

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÉUNION PUBLIQUE RÈGLEMENT

10 janvier 2022



1. Rappel : qu'est-ce qu'un « *PLUi* » ?
2. Le fonctionnement du volet réglementaire
3. La traduction réglementaire du PADD
4. La suite de la démarche

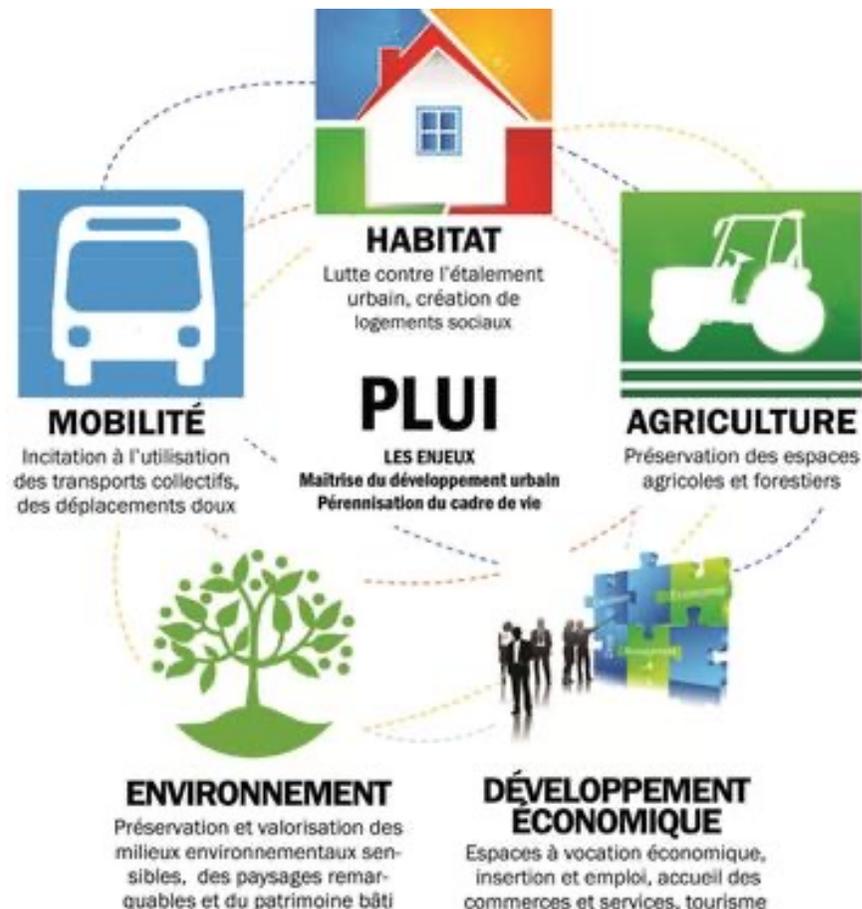
1. QU'EST-CE QU'UN **PLAN LOCAL D'URBANISME** **INTERCOMMUNAL (« PLUi ») ?**



UN DOCUMENT DE PLANIFICATION STRATÉGIQUE

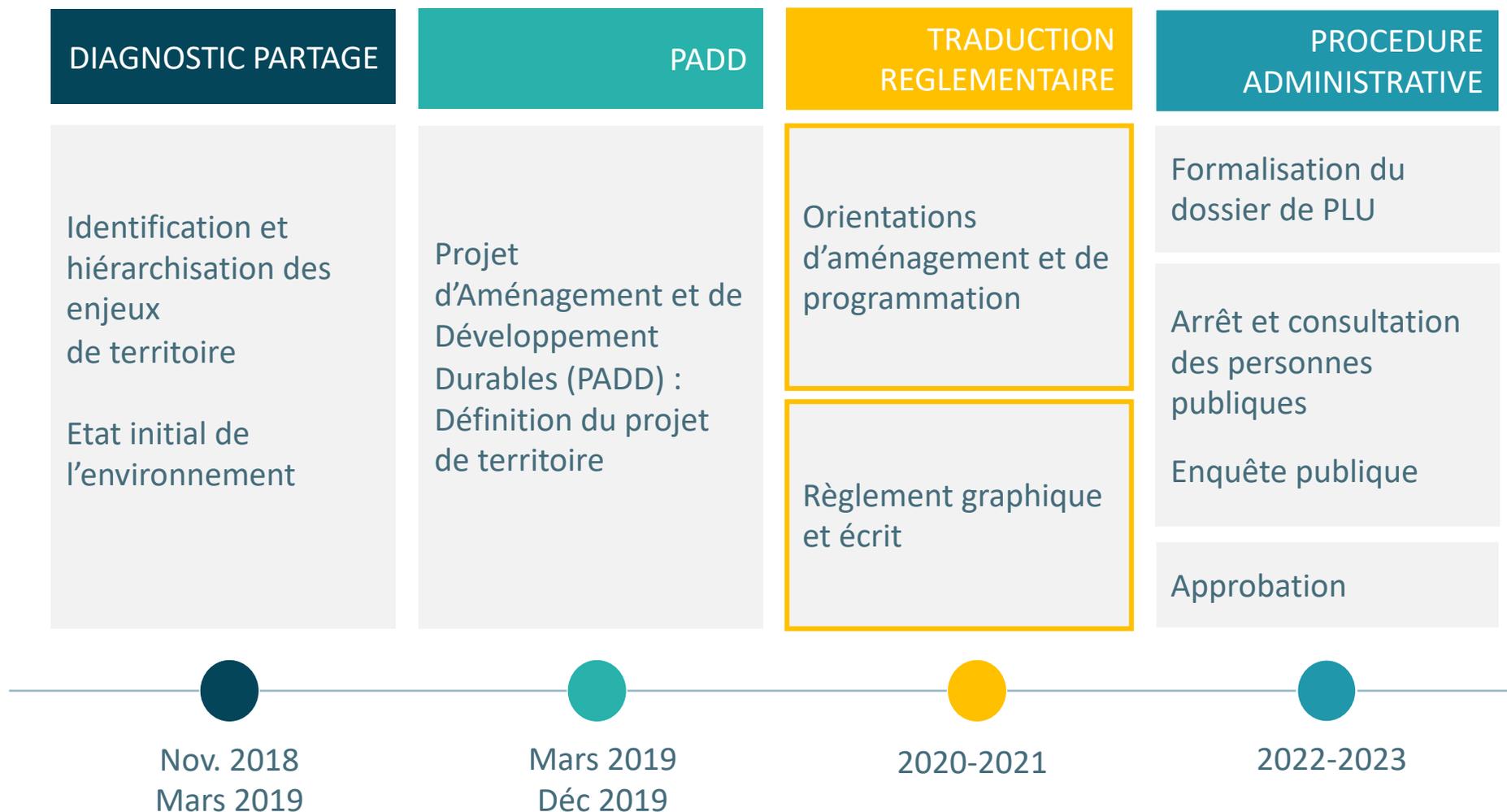
Le PLUi exprime le projet d'aménagement du territoire pour 10-15 ans, en matière d'habitat, d'emplois, de transport, d'environnement, ...

- Prévoir et répondre aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, de déplacements, loisirs...
- Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, la qualité des paysages
- Réduire la consommation foncière
- Optimiser les motifs de déplacements
- Préserver et reconquérir la biodiversité



UN DOCUMENT DE PLANIFICATION STRATÉGIQUE

Les grandes étapes de la démarche :



UN DOCUMENT INTÉGRATEUR DES NORMES SUPÉRIEURES

Un document qui doit traduire localement les normes supérieures

Code de l'urbanisme (L101-2)

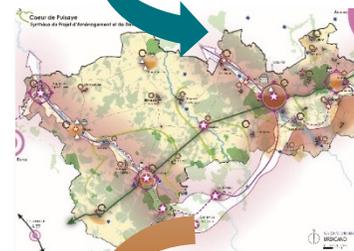
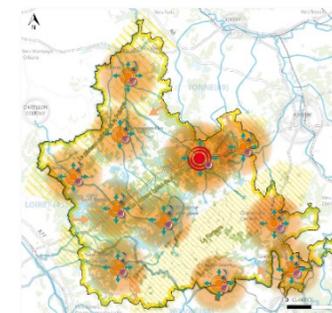
- Renouvellement urbain
- Utilisation économe des espaces naturels
- Développement urbain maîtrisé
- Prévention des risques naturels prévisibles
- Diversité de formes urbaines et rurales
- Etc.

Le SRADDET

Le SCoT avec lesquels le PLUI doit être compatible

- Des objectifs de création de logements
- Des objectifs de densité à atteindre
- Des équilibres à tenir dans l'évolution des bourgs, des villages et des hameaux

Le PADD du PLUI traduisant les objectifs du SCoT...

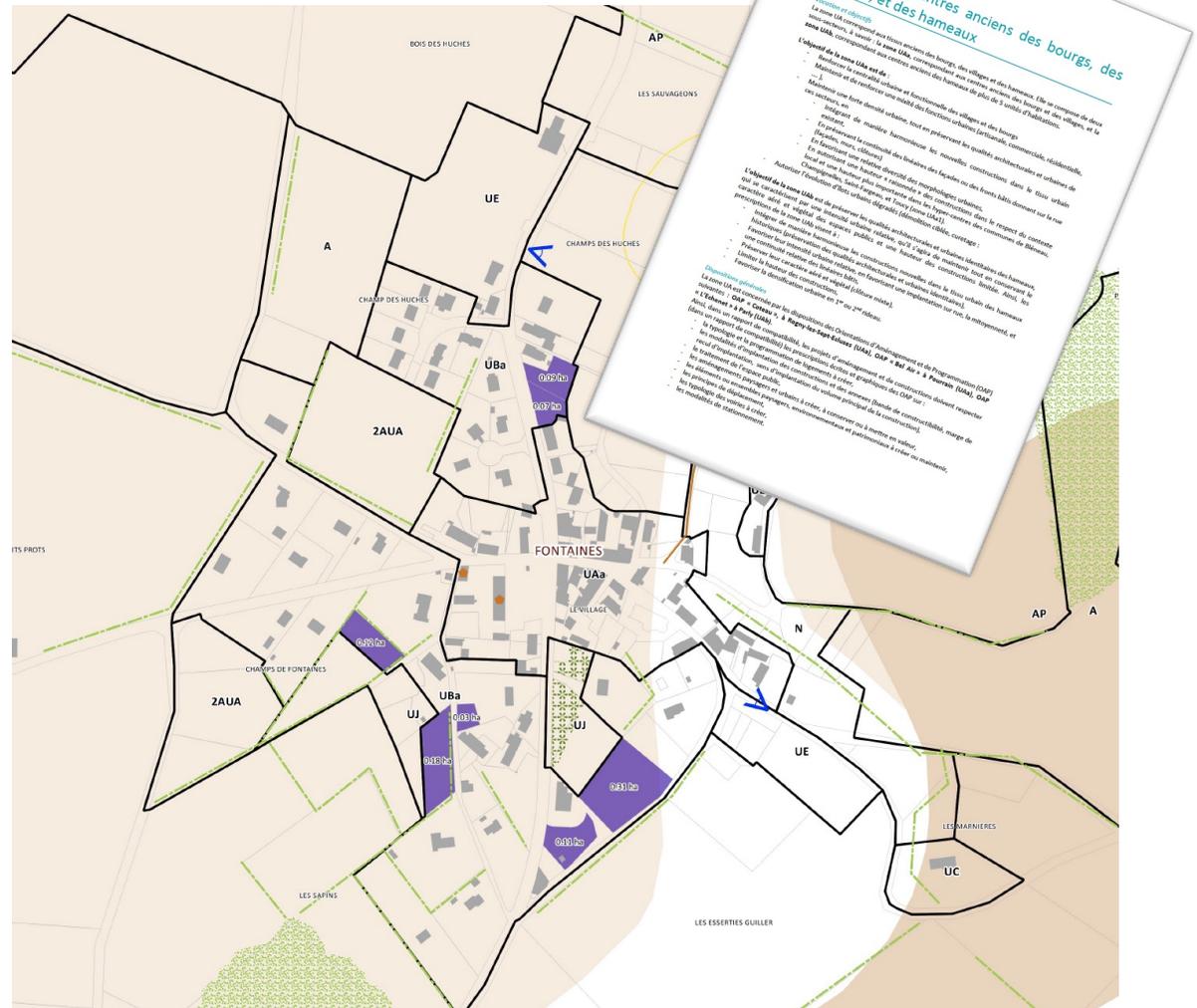


Le règlement doit traduire les orientations du PADD

Le PLUi fixe les règles de construction et d'usage des sols

- Localisation des zones urbaines (U), des zones d'extension urbaine (AU), des zones naturelles et forestières (N) et des zones agricoles (A),
- Définition d'**orientations d'aménagements (OAP)** sur les secteurs urbains ou paysagers stratégiques
- Les OAP s'imposent à tous types de propriétaires fonciers, publics comme privés, dans le but d'atteindre les objectifs d'intérêt général.

