a fait l'objet d'un

permis de construire accordé et les travaux sont en cours.

Surfaces : emprise d'un peu plus de 1 hectares. Le projet prévoit la rénovation de près de 1000 m² de surface, d'une réserve incendie de près de 700 m² ainsi que 50 m² pour la piscine.

Equipement de la zone : voirie, réseau d'eau potable, électricité, défense incendie (réserve)

Impact par rapport à l'activité agricole : le changement de destination de l'ancienne ferme a déjà eu lieu (permis accordé). Le projet se limite à la transformation du bâti existant et les piscines s'implantent sur des surfaces non agricoles (parc de la propriété, terrain de tennis). Une ponction très réduite est liée à l'implantation du parking et de la réserve incendie

Artificialisation de l'espace : surfaces actuellement utilisées dans le cadre d'une activité de loisirs. Il n'y a pas de changement d'affectation des sols.



Localisation : Commune de Granges, parcelle 1046

Statut du projet : Activité de loisirs nouvelle

Destination du projet : Activité de tourisme et de loisirs

Type de projet : nouveau projet avec implantation de résidences de loisirs en bordure de la voie verte et transformation des bâtiments existants

Contexte du projet : projet d'activités d'hébergements de loisirs à proximité de la voie verte

Surfaces : terrain d'assiette de l'ordre de 1 hectare, au sein duquel il est prévu d'implanter des résidences de loisirs et de transformer des bâtiments existants

Equipement de la zone :

Impact par rapport à l'activité agricole : Surface déjà aménagée en lien avec la voie verte. Le projet n'entraîne

pas de ponction sur l'activité agricole

Artificialisation de l'espace : artificialisation liée à la transformation de surfaces pour des activités liées aux loisirs. Imperméabilisation très réduite en raison du type de constructions, réalisées sans fondation.



Localisation : Commune de Granges, parcelle AB92

Statut du projet : Activité d'élevage non liée à une exploitation agricole professionnelle

Destination du projet : Activité de loisirs

Type de projet : construction de box à chevaux, de serres et implantation de stockages

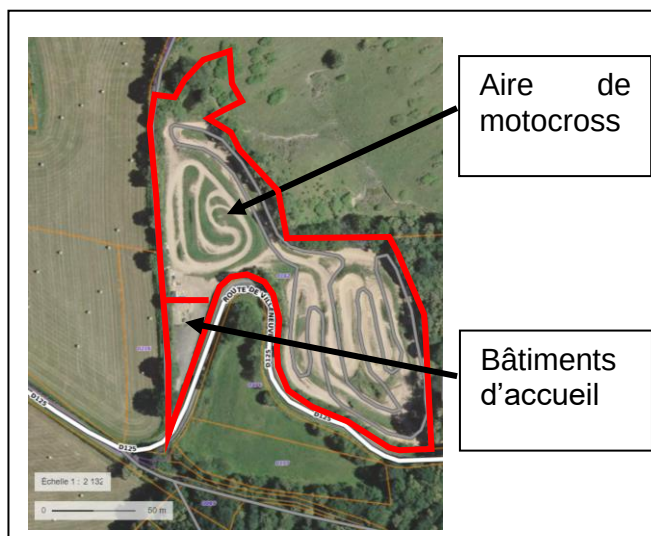
Contexte du projet : élevage de chevaux, de vaches et de moutons de collection. Pérenniser l'activité existante en permettant l'hébergement des animaux dans de bonnes conditions l'hiver.

Surfaces : terrain d'assiette d'un peu moins de 0,3 hectares, au sein duquel il est prévu d'implanter une construction d'un peu moins de 300 m² d'emprise au sol, une serre d'environ 200 m².

Equipement de la zone : voirie, réseau d'eau potable, électricité, défense incendie, assainissement collectif

Impact par rapport à l'activité agricole : néant. Les surfaces restent utilisées dans le cadre d'une activité d'élevage, valorisant le cycle végétal

Artificialisation de l'espace : artificialisation réduite liée à l'implantation des box à chevaux.



Localisation : Commune de Sainte-Hélène, parcelle H162

Statut du projet : Activité existante

Destination du projet : Activités de loisirs

Type de projet : bâtiments modulaires en bois utilisés pour l'accueil (classés en secteur NI), et pistes de motocross (classées en secteur NIIn)

Contexte du projet : maintien de l'activité existante

Surfaces : terrains d'assiette de l'ordre de 1,8 hectares, dont la plus grande partie est classée en secteur NIIn, dont le règlement interdit les constructions nouvelles

Equipement de la zone :

Impact par rapport à l'activité agricole : pas d'impacts. Le site est entièrement occupé par l'activité de motocross

Artificialisation de l'espace : le secteur « constructible » est au plus près de l'aire d'accueil et des bâtiments existants, il ne permet pas de développement de nouvelles constructions sur le reste du site.



Localisation : Commune de Burnand, parcelle 637

Statut du projet : Développement d'une activité de tourisme et de loisirs

Destination du projet : Activité de tourisme et de loisirs

Type de projet : construction d'une piscine en lien avec la rénovation du château

Contexte du projet : il est prévu de développer l'activité de résidence avec une location à la semaine pour une capacité de 16 personnes. Le projet consiste en une rénovation des bâtiments, le seul ouvrage en extérieur étant une piscine qui fait l'objet d'un STECAL spécifique.

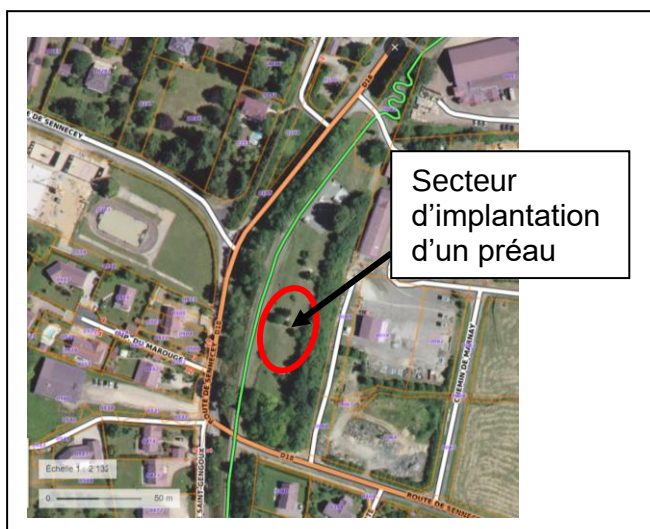
Surfaces : terrain d'assiette du projet de moins de 500 m² pour la réalisation de la piscine

Equipement de la zone : voirie, réseau d'eau potable, électricité, assainissement collectif

Impact par rapport à l'activité agricole : pas d'impact sur l'activité agricole : le château est au contact du hameau et dans un environnement boisé.

Artificialisation de l'espace : le projet porte sur l'évolution d'espaces déjà liés au château.

➔ Les zones Ae et Ne



Localisation : Commune de Buxy, domaine public communal

Statut du projet : Projet nouveau de construction au sein d'un parc public

Destination du projet : Le projet porte sur la construction d'un équipement public

Type de projet : préau et table de pique-nique

Contexte du projet : projet futur localisé dans un espace vert public, à proximité d'un skate park et le long de la voie verte, en pleine zone urbaine. Le préau et la table de pique-nique auront notamment un usage d'espace de repos

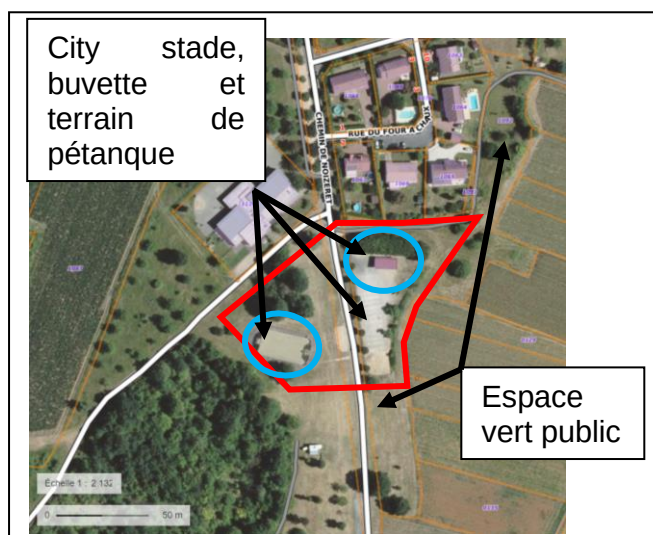
Surfaces : l'emprise bâtie au sol sera de

l'ordre de 80 m²

Equipement de la zone : voirie, électricité, défense incendie

Impact par rapport à l'activité agricole : absence d'impact en raison de la localisation du site en pleine zone urbaine

Artificialisation de l'espace : pas d'artificialisation induite. Le projet est compatible avec la destination d'espace vert public du site d'implantation.



Localisation : Commune de Saint-Boil, parcelle OB1092

Statut du projet : Equipements publics existants

Destination du projet : Equipements publics liés aux sports et aux loisirs

Type de projet : maintien de l'existant. Pas de nouveaux projets

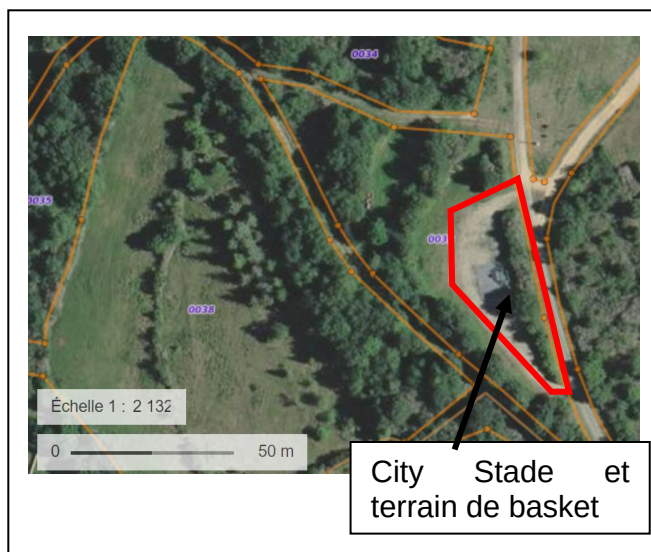
Contexte du projet : maintien de l'existant sans évolution prévue

Surfaces : environ 0,2 hectares occupés par les constructions et installations de sports et loisirs, le reste aménagé en espaces vert.

Equipement de la zone : voirie, réseau d'eau potable, électricité, défense incendie (manque de débit mais ruisseau à proximité)

Impact par rapport à l'activité agricole : absence d'impact, activité existante

Artificialisation de l'espace : pas d'artificialisation induite. Les espaces verts publics sont maintenus en zone N. La zone Ne englobe uniquement les constructions et installations existantes.



Localisation : Commune de Bissy-sur-Fley, parcelle ZB39

Statut du projet : Equipements publics existants

Destination du projet : Equipements publics et activités de loisirs

Type de projet : maintien de l'existant

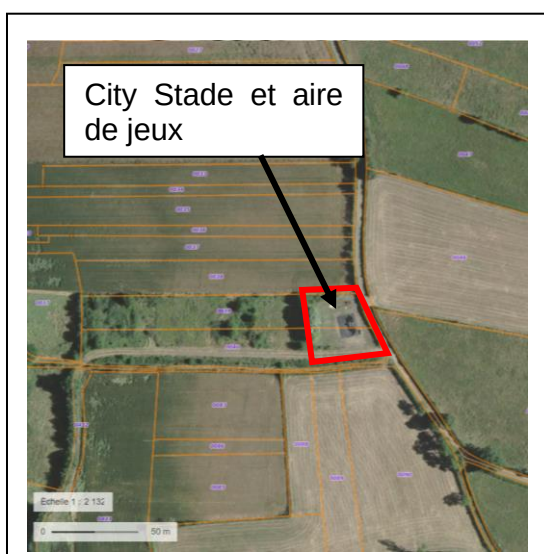
Contexte du projet : évolution d'un site d'équipements liés aux sports et aux loisirs

Surfaces : environ 0,1 hectares essentiellement occupé par les équipements sportifs

Equipement de la zone :

Impact par rapport à l'activité agricole : absence d'impact, équipement existant

Artificialisation de l'espace : pas d'artificialisation induite. Le secteur Ne permet l'évolution au sein du site déjà aménagé.



Localisation : Commune de Fley, parcelle C39 et 40

Statut du projet : Equipements publics existants

Destination du projet : Equipements publics et activités de loisirs

Type de projet : maintien de l'existant

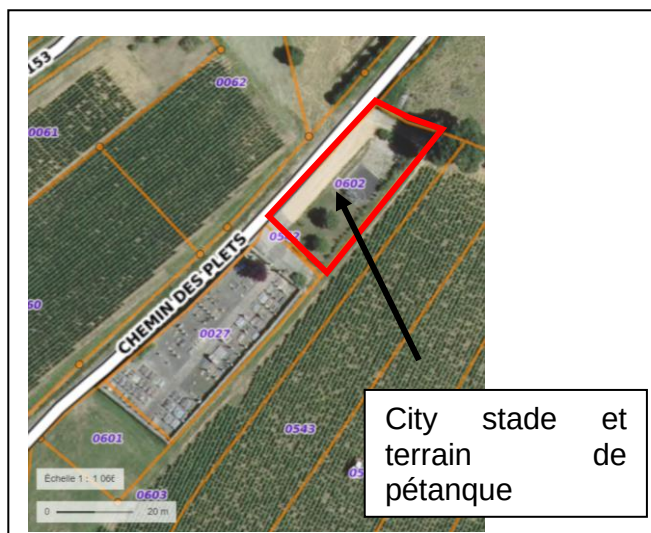
Contexte du projet : évolution d'un site d'équipements liés aux sports et aux loisirs

Surfaces : environ 0,15 hectares occupé par les équipements sportifs

Equipement de la zone : assainissement collectif, électricité, voirie

Impact par rapport à l'activité agricole : absence d'impact, équipement existant

Artificialisation de l'espace : pas d'artificialisation induite. Le secteur Ne permet l'évolution au sein du site déjà aménagé.



Localisation : Commune de Saules, parcelles D542, 602

Statut du projet : Maintien d'un équipement existant

Destination du projet : Equipements et loisirs

Type de projet : maintien de l'existant

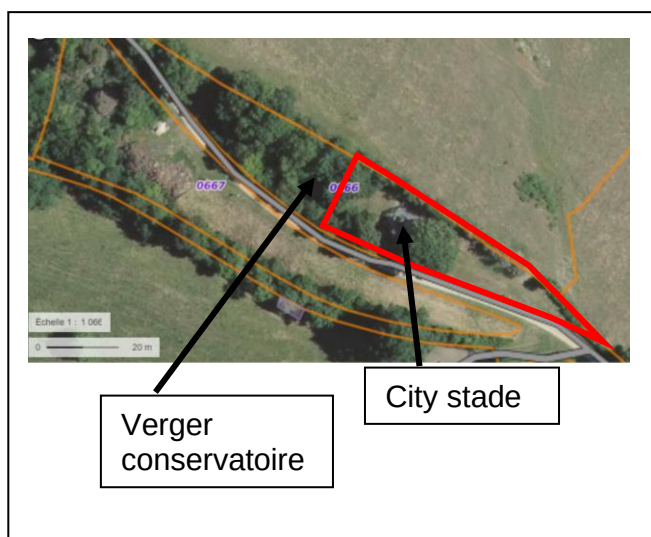
Contexte du projet : maintien des équipements de loisirs existants, sans projet de développement spécifique

Surfaces : terrain d'une superficie inférieure à 0,1 hectares

Equipement de la zone : voirie, réseau d'eau potable, électricité, défense incendie, assainissement autonome

Impact par rapport à l'activité agricole : absence d'impact, équipements existants

Artificialisation de l'espace : pas d'artificialisation induite. Les surfaces sont déjà dédiées aux équipements.



Localisation : Commune de Saint-Maurice-des-Champs, parcelles A666, 667

Statut du projet : Maintien d'un équipement existant

Destination du projet : Equipements et loisirs

Type de projet : maintien de l'existant

Contexte du projet : maintien des équipements de loisirs existants, sans projet de développement spécifique

Surfaces : terrain d'une superficie de l'ordre de 0,1 hectares

Equipement de la zone :

Impact par rapport à l'activité agricole :

absence d'impact, équipements existants

Artificialisation de l'espace : pas d'artificialisation induite. Les surfaces sont déjà dédiées aux équipements.



Localisation : Commune de Rosey, parcelles OB122

Statut du projet : Equipement existant

Destination du projet : Equipements et loisirs

Type de projet : maintien des équipements existants

Contexte du projet : aire de repos aménagée le long de la voie verte (2 tables de pique nique, 1 banc). Pas de projet en plus de l'existant

Surfaces : terrain d'une superficie de l'ordre de 0,1 hectare

Equipement de la zone :

Impact par rapport à l'activité agricole : absence d'impact, équipements existants

Artificialisation de l'espace : pas d'artificialisation induite. Les ouvrages implantés sont très réduits.



Localisation : Commune de Culles-les-Roches, parcelles ZE111, 112

Statut du projet : Equipement existant

Destination du projet : Equipements et loisirs

Type de projet : maintien des équipements existants

Contexte du projet : citystade, buvette et toilettes publiques. Le site est loué par la commune à différentes associations.

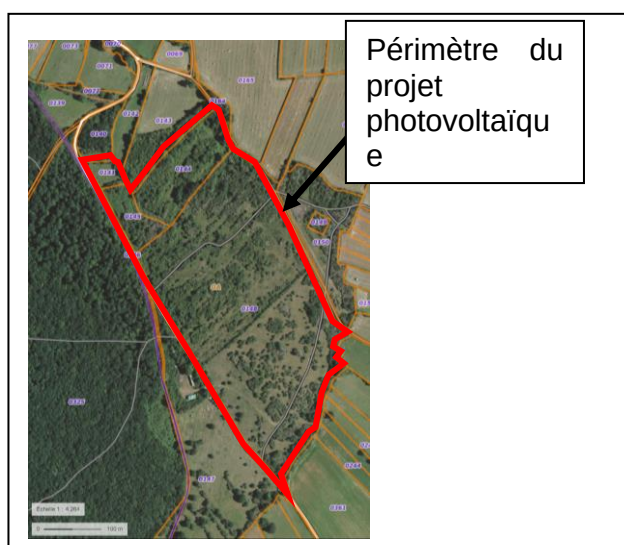
Surfaces : terrains d'une superficie d'un peu moins de 0,6 hectares

Equipement de la zone : voirie, réseau d'eau potable, électricité

Impact par rapport à l'activité agricole : absence d'impact, équipements existants

Artificialisation de l'espace : pas d'artificialisation induite. Les ouvrages implantés sont très réduits.

→ La zone Npv



Localisation : Commune de Bissey-Sous-Cruchaud, parcelles OA144, 145 et 148

Statut du projet : Projet nouveau dont la prise en compte par le PLU est justifiée par l'état d'avancement des études et du projet

Destination du projet : Le projet porte sur la construction d'une nouvelle centrale photovoltaïque,

Type de projet : panneaux solaires au sol.

Contexte du projet : le permis de construire a été accordé le 19 décembre 2016, et renouvelé depuis. Les travaux sont en cours (déclaration d'ouverture du chantier en date du 21 février 2020) et une réception de chantier est prévue avant la fin du premier

semestre 2021.

Surfaces : panneaux solaires au sol sur une surface de 7 hectares et construction pour une surface de plancher de 56 m².

Equipement de la zone : voirie, électricité, défense incendie gérée en interne

Impact par rapport à l'activité agricole : Site non exploité par l'activité agricole

Artificialisation de l'espace : pas d'artificialisation induite. La future occupation de l'espace étant non pérenne (démontage en fin d'exploitation).

3. DESCRIPTION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

3.1. LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES APPARAISSANT SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

3.1.1. Espaces boisés classés

Les boisements identifiés sur le règlement graphique « identifications diverses » comme espaces classés boisés sont des espaces à protéger soumis aux dispositions L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces espaces boisés classés (EBC) figurent sur le règlement graphique et couvrent une surface d'environ 422 hectares. Ces EBC ont été établis pour la plupart selon ceux préexistants dans les documents d'urbanisme actuels, certains ont été établis sur des plus petites parcelles pour protéger des zones boisées en milieu bâti.

3.1.2. Protection du patrimoine naturel

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme dispose :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

A ce titre, le règlement préconise un niveau de protection adapté à la sensibilité de l'élément recensé. Il peut être admis une atteinte limitée à certains éléments afin notamment de ne pas geler l'évolution de l'environnement avec lequel ils fonctionnent. Cette atteinte est toutefois conditionnée pour les éléments les plus sensibles à des mesures de restauration et de compensation.

Une partie des éléments à protéger sont identifiés par un symbole spécifique au règlement graphique qui permet d'identifier leur nature et les règles du PLU qui leur sont applicables. Ce sont :

- Les boisements linéaires : haies, ripisylves,
- Les parcs et jardins,
- Les zones humides,
- Les pelouses sèches,
- Les cours d'eau et leur espace tampon.

D'autres éléments plus ponctuels sont spécifiquement identifiés au règlement graphique par un numéro qui renvoie à une fiche annexe au règlement écrit qui précise leur nature. Ce sont :

- Les arbres,
- Les étangs et les mares,
- Les sources,
- Les grottes.

➔ Haies, ripisylves, étangs et arbres

À ce titre, ont été identifiés sur le règlement graphique :

- des haies, représentées par un trait vert sur le règlement graphique « indications diverses ». Elles forment un réseau de plus de 1 124 kilomètres. Elles sont issues de l'inventaire départementale de 2017 vérifié par les élus communaux ;
- des ripisylves, représentées par un hachuré bleu clair sur le règlement graphique « indications diverses ». Près de 80 kilomètres de ripisylves sont protégés. Ces données sont issues de l'étude environnementale menée en 2019 et corrigée par les élus communaux ;
- des éléments spécifiquement identifiés, représentés par un carré vert au règlement graphique, au nombre de 108 :
 - étangs et mares,
 - arbres,
 - grotte,
 - source.

Comme indiqué dans le règlement écrit, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé que le PLUi a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (art. R421-23 du Code de l'Urbanisme).

Des prescriptions spécifiques prévoyant une restauration de l'habitat sont prévues par le règlement écrit pour les arbres, les haies, les ripisylves, les étangs. Le règlement prévoit également le maintien en place des haies pour des motifs paysagers ou pour assurer la tenue des sols.

À noter, les éléments protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont également protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

➔ Parcs et jardins

Ces secteurs privés, non bâtis, cultivés ou plantés d'essences ornementales, constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot ou dans le tissu urbain dense. Ils couvrent une surface de l'ordre de 1,4 hectares.

Ils participent au maintien des continuités écologiques au sein des quartiers et au verdissement communal car ils sont perceptibles depuis l'espace public et les grandes voies de communication.

Par conséquent, ces espaces sont soumis aux règles suivantes :

- Les parcelles concernées par cette inscription graphique au titre de l'article L151-23 doivent donc conserver leur aspect végétalisé prédominant ;
- Seuls les travaux et constructions légères destinés à leur gestion et à leur mise en valeur sont autorisés. Une construction légère par secteur repéré est autorisée dans une limite de 2,50 m de hauteur à l'égout de toit et d'une emprise au sol maximum de 5 m².

➔ Zones humides

Les zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégées. Elles couvrent une surface de près de 470 hectares. En outre, les utilisations et occupations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes constructions ou installations, autres que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique, écologique) ou à l'entretien du milieu. Restent toutefois autorisés les aménagements sans extension au sol, des constructions existantes, dans la mesure où ces dernières ne viennent pas altérer les milieux présents (par des rejets d'eaux pluviales potentiellement polluées, un drainage des sols, ...) ;
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide ;
- Les remblais, quelle qu'en soit l'épaisseur, sauf dans le cas d'aménagement de mise en valeur du site, sous réserve de ne pas être situé dans un secteur inondable et de ne pas aggraver le risque d'inondation ;
- L'imperméabilisation des sols ou des rives, sauf ponctuellement pour permettre l'accessibilité des rives ;
- Pour rappel, les zones humides, même celles ne faisant pas l'objet d'une identification sur le plan de zonage, n'ont pas vocation à être détruites. Le cas échéant, elles seront compensées à 200%.

Le règlement du PLUi institue donc une protection plus forte que celle prévue par la réglementation en vigueur.

De plus, afin d'assurer la protection intégrale des zones humides sur le territoire de la communauté de communes, les OAP et le règlement de la zone AU conditionnent les projets d'aménagement et de construction à l'établissement de la présence de zone humide et, en cas de détection de cette dernière, à la nécessité d'adapter le projet ou de compenser l'impact sur la zone humide.

➔ Pelouses sèches

Les pelouses sèches doivent être préservées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Elles couvrent une surface de l'ordre de 490 hectares. Sont autorisés : les travaux agricoles et d'entretien à condition que cela participe à l'équilibre environnemental et à la préservation de ces habitats naturels. Comme le dispose l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, tous travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sera précédée d'une déclaration préalable.

Le PLUi permet ainsi d'identifier et de protéger ces milieux qui manquent généralement de visibilité sur le plan de la protection de l'environnement.

Des prescriptions spécifiques prévoyant une restauration de l'habitat sont prévues par le règlement écrit pour les pelouses sèches.

➔ Cours d'eau et bande tampon

Afin de mieux prendre en compte la protection des cours d'eau du territoire, ces derniers ont été localisés en vue de leur protection. Le règlement prévoit une protection sur une bande de 15 mètres de part et d'autre du cours d'eau, sauf dans les zones U où cette bande est ramenée à 5 mètres pour les cours d'eau busés. La protection porte sur les

structures agro-naturelles associées au cours d'eau, notamment sa ripisylve, en prévoyant leur maintien ou leur restauration intégrale en cas d'atteinte.

3.1.3. Protection du patrimoine bâti

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme dispose :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Le règlement préconise que les travaux effectués sur un élément ou un ensemble d'éléments repérés soient conçus sans porter atteinte aux caractéristiques conférant leur intérêt.

Ces dispositions peuvent imposer :

- Le maintien de la volumétrie de l'édifice, d'éventuelles évolutions étant admises lorsqu'elles visent à restituer un état d'origine
- La conservation des modes constructifs concernant les matériaux et leur mise en œuvre
- Un traitement respectueux des façades par l'emploi de revêtements lorsque le matériau s'y prête et par le recours à des enduits ou peintures respectant la colorimétrie traditionnelle
- La protection des éléments constitutifs de la façade et de la toiture : menuiseries extérieures, forêts et souches de cheminée
- Percements limités voire interdits afin de conserver les lignes et rythmes de façades.

Le règlement différencie les édifices d'une part et les bâtiments d'autre part.

En ce qui concerne les édifices, le règlement prévoit un principe de conservation ou de restauration de l'élément protégé.

En ce qui concerne les bâtiments, le caractère remarquable et le maintien des composantes caractéristiques de leur valeur patrimoniale justifient un règlement qui privilégie la conservation de ces éléments.

Les éléments du patrimoine bâti sont repérés par un numéro au règlement graphique et identifiés dans un recensement annexé au règlement écrit (pièce n°3.4 du dossier de PLUi). Cela permet de définir les prescriptions réglementaires qui leur sont applicables au chapitre 1 « Dispositions applicables sur l'ensemble du territoire ».

➔ Patrimoine bâti à protéger

Ce sont au total 556 éléments ponctuels d'intérêt paysager et historique qui sont protégés à travers le PLUi. Ces éléments apparaissent au règlement graphique « indications diverses » et sont représentés par un carré violet. Ces éléments sont directement issus des volontés des communes de protéger leur patrimoine bâti, avec leur propre marge d'appréciation.

Il s'agit :

- De patrimoine religieux (calvaire, croix, chapelle, etc.) ;
- De patrimoine commémoratif (monument aux morts, statue, etc.) ;
- De patrimoine lié à la présence de l'eau (puits, lavoir, fontaine, etc.) ;
- De patrimoine lié aux activités locales et à l'aménagement du territoire (four, pigeonnier, cadole, pont, château d'eau, bornes, etc.) ;
- De patrimoine remarquable (château, maison de caractère, entrée, portail, etc.).

Ce sont :

- soit des éléments de patrimoine dont l'intérêt est lié à leur récurrence dans le paysage, récurrence qui en fait un marqueur du patrimoine et de l'histoire locale,
- soit de patrimoines présentant des caractéristiques particulières justifiant leur protection.

Les exemples d'éléments recensés qui suivent pourront également servir de référence pour les autres patrimoines :

Pigeonnier à Bissy sur Fley :



Enjeux de conservation :

- ✓ Volumétrie et implantation : la volumétrie particulière du bâtiment
- ✓ Composition d'ensemble : la colorimétrie et le mur en pierres de taille ; les petites ouvertures en façade (portes et passes à pigeon) ; la toiture en tuiles plates
- ✓ Matériaux et mises en œuvre : visibilité des matériaux et des éléments de mise en œuvre ; conservation des menuiseries ou restauration à l'identique

Pigeonnier à Rosey :



Enjeux de conservation :

- ✓ Volumétrie et implantation : la volumétrie particulière du bâtiment
- ✓ Composition d'ensemble : la colorimétrie et le mur en pierres de taille ; les petites ouvertures en façade, la toiture en tuiles et sa crête
- ✓ Matériaux et mises en œuvre : restauration à l'identique des matériaux et protection des éléments de décor traditionnels

Château à Culles-les-Roches :



Enjeux de conservation :

- ✓ Volumétrie et implantation : l'implantation des bâtiments et de la cour centrale
- ✓ Composition du bâtiment : les façades en parement pierre, les montées d'escalier, l'agencement ordonné des fenêtres et portes à conserver intégralement, le rythme des travées ainsi que les proportions, le masquage des ouvrages techniques sur l'intégralité de la façade
- ✓ Matériaux et mises en œuvre : la visibilité des pierres apparentes en façade, le maintien des tuiles en toiture, les portes et fenêtres existantes ou en cas d'impossibilité remplacement selon dans le respect des modèles anciens adaptés au style du bâtiment (dimensions, matériaux et couleurs), le traitement de la cour en matériau perméable (traitement actuel en gravier fin au sol).

Maison de caractère à Culles-les-Roches :



Enjeux de conservation :

- ✓ Volumétrie et implantation : l'implantation des bâtiments et l'adjonction de différents corps bâtis
- ✓ Composition du bâtiment : les façades en parement pierre, le balcon et ses arches, ainsi que l'organisation générale des portes et fenêtres sur la façade (maintien sans changement), ouvrages techniques à masquer intégralement
- ✓ Matériaux et mises en œuvre : la mise en œuvre caractéristique façades en pierres apparentes, arches en briques apparentes, tuiles en toiture, les portes et fenêtres existantes ou en cas d'impossibilité remplacement selon dans le respect des modèles anciens adaptés au style du bâtiment (dimensions, matériaux et couleurs)

Maison de caractère à Culles-les-Roches :



Enjeux de conservation :

- ✓ Volumétrie et implantation : l'implantation du bâtiment en évitant l'adjonction de nouveaux volumes bâtis, le muret autour du parvis du bâtiment
- ✓ Composition du bâtiment : les façades en parement pierre, les marches d'escalier, l'agencement ordonné des fenêtres et des portes (à conserver sans changement), le rythme des travées ainsi que les proportions, les balcons et gardes corps alentours, ouvrages techniques à masquer intégralement
- ✓ Matériaux et mises en œuvre : la mise en œuvre caractéristique façades en pierres apparentes, tuiles en toiture, les portes et fenêtres existantes ou en cas d'impossibilité remplacement selon dans le respect des modèles anciens adaptés au style du bâtiment (dimensions, matériaux et couleurs).

Maison de caractère à Culles-les-Roches :



Enjeux de conservation :

- ✓ Volumétrie et implantation : l'implantation du bâtiment, la cour centrale, le portail en fer et la porte latérale donnant accès sur la cour, le muret autour du parvis du bâtiment
- ✓ Composition du bâtiment : les façades en parement pierre, les marches d'escalier, l'agencement ordonné des fenêtres et des portes (à conserver sans changement), le rythme des travées ainsi que les proportions, ouvrages techniques à masquer intégralement
- ✓ Matériaux et mises en œuvre : la mise en œuvre caractéristique façades en pierres apparentes, tuiles en toiture, les portes et fenêtres existantes ou en cas d'impossibilité remplacement selon dans le respect des modèles anciens adaptés au style du bâtiment (dimensions, matériaux et couleurs).

Dépendances à Rosey :



Enjeux de conservation :

- ✓ Volumétrie et implantation : la distribution générale caractérisée par une cour partagée entre plusieurs bâtiments, la volumétrie générale des bâtiments (notamment dans le cas d'extension), les cours et jardins situés à l'avant et à l'arrière des habitations

- ✓ Composition du bâtiment : l'agencement des portes et ouvertures du bâtiment, les proportions et la nature constructive des encadrements existants, les poutres apparentes visibles sur la façade
- ✓ Matériaux et mises en œuvre : la mise en œuvre caractéristique des façades en pierres apparentes et les ouvertures en arche des portes principales, les portes et fenêtres existantes ou en cas d'impossibilité remplacement selon dans le respect des modèles anciens adaptés au style du bâtiment (dimensions, matériaux et couleurs).

