DEPARTEMENT DE SAONE-&-LOIRE COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS** **RAPPORT N° V-1** **26SGADL0021**

SEANCE DU
28 JANVIER 2026

Nombre de conseillers en exercice :
71

Nombre de conseillers présents :
54

Date de convocation :
22 janvier 2026

Date d'affichage :
30 janvier 2026

OBJET :
Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) - Approbation de la modification de droit commun n°2

Nombre de Conseillers ayant pris part au vote : 64

Nombre de Conseillers ayant voté pour : 64

Nombre de Conseillers ayant voté contre : 0

Nombre de Conseillers s'étant abstenus : 0

Nombre de Conseillers :

- **ayant donné pouvoir : 10**
- **n'ayant pas donné pouvoir : 7**

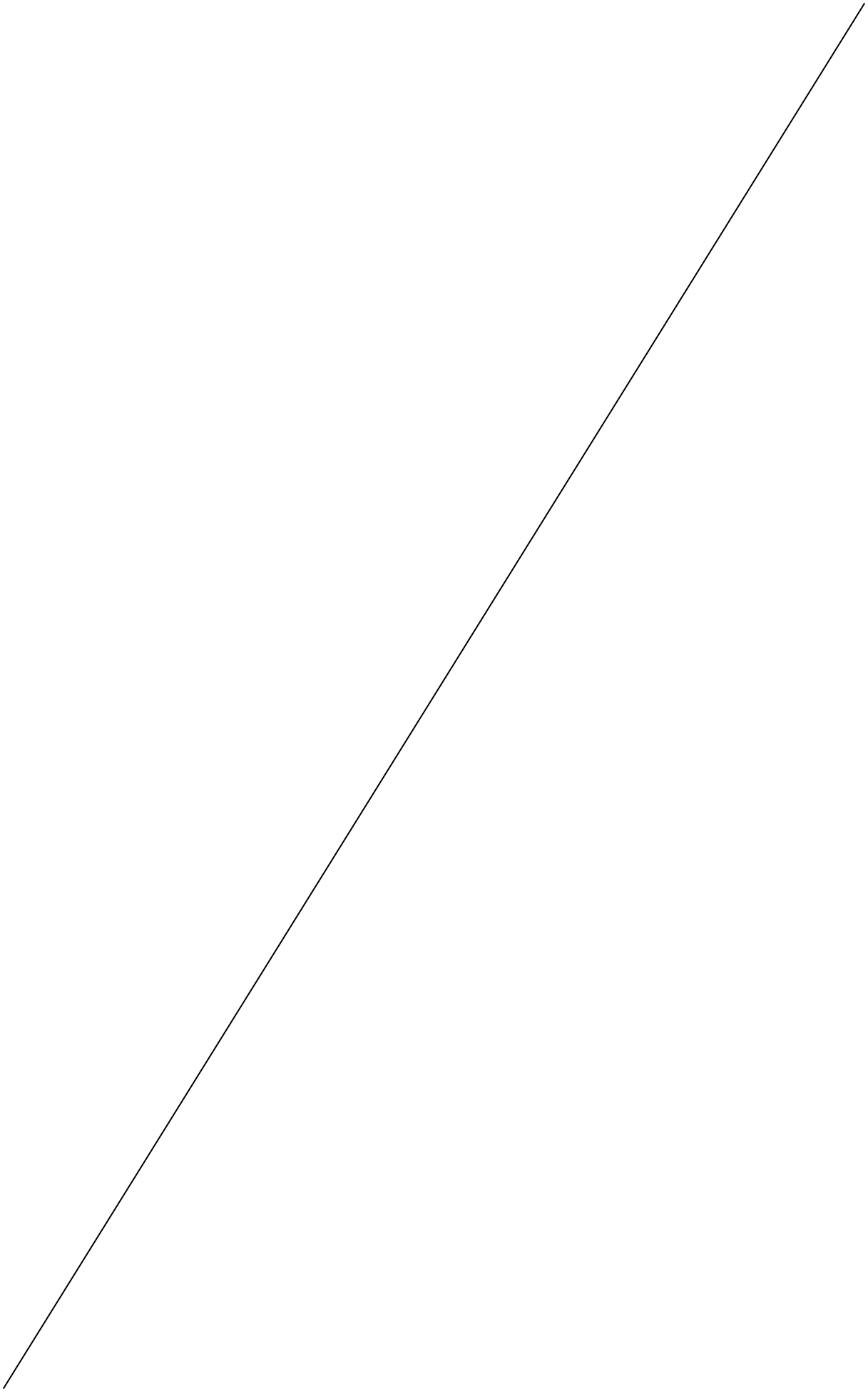
L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX, le 28 janvier à dix-huit heures trente le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, Salle EVA - 71450 BLANZY , sous la présidence de **M. David MARTI, président**

ETAIENT PRESENTS :
M. Yohann CASSIER - Mme Evelyne COUILLEROT - M. Jean-Marc FRIZOT - M. Cyril GOMET - M. Jean-François JAUNET - M. Georges LACOUR - M. Jean-Claude LAGRANGE - Mme Frédérique LEMOINE - Mme Isabelle LOUIS - M. Daniel MEUNIER - M. Philippe PIGEAU - Mme Montserrat REYES - M. Guy SOUVIGNY
VICE-PRESIDENTS

M. Denis BEAUDOT - Mme Jocelyne BUCHALIK - M. Roger BURTIN - Mme Nadège CANTIER - M. Michel CHARDEAU - M. Michel CHAVOT - M. Denis CHRISTOPHE - M. Gilbert COULON - M. Daniel DAUMAS - M. Armando DE ABREU - M. Christophe DUMONT - M. Bernard DURAND - M. Gérard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M. Bernard FREDON - M. Sébastien GANE - Mme Séverine GIRARD-LELEU - M. Jean GIRARDON - M. Christian GRAND - M. Gérard GRONFIER - Mme Céline JACQUET - Mme Marie-Claude JARROT - M. Charles LANDRE - Mme Chantal LEBEAU - M. Jean-Paul LUARD - M. Marc MAILLIOT - Mme Laëtitia MARTINEZ - Mme Stéphanie MICHELOT-LUQUET - M. Guy MIKOLAJSKI - M. Felix MORENO - Mme Viviane PERRIN - Mme Jeanne-Danièle PICARD - M. Philippe PRIET - M. Marc REPY - M. Enio SALCE - Mme Barbara SARANDAO - Mme Aurélie SIVIGNON - M. Laurent SELVEZ - M. Noël VALETTE - Mme Fabrice VESVRES
CONSEILLERS

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :
M. Abdoulkader ATTEYE
Mme Salima BELHADJ-TAHAR
M. Didier LAUBERAT
Mme Monique LODDO
M. Frédéric MARASCIA
Mme Alexandra MEUNIER
M. Jean PISSELOUP
M. BAUDIN (pouvoir à M. Jean-Paul LUARD)
Mme BLONDEAU (pouvoir à M. Bernard DURAND)
M. BUISSON (pouvoir à M. Georges LACOUR)
M. COMMEAU (pouvoir à Mme Isabelle LOUIS)
Mme GHULAM NABI (pouvoir à Mme Jocelyne BUCHALIK)
Mme MATHOS (pouvoir à M. Roger BURTIN)
M. PINTO (pouvoir à Mme Montserrat REYES)
Mme ROUX-AMRANE (pouvoir à M. Cyril GOMET)
M. TRAMOY (pouvoir à M. Gérard GRONFIER)
M. OTMANI (pouvoir à Mme Marie-Claude JARROT)

SECRETAIRE DE SEANCE :
M. Denis CHRISTOPHE



Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.104-3, L.153-36 à L.153-46 relatifs aux procédures de modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le Code de l'environnement ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLH) et Schéma de Cohérence Territorial (ScoT) approuvé le 18 juin 2020, modifié le 07 octobre 2022, mis en compatibilité le 19 février 2025 (projet centrale photovoltaïque Ecuisses) et modifié le 10 avril 2025 (modification simplifiée sur la commune de Montceau-les-Mines) ;

Vu l'arrêté n°23SGAAR0032 du 26 décembre 2023 accordant délégation de signature du Président à Madame Frédérique Lemoine, vice-présidente ;

Vu l'arrêté du Président de la Communauté Urbaine n°25SGAAR0034 du 11 juillet 2025 et télétransmis le 18 juillet 2025 auprès du contrôle de légalité, prescrivant la modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Vu les avis des personnes publiques associées et, notamment, ceux qui comportent des remarques de la Direction Départementale des Territoires 71 (DDT71), du Conseil Départemental 71 (CD71), de la Chambre Agriculture 71 (CA71) et de la Direction des Routes et Infrastructures (DRI);

Vu les avis favorables de la Commission Départementale des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDEPENAF) en date du 11 septembre 2025 ;

Vu l'avis favorable de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 11 septembre 2025 ;

Vu la délibération du conseil de la Communauté Urbaine n°25SGADL0160 du 25 septembre 2025 prescrivant la mise à l'enquête publique du dossier de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et ayant les effets de Schéma de Cohérence Territoriale ;

Vu les pièces du dossier de modification de droit commun n°2 du PLUi.H soumis à enquête publique ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 octobre 2025 au 13 novembre 2025 ;

Vu les observations du public et les réponses apportées par la CUCM ;

Vu le rapport du commissaire enquêteur en date du 22 décembre 2025 et ses conclusions ;

Vu le dossier d'approbation prenant en compte les remarques émises par le commissaire enquêteur et les contributeurs à l'enquête publique ;

CONSIDERANT que la modification envisagée du plan local d'urbanisme intercommunal a pour objets :

- La traduction règlementaire de la Stratégie Photovoltaïque de la CUCM présentée le 11 avril 2024 en conseil communautaire,
- La traduction des orientations du PADD en termes de développement du tourisme et de protection des espaces naturels, dans le règlement du PLUi,
- L'optimisation des règles d'instruction,
- La prise en compte des demandes des propriétaires et de communes pour des pastillages de bâtiments appelés à changer de destination des demandes de changements de sous zonages,
- Certains besoins exprimés par les communes dans le cadre de la concertation organisée par la

CUCM.

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

CONSIDÉRANT, en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que cette modification n'a ni pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer les possibilités de construire, ni de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

CONSIDÉRANT, en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDÉRANT que le dossier de modification n°2 du PLUi a été soumis à l'avis de la MRAE conformément aux articles R-104-34 à R104-37 et a fait l'objet d'un accord tacite favorable le 11/09/2025 ;

CONSIDÉRANT que le dossier de modification n°2 du PLUi a été soumis à l'avis de la CDPENAF conformément à l'article R-104-34 à R104-37 qui a rendu un avis favorable assorti de deux remarques, suite à présentation en commission le 05/09/2025 ;

CONSIDERANT que le dossier de modification n°2 du PLUi a été soumis à l'avis des PPA conformément à l'article L132-7 et L132-9 ;

CONSIDÉRANT que le dossier de modification n°2 du PLUi a été soumis à enquête publique du 27/10/2025 au 13/11/2025 ;

CONSIDÉRANT que le dossier d'enquête publique a été modifié le 7 novembre 2025, avec l'accord du commissaire enquêteur, par la suppression d'une carte page 85 du rapport de présentation et son remplacement par un descriptif du secteur ;

CONSIDÉRANT que le dossier de la modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal soumis à enquête publique a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;

Le rapporteur expose :

« Une modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a été prescrite par arrêté du Président de la Communauté Urbaine, en date du 11 juillet 2025.

Elle vise, pour rappel, plusieurs objectifs :

- Permettre le déploiement de la stratégie de développement du photovoltaïque au sol sur le territoire, grâce à sa traduction dans le PLUi,
- Intégrer les orientations de développement touristique du PADD et du plan canal du Centre ainsi que la nécessité de réaliser des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) pour permettre l'installation d'activités nautiques et de camping de petites tailles,
- Répondre aux demandes formulées par des propriétaires pour opérer des changements de destination sur des bâtiments agricoles ou de procéder à des évolutions de zonages et au besoin de corriger, à la marge, des Orientations d'Aménagement et d'Orientation,

• Inclure des modifications du règlement du PLUi pour en préciser l'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Déroulement de la procédure :

Le projet de dossier de modification a été présenté lors de la réunion du comité de pilotage du 01/07/2025.

Il est précisé que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Par conséquence, cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

Par ailleurs, cette modification n'a ni pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer les possibilités de construire, ni de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, elle entre ainsi dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun.

À la suite des échanges intervenus en comité de pilotage, la procédure de modification n°2 a été prescrite par arrêté du Président le 18 juillet 2025.

La Communauté Urbaine a mené les étapes suivantes :

- Les personnes publiques associées (PPA) ont été consultées et ont retourné leur avis avant le 09/09/2026.
    - o La Direction départementale des territoires (DDT) a émis un avis favorable, assorti de plusieurs remarques,
    - o La région Bourgogne Franche Comté a précisé ne pas prononcer d'avis sur les PLUi mais sur les procédures de Scot,
    - o La Chambre d'agriculture 71 a émis plusieurs remarques principalement sur la limitation de l'agrivoltaïsme,
    - o Le conseil départemental de Saône-et-Loire a communiqué des remarques sans avis formalisé,
    - o Le Scot du Mâconnais Sud Bourgogne a mentionné l'absence d'impact du projet de modification pour son territoire,
    - o La Direction départementale des territoires (DDT) a émis un avis favorable, assorti de plusieurs remarques
    - o L'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) donne un avis favorable, assorti de remarques.
- La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRae) sollicitée le 11/07/2025 dans le cadre d'une procédure ad hoc de demande d'exemption d'évaluation environnementale n'a pas rendu d'avis dans le délai imparti de deux mois, ce qui vaut accord tacite.
- Le dossier de modification été soumis à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) le 05/09/2026.

  Elle a rendu des avis favorables sur :

    - les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article

L.151-11 du code de l'urbanisme ;

- la délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et la constructibilité en zones agricoles et naturelles (article L. 151-13 du code de l'urbanisme). Pour deux STECAL, l'avis est assorti d'un point d'attention.

- Le dossier d'enquête publique, adjoint des avis des personnes publiques, a été soumis à enquête publique du 27 octobre 2025 au 13 novembre 2025. Il a donné lieu à 119 contributions. Le dossier d'enquête publique a été modifié le 7 novembre 2025, avec l'accord du commissaire enquêteur, par la suppression d'une carte page 85 du rapport de présentation et son remplacement par un descriptif du secteur.

  Au terme de l'enquête publique, le procès-verbal du commissaire enquêteur a été remis à la CUCM le 18 octobre 2025 et la CUCM a produit un mémoire en réponse, en date du 8 décembre 2025, afin notamment de :

  - Répondre aux demandes de changements de destination, intervenues en cours d'enquête publique, demandes qui ne pourront pas être prises en compte en raison de la nécessité d'étudier ces pastillages de manière identique à la méthode initiale, conformément aux prescriptions de la direction départementale des territoires.
  - Expliciter la stratégie de la Communauté Urbaine en matière de développement des énergies renouvelables, à savoir :
    - La poursuite du déploiement de la stratégie photovoltaïque au-delà de l'intégration au PLUi d'une première série de sites dédiés,
    - La possibilité de mobiliser des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER), déclarées par les communes pour d'autres filières de production d'énergie renouvelable,
    - la recherche d'un équilibre entre développement des énergies renouvelables et la protection des espaces naturels inscrite dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et traduite dans son règlement.
  - Répondre sur des éléments de déroulé de la procédure

Le rapport du commissaire enquêteur a été remis à la CUCM le 22 décembre 2025. Les remarques sont les suivantes :

- Le commissaire enquêteur relève la qualité du contenu et de la méthodologie de l'auto-évaluation environnementale présentée dans le dossier ainsi que la régularité de la procédure de publicité de cette enquête publique.
- Il émet un avis favorable à la modification de droit commun n°2, avec une réserve et une observation, reprises ci-après :
  - S'agissant de la réserve, il est demandé à la Communauté Urbaine de réaliser, dans un délai de 24 mois, pouvant être prolongé de 6 mois en cas de changement de gouvernance, une étude d'extension à l'ensemble du territoire, de l'approche de qualification des zones de protection renforcées.
  - S'agissant de l'observation, le commissaire enquêteur invite la CUCM à poursuivre un dialogue constructif avec les porteurs de projets photovoltaïque et agrivoltaïque afin d'augmenter dans une mesure raisonnable, la production d'électricité renouvelable, en accord avec sa politique environnementale et paysagère, sans se limiter aux seuls objectifs fixés dans le PCAET.

Le 12 janvier 2026, un second comité de pilotage a été réuni pour examiner les réponses apportées aux contributions du public et statuer sur les changements induits par l'avis du commissaire enquêteur.

Le comité de pilotage propose de retenir les principes suivants :

- Réaliser dans un délai de 24 mois, pouvant être prolongé de 6 mois, une étude à l'échelle du territoire de la CUCM afin d'examiner la nécessité de mettre en place d'autres zones de protection renforcée à l'égard de projets d'implantation éoliens ;
- Réaffirmer la volonté de la Communauté Urbaine de développer la production d'énergies renouvelables sur son territoire et de s'appuyer sur les études d'évolution du SCOT, du PLUI et du PCAET pour interroger les objectifs du territoire en matière de production des énergies renouvelables et de poursuivre le dialogue avec les acteurs et partenaires du territoire.

Le dossier qui vous est soumis aujourd'hui, a donc été modifié en tenant compte des réserves et remarques des personnes publiques associées, des demandes transcrites au registre d'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur.

Ce dossier, une fois approuvé, sera consultable :

- En version informatique à l'adresse suivante : https://www.creusot-montceau.org/vie-quotidienne/urbanisme/plui/un-plan-pour-lavenir-du-territoire/
- En version papier, sur rendez-vous pris auprès du service urbanisme réglementaire et prévisionnel, au siège de la Communauté Urbaine, Château de la Verrerie, BP 90069, 71200 Le Creusot, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h.

Il sera exécutoire à compter de sa publication sur le portail national de l'urbanisme (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/) et de sa transmission en sous-préfecture d'Autun.

Une fois exécutoire, le PLUi modifié se substituera au PLUi déjà en vigueur.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

LE CONSEIL,
Après en avoir débattu,
Après en avoir délibéré,
DECIDE

- D'approuver les modifications apportées après enquête publique, au projet de modification de droit commun n°2 du PLUIH,
- D'approuver la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, tel qu'il est annexé à la présente ;
- De s'engager à réaliser dans un délai de 24 mois à compter de l'approbation de la modification du Plan local d'urbanisme, pouvant être prolongé de 6 mois dans l'hypothèse d'un changement de gouvernance à la suite des échéances électorales, une étude à l'échelle du territoire de la CUCM afin d'examiner la nécessité de mettre en place d'autres zones de protection renforcée à l'égard de projets d'implantation éoliens ;
- Réaffirmer la volonté de la Communauté Urbaine de développer la production d'énergies renouvelables sur son territoire et de s'appuyer sur les études d'évolution du SCOT, du PLUI et du PCAET pour interroger les objectifs du territoire en matière de production des énergies renouvelables et de poursuivre le dialogue avec les acteurs et partenaires du territoire.
- D'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions

nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;

- De préciser que, conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, la délibération sera affichée au siège de l'établissement public de coopération intercommunale et en mairie des communes-membres pendant un délai d'un mois ;
- De préciser que, conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'une mention dans un journal ;
- De préciser que, conformément à l'article L.153-22, le dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal modifié sera tenu à disposition du public au siège de la Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau ;
- De publier la délibération sur le portail national de l'urbanisme ;

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 20/02/2026
et publié, affiché ou notifié le 20/02/2026

LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
La Vice-Présidente,
Frédérique LEMOINE



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
La Vice-Présidente,
Frédérique LEMOINE



Le secrétaire de séance,
Denis CHRISTOPHE



COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL HABITAT VALANT SCOT

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLUi-H

Liste des pièces

- **Rapport de présentation complémentaire**
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- **Règlement écrit**
- **Règlement graphique (plan de zonage)**
- **Liste des emplacements réservés**
- **Annexe relative aux aléas miniers**
- **Annexe relative au schéma régional des carrières**
- **Annexe relative au zonage archéologique**
- **Annexe relative au plan de zonage et au plan du réseau de chaleur de la Ville de Montceau-les-Mines**
- **Annexe relative au plan de conservation des linéaires commerciaux de la Ville de Montceau-les-Mines**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communauté du 28 janvier 2026 approuvant la modification de droit commun n°2 du PLUi-H

La vice-présidente en charge de l'urbanisme

Frédérique Lemoine

COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL HABITAT VALANT SCOT

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLUi-H

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 28 janvier 2026 approuvant la modification de droit commun n°2 du PLUi-H

La Vice-Présidente en charge de l'urbanisme

Frédérique Lemoine

SOMMAIRE

1. Introduction 4

a. Contexte et objet de la procédure de modification de droit commun du PLUi-H 4

b. Expertise environnementale de la modification de droit commun du PLUi-H 7

c. La prise en compte des résultats de l'enquête publique 8

2. Mise en œuvre de la stratégie photovoltaïque et agrivoltaïque de la Communauté Urbaine 9

a. Le contexte réglementaire des centrales photovoltaïques et de l'agrivoltaïsme 9

i. Les centrales photovoltaïques 9

ii. L'agrivoltaïsme 10

b. La stratégie de la Communauté Urbaine 11

c. Les évolutions apportées au PLUi-H 12

i. Evolution globale 12

ii. Détail des évolutions apportées 13

1. Plan de zonage et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 13

2. Règlement écrit 35

3. Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) 44

a. Le contexte réglementaire de la délimitation des STECAL 44

b. L'expertise environnementale des STECAL 44

c. La traduction réglementaire de la délimitation des STECAL 45

i. Evolution réglementaire globale 45

ii. Détail des évolutions réglementaires 46

1. Evolution du zonage et des OAP 46

2. Règlement écrit 65

4. Changement de destination de bâtiments en zones A et N 70

a. Le contexte réglementaire de l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination 70

b. L'expertise environnementale des changements de destination 71

c. La traduction réglementaire des changements de destination 71

i. Evolution réglementaire globale 71

ii. Détail des évolutions réglementaires : plan de zonage 71

5. Encadrement de l'implantation de grandes éoliennes 85

a. La démarche environnementale 85

b. Contexte réglementaire de l'évolution apportée au PLUi 85

c. La traduction réglementaire des évolutions de zonage 85

i. Zonage réglementaire 85

ii. Règlement écrit 88

6. Autres évolutions de zonage 93
a. Le contexte réglementaire des changements de zonage réalisés 93
b. L'expertise environnementale des évolutions de zonage 93
c. La traduction réglementaire des évolutions de zonage 93
i. Evolution réglementaire globale 93
ii. Détail des évolutions réglementaires 94
1. Zonage réglementaire 94
2. Règlement écrit 101
7. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 106
a. Le contexte réglementaire des changements apportés aux OAP 106
b. L'expertise environnementale des évolutions apportées aux OAP 106
c. La traduction réglementaire des évolutions apportées aux OAP 106
i. Evolution globale du PLUi 106
ii. Détail des évolutions du PLUi : OAP et zonage 106
8. Règlement écrit 113
a. Le contexte réglementaire des évolutions apportées au règlement écrit 113
b. L'expertise environnementale des évolutions du règlement écrit 114
c. La traduction réglementaire 114
i. Evolution réglementaire globale 114
ii. Détail des évolutions réglementaires 114
9. Annnexes 129
a. Le contexte réglementaire des évolutions apportées aux annexes 129
b. L'expertise environnementale des évolutions du règlement écrit 129
c. La traduction au PLUi 129

1. Introduction

a. Contexte et objet de la procédure de modification de droit commun du PLUi-H

La Communauté Urbaine du Creusot Montceau a approuvé son PLUi-H le 18 juin 2020.

Le PLUi-H a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée le 10 avril 2024
- Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUi-H approuvée le 19 février 2024 : cette procédure concerne la commune d'Ecuisses. Elle a pour objet la réalisation d'un projet de centrale solaire porté par TOTAL Energie sur la commune d'Ecuisses.
- Modification de droit commun n°1 approuvée le 6 octobre 2022 : la procédure a pour objet de prendre en compte les remarques émises par le Préfet au titre du contrôle de légalité en date du 3 août 2020 et demandant notamment d'apporter des améliorations formelles au document afin de le rendre plus lisible, d'ajuster la rédaction du règlement écrit et de mettre en adéquation le règlement avec les projets en cours de développement.

La procédure den modification de droit commun n°2 du PLUi-H répond à plusieurs motifs :

- Mettre en place la stratégie photovoltaïque de la Communauté Urbaine : l'objectif est de développer de manière maîtrisée les projets photovoltaïques et agrivoltaïques tout en s'inscrivant dans la trajectoire de développement des énergies renouvelables prévue par le PCAET
- Délimiter des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zones A et N afin de permettre la création ou l'extension d'activités liées au tourisme et aux loisirs
- Identifier de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N
- Encadrer davantage l'implantation d'éoliennes
- Faire évoluer de manière limitée les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de les adapter à la réalisation de projets
- Apporter un ensemble d'évolutions au règlement écrit visant à faciliter son application et à favoriser davantage la densification des espaces urbanisés
- Compléter la liste des annexes afin d'améliorer l'information du public et des porteurs de projet.

La présente modification s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi-H.

LIBELLE	Surface en hectares avant modification		Surface en hectares après modification	
UA	1269,4	5 936,8	1 269,3	5 935,4
UAa	29,3		29,3	
UAb	63,0		63,0	
UE	3007,7		3 006,6	
UEc	185,7		185,7	
UF	140,1		140,2	
UL			0,2	
UR	22,9		22,9	
UX	1069,7		1 070,6	
UXa	12,7		12,5	
UXh	26,0		24,9	
UY	110,2		110,2	
AU	120,5	167,1	120,5	167,1
AUD	27,9		27,9	
AUX	18,6		18,6	
A	44100,9	44 104,7	43 726,9	44 104,5
Ag			4,0	
Am	3,8		3,8	
As			367,4	
ALhn			0,4	
ALhr			2,2	
N	22901,1	24 024,6	22 692,7	24 026,1
NL	19,5		18,9	
NLah			2,9	
NLh	15,1		15,1	
NLhc			0,4	
NLs	133,8		133,8	
NLt	234,4		234,5	
NLu	448,1		425,0	
Nd	36,4		36,4	
Ne	81,3		126,1	
Nf	0,4		0,4	
Nj	4,8		4,8	
Np	50,0		50,0	
Ns			185,4	
Nx	99,7		99,7	

Tableau de l'évolution des surfaces de zones

LIBELLE	Surface en hectares avant modification			Surface en hectares après modification		
	nb	m²	ha	nb	m²	ha
Bâtiment susceptible de changer de destination en zone A ou N	1102	218949	21,9	1112	220302	22,0
Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	14	88714	8,9	14	88714	8,9
Emplacement réservé aux ouvrages publics	17	65873	6,6	17	65873	6,6
Emplacement réservé aux voies publiques	32	3073716	307,4	31	3045771	304,6
Milieux humides à protéger	1300	54224803	5422,5	1303	54236038	5423,6
Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	51	2562283	256,2	60	2987906	298,8
Éléments de paysage correspondant à un espace boisé, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique : Réservoirs de biodiversité forêts	955	133615888	13361,6	958	133637435	13363,7
Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique : Réservoirs de biodiversité bocage, ripisylve	1928	13700549	1370,1	1937	13708645	1370,9

Tableau de l'évolution des surfaces des prescriptions graphiques particulières

Conformément à l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification :

- ne change pas les orientations définies dans le Projet d'aménagement et de développement durables :
  - ↘ il s'inscrit dans la continuité de la stratégie définie pour le photovoltaïque : encadrer fortement le développement du photovoltaïque au sol en zones agricole et naturelle en tenant compte des sensibilités environnementales, agricoles et naturelles
  - ↘ il prend en compte les grandes orientations du PADD en matière de protection du paysage et de l'environnement
    - en délimitant des zones A et N de protection renforcée, notamment vis-à-vis de l'éolien
    - en inscrivant de nouveaux éléments à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :
      - augmentation des zones humides protégées de 1,1 hectares
      - augmentation des réservoirs de biodiversité forêt de 2,1 hectares
      - augmentation des réservoirs de biodiversité bocage et ripisylve de 0,8 hectares
    - interdiction du stockage de déchets non dangereux dans une zone du PLUi
  - ↘ il conforte la stratégie économique et touristique du PADD tout en restant mesuré dans les développements prévus :

        - les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour le tourisme ont une superficie totale très mesurée : les 9 STECAL totalisent moins de 6 hectares, ce qui représente 0,006% de la surface de la communauté urbaine. De plus, ils s'inscrivent en adéquation avec la stratégie communautaire visant à privilégier la réhabilitation du bâti pour les développements touristiques
        - les autres évolutions valorisent les atouts économiques du territoire : camping (zone UL) à proximité de la véloroute, préservation des commerces du centre de Montceau les Mines,
    - ↘ les autres évolutions sont marginales :
        - 15 bâtiments identifiés pour un changement de destination en zones A et N, qui représentent une proportion minime au regard des 1102 bâtiments identifiés au plan de zonage avant la modification
        - Une réduction de zone UE en faveur d'un zonage Ne de surface très limitée, sans incidence sur l'habitat, d'autant plus que le tènement concerné présentait de très fortes contraintes à être aménagé
    - ↘ La modification du PLUi comporte un ensemble d'évolutions de forme et de corrections, notamment au niveau du règlement écrit et des OAP, qui contribuent à la bonne mise en œuvre du PLUi
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière : les évolutions de zonage se font au sein des zones U, A et N ou, dans un cas spécifique, par réduction d'une zone U a profit de la zone N, ce qui est possible en procédure de modification
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance : la modification du PLUi augmente les protections inscrites au document d'urbanisme.
- ne prévoit pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de neuf ans.

b. Expertise environnementale de la modification de droit commun du PLUi-H

Les évolutions apportées au PLUi-H ont fait l'objet d'une expertise environnementale préalable à la consultation de l'autorité environnementale dans le cadre de l'examen cas par cas. Il s'agit d'une étude globale portant sur l'ensemble des aspects de la modification du PLUi-H. Cette étude a été initiée très en amont afin de hiérarchiser les enjeux environnementaux propres à chaque évolution apportée au PLUi-H. Elle a été approfondie pour les évolutions les plus susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, et a conduit à la conduite des investigations terrain sur certains sites.

L'expertise environnementale a donné lieu à une démarche itérative visant à établir les mesures d'évitement et de réduction dès la procédure de modification du PLUi-H, afin que les impacts résiduels établis dans le cadre de la consultation de l'autorité environnementale soient le plus réduit possible. Elle vise également à anticiper les mesures à mettre dans le cadre des projets d'aménagement et de construction futurs.

L'article R. 104-34 du code de l'urbanisme énonce que le dossier de saisine de l'autorité environnementale, à l'issue d'une auto-évaluation qui conclut à l'absence d'incidences sur l'environnement, comprend un exposé démontrant cette absence d'incidences sur l'environnement « au regard des critères de l'annexe II » de la directive 2001/42/CE. Cette annexe énonce que les critères qui permettent de déterminer l'ampleur probable des incidences comprennent notamment les caractéristiques des incidences et de la zone susceptible d'être touchée (annexe II 2).

A été réalisé un rapport d'auto-évaluation permettant de déterminer si la procédure de modification n°2 du PLUi de la Communauté Urbaine du Creusot-Montceau, a des incidences notables probables sur l'environnement en fonction des enjeux environnementaux identifiés.

Les changements de destination en zones A et N impactent essentiellement le bâtiment, une transformation des abords n'étant pas envisagée au vu des accès existants. Les bâtiments ne se trouvent pas dans des secteurs d'enjeux environnementaux connus. Les régularisations n'ont pas été analysées, car les changements de destinations et les travaux ont déjà été réalisés. Il n'y a donc pas lieu d'étudier des incidences potentielles. Des investigations de terrain ne se sont donc pas révélées nécessaires. Les analyses sont présentées dans la section 2 ci-après.

La délimitation de nouveaux STECAL, tout comme la création de zones Ae et Ne pour le développement du photovoltaïque, peuvent être impactant notamment pour la biodiversité. Ainsi, certains secteurs ont fait l'objet d'investigations de terrain lorsqu'ils croisaient des enjeux environnementaux connus : inventaire des milieux humides de BFC, prélocalisation des zones humides de la Bourbince, ZNIEFF de type 1, Natura 2000, trame verte et bleue (réservoir de biodiversité du SRADDET BFC), éléments protégés dans le PLUi, etc. Les investigations de terrain ont été réalisées les 12, 13, 15 et 16 mai 2025 par beau temps. Les analyses sont présentées dans les sections 3 et 7 ci-après.

Les autres évolutions (zonage, règlement et OAP) concernent des évolutions mineures, sans incidences ou avec des incidences positives sur l'environnement, ne nécessitant pas d'investigation de terrain. Les analyses sont présentées dans les sections 4, 5 et 6 ci-après.

Les analyses d'incidences présentées ci-après résultent d'un croisement entre les enjeux environnementaux et l'importance des effets de l'évolution projetée :

Enjeu environnemental	Milieu naturel et biodiversité	Paysage et patrimoine bâti	Consommation d'espace	Ressource en eau (dont AEP, assainissement, pluvial)	Air, énergie, climat	Nuisances (sols pollués, déchets, bruits, pollution lumineuse, …)	Risques naturels et technologiques
Importance de l'effet	Positif direct/fort	Positif indirect/faible	Neutre / pas d'effet	Négatif indirect/faible	Négatif direct/fort		

c. La prise en compte des résultats de l'enquête publique

La Communauté Urbaine répond favorablement aux deux observations du commissaire enquêteur dans ses conclusions :

- Réserve du commissaire enquêteur : « La CUCM réalisera, dans un délai ne pouvant excéder 24 mois, une étude d'extension à l'ensemble du territoire de l'approche de qualification des zones de protection renforcées. Ce délai pourra être prolongé de six mois en cas de changement de gouvernance à la tête de la CUCM lors des prochaines échéances électorales. Ce délai complémentaire de six mois représente la durée que le commissaire enquêteur estime nécessaire à une appropriation complète et éclairée de cette problématique par les élus de la Communauté Urbaine. »
- Recommandation du commissaire enquêteur : « Le commissaire enquêteur émet le souhait que la CUCM poursuive un dialogue constructif avec les porteurs de projets photovoltaïques et agrivoltaïque permettant dans une mesure raisonnable et en accord avec sa politique environnementale et paysagère

d'augmenter encore la production d'électricité renouvelable sans se limiter aux seuls objectifs fixés dans le PCAET. »

En ce qui concerne la réserve du commissaire enquêteur : la Communauté Urbaine réalisera dans un délai de 24 mois pouvant être prolongé de 6 mois une étude à l'échelle du territoire de la CUCM afin d'examiner la nécessité de mettre en place d'autres zones de protections renforcées à l'égard de projets d'implantations éoliens.

En ce qui concerne la recommandation du commissaire enquêteur : la communauté urbaine réaffirme sa volonté de développer la production d'énergies renouvelables sur son territoire et de s'appuyer sur les études d'évolution du SCOT, PLUI et PCAET pour interroger les objectifs du territoire en matière de production des énergies renouvelables et poursuivre le dialogue avec les acteurs et partenaires du territoire.

2. Mise en œuvre de la stratégie photovoltaïque et agrivoltaïque de la communauté urbaine

a. Le contexte réglementaire des centrales photovoltaïques et de l'agrivoltaïsme

i. Les centrales photovoltaïques

Les panneaux solaires et les équipements qui leur sont liés, quand bien même ils sont portés par un opérateur privé, peuvent être considérées des équipements collectifs, sous certaines conditions. La cour administrative d'appel de Nantes a jugé que « les panneaux photovoltaïques en cause, destinés à la production d'électricité, et contribuant ainsi à la satisfaction d'un intérêt public, doivent être regardés comme des installations nécessaires à un équipement collectif au sens des dispositions l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme » (CAA de Nantes, 23 octobre 2015, n° 14NT00587). Une centrale photovoltaïque constitue une installation nécessaire à des équipements collectifs dès lors qu'elle participe à la production publique d'électricité et ne sert pas au seul usage privé de son propriétaire ou de son gestionnaire (cf. CAA Nantes, 12 novembre 2008, n°07NT02823, « Association pour la sauvegarde de l'environnement et des lieux de mémoire de la Bataille de 1944 »).

En tant qu'équipements relevant de l'intérêt collectif et des services publics, les centrales photovoltaïques peuvent être admises en zones A et N dans les conditions définies par l'article L151-11 du code de l'urbanisme : « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut (…) autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

La législation récente issue notamment des lois Climat et Résilience et d'accélération de la production d'énergies renouvelables, est venue préciser les conditions de déploiement des centrales photovoltaïques en zones A et N.

La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables comprend un article 15 qui a introduit dans le code de l'énergie un dispositif de planification territoriale à la main des communes. Ces dernières sont invitées à identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergie renouvelable, incluant le photovoltaïque. Les zones sont soumises à l'avis d'un comité régional de l'énergie. Si les zones sont suffisantes pour atteindre les objectifs régionaux de production d'énergie renouvelable, alors la cartographie des zones d'accélération a niveau régional est validée. Un projet peut également s'implanter en dehors des zones d'accélération, mais il doit être soumis à un comité de projet. Le processus de délimitation des zones d'accélération en Saône-et-Loire est encore en cours.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience », s'applique le décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi Climat et Résilience. Au titre de ce décret, ont été établis un ensemble de critères à respecter pour que l'implantation d'une centrale photovoltaïque ne soit pas comptabilisée dans le calcul de la consommation d'espace.

Caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque	Valeurs ou seuils d'exemption du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Hauteur des panneaux photovoltaïques	1,10 mètre minimum au point bas
Densité et taux de recouvrement du sol par les panneaux photovoltaïques	Espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre
Type d'ancrages au sol	Pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements « béton » < 1 m², sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m² / kWc
Type de clôtures autour de l'installation	Grillages non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée
Voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques	Absence de revêtement ou mise en place d'un revêtement drainant ou perméable

L'implantation de centrales photovoltaïque en zones agricoles et naturelles du PLUi doit enfin répondre aux obligations des articles L111-29 et L111-30 du code de l'urbanisme : la création de ces centrales doit être encadrée par un document établi par arrêt préfectoral sur proposition de la chambre d'agriculture. Ce document-cadre doit être élaboré en fonction de critères listés à l'article R111-58 du code de l'urbanisme. Ces critères répondent à un objectif principal de ne pas impacter des surfaces agricoles exploitées. Le document-cadre sera opposé au moment des demandes d'autorisation. Ce document-cadre n'a pas encore été arrêté par le préfet.

ii. L'agrivoltaïsme

L'agrivoltaïsme comprend des constructions et des installations considérées comme agricoles, qui doivent respecter les critères définis par arrêté du 28 avril 2024. Conformément à l'article L111-30 du code de l'urbanisme, les installations de production photovoltaïques sont considérées comme relevant de l'agrivoltaïsme sous certaines conditions :

- Ne pas affecter durablement les fonctions écologiques du sol (fonctions biologiques, hydriques et climatiques)
- Ne pas affecter le potentiel agronomique des surfaces
- Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain mentionné.

Afin de préciser les conditions de déploiement de l'agrivoltaïsme dans le Département, la chambre d'agriculture a établi une charte visant à favoriser des projets de taille limitée afin de permettre des projets agrivoltaïques au plus grand nombre d'exploitants. Une surface de 12 MW crête est admise par exploitant, ce qui peut représenter une quinzaine d'hectares de surfaces agrivoltaïques. La charte de la chambre d'agriculture définit également des critères spécifiques d'implantation, de hauteur visant à favoriser l'activité agricole sous les panneaux.

L'agrivoltaïsme est considéré comme étant une activité agricole. Il a vocation à pouvoir se réaliser en zones agricoles et naturelles du PLUi, l'appréciation du caractère agricole et du respect de la charte de la chambre d'agriculture s'appréciant au moment de la réalisation du projet. Toutefois, le PLUi reste soumis au titre de son PADD à des obligations de réglementer l'intégration harmonieuse des projets au paysage et de respect de l'environnement.

b. La stratégie de la Communauté Urbaine

Dans le cadre du Plan Climat Air Energie Territoriale adopté en octobre 2020 pour couvrir une période allant jusqu'en 2025, la Communauté Urbaine s'est donnée des objectifs chiffrés à l'horizon 2030 :

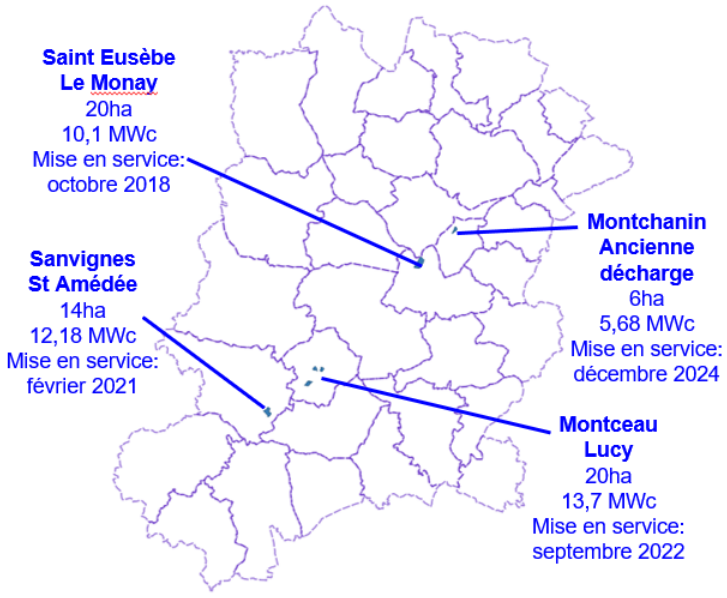
- Une réduction de 14% des consommations d'énergie (par rapport à l'année de référence 2014)
- Une couverture des consommations d'énergie par 21% d'énergies renouvelables (correspondant à une multiplication par 2,23 de la production de l'année de référence 2014
- Une réduction de 27% des émissions de gaz à effet de serre (par rapport à l'année de référence 2014).

Au travers des fiches actions du PCAET, elle souhaite atteindre ces objectifs en mobilisant fortement les surfaces artificialisées, notamment les toitures des bâtiments et les parkings.

A cette fin, le PLUi-H dans sa version actuelle encadre fortement le photovoltaïque en zones A et N, en cohérence avec les orientations du PADD (page 12) : « Plusieurs projets de parcs solaires photovoltaïques au sol (3 projets sur les communes de Sanvignes, Saint-Eusèbe et Montchanin sur des espaces non agricoles : découverte, zone d'activités, ex décharge) sont en cours d'élaboration. Un quatrième est étudié dans le cadre de l'arrêt d'exploitation de la centrale thermique de Lucy. Si d'autres projets se présentent, un positionnement sera nécessaire pour définir les sites de localisation les plus pertinents au regard de la capacité d'absorption du réseau électrique, la distance au poste électrique, l'impact paysager, écologique et agricole,… »

Le règlement du PLUi-H du Creusot-Montceau en vigueur n'autorise les centrales photovoltaïques en zones A et N que dans une zone dédiée, intitulée Ne au PLUi. Cette zone Ne couvre un peu plus de 81 hectares et comprend 4 centrales solaires réparties sur six zones Ne (une des centrales est répartie sur trois zones Ne) en cours d'exploitation. La zone Ne existante est désormais entièrement occupée par des centrales en activité. En dehors de la zone Ne, le règlement du PLUi-H interdit les centrales photovoltaïques au niveau de l'ensemble des zones A et N.

Localisation des zones Ne actuelles du PLUi et des centrales en activité :



Il est établi qu'en terme de puissance, les centrales photovoltaïques au sol en zone Ne ont permis d'atteindre 90% des objectifs inscrits au PCAET.

Aussi, en cohérence avec le PADD du PLUi, la modification doit permettre d'identifier de nouveaux sites, mais dans des proportions limitées et en s'assurant de la pertinence des futures zones Ne en termes de prise en compte du paysage et de l'environnement.

Cette démarche répond également à un souci de transparence à l'attention des administrés. Elle donne une lisibilité au déploiement du photovoltaïque sur le territoire, et évite un traitement au cas par cas au moment de chaque autorisation.

Le déploiement de l'agrivoltaïsme appelle également la plus grande vigilance. Au titre des axes 1 et 4 du PADD portant sur une transition écologique privilégiant la protection des ressources et l'embellissement du cadre de vie, le règlement du PLUi doit encadrer ce type d'activité. De plus, compte tenu du caractère récent de ce type d'activité, il est nécessaire de prendre du recul sur son adéquation avec le maintien et le développement de l'agriculture. Enfin, comme cela a été souligné, les objectifs du PCAET en matière de photovoltaïques au sol en zones agricoles et naturelles ont été en grande partie atteints. Pour ces raisons, la Communauté Urbaine prévoit de mettre en place des zones d'expérimentation agrivoltaïque et d'encadrer très fortement l'agrivoltaïsme en dehors de ces zones d'expérimentation.

c. Les évolutions apportées au PLUi-H

i. Evolution globale

Deux évolutions sont apportées au plan de zonage du PLUi :

- 9 zones Ne, totalisant 45 hectares, et qui viennent s'ajouter aux zones Ne existantes au PLUi, qui sont toutes occupées par des projets en activité
- 2 zones dédiées à l'agrivoltaïque inscrites dans un nouveau zonage dit « Ag », totalisant 4 hectares.

En dehors des zones Ne, les centrales photovoltaïques sont interdites sur l'ensemble des zones A et N, comme c'est le cas au PLUi actuellement en vigueur.

Le règlement écrit autorise également les projets agrivoltaïques en zone Ne. En effet, certaines centrales photovoltaïques pourront ne pas être autorisées en zone Ne pour motif de non respect des critères du futur document-cadre arrêté par le préfet sur proposition de la chambre d'agriculture. Dans cette hypothèse, des projets agrivoltaïques pourront être une alternative.

En dehors des zones Ag et Ne, les installations agrivoltaïques sont très fortement réduites en zones A et N, notamment avec une disposition du règlement écrit prévoyant de limiter l'emprise d'une installation à 100 m² (panneaux et espaces inter-rangs inclus) à l'échelle d'une unité foncière. Cette évolution réglementaire a plusieurs motivations liées aux orientations du PADD sur la préservation du paysage et de l'environnement : des installations de plusieurs milliers de m² ou de plus de 1 hectare auront un impact potentiellement significatif sur le paysage et l'environnement naturel. Or, l'appréciation des projets au cas par cas ne permet pas une maîtrise suffisante des incidences sur le paysage. De plus, en privilégiant des projets de faible emprise orientés de fait vers l'autoconsommation des exploitations agricoles, l'évolution réglementaire favorise une implantation au plus près des besoins de fonctionnement des agriculteurs, notamment les bâtiments, ce qui favorise une approche plus durable de l'agriculture et limite le mitage du paysage. Enfin, la forte limitation de l'agrivoltaïsme en dehors des zones dédiées répond au besoin d'avoir du recul pour évaluer les incidences de l'agrivoltaïsme sur la mise en valeur des surfaces exploitées et sur le fonctionnement des exploitations.

Le règlement modifié du PLUi comporte de nouvelles règles sur l'implantation des panneaux, le traitement des voies, les clôtures, visant à répondre aux critères de non artificialisation définis par un décret du 29 décembre 2023. Ainsi, les centrales photovoltaïques futures ne viendront pas « manger » l'enveloppe urbanisable potentielle future du territoire. Enfin, en concertation avec la chambre d'agriculture, il a été décidé de porter la hauteur minimale des panneaux à 2,40 mètres au lieu de 1,10 mètres comme le prévoit le décret, afin de favoriser l'élevage, notamment bovin.

L'expertise environnementale de terrain a été menée sur des sites présentant une sensibilité environnementale potentielle sur la base d'une étude préalable. Cette expertise a consisté dans une visite de site, incluant des sondages zones humides, puis la définition d'un ensemble de mesures respectant la démarche « Eviter-Réduire-Compenser », l'évitement étant demandé prioritairement pour les zones humides identifiées ainsi que pour les secteurs à enjeux forts (pelouses sèches par exemple). Ainsi, sur les 11 sites classés en zones Ne et Ag, 8 sites ont fait l'objet d'une expertise de terrain.

Les zones humides, les milieux à enjeux modérés ou forts ont été inscrits au plan de zonage en éléments à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Toutefois, cette inscription ne garantit pas leur protection, puisque le règlement du PLUi autorise en l'absence de possibilités d'évitement et de réduction une destruction de l'élément recensé sous réserve de pouvoir être compensé.

Toutefois, les zonages spécifiques du PLUi actuel relatifs aux milieux humides ou aux réservoirs de biodiversité n'interdisent pas la destruction des habitats protégés qu'ils recouvrent, même s'ils prévoient des mesures de compensation. Il a été envisagé dans un premier temps de réduire les zones Ne ou Ag afin d'exclure les zones humides et certains secteurs à enjeux. Toutefois, cela ne garantit pas totalement leur protection. En effet, le règlement écrit du PLUi en vigueur, dans ses dispositions générales prévoit :

- Pour les zones humides : la possibilité d'impacter les milieux humides sous réserve de proposer les mesures de compensation nécessaires
- Pour les réservoirs de biodiversité bois bocages et ripisylves : en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, des plantations dans les mêmes proportions que les parties détruites.

Pour cette raison, il a été décidé d'établir pour les 8 sites investigués des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), afin :

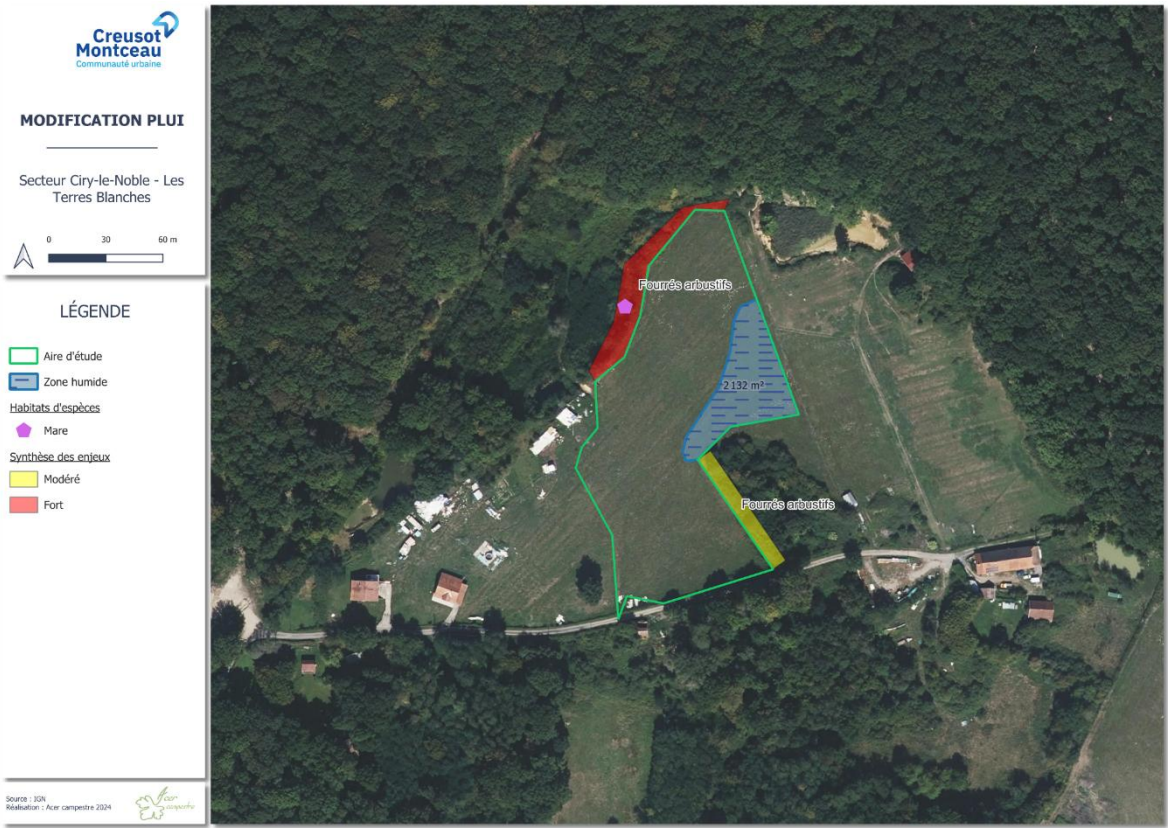
- De prévoir la protection intégrale des zones humides et des sites à enjeux forts investigués. En lien étroit avec le bureau d'études en charge de l'expertise environnementale, il a été décidé également de protéger une partie des espaces à enjeux modérés en tant que mesure de réduction, afin de maintenir la fonctionnalité écologique du site
- D'anticiper les mesures compensatoires pour les éventuels les secteurs à enjeux modérés non protégés par les OAP, en localisant notamment les futurs boisements à créer.

