

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH) Valant Schéma de COhérence Territoriale

1-8 Demande de dérogation pour ouverture à l'urbanisation

PLU Arrêté	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Communauté en date du : 27 juin 2019 La Vice-Présidente chargée de l'Urbanisme : Frédérique Lamoine 
PLU Approuvé	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Communauté en date du : 18 juin 2020 La Vice-Présidente chargée de l'Urbanisme : Frédérique Lamoine 

**Dossier de demande de dérogation pour l'ouverture
à l'urbanisation
en application de l'article L.142-5 du Code de
l'Urbanisme**

Contexte

La procédure d'élaboration du PLUi

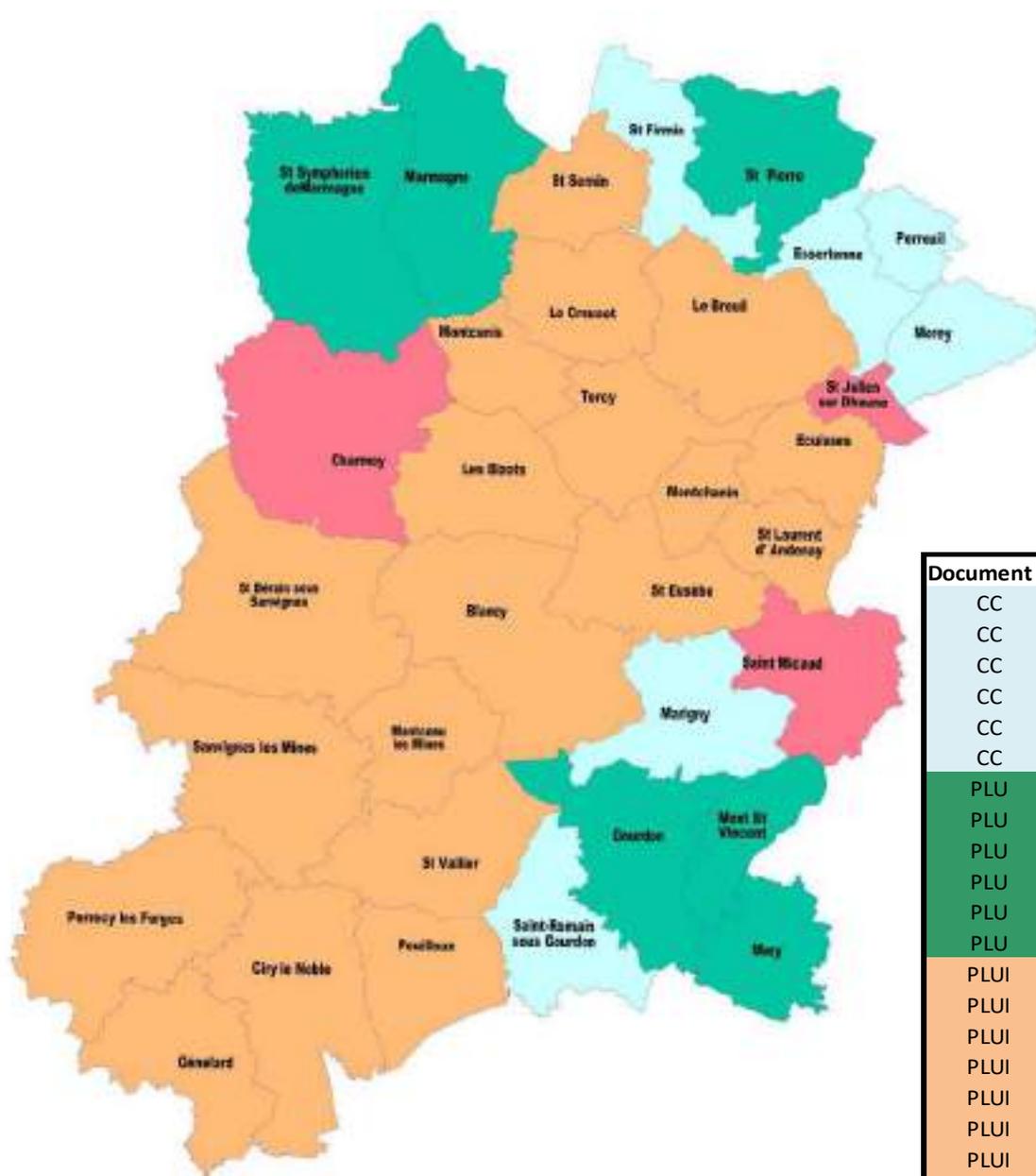
Document d'urbanisme en cours d'élaboration

Procédure : PLUiH Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat valant Schéma de Cohérence
Territoriale

Prescrite le 27 juin 2014

Projet arrêté le 27 juin 2019

Les documents d'urbanisme communaux en vigueur avant la révision



Document	Code INSEE	Nom Commune
CC	71191	ESSERTENNE
CC	71347	PERREUIL
CC	71477	SAINT-ROMAIN
CC	71321	MOREY
CC	71413	SAINT-FIRMIN
CC	71278	MARIGNY
PLU	71286	MARY
PLU	71320	MT-ST-VINCENT
PLU	71282	MARMAGNE
PLU	71222	GOURDON
PLU	71482	SAINT-SYMPHORIEN
PLU	71468	SAINT-PIERRE
PLUI	71038	LES BIZOTS
PLUI	71040	BLANZY
PLUI	71059	LE BREUIL
PLUI	71132	CIRY-LE-NOBLE
PLUI	71153	LE CREUSOT
PLUI	71187	ECUISSES
PLUI	71212	GENELARD
PLUI	71306	MONTCEAU
PLUI	71309	MONTCENIS
PLUI	71310	MONTCHANIN
PLUI	71346	PERRECY
PLUI	71356	POUILLOUX
PLUI	71390	SAINT-BERAIN
PLUI	71412	SAINT-EUSEBE
PLUI	71436	SAINT-LAURENT
PLUI	71479	SAINT-SERNIN
PLUI	71486	SAINT-VALLIER
PLUI	71499	SANVIGNES
PLUI	71540	TORCY
RNU	71103	CHARMOY
RNU	71435	SAINT-JULIEN
RNU	71465	SAINT-MICAUD

Les 34 communes de la CUCM concernées par le PLUi sont actuellement couvertes par :

- 19 Plans locaux d'urbanisme initiaux intercommunaux (PLUi)
- 6 Plans locaux d'urbanisme (PLU)
- 6 cartes communales (CC)
- le Règlement national d'urbanisme (RNU) pour 3 communes

Les types de zones du projet arrêté du PLUi de la CUCM

UA	Zone centrale à forte densité
UAa	Zone centrale à forte densité présentant un caractère architectural particulier
UAb	Zone de centre bourg historique dense
UE	Zone mixte pavillonnaire, de collectifs, d'activités ou de centre bourg
UEc	Zone pavillonnaire des cités minières
UEh	Zone de hameau ou faubourg inconstructible
UR	Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
UF	Zone de friche industrielle en mutation
UX	Zone d'activités industrielles, de service, de bureaux
UXa	Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
UXh	Zone d'activités de service, de bureaux
UXz	Zone d'activités insuffisamment équipée
UY	Zone d'activités commerciales
AU	Zone d'urbanisation future
AUD	Zone d'urbanisation future différée
A	Zone agricole
Am	Zone maraîchère en îlots urbains
N	Zone naturelle protégée
Nd	Zone naturelle d'ancienne décharge
Ne	Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
Nf	Zone de mise aux normes des activités existantes
Nj	Zone naturelle de jardins
Np	Zone d'emprise de l'aérodrome
Nx	Zone de carrière
NL	Zone naturelle de loisirs
NLu	Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
NLs	Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
NLt	Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
NLh	Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique

Evolution du zonage de la CUCM

Tableau de conversion des types de zonage entre 2011 et 2019

Sur fond jaune : tout ce qui a changé de nom et en lettres rouges, les nouveaux types de zones

Type 2011	Type 2017	Définition
UA	UA	Zone centrale à forte densité
UAa	UAa	Zone centrale à forte densité présentant un caractère architectural particulier
ZUD	UAh	Zone de centre bourg historique dense
UE	UE	Zone mixte pavillonnaire, de collectifs, d'activités ou de centre bourg
UEc	UEc	Zone pavillonnaire des cités minières
	UEH	Zone de hameau ou faubourg inconstructible
	UR	Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
UF	UF	Zone de friche industrielle en mutation
UX	UX	Zone d'activités industrielles, de service, de bureaux
UXa	UXa	Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
UH	UXh	Zone de d'activités de service, de bureaux
AUX	UXr	Zone d'activités insuffisamment équipée
	LY	Zone d'activités commerciales
AU	AU	Zone d'urbanisation future
AUD	AUD	Zone d'urbanisation future différée
A	A	Zone agricole
	Am	Zone maraîchère en lots urbains
N	N	Zone naturelle protégée
Nd	Nd	Zone naturelle d'ancienne décharge
Ne	Ne	Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
Nf	Nf	Zone de mise aux normes des activités existantes
	Nj	Zone naturelle de jardins
Np	Np	Zone d'emprise de l'aérodrome
	Ns	Zone naturelle stricte concernant la protection des périmètres de captage
	Nx	Zone de carrière
NL	NL	Zone naturelle de loisirs
NL	NLu	Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
NL	NLs	Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
NL	NLt	Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
NL	NLh	Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
IUD	UA	
UB	UA	
UC	UA	
UCa	UA	
UEb	UAb/UE	
UEa	UE	
UEc	UE	
Ne	UE	
UXb	UX	
UXc	UXh	

Principes de modification des types de zonage du PLUi

Dans un souci de simplification et de cohérence du zonage dans l'objectif d'une meilleure intégration pour les analyses géomatiques, la CUCM a modifié les types suivants :

- 2UD est devenu UAb pour appliquer au mieux la nomenclature CNIG (U, AU, N,A).
- UH est devenu UXh dans le même esprit.
- AUX est devenu UXz afin d'éviter les confusions avec la zone AU (à urbaniser), car cette zone est directement constructible.

La CUCM a créé les types suivants afin d'adapter le zonage aux différentes prescriptions et nouvelles contraintes :

- UEh zone de hameaux et faubourg inconstructibles vient remplacer le N jadis appliqué pour les écarts.
- UR zone dans lesquelles s'appliquent le règlement national d'urbanisme
- UY zone de commerce pour appliquer l'OAP commerce.
- Am zone maraîchère en ilots urbains.
- Nj zone naturelle de jardins.
- Ns pour les périmètres de captage.
- Nx pour les zones de carrière.
- NLt pour les zones naturelles de loisirs ayant vocation à accueillir des activités touristiques
- NLs pour les zones naturelles de loisirs ayant vocation à accueillir des équipements sportifs (stades, salles de sports, etc.)
- NLu pour les zones naturelles de loisirs constituant les parcs urbains et parcs publics
- NLh pour les zones naturelles de loisirs ayant vocation à accueillir de l'hébergement touristique

Les zones initialement en Nc ont été classées soit en UE lorsque l'on voulait garder la constructibilité, soit en UEh dans le cas inverse.



Demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation



La méthode retenue

Il s'agit d'une analyse cartographique croisée des bases de données suivantes :

- le zonage du PLUi arrêté de 34 communes (arrêt projet du 26 mars 2018) ;
- le zonage V0 agrégé des documents d'urbanisme communaux en vigueur.
- 19 Plans locaux d'urbanisme initiaux intercommunaux (PLUi)
- 6 Plans locaux d'urbanisme (PLU)
- 6 cartes communales (CC)

Cette analyse, complétée pour les communes en RNU, montre les terrains rendus constructibles dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CUCM, objets de la demande de dérogation.

Conception du document d'urbanisme

Il a été établi une version V0 du zonage de la CUCM s'appuyant sur :

- Les plans du zonage initial des 19 PLU de la CUCM approuvés en 2011.
- Des plans de zonage dessiné en délimitant « à minima » les zones actuellement urbanisées des 3 communes soumises au RNU.
- Des plans de zonage redessinés à partir des 6 cartes communales dans lesquels les zones urbanisables sont représentées dans des types compatibles avec ceux en cours à la CUCM (UE, UAb, UX etc...) mais aussi dans lesquels les zones naturelles ont été représentées classées en N.(forêts, plans d'eau etc...)
- Des plans de zonages redessinés à partir des 6 PLU des nouvelles communes et dans lesquels les types de zones ont été convertis aux standards de la CUCM, comme indiqué dans les tableaux qui suivent.

Gourdon		
Type	Type CUCM	Définition
UA	UAb	Centre bourg ancien qui témoigne du passé de GOURDON
UAa	UAb	Secteur dans lequel 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 (article 123-1-10 du code de l'urbanisme)
UB	UE	Zone équipée, constituée d'un tissu mixte, sans rapport avec l'architecture traditionnelle du bourg. Correspond aux secteurs de développement éloigné du bourg.
UBb	UE	Secteur de la zone UB dans lequel l'assainissement autonome est autorisé
UF	UE	Zone équipée, constituée de hameau de fermes
Ufa	UE	Secteur UFa qui englobe les bâtiments existants situés sur des tènements de moins de 2000 m2 de terrain
AU1	AU	Zone de développement futur à court terme
AU2	AUD	Zone de développement futur à long terme, non ouverte à l'urbanisation
UX	UX	Zone destinée aux bâtiments à usage d'activités
A	A	Zone agricole protégée
Ac	A	Zone agricole abritant des bâtiments d'exploitations dans laquelle les constructions nouvelles nécessaires à l'agriculture ou aux services publics sont autorisées
N	N	Zone naturelle

Marmagne		
Type	Type CUCM	Définition
UB	UAb	Noyau ancien dense du bourg
Ubh	UE	Hameaux moins denses avec réseau d'assainissement
UE	UE	Extension urbaine principalement sous forme pavillonnaire
UL	NL	Zone d'équipements de loisirs et de sports
UX	UX	Zone d'activités artisanales et industrielles
AU1	AU	Zone à urbaniser à condition de prévoir les constructions de façon organisée
AU1a	AU	Secteur de AU1 dans lequel l'urbanisation doit s'effectuer en une seule fois
AU2	AUD	Zone d'urbanisation future non immédiatement ouverte à l'urbanisation
A	A	Zone agricole
Aa	A	Zone agricole protégée et inconstructible pour des raisons de paysage
N	N	Zone naturelle protégée
Nh	N	Secteur de hameaux et d'habitat dispersé
NI	NL	Secteur d'équipement de loisirs et de sports
Nx	Nx	Secteur de la carrière

Mary		
Type	Type CUCM	Définition
UA	UE	Zone équipée et urbanisée, à dominante d'habitat. Sa vocation est le renforcement du caractère et de la fonction de bourg
UE	UE	Zone réservée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif
1AU	AU	Zone à vocation d'habitat, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente
1AUy	AUD	Zone actuellement insuffisamment équipée, destinée à recevoir, à court ou moyen terme, sous forme organisée, des constructions liées aux activités économiques.
A	A	Zone agricole dans laquelle sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées ou nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
N	N	zone naturelle
Nh	UE	Zone dans laquelle sont uniquement autorisés les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics et à la gestion des milieux naturels

Mont St Vincent		
Type	Type CUCM	Définition
Ua	UAb	Zone urbaine à vocation principale d'habitat ancien
Ub	UE	Zone urbaine à vocation principale d'habitat récent
Ube	UE	Secteur à vocation d'équipement collectif
AUb	AU	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat récent
AUy	UXz	Zone à urbaniser à vocation principale d'activité
A	A	Zone agricole constructible
Ai	A	Zone agricole non constructible
N	N	Zone naturelle
Nj	N	Zone naturelle de jardin (constructibilité limitée)
Nc	Nx	Zone naturelle de carrière (constructibilité limitée)

St Pierre		
Type	Type CUCM	Définition
UA	UAb UE	Zone urbaine centrale et hameaux
UE	UE	Extensions récentes à dominante pavillonnaire
Uea	UE	Secteur UE soumis a orientations d'aménagements
UH	NL UE	Équipements publics sportifs, scolaires, de loisirs ou socioculturels
UY	UX	Zones d'activités artisanales
AU1	AU	Zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation
A	A	Zone agricole
Ah	A	Zone d'accueil limité (constructions existantes au sein des espaces agricoles)
N	N	Zone naturelle à protéger
Ns	N	Zone naturelle stricte concernant les abords de l'Étang de Brandon (protection périmètre de captage)
Nh	N	Zone d'accueil limité (constructions existantes au sein des espaces naturels)

St Symphorien de Marmagne		
Type	Type CUCM	Définition
UA	UC	zone centrale dense
UB	UE	zone périphérique pavillonnaire
Uba	UE	zone périphérique pavillonnaire dans laquelle les nouveaux accès sur la RD61 sont interdits
AU1	AU	zone d'urbanisation future ouverte à l'urbanisation du fait de la présence des réseaux en périphérie
AU2	AUD	zone d'urbanisation future, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision ou une modification du P.L.U.
AUX	UXz	zone d'urbanisation future à vocation d'activité
A	A	zone agricole protégée
N	N	zone naturelle strictement protégée
Nb	UE	secteur des centres des hameaux
Nba	N	périphérie de hameau dans laquelle des constructions peuvent être autorisées
Nbb	UE	secteur d'Entrevaux dans lequel la Commune projette un réseau d'assainissement collectif eaux usées
Ni	Supprimée	secteur de zone inondable du Mesvrin
Nc	NL	secteur réservé à une activité de camping
Nl	NL	secteur réservé à une activité de loisirs existante (circuit 4*4)

La compilation de tous ces plans a permis d'établir une version V0 du zonage en début de la procédure sur laquelle la CUCM s'est basée pour analyser les évolutions du zonage projeté.

Analyse de l'évolution du zonage pour la demande de dérogation

La CUCM a étudié le nouveau zonage de son PLUi en appliquant les objectifs de développement définis au PADD et en essayant de réduire l'étalement urbain au maximum. Toutefois, certains secteurs initialement en zones naturelles ont été proposés à l'urbanisation si les enjeux d'urbanisation le justifiaient.

Deux cas font l'objet d'une demande de dérogation :

- **89 ha de zones initialement en A, AUD, N et NL non constructibles qui ont été classées en zone constructibles sur le projet :**
 - 37 ha initialement en A
 - 23 ha initialement en AUD
 - 27 ha initialement en N
 - 2 ha initialement en NL
- **114 ha de zones initialement en A, AUD, N et NL qui ont été classées en U sur le projet sans changer leur constructibilité :**
 - 77 ha initialement en N mutent en UEh
 - 2 ha initialement en Nb mutent en UE
 - 35 ha initialement en Nc mutent en UE

Ces 114 ha seront traités comme des demandes de dérogation « Génériques »

457 ha de zone urbanisables ont été reclassées en zones non constructibles (naturelles, agricoles hameaux non constructibles) :

- 128 ha en A
- 2 ha en Am
- 8 ha en AUD
- 177 en N
- 2 ha en Nd
- 25 ha en Ne
- 1 ha en NL
- 114 ha en UEh

On constate que 89 ha ont été rendus constructibles et 457 ha ont été retirés du potentiel constructible.

Par ailleurs, la redéfinition de la zone naturelle de loisirs (NL) conduit à classer 241ha en zones naturelles considérées comme des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur un total de 820ha classés en zone NL.

Justification des demandes de dérogation « génériques »

La CUCM a modifié certains types de zonage sans changer la constructibilité des zones concernées.

Zones N reclassées en UEh

Les écarts, hameaux et faubourgs des précédents documents d'urbanisme étaient généralement classés en zone naturelle N. D'un point de vue géomatique, cela ne permettait pas de distinguer les zones loties des zones réellement naturelles. Il a donc été décidé de créer un type de zonage UEh équivalent à N en termes de constructibilité : impossibilité de construire de nouveaux bâtiments, possibilité de réaliser des extensions mesurées.

Exemple d'un faubourg sur la commune de Blanzly





Exemple d'un écart sur la commune du Breuil

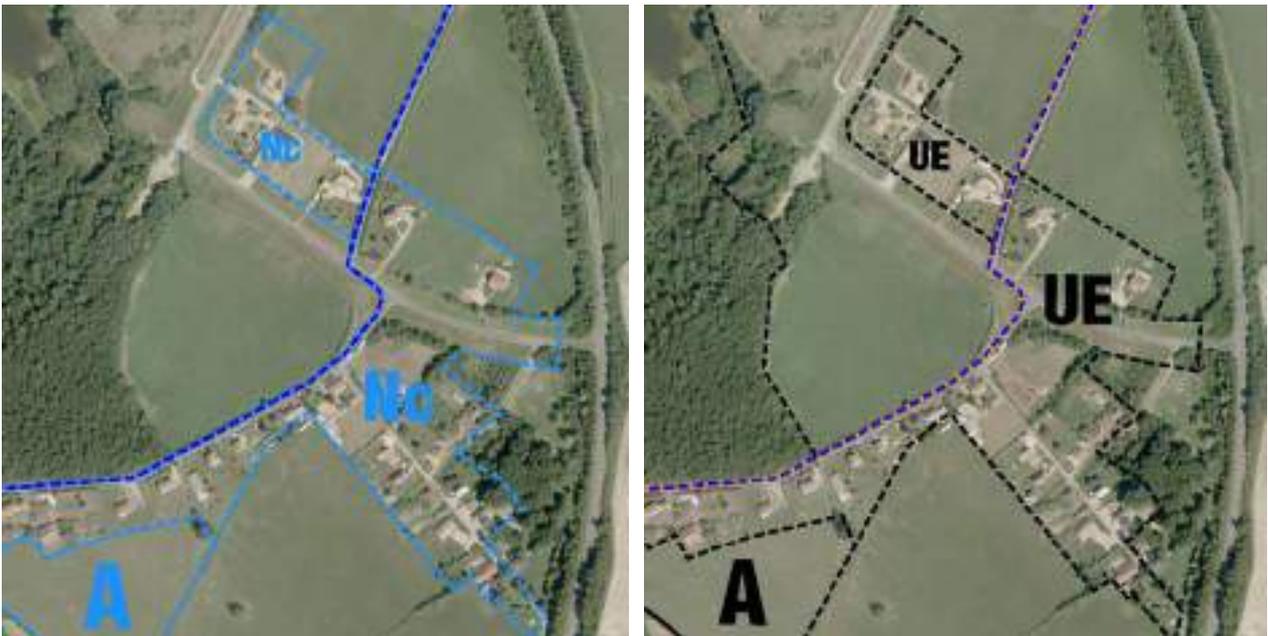




Zones Nb ou Nc reclassées en UE

Les écarts, hameaux et faubourgs des précédents documents d'urbanisme qui étaient classés en zone naturelle constructible Nb ou Nc ont été systématiquement classés en UE. D'un point de vue géomatique, ce type de classement est plus conforme à des zones urbanisées.