Croix à Rosey :



Enjeux de conservation : conservation en l'état de la croix (en bois, en pierre, en fer) et d'éléments d'accompagnement éventuels (pierre d'assise, gravures au pied de la croix).

Fontaine à Rosey :



Enjeux de conservation : conservation intégrale de la fontaine et interdiction de toute intervention susceptible d'empêcher l'écoulement de l'eau ; maintien du mur à l'arrière de la fontaine ; protection des décors traditionnels.

Portails à Rosey :



Portails à Saint-Vallerin



Enjeux de conservation :

- ✓ Configuration des lieux ou implantation : en ce qui concerne les portails situés à Saint-Vallerin, la conservation de la vue dégagée sur le portail et son ouverture sur les vignes
- ✓ Composition d'ensemble : l'arche, les montants ou les colonnes, ou l'ensemble du mur au sein duquel s'insère le portail, la porte principale et une porte secondaire éventuelle, l'alcôve et les décors (exemple : petite statue de la vierge au-dessus de la porte pour l'exemple n°1 à Rosey),
- ✓ Matériaux et mise en œuvre : matériaux et ferrures à conserver et restauration selon une mise en œuvre traditionnelle (matériaux, couleurs et décors). Dans le cas d'un remplacement ou d'une création de porte neuve justifiée par l'impossibilité de restaurer l'ancienne porte, les matériaux et la mise en œuvre respecteront les modèles anciens adaptés au style en place. Conserver la couleur et les matériaux, restaurer les décors sur la porte et sur l'arche autour de la porte. Les ouvrages techniques tels qu'un moteur pour le portail doivent être invisibles depuis la voie publique

Devantures commerciales à Saint-Gengoux-le-National :





Enjeux de conservation : Il convient de préserver la devanture commerciale en applique, constituée d'un coffrage menuisé en saillie par rapport au nu de la façade. L'ensemble des menuiseries et mouluration est réalisé en bois peint. Cet élément de décor traditionnel intègre pleinement le patrimoine de la cité marquant le témoignage d'une activité. De même, elle permet l'identification du commerce et possède un fort impact sur l'image de la ville.

➔ Murger, mur et muret à protéger

Près de 17,5 kilomètres de murs et murets – parfois murger au regard de leur taille – sont protégés dans le PLUi : cette protection est justifiée par l'intérêt patrimonial et paysager de ces murs anciens, témoins forts de l'identité rurale du territoire. Ces éléments apparaissent au règlement graphique « indications diverses » et sont représentés par un linéaire de losange marron. Le choix de localiser et protéger ces murs relève du libre arbitre de chaque commune.

Comme pour les édicules, le règlement prévoit un principe de conservation ou de restauration de l'élément protégé. Toutefois, des règles spécifiques s'appliquent aux murs, murets et murgers afin de permettre la création d'accès ainsi que la mise en place de couvertures à moindre frais nécessaire à leur protection. Ces éléments peuvent couvrir des linéaires significatifs et leur protection intégrale bloquerait toute possibilité d'évolution dans certains secteurs. La couverture étant à la fois la composante nécessaire à la conservation de l'élément (protection contre les infiltrations d'eau notamment), mais également la plus difficile à mettre en œuvre, le règlement admet un assouplissement des règles de conservation et de restauration.

➔ Ensemble patrimonial à protéger

Il s'agit au total de 8 ensembles patrimoniaux, qui contrairement au patrimoine bâti, sont de taille plus significative. Ces éléments apparaissent au règlement graphique « indications diverses » et sont représentés par un quadrillage jaune. Ces éléments sont directement issus des volontés des communes de protéger ces éléments qui marquent l'identité du territoire.

Commune	Ensemble patrimonial remarquable
BISSEY-SOUS-CRUCHAUD	Ensemble bâti historique du hameau du Rougeon  
BISSY-SUR-FLEY ET FLEY	Ancienne voie romaine à cheval sur les communes de Bissy-sur-Fley et de Fley
SAINT-GENGOUX-LE-NATIONAL	La Voie Romaine de Saint-Gengoux-le-National à Saint-Maurice-des-Champs 
SAINT-GENGOUX-LE-NATIONAL	La Rue Pavée d'Andouilles

	
SAINT-GENGOUX- LE-NATIONAL	Le domaine dit « Le Mont Marché »  
SAINT-GERMAIN- LES-BUXY	Château de Saint-Germain et son parc    

SAINT-MAURICE-DES-CHAMPS	La Voie Romaine de Saint-Gengoux-le-National à Saint-Maurice-des-Champs
SAINT-MARTIN-D'AUXY	Les vestiges situés voie communale dite « La Verchère »

Les dispositions réglementaires sont adaptées aux caractéristiques des ensembles patrimoniaux :

- **Les ensembles bâtis :**

Ils forment un ensemble de constructions, auxquels peuvent être associés un parc et un jardin. Ils se caractérisent par l'homogénéité du bâti ancien et le maintien des caractéristiques qui contribuent à leur donner un caractère remarquable. L'objectif est ainsi la conservation de ces composantes. Le règlement établi dans le chapitre « Dispositions applicables sur l'ensemble du territoire » privilégie une forte protection.

- **Les espaces publics (rues et places) :**

Ces espaces publics présentent des caractéristiques particulières qui participent pleinement à la qualité paysagère des lieux. L'objectif est de conserver ou de restaurer la qualité des espaces publics. Ces espaces doivent être conservés dans un véritable souci de mise en valeur et de sauvegarde. La désimperméabilisation peut être également recherchée pour favoriser un retour du végétal dans les centres anciens.

- **Les vestiges :**

Ce sont des éléments témoins de l'histoire des lieux qui doivent être conservés. Il s'agit notamment d'éviter que des constructions ou des travaux portent atteinte à ces vestiges. Ont été identifiés pour cette protection l'ancienne voie romaine ainsi que des vestiges mérovingiens à Saint-Martin d'Auxy.

3.1.4. Prise en compte de la salubrité publique

Au sein du périmètre d'insuffisance des équipements collectifs d'assainissement délimité au plan de zonage : les constructions sont interdites, à l'exception des annexes fonctionnelles liées aux bâtiments existants jusqu'à la mise en conformité du système d'assainissement.

Cette trame de protection a été mise en place pour deux motifs :

- ✓ une non-conformité des équipements collectifs d'assainissement ;
- ✓ l'absence de zonage d'assainissement, quand bien même le fonctionnement des équipements d'assainissement est satisfaisant.

Cette prescription forte sera automatiquement levée, sans nécessité de modifier le document d'urbanisme :

- ✓ dès lors que la réalisation des travaux nécessaires à la mise en conformité de l'équipement auront été programmés ;

- ✓ pour les communes non dotées d'un zonage d'assainissement : lorsqu'un zonage d'assainissement permettra de définir les modalités de gestion de l'assainissement, et sous réserve que les équipements d'assainissement fonctionneront en conformité avec la réglementation en vigueur.

3.1.5. Emplacement réservé

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme dispose :

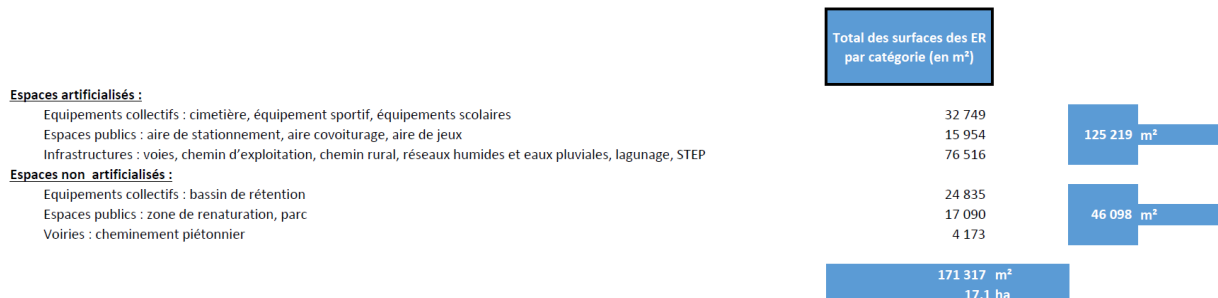
« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. »

Les superficies inscrites en emplacements réservés sont les suivantes :



À ce titre, ce sont 55 emplacements réservés numérotés qui figurent au règlement graphique « indications diverses » et sont représentés par un quadrillage rouge.

Les emplacements réservés ont été délimités pour les motifs suivants :

Type d'emplacement réservé	Nombre	Identification	Motif
Création ou confortement d'un équipement collectif	7	ER2 à Bissey-sous-Cruchaud	Extension d'un cimetière déjà prévue au PLU communal
		ER3 à Burnand	Extension du cimetière
		ER8 à Buxy	Création d'un terrain d'entraînement rugby-football et des aires de stationnement. Le dimensionnement du terrain d'entraînement, des installations associées et des surfaces de stationnement justifient le dimensionnement de l'emplacement réservé.

		ER36 à Marcilly-les-Buxy	Extension du cimetière
		ER44 à Saint-Germain-les-Buxy	Création d'un pôle scolaire
		ER49 à Sainte-Hélène	Extension de l'école
		ER55 à Villeneuve-en-Montagne	Création d'équipements collectifs dont salle communale
Cheminements piétonniers	2	ER9 à Buxy	Création d'un cheminement piétonnier
		ER31 à Granges	Création d'un cheminement piétonnier
Voies d'accès confortant l'armature viaire des tissus urbains	5	ER29 à Granges	Voie d'accès pour une nouvelle zone à urbaniser
		ER32 à Granges	Voie d'accès au sein de la zone urbaine
		ER33 à Granges	Voie d'accès au sein de la zone urbaine
		ER35 à Marcilly-les-Buxy	Voie d'accès au sein de la zone urbaine
		ER45 à Saint-Martin d'Auxy	Création d'un cheminement piétonnier
Amélioration des déplacements hors des espaces urbanisés (création de chemins ruraux, aménagements de voirie)	5	ER1 à Bissey-sous-Cruchaud	Ouvrage destiné à sécuriser l'accès sur la RD981 – créé à la demande du Département
		ER13 à Chenôves	Création d'un chemin d'exploitation
		ER20 à Collonge-en-Charollais	Création d'un chemin rural
		ER21 à Collonge-en-Charollais	Création d'un chemin rural
		ER22 à Collonge-en-Charollais	Création d'une voie d'accès
Aire de stationnement	10	ER11 à Châtel-Moron	Aire de stationnement à proximité de la mairie
		ER19 à Chenôves	Aire de stationnement
		ER25 à Fley	Aire de stationnement à proximité de la mairie
		ER27 à Genouilly	Aire de stationnement pour l'école
		ER28 à Genouilly	Aire de stationnement dans le centre du village
		ER30 à Granges	Aire de stationnement au sein du bourg
		ER40 à Montagny-les-Buxy	Aire de stationnement dans le centre bourg

		ER43 à Saint-Gengoux-le-National	Aire de stationnement pour le pôle de santé
		ER47 à Sainte-Hélène	Création d'une aire de covoiturage au bénéfice de la communauté de communes
		ER50 à Saules	Création d'une aire de stationnement en centre bourg
Création ou confortement d'espaces publics, d'aires de jeux et d'espaces naturels	4	ER38 à Marcilly-les-Buxy	Création d'une place / espace public en cœur de village
		ER42 à Saint-Gengoux-le-National	Zone de renaturation à Nolange
		ER46 à Sainte-Hélène	Création d'un équipement de loisirs
		ER48 à Sainte-Hélène	Création d'une aire de jeux pour enfants
Amélioration des équipements d'assainissement des eaux usées et pluviales	22	ER4 à Buxy	Extension de la station d'épuration
		ER5 à Buxy	Création d'un bassin de rétention non artificialisé
		ER5 à Buxy	Création d'un bassin de rétention non artificialisé
		ER5 à Buxy	Création d'un bassin de rétention non artificialisé
		ER10 à Buxy	Extension de la station d'épuration
		ER12 à Chenôves	Création d'un bassin de rétention non artificialisé
		ER14 à Chenôves	Installation d'une évacuation d'eaux pluviales
		ER15 à Chenôves	Installation d'une évacuation d'eaux pluviales (en lien avec la salle des fêtes)
		ER16 à Chenôves	Installation d'une évacuation d'eaux pluviales
		ER17 à Chenôves	Création d'un bassin de rétention non artificialisé
		ER18 à Chenôves	Création d'un bassin de rétention non artificialisé
		ER23 à Fley	Extension de la lagune
		ER24 à Fley	Extension de la lagune
		ER26 à Fley	Extension de la lagune
		ER34 à Jully-les-Buxy	Extension de la lagune
		ER37 à Marcilly-les-Buxy	Installation d'une évacuation des eaux pluviales

		ER39 à Messey-sur-Grosne	Extension de la lagune
		ER41 à Saint-Gengoux-le-National	Extension de la station d'épuration
		ER51 à Saules	Installation de réseaux humides avec bassin de rétention
		ER52 à Saules	Réseau d'eaux pluviales
		ER53 à Saules	Bassin de rétention non artificialisé
		ER54 à Sercy	Extension de la lagune

3.1.6. Linéaire commercial à protéger

L'article L151-16 du Code de l'Urbanisme dispose :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

À ce titre, ce sont 5 linéaires commerciaux qui sont protégés dans le PLUi. Ils figurent au règlement graphique « indications diverses » et sont représentés par un linéaire de cercle jaune.

Il s'agit :

- A Buxy, des activités situées de part et d'autre de la Grande Rue et au sud de la Place de la Tour ;
- A Saint-Gengoux-le-National, des activités situées de part et d'autre de l'Avenue de la Promenade.

Les dispositions relatives à la protection de ces activités sont reportées dans le règlement écrit.

3.1.7. Secteurs soumis à OAP

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, chacune des zones AU (A Urbaniser) fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui lui est propre. Les périmètres d'OAP – les 30 zones AU, 2 zones U et l'OAP patrimoniale de Buxy - figurent au règlement graphique « plan de zonage » et sont délimités par un hachuré blanc et noir.

Les OAP sont la pièce n°6 du PLUi sur laquelle l'ensemble des dispositions applicables aux zones AU sont indiquées, comme la localisation de l'accès, le principe de maillage du réseau viaire, la densité de logements, le phasage de l'opération, la prise en compte de l'environnement, le principe d'aménagement en éléments naturels, etc.

Une partie dédiée à l'OAP patrimoniale du centre de Buxy figure en fin de la pièce n°6.

3.1.8. Zone de proximité

Au point 1.2 « Diversifier l'offre de logement afin de proposer des biens répondant aux besoins de l'ensemble des publics du territoire », le PADD porte la volonté de délimiter à proximité des bourgs de Buxy et de Saint-Gengoux-le-National des secteurs de projet destinés à la réalisation de logement diversifié. Aussi, au point 2.1 « Favoriser les espaces de vie des habitants », le PADD porte la volonté de créer ou conforter des pôles de vie autour des écoles en y concentrant services et espaces publics.

À ce titre, deux « zones de proximité » ont été dessinées et figurent au règlement graphique « plan de zonage » et sont délimités par un hachuré rouge. Elles se situent sur les communes de Buxy et Saint-Gengoux-le-National, les deux pôles du territoire de la c.c.S.c.c..

Les dispositions propres aux zones de proximités, localisées en périphérie immédiate des centres médiévaux de Buxy et de Saint-Gengoux-le-National et à côté d'équipements existants (écoles, mairie, etc.), imposent la création de logement social ou intermédiaire à partir de 5 logements, accordent une majoration de hauteur par rapport à la règle de la zone Ua, imposent une hauteur minimal pour les rez-de-chaussée situés en limite de l'espace public afin de favoriser l'installation de services et commerces.

Il s'agit de la solution règlementaire retenue afin de respecter les orientations du PADD et d'asseoir l'importance de Buxy et de Saint-Gengoux-le-National.

3.1.9. Changement de destination

L'article L151-11 du Code de l'Urbanisme dispose :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les changements de destinations apparaissent au règlement graphique « indications diverses » et sont représentés par une étoile jaune. Douze bâtiments ont été répertoriés. Ils font l'objet des fiches descriptives suivantes :

➔ Bâtiments sur la commune de Burnand



Source : site internet de la commune de Burnand

Qualité paysagère du site :

Le château forme un ensemble bâti remarquable datant du XIII^{ème} siècle, et remanié au XIX^{ème} siècle. Le château comprend déjà des chambres d'hôte et un gîte. Il fait l'objet d'un nouveau projet destiné à développer l'activité de résidence avec une location à la semaine pour une capacité de 16 personnes. Le projet consiste en une rénovation des bâtiments, le seul ouvrage en extérieur étant une piscine qui fait l'objet d'un STECAL spécifique. Sont donc à préserver l'ensemble des composantes du château, que ce soit par la prise en compte de l'aspect extérieur mais également des éléments constitutifs du monument (matériaux, enduits, menuiseries, etc...). L'évolution des édifices se fera sous le contrôle de l'architecte des bâtiments de France, le bâtiment étant situé au sein du périmètre de protection de l'église de Saint-Nizier.

Impact sur l'activité agricole :

Pas d'impact sur l'activité agricole : le château est au contact du hameau et dans un environnement boisé.

Equipements :

- ✓ Voie carrossable,
- ✓ Réseaux d'eau potable
- ✓ Réseaux d'électricité
- ✓ Assainissement pour partie collectif

➔ **Bâtiments sur la commune de Collonge-en-Charollais**

Qualité paysagère du site :



Le bâtiment est un ancien pigeonnier. La réhabilitation devra respecter sa volumétrie initiale et ses matériaux constitutifs.

Impact sur l'activité agricole :

Ce bâtiment n'a pas de vocation agricole et il est éloigné des bâtiments d'exploitation agricole.

Equipements :

- ✓ Voie carrossable,
- ✓ Réseaux d'eau potable
- ✓ Réseaux d'électricité
- ✓ Assainissement autonome.

→ Bâtiments sur la commune de Collonge-en-Charollais**Qualité paysagère du site :**

Le bâtiment est un ancien four. La réhabilitation devra respecter sa volumétrie initiale et ses matériaux constitutifs.

Impact sur l'activité agricole :

Ce bâtiment n'a pas de vocation agricole et il est éloigné des bâtiments d'exploitation agricole.

Equipements :

- ✓ Voie carrossable,
- ✓ Réseaux d'eau potable
- ✓ Réseaux d'électricité
- ✓ Assainissement autonome.

➔ Bâtiments sur la commune de Chenôves



Qualité paysagère du site :

Le bâti forme une construction isolée en environnement agricole, fortement perceptible dans le paysage. Son changement de destination doit s'accompagner d'une couverture des murs extérieurs par un enduit et d'une remise en état des espaces extérieurs.



Impact sur l'activité agricole :

Ancien bâtiment agricole, auparavant utilisé comme gîte et salle de restauration pour les vendangeurs, ainsi que pour le stockage de produits viticoles. Le bâtiment sera transformé en logement

Equipements :

- ✓ Voie carrossable,
- ✓ Réseaux d'eau potable
- ✓ Réseaux d'électricité
- ✓ Assainissement autonome
- ✓ Défense incendie

➔ Bâtiments sur la commune de Le Puley

Qualité paysagère du site :



Le bâtiment ne présente pas d'intérêt architectural proprement dit, mais il reste représentatif des typologies bâties agricoles très présentes dans les villages du Sud Côte Chalonnaise. Dans le cadre de la transformation du bâtiment, le volume général important doit être valorisé et l'aspect extérieur doit être retravaillé de manière à conserver ce caractère agricole.

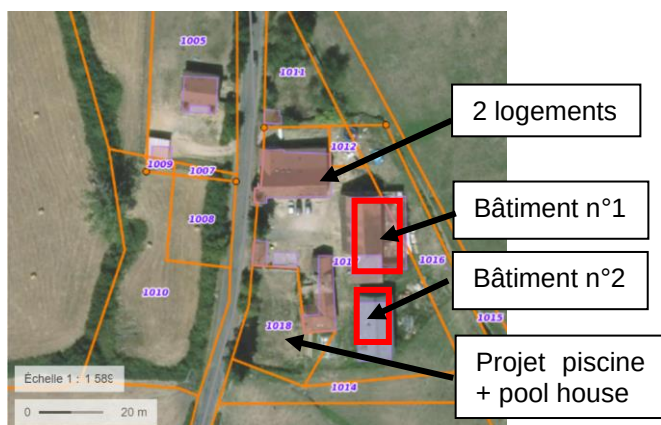
Impact sur l'activité agricole :

Transformation d'une étable en gîte rural et réalisation d'annexes liées au gîte, en lien avec le maintien de l'exploitation agricole. Les bâtiments en exploitation vont être revendus à un repreneur de l'exploitation. Seule une étable sera retirée de l'exploitation pour création d'un gîte ainsi que l'habitation de l'exploitant qui souhaite rester dedans. La transformation d'une partie de l'exploitation en gîte n'empêche pas la poursuite de l'activité. Le futur gîte est localisé dans le bourg centre. L'exploitation agricole tend à se déplacer vers le Sud.

Equipements :

- ✓ Voie carrossable,
- ✓ Réseaux d'eau potable
- ✓ Réseaux d'électricité
- ✓ Assainissement autonome.

➔ Bâtiments sur la commune de Le Puley



Qualité paysagère du site :



Le bâtiment n°1 est emblématique de l'architecture rurale locale. Sont notamment à préserver :

- ✓ Sa volumétrie générale et plus particulièrement la forme remarquable de la toiture et sa charpente
- ✓ Les matériaux constitutifs du bâtiment, notamment ceux de la façade et de la toiture. Le double dispositif petites tuiles et tuiles mécaniques pourra être conservé.
- ✓ Les ouvertures, en privilégiant l'utilisation des grandes ouvertures existantes plutôt que le percement de nouvelles ouvertures.

Le bâtiment n°2 est un hangar. Il ne présente pas d'intérêt particulier hormis sa volumétrie et sa forme spécifiques qui devront être conservées afin de maintenir son caractère agricole.

Impact sur l'activité agricole :

Ancienne ferme, dont une partie des bâtiments sont transformés en logements. Transformation de deux bâtiments pour un gîte rural. Le projet n'a donc pas d'impact sur l'activité agricole.

Equipements :

- ✓ Voie carrossable,
- ✓ Réseaux d'eau potable
- ✓ Réseaux d'électricité
- ✓ Assainissement autonome

➔ Bâtiments sur la commune de Moroges



Qualité paysagère du site :

Bâtiment remarquable dont l'intérêt architectural est rehaussé par la proximité du château. Le projet devra préserver l'ensemble des caractéristiques du bâtiment ancien :

- ✓ Sa volumétrie générale,
- ✓ Sa façade caractérisée par une mise en œuvre traditionnelle des matériaux en pierre, ainsi que par un remarquable emploi de la pierre en angle ou en encadrement. Les ouvertures de façade resteront très limitées et respecteront les proportions et les implantations des ouvertures existantes.
- ✓ La toiture et les matériaux en tuiles à maintenir

Impact sur l'activité agricole :

Fin de l'activité agricole : transformation des bâtiments de stockage en habitation. Le site, compte tenu de ses caractéristiques bâties et de sa localisation à proximité du bourg et d'un château, n'est pas adapté à l'implantation d'une nouvelle activité agricole. Le changement de destination est donc sans impact sur l'activité agricole.

Equipements :

- ✓ Voie carrossable,
- ✓ Réseaux d'eau potable
- ✓ Réseaux d'électricité
- ✓ Défense incendie
- ✓ Assainissement collectif

➔ Bâtiments sur la commune de Sainte-Hélène



Qualité paysagère du site :

Les bâtiments sont emblématiques de l'architecture rurale locale. Sont notamment à préserver :

- ✓ Les matériaux en pierre constitutifs des bâtiments, notamment ceux de la façade et de la toiture. Le double dispositif petites tuiles et tuiles mécaniques pourra être conservé.
- ✓ Les murs en pierre.

Impact sur l'activité agricole :

Ces bâtiments anciens ne répondent plus aux besoins de fonctionnement de l'activité agricole.

Equipements :

- ✓ Voie carrossable,
- ✓ Réseaux d'eau potable
- ✓ Réseaux d'électricité

➔ Bâtiments sur la commune de Sainte-Hélène



Qualité paysagère du site :

Le bâti s'insère dans un hameau dont l'architecture présente un caractère architectural rural affirmé. Le bâtiment situé en front de rue présente les caractéristiques propres au bâti ancien du secteur. Sont notamment à préserver :

- ✓ Sa volumétrie imposante et son implantation à l'alignement de la voie
- ✓ Sa toiture en petite tuiles traditionnelles
- ✓ Sa façade enduite caractérisée par une mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

A l'arrière de ce bâtiment, l'ensemble bâti est constitué de hangars sans intérêt architectural spécifique.

L'évolution du site implique :

- L'implantation de logements dans le bâtiment situé en front de rue
- Des activités dans la partie arrière.

Impact sur l'activité agricole :

Ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole de l'exploitation, qui s'étend sur les gros volumes bâtis localisés principalement en retrait de la voie.

Equipements :

- ✓ Voie carrossable,
- ✓ Réseaux d'eau potable
- ✓ Réseaux d'électricité
- ✓ assainissement autonome.



Le bâti se caractérise par des hangars fonctionnels, sans intérêt architectural spécifique. Compte tenu des caractéristiques du bâti, ce site a vocation à accueillir des activités économiques.

Ce changement de destination se réalisera à la fin de l'activité de l'exploitation agricole.

- ✓ Voie carrossable,
- ✓ Réseaux d'eau potable
- ✓ Réseaux d'électricité
- ✓ Assainissement autonome

Commune de Villeneuve-en-Montagne

**Qualité paysagère du site :**

Ancienne maison bourgeoise (appelée « Le Château ») qui part en ruine faute d'entretien. Le projet de la commune est de faire un programme de logements en locatif et en accession maîtrisée (environ 5 logements) et une salle communale pour conserver ce patrimoine historique de la Commune. La conservation des composantes du patrimoine (aspect extérieur et modes constructifs) est préconisée. Toutefois, des solutions pragmatiques seront privilégiées : le réemploi des matériaux disponibles, notamment la pierre, l'utilisation des matériaux de toiture les plus qualitatifs sur les parties visibles (des matériaux moins « nobles » pouvant être à prévoir sur les parties non visibles), le percement de nouvelles ouvertures en veillant à respecter les proportions et les ordonnancements existants.

Impact sur l'activité agricole :

Une exploitation agricole est relativement proche du site. Toutefois, il s'agit d'une volonté de sauvegarder un patrimoine bâti dans le cadre d'un programme maîtrisé par la commune. De plus, l'exploitation agricole est déjà à proximité du bourg.

Equipements :

- ✓ Voie carrossable,
- ✓ Réseaux d'eau potable
- ✓ Réseaux d'électricité
- ✓ Défense incendie

3.1.10. Secteur repéré au titre de l'article L151-10 du Code de l'Urbanisme

L'article L151-10 du Code de l'Urbanisme dispose :

« Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut-être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée. »

À ce titre, un seul secteur a été identifié sur l'ensemble du territoire, sur la commune de Sainte-Hélène, figurant au règlement graphique « indications diverses » et représenté par un aplat de couleur violet. Il s'agit d'une reprise du PLU en vigueur sur la commune.

3.1.11. Périmètre de nuisances lié à la RCEA ou à la LGV

Au point 2.2 « veiller au bien-être de la population », le PADD prévoit de limiter l'implantation des équipements accueillant des publics sensibles au sein des espaces soumis aux nuisances sonores des grands axes de circulation, et de limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores en mettant notamment en place des mesures de protection.

À ce titre, ont été représentées les parties du territoire qui sont concernées par les nuisances sonores engendrés par la RCEA et la LGV. Les zones concernées par les nuisances sonores apparaissent au règlement graphique « plan de zonage » et sont délimités par un hachuré bleuté. Les contours de ces zones ne sont pas rectilignes : il a en effet été pris en compte les différences de nivellement de terrain qui influe directement sur la propagation du bruit.

3.1.12. Périmètre potentiel pour le photovoltaïque

Deux périmètres indiquant la localisation possible de centrales photovoltaïques au Puley et à Sassangy sont délimités au PLUi, en compatibilité avec l'orientation du PADD prévoyant d'anticiper des projets photovoltaïques potentiels. Toutefois, l'autorisation des deux projets nécessitera un zonage du même type que le secteur Npv, puisque l'avancement suffisant des études est nécessaire à la délimitation d'un périmètre prescriptif.

4. DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT

4.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Le règlement écrit édicte des règles qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la c.c.S.c.c.. Ces règles font l'objet d'une partie qui leur est dédiée dans le règlement écrit.

Secteur de protection de la diversité commerciale

Au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, les linéaires commerciaux des centres-bourgs de Buxy et de Saint-Gengoux-le-National sont protégés : seules les destinations compatibles avec le maintien de l'attractivité de ces centralités en termes de commerces et de services sont admises. Dans ce cadre, sont comprises les activités orientées vers l'accueil du public et de clientèle : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, bureaux.

Dispositions pour le patrimoine bâti

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, plusieurs éléments sont repérés au règlement graphique et font l'objet d'une protection. Il s'agit là d'énumérer les types d'éléments protégés et de préciser les règles de protection.

Les règles de protection sont issues directement des dispositions du Code de l'Urbanisme. Ce dernier impose une déclaration préalable ou un permis de démolir pour tous travaux susceptibles de porter atteinte à ces éléments du patrimoine.

Le règlement prévoit la protection de l'élément protégé et des éléments constitutifs qui font son intérêt, y compris en cas de restauration.

Des prescriptions spécifiques s'appliquent aux éléments suivants :

- Les murs, murgers et murets pour permettre la création d'accès ainsi que pour faciliter la pose d'éléments de couverture nécessaires à la conservation de l'élément protégé,
- Les bâtiments et les ensembles patrimoniaux remarquables : plus complexes, ils font l'objet de règles spécifiques permettant de conserver l'ensemble des éléments constitutifs qui font leur intérêt.

Dispositions pour la protection du cadre naturel et paysager

Le règlement graphique identifie deux types d'éléments protégés :

- Les espaces boisés classés (EBC) ;
- Les éléments paysagers (arbres, étangs, haies et ripisylves) au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Les EBC sont protégés selon les dispositions édictées à travers le Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les éléments recensés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme :

Les arbres sont protégés de manière que les projets les prennent en compte en termes d'insertion paysagère. Le règlement prévoit que toute destruction de tout ou partie du boisement protégé est conditionnée à une restauration d'habitat d'une valeur au moins équivalente sur le plan de la fonctionnalité écologique.

Les étangs font l'objet d'un périmètre de protection afin de garantir leur sauvegarde et leur intérêt écologique. Le règlement prévoit que toute atteinte à l'élément protégé sera conditionnée à une restauration d'habitat.

Les haies et ripisylves font l'objet d'une protection qui favorise leur préservation. Néanmoins, par bon sens, toute opération visant leur entretien ou leur régénération ne nécessite aucune autorisation préalable. Un linéaire très significatif de haies et ripisylves ont été inscrits au règlement graphique. Afin d'assurer une gestion adaptée à ce linéaire important, le règlement fixe un cadre souple nécessaire à la diversité des enjeux attachés à ces végétaux : paysage, biodiversité, tenue des berges, lutte contre l'érosion, ressource en bois, etc... Il ne définit pas de règles spécifiques visant leur conservation, mais impose d'une part une déclaration préalable afin que les prescriptions éventuelles édictées soient adaptées aux caractéristiques des végétaux concernés, et d'autre part la reconstitution du boisement en cas de destruction. Le déplacement de l'élément protégé peut également être interdit.

Les zones humides font l'objet d'une protection renforcée au regard de la réglementation en vigueur : les constructions nouvelles et extensions de constructions sont interdites sauf celles liées à la mise en valeur du milieu. Les exhaussements et affouillements sont autorisés dans un nombre très limité de cas. Les zones humides sont relativement peu nombreuses sur le territoire et constituent un patrimoine naturel particulièrement important pour la biodiversité du territoire, la qualité de la ressource et la régulation des ruissellements. Une protection renforcée se justifie.

Les pelouses sèches font l'objet d'une forte protection, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec leur préservation étant interdites : seuls sont admis sous conditions les travaux agricoles et d'entretien sous certaines conditions sont admis. Des dispositions spécifiques prévoient la reconstitution des pelouses sèches en cas d'atteinte.

Les parcs et jardins font l'objet d'une protection adaptée à leur intérêt paysager et environnemental : les occupations et utilisations du sol sont très réduites, se limitant notamment à une construction légère afin de préserver l'intérêt patrimonial de ces espaces, généralement attachés à un monument ou à du bâti ancien de fort intérêt architectural.