Enfin, il a été renoncé à la création de la zone Ne sur site Les Brûlées, le bureau d'études ayant localisé une zone humide et des habitats naturels à enjeux forts.

ii. Détail des évolutions apportées

1. Plan de zonage et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- **Terres Blanches à Ciry-le-Noble**



Superficie		1,4 hectares environ
Justification du choix du site pour le photovoltaïsme		Projet de petite taille, en cours de développement Non soumis à évaluation environnementale par la MRAe (après cas par cas) Site à priori non défavorable : possible ancienne carrière, absence de boisement Possibilité de raccordement au poste Lucy ou Gueugnon
Réalisation de l'expertise environnementale de terrain		Oui, en raison d'une probabilité moyenne de zone humide (prélocalisation zone humide Bourbince)
Résultats de l'expertise environnementale de terrain		Une zone humide a été identifiée Des espaces boisés à enjeux modérés et forts sont limitrophes du site
Evolution du PLUi	**Règlement graphique (plan de zonage)**	Classement de N à Ne Zone humide inscrite en « milieu humide » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme Les espaces boisés à enjeux moyen et fort identifiés au moment de l'expertise terrain sont hors de la zone Ne et ils sont déjà protégés par le PLUi en vigueur au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme Report au périmètre « OAP » au règlement graphique

	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Réalisation d'une OAP prévoyant notamment la protection de la zone humide identifiée

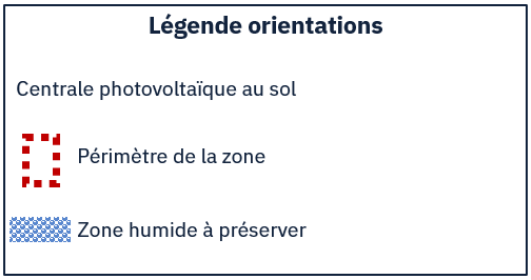
Extraits de plan de zonage ci-dessous :

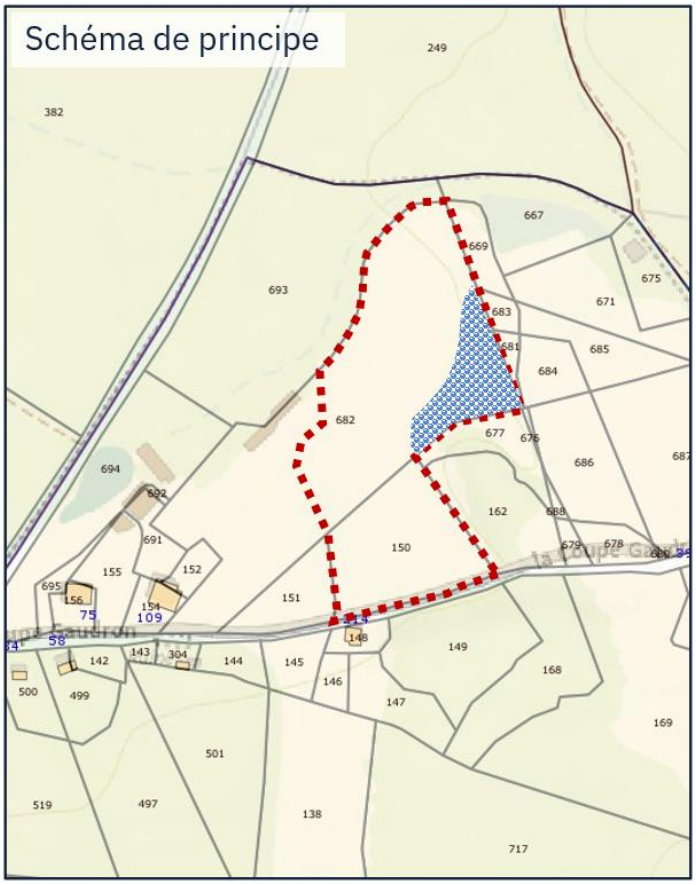
- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*





Réalisation d'une nouvelle OAP :





- **Site Lavoisier, à proximité du lycée Léon Blum au Creusot**



Superficie	1 hectare environ

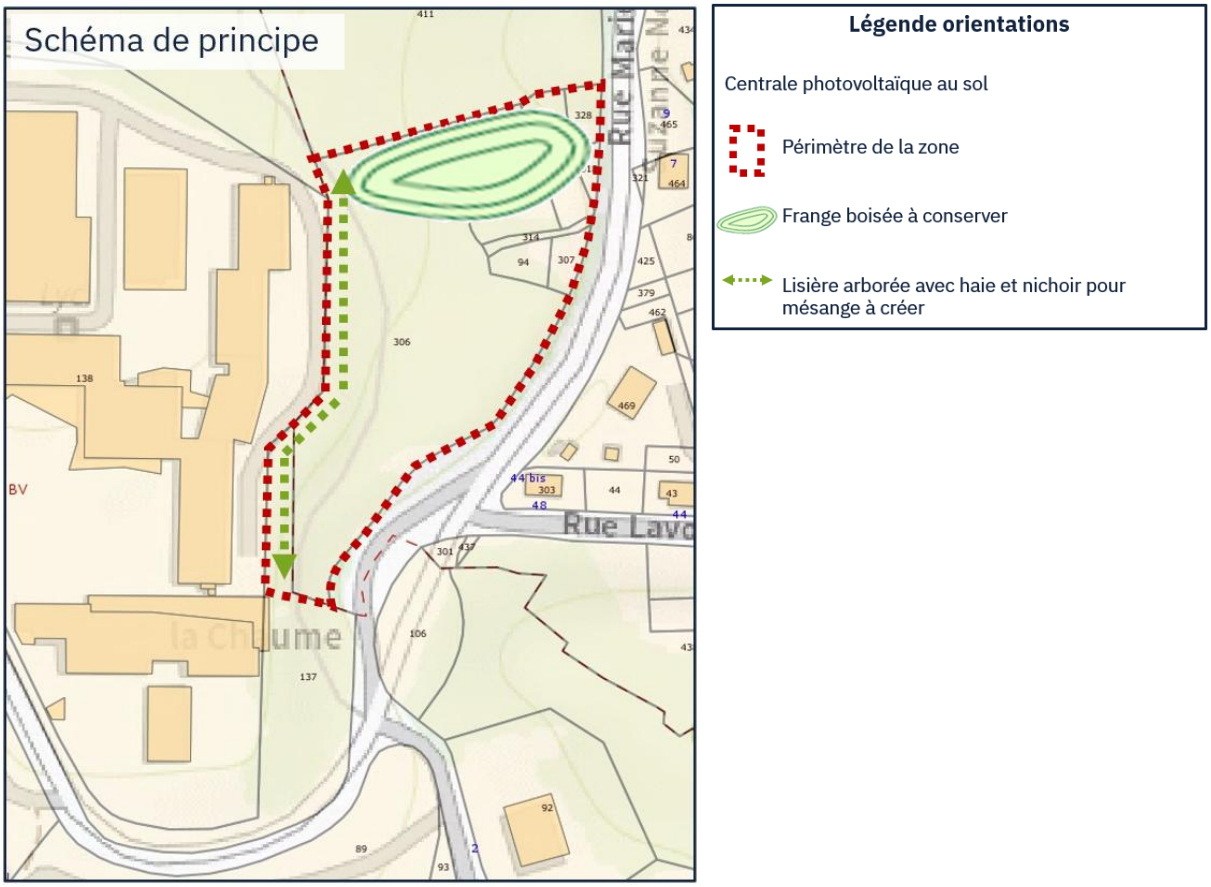
Justification du choix du site pour le photovoltaïsme		Foncier public Site naturel, mais en environnement urbain
Réalisation de l'expertise environnementale de terrain		Oui, en raison d'une localisation en réservoir boisé du SRADDET
Résultats de l'expertise environnementale de terrain		Identification d'espaces à enjeux modérés associés à des espaces boisés et des pelouses. L'expertise environnementale préconise de préserver en espaces tampons
Evolution du PLUi	**Règlement graphique (plan de zonage)**	Classement de N à Ne Report au périmètre « OAP » au règlement graphique
	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Réalisation d'une OAP prévoyant la protection de bandes boisées au Nord et à l'Ouest

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*



Réalisation d'une nouvelle OAP :



- **Site Le Bas de Dravonne, à Saint-Sernin-du-Bois**



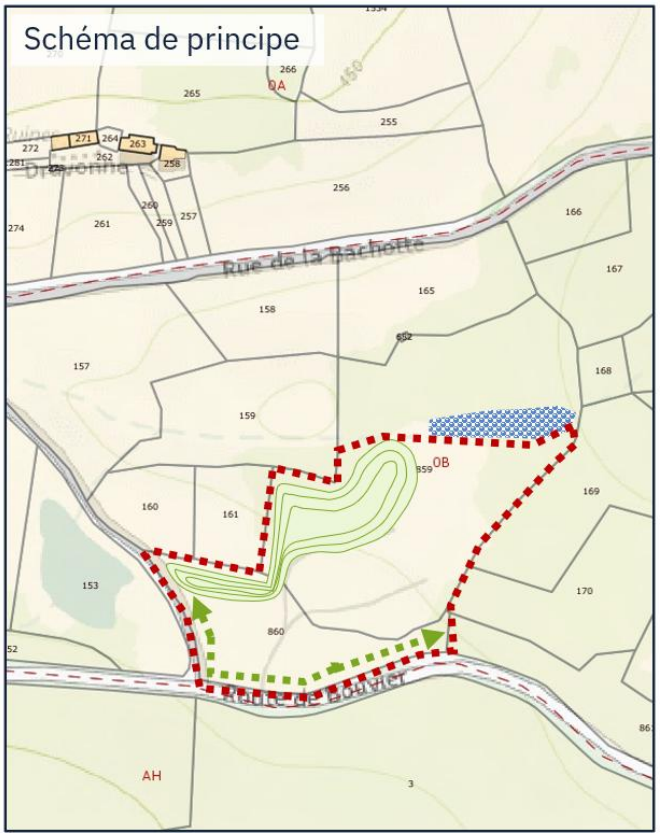
Superficie		1,3 hectares environ
Justification du choix du site pour le photovoltaïsme		Foncier public Site naturel, mais en environnement urbain
Réalisation de l'expertise environnementale de terrain		Oui, en raison d'une localisation en réservoir boisé et ouvert du SRADDET Proximité d'un ruisseau au Nord inscrit en zone humide au PLUi
Résultats de l'expertise environnementale de terrain		Identification d'espaces à enjeux modérés associés à un massif forestier et à une haie
Evolution du PLUi	**Règlement graphique (plan de zonage)**	Classement de N à Ne Inscription au plan de zonage des surfaces dites à enjeu modéré en réservoir de biodiversité « forêt » et « bocage / ripisylve » Report au périmètre « OAP » au règlement graphique
	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Réalisation d'une OAP prévoyant la protection des milieux forestiers et une replantation de haie au Sud

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*



Réalisation d'une nouvelle OAP :



Légende orientations

Centrale photovoltaïque au sol

Périmètre de la zone

Boisement à préserver pour protection de la faune

clôture à doublée avec une haie d'essences vives

Zone humide à protégée

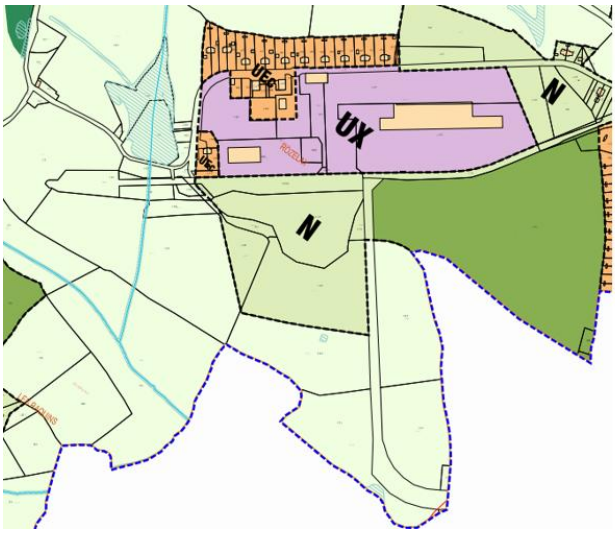
- **Site de Rozelay, à Perrecy-les-Forges**

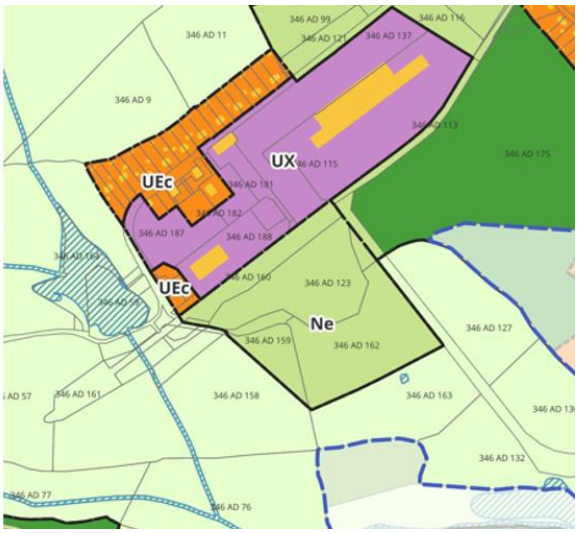


Superficie		6 hectares environ
Justification du choix du site pour le photovoltaïsme		Foncier public Site de la « verse de Rozelay » : dépôt remodelé et végétalisé de matériaux issus de l'exploitation des puits de mine Rozelay n°1 et 2 situés à proximité – espace anthropisé Surface significative
Réalisation de l'expertise environnementale de terrain		Pas d'enjeu environnemental spécifique identifié
Résultats de l'expertise environnementale de terrain		Sans objet
Evolution du PLUi	**Règlement graphique (plan de zonage)**	Classement de N à Ne Report au périmètre « OAP » au règlement graphique
	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Sans objet

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*





- **Le Bois Soret, à Saint-Eusèbe**



Superficie		2,2 hectares environ
Justification du choix du site pour le photovoltaïsme		Foncier public Site anthropisé : ancienne décharge
Réalisation de l'expertise environnementale de terrain		Pas d'enjeu environnemental spécifique identifié
Résultats de l'expertise environnementale de terrain		Sans objet
Evolution du PLUi	**Règlement graphique (plan de zonage)**	Classement de N à Ne Report au périmètre « OAP » au règlement graphique
	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Sans objet

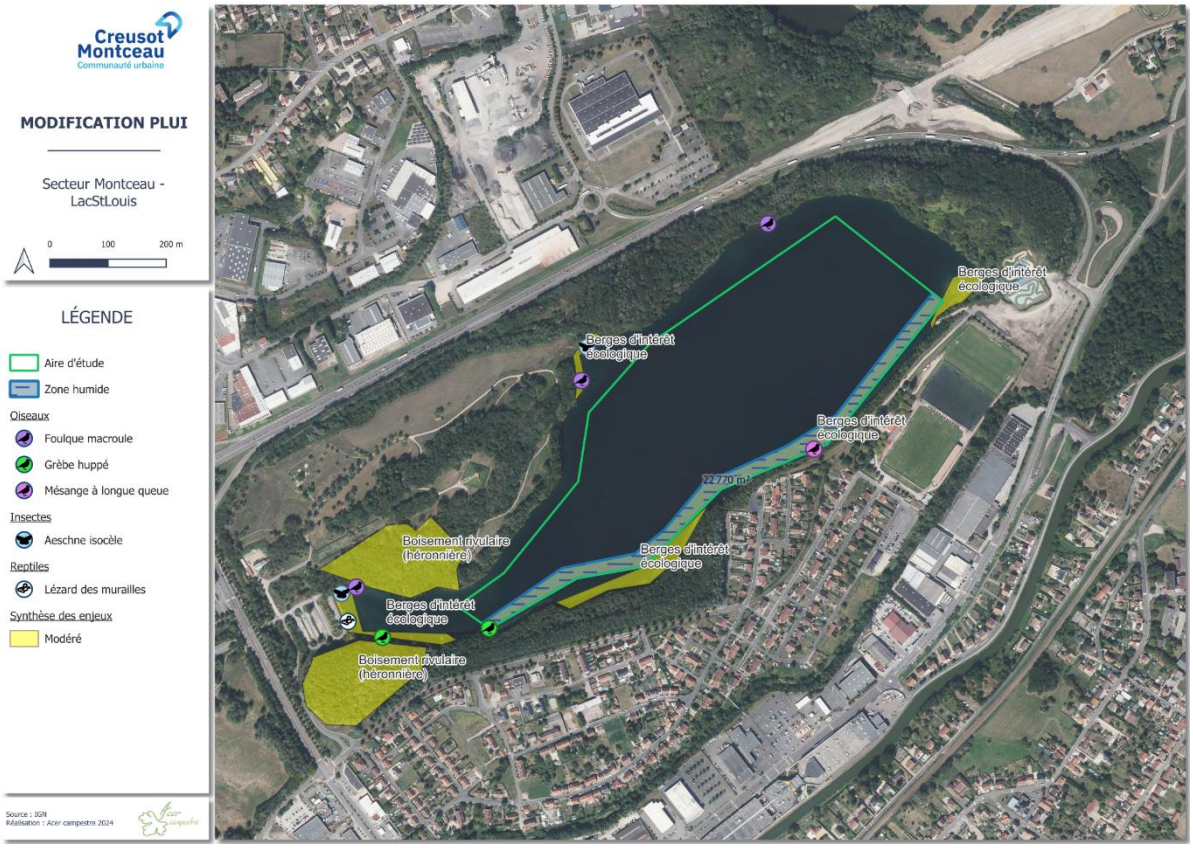
Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*





- **Lac Saint-Louis, à Montceau-les-Mines**

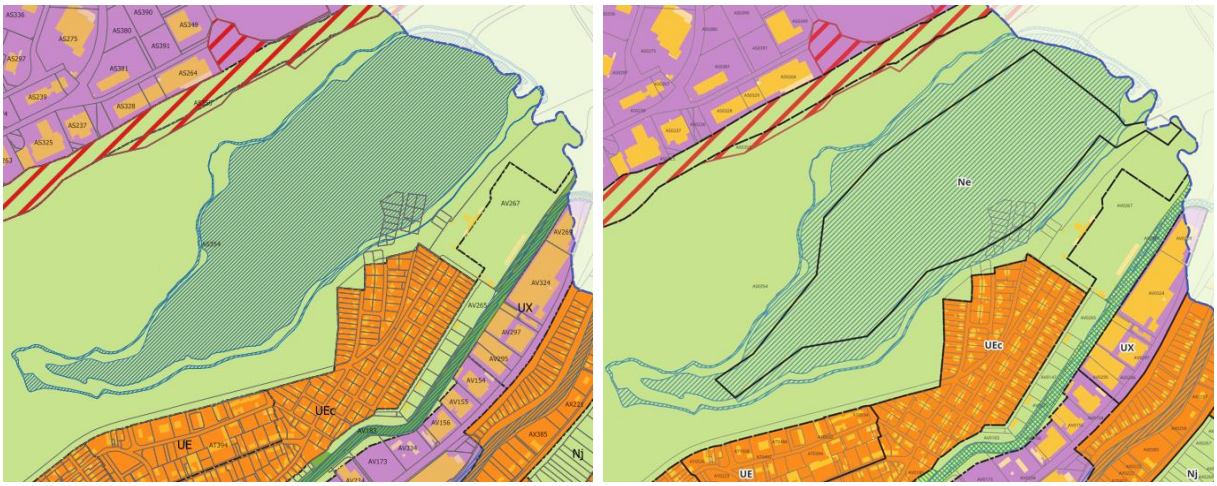


Superficie	18,5 hectares environ
Justification du choix du site pour le photovoltaïsme	Foncier public Système alternatif pour le photovoltaïque
Réalisation de l'expertise environnementale de terrain	Oui, en raison de la présence d'une zone humide inscrite au PLUi

Résultats de l'expertise environnementale de terrain		Maintien d'un espace de retrait de 10 mètres par rapport au pourtour du lac et prise en compte des rives du lac présentant un enjeu modéré de conservation
Evolution du PLUi	**Règlement graphique (plan de zonage)**	Classement de N à Ne Extension de la trame « milieu humide » délimitée au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme Report au périmètre « OAP » au règlement graphique
	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Réalisation d'une OAP prévoyant la protection des berges sensibles et de la végétation rivulaire

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*





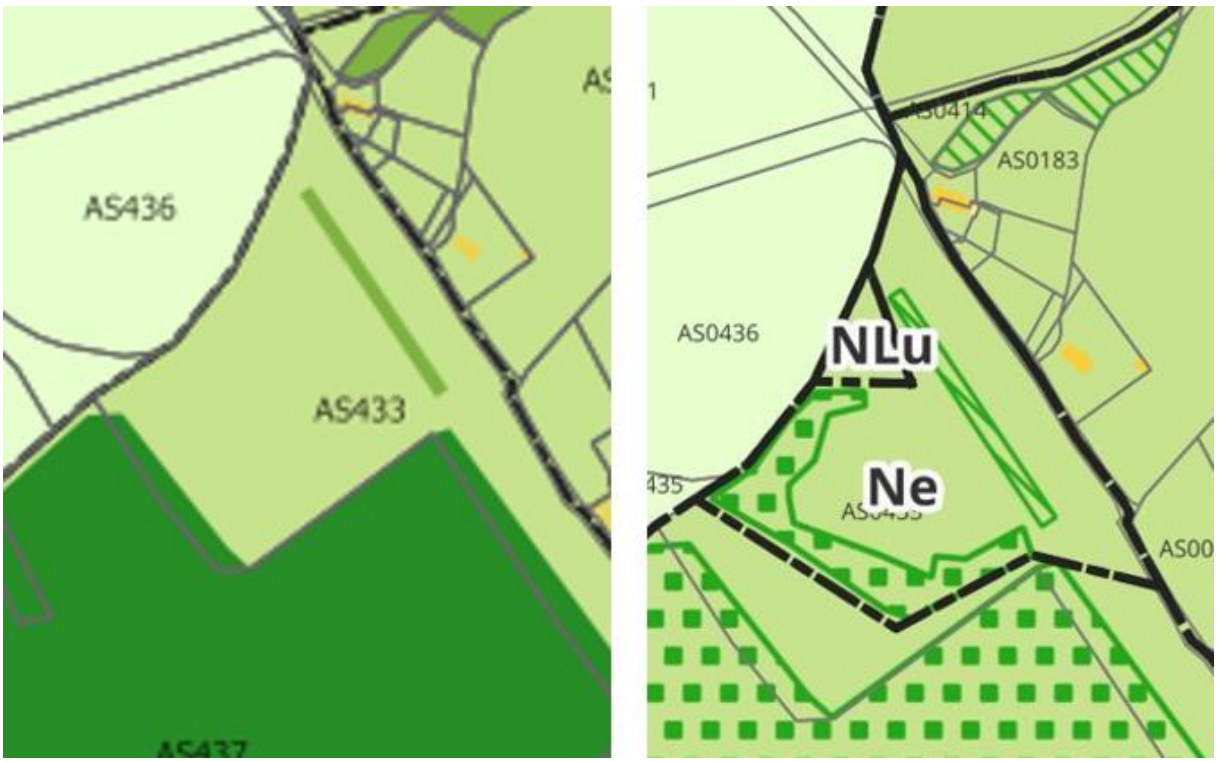
- **Site de Morteru, au pied du terril, à Sanvignes-les-Mines**

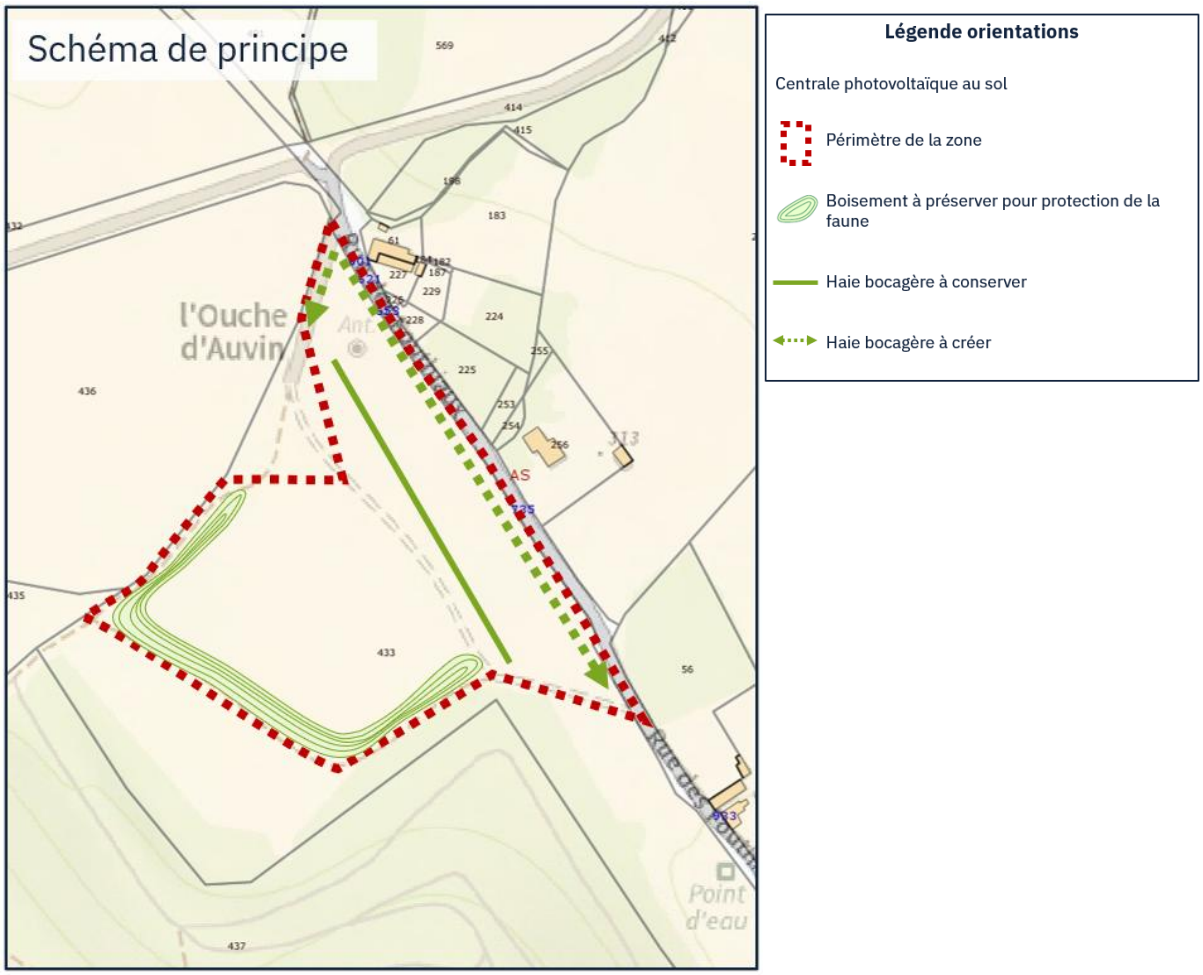


Superficie		2,5 hectares
Justification du choix du site pour le photovoltaïsme		Foncier public Surface en partie artificialisée
Réalisation de l'expertise environnementale de terrain		Oui, en raison de la présence d'une localisation au sein du réservoir de biodiversité ouvert du SRADDET
Résultats de l'expertise environnementale de terrain		Limitation de l'impact sur les végétations hygrophiles au Sud
Evolution du PLUi	**Règlement graphique (plan de zonage)**	Classement de N à Ne : la préservation des surfaces boisées réduit fortement l'aire d'implantation des panneaux et, pour cette raison, la zone Ne a été étendue au Nord-Est sur une prairie ne présentant pas d'intérêt écologique particulier, sous réserve de protéger la haie qui la borde, intéressante en tant qu'abri pour les oiseaux Inscription au plan de zonage des surfaces dites à enjeu modéré en réservoir de biodiversité « forêt » et « bocage / ripisylve » Report au périmètre « OAP » au règlement graphique
	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Réalisation d'une OAP prévoyant notamment la protection des surfaces boisées et de la haie, ainsi que la plantation d'une nouvelle haie en bordure orientale du site

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*





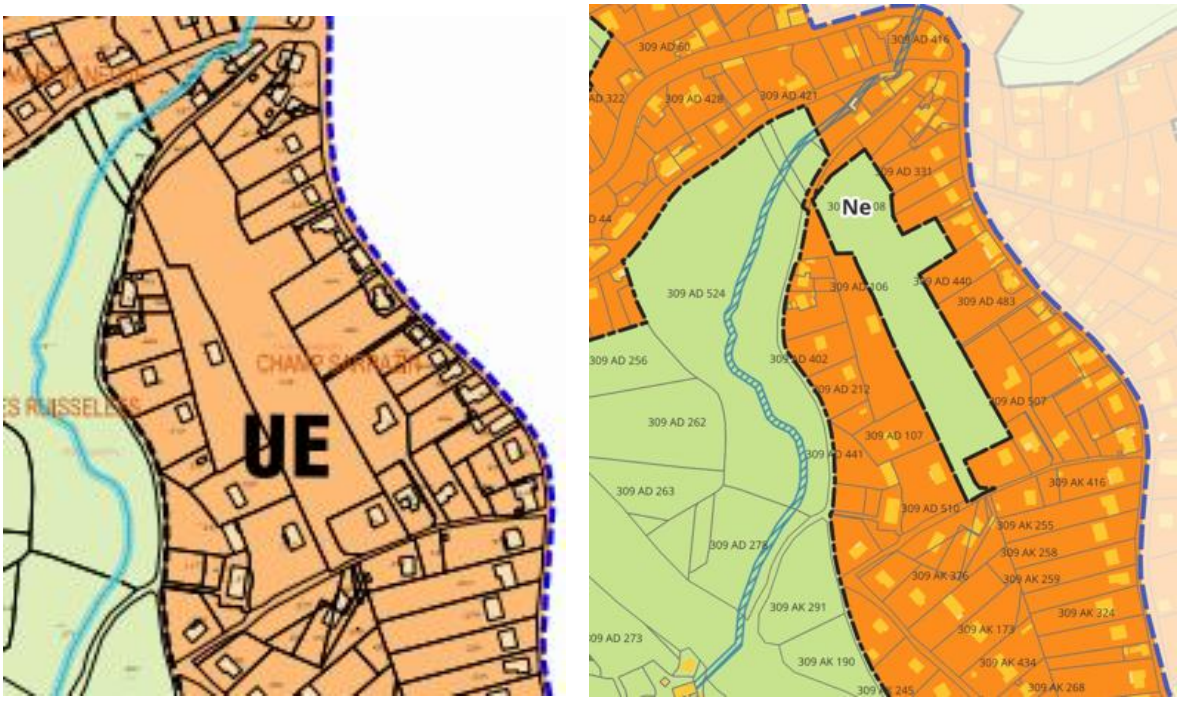
- **Site de Champ Sarrazin, au pied du terril, à Montcenis**



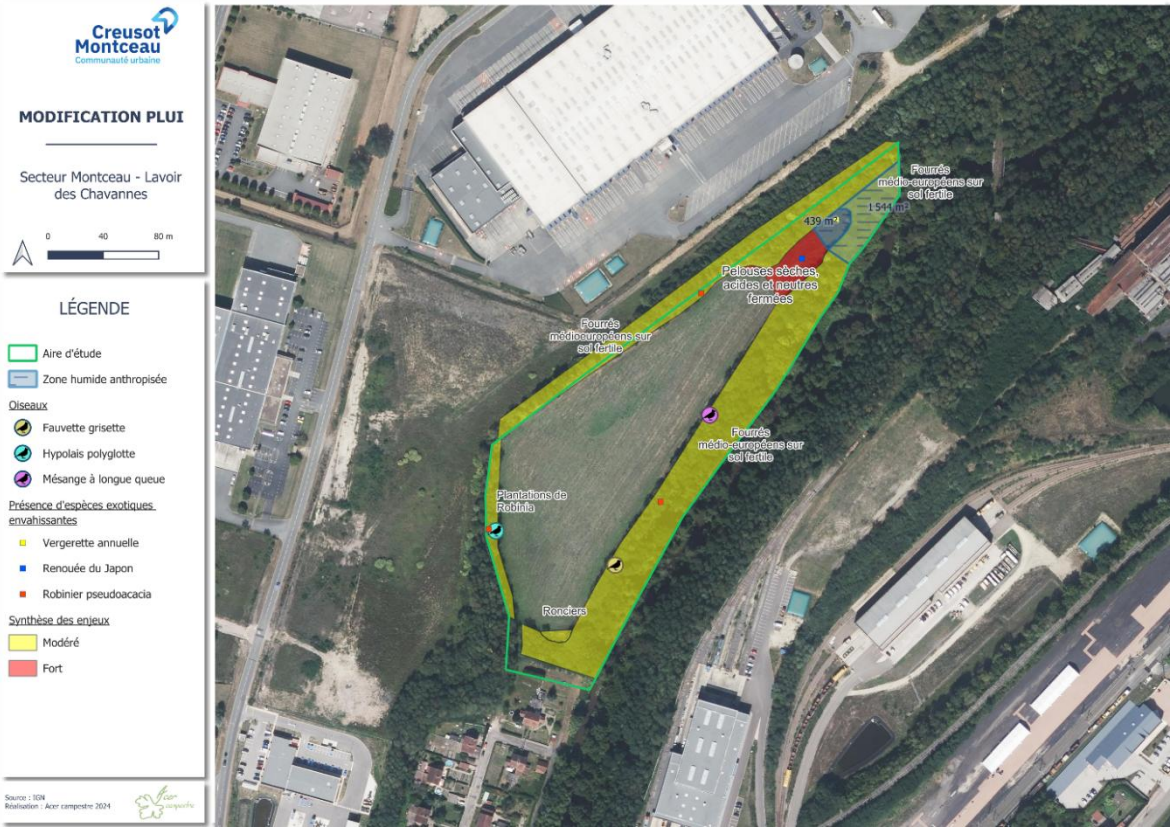
Superficie		1,3 hectares environ
Justification du choix du site pour le photovoltaïsme		Foncier public Tènement non aménageable pour de l'habitat : cuvette difficile d'accès et présentant de grosses difficultés en matière de raccordement aux réseaux
Réalisation de l'expertise environnementale de terrain		Pas d'enjeu environnemental spécifique identifié
Résultats de l'expertise environnementale de terrain		Sans objet
Evolution du PLUi	**Règlement graphique (plan de zonage)**	Classement de UE à Ne
	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Sans objet

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*



- **Site Le Lavoir des Chavannes et ses environs, à Montceau-les-Mines**



Superficie		4,1 hectares
Justification du choix du site pour le photovoltaïsme		Foncier public Environnement urbain
Réalisation de l'expertise environnementale de terrain		Oui, en raison d'une localisation en réservoir boisé et ouvert du SRADDET Proximité d'un ruisseau au Nord inscrit en zone humide au PLUi
Résultats de l'expertise environnementale de terrain		En partie en réservoir de biodiversité humide du SRADDET et milieux humides de Bourgogne Franche Comté Une partie du site protégée au PLUi au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme en tant que « milieu humide » et « réservoir de biodiversité forêts »
Evolution du PLUi	**Règlement graphique (plan de zonage)**	Classement de N à Ne Inscription au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : - des surfaces dites à enjeu fort (pelouses sèches) en réservoir de biodiversité « bocage / ripisylve » - d'une zone humide d'origine anthropique en « milieu humide »

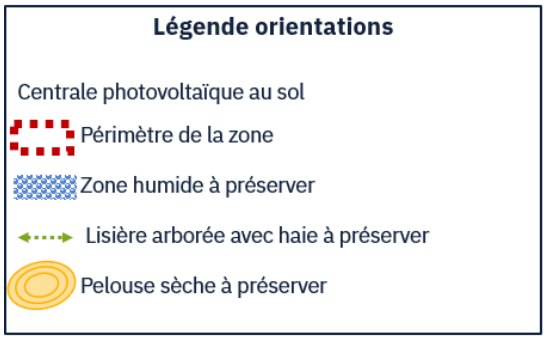
		- de la bande boisée dite à « enjeux modérés » en réservoir de biodiversité « forêts » Report au périmètre « OAP » au règlement graphique
	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Réalisation d'une OAP prévoyant la protection de la zone humide, de la pelouse sèche et de la bande boisée au Nord et au Sud-Ouest. Le bureau d'environnement préconise prioritairement la protection de cette bande boisée étroite en raison de son étroitesse

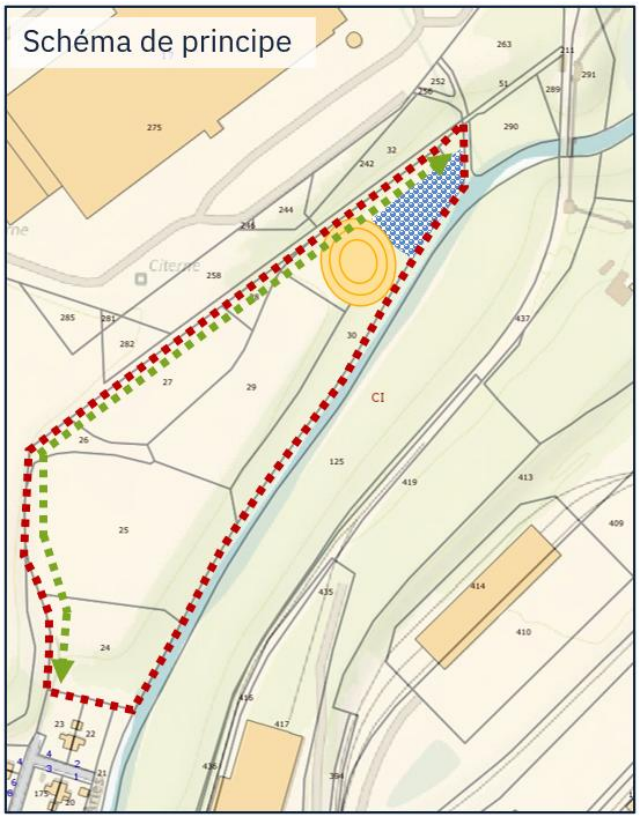
Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*



Réalisation d'une nouvelle OAP :





- **Site d'expérimentation agrivoltaïque Les Moirots, à Saint-Symphorien-de-Marmagne**



Superficie	3 hectares environ

Justification du choix du site pour l'agrivoltaïsme		Foncier public Site facilement accessible
Réalisation de l'expertise environnementale de terrain		Oui, en raison d'une localisation en réservoir ouvert du SRADDET et en raison de la présence de haies
Résultats de l'expertise environnementale de terrain		Identification de zones humides et d'un arbre « habitat » à protéger. En ce qui concerne les haies recensées en enjeu modéré : leur arrachage peut être envisagé sous réserve d'être replantées
Evolution du PLUi	**Règlement graphique (plan de zonage)**	Classement de A à Ag Inscription au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : - de zones humides en « milieu humide » - des haies identifiées en « enjeux modérés » en réservoir de biodiversité « bocage / ripisylve » Report au périmètre « OAP » au règlement graphique
	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Réalisation d'une OAP prévoyant la protection des zones humides, de l'arbre « habitat » et des haies d'essences vives à reconstituer pour compenser l'arrachage éventuel des haies

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*



Réalisation d'une nouvelle OAP :



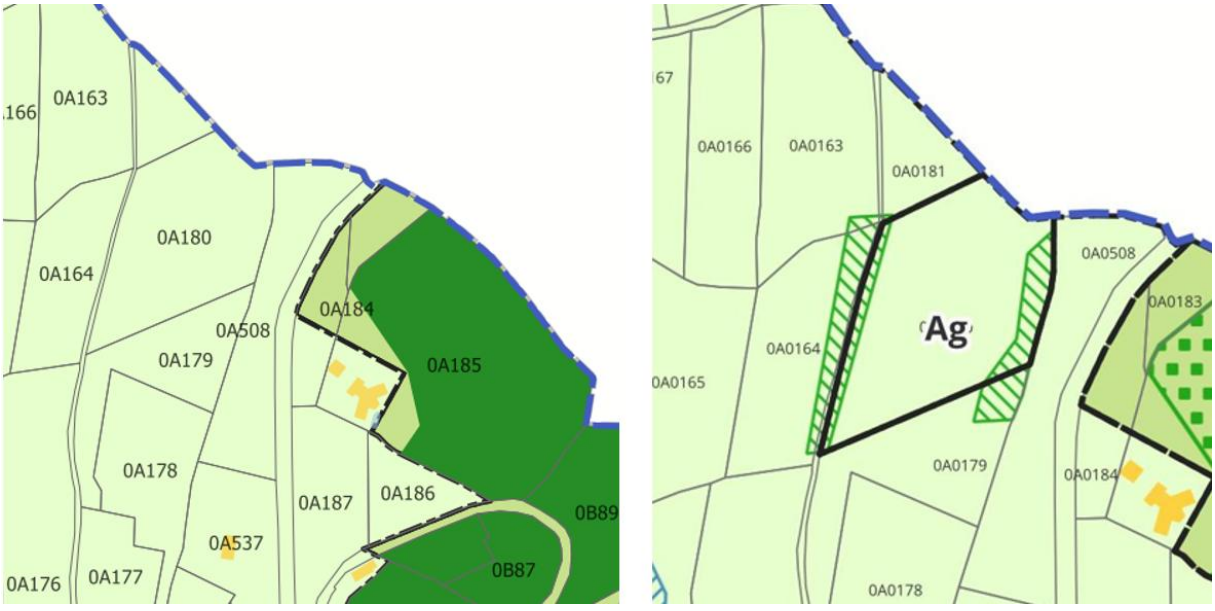
- **Site d'expérimentation agrivoltaïque Terre des Veaujean, à Mary**



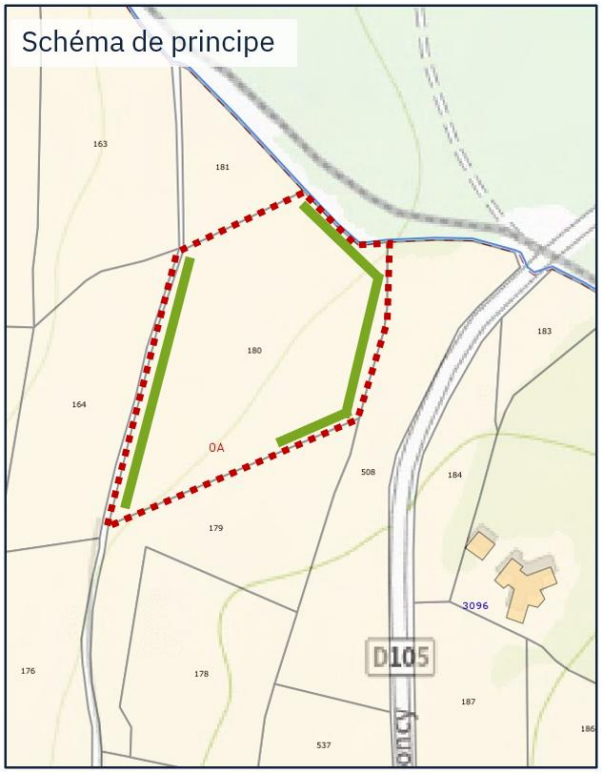
Superficie		0,9 hectares
Justification du choix du site pour l'agrivoltaïsme		Foncier public Site facilement accessible
Réalisation de l'expertise environnementale de terrain		Oui, en raison d'une localisation en réservoir ouvert du SRADDET
Résultats de l'expertise environnementale de terrain		Pas de sensibilité particulière hormis les deux haies qui encadrent le site à l'Est et à l'Ouest
Evolution du PLUi	**Règlement graphique (plan de zonage)**	Classement de A à Ag Inscription au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme des haies identifiées en « enjeux modérés » en réservoir de biodiversité « bocage / ripisylve » Report au périmètre « OAP » au règlement graphique
	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Réalisation d'une OAP prévoyant la protection des haies

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*



Réalisation d'une nouvelle OAP :



Légende orientations

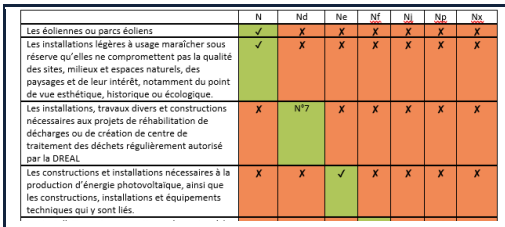
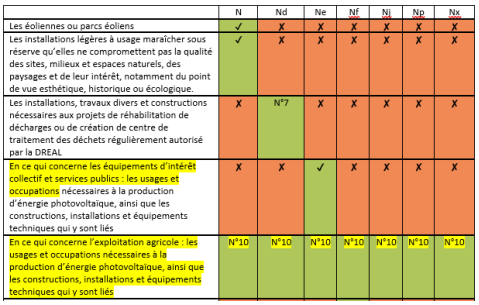
Centrale photovoltaïque au sol

Périmètre de la zone

Fourré à préserver

2. Règlement écrit

<table>
<tr><th><u>Règlement du PLUi non modifié :</u></th><th><u>Règlement du PLUi modifié :</u></th><th><u>Motifs des changements</u></th></tr>
<tr><td>ZONE N : DISPOSITIONS APPLICABLES</td><td>ZONE N : DISPOSITIONS APPLICABLES</td><td></td></tr>
<tr><td>Description de la zone :
(…)
- Ne : zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques</td><td>Description de la zone :
(…)
- Ne : zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques et à l’agrivoltaïsme</td><td>Permettre les installations agrivoltaïques comme alternative possible</td></tr>
<tr><td>A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE</td><td>A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE</td><td></td></tr>
<tr><td>Les destinations et sous destinations
<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous-destination</th><th colspan="7">Secteurs</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>N</th><th>Nd</th><th>Ne</th><th>Nf</th><th>Nj</th><th>Np</th><th>Nx</th></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Logement</td><td>N°1, N°2, N°3</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Hébergement</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Commerces et activités de services</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Restauration</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Commerce de gros</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Cinéma</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Equipements d’intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</td><td>N°6</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</td><td>N°6</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale</td><td>N°6</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Salle d’art et de spectacles</td><td>N°6</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Equipements sportifs</td><td>N°6</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Autres équipements recevant du public</td><td>N°6</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Exploitation forestière</td><td>N°4, N°5, N°7</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Activités des secteurs secondaires ou tertiaires</td><td>Industrie</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Entrepôt</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Bureau</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Centre de congrès et d’exposition</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
</table></td><td>Les destinations et sous destinations
<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous-destination</th><th colspan="7">Secteurs</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>N</th><th>Nd</th><th>Ne</th><th>Nf</th><th>Nj</th><th>Np</th><th>Nx</th></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Logement</td><td>N°1, N°2, N°3</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Hébergement</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Commerces et activités de services</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Restauration</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Commerce de gros</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Cinéma</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Equipements d’intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</td><td>N°6</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</td><td>N°6</td><td>X</td><td>N°8</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale</td><td>N°6</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Salle d’art et de spectacles</td><td>N°6</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Equipements sportifs</td><td>N°6</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Autres équipements recevant du public</td><td>N°6</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td>X</td><td>X</td><td>N°9</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Exploitation forestière</td><td>N°4, N°5, N°7</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Activités des secteurs secondaires ou tertiaires</td><td>Industrie</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Entrepôt</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Bureau</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Centre de congrès et d’exposition</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
</table></td><td>Autoriser les constructions nécessaires au photovoltaïque et à l’agrivoltaïque (transformateur, abri pour animaux)</td></tr>
<tr><td>Les autres usages et occupations</td><td>Les autres usages et occupations</td><td>Distinguer les usages et occupations d’une part et les constructions d’autre part.</td></tr>
</table>

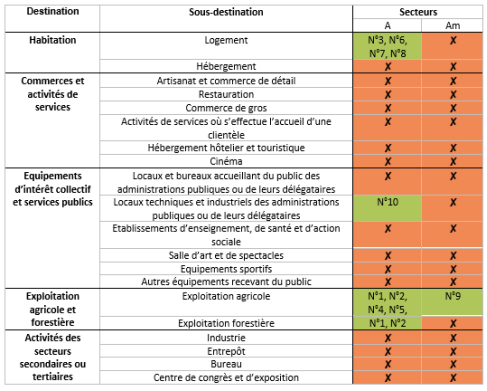
 N Nd Ne Nf Nj Np Nx Les éoliennes ou parcs éoliens ✓ ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ Les installations légères à usage maraîcher sous réserve qu'elles ne compromettent pas la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. ✓ ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ Les installations, travaux divers et constructions nécessaires aux projets de réhabilitation de décharges ou de création de centre de traitement des déchets régulièrement autorisé par la DREAL ✗ N°7 ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque, ainsi que les constructions, installations et équipements techniques qui y sont liés. ✗ ✗ ✓ ✗ ✗ ✗ ✗	 N Nd Ne Nf Nj Np Nx Les éoliennes ou parcs éoliens ✓ ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ Les installations légères à usage maraîcher sous réserve qu'elles ne compromettent pas la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. ✓ ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ Les installations, travaux divers et constructions nécessaires aux projets de réhabilitation de décharges ou de création de centre de traitement des déchets régulièrement autorisé par la DREAL ✗ N°7 ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ En ce qui concerne les équipements d'intérêt collectif et services publics : les usages et occupations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque, ainsi que les constructions, installations et équipements techniques qui y sont liés ✗ ✗ ✓ ✗ ✗ ✗ ✗ En ce qui concerne l'exploitation agricole : les usages et occupations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque, ainsi que les constructions, installations et équipements techniques qui y sont liés N°10 N°10 N°10 N°10 N°10 N°10 N°10	*L'ensemble de la zone et des sous-zones N peuvent connaître une activité agricole, raison pour laquelle l'agrivoltaïsme et le photovoltaïque sur bâti agricole sont possibles*
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions *Pas de dispositions particulière*	**Occupations et utilisations du sol admises sous conditions** **N°8 :** Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles sont liées à la production d'énergie photovoltaïque **N°9 :** Les constructions agricoles auront une emprise bâtie au sol cumulée limitée à 100 m² **N°10 :** Les installations photovoltaïques sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles garantissent le maintien d'une activité agricole principale, qu'elles sont réversibles, qu'elles n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol (fonctions biologiques, hydriques et climatiques). Elles sont constituées d'alignement de panneaux photovoltaïques montés sur châssis ou ancrées au sol par des mâts (ombrières fixes ou orientables), de serres et de hangars agricoles sur lesquels les modules photovoltaïques s'insèrent sur la toiture.	*Condition n°8 : conforter la vocation de la zone Ne à accueillir des centrales photovoltaïques* *Condition n°9 : limiter les constructions agricoles afin que ces dernières se limitent au strict besoin d'une installation agrivolatïque* *Condition n°10 : rappel des conditions applicables à l'agrivoltaïsme en cohérence avec la législation applicable et de la possibilité d'implantation des panneaux sur bâtiments agricoles*
B) CARACTERISIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	**B) CARACTERISIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**	
1 Implantation des constructions **1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** (…) **d) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (…) Leur implantation n'est pas réglementée.	**1 Implantation des constructions** **1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** (…) **d) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (…) Leur implantation n'est pas réglementée, sauf en zone Ne où les constructions et installations seront implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie. **e) Installations de panneaux solaires en lien avec une activité agricole (agrivoltaïsme)** Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas. Une marge de recul de 5	*Les panneaux solaires étant relativement hauts, l'instauration d'une règle spécifique de recul par rapport à la voie est nécessaire à la limitation de leur impact visuel*

	mètres minimal est demandée par rapport à toutes les voies et emprises publiques.	
1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (…) **a) Constructions neuves** Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers. (…)	**1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** (…) **a) Constructions neuves** Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers. Pour les constructions installations de panneaux solaires en lien avec une activité agricole (agrivoltaïsme), une marge de recul de 5 mètres minimale est demandée. En zone Ne, les constructions et installations nouvelles devront respecter une marge de recul minimale de 5 mètres. (…)	*Cette disposition permet de limiter l'impact visuel des panneaux solaires, mais également de conserver une marge de recul par rapport à des espaces agricoles et naturels ainsi que par rapport à des constructions voisines*
1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte : • que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ; • que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.	**1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte : • que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ; • que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°. De plus, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics en lien la production d'énergie photovoltaïque ainsi que pour les constructions et installations solaires en lien avec une activité agricole (agrivoltaïsme) : • L'espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes ou d'ombrières doit être au moins égale à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés au bord des panneaux d'une rangée, au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre ; • Les ancrages au sol doivent être sur des espaces très localisés et justifiés par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes. Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3m2/kWc.	*Il s'agit de la traduction réglementaire d'un des critères du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace*
1-4 Hauteur des constructions	**1-4 Hauteur des constructions**	*Il s'agit de la traduction réglementaire d'un des critères du*

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres. La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder R+1. Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).	La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres. La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder R+1. Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...). De plus, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics en lien avec la production d'énergie photovoltaïque : la hauteur des panneaux photovoltaïques est de 1,10 mètre minimum au point bas. La hauteur maximale des installations est de 6 mètres maximum au point haut du panneau. En zone Ne, la hauteur maximale est de 4 mètres au sommet du faîtage ou de l'acrotère pour les constructions. Pour les installations de panneaux solaires en lien avec une activité agricole (agrivoltaïsme), la hauteur minimale des panneaux est de 2,40 mètres au point bas. La hauteur maximale des panneaux est de 6 mètres.	*décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace. La hauteur minimale prévue par le décret est toutefois majorée à 2,40 mètres afin de permettre l'élevage bovin sous panneau photovoltaïque. Les règles de hauteur maximale visent quant à elles à limiter l'impact visuel des constructions et des installations*
Non réglementée	**1-5 Emprise au sol** Hors zone Ne : l'emprise au sol formée par l'ensemble des panneaux photovoltaïques, inter-rangs compris doit être d'un seul tenant et ne doit pas excéder 100m2 à l'échelle de l'unité foncière.	*Cette disposition a pour objectif de limiter l'impact de l'agrivoltaïsme sur l'environnement et le paysage, en accord avec la stratégie communautaire pour le photovoltaïsme*
2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »	**2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »	*Des dispositions ciblées ont été ajoutées, afin de faciliter l'intégration paysagère des projets sans risquer de les bloquer*

Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites. Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits. L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.	Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites. Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits. L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit. Les constructions en lien avec la production photovoltaïque ou agrivoltaïque devront soit être masquées par des plantations d'essences végétales locales soit faire l'objet d'un traitement de leur aspect extérieur (exemple : bardage bois) permettant de les intégrer visuellement à leur environnement agricole et naturel. Les équipements techniques seront intégrés dans l'architecture des constructions et des installations. Une cohérence de forme, de couleur et de matériaux avec le contexte naturel ou bâti sera recherchée afin de garantir leur bonne intégration.	
2-2 Constructions neuves (…) **<u>Clôtures :</u>** (…)	**2-2 Constructions neuves** (…) **<u>Clôtures :</u>** (…) En zone Ne, les clôtures seront des grillages non occultant ou des clôtures à claire-voie avec au minimum 75% de vide, sans base linéaire maçonnée. Elles doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la faune.	*Il s'agit de la traduction réglementaire d'un des critères du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace. Des précisions ont été ajoutées sur l'ajourage des clôtures afin de garantir une perméabilité visuelle et écologique adaptée à l'environnement agriciole et naturel*
3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	**3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**	*Il s'agit de la traduction réglementaire d'un des critères du*

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés pour participer à l'intégration des constructions dans l'environnement rural et paysager. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les clôtures, lorsqu'elles existent, devront être à caractère végétal et plantées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes, et non doublées d'un grillage. (…)	Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés pour participer à l'intégration des constructions dans l'environnement rural et paysager. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les clôtures, lorsqu'elles existent, devront être à caractère végétal et plantées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes, et non doublées d'un grillage. Cette disposition ne s'applique pas en secteur Ne. En ce qui concerne les constructions en lien avec la production photovoltaïque ou agrivoltaïque une absence de revêtement ou la mise en place d'un revêtement drainant ou perméable est privilégié pour l'aménagement des voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques. (…)	*décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace.*

Règlement du PLUi non modifié :	***Règlement du PLUi modifié :***	***Motifs des changements***
ZONE A : DISPOSITIONS APPLICABLES	**ZONE A : DISPOSITIONS APPLICABLES**	
Description de la zone : (…)	**Description de la zone :** (…) - Ag : zone réservée à la production d'énergie solaire en lien avec une activité agricoile (agrivoltaïsme)	*Création d'une zone Ag dédiée à l'agrivoltaïsme*
A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	**A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**	
Les destinations et sous destinations 	**Les destinations et sous destinations**	*Les destinations de construction admises en zone Ag sont très limitées : ce sont notamment des constructions liées à l'exploitation agricole et forestière nécessaires à l'agrivoltaïsme (transformateur, abri à animaux)*

Destination	Sous-destination	Secteurs	
		A	Am
Habitation	Logement	N°3, N°6, N°7, N°8	X
	Hébergement	X	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°10	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salle d'art et de spectacles	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	N°1, N°2, N°4, N°5,	N°9
	Exploitation forestière	N°1, N°2	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

Destination	Sous-destination	Secteurs		
		A	Ag	Am
Habitation	Logement	N°3, N°6, N°7, N°8	X	X
	Hébergement	X	X	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Restauration	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°10	N°10	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salle d'art et de spectacles	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	N°1, N°2, N°4, N°5,	N°1, N°2	N°9
	Exploitation forestière	N°1, N°2	N°1, N°2	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

Les autres usages et occupations

	A	Am
Les éoliennes ou parcs éoliens	✓	X
Les équipements d'intérêt collectif en matière d'antennes de télécommunications	✓	
Les carrières	X	X
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	X	X
Les constructions ou installations à moins de 20 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	X	X
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	X	X

Les autres usages et occupations

	A	Ag	Am
Les éoliennes ou parcs éoliens	✓	X	X
Les équipements d'intérêt collectif en matière d'antennes de télécommunications	✓	X	X
Les carrières	X	X	X
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	X	X	X
Les constructions ou installations à moins de 20 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	X	X	X
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	X	X	X
Les terrains de camping	X	X	X
Les panneaux photovoltaïques hors ceux liés à l'évolution et aux annexes des bâtiments existants	N°13	N°14	N°13

Les autres usages et occupations du sol sont très réduits afin de réserver la zone à l'agrivoltaïsme

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Pas de dispositions particulière

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

N°13 (sauf zone Ag) : Les installations photovoltaïques sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles garantissent le maintien d'une activité agricole principale, qu'elles sont réversibles, qu'elles n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol (fonctions biologiques, hydriques et climatiques).