Exemple d'un écart sur les communes de Torcy et Saint Eusèbe





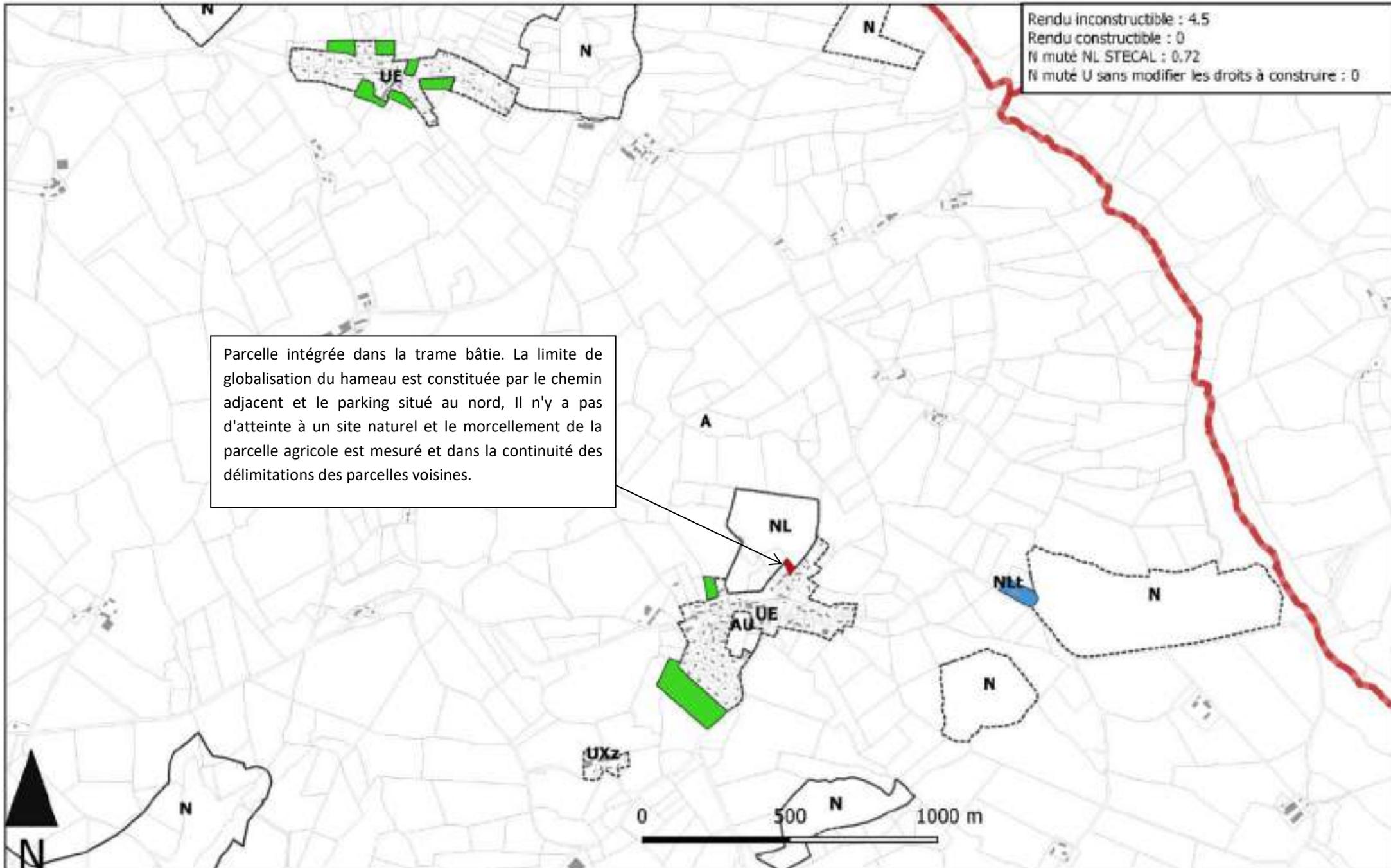
Situation des demandes de dérogation par commune



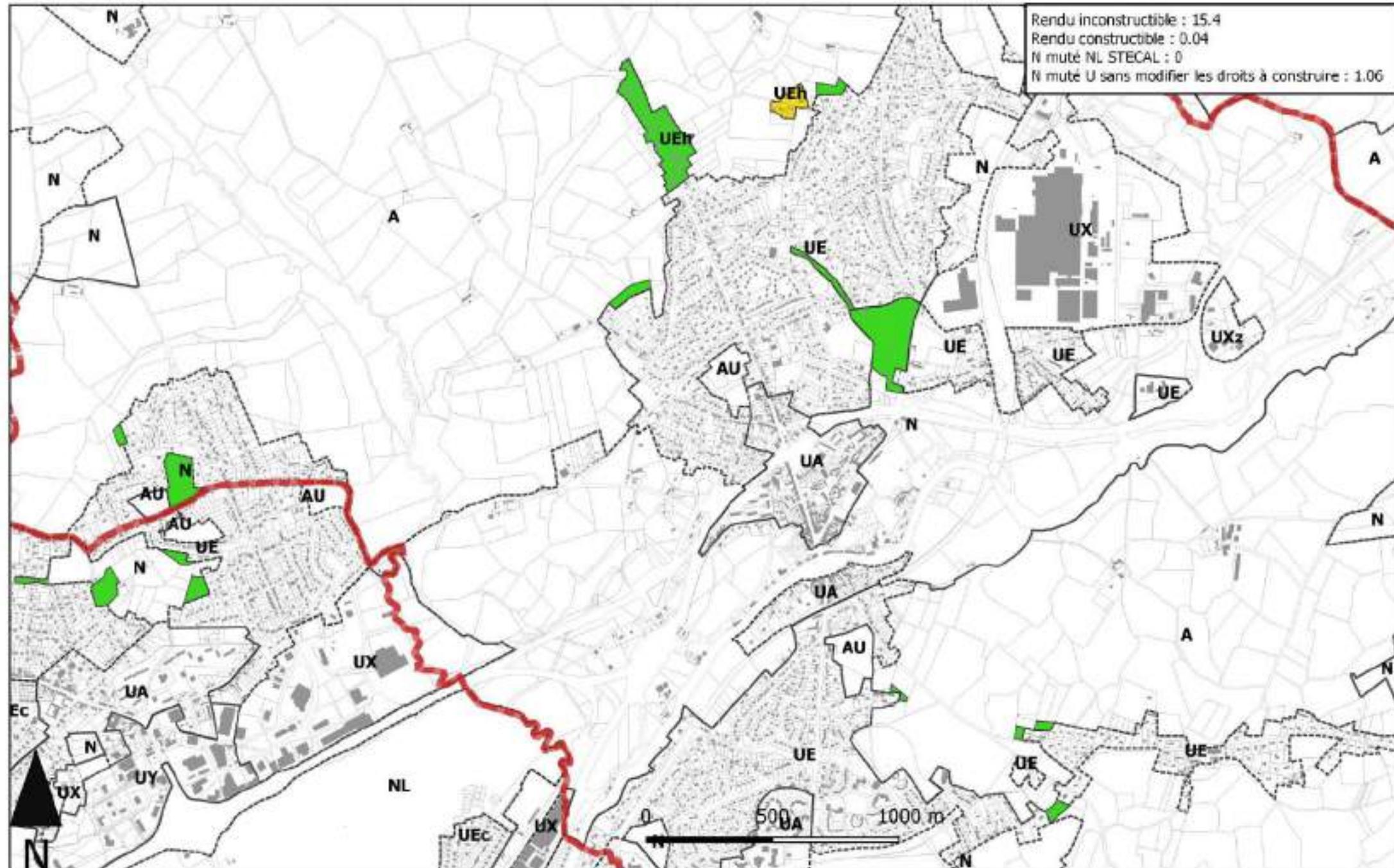
Les cartes qui suivent montrent le positionnement des demandes de dérogation ainsi que toutes les zones qui ont été enlevées de l'urbanisation sur un fond de carte simplifié représentant le zonage du PLUiH arrêté et avec les justifications si nécessaires.

Commune	Rendu constructible	N muté U sans modification des droits à construire	Rendu inconstructible	NL STECAL
Les Bizots	0	0	4,5	0,72
Blanzey	0,04	1,06	15,4	0
Le Breuil	4,41	1,73	12,31	16,34
Charmoy	2,56	0	0,44	0
Ciry-le-Noble	0,13	6,64	10,23	0
Le Creusot	0,17	4,49	72,65	131,2
Ecuisses	8,23	2,15	17,54	0
Essertennes	0,34	3,1	10,69	0
Génélard	4,98	6,37	2,92	0
Gourdon	4,22	1,21	8,97	0
Marigny	0	0	0	0
Marmagne	8,23	13,65	0,05	0
Mary	1,14	0	3,49	0
Montceau	11,56	6,38	8,93	0
Montcenis	0,74	0	6,27	0
Montchanin	2,02	0	20,5	91,04
Mont-Saint-Vincent	0,31	0	3,61	0
Morey	9,09	0,45	3,01	0
Perrecy-les-forges	0,06	10,5	9,19	0
Perreuil	1,08	0,34	6,44	0
Pouilloux	1,61	3,47	2,04	0,71
Saint-Bérain	0	0	10,43	0
Saint-Eusèbe	1,41	1,21	11,21	0
Saint-Firmin	2,86	0,73	21,93	0
Saint-Julien	4,11	1,99	2	0
Saint-Laurent	0	0	0,47	0
Saint-Micaud	5,28	0	1,67	0
Saint-Pierre	0	0	1,22	0,65
Saint-Romain	4,88	0	8,73	0
Saint-Sernin	2,04	0	13,14	0
Saint-Symphorien	4,99	27,25	^ 18,59	0
Saint-Vallier	1,92	13,97	16,65	0
Sanvignes	0	7,38	18,12	0
Torcy	0,77	0	31,43,	1,18
TOTAL	89,18	114,07	343,34	241,84

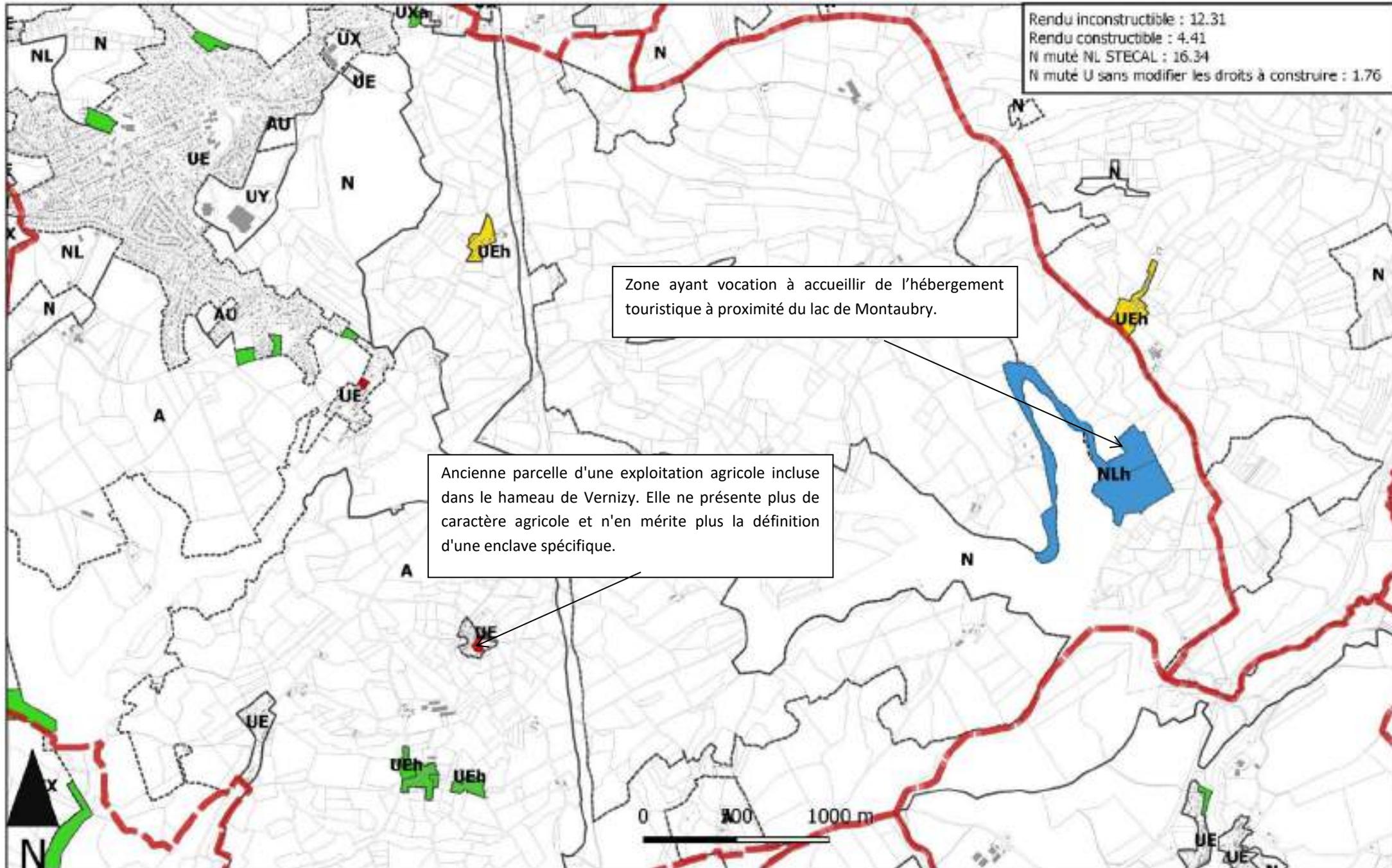
 Rendu inconstructible  Rendu constructible  NL STECAL  N muté U sans modification des droits à construire



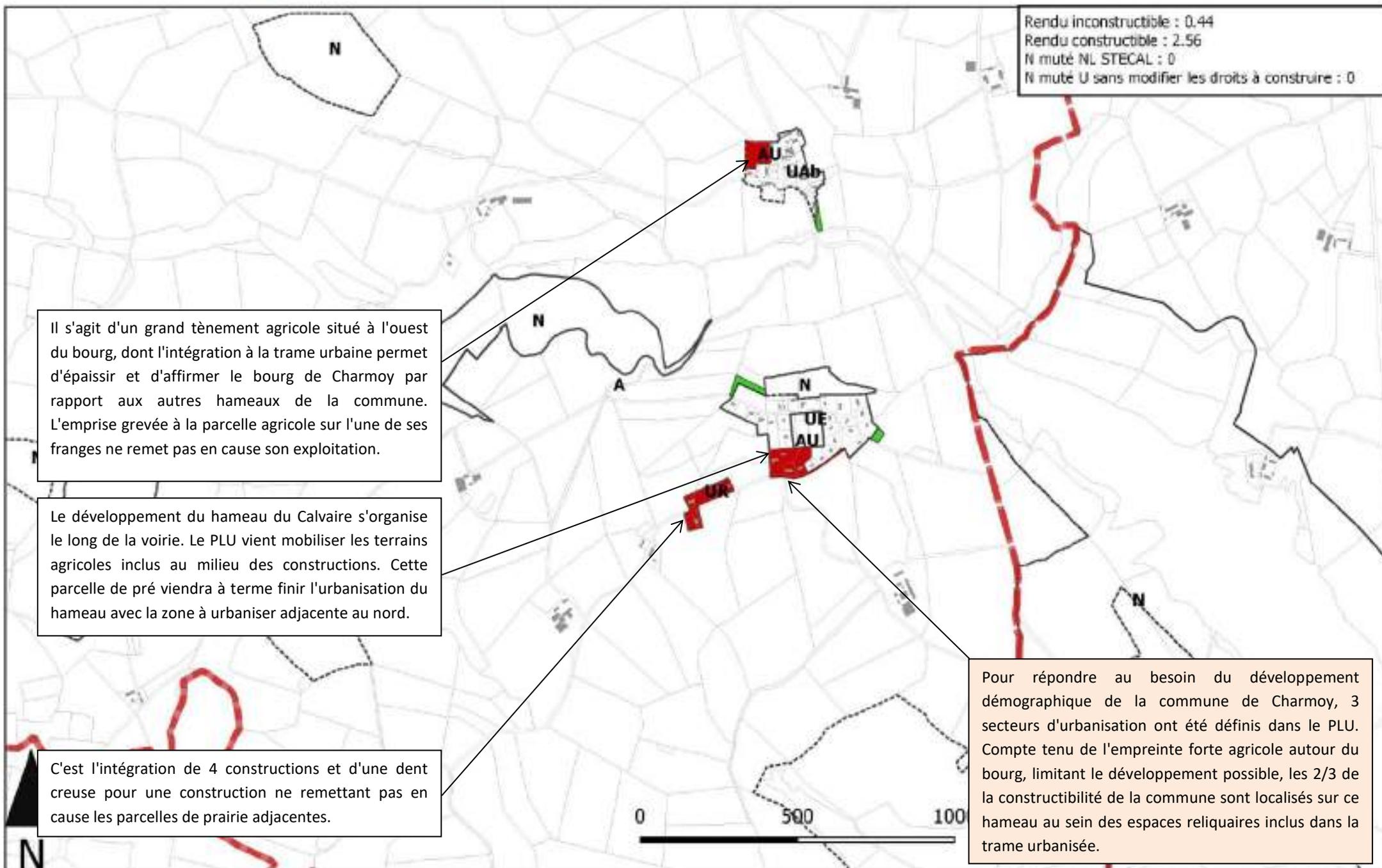
■ Rendu inconstructible ■ Rendu constructible ■ NL STECAL ■ N muté U sans modification des droits à construire



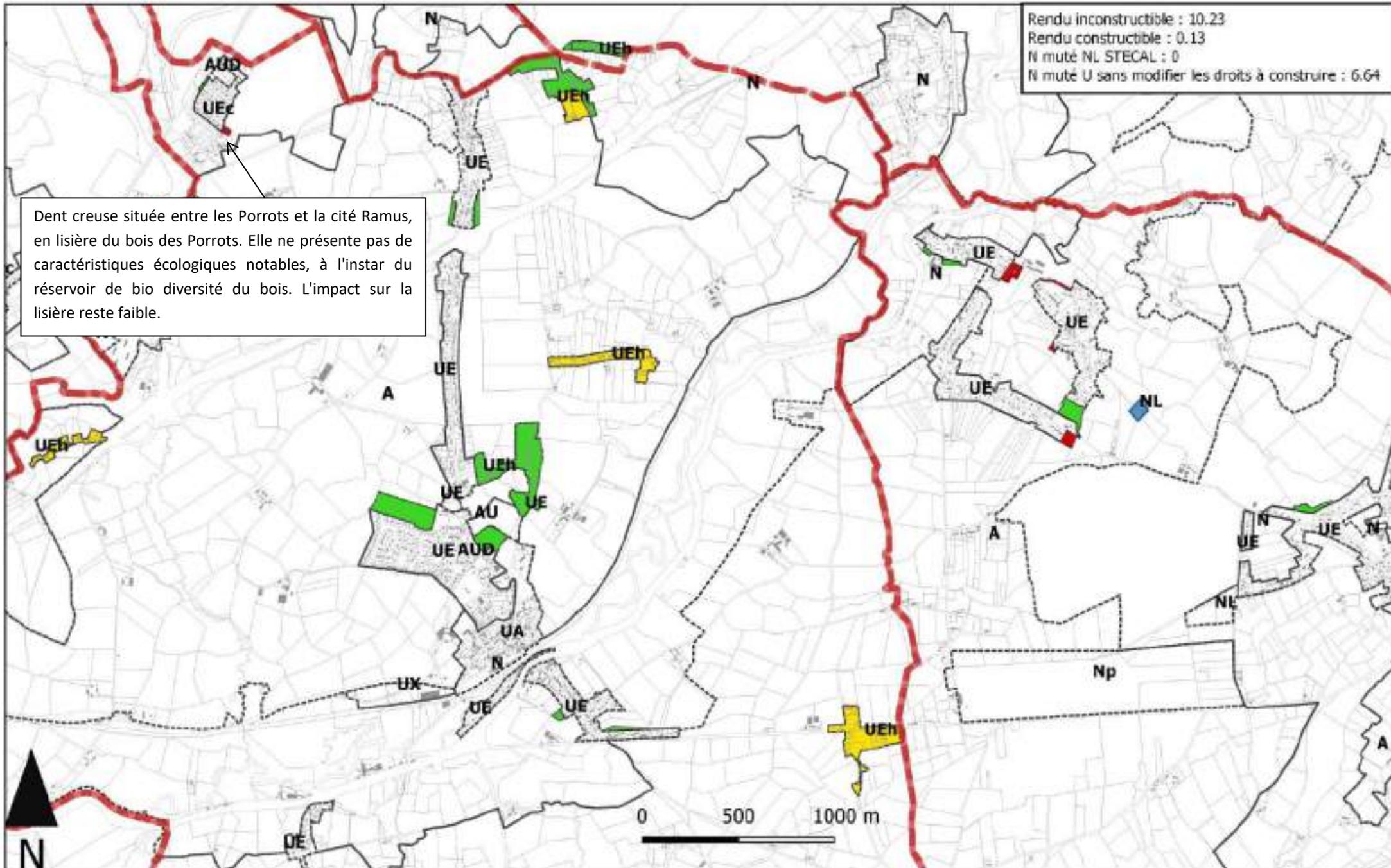
 Rendu inconstructible  Rendu constructible  NL STECAL  N muté U sans modification des droits à construire



■ Rendu inconstructible
 ■ Rendu constructible
 ■ NL STECAL
 ■ N muté U sans modification des droits à construire