C'est sur cette base seront accordés ou refusés les **permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager** et les **déclarations préalables de travaux.**

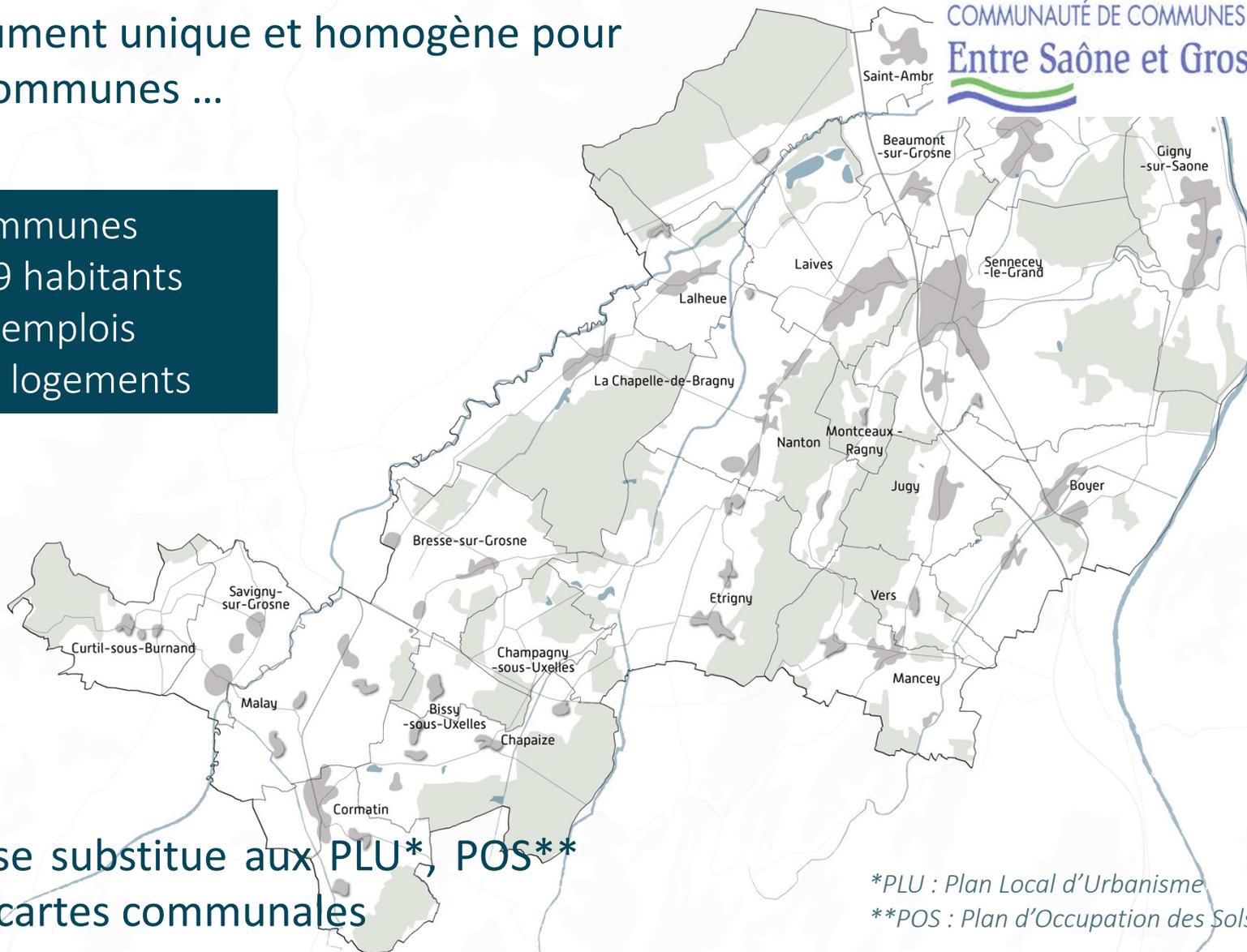


UNE VOCATION INTERCOMMUNALE

Un document unique et homogène pour
les 23 communes ...

23 communes
11 349 habitants
2 272 emplois
6 372 logements

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Entre Saône et Grosne



... qui se substitue aux **PLU***, **POS****
et aux cartes communales

*PLU : Plan Local d'Urbanisme

**POS : Plan d'Occupation des Sols

PILOTAGE DU PROJET ET GOUVERNANCE

Un pilotage intercommunal

ORGANES
DÉCISIONNELS

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

CONSEILS MUNICIPAUX
Débat sur le PADD
23 communes

PILOTAGE

CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE AVEC LES 23 MAIRES
(Lancement du projet, arrêt du dossier pour consultation, retour de l'enquête publique et de la consultation des PPA)

+
COMITE DE PILOTAGE
COMMISSION « AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE ET URBANISME »
Valide les avancées du dossier et prépare les conseils communautaires

+ RÉFÉRENTS
PLUI
Intermédiaires
entre les
instances en
charge du PLUi et
les conseils
municipaux

SUIVI TECHNIQUE ET
CONCERTATION AVEC
LES COMMUNES

SUIVI DU DOSSIER ET TEMPS D'ÉCHANGES TECHNIQUES

4 Groupes de travail thématique

Equilibre
urbain et
rural

Dév éco,
touristique
énergies

Patrimoine
s- paysage

Environne-
ment,
risques

3 secteurs

- Vallée Saône
- Vallée de la Grosne
- Axe nord-sud, la Crête

CONCERTATION AVEC
LE PUBLIC

RÉUNIONS PUBLIQUES / ENQUÊTE PUBLIQUE / REGISTRE

+ Personnes publiques
associées (PPA)

+ un travail de concertation avec les communes :

- Diagnostic : 23 rencontres communales
- PADD : 23 rencontres communales
- Règlement zonage (3 séries de rencontres des 23 communes + points selon les besoins)

Une concertation continue avec la population

Des rencontres publiques et des outils d'information destinés à tous

- 6 réunions publiques :
 - 1 pour le diagnostic et 2 pour le PADD
 - 3 pour le zonage et le règlement
- Mise à disposition de **registre de concertation du public** dans chaque mairie des communes membres
- La diffusion d'informations, par le biais de:
 - D'articles dans la presse locale
 - Le diagnostic et le PADD en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes : www.cc-entresaoneetgrosne.fr
 - Des informations sur l'actualité du projet également en ligne sur le site internet de la CC
 - Des informations dans le bulletin communautaire
- Une **enquête publique** (après l'arrêt du projet et la consultation des PPA, horizon 2022)



Un bilan de la concertation dressé lors de l'arrêt du projet et un retour également suite à l'enquête publique en lien avec le(s) commissaire(s) enquêteur(s)

OÙ EN SOMMES-NOUS DANS LA DÉMARCHE ?

4 grandes étapes de réalisation du projet



- Mise en débat du PADD en conseil communautaire (décembre 2019)
- **Report des réunions publiques pendant la période électorale et la COVID 19 (2019/2020)**
- **Une poursuite du travail avec les élus sur l'année 2020-2021 (traduction réglementaire)**
- **Reprise des réunions publiques à l'automne 2021 :**
 - 2 réunions publiques sur le PADD : 28 septembre et 28 octobre 2021
 - 3 réunions publiques sur le règlement à étaler entre décembre 2021 et janvier/février 2022

LES DERNIÈRES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

Dispositions majeures de la Loi Climat et Résilience du 23 août 2021

- Intégration d'un objectif de **réduction de 50% du rythme d'artificialisation des sols** pour les 10 ans à venir dans le SRADDET pour atteindre zéro artificialisation nette en 2050.
- Si le PLUi n'est pas mis en compatibilité dans les délais légaux avec le SCOT ou le SRADDET révisé et intégrant les dispositions la loi : **les zones AU ne pourront plus faire l'objet d'autorisation d'urbanisme** (permis d'aménager, permis de construire)



Quelle effet sur les documents d'urbanisme en vigueur ?

- Des dispositions réglementaires qui ont dès à présent été intégrées dans les projets communaux
- Des dispositions pouvant entraîner un déclassement de certains terrains et leur reclassement en zone agricole ou naturel

ÉCHANGES SUR LA DÉMARCHE DE PLUi

**Avez-vous des remarques/questions sur la
démarche de PLUi ?**





PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PLUi COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
ENTRE SAÔNE ET GROSNE

**PROJET DE
RÈGLEMENT ÉCRIT**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
communautaire du xx / xx / xx

**DOCUMENT DE TRAVAIL
V3 DU 18-11-2021**

Signature et Cachet

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Entre Saône et Grosne

Communauté de Communes
entre Saône et Grosne
30 rue des Mûriers
71240 Sennecey-le-Grand
03 85 44 91 92

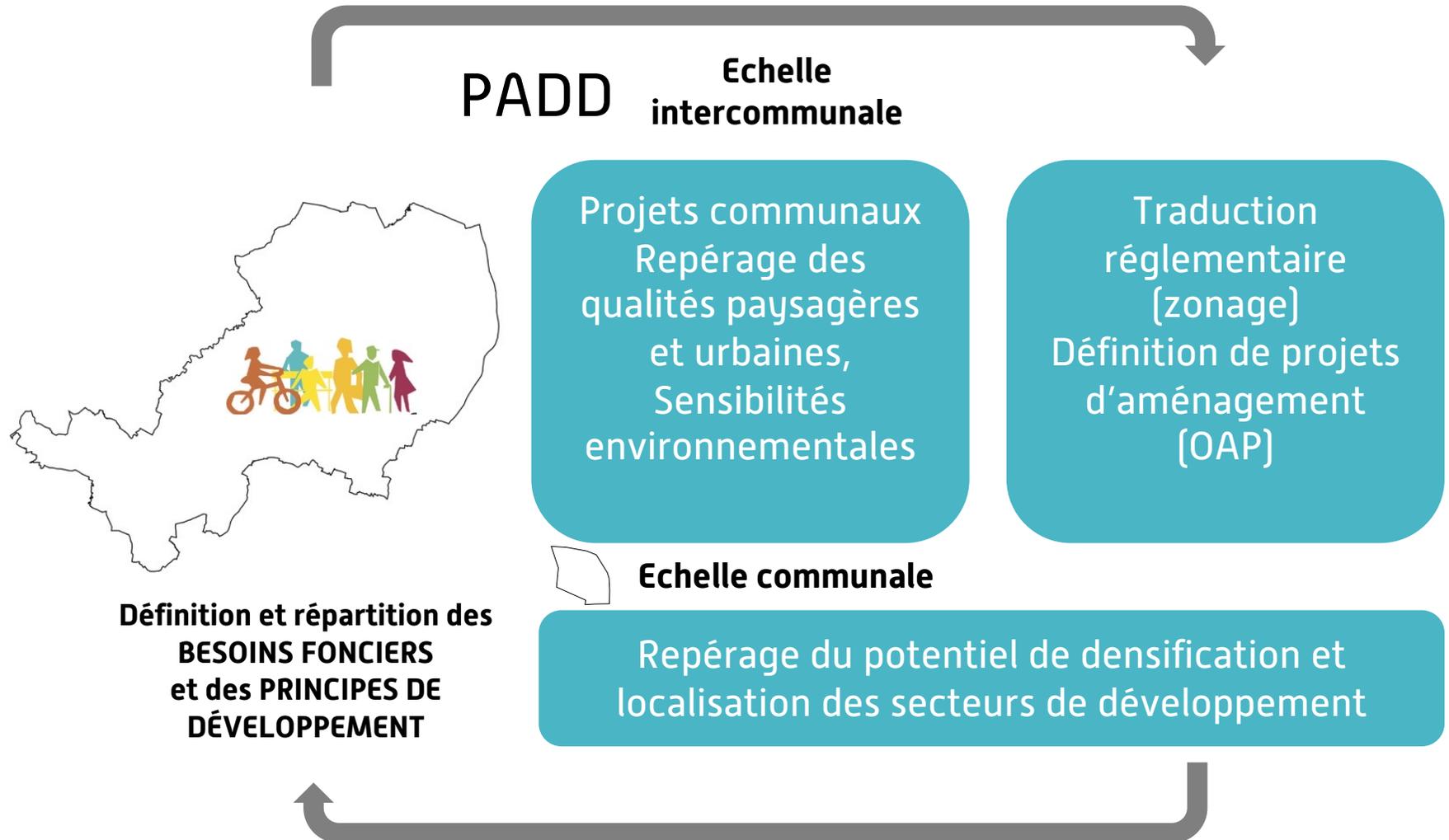
SCOP **URBICAND**
Soberco
environnement
INGÉNIERIE & CONSEILS **C'G'B'G'**

**Le volet réglementaire
du PLUi :**

Comment ça fonctionne ?

LE VOILET REGLEMENTAIRE : FONCTIONNEMENT

Quelle articulation entre le PADD et le volet réglementaire ?



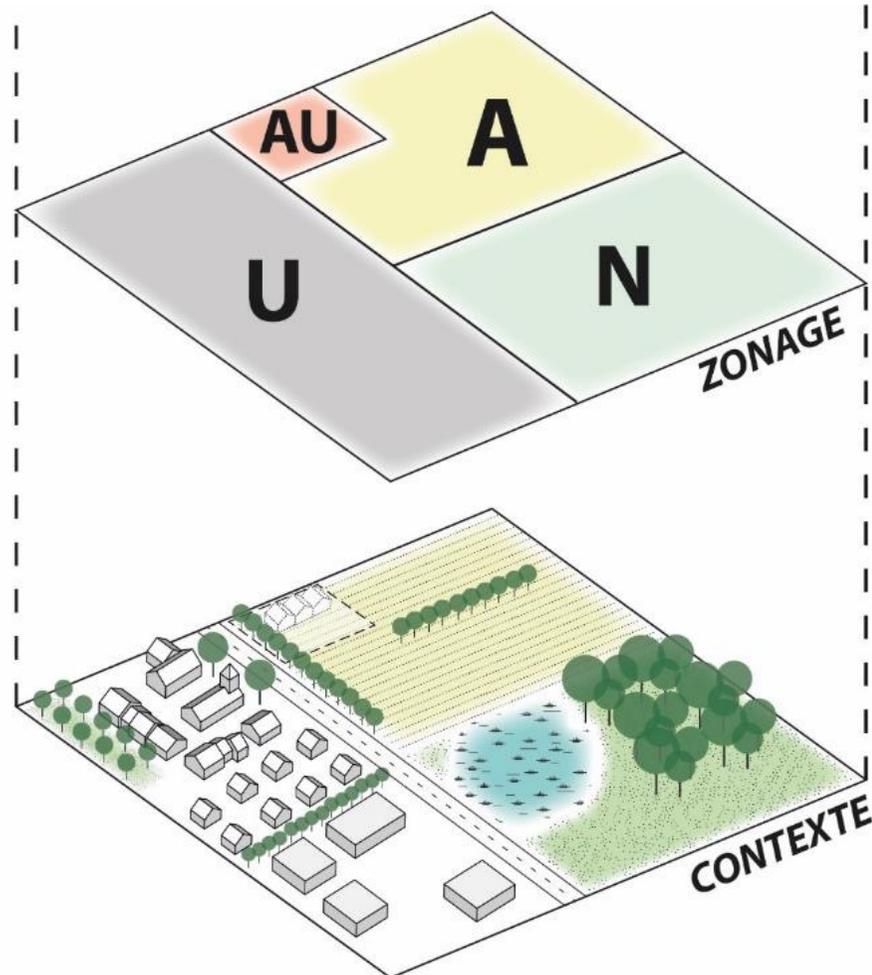
Un processus interactif qui doit garder une cohérence intercommunale

LE VOLET REGLEMENTAIRE : FONCTIONNEMENT

Les grands principes du PADD sont traduits de manière transversale, au travers du **règlement graphique**, du **règlement écrit** et des **OAP** :

□ Le règlement graphique

- ✓ Le choix de zones urbaines adaptées à la vocation fonctionnelle et aux caractéristiques urbaines/architecturales de chaque secteur : *résidentielle, commerciale et de services, mixte, industrielle et artisanale, patrimoniale, d'équipements publics, ...*
- ✓ Une délimitation fine des espaces naturels et agricoles selon leur vocation : *prise en compte des besoins de développement des bâtiments d'exploitation, constructibilité limitée des zones à enjeux environnementaux, économiques et/ou paysagers, ...*



LE VOLET REGLEMENTAIRE : FONCTIONNEMENT

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES
(équipement et réseaux, caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères, ...)