Elles sont constituées d'alignement de panneaux photovoltaïques montés sur châssis ou ancrées au sol par des mâts (ombrières fixes ou orientables), de serres et de hangars agricoles sur lesquels les modules photovoltaïques s'insèrent sur la toiture.

N°14 (zone Ag)

Les installations photovoltaïques sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une activité de production agricole, qu'elles sont réversibles, qu'elles n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol (fonctions biologiques, hydriques et climatiques).

Elles sont constituées d'alignement de panneaux photovoltaïques montés sur châssis ou ancrées au sol par des mâts (ombrières fixes ou orientables), de serres et de hangars agricoles sur lesquels les modules photovoltaïques s'insèrent sur la toiture.

Rappel des conditions applicables à l'agrivoltaïsme en cohérence avec la législation applicable et de la possibilité d'implantation des panneaux sur bâtiments agricoles

B) CARACTERISIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	B) CARACTERISIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
1 Implantation des constructions **1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** (…) **b) Constructions neuves situées en dehors des parties actuellement urbanisées** (…) Dans tous les autres cas, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie.	**1 Implantation des constructions** **1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** (…) **b) Constructions neuves situées en dehors des parties actuellement urbanisées** (…) Dans tous les autres cas, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie. Pour les constructions et installations de panneaux solaires en lien avec une activité agricole (agrivoltaïsme), un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie est demandé.	*Les panneaux solaires étant relativement hauts, l'instauration d'une règle spécifique de recul par rapport à la voie est nécessaire à la limitation de leur impact visuel*
1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (…) **a) Constructions neuves** Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers. (…)	**1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** (…) **a) Constructions neuves** Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers. Pour les constructions et installations de panneaux solaires en lien avec une activité agricole (agrivoltaïsme), une marge de recul de 5 mètres minimal est demandée (…)	*Cette disposition permet de limiter l'impact visuel des panneaux solaires, mais également de conserver une marge de recul par rapport à des espaces agricoles et naturels ainsi que par rapport à des constructions voisines*
1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte : • que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ; • que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.	**1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte : • que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ; • que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°. De plus, pour les installations de panneaux solaires en lien avec une activité agricole (agrivoltaïsme) : l'espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes ou d'ombrières doit être au moins égale à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés au bord des panneaux d'une rangée, au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre.	*Cette disposition est inspirée des critères du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace.* *Elle limite l'impact sur les espaces agricoles bien que le décret susmentionné ne concerne pas l'agrivoltaïsme*

1-4 Hauteur des constructions (…) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).	**1-4 Hauteur des constructions** (…) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...). Pour les installations de panneaux solaires en lien avec une activité agricole (agrivoltaïsme), la hauteur minimale des panneaux est de 2,40 mètres au point bas La hauteur maximale des panneaux est de 6mètres.	*Il s'agit de la traduction réglementaire d'un des critères du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace. La hauteur minimale prévue par le décret est toutefois majorée à 2,40 mètres afin de permettre l'élevage bovin sous panneau photovoltaïque.* *Les règles de hauteur maximale visent quant à elles à limiter l'impact visuel des installations*
Non réglementée	**1-5 Emprise au sol** Hors zone Ag : l'emprise au sol formée par l'ensemble des panneaux photovoltaïques, inter-rangs compris doit être d'un seul tenant et ne doit pas excéder 100m2 à l'échelle de l'unité foncière.	*Cette disposition a pour objectif de limiter l'impact de l'agrivoltaïsme sur l'environnement et le paysage, en accord avec la stratégie communautaire pour le photovoltaïsme*

3. Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

La présente modification porte sur la délimitation de 9 STECAL :

- **Huit projets à vocation de loisirs et touristiques** (gîtes de grandes tailles, camping de petites tailles, halte nautique, centre équestre avec salle de spectacle) dont le développement s'appuie sur :
  - Des points d'appuis culturels et touristiques que sont : les villes-centre, le Canal du Centre, l'eurovélo 6, les nombreux plans d'eau du territoire communautaire
  - Leur insertion dans le maillage d'itinérance touristique, pédestre et cyclable, connecté aux gares
  - Le développement des capacités d'hébergement du territoire
- **Un projet de site d'expérimentation et d'enseignement agronomique**

Le développement de ces activités s'inscrit dans la mise en œuvre de la stratégie d'aménagement du PADD. Deux des cinq axes sont orientés vers la valorisation du territoire dans sa double dimension urbaine et rurale. Si le développement de l'offre touristique est prévue dans l'axe « organiser un territoire urbain et rural », celui doit s'inscrire dans un embellissement du cadre de vie comme le prévoit le quatrième axe du PADD. Dans ce contexte, la stratégie touristique de la CUCM est d'orienter les projets vers la réhabilitation du patrimoine bâti et le confortement des grands secteurs stratégiques listés par le PADD : les caneaux, l'Eurovélo 6, les plans d'eau, issus notamment de l'exploitation minière, ainsi que les villages et cités de caractère.

a. Le contexte réglementaire de la délimitation des STECAL

Les 9 projets susmentionnés nécessitent l'accueil de destinations et de activités non autorisées en zones A et N : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique. Aussi, il est nécessaire de délimiter des STECAL.

Toutefois, la délimitation de STECAL doit répondre aux critères établis à l'article L151-13 du code de l'urbanisme :

- un caractère exceptionnel, qu'il faut justifier par la réalité du projet, par sa compatibilité avec sa localisation dans un site agricole et naturel, ainsi que par l'impossibilité de le développer ailleurs,
- une taille et une capacité d'accueil limitées, qu'il faut traduire par des règles de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- des conditions de desserte par les réseaux publics et la satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité. Il faut souligner que le règlement écrit du PLUi en zones A et N n'interdit pas une desserte par des réseaux privatifs lorsque les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité l'exigent

Dans ce contexte, quatre demandes de création de STECAL n'ont pas été retenues, principalement pour le motif que le projet n'était pas suffisamment avancé, au risque d'une artificialisation significative d'espaces.

b. L'expertise environnementale des STECAL

La délimitation de nouveaux STECAL peut être impactante notamment pour la biodiversité. Les STECAL ne croisent pas des enjeux environnementaux connus : inventaire des milieux humides de BFC, prélocalisation des

zones humides de la Bourbince, ZNIEFF de type 1, Natura 2000, trame verte et bleue (réservoir de biodiversité du SRADDET BFC), éléments protégés dans le PLUi, etc.

Toutefois, une étude préalable « à dire d'expert » par le bureau d'études en charge de l'expertise environnementale a identifié des sensibilités potentielles pour quatre STECAL, en raison des enjeux de faune potentiels liés à la présence de bâtiments à l'abandon, d'arbres remarquables, ou en raison de l'artificialisation du site. Une expertise terrain a ainsi été menée pour ces quatre STECAL.

c. La traduction réglementaire de la délimitation des STECAL

i. Evolution réglementaire globale

Il a été nécessaire de créer des nouveaux sous-zonages afin que ceux-ci répondent aux conditions définies à l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, il a été nécessaire que les règles de hauteur, d'implantation et de densité des constructions aient été émises au plus près des besoins réels du projet.

Quatre sous-zones ont ainsi été créées, impliquant des évolutions apportées au règlement écrit afin notamment de définir les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions dans ces zones, ainsi que les règles de hauteur, d'implantation et de densité des constructions :

- 4 STECAL dans un nouveau zonage **ALhr** totalisant **2 hectares.** Ce sous-zonage correspond à un projet de reconversion de bâtiments avec constructibilité nouvelle très réduite. Les principaux changements apportés au règlement écrit sont la hauteur limitée à 5 mètres et une emprise au sol des constructions nouvelles réduite (100 m² d'emprise au sol)
- 1 STECAL dans un nouveau zonage **ALhn** totalisant **0,4 hectares.** Ce sous-zonage est rendu nécessaire par la spécificité du projet, celle d'un nouveau camping à Marmagne, ainsi que par un besoin de règles renforcées de réduction de la constructibilité et de préservation des surfaces végétalisées et de pleine terre. Ainsi, le règlement interdit les constructions nouvelles, seule l'extension du bâti existant dans la limite de 20 m² d'emprise au sol étant admise. De plus, un coefficient de surfaces végétalisées de 90%, dont 80% de pleine terre, est prévu.
- 3 STECAL dans un nouveau zonage **NLah** totalisant **2,9 hectares.** Ce sous-zonage est destiné à des projets de constructibilité un peu plus significatifs parce que localisés dans les secteurs stratégiques pour le développement touristique du territoire : canal du centre, plans d'eau liés aux anciennes mines. La constructibilité reste très encadrée puisqu'elle est limitée à 300 m² maximum avec une hauteur maximale de 5 mètres.
- 1 STECAL dans un nouveau zonage NLhc totalisant **0,4 hectares.** Ce sous-zonage est rendu nécessaire par la spécificité du projet, celle d'une extension d'une aire de camping-car, justifiant des possibilités de construire très réduites (50 m² d'emprise au sol).

Le règlement écrit prévoit d'autres dispositions pour renforcer l'insertion des STECAL dans leur environnement, plus particulièrement dans le cadre du traitement des voiries et des aires de stationnement, ainsi que dans les implantations par rapport aux voies et limites de propriété.

De plus, afin de prendre en compte la sensibilité environnementale du site destiné à accueillir le camping de Marmagne, une nouvelle OAP a été établie afin réduire et de compenser les incidences du projet.

ii. Détail des évolutions réglementaires

1. Evolution du zonage et des OAP

- **Transformation du bâtiment en gîte pour 50 couchages, à Blanzy**

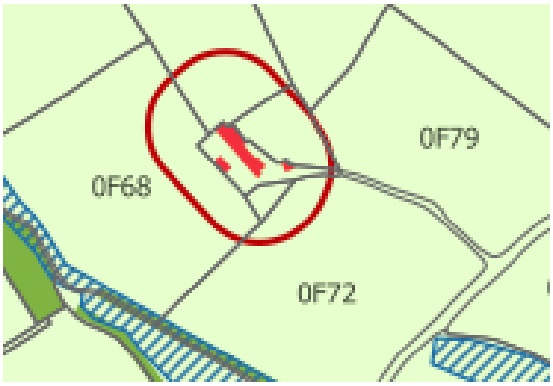
Superficie	0,5 ha environ
Réalisation d'une expertise environnementale de terrain	Oui, en raison des enjeux faune potentiels dans certains bâtiments et au niveau de certains arbres. L'expertise environnementale définit un ensemble de mesures applicable au projet d'aménagement et de constructions, sans incidences sur la délimitation du STECAL proprement dite
Insertion dans l'environnement et compatibilité caractère naturel, agricole	Ce projet porte sur la réhabilitation d'un ancien corps de ferme : il s'insère bien dans son environnement puisqu'il s'intègre à une architecture vernaculaire adaptée à son site De plus, la prise en compte des mesures environnementales au moment du projet d'aménagement et de construction permettra de conserver les composantes de la richesse du site
Conditions de desserte par les réseaux publics et satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement	Le site répond aux conditions de desserte par les réseaux publics et de satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement : • Site accessible par la route • Assainissement non collectif • Ligne électrique basse tension • Réseau public eau PVC 60 • Borne incendie conforme 63 m3/h à moins de 200m
Caractère exceptionnel du STECAL	Caractère exceptionnel avéré : • Projet étroitement associé à la mise en valeur d'un site, qui ne peut donc pas être développé ailleurs, notamment en milieu urbain • Projet très avancé dans sa réflexion au regard des éléments fournis par le porteur de projet
Evolution du PLUi	Classement en zone ALhr en lieu et place de la zone A Suppression au plan de zonage de l'identification en tant qu'exploitation agricole (cercle rouge) Suppression du pastillage « changement de destination »



Fond de plan : géoportail / surfaces au RPG

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*







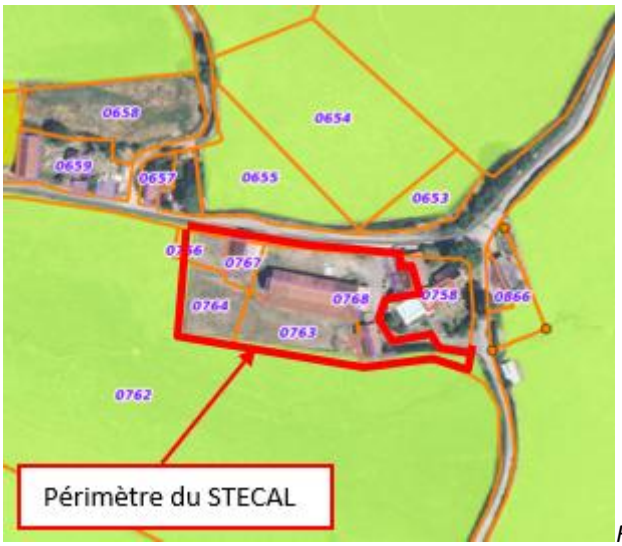




- **Lieu de ressources agro-écologiques à Saint-Symphorien-de-Marmagne**

Superficie	0,5 ha environ
Réalisation d'une expertise environnementale de terrain	Non pas de sensibilité environnementale potentielle identifiée
Insertion dans l'environnement et compatibilité caractère naturel, agricole	Ce projet porte sur la réhabilitation d'une ancienne grange : il s'insère bien dans son environnement puisqu'il s'intègre à une architecture vernaculaire adaptée à son site

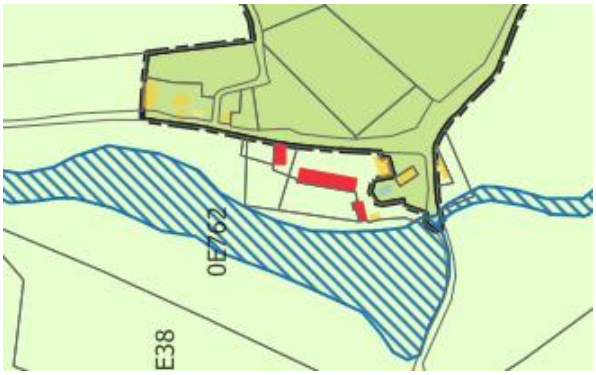
	De plus, l'activité est étroitement liée au site et à l'environnement agricole et naturel puisqu'elle est axée sur l'enseignement et la mise en pratique de savoir-faire pour le mode agricole
Conditions de desserte par les réseaux publics et satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement	Le site répond aux conditions de desserte par les réseaux publics et de satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement : • Site accessible par la route • Assainissement non collectif • Ligne électrique basse tension • Réseau public eau PVC 110. Vigilance : en fonction des travaux une localisation précise de la conduite devra être réalisée car elle passe en domaine privé • Equipement privé en matière de défense incendie en raison de l'absence de poteau incendie
Caractère exceptionnel du STECAL	Caractère exceptionnel avéré : • Projet étroitement associé à la mise en valeur d'un site, qui ne peut donc pas être développé ailleurs, notamment en milieu urbain • Projet très avancé dans sa réflexion au regard des éléments fournis par le porteur de projet
Evolution du PLUi	Classement en zone ALhr en lieu et place de la zone A Suppression du pastillage « changement de destination »



Fond de plan : géoportail / surfaces au RPG

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*



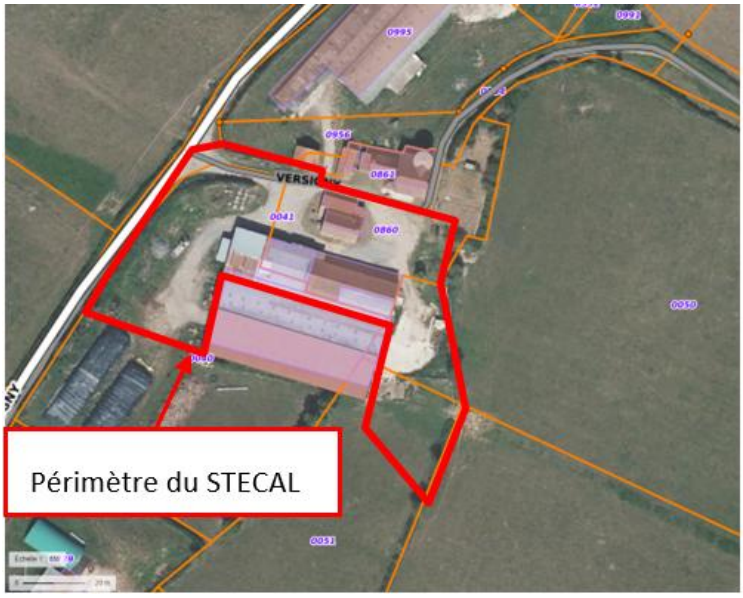




- **Salle de réception à Perrecy-les-Forges**

Superficie	0,5 ha environ
Réalisation d'une expertise environnementale de terrain	Oui, en raison des enjeux faune potentiels dans certains bâtiments et au niveau de certains arbres. L'expertise environnementale définit un ensemble de mesures applicable au projet d'aménagement et de constructions, sans incidences sur la délimitation du STECAL proprement dite
Insertion dans l'environnement et compatibilité caractère naturel, agricole	Ce projet porte sur la réhabilitation d'une ancienne bâtisse en pierre attenante d'un grand hangar agricole désaffecté, sur un espace artificialisé : il permet ainsi la réhabilitation d'un patrimoine ancien et la remise en état d'une friche bâtie. L'impact est très réduit sur les espaces agricoles limitrophes (moins de 0,1 hectare) afin de permettre l'implantation de l'assainissement autonome
Conditions de desserte par les réseaux publics et satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement	Le site répond aux conditions de desserte par les réseaux publics et de satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement : • Site accessible par la route • Assainissement non collectif • Ligne électrique basse tension • Réseau public eau PVC 50 et 110 • La conformité du poteau incendie, situé sur la commune voisine, devra être vérifiée au moment du projet futur

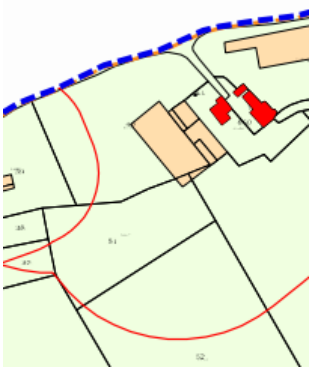
Caractère exceptionnel du STECAL	Caractère exceptionnel avéré : • Projet étroitement associé à la remise en état de bâtiments désaffectés • Projet très avancé dans sa réflexion au regard des éléments fournis par le porteur de projet
Evolution du PLUi	Classement en zone ALhr en lieu et place de la zone A



Fond de plan : géoportail

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*





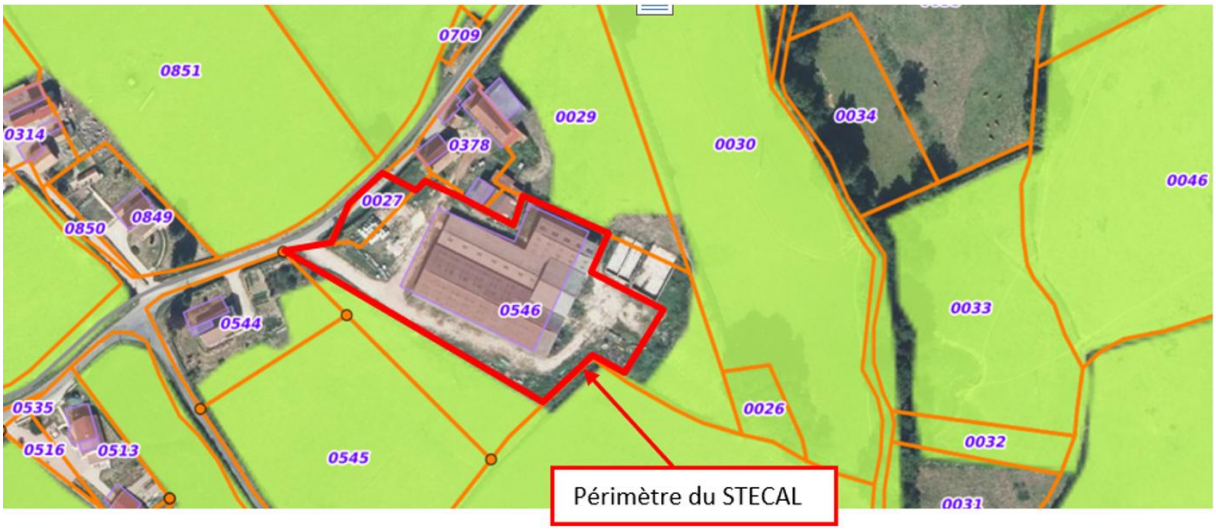




Ci-dessus : vue d'ensemble de la longère (espaces ouverts peu favorables aux chiroptères) en haut et façade est (quelques anfractuosités favorables au Moineau domestique)

- **Activité équestre (éducative et représentations) à Saint-Romain-sous-Gourdon**

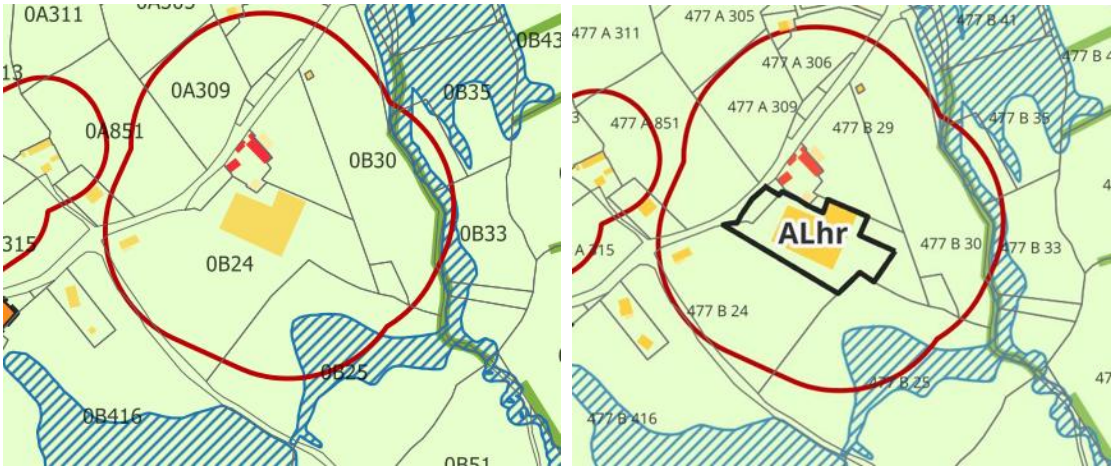
Superficie	0,6 ha environ
Réalisation d'une expertise environnementale de terrain	Non pas de sensibilité environnementale potentielle identifiée
Insertion dans l'environnement et compatibilité caractère naturel, agricole	Ce projet porte sur la réutilisation d'anciens bâtiments agricoles pour une activité d'enseignement et de spectacle équestre. Celle-ci n'est pas considérée comme agricole, mais elle reste étroitement liée à son environnement agricole. Notamment, le site impacte des espaces déjà artificialisés, les prairies limitrophes étant préservées et utilisées pour les chevaux
Conditions de desserte par les réseaux publics et satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement	Le site répond aux conditions de desserte par les réseaux publics et de satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement : • Site accessible par la route • Assainissement non collectif • Ligne électrique basse tension • Réseau public eau à vérifier au moment de l'autorisation d'urbanisme : les dispositions du règlement écrit s'appliqueront (raccordée au réseau public d'eau potable ou dispositif spécifique existant ou projeté sur la propriété du projet • Poteau incendie à 200 mètres mais avec faible débit : conformité à vérifier ou à défaut un équipement privé est à prévoir
Caractère exceptionnel du STECAL	Caractère exceptionnel avéré : • Projet étroitement associé à la remise en état de bâtiments désaffectés et au maintien des prairies limitrophes • Projet très avancé dans sa réflexion au regard des éléments fournis par le porteur de projet
Evolution du PLUi	Classement en zone ALhr en lieu et place de la zone A



Fond de plan : géoportail

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*



- **Projet de camping, à Marmagne**

Superficie	0,4 ha environ
Réalisation d'une expertise environnementale de terrain	Oui, en raison de l'artificialisation des espaces induite par le projet. L'expertise environnementale a identifié une prairie d'intérêt communautaire. Celle-ci présente un état de conservation moyen, raison pour laquelle le niveau d'enjeux a été établi à un niveau dit « moyen »
Insertion dans l'environnement et compatibilité caractère naturel, agricole	Ce projet porte sur un projet de camping de 9 emplacements qui s'inscrit dans le prolongement d'une activité de gîte rural dans des bâtiments limitrophes du terrain. Il s'agit donc d'une activité compatible avec son environnement agricole et naturel en raison de sa taille modeste et de sa localisation au sein d'un hameau.

		Toutefois, le bureau d'études préconise de limiter au maximum l'impact sur la prairie naturelle, afin notamment d'éviter les effets de piétinement et de favoriser une gestion adaptée à la conservation de la prairie et à l'amélioration de son état de conservation sur une bonne moitié du terrain.
Conditions de desserte par les réseaux publics et satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement		Le site répond aux conditions de desserte par les réseaux publics et de satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement : • Site accessible par la route • Assainissement collectif • Ligne électrique basse tension • Réseau public eau PVC 160 : vigilance la conduite traverse le terrain – localisation précise à déterminer • Equipement privé incendie à prévoir : poteau incendie à plus de 200m et non conforme au 60m3/h
Caractère exceptionnel du STECAL		Caractère exceptionnel avéré : • Projet étroitement associé au maintien d'une vie de hameau • Projet n'offrant pas d'alternative en matière de localisation puisqu'il s'inscrit dans le prolongement de l'activité du gîte limitrophe • Projet très avancé dans sa réflexion grâce notamment au travail itératif mené avec le bureau d'études en charge de l'expertise environnementale
Evolution du PLUi	**Plan de zonage**	Classement en zone ALhn en lieu et place de la zone A Inscription des arbres et des boisements limitant le site en tant que « réservoir de biodiversité bocage /ripisylve »
	OAP	Réalisation d'une OAP nouvelle prévoyant la protection, venant renforcer et préciser les dispositions réglementaires : maintien de la prairie naturelle sur une grande moitié du terrain afin d'améliorer son état de conservation ; maintien d'une surface végétalisée au niveau des emplacements et traitement des espaces de circulation en matériaux perméables ou semi perméables ; identification du bâtiment en pierre à conserver pour accueillir les sanitaires ; limitation de la voie d'accès



Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*







Vue d'ensemble de la parcelle, prairie de fauche favorable à la nidification d'oiseaux protégés.

L'OAP a été réalisée en lien avec le bureau d'études en charge de l'expertise environnementale :

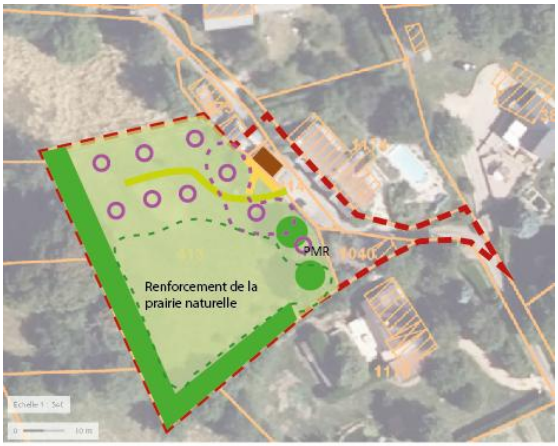
- *Ci-dessous à gauche : première version de l'OAP. Le bureau d'études en environnement a indiqué que l'utilisation du site en aire de camping pouvait être incompatible avec la conservation de la prairie naturelle*
- *Ci-dessous à droite : seconde version de l'OAP. La plus grosse moitié du terrain est conservée en prairie naturelle pour laquelle des mesures de gestion adaptées doivent permettre une amélioration de l'état actuel de conservation. La partie exploitée du camping se limite à la partie Nord du tènement, en réduisant au maximum l'impact des aménagements et en prévoyant une gestion adaptée au maintien d'un état le plus naturel possible*



AIRE NATURELLE DE CAMPING

Légende

- Maintien de la surface en prairie
- Franges boisées à maintenir
- Arbres à conserver
- Emplacements de 300 m² minimum dont emplacement PMR (Personne à Mobilité Réduite)
- Préservation du bâti existant en pierre pour installation des sanitaires
- Voie trois mètres de large maximum en matériaux poreux
- Accès sanitaires en matériaux semi-per méables visibles et tactiles
- Cheminement piéton informel avec maintien du couvert végétal
- Aire de jeux naturelle : mobilier léger, sans imperméabilisation
- Implantation des vans au plus près de l'entrée



AIRE NATURELLE DE CAMPING

Légende

- Maintien de la prairie naturelel
- Franges boisées à maintenir
- Arbres à conserver
- Emplacements de 300 m² minimum dont emplacement PMR (Personne à Mobilité Réduite)
- Préservation du bâti existant en pierre pour installation des sanitaires
- Voie trois mètres de large maximum en matériaux poreux
- Accès sanitaires en matériaux semi-per méables visibles et tactiles
- Cheminement piéton informel avec maintien du couvert végétal
- Renforcement de la prairie naturelle par un système de fauche adaptée
- Implantation des vans au plus près de l'entrée

- **Transformation des bâtiments vacants d'une ancienne auberge en hébergement, à Montchanin**

Superficie	0,5 ha environ
Réalisation d'une expertise environnementale de terrain	Non pas de sensibilité environnementale potentielle identifiée
Insertion dans l'environnement et compatibilité caractère naturel, agricole	Il s'agit d'un site artificialisé comportant des bâtiments vacants et une aire de stationnement Le développement d'une activité d'hébergements est compatible avec la proximité du canal du Centre, identifié dans le PADD comme un des vecteurs du développement touristique du territoire La requalification de cette friche bâtie contribue à la revalorisation d'une vitrine paysagère de la Communauté Urbaine
Conditions de desserte par les réseaux publics et satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement	Le site répond aux conditions de desserte par les réseaux publics et de satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement : • Site accessible par la route • Assainissement collectif • Ligne électrique basse tension • Eau PVC160 : une vigilance liée au fait que la conduite traverse le terrain – sa localisation précise est à déterminer • Poteau incendie à plus de 200 mètres et non conforme en terme de débit : un équipement privé est à prévoir
Caractère exceptionnel du STECAL	Caractère exceptionnel avéré : • Reconversion d'un espace bâti en friche • Développement touristique dans un secteur identifié comme prioritaire pour ce type d'activité par le PADD
Evolution du PLUi	Classement en zone NLah en lieu et place de la zone NL

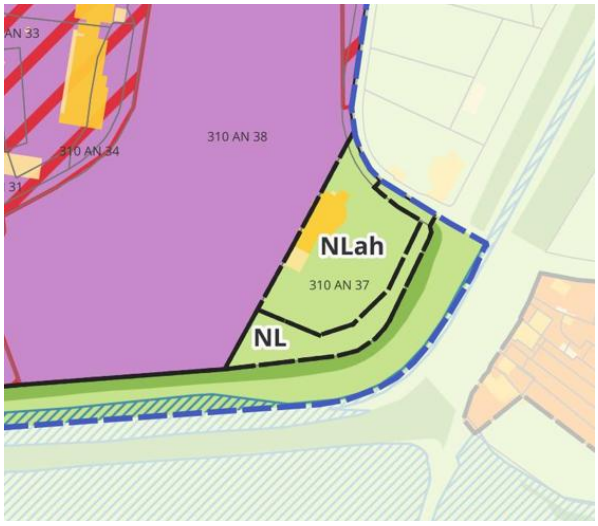


Fond de plan : géoportail

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*

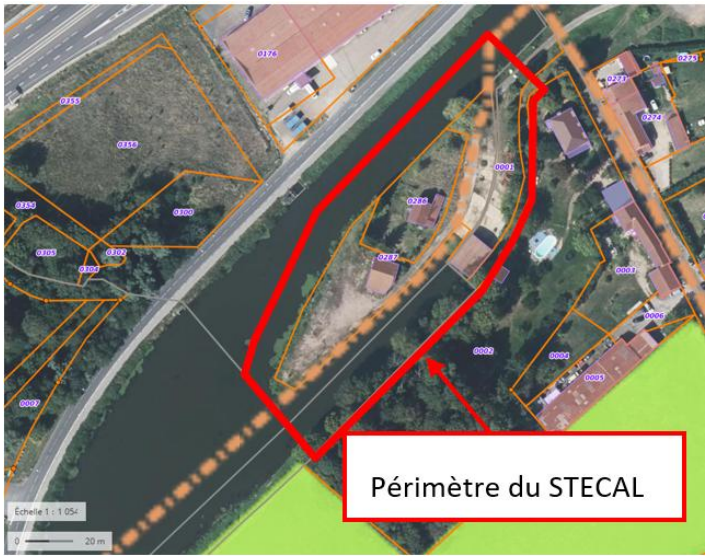






- **Accueil d'activités liées à la halte nautique, à Montchanin**

Superficie	0,8 ha environ
Réalisation d'une expertise environnementale de terrain	Non pas de sensibilité environnementale potentielle identifiée
Insertion dans l'environnement et compatibilité caractère naturel, agricole	Il s'agit d'un site artificialisé comportant des bâtiments et des aires de desserte, que le projet permet de reconvertir Le développement d'activités nautiques s'inscrit dans le cadre de la stratégie communautaire de valorisation du canal du Centre, raison pour laquelle le propriétaire du site – Voies Navigables de France – est en accord avec le projet La requalification de cette friche bâtie contribue à la revalorisation d'une vitrine paysagère de la Communauté Urbaine A noter que le site est dans le périmètre de nuisances sonores liées à la RN70, de l'autre côté du canal : le respect de normes acoustiques s'imposera aux projets futurs, notamment pour le développement d'une activité d'hébergement
Conditions de desserte par les réseaux publics et satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement	Le site répond aux conditions de desserte par les réseaux publics et de satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement : • Site accessible par la route • Assainissement collectif • Ligne électrique basse tension • Eau FG100 : une vigilance liée au fait que la conduite traverse le terrain – sa localisation précise est à déterminer • Poteau incendie privé : son débit devra être vérifié
Caractère exceptionnel du STECAL	Caractère exceptionnel avéré : • Reconversion d'un espace déjà bâti pour une activité compatible avec la proximité du canal • Développement touristique dans un secteur identifié comme prioritaire pour ce type d'activité par le PADD
Evolution du PLUi	Classement en zone NLah en lieu et place de la zone N

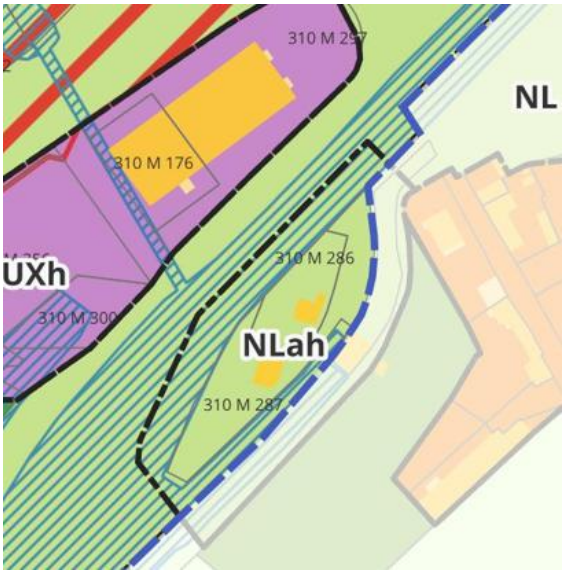


Fond de plan : géoportail – surfaces déclarées au titre du RPG

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*

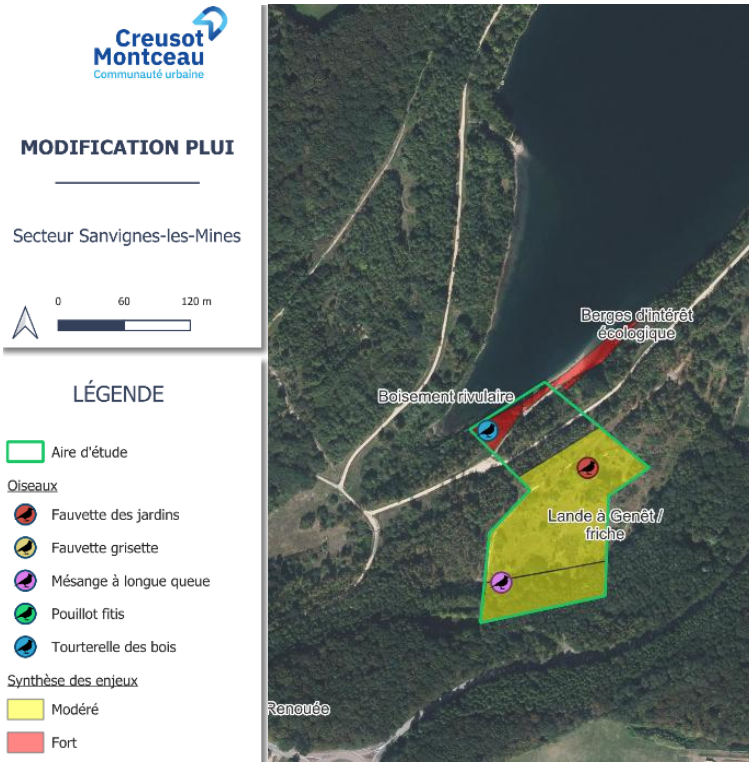




- **Accueil d'activités de loisirs, de restauration et d'hébergements, site des Découvertes, Sanvignes-les-Mines**

Superficie	1,2 ha environ
Réalisation d'une expertise environnementale de terrain	Oui, en raison de l'artificialisation des espaces induite par le projet. L'expertise environnementale se justifie également par l'incidence du projet sur des espaces identifiés en tant que réservoirs de biodiversité « forêts » par le PLUi L'expertise environnementale identifie un enjeu prioritaire de protection des rives du lac et de limitation de l'emprise du projet sur les habitats naturels présentant un niveau d'enjeu dit « moyen », afin de maintenir la fonctionnalité naturelle du site

Insertion dans l'environnement et compatibilité caractère naturel, agricole	Il s'agit actuellement d'un parc, identifié par le PADD comme prioritaire pour le développement du tourisme et des loisirs : il y a donc une compatibilité du STECAL avec l'usage actuel et les projets futurs pour le site Le projet impacte toutefois des espaces à caractère naturel pour lesquels l'incidence doit être limitée au maximum L'autre enjeu environnemental est liée à la présence d'aléas de risques naturels liés à l'ancienne activité minière
Conditions de desserte par les réseaux publics et satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement	Le site répond aux conditions de desserte par les réseaux publics et de satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement : • Site accessible par la route • Assainissement collectif via refoulement • Ligne électrique basse tension proche mais à amener pour les différentes parties du site • Eau PVC200 • Poteau incendie conforme à proximité
Caractère exceptionnel du STECAL	Caractère exceptionnel avéré : • Développement touristique dans un secteur identifié comme prioritaire pour ce type d'activité par le PADD • Absence d'alternative : la proximité d'un plan d'eau est nécessaire au projet
Evolution du PLUi	Classement en zone NLah en lieu et place de la zone N



Secteur « aménagements nautiques et stationnements »



Rives plantées d'hélophytes

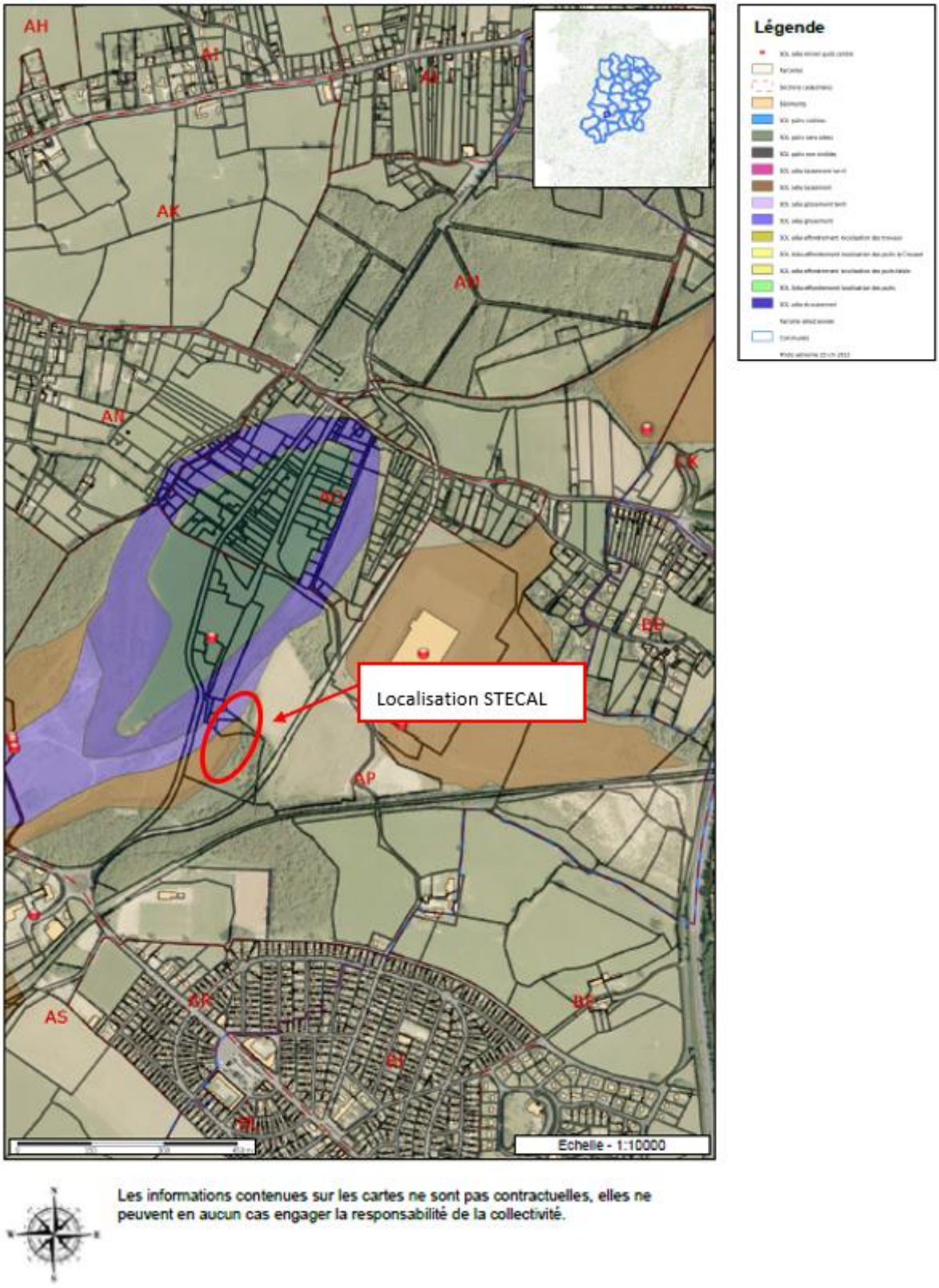


Vue d'ensemble de la lande

Anse du lac colonisée par les hélophytes



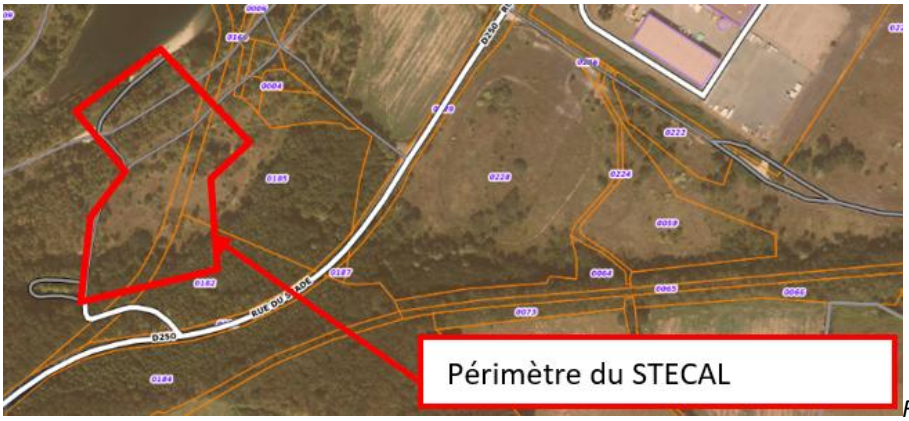
Ci-dessous : carte des aléas de risques miniers



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

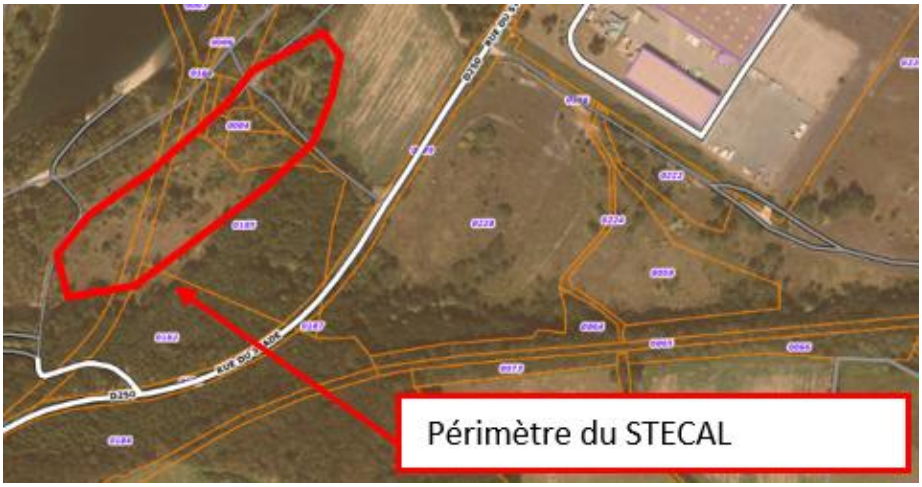
Afin de prendre en compte les enjeux liés aux milieux naturels et aux aléas de risques miniers, trois périmètres de STECAL ont été établis :

- Premier périmètre impactant les rives du plan d'eau : dans une logique d'évitement des espaces à enjeux forts identifiés au cours de l'expertise de terrain, ce premier périmètre a dû être retravaillé



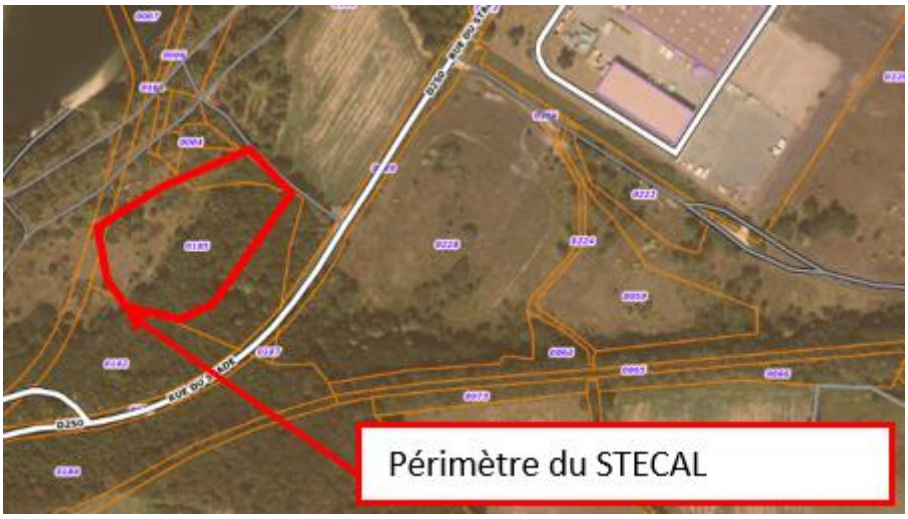
Fond de plan : géoportail

- Second périmètre permettant d'éviter d'impacter les rives du plan d'eau. Toutefois ce second périmètre est en majeure partie impacté par un aléa de risque minier. Un troisième périmètre a dû être établi



Fond de plan : géoportail

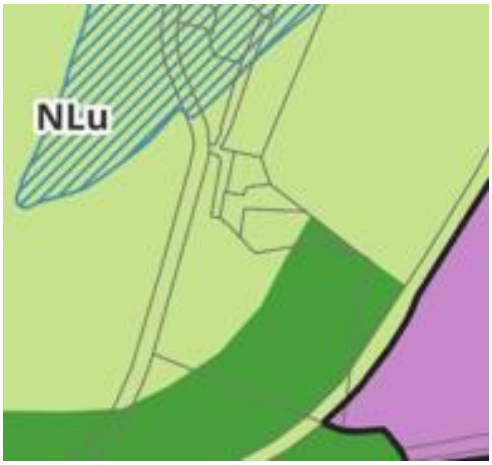
- Troisième périmètre : il a été décalé au Sud afin que près de la moitié soit hors aléa. Sa superficie a été réduite sur les milieux naturels. Le rapprochement par rapport à la rue du Stade permet également de réduire l'artificialisation liés à l'aménagement des accès et aux réseaux.