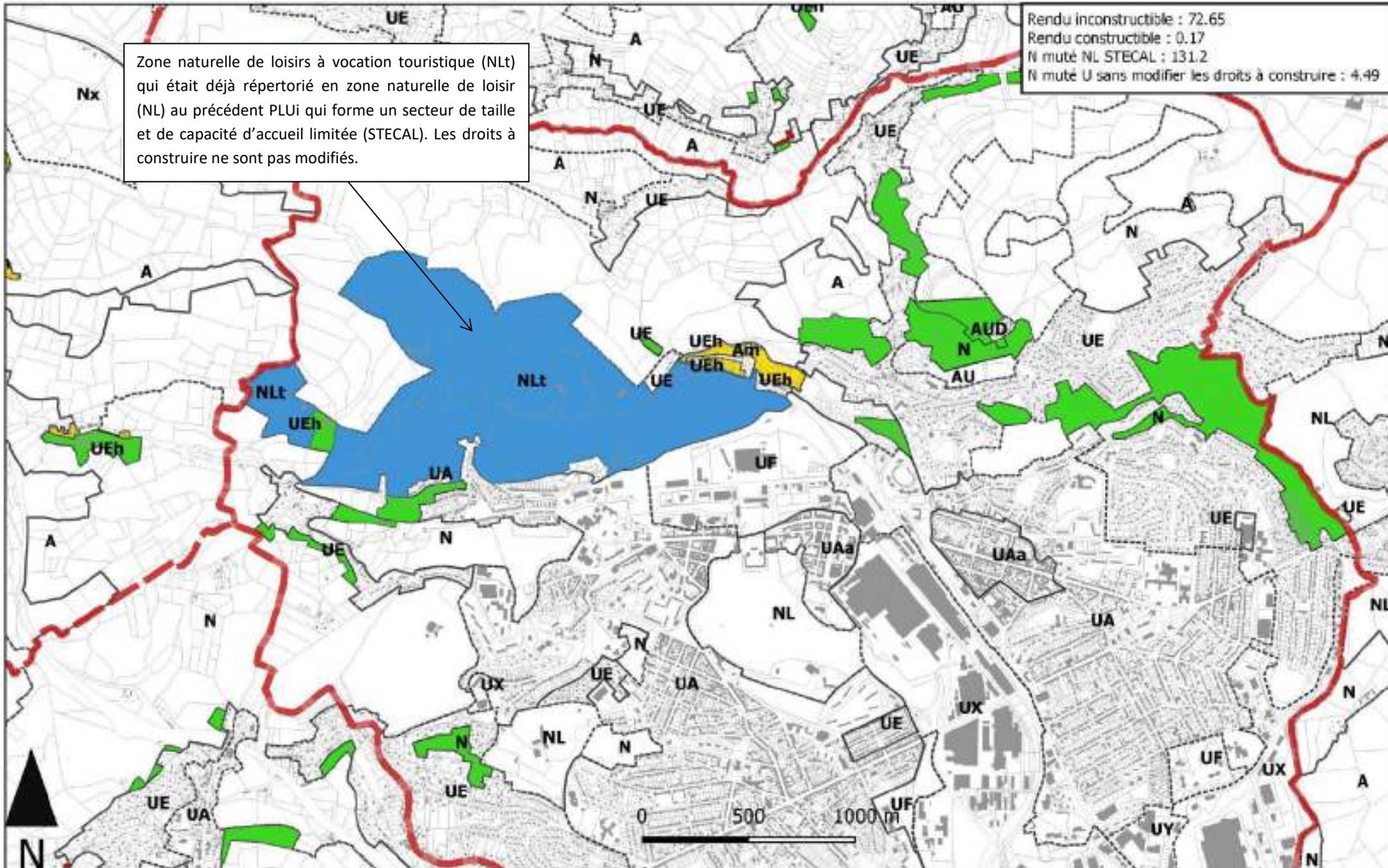
■ Rendu inconstructible
 ■ Rendu constructible
 ■ NL STECAL
 ■ N muté U sans modification des droits à construire



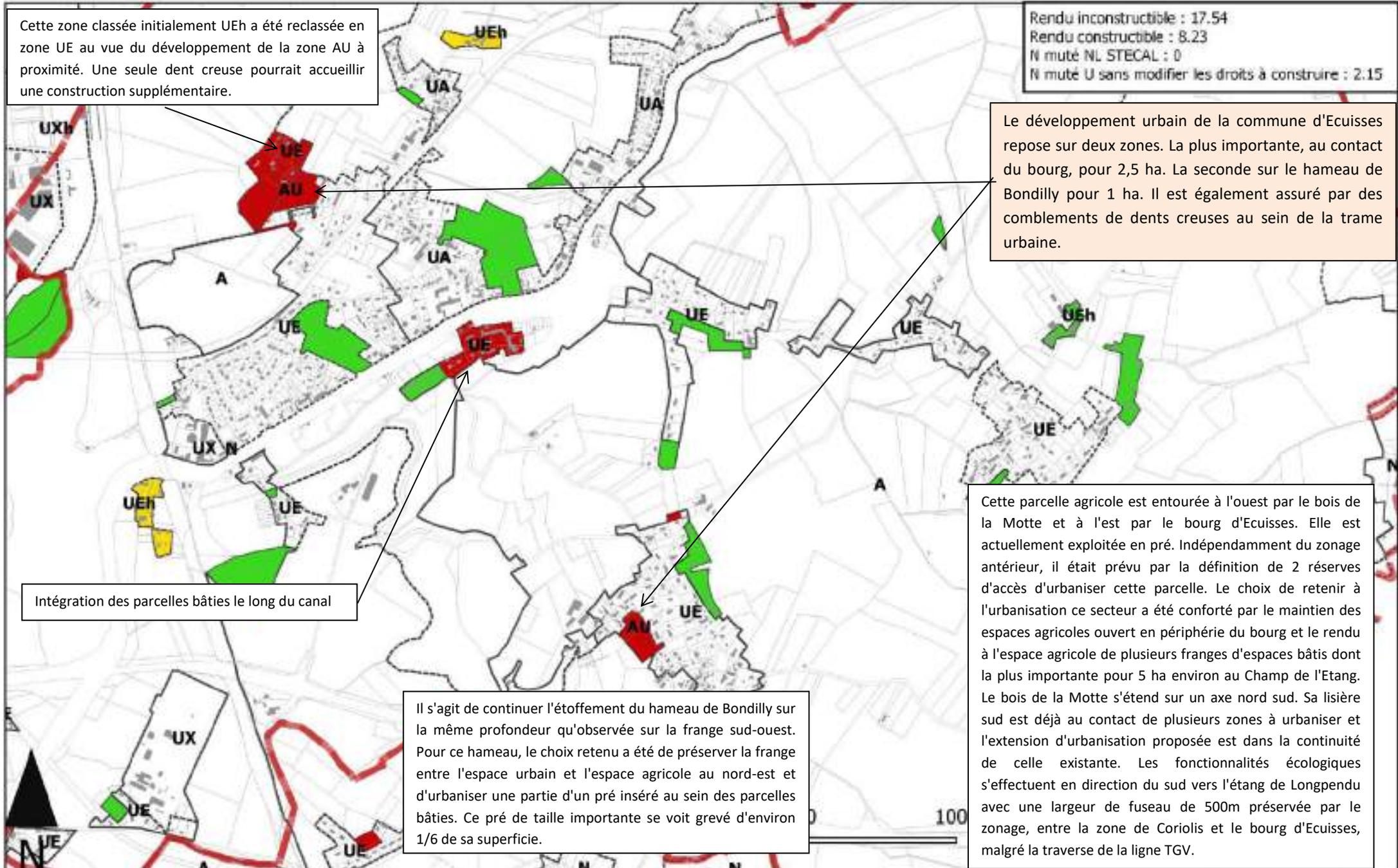
■ Rendu inconstructible
 ■ Rendu constructible
 ■ NL STECAL
 ■ N muté U sans modification des droits à construire

Zone naturelle de loisirs à vocation touristique (NLT) qui était déjà répertorié en zone naturelle de loisir (NL) au précédent PLUi qui forme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL). Les droits à construire ne sont pas modifiés.

Rendu inconstructible : 72.65
 Rendu constructible : 0.17
 N muté NL STECAL : 131.2
 N muté U sans modifier les droits à construire : 4.49



■ Rendu inconstructible
 ■ Rendu constructible
 ■ NL STECAL
 ■ N muté U sans modification des droits à construire



Cette zone classée initialement UEh a été reclassée en zone UE au vue du développement de la zone AU à proximité. Une seule dent creuse pourrait accueillir une construction supplémentaire.

Rendu inconstructible : 17.54
 Rendu constructible : 8.23
 N muté NL STECAL : 0
 N muté U sans modifier les droits à construire : 2.15

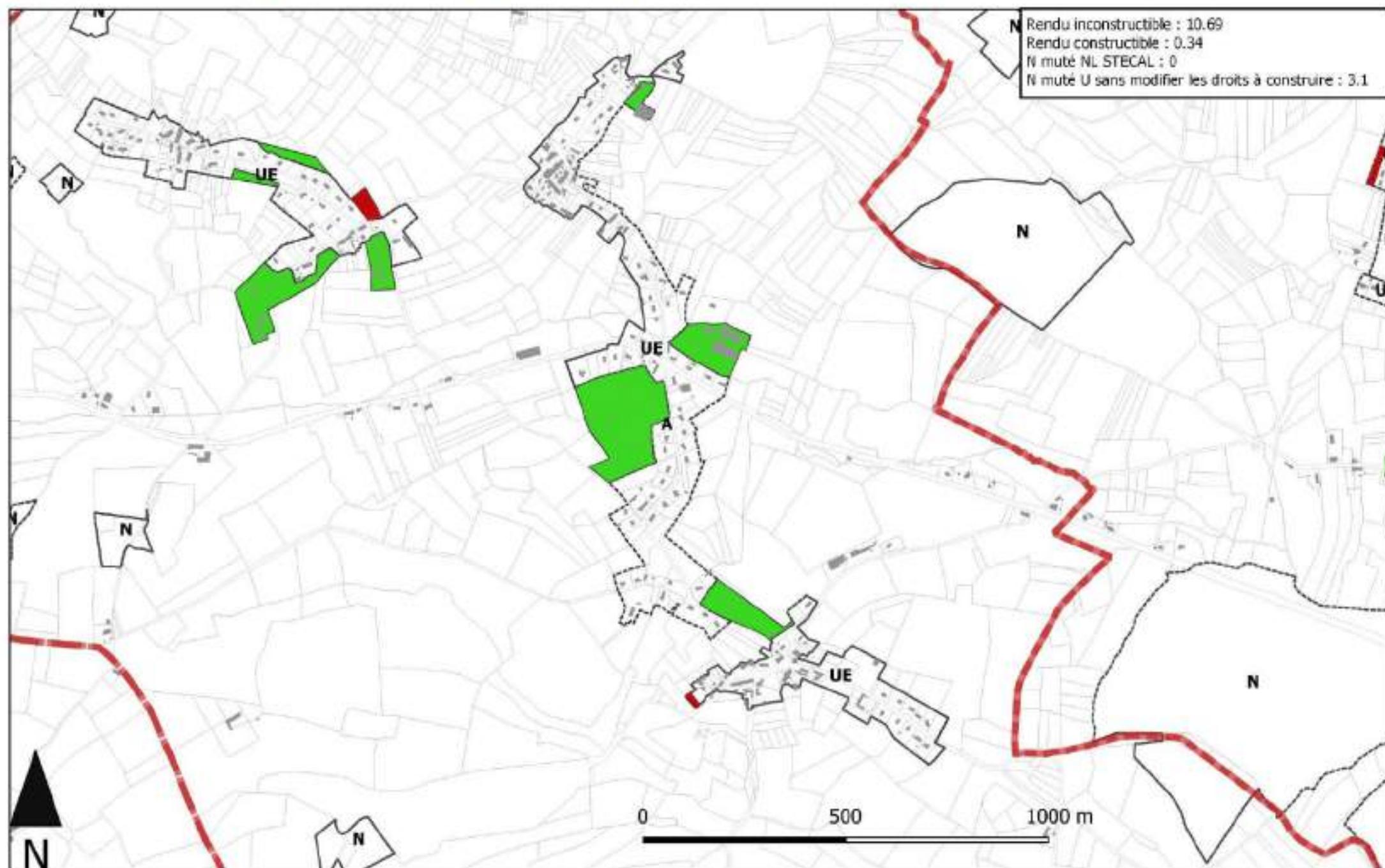
Le développement urbain de la commune d'Ecuisses repose sur deux zones. La plus importante, au contact du bourg, pour 2,5 ha. La seconde sur le hameau de Bondilly pour 1 ha. Il est également assuré par des comblements de dents creuses au sein de la trame urbaine.

Intégration des parcelles bâties le long du canal

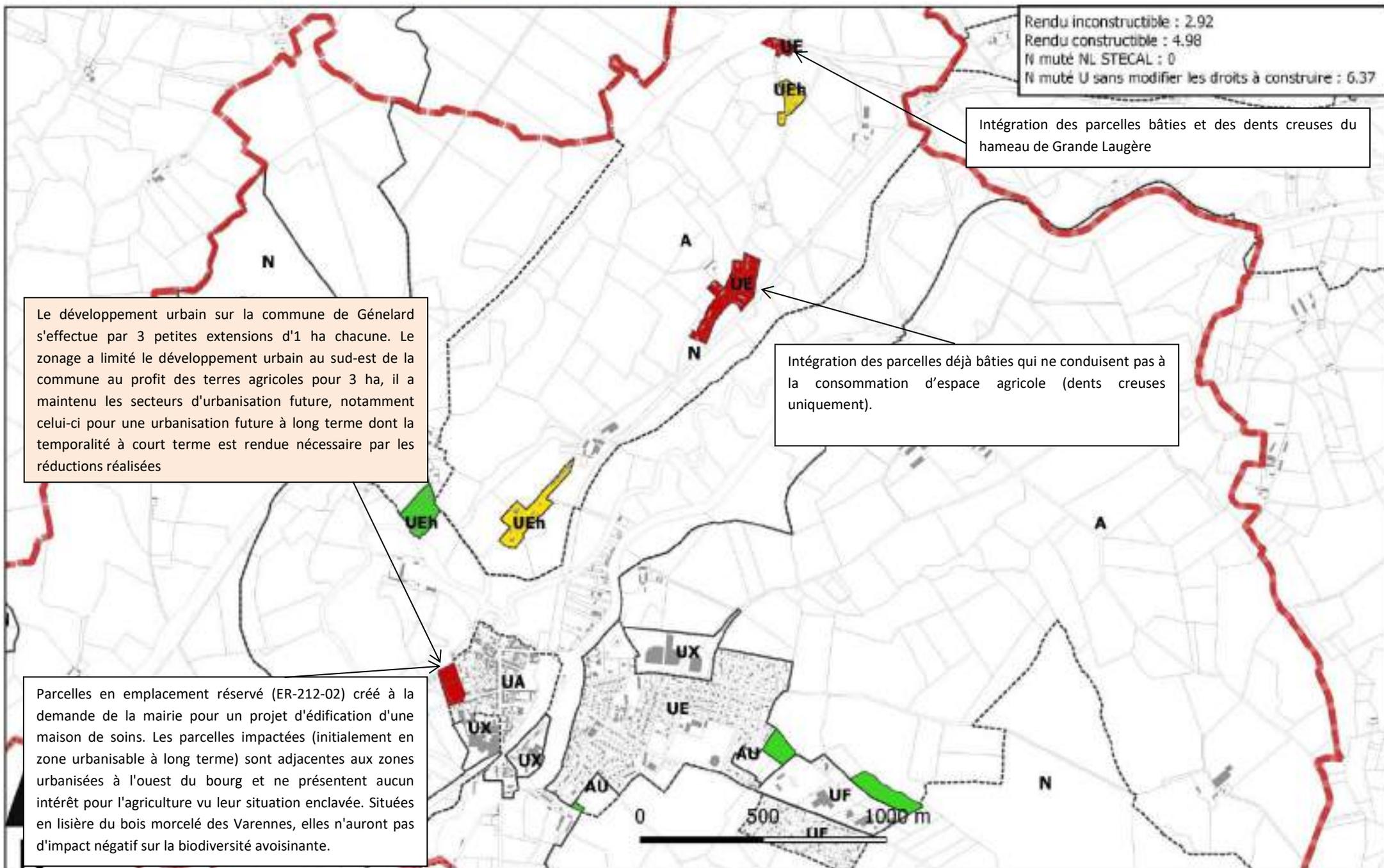
Il s'agit de continuer l'étoffement du hameau de Bondilly sur la même profondeur qu'observée sur la frange sud-ouest. Pour ce hameau, le choix retenu a été de préserver la frange entre l'espace urbain et l'espace agricole au nord-est et d'urbaniser une partie d'un pré inséré au sein des parcelles bâties. Ce pré de taille importante se voit grevé d'environ 1/6 de sa superficie.

Cette parcelle agricole est entourée à l'ouest par le bois de la Motte et à l'est par le bourg d'Ecuisses. Elle est actuellement exploitée en pré. Indépendamment du zonage antérieur, il était prévu par la définition de 2 réserves d'accès d'urbaniser cette parcelle. Le choix de retenir à l'urbanisation ce secteur a été conforté par le maintien des espaces agricoles ouvert en périphérie du bourg et le rendu à l'espace agricole de plusieurs franges d'espaces bâtis dont la plus importante pour 5 ha environ au Champ de l'Etang. Le bois de la Motte s'étend sur un axe nord sud. Sa lisière sud est déjà au contact de plusieurs zones à urbaniser et l'extension d'urbanisation proposée est dans la continuité de celle existante. Les fonctionnalités écologiques s'effectuent en direction du sud vers l'étang de Longpendu avec une largeur de fuseau de 500m préservée par le zonage, entre la zone de Coriolis et le bourg d'Ecuisses, malgré la traverse de la ligne TGV.

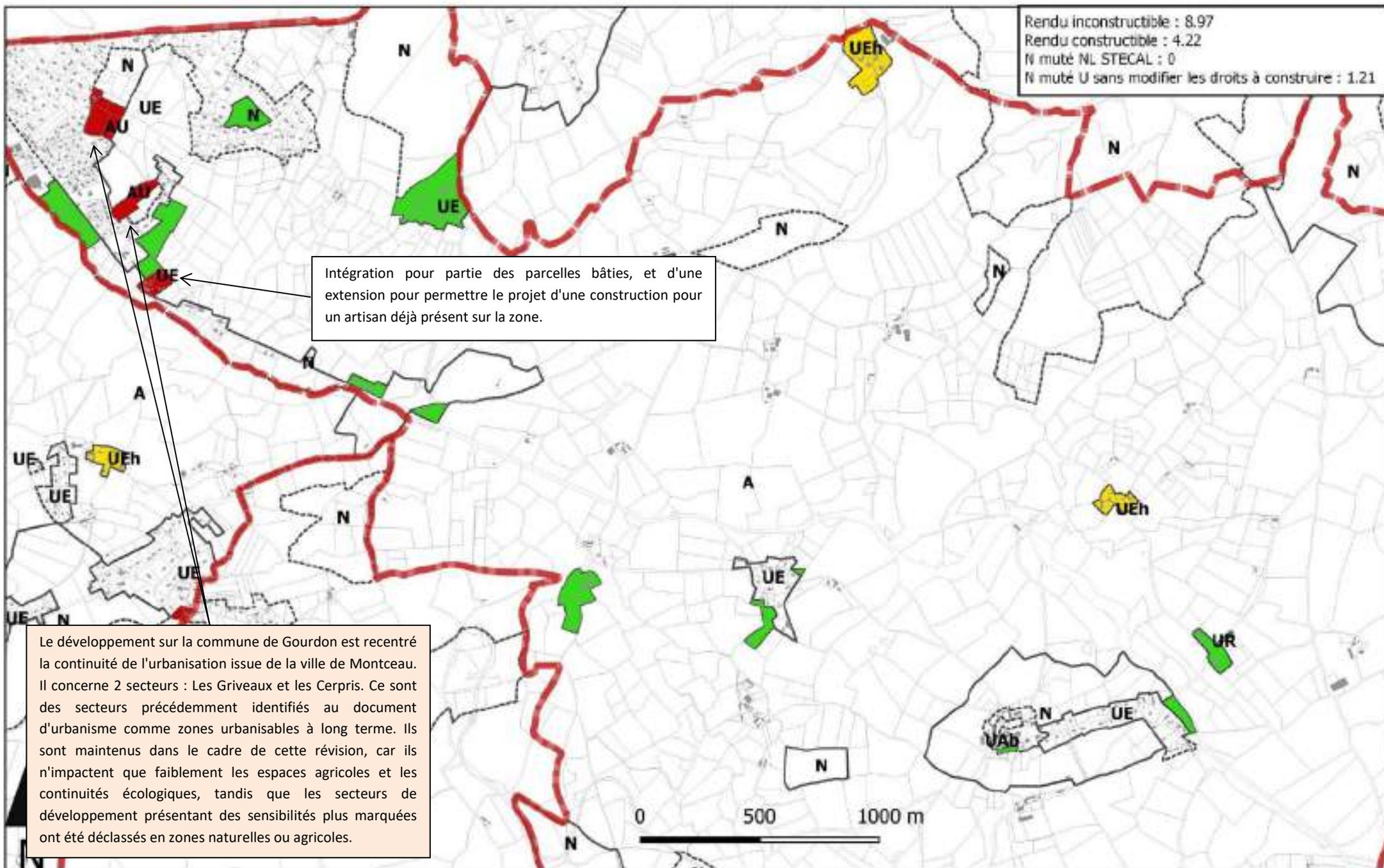
 Rendu inconstructible  Rendu constructible  NL STECAL  N muté U sans modification des droits à construire