ZONES URBAINES À VOCATION RÉSIDEN­TIELLE	UA	Centre historique
	UB	Faubourg / Zone résidentielle dense
	UC	Zone urbaine peu dense
	UP	Zone urbaine d'intérêt patrimonial et paysager
ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES	UY	Zone à vocation économique
	UM	Zone à vocation commerciale
	UE	Zone d'équipement existante ou à créer
ZONES À URBANISER	1AUa 1AUy	Zone à urbaniser à court terme (AUa résidentielles et AUy économiques)
	2AUa 2AUy	Zone à urbaniser à long terme
ZONE AGRICOLE	A	Zones agricoles (dont espaces sensibles et corridors écologiques)
ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE	N	Zone naturelle (<i>dont activités forestières, carrières, équipements de production d'ENR</i>)
	<i>Dont NI, NI1 et NI2</i>	<i>Zones naturelles de loisirs et STECAL</i>

LE VOLET REGLEMENTAIRE : FONCTIONNEMENT

Le règlement graphique

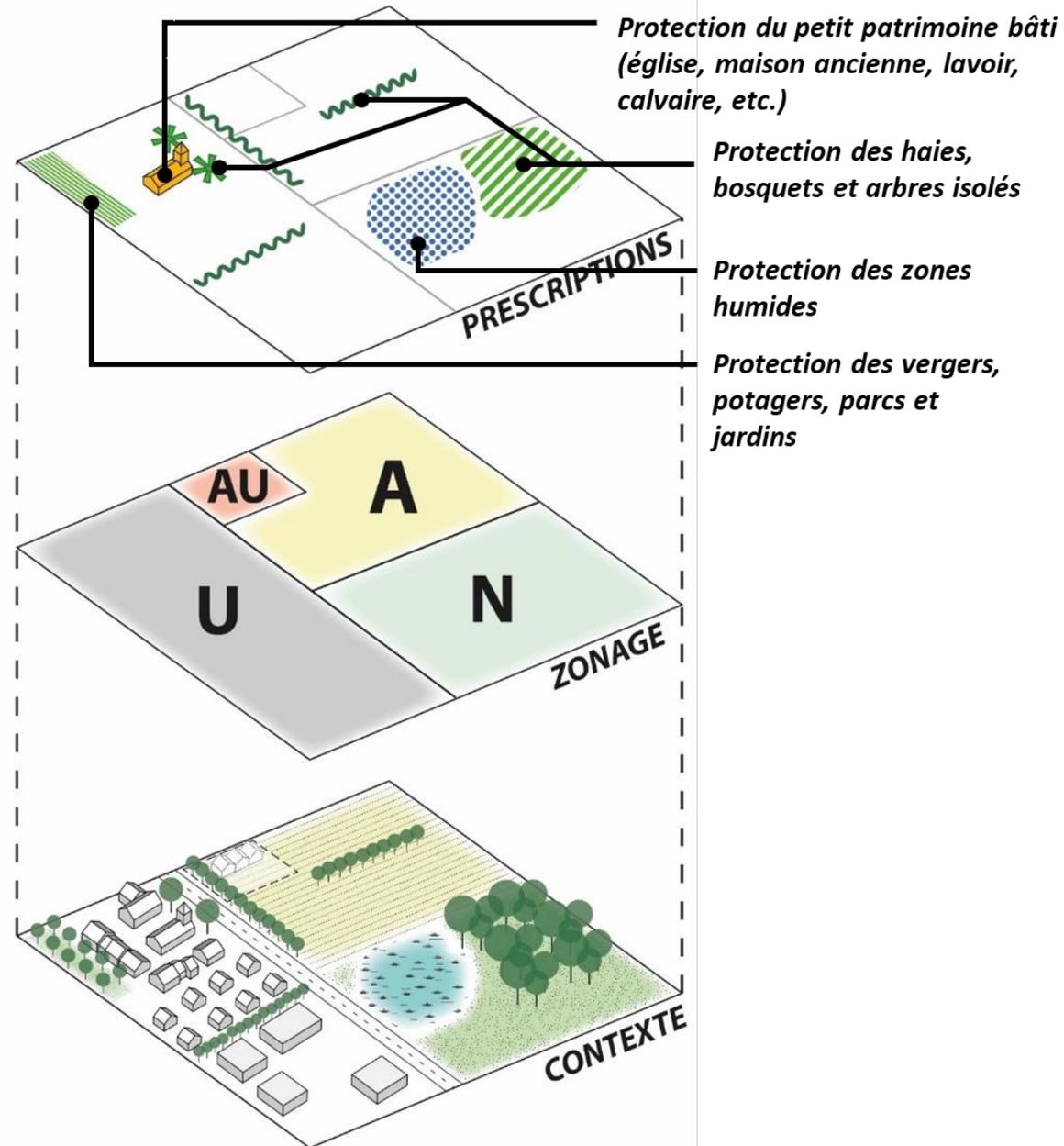
- ✓ Une localisation des zones à urbaniser résultant du croisement de nombreux critères techniques : *contraintes environnementales et agricoles, optimisation des réseaux publics, réduction de la dépendance à la voiture individuelle, renforcement des centralités, impact urbain et paysager, ...*



LE VOILE REGLEMENTAIRE : FONCTIONNEMENT

Le règlement graphique

- ✓ Des « sur-trames » indépendantes du zonage pour protéger des éléments diffus, pour des motifs environnementaux ou paysagers (CU L151-19 et L151-23) :



LE VOLET REGLEMENTAIRE : FONCTIONNEMENT

Le règlement graphique

- ✓ Des « sur-trames » indépendantes du zonage pour protéger des éléments diffus, pour des motifs environnementaux ou paysagers (CU L151-19 et L151-23) :

-  Patrimoine ponctuel
-  Mur, muret
-  Cône de vue
-  Arbres
-  Alignements d'arbres, haies
-  Ripisylves
-  Abords des cours d'eau
-  Mares

-  Ceinture agro-paysagère et jardins
-  Boisement
-  Pelouses sèches
-  Zones humides
-  Zones inondables

LE VOILET REGLEMENTAIRE : FONCTIONNEMENT

Le règlement écrit : les objectifs



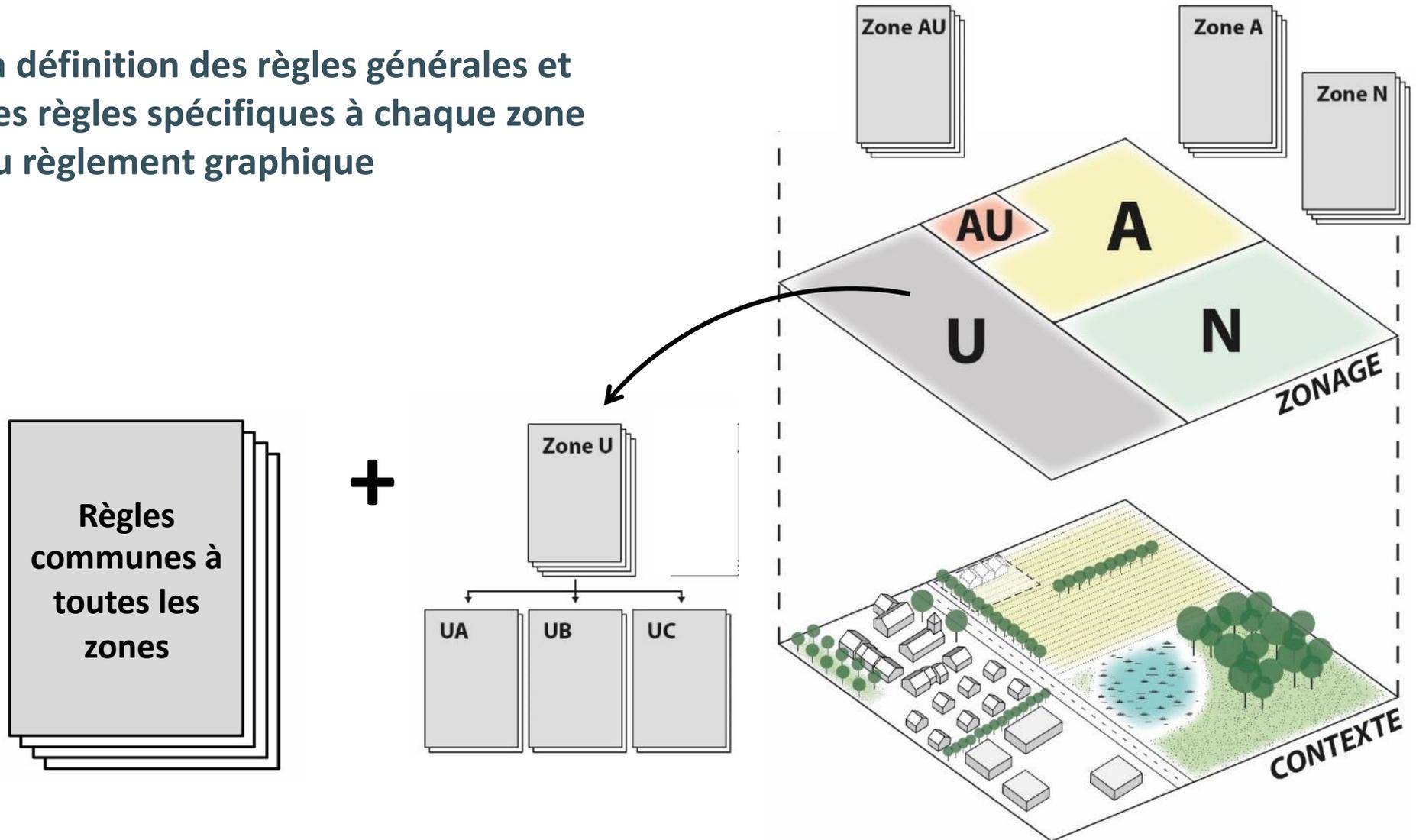
OU SINON, avec un PLUi...



LE VOILET REGLEMENTAIRE : FONCTIONNEMENT

☐ Le règlement écrit

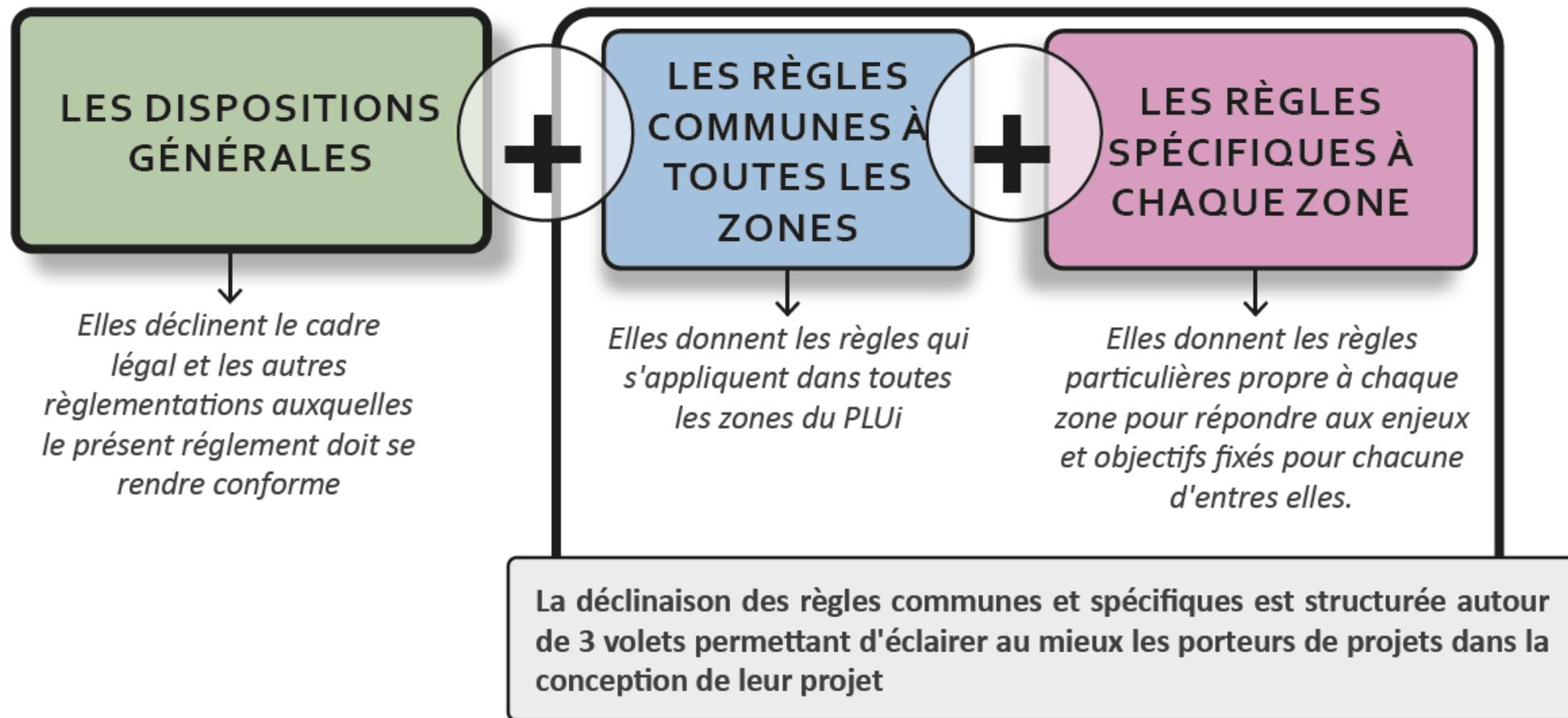
- ✓ La définition des règles générales et des règles spécifiques à chaque zone du règlement graphique



LE VOLET RÉGLEMENTAIRE : FONCTIONNEMENT

Le règlement écrit

Comment lire le règlement écrit :



Le règlement écrit

OÙ PUIS-JE CONSTRUIRE MON PROJET ?