Les cours d'eau et leurs espaces rivulaires sont protégés par le règlement. L'interdiction porte sur les éléments susceptibles de contraindre la circulation de la faune et de porter atteinte aux habitats naturels : clôtures, constructions et installations, exhaussements et affouillements, remblais, imperméabilisation. Le règlement prévoit une protection des structures agro-naturelles et leur protection en cas d'atteinte.

Dispositions pour la salubrité publique

Au sein du périmètre d'insuffisance des équipements collectifs d'assainissement délimité au plan de zonage, le règlement prévoit que les constructions sont interdites, à l'exception des annexes fonctionnelles liées aux bâtiments existants jusqu'à la mise en conformité du

système d'assainissement. Cette prescription forte sera automatiquement levée, sans nécessité de modifier le document d'urbanisme :

- ✓ dès lors que la réalisation des travaux nécessaires à la mise en conformité de l'équipement auront été programmés ;
- ✓ pour la communes non dotées d'un zonage d'assainissement : lorsqu'un zonage d'assainissement permettra de définir les modalités de gestion de l'assainissement, et sous réserve que les équipements d'assainissement fonctionneront en conformité avec la réglementation en vigueur.

Desserte par les voies publiques ou privées

Les règles édictées définissent les caractéristiques des voiries et des accès. Elles visent des objectifs de sécurité publique, comme la visibilité et l'accessibilité, notamment aux engins de secours. Elles visent également des principes favorisant un aménagement cohérent du réseau viaire, comme la prise en compte des voiries existantes ou l'évitement de nouvelles impasses. Elles prévoient la mutualisation des accès pour toute division parcellaire contigüe pour des motifs de sécurité mais également de limitation de la consommation de l'espace et de qualité paysagère des rues des bourgs et des villages : la multiplication des accès crée un paysage peu harmonieux en raison des nombreuses ruptures qu'elle crée dans les alignements de clôtures ou au niveau des fronts bâtis.

Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Les règles édictées définissent les conditions nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation ou à l'obtention de l'autorisation d'urbanisme en termes de desserte par les réseaux secs, les réseaux humides et la gestion des déchets. Les règles visent également une certaine optimisation de la desserte des constructions futures : elles anticipent la mise en place des réseaux numériques et téléphoniques – notamment l'arrivée du Très Haut Débit – et elles visent à faciliter l'accès aux installations de collecte et de tri des déchets pour les véhicules de collecte. En matière d'assainissement, des dispositions autonomes sont admis dans les secteurs non desservis par le réseau. Toutefois, en cas de desserte par un réseau d'assainissement non conforme ou en l'absence de zonage d'assainissement permettant la gestion de l'assainissement, une trame « non constructible » s'applique afin d'éviter que les raccordements aggravent les problèmes de salubrité publique et de pollution du milieu récepteur. En matière d'eau potable, le principe est l'obligation de raccordement en souterrain au réseau dès lors que l'usage d'eau potable est nécessaire, en tenant compte de risques de pollution liés à certaines installations.

La gestion des eaux pluviales est privilégiée à l'échelle du lot et de la parcelle, le rejet dans un réseau collectif ou public n'étant admis qu'en cas d'impossibilité avérée. Toutefois, le rejet dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des routes départementales est interdit. En cohérence avec cet objectif de limitation des rejets d'eaux pluviales, le règlement prévoit la limitation des revêtements imperméables.

Ces règles reposent en partie sur des enjeux de sécurité et de salubrité publique, en cohérence avec les orientations du PADD.

4.2. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UM

Section 1 - Destination des constructions, usages de sols et nature d'activité	
Article UM1	L'objectif est d'assurer au sein des centres médiévaux de Buxy et de Saint-Gengoux-le-National une pluralité de destinations et une mixité fonctionnelle qui confortent leur rôle stratégique sur le territoire, en termes d'attractivité économique et touristique, mais également en termes d'accueil de la population par la présence de services publics et/ou d'intérêt collectif. La majorité des sous-destinations sont conditionnées sur le principe de ne pas générer de nuisance ou de danger incompatibles avec ces centres-villes présentant une densité de logement importante. Les exploitations agricoles et forestières sont interdites, en raison des nuisances qu'elles génèrent et de leur inadaptation avec ce tissu urbain dense, à l'exception des activités viticoles dont la préservation et le renforcement dans ces zones sont à encourager. Les autres sous-destinations interdites le sont en raison de leur inadaptation au regard de la densité du tissu bâti et de sa valeur historique (tels que l'exploitation forestière, le commerce de gros, les entrepôts et équipements sportifs) ou en raison des nuisances et dangers qu'elles génèrent (industrie). Les activités commerciales, de restauration et de services sont autorisées jusqu'à 500 m² de surface de vente pour les constructions nouvelles et 1000 m² de surface de vente pour les extensions de constructions existantes, en compatibilité avec les orientations du SCOT, puisque la zone UM concerne des centralités villageoises. Pour les autres occupations du sol définies, toutes sont interdites en raison de leur incompatibilité pour cause de nuisances ou d'atteinte au paysage urbain, à l'exception des ICPE soumises à déclaration et à enregistrement, afin de permettre l'installation et/ou l'extension des activités relevant du régime ICPE, notamment les activités viticoles dont l'implantation est à conforter au sein de ces secteurs.
Article UM2	Il s'agit à travers cette disposition de préserver le tissu commercial situé aux abords des voies principales afin de conforter l'importance économique et touristique des centres de Buxy et de Saint-Gengoux-le-National.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions	
Article UM3	La règle édictée assure que les futures constructions s'adaptent dans le cadre bâti dans lequel elles s'insèrent, afin de protéger la physionomie des centres médiévaux. Une règle minimale et maximale de hauteur est ainsi fixée, qui correspond à celle observée sur le tissu bâti ancien.

Article UM4	Afin d'assurer le caractère urbain de cette zone et de conforter la trame viaire historique de ces secteurs médiévaux, les nouvelles constructions s'implanteront de manière systématique soit en continuité des constructions existantes soit en limite des voies publiques et privées et emprise publique. Les règles alternatives permettent d'adapter les projets lorsqu'il s'agit de constructions existantes, ou lorsque les dispositions liées à cet article n'ont pas lieu à être appliquées, comme lors d'une construction située sur une parcelle en drapeau ou lorsqu'un bâtiment est déjà implanté en front bâti.
Article UM5	Les dispositions de cet article proviennent du PLU actuel de Buxy, qui apparaissent adaptées aux deux centres médiévaux du territoire. Il s'agit en effet de favoriser la construction de bâtiments accolés, de conforter la typicité de ces centres denses et de respecter les implantations traditionnelles de cette zone. La règle de recul de 3 mètres permet, en cas de non-implantation en limites séparatives, de laisser un espace suffisant pour l'entretien et le passage. Les règles alternatives permettent d'adapter les projets lorsqu'il s'agit de constructions existantes, ou lorsqu'il s'agit d'annexe de faible emprise afin de faciliter l'intégration de ces bâtiments par rapport aux spécificités du terrain.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Article UM6	Il s'agit à travers les dispositions de cet article de garantir pour l'ensemble des nouveaux projets une intégration correcte avec les constructions avoisinantes.
Article UM7	Ces règles visent à préserver les qualités architecturales des centres médiévaux. Les règles sur les teintes, le recours aux enduits, les menuiseries, les ouvertures et les clôtures visent une harmonisation avec l'environnement bâti ancien. Le règlement encadre également spécifiquement certains dispositifs techniques nécessaires à la construction mais susceptibles d'en altérer l'aspect (antennes, blocs de climatisation, ventouses de chaudière) : il ne les interdit donc pas mais préconise qu'elles soient installées de la manière la plus discrète possible. Des protections spécifiques s'appliquent à certains éléments de la construction : galeries bourguignonnes, matériaux traditionnels, reprise des caractéristiques initiales des ouvertures et menuiseries du bâtiment.

	Le règlement n'interdit pas l'évolution des bâtiments existants non conformes à ces règles, mais prévoit une amélioration de cette conformité dans le cadre de leur extension.
Article UM8	Ces règles visent à préserver les qualités architecturales des centres médiévaux. Les règles confortent l'architecture caractéristique des centres anciens : pentes de toitures et nombre de versants attachés, en tenant compte de l'organisation en plusieurs volumes du bâti ancien, effet d'alignement caractéristique des fronts bâtis anciens, formes des toitures (notamment l'encadrement des toitures à croupes), aspect des matériaux. Dans ce même objectif, des éléments incompatibles avec l'architecture caractéristique des centres anciens sont interdits : fibrociments, produits bitumineux. Certaines composantes du centre ancien sont à maintenir : les pentes existantes entre 35% et 50%, les débords de toiture existants. Le règlement n'interdit pas l'évolution des bâtiments existants non conformes à ces règles, mais prévoit une amélioration de cette conformité dans le cadre de leur extension.
Article UM9	Non réglementé car il s'agit de zones densément bâties où le sol naturel est quasiment absent.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Article UM10	Ces dispositions sont issues de la volonté de préserver la végétalisation de parcelles destinées à l'urbanisation dans l'objectif de favoriser l'intégration de la nature en ville et village. Dans ce même objectif, elles rendent obligatoire le recours aux essences végétales locales.
Article UM11	Les dispositions de cet article visent à s'adapter à des situations diverses tout en assurant une intégration correcte des clôtures en fonction de leur localisation. Les typologies de clôtures préconisées sont établies en harmonie avec celles caractéristiques du secteur. La hauteur limitée a pour objectif d'éviter un effet paroi qui porterait atteinte au paysage urbain. Ces dispositions permettent aussi d'imposer des prescriptions particulières aux clôtures lorsque celles-ci se situent aux abords de voies ouvertes à la circulation.
Article UM12	Les dispositions de cet article visent à garantir pour chaque type de projet un nombre suffisant de places de stationnement pour les véhicules motorisés. Pour les destinations les plus courantes, comme

	l'habitation, un nombre de place a été défini afin de lever toute ambiguïté lors de l'instruction des demandes d'urbanisme, tout en limitant le nombre de places afin de ne pas bloquer les projets, notamment au sein d'un tissu bâti très dense. Pour les destinations plus exceptionnelles, comme les équipements publics, le nombre de place sera défini au cas par cas, en fonction de la nature et la location de la construction. Les dispositions de cet article assurent également une certaine souplesse réglementaire (afin d'éviter de bloquer tout projet en raison de l'impossibilité de constituer le nombre de place de stationnement demandé) comme la possibilité de créer des places hors du terrain d'assiette du projet ou lorsqu'il l'a été justifié d'un point de vue technique, urbanistique ou architectural l'impossibilité de constituer les places demandées (sur acception de l'autorité compétente). Il n'est pas fixé de dimensions minimales pour les places de stationnement en raison du caractère exigüe que peuvent présenter les constructions existantes en ces centres denses. Concernant les deux-roues non motorisés, aucun nombre de place ni aucune superficie minimale n'ont été définis afin d'adapter les projets en fonction de leurs caractéristiques. Il est tout de même imposé certains équipements afin de garantir l'usage du vélo comme mode de transport.
--	---

4.3. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UA

Section 1 - Destination des constructions, usages de sols et nature d'activité	
Article UA1	Toutes les sous-destinations prévues à l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme sont autorisées ou autorisées sous condition. Cela se justifie par la mixité fonctionnelle à préserver ou à valoriser dans ces zones centrales. Les sous-destinations autorisées sous condition le sont en raison des nuisances potentielles qu'elles sont susceptibles de générer sur ces zones majoritairement résidentielles, sans pour autant interdire leur implantation. Les activités commerciales, de restauration et de services sont autorisées jusqu'à 500 m² de surface de vente pour les constructions nouvelles et 1000 m² de surface de vente pour les extensions de constructions existantes, en compatibilité avec les orientations du SCOT, puisque la zone UA concerne des centralités villageoises. Les constructions nouvelles d'entrepôts sont interdites en raison de leur inadaptation vis-à-vis de la densité du tissu bâti et de l'environnement résidentiel. Pour les autres occupations du sol définies, toutes sont interdites en raison de leur incompatibilité pour cause de nuisances ou d'atteinte au paysage urbain à l'exception des ICPE soumises à déclaration et

	à enregistrement (sauf celles relevant de l'activité viticole), afin de permettre l'installation et/ou l'extension des activités relevant du régime ICPE, notamment les activités viticoles dont l'implantation est à conforter au sein de ces secteurs.
Article UA2	Il s'agit à travers cette disposition de préserver le tissu commercial situé aux abords des voies principales afin de conforter l'importance économique et touristique des centres de Buxy et de Saint-Gengoux-le-National. Au sein de secteurs de proximité une surface de plancher minimale dédiée aux logements sociaux ou intermédiaires est exigée pour toute opération comportant au moins 5 logements afin de favoriser une mixité sociale en ces secteurs centraux.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions

Article UA3	Les dispositions de ces articles assurent à la fois l'adaptation des nouvelles constructions au sein de ces zones dont les bâtiments existants présentent une diversité de hauteur significative au sein du territoire, voire au sein d'une même commune. Afin de favoriser l'implantation de bâtiment présentant une exemplarité énergétique, une majoration de 2 mètres leur est accordée, à condition que pétitionnaire apporte les justifications nécessaires au moment de la demande d'autorisation. Au sein des secteurs de proximités sont accordées plusieurs majorations afin de : Favoriser de manière générale l'implantation et la densification de constructions au sein de ces secteurs situés aux abords des centres médiévaux de Buxy et de Saint-Gengoux-le-National ; Favoriser la construction de bâtiments d'habitation comportant au moins un logement locatif social ou intermédiaire et ainsi favoriser une mixité sociale en ces secteurs centraux. Dans l'objectif de conforter le commerce et les activités à Buxy et à Saint-Gengoux-le-National, une hauteur minimale du rez-de-chaussée est imposée pour toute construction située aux abords d'une voie ou espace public contenant au moins 5 logements d'un seul tenant (les immeubles collectifs).
Article UA4	La très grande diversité d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques nécessitent d'accorder une souplesse réglementaire quant à

	l'implantation des constructions, afin que celles-ci puissent s'intégrer sans contrainte dans leur environnement bâti. Les règles alternatives permettent d'adapter les projets lorsqu'il s'agit de constructions existantes, ou lorsque les dispositions liées à cet article n'ont pas lieu à être appliquées, comme lors d'une construction située sur une parcelle en drapeau ou lorsqu'un bâtiment est déjà implanté en front bâti.
Article UA5	Les zones UA présentent une diversité d'implantation quant aux limites séparatives, mais ces zones sont surtout marquées par l'importance des constructions existantes implantées en limite parcellaire. C'est pourquoi les dispositions de cet article autorisent une implantation en limites séparatives ou un recul minimum de 3 mètres afin de laisser un espace suffisant pour l'entretien. Afin de renforcer l'application de ces dispositions en cas d'opérations d'ensemble, il est fait opposition à l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Les règles alternatives permettent d'adapter les projets lorsqu'il s'agit de constructions existantes, ou lorsqu'il s'agit d'annexe de faible emprise afin de faciliter l'intégration de ces bâtiments par rapport aux spécificités du terrain.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Cette sous-section est marquée par des dispositions différentes en fonction du secteur sur lequel s'implantent les constructions, afin de prendre en compte les légères différences architecturales que l'on retrouve sur le territoire de la c.c.S.c.c.. Comme défini dans le rapport de présentation, certains cônes de vues ou axes de découvertes doivent être protégés, en raison de leur qualité paysagère. C'est pourquoi toute construction sera interdite si elle met en péril les vues paysagères qu'offre le territoire par endroit.	
Article UA6	Il s'agit à travers les dispositions de cet article de garantir pour l'ensemble des nouveaux projets une intégration correcte avec les constructions avoisinantes.
Article UA7	Ces règles visent à préserver et à conforter les caractéristiques architecturales des secteurs centraux et bourgs anciens de la c.c.S.c.c.. Les règles sur les teintes, le recours aux enduits, les menuiseries, les ouvertures et les clôtures visent une harmonisation avec l'environnement bâti ancien. Le règlement encadre également spécifiquement certains dispositifs techniques nécessaires à la construction mais susceptibles d'en altérer l'aspect (antennes, blocs

	de climatisation, ventouses de chaudière) : il ne les interdit donc pas mais préconise qu'elles soient installées de la manière la plus discrète possible. Des protections spécifiques s'appliquent à certains éléments de la construction : galeries bourguignonnes, matériaux traditionnels, reprise des caractéristiques initiales des ouvertures et menuiseries du bâtiment. Le règlement n'interdit pas l'évolution des bâtiments existants non conformes à ces règles, mais prévoit une amélioration de cette conformité dans le cadre de leur extension.
Article UA8	Ces règles visent à préserver et à conforter les caractéristiques architecturales des secteurs centraux et bourgs anciens de la c.c.S.c.c.. Les règles confortent l'architecture caractéristique des centres anciens : pentes de toitures et nombre de versants attachés, en tenant compte de l'organisation en plusieurs volumes du bâti ancien, pentes des toitures adaptées aux caractéristiques de celles du bâti ancien des différents secteurs géographiques de la c.c.C.S.c.c., aspect des matériaux. Dans ce même objectif, des éléments incompatibles avec l'architecture caractéristique des centres anciens sont interdits : fibrociments, produits bitumineux. L'homogénéité architecturale étant moindre qu'en zone UM, les toitures terrasses sont admises, de même que les ouvertures de toit et les systèmes domestiques solaires. Des conditions limitatives s'appliquent, visant l'intégration paysagère de ces dispositifs. Les toitures terrasses sont restreintes à des usages ou des nécessités architecturales spécifiques : liaison entre plusieurs constructions afin de favoriser l'habitat groupé, usage de terrasse notamment en cas de toiture attique. En ce qui concerne les systèmes domestiques solaires et les ouvertures de toit, le règlement préconise une implantation la plus discrète possible. Certaines composantes du centre ancien sont à maintenir : les pentes existantes entre 35% et 50%, les débords de toiture existants. Le règlement n'interdit pas l'évolution des bâtiments existants non conformes à ces règles, mais prévoit une amélioration de cette conformité dans le cadre de leur extension.
Article UA9	Le territoire de la c.c.S.c.c. étant marqué par endroit par une déclivité du terrain importante, il convient de réglementer l'implantation des nouvelles constructions quant à leur impact qu'elles peuvent avoir sur le terrain naturel.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Article UA10	Ces dispositions sont issues de la volonté de préserver la végétalisation de parcelles destinées à l'urbanisation dans l'objectif de favoriser l'intégration de la nature en ville et village. Dans ce même objectif, elles rendent obligatoire le recours aux essences végétales locales.
Article UA11	Les dispositions de cet article visent à s'adapter à des situations diverses tout en assurant une intégration correcte des clôtures en fonction de leur localisation. Ces dispositions permettent aussi d'imposer des prescriptions particulières aux clôtures lorsque celles-ci se situent aux abords de voies ouvertes à la circulation pour raisons notamment de sécurité, ou en limite de zones A et N pour garantir une certaine perméabilité écologique. La hauteur limitée a pour objectif d'éviter un effet paroi qui porterait atteinte au paysage urbain. Ces dispositions permettent aussi d'imposer des prescriptions particulières aux clôtures lorsque celles-ci se situent aux abords de voies ouvertes à la circulation.
Article UA12	Les dispositions de cet article visent à garantir pour chaque type de projet un nombre suffisant de places de stationnement pour les véhicules motorisés. Pour les destinations les plus courantes, comme l'habitation, un nombre de place a été défini afin de lever toute ambiguïté lors de l'instruction des demandes d'urbanisme, tout en limitant le nombre de places afin de ne pas bloquer les projets, notamment pour la création de petits logements. Pour les destinations plus exceptionnelles, comme les équipements publics, le nombre de place sera défini au cas par cas, en fonction de la nature et la location de la construction. Les dispositions de cet article assurent également une certaine souplesse réglementaire (afin d'éviter de bloquer tout projet en raison de l'impossibilité de constituer le nombre de place de stationnement demandé). Dans le cadre de grand projet d'habitat collectif, il est demandé de réaliser le stationnement au sein du volume afin de limiter l'apparition de grandes surfaces artificialisées dédiées au stationnement en pied d'immeuble. Concernant les deux-roues non motorisés, il est exigé une superficie minimale pour nouvelles constructions à usage d'habitation (hors logement individuel) afin d'avoir une règle homogène pour l'ensemble du territoire et de lever toute ambiguïté au moment de l'instruction de la demande. Il est également imposé certains équipements.

4.4. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UB

Section 1 - Destination des constructions, usages de sols et nature d'activité	
Article UB1	Toutes les sous-destinations prévues à l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme sont autorisées ou autorisées sous condition. Cela se justifie par la mixité fonctionnelle à valoriser dans ces zones majoritairement pavillonnaires. Les sous-destinations autorisées sous condition le sont en raison des nuisances potentielles qu'elles sont susceptibles de générer, sans pour autant interdire leur implantation. La surface des nouvelles constructions commerciales est limitée à 300 m², une marge supplémentaire étant admise pour permettre l'évolution des activités existantes, conformément aux dispositions du SCoT, afin d'éviter de voir apparaître de grandes surfaces commerciales au sein de ces secteurs, et de favoriser l'implantation de petites à moyennes surfaces au sein des constructions existantes. Les constructions nouvelles d'entrepôts sont interdites en raison de leur inadaptation vis-à-vis de la densité du tissu bâti et de l'environnement résidentiel. Pour les autres occupations du sol définies, toutes sont interdites à l'exception des ICPE soumises à déclaration et à enregistrement (sauf celles relevant de l'activité viticole), afin de permettre l'installation et/ou l'extension des activités relevant du régime ICPE, notamment les activités viticoles dont l'implantation est à conforter au sein de ces secteurs.
Article UB2	Non réglementé car cette zone ne présente pas de linéaires commerciaux significatifs et qu'il ne s'agit pas de polarité commerciale importante à l'échelle du territoire. Les secteurs de proximité pour le développement de programmes de logements sociaux ont été privilégiés dans les centralités.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions	
Article UB3	Les dispositions de ces articles assurent à la fois l'adaptation des nouvelles constructions au sein de ces zones dont les bâtiments existants présentent une diversité de hauteur significative au sein du territoire, voire au sein d'une même commune. Afin de favoriser l'implantation de bâtiment présentant une exemplarité énergétique, une majoration de 2 mètres leur est accordée, à condition que pétitionnaire apporte les justifications nécessaires au moment de la demande d'autorisation.
Article UB4	Le tissu pavillonnaire étant majoritaire au sein de cette zone, les dispositions de cette règle permettent d'accompagner la densification

	de ces zones tout en s'appuyant sur les caractéristiques d'implantation propre à ce type de tissu. Ainsi sont autorisées notamment des implantations en continuité des constructions existantes ou en retrait d'au moins 3 mètres. Les règles alternatives permettent d'adapter les projets lorsqu'il s'agit de constructions existantes, ou lorsque les dispositions liées à cet article n'ont pas lieu à être appliquées, comme lors d'une construction située sur une parcelle en drapeau ou lorsqu'un bâtiment est déjà implanté en front bâti.
Article UB5	Ces règles issues du RNU sont particulièrement bien adaptées au tissu pavillonnaire et à son évolution : elles encouragent la densification par l'implantation en limite, mais permettent une implantation en retrait, parfois plébiscitée par les porteurs de projet, notamment lors de la construction de logement individuel. Afin de renforcer l'application de ces dispositions en cas d'opérations d'ensemble, il est fait opposition à l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Les règles alternatives permettent d'adapter les projets lorsqu'il s'agit de constructions existantes, ou lorsqu'il s'agit d'annexe de faible emprise afin de faciliter l'intégration de ces bâtiments par rapport aux spécificités du terrain.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Cette sous-section est marquée par des dispositions différentes en fonction du secteur sur lequel s'implante les constructions, afin de prendre en compte les légères différences architecturales que l'on retrouve sur les secteurs de la c.c.S.c.c.. Comme défini dans le rapport de présentation, certains cônes de vues ou axes de découvertes doivent être protégés, en raison de leur qualité paysagère. C'est pourquoi toute construction sera interdite si elle met en péril les vues paysagères qu'offre le territoire par endroit. Il est aussi admis d'accorder pour l'ensemble des dispositions de cette sous-section des adaptations réglementaires afin de favoriser l'implantation de bâtiments présentant une exemplarité énergétique, à condition que le pétitionnaire apporte les justifications nécessaires au moment de la demande d'autorisation.	
Article UB6	Il s'agit à travers les dispositions de cet article de garantir pour l'ensemble des nouveaux projets une intégration correcte avec les constructions avoisinantes.
Article UB7	Ces règles visent à préserver et à conforter les caractéristiques architecturales locales, tout en permettant l'expression d'une architecture novatrice et contemporaine lorsqu'elle celle-ci s'appuie

	sur une recherche architecturale de qualité et s'intègre dans l'environnement bâti et non bâti. Les règles sur les teintes, le recours aux enduits, les menuiseries, les ouvertures et les clôtures visent une harmonisation avec l'environnement bâti ancien. Le règlement encadre également spécifiquement certains dispositifs techniques nécessaires à la construction mais susceptibles d'en altérer l'aspect (antennes, blocs de climatisation, ventouses de chaudière) : il ne les interdit donc pas mais préconise qu'elles soient installées de la manière la plus discrète possible. Des protections spécifiques s'appliquent à certains éléments de la construction : galeries bourguignonnes, matériaux traditionnels, reprise des caractéristiques initiales des ouvertures et menuiseries du bâtiment. Le règlement n'interdit pas l'évolution des bâtiments existants non conformes à ces règles, mais prévoit une amélioration de cette conformité dans le cadre de leur extension.
Article UB8	Ces règles visent à préserver et à conforter les caractéristiques architecturales locales, tout en permettant l'expression d'une architecture novatrice et contemporaine lorsqu'elle celle-ci s'appuie sur une recherche architecturale de qualité et s'intègre dans l'environnement bâti et non bâti. Les règles confortent l'architecture caractéristique des centres anciens : pentes de toitures et nombre de versants attachés, en tenant compte de l'organisation en plusieurs volumes du bâti ancien, pentes des toitures adaptées aux caractéristiques de celles du bâti ancien des différents secteurs géographiques de la c.c.C.S.c.c., aspect des matériaux. Dans ce même objectif, des éléments inesthétiques sont interdits : fibrociments, produits bitumineux. L'homogénéité architecturale étant moindre qu'en zone UM, les toitures terrasses sont admises, de même que les ouvertures de toit et les systèmes domestiques solaires. Des conditions limitatives s'appliquent, visant l'intégration paysagère de ces dispositifs. Les toitures terrasses sont restreintes à des usages ou des nécessités architecturales spécifiques : liaison entre plusieurs constructions afin de favoriser l'habitat groupé, usage de terrasse notamment en cas de toiture attique. En ce qui concerne les systèmes domestiques solaires et les ouvertures de toit, le règlement préconise une implantation la plus discrète possible. Le règlement n'interdit pas l'évolution des bâtiments existants non conformes à ces règles, mais prévoit une amélioration de cette conformité dans le cadre de leur extension.

Article UB9	Le territoire de la c.c.S.c.c. étant marqué par endroit par une déclivité du terrain importante, il convient de réglementer l'implantation des nouvelles constructions quant à leur impact qu'elles peuvent avoir sur le terrain naturel.
-------------	---

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Article UB10	Ces dispositions sont issues de la volonté de préserver la végétalisation de parcelles destinées à l'urbanisation dans l'objectif de favoriser l'intégration de la nature en ville et village. Un espace minimal à aménager en pleine terre, exprimé en pourcentage par rapport à la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière, est ainsi fixé afin d'assurer une certaine végétalisation de ces zones qui marquent le plus souvent la transition entre milieux urbanisés et milieux naturels. Ce pourcentage est majoré lorsque la parcelle présente une pente importante, afin de favoriser l'infiltration et de limiter le ruissellement des eaux pluviales. Cette disposition est issue des recommandations du SCoT.
Article UB11	Les dispositions de cet article visent à s'adapter à des situations diverses tout en assurant une intégration correcte des clôtures en fonction de leur localisation. Ces dispositions permettent aussi d'imposer des prescriptions particulières aux clôtures lorsque celles-ci se situent aux abords de voies ouvertes à la circulation. La hauteur limitée a pour objectif d'éviter un effet paroi qui porterait atteinte au paysage urbain. Ces dispositions permettent aussi d'imposer des prescriptions particulières aux clôtures lorsque celles-ci se situent aux abords de voies ouvertes à la circulation.
Article UB12	Les dispositions de cet article visent à garantir pour chaque type de projet un nombre suffisant de places de stationnement pour les véhicules motorisés. Pour les destinations les plus courantes, comme l'habitation, un nombre de places a été défini afin de lever toute ambiguïté lors de l'instruction des demandes d'urbanisme. Pour les destinations plus exceptionnelles, comme les équipements publics, le nombre de place sera défini au cas par cas, en fonction de la nature et la location de la construction. Les dispositions de cet article assurent également une certaine souplesse réglementaire (afin d'éviter de bloquer tout projet en raison de l'impossibilité de constituer le nombre de place de stationnement demandé). Dans le cadre de grand projet d'habitat collectif, il est demandé de réaliser le stationnement au sein du volume afin de limiter l'apparition

	de grandes surfaces artificialisées dédiées au stationnement en pied d'immeuble. Concernant les deux-roues non motorisés, il est exigé une superficie minimale pour nouvelles constructions à usage d'habitation (hors logement individuel) afin d'avoir une règle homogène pour l'ensemble du territoire et de lever toute ambiguïté au moment de l'instruction de la demande. Il est également imposé certains équipements.
--	---

4.5. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UH

Section 1 - Destination des constructions, usages de sols et nature d'activité	
Article UH1	Les zones de hameau ne sont pas des polarités en termes d'équipements publics et de commerces, ce sont des secteurs isolés dédiés majoritairement à l'habitat ou à l'activité agricole. Il s'agit à travers les dispositions de cet article de conforter ces secteurs dans leur dominante habitat/activité agricole, tout en autorisant une évolution limitée du tissu afin de ne pas bloquer les projets pouvant apporter une mixité fonctionnelle. Les exploitations forestières ne peuvent faire l'objet que d'extensions et de réalisation d'annexes afin de pérenniser leur activité sans pour autant voir apparaître de nouvelles exploitations. La surface des nouvelles constructions commerciales est limitée à 300 m², une marge supplémentaire étant admise pour permettre l'évolution des activités existantes, conformément aux dispositions du SCoT, afin d'éviter de voir apparaître de grandes surfaces commerciales au sein de ces secteurs, et de favoriser l'implantation de petites à moyennes surfaces au sein des constructions existantes. Pour les autres occupations du sol définies, toutes sont interdites à l'exception des ICPE à déclaration, afin de limiter l'implantation d'activités les plus impactantes en ces secteurs de hameaux ; néanmoins, toutes les ICPE peuvent faire l'objet d'extension afin de conforter leur installation.
Article UH2	Non réglementé car cette zone ne présente pas de linéaires commerciaux significatifs et qu'il ne s'agit pas de polarité commerciale importante à l'échelle du territoire. Les secteurs de proximité pour le développement de programmes de logements sociaux ont été privilégiés dans les centralités.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions

Article UH3	Les dispositions de ces articles assurent à la fois l'adaptation des nouvelles constructions au sein de ces zones dont les bâtiments existants présentent une diversité de hauteur significative au sein du territoire, voire au sein d'une même commune. Afin de favoriser l'implantation de bâtiment présentant une exemplarité énergétique, une majoration de 2 mètres leur est accordée, à condition que pétitionnaire apporte les justifications nécessaires au moment de la demande d'autorisation.
Article UH4	Les secteurs de hameaux présentent la caractéristique d'être parfois assez dense, avec une implantation des bâtiments par rapport à la voie publique variée. De plus, au regard du peu d'évolution qu'ont connue ces secteurs durant les années précédentes, ainsi que de la faiblesse des enjeux qui leur est propre, les dispositions de cet article sont issues directement du RNU. Ce sont des dispositions adaptées à ces secteurs, qui accordent une souplesse réglementaire tout en obligeant les constructions à s'adapter en fonction de l'importance de la voirie publique. Les règles alternatives permettent d'adapter les projets lorsqu'il s'agit de constructions existantes.
Article UH5	Ces règles issues du RNU sont particulièrement bien adaptées au tissu pavillonnaire et à son évolution : elles encouragent la densification par l'implantation en limite, mais permettent une implantation en retrait, parfois plébiscitée par les porteurs de projet, notamment lors de la construction de logement individuel. Afin de renforcer l'application de ces dispositions en cas d'opérations d'ensemble, il est fait opposition à l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Les règles alternatives permettent d'adapter les projets lorsqu'il s'agit de constructions existantes, ou lorsqu'il s'agit d'annexe de faible emprise afin de faciliter l'intégration de ces bâtiments par rapport aux spécificités du terrain.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette sous-section est marquée par des dispositions différentes en fonction du secteur sur lequel s'implante les constructions, afin de prendre en compte les légères différences architecturales que l'on retrouve sur les secteurs de la c.c.S.c.c..

Comme défini dans le rapport de présentation, certains cônes de vues ou axes de découvertes doivent être protégés, en raison de leur qualité paysagère. C'est pourquoi toute construction sera interdite si elle met en péril les vues paysagères qu'offre le territoire par endroit.