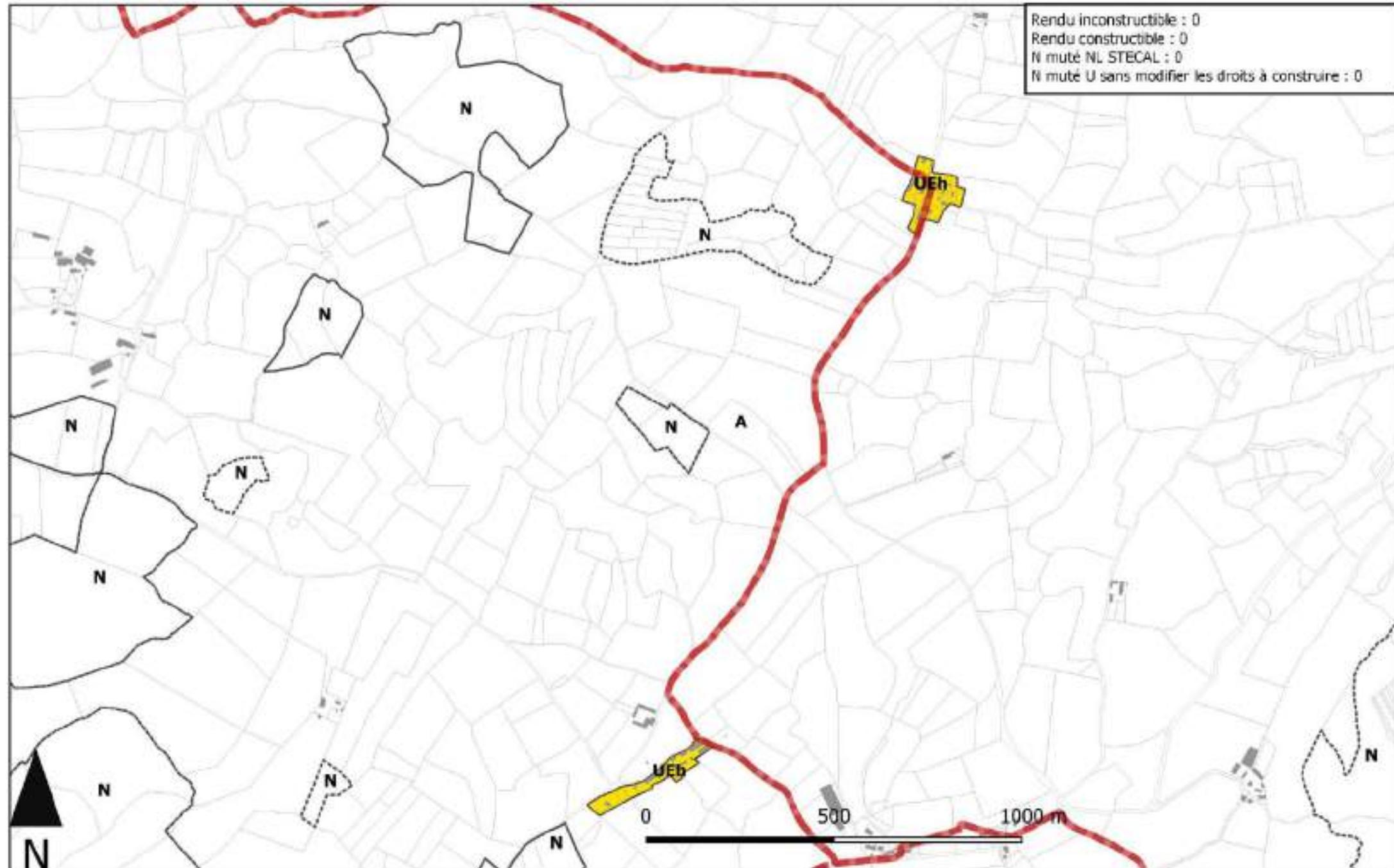
■ Rendu inconstructible
 ■ Rendu constructible
 ■ NL STECAL
 ■ N muté U sans modification des droits à construire



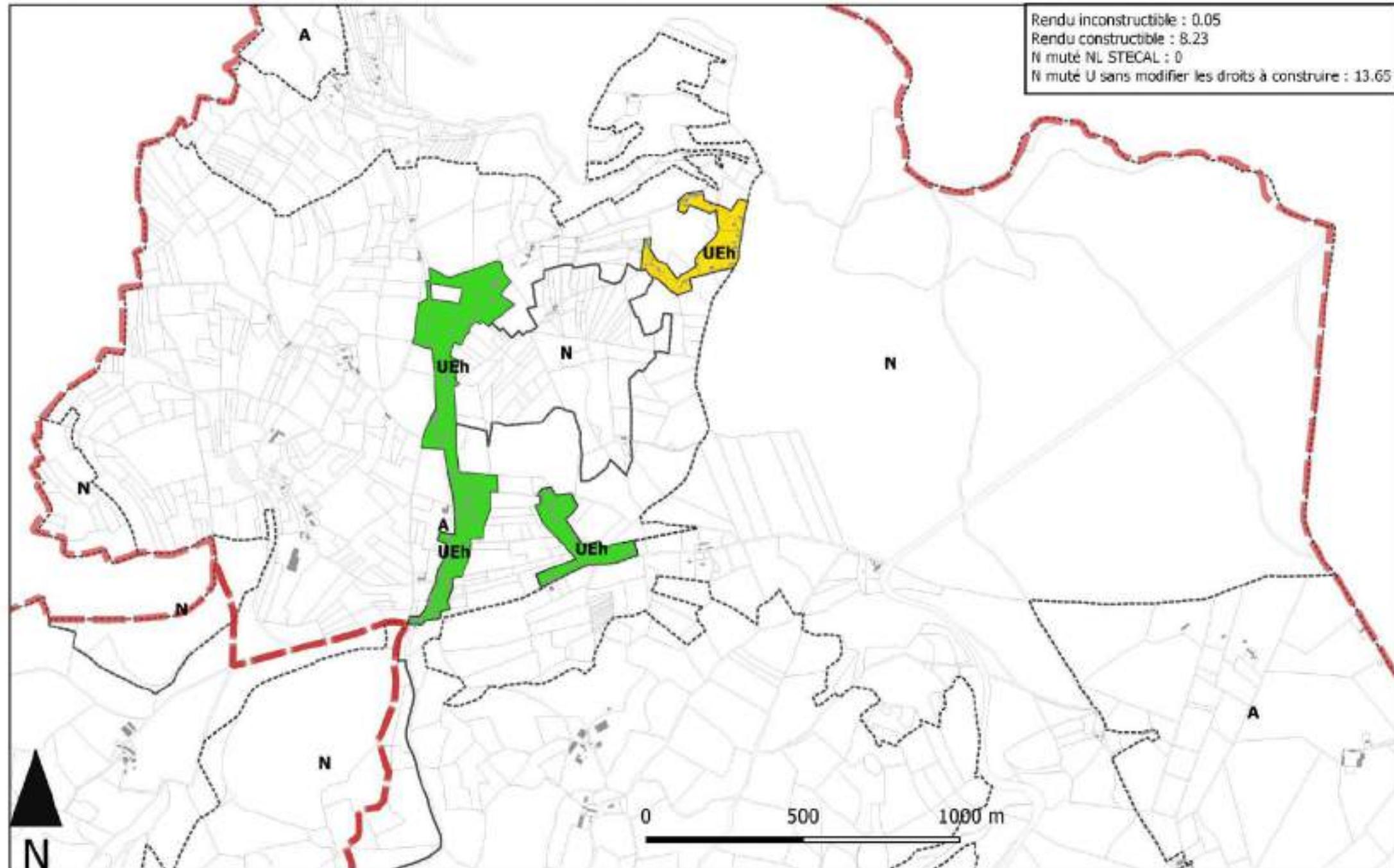
■ Rendu inconstructible
 ■ Rendu constructible
 ■ NL STECAL
 ■ N muté U sans modification des droits à construire



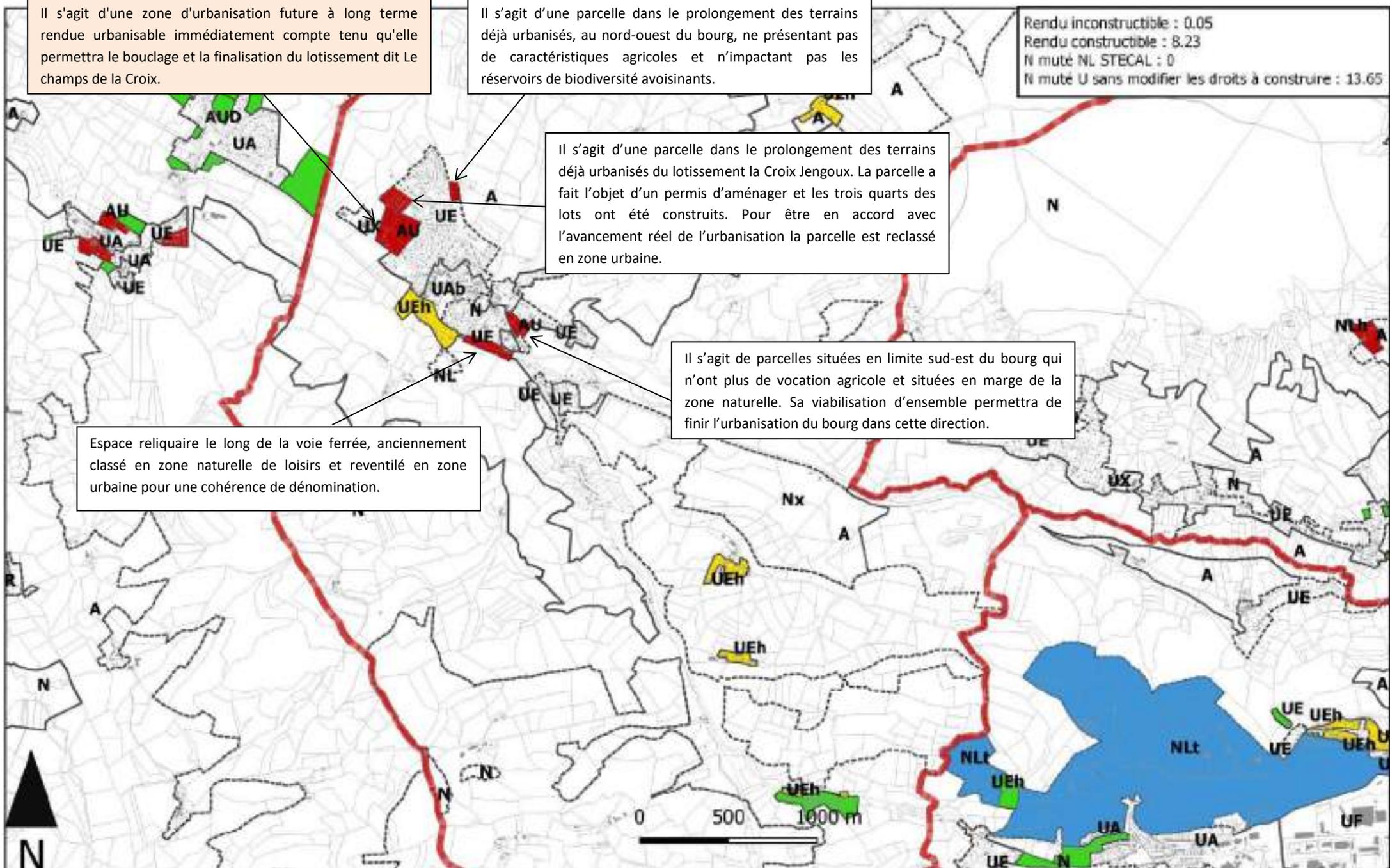
 Rendu inconstructible  Rendu constructible  NL STECAL  N muté U sans modification des droits à construire



■ Rendu inconstructible ■ Rendu constructible ■ NL STECAL ■ N muté U sans modification des droits à construire



■ Rendu inconstructible
 ■ Rendu constructible
 ■ NL STECAL
 ■ N muté U sans modification des droits à construire



Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme rendue urbanisable immédiatement compte tenu qu'elle permettra le bouclage et la finalisation du lotissement dit Les champs de la Croix.

Il s'agit d'une parcelle dans le prolongement des terrains déjà urbanisés, au nord-ouest du bourg, ne présentant pas de caractéristiques agricoles et n'impactant pas les réservoirs de biodiversité avoisinants.

Rendu inconstructible : 0.05
 Rendu constructible : 8.23
 N muté NL STECAL : 0
 N muté U sans modifier les droits à construire : 13.65

Il s'agit d'une parcelle dans le prolongement des terrains déjà urbanisés du lotissement la Croix Jengoux. La parcelle a fait l'objet d'un permis d'aménager et les trois quarts des lots ont été construits. Pour être en accord avec l'avancement réel de l'urbanisation la parcelle est reclassé en zone urbaine.

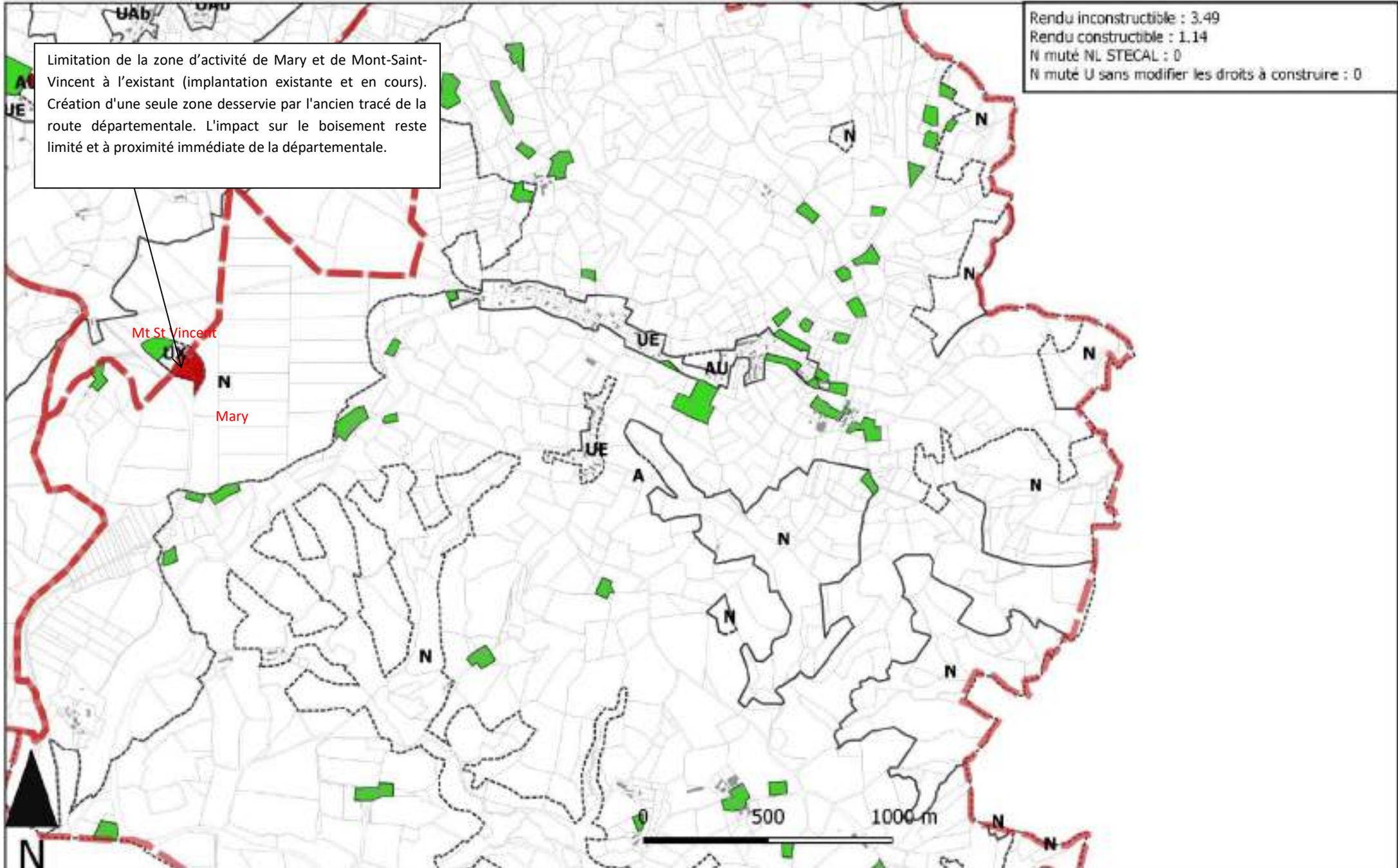
Il s'agit de parcelles situées en limite sud-est du bourg qui n'ont plus de vocation agricole et situées en marge de la zone naturelle. Sa viabilisation d'ensemble permettra de finir l'urbanisation du bourg dans cette direction.

Espace reliquaire le long de la voie ferrée, anciennement classé en zone naturelle de loisirs et reventilé en zone urbaine pour une cohérence de dénomination.

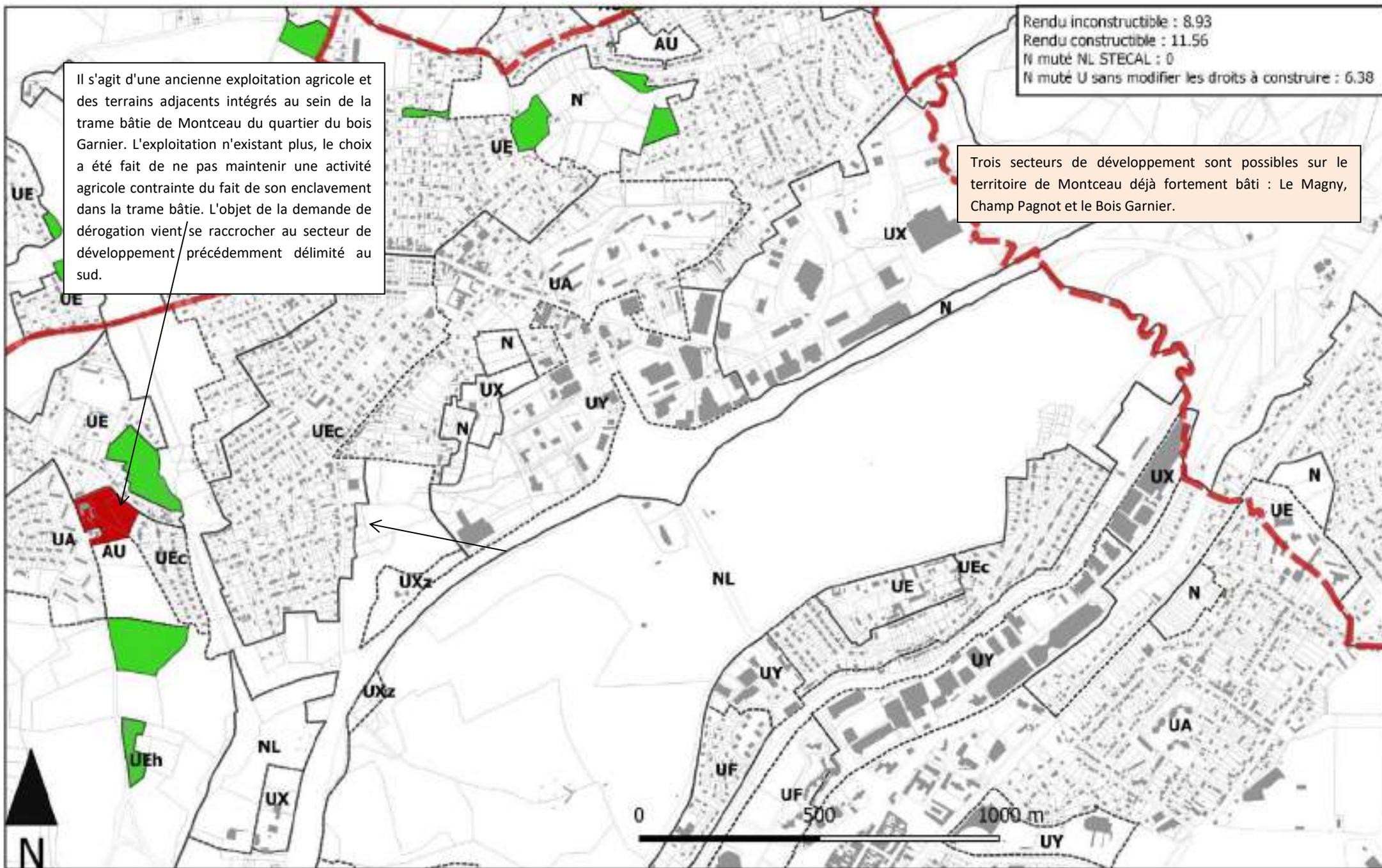
 Rendu inconstructible  Rendu constructible  NL STECAL  N muté U sans modification des droits à construire

Limitation de la zone d'activité de Mary et de Mont-Saint-Vincent à l'existant (implantation existante et en cours). Création d'une seule zone desservie par l'ancien tracé de la route départementale. L'impact sur le boisement reste limité et à proximité immédiate de la départementale.

Rendu inconstructible : 3.49
Rendu constructible : 1.14
N muté NL STECAL : 0
N muté U sans modifier les droits à construire : 0



■ Rendu inconstructible
 ■ Rendu constructible
 ■ NL STECAL
 ■ N muté U sans modification des droits à construire

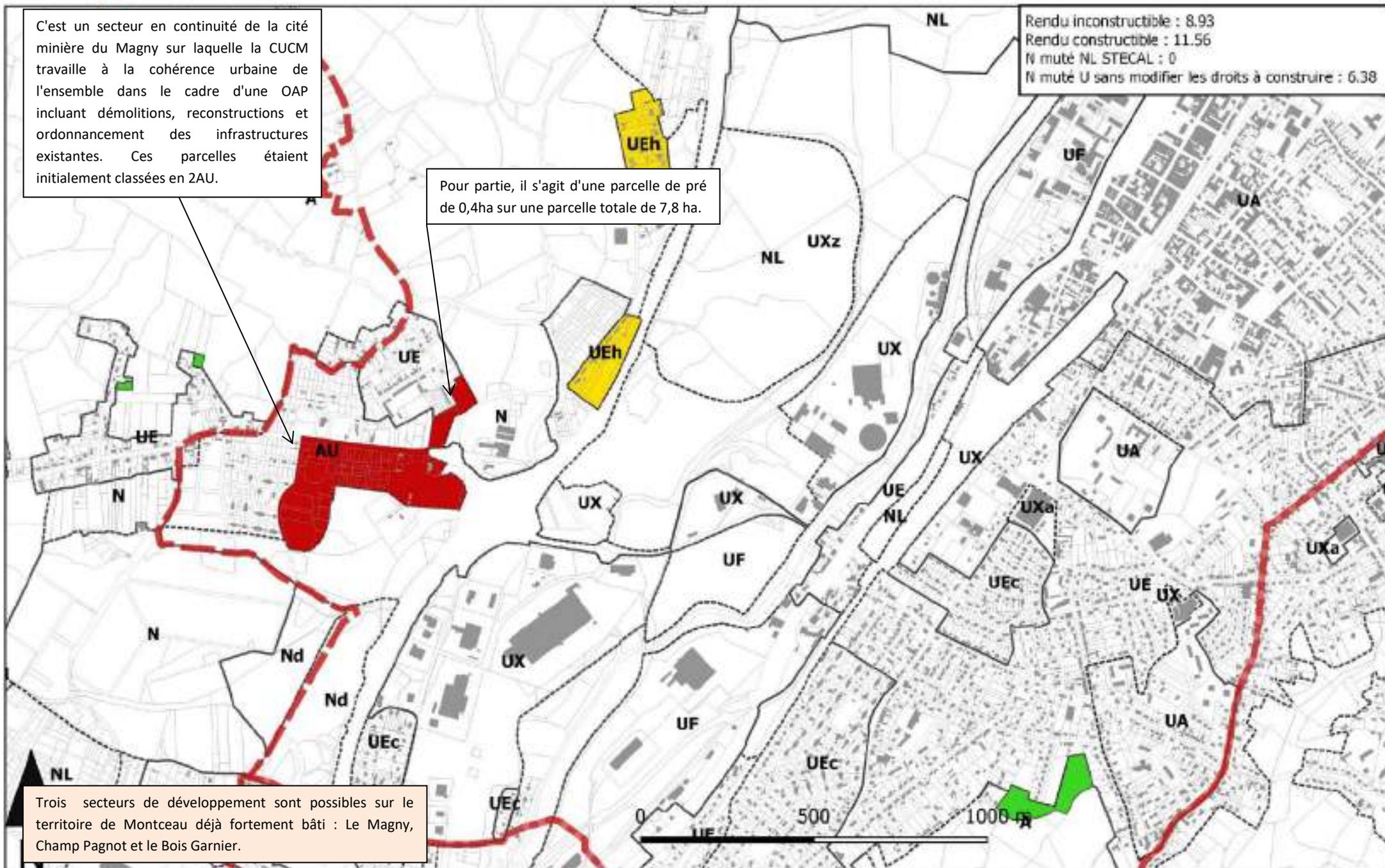


Il s'agit d'une ancienne exploitation agricole et des terrains adjacents intégrés au sein de la trame bâtie de Montceau du quartier du bois Garnier. L'exploitation n'existant plus, le choix a été fait de ne pas maintenir une activité agricole contrainte du fait de son enclavement dans la trame bâtie. L'objet de la demande de dérogation vient se raccrocher au secteur de développement précédemment délimité au sud.