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

- Destination des constructions & occupations et usages du sol autorisés (sous conditions) / interdits
- Principes de mixité sociale
- Protection des cellules commerciales
- ...

COMMENT PUIS-JE LE CONSTRUIRE ?

SECTION 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRON- NEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Implantation par rapport à la rue, aux limites séparatives
- Hauteur et volumétrie
- Aspect des constructions
- Clôtures
- Stationnement
- Modes constructifs (patrimoine et qualité environnementale)

COMMENT DOIS-JE LE RACCORDER ?

SECTION 3

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies et réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, etc.)

LE VOLET REGLEMENTAIRE : FONCTIONNEMENT

Le règlement écrit

- ✓ Le règlement précise pour chaque zone et pour chaque construction les destinations autorisées, interdites ou soumises à conditions

		V Autorisé	(-) Autorisé sous conditions (cf. paragraphe suivant)	X Interdit
Zone UA				
Destinations	Sous-Destinations	UAa	UAb	UAc
Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	(1)	(1)	(1)
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	V	V	V
	Hébergement	V	V	V
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	(2)	(2)	(2)
	Restauration	V	V	V
	Commerce de gros	X	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	(2)	(2)	(2)
	Cinéma	V	X	X
	Hôtels	V	V	V
	Autres hébergements touristiques	V	V	V
Équipement collectif et services publics d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V
	Équipements sportifs	V	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	(3)	(3)	(3)
	Entrepôt	(4)	X	X
	Bureau	V	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	V	X	X

LE VOLET REGLEMENTAIRE : FONCTIONNEMENT

Le règlement écrit

✓ Il précise également les usages et affectations du sol autorisés ou interdits (espaces non bâtis)

B. USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS ET AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

	V Autorisé	X Interdit
Zone UM		
USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL		
Les usages et affectations du sol engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain		X
L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs		X
Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés		X
Les aires de jeux, aires de loisirs et terrains de sport à ciel ouvert sans constructions		X
Les nouvelles ICPE soumises à déclaration ou à enregistrement, sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement d'insertion et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes	V	
Les nouvelles ICPE soumises à autorisation, sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement d'insertion et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes		X
Les carrières et les installations nécessaires à leur fonctionnement		X
Les aires de dépôts et de stockage dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant .	V	
Les éoliennes de hauteur supérieure à 12m		X
Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement des espaces non construits, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux conditions de sécurité des déplacements	V	
Les installations répondant aux enjeux de mise en sécurité incendie des constructions, usages et affectations du sol autorisés	V	

☐ Le règlement écrit

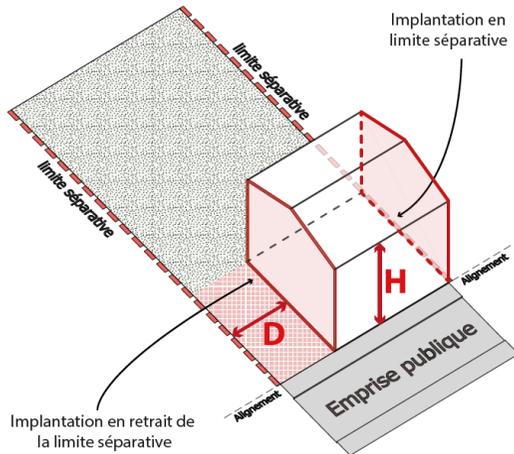
- ✓ Le règlement détaille les **règles à respecter par chaque projet de construction neuve, d'extension, de réhabilitation ou de changement d'usage du bâti existant**
- ✓ Ces règles visent notamment à faire en sorte que la transformation du bâti ou les constructions neuves...
 - ne portent pas atteinte au bon fonctionnement urbain,
 - respectent l'identité locales et les traditions urbaines et architecturales,
 - s'intègrent harmonieusement dans le paysage et limitent leur impact environnemental.



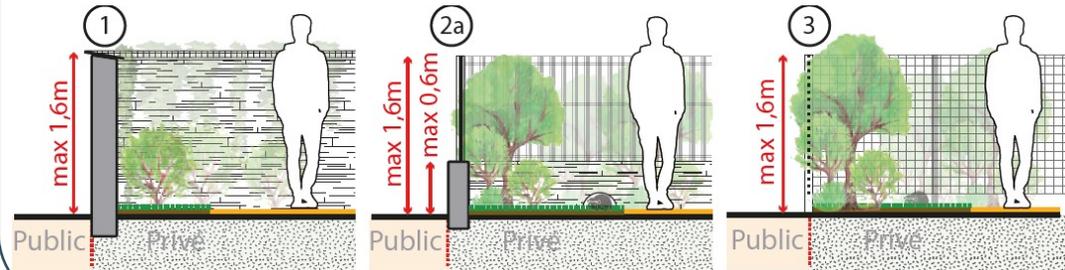
LE VOILET REGLEMENTAIRE : FONCTIONNEMENT

Le règlement écrit

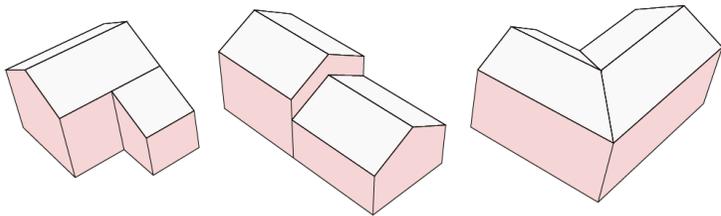
✓ Implantation du bâti sur la parcelle



✓ Traitement des façades, des toitures, des percements, des clôtures

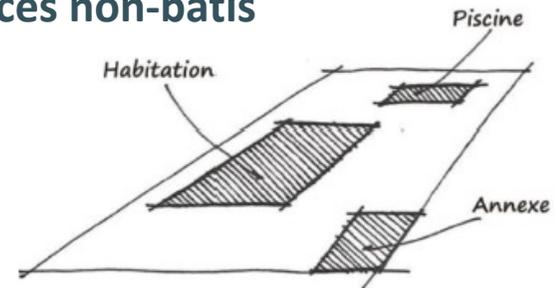


✓ Volumes et hauteurs du bâti



Exemples de volumes simples assemblés ou combinés

✓ Qualité environnementale, traitement des espaces non-bâti



✓ Normes de stationnement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

✓ Guident de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, et enjeux divers

✓ Garantissent, à terme, une organisation cohérente des futurs espaces de vie

Document de travail

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
X.X Orientations d'Aménagement et de Programmation

VERS

La commune de Vers est couverte par t secteurs est soumis à la réalisation d'oj

VER-01 / LES PORCHES

Superficie du site : 0,5 ha
Densité fixée dans le PADD : 10 logem
Nombre de logements à créer : 5 à 6 l
Nombre de logements diversifiés à acc

CONTEXTE

Le site est situé en coeur de village. Il s'ir l'urbanisation historique au sud et le dé pour la silhouette du village et mérite à c paysagère et urbaine. Un bâtiment de permettre la réalisation de l'opération. Il bénéficie d'un faible morcellement l périmètre de réciprocité d'un monumr

- En attente de compléments sur les

OBJECTIFS

- Densifier la trame urbaine existante
- Constituer une silhouette villageois
- Assurer la couture urbaine entre les

VOCATIONS PROGRAMMATIQUE

- Habitat
- Espace de rencontres et de loisirs à



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
X.X Orientations d'Aménagement et de Programmation

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

DÉPLACEMENTS

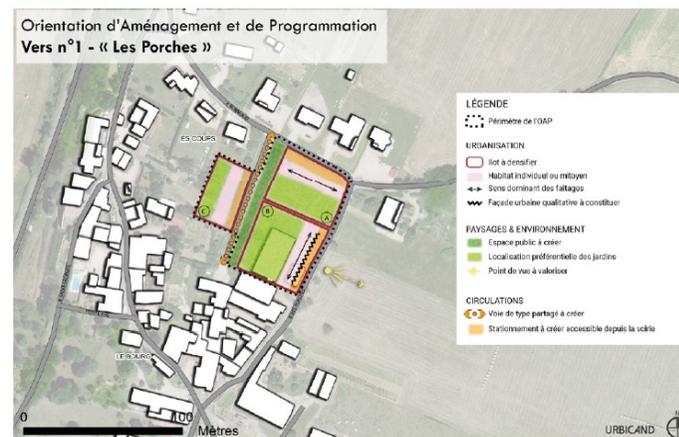
- L'accès aux îlots bâtis A et B se fera via les rues ceinturant le site (rue des Porches, rue Bonneaud)
- L'îlot bâti C sera desservi grâce à l'aménagement d'une voie d'accès en lieu et place du chemin agricole préexistant.
- Des espaces de stationnement accessibles depuis la rue pourront être aménagés en façade des bâtiments, dans l'esprit des courées accompagnant l'habitat traditionnel bourguignon.
- Des cheminements doux pourront être aménagés au sein de l'opération dans une logique de maillage de l'espace, et en réponse aux différents besoins de déplacement : quotidiens, promenade, randonnée, ...

PAYSAGE/ENVIRONNEMENT

- Les constructions de l'îlot B devront s'inscrire de manière qualitative dans la silhouette du village, en privilégiant notamment une implantation en front de rue et des formes architecturales respectant l'identité patrimoniale locale. Elles valoriseront les vues sur l'espace agricole à l'Est.
- Les jardins privés seront préférentiellement dégagés en fond de parcelle, à l'Est ou au Sud, pour optimiser leur ensoleillement et constituer un coeur vert d'une seul tenant favorable à la trame verte du village.
- L'ancien verger situé le long du chemin agricole interne au secteur méritera d'être préservé pour bénéficier à l'ensemble des habitants, par exemple en tant qu'espace agricole de proximité partagé.

URBANISATION

Orientation d'Aménagement et de Programmation Vers n°1 - « Les Porches »



Nom de l'îlot	A	B	C
Nombre approximatif de logements attendus	2	2	1 à 2
Typologie de logement à produire	Individuel (mitoyen ou groupé) Au moins 1 logement diversifié.		Individuel pur ou mitoyen
Caractéristiques et spécificités	Sens de faitage parallèle à la rue Bonneaud.	Sens de faitage parallèle à la rue des Porches. Façade urbaine qualitative à créer.	Implantation préférentiellement parallèle à la voie d'accès.

LE VOLET REGLEMENTAIRE : FONCTIONNEMENT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

-  *Les OAP sont opposables à la fois aux projets soumis à autorisations d'urbanisme, et à l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, ...*
-  *Les OAP s'appliquent dans un rapport de « compatibilité » et non de conformité.*
-  *En complément des OAP, les projets doivent respecter le règlement écrit et le plan de zonage, qui s'appliquent dans un rapport de conformité.*

LÉGENDE

 Périmètre de l'OAP

URBANISATION

 Ilot à densifier

 Habitat intermédiaire (petit collectif)

 Habitat individuel

 Sens dominant des faîtages

 Façade urbaine qualitative à constituer

PAYSAGES & ENVIRONNEMENT

 Espace public à créer

 Localisation préférentielle des jardins

 Arbre(s) existant(s) à conserver

CIRCULATIONS

 Voie d'accès à créer/réaménager

 Cheminements doux et perméabilités à aménager

 Espaces partagés à dominante minérale comprenant du stationnement

 Espace de stationnement existant à optimiser et embellir

 Carrefour à réaménager et à sécuriser

LE VOILET REGLEMENTAIRE : FONCTIONNEMENT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

✓ Des principes d'ordonnancement du bâti adaptés à chaque site-projet

✓ Une programmation intégrant des objectifs de production de logements diversifiés à respecter