Il est aussi admis d'accorder pour l'ensemble des dispositions de cette sous-section des adaptations réglementaires afin de favoriser l'implantation de bâtiments présentant une exemplarité énergétique, à condition que le pétitionnaire apporte les justifications nécessaires au moment de la demande d'autorisation.	
Article UH6	Il s'agit à travers les dispositions de cet article de garantir pour l'ensemble des nouveaux projets une intégration correcte avec les constructions avoisinantes.
Article UH7	Ces règles visent à préserver et à conforter les caractéristiques architecturales locales, tout en permettant l'expression d'une architecture novatrice et contemporaine lorsqu'elle celle-ci s'appuie sur une recherche architecturale de qualité et s'intègre dans l'environnement bâti et non bâti. Les règles sur les teintes, le recours aux enduits, les menuiseries, les ouvertures et les clôtures visent une harmonisation avec l'environnement bâti ancien. Le règlement encadre également spécifiquement certains dispositifs techniques nécessaires à la construction mais susceptibles d'en altérer l'aspect (antennes, blocs de climatisation, ventouses de chaudière) : il ne les interdit donc pas mais préconise qu'elles soient installées de la manière la plus discrète possible. Des protections spécifiques s'appliquent à certains éléments de la construction : galeries bourguignonnes, matériaux traditionnels, reprise des caractéristiques initiales des ouvertures et menuiseries du bâtiment. Le règlement n'interdit pas l'évolution des bâtiments existants non conformes à ces règles, mais prévoit une amélioration de cette conformité dans le cadre de leur extension.
Article UH8	Ces règles visent à préserver et à conforter les caractéristiques architecturales locales, tout en permettant l'expression d'une architecture novatrice et contemporaine lorsqu'elle celle-ci s'appuie sur une recherche architecturale de qualité et s'intègre dans l'environnement bâti et non bâti. Les règles confortent l'architecture caractéristique des centres anciens : pentes de toitures et nombre de versants attachés, en tenant compte de l'organisation en plusieurs volumes du bâti ancien, pentes des toitures adaptées aux caractéristiques de celles du bâti ancien des différents secteurs géographiques de la c.c.C.S.c.c., aspect des matériaux. Dans ce même objectif, des éléments inesthétiques sont interdits : fibrociments, produits bitumineux. L'homogénéité architecturale étant moindre qu'en zone UM, les toitures terrasses sont admises, de même que les ouvertures de toit

	et les systèmes domestiques solaires. Des conditions limitatives s'appliquent, visant l'intégration paysagère de ces dispositifs. Les toitures terrasses sont restreintes à des usages ou des nécessités architecturales spécifiques : liaison entre plusieurs constructions afin de favoriser l'habitat groupé, usage de terrasse notamment en cas de toiture attique. En ce qui concerne les systèmes domestiques solaires et les ouvertures de toit, le règlement préconise une implantation la plus discrète possible. Le règlement n'interdit pas l'évolution des bâtiments existants non conformes à ces règles, mais prévoit une amélioration de cette conformité dans le cadre de leur extension.
Article UH9	Le territoire de la c.c.S.c.c. étant marqué par endroit par une déclivité du terrain importante, il convient de réglementer l'implantation des nouvelles constructions quant à leur impact qu'elles peuvent avoir sur le terrain naturel.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Article UH10	Ces dispositions sont issues de la volonté de préserver la végétalisation de parcelles destinées à l'urbanisation dans l'objectif de favoriser l'intégration de la nature en ville et village. Cependant, aucun espace minimal à maintenir en pleine terre n'est fixé afin de ne pas bloquer la densification de ces secteurs.
Article UH11	Les dispositions de cet article visent à s'adapter à des situations diverses tout en assurant une intégration correcte des clôtures en fonction de leur localisation. Ces dispositions permettent aussi d'imposer des prescriptions particulières aux clôtures lorsque celles-ci se situent aux abords de voies ouvertes à la circulation. La hauteur limitée a pour objectif d'éviter un effet paroi qui porterait atteinte au paysage urbain. Ces dispositions permettent aussi d'imposer des prescriptions particulières aux clôtures lorsque celles-ci se situent aux abords de voies ouvertes à la circulation.
Article UH12	Les dispositions de cet article visent à garantir pour chaque type de projet un nombre suffisant de places de stationnement pour les véhicules motorisés. Pour les destinations les plus courantes, comme l'habitation, un nombre de places a été défini afin de lever toute ambiguïté lors de l'instruction des demandes d'urbanisme. Pour les destinations plus exceptionnelles, comme les équipements publics, le nombre de place sera défini au cas par cas, en fonction de la nature et la location de la construction. Les dispositions de cet article

	assurent également une certaine souplesse réglementaire (afin d'éviter de bloquer tout projet en raison de l'impossibilité de constituer le nombre de place de stationnement demandé). Dans le cadre de grand projet d'habitat collectif, il est demandé de réaliser le stationnement au sein du volume afin de limiter l'apparition de grandes surfaces artificialisées dédiées au stationnement en pied d'immeuble. Concernant les deux-roues non motorisés, il est exigé une superficie minimale pour nouvelles constructions à usage d'habitation (hors logement individuel) afin d'avoir une règle homogène pour l'ensemble du territoire et de lever toute ambiguïté au moment de l'instruction de la demande. Il est également imposé certains équipements.
--	---

4.6. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UJ

Section 1 - Destination des constructions, usages de sols et nature d'activité	
Article UJ1	Les secteurs de jardins sont des lieux de respiration urbaine, c'est pourquoi seules les constructions annexes et les extensions des bâtiments d'habitation et des exploitations agricoles et forestières existantes sont autorisées dans les conditions édictées dans le règlement. Les dispositions de cet article assureront une préservation de ces espaces sous leur forme naturelle et une transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. La principale différence de la zone UJ avec la zone A réside dans le fait que les exploitations nouvelles sont interdites au sein de la première : cela permettra d'éviter par endroit l'implantation de bâtiments agricoles à proximité des secteurs dédiés à l'habitation. Pour les autres occupations du sol définies, toutes sont interdites à l'exception des ICPE à déclaration, afin de limiter l'implantation d'activités les plus impactantes en ces secteurs qui, par essence, ne sont pas destinés à recevoir de constructions ; néanmoins, toutes les ICPE peuvent faire l'objet d'extension afin de conforter leur installation.
Article UJ2	Non réglementé car cette zone n'est ni destinée à recevoir de l'habitation, ni destinée à recevoir du commerce.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions	
Article UJ3	La hauteur maximale correspond aux annexes liées aux habitations, seules constructions autorisées dans la zone.

Article UJ4	Non réglementé afin de faciliter l'intégration de ces bâtiments par rapport aux spécificités du terrain.
Article UJ5	Non réglementé afin de faciliter l'intégration de ces bâtiments par rapport aux spécificités du terrain.
Article UJ6	Non réglementé afin de faciliter l'intégration de ces bâtiments par rapport aux spécificités du terrain.
Article UJ7	Ces règles visent à préserver et à conforter les caractéristiques architecturales locales. Elles sont simplifiées parce qu'elles visent l'intégration des constructions d'annexes par rapport aux habitations existantes
Article UJ8	Ces règles visent à préserver et à conforter les caractéristiques architecturales locales. Elles visent l'intégration des constructions d'annexes par rapport aux habitations existantes
Article UJ9	Non réglementé afin de faciliter l'intégration de ces bâtiments par rapport aux spécificités du terrain.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Article UJ10	Ces dispositions sont issues de la volonté de préserver la végétalisation de parcelles destinées à l'urbanisation dans l'objectif de favoriser l'intégration de la nature en ville et village.
Article UJ11	Les dispositions de cet article visent à s'adapter à des situations diverses tout en assurant une intégration correcte des clôtures en fonction de leur localisation. Ces dispositions permettent aussi d'imposer des prescriptions particulières aux clôtures lorsque celles-ci se situent aux abords de voies ouvertes à la circulation. La hauteur limitée a pour objectif d'éviter un effet paroi qui porterait atteinte au paysage urbain. Ces dispositions permettent aussi d'imposer des prescriptions particulières aux clôtures lorsque celles-ci se situent aux abords de voies ouvertes à la circulation.
Article UJ12	Non réglementé car cette zone est souvent située en fond de jardin ou en second rideau par rapport à l'espace public et que seules des extensions et des annexes y sont possibles.

4.7. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UE

Section 1 - Destination des constructions, usages de sols et nature d'activité	
Article UE1	Au sein de ces zones destinées à recevoir des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, l'ensemble des constructions de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » est autorisé sans condition. Enfin, les constructions interdites le sont en raison de leur incompatibilité avec la vocation de la zone, l'objet de la zone Ue étant de pérenniser cette vocation. Pour les autres occupations du sol définies, seules sont autorisées les occupations qui sont soit nécessaires à l'activité des constructions autorisées dans la zone, soit compatibles avec la zone. Les autres occupations sont interdites.
Article UE2	Non réglementé car la vocation principale de cette zone n'est de recevoir ni du commerce, ni de l'habitation.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions	
Article UE3	Non réglementé pour ne pas bloquer des projets qui peuvent présenter une hauteur conséquente.
Article UE4	Non réglementé pour ne pas bloquer des projets qui peuvent présenter un volume et des caractéristiques qui leur sont propres en raison de leur nature.
Article UE5	Non réglementé pour ne pas bloquer des projets qui peuvent présenter un volume et des caractéristiques qui leur sont propres en raison de leur nature.
Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Article UE6	Il s'agit à travers les dispositions de cet article de garantir pour l'ensemble des nouveaux projets une intégration correcte avec les constructions avoisinantes.
Article UE7	Au regard de leur nature, il n'y a pas lieu d'imposer des contraintes fortes en termes de qualité architecturale. Les dispositions de cet article interdisent à minima certains aspects, tout en permettant la mise en œuvre d'une architecture originale, adaptée au site et à la nature de la construction.

Article UE8	Au regard de leur nature, il n'y a pas lieu d'imposer des contraintes fortes en termes de qualité architecturale. Les dispositions de cet article interdisent à minima certains aspects, tout en permettant la mise en œuvre d'une architecture originale, adaptée au site et à la nature de la construction.
Article UE9	Le territoire de la c.c.S.c.c. étant marqué par endroit par une déclivité du terrain importante, il convient de réglementer l'implantation des nouvelles constructions quant à leur impact qu'elles peuvent avoir sur le terrain naturel.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Article UE10	Ces dispositions sont issues de la volonté de préserver la végétalisation de parcelles destinées à l'urbanisation dans l'objectif de favoriser l'intégration de la nature en ville et village. De plus, afin de garantir une insertion optimale des constructions au sein de ces zones souvent situées en périphérie des communes, la constitution d'un écran paysager est exigé.
Article UE11	Les dispositions de cet article visent à laisser la possibilité de constituer des clôtures librement selon l'usage et les impératifs inhérents aux constructions autorisées, dès lors que les impératifs de sécurité ainsi que la perméabilité écologique en limite de zones agricole et naturelle est assurée.
Article UE12	Les dispositions de cet article visent à garantir pour chaque type de projet un nombre suffisant de places de stationnement pour les véhicules motorisés et non motorisés en fonction de leur nature et de leur localisation.

4.8. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UX

Section 1 - Destination des constructions, usages de sols et nature d'activité	
Article UX1	Ces zones sont dédiées aux zones d'activités. Cependant, en raison de la nature variée des sous-destinations encadrées par l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme, il ne s'agit pas d'autoriser systématiquement l'ensemble des activités possibles. Un choix plus poussé a donc été réalisé. Sont autorisées sans condition les activités qui sont compatibles avec la zone. Cela inclut les activités agricoles, viticoles et forestières, qui

	sont une filière économique de premier plan sur le territoire de la c.c.S.c.c.. Des activités viticoles sont présentes en zone Ux. Les logements sont par principe interdits, les surfaces nécessaires au gardiennage étant considérées comme des surfaces d'activités. Seule une évolution limitée des logements isolés éventuellement présents en zone Ux est admise. Certaines sous-destinations de la destination « équipement d'intérêt collectif et service public » sont autorisées afin de ne pas bloquer l'installation d'équipements pour lesquels la localisation des zones Ux peut se révéler pertinente (centre de tri postal, bureau de police, etc.) Pour les constructions commerciales, une distinction a été faite entre les zones Ux et les zones Uxc. En zone Ux, la surface des constructions commerciales est limitée conformément aux dispositions du SCoT, afin d'éviter l'apparition de grandes surfaces commerciales au sein de ces secteurs, et de favoriser l'implantation de petites à moyennes surfaces au sein des constructions existantes. En zones Uxc, identifiées à l'échelle du SCoT et situées à Buxy (Atac et Gamm Vert) et Saint-Gengoux-Le-National (Bi1), la surface des nouvelles constructions commerciales est limitée conformément aux dispositions du SCoT. Ce sont des secteurs destinés à recevoir des commerces de plus grande taille ayant une influence et une aire de chalandise importantes sur le territoire de la c.c.S.c.c.. Les sous-destinations interdites le sont en raison de leur incompatibilité avec la vocation de la zone (hébergement par exemple), ou en raison d'une installation préférentielle au sein des centres villages (hébergement hôtelier et touristique, salle d'art et de spectacle, par exemple). Pour les autres occupations du sol définies, seules sont autorisées les occupations qui sont soit nécessaires à l'activité des constructions autorisées dans la zone, soit compatibles avec la zone. Les autres occupations sont interdites.
Article UX2	Non réglementé car ces zones ne sont pas destinées à recevoir de l'habitat et qu'elles doivent avoir la capacité d'évoluer. Il n'existe par ailleurs pas de linéaire commercial.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions

Article UX3	Ces dispositions visent à autoriser dans la zone des constructions qui peuvent présenter une hauteur conséquente en raison de leur nature.
-------------	--

Article UX4	Les dispositions de cet article permettent d'anticiper les usages des constructions autorisées, comme par exemple la possibilité pour un véhicule de stationner entre le bâtiment et la voirie. Elles permettent aussi d'assurer un retrait qui peut se révéler nécessaire, notamment dans le cas de bâtiment présentant des risques divers pour l'environnement et le voisinage. Les règles alternatives permettent d'adapter les projets lorsqu'il s'agit de constructions existantes, ou lorsque les dispositions liées à cet article n'ont pas lieu à être appliquées, comme lors d'une construction située sur une parcelle en drapeau.
Article UX5	Les dispositions de cet article permettent d'assurer un retrait qui peut se révéler nécessaire, notamment dans le cas de bâtiment présentant des risques divers pour l'environnement et le voisinage. Les règles alternatives permettent d'adapter les projets lorsqu'il s'agit de constructions existantes, ou lorsqu'il s'agit d'annexe de faible emprise afin de faciliter l'intégration de ces bâtiments par rapport aux spécificités du terrain.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Article UX6	Il s'agit à travers les dispositions de cet article de garantir pour l'ensemble des nouveaux projets une intégration correcte avec les constructions avoisinantes.
Article UX7	Au regard de leur nature, il n'y a pas lieu d'imposer des contraintes fortes en termes de qualité architecturale. Les dispositions de cet article interdisent à minima certains aspects afin de garantir une insertion des constructions dans leur environnement.
Article UX8	Au regard de leur nature, il n'y a pas lieu d'imposer des contraintes fortes en termes de qualité architecturale. Les dispositions de cet article interdisent à minima certains aspects afin de garantir une insertion des constructions dans leur environnement.
Article UX9	Le territoire de la c.c.S.c.c. étant marqué par endroit par une déclivité du terrain importante, il convient de réglementer l'implantation des nouvelles constructions quant à leur impact qu'elles peuvent avoir sur le terrain naturel.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Article UX10	Ces dispositions sont issues de la volonté de préserver la végétalisation de parcelles destinées à l'urbanisation dans l'objectif de favoriser l'intégration de la nature en ville et village. De plus, afin de garantir une insertion optimale des constructions au sein de ces zones souvent situées en périphérie des communes, la constitution d'un écran paysager est exigée.
Article UX11	Les dispositions de cet article visent à laisser la possibilité de constituer des clôtures librement selon l'usage et les impératifs inhérents aux constructions autorisées, dès lors que les impératifs de sécurité ainsi que la perméabilité écologique en limite de zones agricole et naturelle est assurée.
Article UX12	Les dispositions de cet article visent à garantir pour chaque type de projet un nombre suffisant de places de stationnement pour les véhicules motorisés et non motorisés en fonction de leur nature et de leur localisation.

4.9. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UL

Section 1 - Destination des constructions, usages de sols et nature d'activité	
Article UL1	Cette zone est réservée de manière limitative aux activités d'hébergement et de loisirs. Les destinations incompatibles avec cette vocation spécifique sont interdites. Certaines sous-destinations de la destination « équipement d'intérêt collectif et service public » sont autorisées afin de ne pas bloquer l'installation d'équipements utiles à la zone : locaux techniques et industrielles nécessaires au bon fonctionnement des services publics, équipements sportifs, autres équipements recevant du public. Pour les constructions commerciales, certaines activités compatibles avec la vocation de la zone sont admises : artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique. Des limitations de surfaces sont toutefois établies en compatibilité avec les orientations du SCOT.
Article UL2	Non réglementé car ces zones ne sont pas destinées à recevoir de l'habitat et qu'elles doivent avoir la capacité d'évoluer. Il n'existe par ailleurs pas de linéaire commercial.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions	
Article UL3	Ces dispositions visent à autoriser dans la zone des constructions qui peuvent présenter une hauteur conséquente en raison de leur nature.
Article UL4	Les dispositions de cet article permettent d'anticiper les usages des constructions autorisées, comme par exemple la possibilité pour un véhicule de stationner entre le bâtiment et la voirie. Les règles alternatives permettent d'adapter les projets lorsqu'il s'agit de constructions existantes, ou lorsque les dispositions liées à cet article n'ont pas lieu à être appliquées, comme lors d'une construction située sur une parcelle en drapeau.
Article UL5	Les dispositions de cet article permettent d'assurer un retrait qui peut se révéler nécessaire, notamment dans le cas de bâtiment présentant des risques divers pour l'environnement et le voisinage. Les règles alternatives permettent d'adapter les projets lorsqu'il s'agit de constructions existantes, ou lorsqu'il s'agit d'annexe de faible

	emprise afin de faciliter l'intégration de ces bâtiments par rapport aux spécificités du terrain.
--	---

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Article UL6	Il s'agit à travers les dispositions de cet article de garantir pour l'ensemble des nouveaux projets une intégration correcte avec les constructions avoisinantes.
Article UL7	Au regard de leur nature, il n'y a pas lieu d'imposer des contraintes fortes en termes de qualité architecturale. Les dispositions de cet article interdisent à minima certains aspects afin de garantir une insertion des constructions dans leur environnement.
Article UL8	Au regard de leur nature, il n'y a pas lieu d'imposer des contraintes fortes en termes de qualité architecturale. Les dispositions de cet article interdisent à minima certains aspects afin de garantir une insertion des constructions dans leur environnement.
Article UL9	Le territoire de la c.c.S.c.c. étant marqué par endroit par une déclivité du terrain importante, il convient de réglementer l'implantation des nouvelles constructions quant à leur impact qu'elles peuvent avoir sur le terrain naturel.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Article UL10	Ces dispositions sont issues de la volonté de préserver la végétalisation de parcelles destinées à l'urbanisation dans l'objectif de favoriser l'intégration de la nature en ville et village. De plus, afin de garantir une insertion optimale des constructions au sein de ces zones souvent situées en périphérie des communes, la constitution d'un écran paysager est exigée.
Article UL11	Les dispositions de cet article visent à laisser la possibilité de constituer des clôtures librement selon l'usage et les impératifs inhérents aux constructions autorisées, dès lors que les impératifs de sécurité ainsi que la perméabilité écologique en limite de zones agricole et naturelle est assurée.
Article UL12	Les dispositions de cet article visent à garantir pour chaque type de projet un nombre suffisant de places de stationnement pour les véhicules motorisés et non motorisés en fonction de leur nature et de leur localisation.

4.10. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE AGRICOLE

Section 1 - Destination des constructions, usages de sols et nature d'activité	
Article A1	Zone A générale : Les dispositions de cet article permettent la construction de bâtiments dont les sous-destinations sont compatibles avec la zone agricole : exploitation agricole, certaines sous-destinations de « commerce et activité de service » prévues par l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ainsi que les autres équipements recevant du public. Les nouvelles habitations sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont liées et nécessaires à une activité agricole existante, afin d'autoriser l'exploitant de vivre sur le lieu d'exploitation lorsque l'activité l'en oblige. Les exploitations forestières et les logements existants pourront bénéficier d'extension et de la création d'annexes sous les conditions fixées par le règlement écrit, afin d'assurer la pérennité et l'évolution de ces constructions. Les autres sous-destinations sont interdites car elles ne sont pas compatibles avec la zone agricole. Les nouvelles constructions ne peuvent pas s'implanter à moins de 30 mètres d'une lisière boisée afin de protéger ces espaces à haute valeur écologique. Les dispositions de l'article 1 relative à la zone A sont issues directement des possibilités inscrites dans les articles L151-11 et suivants et R151-22 et R151-23 du Code de l'Urbanisme. Zone A viticole : Les dispositions liées à la zone Av, dédiée à la préservation du potentiel des appellations viticoles prestigieuses, sont plus restrictives. Seules les exploitations agricoles existantes et les logements existants pourront bénéficier d'extension et de la création d'annexes sous les conditions fixées par le règlement écrit, afin d'assurer la pérennité et l'évolution de ces constructions. Les cadoles et les murgers sont néanmoins autorisés, dans l'optique de préserver les qualités paysagères caractéristiques de cette zone. Aussi, les nouveaux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ainsi que les autres équipements recevant du public sont autorisés afin de garantir l'installation de ces constructions qui sont parfois nécessaires dans la zone. Les autres sous-destinations sont interdites.

	Zone A activité (Ax) : Zone dite « STECAL », elle permet de conforter des zones recevant des activités déjà existantes éloignées des centres villages. Elle dispose à ce titre des mêmes caractéristiques que la zone Ux, sans toutefois avoir la possibilité d'y installer certains équipements d'intérêt collectif et services publics, ou, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et centre de congrès. De plus, l'emprise bâtie au sol nouvelle autorisée des constructions à destination de commerce et activité de service d'une part et d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires d'autre part est limitée à 300 m², afin de permettre l'évolution de l'activité tout en limitant la pression sur l'environnement agricole et naturel. Cette limitation s'apprécie au regard de l'ensemble des constructions nouvelles et extensions de constructions à la date d'approbation du PLUi. Zone A équipements (Ae) : Zone dite « STECAL », elle permet de conforter des équipements publics situés en zone agricole. Elle dispose à ce titre d'une réglementation plus restrictive que celle de la zone Ue puisque certains équipements d'intérêt collectif et services publics sont interdits. De plus, l'emprise bâtie au sol nouvelle autorisée des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics est limitée à 100 m², afin de limiter la pression sur l'environnement agricole et naturel. Cette limitation s'apprécie au regard de l'ensemble des constructions nouvelles et extensions de constructions à la date d'approbation du PLUi. De plus, la zone Ae a vocation à se limiter à des équipements publics légers. Zone A équipements (Al) : Zone dite « STECAL », elle permet de conforter et de développer des activités d'hébergement et de loisirs. Elle dispose à ce titre d'une réglementation similaire à celle de la zone UL en autorisant spécifiquement les activités d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, d'artisanat et de commerce de détail, sous condition qu'elles soient liées directement au fonctionnement d'une activité de tourisme et de loisirs. De plus, l'emprise bâtie au sol nouvelle autorisée des constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, est limitée à 200 m² à l'échelle de l'unité foncière, afin de limiter la pression sur l'environnement agricole et naturel. Cette limitation s'apprécie au
--	---

	regard de l'ensemble des constructions nouvelles et extensions de constructions à la date d'approbation du PLUi. Pour les autres occupations du sol définies, seules sont autorisées les occupations qui sont soit nécessaires à l'activité agricole et à la préservation du paysage de manière générale, soit compatibles avec la zone. Par ailleurs, les INDSD sont autorisées afin de permettre l'extension des infrastructures existantes, ou potentiellement celles à créer. Les centrales photovoltaïques sont interdites afin de préserver le potentiel des terres agricoles.
Article A2	Non réglementé car la vocation principale de ces zones n'est de recevoir ni habitat, ni commerce.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions	
Article A3	Ces dispositions visent à autoriser dans la zone des constructions qui peuvent présenter une hauteur conséquente en raison de leur nature. Quant aux autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur est plus restrictive afin d'assurer leur intégration dans le paysage agricole.
Article A4	Les dispositions de cet article permettent d'anticiper les usages des constructions autorisées, comme par exemple la possibilité pour un véhicule de stationner entre le bâtiment et la voirie. Elles permettent aussi d'assurer un retrait qui peut se révéler nécessaire, notamment dans le cas de bâtiment présentant des nuisances diverses pour l'environnement et le voisinage. Un recul minimal est imposé depuis les berges de cours d'eau, afin de préserver les ripisylves et d'éviter les nuisances et pollutions que peuvent générer les constructions autorisées sur le milieu naturel, conformément aux orientations du SCoT. Les règles alternatives permettent d'adapter les projets lorsqu'il s'agit de constructions existantes, ou lorsque les dispositions liées à cet article n'ont pas lieu à être appliquées, comme lors d'une construction située sur une parcelle en drapeau.
Article A5	Les dispositions de cet article permettent d'assurer un retrait qui peut se révéler nécessaire, notamment en raison des nuisances que peuvent générer les constructions autorisées. Afin de faciliter les projets de mutualisation des activités, il est possible de s'affranchir des règles de recul sur une limite séparative de deux unités foncières

	contigües, appartenant à des propriétaires différents mais portant un projet commun. Les règles alternatives permettent d'adapter les projets lorsqu'il s'agit de constructions existantes, ou lorsqu'il s'agit d'annexe de faible emprise afin de faciliter l'intégration de ces bâtiments par rapport aux spécificités du terrain.
--	--

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Article A6	Il s'agit à travers les dispositions de cet article de garantir pour l'ensemble des nouveaux projets une intégration correcte avec les constructions avoisinantes.
Article A7	Des dispositions qui assurent la préservation de la qualité paysagère des zones agricoles, tout en autorisant l'expression d'une architecture contemporaine et adaptée à la nature des constructions autorisées dans la zone. Notamment, le règlement proscriit les effets de rupture par rapport à l'environnement agricole et naturel : les couleurs à fort éclat, les murs, menuiseries en dysharmonie par rapport au bâtiment principal, certains dispositifs spécifiques (pose de volets roulants, multiplicité de matériaux, etc...), les réhabilitations non respectueuses du bâti rural.
Article A8	Des dispositions qui assurent la préservation de la qualité paysagère des zones agricoles, tout en autorisant l'expression d'une architecture contemporaine et adaptée à la nature des constructions autorisées dans la zone. Des prescriptions spécifiques s'appliquent aux constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que pour les bâtiments d'activités, apportant une certaine souplesse en matière de traitement de la toiture. Ces prescriptions adaptées aux nécessités fonctionnelles des bâtiments est toutefois conditionné par le respect de règles minimales d'intégration paysagère.
Article A9	Le territoire de la c.c.S.c.c. étant marqué par endroit par une déclivité du terrain importante, il convient de réglementer l'implantation des nouvelles constructions quant à leur impact qu'elles peuvent avoir sur le terrain naturel.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article A10	Ces dispositions sont issues de la volonté de préserver la végétalisation de parcelles destinées à l'urbanisation dans l'objectif de favoriser l'intégration de la nature en ville et village. De plus, afin de garantir une insertion optimale des nouvelles constructions au regard des espaces naturelles ou agricoles voisins, un aménagement paysager est demandé sous les conditions fixées par le règlement écrit.
Article A11	Les dispositions de cet article visent à s'adapter à des situations diverses tout en assurant une intégration correcte des clôtures en fonction de leur localisation. Ces dispositions permettent aussi d'imposer des prescriptions particulières aux clôtures lorsque celles-ci se situent aux abords de voies ouvertes à la circulation.
Article A12	Les dispositions de cet article visent à garantir pour chaque type de projet un nombre suffisant de places de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction de leur nature et de leur localisation.

4.11. LES DISPOSITIONS DE LA ZONE NATURELLE

Section 1 - Destination des constructions, usages de sols et nature d'activité	
Article N1	Zone N générale : Les dispositions de cet article permettent la construction de bâtiments dont les sous-destinations sont compatibles avec la zone naturelle : exploitation forestière, certaines sous-destinations de « commerce et activité de service » prévus par l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ainsi que les autres équipements recevant du public. Les nouvelles habitations sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont liées et nécessaires à une activité agricole existante, afin d'autoriser l'exploitant de vivre sur le lieu d'exploitation lorsque l'activité l'en oblige. Les exploitations agricoles et les logements existants pourront bénéficier d'extension et de la création d'annexes sous les conditions fixées par le règlement écrit, afin d'assurer la pérennité et l'évolution de ces constructions. Les autres sous-destinations sont interdites car elles ne sont pas compatibles avec la zone naturelle. Les dispositions de l'article 1 relative à la zone N sont issues directement des possibilités inscrites dans les articles L151-11 et suivants et R151-24 et R151-25 du Code de l'Urbanisme.

	Zone N carrière : Les dispositions liées à la zone Nc assurent la pérennité des carrières présentes sur le territoire de la c.c.S.c.c., en autorisant notamment la construction de bâtiments relevant de sous-destinations qui pourraient se révéler nécessaires dans le cadre de l'activité de carrière. Zone N photovoltaïque : Une zone naturelle dont les dispositions sont écrites de manière à faciliter l'implantation de centrales photovoltaïques et les équipements nécessaires sur les sites identifiés par les communes. Les abris pour animaux sont également autorisés dans une démarche favorable à l'agrivoltaïsme. Zone N paysager : Il s'agit d'une zone protégée en raison de son intérêt écologique et/ou paysager. Ainsi, sauf pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, aucune nouvelle construction n'est possible. Les exploitations et les logements existants pourront néanmoins faire l'objet d'extension et d'annexe, de manière bien définie, afin de ne pas bloquer les mutations et le développement limité. Zone N activité (Nx) : Zone dite « STECAL », elle permet de conforter les secteurs recevant des activités déjà existantes éloignées des centres villages. Elle dispose à ce titre des mêmes caractéristiques que la zone Ux, sans toutefois avoir la possibilité d'y installer certains équipements d'intérêt collectif et services publics, ou de centre de congrès. Zone N équipements (Ne) : Zone dite « STECAL », elle permet de conforter des équipements publics situés en zone naturelle. Elle dispose à ce titre d'une réglementation plus restrictive que celle de la zone Ue puisque certains équipements d'intérêt collectif et services publics sont interdits. De plus, l'emprise bâtie au sol nouvelle autorisée des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics est limitée à 100 m², afin de limiter la pression sur l'environnement agricole et naturel. Cette limitation s'apprécie au regard de l'ensemble des constructions nouvelles et extensions de
--	---

	constructions à la date d’approbation du PLUi. De plus, la zone Ne a vocation à se limiter à des équipements publics légers. Zone N équipements (NI) : Zone dite « STECAL », elle permet de conforter et de développer des activités d’hébergement et de loisirs. Elle dispose à ce titre d’une réglementation similaire à celle de la zone UL en autorisant spécifiquement les activités d’hébergement hôtelier et touristique, de restauration, d’artisanat et de commerce de détail, sous condition qu’elles soient liées directement au fonctionnement d’une activité de tourisme et de loisirs. De plus, l’emprise bâtie au sol nouvelle autorisée des constructions à destination d’artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, est limitée à 200 m² à l’échelle de l’unité foncière, afin de limiter la pression sur l’environnement agricole et naturel. Cette limitation s’apprécie au regard de l’ensemble des constructions nouvelles et extensions de constructions à la date d’approbation du PLUi. Pour les autres occupations du sol définies, seules sont autorisées les occupations qui sont soit nécessaires à la préservation du paysage de manière générale, soit compatibles avec la zone.
Article N2	Non réglementé car la vocation principale de ces zones n’est de recevoir ni habitat, ni commerce.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions	
Article N3	Ces dispositions visent à autoriser dans la zone des constructions qui peuvent présenter une hauteur conséquente en raison de leur nature. Quant aux autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur est plus restrictive afin d’assurer leur intégration dans le paysage.
Article N4	Les dispositions de cet article permettent d’anticiper les usages des constructions autorisées, comme par exemple la possibilité pour un véhicule de stationner entre le bâtiment et la voirie. Elles permettent aussi d’assurer un retrait qui peut se révéler nécessaire, notamment dans le cas de bâtiment présentant des nuisances diverses pour l’environnement et le voisinage.