Rendu inconstructible : 8.93
 Rendu constructible : 11.56
 N muté NL STECAL : 0
 N muté U sans modifier les droits à construire : 6.38

Trois secteurs de développement sont possibles sur le territoire de Montceau déjà fortement bâti : Le Magny, Champ Pagnot et le Bois Garnier.

■ Rendu inconstructible
 ■ Rendu constructible
 ■ NL STECAL
 ■ N muté U sans modification des droits à construire

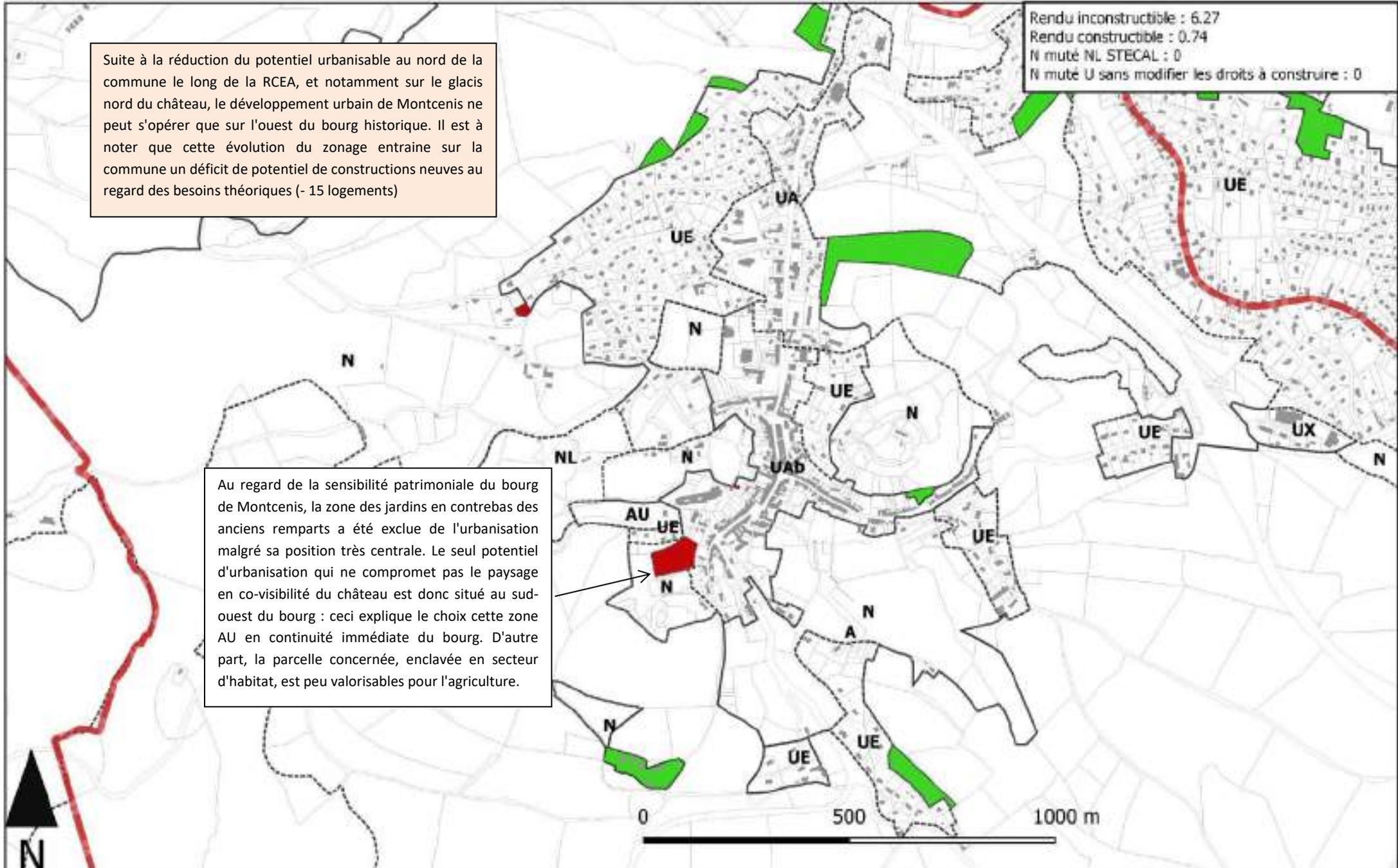


■ Rendu inconstructible
 ■ Rendu constructible
 ■ NL STECAL
 ■ N muté U sans modification des droits à construire

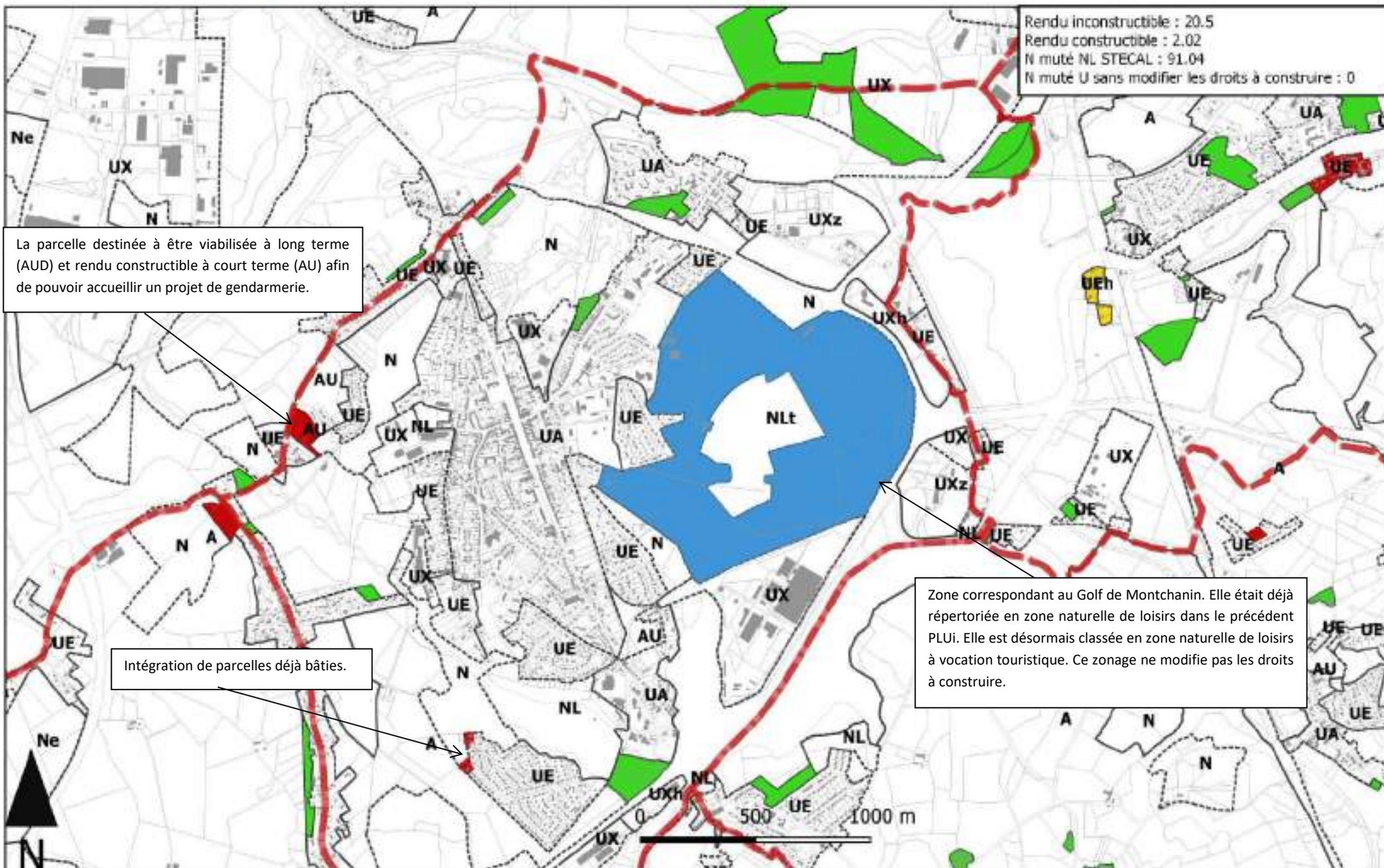
Rendu inconstructible : 6.27
 Rendu constructible : 0.74
 N muté NL STECAL : 0
 N muté U sans modifier les droits à construire : 0

Suite à la réduction du potentiel urbanisable au nord de la commune le long de la RCEA, et notamment sur le glacis nord du château, le développement urbain de Montcenis ne peut s'opérer que sur l'ouest du bourg historique. Il est à noter que cette évolution du zonage entraîne sur la commune un déficit de potentiel de constructions neuves au regard des besoins théoriques (- 15 logements)

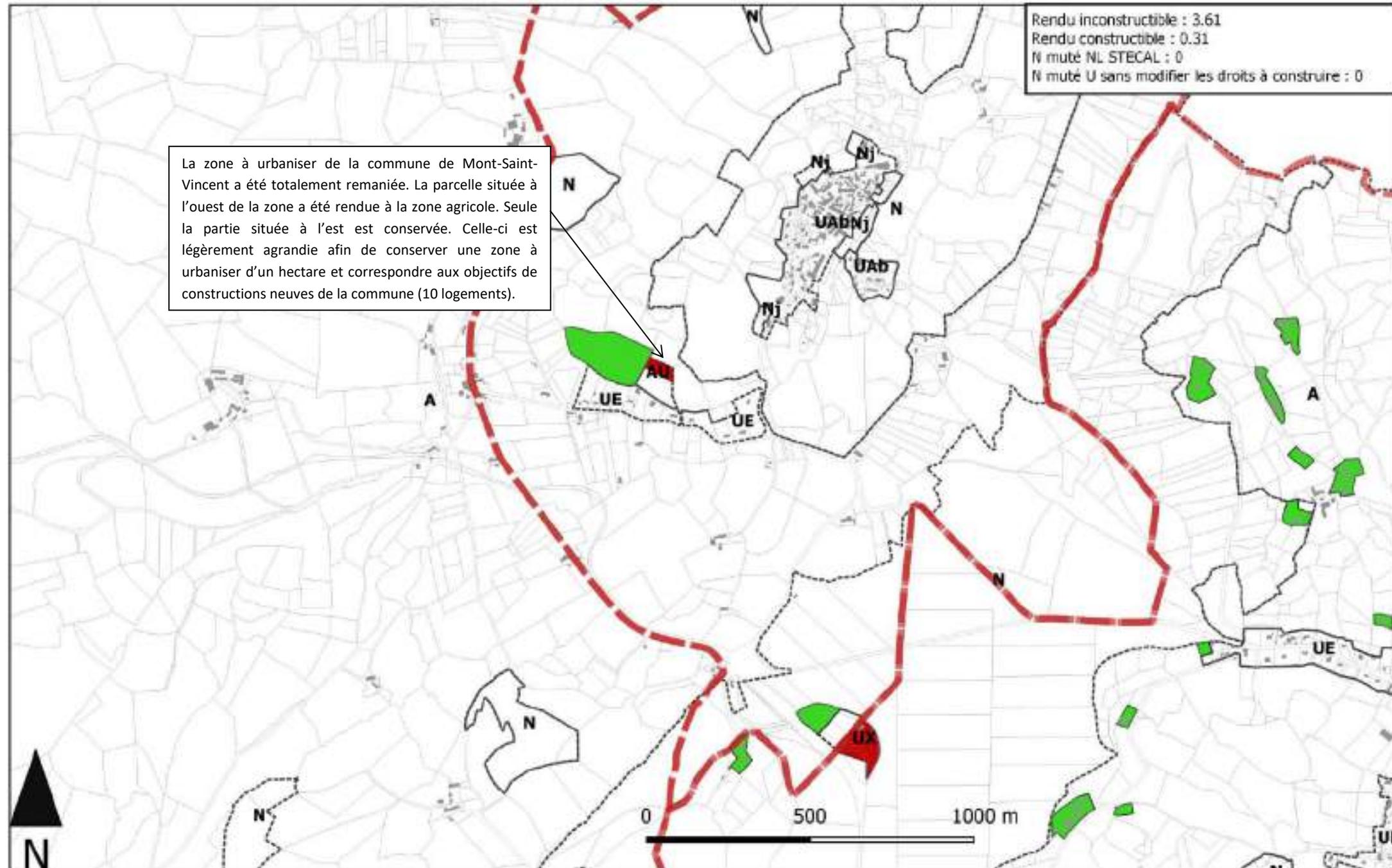
Au regard de la sensibilité patrimoniale du bourg de Montcenis, la zone des jardins en contrebas des anciens remparts a été exclue de l'urbanisation malgré sa position très centrale. Le seul potentiel d'urbanisation qui ne compromet pas le paysage en co-visibilité du château est donc situé au sud-ouest du bourg : ceci explique le choix cette zone AU en continuité immédiate du bourg. D'autre part, la parcelle concernée, enclavée en secteur d'habitat, est peu valorisables pour l'agriculture.



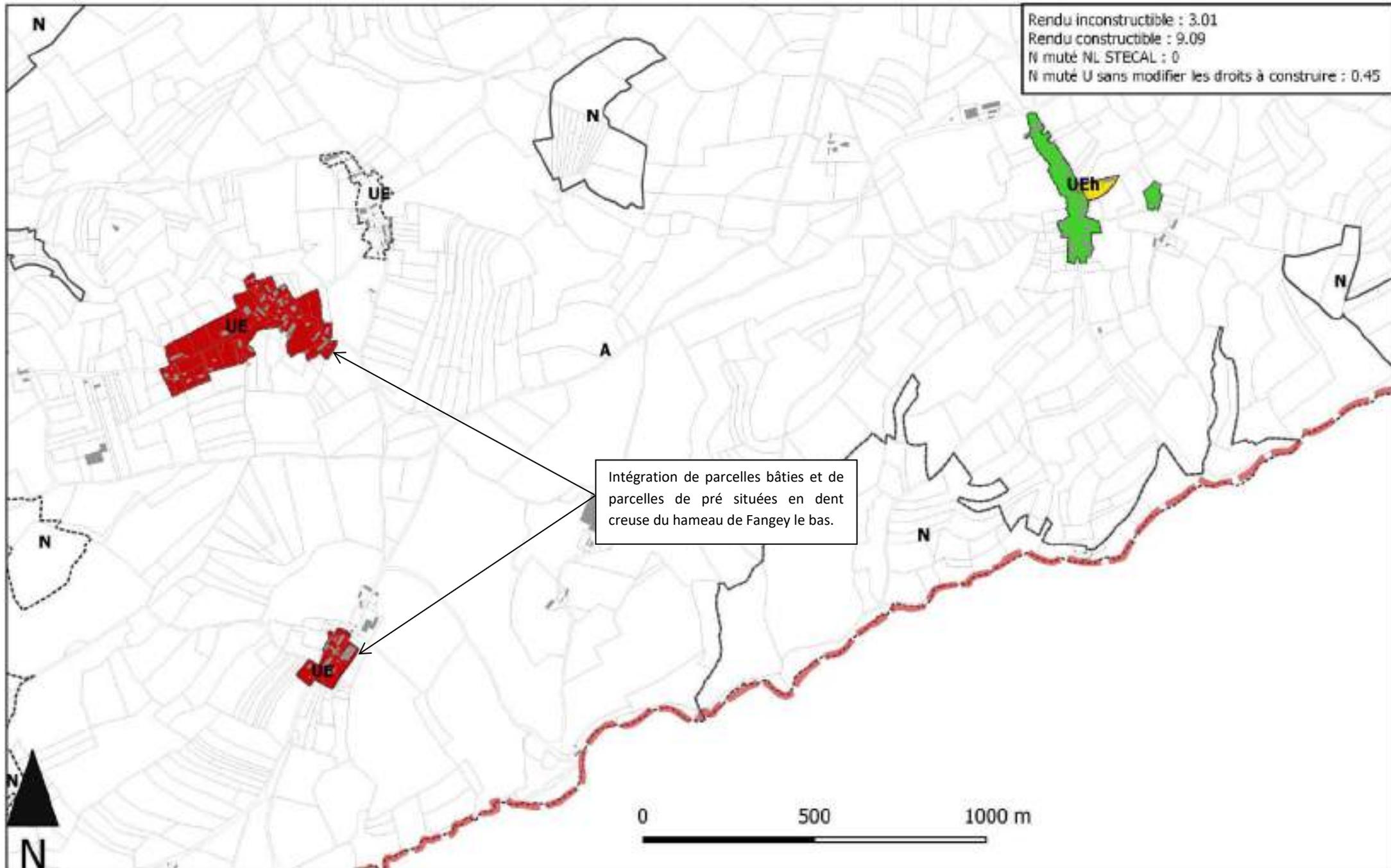
■ Rendu inconstructible
 ■ Rendu constructible
 ■ NL STECAL
 ■ N muté U sans modification des droits à construire



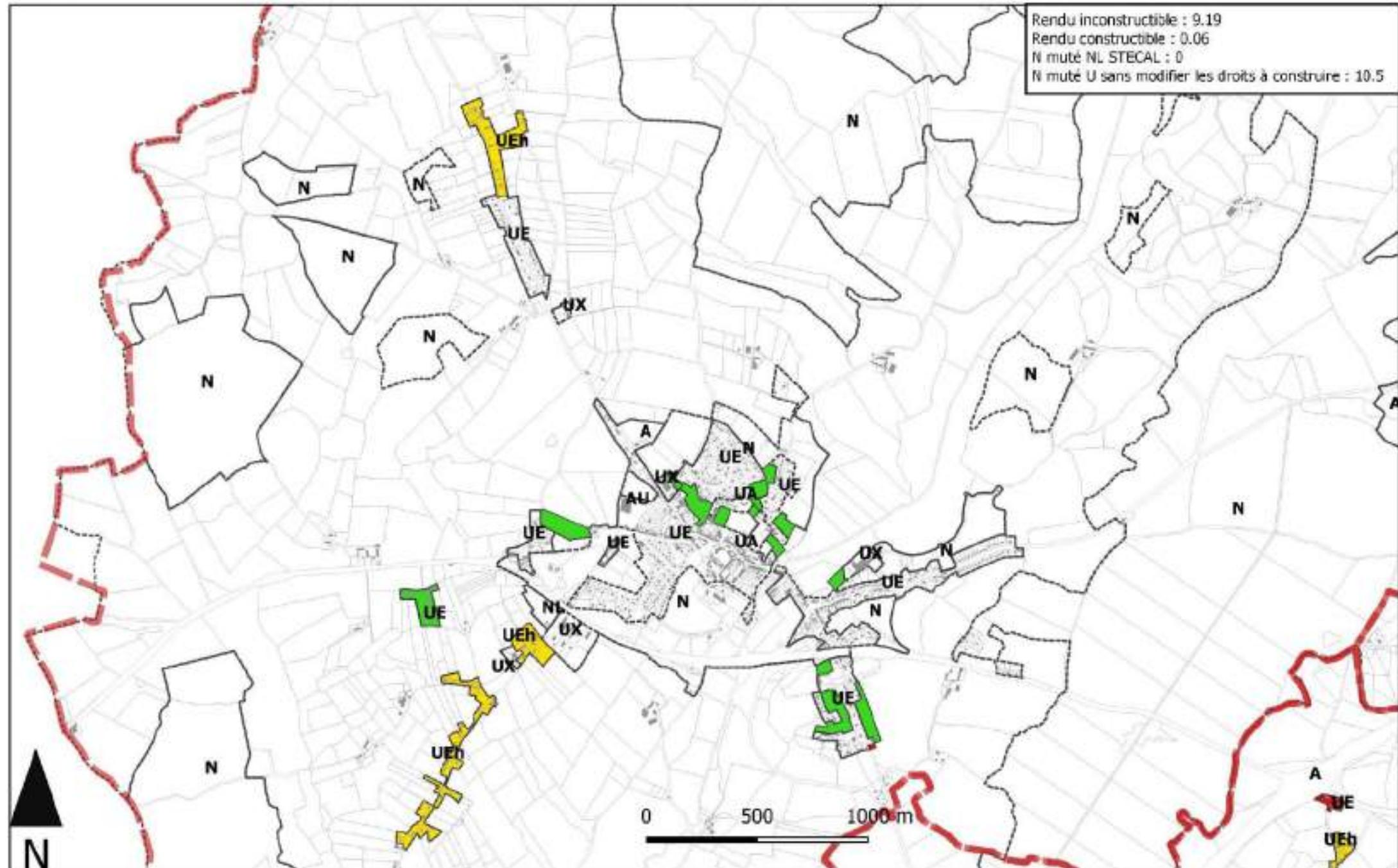
■ Rendu inconstructible
 ■ Rendu constructible
 ■ NL STECAL
 ■ N muté U sans modification des droits à construire