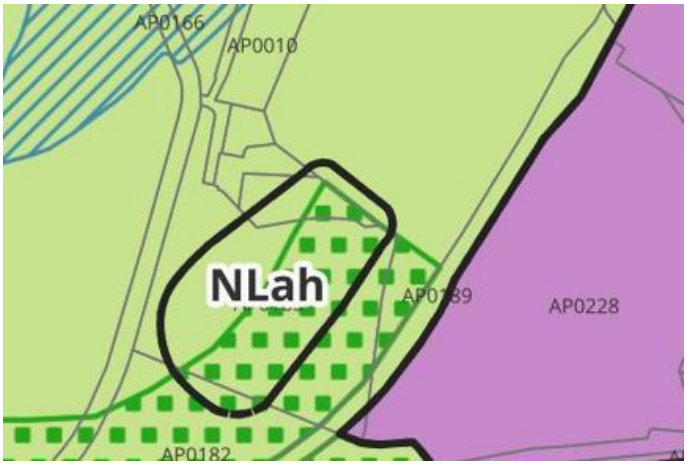


Fond de plan : géoportail

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*





- **Aire de camping car, à Montceau-les-Mines**

Superficie	0,4 ha environ
Réalisation d'une expertise environnementale de terrain	Non pas de sensibilité environnementale potentielle identifiée
Insertion dans l'environnement et compatibilité caractère naturel, agricole	Il s'agit d'une aire de camping car légèrement étendue (moins de 0,2 hectares à sur des surfaces boisées et en herbe limitrophe, à proximité de quartiers de la ville de Montceau-les-Mines : il est donc pertinent de développer ce projet dans cet espace « tampon » entre le site urbain et le site naturel Dans la mesure où il s'agit d'une extension d'un équipement existant, l'impact paysager est minime et sans incidence sur la perception du monument historique, le projet étant en périmètre de protection
Conditions de desserte par les réseaux publics et satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement	Le site répond aux conditions de desserte par les réseaux publics et de satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement : • Site accessible par la route • Assainissement collectif • Ligne électrique basse tension • Eau FG100 • Poteau incendie conforme
Caractère exceptionnel du STECAL	Caractère exceptionnel avéré : • Extension de l'aire existante : il n'existe pas d'alternative en terme de localisation, d'autant plus que l'impact environnemental et paysager est minime
Evolution du PLUi	Classement en zone NLhc en lieu et place de la zone NLu

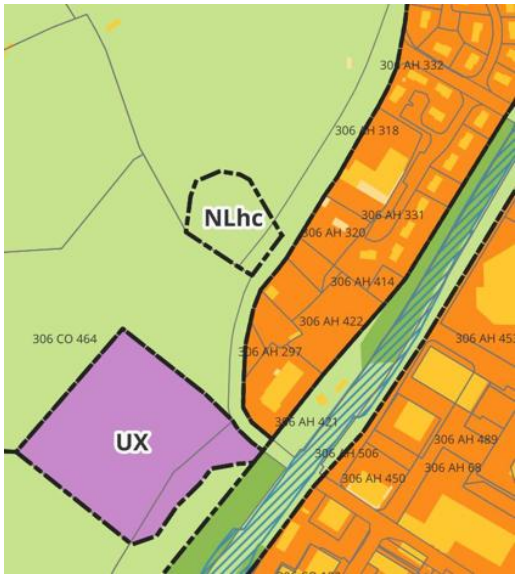


Fond de plan : géoportail

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*





2. Règlement écrit

Règlement du PLUi non modifié :	***Règlement du PLUi modifié :***	***Motifs des changements***
ZONE A : DISPOSITIONS APPLICABLES	**ZONE A : DISPOSITIONS APPLICABLES**	
Description de la zone : (…)	**Description de la zone :** (…)	*Création de nouvelles sous zones*

<table>
<tr><td></td><td>- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs, avec constructibilité très limitée
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées</td><td>en lien avec les STECAL</td></tr>
<tr><td>A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE</td><td>A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE</td><td></td></tr>
<tr><td>Les destinations et sous destinations
<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous-destination</th><th colspan="2">Secteurs</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>A</th><th>Am</th></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Logement</td><td>N°3, N°6, N°7, N°8</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Hébergement</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td>Commerces et activités de services</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Restauration</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Commerce de gros</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Cinéma</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td>Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</td><td>N°10</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Salle d'art et de spectacles</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Equipements sportifs</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Autres équipements recevant du public</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td>Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td>N°1, N°2, N°4, N°5,</td><td>N°9</td></tr>
<tr><td></td><td>Exploitation forestière</td><td>N°1, N°2</td><td>✗</td></tr>
<tr><td>Activités des secteurs secondaires ou tertiaires</td><td>Industrie</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Entrepôt</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Bureau</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
</table></td><td>Les destinations et sous destinations
<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous-destination</th><th></th><th></th><th></th><th></th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>A</th><th>Am</th><th>ALhr</th><th>ALhn</th></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Logement</td><td>N°3, N°6, N°7, N°8</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Hébergement</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td>Commerces et activités de services</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>✗</td><td>✗</td><td>N°12</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Restauration</td><td>✗</td><td>✗</td><td>N°12</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Commerce de gros</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>✗</td><td>✗</td><td>N°12</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✓</td><td>N°11</td></tr>
<tr><td></td><td>Cinéma</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td>Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</td><td>N°10</td><td>✗</td><td>✓</td><td>✓</td></tr>
<tr><td></td><td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Salle d'art et de spectacles</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Equipements sportifs</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Autres équipements recevant du public</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td>Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td>N°1, N°2, N°4, N°5,</td><td>N°9</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Exploitation forestière</td><td>N°1, N°2</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td>Activités des secteurs secondaires ou tertiaires</td><td>Industrie</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Entrepôt</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Bureau</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td></td><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
</table></td><td>Les destinations liées à une activité de tourisme et de loisirs peuvent être des commerces, de l'artisanat, des services ou de l'hébergement. Ces destinations sont toutefois très encadrées par des conditions particulières (voir après)</td></tr>
<tr><td>Les autres usages et occupations
<table>
<tr><th></th><th>A</th><th>Am</th></tr>
<tr><td>Les éoliennes ou parcs éoliens</td><td>✓</td><td>✗</td></tr>
<tr><td>Les équipements d'intérêt collectif en matière d'antennes de télécommunications</td><td>✓</td><td></td></tr>
<tr><td>Les carrières</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td>L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td>Les constructions ou installations à moins de 20 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td>Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
</table></td><td>Les autres usages et occupations
<table>
<tr><th></th><th>A</th><th>Am</th><th>ALhr</th><th>ALhn</th></tr>
<tr><td>Les éoliennes ou parcs éoliens</td><td>✓</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td>Les équipements d'intérêt collectif en matière d'antennes de télécommunications</td><td>✓</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td>Les carrières</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td>L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td>Les constructions ou installations à moins de 20 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td>Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
<tr><td>Les terrains de camping</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✗</td><td>✓</td></tr>
<tr><td>Les panneaux photovoltaïques hors ceux liés à l'évolution et aux annexes des bâtiments existants</td><td>N°13</td><td>N°13</td><td>✗</td><td>✗</td></tr>
</table></td><td>Les usages et occupations sont très réduites en zones ALhr et ALhn, en lien avec leur caractère très spécifique et leur localisation dans un site agricole ou naturel</td></tr>
<tr><td>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Pas de dispositions particulière</td><td>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
N°11 : Les constructions doivent être nécessaires au fonctionnement d'un camping.
N°12 : Les activités de commerces et de services liés à l'activité touristique en place (hôtellerie, restauration, activités accueillant du public) sont admises à condition :
- qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone
- qu'elles n'entrainent pour le voisinage, aucune incommodité</td><td>Les conditions n°11 et 12 permettent d'encadrer très strictement les destinations de constructions admises au sein des deux nouvelles zones de STECAL</td></tr>
</table>

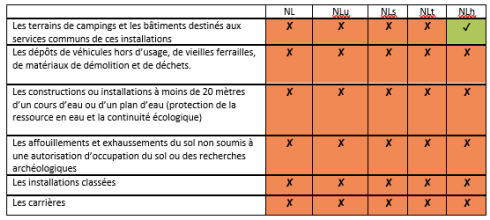
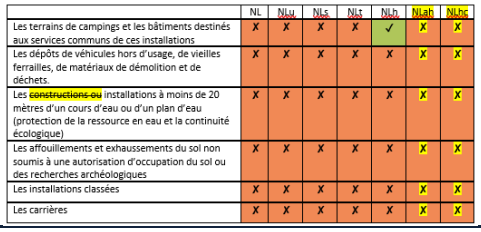
	- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.	
B) CARACTERISIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	**B) CARACTERISIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**	
1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (…) **a) Constructions neuves** Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers. (…)	**1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** (…) **a) Constructions neuves** Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers. En zones ALhr et ALhn, les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait à une distance minimale de 3 mètres. (…)	*L'implantation des constructions peut ainsi être plus fortement encadrée que dans le reste de la zone A, afin de limiter l'impact par rapport à l'environnement agricole et naturel*
1-4 Hauteur des constructions La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres. La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres. La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres.	**1-4 Hauteur des constructions** La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres. La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres. La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres. En zones ALhr et ALhn, la hauteur des constructions neuves ne doit pas excéder 5 mètres.	*Dans ces STECAL, la constructibilité est essentiellement voire exclusivement (zone ALhn) liée à l'aménagement de bâtiments existants. Les constructions nouvelles seront des annexes de faible superficie, qui ont vocation à être de faible hauteur*
Non réglementée	**1-5 Emprise au sol** L'emprise bâtie au sol cumulée des constructions neuves et des extensions des constructions existantes ne doit pas dépasser : - En zone ALhr : 100 m² - En zone ALhn : uniquement dans le cadre de l'extension d'une construction existante, dans la limite de 50% de l'emprise du bâtiment existant, sans dépasser 20 m² d'emprise bâtie au sol.	*Cette disposition garantit le maintien du caractère naturel des deux STECAL en raison de la faible constructibilité induite par cette emprise au sol*
3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés pour participer à l'intégration des constructions dans l'environnement rural et paysager. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.	**3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés pour participer à l'intégration des constructions dans l'environnement rural et paysager. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.	*Ce sont des règles fortes qui contribuent à limiter voire à réduire l'imperméabilisation des surfaces. Le coefficient de pleine terre élevé vise également à conserver une prairie naturelle en zone ALhn*

Les clôtures, lorsqu'elles existent, devront être à caractère végétal et plantées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes, et non doublées d'un grillage.	Les clôtures, lorsqu'elles existent, devront être à caractère végétal et plantées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes, et non doublées d'un grillage. En zones ALhr et ALhn : - les voies de desserte et les aires de stationnement seront traitées de manière à être perméables ou semi-perméables, - les surfaces végétalisées minimales représenteront : o 10% de la surface en zone ALhr o 90% de la surface, dont 80% en pleine terre, en zone ALhn.	

Règlement du PLUi non modifié :	***Règlement du PLUi modifié :***	***Motifs des changements***
ZONE NL : DISPOSITIONS APPLICABLES	**ZONE NL : DISPOSITIONS APPLICABLES**	
Description de la zone : (…)	**Description de la zone :** (…) - NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs - NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car.	*Création de nouvelles sous zones en lien avec les STECAL*
A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	**A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**	
Les destinations et sous destinations	**Les destinations et sous destinations**	*Les destinations liées à une activité de tourisme et de loisirs peuvent être des commerces, de l'artisanat, des services ou de l'hébergement. Ces destinations sont toutefois très encadrées par des conditions particulières (voir après)*
Les autres usages et occupations	**Les autres usages et occupations**	*Les usages et occupations sont très réduites en zones NLah et NLhc, en lien avec leur*

Destination	Sous-destination	Secteurs				
		NL	NLu	NLs	NLt	NLh
Habitation	Logement	N°1	N°1	N°1	N°1	N°1
	Hébergement	X	X	X		N°5
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	N°3	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	N°3	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	N°3	N°5
	Cinéma	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°2	N°2	N°2	N°2	N°2
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
	Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	N°2, N°4	X	X
	Autres équipements recevant du public	N°2	N°2	N°2, N°4	N°2	N°2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	N°6	X

Destination	Sous-destination	Secteurs						
		NL	NLu	NLs	NLt	NLh	NLah	NLhc
Habitation	Logement	N°1	N°1	N°1	N°1	N°1	X	X
	Hébergement	X	X	X		N°5	X	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	N°3, N°4	X
	Restauration	X	X	X	N°3	X	N°3, N°4	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	N°3	X	N°3, N°4	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	N°3	N°5	N°4	N°7
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°2	N°2	N°2	N°2	N°2	N°2	N°2, N°7
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X
	Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	N°2, N°4	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	N°2	N°2	N°2, N°4	N°2	N°2	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	N°6	X	X	X

 Les terrains de campings et les bâtiments destinés aux services communs de ces installations ✗ ✗ ✗ ✗ ✓ Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets. ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ Les constructions ou installations à moins de 20 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique) ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ Les installations classées ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ Les carrières ✗ ✗ ✗ ✗ ✗	 Les terrains de campings et les bâtiments destinés aux services communs de ces installations ✗ ✗ ✗ ✗ ✓ ✗ ✗ Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets. ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ Les ~~constructions ou~~ installations à moins de 20 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique) ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ Les installations classées ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ Les carrières ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ ✗ ✗	*caractère très spécifique et leur localisation dans un site agricole ou naturel*
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions *Pas de dispositions particulière*	**Occupations et utilisations du sol admises sous conditions** **N°7 :** Les constructions doivent être nécessaires au fonctionnement d'une aire de camping-car.	*Cette nouvelle condition spécifique à la zone NLhc se cumule avec d'autres conditions existantes avant la modification mais qui s'appliquent au nouveau STECAL afin d'encadrer fortement les activités admises, de permettre des activités en bord d'eau*
B) CARACTERISIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	**B) CARACTERISIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**	
1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (…) **a) Constructions neuves** Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers. (…)	**1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** (…) **a) Constructions neuves** Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers. En zones NLah et NLhc, les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait à une distance minimale de 3 mètres. (…)	*L'implantation des constructions peut ainsi être plus fortement encadrée que dans le reste de la zone NL, afin de limiter l'impact par rapport à l'environnement agricole et naturel*
1-4 Hauteur des constructions La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres. La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ou d'hotellerie ne doit pas excéder 9 mètres. **(…)**	**1-4 Hauteur des constructions** La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres. La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ou d'hotellerie ne doit pas excéder 9 mètres. En zones NLah et NLhc, la hauteur des constructions neuves ne doit pas excéder 5 mètres. **(…)**	*Dans ces STECAL, la hauteur est gloablement limitée afin de permettre l'insertion des projets dans leur enviroinnement naturel*
Non réglementée	**1-5 Emprise au sol** L'emprise bâtie au sol cumulée des constructions neuves et des extensions des constructions existantes ne doit pas dépasser : - En zone NLah : 300 m² - En zone NLhc : 50 m².	*Dans ces STECAL, la constructibilité est gloablement limitée afin de permettre l'insertion des projets dans leur enviroinnement naturel*
3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	**3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**	*Ce sont des règles fortes qui contribuent à limiter voire à réduire l'imperméabilisatio*

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés pour participer à l'intégration des constructions dans l'environnement rural et paysager. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.	Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés pour participer à l'intégration des constructions dans l'environnement rural et paysager. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En zones NLah et NLhc : - les voies de desserte et les aires de stationnement seront traitées de manière à être perméables ou semi-perméables, - les surfaces végétalisées minimales représenteront : o 40% de la surface en zone NLah o 10% de la surface en zone NLhc.	*n des surfaces. Le coefficient de pleine terre élevé vise également à conserver une prairie naturelle en zone ALhn*

4. Changement de destination de bâtiments en zones A et N

La présente modification porte sur l'inscription de 15 bâtiments en changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

L'identification de bâtiments en zones A et N pour un changement de destination s'inscrit dans le cadre des orientations du PADD en faveur de la réhabilitation du patrimoine rural, contenues notamment dans l'axe « Embellir et profiter d'un cadre de vie agréable.

a. Le contexte réglementaire de l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination

Les destinations futures des bâtiments pastillés en zones A et N doivent être autorisées par le règlement de ces zones.

L'identification de bâtiments pour un changement de destination en zones A et N doit répondre aux critères établis à l'article L151-11 du code de l'urbanisme :

- le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole. A cette fin, la présente modification s'inscrit dans le cadre de la démarche du PLUi en vigueur, dont le règlement écrit prévoit pour les zones A et N qu'est admis « le changement de destination des constructions existantes repérées en « rouge » au plan de zonage sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole existante sur les tènements concernés. » Cela induit une démarche « cas par cas » potentiellement peu lisible.
- Le changement de destination ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site. A cette fin, la présente modification s'inscrit dans le cadre de la démarche du PLUi en vigueur, expliqués notamment en page 68 du rapport de justifications de la révision du PLUi-H : les changements de destination doivent s'inscrire dans le cadre d'une remise en état du bâti relevant de l'architecture vernaculaire de la région, permettant ainsi une intégration paysagère des projets. Sont identifiés des bâtiments en pierre pour l'essentiel ou à défaut des bâtiments présentant une qualité constructive permettant leur changement de destination.

Le PLUi en vigueur prévoit également de prendre en compte les conditions de desserte par les réseaux. Outre la satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité, il s'agit de limiter l'artificialisation et l'impact paysager induits par l'aménagement de la voirie et des infrastructures nécessaires au changement de destination.

b. L'expertise environnementale des changements de destination

Les changements de destination en zones A et N impactent essentiellement le bâtiment, une transformation des abords n'étant pas envisagée au vu des accès existants. Les bâtiments ne se trouvent pas dans des secteurs d'enjeux environnementaux connus. Les régularisations n'ont pas été analysées, car les changements de destinations et les travaux ont déjà été réalisés. Il n'y a donc pas lieu d'étudier des incidences potentielles. Des investigations de terrain ne se sont donc pas révélées nécessaires. L'expertise environnementale des changements de destination se base donc sur une étude documentaire.

c. La traduction réglementaire des changements de destination

i. Evolution réglementaire globale

L'identification des bâtiments pour un changement de destination se fait par un repérage du bâtiment concerné au plan de zonage.

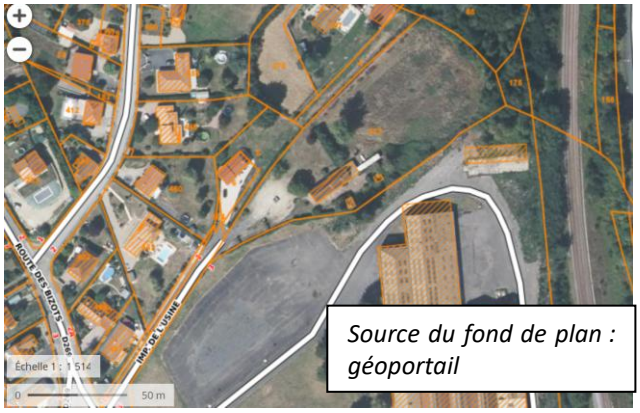
ii. Détail des évolutions réglementaires : plan de zonage

- **Changement de destination de l'ancien restaurant Triskel, à Blanzy**

Impact sur l'activité agricole	Pas d'impact : site déjà artificialisé, en secteur urbain
Impact sur le paysage	Impact positif : reconversion d'une « friche » en milieu urbain d'un bâtiment en « dur » présentant une qualité constructive apte à un changement de desintation
Equipements	Le site répond aux conditions de desserte par les réseaux publics et de satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement : • Site accessible par la route • Assainissement collectif • Ligne électrique basse tension • Eau 50 • Poteau incendie conforme
Sensibilité environnementale	Aucune sensibilité environnementale particulière identifiée

Extrait de plan de zonage ci-dessous à gauche :





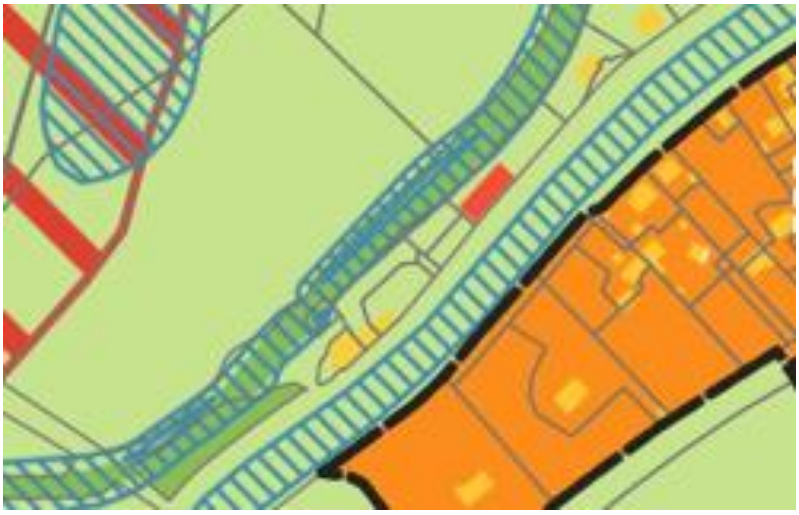


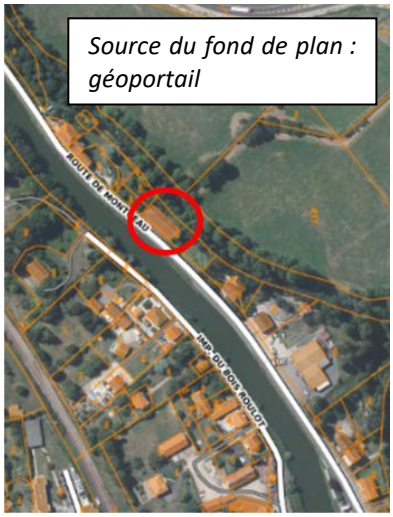
- **Changement de destination d'un ancien bâtiment agricole, à Blanzy**

Impact sur l'activité agricole	Pas d'impact : site déjà artificialisé, en secteur urbain
Impact sur le paysage	Impact positif : reconversion d'un bâtiment vacant et en mauvais état à proximité du canal
Equipements	Le site répond aux conditions de desserte par les réseaux publics et de satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement : • Site accessible par la route • Assainissement non collectif en utilisant une technique adaptée à la remontée de nappe • Ligne électrique basse tension • Eau PVC110 et 63 • Poteau incendie conforme
Sensibilité environnementale	Le bâtiment est localisé en zone inondable au titre de l'Atlas des Zones Inondables. Le PGRI Loire Atlantique (disposition 2-1) ne s'oppose pas à la transformation du bâti si réduction vulnérabilité et mise en sécurité population assurées en zones considérées comme potentiellement dangereuses

	Le bâtiment est également en partie en zone bleue dite « constructible sous condition » du Plan de Prévention des Risques d'Inondations. Ce dernier s'impose au règlement du PLUi et les obligations du document de risques par rapport au projet seront précisées au moment de l'autorisation d'urbanisme

Extrait de plan de zonage ci-dessous à gauche :







- **Changement de destination d'un ancien bâtiment agricole, à Saint-Symphorien-de-Marmagne**

Impact sur l'activité agricole	Pas d'impact : site déjà bâti et absence d'exploitation agricole à proximité
Impact sur le paysage	Sans incidence : le projet se fait au sein d'un groupe bâti, à l'intérieur d'une bâtisse en pierre avec un aménagement minimal sur les espaces extérieurs
Equipements	Le site répond aux conditions de desserte par les réseaux publics et de satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement : • Site accessible par la route • Assainissement non collectif • Ligne électrique basse tension • Eau PVC110 et 40

	• Equipement incendie privé à prévoir (poteau incendie à plus de 500 mètres
Sensibilité environnementale	Pas de sensibilité spécifique

Extrait de plan de zonage ci-dessous à gauche :







- **Changement de destination d'un ancien bâtiment agricole, à Saint-Symphorien-de-Marmagne**

Impact sur l'activité agricole	Pas d'impact : site déjà bâti et absence d'exploitation agricole à proximité
Impact sur le paysage	Sans incidence : le projet se fait au sein d'un groupe bâti, à l'intérieur d'une bâtisse en pierre avec un aménagement minimal sur les espaces extérieurs
Equipements	Le site répond aux conditions de desserte par les réseaux publics et de satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement : • Site accessible par la route • Assainissement non collectif • Ligne électrique basse tension • Eau PVC63 • Equipement incendie privé à prévoir (poteau incendie à 450 mètres)

Sensibilité environnementale	Pas de sensibilité spécifique

Extrait de plan de zonage ci-dessous à gauche :









- **Changement de destination de deux anciens bâtiments agricole, à Saint-Symphorien-de-Marmagne**

Impact sur l'activité agricole	Pas d'impact : fait partie d'une exploitation agricole identifiée au PLUi. En conformité avec le règlement du PLUi, le changement de destination n'est pas admis tant que l'exploitation est en activité
Impact sur le paysage	Sans incidence : le projet se fait au sein d'un groupe bâti, à l'intérieur d'une bâtisse en pierre avec un aménagement minimal sur les espaces extérieurs
Equipements	Le site répond aux conditions de desserte par les réseaux publics et de satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement : • Site accessible par la route • Assainissement non collectif • Ligne électrique basse tension • Eau PVC63 (vigilance : la conduite traverse une parcelle privée, en cas de travaux, une localisation précise devra être réalisée) • Equipement incendie privé à prévoir (pas de poteau incendie)
Sensibilité environnementale	Pas de sensibilité spécifique

Extrait de plan de zonage ci-dessous à gauche :







- **Changement de destination d'un bâtiment agricole, à Saint-Symphorien-de-Marmagne**

Impact sur l'activité agricole	Pas d'impact : fait partie d'une exploitation agricole identifiée au PLUi. En conformité avec le règlement du PLUi, le changement de destination n'est pas admis tant que l'exploitation est en activité
Impact sur le paysage	Sans incidence : le projet se fait au sein d'un groupe bâti, à l'intérieur d'une bâtisse en pierre avec un aménagement minimal sur les espaces extérieurs
Equipements	Le site répond aux conditions de desserte par les réseaux publics et de satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement : • Site accessible par la route • Assainissement non collectif • Ligne électrique basse tension • Eau : réseau public à moins de 100 mètres • Equipement incendie privé à prévoir (pas de poteau incendie)
Sensibilité environnementale	Pas de sensibilité spécifique

Extrait de plan de zonage ci-dessous à gauche :





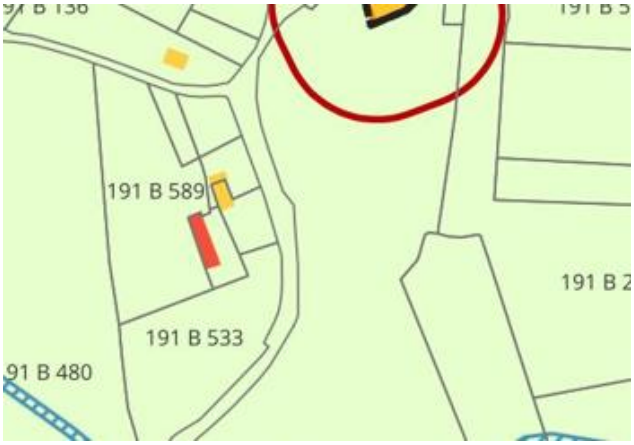


- **Changement de destination d'un ancien bâtiment agricole, à Essertenne**

Impact sur l'activité agricole	Pas d'impact : site déjà bâti ; pas d'exploitation agricole à proximité.

Impact sur le paysage	Sans incidence : le projet se fait au sein d'un groupe bâti, à l'intérieur d'une bâtisse en pierre avec un aménagement minimal sur les espaces extérieurs
Equipements	Le site répond aux conditions de desserte par les réseaux publics et de satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement : • Site accessible par la route • Assainissement non collectif • Ligne électrique réseau présent • Eau : réseau présent • Equipement incendie : en conformité avec le règlement, lorsque la défense incendie ne peut pas être assurée par le réseau public d'eau potable ou le réseau public d'eau brute, les dispositifs nécessaires sont à trouver sur la parcelle concernée par le porteur de projet
Sensibilité environnementale	Pas de sensibilité spécifique

Extrait de plan de zonage ci-dessous à gauche :







- **Changement de destination d'un ancien bâtiment agricole, à Charmoy**

Impact sur l'activité agricole	Pas d'impact : site déjà bâti ; localisation hors périmètre d'exploitation agricole.

Impact sur le paysage	Sans incidence : le projet se fait au sein d'un groupe bâti, à l'intérieur d'une bâtisse en pierre avec un aménagement minimal sur les espaces extérieurs
Equipements	Le site répond aux conditions de desserte par les réseaux publics et de satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement : • Site accessible par la route • Assainissement non collectif • Ligne électrique basse tension • Réseau public eau • Equipement incendie privé à prévoir (pas de poteau incendie)
Sensibilité environnementale	Pas de sensibilité spécifique

Extrait de plan de zonage ci-dessous à gauche :









- **Changement de destination d'un ancien bâtiment agricole, à Saint-Eusèbe**

Impact sur l'activité agricole	Pas d'impact : site déjà bâti ; pas d'exploitation agricole à proximité
Impact sur le paysage	Sans incidence : le projet se fait à proximité d'autres constructions, le long d'une route départementale
Equipements	Le site répond aux conditions de desserte par les réseaux publics et de satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement :

	• Site accessible par la route • Assainissement non collectif • Ligne électrique basse tension • Eau FG80 • Equipement incendie privé à prévoir (pas de poteau incendie)
Sensibilité environnementale	Pas de sensibilité spécifique

Extrait de plan de zonage ci-dessous à gauche :









- **Changement de destination d'un ancien bâtiment agricole, à Saint-Eusèbe**

Impact sur l'activité agricole	Pas d'impact : fait partie d'une exploitation agricole identifiée au PLUi. En conformité avec le règlement du PLUi, le changement de destination n'est pas admis tant que l'exploitation est en activité
Impact sur le paysage	Sans incidence : le projet se fait au sein d'un groupe bâti, à l'intérieur d'une bâtisse en pierre avec un aménagement minimal sur les espaces extérieurs
Equipements	Le site répond aux conditions de desserte par les réseaux publics et de satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement : • Site accessible par la route • Assainissement non collectif • Ligne électrique basse tension • Eau PVC63 • Equipement incendie privé à prévoir (pas de poteau incendie)

Sensibilité environnementale	Pas de sensibilité spécifique

Extrait de plan de zonage ci-dessous à gauche :









- **Changement de destination de deux anciens bâtiments agricoles, à Gourdon**

Impact sur l'activité agricole	Pas d'impact : site déjà bâti ; pas d'exploitation agricole à proximité
Impact sur le paysage	Sans incidence : le projet se fait au sein d'un groupe bâti, à l'intérieur d'une bâtisse en pierre avec un aménagement minimal sur les espaces extérieurs
Equipements	Le site répond aux conditions de desserte par les réseaux publics et de satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement : • Site accessible par la route

	• Assainissement non collectif • Ligne électrique basse tension • Eau PEHD50 (branchement long à prévoir) • Equipement incendie privé à prévoir (pas de poteau incendie)
Sensibilité environnementale	Pas de sensibilité spécifique

Extrait de plan de zonage ci-dessous à gauche :







- **Changement de destination, au Breuil**

Impact sur l'activité agricole	Pas d'impact : site déjà bâti ; pas d'exploitation agricole à proximité
Impact sur le paysage	Sans incidence : il s'agit d'une habitation existante. Le changement de destination prend acte d'une situation déjà existante, afin d'encadrer la régularisation du projet
Equipements	Le site répond aux conditions de desserte par les réseaux publics et de satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement : • Site accessible par la route • Assainissement non collectif • Ligne électrique basse tension • Eau PVC50 • Equipement incendie privé à prévoir (pas de poteau incendie)

Sensibilité environnementale	Pas de sensibilité spécifique

Extrait de plan de zonage ci-dessous à gauche :







- **Changement de destination, à Gourdon**

Impact sur l'activité agricole	Pas d'impact : habitation existante ; pas d'exploitation agricole à proximité
Impact sur le paysage	Sans incidence : il s'agit d'une habitation existante. Le changement de destination prend acte d'une situation déjà existante, afin d'encadrer la régularisation du projet
Equipements	Le site répond aux conditions de desserte par les réseaux publics et de satisfaction des conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité prévues par le règlement : • Site accessible par la route • Assainissement non collectif • Ligne électrique basse tension • Réseau public eau • Equipement incendie privé éventuel
Sensibilité environnementale	Pas de sensibilité spécifique

Extrait de plan de zonage ci-dessous à gauche :


222 A 629
222 A 63
222 A 1206
222 A 512


629
1114
1016
Échelle 1 : 2 044
0
50 m



5. Encadrement de l'implantation de grandes éoliennes

La présente modification porte sur la limitation de l'installation d'éoliennes sur les communes de Marigny et de Saint-Micaud.

Le but est de créer un zonage sous condition(s) pour permettre de limiter l'installation d'éoliennes de plus de 12 mètres.

a. La démarche environnementale

La démarche environnementale est basé esur l'étude d'impact réalisée dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale ainsi que sur l'étude du site SIGOGNE

Est également prise en compte de la stratégie environnementale du SCoT

b. Contexte réglementaire de l'évolution apportée au PLUi

L'étude du PADD de le CUCM souligne que la zone d'implantation est sur un axe offrant de belles vues à garder dégagée ainsi qu'au sein d'un ensemble agro naturel à forte valeur paysagère. L'implantation d'éoliennes dégraderait de manière irréversible la qualité paysagère et visuelle du site, justifiant l'interdiction au titre de l'article R. 151-24, 1° du Code de l'Urbanisme et de la jurisprudence relative à la défiguration paysagère.

L'étude des enjeux avifaunistiques réalisée par la LPO en date d'avril 2023 a mis en évidence la présence avérée et régulière de l'aigle botté ainsi que de la **Cigogne noire dans les rayons de sensibilité forte et très forte autour du site d'implantation**, ainsi que l'identification de sites confirmés de nidification et de zones d'alimentation. Ces espèces, classées comme **protégées au niveau national et inscrites à l'Annexe I de la Directive Oiseaux européenne**, sont particulièrement vulnérables aux infrastructures éoliennes.

L'implantation d'éoliennes dans cette zone présenterait un **risque significatif de mortalité par collision** et de **dérangement direct de l'espèce et de ses habitats** (sites de nidification, corridors de vol, zones de gagnage). Conformément aux dispositions des **articles L. 411-1 et L. 411-2 du Code de l'Environnement** relatives à la protection des espèces et de leurs habitats, toute atteinte aux spécimens d'espèces protégées ou à leurs habitats est interdite, sauf dérogation stricte.

c. La traduction réglementaire des évolutions de zonage

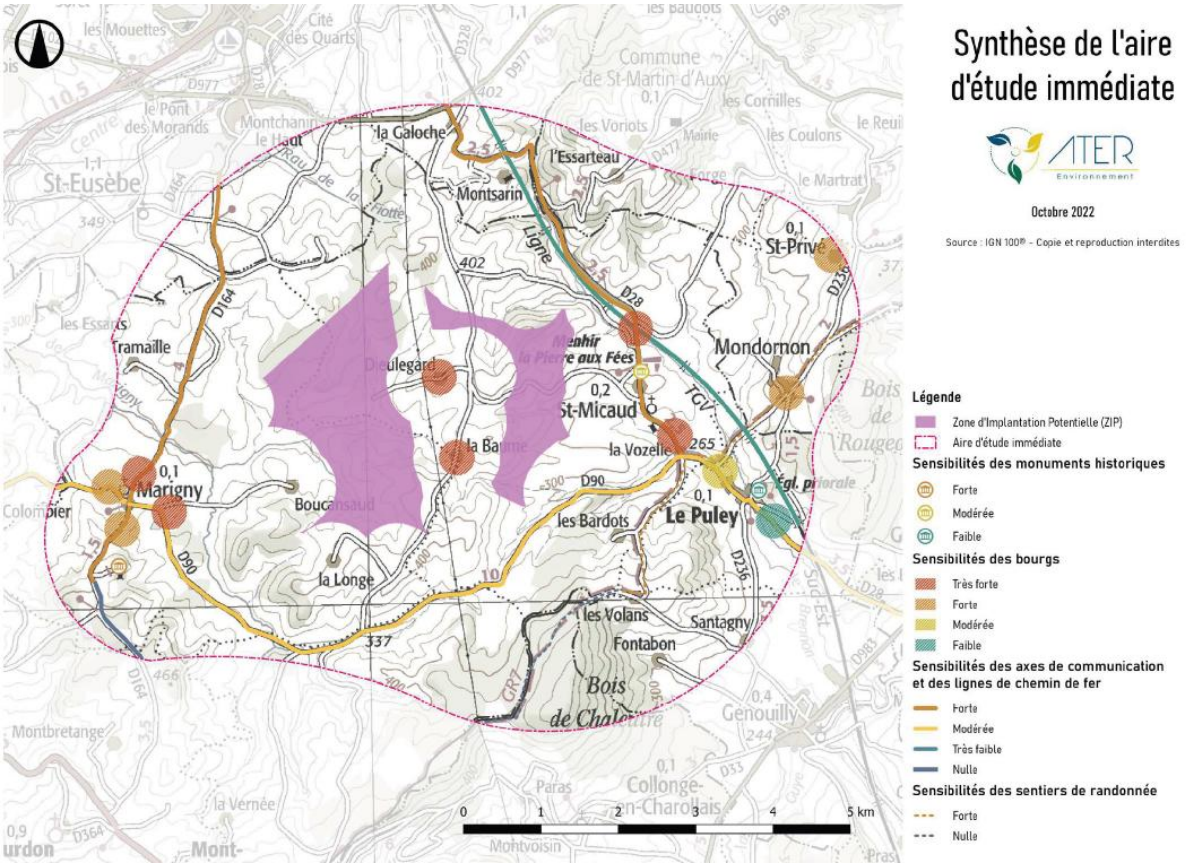
i. Zonage réglementaire

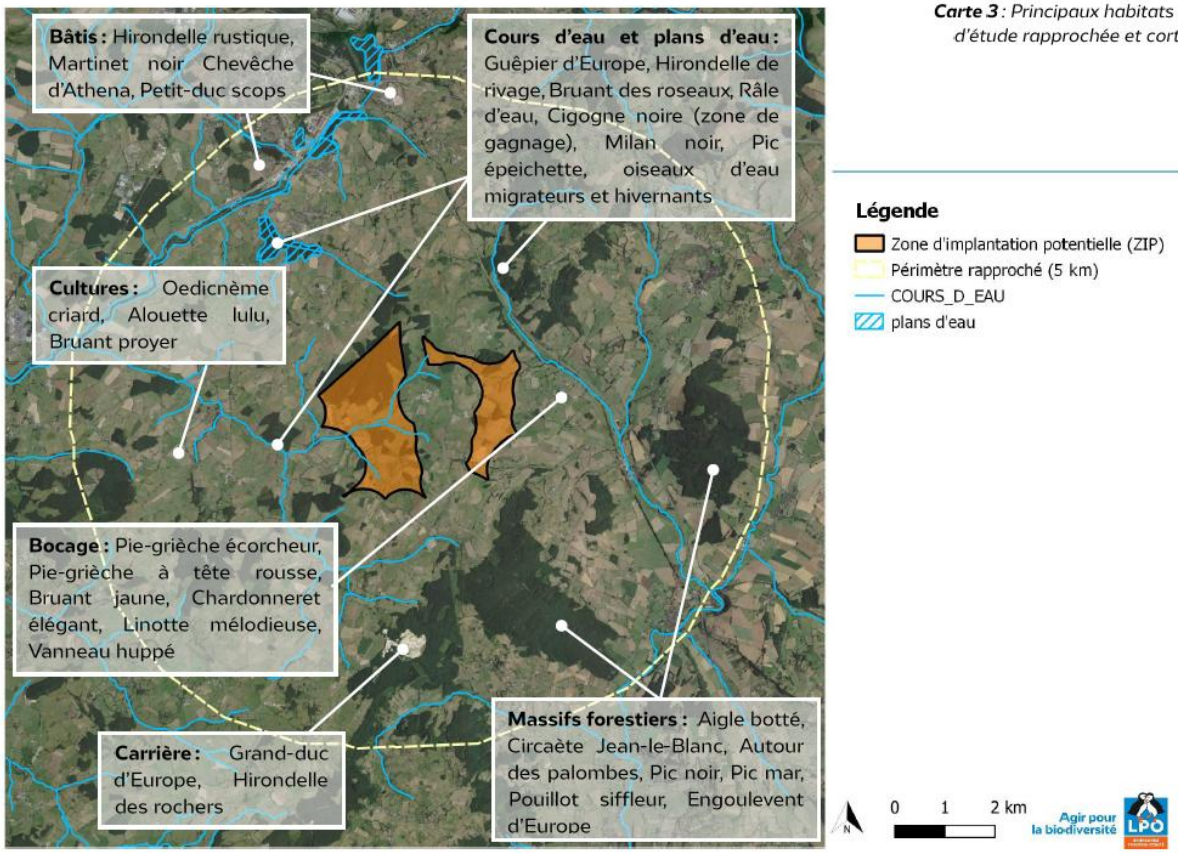
Evolution du PLUi	Les surfaces classées en zones A passent en zone As : 367,4 hectares Les surfaces classées en zones N passent en zone Ns : 185,4 hectares
Motifs	Etude environnementale : Présence de plusieurs espèces protégées tel que l'aigle botté, la cigogne noire ou le grand duc d'Europe pour qui les enjeux liés à l'implantation d'un projet éolien sont forts **SCoT**

	Zonage sur un axe offrant de belles vues à garder dégagée. Site situé dans un ensemble agro naturel à forte valeur paysagère. Marigny est identifié comme un village avec une silhouette de qualité urbaine

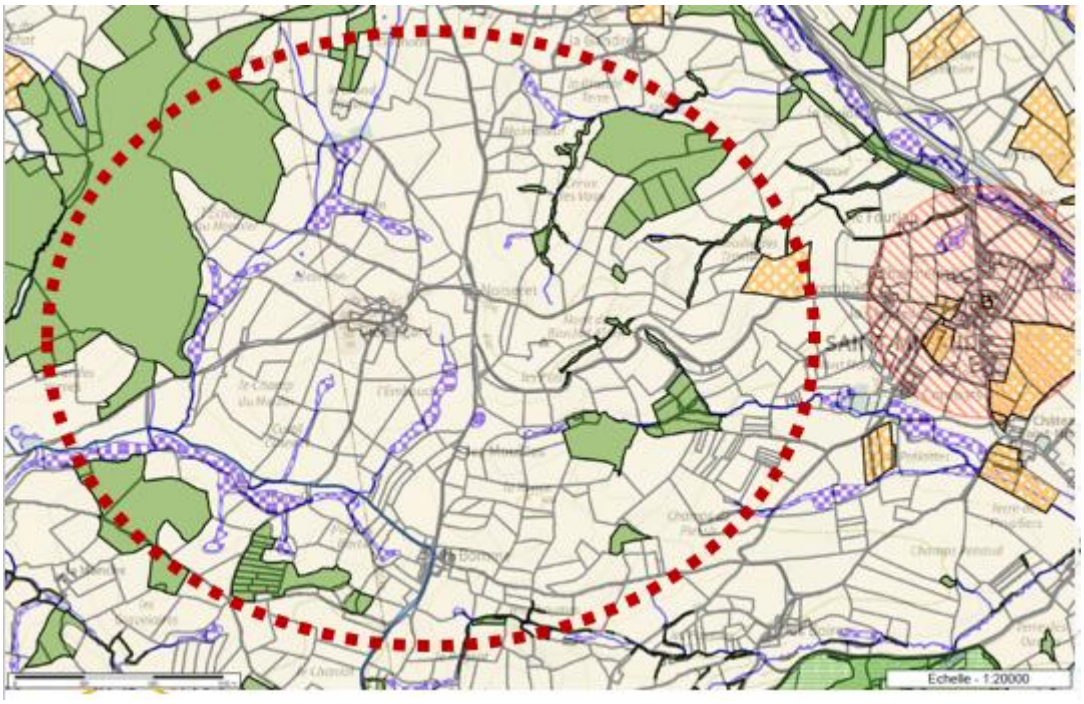
Ci-dessous : synthèse des enjeux patrimoniaux et environnementaux

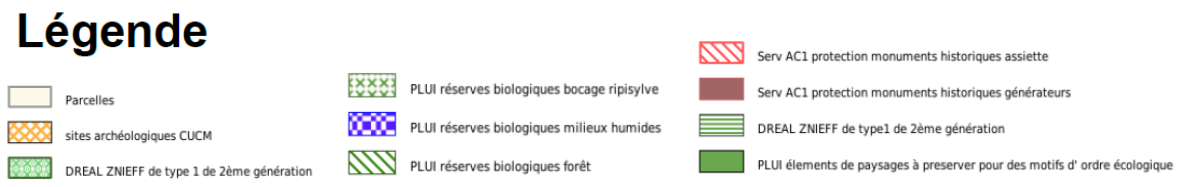
- *Carte des enjeux patrimoniaux*
- *Carte des principaux habitats*

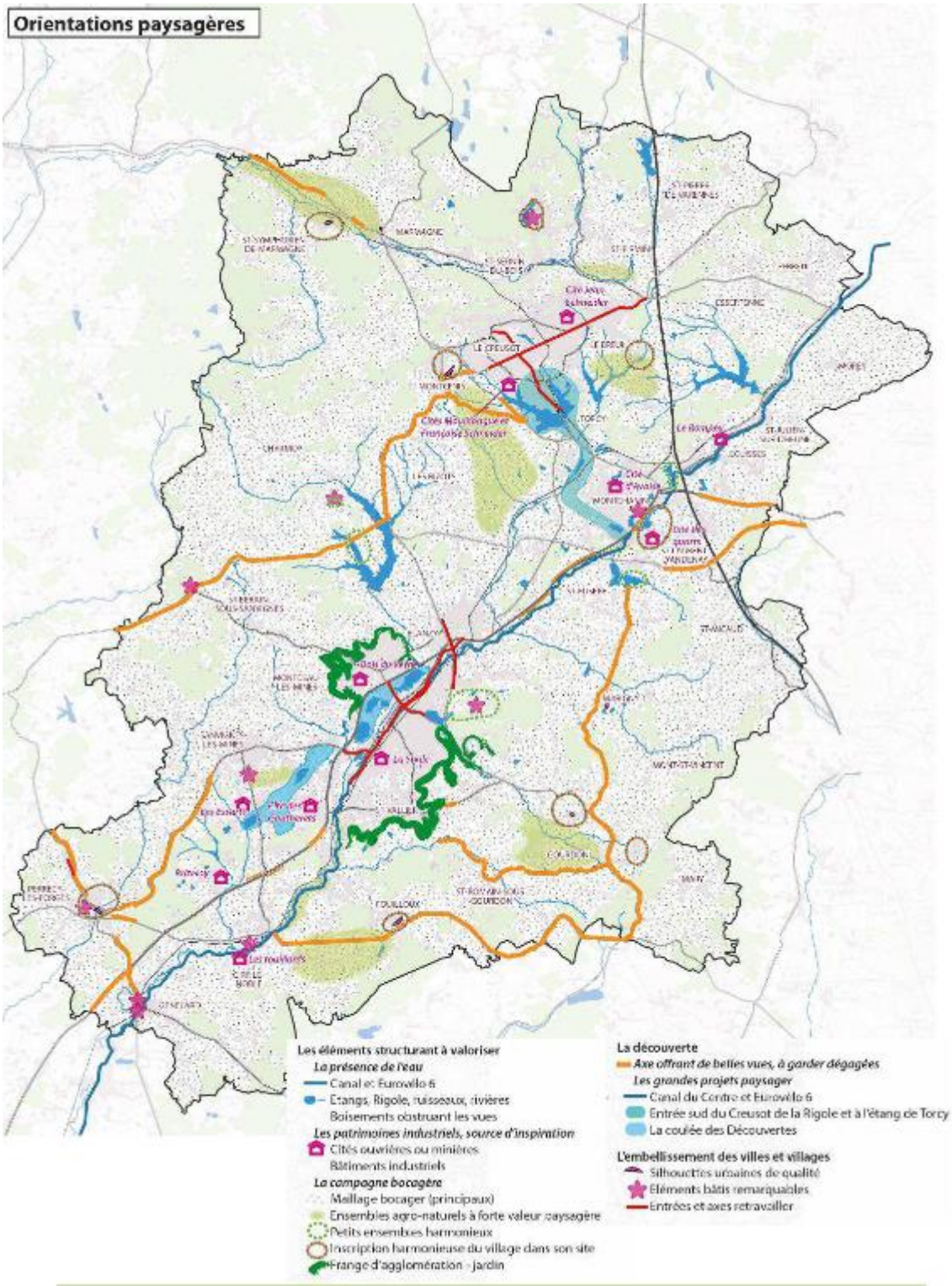




***Carte 3** : Principaux habitats d'étude rapprochée et cort*







ii. Règlement écrit

Règlement du PLUi non modifié :	***Règlement du PLUi modifié :***	***Motifs des changements***
ZONE A : DISPOSITIONS APPLICABLES	**ZONE A : DISPOSITIONS APPLICABLES**	
Description de la zone : (…)	**Description de la zone :** (…) - As : zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de	*Création d'une nouvelle zone en lien avec les objectifs de protection environnementale et paysagère du PADD*

<table>
<tr><td></td><td>l'environnement et des paysages</td><td></td></tr>
<tr><td>A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE</td><td>A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE</td><td></td></tr>
<tr><td>Les destinations et sous destinations
<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous-destination</th><th colspan="2">Secteurs</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>A</th><th>Am</th></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Logement</td><td>N°3, N°6, N°7, N°8</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Hébergement</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Commerces et activités de services</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Restauration</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Commerce de gros</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Cinéma</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</td><td>N°10</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Salle d'art et de spectacles</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Equipements sportifs</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Autres équipements recevant du public</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td>N°1, N°2, N°4, N°5,</td><td>N°9</td></tr>
<tr><td></td><td>Exploitation forestière</td><td>N°1, N°2</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Activités des secteurs secondaires ou tertiaires</td><td>Industrie</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Entrepôt</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Bureau</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td>X</td><td>X</td></tr>
</table></td><td>Les destinations et sous destinations
<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous-destination</th><th colspan="3">s</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>A</th><th>Am</th><th>As</th></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Logement</td><td>N°3, N°6, N°7, N°8</td><td>X</td><td>N°3, N°6, N°7, N°8</td></tr>
<tr><td></td><td>Hébergement</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Commerces et activités de services</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Restauration</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Commerce de gros</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Cinéma</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</td><td>N°10</td><td>X</td><td>N°10</td></tr>
<tr><td></td><td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Salle d'art et de spectacles</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Equipements sportifs</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Autres équipements recevant du public</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td>N°1, N°2, N°4, N°5,</td><td>N°9</td><td>N°1, N°2, N°4, N°5,</td></tr>
<tr><td></td><td>Exploitation forestière</td><td>N°1, N°2</td><td>X</td><td>N°1, N°2</td></tr>
<tr><td>Activités des secteurs secondaires ou tertiaires</td><td>Industrie</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Entrepôt</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Bureau</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
</table></td><td>Les sous-destinations prévues en zone As sont similaires à celles autorisées en zone A. Les limitations en zone As concernent surtout grands équipements tels que les grandes éoliennes et les parcs éoliens</td></tr>
<tr><td>Les autres usages et occupations
<table>
<tr><th></th><th>A</th><th>Am</th></tr>
<tr><td>Les éoliennes ou parcs éoliens</td><td>✓</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Les équipements d'intérêt collectif en matière d'antennes de télécommunications</td><td>✓</td><td></td></tr>
<tr><td>Les carrières</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Les constructions ou installations à moins de 20 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques</td><td>X</td><td>X</td></tr>
</table></td><td>Les autres usages et occupations
<table>
<tr><th></th><th>A</th><th>Am</th><th>As</th></tr>
<tr><td>Les éoliennes ou parcs éoliens</td><td>✓</td><td>X</td><td>N°15</td></tr>
<tr><td>Les équipements d'intérêt collectif en matière d'antennes de télécommunications</td><td>✓</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Les carrières</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Les constructions ou installations à moins de 20 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Les terrains de camping</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Les panneaux photovoltaïques hors ceux liés à l'évolution et aux annexes des bâtiments existants</td><td>N°13</td><td>N°13</td><td></td></tr>
</table></td><td>Les usages et occupations sont très réduits en zone As compte tenu de la sensibilité des espaces concernés</td></tr>
<tr><td>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Pas de dispositions particulière</td><td>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
N°15
L'implantation de toutes les éoliennes de plus de 12m, qu'elles soient destinées à la production d'énergie ou à la mesure du vent, ainsi que leurs installations annexes (postes de livraison, chemins d'accès dédiés non mutualisés, etc.), est interdite sur l'ensemble de la zone As.
Cette interdiction est justifiée par la nécessité impérieuse de :
- Préserver l'intégrité paysagère des sites naturels et des cônes de vue identifiés comme emblématiques dans le rapport de présentation du PLUi. La zone Ns se caractérise par des paysages de grande qualité qu'il convient de soustraire à toute artificialisation ou altération visuelle majeure.</td><td>Seules les éoliennes de faible hauteur sont admises, afin de ne pas porter à la sensibilité environnementale et paysagère des espaces concernés</td></tr>
</table>

	- Protéger les écosystèmes et la biodiversité spécifiques à la zone As. La présence avérée d'espèces protégées (notamment avifaune), de couloirs de migration et d'habitats naturels sensibles rend incompatible l'implantation d'infrastructures de grande hauteur et génératrices de nuisances sonores et vibratoires. - Maintenir la vocation naturelle et agricole de la zone, en cohérence avec les objectifs de développement durable et de non-artificialisation des sols.	
B) CARACTERISIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	**B) CARACTERISIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**	
1-4 Hauteur des constructions (…) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).	**1-4 Hauteur des constructions** (…) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...). Toutefois, en zone As, les éoliennes auront une hauteur maximale de 12 mètres.	*Seules les éoliennes de faible hauteur sont admises, afin de ne pas porter à la sensibilité environnementale et paysagère des espaces concernés*

Règlement du PLUi non modifié :	***Règlement du PLUi modifié :***	***Motifs des changements***
ZONE N : DISPOSITIONS APPLICABLES	**ZONE N : DISPOSITIONS APPLICABLES**	
Description de la zone : (…)	**Description de la zone :** (…) - Ns : zone de : protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages	*Création d'une nouvelle zone en lien avec les objectifs de protection environnemental e et paysagère du PADD*
A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	**A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**	
Les destinations et sous destinations	**Les destinations et sous destinations**	*Les sous-destinations prévues en zone Ns sont similaires à celles autorisées en zone N. Les limitations en zone Ns concernent surtout grands équipements tels que les grandes éoliennes et les parcs éoliens*

Destination	Sous-destination	Secteurs						
		N	Nd	Ne	Nf	Nj	Np	Nx
Habitation	Logement	N°1, N°2, N°3	X	X	X	X	X	X
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°6	X	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°6	X	X	X	X	X	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N°6	X	X	X	X	X	X
	Salle d'art et de spectacles	N°6	X	X	X	X	X	X
	Equipements sportifs	N°6	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	N°6	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	N°4, N°5, N°7	X	X	X	X	X	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X

Destination	Sous-destination	Secteurs						
		N	Nd	Ne	Nf	Nj	Np	Ns
Habitation	Logement	N°1, N°2, N°3	X	X	X	X	X	N°1, N°2, N°3
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°6	X	X	X	X	X	N°6
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°6	X	N°8	X	X	X	N°6
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N°6	X	X	X	X	X	N°6
	Salle d'art et de spectacles	N°6	X	X	X	X	X	N°6
	Equipements sportifs	N°6	X	X	X	X	X	N°6
	Autres équipements recevant du public	N°6	X	X	X	X	X	N°6
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	N°9	X	X	X	X
	Exploitation forestière	N°4, N°5, N°7	X	X	X	X	X	N°4, N°5, N°7
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X

Les autres usages et occupations

	N	Nd	Ne	Nf	Nj	Np	Nx
Les éoliennes ou parcs éoliens	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Les installations légères à usage maraîcher sous réserve qu'elles ne compromettent pas la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Les installations, travaux divers et constructions nécessaires aux projets de réhabilitation de décharges ou de création de centre de traitement des déchets régulièrement autorisé par la DREAL	✗	N°7	✗	✗	✗	✗	✗
Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque, ainsi que les constructions, installations et équipements techniques qui y sont liés.	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗
Les installations et constructions nécessaires à la mise aux normes de l'activité et à son fonctionnement	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗
Les abris de jardin de 9m² maximum de surface de plancher et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗
Les constructions nécessaires et liées au fonctionnement de l'aérodrome de Pouilloux	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗
Les constructions nécessaires et liées au fonctionnement des carrières de Marmagne et de Mont-Saint-Vincent	✗	✗	✗	✗	✗	✗	N°7
Les Installations de Stockage des Déchets Inertes (ISDI) au titre de la rubrique 2760-3 de la nomenclature des ICPE dans le cadre d'une opération de renaturation.	✗	✗	✗	✗	✗	✗	N°7
Les Installations de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND) au titre de la rubrique 2760-2 de la nomenclature ICPE.	✗	✗	✗	✗	✗	✗	N°7
Les aménagements et installations nécessaires pour la mise en valeur de la nature, des sites et des paysages.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Les terrains de campings	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Les constructions ou installations à moins de 20 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
(protection de la ressource en eau et la continuité écologique)							
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Les autres usages et occupations

	N	Nd	Ne	Nf	Nj	Np	Nx	Ns
Les éoliennes ou parcs éoliens	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	N°11
Les installations légères à usage maraîcher sous réserve qu'elles ne compromettent pas la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓
Les installations, travaux divers et constructions nécessaires aux projets de réhabilitation de décharges ou de création de centre de traitement des déchets régulièrement autorisé par la DREAL	✗	N°7	✗	✗	✗	✗	✗	✗
En ce qui concerne les équipements d'intérêt collectif et services publics : les usages et occupations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque, ainsi que les constructions, installations et équipements techniques qui y sont liés	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗
En ce qui concerne l'exploitation agricole : les usages et occupations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque, ainsi que les constructions, installations et équipements techniques qui y sont liés	N°10	N°10	N°10	N°10	N°10	N°10	N°10	N°10
Les installations et constructions nécessaires à la mise aux normes de l'activité et à son fonctionnement	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗
Les abris de jardin de 9m² maximum de surface de plancher et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗
Les constructions nécessaires et liées au fonctionnement de l'aérodrome de Pouilloux	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗
Les constructions nécessaires et liées au fonctionnement des carrières de Marmagne et de Mont-Saint-Vincent	✗	✗	✗	✗	✗	✗	N°7	✗
Les Installations de Stockage des Déchets Inertes (ISDI) au titre de la rubrique 2760-3 de la nomenclature des ICPE dans le cadre d'une opération de renaturation.	✗	✗	✗	✗	✗	✗	N°7	✗
Les Installations de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND) au titre de la rubrique 2760-2 de la nomenclature ICPE.	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Les aménagements et installations nécessaires pour la mise en valeur de la nature, des sites et des paysages.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Les terrains de campings	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Les constructions ou installations à moins de 20 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Les usages et occupations sont très réduits en zone Ns compte tenu de la sensibilité des espaces concernés

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Pas de dispositions particulière

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

N°11

L'implantation de toutes les éoliennes de plus de 12m, qu'elles soient destinées à la production d'énergie ou à la mesure du vent, ainsi que leurs installations annexes (postes de livraison, chemins d'accès dédiés non mutualisés, etc.), est interdite sur l'ensemble de la zone Ns.