	Un recul minimal est imposé depuis les berges de cours d'eau, afin de préserver les ripisylves et d'éviter les nuisances et pollutions que peuvent générer les constructions autorisées sur le milieu naturel. Dans le cas des zones Nx, Ne et NI, les dispositions de cet article permettent de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement en interdisant notamment leur implantation en bord de voie notamment. Les règles alternatives permettent d'adapter les projets lorsqu'il s'agit de constructions existantes, ou lorsque les dispositions liées à cet article n'ont pas lieu à être appliquées, comme lors d'une construction située sur une parcelle en drapeau.
Article N5	Les dispositions de cet article permettent d'assurer un retrait qui peut se révéler nécessaire, notamment en raison des nuisances que peuvent générer les constructions autorisées. Les règles alternatives permettent d'adapter les projets lorsqu'il s'agit de constructions existantes, ou lorsqu'il s'agit d'annexe de faible emprise afin de faciliter l'intégration de ces bâtiments par rapport aux spécificités du terrain.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N6	Il s'agit à travers les dispositions de cet article de garantir pour l'ensemble des nouveaux projets une intégration correcte avec les constructions avoisinantes.
Article N7	Des dispositions qui assurent la préservation de la qualité paysagère des zones naturelles, tout en autorisant l'expression d'une architecture contemporaine et adaptée à la nature des constructions autorisées dans la zone. Notamment, le règlement proscriit les effets de rupture par rapport à l'environnement agricole et naturel : les couleurs à fort éclat, les murs, menuiseries en dysharmonie par rapport au bâtiment principal, certains dispositifs spécifiques (pose de volets roulants, multiplicité de matériaux, etc...), les réhabilitations non respectueuses du bâti rural.
Article N8	Des dispositions qui assurent la préservation de la qualité paysagère des zones naturelles, tout en autorisant l'expression d'une architecture contemporaine et adaptée à la nature des constructions autorisées dans la zone.
Article N9	Le territoire de la c.c.S.c.c. étant marqué par endroit par une déclivité du terrain importante, il convient de réglementer l'implantation des

	nouvelles constructions quant à leur impact qu'elles peuvent avoir sur le terrain naturel.
--	--

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Article N10	Ces dispositions sont issues de la volonté de préserver la végétalisation de parcelles destinées à l'urbanisation dans l'objectif de favoriser l'intégration de la nature en ville et village. De plus, afin de garantir une insertion optimale des nouvelles constructions au regard des espaces naturelles ou agricoles voisins, un aménagement paysager est demandé sous les conditions fixées par le règlement écrit.
Article N11	Les dispositions de cet article visent à s'adapter à des situations diverses tout en assurant une intégration correcte des clôtures en fonction de leur localisation. Ces dispositions permettent aussi d'imposer des prescriptions particulières aux clôtures lorsque celles-ci se situent aux abords de voies ouvertes à la circulation.
Article N12	Les dispositions de cet article visent à garantir pour chaque type de projet un nombre suffisant de places de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction de leur nature et de leur localisation.

4.12. LES DISPOSITIONS DES ZONES AU

Article AU1	Zone 1AU : Toutes les sous-destinations prévues à l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme sont autorisées ou autorisées sous condition, à l'exception des exploitations forestières, de l'industrie, des entrepôts, des centres de congrès et d'exposition qui ne sont pas compatibles avec la zone. Cela se justifie par un objectif de mixité fonctionnelle à atteindre dans ces zones, qui sont principalement destinées à l'habitation. Le règlement est toutefois plus restrictif qu'en zone urbaine mixte afin de préserver le potentiel foncier pour l'habitat. Les sous-destinations autorisées sous condition le sont en raison des nuisances potentielles qu'elles sont susceptibles de générer sur ces zones majoritairement résidentielles, sans pour autant interdire leur implantation. La surface des nouvelles constructions commerciales est limitée à 500 m², conformément aux orientations du SCoT, cela afin d'éviter de voir apparaître de grandes surfaces commerciales, et de ne pas nuire aux commerces présents dans les secteurs centraux.
-------------	---

	Des limitations spécifiques existent pour les autres occupations du sol, pour un double motif similaire d'interdire les occupations du sol incompatibles avec un environnement résidentiel d'une part, et de ne pas mobiliser un foncier réservé pour une destination autre que celle de l'habitat. Zone 1AUe : Au sein de ces zones destinées à recevoir des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, l'ensemble des constructions de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » est autorisé sans condition. Les autres sous-destinations sont interdites afin de ne pas compromettre la vocation de la zone. Enfin, les autres occupations du sol interdites le sont en raison de leur incompatibilité avec la vocation de la zone. Zone 1AUx : Ces zones sont dédiées aux zones d'activités. Cependant, en raison de la nature variée des sous-destinations encadrées par l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme, il ne s'agit pas d'autoriser systématiquement l'ensemble des activités possibles. Un choix plus poussé a donc été réalisé. Sont autorisées sans condition les activités qui sont compatibles avec la zone. Cela inclut les activités agricoles, viticoles et forestières, qui sont une filière économique de premier plan sur le territoire de la c.c.S.c.c.. Des activités viticoles sont présentes en zone Ux. Les logements sont interdits, les surfaces nécessaires au gardiennage étant considérées comme des surfaces d'activités. Certaines sous-destinations de la destination « équipement d'intérêt collectif et service public » sont autorisées afin de ne pas bloquer l'installation d'équipements pour lesquels la localisation des zones 1AUx peut se révéler pertinente (centre de tri postal, bureau de police, etc.) Pour les constructions commerciales, la surface des nouvelles constructions commerciales est limitée conformément aux dispositions du SCoT, afin d'éviter l'apparition de grandes surfaces commerciales au sein de ces secteurs, et de favoriser l'implantation de petites à moyennes surfaces au sein des constructions existantes. Les sous-destinations interdites le sont en raison de leur incompatibilité avec la vocation de la zone (habitation par exemple),
--	--

	ou en raison d'une installation préférentielle au sein des centres villages (hébergement hôtelier et touristique, salle d'art et de spectacle, par exemple). Pour les autres occupations du sol définies, seules sont autorisées les occupations qui sont compatibles avec la zone. Les autres occupations sont interdites. Ensemble des zones AU : Les zones AU couvrant des surfaces de terrains libres et ayant vocation à accueillir une partie signification des constructions et aménagements futurs, le règlement prévoit qu'un projet d'aménagement et de construction établisse la présence ou non d'une zone humide, et sa prise en compte en cas de présence avérée.
--	---

Pour les articles AU2 à AU12, le règlement écrit renvoie à l'article de la zone mentionné dans chaque OAP en fonction de la localisation de l'OAP au sein du territoire communal et la nature des constructions projetés (voir chapitre complémentarité entre les dispositions du règlement et les orientations d'aménagement et de programmation »).

5. MISE EN ŒUVRE DES ORIENTATIONS DU PADD PAR LE REGLEMENT DU PLUI

5.1. LES ZONES URBAINES ET A URBANISER MIXTES (ZONE UA, UB, UH, UJ, 1AU)

➔ Renforcer la structuration du territoire

La délimitation des zones urbaines et à urbaniser mixtes répond à l'orientation du PADD de **prendre en compte l'armature territoriale portée par les documents de rang supérieur et de traduire l'emboîtement des espaces de vie** par la délimitation des zones urbaines caractérisées par une forte mixité des fonctions urbaines :

La zone Um valorise le cœur historique des deux polarités principales, et conforte ainsi l'attractivité des communes de Buxy et de Saint-Gengoux-le-National. Le règlement des destinations de constructions favorise une mixité des fonctions urbaines tout en restreignant les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère historique et la très forte densité bâtie et résidentielle des deux centres anciens.

La zone Ua contribue au renforcement des centralités :

- elle conforte des polarités de Buxy et Saint-Gengoux-le-National : densification des espaces situés en périphérie immédiate du cœur ancien par le biais du règlement de zone et de prescriptions spécifiques (notamment secteur de majoration des densités)
- elle prend en compte les 8 polarités secondaires, dont le centre ancien regroupe une part importante des commerces et des services

De manière globale, les centres anciens des polarités et des villages ont vocation à accueillir une palette diversifiée de commerces et de services : la zone Ua a été délimitée de la manière la plus large possible et occupe une surface plus importante que celle des périphéries pavillonnaires inscrites en zone Ub. De plus, les 2 polarités principales et les 8 polarités secondaires totalisent près de 42% de la superficie de la zone Ua : cette dernière traduit l'objectif de renforcer les polarités principales et secondaires.

Présentant une plus grande diversité de fonctions urbaines et de typologies bâties que la zone Um, qui délimite des secteurs très spécifiques, la zone Ua au travers de son règlement écrit admet une palette plus large de destinations de constructions, des modalités d'implantation plus variées (à l'alignement de la voie ou des limites de propriété, ou en retrait), ainsi qu'une réglementation de l'aspect extérieur plus souple en matière notamment de forme de la toiture et d'implantation d'ouvrages techniques et bioclimatiques.

La zone Ub contribue au confortement des polarités principales et secondaires. Ainsi, les deux pôles principaux et les 8 pôles secondaires représentent à eux seuls pratiquement les trois quarts des surfaces inscrites en zone Ub.

Les périphéries pavillonnaires classées en zone Ub sont en périphérie immédiate des zones Ua de centralité et confortent ces dernières. Le règlement de zone répond à cette

perspective de confortement des centralités par des dispositions réglementaires proches de celles de la zone Ua en matière d'implantation des constructions, autorisées à l'alignement de la voie ou en limite de propriété, ou d'aspect extérieur.

La zone Uh traduit l'orientation du PADD de réduire la construction de logements en dehors des bourgs. La zone Uh se limite strictement aux espaces déjà urbanisés des hameaux constitués. Elle constitue de ce fait une proportion très minoritaire des zones urbaines mixtes. Elle couvre une surface totale de 127 hectares, soit 14% des zones urbaines mixtes (zones Ua, Ub, Uh et Uj). Elle représente un potentiel foncier de 2 hectares, soit près de 6% des gisements fonciers en zones urbaines mixtes.

L'extension urbaine en zone Uh est admise à titre exceptionnel et de manière cohérente avec les orientations du PADD :

- ✓ Saint-Martin d'Auxy : la structure urbaine est éclatée entre plusieurs hameaux, la mairie elle-même étant isolée. Le potentiel d'habitat est donc nécessairement positionné au niveau des hameaux, justifiant à titre exceptionnel une extension très limitée : un espace interstitiel de 60 mètres de large est ainsi positionné entre une construction existante et un terrain faisant l'objet d'un permis accordé, tandis que des extensions limitées sont admises sans dépasser les limites physiques du hameau marquées par des voies et des constructions
- ✓ Saint-Privé : des terrains communaux situés dans le prolongement d'un hameau ont été inscrits en zone Uh parce qu'ils offrent la possibilité d'une maîtrise de l'offre d'habitat et de l'apport en services pour la population.

La mixité urbaine est également préconisée en zone Uh afin de maintenir une mixité des activités propre au milieu rural au sein duquel peuvent se trouver des activités agricoles, artisanales, des services. Toutefois, en cohérence avec les orientations du PADD de confortement des centralités, certaines destinations de construction nécessitant la proximité d'une densité résidentielle forte et un niveau d'équipements suffisant ne sont pas admises en zone Uh.

Les zones 1AU sont en terme de surface à 37% au niveau des deux polarités principales et à 43% au niveau des polarités secondaires. De plus, la zone 1AU de Saules étant en proximité immédiate du centre village de Saint-Boil, elle s'inscrit plutôt dans le confortement des polarités secondaires, qui représenteraient alors 46% des surfaces en zones 1AU. Les zones 1AU dans les villages ne représentent que 17% du total des zones 1AU. La zone 1AU suppose une démarche volontariste d'aménagement et d'équipement : leur localisation prioritaire dans les polarités montre la très forte volonté intercommunale de renforcer les polarités du territoire.

En effet, par leur localisation les zones 1AU traduisent l'orientation du PADD de **renforcer l'installation des nouveaux habitants dans et autour des bourgs** et de **s'engager dans des politiques de mobilité durables** :

Les zones 1AU sont ainsi pour près de 83% en terme de surface au niveau des polarités principales et secondaires. De plus, elles sont localisées dans leur majeure partie : soit en cœur de bourg ou de village, soit à moins de 200 mètres du centre dans les villages, soit

à 200-400 mètres au niveau des polarités principales, soit à moins de 500 mètres au niveau des deux pôles principaux.

Trois zones 1AU sont plus éloignées d'une centralité. A Saint-Gengoux-le-National, une zone 1AU est localisée à un peu moins d'un kilomètre du centre bourg, en raison de la plus grande étendue de l'espace urbain. Elle est toutefois très proche de la voie verte, et s'inscrit en cohérence avec un parti d'urbanisation visant à faire de la voie verte un véritable levier d'aménagement et de développement du territoire. A Granges, les deux zones 1AU sont localisées dans le pôle bâti principal, où ne se trouvent pas l'école et la mairie, ces dernières étant localisées dans un plus petit hameau. Cette situation s'explique donc par l'armature urbaine spécifique de la commune de Granges, éclatée entre plusieurs gros hameaux. Toutefois, les zones 1AU sont reliées à la mairie et à l'école par un cheminement sécurisé récemment créé et tout à fait adapté à l'usage des vélos et des piétons.

De manière complémentaire avec les zones urbaines mixtes, les zones 1AU mettent donc en œuvre **l'engagement dans des politiques de mobilité durables** inscrites au PADD. Près de 65% des logements à créer sont prévus au niveau des polarités principales et secondaires, essentiellement au sein des zones Ua, Ub et 1AU qui englobent les centralités et leurs périphéries proches. Les zones Ua, Ub et 1AU ont été établies au niveau des bourgs et villages principaux de ces polarités, où sont concentrés les commerces et services. La délimitation des zones Ua, Ub et 1AU s'inscrit ainsi en cohérence avec l'orientation du PADD qui prévoit que les nouvelles opérations confortent voire renforcent les réseaux de cheminements doux en direction des commerces et équipements.

La délimitation de la zone urbaine et à urbaniser mixte répond à l'orientation du PADD de respecter l'objectif du SCOT du Chalon nais de **limiter la consommation de l'espace pour l'habitat à 57,5 hectares**.

En corrélation avec la délimitation des zones 1AU, celle des zones Um, Ua, Ub, Uh et Uj a été établie de manière à englober des gisements fonciers d'une surface de 31 hectares (avec rétention foncière sur les espaces en densification), auxquels s'ajoute une surface de 2,5 hectares liés à la densification diffuse (terrains de petite superficie, divisions de jardins). Ainsi, le développement de l'habitat se fait majoritairement (environ 60%) au sein de zones U équipées.

La zone à urbaniser mixte 1AU englobe des gisements fonciers d'une surface de 24 hectares (avec rétention foncière sur les espaces en densification), auxquels s'ajoutent une surface de 31 hectares en zones urbaines mixtes (Ua, Ub et Uh) et de 2,5 hectares liés à la densification diffuse (terrains de petite superficie, divisions de jardins). Le total établi en cohérence avec le PADD est donc de 57,5 hectares.

La zone Uj a été délimitée de manière à ne pas impliquer de consommation de l'espace par l'urbanisation. Elle n'entraîne pas de changement d'affectation de l'espace qu'elle englobe au regard de sa largeur réduite par rapport à l'habitation (20 à 30 mètres selon que l'habitation est en retrait de la voie ou à proximité de cette dernière) et de la constructibilité très réduite établie par le règlement. Limitée à des motifs de préservation

d'espaces tampon et d'entrées de village, la zone Uj représente une surface globale très restreinte : un peu plus de 20 hectares environ, soit 2% du total des zones urbaines « mixtes » (zones Ua, Ub, Uh et Uj).

Afin de mettre en œuvre l'orientation du PADD de **renforcer l'installation des nouveaux habitants dans et autour des bourgs**, les zones Ua et Ub englobent la majeure partie des gisements fonciers en zones urbaines mixtes. Ces zones Ua et Ub sont en proportion majoritaire au sein des 2 polarités principales et des 8 polarités secondaires. Pour cette raison, les polarités principales et secondaires représentent respectivement 34% et 31% des logements neufs potentiellement réalisables.

Dans ce contexte, l'urbanisation est contenue dans les secteurs de sensibilité identifiés par le PADD :

- ✓ les opérations d'habitat isolées dans les **secteurs sous pression urbaine (proximité des échangeurs de la RCEA) ou de forte sensibilité (échangeurs de la RCEA)** sont évitées,
- ✓ les **extensions linéaires sont évitées**, la zone U s'arrêtant à la première construction du village ou du bourg.

Le PLUi met en œuvre les orientations du PADD en matière de **diversification et d'amélioration du parc de logements**.

La délimitation des zones urbaines s'inscrit dans le cadre de l'orientation du PADD de **renforcer l'attractivité du parc ancien afin d'endiguer les phénomènes de vacance** :

Au regard des objectifs du SCOT pour la période comprise entre 2018 et 2030, la programmation des logements du PLUi s'inscrit dans une fourchette « haute » de 660 logements, soit une trentaine de logements supplémentaires qui correspondent à un « retard » cumulé sur les années 2018-2019 au regard des perspectives du SCOT. Plutôt que de favoriser la construction neuve, ce potentiel de 30 logements est « réaffecté » sur la résorption de la vacance et la réhabilitation du bâti. La mobilisation du bâti existant passe ainsi d'un objectif du SCOT repris par le PADD de 80 logements sur 10 ans à 110 logements.

De plus, hors rétention foncière, les gisements fonciers en densification représentent plus de la moitié du potentiel en zones urbaines mixtes (Um, Ua, Ub, Uh) et plus du tiers en zones urbaines mixtes et en zones 1AU confondues.

Ainsi, le cumul des possibilités de densification pour la construction neuve, de densification « diffuse » sur des petites surfaces et des fonds de jardin (environ 25 logements) et de mobilisation du bâti existant totalisent un peu moins de 40% du potentiel de 660 logements en tenant compte d'une rétention de moitié sur les « dents creuses ». Toutefois, dans le cadre de l'application du PLUi, cette proportion devrait se rééquilibrer en faveur de la densification et de la réhabilitation dans la mesure où une rétention s'appliquera inévitablement sur des surfaces en extension, notamment en zones Ua et Ub. Le règlement du PLUi met ainsi en œuvre l'objectif du PADD de **prévenir la dégradation des logements vacants, notamment dans la vallée de la Guye**, en limitant les possibilités de constructions en extension. A Genouilly spécifiquement, le recentrage de l'urbanisation s'inscrit en cohérence avec l'orientation de **maintenir l'offre de logements pour les publics spécifiques**.

La délimitation des zones Uj en espaces tampon ou l'établissement des zones Ua, Ub ou Uh au plus près du bâti existant contribuent à préserver des espaces de jardins particulièrement nécessaires au maintien du bâti ancien et pavillonnaire. Un développement non maîtrisé de la division parcellaire, notamment par l'implantation de logements en second rang ou dans les jardins des maisons anciennes, entraînerait une dégradation du bâti, notamment au sein des tissus bâtis anciens urbains et villageois.

Les dispositions en faveur de la mobilisation du bâti existant et de la limitation des extensions urbaines contribuent également à la mise en œuvre de l'orientation du PADD visant **l'exemplarité énergétique du parc de logements**.

Le règlement du PLUi s'inscrit également en cohérence avec l'orientation du PADD visant **à diversifier l'offre de logements afin de proposer des biens répondant aux besoins de l'ensemble des publics du territoire :**

Les pôles principaux de Buxy et de Saint-Gengoux-le-National sont les mieux à même d'accueillir une offre de logements diversifiés. L'ensemble des zones urbaines mixtes ainsi que la zone 1AU ont été délimitées de manière à concentrer 22% des capacités foncières et 34% des logements neufs futurs au sein de ces deux pôles. En cohérence avec le PADD, il y a donc une nette orientation du développement vers les deux polarités principales puisque ces dernières englobent 28% du parc de logements en 2015. Le potentiel de logements est évalué à 182, auquel s'ajoutent potentiellement une dizaine de logements par densification diffuse : le règlement du PLUi répond donc bien à l'objectif du PADD de créer 200 logements neufs sur les deux pôles principaux.

La proportion de logements sur les deux pôles devrait s'accroître grâce aux actions menées en faveur de la réhabilitation : la vacance est en effet particulièrement élevée sur ces polarités.

En ce qui concerne les autres communes, le renforcement de la mobilisation du bâti existant et de la vacance est l'orientation principale pour diversifier l'habitat et améliorer le parc existant (qualité énergétique, adaptation au vieillissement), notamment dans les communes ayant un parc de logements peu diversifié.

➔ **Accompagner tous les citoyens**

La délimitation des zones U et AUa a été établie afin de mettre en œuvre l'orientation du PADD visant à **animer le territoire en favorisant les rencontres entre habitants et en renforçant l'attractivité de l'offre de service des bourgs**.

En premier lieu, il s'agit de valoriser le lien entre l'environnement urbain et l'environnement agro-naturel caractéristique du milieu rural, et de stopper l'étirement linéaire de l'urbanisation le long des voies, qui isole les habitations les unes par rapport aux autres.

La délimitation des zones urbaines mixtes au plus près du tissu bâti existant permet de maintenir un lien entre les tissus villageois et l'environnement agricole et naturel. Le parti d'urbanisation est d'éviter l'étirement urbain linéaire ainsi que l'implantation des constructions en second rang le long de voies généralement peu équipées. En conséquence, la délimitation des zones urbaines mixtes et des zones à urbaniser privilégie

le développement au niveau de terrains bien positionnés par rapport au centre bourg ou au centre villageois. Ainsi, la majeure partie du potentiel foncier se localise au niveau :

- ✓ Pour les zones urbaines mixtes : de « dents creuses » ou d'espaces situés dans le prolongement du centre du village et du centre du bourg
- ✓ Pour les zones 1AU : sur des terrains ciblés en raison de leur faible éloignement par rapport au centre du bourg et du centre du village.

La mixité urbaine favorisée en section 1 du règlement des zones U et AU, notamment par le maintien d'activités agricoles et viticoles sous conditions d'une meilleure insertion dans leur environnement, s'inscrit dans cette volonté de conserver cette porosité caractéristique du milieu rural.

Cette volonté de stopper le développement linéaire des bourgs et villages, que ce soit par étirement le long des voies ou par implantation de nouvelles constructions en second rang, implique de développer des espaces tampons entre l'habitation et les espaces agricoles et naturels :

- ✓ Dans la majeure partie des cas, les zones Ua, Ub et Uh sont établies en limite de parcelles ou, en cas de tènements trop étendus, avec une marge de 5 à 10 mètres par rapport à l'habitation (afin de permettre une extension éventuelle de la construction)
- ✓ Dans certains cas, l'établissement d'une zone Uj est nécessaire dans le cas notamment d'alignements bâtis le long d'une voie. Une zone Uj de 20 à 30 mètres de largeur est alors établie.

Les limitations aux implantations commerciales (en raison notamment des restrictions réglementaires de surfaces de vente hors zone Uxc et de l'absence de développement de nouvelles surfaces économiques aux abords de la RCEA) créent un contexte favorable au déploiement des surfaces commerciales et des services dans les centres bourgs. Le PLUi déploie un programme diversifié impliquant la densification et la résorption de la vacance dans les centres bourgs (zones Ua et Ub), le confortement de l'habitat en proximité du centre bourg (zones 1AU), le développement des services publics localisés essentiellement en centre bourg (zones Ue et zones urbaines mixtes).

Les zones Ua et Ub ont été positionnées de manière à ne pas s'étendre le long des infrastructures routières, notamment les routes départementales. L'urbanisation en profondeur par rapport aux routes départementales est privilégiée, notamment en ce qui concerne le choix de localisation des zones 1AU.

Les zones 1AU et leurs dispositions d'aménagement au travers des OAP ont été établies de manière à favoriser la porosité du tissu bâti. Les zones 1AU ne constituent pas une nouvelle centralité ou un nouveau quartier et n'impliquent pas la constitution d'une armature interne d'espaces publics. De par leur faible superficie et leur localisation en proximité du centre du village ou du bourg, les zones 1AU s'inscrivent dans une approche plus globale de l'évolution du bourg ou du village, pour lequel il est prévu le confortement d'équipements (zone Ue), le maintien d'espaces verts ou agricoles (zones A et N) ou la conservation d'éléments du patrimoine bâti ou végétal (EBC, protections au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme, changements de destination), le

développement de liaisons piétonnes (emplacements réservés). Il faut préciser que, sur les 54 emplacements réservés pour équipements inscrits au PLUi, 27 contribuent au confortement des bourgs et villages comme pôles de vie et espaces de rencontre pour les habitants : voir la partie justificative relative aux emplacements réservés.

En effet, la majorité des zones 1AU sont de superficie limitée (16 des 29 zones 1AU ont une superficie de moins de 1 hectare), et seules deux zones 1AU ont une superficie supérieure à 2 hectares (à Buxy et à Marcilly-en-Buxy). Dans ces deux derniers cas, les zones 1AU sont localisées en secteur pavillonnaire, en périphérie proche du centre village, et représentent un enjeu de liaison vers ce dernier plutôt que de constitution d'un cœur de quartier.

En ce qui concerne les communes caractérisées par un éloignement de l'école par rapport au centre bourg historique, un arbitrage a été décidé quant à la localisation des zones 1AU :

- ✓ Saint-Boil : bien que l'école soit désormais à l'extrémité Sud du village, les zones 1AU restent localisées dans la partie Nord du village, qui correspond à la partie ancienne la plus dense et la plus peuplée. Cette partie est la mieux à même de développer des fonctions de centralité. De fait, la mairie, la poste, les commerces et certains services publics restent dans le centre bourg. Un trottoir dans le centre bourg prolongé au-delà du centre bourg par un chemin piéton sécurisé facilite l'accès à l'école pour les habitants du centre bourg.
- ✓ Granges : compte tenu de l'armature urbaine éclatée de la commune, il a été décidé de concentrer le développement de l'habitat sur le hameau le plus étoffé, plutôt qu'au niveau du hameau où se trouvent l'école et la mairie, de plus petite taille. Le hameau le plus étoffé est le mieux à même d'accueillir d'éventuels commerces et services dans une commune où les habitants doivent se rendre principalement à Chalon-sur-Saône. Le hameau où se trouvent les deux zones 1AU est désormais relié à l'école et à la mairie par un cheminement piétons et vélos sécurisé. Un autre cheminement est également prévu avec son inscription en emplacement réservé.
- ✓ Saint-Gengoux-le-National : quatre des 5 zones 1AU sont situées au Sud du bourg. Elles sont à proximité du collège et à relativement faible distance des écoles (environ 600 mètres pour trois zones 1AU et un peu moins d'un kilomètre pour une quatrième). Cette localisation des zones 1AU s'inscrit en cohérence avec le PADD qui souhaite orienter le développement vers les secteurs proches de la voie verte.

Les zones 1AU ont été positionnées en retrait des voies de circulation principales, contribuant à un développement des espaces de vie en dehors de ces axes passants :

- ✓ RD28 (route du Creusot)
 - Saint-Gengoux-le-National : la zone 1AU est en retrait de la RD28, séparée de cette dernière par un parc arboré d'une profondeur d'un peu moins de 100 mètres. La zone 1AU est donc accessible par une rue du village, la rue de la Tuilerie. De plus, la RD28 est dans ce secteur aménagée en traversée de centre bourg et fortement arborée. Elle ne constitue donc pas une coupure entre la zone d'urbanisation future et le centre bourg.
- ✓ RD49/110 (route de Saint-Gengoux) :

- Messey-sur-Grosne : la zone 1AU est localisée aux abords de rues du village, en retrait de l'infrastructure départementale.
- ✓ RD977 (route de Buxy) :
 - A Marcilly-les-Buxy, la zone 1AU est établie en bordure de la route départementale. Toutefois, elle offre une profondeur de l'ordre de 120 mètres par rapport à l'infrastructure départementale, et l'accès est prévu à partir de la voie de desserte d'un lotissement limitrophe. Les implantations bâties prévues sur deux rangs favorisent un certain recul des constructions par rapport à la RD. Il faut enfin souligner que tout le linéaire de la route départementale jusqu'au centre village est désormais longé par un chemin sécurisé adapté aux piétons et aux cyclistes.
- ✓ RD67 / 981 (route de Cluny) :
 - A Saint-Gengoux-le-National, deux zones 1AU à proximité de la RD67 sont prévues pour être desservies par une voie traversante qui créera un bouclage avec la route de Curtil. Une des zones 1AU est en retrait de l'infrastructure départementale et l'autre zone en est séparée par un bosquet que l'OAP prévoit de maintenir. De plus, la RD67 est aménagée de trottoirs jusqu'au centre bourg à proximité d'une des deux zones 1AU.
 - A Chenôves, la zone 1AU est en arrière des fronts bâtis anciens bordant l'infrastructure départementale. Un emplacement réservé prévoit la création d'une voie publique reliant la zone 1AU à la RD981, afin d'assurer la desserte de la zone en retrait de la RD981.
 - A Saint-Boil : aucune des deux zones 1AU n'est en limite de la RD981. Elles sont accessibles par deux rues du village, la rue Blondin et la rue Chorlot. De plus, ces deux zones étant dans le centre bourg, la RD981 est aménagée en traversée urbaine (fronts bâtis permettant d'apaiser la circulation, trottoirs, etc...).
 - A Saules, une des deux zones 1AU est située à 200 mètres de l'infrastructure départementale. Elle s'inscrit dans la même démarche que pour les zones 1AU délimitées à Saint-Boil : une desserte par la rue des Quatre Chemins située dans le prolongement de la rue Chorlot, et une jonction avec une infrastructure départementale aménagée en traversée urbaine.
- ✓ RD49/983 (route de Chalon) :
 - A Germagny, la zone 1AU est établie en bordure de la route départementale. Toutefois, elle offre une profondeur de l'ordre de 220 mètres par rapport à l'infrastructure départementale, et une voie traversante prévue par l'OAP permettra aux habitants futurs d'avoir accès à la rue Jean Pierson. Les futurs habitants bénéficieront donc d'espaces internes et d'un accès aux rues du village qui leur évite d'être dépendants de l'infrastructure départementale.
 - A Saint-Gengoux-le-National, la zone 1AU située à proximité du collège est en retrait de l'infrastructure départementale. Elle est desservie par une rue du village. Au niveau de cette zone, la route départementale est en traversée urbaine et à proximité du collège. Elle est donc largement aménagée de trottoirs.

- A Santilly, la zone 1AU sera desservie directement depuis l'infrastructure départementale. Toutefois, cette zone est en plein cœur du village, face à l'église, au niveau d'une portion d'infrastructure pour lequel l'enjeu est l'apaisement du trafic plutôt que d'y favoriser les circulations de transit.

L'enjeu pour ces zones à vocation d'habitat essentiellement est la porosité vis-à-vis de leur environnement urbain et agro-naturel. La démarche suivante a été mise en place :

En premier lieu, 25 sur les 29 zones 1AU prévues impliquent la création de voirie interne. Dans ce cas, les dispositions suivantes ont été prévues :

- ✓ la création de voiries traversantes permettant de relier des rues du bourg et du village entre elles, et ainsi de conforter l'armature viaire : c'est le cas des OAP2 (Buxy), OAP 12 (Marcilly-les-Buxy), OAP18 (Sainte-Hélène), OAP26 (Saint-Martin d'Auxy)
- ✓ en l'absence de liaison possible entre deux rues du village ou du bourg, afin d'éviter les voies en impasse, il est préconisé :
 - la création d'une armature viaire interne à l'OAP permettant au minimum deux accès sur la rue (dont un éventuellement piéton) évitant ainsi les voiries en impasse : c'est le cas des OAP3 (Buxy), OAP6 (Chenôves), OAP7 (Genouilly), OAP8 (Germagny), OAP22 (Saint-Gengoux-le-National),
 - la création d'un bouclage interne au sein de la zone avec un seul accès sur la voie : c'est le cas de l'OAP14 (Moroges), de l'OAP23 (Saint-Gengoux-le-National),
 - de maintenir une possibilité d'accès vers les tissus bâtis limitrophes lorsque la configuration du terrain rend difficile la création d'un double accès ou d'un bouclage interne : c'est le cas des OAP9 (Granges), OAP10 (Granges), OAP17 (Sainte-Hélène).
- ✓ dans un nombre de cas limités, une voie en impasse est nécessaire, afin d'éviter de déboucher sur une RD (OAP11 à Marcilly-les-Buxy, OAP21 à Saint-Gengoux-le-National), de limiter les créations de voie en raison de la présence d'espaces à préserver (OAP27 à Saint Vallerin, OAP15 à Saint-Boil) ou en raison d'une configuration de terrain difficile liée à une faible largeur sur voie ou à une étroitesse du tènement rendant difficile la création de deux accès ou un bouclage interne (OAP1 de Bissye-sur-Fley, OAP13 de Messey-sur-Grosne, OAP16 de Saint-Boil, OAP19 et 22 de Saint-Gengoux-le-National, OAP29 de Saules) ou afin d'assurer le partage du tènement entre une zone d'habitat et une zone d'équipements (OAP20 de Saint-Gengoux-le-National).

En second lieu, certaines zones 1AU s'articulent étroitement avec la voirie du village ou du bourg et ne nécessitent pas de création de voirie interne : cela concerne les zones 1AU de Saint-Germain-les-Buxy (OAP26), Santilly (OAP28), Villeneuve-en-Montagne (OAP31 et 32).