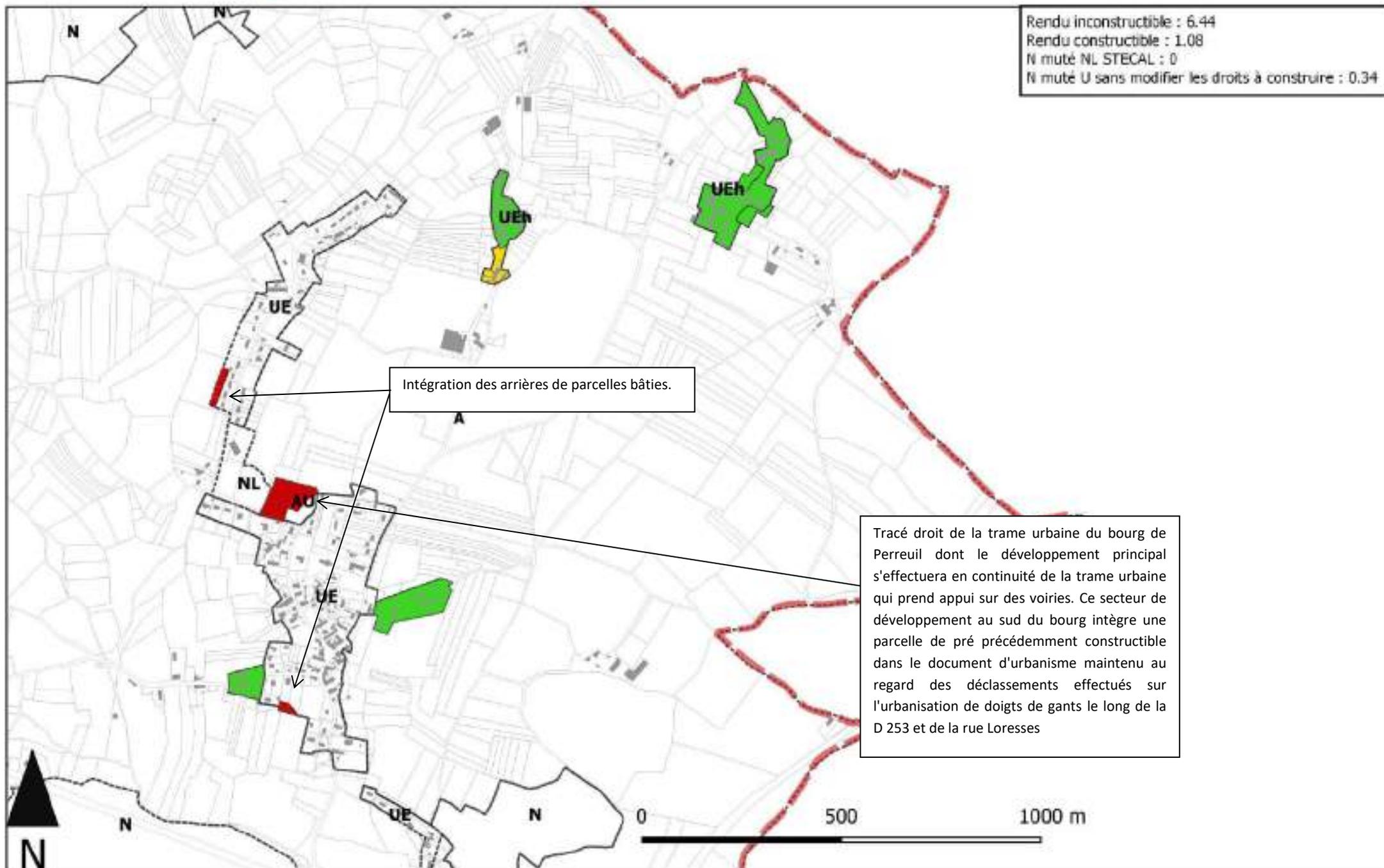
■ Rendu inconstructible ■ Rendu constructible ■ NL STECAL ■ N muté U sans modification des droits à construire



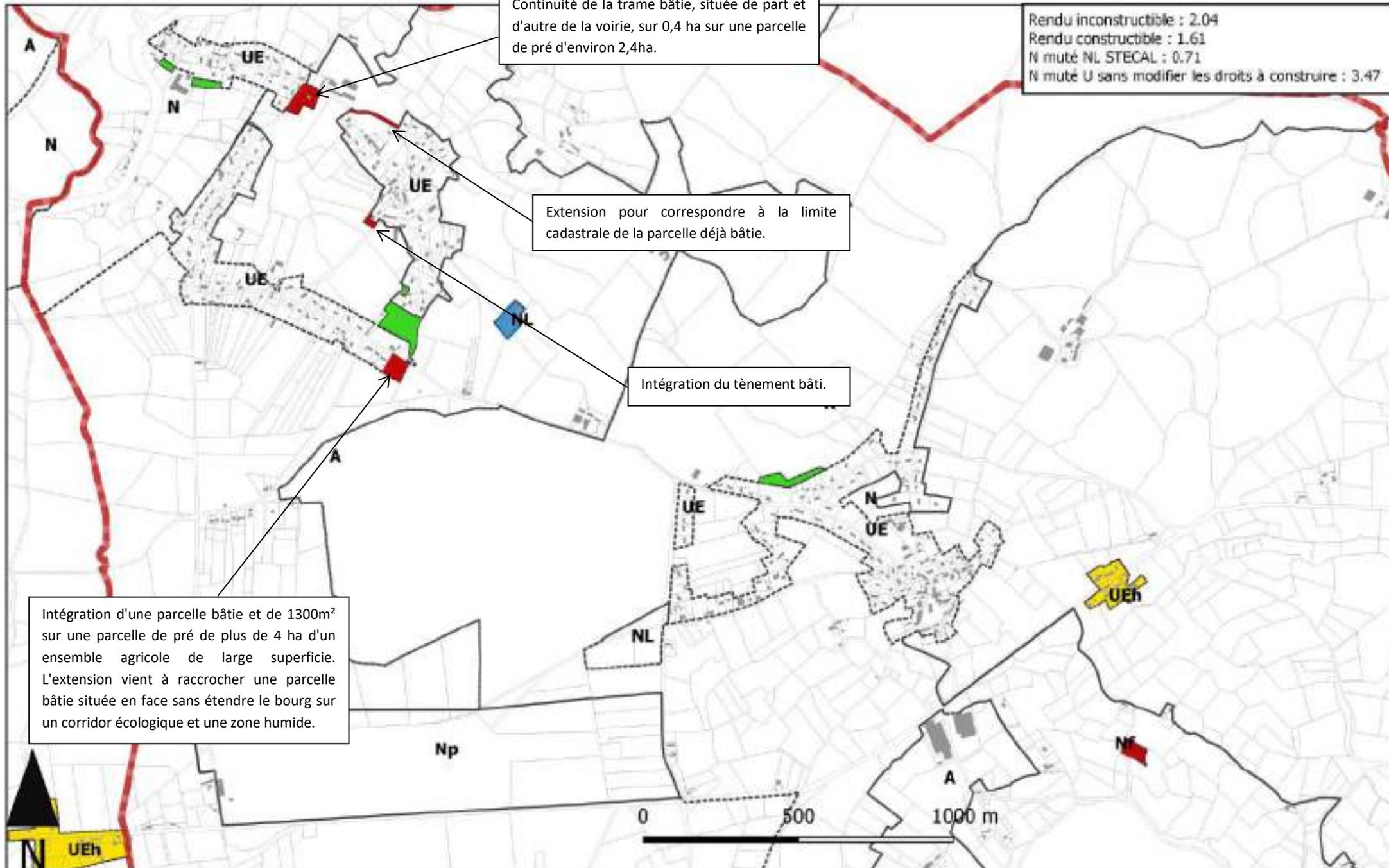
■ Rendu inconstructible ■ Rendu constructible ■ NL STECAL ■ N muté U sans modification des droits à construire



■ Rendu inconstructible ■ Rendu constructible ■ NL STECAL ■ N muté U sans modification des droits à construire



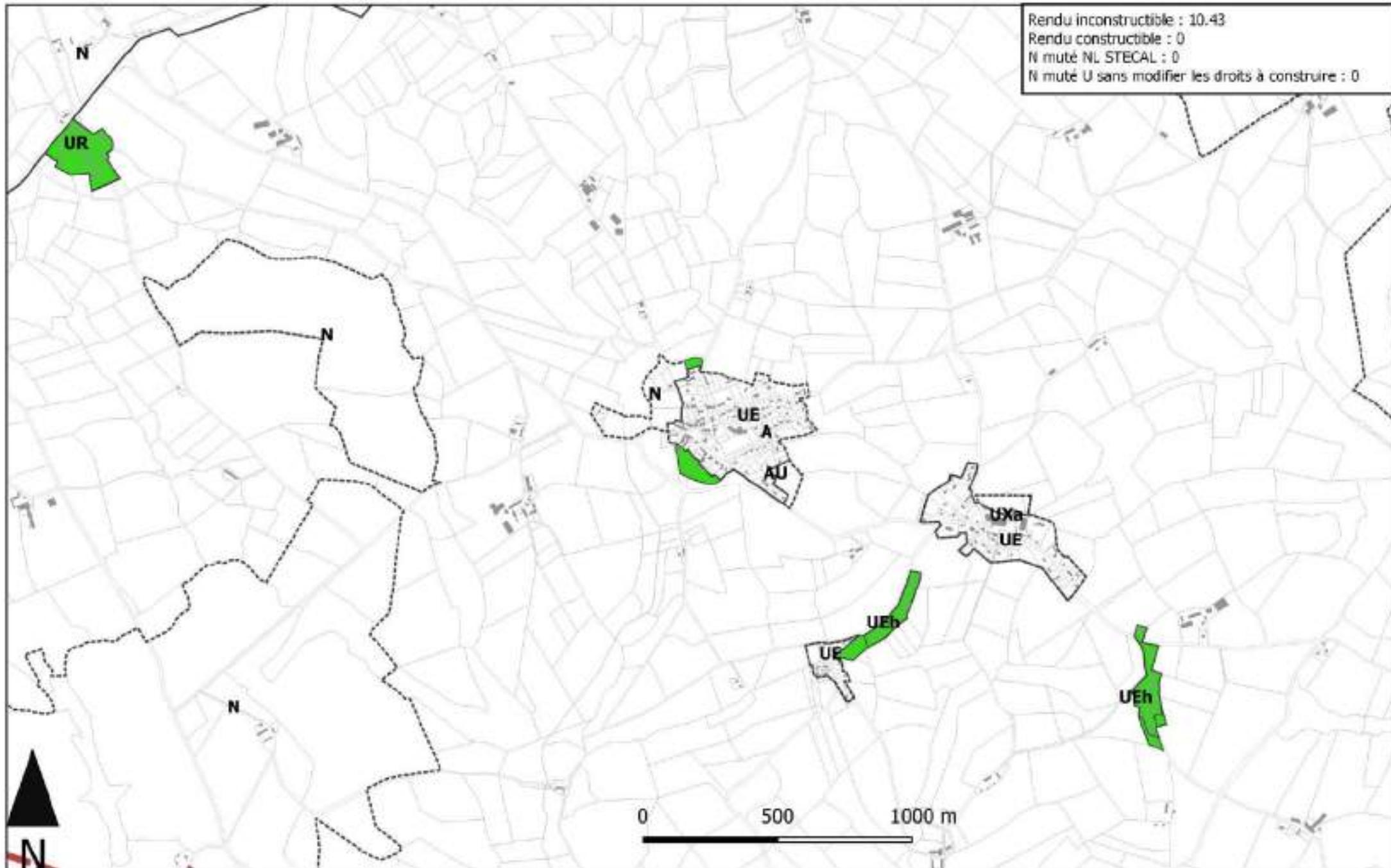
 Rendu inconstructible  Rendu constructible  NL STECAL  N muté U sans modification des droits à construire



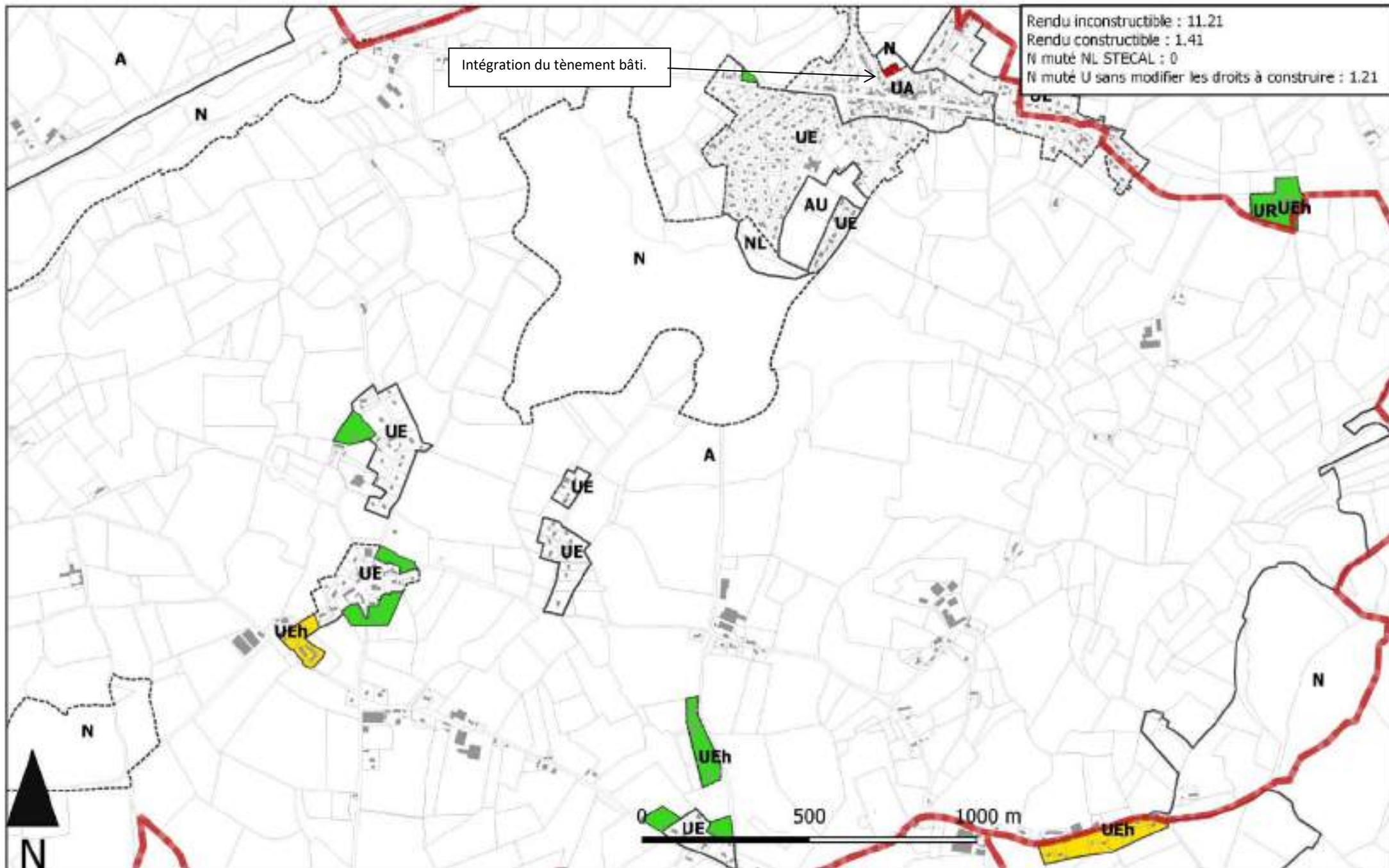
 Rendu inconstructible  Rendu constructible  NL STECAL  N muté U sans modification des droits à construire



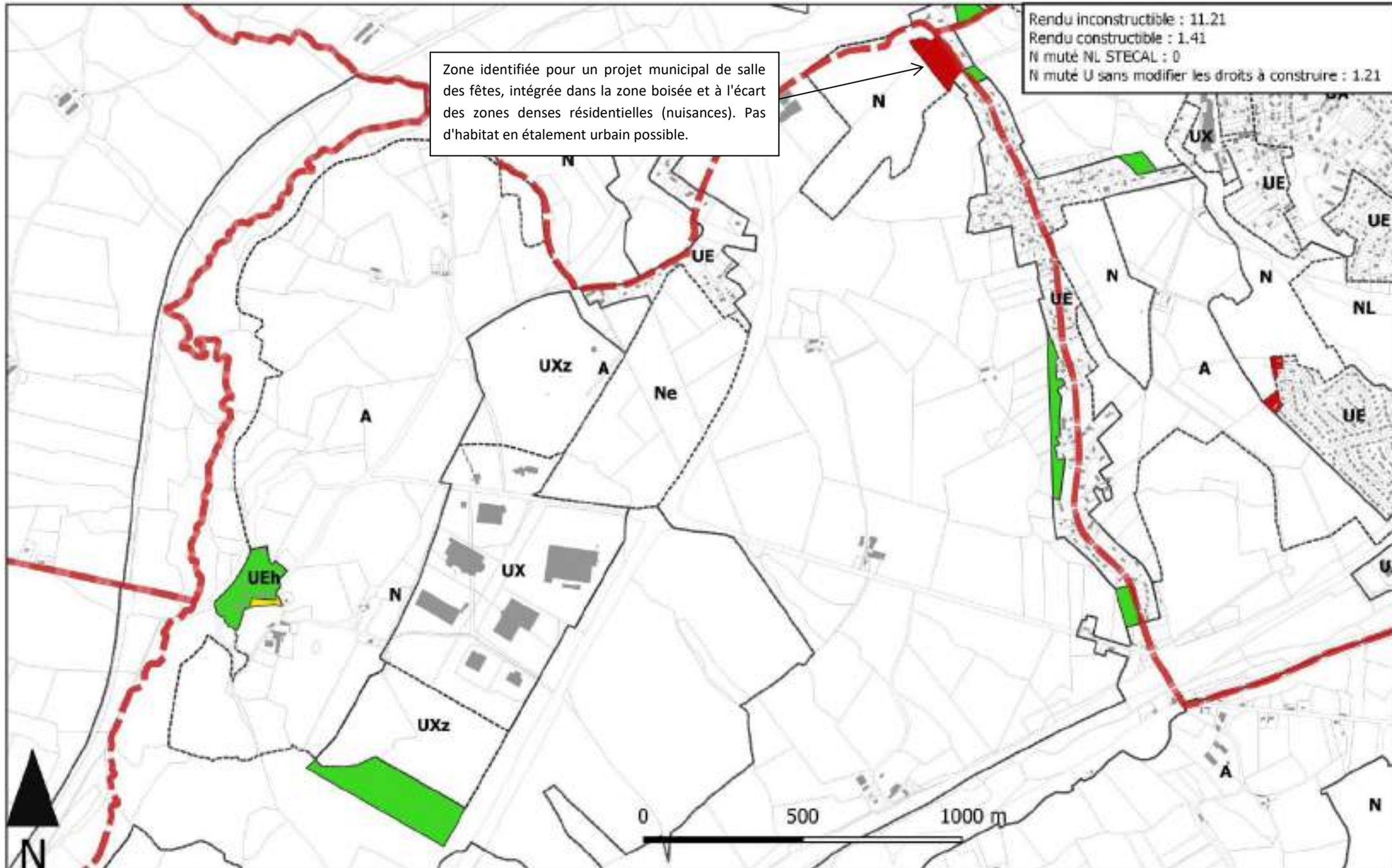
■ Rendu inconstructible ■ Rendu constructible ■ NL STECAL ■ N muté U sans modification des droits à construire



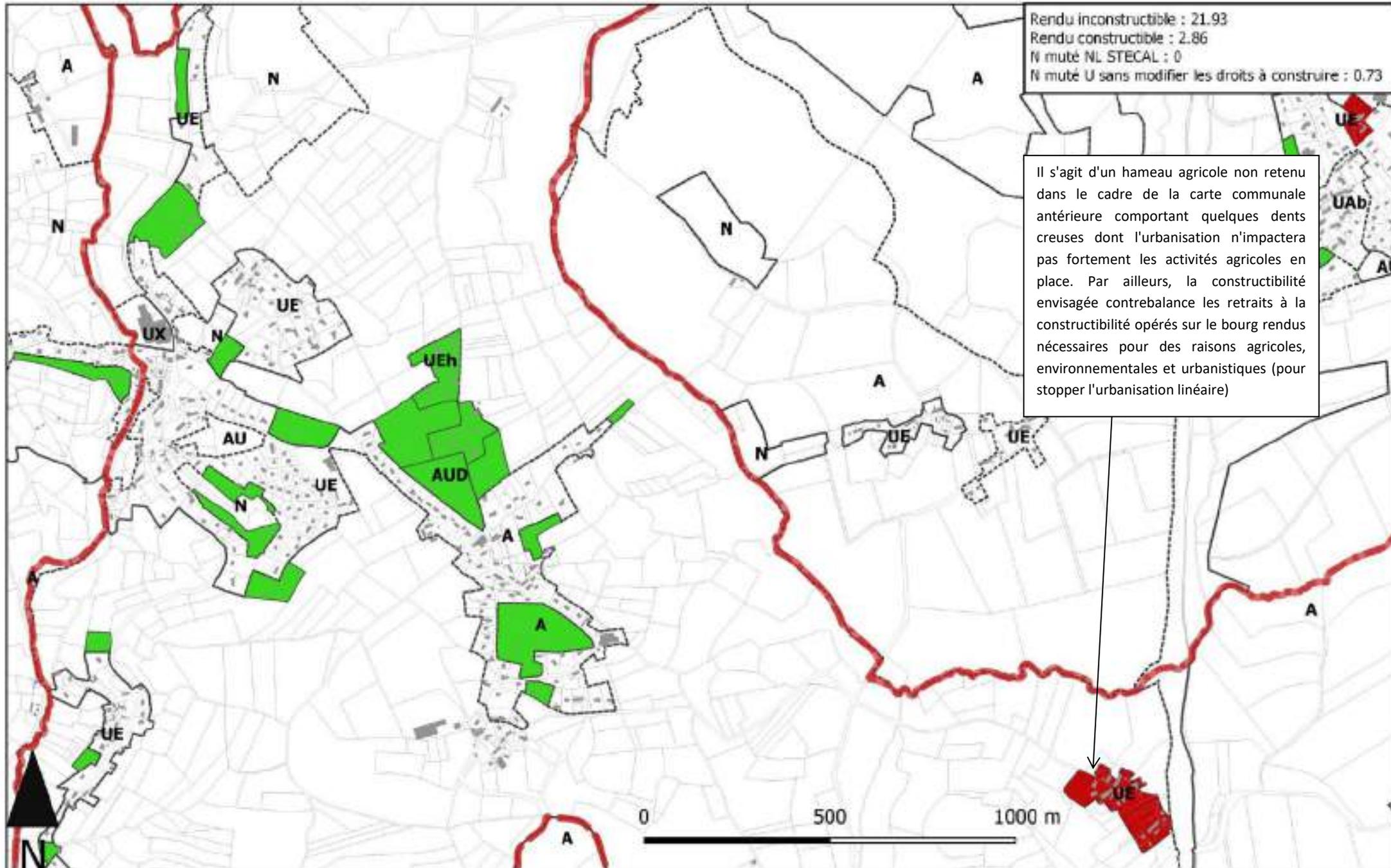
■ Rendu inconstructible ■ Rendu constructible ■ NL STECAL ■ N muté U sans modification des droits à construire