Cette interdiction est justifiée par la nécessité impérieuse de :

- Préserver l'intégrité paysagère des sites naturels et des cônes de vue identifiés comme emblématiques dans le rapport de présentation du PLUi. La zone Ns se caractérise par des paysages de grande qualité qu'il convient de soustraire à toute artificialisation ou altération visuelle majeure.
- Protéger les écosystèmes et la biodiversité spécifiques à la zone As. La présence avérée d'espèces protégées (notamment avifaune), de couloirs de migration et d'habitats naturels sensibles rend incompatible l'implantation d'infrastructures de grande hauteur et génératrices de nuisances sonores et vibratoires.
- Maintenir la vocation naturelle et agricole de la zone, en cohérence avec les objectifs de développement

Seules les éoliennes de faible hauteur sont admises, afin de ne pas porter à la sensibilité environnemental e et paysagère des espaces concernés

	durable et de non-artificialisation des sols.	
B) CARACTERISIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	**B) CARACTERISIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**	
1-4 Hauteur des constructions (…) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).	**1-4 Hauteur des constructions** (…) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...). Toutefois, en zone Ns, les éoliennes auront une hauteur maximale de 12 mètres.	*Seules les éoliennes de faible hauteur sont admises, afin de ne pas porter à la sensibilité environnemental e et paysagère des espaces concernés*

6. Autres évolutions de zonage

La présente modification porte sur :

- des évolutions limitées de zonage au sein de la zone U et de la zone N,
- la suppression d'un emplacement réservé pour une liaison modes doux en raison de l'existence d'un tracé alternatif mieux adapté
- l'inscription de linéaires commerciaux à préserver dans le centre-ville de Montceau-les-Mines
- une légère extension du zonage « milieu humide » protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

a. Le contexte réglementaire des changements de zonage réalisés

Ces évolutions de zonage sont de faible importance ou sans incidence. Elles n'entraînent pas de réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Ces évolutions s'inscrivent dans la mise en œuvre des orientations du PADD :

- renforcement du pôle économique autour de la gare TGV : extension-réduction des zones UX et UXh afin de s'adapter aux besoins d'implantation des entreprises tout en conservant la programmation économique prévue pour ce secteur,
- confortement de la dynamique touristique générée par le canal du Centre et par l'Eurovélo 6
    - par l'aménagement d'une liaison modes doux sur un itinéraire mieux adapté que celui prévu dans le cadre de l'emplacement réservé,
    - création d'un petit camping pour répondre aux besoins générés par le cyclotourisme : évolution d'une zone UA vers une zone UL,
- confortement du centre-ville de Montceau-les-Mines par l'inscription de linéaires commerciaux à préserver,
- développement des activités de loisirs au sein de la « coulée des Découvertes » avec la légère extension d'un bâtiment du golf public, nécessitant un passage de NLu à NLt.

Les autres changements apportés sont mineurs et relèvent de corrections nécessaires à la prise en compte d'habitations en zone économique UX, afin de permettre leur évolution.

b. L'expertise environnementale des évolutions de zonage

Les évolutions de zonage n'entraînent pas l'artificialisation d'espaces agricoles et naturels. Elles restent mineures. Leurs incidences sur l'environnement sont nulles ou positives.

c. La traduction réglementaire des évolutions de zonage

i. Evolution réglementaire globale

Les évolutions de zonage se font au sein de la zone U ou au sein de la zone N, ou par évolution des prescriptions graphiques particulièrement (emplacement réservé pour équipement, linéaires commerciaux). Elles s'accompagnent de changements apportés au règlement écrit avec la création d'une nouvelle zone UL et d'une nouvelle prescription graphique de protection des linéaires commerciaux.

ii. Détail des évolutions réglementaires

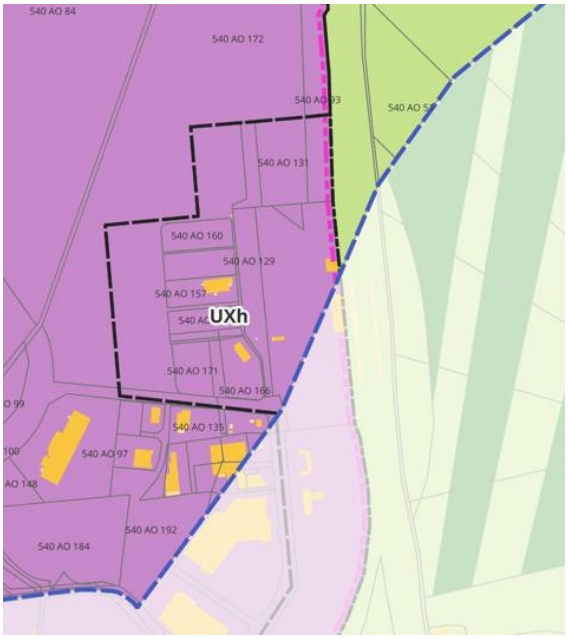
1. Zonage réglementaire

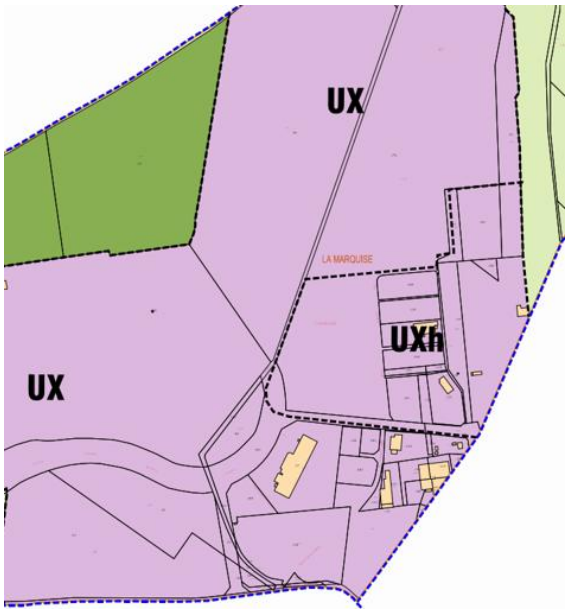
- **Extension et réduction des zones UX et UXh, à Torcy**

Evolution du PLUi	Extension-réduction des zones UX et UXh
Motifs	La zone UX est étendue sur la zone UXh afin de permettre l'implantation d'une entreprise spécialisée dans la confection de décors de théâtre, et dont le bâtiment a une hauteur plus importante que celle admise en zone UXh, qui est limitée à 9 mètres. Afin de compenser cette réduction de la zone UXh, cette dernière est étendue sur la zone UX. Cela permet de maintenir la programmation économique prévue pour le site, avec l'accueil de bureaux et de services à proximité de la gare. Or, l'extension de la zone UXh se fait dans un secteur situé à proximité de la gare TGV, alors que la réduction de la zone UX concerne une partie plus éloignée. Ainsi, la présente évolution conforte le parti d'aménagement prévu pour la zone économique de la gare TGV, en cohérence avec les orientations du PADD.
Superficie concernée	Extension de la zone UX et réduction de la zone UXh : 1,8 hectares Extension, de la zone UXh et réduction de la zone UX : 0,7 hectares

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*





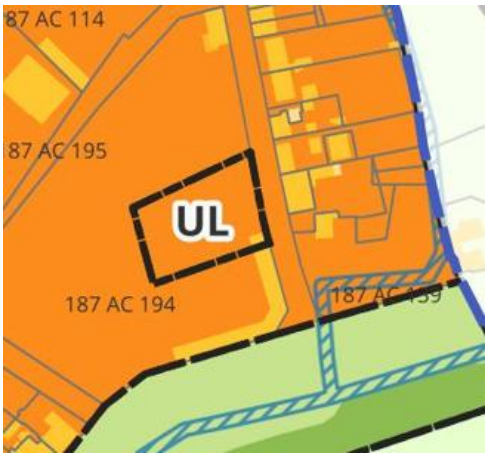
- **Création d'une zone UL à Ecuisses**

Evolution du PLUi	Création d'une zone UL en lieu et place de la zone UA Complément apporté au règlement écrit pour intégrer la nouvelle zone UL
Motifs	Le passage en zone UL correspond à l'emprise prévue pour un projet de camping. Sa localisation est justifiée par la proximité de la véloroute et du canal du Centre. La superficie de la zone UL et son règlement sont volontairement restreints et intègrent une partie du bâti existant afin que l'activité de camping reste de dimension modeste et s'intègre à l'ensemble patrimonial formé par l'ancienne briqueterie.
Superficie concernée	0,2 hectares

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*









Vue sur l'ancienne briquèterie

- **Délimitation d'une zone NLt en lieu et place de la zone NLu à Montceau-les-Mines**

Evolution du PLUi	Délimitation d'une zone NLt et réduction de la zone NLu
Motifs	La commune souhaite développer de nouvelles activités dans un petit bâtiment du golf municipal, implique une extension limitée de la construction. Celle-ci se fait sur l'emprise de la terrasse du bâtiment.
Superficie concernée	0,06 hectares

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*





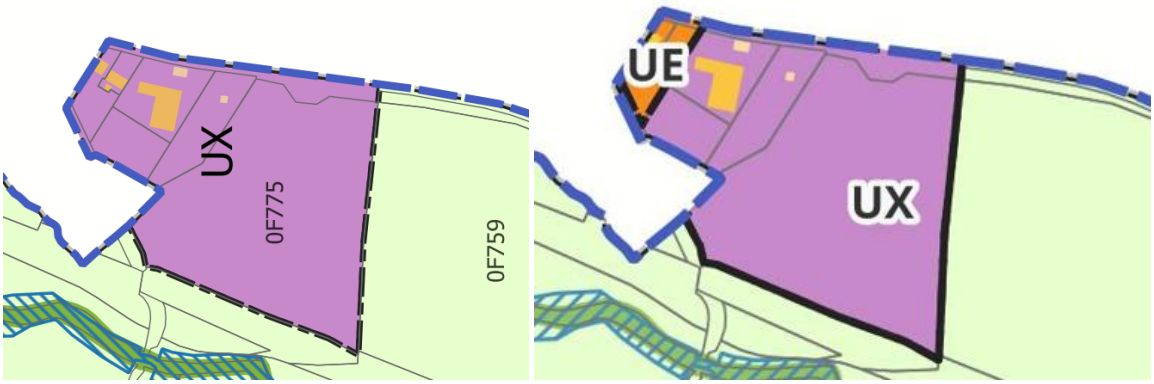
Vue sur le bâtiment classé en zone NLt

- **Classement d'une habitation en zone UE en lieu et place de la zone UX, à Saint-Symphorien-de-Marmagne**

Evolution du PLUi	Classement du terrain d'assiette d'habitation en zone UE en lieu et place de la zone UX
Motifs	Le règlement de la zone UX n'est pas adapté pour une habitation existante, avec pour effet de bloquer toute possibilité d'évolution pour cette dernière
Superficie concernée	0,16 hectares environ

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*

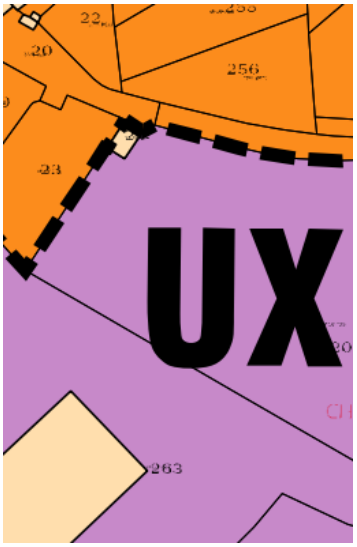


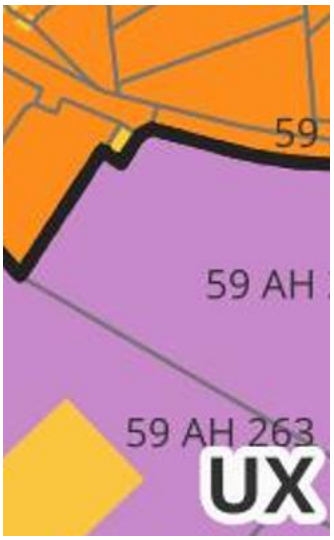
- **Classement d'une habitation en zone UE en lieu et place de la zone UX, au Breuil**

Evolution du PLUi	Classement du terrain d'assiette d'habitation en zone UE en lieu et place de la zone UX
Motifs	Le règlement de la zone UX n'est pas adapté pour une habitation existante, avec pour effet de bloquer toute possibilité d'évolution pour cette dernière
Superficie concernée	0,2 hectares environ

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*



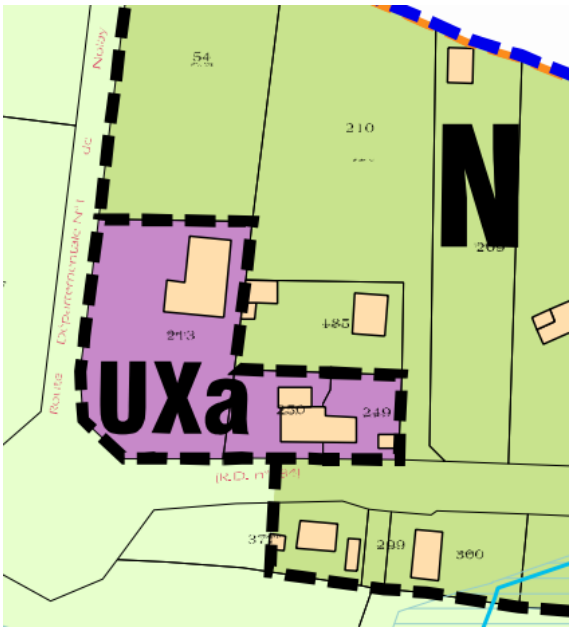


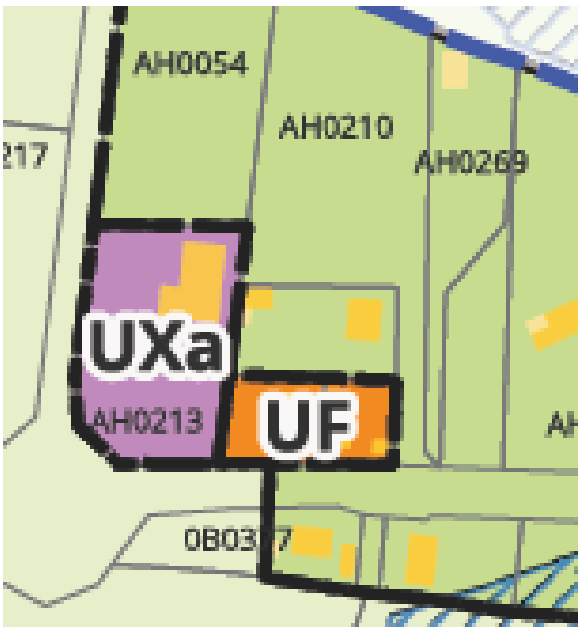
- **Classement d'une habitation en zone UF en lieu et place de la zone UX, au Breuil**

Evolution du PLUi	Classement du terrain d'assiette d'habitation en zone UF en lieu et place de la zone UX
Motifs	Le règlement de la zone UX n'est pas adapté pour une habitation existante, avec pour effet de bloquer toute possibilité d'évolution pour cette dernière
Superficie concernée	0,15 hectares

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*





- **Suppression d'un emplacement réservé pour une liaison douce à Montceau les Mines**

Evolution du PLUi	Modification du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés afin de supprimer l'emplacement réservé n°ER-306-03
Motifs	La liaison modes doux traverse des espaces naturels et une zone économique en cours d'aménagement, alors qu'il existe une alternative plus stratégique en terme de tracé en raison de la proximité du canal. De plus, cette alternative se situe au niveau de voiries existantes. Elle n'implique donc pas d'artificialisation de l'espace
Superficie concernée	Suppression d'un emplacement réservé de 2,7 hectares environ

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*





En vert : l'itinéraire alternatif emprunte le tracé alternatif de l'euro vélo 6

- **Protection des linéaires commerciaux à Montceau les Mines**

Evolution du PLUi	Inscription de linéaires commerciaux au règlement graphique au titre de l'article L151-16 du code l'urbanisme

	Complément apporté au règlement écrit afin d'intégrer cette nouvelle prescription graphique
Motifs	Cette prescription graphique permet de protéger les locaux commerciaux existants, afin de n'autoriser que des changements de destination compatibles avec le maintien de la densité commerciale en centre-ville.
Superficie concernée	Sans objet

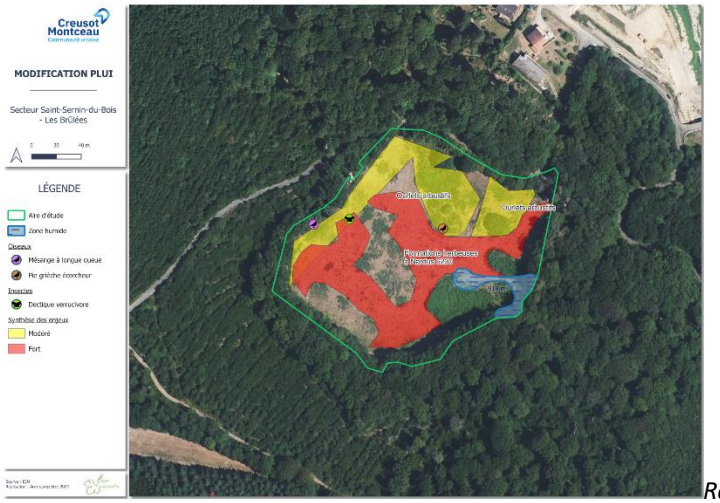
Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*



- **Exension du zonage « milieu humide » à Saint-Sernin-du-Bois**

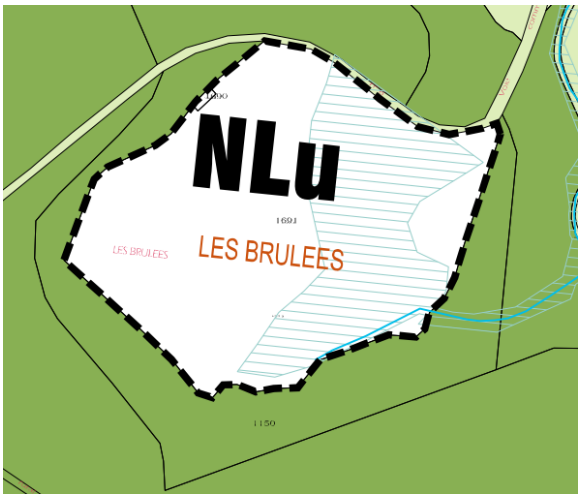
Evolution du PLUi	Extension du zonage « milieu humide » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
Motifs	Dans le cadre des investigations de terrain menées dans le cadre de l'expertise environnementale des sites pressentis pour accueillir des centrales photovoltaïques, une zone humide a été identifiée sur la commune de Saint-Sernin-du-Bois. La zone Ne a été abandonnée en raison de la très forte sensibilité environnementale du site. Toutefois, il est nécessaire de modifier le plan de zonage afin d'intégrer la zone humide. Cette extension est extrêmement réduite

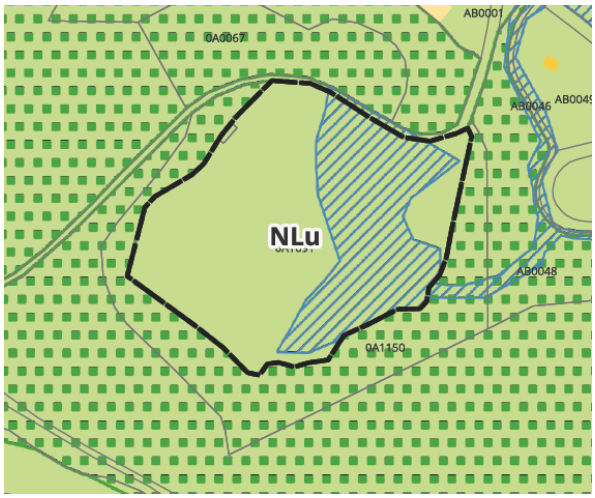


Résultat de l'expertise de terrain

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *A gauche : zonage du PLUi avant la modification*
- *A droite : zonage du PLUi modifié*





2. Règlement écrit

Règlement du PLUi non modifié :	***Règlement du PLUi modifié :***	***Motifs des changements***
DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	**DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**	
Pas de règles spécifiques	F) PROTECTION DES LINEAIRES COMMERCIAUX **Protection des linéaires commerciaux** Cette protection s'applique aux linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Les prescriptions suivantes s'appliquent aux locaux à destination d'artisanat et de commerce de détail, y compris ceux vacants :	*Nouvelles règles attachées à une nouvelle prescription graphique particulière. Sont interdits les changements de destination non adaptés avec une localisation en centre ville et susceptibles de dévitaliser ce dernier*

	- Interdiction d'un changement de destination ou de sous-destination des locaux identifiés sauf pour : o L'artisanat et le commerce de détail o La restauration o L'hébergement hôtelier o Le cinéma o Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ainsi que des équipements sportifs.	

Règlement du PLUi modifié :	***Motifs des changements***
ZONE NL : DISPOSITIONS APPLICABLES	
Description de la zone : La zone UL a pour vocation l'accueil des activités de camping et d'hébergement légers. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.	*Création d'une nouvelle zone*
A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	
Les destinations et sous destinations	*Les destinations liées à l'activité sont très limitées en lien avec un projet de camping de petite taille*
Les autres usages et occupations	*Les usages et occupations sont très réduits en lien avec l'activité très spécifique prévue*

Destination	Sous-destination	Secteurs UL
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	N°1
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salle d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	✓
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

	UL
Les terrains de campings	✓
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	X
Les carrières	X
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	X
Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	X
Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres	X

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

N° 1 : Les constructions doivent être nécessaires au fonctionnement d'un camping.

Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

Les conditions sont très restrictives en lien avec la vocation spécifique du site

B) CARACTERISIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) Constructions neuves

Les constructions neuves doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie.

b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles, soit en respectant l'alignement du bâtiment, soit en retrait par rapport à cet alignement.
Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

a) Constructions neuves

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

Le règlement de la zone UL combine souplesse et encadrement fort.

Les règles très limitations en matière d'occupations et utilisations du sol et d'implantation (règles d'emprise au sol, de hauteur et de surfaces végétalisées notamment) permettent une certaine souplesse concernant les autres règles. La faible constructibilité admise ne crée par un risque de densification mal maîtrisée ou d'implantation non harmonieuse des constructions ouvrages et installations futurs.

• que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ; • que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°. **1-4 Hauteur des constructions** La hauteur des constructions neuves ne doit pas excéder 5 mètres. Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...). **1-5 Emprise au sol** L'emprise bâtie au sol cumulée des constructions neuves et des extensions des constructions existantes ne doit pas dépasser 100 m². **2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites. L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit. **2-2 Constructions neuves :** L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble. Toutes les dispositions seront prises pour adapter la construction au terrain naturel. Tous les bâtiments nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal. Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment. Les bâtiments annexes seront réalisés avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérant est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques. Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux. Il est rappelé que l'OAP Cadre sur les clôtures s'applique, en conséquence de quoi les clôtures doivent présenter un aspect pérenne et éviter les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ou filets. Les matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc…) doivent être enduits dans leur totalité.	

2-3 Extension et réhabilitation Les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées pourront présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les règles précitées, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes. **3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.** Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces végétalisées minimales représenteront 40% de la surface. **4 Stationnement** Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.	

7. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La présente modification porte sur des changements apportés à quatre OAP existantes, afin de corriger des erreurs ou pour intégrer une évolution du programme.

a. Le contexte réglementaire des changements apportés aux OAP

Ces évolutions de zonage sont de faible importance ou sans incidence. Elles n'entraînent pas de réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Ces évolutions s'inscrivent dans la mise en œuvre du PADD en apportant des ajustements limités aux OAP.

b. L'expertise environnementale des évolutions apportées aux OAP

Les évolutions de zonage n'entraînent pas l'artificialisation d'espaces agricoles et naturels. Elles restent mineures. Leurs incidences sur l'environnement sont nulles ou positives.

c. La traduction réglementaire des évolutions apportées aux OAP

i. Evolution globale du PLUi

Les évolutions se limitent aux OAP et, à la marge, au plan de zonage lorsqu'un périmètre d'OAP évolue.

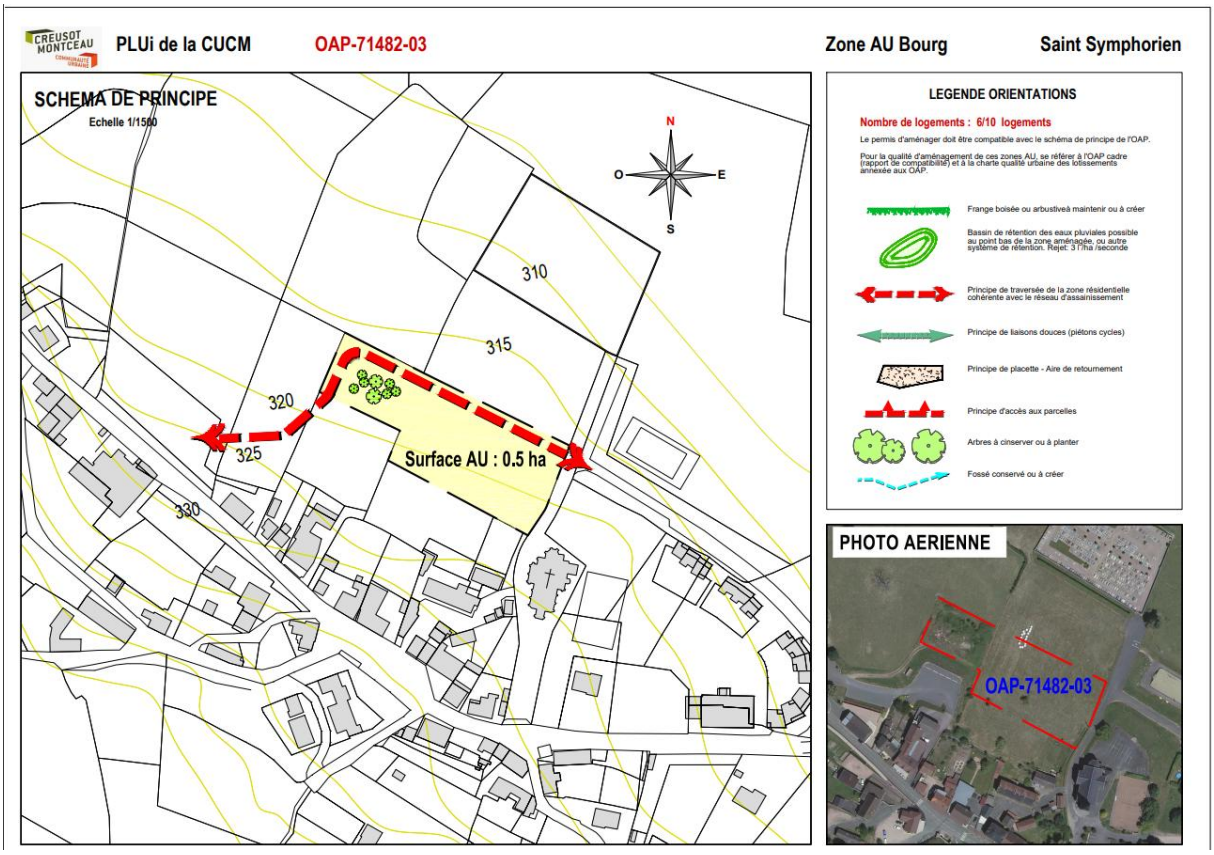
ii. Détail des évolutions du PLUi : OAP et zonage

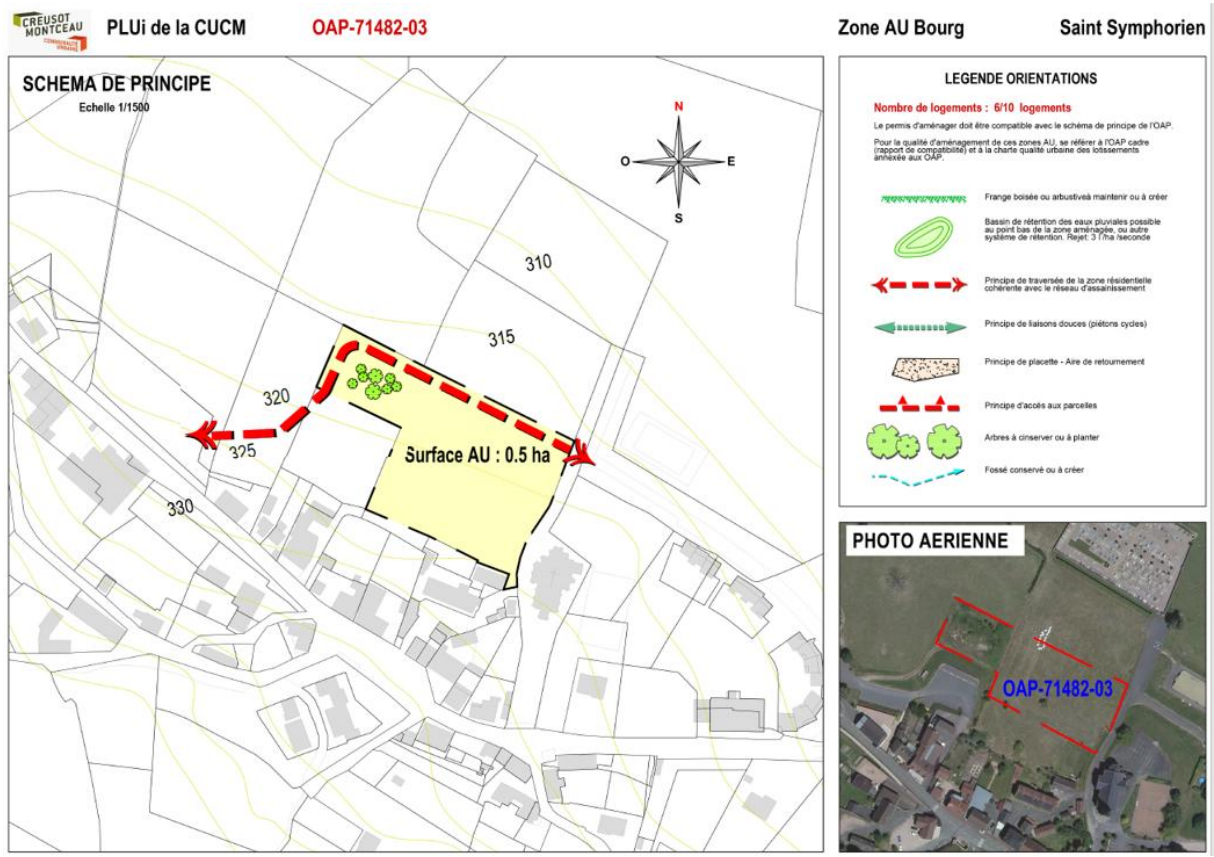
- **Modification du périmètre de l'OAP Bourg, à Saint-Symphorien-sur-Marmagne**

Evolution du PLUi	Modification du périmètre de l'OAP n°71482-03
Motifs	Etendre le périmètre afin d'inclure l'ensemble de la zone AU, puisqu'une zone AU non fermée doit obligatoirement faire l'objet d'une OAP

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *En haut : OAP du PLUi avant la modification*
- *En bas : OAP du PLUi modifiée*





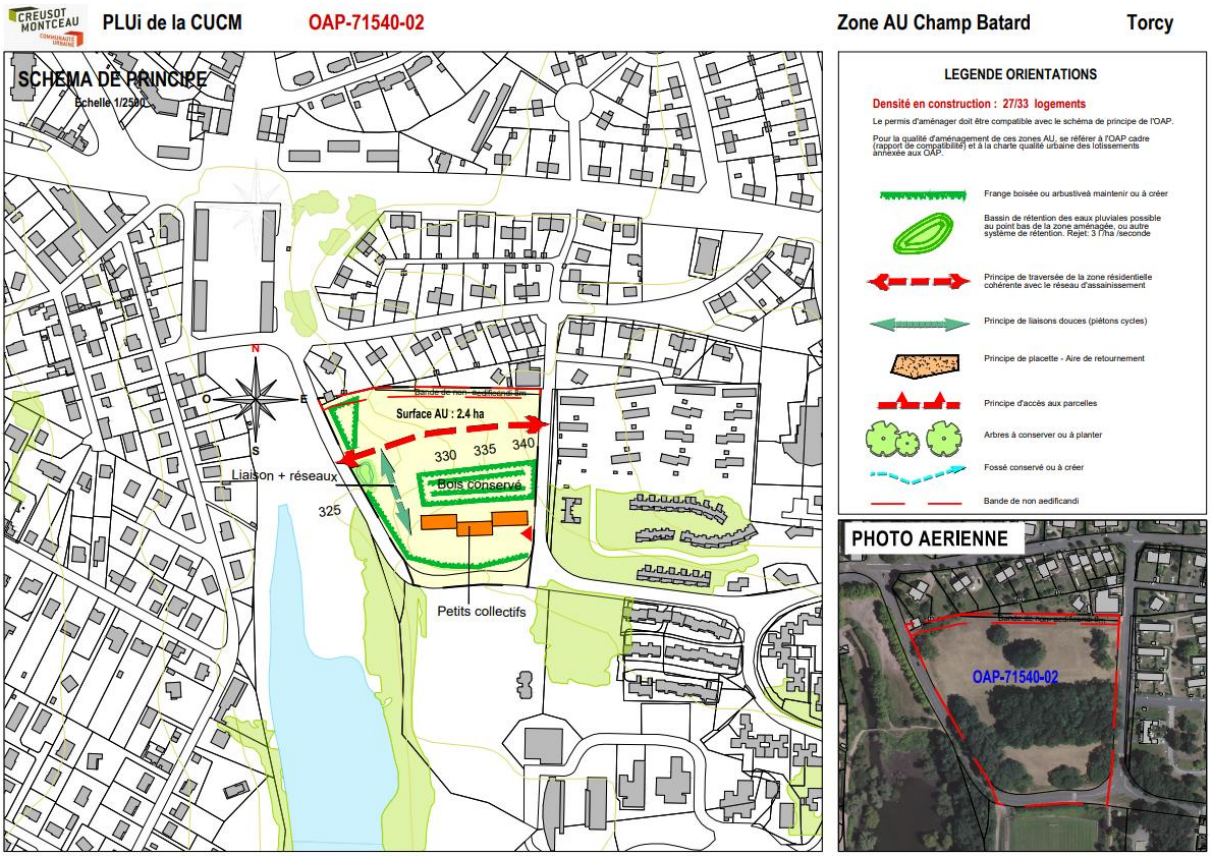
- **Suppression d'une zone non aedificandi, à Torcy**

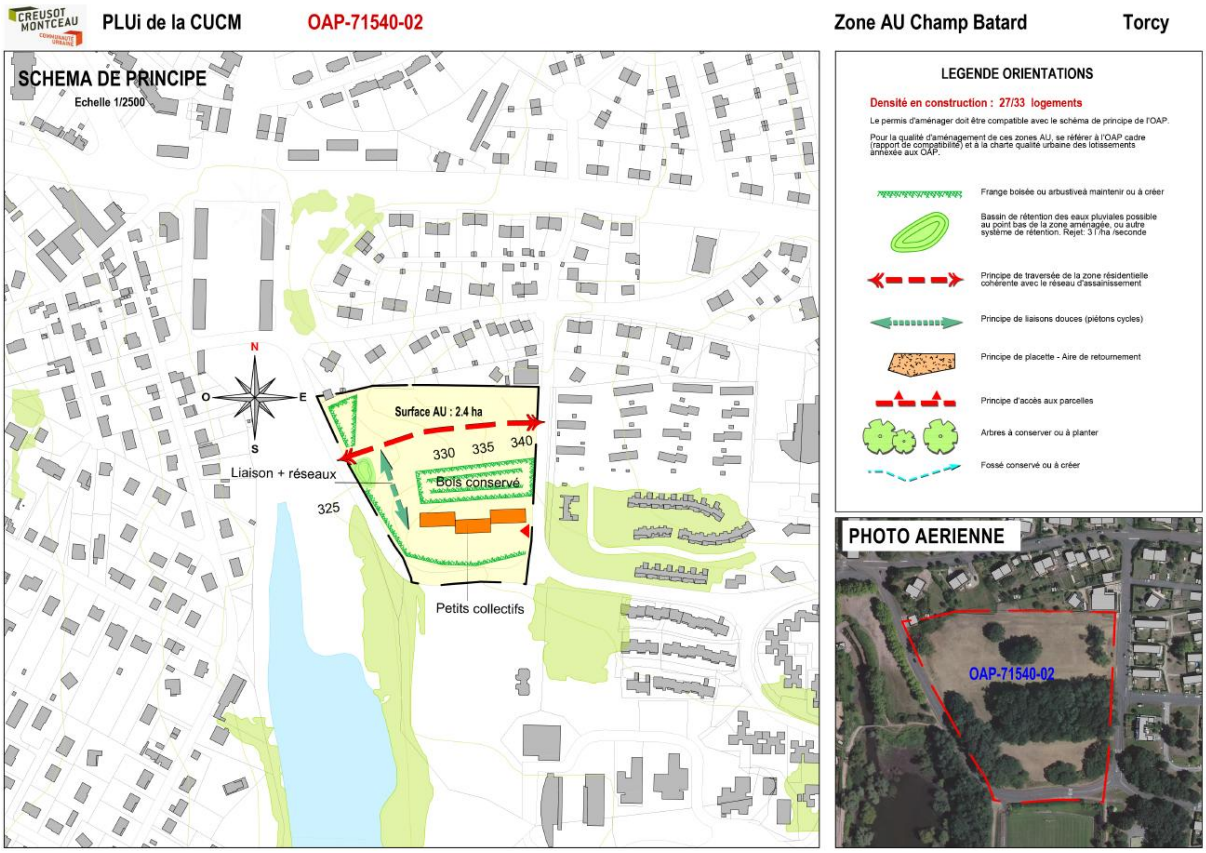
Evolution du PLUi	Modification du schéma de principe par la suppression de la bande non aedificandi de l'OAP n°71540-02

	Correction du périmètre d'OAP au plan de zonage
Motifs	La zone non aedificandi déborde sur une propriété voisine, empêchant l'évolution d'un logement

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *En haut : OAP du PLUi avant la modification*
- *En bas : OAP du PLUi modifiée*





- **OAP Grande Terre, modification du programme et du schéma d'aménagement, à Saint-Eusèbe**

Evolution du PLUi	Modification du schéma de principe de l'OAP n°71412-01 : - localisation de la salle multi-activités et du parking - principe de liaison douce - légère réduction de l'objectif de logements
Motifs	Une première tranche de l'OAP est d'ores et déjà réalisée avec la création de 29 logements. Le programme de l'OAP évolue avec l'implantation d'une salle multi-activités et la mention d'une liaison piétonne. Cette orientation favorable à la mixité urbaine reste mesurée en terme de réduction du nombre de logements, qui devrait diminuer d'une petite dizaine maximum

Extraits de plan de zonage ci-dessous :

- *En haut : OAP du PLUi avant la modification*
- *En bas : OAP du PLUi modifiée*





- **OAP La Rotonde, modification du périmètre, à Torcy**

Evolution du PLUi	Réduction du périmètre de l'OAP n°71540-01 et évolution du schéma de principe

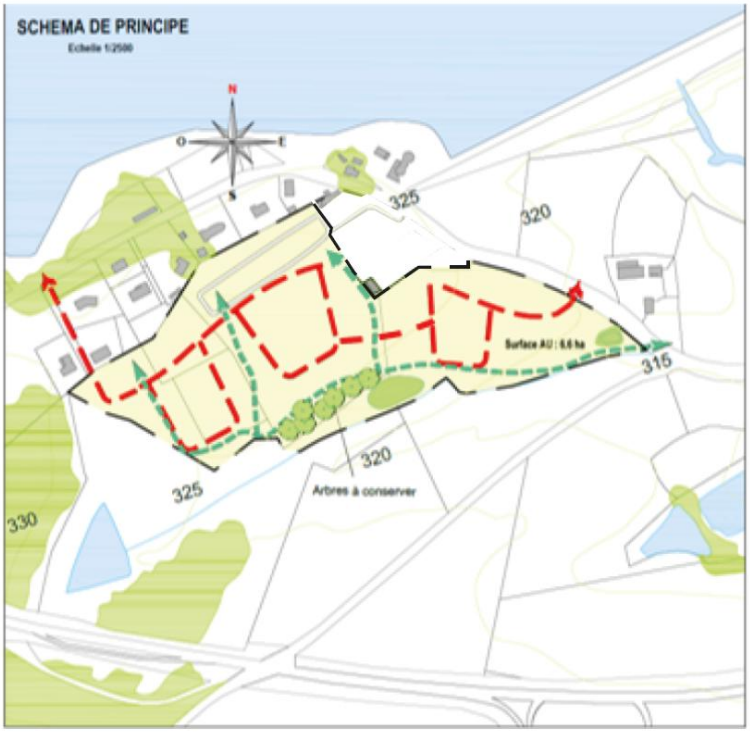
	Correction du périmètre d'OAP au plan de zonage
Motifs	Cette réduction de périmètre concerne des constructions existantes. Elle ne remet pas en cause le schéma d'aménagement global, même si ce dernier doit être légèrement remanié. Ce détachement est justifié par l'absence d'apport réel du tènement concerné à l'aménagement global, dans la mesure où il s'agit d'un bâtiment existant. Ce détachement permet la réhabilitation de la bâtisse, la création de logements par aménagement de l'existant étant dans un premier temps souhaitable avant de mener cette extension urbaine significative. Sont également retirées des parcelles bâties et inscrites en zone UE, sans lien avec le projet d'OAP.

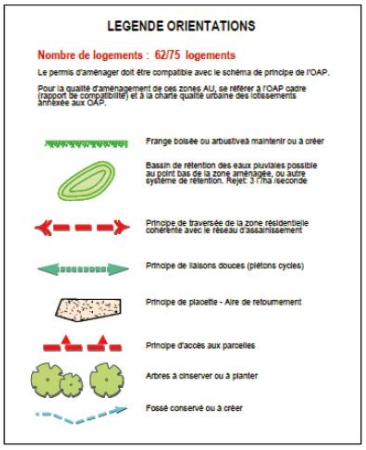
Extraits de plan de zonage ci-dessous :

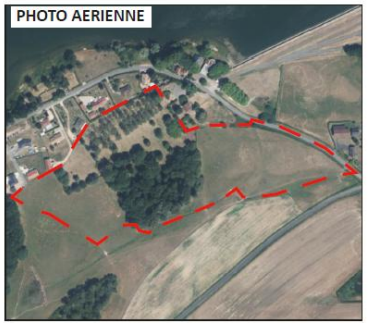
- *En haut : OAP du PLUi avant la modification*
- *En bas : OAP du PLUi modifiée*



PLUi de la CUCM OAP-71540-01 Zone AU La Rotonde Torcy







8. Règlement écrit

Cette modification comporte :

- Des modifications de forme afin de faciliter la lecture du règlement
- Des modifications de fond pour préciser les règles et faciliter leur application.

Les modifications sont les suivantes :

- Eclaircissement sur la prise en compte des surfaces déjà bâties dans les surfaces d'extensions autorisées
- Précision sur l'emploi les matériaux et les couleurs des tuiles
- Précision sur la règle d'implantation des 30m pour les annexes en zone
- Interdiction d'activités de stockage de déchets incompatibles avec le zonage Nx dédié aux activités de carrières
- Précisions sur la règlementation des volets en zone Uec
- Mise en compatibilité des règles sur les clôtures entre l'OAP cadre et le règlement
- Précisions sur les règles applicables aux toitures terrasses avec la nécessité de les végétaliser lorsqu'elles ne sont pas accessibles
- Mise en place d'une dérogation en matière d'implantation pour les parcelles sur deux voiries
- Clarification sur l'intégration des panneaux photovoltaïques au bâtiment
- Ajout de schémas relatifs à l'insertion des projets de construction dans le terrain tout en en préservant la morphologie générale
- Implantation des constructions par rapport à la voie, avec un assouplissement sur la règle des 5m d'inconstructibilité, en autorisant les annexes
- Suppression de la règle relative aux décrochements d'enduits en zone UA
- Adaptation de la règle sur les hauteurs des constructions en zone UA, UE ET UF afin de permettre la construction d'un étage en attique
- Adapter l'aspect extérieur des constructions en zone UX afin d'être en cohérence avec la volonté de ne permettre la réalisation de locaux d'habitation qu'en lien avec les nécessités de surveillances de l'activité.

a. Le contexte réglementaire des évolutions apportées au règlement écrit

Ces évolutions de règlement sont de faible importance. Elles consistent en des clarifications de règles ainsi que dans des évolutions de fond limitées qui ne changent pas le parti d'aménagement du PADD, mais plutôt à la conforter dans sa mise en œuvre.