Le PLUi confère à la voie verte une fonction structurante majeure pour le développement du territoire :

Près de 45% des surfaces en zone 1AU sont en proximité immédiate ou à 1 kilomètre de la voie verte pour les plus éloignées :

- ✓ Deux des trois zones 1AU de Buxy sont situées à proximité de la voie verte, la troisième étant à 500 mètres de l'infrastructure cyclable.
- ✓ Quatre des cinq zones 1AU de Saint-Gengoux-le-National sont à proximité de la voie verte, la cinquième étant à une distance d'un peu plus d'un kilomètre de l'infrastructure cyclable.
- ✓ Les zones 1AU de Saint-Boil et une zone 1AU de Saules sont localisées à moins d'un kilomètre de la voie verte.

De même, près de 11 communes sont à moins de 3 kilomètres en vélo de la véloroute, ce qui peut représenter 5 minutes en vélo (hormis Bissey-sous-Cruchaud, Montagny-les-Buxy et Saules soumises à des contraintes de relief). Or, ces communes sont prévues pour accueillir un peu plus de 60% du potentiel en logements.

Le règlement du PLUi met en œuvre la grande orientation du PADD prévoyant d'**anticiper les grands enjeux de santé**.

Le développement urbain est globalement très fortement réduit aux abords des infrastructures bruyantes ou des principales routes départementales :

- ✓ RCEA : au niveau des villages et hameaux principaux impactés par le périmètre de nuisances sonores de la voie, notamment Les Baudots à Marcilly-les-Buxy, Maisons Rouges à Sainte-Hélène, le village et plusieurs hameaux à Moroges, les zones urbaines mixtes et les zones Ue sont établies au plus près du bâti existant, sans extension. Aucune zone 1AU n'a été établie aux abords de l'infrastructure.
- ✓ Ligne ferrée grande vitesse : au niveau des villages et hameaux principaux impactés par le périmètre de nuisances sonores de la voie, notamment le village de Vaux-en-Pré, le bourg et certains hameaux de Genouilly, les zones urbaines mixtes et les zones Ue sont établies au plus près du bâti existant, sans extension. Aucune zone 1AU n'a été établie aux abords de l'infrastructure.
- ✓ Principales routes départementales : comme cela a été expliqué précédemment, les zones 1AU ont été établies en retrait de ces infrastructures départementales ou avec une certaine profondeur par rapport à ces dernières.
- ✓ Maintien de l'urbanisation à distance du site de stockage de déchets non dangereux de Granges.

Un secteur d'interdiction de construire dans l'attente d'une mise en conformité des équipements collectifs d'assainissement a été établi. Ce secteur concerne 10 communes et il a été établi pour les motifs suivants :

- ✓ Insuffisance des équipements collectifs d'assainissement : Bissey-sur-Fley, Burnand, Culles-les-Roches, Jully-les-Buxy (un hameau), Saint-Martin d'Auxy (en périphérie de la commune de Marcilly-les-Buxy), Saint-Privé (hameau), Santilly et Sercy
- ✓ Absence de zonage d'assainissement : Marcilly et Messey-sur-Grosne.

Le secteur d'interdiction a été établi au niveau des zones urbaines et à urbaniser situées en zone d'assainissement collectif ou équipements par un réseau d'assainissement. Le périmètre d'interdiction cessera de s'appliquer automatiquement, sans procédure d'évolution du PLUi, dès lors que les équipements auront été renforcés.

La capacité de la ressource et des équipements d'adduction d'eau potable ont été pris en compte pour l'évaluation des possibilités de construire. L'évaluation environnementale du PLUi a permis d'établir qu'aucun secteur d'interdiction n'était nécessaire aux motifs d'une capacité insuffisante ou d'un problème de qualité de l'eau. Par ailleurs, les périmètres de captage sont préservés par un classement en zones A ou N.

Les abords des cours d'eau sont préservés de l'urbanisation :

- ✓ Classement en zones A ou N, y compris en traversée de secteurs urbanisés. En cas de risque d'inondations avéré, un indice « i » est défini afin de protéger les espaces concernés, ou un classement au sein de la zone Np.
- ✓ Protection des ripisylves identifiées au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme.

➔ L'innovation au cœur du modèle de développement

En ce qui concerne l'orientation du PADD de maintenir et de valoriser les filières d'excellence agricole : outre la limitation de la consommation de l'espace par l'urbanisation, le règlement du PLUi admet en zones urbaines mixtes l'évolution des exploitations agricoles et les constructions nouvelles liées à cette activité. Un certain nombre de limitations sont toutefois établies afin d'assurer le bon voisinage entre cette activité et son environnement résidentiel :

- ✓ en zone Um, seules sont admises les activités viticoles dès lors qu'elles ne sont pas soumises au régime des autorisations au titre des ICPE ;
- ✓ dans les autres zones urbaines mixtes : les activités agricoles sont admises sous réserve de ne pas être source de nuisances ou de dangers pour leur environnement résidentiel ;
- ✓ en zone Uj, la protection est la règle et l'activité agricole est incompatible avec l'usage de jardins que la zone Uj prévoit de maintenir ;
- ✓ les restrictions aux activités agricoles sont plus importantes au sein des zones 1AU afin de ne pas bloquer les développements prévus pour ces zones : seule est admise l'évolution des exploitations existantes sous réserve d'une compatibilité avec le voisinage en terme d'incommodités.

Les espaces de la Côte Viticole identifiés au PADD pour une protection des parcelles en vigne sont préservés par un classement en zone Av.

Les seules incidences sont les suivantes :

- ✓ à Moroges : seul un tènement viticole enclavé a été inscrit en zone 1AU, mais il est en dehors des surfaces fléchées au PADD. Sa proximité avec les habitations rendait difficile le maintien de son exploitation, tandis que sa localisation en cœur de village permet le confortement de ce dernier ;
- ✓ à Buxy :
 - le développement urbain s'oriente vers l'Est, aux abords de la voie verte, préservant les coteaux viticoles, notamment ceux fléchés par le PADD à l'Ouest et au Nord du bourg. La seule extension sur la surface AOP dans ce secteur de coteaux concerne la création du parking pour le stade de rugby. Les parcelles concernées ne sont toutefois pas en vigne ;

- la partie Est du bourg est également en zone d'AOP : les trois zones 1AU sont en zone d'appellation d'origine protégée. Il s'agit d'une « ponction » inévitable dans la mesure où les seules surfaces disponibles pour le développement du bourg sont dans ce secteur ;
- ✓ à Saint-Vallerin : seul un tènement viticole enclavé a été inscrit en zone 1AU : très inséré dans le tissu bâti et dans le prolongement du centre villageois, il a été décidé d'y orienter l'urbanisation, permettant sur le reste du territoire de circonscrire très fortement l'urbanisation au contact de la côte viticole (frange orientale du village) et de très fortement circonscrire la zone Uh au niveau des hameaux ;
- ✓ à Chenôves : les zones Ua, Ub et Uh se limitent au tissu bâti existant. Une zone 1AU est délimitée au niveau de parcelles AOP, qui ne sont toutefois pas en vigne. La localisation de cette zone 1AU est justifiée par sa situation dans le prolongement immédiat du centre du village ;
- ✓ à Saules : les zones U sont limitées au tissu bâti existant. Les deux zones 1AU sont en zone d'AOP viticole. Toutefois, elles ne sont pas en vignes. Elles ont été choisies en raison de leur localisation à proximité du centre du village de Saules et du centre du village de Saint-Boil ;
- ✓ à Saint-Boil : les zones U sont limitées au tissu bâti existant. Une des deux zones 1AU est en AOP viticole. Toutefois, elle n'est pas en vigne, ni au niveau du coteau viticole fléché par le PADD, situé en frange Ouest du bourg. La zone 1AU a été délimitée en raison de sa proximité avec le centre bourg ;
- ✓ à Culles-Les-Roches : les parcelles en vignes sont protégées. La zone Ub englobe quelques habitations périphériques du village situées en zone AOP, incluant quelques terrains interstitiels qui ne sont pas en vignes. Il s'agit ici de délimiter la zone U en fonction de la situation constatée sur le terrain ;
- ✓ à Saint-Gengoux-le-National : la zone viticole située à l'Est et au Nord du village est intégralement protégée. Quelques maisons anciennes sont en zone AOP au Nord du village le long de la RD28 : la zone Ua englobe ces constructions afin de prendre en compte la situation existante, sans extension au-delà.

Aucune incidence n'est repérée au niveau des autres communes concernées par les zones d'AOP viticoles : Rosey, Bissey-sous-Cruchaud, Jully-les-Buxy, Montagny-les-Buxy, Fley.

Ainsi, l'impact de la zone urbaine sur la zone AOP viticole reste très limité : les 9 zones 1AU concernées sont localisées au sein d'un centre bourg ou de village. Seules trois zones 1AU englobent des surfaces en vignes.

Le règlement du PLUi s'inscrit en cohérence avec l'orientation du PADD de **permettre le développement des activités artisanales** et de **structurer l'offre commerciale du territoire**.

Le règlement du PLUi favorise une certaine mixité des destinations de construction en zones urbaines mixtes. L'ensemble des destinations sont admises afin de répondre à la mixité fonctionnelle caractéristique des villages et des bourgs : maintien des exploitations agricoles et forestières, développement des activités de commerce et de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics, des activités des secteurs secondaire et tertiaire.

L'interdiction est l'exception et concerne les activités incompatibles avec un environnement résidentiel :

- ✓ les activités susceptibles d'être sources de risques et de nuisances ;
- ✓ certaines sous-destinations incompatibles de par leurs caractéristiques propres : exploitations forestière et agricole (hors viticole) et commerce de gros en zone urbaine très dense (zone Um), entrepôts (constructions nouvelles uniquement) ;
- ✓ certaines sous-destinations affectées à des fonctions de centralité et peu appropriées en secteur de hameaux (zone Uh) : cinéma et certains équipements recevant du public, centres de congrès et d'exposition.

Des prescriptions graphiques particulières visant la préservation des linéaires commerciaux de Buxy et de Saint-Gengoux-le-National complètent les dispositions du PLUi en faveur de la mixité urbaine.

Le règlement du PLUi met en œuvre l'orientation du PADD visant à **favoriser le développement de filières de production d'énergies renouvelables** et à **accompagner la transition numérique du territoire**. Les exploitations forestières sont fortement limitées en zone urbaine mixte, bien que l'évolution de l'existant soit admis en zones Ua, Ub et Uh. Le règlement du PLUi ne fait pas obstacle au développement de dispositifs plus performants sur le plan énergétique : installation de production énergétique solaire et centrales photovoltaïques admise en zones urbaines, sauf en zone 1AU afin de préserver la vocation d'habitat de ces espaces. De plus, le règlement du PLUi ne s'oppose pas au développement d'énergies renouvelables et solaires dans le cadre des projets d'aménagement et de construction, bien qu'il fixe des règles minimales d'intégration paysagère et architecturale. Le confortement des polarités est également favorable à la prise en compte du numérique pour le développement économique.

➔ Concilier développement urbain et qualité environnementale

La modération de la consommation de l'espace par l'urbanisation et les prescriptions spécifiques en matière de végétalisation des parcelles en zones U et AU concourent à réduire au maximum l'imperméabilisation des sols. Les abords des ruisseaux sont inscrits en zones A ou N, y compris en traversée de village et de hameaux, et un indice « i » s'applique spécifiquement dans les secteurs réputés inondables. Les coteaux viticoles sont préservés par un classement en zone Av. Le PLUi s'inscrit donc en cohérence avec les orientations du PLUi visant à **mettre en scène l'eau** et à **préserver les populations des aléas d'inondations et d'érosion viticole**.

Les orientations du PADD visant à **préserver les espaces naturels remarquables et à valoriser la trame verte et bleue comme support de découverte du territoire**, sont mises en œuvre par le règlement du PLUi de la manière suivante :

- ✓ certains milieux naturels spécifiques font l'objet de protections particulières au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : zones humides, pelouses sèches,
- ✓ les zones urbaines et à urbaniser ont été établies au plus près des espaces urbanisés existants, afin de préserver les grands réservoirs de biodiversité d'intérêt général ;

- ✓ les extensions urbaines sont évitées au niveau des sites Natura 2000 et des espaces sensibles identifiés notamment en tant que Znieff de type 1.

Les impacts sur les espaces naturels remarquables restent justifiés par l'absence d'alternative possible et sont spécifiquement pris en compte par l'évaluation environnementale. Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été déterminés, tels que la réduction des surfaces d'urbanisation – à Genouilly ou Villeneuve-en-Montagne, des protections réglementaires spécifiques.

Les justifications sont les suivantes : l'absence d'alternative possible en matière d'urbanisation, tel que l'éloignement du village des espaces situés hors espaces naturels sensibles, notamment à Sainte-Hélène, ou la situation du village dans son intégralité au sein d'un zonage environnemental, notamment à Genouilly et Saules.

Lorsque le bâti existant est au sein d'un grand réservoir de biodiversité, la zone urbaine est délimitée de la manière suivante : elle est limitée le plus strictement possible au tissu bâti existant : à Saint-Gengoux-le-National, Saint-Vallerin (incluant le village et les hameaux des Curtils et de Collonge), à Burnand (Le Bourg et le village de Saint-Martin), à Villeneuve-en-Montagne, à Montagny-les-Buxy, à Fley, à Culles-les-Roches, à Sercy, à Collonge-en-Charollais om des extensions limitées sont localisées à proximité du centre du village.

A Villeneuve-en-Montagne, la zone 1AU située au sud de la rue principale sur le village a été supprimée en raison de la sensibilité environnementale des espaces concernés. Un autre site d'urbanisation a été délimité un peu plus au nord.

En présence de corridors écologiques, au sein des communes traversées, un zonage urbain uniforme a été évité pour privilégier la délimitation de zones N au sein du tissu bâti préservant certains parcs, jardins et boisements. Ce zonage peut être complété par des protections de jardins ou parcs au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que par des EBC. L'ensemble des communes touchées par les corridors de biodiversité sont concernées : Buxy, Saint-Gengoux-le-National, Saint-Boil, Bissey-sous-Cruchaud, Cersot, Sassangy.

➔ **Mettre en avant un cadre de vie de grande qualité**

La délimitation des zones urbaines et à urbaniser s'est réalisée sur la base des principes définis par le PADD :

- ✓ Respecter les modes d'implantation des bourgs appartenant à chaque entité paysagère ainsi que leur silhouette urbaine

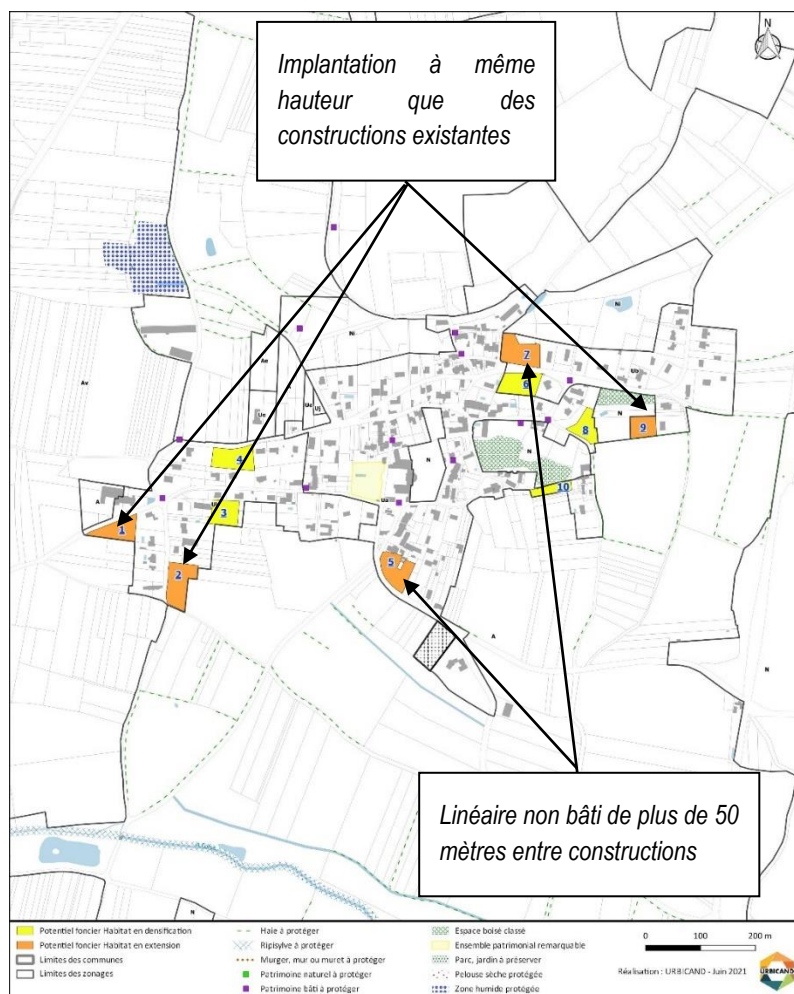
Les zones Ua et Ub sont établies au niveau de l'enveloppe urbaine existante. Les tènements fléchés en extension en zones Ua et Ub, conformément à la définition établie par le SCOT, présentent les caractéristiques suivantes :

- une localisation entre des constructions existantes situées du même côté de la voie : le linéaire entre les tènements bâtis est supérieur à 50 mètres, raison pour laquelle le terrain est identifié en extension. Toutefois, il reste de par sa localisation perçu comme intégré à la silhouette urbaine du bourg ou du village
- une implantation à même hauteur que des constructions existantes.

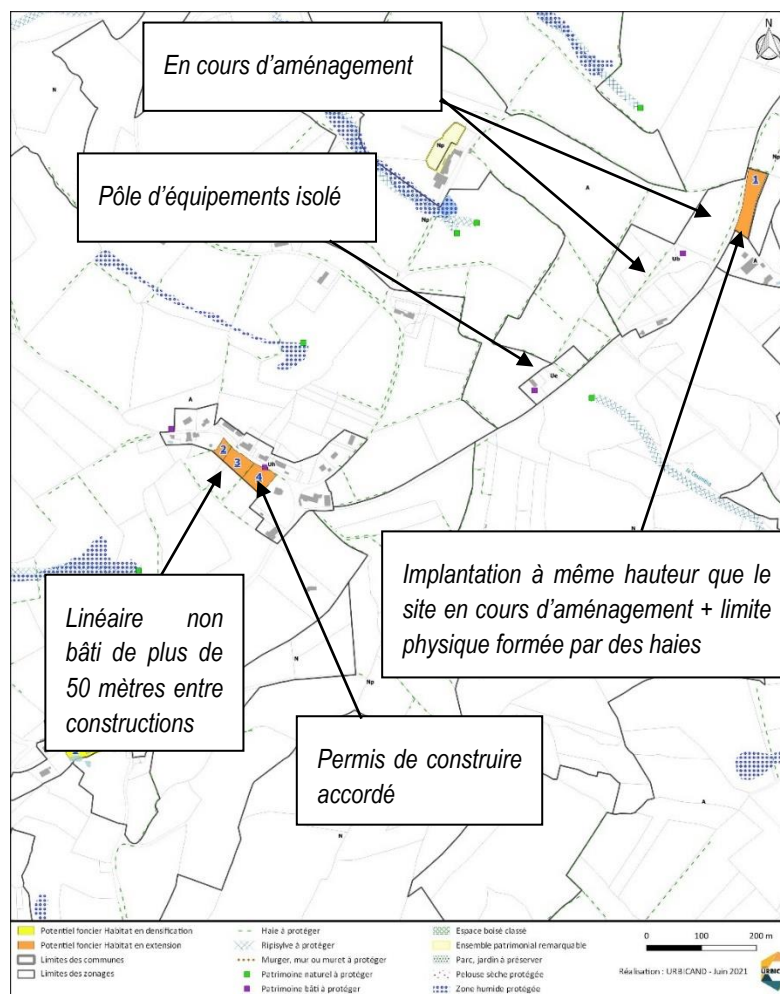
Les exceptions à ce principe sont justifiées par la prise en compte d'éléments de contexte tels que le relief, les voies ou la végétation, en cohérence avec le principe du PADD décrit un peu plus loin.

Les zones Uh sont délimitées au niveau des hameaux existants. Comme cela a été expliqué précédemment, les exceptions à ce principe sont justifiées par une armature urbaine spécifique de la commune ou par la possibilité de favoriser l'implantation d'habitations et d'équipements (Saint-Privé).

Justifications d'extension en zones U à Jully-les-Buxy



Justifications d'extension en zones U à Saint-Martin d'Auxy

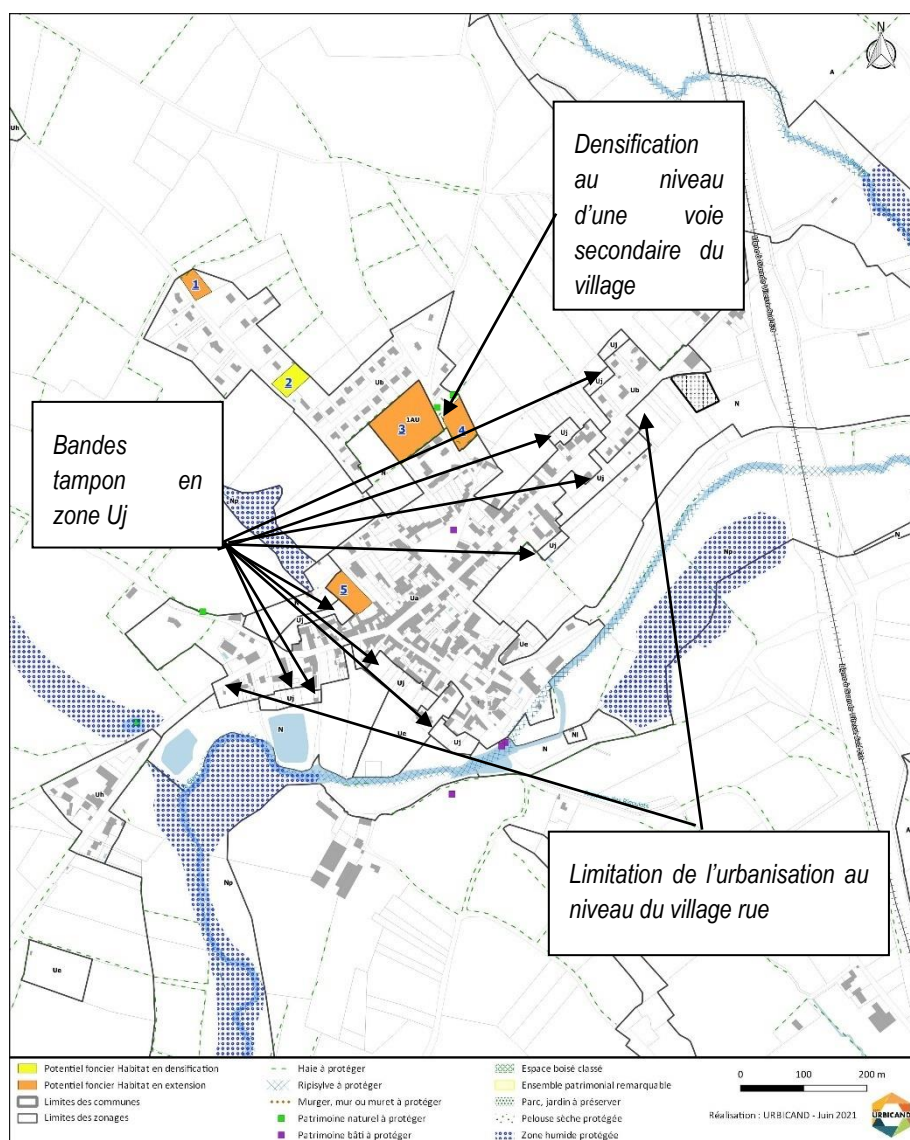


- ✓ Densifier les villages rues et extensions linéaires par la constitution ponctuelle de poches de bâti plus dense le long de leurs branches. Ces dernières seront préservées d'un épaississement généralisé pour conserver la lisibilité de leurs formes originelles et préserver les percées visuelles dans le paysage

La traduction de ces orientations du PADD s'est faite de la manière suivante :

- les zones urbaines mixtes ne sont pas prolongées au-delà des dernières constructions existantes le long des voies. Dans certains cas, le jardin situé en premier plan au niveau de l'entrée de bourg ou de village est classé en zone Uj ;
- l'épaississement généralisé est évité :
 - dans la majeure partie des cas, les zones Ua, Ub et Uh, sont établies à 5-10 mètres minimum par rapport aux bâtiments afin de permettre l'évolution de ces derniers (extensions, annexes) sans pour autant permettre l'implantation d'habitations principales en second rang,
 - dans certains cas plus limitatifs, liés à l'importance des rangs de jardins en arrière des habitations, une zone Uj est délimitée afin de former une bande tampon relativement limitée à l'arrière des maisons, de 20 à 30 mètres de large selon que la construction principale est en bord de voie ou en retrait.

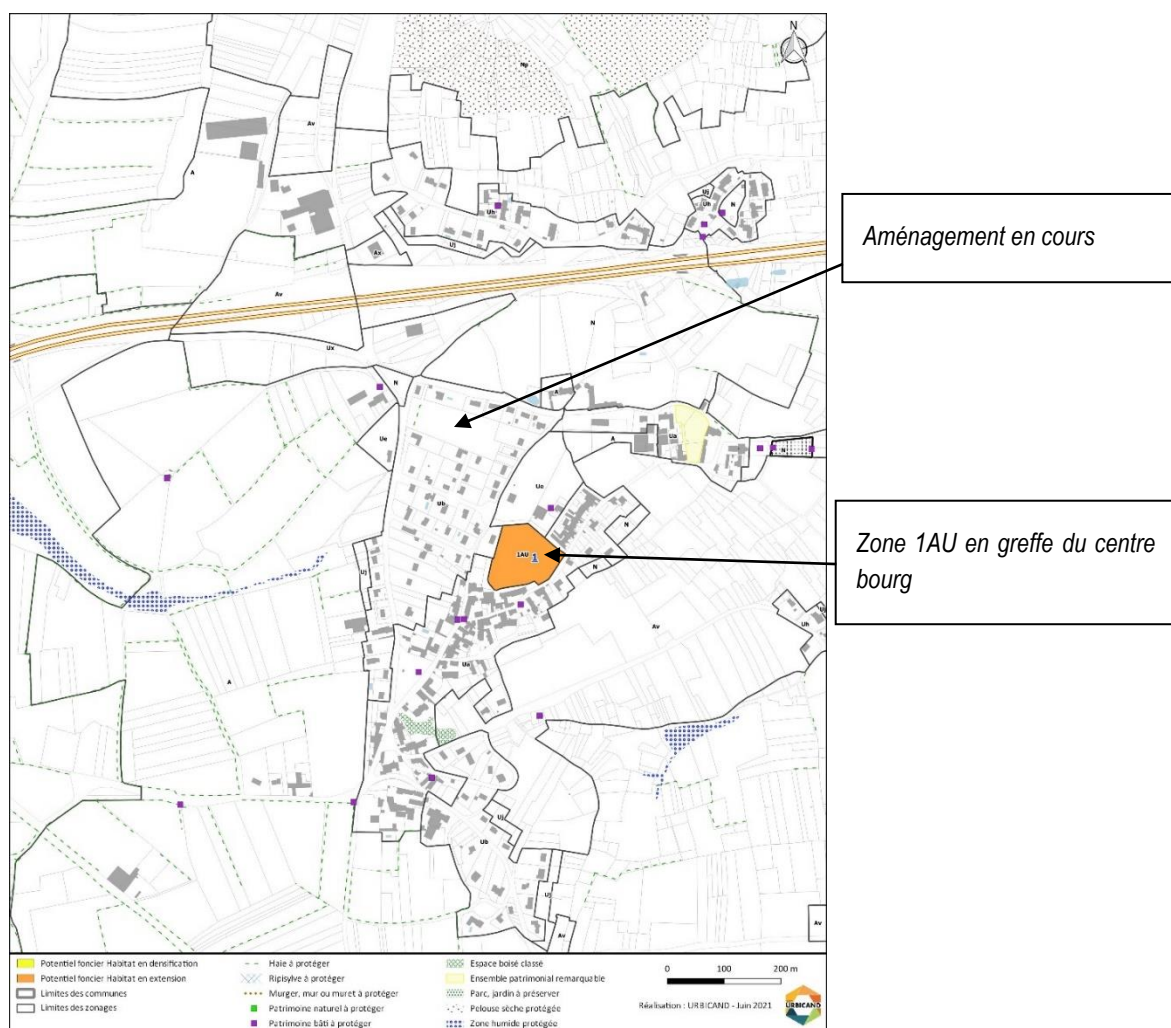
Justifications de limitation de l'urbanisation le long du village rue à Genouilly



- ✓ Développer les bourgs plus compacts par des extensions ciblées, principalement à proximité de leur centre, en privilégiant des formes bâties dont l'implantation et les volumes sont en cohérence avec l'existant :

Comme cela a été décrit précédemment, les zones 1AU sont positionnées de manière à être proche du centre bourg ou du centre du village. A Buxy et à Saint-Gengoux-le-National, où le tissu bâti est plus étendu, la proximité par rapport à la voie verte a également été privilégiée.