✓ Des orientations relatives au développement des mobilités douces

✓ La prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux

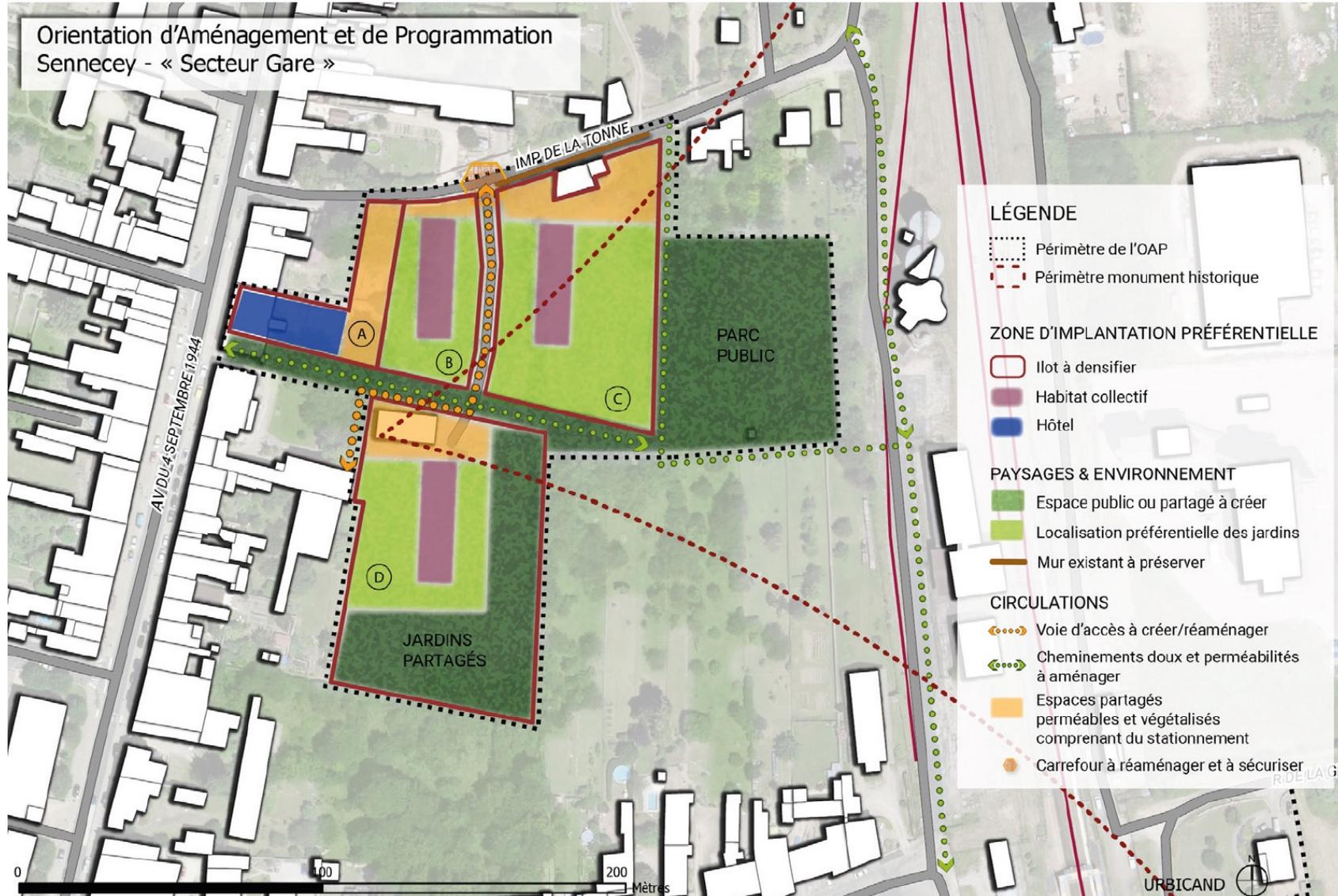


Nom de l'îlot	A	B
Nombre approximatif de logements attendus	3	3
Typologie de logement à produire	Individuel de préférence mitoyen, dont 1 à 2 logements diversifiés.	
Caractéristiques et spécificités	Accroche des annexes sur rue Orientation des constructions au sud, en respectant un même alignement des façades à l'échelle de l'opération	



LE VOLET REGLEMENTAIRE : FONCTIONNEMENT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



*Programmation
d'habitat collectif
à Sennecey-le-
Grand, en
densification du
quartier de la
gare*

LE VOILET REGLEMENTAIRE : FONCTIONNEMENT

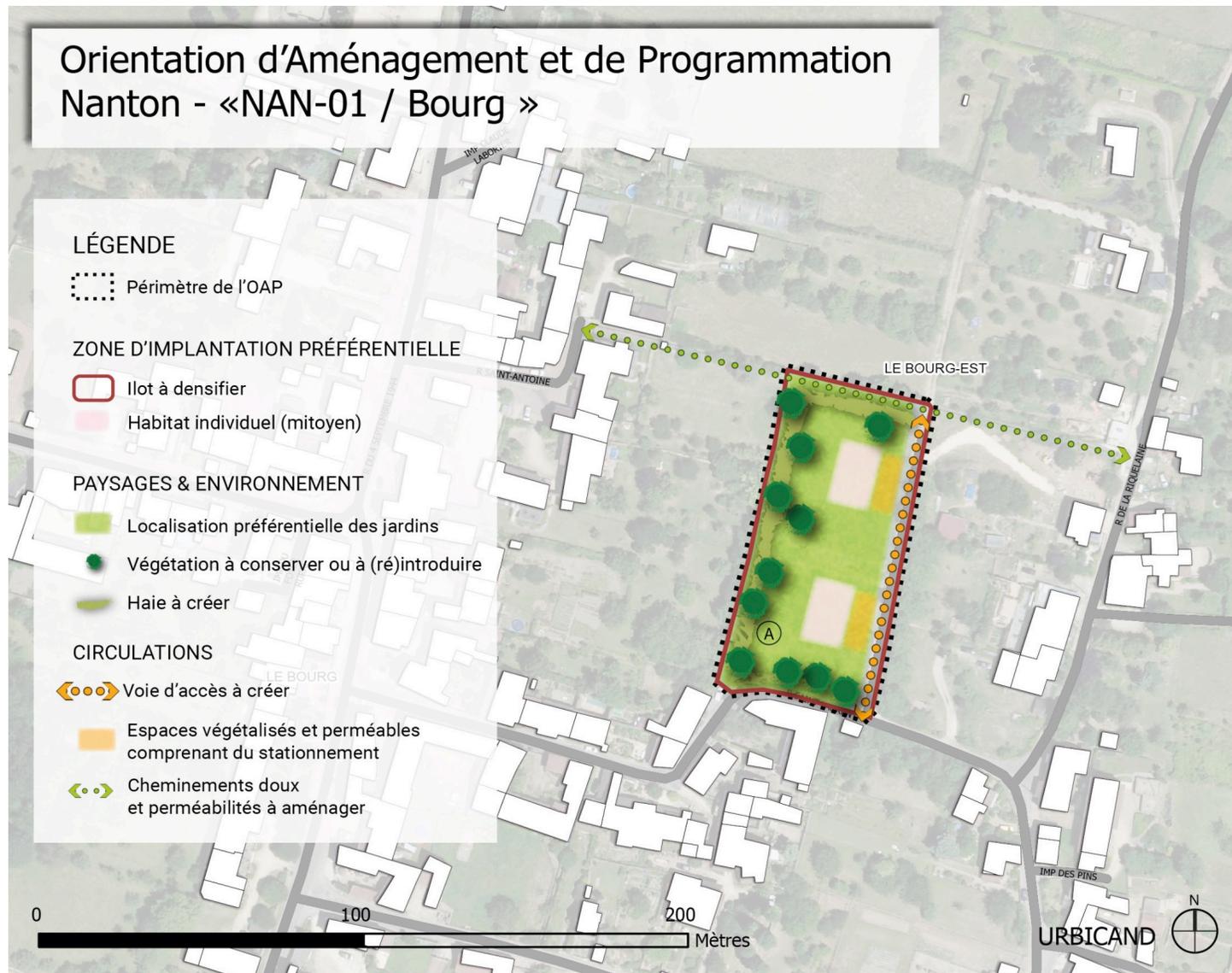
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Constitution d'un front bâti pour renforcer la centralité villageoise,

et opérations moins denses en retrait des rues structurantes



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Programmation de formes d'habitat peu denses dans les secteurs à enjeux de protection de la trame verte

LE VOLET REGLEMENTAIRE : FONCTIONNEMENT

Zoom sur les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limités)

Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (CU, art. L. 151-13) :

- Des constructions ;
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage [...]
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- **Leur création est soumise à l'avis de la CDPENAF** (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)
- **Ils ne peuvent être créés qu'« à titre exceptionnel »**, et doivent se situer en dehors des espaces agricoles et naturels sensibles (Natura 2000, ZNIEFF, corridors écologiques, ...)

Secteur	Principe
NL	<i>Espaces naturels de loisirs, réversibles. Maximum 50 m² d'emprise au sol</i>
NL1	<i>Accueil des campeurs, caravanes et habitations légères de loisirs + espaces sportifs, touristiques et de loisirs - Maximum 300m² d'emprise au sol</i>
NL2	<i>Densification exceptionnelle (notamment hameaux et écarts) – maximum 1000m² d'emprise au sol</i>

LE VOILET REGLEMENTAIRE : FONCTIONNEMENT

Exemple de STECAL à Étrigny

Projet touristique et culturel

Le projet est constitué de :

- Site d'hébergements locatifs (camping, chalets en bois, gîtes, chambres d'hôtes)
- Une piscine écologique
- Un petit restaurant
- Un espace culturel (intérieur et extérieur)
- Un verger et un potager

Parcelles concernées :

- AC0088
- AC0228
- AC0229
- Une partie de AC0230 (cf plan ci-dessous)
- AC0231
- AC0232
- AC0233
- AC0234



ÉCHANGES SUR LE VOLET RÈGLEMENTAIRE

Avez-vous des remarques/questions sur le fonctionnement du volet réglementaire du PLUi ?



Quelques exemples de traduction réglementaire du PADD



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PLUi COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
ENTRE SAÔNE ET GROSNE

**PROJET DE
RÈGLEMENT ÉCRIT**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
communautaire du xx / xx / xx

**DOCUMENT DE TRAVAIL
V3 DU 18-11-2021**

Signature et Cachet

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Entre Saône et Grosne

Communauté de Communes
entre Saône et Grosne
30 rue des Mûriers
71240 Sennecey-le-Grand
03 85 44 91 92

SCOP **URBICAND**
Soberco
environnement
INGÉNIERIE & CONSEILS **C'G'B'G'**

La traduction réglementaire des orientations du PADD

Rappel : un projet de territoire axé sur 3 grandes ambitions

- **AMBITION 1** : Faire du cadre de vie rural, paysager et naturel, un socle de développement
- **AMBITION 2** : Maintenir l'attractivité du territoire et créer des complémentarités entre les villages et les bourgs
- **AMBITION 3** : Favoriser un développement raisonné et durable et amorcer la transition écologique



PADD : Maintenir la diversité et la lisibilité des paysages / intégrer le développement dans le paysage



Maintenir et renforcer la diversité des espaces agricoles

Préserver des espaces de transition entre espaces agricoles et l'urbanisation

Préserver le patrimoine vernaculaire animant le paysage

LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

→ Traduction réglementaire :

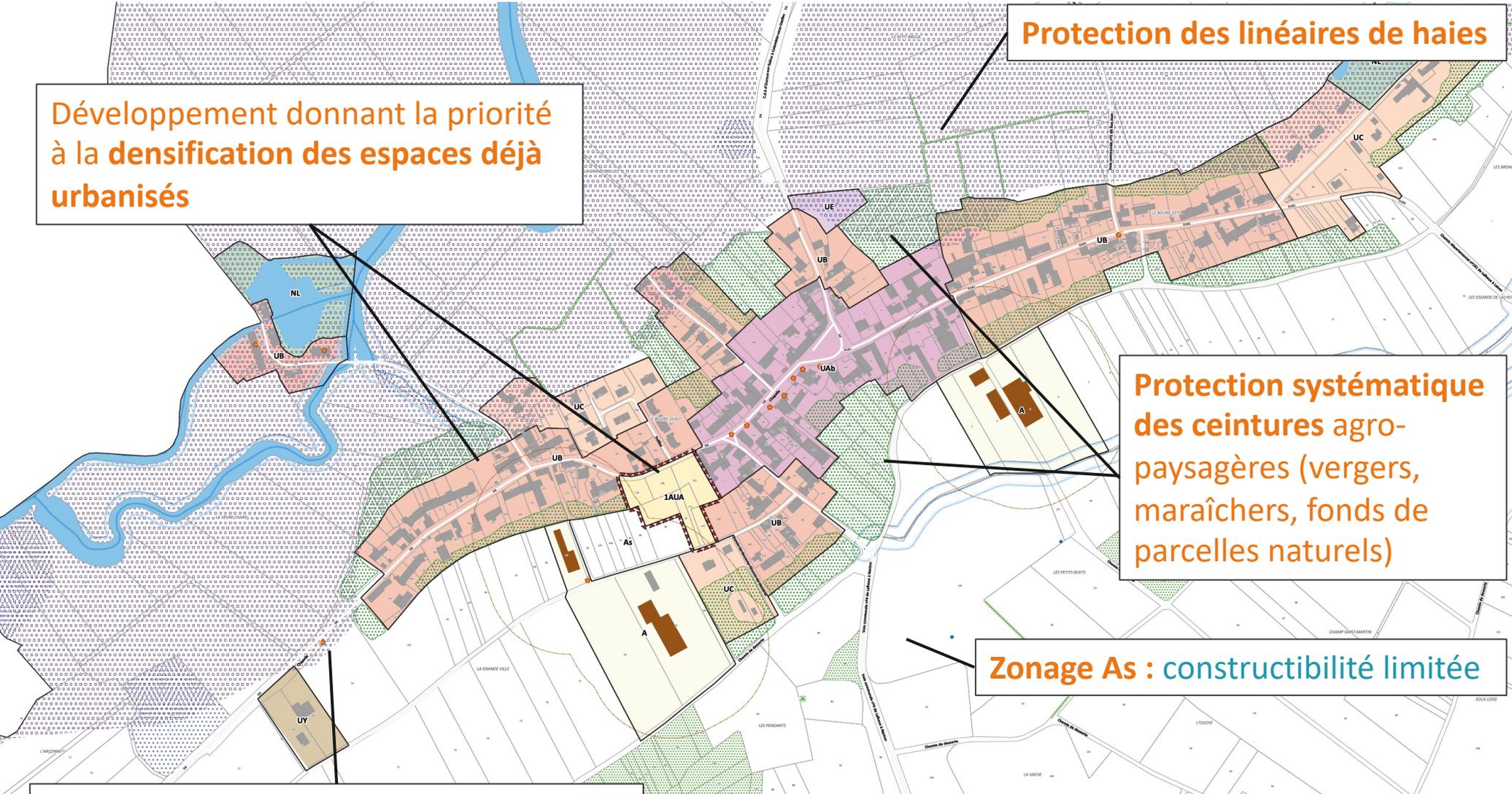
Développement donnant la priorité à la densification des espaces déjà urbanisés

Protection des linéaires de haies

Protection systématique des ceintures agro-paysagères (vergers, maraîchers, fonds de parcelles naturels)

Zonage As : constructibilité limitée

Protection éléments de nature ordinaire



→ Traduction réglementaire :



Gestion des transitions avec l'espace agricole dans les OAP :
cheminement doux, espaces de stationnement, espaces verts, localisation des jardins privés, ...