 Rendu inconstructible  Rendu constructible  NL STECAL  N muté U sans modification des droits à construire



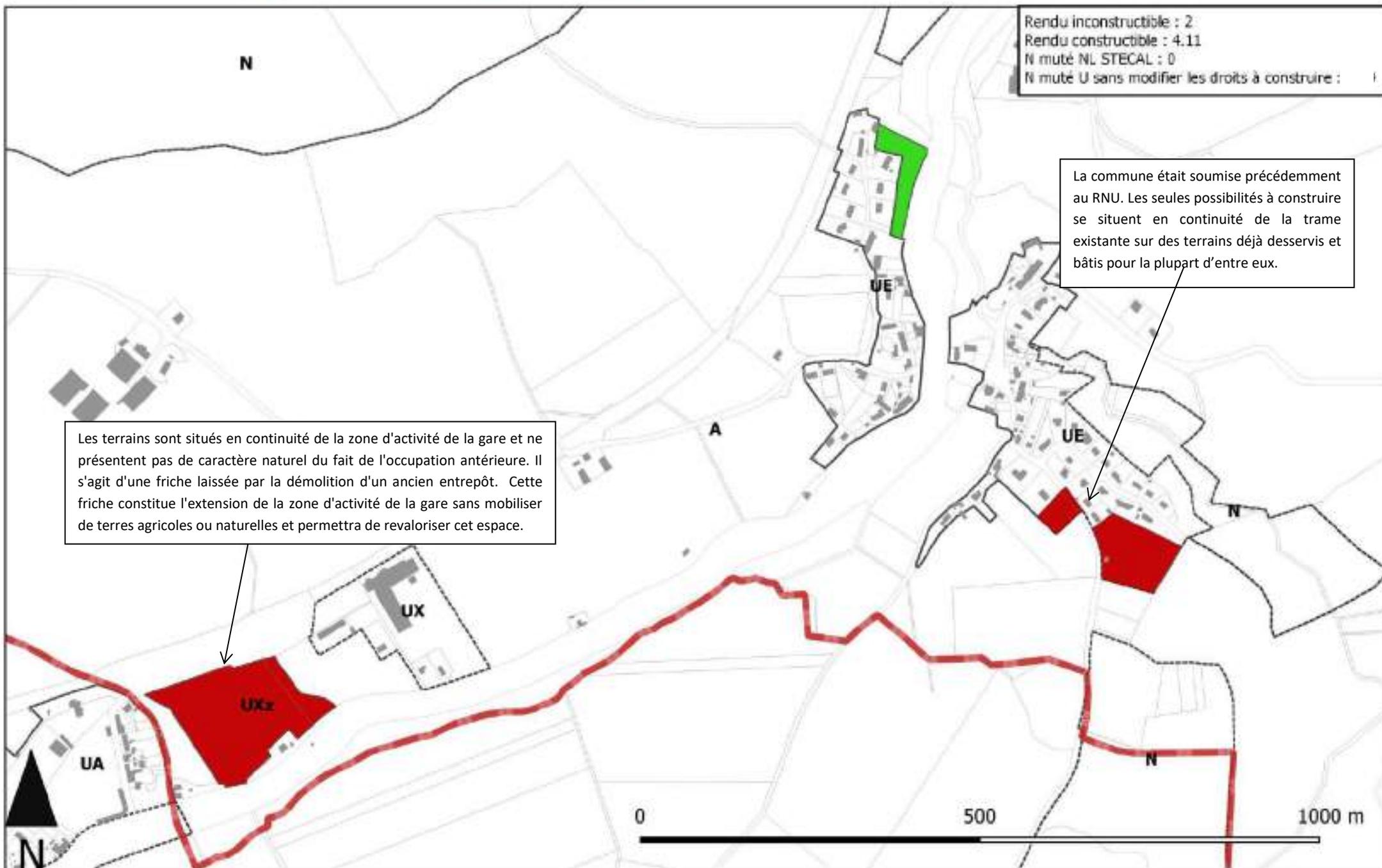
■ Rendu inconstructible
 ■ Rendu constructible
 ■ NL STECAL
 ■ N muté U sans modification des droits à construire



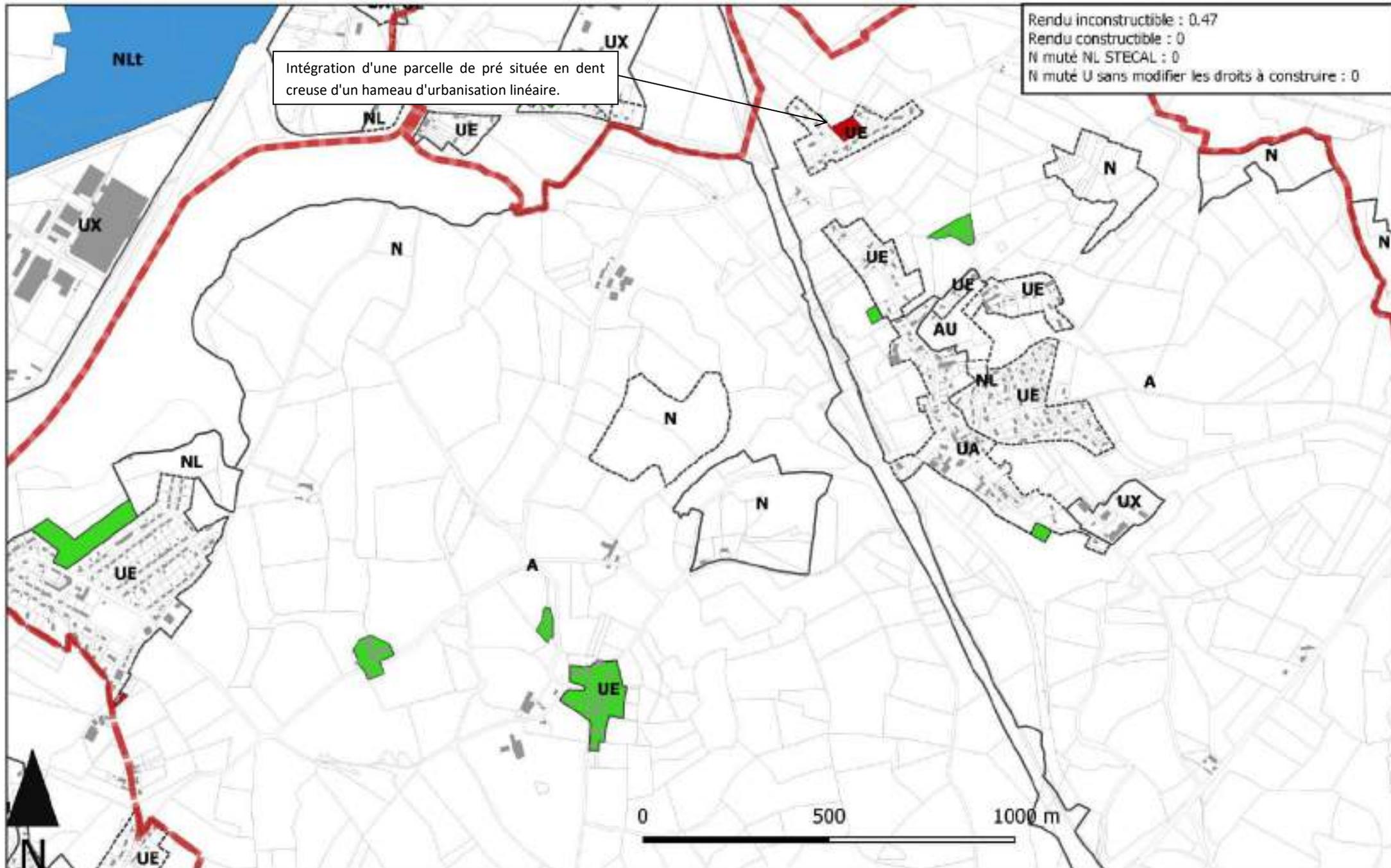
Rendu inconstructible : 21.93
 Rendu constructible : 2.86
 N muté NL STECAL : 0
 N muté U sans modifier les droits à construire : 0.73

Il s'agit d'un hameau agricole non retenu dans le cadre de la carte communale antérieure comportant quelques dents creuses dont l'urbanisation n'impactera pas fortement les activités agricoles en place. Par ailleurs, la constructibilité envisagée contrebalance les retraits à la constructibilité opérés sur le bourg rendus nécessaires pour des raisons agricoles, environnementales et urbanistiques (pour stopper l'urbanisation linéaire)

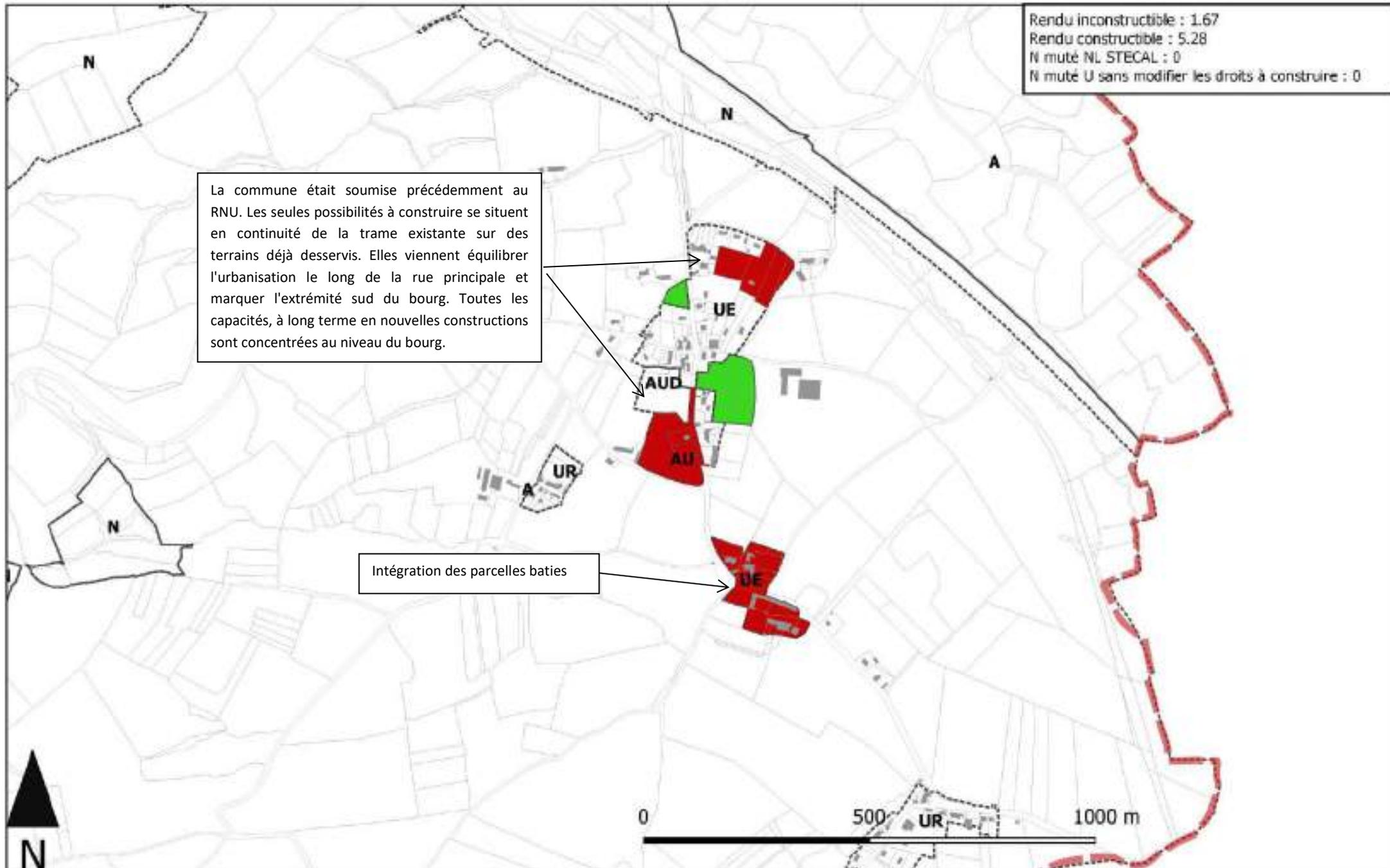
 Rendu inconstructible  Rendu constructible  NL STECAL  N muté U sans modification des droits à construire



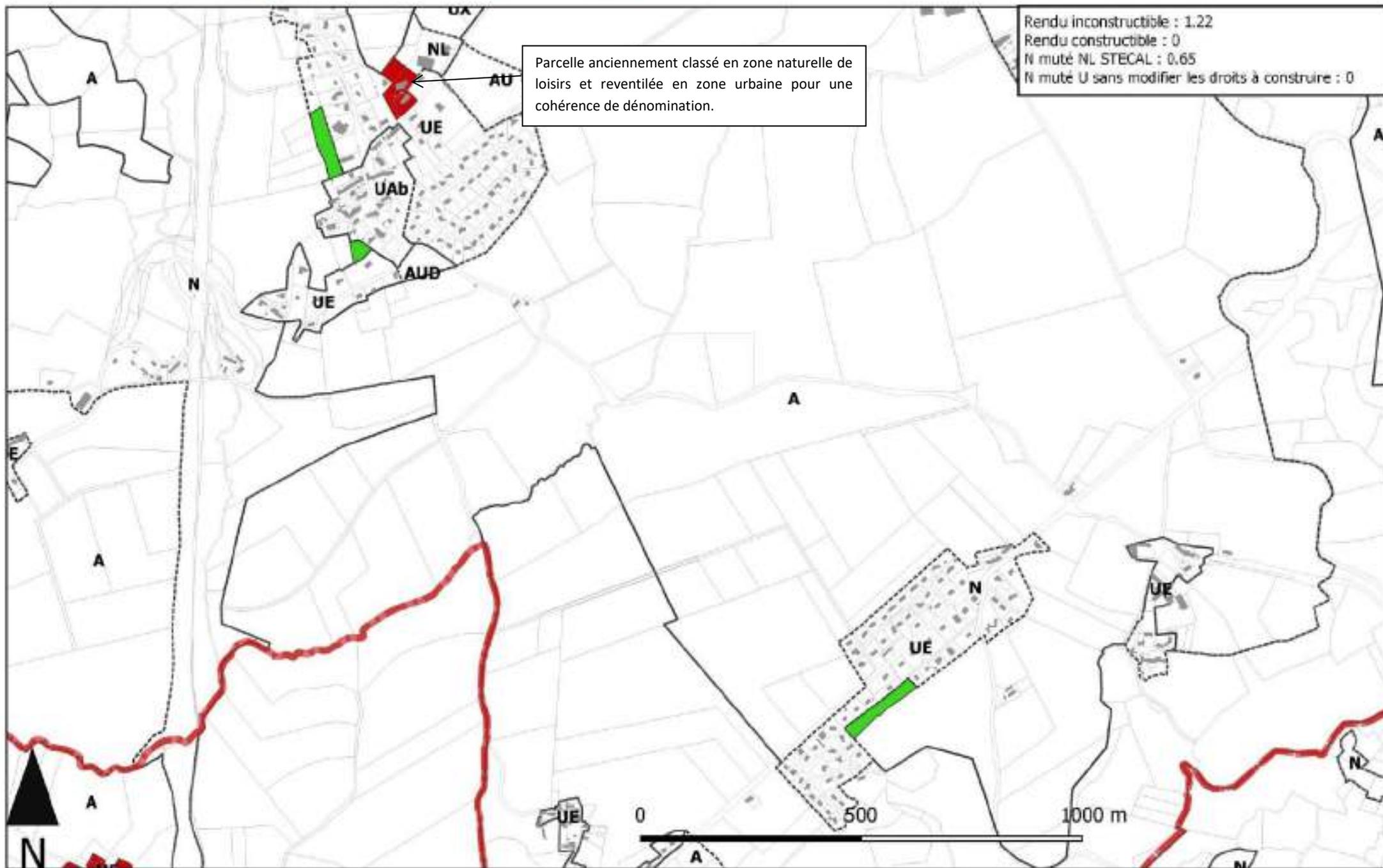
■ Rendu inconstructible ■ Rendu constructible ■ NL STECAL ■ N muté U sans modification des droits à construire



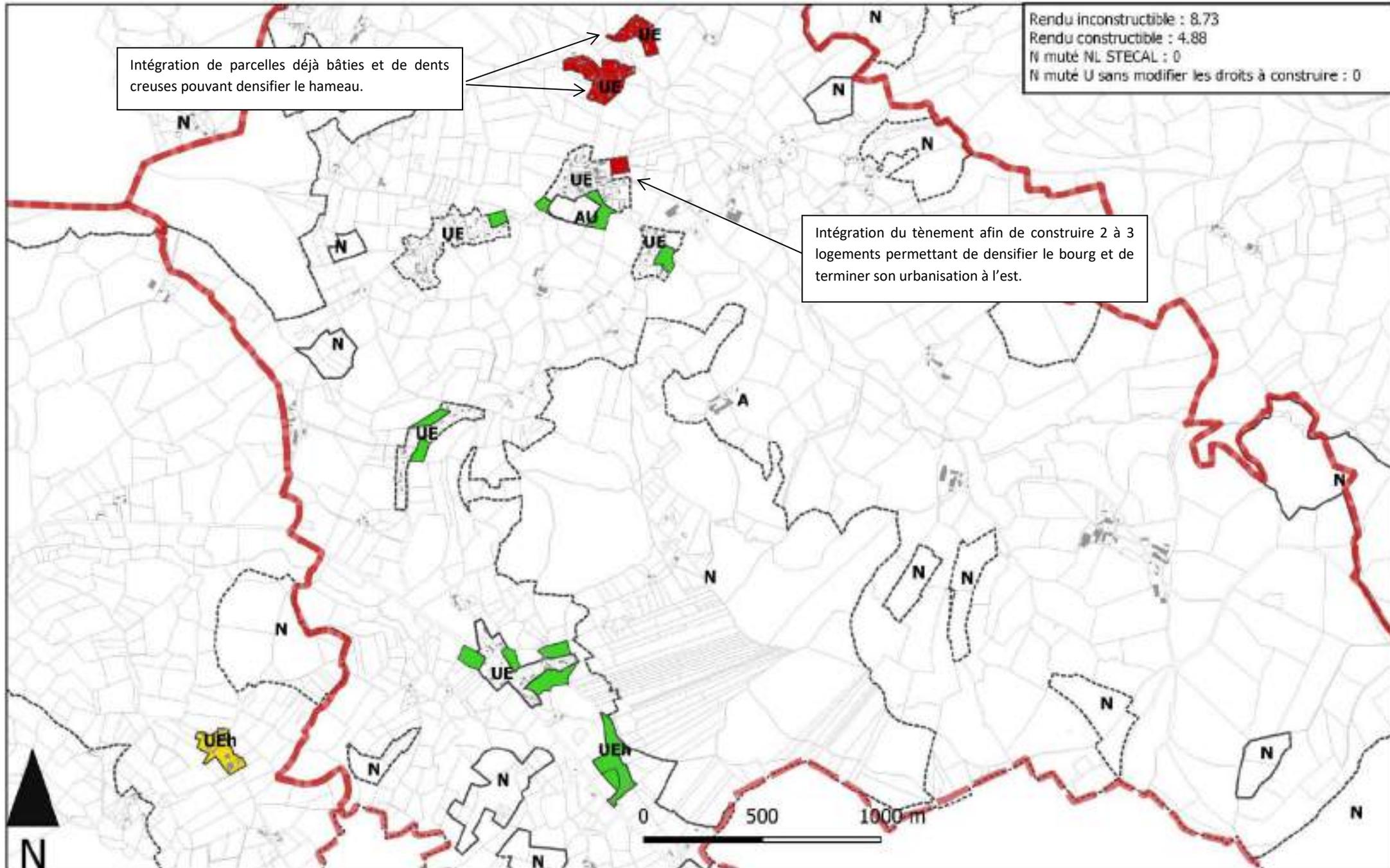
■ Rendu inconstructible ■ Rendu constructible ■ NL STECAL ■ N muté U sans modification des droits à construire