Ces évolutions du règlement écrit n'entraînent pas non plus de réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

b. L'expertise environnementale des évolutions du règlement écrit

Les évolutions du règlement écrit concernent des évolutions mineures, sans incidences ou avec des incidences positives sur l'environnement.

c. La traduction réglementaire

i. Evolution réglementaire globale

Les modifications sont les suivantes :

- Eclaircissement sur la prise en compte des surfaces déjà bâties dans les surfaces d'extensions autorisées
- Précision sur l'emploi les matériaux et les couleurs des tuiles
- Précision sur la règle d'implantation des 30m pour les annexes en zone
- Précisions sur la règlementation des volets en zone Uec
- Mise en compatibilité des règles sur les clôtures entre l'OAP cadre et le règlement
- Précisions sur les règles applicables aux toitures terrasses avec la nécessité de les végétaliser lorsqu'elles ne sont pas accessibles
- Mise en place d'une dérogation en matière d'implantation pour les parcelles sur deux voiries
- Clarification sur l'intégration des panneaux photovoltaïques au bâtiment
- Ajout de schémas relatifs à l'insertion des projets de construction dans le terrain tout en en préservant la morphologie générale
- Implantation des constructions par rapport à la voie, avec un assouplissement sur la règle des 5m d'inconstructibilité, en autorisant les annexes
- Suppression de la règle relative aux décrochements d'enduits en zone UA
- Adaptation de la règle sur les hauteurs des constructions en zone UA, UE ET UF afin de permettre la construction d'un étage en attique
- Adapter l'aspect extérieur des constructions en zone UX afin d'être en cohérence avec la volonté de ne permettre la réalisation de locaux d'habitation qu'en lien avec les nécessités de surveillances de l'activité
- Interdiction des activités de stockage de déchets en zone Nx.

ii. Détail des évolutions réglementaires

Règlement du PLUi non modifié :	***Règlement du PLUi modifié :***	***Motifs des changements***
E) PROTECTION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE	**E) PROTECTION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE**	
DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES : DISPOSITIONS APPLICABLES	**DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES : DISPOSITIONS APPLICABLES**	
Protection des milieux humides (…) - L'imperméabilisation des sols.	**Protection des milieux humides** (…) - L'imperméabilisation des sols.	*Il est nécessaire de clarifier les obligations qui*

<table>
<tr><td>- Néanmoins, dans le cas où un projet de construction ou d'aménagement ne peut se réaliser sans impacter un milieu humide, l'aménageur devra procéder à une analyse plus approfondie des incidences du projet sur ladite zone pour en identifier la nature, étudier tous les moyens de réduire l'impact de son projet sur ladite zone et si besoin, proposer les mesures de compensation nécessaires en surface et en fonctionnalité.</td><td>- Néanmoins, dans le cas où un projet de construction ou d'aménagement ne peut se réaliser sans impacter un milieu humide, une démarche d'évitement, réduction et compensation sera menée. L'évitement sera recherché en priorité, et s'il est justifié que le projet de construction et/ou extension ne peut éviter l'impact sur le milieu humide, des mesures de réduction des impacts devront être recherchées.
Et en cas d'impact résiduel (après évitement et réduction) des mesures compensatoires devront être proposées.</td><td>s'imposent de par la réglementation existante en cas d'impact sur les zones humides. Les termes employés doivent être clarifiés afin de distinguer les notions d'évitement, réduction et compensation (démarche dite « ERC »)</td></tr>
<tr><td>Protection des bois, bocages et ripisylves
(…)
- Néanmoins, dans le cas où un projet de construction ou d'aménagement ne peut se réaliser sans impacter ces bois, bocages et ripisylves, l'aménageur devra procéder à une analyse plus approfondie des incidences du projet sur ladite zone pour en identifier la nature, étudier tous les moyens de réduire l'impact de son projet sur ladite zone et si besoin, proposer les mesures de compensation nécessaires en surface et en fonctionnalité.
- En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, un boisement, un bosquet, une haie devront être plantés dans les mêmes proportions que les parties détruites.</td><td>Protection des bois, bocages et ripisylves
(…)
- Néanmoins, dans le cas où un projet de construction ou d'aménagement ne peut se réaliser sans impacter ces bois, bocages et ripisylves, l'autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.
En cas de défrichement, en tant que mesure compensatoire, un boisement, un bosquet, une haie devront être plantés dans les mêmes proportions (nombre, superficie ou linéaire) que les parties détruites.
Les coupes et abattages sont autorisés pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, de gestion écologique.</td><td>Il est nécessaire de clarifier les obligations qui s'imposent au titre du PLUi. Les termes employés doivent être clarifiés afin de distinguer les notions de défrichement, coupes et abattages</td></tr>
<tr><td>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES</td><td>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES</td><td></td></tr>
<tr><td>ZONE UX : DISPOSITIONS APPLICABLES</td><td>ZONE UX : DISPOSITIONS APPLICABLES</td><td></td></tr>
<tr><td>1 DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

<u>Les destinations et sous destinations</u>
<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous-destination</th><th colspan="3">Secteurs</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>UX</th><th>UXa</th><th>UXz</th></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Logement</td><td>N°2, N°3, N°5</td><td>N°2, N°3, N°5</td><td>N°2, N°3, N°5</td></tr>
<tr><td></td><td>Hébergement</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Commerces et activités de services</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>N°4, N°5</td><td>N°4, N°5</td><td>N°4, N°5</td></tr>
<tr><td></td><td>Restauration</td><td>N°5</td><td>N°5</td><td>N°5</td></tr>
<tr><td></td><td>Commerce de gros</td><td>N°7</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>N°5</td><td>N°5</td><td>N°5</td></tr>
<tr><td></td><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Cinéma</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</td><td>N°5</td><td>N°5</td><td>N°5</td></tr>
<tr><td></td><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</td><td>N°5</td><td>N°5</td><td>N°5</td></tr>
<tr><td></td><td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td>N°5</td><td>N°5</td><td>N°5</td></tr>
<tr><td></td><td>Salle d'art et de spectacles</td><td>N°5</td><td>N°5</td><td>N°5</td></tr>
<tr><td></td><td>Equipements sportifs</td><td>N°5</td><td>N°5</td><td>N°5</td></tr>
<tr><td></td><td>Autres équipements recevant du public</td><td>N°5</td><td>N°5</td><td>N°5</td></tr>
<tr><td>Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Exploitation forestière</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Activités des secteurs secondaires ou tertiaires</td><td>Industrie</td><td>N°1, N°5</td><td>N°1, N°5, N°6</td><td>N°1, N°5</td></tr>
<tr><td></td><td>Entrepôt</td><td>N°1, N°5</td><td>N°1, N°5, N°6</td><td>N°1, N°5</td></tr>
<tr><td></td><td>Bureau</td><td>N°1, N°5</td><td>N°1, N°5, N°6</td><td>N°1, N°5</td></tr>
<tr><td></td><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td>N°1, N°5</td><td>N°1, N°5, N°6</td><td>N°1, N°5</td></tr>
</table></td><td>1 DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

<u>Les destinations et sous destinations</u>
<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous-destination</th><th colspan="3">Secteurs</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>UX</th><th>UXa</th><th>UXz</th></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Logement</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Hébergement</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Commerces et activités de services</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>N°4</td><td>N°4</td><td>N°4</td></tr>
<tr><td></td><td>Restauration</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Commerce de gros</td><td>N°7</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Cinéma</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Salle d'art et de spectacles</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Equipements sportifs</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Autres équipements recevant du public</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td></td><td>Exploitation forestière</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>Activités des secteurs secondaires ou tertiaires</td><td>Industrie</td><td></td><td>N°1, N°6</td><td>N°1</td></tr>
<tr><td></td><td>Entrepôt</td><td></td><td>N°1, N°6</td><td>N°1</td></tr>
<tr><td></td><td>Bureau</td><td></td><td>N°1, N°6</td><td>N°1</td></tr>
<tr><td></td><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td>N°1, N°6</td><td>N°1</td></tr>
</table></td><td>Clarification des destinations :
-interdiction de l'habitation
-suppression de dispositions superflues : l'autorisation du changement de destination (condition n°5)</td></tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>

Les autres usages et occupations

	UX	UXa	UXz
Les terrains de campings	X	X	X
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	X	X	X
Les carrières	X	X	X
Les boîtes de nuits ou discothèques	X	X	X
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	X	X	X
Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	X	X	X
Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres	X	X	X
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	X	X	X

</td>
<td>

Les autres usages et occupations

	UX	UXa	UXz
Les terrains de campings	X	X	X
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	X	X	X
Les carrières	X	X	X
~~Les boîtes de nuits ou discothèques~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	X	X	X
Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	X	X	X
Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres	X	X	X
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	X	X	X

</td>
<td>Les boites de nuit et discothèques ne sont pas une destination ou sous-destination du code de l'urbanisme</td>
</tr>
<tr>
<td>

2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

N°1 : Les installations classées à condition qu'elles n'induisent pas de servitudes d'inconstructibilité au-delà des limites de propriété du pétitionnaire.

N°2 : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone et qu'elles soient attenantes au bâtiment d'activité. Elles doivent être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

N°3 : L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la création de leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone.

N°4 : Le renouvellement des activités commerciales en activité sans extension de la surface de vente.

N°5 : Les changements de destination des locaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

</td>
<td>

2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

N°1 : Les installations classées à condition qu'elles n'induisent pas de servitudes d'inconstructibilité au-delà des limites de propriété du pétitionnaire.

~~N°2 : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone et qu'elles soient attenantes au bâtiment d'activité. Elles doivent être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.~~

N°3 : L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la création de leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone.

N°4 : Uniquement dans le cas d'un renouvellement d'activités commerciales existantes, sans création ou extension de la surface de vente.

~~N°5 : Les changements de destination des locaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.~~

</td>
<td>Clarification des destinations :
-interdiction de l'habitation
-suppression de dispositions superflues :
l'autorisation du changement de destination (condition n°5)</td>
</tr>
<tr>
<td>ZONE UXh : DISPOSITIONS APPLICABLES</td>
<td>ZONE UXh : DISPOSITIONS APPLICABLES</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>

1 DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Secteurs UXh
Habitation	Logement	N°2, N°3, N°4
	Hébergement	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	N°4
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N°4
	Hébergement hôtelier et touristique	N°4
	Cinéma	N°4
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°4
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°1, N°4
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N°4
	Salle d'art et de spectacles	N°4
	Equipements sportifs	N°4
	Autres équipements recevant du public	N°4
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôt	N°1, N°4
	Bureau	N°1, N°4
	Centre de congrès et d'exposition	N°1, N°4

</td>
<td>

1 DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Secteurs UXh
Habitation	Logement	N°3
	Hébergement	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°1
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôt	N°1
	Bureau	N°1
	Centre de congrès et d'exposition	N°1

</td>
<td>Clarification des destinations :
-interdiction de l'habitation
-suppression de dispositions superflues :
l'autorisation du changement de destination (condition n°4)</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>

Les autres usages et occupations

	UXh
Les terrains de campings	X
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	X
Les carrières	X
Les boîtes de nuits ou discothèques	X
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	X
Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	X
Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres	X
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	X

</td>
<td>

Les autres usages et occupations

	UXh
Les terrains de campings	X
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	X
Les carrières	X
~~Les boîtes de nuits ou discothèques~~	~~X~~
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	X
Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	X
Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres	X
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	X

</td>
<td>Les boites de nuit et discothèques ne sont pas une destination ou sous-destination du code de l'urbanisme</td>
</tr>
<tr>
<td>

2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

N°1 : Les installations classées à condition qu'elles n'induisent pas de servitudes d'inconstructibilité au-delà des limites de propriété du pétitionnaire.

N°2 : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone et qu'elles soient attenantes au bâtiment d'activité. Elles doivent être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

N°3 : L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la création de leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone.

N°4 : Les changements de destination des locaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

</td>
<td>

2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

N°1 : Les installations classées à condition qu'elles n'induisent pas de servitudes d'inconstructibilité au-delà des limites de propriété du pétitionnaire.

~~**N°2** : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone et qu'elles soient attenantes au bâtiment d'activité. Elles doivent être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.~~

N°3 : L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la création de leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone.

~~**N°4** : Les changements de destination des locaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.~~

</td>
<td>Clarification des destinations :
-interdiction de l'habitation
-suppression de dispositions superflues :
l'autorisation du changement de destination (condition n°4)</td>
</tr>
<tr>
<td>ZONE UY : DISPOSITIONS APPLICABLES</td>
<td>ZONE UY : DISPOSITIONS APPLICABLES</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>

1 DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Secteurs UY
Habitation	Logement	N°2, N°3, N°4
	Hébergement	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	N°4
	Restauration	N°4
	Commerce de gros	N°1
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N°4
	Hébergement hôtelier et touristique	N°1
	Cinéma	N°4
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°1
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°4
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N°4
	Salle d'art et de spectacles	N°4
	Equipements sportifs	N°4
	Autres équipements recevant du public	N°4
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

</td>
<td>

1 DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Secteurs UY
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	N°1
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	N°1
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°1
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

</td>
<td>Clarification des destinations :
-interdiction de l'habitation
-suppression de dispositions superflues :
l'autorisation du changement de destination (condition n°4)</td>
</tr>
<tr>
<td>

Les autres usages et occupations

	UY
Les terrains de campings	X
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	X
Les carrières	X
Les boîtes de nuits ou discothèques	X
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	X
Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	X
Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres	X
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	X

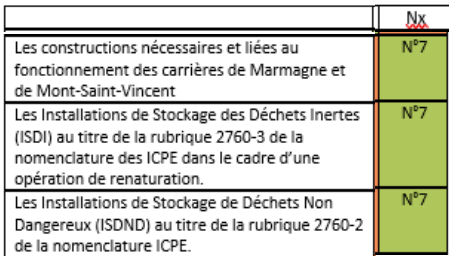
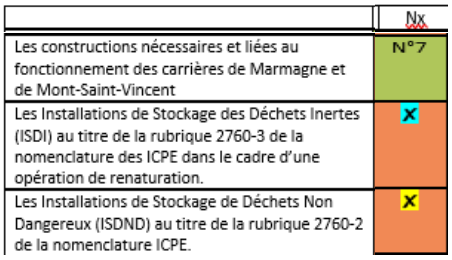
</td>
<td>

Les autres usages et occupations

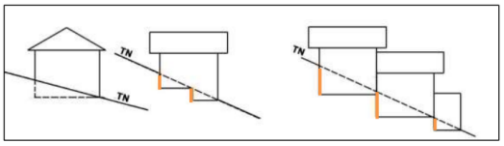
	UY
Les terrains de campings	X
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	X
Les carrières	X
~~Les boîtes de nuits ou discothèques~~	~~X~~
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	X
Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	X
Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres	X
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	X

</td>
<td>Les boites de nuit et discothèques ne sont pas une destination ou sous-destination du code de l'urbanisme</td>
</tr>
</table>

2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS N°1 : Les installations classées à condition qu'elles n'induisent pas de servitudes d'inconstructibilité au-delà des limites de propriété du pétitionnaire. N°2 : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone et qu'elles soient attenantes au bâtiment d'activité. Elles doivent être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. N°3 : L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la création de leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone. N°4 : Les changements de destination des locaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.	**2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS** N°1 : Les installations classées à condition qu'elles n'induisent pas de servitudes d'inconstructibilité au-delà des limites de propriété du pétitionnaire. ~~N°2 : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone et qu'elles soient attenantes au bâtiment d'activité. Elles doivent être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.~~ N°3 : L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la création de leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone. ~~N°4 : Les changements de destination des locaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.~~	*Clarification des destinations :* *-interdiction de l'habitation* *-suppression de dispositions superflues : l'autorisation du changement de destination (condition n°4)*
ZONE AUX : DISPOSITIONS APPLICABLES	**ZONE AUX : DISPOSITIONS APPLICABLES**	
2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS N°1 : Les installations classées à condition qu'elles n'induisent pas de servitudes d'inconstructibilité au-delà des limites de propriété du pétitionnaire. N°2 : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone et qu'elles soient attenantes au bâtiment d'activité. Elles doivent être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. N°3 : L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la création de leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone. N°4 : Les changements de destination des locaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.	**2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS** N°1 : Les installations classées à condition qu'elles n'induisent pas de servitudes d'inconstructibilité au-delà des limites de propriété du pétitionnaire. ~~N°2 : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone et qu'elles soient attenantes au bâtiment d'activité. Elles doivent être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.~~ N°3 : L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la création de leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone. ~~N°4 : Les changements de destination des locaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.~~	
ZONE Nx : DISPOSITIONS APPLICABLES	**ZONE Nx : DISPOSITIONS APPLICABLES**	

1 DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS **Les autres usages et occupations**  	**1 DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** **Les autres usages et occupations**  	*Il n'est pas prévu l'implantation d'installations de déchets non dangereux et inertes, d'autant plus que ce type de projet nécessite un processus d'études et d'autorisation spécifiques*
ZONES A ET N : DISPOSITIONS APPLICABLES	**ZONES A ET N : DISPOSITIONS APPLICABLES**	
2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS (…) **N°7 [*N°2 en zone N*]** : l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de : (…) Cette surface d'extension autorisée intègre celle des extensions déjà autorisées depuis la date d'approbation du PLUi, le 18 juin 2020	**2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS** (…) **N°7 [*N°2 en zone N*]** : l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de : (…) Cette surface d'extension autorisée intègre celle des extensions déjà autorisées depuis la date d'approbation du PLUi, le 18 juin 2020. Elle intègre également les surfaces d'extension réalisées sans autorisation depuis la date d'approbation du PLUi.	*Le règlement du PLUi doit s'appliquer à toutes les surfaces d'extension, y compris celles qui n'ont pas fait l'objet d'autorisation*
N°8 [*N°3 en zone N*] : La construction d'annexes fonctionnelles aux bâtiments d'habitation existants dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Leur hauteur maximale est de 5 mètres. La construction d'annexes ou extensions d'annexe de construction existante sont autorisées dans la limite de 60m² d'emprise au sol pouvant inclure 40m² de surface de plancher. Ces surfaces intègrent celle des annexes et de leurs extensions déjà autorisées depuis l'approbation du PLUi le 18 juin 2020. Chacune des annexes devra être implantée à une distance de 30 mètres du bâtiment principal existant et ne pourra pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.	**N°8 [*N°3 en zone N*] :** La construction d'annexes fonctionnelles aux bâtiments d'habitation existants dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Leur hauteur maximale est de 5 mètres. La construction d'annexes ou extensions d'annexe de construction existante sont autorisées dans la limite de 60m² d'emprise au sol pouvant inclure 40m² de surface de plancher. Ces surfaces intègrent celle des annexes et de leurs extensions déjà autorisées depuis l'approbation du PLUi le 18 juin 2020. Elle intègre également les annexes et leurs extensions réalisées sans autorisation depuis la date d'approbation du PLUi, le 18 juin 2020. Chacune des annexes devra être implantée à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment principal existant et ne pourra pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire	*Le règlement du PLUi doit s'appliquer à toutes les surfaces d'extension, y compris celles qui n'ont pas fait l'objet d'autorisation* *La modification permet également de clarifier la règle d'implantation d'une annexe par rapport au bâtiment principal*
B) CARACTERISIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	**B) CARACTERISIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**	
ZONE UA : DISPOSITIONS APPLICABLES	**ZONE UA : DISPOSITIONS APPLICABLES**	
1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (…) 1-1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (…)	1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (…) 1-1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (…)	*Cette assouplissement est nécessaire à l'implantation d'annexes, ces dernières n'étant pas toujours*

a) Constructions neuves : (…) - Les constructions neuves devront s'implanter dans une bande de profondeur pouvant aller jusqu'à 5 mètres à compter de l'alignement de la voie.	a) Constructions neuves : (…) - Les constructions neuves hors annexes et piscines devront s'implanter dans une bande de profondeur pouvant aller jusqu'à 5 mètres à compter de l'alignement de la voie. L'implantation des annexes est admise jusqu'au fond des parcelles et des unités foncières.	*adaptées à l'implantation dans un front bâti*
ZONE UE : DISPOSITIONS APPLICABLES **EVOLUTIONS SIMILAIRES A CELLE APPORTEE A LA ZONE UE :** **>UX** **>UXh** **>UY**	**ZONE UE : DISPOSITIONS APPLICABLES** **EVOLUTIONS SIMILAIRES A CELLE APPORTEE A LA ZONE UE :** **>UX** **>UXh** **>UY**	
1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (…) 1-1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (…) Les constructions neuves devront s'implanter avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement de la voie. Toutefois, dans un souci d'harmonie avec l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Aussi lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, un recul moyen établi à partir des deux plus proches constructions pourra être imposé en tenant compte de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain. (…) Lorsque la parcelle est en « drapeau », à l'arrière d'une parcelle en bord de rue, l'implantation de la construction suit les règles de limites séparatives (cf paragraphe 1-2).	1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (…) 1-1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (…) Les constructions neuves devront s'implanter avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement de la voie. Toutefois, dans un souci d'harmonie avec l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Aussi lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, un recul moyen établi à partir des deux plus proches constructions pourra être imposé en tenant compte de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain. (…) Lorsque la parcelle est en « drapeau », à l'arrière d'une parcelle en bord de rue, l'implantation de la construction suit les règles de limites séparatives (cf paragraphe 1-2). Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, lorsque la règle de recul par rapport à chaque voie ne permet pas l'implantation d'une construction, alors la règle de recul ne s'applique que par rapport à une des voies.	*Cette évolution permet de lever des blocages à l'implantation des constructions et à la densification des espaces urbanisés. En effet, l'application de cette règle s'avèrait excessive, allant au-delà des attendus initiaux, dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies*
ZONE UA : DISPOSITIONS APPLICABLES **EVOLUTIONS SIMILAIRES A CELLE APPORTEE A LA ZONE UA :** **>UE** **>UF**	**ZONE UA : DISPOSITIONS APPLICABLES** **EVOLUTIONS SIMILAIRES A CELLE APPORTEE A LA ZONE UA :** **>UE** **>UF**	
1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (…) 1-4 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (…) 1-4 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS - La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage des lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.	*Cette disposition permet de favoriser la densification des espaces urbanisés existants, notamment dans les espaces*

- La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage des lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres. - La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder 16m. (…)	- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder 16m (…) - Dans le cas d'une réhabilitation, les surélévations pour création d'un étage en attique sont autorisées même sur des constructions dont la hauteur ne respecte pas la hauteur maximale fixée par le présent règlement si la surélévation s'intègre dans l'ensemble de l'ilot et n'engendre pas de gène pour le voisinage	*urbains denses que couvre la zone UA*
ZONE UA (HORS SECTEURS UAa, UAb) : DISPOSITIONS APPLICABLES **EVOLUTIONS SIMILAIRES A CELLE APPORTEE A LA ZONE UA :** **>UE** **>UXh** **>UY** **>AU** **>AUD** **>A (constructions non agricoles)** **>N** **>NL**	**ZONE UA (HORS SECTEURS UAa, UAb) : DISPOSITIONS APPLICABLES** **EVOLUTIONS SIMILAIRES A CELLE APPORTEE A LA ZONE UA :** **>UE** **>UX** **>UXh** **>UY** **>AU** **>AUD** **>A (constructions non agricoles)** **>N** **>NL**	
2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (…) 2-2 CONSTRUCTIONS NEUVES HORS SECTEURS UAa ET UAb Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve d'en respecter la topographie générale.	2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (…) 2-2 CONSTRUCTIONS NEUVES HORS SECTEURS UAa ET UAb Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve d'en respecter la topographie générale. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.  *Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier*	*Cette évolution précise les critères d'appréciation des projets, en prenant en compte les caractéristique du bâti et de son environnement proche*
ZONE UA (HORS SECTEURS UAa, UAb) : DISPOSITIONS APPLICABLES **EVOLUTIONS SIMILAIRES A CELLE APPORTEE A LA ZONE UA :** **>UE (HORS SECTEUR UEc)** **>AU** **>AUD** **>A** **>N** **>NL**	**ZONE UA (HORS SECTEURS UAa, UAb) : DISPOSITIONS APPLICABLES** **EVOLUTIONS SIMILAIRES A CELLE APPORTEE A LA ZONE UA :** **>UE (HORS SECTEUR UEc)** **>AU** **>AUD** **>A** **>N** **>NL**	
2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (…)	2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (…)	*Cette évolution précise les critères*

2-2 CONSTRUCTIONS NEUVES HORS SECTEURS UAa ET UAb (…) Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées : •Soit en tuiles plates dites de Bourgogne ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge, brun foncé ou noire ; •Soit en tuiles traditionnelles de réemploi ou en ardoises. •Soit en matériaux imitant la tuile ou l'ardoise dans les couleurs autorisées.	2-2 CONSTRUCTIONS NEUVES HORS SECTEURS UAa ET UAb (…) Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées : •Soit en tuiles plates dites de Bourgogne ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge, brun foncé ou noire ; •Soit en tuiles traditionnelles de réemploi ou en ardoises. •Soit en matériaux imitant la tuile ou l'ardoise dans les couleurs autorisées, en veillant à ne pas dénaturer les caractéristiques conférant l'intérêt patrimonial d'une construction existante ou à former un ensemble harmonieux avec les constructions situées en proximité immédiate.	*d'appréciation des projets, en prenant en compte les caractéristique du bâti et de son environnement proche*
ZONE UA : DISPOSITIONS APPLICABLES **EVOLUTIONS SIMILAIRES A CELLE APPORTEE A LA ZONE UA :** **>TOUTES LES AUTRES ZONES HORS UEc**	**ZONE UA : DISPOSITIONS APPLICABLES** **EVOLUTIONS SIMILAIRES A CELLE APPORTEE A LA ZONE UA :** **>TOUTES LES AUTRES ZONES HORS UEc**	
2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (…) 2-2 CONSTRUCTIONS NEUVES HORS SECTEURS UAa ET UAb (…) <u>Toitures et couvertures</u> (…) Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment. <u>Façades</u> (…) Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment. (…) *[DISPOSITIONS SIMILAIRES POUR LES SECTEURS UAa ET UAb]*	2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (…) 2-2 CONSTRUCTIONS NEUVES HORS SECTEURS UAa ET UAb (…) <u>Toitures et couvertures</u> (…) Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent avoir la même inclinaison que la toiture à pans. <u>Façades</u> (…) Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent privilégier : -une régularité d'implantation sur la façade dont ils doivent occuper une proportion minoritaire. A défaut, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la conception générale de la façade, -une diversification de l'aspect de la façade par l'implantation sur des éléments ponctuels tels que les auvents, loggias ou vérandas. (…) *[DISPOSITIONS MODIFIEES SIMILAIRES POUR LES SECTEURS UAa ET UAb]*	*Les changemens apportés au règlement ont pour objectif de faciliter les panneaux solaires ou photovoltaïques sur toiture, tout en conservant un objectif minimal d'intégration architecturale* *Les changements ont également pour que les panneaux solaires soient plus réguliers et mieux proportionnés par rapport à la façade, afin d'éviter que cette dernière soit masquée ou altérée. Une plus forte proportion de couverture des panneaux en façade implique que ces derniers soient réellement une composante du projet global, et non un simple ajout ponctuel*
SECTEURS UAa et UAb : DISPOSITIONS APPLICABLES	**SECTEURS UAa et UAb : DISPOSITIONS APPLICABLES**	

2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (…) 2-3 CONSTRUCTIONS NEUVES EN ZONE UAa (…) <u>Façades :</u> (…) Sont notamment interdits : (…) Les décrochements d'enduits ; (…) 2-4 CONSTRUCTIONS NEUVES EN ZONE UAb (…) b) Sur les autres communes <u>Façades :</u> (…) Sont notamment interdits : (…) Les décrochements d'enduits ; (…)	2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (…) 2-3 CONSTRUCTIONS NEUVES EN ZONE UAa (…) <u>Façades :</u> (…) Sont notamment interdits : (…) ~~Les décrochements d'enduits ;~~ (…) 2-4 CONSTRUCTIONS NEUVES EN ZONE UAb (…) b) Sur les autres communes <u>Façades :</u> (…) Sont notamment interdits : (…) ~~Les décrochements d'enduits~~ ; (…)	*Cette disposition supprimée concerne un élément très ponctuel de la conception de la façade, qu'il est difficile d'instruire*
ZONE UE : DISPOSITIONS APPLICABLES	**ZONE UE : DISPOSITIONS APPLICABLES**	
2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (…) 2-2 CONSTRUCTIONS NEUVES (…) a) En secteur UEc (…) -Les volets en bois sont à privilégier. Les volets roulants ne devront pas être apparents et ne devront pas être en saillie. (…) 2-3 EXTENSION ET REHABILITATION (…) b) Dans le secteur UEc (…) -Les volets en bois sont à privilégier. Les volets roulants ne devront pas être apparent et ne devront pas être en saillie. (…)	2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (…) 2-2 CONSTRUCTIONS NEUVES (…) a) En secteur UEc (…) -Les volets en bois sont à privilégier, ou à défaut des volets persiennés ou pliables doivent être utilisés. En cas de pose de volets roulants, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction. Leur installation en saillie est proscrite. (…) 2-3 EXTENSION ET REHABILITATION (…) b) Dans le secteur UEc (…) -Les volets en bois sont à privilégier, ou à défaut des volets persiennés ou pliables doivent être utilisés. En cas de pose de volets roulants, ces derniers ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et le coffre ou caisson doit être intégré à la construction. Leur installation en saillie est proscrite. Les volets en place devront être conservés. Les volets roulants ne devront pas modifier la proportion des ouvertures (…)	*Cette disposition précise les règles applicables aux volets afin de préserver le caractère architectural spécifique des cités classées en zone UEc*
ZONE UA : DISPOSITIONS APPLICABLES **EVOLUTIONS SIMILAIRES A CELLE APPORTEE A LA ZONE UA :**	**ZONE UA : DISPOSITIONS APPLICABLES** **EVOLUTIONS SIMILAIRES A CELLE APPORTEE A LA ZONE UA :**	

>UE (dont UEc) **>AU** **>AUD** **>A** **>N**	**>UE (dont UEc)** **>AU** **>AUD** **>A** **>N**	
2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (…) 2-2 CONSTRUCTIONS NEUVES (…) -Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m et s'inspireront des orientations de l'OAP Cadre. -Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.20 mètres (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal. Elles devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal en terme de coloris et de matériaux -Les clôtures devront s'harmoniser avec les teintes et les formes de la construction principale (…) *[DISPOSITIONS SIMILAIRES POUR LE SECTEUR UAa]*	2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (…) 2-2 CONSTRUCTIONS NEUVES (…) -Il est rappelé que l'OAP Cadre sur les clôtures s'applique, en conséquence de quoi les clôtures doivent présenter un aspect pérenne et éviter les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ou filets. Les matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc…) doivent être enduits dans leur totalité. - Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m. -Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.20 mètres (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal. Les clôtures grillagées devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal en terme de formes, de coloris et de matériaux. (…) *[DISPOSITIONS MODIFIEES SIMILAIRES POUR LE SECTEUR UAa]*	*Les changements visent une harmonisation entre le règlement écrit et l'OAP thématique.* *Notamment, certains dispositions de l'OAP thématique ont été insérées dans le règlement écrit.* *Notamment, ces évolutions permettent de mieux encadrer la réalisation de clôtures en limite de propriété et une plus grande harmonie entre la clôture en limite du domaine public et le bâtiment principal*
SECTEUR UAb : DISPOSITIONS APPLICABLES	**SECTEUR UAb : DISPOSITIONS APPLICABLES**	
2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (…) 2-2 CONSTRUCTIONS NEUVES (…) A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature, du caractère des constructions édifiées sur le terrain ou de nuisances acoustiques en bordure des voies publiques, les clôtures doivent être constituées : - Soit par un muret avec clôture - soit par des murs pleins, - soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage non visible depuis l'espace public, L'ensemble ne dépassant pas 2 m.	2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (…) 2-2 CONSTRUCTIONS NEUVES (…) Il est rappelé que l'OAP Cadre sur les clôtures s'applique, en conséquence de quoi les clôtures doivent présenter un aspect pérenne et éviter les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ou filets. Les matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc…) doivent être enduits dans leur totalité. A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature, du caractère des constructions édifiées sur le terrain ou de nuisances acoustiques en bordure des voies publiques, les clôtures doivent être constituées : - Soit par un muret avec clôture - soit par des murs pleins,	*Les évolutions apportées en zone UAb sont moindres que dans le reste de la zone UA parce que la hauteur des clôtures en limite de propriété est déjà réglementée*

	- soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage non visible depuis l'espace public, L'ensemble ne dépassant pas 2 m.	
ZONE UF : DISPOSITIONS APPLICABLES	**ZONE UF : DISPOSITIONS APPLICABLES**	
2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (…) 2-2 CONSTRUCTIONS NEUVES (…) Les enseignes seront solidaires des constructions. Elles seront : - soit accrochées à la façade sans dépasser de l'acrotère quand la hauteur du bâtiment le permet - soit réalisées en toiture au moyen de lettres découpées dissimulant leur fixation et sans dépasser le faîtage - soit réalisées sous forme de totems (hauteur maximum 4 mètres) en limite d'emprise publique des voies internes à la zone. (…)	2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (…) 2-2 CONSTRUCTIONS NEUVES (…) Les enseignes seront solidaires des constructions. Elles seront : - soit accrochées à la façade sans dépasser de l'acrotère quand la hauteur du bâtiment le permet - soit réalisées en toiture au moyen de lettres découpées dissimulant leur fixation et sans dépasser le faîtage - soit réalisées sous forme de totems (hauteur maximum 4 mètres) en limite d'emprise publique des voies internes à la zone. - Clôtures : Il est rappelé que l'OAP Cadre sur les clôtures s'applique, en conséquence de quoi les clôtures doivent présenter un aspect pérenne et éviter les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ou filets. Les matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc…) doivent être enduits dans leur totalité. (…)	*Des principes minimums d'encadrement des clôture issus de l'OAP thématique sont apportés au règlement.*
ZONE UX : DISPOSITIONS APPLICABLES **EVOLUTIONS SIMILAIRES A CELLE APPORTEE A LA ZONE UX :** **>UXh** **>UY** **>AUx**	**ZONE UX : DISPOSITIONS APPLICABLES** **EVOLUTIONS SIMILAIRES A CELLE APPORTEE A LA ZONE UX :** **>UXh** **>UY** **>AUx**	
Les clôtures seront traitées au moyen d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 m éventuellement doublée d'une haie vive. Des éléments maçonnés d'une hauteur de 2 mètres pourront être autorisés pour traiter les entrées. Les barbelés visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limite foncière sont interdits sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.	Il est rappelé que l'OAP Cadre sur les clôtures s'applique, en conséquence de quoi les clôtures doivent présenter un aspect pérenne et éviter les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ou filets Les clôtures seront traitées au moyen d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 m éventuellement doublée d'une haie vive. Des éléments maçonnés d'une hauteur de 2 mètres pourront être autorisés pour traiter les entrées. Les barbelés visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limite foncière sont interdits sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.	*Des principes minimums d'encadrement des clôture issus de l'OAP thématique sont apportés au règlement.* *Le règlement reste globalement plus souple dans ce type de zone afin de prendre en compte les besoins des activités*
ZONE UX : DISPOSITIONS APPLICABLES	**ZONE UX : DISPOSITIONS APPLICABLES**	

EVOLUTIONS SIMILAIRES A CELLE APPORTEE A LA ZONE UA : **>UXh** **>UY** **>AUx**	**EVOLUTIONS SIMILAIRES A CELLE APPORTEE A LA ZONE UA :** **>UXh** **>UY** **>AUx**	
2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (…) 2-2 CONSTRUCTIONS NEUVES (…) -Les locaux de gardiennage ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble. -Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques. (…)	2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (…) 2-2 CONSTRUCTIONS NEUVES (…) -L'aspect extérieur et les volumétries doivent être justifiés par les nécessités fonctionnelles liées à l'activité. Notamment, les bâtiments ne doivent pas s'apparenter à des habitations et les surfaces dédiées au gardiennage doivent être réduites au strict minimum et intégrées au bâtiment d'activités. -Les éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble. -Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques. (…)	*Cette évolution a pour objectif d'éviter la construction de logements en zone d'activités. A cette fin, l'aspect extérieur et les volumétries des bâtiments doivent bien traduire un usage d'activités et non un usage de logement*
ZONE UA (hors secteurs UAa et UAb) : DISPOSITIONS APPLICABLES **EVOLUTIONS SIMILAIRES A CELLE APPORTEE A LA ZONE UA :** **>UE (hors secteur UEc)** **>AU** **>AUD**	**ZONE UA (hors secteurs UAa et UAb) : DISPOSITIONS APPLICABLES** **EVOLUTIONS SIMILAIRES A CELLE APPORTEE A LA ZONE UA :** **>UE (hors secteur UEc)** **>AU** **>AUD**	
2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (…) 2-2 CONSTRUCTIONS NEUVES / CONSTRUCTIONS NEUVES HORS SECTEURS UAa ET UAb (…) - Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les vérandas et les bâtiments annexes. - Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou en limite de propriété. - Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment. - Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies, toitures terrasse …) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur ou de projet architectural d'ensemble (îlot complet d'habitation par exemple) : dans ce cas,	2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (…) 2-2 CONSTRUCTIONS NEUVES / CONSTRUCTIONS NEUVES HORS SECTEURS UAa ET UAb (…) - Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les vérandas et les bâtiments annexes. - Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou en limite de propriété. - Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment. -Les toitures terrasses sont admises. Elles seront végétalisées lorsqu'elles ne sont pas accessibles - Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies, …) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur ou de	*La mention de la toiture terrasse n'est plus mentionnée dans le cas d'un projet novateur, puisqu'il s'agit d'un type de couverture qui s'est généralisé. Une précision est é »galement apportée concernant les modalités de végétalisation* *Cet assouplissement pour les terrasses ne concerne pas les secteurs UAa, UAb et UEc en raison de l'intérêt architectural des tissus bâtis*

l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée. - Les toitures des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, d'équipements d'infrastructures et d'équipements collectifs à usages sportif, social et culturel ne sont pas réglementées mais ne devront pas porter atteinte aux lieux avoisinants. (…)	projet architectural d'ensemble (îlot complet d'habitation par exemple) : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée. - Les toitures des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, d'équipements d'infrastructures et d'équipements collectifs à usages sportif, social et culturel ne sont pas réglementées mais ne devront pas porter atteinte aux lieux avoisinants. (…)	*couverts par ces zones*
ZONE NL : DISPOSITIONS APPLICABLES	**ZONE NL : DISPOSITIONS APPLICABLES**	
2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (…) 2-2 CONSTRUCTIONS NEUVES (…) - Les toitures terrasse sont interdites - Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les vérandas et les bâtiments annexes. - Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou en limite de propriété. - Les chiens assis sont interdits en toiture. (annexe 4) - Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies…) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée. -Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou la toiture du bâtiment.	2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (…) 2-2 CONSTRUCTIONS NEUVES (…) - Les toitures terrasse sont interdites sauf pour les annexes disjointes ou accolées à la construction principale. - Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les vérandas et les bâtiments annexes. - Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou en limite de propriété. - Les chiens assis sont interdits en toiture. (annexe 4) - Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies…) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée. -Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou la toiture du bâtiment.	*Cet assouplissement est nécessaire, la zone NL étant dédiée au tourisme et aux loisirs dont l'aspect extérieur des constructions peut répondre à des nécessités fonctionnelles*
ZONE UA : DISPOSITIONS APPLICABLES **EVOLUTIONS SIMILAIRES A CELLE APPORTEE A LA ZONE UA :** **>UE** **>AU** **>AUD**	**ZONE UA : DISPOSITIONS APPLICABLES** **EVOLUTIONS SIMILAIRES A CELLE APPORTEE A LA ZONE UA :** **>UE** **>AU** **>AUD**	
4 STATIONNEMENT (…) Nombre de places de stationnement : - Une place par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation. - Dans le cas d'opérations de logements collectifs, supérieures à 15 logements, pour lesquelles le pétitionnaire démontrera qu'une mutualisation des places est	4 STATIONNEMENT (…) Nombre de places de stationnement : - Une place par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation. - Dans le cas d'opérations de logements collectifs, supérieures à 15 logements, pour lesquelles le pétitionnaire démontrera qu'une mutualisation des places est exigé 0,5 place de stationnement par logement.	*Cette règle répond à un besoin minimal d'encadrement de l'évolution du bâti existant, afin d'éviter sur trop forte sollicitation de la voie publique. Toutefois, les règles nouvelles sont souples et visent*

possible, il est exigé 0,5 place de stationnement par logement. - L'article L.154-34 du code de l'Urbanisme prévoit qu'il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation, ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. - Pour les logements collectifs, il est exigé la construction d'un local à vélos couvert d'une superficie au moins égale à 1% de la surface de plancher. (…)	- L'article L.154-34 du code de l'Urbanisme prévoit qu'il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation, ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. - Pour les logements collectifs, il est exigé la construction d'un local à vélos couvert d'une superficie au moins égale à 1% de la surface de plancher. - En ce qui concerne l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants : • Il est exigé une place par tranche de 160 m². • Il n'est pas exigé de place de stationnement en deçà de 80 m² de surface de plancher (…)	*notamment à ne pqs bloquer la réalisation de petits logements*

9. Annexes

Cette modification comporte :

- l'insertion d'une annexe relative à la doctrine de prise en compte des aléas miniers Bourgogne France Comté, applicable à l'ensemble du territoire intercommunal
- le schéma régional des carrières approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 décembre 2025
- le zonage archéologique à l'échelle du territoire intercommunal
- le plan de zonage et le plan du réseau de chaleur de la Ville de Montceau-les-Mines
- le plan de conservation des linéaires commerciaux de la Ville de Montceau-les-Mines.

a. Le contexte réglementaire des évolutions apportées aux annexes

Ces annexes permettent d'améliorer l'information du public.

En ce qui concerne la doctrine de prise en compte des aléas miniers Bourgogne Franche Comté : il est rappelé que les cartes des aléas miniers s'imposent indépendamment du PLUi aux projets futurs, au titre de l'article R111-2 du code l'urbanisme.

b. L'expertise environnementale des évolutions du règlement écrit

Cette évolution n'entraîne pas de changement aux dispositions du PLUi et n'implique pas d'expertise environnementale.

c. La traduction au PLUi

Insertion au PLUi de la doctrine de prise en compte des aléas miniers Bourgogne France Comté

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cedex

CREUSOT MONTCEAU COMMUNAUTÉ URBAINE

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax ; 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

OAP

5-2 Orientations d'aménagement et de programmation Sectorielles

PLUi Approuvé	Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLH et SCoT approuvé le :	18 juin 2020	La Vice-présidente en charge de l'urbanisme : Frédérique Lemoine
	Modification de droit commun approuvée le :	06 octobre 2022	
	Déclaration de projet emportant mise en compatibilité approuvée le :	19 février 2024	
	Modification simplifiée approuvée le	10 avril 2024	
	Modification de droit commun n°2 approuvée le :	28 janvier 2026	

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP) définissent, dans le respect des objectifs fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerce
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

La Communauté Urbaine Le Creusot – Montceau a défini des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble de ses zones à urbaniser ainsi que pour le secteur de Coriolis et pour les parcelles concernées par le développement de cabanes dans les arbres à Saint-Sernin-du-Bois.

Plus précisément, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent :

- Pour les OAP relatives à des zones résidentielles, un nombre de construction minimum et maximum
- Les éléments paysagers à conserver ou à créer (arbres remarquables, plantations existantes à conserver, haies ou bocages à conserver ou à réintégrer…)
- Les principes de dessertes par les voiries publiques et les accès aux parcelles
- Les liaisons douces à maintenir ou à créer
- Les principes de gestion des eaux. On entend, ici, par « bassin de rétention des eaux pluviales » tout dispositif de rétention des eaux permettant de contrôler les rejets au milieu naturel. Les solutions techniques seront définies au cas par cas lors de la phase opérationnelle. Cependant, sont à privilégier les systèmes de rétention « naturels », évitant le « tout tuyau ».

Conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement réalisée dans un secteur couvert par une OAP sectorielle devra être compatible avec les orientations définies ci-après et conforme aux dispositions du règlement du PLUi et des annexes du PLUi.

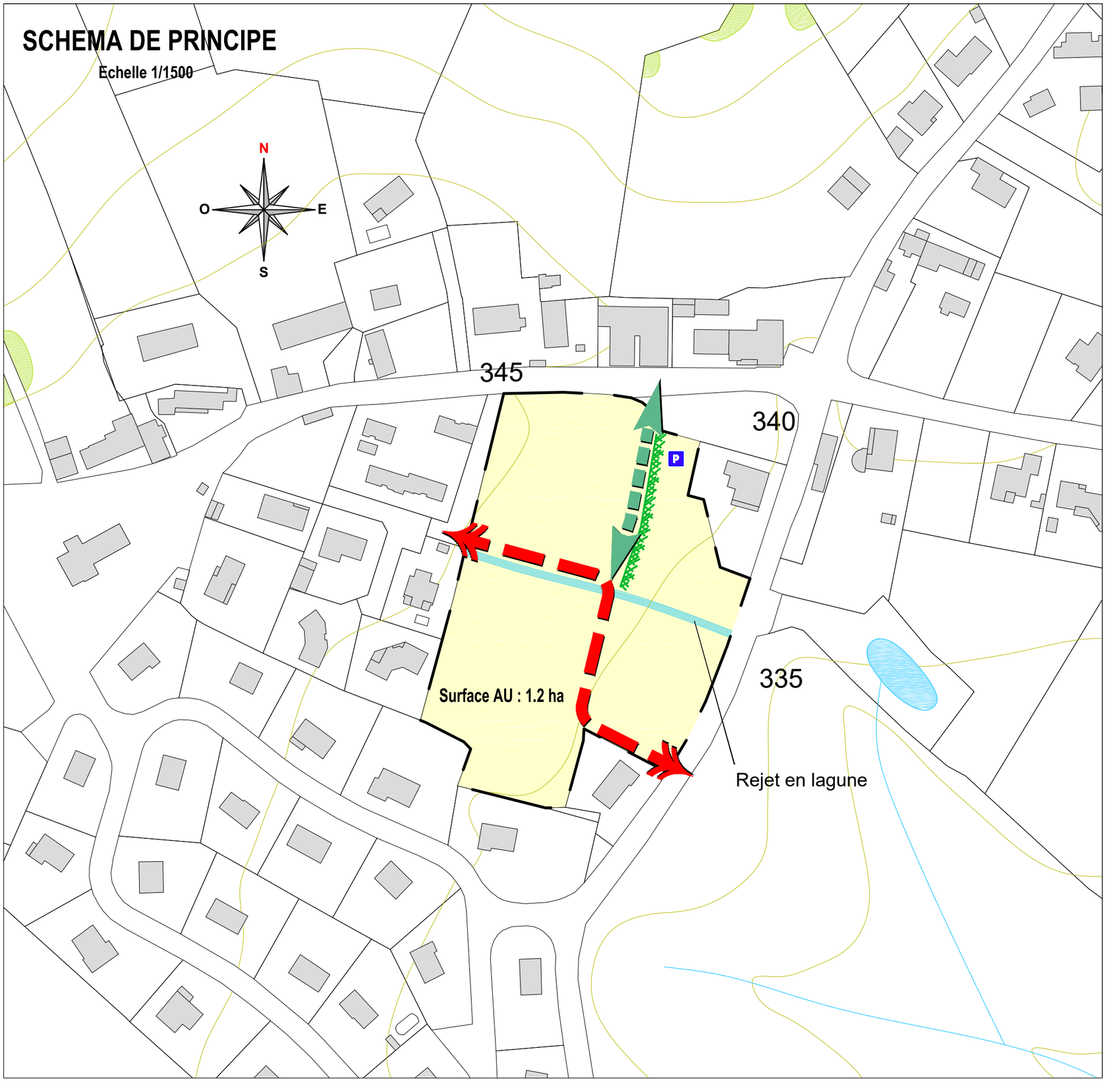
PLUi de la CUCM

OAP-71038-01

Zone AU du Bourg des Bizots

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

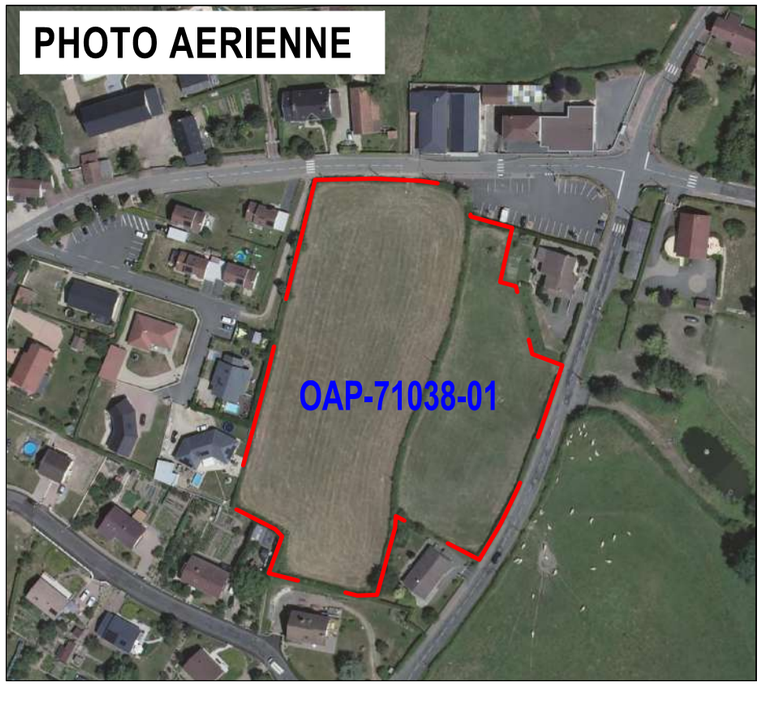
Nombre de logements : 10/15 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustiveà maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet: 3 l /ha /seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à cinserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

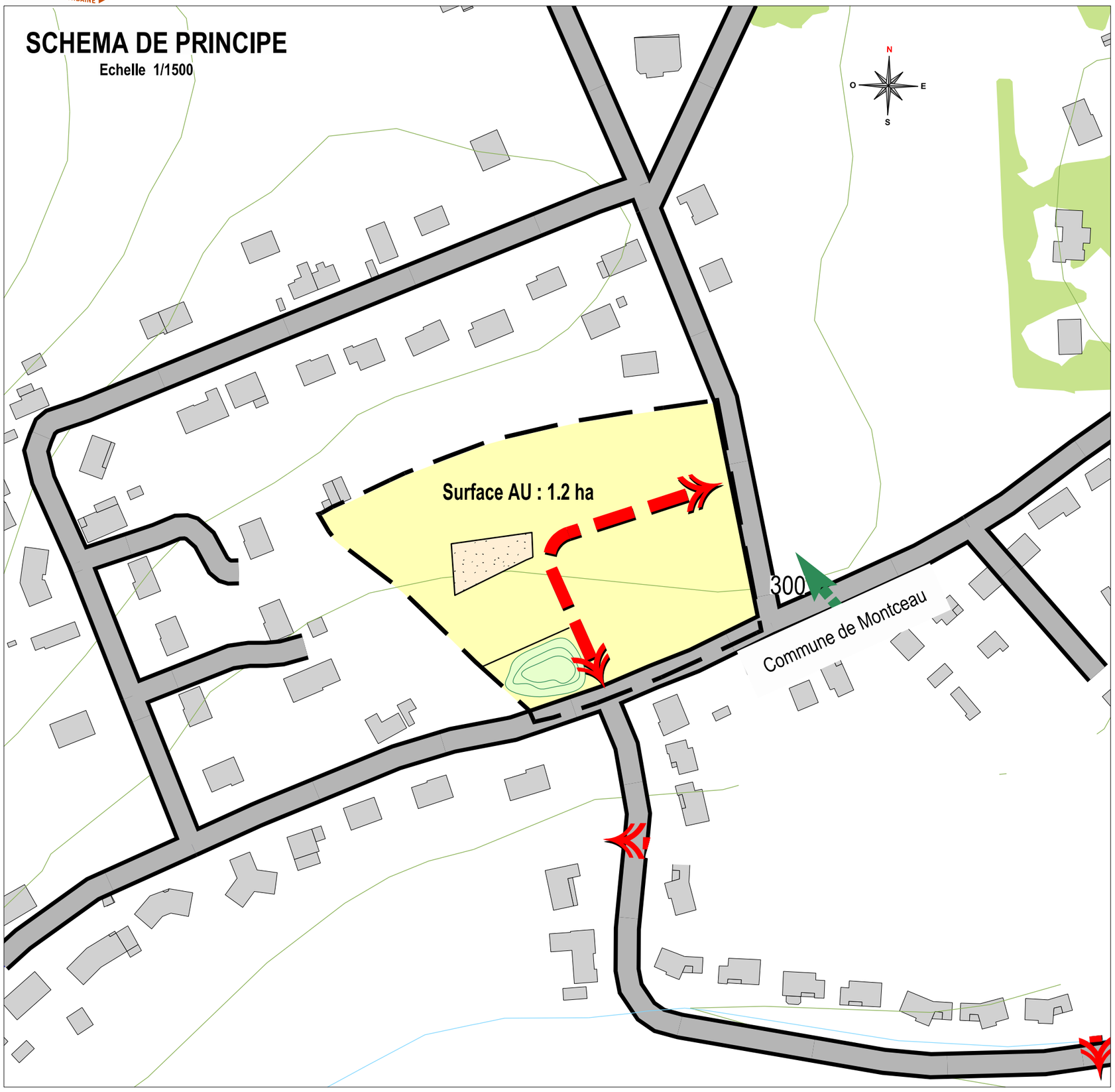


PLUi de la CUCM OAP-71040-01

Zone AU de La Sorme Blanzy

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

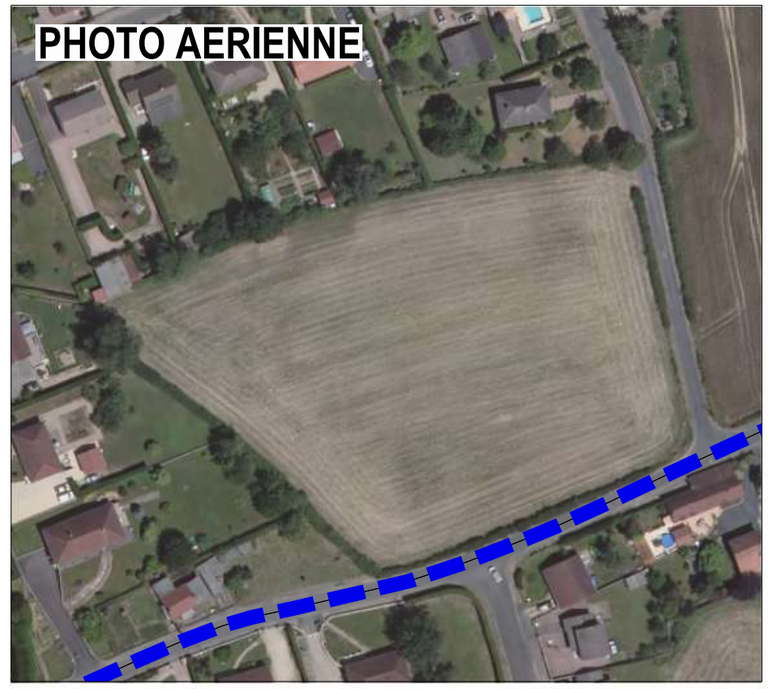
Nombre de logements: 15 / 22 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE



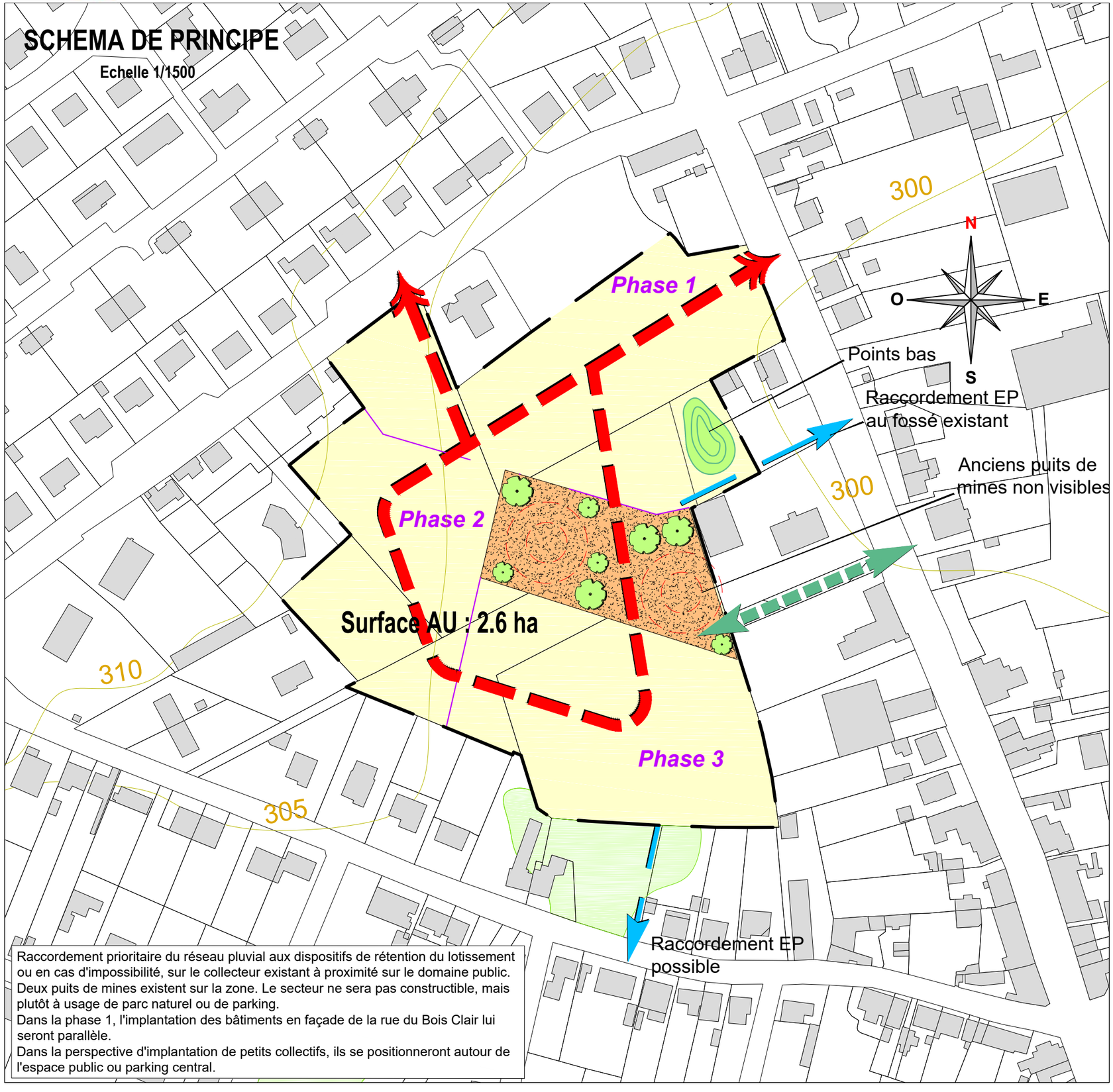
CREUSOT MONTCEAU COMMUNAUTÉ URBAINE

PLUi de la CUCM OAP-71040-02

Zone AU de Savigny Blanzy

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



Raccordement prioritaire du réseau pluvial aux dispositifs de rétention du lotissement ou en cas d'impossibilité, sur le collecteur existant à proximité sur le domaine public.
Deux puits de mines existent sur la zone. Le secteur ne sera pas constructible, mais plutôt à usage de parc naturel ou de parking.
Dans la phase 1, l'implantation des bâtiments en façade de la rue du Bois Clair lui seront parallèle.
Dans la perspective d'implantation de petits collectifs, ils se positionneront autour de l'espace public ou parking central.

LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements : minimum 30 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustiveà maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet: 3 l'/ha /seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à cinserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

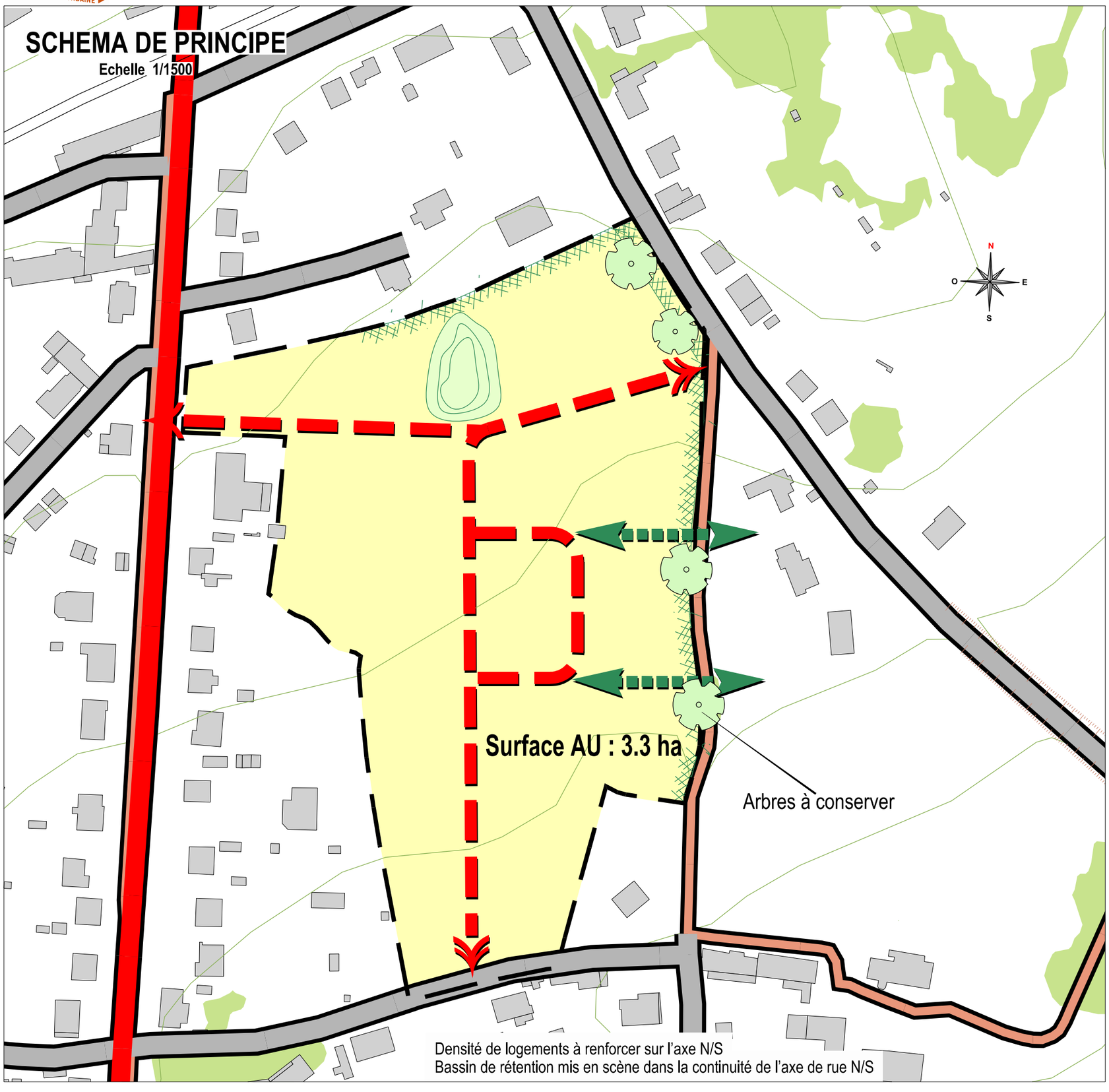


PLUi de la CUCM OAP-71040-03

Zone AU "Les Mirauds" Blanzy

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements: 45 / 55 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

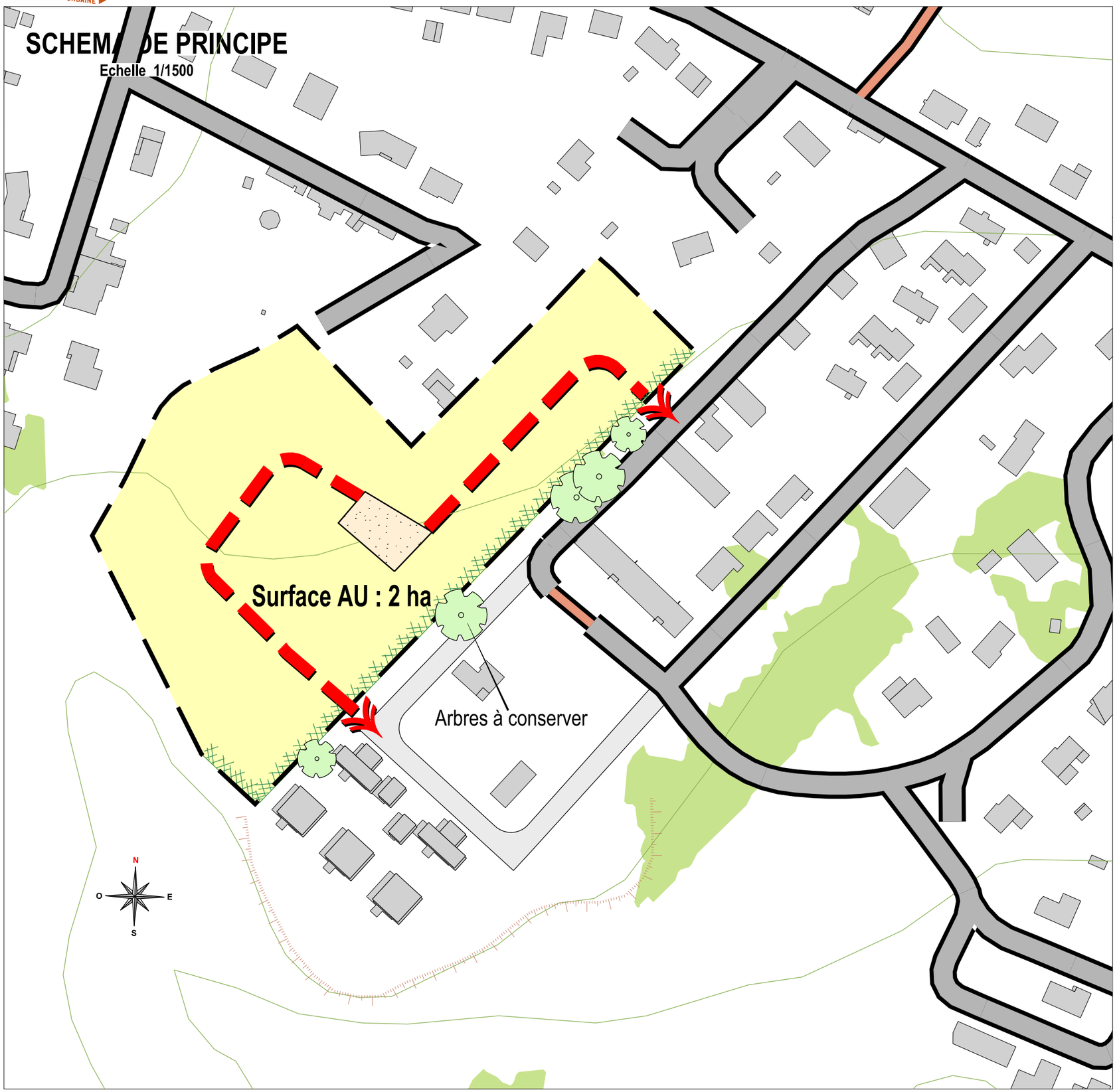


PLUi de la CUCM OAP-71059-01

Zone AU "Ancien Stade " Le Breuil

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements: 27 / 33 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

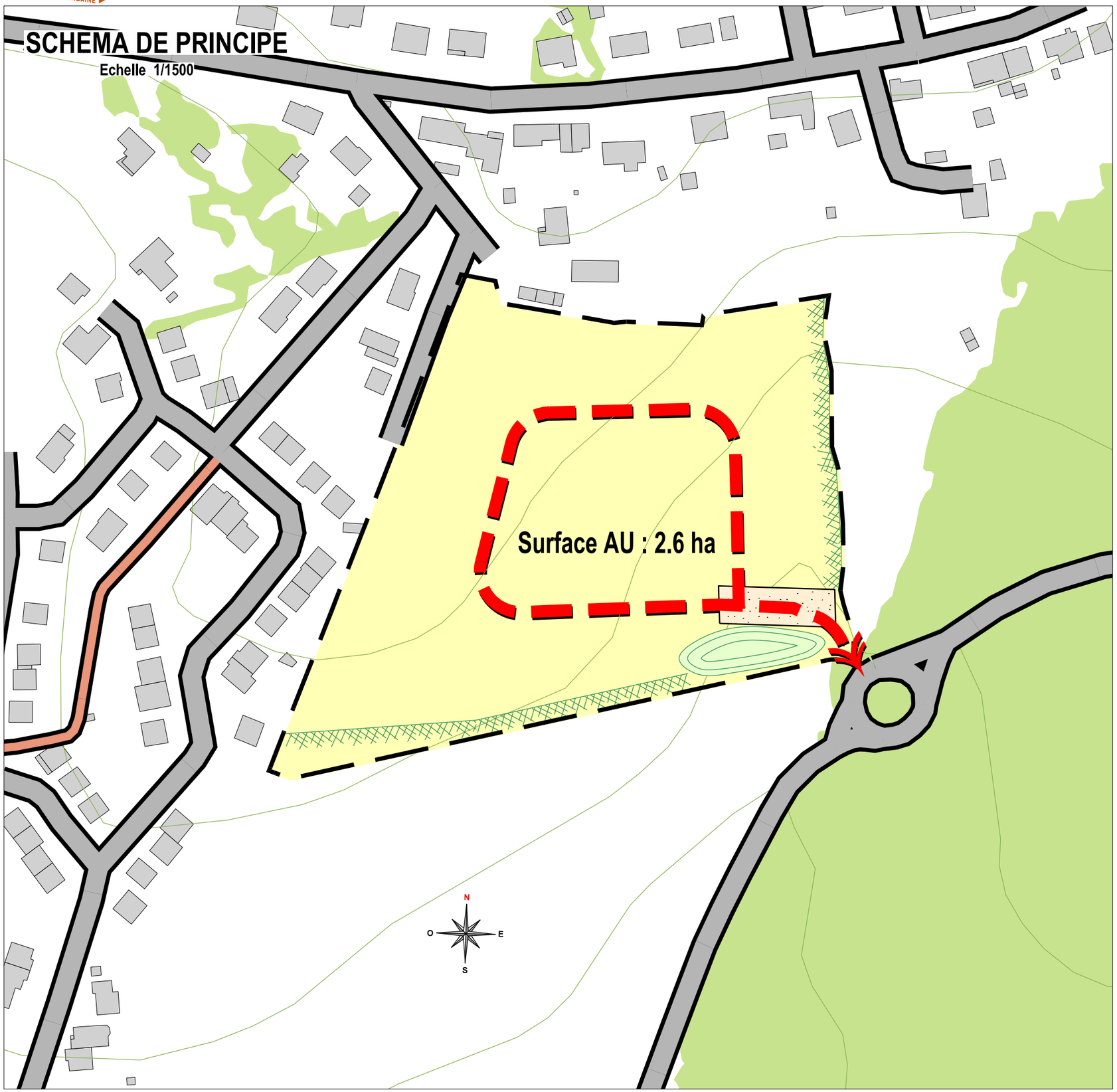


PLUi de la CUCM OAP-71059-02

Zone AU "Montée noire " Le Breuil

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements: 36 / 43 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

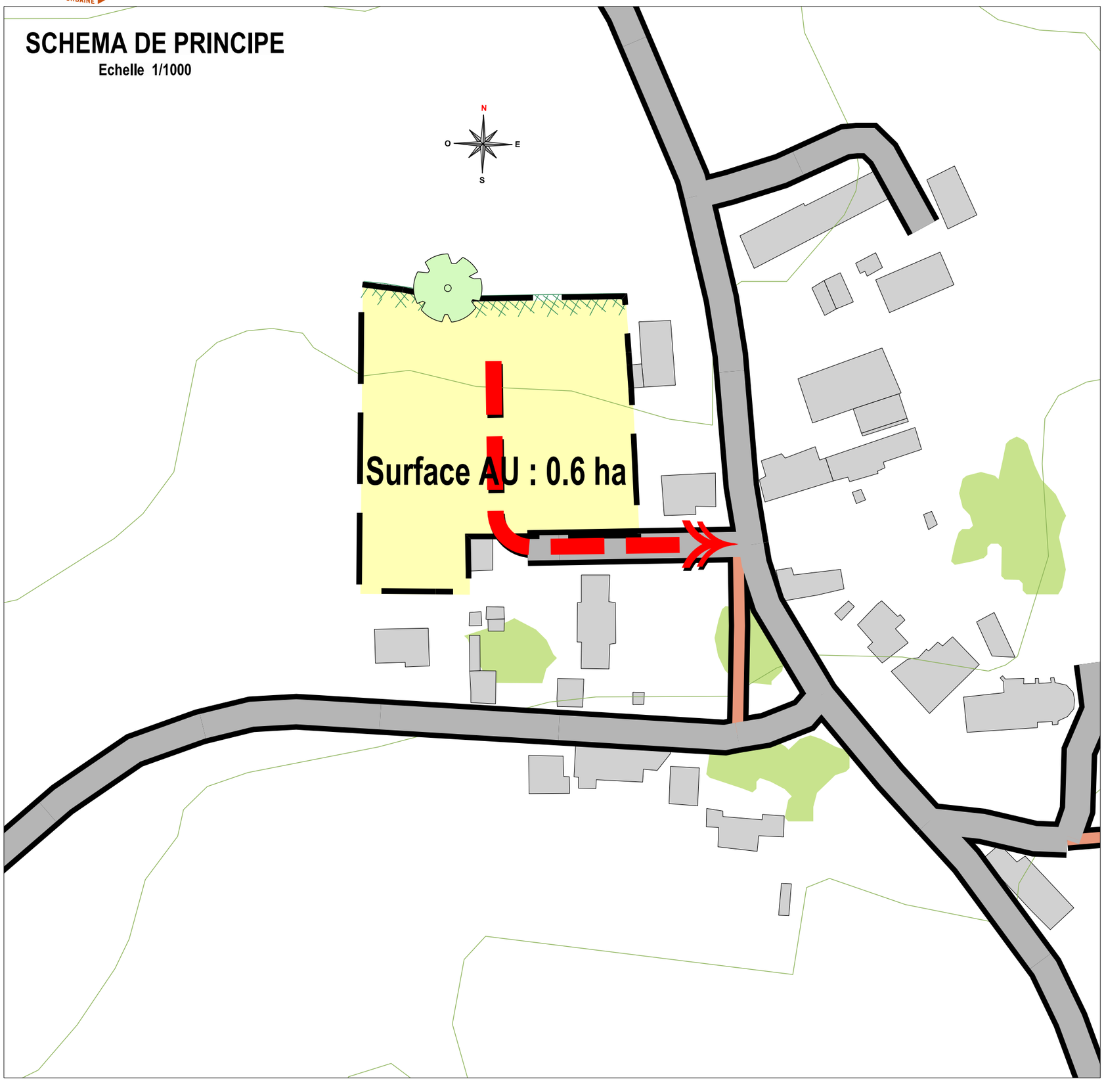


PLUi de la CUCM OAP-71103-01

Zone AU du Bourg Charmoy

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1000



LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements: 5 / 8 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

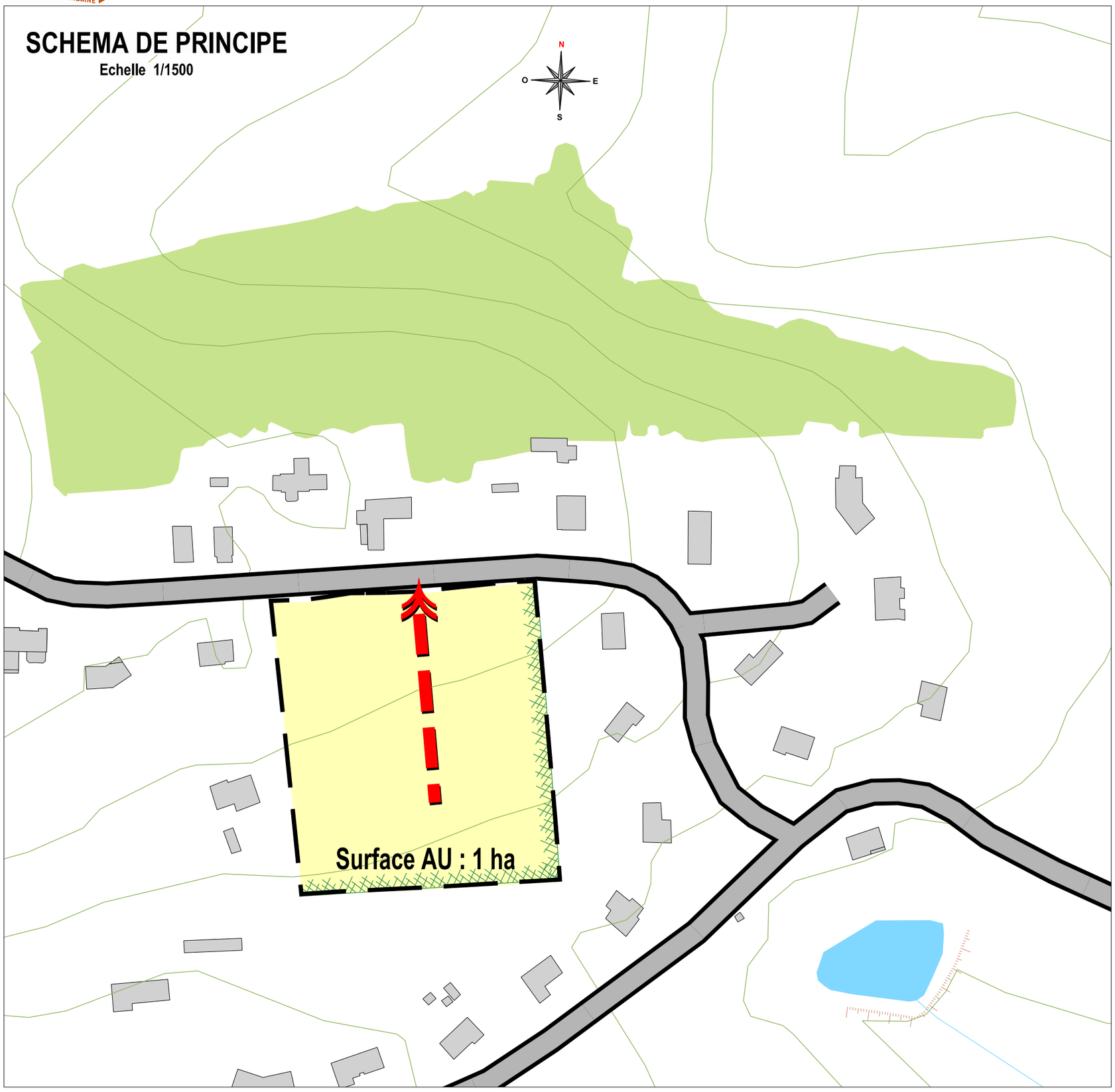


PLUi de la CUCM OAP-71103-02

Zone AU du Calvaire Charmoy

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements: 8 / 12 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

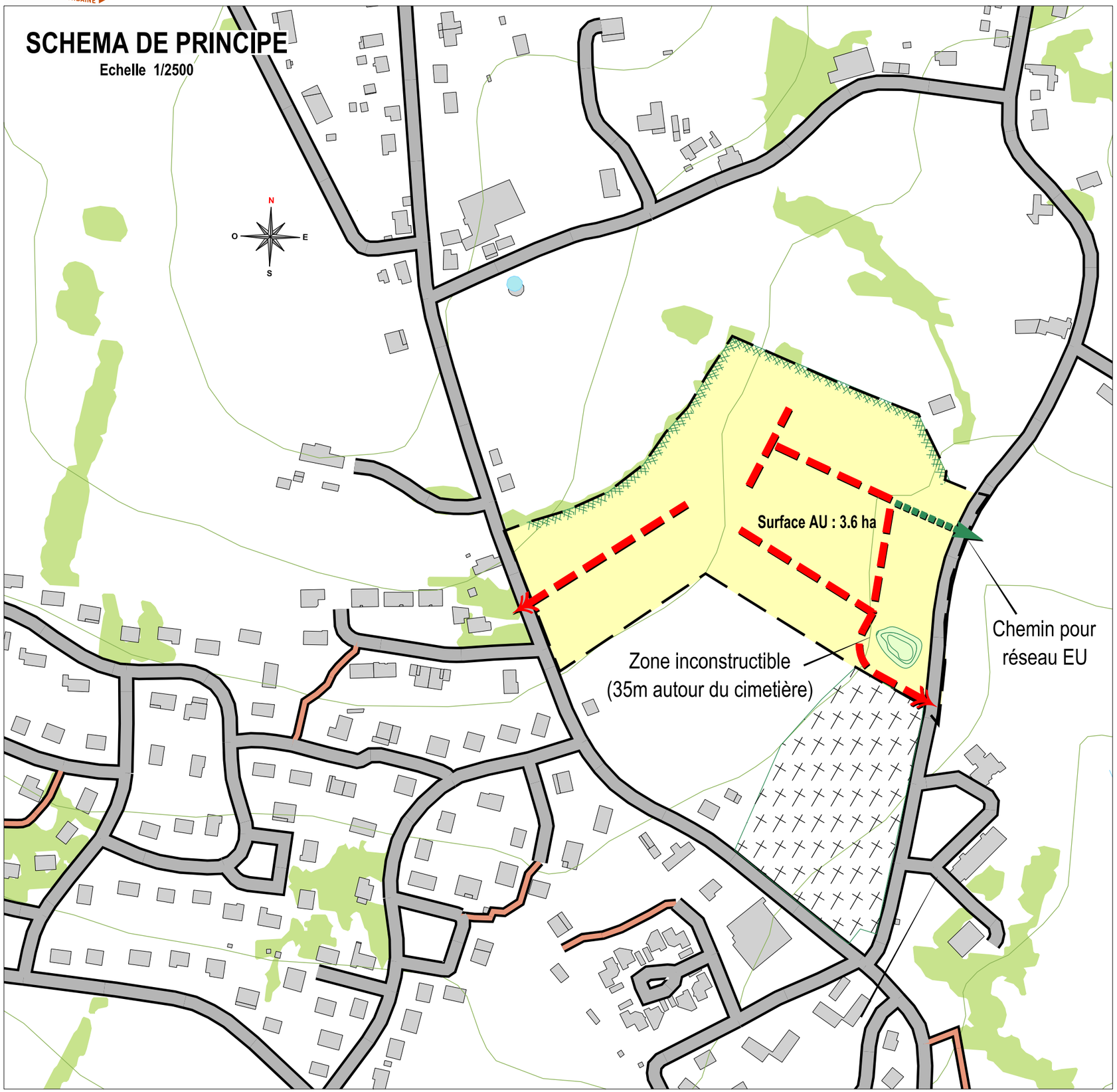


PLUi de la CUCM OAP-71132-01

Zones AU des Sacrevains Ciry le Noble

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/2500



LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements: 33 / 40 logements

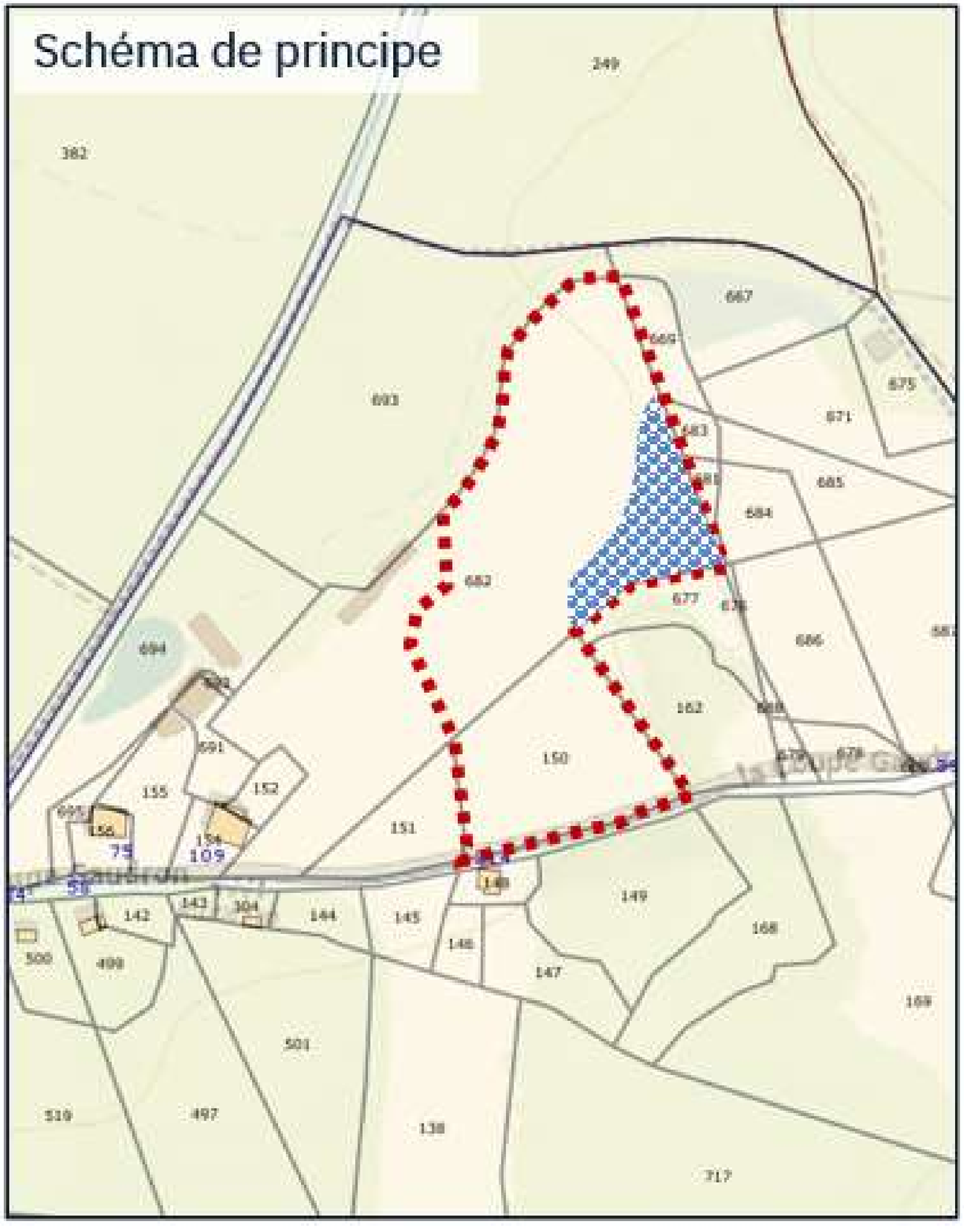
Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE



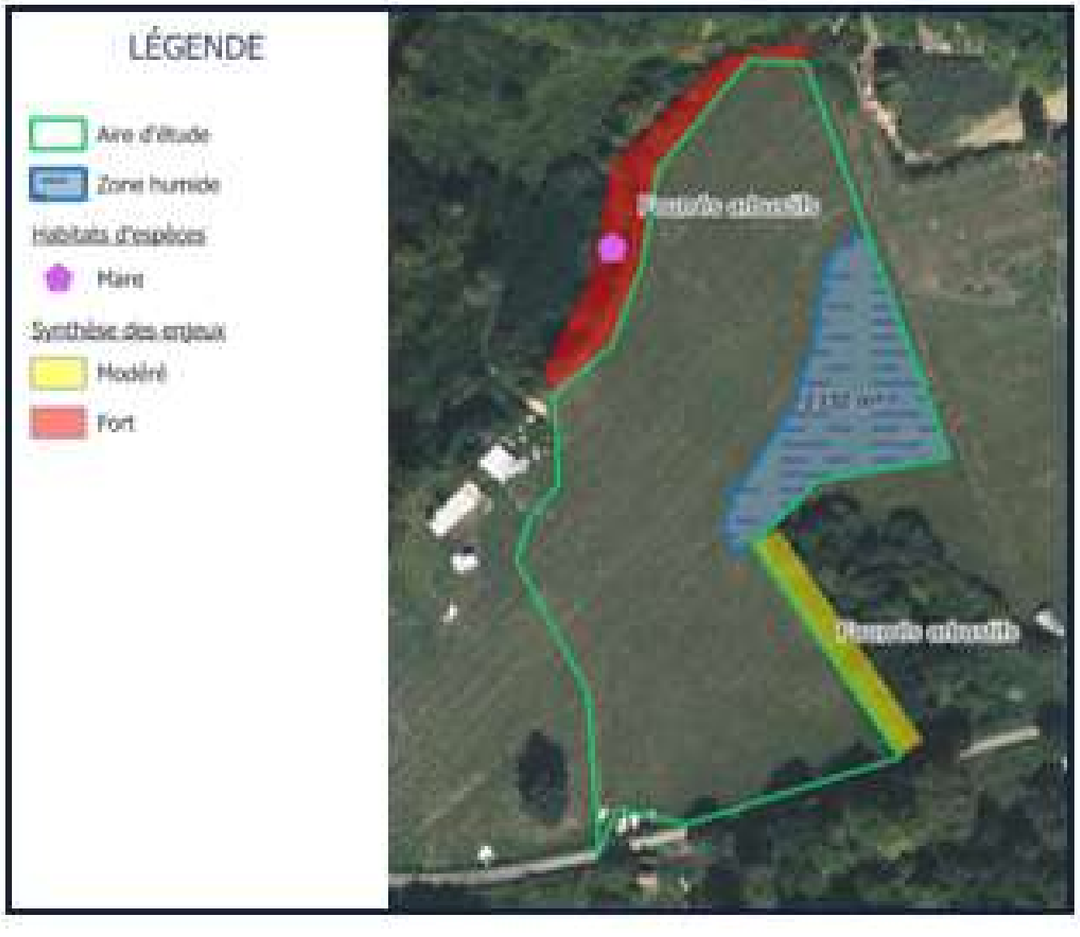


Légende orientations

Centrale photovoltaïque au sol

Périmètre de la zone

Zone humide à préserver

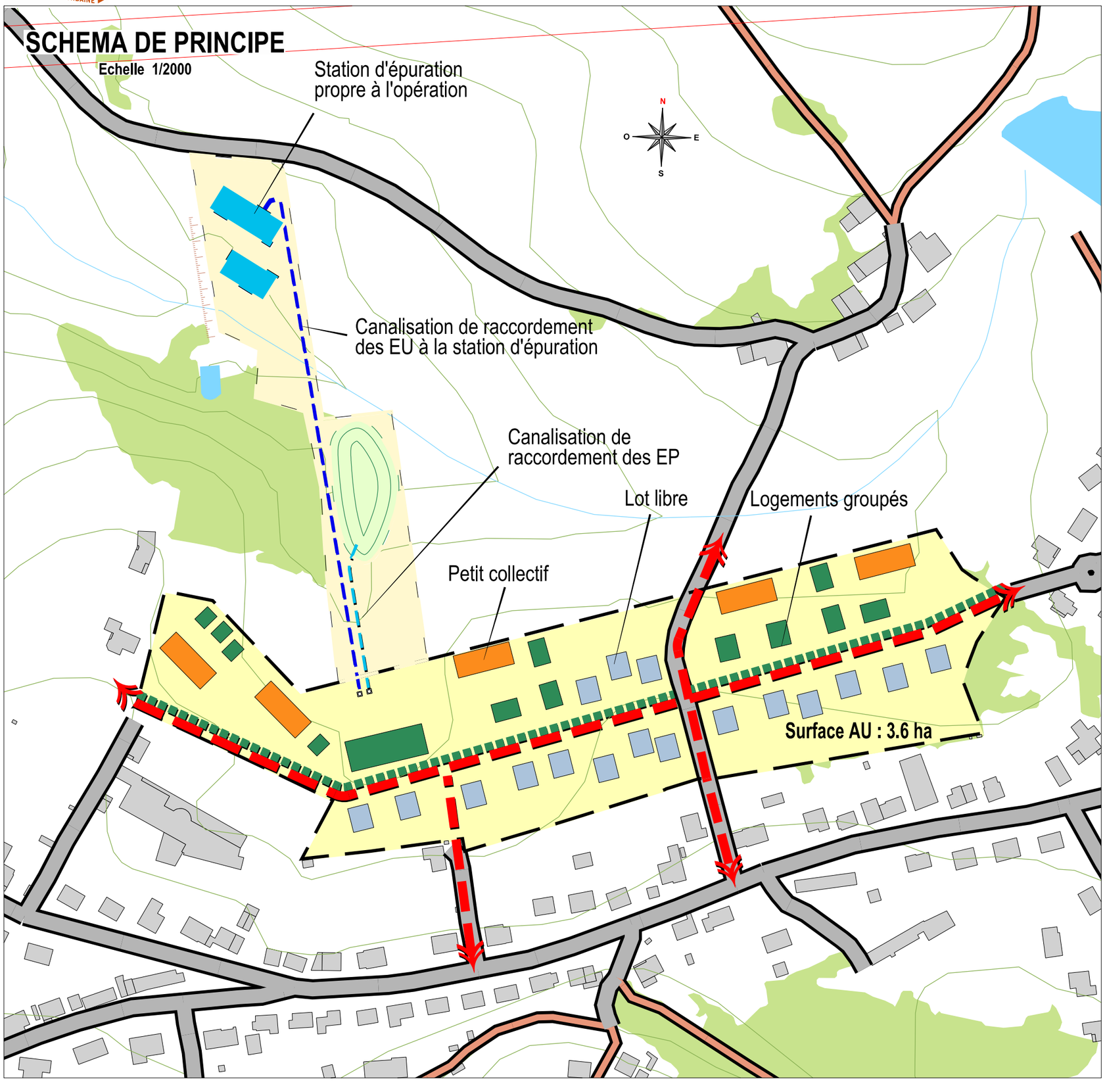


PLUi de la CUCM OAP-71153-01

Zone AU La Violette Le Creusot

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/2000



LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements: 65 / 80 logements

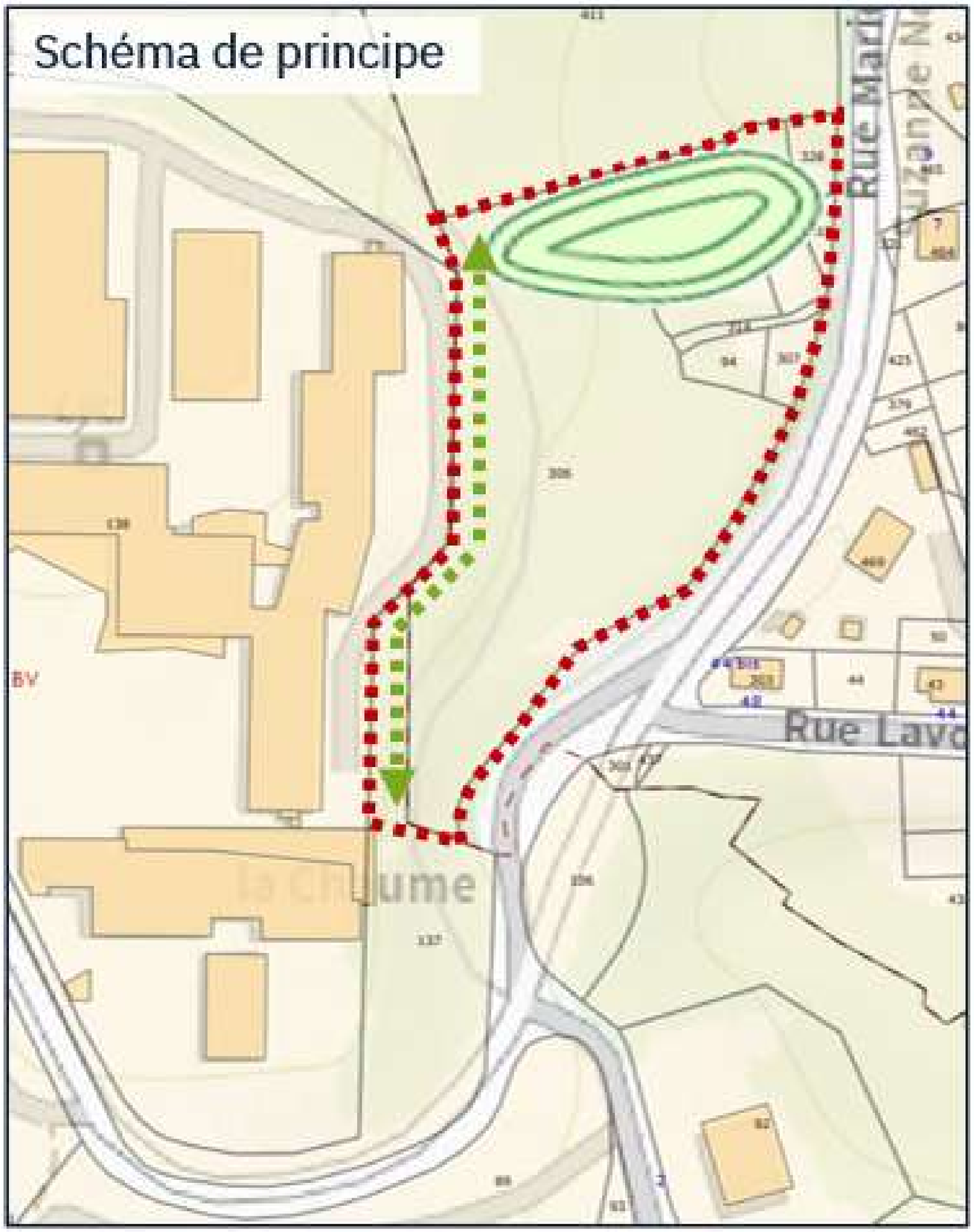
Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE





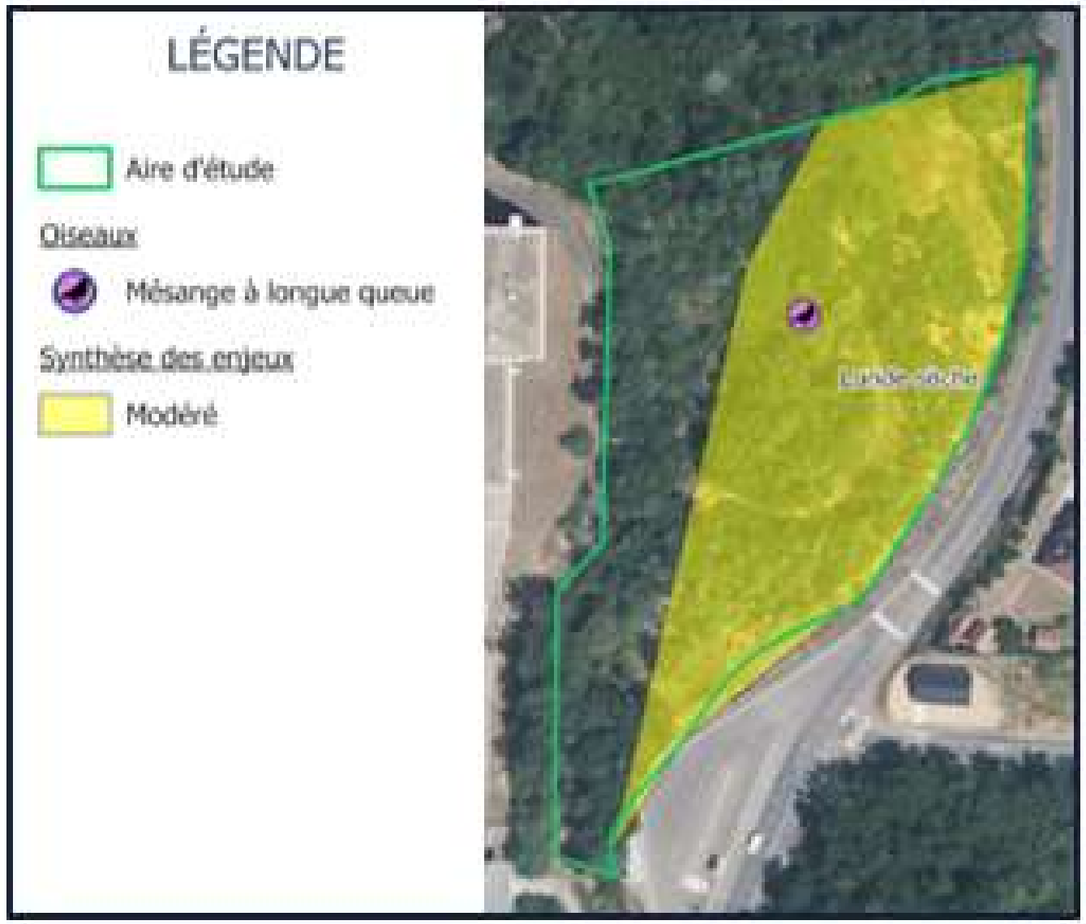
Légende orientations

Centrale photovoltaïque au sol

Périmètre de la zone

Frange boisée à conserver

Lisière arborée avec haie et nichoir pour mésange à créer

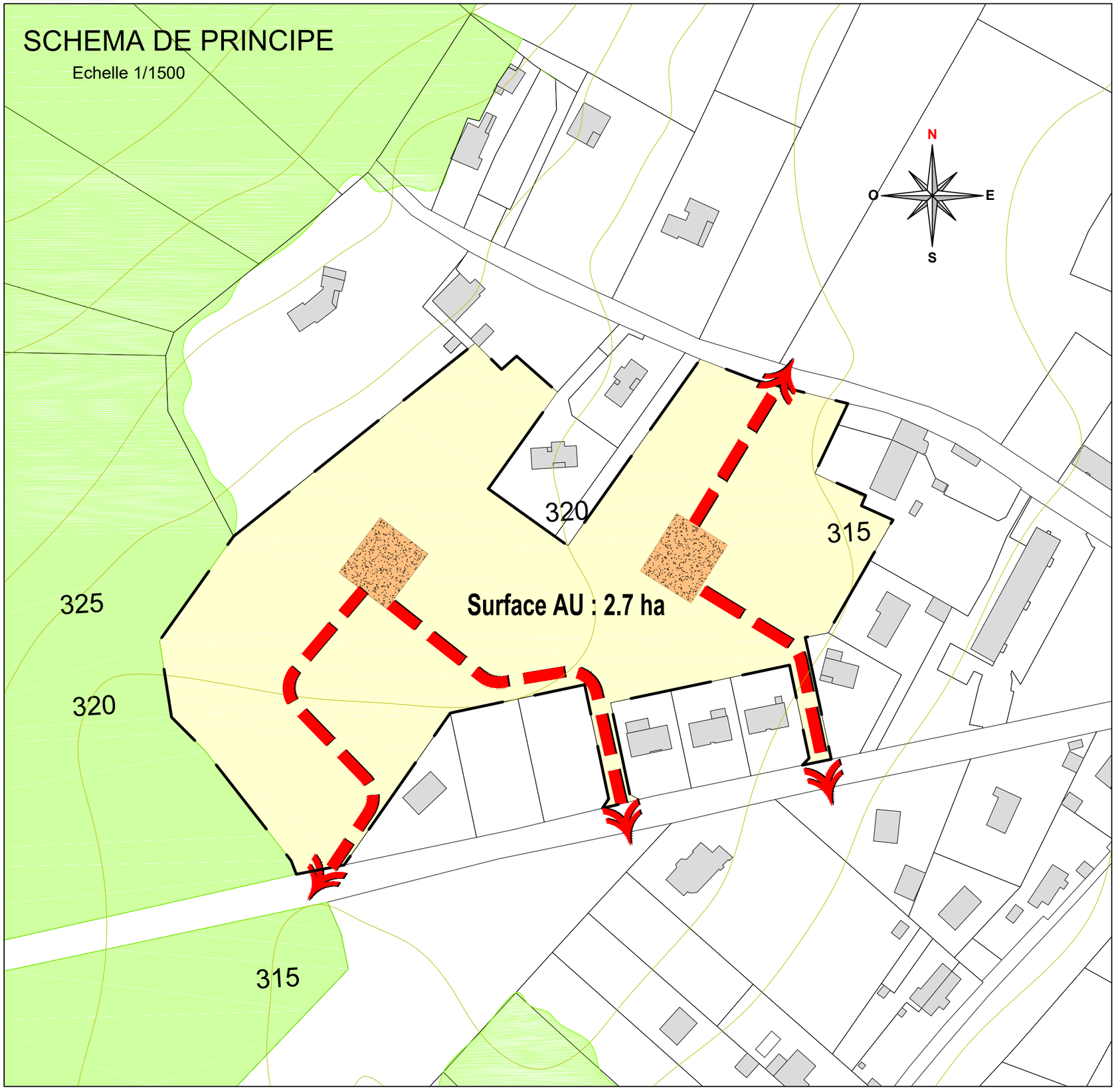


PLUi de la CUCM OAP-71187_01

Zone AU Grand Monetois Ecuisses

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATION

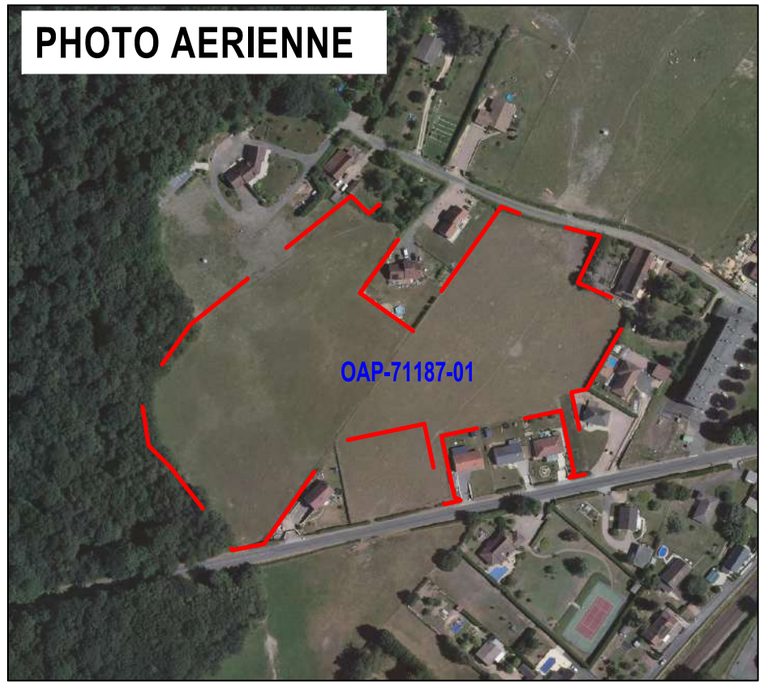
Nombre de Logements : 27 / 33 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet: 3 l/ha /seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à cinserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

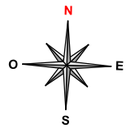


PLUi de la CUCM OAP-71187-02

Zone AU "Bondilly" Ecuisses

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



Surface
AU : 1 ha

LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements: 8 / 12 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