PADD : Préserver les réservoirs de biodiversité et les grandes continuités écologiques

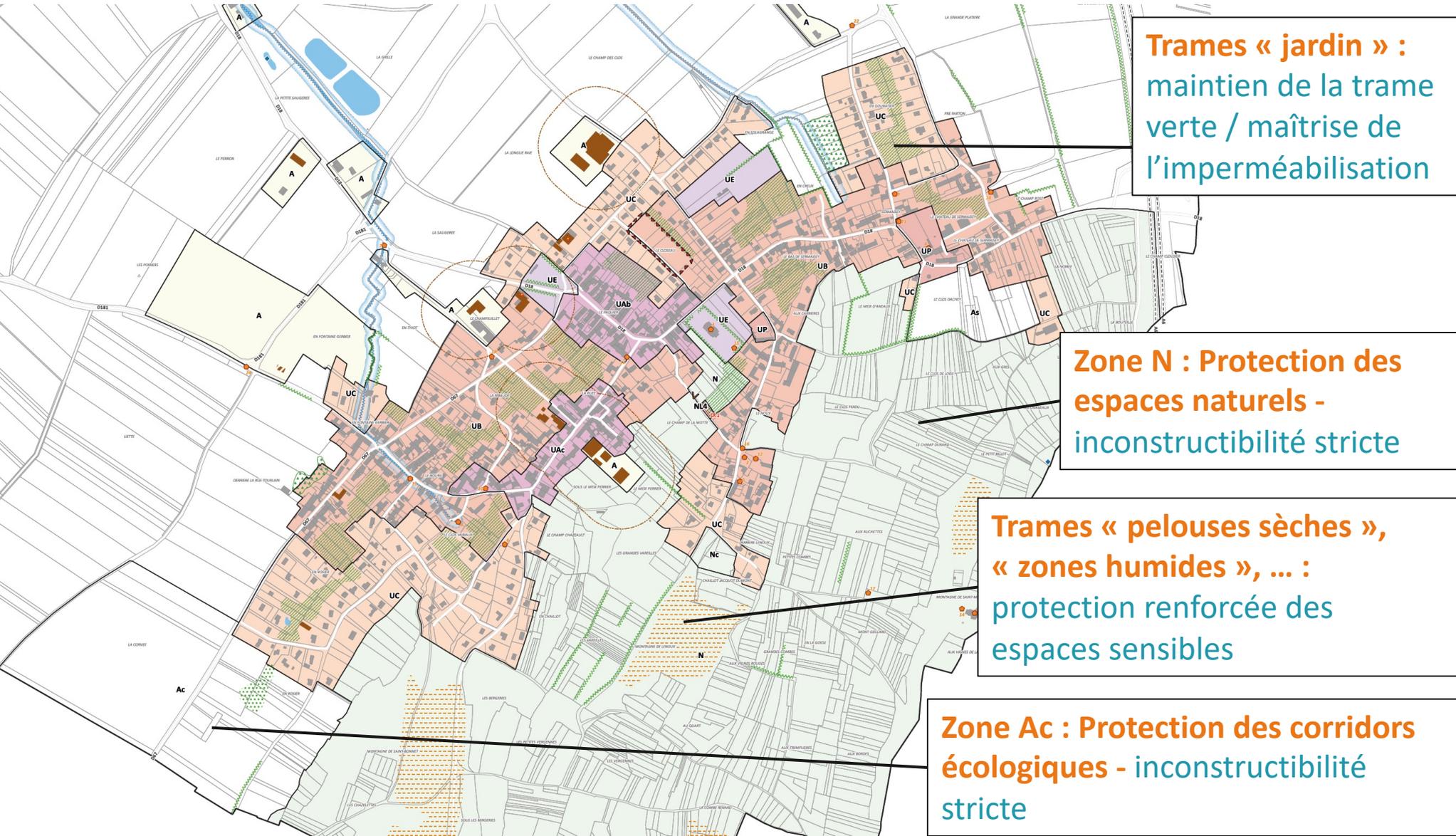


Préserver les fonctionnalités écologiques

Protéger les espaces naturels remarquables (Natura 2000, ZNIEFF 1, zones humides, ...)

Protéger, restaurer et valoriser la trame verte urbaine

→ Traduction réglementaire :



Trames « jardin » :
maintien de la trame verte / maîtrise de l'imperméabilisation

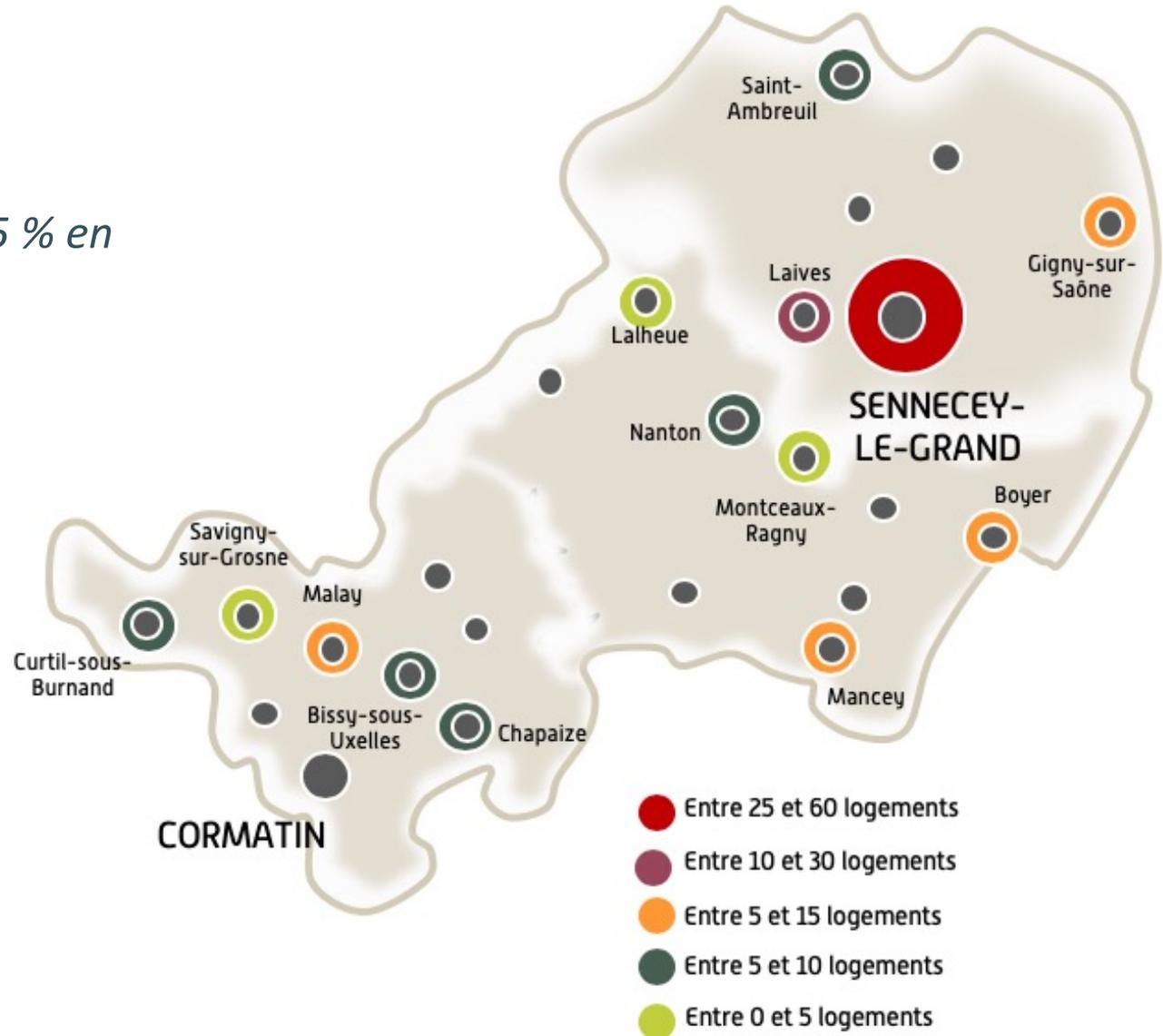
Zone N : Protection des espaces naturels - inconstructibilité stricte

Trames « pelouses sèches », « zones humides », ... :
protection renforcée des espaces sensibles

Zone Ac : Protection des corridors écologiques - inconstructibilité stricte

PADD : Amorcer une politique de renouvellement urbain

- *Reconquérir entre 85 et 210 logements vacants d'ici 2032*
- *Réduire le taux vacance de 8,5 % en 2015 à 7,6% - 6%.*



Nanton	entre 5 et 10
Lalheue	entre 0 et 5
Sennecey-le-Grand	entre 25 et 60
Laives	entre 10 et 30
Gigny-sur-Saône	entre 5 et 15
Saint-Ambreuil	entre 5 et 10
Montceaux-Ragny	entre 0 et 5
Boyer	entre 5 et 15
Mancey	entre 5 et 15
Malay	entre 5 et 15
Savigny-sur-Grosne	entre 0 et 5
Chapaize	entre 5 et 10
Curtill-sous-Burnand	entre 5 et 10
Bissy-sous-Uxelles	entre 5 et 10

→ Traduction réglementaire :

- Un règlement facilitant la **réhabilitation du bâti existant** :
 - allègement des normes de stationnement, en centralités urbaines et pour les projets de remobilisation du bâti existant
 - Possibilités d'entretien et d'extension du bâti existant sur l'ensemble du territoire (hors zones de risques/nuisances)
 - Normes dérogatoires pour la réhabilitation : hauteurs, stationnement

- **Extension de construction existante**

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, le nombre de places exigé est celui prévu dans le tableau "*norme de stationnement*" ci-après appliqué au seul contenu du projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de logements existants si elles n'ont pas vocation à créer de nouveaux logements.

- **Changement de destination**

Le nombre de places exigé est celui prévu dans le tableau "*norme de stationnement*" ci-après.

Les transformations de garages en pièces à vivre sont interdites si la suppression des places de stationnement existantes nécessaires à la construction n'est pas compensée par ailleurs.

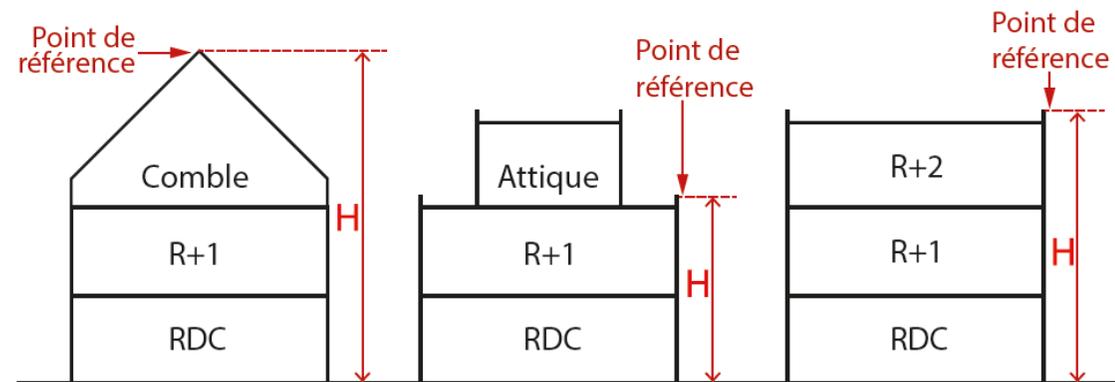
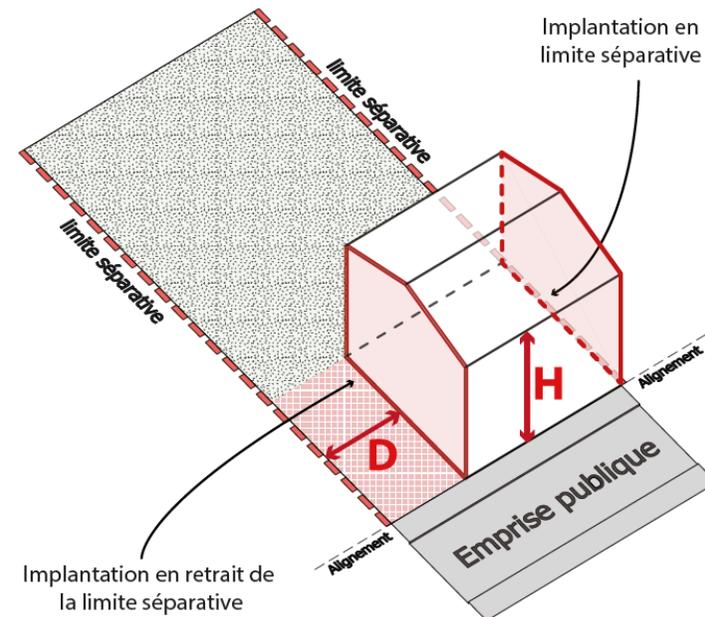
- **Travaux de réhabilitation**

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par division ou changement de destination, les normes définies au tableau "*norme de stationnement*" ci-après sont applicables.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions du tableau ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

→ Traduction réglementaire :

- Des zones favorisant la **densification horizontale et verticale des formes urbaines** :
 - Implantation en mitoyenneté prioritaire dans les centralités et dans les faubourgs ; encouragée dans les secteurs peu denses
 - Augmentation des hauteurs bâties autorisées en secteurs pavillonnaires : 10m max au faîtage



PADD : renforcer et organiser le tissu économique

- *Cibler l'accueil d'entreprises sur les ZAE de Sennecey-le-Grand et de Cormatin*
- *Moderniser et améliorer les aménagements des ZAE*
- *Dans les villages : conforter et maintenir les entreprises existantes et diversifier l'offre (télétravail, petit artisanat, ...)*



Exemple de point de vente à la ferme.



Exemple d'espace économique alliant coworking et permaculture (Blisworth Hill Farm Offices).



Exemple de local artisanal en milieu rural (hameau d'artisans- Northampton South, Royaume-Uni) et opération mixte mêlant ateliers d'artisan en RDC et logement (Beignon – 56).