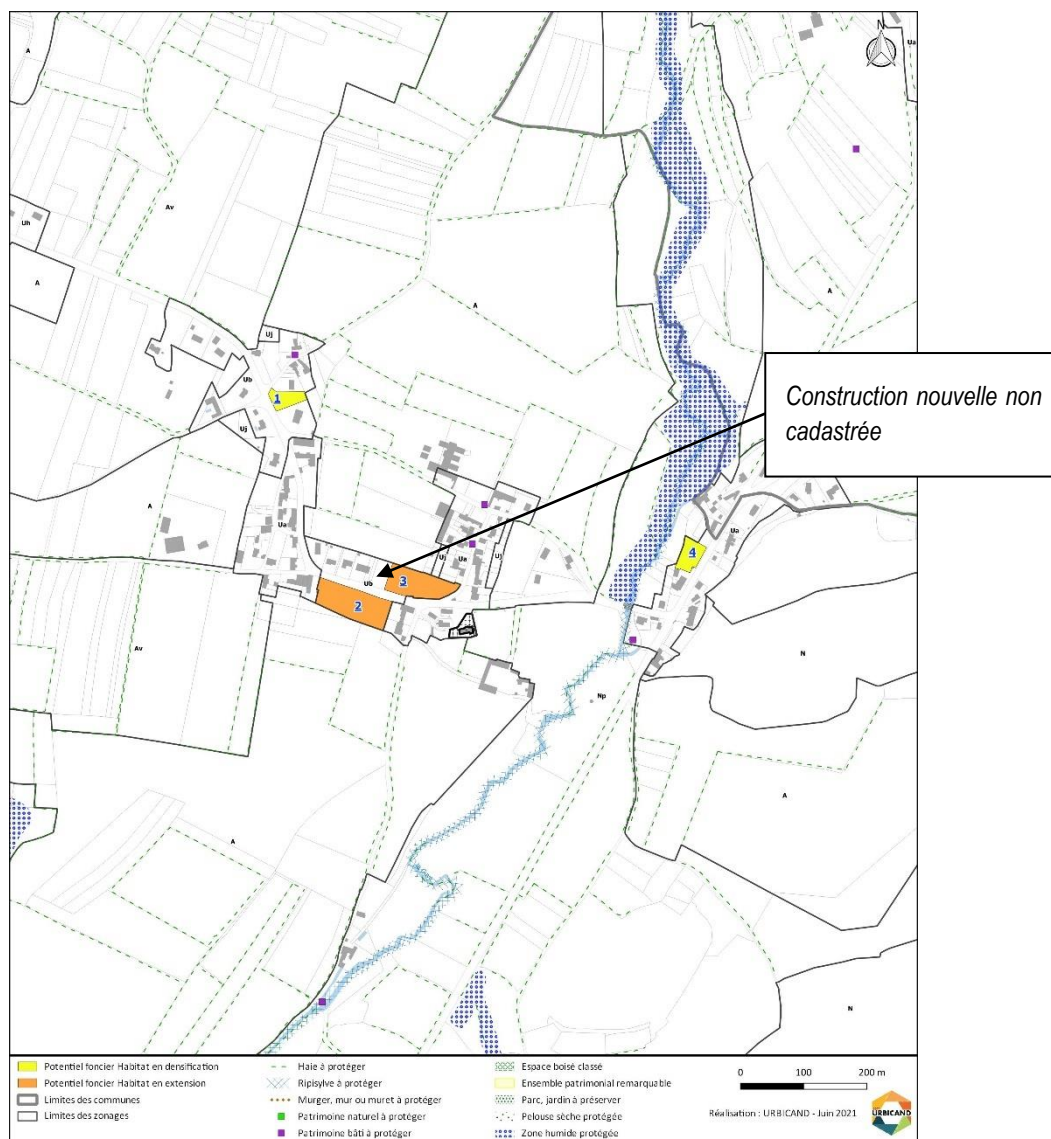
Justification du positionnement de la zone 1AU à Moroges



- ✓ Eviter de créer des continuités urbaines entre le bâti de plusieurs communes ainsi qu'entre les bourgs et hameaux d'une même commune

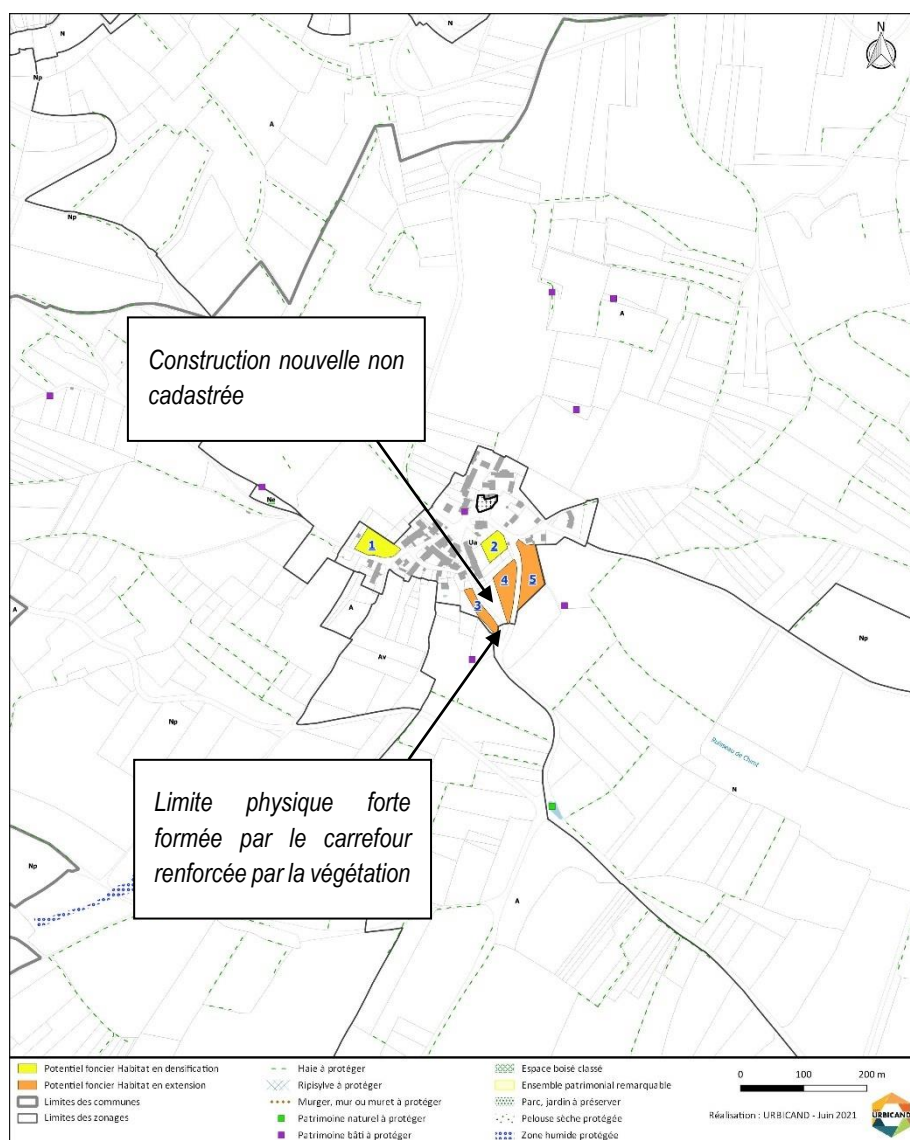
Ce principe a été appliqué sur l'ensemble des communes, les seules « jonctions » de zones urbaines se réalisant entre les centres bourgs et leurs périphéries pavillonnaires, et lorsqu'il n'existe plus de « coupure » réelle.

Absence de véritable coupure urbaine à Cersot



- ✓ Fixer des limites de l'urbanisation s'appuyant sur des éléments de paysage significatifs tels que des haies, boisements ou cours d'eau

Les limites physiques ont servi d'appui pour la délimitation des zones, comme élément de justification et d'intégration des futures constructions dans le paysage.



- ✓ Assurer la cohérence des types de bâtis des nouvelles opérations d'aménagement avec le bâti traditionnel auquel elles s'accrochent

En cohérence avec le positionnement des zones d'urbanisation tenant compte du site du village ou du bourg, un ensemble de dispositions au travers du règlement et des OAP facilitent la bonne articulation des constructions futures avec les tissus bâtis traditionnels. Ces dispositions portent notamment sur l'orientation et l'implantation des constructions, l'aménagement des terrains et la végétation, l'aspect extérieur. Elles sont détaillées dans les parties dédiées au règlement et aux OAP.

5.2. LES ZONES URBAINES ET A URBANISER SPECIFIQUES (ZONES UX, UE, UL, 1AUX, 1AUE)

➔ Renforcer la structuration du territoire

La délimitation des zones urbaines spécifiques répond à l'orientation du PADD de **prendre en compte l'armature territoriale portée par les documents de rang supérieur et de traduire l'emboîtement des espaces de vie**. Le développement économique et des équipements publics ou d'intérêt collectif se réalise pour sa majeure partie au sein des deux pôles principaux, et de manière très limitée hors polarités principales et secondaires.

Les zones d'activités sont localisées principalement sur Buxy et Saint-Gengoux-le-National, y compris les deux zones réservées aux grandes surfaces (zone Uxc) : une proportion largement majoritaire des surfaces en zone Ux (total cumulé des surfaces inscrites en zones Ux, Ux et Uxn) est sur ces deux communes.

Les 8 polarités secondaires, notamment celles proches de la RCEA, ont une fonction d'appui en accueillant la majorité des surfaces restantes en zone Ux (total cumulé des surfaces inscrites en zones Ux, Ux et Uxn).

Les zones Ux au niveau des villages ne représentent qu'environ un cinquième des surfaces de zones dédiées à l'activité (total cumulé des surfaces inscrites en zones Ux, Ux et Uxn).

Les zones Ux, Ux et Uxn ont en effet été établies pour les trois quarts de leur superficie sur les **communes prioritaires inscrites au PADD : Buxy, Saint-Gengoux-le-National, Moroges**, et elles concentrent près de 90% du potentiel foncier constructible en zone Ux. Le seul potentiel foncier hors commune prioritaire est localisé à Saint-Boil, et concerne l'extension d'un garage existant. Les zones Ux se répartissent de la manière suivante :

- ✓ En ce qui concerne les communes prioritaires identifiées par le PADD pour le développement économique : les espaces classés en zone Ux et leurs extensions en zone 1AUx concernent les communes de Buxy, Saint-Gengoux-le-National. La zone d'activités actuelle de Moroges comporte un potentiel encore relativement significatif (un peu plus de 1 hectare), raison pour laquelle seul un zonage Ux a été établi.
- ✓ Le pôle économique à cheval sur Germagny et Saint-Martin-du-Tartre est inscrit en zones Ux et A, certaines activités étant à destination agricole.
- ✓ En ce qui concerne le développement d'une zone d'activités à proximité de l'échangeur de la RCEA de Marcilly-les-Buxy : compte tenu des possibilités de développement sur d'autres communes et du plafond foncier inscrit au SCOT, la zone Ux se limite à la zone d'activités existante située à proximité de l'échangeur, qui peut être densifiée. Toutefois, les espaces proches de l'échangeur ainsi que ceux limitrophes de la zone d'activités de Marcilly-les-Buxy ont été inscrits en zone A, ce qui permet de préserver des possibilités de développement futur.
- ✓ Le site de stockage de déchets de Granges est inscrit en zone Uxd, en cohérence avec les orientations du PADD. Il se limite au périmètre autorisé, sans extension.
- ✓ Au niveau des communes non prioritaires, les zones Ux se limitent aux sites d'activités existants, sans extension : seules 7 communes sont concernées.

Les zones 1AUx sont localisées exclusivement au niveau des polarités principales : sur Buxy, Saint-Gengoux-le-National. Les deux polarités principales accueillent donc la majeure partie (un peu plus de 70% du potentiel foncier) du développement économique, toutes zones dédiées à l'économie confondues (1AUx, Ux sauf Uxd). Cette délimitation

répond également aux orientations du PADD d'intégration paysagère des sites d'activités : les vitrines paysagères le long de la RCEA sont préservées en l'absence d'extension économique, tandis que le développement est orienté vers les polarités de Buxy et de Saint-Gengoux-le-National dans le cadre de projets maîtrisés (OAP au niveau des zones 1AUx) et dont l'intégration paysagère est facilitée par l'environnement urbain.

Afin de répondre à l'objectif du PADD **de limiter la réalisation des grandes et moyennes surfaces commerciales**, les deux zones Uxc se limitent à l'existant des deux pôles principaux (aucun foncier disponible depuis l'installation en cours d'un magasin sur le dernier terrain disponible à Buxy) et représentent une superficie globale très restreinte.

De plus, la surface globale des zones Ux, Uxc et Uxn d'un peu plus de 40 hectares répartie sur un peu plus d'une vingtaine de sites n'est pas adaptée à l'accueil de grandes surfaces d'activités. Elle répond donc à l'orientation du PADD de **limiter la réalisation de grandes et moyennes surfaces commerciales, industrielles et logistiques**. Le potentiel foncier résiduel est de l'ordre d'un peu plus de 2 hectares : il est dédié essentiellement à l'extension d'entreprises existantes ou à l'accueil de petites et moyennes unités sur les derniers fonciers disponibles. De plus, une bonne partie de ce potentiel, localisé à Moroges, est mobilisé pour l'accueil de cavistes. Les 2 zones 1AUx sont de superficie limitée et en retrait des grands axes de circulation que sont la RCEA et la RD981. En conséquence, elles ne sont pas adaptées à l'accueil de grandes surfaces commerciales, industrielles ou logistiques.

Les zones Ue sont également nécessaires à la mise en œuvre de l'orientation du PADD de **prendre en compte l'armature territoriale portée par les documents de rang supérieur et de traduire l'emboîtement des espaces de vie** : plus de la moitié des surfaces inscrites en zone Ue sont positionnées au niveau des deux pôles principaux (Buxy et Saint-Gengoux-le-National), et près de 94% des surfaces sont situées au niveau des polarités principales et secondaires. De plus, les zones Ue sont localisées au sein des bourgs et les villages, à quelques exceptions près liées à la situation excentrée d'un équipement (Saint-Martin d'Auxy) ou à la présence d'équipements techniques (déchetterie notamment). La zone Ue contribue spécifiquement à la **diversification de l'offre de logements** prévue par le PADD. Les établissements publics d'hébergement des personnes âgées dépendantes à Buxy et à Sainte-Hélène ont été inscrits en zone Ue afin de conserver leur vocation. Une unique zone 1AUe est localisée à Saint-Gengoux-le-National pour l'implantation notamment d'un dojo, dans le prolongement du pôle d'équipements existant. Ainsi, zones Ue et 1AUe sont majoritairement au sein des deux polarités principales et en quasi-totalité en polarités principales ou secondaires.

La zone UL prend en compte le périmètre autorisé du camping de Saint-Boil. Ce dernier peut se développer au sein de ce périmètre. Les étangs, bien que situés dans l'aire du camping, ont toutefois été inscrits en secteur ULn pour limiter les constructions à proximité. Le positionnement de la zone UL s'inscrit dans la dynamique spécifique engendrée par la voie verte, plutôt que dans l'armature des polarités. Elle bénéficie toutefois d'une relative proximité du bourg de Saint-Boil, est pourvu en commerces et services.

La délimitation de la zone à urbaniser spécialisée 1AUx répond à l'orientation du PADD de respecter l'objectif du SCOT du Chalonnais de **limiter la consommation de l'espace pour l'activité à 4,1 hectares**. Le foncier cumulé disponible en zones Ux et 1AUx est d'un peu plus de 6 hectares environ. Comme cela a été précisé précédemment, le foncier disponible en zone Ux concerne essentiellement l'évolution d'entreprises existantes, l'accueil de petites et moyennes entreprises sur les derniers espaces libres résiduels au sein des zones aménagées. De plus, une partie des entreprises à accueillir en zones Ux et 1AUx seront liées à la valorisation de ressources locales : c'est le cas à Moroges où un peu moins de 1 hectare de terrains ont été vendus pour la réalisation de caveaux viticoles. Or, le SCOT précise dans ses orientations (page 18 du Document d'Orientations et d'Objectifs) que les plafonds de consommation d'espace pour l'activité « n'intègrent pas le développement de certaines activités économiques liées à la valorisation des ressources locales ».

➔ Accompagner tous les citoyens

Les équipements étroitement insérés dans un environnement bâti ou compatibles avec un environnement agricole et naturel ont été inscrits dans le même zonage que celui de leur environnement : Ua, Ub, A ou N, notamment, et le cas échéant en STECAL Ae ou Ne. Toutefois, les principaux pôles d'équipements ont été inscrits en zone Ue, afin de garantir la pérennité de leur vocation, et le cas échéant de les développer :

La majeure partie des zones Ue sont positionnées au niveau d'une centralité de bourg ou de village : cela concerne les communes de Bissey-Sous-Cruchaud, Buxy (5 zones Ue sur 6), Chatel-Moron, Chenoves, Genouilly, Germagny, Jully-les-Buxy, Marcilly-les-Buxy, Messey-sur-Grosne, Moroges, Saint-Boil, Saint-Gengoux-le-National (toutes les zones Ue), Sainte-Hélène, Santilly, Vaux-en-Pré.

Les zones Ue localisées hors des bourgs et villages gardent un caractère très limitatif :

Quelques cas spécifiques d'équipements sont isolés hors village ou bourg :

- ✓ Des bâtiments isolés, en veillant à se limiter à l'existant : Burnand, Saint-Martin d'Auxy. Sur cette dernière commune, en raison de l'absence de bourg et de village sur cette commune, la mairie est un bâtiment isolé. Dans le cadre de la réalisation d'un quartier d'habitations à l'est de la mairie (zone Ub), la commune souhaite étoffer son pôle d'équipements en direction de ce pôle et assurer une liaison piétonne avec cet ensemble d'habitations par un chemin piéton (emplacement réservé). La zone Ue est donc étendue au-delà du terrain d'assiette de la mairie.
- ✓ Une localisation dans un pôle secondaire : à Granges, en raison de l'armature urbaine éclatée de la commune, le pôle d'équipements est situé dans un des hameaux de la commune. Cette dernière prévoit de le développer par l'extension de l'école, la construction d'une maison des associations, d'un parcours santé et d'un verger conservatoire. Seuls les terrains d'assiette des bâtiments existants et futurs ont été inscrits en zone Ue.
- ✓ Des équipements techniques : Genouilly (déchetterie)
- ✓ Des équipements sportifs à Buxy.

Certains développements sont prévus, mais concernent des espaces déjà artificialisés : Sainte-Hélène pour l'extension de l'école et la création d'une aire de jeux pour enfants, Saint-Gengoux-le-National pour la réhabilitation de l'ancienne halle marchande à proximité de la voie verte.

Les extensions urbaines pour les équipements restent très limitées :

- ✓ Buxy : création d'un parking pour le stade de rugby (lié au développement du club de rugby de la commune) au niveau du pôle sport au Nord, au croisement de la route de Bissey (RD125) et du chemin des Rameaux.
- ✓ Châtel-Moron : un terrain limitrophe de la mairie en emplacement réservé pour créer une aire de stationnement).
- ✓ Saint-Gengoux-le-National : le pôle éducatif (collège) et sportif qu'il est prévu d'étendre avec la construction d'un dojo (zone 1AUe).

La concentration du potentiel de développement économique sur Buxy et Saint-Gengoux-le-National qui regroupent les trois quarts du potentiel foncier en zones Ux et 1AUx confortent les pôles d'animation du territoire et s'inscrivent en cohérence avec les orientations du PADD visant à **favoriser les rencontres entre habitants** et à **développer et renforcer l'attractivité l'offre de service des bourgs**.

Le PLUi confère à la voie verte une fonction structurante majeure pour le développement du territoire :

La zone 1AUe située dans le prolongement du collège est en proximité immédiate de la voie verte. De plus, les zones Ue de Buxy et de Saint-Gengoux-le-National sont principalement à faible distance de la voie verte, et représentent près de la moitié des surfaces dédiées aux équipements sur la communauté de communes. Ainsi, il est possible d'établir que les zones Ue et 1AUe, notamment celles intégrant les équipements les plus structurants, sont proches de la voie verte. De plus, les communes de Buxy et de Saint-Gengoux-le-National comptent toutes deux des pôles publics liés étroitement à la voie verte, et qu'elles prévoient de développer : parc public à Buxy au sein duquel il est prévu d'implanter un kiosque, parc d'équipements comportant aire de camping car, city stade et ancienne halle marchande qu'il est prévu de réhabiliter à Saint-Gengoux-le-National.

Les zones 1AUx, localisées toutes deux à Buxy et à Saint-Gengoux-le-National, sont très proches de la voie : à une centaine de mètres à Saint-Gengoux-le-National et à 800 mètres à Buxy. De plus, les zones Ux et Uxc de ces deux communes sont en majeure partie localisées en proximité immédiate de la voie verte ou à faible distance. Or, les deux polarités concentrent près de 65% des surfaces dédiées au développement économique (zones Ux, Uxc et 1AUx).

La zone UL du camping de Saint-Boil est également très proche de la voie verte.

Le règlement du PLUi met en œuvre la grande orientation du PADD prévoyant d'**anticiper les grands enjeux de santé**.

Le développement urbain est globalement très fortement réduit aux abords des infrastructures bruyantes ou des principales routes départementales : notamment, les

zones Ue sont établies au plus près du bâti existant dans les secteurs impactés par les périmètres de nuisances de la RCEA et de la ligne ferrée grande vitesse.

Les zones Ux et Ue sont également concernées par l'interdiction de construire dans l'attente d'une mise en conformité des équipements collectifs d'assainissement au même titre que les zones urbaines mixtes. Le périmètre d'interdiction cessera de s'appliquer automatiquement, sans procédure d'évolution du PLUi, dès lors que les équipements auront été renforcés.

➔ L'innovation au cœur du modèle de développement

En ce qui concerne l'orientation du PADD de maintenir et de valoriser les filières d'excellence agricole : outre la limitation de la consommation de l'espace par l'urbanisation, le règlement du PLUi admet en zone Ux l'évolution des exploitations agricoles et les constructions nouvelles liées à cette activité. L'agriculture et la viticulture sont ainsi confortées dans leur fonction motrice du développement économique : de fait, plusieurs projets en lien avec la viticulture sont recensés au niveau des zones Ux de Genouilly et de Moroges.

Certaines zones urbaines spécialisées sont toutefois peu compatibles de par leur vocation avec l'implantation d'activités agricoles et viticoles :

- ✓ en zones Ue et 1AUe, le confortement des équipements est la règle et toutes destinations incompatibles avec cette vocation sont interdites ;
- ✓ en zone UL, l'objectif est d'assurer l'évolution du camping autorisé. L'exploitation agricole et toutes destinations qui ne relèvent pas de l'activité de camping sont donc interdites.

Comme cela a été décrit précédemment, le règlement du PLUi s'inscrit en cohérence avec l'orientation du PADD de **permettre le développement des activités artisanales** et de **structurer l'offre commerciale du territoire**, en orientant la majeure partie du développement économique vers Buxy et Saint-Gengoux-le-National. De par leur localisation et leur capacité foncière, les zones Ux et 1AUx sont peu adaptées à l'implantation de grandes surfaces commerciales, industrielles ou logistiques. Elles répondent plutôt aux besoins des petites et moyennes entreprises dans les secteurs de l'agriculture et de la viticulture, des secteurs secondaire et tertiaire, qui correspondent mieux aux activités susceptibles de se développer sur le territoire.

En cohérence avec les orientations du PADD visant à **limiter l'apparition de logements qui ne sont pas directement intégrés au bâti d'activités**, le règlement interdit les constructions nouvelles à destination de logements et restreint fortement l'évolution des habitations existantes. Cette disposition favorise le maintien de la fonctionnalité des espaces d'activités, et préserve également le paysage bâti qui doit conserver une certaine cohérence visuelle. Il est également rappelé que les surfaces liées à la direction et à la surveillance des entreprises sont considérées comme des surfaces économiques.

Le ciblage des surfaces de développement dans les secteurs de Buxy et de Saint-Gengoux-le-National, crée les conditions d'une certaine cohérence d'aménagement favorable à l'intégration paysagère des développements urbains :

- ✓ l'intégration paysagère est facilitée par l'environnement urbain des deux zones 1AUx. Les OAP établissent les dispositions visant leur intégration paysagère : à Buxy, un linéaire végétal venant conforter la trame bocagère agricole caractéristique de la partie Est du territoire ; à Saint-Gengoux-le-National : alignements végétaux le long de la RD67 et de la rue La Chassagne, noue paysagère au niveau de la frange paysagère principale, linéaire végétal en limite de propriété ;
- ✓ les zones 1AUx s'inscrivent dans une certaine cohérence urbaine de développement des activités et équipements (zones Ux, Ue, 1AUe) autour de la voie verte, contribuant à créer une dynamique urbaine le long d'un axe qui valorise l'attractivité du territoire : cette cohérence urbaine favorise une approche qualitative du paysage urbain ;
- ✓ la délimitation des zones Ux et des STECAL Ax et Nx qui ne permet pas de nouveaux développements contribue à la préservation des paysages agro-naturels de la communauté de communes ;
- ✓ l'interdiction des logements en zones d'activités, en cohérence avec les orientations du PADD, évite une altération du caractère de la zone d'activités par un certain dévoiement de sa vocation initiale.

Le règlement du PLUi met en œuvre l'orientation du PADD visant à **favoriser le développement de filières de production d'énergies renouvelables** et à **accompagner la transition numérique du territoire**. Les exploitations forestières sont admises comme les exploitations agricoles en zone Ux. Le PLUi inscrit également le périmètre autorisé du centre de stockage des déchets non dangereux en zone Uxd et il prend prévoit une nouvelle déchetterie intercommunale à cheval sur les communes de Saules et de Chenôves. Enfin, le règlement autorise les centrales photovoltaïques en zones urbaines et à urbaniser spécifiques. Il ne fait pas obstacle au développement de dispositifs d'énergies renouvelables et solaires dans le cadre des projets d'aménagement et de construction. Le développement économique et des équipements ciblé sur Buxy et Saint-Gengoux-le-National crée les conditions favorables pour un développement économique en phase avec les possibilités offertes par le numérique (co-travail, accès au très haut débit...).

➔ **Concilier développement urbain et qualité environnementale / mettre en avant un cadre de grande qualité**

La modération de la consommation de l'espace par l'urbanisation et les prescriptions spécifiques en matière de végétalisation des parcelles en zones U et AU concourent à réduire au maximum l'imperméabilisation des sols. Les abords des ruisseaux sont inscrits en zones A ou N, y compris en traversée de village et de hameaux, et un indice « i » s'applique spécifiquement dans les secteurs réputés inondables. Les coteaux viticoles sont préservés par un classement en zone Av. Le PLUi s'inscrit donc en cohérence avec les orientations du PLUi visant à **mettre en scène l'eau** et à **préserver les populations des aléas d'inondations et d'érosion viticole**.

La délimitation des zones urbaines et à urbaniser spécifiques préserve les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques en cohérence avec les orientations du PADD. Les zones 1AUx notamment sont hors réservoirs de biodiversité.

Cette délimitation facilite également l'intégration paysagère des projets futures en privilégiant les équipements et les activités au sein pôles urbains principaux, principalement à proximité de la voie verte.

5.3. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES (ZONES A, AV, AX, AL, AE, N, NP, NC, NPV, NX, NL, NC)

➔ Renforcer la structuration du territoire

La délimitation des zones agricoles et naturelles ainsi que des sous-zonages associés répond à l'orientation du PADD de **prendre en compte l'armature territoriale portée par les documents de rang supérieur et de traduire l'emboîtement des espaces de vie** :

Les zonages A et N représentent près de 96% des surfaces de zones du PLUi de la c.c.S.c.c.. Les trois zones AU (1AU, 1AUe et 1AUx) représentent 1% des surfaces de zones du PLUi de la c.c.S.c.c.. La prise en compte des limitations de consommation de l'espace inscrites notamment au PADD permettent dans le cadre du PLUi une préservation durable des espaces agricoles et naturels du territoire.

La localisation des STECAL Ax et Nx dans les polarités secondaires et les villages résulte de la volonté intercommunale de lutter contre la dispersion du développement urbain et d'orienter le développement économique vers les 2 pôles principaux : les STECAL prennent en compte des activités existantes isolées, sans développement de nouvelles surfaces tout en limitant les possibilités d'évolution pour les activités en place.

Les seules consommations d'espaces agricoles et naturels sont liées aux activités touristiques et de loisirs inscrites en STECAL Al et NI : elles sont de l'ordre de 2 hectares, liées à l'implantation de deux activités d'hébergements de loisirs à Granges et à Fley, ainsi qu'à des extensions limitées d'activités existantes (nouveaux hébergements, constructions d'annexes et de piscines) :

- ✓ Granges : projet agritouristique basé sur l'accueil de touristes et une mise en relation avec les exploitants agricoles. Les hébergements sont démontables.
- ✓ Fley : hébergements de loisirs développés par une exploitation agricole professionnelle.
- ✓ Le Puley : implantation d'une aire de baignade pour un gîte rural exploité par un agriculteur local.
- ✓ Rosey : implantation de piscines dans le cadre d'une activité touristique déjà existante proposant notamment des hébergements au château de Mauny (les autorisations ont été accordées et les travaux sont en cours)
- ✓ Saint-Martin d'Auxy : implantation d'une piscine et d'un nouvel hébergement dans le cadre du développement d'une activité existante.

Ces activités sont donc liées à la valorisation de ressources locales Or, le SCOT précise dans ses orientations (page 18 du Document d'Orientations et d'Objectifs) que les plafonds de consommation d'espace pour l'activité « n'intègrent pas le développement de certaines activités économiques liées à la valorisation des ressources locales ».

➔ Accompagner tous les citoyens

La préservation des zones agricoles et naturelles participe à l'intégration à la vie du territoire des habitants actuels et futurs.

Au sein même des bourgs et des villages, la préservation d'espaces de jardins et de boisements met en œuvre l'orientation du PADD visant à **aménager en vue de favoriser les rencontres entre habitants** et à **développer et renforcer l'attractivité de l'offre de service des bourgs**.

Le plus souvent, la petite taille des villages et la délimitation des zones urbaines au plus près du tissu bâti limitent les possibilités d'enclavement des espaces naturels, agricoles ou viticoles à préserver.

Toutefois, dans des bourgs plus étoffés ou dans des secteurs bâtis présentant une forte sensibilité paysagère, environnementale, ou une forte porosité avec l'environnement agricole, des espaces de respiration ont été conservés au sein des espaces bâtis existants ou en bordure immédiate.

En ce qui concerne la zone A, ces espaces préservés répondent aux motifs suivants :

- ✓ Des espaces AOC afin de préserver au maximum ce type d'espaces et de mettre en valeur la porosité urbaine / agricole caractéristique des communes rurales : des ensembles de vignes et de jardins inscrits en AOC viticoles conservés en cœur de village, comme c'est le cas à Bissy-sur-Fley, ou des espaces inscrits formant une « encoche » en zone urbaine, étant encadrés sur trois côtés par la zone urbaine : à Cersot le long de la RD977, à Moroges le long de la rue des Lavois, à Saint-Vallerin entre les rues Creux de la Feuille et Congé.
- ✓ La limitation du développement urbain dans certains secteurs : à Genouilly, le long de la RD983, afin de limiter l'urbanisation à proximité d'une voie passante et à faible distance de la LGV, tout en conservant une certaine homogénéité des alignements bâtis anciens traditionnels ; à Saules, au niveau du bourg, en dehors du site de développement urbain localisé au Nord de la rue du Vieux Chemin, la zone Ua a été établie au plus près du bâti existant, ce qui a pour effet de maintenir en zone A des tènements en « encoche » dans la zone urbaine.
- ✓ Une très forte porosité entre agriculture et tissu urbain le long de certaines rues de village : à Santilly, un espace bordant la RD49 et encadré par la zone Ua a été classé en zone A pour préserver un accès agricole ; à Villeneuve-en-Montagne, le linéaire relativement discontinu de constructions le long de la RD48 laisse des espaces agricoles interstitiels en proximité d'exploitations agricoles qui sont maintenues en zone A.

En ce qui concerne la zone N, ces espaces préservés répondent aux motifs suivants :

- ✓ La conservation d'espaces verts et la protection de certains ensembles patrimoniaux au sein des deux bourgs principaux.

- A Buxy : six ensembles à dominante de parcs et jardins sont inscrits en zones N et Np au sein du tissu bâti :
 - Un parc particulièrement remarquable en limite du village ancien, le long de la rue des Juifs. Des jardins limitrophes localisés en zone Ua sont inscrits en éléments du paysage à préserver, notamment parce qu'ils mettent en valeur un alignement bâti ancien.
 - Un ensemble de jardins, parcs et espaces publics arborés en limite de la ville ancienne, de part et d'autre de la rue Haute de la Gare. La sensibilité de cet ensemble est renforcée par son inscription en zone AOC viticole.
 - Un grand parc rue de la Charité permet de conserver une zone verte dans un secteur fléché pour le développement urbain (proximité d'une zone 1AU) en raison de sa proximité avec le centre du village.
 - Un parc public le long de la voie verte, que la commune prévoit de valoriser par la construction d'un kiosque.
 - Un secteur situé le long de la route de Chalon caractérisé par une pente marquée, préservé en raison de la prégnance des éléments végétaux et de sa sensibilité paysagère en raison de sa localisation en entrée de ville.
 - Une partie d'un grand jardin formant un espace tampon entre la zone Ux et la zone Ub.
- A Saint-Gengoux-le-National : l'ensemble de la partie « Ouest » du village a été identifiée en raison de sa sensibilité environnementale (Znieff de type 1), y compris au niveau des espaces partiellement bâtis formant la frange du village. Dans ce cadre les grands espaces libres ainsi qu'un domaine de château ont été classés en zone N. Au niveau du tissu bâti plus dense, le maintien en zone U était nécessaire, mais des protections ciblées de parcs et jardins ont été définies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ La protection des domaines et des châteaux au sein des bourgs et des villages :
 - à Culles-les-Roches, un grand parc rattaché à un château, également protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
 - à Germagny, un ensemble classé en zones N, Np et Ue forme un cœur vert révélateur du patrimoine et de la vie du village. La propriété ceinte d'un mur en pierres rattachée à une demeure de caractère est inscrite en zone Np. Les équipements sportifs et les espaces verts publics sont inscrits en zones Ue et N ;
 - à Jully-les-Buxy, de grands parcs rattachés à des châteaux et Domaines justifient un classement en zone N de ces espaces localisés en cœur de village ;
 - à Saint-Germain-les-Buxy, l'ensemble exceptionnel formé par le château et son parc justifient une protection particulière ;
 - à Vaux-en-Pré, un domaine ceint de murs en pierre en cœur de village est préservé par un classement en zone N.
- ✓ Des espaces identifiés en raison de leur sensibilité, notamment dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi :
 - à Chenôves, les espaces bordant un ruisseau traversant le cœur de village ;
 - à Messey-sur-Grosne, une bande en zone N établie aux abords immédiats d'un ruisseau ;

- à Sainte-Hélène : une prairie est préservée entre le site de la maison de retraite et un site de développement urbain qui a été « décalé » vers l'Ouest. Cette zone humide contribue avec la maison de retraite à former un cœur vert dans le village ;
- à Saint-Boil :
 - un espace classé N, inséré entre une zone 1AU située rue Choriot et une zone U, était initialement inscrit en zone 1AU avant d'être identifié en raison notamment de sa sensibilité par rapport aux mouvements de terrain ;
 - un espace vert public et un espace privé formant une continuité écologique au Sud du village (lieu-dit La Croix Rouge). Le passage de petite faune y est fréquemment observé.
- à Saint-Germain-les-Buxy : un ensemble de prairies et de grands jardins en cœur de village sont préservés en raison de leur sensibilité écologique. De plus, en raison de leur superficie importante, leur urbanisation constituerait une extension significative du village plutôt qu'un comblement de « dent creuse ». Le développement urbain a été déporté au Sud sur un espace interstitiel entre les constructions existantes. Ce parti d'aménagement est conforme la trame urbaine circulaire caractéristique du village.
- ✓ La protection d'espaces de cœur de village, afin de préserver une morphologie urbaine spécifique :
 - à Genouilly :
 - un ensemble de jardins ceints par un mur de pierre, ainsi que le tiers d'une parcelle inscrite en zone 1AU, afin de conserver un espace tampon de jardins dont le maintien est nécessaire à la conservation des alignements bâtis anciens. Cet espace de jardins constitue un lien visuel entre le secteur du bourg ancien et les extensions pavillonnaires au Nord.
 - Le long de la RD983, la zone Ua a été établie au plus près du bâti existant, afin de limiter un développement urbain à proximité d'une infrastructure passante, qui aurait également pour effet d'altérer l'homogénéité des alignements bâtis anciens traditionnels le long de l'infrastructure départementale. Des espaces libres interstitiels sont ainsi conservés en zones A ou N ;
 - à Marcilly-les-Buxy : la zone Np préserve deux parcs boisés particulièrement remarquables en cœur de village ;
 - à Messey-sur-Grosne : la zone N contribue avec la zone Ue au maintien d'un espace « tampon » entre les alignements bâtis bordant les RD49 et RD110, constituant un espace qualitatif de cœur de bourg qui fait « lien » entre ces deux secteurs bâtis ;
 - à Saint-Martin-du-Tartre : les prairies préservées en zone N au cœur du village sont caractéristiques de l'armature viaire circulaire le long de laquelle s'organise le village. Le classement en zone Ua des tènements bordant ces rues, laissant « non constructible » la partie située en arrière des constructions, respecte cette morphologie urbaine traditionnelle du village ;
 - à Santilly : un grand espace agricole en cœur de village, limitrophe de l'église, constitue un cœur non bâti à préserver en raison de son intérêt paysager (espace limitrophe de l'église) et représente une superficie

d'urbanisation potentielle trop importante au regard de la taille du village. Le développement a été privilégié sur une bande de terrains en dent creuse de l'autre côté de la RD49, avec une zone 1AU proportionnée pour un développement mesuré.