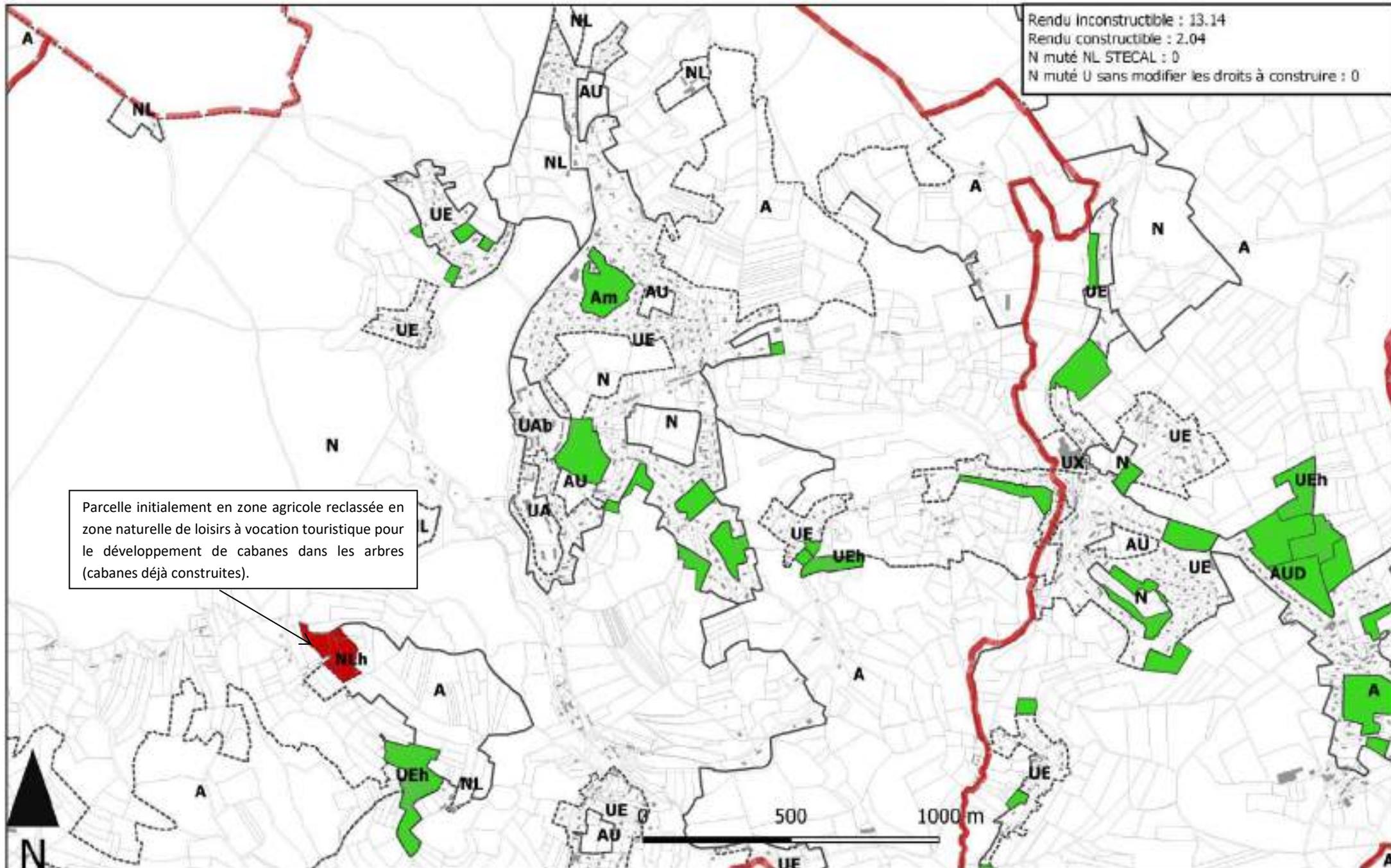
 Rendu inconstructible  Rendu constructible  NL STECAL  N muté U sans modification des droits à construire



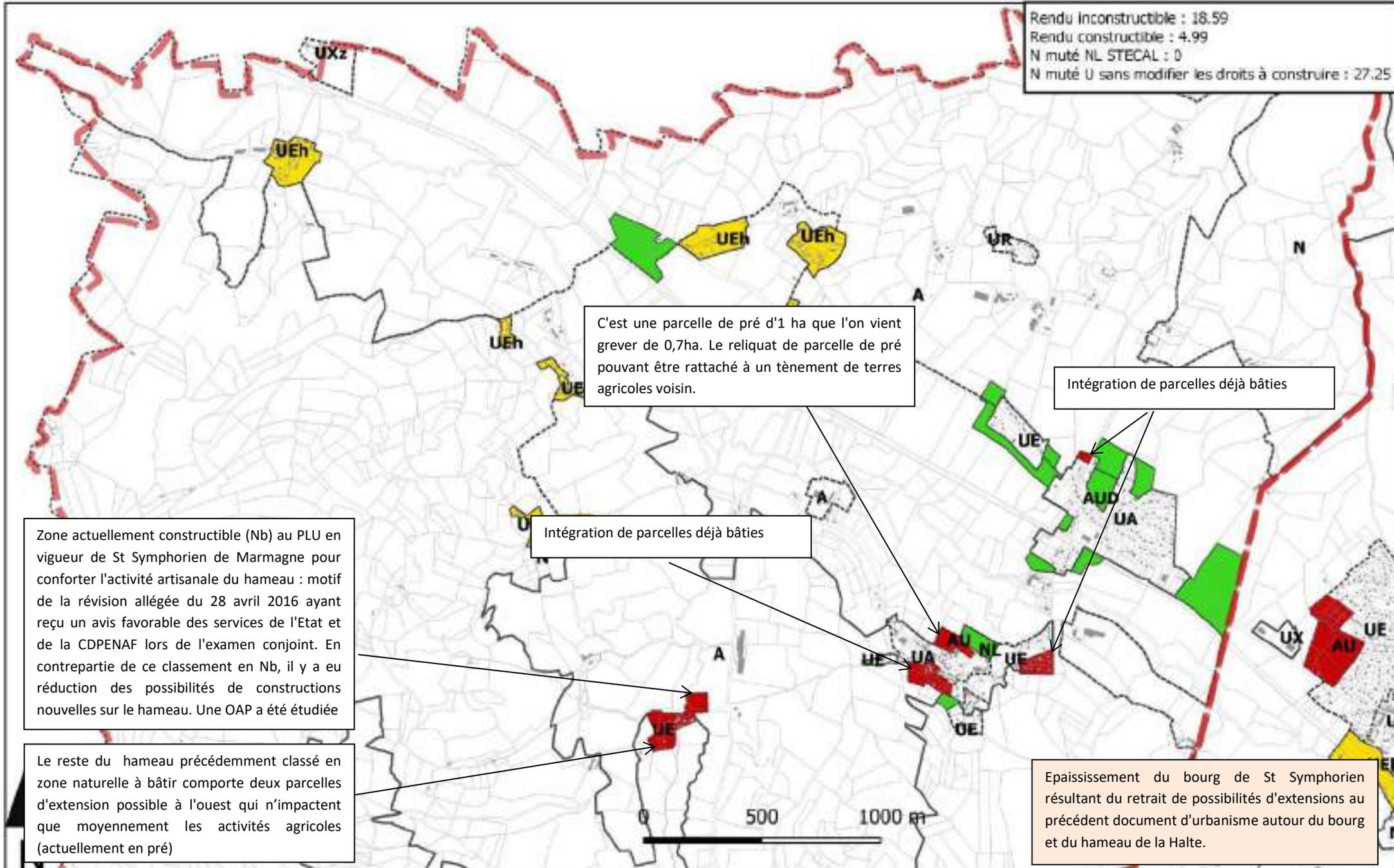
■ Rendu inconstructible ■ Rendu constructible ■ NL STECAL ■ N muté U sans modification des droits à construire



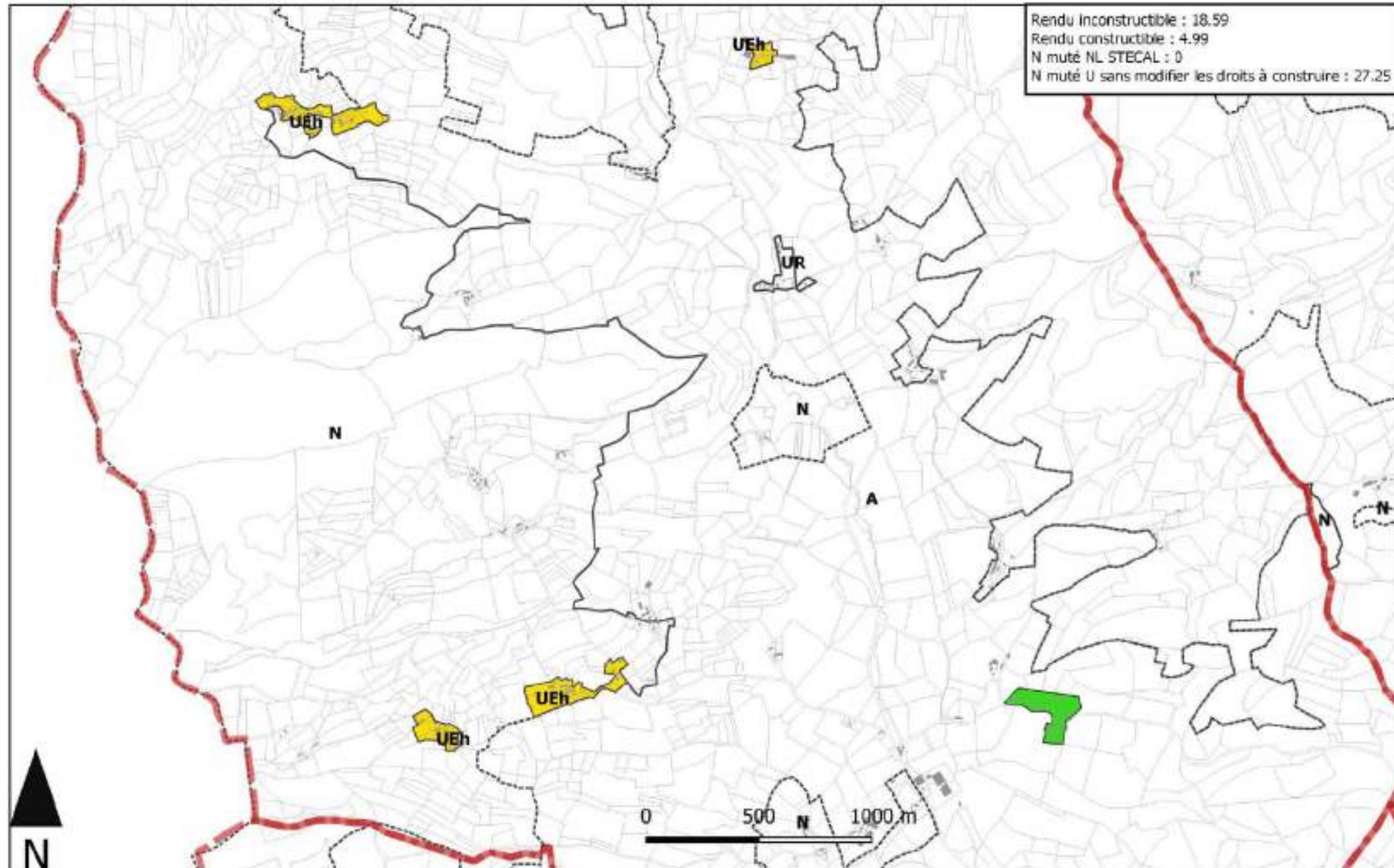
■ Rendu inconstructible
 ■ Rendu constructible
 ■ NL STECAL
 ■ N muté U sans modification des droits à construire



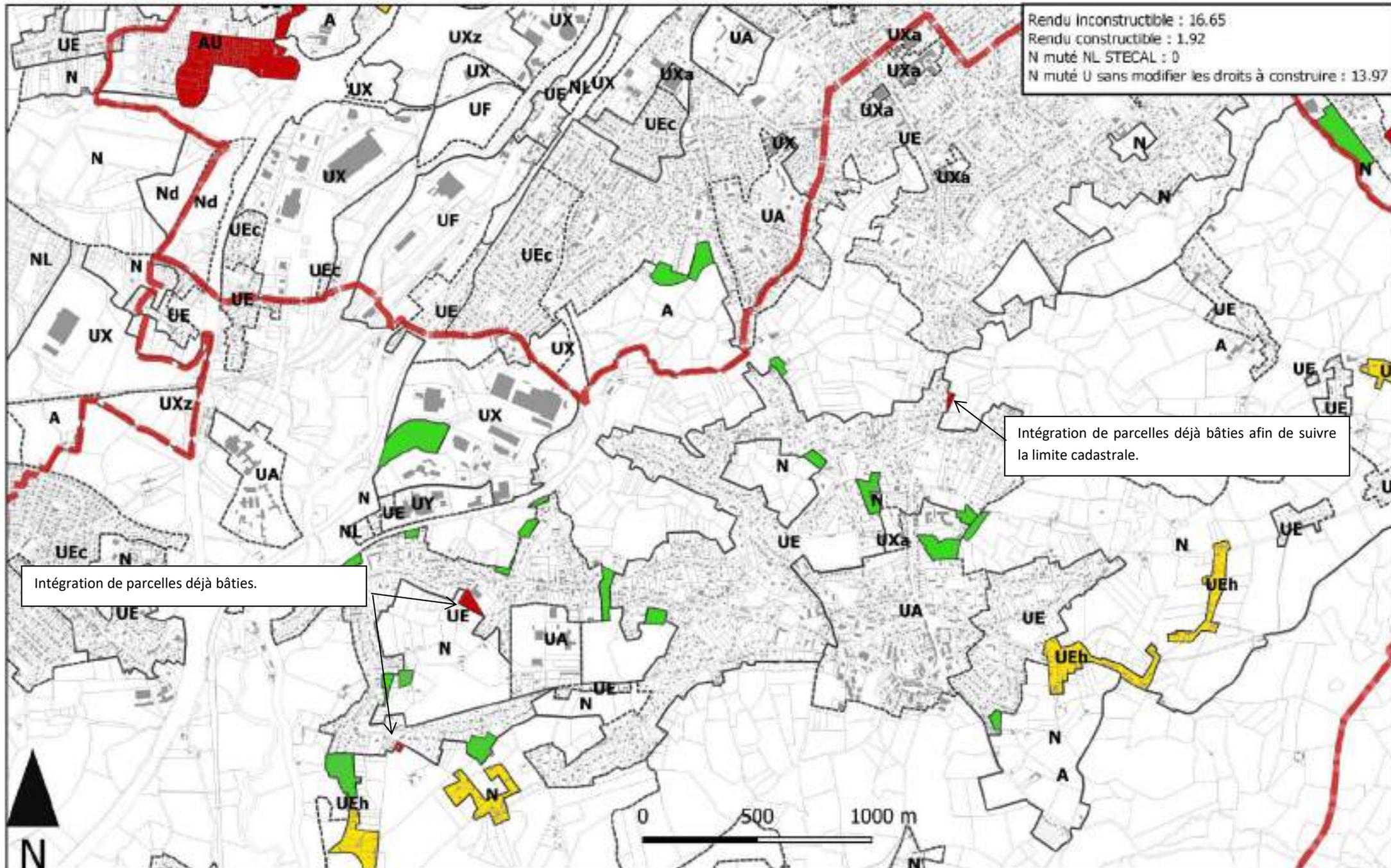
■ Rendu inconstructible
 ■ Rendu constructible
 ■ NL STECAL
 ■ N muté U sans modification des droits à construire



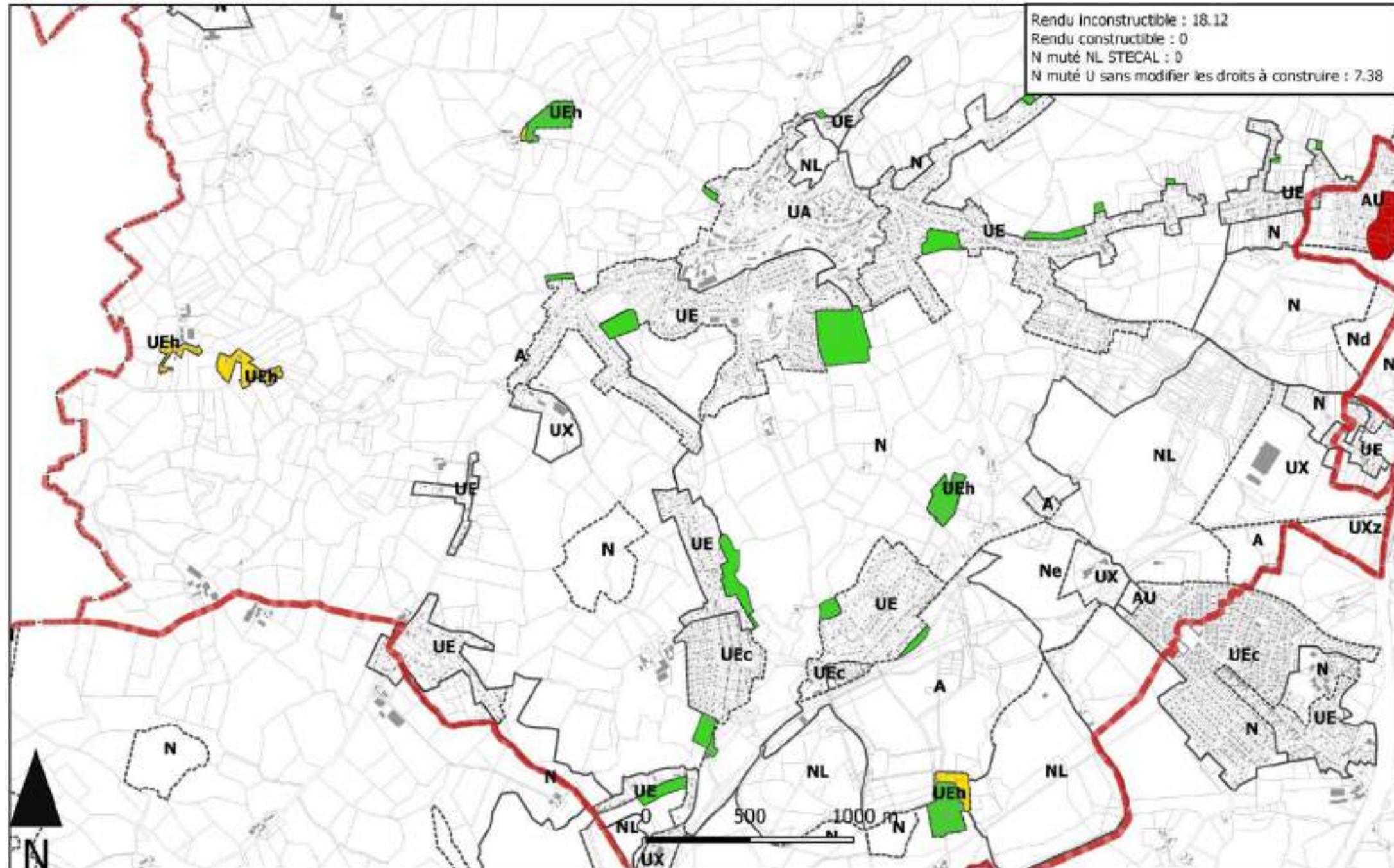
■ Rendu inconstructible ■ Rendu constructible ■ NL STECAL ■ N muté U sans modification des droits à construire



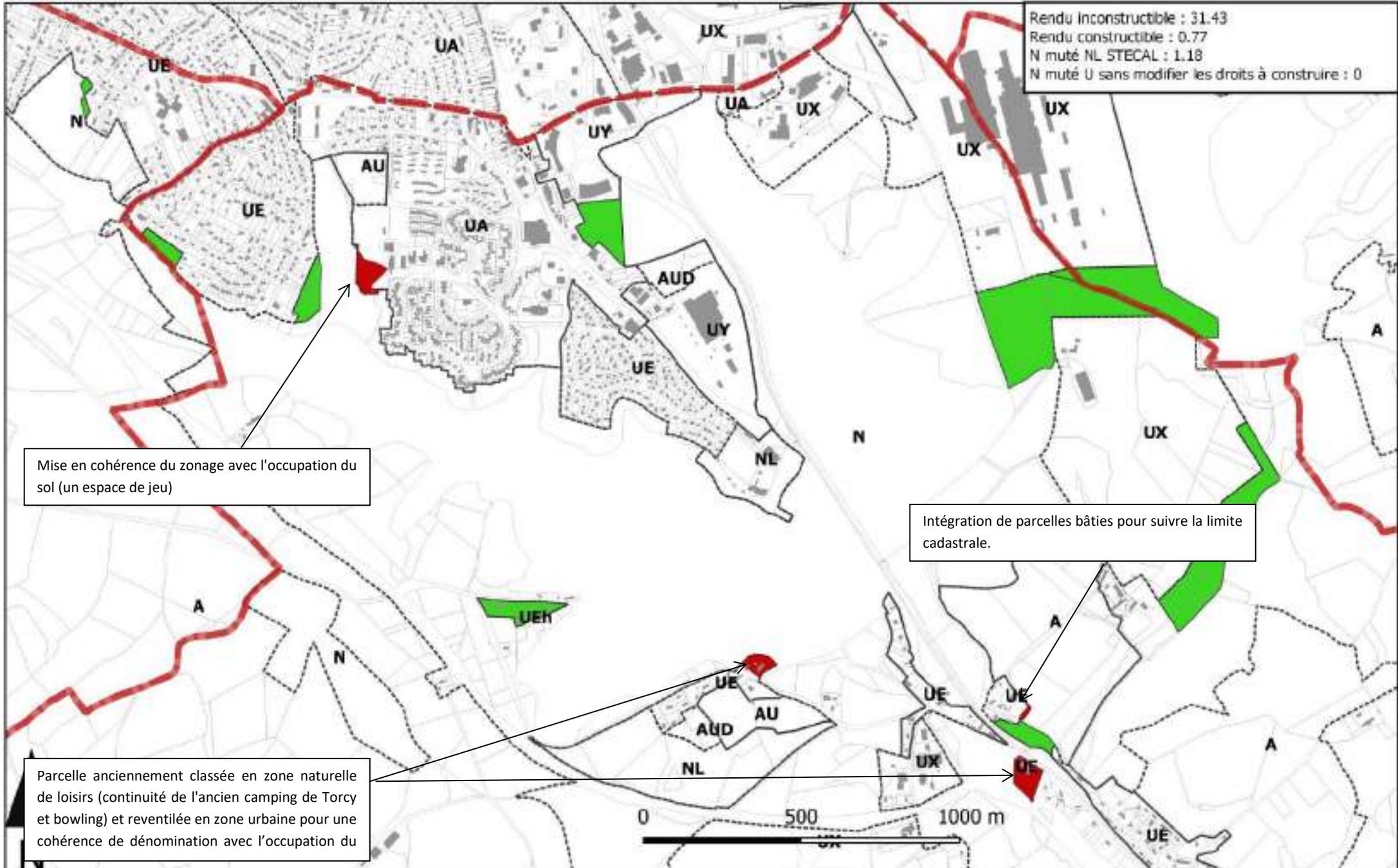
■ Rendu inconstructible ■ Rendu constructible ■ NL STECAL ■ N muté U sans modification des droits à construire



■ Rendu inconstructible ■ Rendu constructible ■ NL STECAL ■ N muté U sans modification des droits à construire



 Rendu inconstructible  Rendu constructible  NL STECAL  N muté U sans modification des droits à construire



■ Rendu inconstructible ■ Rendu constructible ■ NL STECAL ■ N muté U sans modification des droits à construire