Ateliers d'artistes - Ecosite d'Eurre (26). La Fabrique - Messeugne

→ Traduction réglementaire :

- Un zonage spécifique pour les zones d'activité économique :
- À vocation industrielle et artisanale : UY
- A vocation commerciale : UM



LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

→ Traduction réglementaire :

- Un règlement des zones UY permettant l'accueil **d'activités industrielles et spécifiques**
- Des possibilités d'accueil d'**activités économiques non nuisantes en tissu urbain mixte**

Zone UY		
Destinations	Sous-Destinations	UY
Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	(1)
	Hébergement	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	V
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Cinéma	X
	Hôtels	V
	Autres hébergements touristiques	X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V
	Entrepôt	V
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X

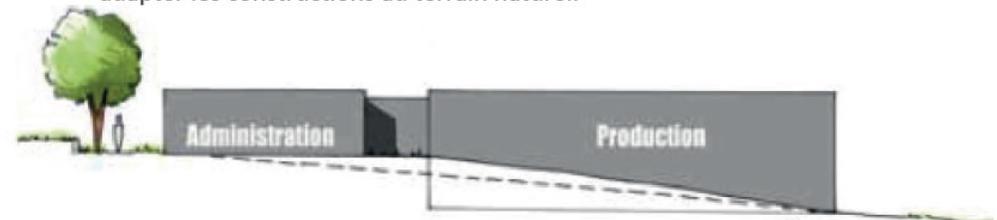
V Autorisé	(-) Autorisé sous conditions (cf. paragraphe suivant)	X Interdit		
Zone UA				
Destinations	Sous-Destinations	UAa	UAb	UAc
Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	(1)	(1)	(1)
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	V	V	V
	Hébergement	V	V	V
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	(2)	(2)	(2)
	Restauration	V	V	V
	Commerce de gros	X	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	(2)	(2)	(2)
	Cinéma	V	X	X
	Hôtels	V	V	V
	Autres hébergements touristiques	V	V	V
Équipement collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V
	Équipements sportifs	V	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	(3)	(3)	(3)
	Entrepôt	(4)	X	X
	Bureau	V	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	V	X	X

→ Traduction réglementaire :

- Des objectifs renforcés de qualité urbaine et architecturale en ZAE : volumes, clôtures, aspect extérieur des constructions
- Des objectifs renforcés de qualité environnementale :
 - Équipement photovoltaïque en toiture
 - 30% de l'unité foncière libre dont 50% perméable
 - Transparence hydraulique
 - Zones tampon à maintenir avec les zones résidentielles



- adapter les constructions au terrain naturel.



ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cf. Dispositions communes à toutes les zones

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien de la biodiversité en milieu urbain.

30% de la surface de l'unité foncière doit demeurer libre de toute construction, dont 50% doit être perméable ou végétalisée. *Par exemple, sur une parcelle de 1000m², au minimum 300m² doit demeurer libre et 150m² doit être perméable ou végétalisé.*

Les espaces de stationnements devront être plantés à hauteur de minimum 1 arbre par tranche de 1 000m². Pour les espaces de stationnement dont la superficie dépasse 1 hectare, le nombre maximum d'arbres imposé est fixé à 15 arbres.

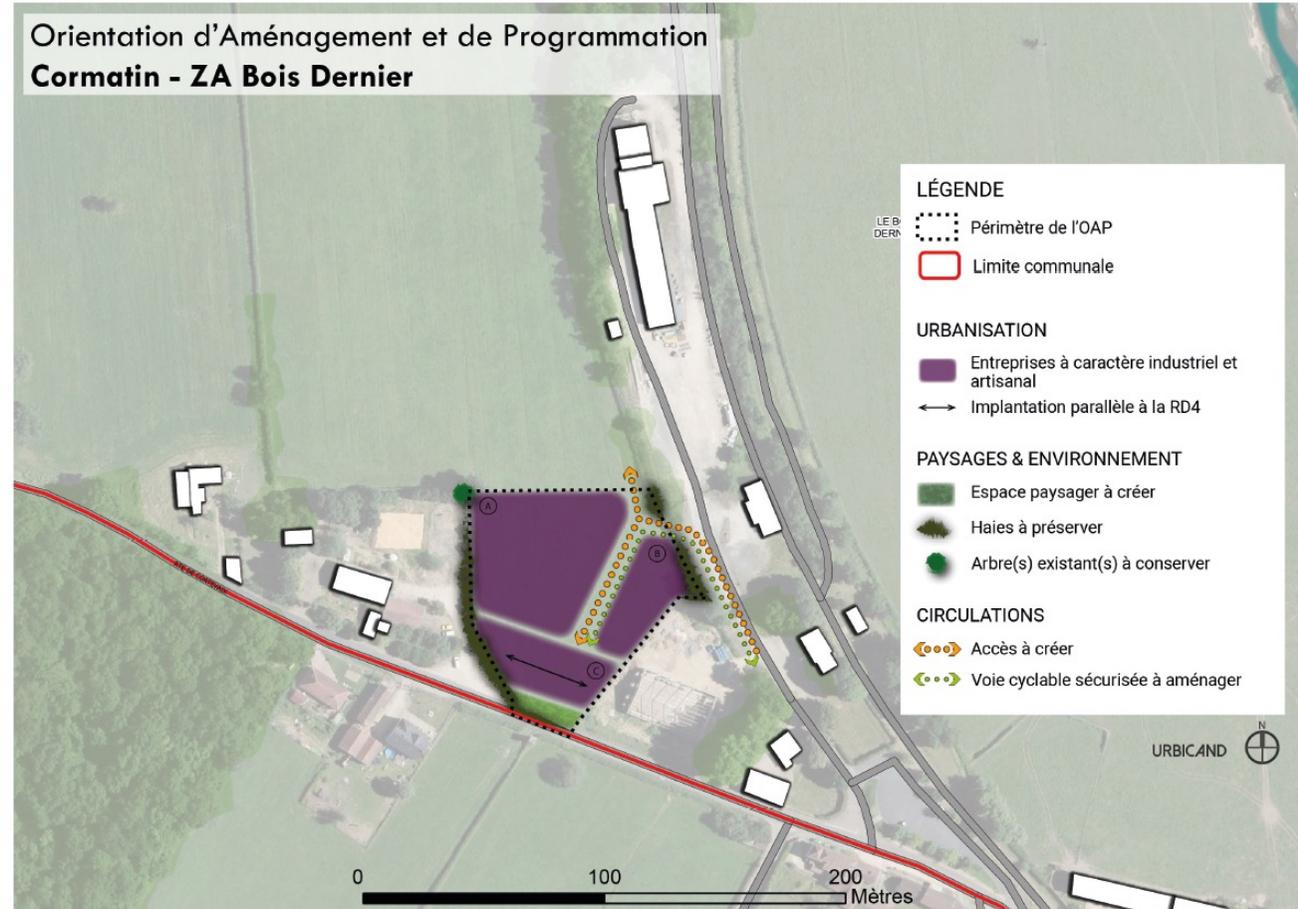
L'espace compris entre l'espace public et la façade du bâtiment devra être végétalisé et/ou arboré (hors accès).

Pour les unités foncières situées en limites des zones UY, il sera maintenu des espaces tampon végétalisés suffisants pour assurer une transition douce avec les espaces avoisinants, qu'ils soient de nature urbaine, agricole ou naturelle. Ces espaces tampon bénéficieront d'un traitement renforcé au contact des zones à vocation résidentielle.

Les équipements, ouvrages et infrastructures nécessaires pour assurer la transparence hydraulique et le traitement des eaux devront être mis en œuvre (bassin de traitement in situ, gestion des eaux pluviales, noues, toitures végétalisées, ...). Ils seront adaptés au regard de la nature et du fonctionnement de l'activité, et pourront être mutualisés entre plusieurs bâtiments et activités en fonction des possibilités et des besoins. **Le projet devra mettre en œuvre et garantir la conformité du prétraitement des eaux usées avant tout éventuel rejet dans le réseau public collecteur. Il devra prévoir la disconnexion entre réseau d'adduction d'eau potable et réseaux d'assainissement.**

→ Traduction réglementaire :

- Des OAP « activité économique » veillant à la bonne **intégration paysagère** des bâtiments, à la **qualité des formes urbaines**, à la prise en compte de **l'accessibilité des piétons et des cycles, ...**

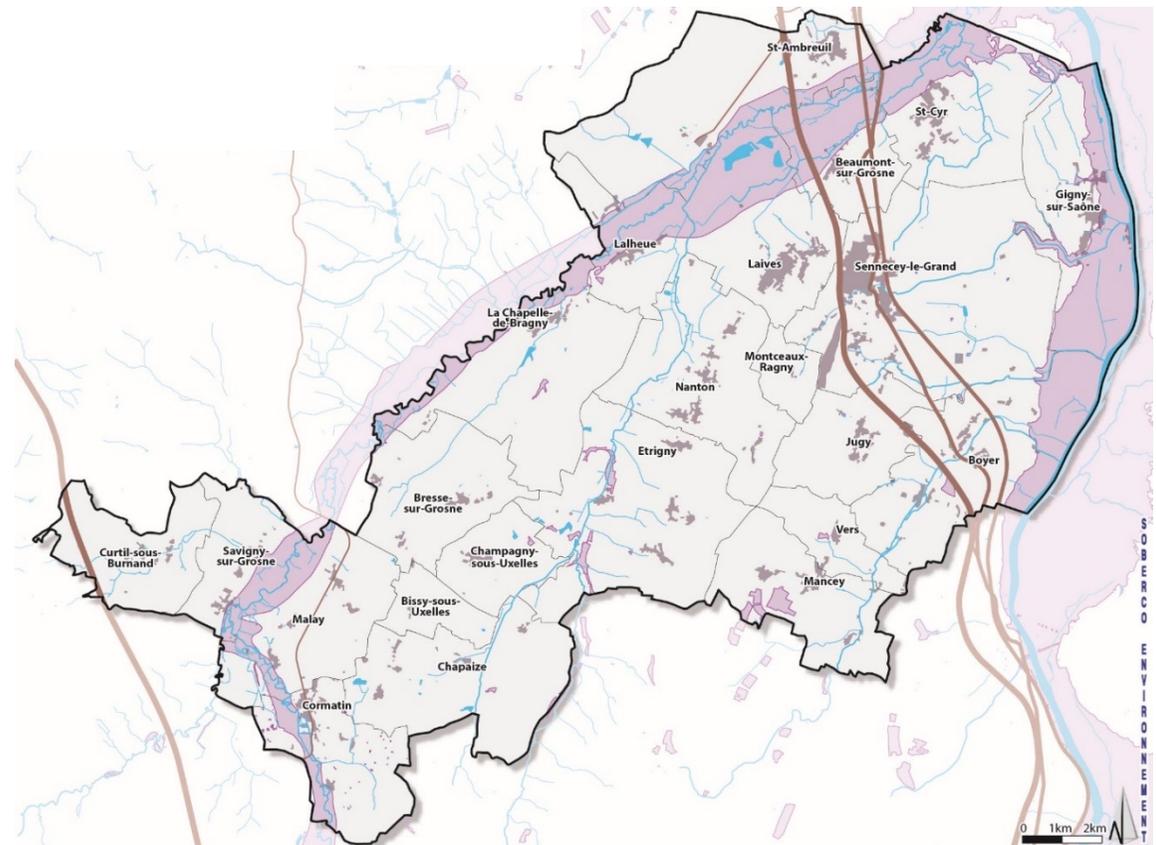


PADD : Considérer les risques naturels et les nuisances

- *Préserver le champ d'expansion des crues*
- *limiter l'exposition des populations aux risques et aux nuisances*

Ex : nuisances acoustiques liées au passage de la A6, de la RD906, de la voie ferrée

	Préserver les champs d'expansion des crues et des milieux participant à limiter les inondations
	Prendre en compte les nuisances acoustiques



→ Traduction réglementaire :

- Des surtrames dans les zones de risque pour **limiter la constructibilité et maîtriser les possibilités d'évolution du bâti existant**