Des protections spécifiques ont été établies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour préserver des jardins et parcs qualitatifs, lorsqu'en raison de leur imbrication étroite avec le tissu bâti, ils doivent être maintenus en zones U ou AU.

L'environnement agro-naturel est également un atout pour développer des activités et des emplois. Ainsi, le PLUi confère à la voie verte une fonction structurante majeure pour le développement du territoire : près de 65% des surfaces dédiées aux activités touristiques et de loisirs en zones A et N (secteurs AI et NI) sont sur une commune située à moins de 3 kilomètres de l'infrastructure cyclable. Quelques STECAL Ne ou Ae sont à proximité ou à faible distance de la voie verte, constituant des aires de repos ou de détente pour les voyageurs.

➔ L'innovation au cœur du modèle de développement

En ce qui concerne l'orientation du PADD de maintenir et de valoriser les filières d'excellence agricole :

La zone A représente la majorité des surfaces de zones à l'échelle de l'ensemble du PLUi :

- ✓ La zone A représente un peu moins de la moitié des surfaces de zones
- ✓ La zone Av représente environ 6% des surfaces de zones.

Le potentiel agricole et viticole est préservé :

Les surfaces cumulées A, Av, N et NP représentent un peu moins de 97% des surfaces de zones, sachant que les zones N peuvent inclure des surfaces agricoles. Les zones 1AU, 1AUe et 1AUx représentent 0,1% de l'ensemble des surfaces de zones. Le règlement de la zone permet de bonnes conditions de développement et d'évolution des exploitations agricoles, en prévoyant des restrictions spécifiques en zone Av nécessaires au maintien des surfaces en vignes. Le règlement de la zone N permet l'évolution des exploitations agricoles, mais interdit les nouvelles constructions afin de préserver les milieux naturels et les paysages justifiant un classement en zone N. De manière cohérente, le règlement de la zone Np, qui concerne des espaces plus sensibles, interdit toutes destinations de construction. Il est donc possible d'établir qu'en cohérence avec les orientations du PADD de **préserver les espaces fonctionnels nécessaires à l'activité et à l'extension des exploitations**, le règlement du PLUi conforte le développement des exploitations agricoles, y compris en zones U et N.

Comment cela a été expliqué précédemment, les proportions des surfaces soustraites par l'urbanisation aux aires géographiques de production d'appellation protégées sont très restreintes :

- ✓ AOP Montagny : 0,19%
- ✓ AOP Bourgogne : 0,03% (0,48% à l'échelle de l'intercommunalité)
- ✓ AOP Mâcon : 0,002% (0,1% à l'échelle de l'intercommunalité)
- ✓ AOP Charolais : 0,01% (0,16% à l'échelle de l'intercommunalité)

- ✓ AOP Bœuf de Charolles : 0,003% (0,13% à l'échelle de l'intercommunalité).

La protection de surfaces agricoles ou naturelles au sein des tissus des bourgs et des villages s'inscrit en cohérence avec l'orientation du PADD visant à **développer des terrains cultivables en espaces urbanisés**. La délimitation de la zone d'urbanisation au plus près du bâti existant diminue la pression urbaine sur les espaces agricoles les plus fragiles et crée les conditions favorables à la mise en œuvre des orientations du PADD portant sur le **retour de l'activité agricole sur les parcelles menacées d'enfrichement**, et sur le **développement du maraîchage**.

L'attractivité du territoire est également étroitement liée à la mise en valeur de son environnement agro-naturel. Le règlement du PLUi traduit l'orientation du PADD de **travailler les axes de découverte du territoire** :

La fonction de découverte du territoire de la RD981 est valorisée : les développements urbains le long de la voie sont très réduits et maîtrisés. Ainsi, en protégeant les espaces situés en entrées de village et de bourg, notamment à Buxy, le règlement du PLUi s'inscrit dans la mise en œuvre des orientations du PADD de **valoriser les fenêtres paysagères** et de **retravailler les entrées de villes et villages le long de la voie**.

En ce qui concerne les bourgs et les hameaux traversés par l'infrastructure départementale : les zones d'urbanisation mixtes U et 1AU ne vont pas au-delà des dernières constructions implantées le long de la voie au niveau des communes de Sercy, Saint-Boil, Saules et Buxy.

La seule extension est très limitée et spécifiquement justifiée :

- ✓ extension d'un garage à Saint-Boil (zone Ux)

En ce qui concerne les orientations du PADD relatives à la **valorisation des vues remarquables de la vallée de la Guye, notamment au-dessus des bourgs de Sassangy, Savianges, Fley, Culles-les-Roches ou Genouilly** : l'urbanisation au niveau de ces communes n'impacte pas les fonds de vallée et les coteaux qui la longent. Elle s'inscrit dans la plupart des communes au sein de l'enveloppe urbaine du village, et ne modifie donc pas le profil du village perceptible depuis la vallée : c'est le cas des bourgs et des villages de Germagny, Savianges, Sassangy. L'urbanisation peut se développer dans une direction opposée à celle de la vallée : à Genouilly, l'urbanisation est privilégiée au niveau des espaces libres insérés dans le tissu bâti sur le plateau qui borde la commune au Nord. A Cersot, l'urbanisation est privilégiée sur le plateau situé à l'Ouest du village. La protection des fenêtres paysagères peut conduire à une délimitation fine du zonage : à Savianges, la coupure verte entre les entités villageoises de Savianges et de La Bernadotte est préservée.

A Sainte-Hélène, à l'amorce du ruisseau, l'enjeu paysager est moindre puisque le paysage de vallée ne s'inscrit pas fortement dans le paysage. La zone 1AU au Sud-Est du village s'inscrit dans un paysage plat à même hauteur que le bâti ancien qui marque l'entrée de village.

Cette protection des abords des principales infrastructures routières du territoire et cette valorisation de la voie verte créent les conditions favorables à la mise en œuvre de

l'orientation du PADD visant à **affirmer une image de marque autour de la route des Grands Vins de Bourgogne**.

Le règlement du PLUi met en œuvre l'orientation du PADD visant à **favoriser le développement de filières de production d'énergies renouvelables** et à **accompagner la transition numérique du territoire**.

Les exploitations forestières sont admises en zone N. En zone A, seule l'évolution des exploitations forestières existantes est admise.

Le règlement du PLUi délimite une zone Npv à Bissey-sous-Cruchaud, qui est spécifiquement identifiée sur des cartes d'orientations thématique du PADD. Le PADD prévoit également d'anticiper des projets photovoltaïques potentiels : pour cette raison, deux périmètres indiquant la localisation possible de centrales photovoltaïques au Puley et à Sassangy sont délimités au PLUi. Toutefois, l'autorisation des deux projets nécessitera un zonage du même type que le secteur Npv, puisque l'avancement suffisant des études est nécessaire à la délimitation d'un périmètre prescriptif.

Le règlement ne fait pas obstacle au développement de dispositifs d'énergies renouvelables et solaires dans le cadre des projets de construction. Les bâtiments d'activités agricoles peuvent notamment permettre d'accueillir du photovoltaïque. Toutefois, la hauteur des éoliennes est limitée en zone N afin de limiter leur impact sur le paysage, duquel elles sont absentes actuellement. Des installations de plus grande hauteur seront admises en fonction des études réglementaires exigées.

➔ **Concilier développement urbain et qualité environnementale / mettre en avant un cadre de grande qualité**

La modération de la consommation de l'espace, la protection des espaces milieux naturels par un classement en zones A et N créent les conditions favorables pour la protection des milieux hydrauliques et des continuités écologiques.

Le PADD prévoit de densifier les dents creuses et terrains non bâtis enclavés dans le tissu urbain de manière ciblée et non systématique : des espaces végétalisés et des ensembles patrimoniaux sont préservés au sein même des villages par un classement en zones A, N ou par le recours à des prescriptions graphiques particulières (EBC, éléments du paysage à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Ces protections ont été décrites précédemment.

5.4. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES

➔ **Renforcer la structuration du territoire**

Deux zones de proximité au sein desquelles une majoration des règles de hauteur s'appliquent ont été délimitées respectivement à Buxy et à Saint-Gengoux-le-National. En cohérence avec la délimitation des zones urbaines mixtes, ces deux zones de proximité renforcent l'optimisation du potentiel foncier au niveau des deux pôles principaux.

En cohérence avec l'orientation du PADD de diversifier l'habitat dans les pôles secondaires en privilégiant la transformation et l'amélioration du bâti ancien, près de 11 bâtiments ou ensemble de bâtiments ont été identifiés en zones A et N pour un changement de destination, dont près des deux tiers pour la création de logements sur la totalité ou une partie des volumes bâtis. Les volumes bâtis importants favorisent la création de plusieurs logements et permettent la création d'un habitat collectif peu présent dans les communes concernées. L'ensemble bâti situé à Villeneuve-en-Montagne s'inscrit dans un double objectif de sauvegarder un patrimoine ancien et de développer un programme diversifié d'habitat abordable (5 logements en location et en accession maîtrisée) et d'équipements publics (salle communale).

Un emplacement réservé a été établi pour la création d'une aire de covoiturage sur la commune de Sainte-Hélène.

➔ Accompagner tous les citoyens

En cohérence avec le maintien de zones A et N au sein du tissu bâti, des espaces de respiration ont été conservés au sein des espaces bâtis existants ou en bordure immédiate par un classement :

- ✓ En Espaces Boisés Classés afin de conserver des formations boisées qualitatives au sein du tissu bâti ou en périphérie immédiate
- ✓ En jardins à protéger pour certains parcs et jardin de forte valeur paysagère ou pouvant présenter une sensibilité environnante (dans la partie Ouest du bourg de Saint-Gengoux-le-National notamment).

Sur les 55 emplacements réservés pour équipements inscrits au PLUi, 27 contribuent au confortement des bourgs et villages comme pôles de vie et espaces de rencontre pour les habitants :

- ✓ 7 emplacements réservés pour la création ou confortement d'un équipement public,
- ✓ 2 emplacements réservés pour des cheminements piétonniers portant sur l'amélioration des déplacements au sein des villages et des bourgs, ou entre les différentes entités urbaines de la commune,
- ✓ 5 emplacements réservés pour la création de voies d'accès confortant l'armature viaire des tissus urbains,
- ✓ 7 emplacements réservés pour une aire de stationnement permettant de faciliter l'accès aux villages et aux bourgs, ainsi que la desserte des activités présentes en centre bourg et villages (commerces, restaurants, caveaux et exploitations, etc...) : ER11 à Châtel-Moron, ER19 à Chenôves (création d'une aire de stationnement afin de faciliter l'accès au village), ER25 à Fley (création d'une aire de stationnement en limite du centre village, permettant de faciliter l'accès et le stationnement résidentiel en tissu bâti dense), ER27 et 28 à Genouilly (création de petites poches de stationnement en centre village, permettant de faciliter l'accès et le stationnement résidentiel en tissu bâti dense), ER30 (création d'une aire de stationnement à Granges de superficie limitée destinée à faciliter l'accès à un hameau), ER40 à Montagny-les-Buxy (création d'une aire de stationnement en limite du centre village, permettant de faciliter l'accès et le stationnement résidentiel en tissu bâti dense), ER43 à Saint-

Gengoux-le-National (accès à un pôle de santé), ER20 à Saules (création d'une poche de stationnement pour faciliter le stationnement public et résidentiel en centre village),

- ✓ 4 emplacements réservés pour la création ou confortement de places et d'espaces publics : ER38 à Marcilly-les-Buxy (aménagement du cœur de hameau des Coulons), ER42 à Saint-Gengoux-le-National (renaturation du Nolange), ER46 et 47 à Sainte-Hélène (création d'une aire de jeux pour enfants dans le prolongement de l'école et du pôle d'équipements du village, création d'un équipement de loisirs).

Sur les 55 emplacements réservés pour équipements inscrits au PLUi, 22 sont destinés à l'amélioration des équipements d'assainissement.

➔ **L'innovation au cœur du modèle de développement**

En lien avec le développement des filières agricoles d'excellence, la protection du patrimoine de haies et de murgers s'inscrit dans une démarche d'agriculture durable.

La préservation des linéaires commerciaux à Buxy et à Saint-Gengoux-le-National contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD sur la mixité urbaine.

➔ **Concilier développement urbain et qualité environnementale / mettre en avant un cadre de vie de grande qualité**

Les prescriptions graphiques particulières représentent une démarche forte pour valoriser la qualité environnementale du territoire :

- ✓ d'une part des prescriptions réglementaires qui garantissent une protection plus forte que celles prévues par la réglementation en vigueur (pour les éléments ne bénéficiant pas de protections particulières mais également pour certains espaces protégés tels que les zones humides) ;
- ✓ d'autre part, les protections sont particulièrement importantes :
 - 1 124 km de haies et alignements d'arbres sont ainsi protégés
 - 80 km de ripisylves
 - 63 arbres, aussi bien dans le tissu urbain que dans les espaces naturels et agricoles
 - 24 étangs et 3 mares
 - 2 grottes
 - 2 ha de parcs et jardins privés
 - 460 ha de zones humides
 - 490 ha de pelouses sèches et autres milieux thermophiles

En plus, 420 ha d'espaces forestiers et parcs arborés sont classés en Espaces Boisés Classés. Enfin, les murs anciens en pierre, abris potentiels pour les reptiles, sont préservés, représentant près de 17,5 km.

COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Cette partie démontre la cohérence entre le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La première sous-partie dresse la synthèse des orientations des OAP qui mettent en œuvre le PADD, par axe du PADD. La seconde détaille, OAP par OAP, les orientations du PADD mises en œuvre sur chaque site.

1. LA MISE EN ŒUVRE DU PADD PAR LES OAP

Cette partie présente, pour chacun des axes du PADD, les dispositions des OAP permettant de mettre en œuvre le PADD. Les OAP s'inscrivent en complémentarité des autres pièces réglementaires (zonage, règlement écrit et prescriptions graphiques) dans la mise en œuvre du PADD.

1.1. AXE 1 : RENFORCER LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE

Le PADD définit des orientations visant à conforter l'armature urbaine et notamment les 2 principales polarités : Buxy et Saint-Gengoux-le-National. Ces polarités font l'objet de 11 OAP sur les 32 OAP sectorisées du PLUI. Par ailleurs, les huit communes identifiées comme pôle secondaire comptabilisent au total 13 OAP. Cela signifie que plus des 2/3 des OAP et donc des zones AU sont situés au sein des pôles principaux et secondaires.

L'orientation du PADD visant à limiter les nouvelles zones commerciales se traduit par une absence d'OAP permettant le développement de grandes ou moyennes surfaces commerciales.

Les OAP respectent également les objectifs de modération de la consommation d'espace. Cette cohérence entre les OAP, le PADD et le SCoT est détaillée dans la partie suivante du rapport de présentation justifiant des dispositions limitant la consommation foncière.

La volonté du PADD de diversification du parc de logement se retrouve notamment dans 6 OAP ciblées pour l'accueil d'habitat en bande ou collectif, incluant une OAP dans un village (Saint-Martin d'Auxy). Dans les autres secteurs d'OAP, les dispositions ne contraignent pas la mixité des formes urbaines, rendue possible par le règlement. Elles ne l'imposent pas pour autant afin de laisser une certaine souplesse pour s'adapter à la demande de logements.

L'axe 1 du PADD prévoit de développer en priorité les zones d'activités de Buxy et Saint-Gengoux-le-National. Les 2 OAP de zones d'activités viennent conforter ces sites.

Le PADD s'engage également dans une politique de mobilité durable. Cela se traduit notamment par l'intégration de la réflexion sur les modes doux dans les dispositions générales des OAP (principes de partage de l'espace public, d'intégration des

cheminements doux dans certains aménagements de voiries, ...). Au-delà de ces dispositions, certaines OAP prévoient la création de cheminements doux, et une intégrée une desserte en bus. Par ailleurs, 6 sites d'OAP sont situés à proximité directe de la Voie Verte, et permettent ainsi de développer l'emploi, l'habitat ou l'offre d'équipements, en lien avec cet axe structurant de la mobilité douce.

1.2. AXE 2 : ACCOMPAGNER TOUS LES CITOYENS

Le PADD fixe des objectifs en termes d'amélioration des espaces publics et d'animation des centres-bourgs et de confortement des pôles de vie. L'OAP thématique sur le patrimoine de Buxy s'inscrit pleinement dans cet objectif avec une ambition de conforter le rôle des espaces publics. L'OAP n°20 à Saint-Gengoux-le-National conforte également un pôle de vie en développant une opération mixte à proximité d'équipements existants.

Le PADD vise à limiter l'exposition des populations aux risques et aux nuisances. Les secteurs d'OAP dédiés à l'habitat sont éloignés des axes routiers les plus circulés. Le risque de retrait-gonflement d'argiles, très présent sur le territoire, est intégré dans les orientations de toutes les OAP concernées. Certaines OAP permettent également la requalification d'un site pollué.

Les conditions strictes du PADD en termes d'alimentation en eau potable et d'assainissement pour l'ouverture à l'urbanisation sont bien reprises dans les dispositions générales des OAP.

1.3. AXE 3 : L'INNOVATION AU CŒUR DU MODELE DE DEVELOPPEMENT LOCAL

Cet axe du PADD vise à conforter le développement économique en renforçant les filières d'excellence et en diversifiant l'économie. Ces orientations dépassent les règles d'urbanisme et définissent des axes de mise en œuvre du projet politique. L'objectif d'une meilleure intégration paysagère des zones d'activités se retrouve dans les 2 OAP de zones d'activités.

En termes de transition énergétique, toutes les OAP prévoient un principe d'implantation favorisant les apports solaires, afin de limiter les besoins de chauffage. En outre, des dispositions accrues sont inscrites pour les OAP concernant les équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que pour les zones d'activités, conformément aux dispositions du SCoT qui exige une exemplarité énergétique pour certains projets identifiés, notamment les projets portés par les collectivités ou des EPCI.

1.4. AXE 4 : CONCILIER DEVELOPPEMENT URBAIN ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Ce 4^e axe du PADD définit des orientations pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux. Les objectifs en termes de gestion et de valorisation de l'eau se retrouvent fortement dans les OAP. La création de noues paysagères est prévue dans une majorité d'OAP. Les principes d'aménagement de ces noues (végétalisation et traitement paysagé) sont définis dans les dispositions générales communes à toutes les OAP. Ces dispositions générales imposent également un principe d'infiltration des eaux de pluie à la

parcelle ou à l'opération afin de limiter le ruissellement. Enfin, le règlement comporte des prescriptions visant l'identification et la prise en compte des zones humides.

Les orientations du PADD en termes de trame verte et bleue sont fortement présentes au sein des OAP. Les dispositions générales fixent un principe de préservation des haies et privilégient la diversité des essences végétales, dans un objectif de renforcement des continuités écologiques à l'échelle des opérations, pour les OAP situées au sein de la TVB. Les principes sont complétés, pour chacune des OAP, par des règles graphiques, identifiant les linéaires et les ensembles végétaux à maintenir ou à créer. L'objectif est d'utiliser les futures opérations d'aménagement pour renforcer la trame verte du territoire. Pour les sites d'OAP localisés à proximité d'éléments de la trame verte d'échelle intercommunale, des règles supplémentaires sont définies, en complémentarité des prescriptions graphiques du règlement : préservation stricte d'arbres et de haies, maintien d'espaces de pleine terre, clôtures perméables à la faune, etc.

1.5. AXE 5 : METTRE EN AVANT UN CADRE DE VIE DE GRANDE QUALITE

Au sein de cet axe, le PADD définit notamment des orientations pour valoriser les éléments constitutifs de l'identité du territoire. L'OAP thématique de Buxy s'inscrit pleinement dans cet objectif, en protégeant et en mettant en valeur des atouts patrimoniaux de ce cœur historique. Au sein de 6 autres OAP, les règles protègent ou prennent en compte des éléments du patrimoine. Certaines OAP permettent de protéger des cônes de vue tout en permettant l'urbanisation. Les règles de OAP concernant l'orientation des façades améliorent l'insertion des futures constructions au sein des silhouettes villageoises. Au sein de certaines OAP, l'implantation en alignement de la voie est imposée afin de respecter la morphologie des constructions voisines.

2. LES AXES DU PADD MIS EN ŒUVRE SUR CHAQUE SITE D'OAP

Le tableau ci-après dresse, pour chacune des 44 OAP du PLUI, les orientations mettant en œuvre les axes du PADD.

OAP	Commune	Axe PADD		Mise en œuvre
OAP 1	BISSY-SUR-FLEY	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Développe l'urbanisation au plus près du bourg
		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Ne contraint pas la mixité des formes urbaines
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile

		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.1.	Remettre l'eau au cœur du développement urbain	Crée une noue paysagère
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux
		5.1.	Valoriser les éléments constitutifs de l'identité du territoire	Préserve le petit patrimoine (murets et murgers)
OAP 2	BUX Y	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Conforte la polarité de Buxy
				Développe l'urbanisation au plus près du bourg
		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Développe une offre de logement diversifiée avec de l'habitat en bande ou collectif
		1.3.	Renforcer l'accessibilité et maîtriser les déplacements	Intègre la création de voies cyclables et de cheminements piétons
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux
OAP 3	BUX Y	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Conforte la polarité de Buxy
				Développe l'urbanisation au plus près du bourg
		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Ne contraint pas la mixité des formes urbaines
		1.3.	Renforcer l'accessibilité et maîtriser les déplacements	Intègre la création d'une liaison modes doux
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile

		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux
OAP 4	BUX Y	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Conforte la polarité de Buxy
				Développe l'urbanisation au plus près du bourg
		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Développe une offre de logement diversifiée avec de l'habitat en bande ou collectif
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.1.	Remettre l'eau au cœur du développement urbain	Crée une noue paysagère
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux
OAP 5	BUX Y	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Conforte la polarité de Buxy
		1.3.	Renforcer l'accessibilité et maîtriser les déplacements	Développe une zone d'activités prioritaire au PADD
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile
				Traite un site potentiellement pollué
		3.1.	Renforcer les filières d'excellence du territoire	Renforce l'attractivité de la zone d'activités en améliorant son insertion paysagère
		4.1.	Remettre l'eau au cœur du développement urbain	Crée une noue paysagère

		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux
OAP 6	CHE NÔVES	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Développe l'urbanisation au plus près du bourg
		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Ne contraint pas la mixité des formes urbaines
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.1.	Remettre l'eau au cœur du développement urbain	Crée une noue paysagère
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux
OAP 7	GENOUILLY	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Développe l'urbanisation au plus près du bourg
		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Ne contraint pas la mixité des formes urbaines
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien et création de linéaires végétaux
OAP 8	GERMAGNY	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Développe l'urbanisation au plus près du bourg
		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Ne contraint pas la mixité des formes urbaines
		1.3.	Renforcer l'accessibilité et maîtriser les déplacements	Intègre la création d'une liaison modes doux
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile

		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Création de linéaires végétaux
OAP 9	GRANGES	1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Ne contraint pas la mixité des formes urbaines
		1.3.	Renforcer l'accessibilité et maîtriser les déplacements	Intègre la création d'une liaison modes doux
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.1.	Remettre l'eau au cœur du développement urbain	Crée une noue paysagère
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux
OAP 10	GRANGES	1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Ne contraint pas la mixité des formes urbaines
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.1.	Remettre l'eau au cœur du développement urbain	Crée une noue paysagère
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Définit des règles pour le maintien de la trame verte et bleue
				Maintien des linéaires végétaux
OAP 11	MARCILLÈS-	1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Ne contraint pas la mixité des formes urbaines
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires

	BUX Y	4.1.	Remettre l'eau au cœur du développement urbain	Crée une noue paysagère
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Définit des règles pour le maintien de la trame verte et bleue
				Maintien des linéaires végétaux
OAP 12	MAR CILL Y- LÈS- BUX Y	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Développe l'urbanisation au plus près du bourg
		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Ne contraint pas la mixité des formes urbaines
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Préserve les habitations des nuisances du trafic routier
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux
OAP 13	MES SEY- SUR- GRO SNE	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Développe l'urbanisation au plus près du bourg
		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Ne contraint pas la mixité des formes urbaines
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.1.	Remettre l'eau au cœur du développement urbain	Crée une noue paysagère
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux
OAP 14	MOR OGE S	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Développe l'urbanisation au plus près du bourg

		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Ne contraint pas la mixité des formes urbaines
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux et des ensembles végétaux
		5.1.	Valoriser les éléments constitutifs de l'identité du territoire	Préserve le petit patrimoine (murets et murgers)
OAP 15	SAIN T-BOIL	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Développe l'urbanisation au plus près du bourg
		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Ne contraint pas la mixité des formes urbaines
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile Préserve une bande tampon en frange Sud-Est
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux
OAP 16	SAIN T-BOIL	1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Ne contraint pas la mixité des formes urbaines
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.1.	Remettre l'eau au cœur du développement urbain	Crée une noue paysagère
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux

OAP 17	SAINTE-ÉLÈNE	1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Prévoit une mixité des formes urbaines
		1.3.	Renforcer l'accessibilité et maîtriser les déplacements	Intègre la création d'une liaison modes doux
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.1.	Remettre l'eau au cœur du développement urbain	Crée une noue paysagère
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux
OAP 18	SAINTE-ÉLÈNE	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Développe l'urbanisation au plus près du bourg
		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Prévoit une mixité des formes urbaines
		1.3.	Renforcer l'accessibilité et maîtriser les déplacements	Intègre la création d'une liaison modes doux
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.1.	Remettre l'eau au cœur du développement urbain	Crée une noue paysagère
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux
		5.1.	Valoriser les éléments constitutifs de l'identité du territoire	Préserve des cônes de vue sur le paysage
OAP 19	SAIN T-	1.1.		Conforte la polarité de Saint-Gengoux-le-National

	GEN GOU X- LE- NATI ONAL		Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Développe l'urbanisation au plus près du bourg
		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Développe une offre de logement diversifiée avec de l'habitat en bande ou collectif
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.1.	Remettre l'eau au cœur du développement urbain	Crée une noue paysagère
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux et un ensemble végétal
		5.1.	Valoriser les éléments constitutifs de l'identité du territoire	Préserve le petit patrimoine (murets et murgers)
OAP 20	SAIN T- GEN GOU X- LE- NATI ONAL	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Conforte la polarité de Saint-Gengoux-le-National
		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Ne contraint pas la mixité des formes urbaines
		1.3.	Renforcer l'accessibilité et maîtriser les déplacements	Développe une opération mixte à proximité directe de la Voie Verte
		2.1.	Favoriser l'animation des espaces de vies des habitants	Conforte un pôle de vie de la commune (opération mixte à proximité d'un pôle d'équipements existant)
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Prévoit les capacités foncières pour le développement d'équipements publics dans un pôle de bassin de vie
				Intègre le risque retrait-gonflement d'argile
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires

		4.1.	Remettre l'eau au cœur du développement urbain	Crée une noue paysagère
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux
OAP 21	SAIN T- GEN GOU X- LE- NATI ONAL	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Conforte la polarité de Saint-Gengoux-le-National
		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Développe la mixité des formes urbaines
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile
				Prévoit des espaces tampons par rapport aux deux routes départementales et aux tissus bâtis limitrophes
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des formations boisées et d'espaces de jardins
				Création de linéaires végétaux
OAP 22	SAIN T- GEN GOU X- LE- NATI ONAL	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Conforte la polarité de Saint-Gengoux-le-National
		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Ne contraint pas la mixité des formes urbaines
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.1.	Remettre l'eau au cœur du développement urbain	Crée une noue paysagère
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux

OAP 23	SAIN T- GEN GOU X- LE- NATI ONAL	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Conforte la polarité de Saint-Gengoux-le-National
		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Ne contraint pas la mixité des formes urbaines
		1.3.	Renforcer l'accessibilité et maîtriser les déplacements	Développe l'habitat à proximité de la Voie Verte
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux et des ensembles végétaux
		5.1.	Valoriser les éléments constitutifs de l'identité du territoire	Respecte le mode d'implantation des constructions environnantes (alignement à la voie)
OAP 24	SAIN T- GEN GOU X- LE- NATI ONAL	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Conforte la polarité de Saint-Gengoux-le-National
		1.3.	Renforcer l'accessibilité et maîtriser les déplacements	Développe une zone d'activités prioritaire au PADD
				Développe l'emploi à proximité de la Voie Verte
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile
		3.1.	Renforcer les filières d'excellence du territoire	Renforce l'attractivité de la zone d'activités en améliorant son insertion paysagère
		4.1.	Remettre l'eau au cœur du développement urbain	Crée une noue paysagère
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux

OAP 25	SAIN T- GER MAI N- LÈS- BUX Y	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Développe l'urbanisation à proximité du bourg
		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Ne contraint pas la mixité des formes urbaines
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux et un ensemble végétal
OAP 26	SAIN T- MAR TIN- D'AU XY	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Renforce la centralité à l'échelle de la commune par le confortement du chef-lieu
		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Favorise la mixité des formes urbaines
OAP 27	SAIN T- VALL ERIN	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Développe l'urbanisation au plus près du bourg
		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Ne contraint pas la mixité des formes urbaines
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile
				Intègre le risque d'érosion viticole
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.1.	Remettre l'eau au cœur du développement urbain	Crée une noue paysagère
				Préserve un espace de cheminement de l'eau
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux

OAP 28	SAN TILL Y	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Développe l'urbanisation au plus près du bourg
		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Ne contraint pas la mixité des formes urbaines
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.1.	Remettre l'eau au cœur du développement urbain	Crée une noue paysagère
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux
OAP 29	SAU LES	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Développe l'urbanisation au plus près du bourg
		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Ne contraint pas la mixité des formes urbaines
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.1.	Remettre l'eau au cœur du développement urbain	Crée une noue paysagère
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux
OAP 29	SAU LES	1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Ne contraint pas la mixité des formes urbaines
		2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires

		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux et des ensembles végétaux
OAP 30	SAULES	2.2.	Veiller au bien-être de la population	Intègre le risque retrait-gonflement d'argile
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux
OAP 31	VILL ENE UVE-EN-MONTAGNE	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Développe l'urbanisation au plus près du bourg
		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Ne contraint pas la mixité des formes urbaines
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.1.	Remettre l'eau au cœur du développement urbain	Crée une noue paysagère
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux
				Définit des règles pour le maintien de la trame verte et bleue
		5.1.	Valoriser les éléments constitutifs de l'identité du territoire	Respecte le mode d'implantation des constructions environnantes (alignement à la voie)
				Valorise les points de vue vers le Nord-Ouest
OAP 32	VILL ENE UVE-EN-MONTAGNE	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Développe l'urbanisation au plus près du bourg
		1.2.	Proposer un parc de logement diversifié et de qualité	Ne contraint pas la mixité des formes urbaines
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.1.	Remettre l'eau au cœur du développement urbain	Crée une noue paysagère

		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux
				Définit des règles pour le maintien de la trame verte et bleue
OAP Thématique	BUXY	1.1.	Organiser le territoire au sein d'espaces de vies à plusieurs échelles	Conforte la polarité de Buxy
		1.3.	Renforcer l'accessibilité et maîtriser les déplacements	Visé à développer les modes doux en centre-bourg
		2.1.	Favoriser l'animation des espaces de vies des habitants	Conforte les espaces publics
		3.3.	Accompagner les transitions énergétiques et numériques	Favorise la récupération des apports solaires
		4.2.	Protéger et valoriser les éléments de la Trame Verte et Bleue	Maintien des linéaires végétaux
		5.1.	Valoriser les éléments constitutifs de l'identité du territoire	Définit des règles qualitatives pour préserver les qualités historiques du bourg de Buxy