Ex : risque inondation

 Zone humide

 Bande inconstructible autour des cours d'eau

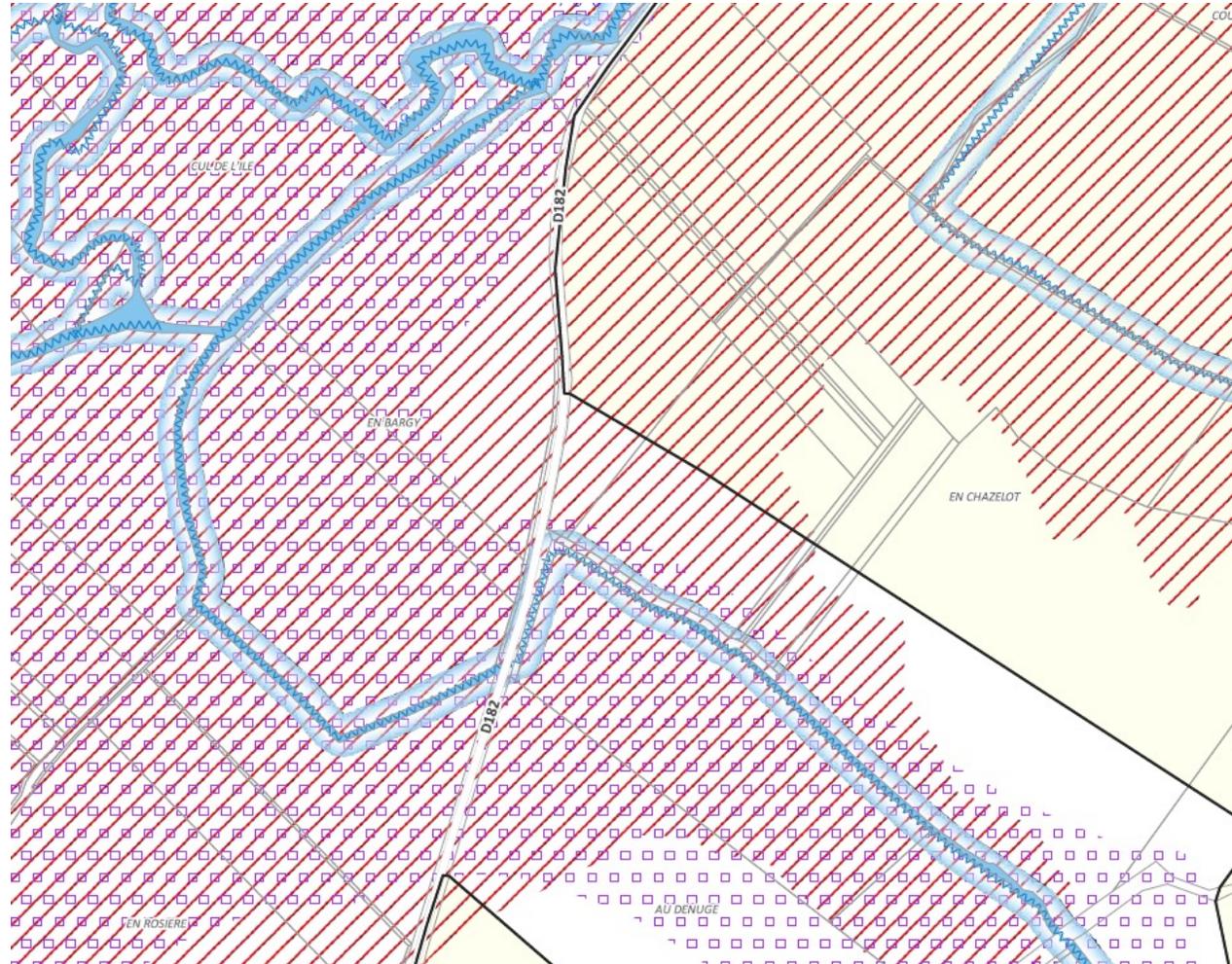
Informations complémentaires

Risques naturels

 PPRI - Zone rouge

 PPRI - Zone bleue

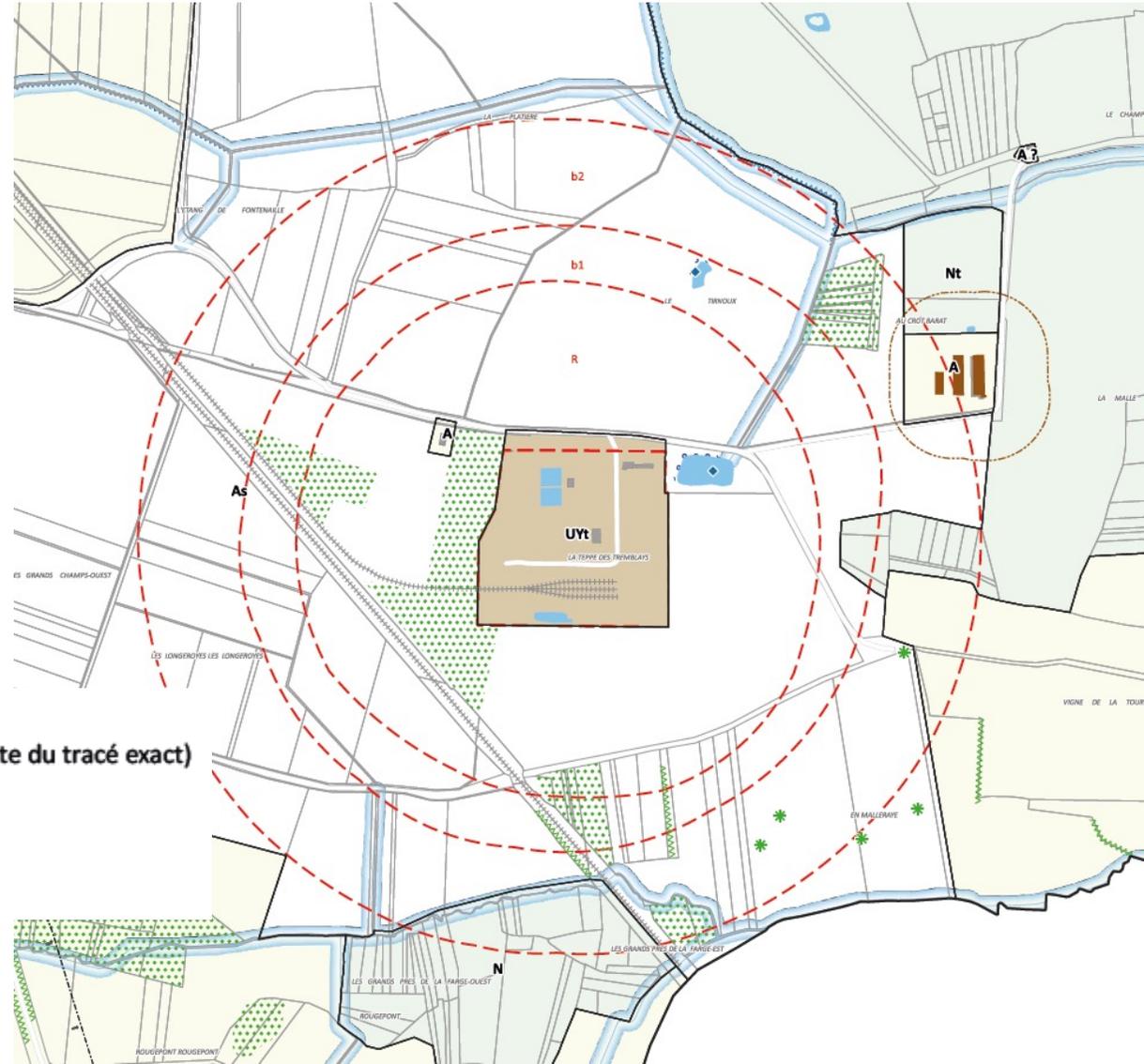
 Atlas des zones inondables



→ Traduction réglementaire :

- Des surtrames dans les zones de risque pour **limiter la constructibilité et maîtriser les possibilités d'évolution du bâti existant**

Ex : risque technologique



Risques technologiques

— Limites des zones réglementaires du PPRT (R, b1 et b2) (en attente du tracé exact)

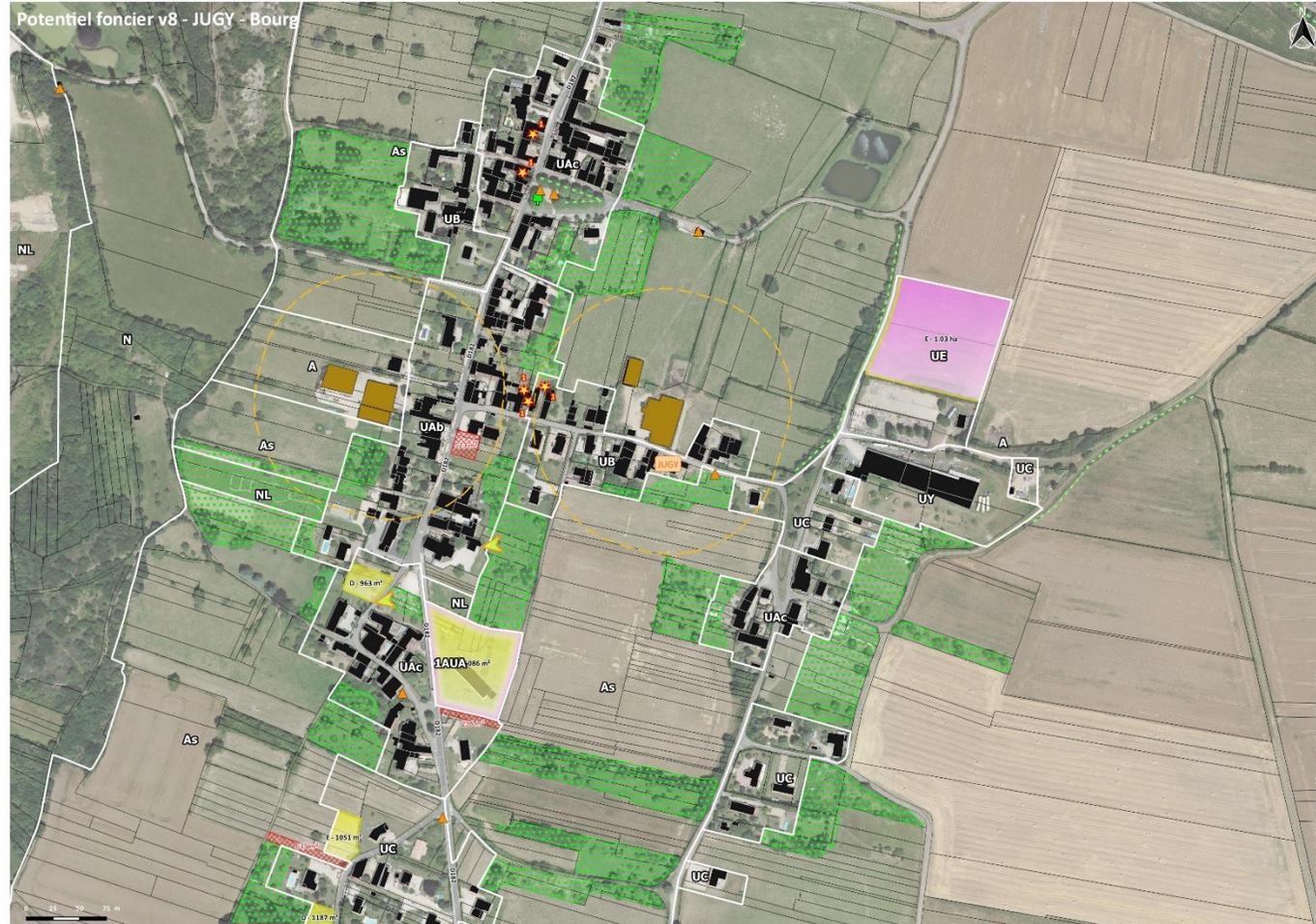
Agriculture

■ Bâtiment agricole

○ Périmètre de réciprocité agricole

→ Traduction réglementaire :

- Des normes d'éloignement des constructions par rapport aux axes routiers majeurs
- Le choix des secteurs constructibles effectué en considération des risques et nuisances : retrait/gonflement des argiles, inondations, effondrement, périmètres ICPE, ...



PADD : Amorcer la transition énergétique

Engager la transition énergétique pour une croissance verte :

- *Favoriser le solaire en toiture*
- *Encadrer l'installation de centrales solaires au sol*
- *Développer les petites unités de méthanisation, pour un usage local*
- *Réhabiliter les microcentrales, compatibles avec la trame bleue*
- *Développer le petit éolien*



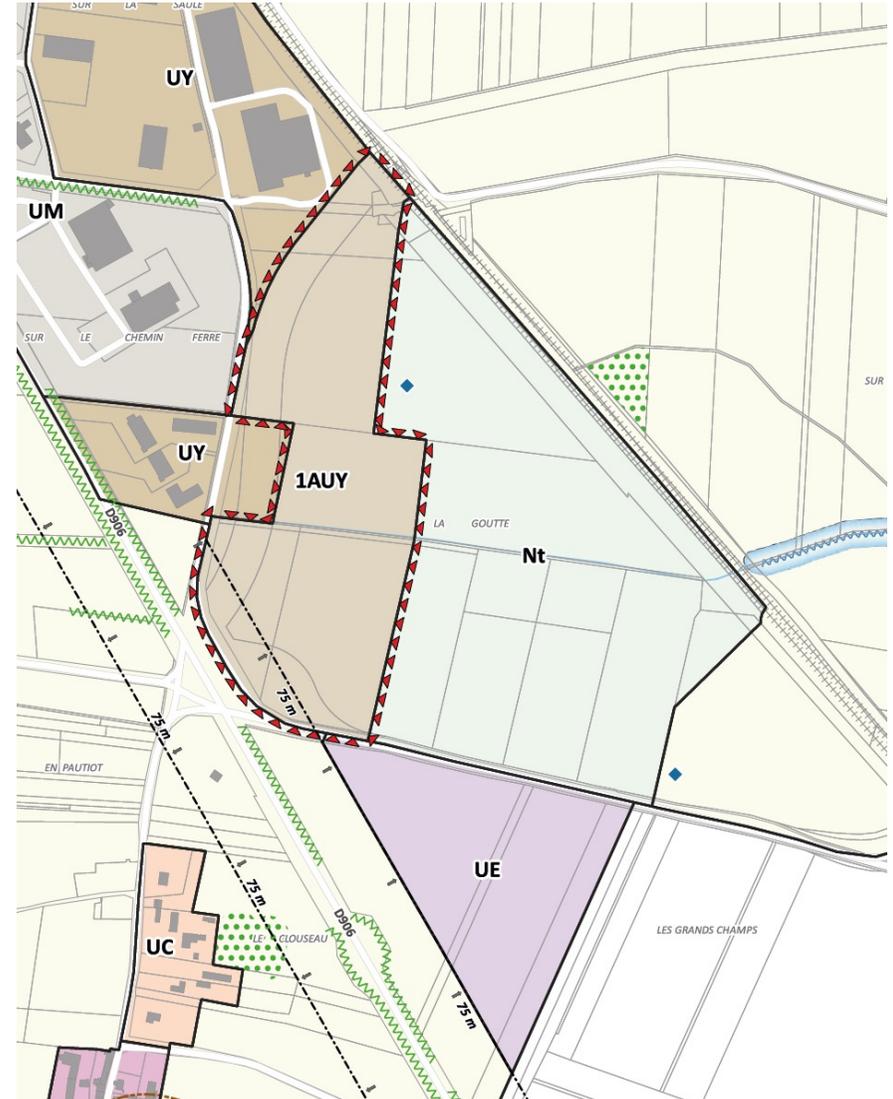
→ Traduction réglementaire :

- **L'encadrement des équipements « individuels »** de production d'ENR :
 - **Mâts éoliens** $H < 12\text{m}$ autorisés en zones urbaines
 - **Conditions d'intégration des panneaux** aux éléments architecturaux et sur la parcelle
 - **Obligation de créer des ombrières photovoltaïques** sur 20% au minimum des aires de stationnement de 50 places et plus
 - 30% de **couverture photovoltaïque minimum** pour les toitures de plus de 1000 m^2 d'emprise au sol



→ Traduction réglementaire :

- La création d'un **sous-secteur Nt** pour l'accueil des équipements de production d'énergie renouvelable photovoltaïque : délaissés autoroutiers, friches, ...
- La volonté de **ne pas accueillir de parcs éoliens** sur l'ensemble du territoire cristallisée dans le règlement écrit



ÉCHANGES SUR LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

Avez-vous des remarques/questions sur la traduction règlementaire du PADD ?

Pour toute questions propre à votre commune un temps peut être pris pour vous donner des informations sur le projet porté par la commune.



La suite de la démarche



LA SUITE DE LA DÉMARCHE



OBJECTIFS A VENIR :

- **Arrêt du projet** avant l'été 2022 (consultation possible des plans de zonage et du règlement en mairie)
- **Enquête publique** à l'automne 2022 : permanences du commissaire enquêteur
- Tout au long de la démarche : possibles requêtes sur le registre de concertation