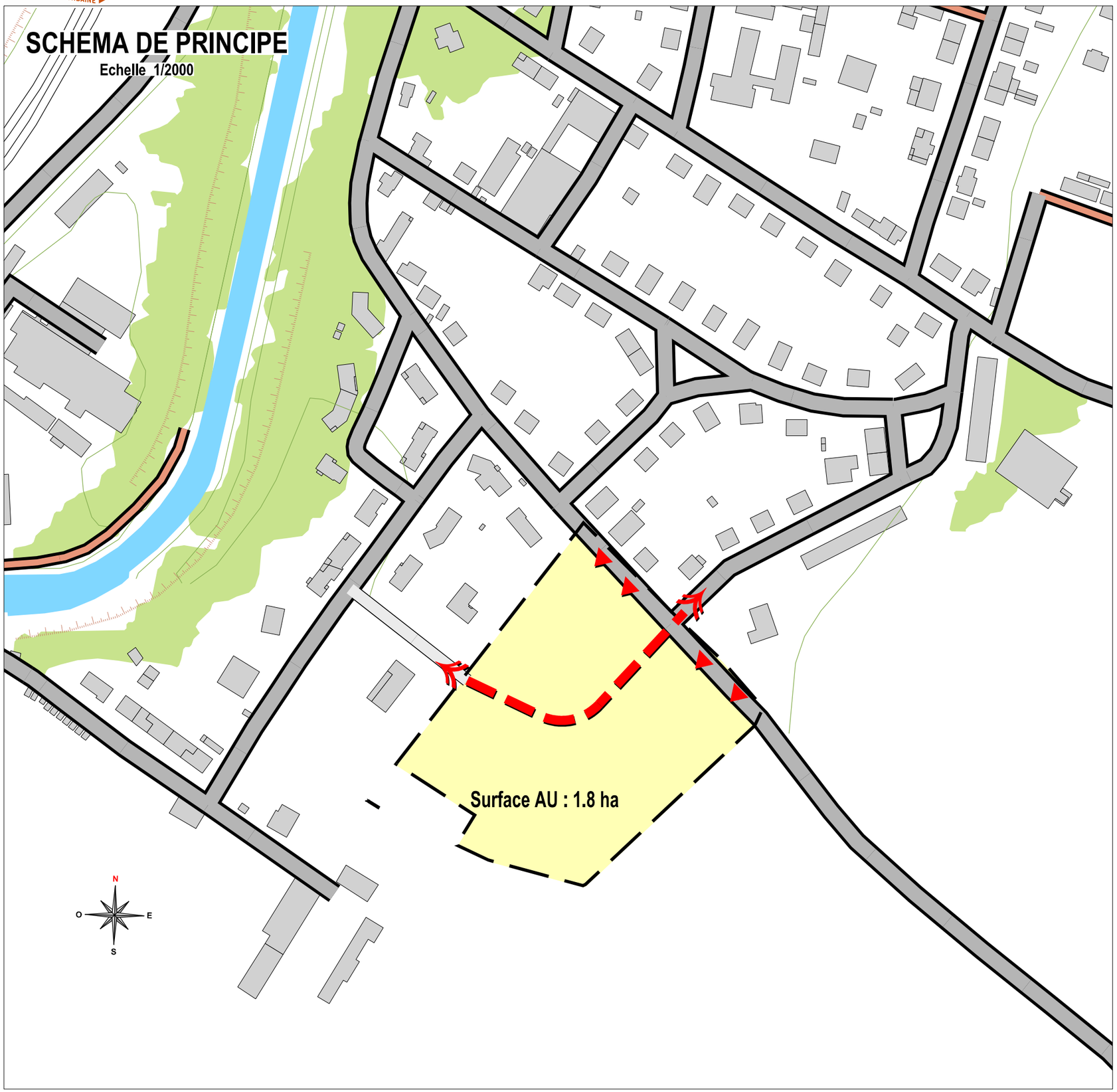


PLUi de la CUCM OAP-71212-01

Zones AU La Rosière Génelard

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/2000



LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements: 15 / 22 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

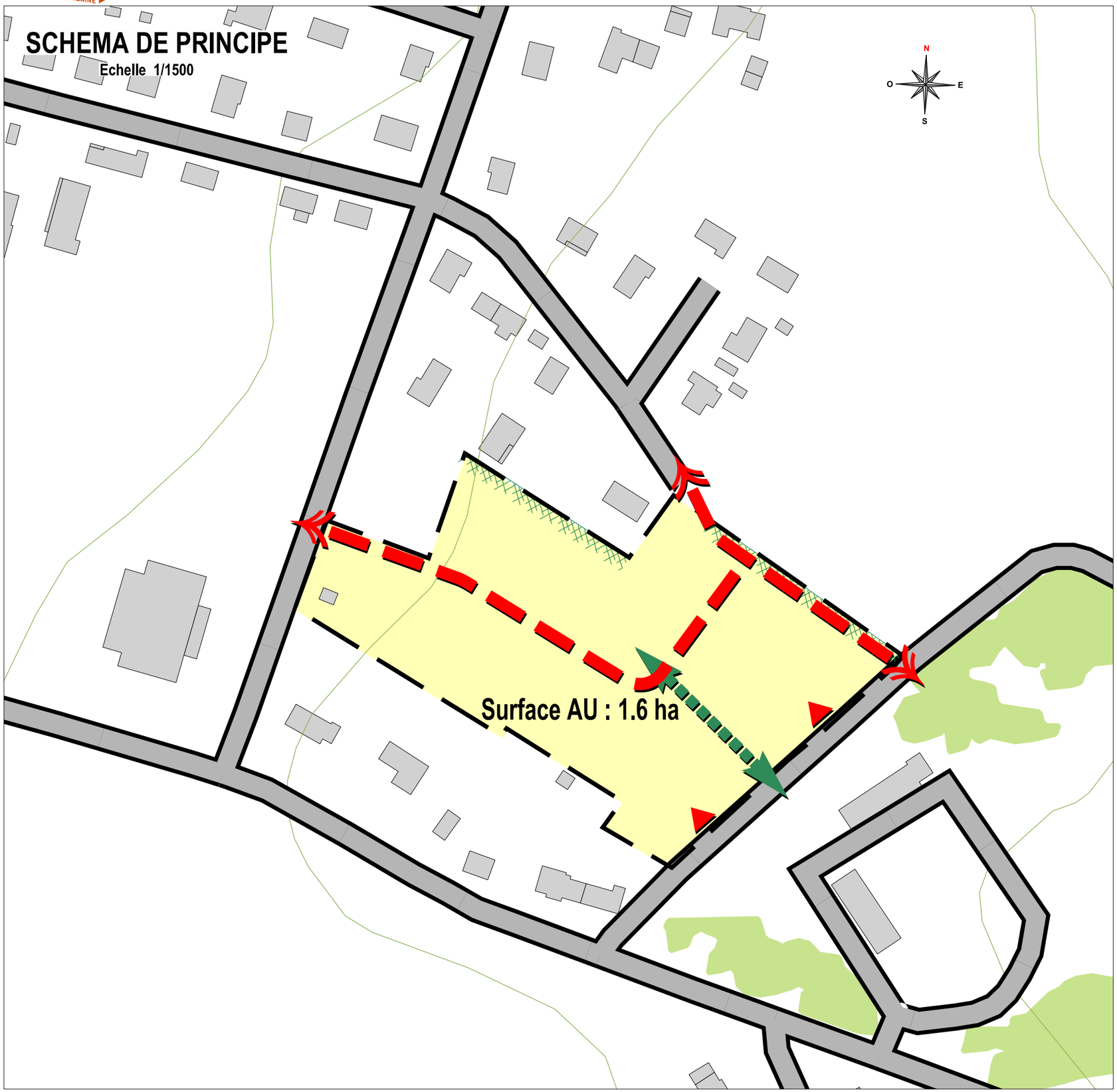


PLUi de la CUCM OAP-71212-02

Zones AU Monteguillon Génelard

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements: 13 / 20 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

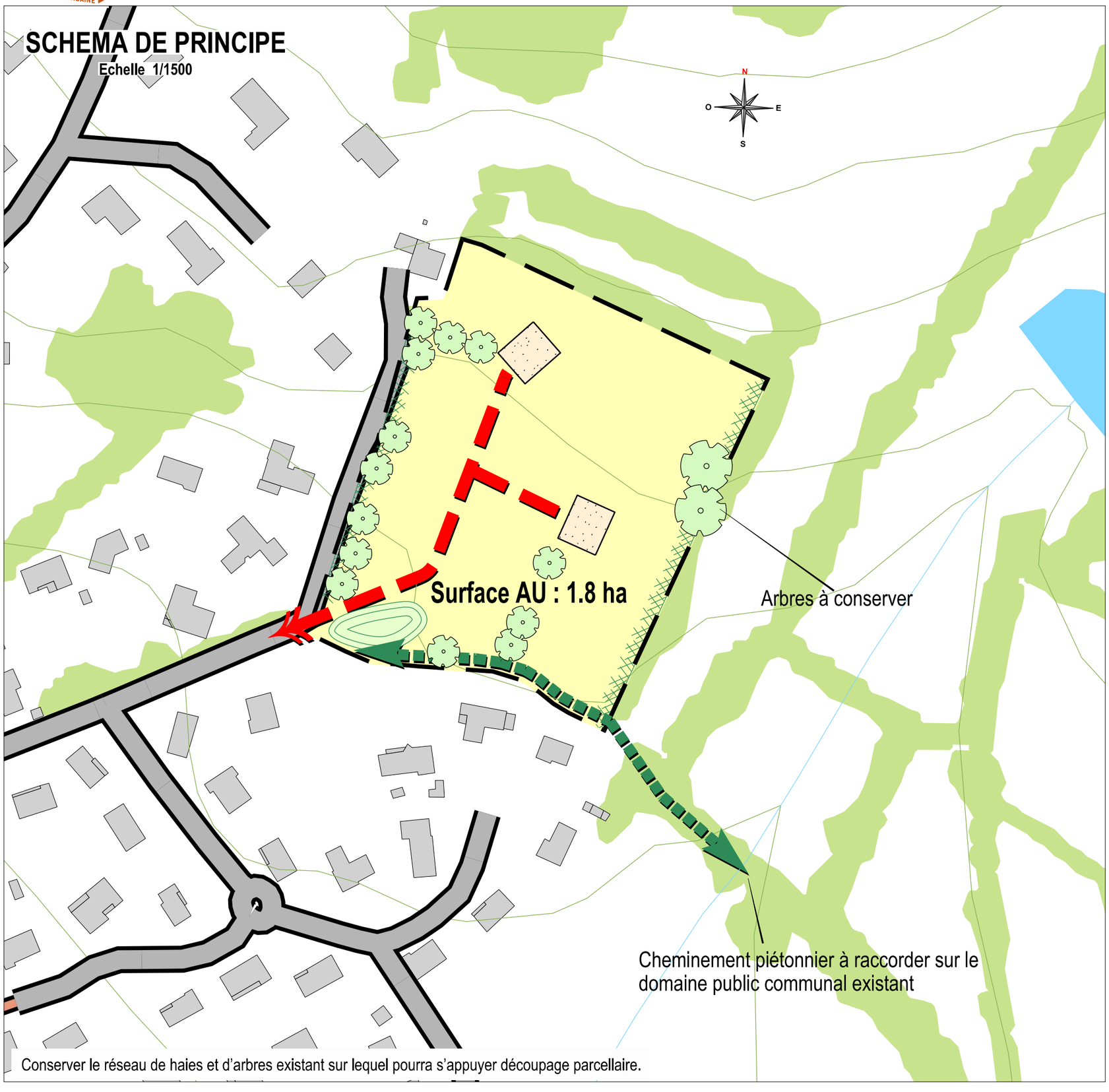


PLUi de la CUCM OAP-71222-01

Zone AU "Les Griveaux" Gourdon

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements: 15 / 22 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

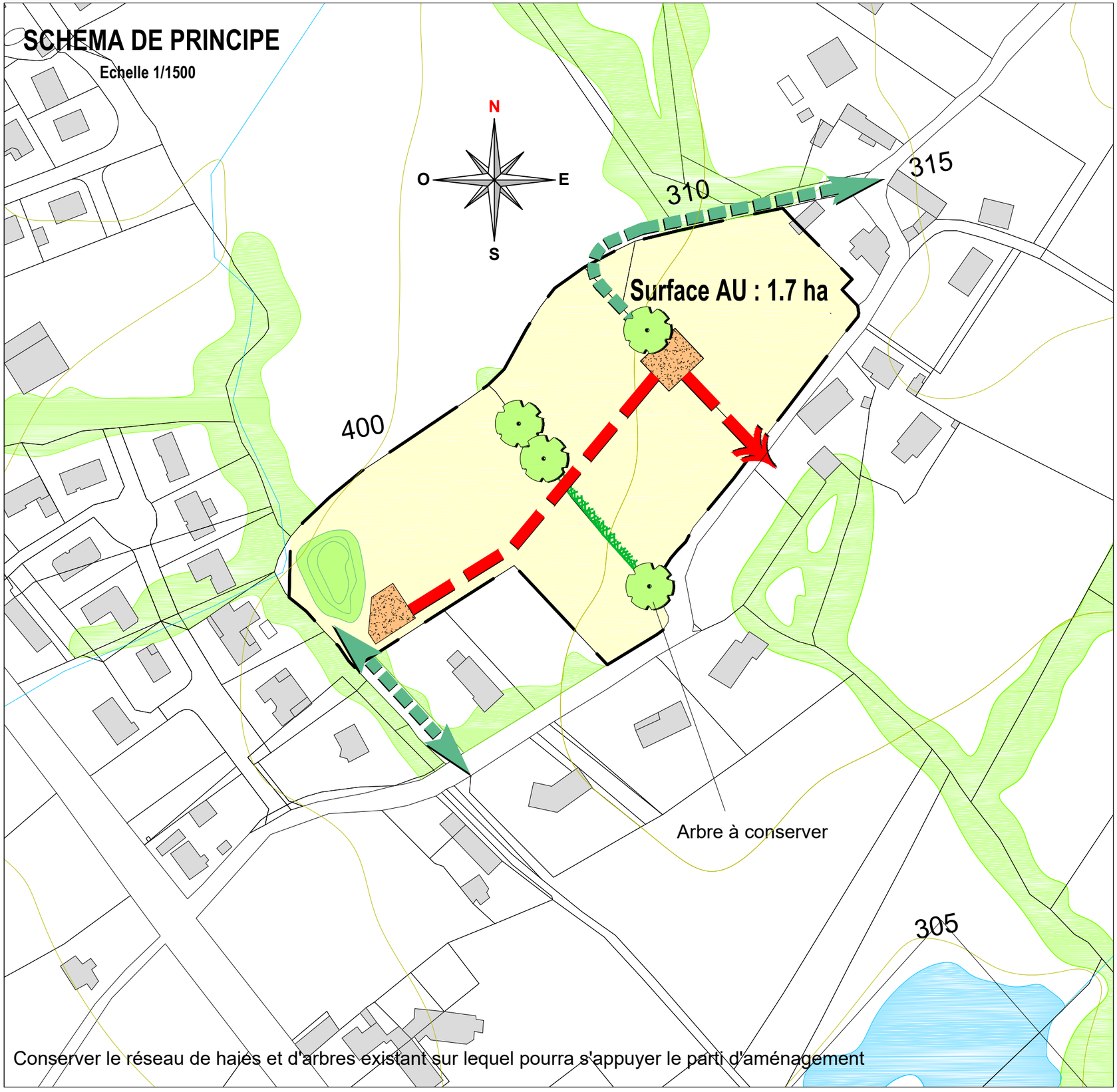
PHOTO AERIENNE



PLUi de la CUCM — OAP-71222_02 — Zone AU Les Cerprix — Gourdon

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

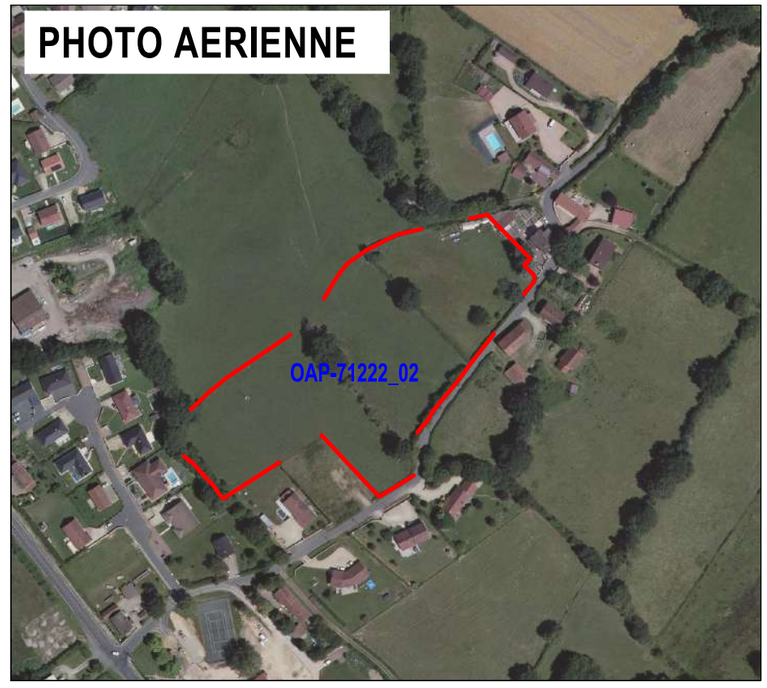
Nombre de logements : 16/22 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustiveà maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet: 3 l/ha /seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à cinserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

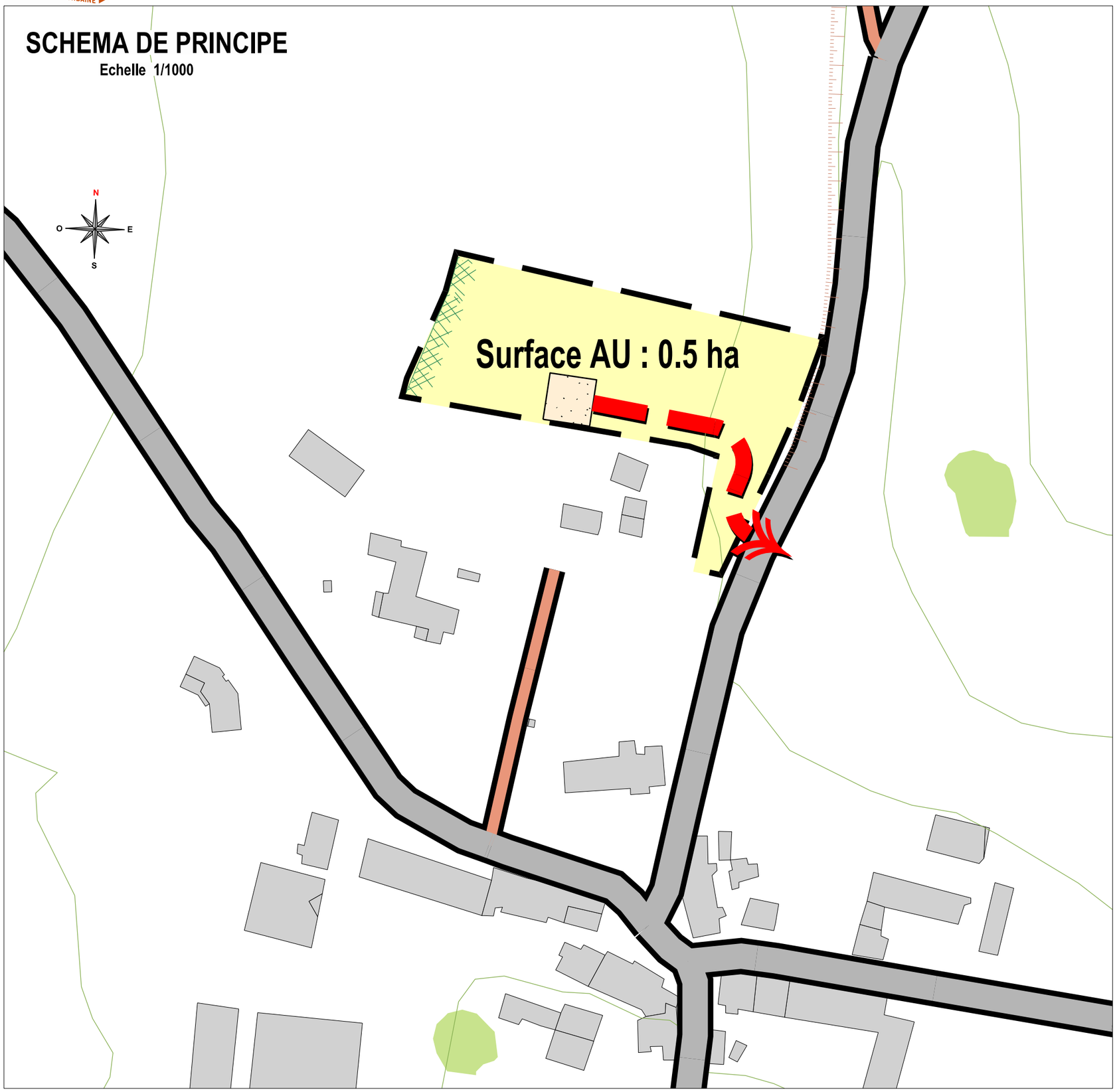


PLUi de la CUCM OAP-71278-01

Zone AU "Bourg" Marigny

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1000



LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements: 5 / 8 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

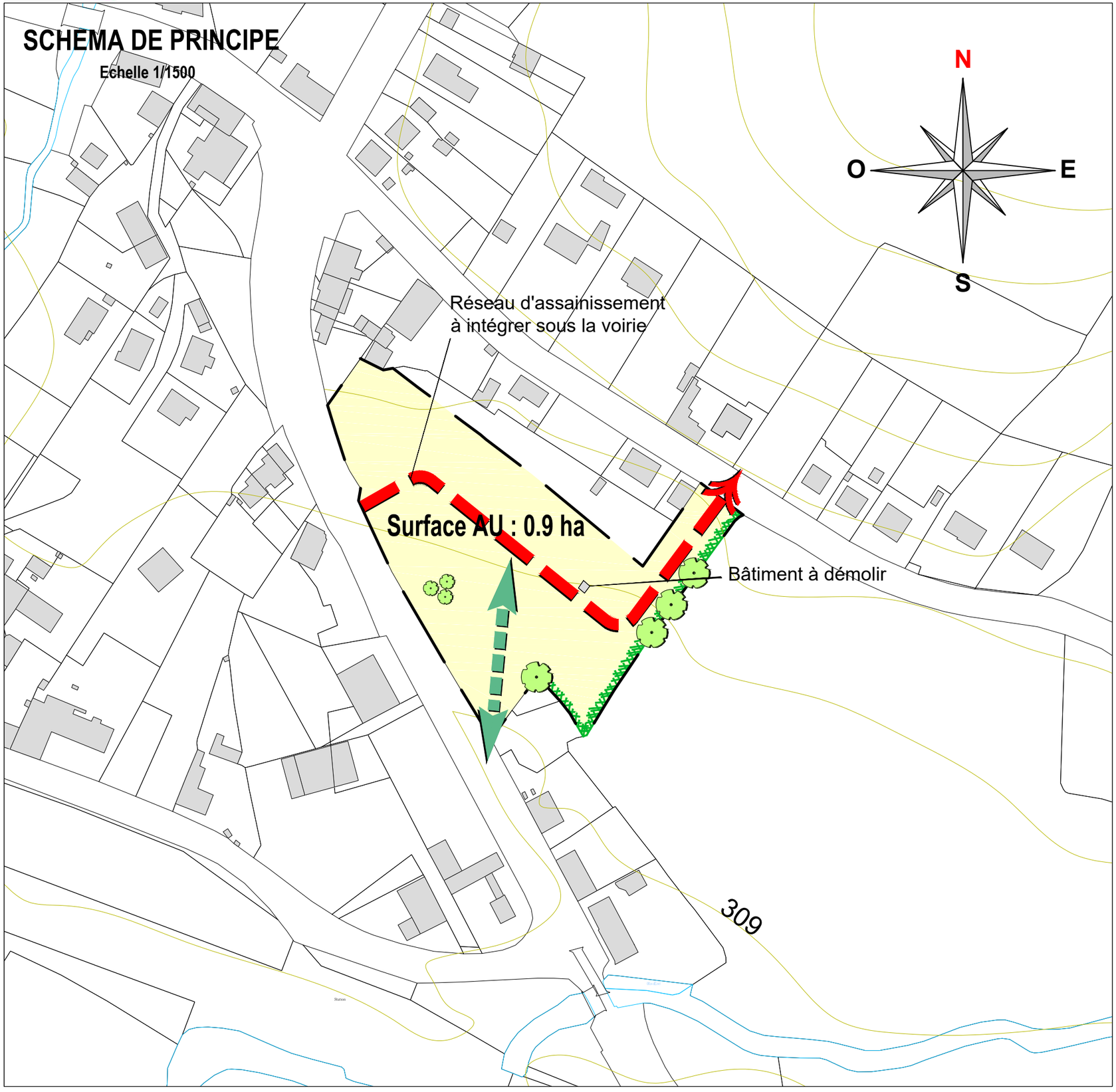


PLUi de la CUCM OAP-71282_01

Zone AU Route du Bois du Ruault Marmagne

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

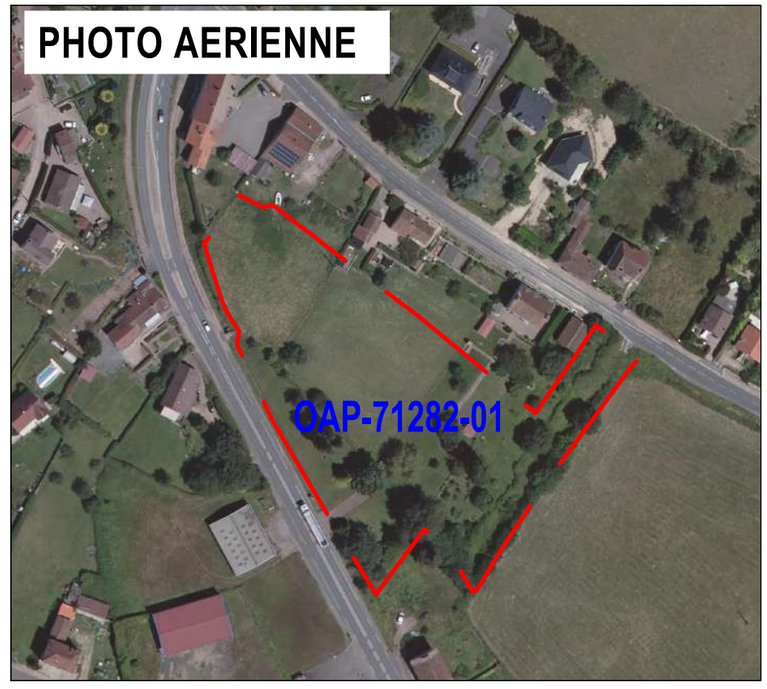
Nombre de logements : 8/10 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustiveà maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet: 3 l/ha /seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à cinserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

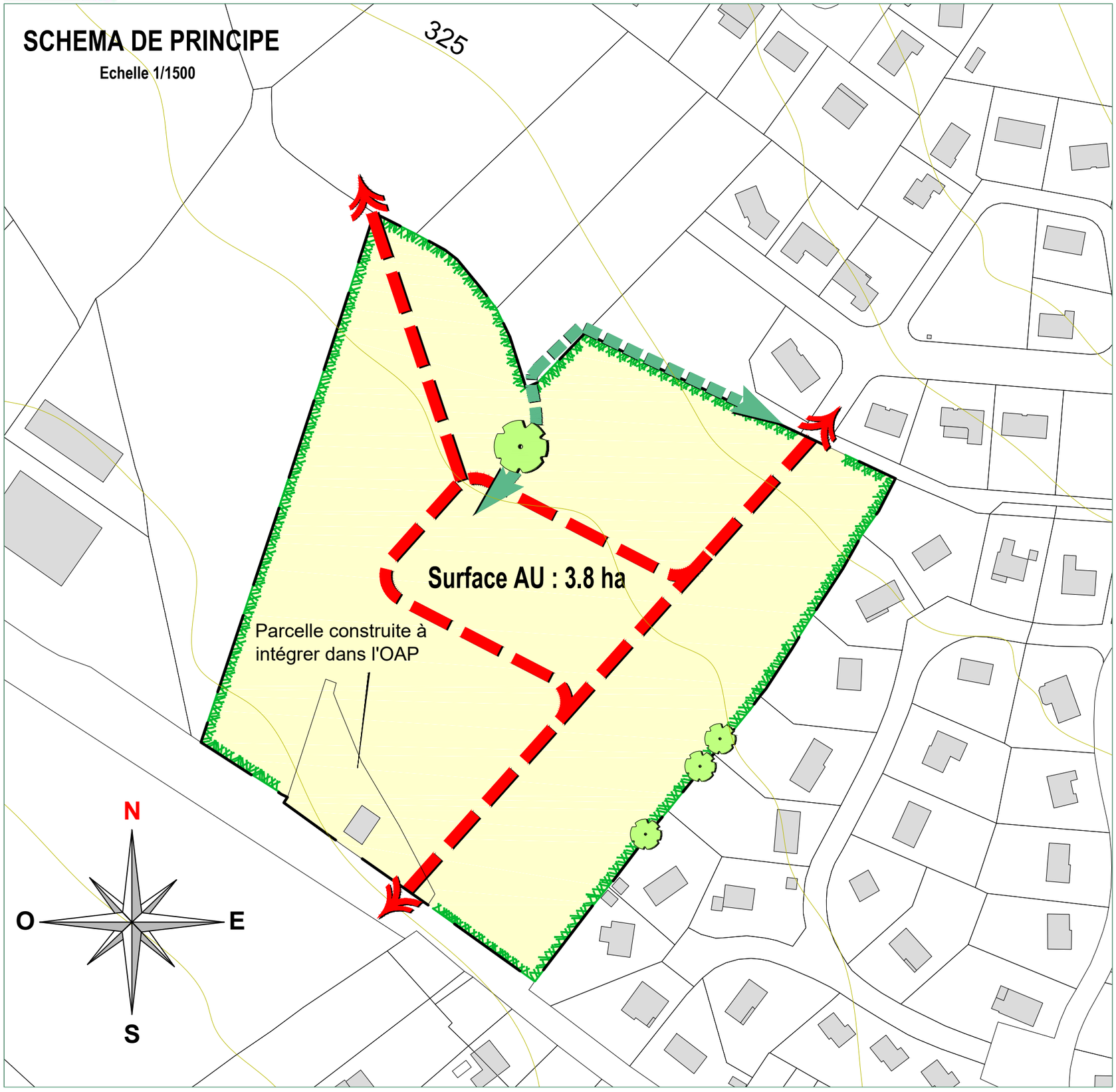
PHOTO AERIENNE



PLUi de la CUCM OAP-71282_02 Zone AU Rue des Perrelles Marmagne

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

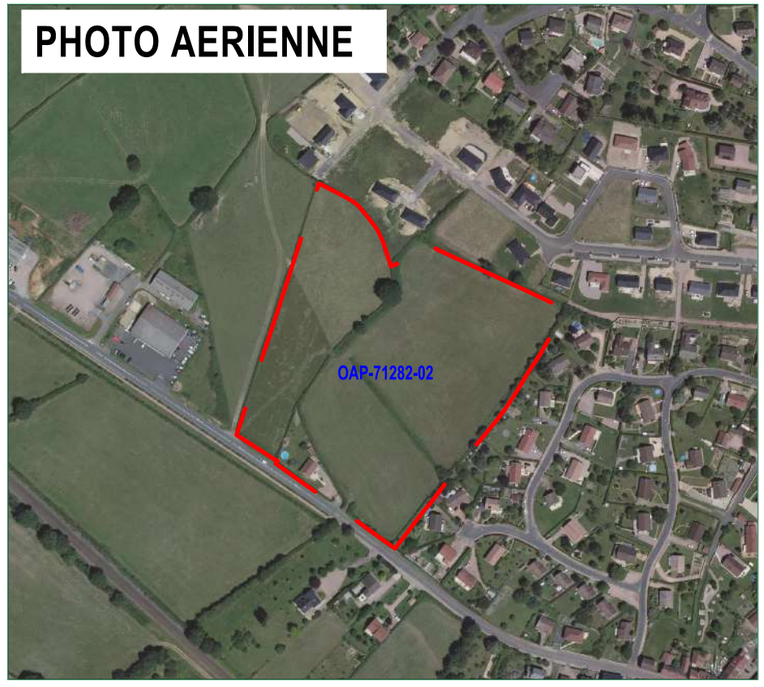
Nombre de logements : 35/40 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustiveà maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet: 3 l'/ha /seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à cinserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

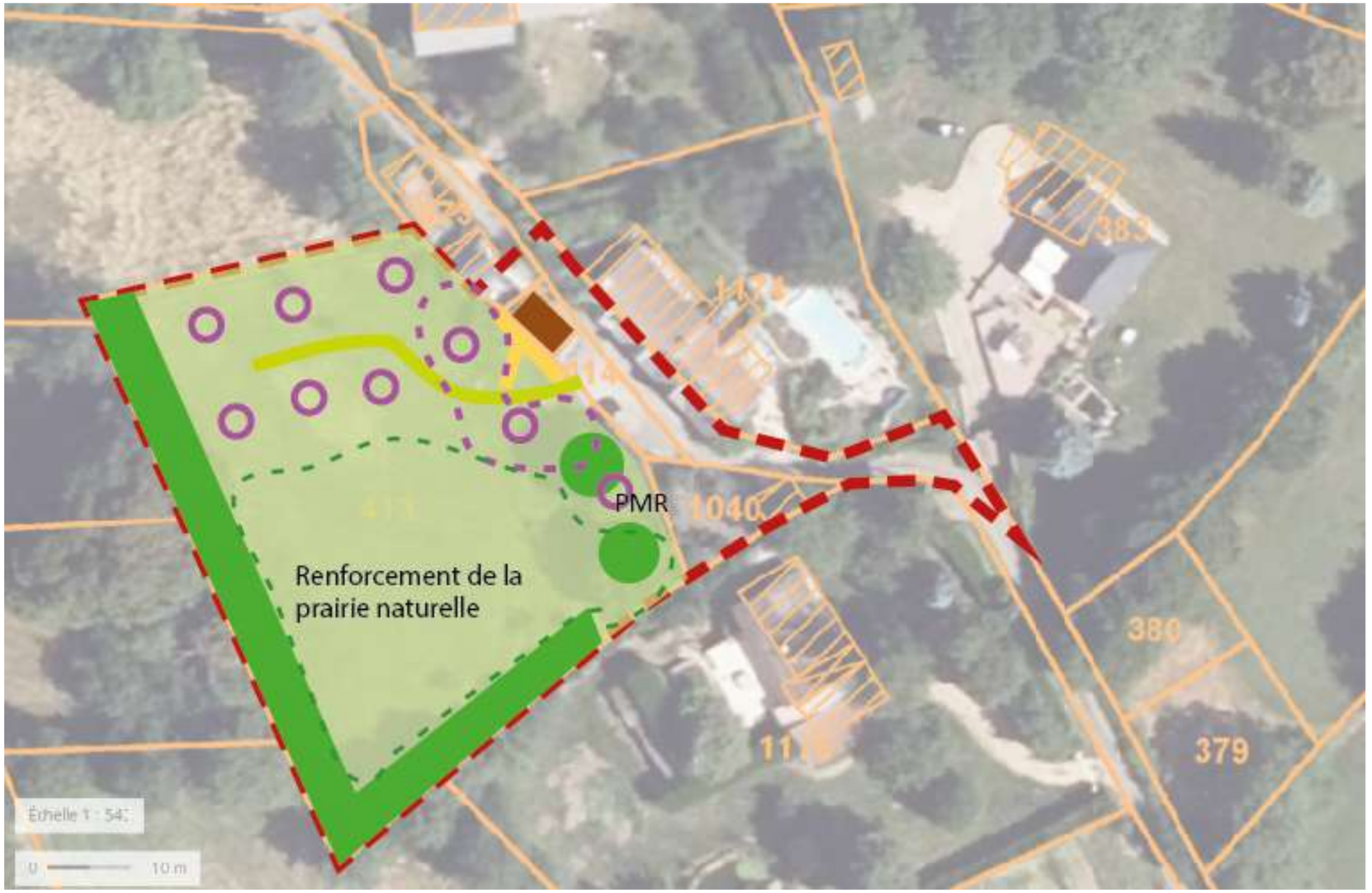
PHOTO AERIENNE



PLUi de la CUCM OAP-71282_03

Aire Naturelle de Camping - **Marmagne**

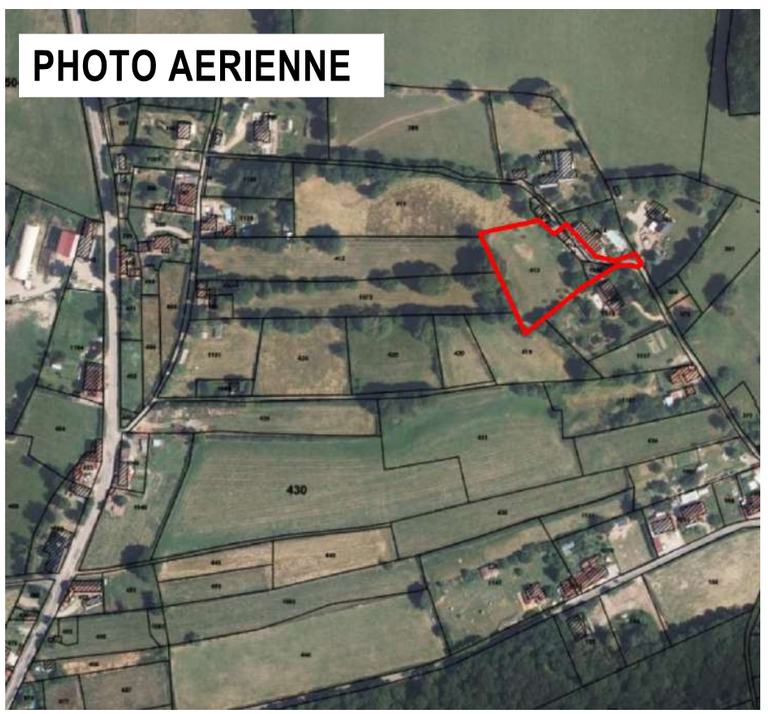
SCHEMA DE PRINCIPE



LEGENDE ORIENTATION

- Maintien de la prairie naturelel
- Franges boisées à maintenir
- Arbres à conserver
- Emplacements de 300 m² minimum dont emplacement PMR (Personne à Mobilité Réduite)
- Préservation du bâti existant en pierre pour installation des sanitaires
- Voie trois mètres de large maximum en matériaux poreux
- Accès sanitaires en matériaux semi-per méables visibles et tactiles
- Cheminement piéton informel avec maintien du couvert végétal
- Renforcement de la prairie naturelle par un système de fauche adaptée
- Implantation des vans au plus près de l'entrée

PHOTO AERIENNE



L'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) vise à encadrer l'implantation d'une aire naturelle de camping sur un site caractérisé par la présence d'une prairie mésophile d'intérêt écologique. Conformément aux critères définis par l'arrêté du 10 avril 2019 relatif aux aires naturelles de camping, l'OAP a pour ambition d'accompagner un projet sobre, respectueux du site, et réversible. Le projet repose sur le maintien intégral de la surface en prairie, dont la moitié en espace de protection et de restauration écologique. L'objectif est une amélioration de l'état de conservation écologique de la partie qui ne sera pas occupée par le camping. Les franges boisées périphériques ainsi que les arbres isolés présents au sein de la prairie sont intégralement conservés afin de maintenir la trame végétale et les ambiances ombragées propices à l'accueil des campeurs. Le bâti existant en pierre, témoin du patrimoine rural local, est réhabilité pour accueillir les sanitaires, sans construction nouvelle.

Les aménagements nécessaires sont volontairement limités, discrets et perméables : une voie d'accès technique de 3 mètres de large en matériaux poreux permettra la circulation ponctuelle, tandis que les accès aux sanitaires seront réalisés en matériaux semi-perméables, visuellement intégrés et confortables au toucher, facilitant l'accessibilité pour tous. Les cheminements piétons resteront informels, sans revêtement dur, avec un maintien du couvert végétal enherbé.

L'implantation des vans sera quant à elle prévue au plus près de l'entrée, afin de limiter les circulations motorisées à l'intérieur du site et préserver la quiétude de la prairie.

PLUi de la CUCM

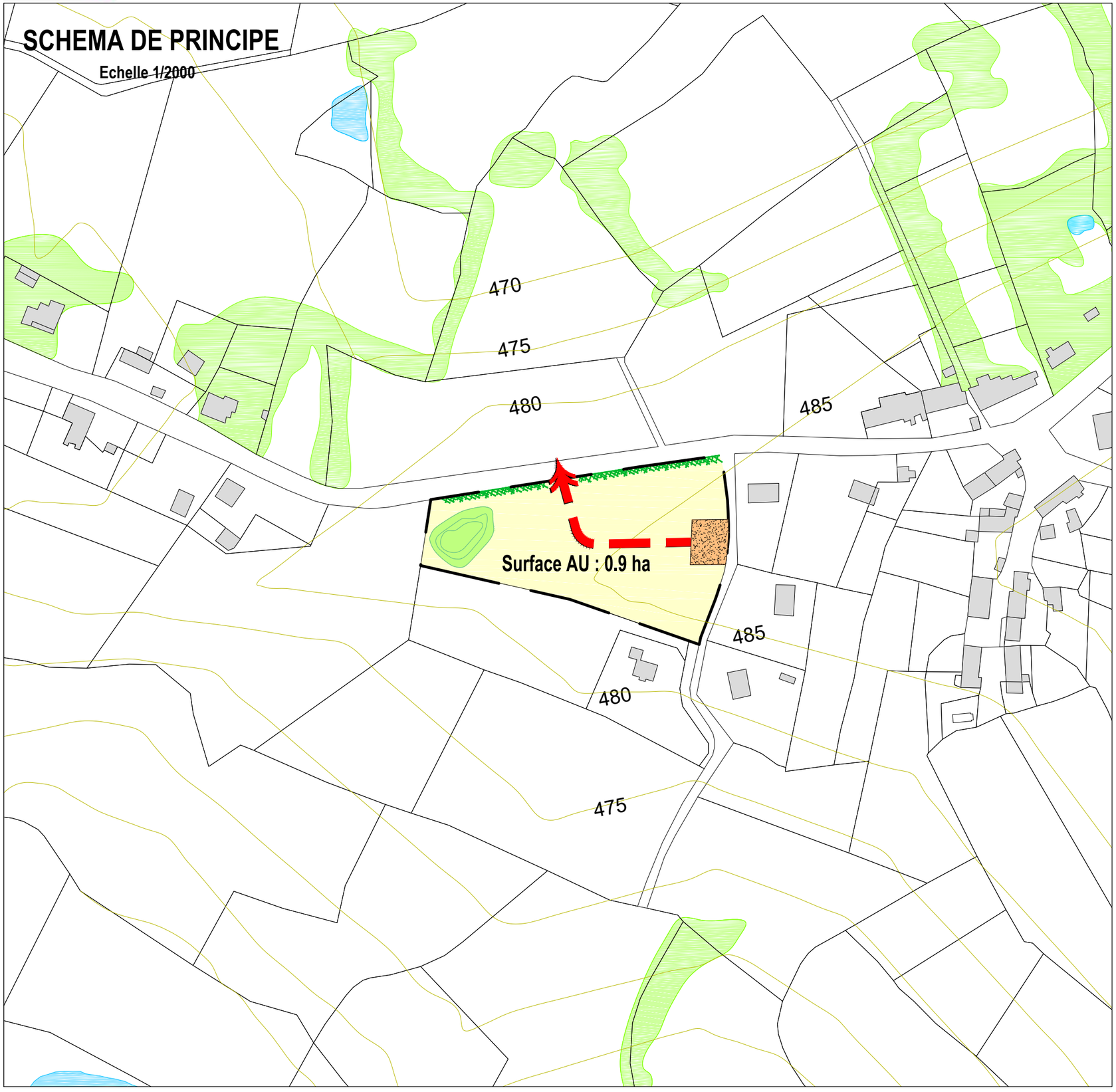
OAP-71286_01

Zone AU Derrière Maujean

Mary

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/2000



LEGENDE ORIENTATIONS

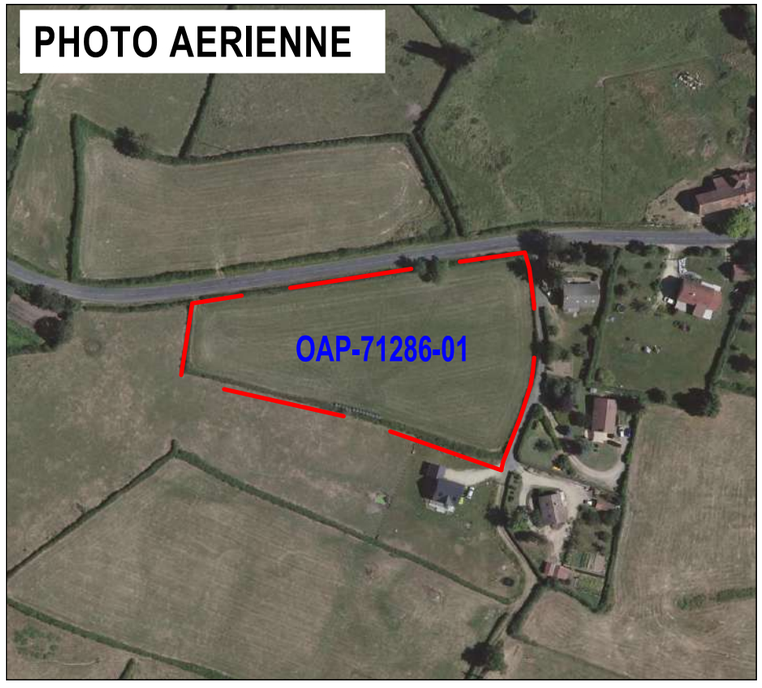
Nombre de logements : 8/12 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustiveà maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet: 3 l/ha /seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à cinserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE



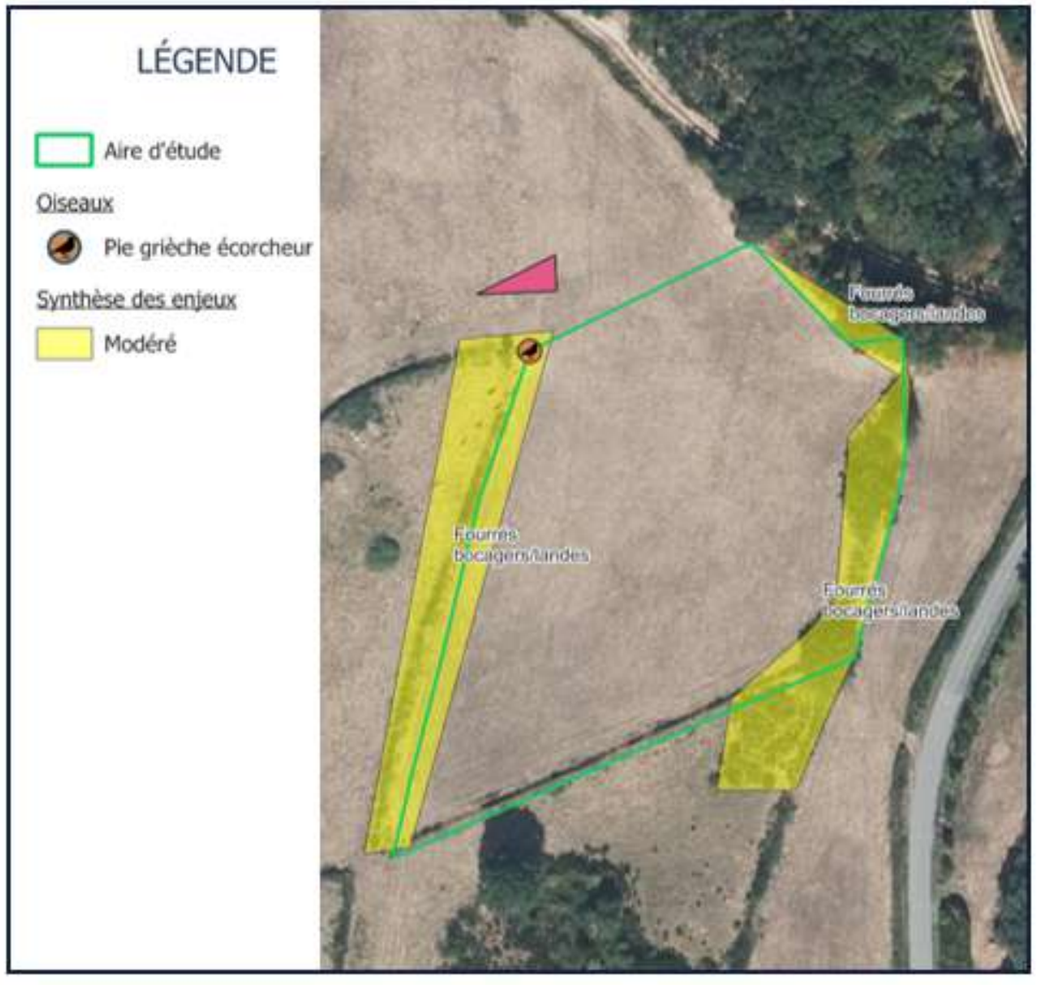


Légende orientations

Centrale photovoltaïque au sol

Périmètre de la zone

Fourré à préserver

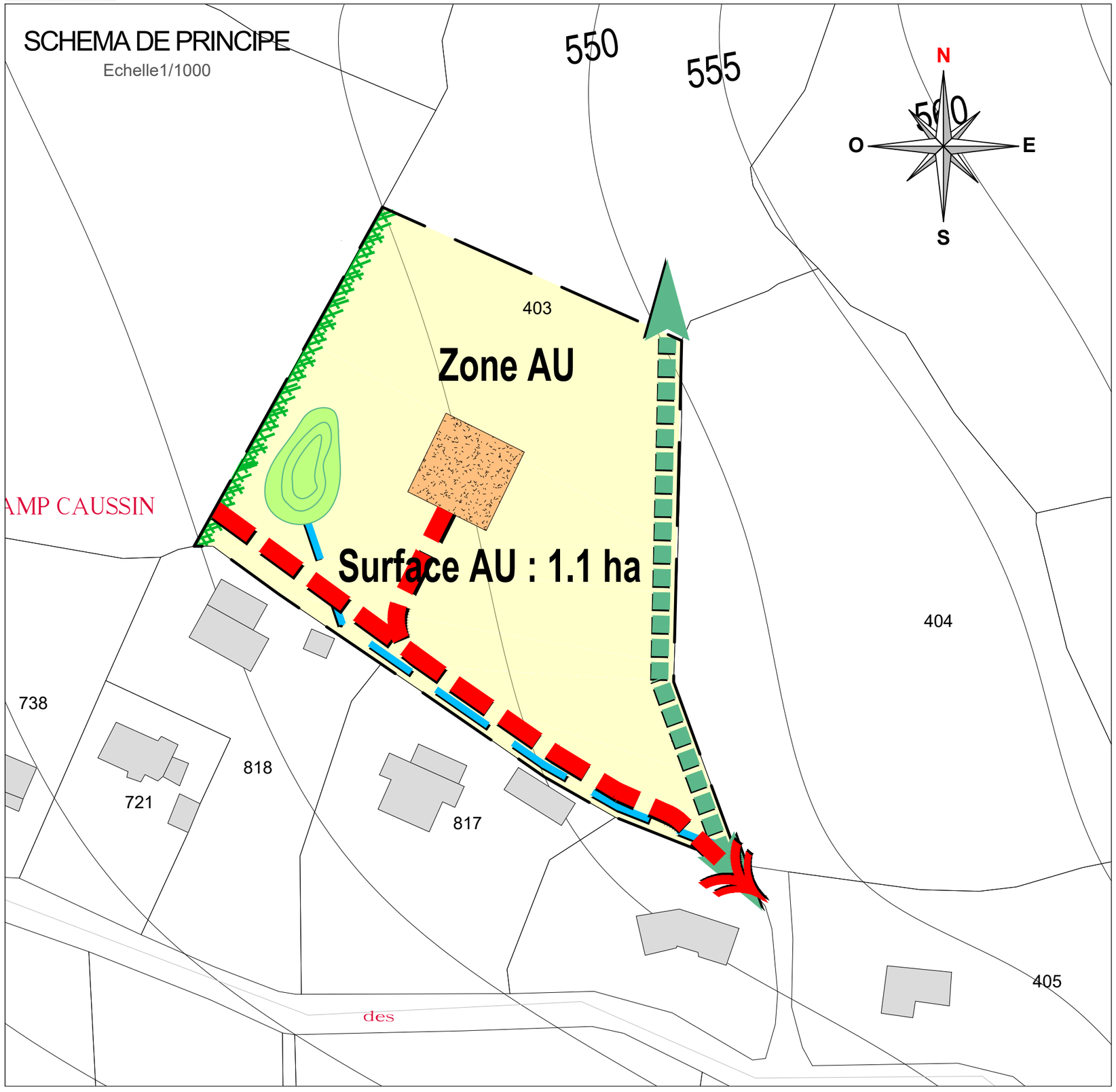


PLUi de la CUCM OAP-71320-01

Zone AU du Champ Caussin Mt St Vincent

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle1/1000



LEGENDE ORIENTATIONS

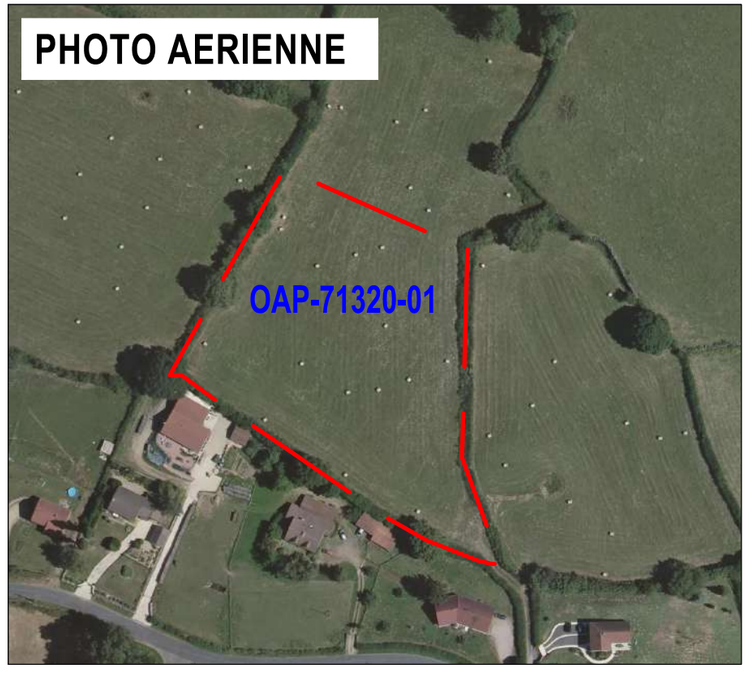
Nombre de logements : 6/8 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

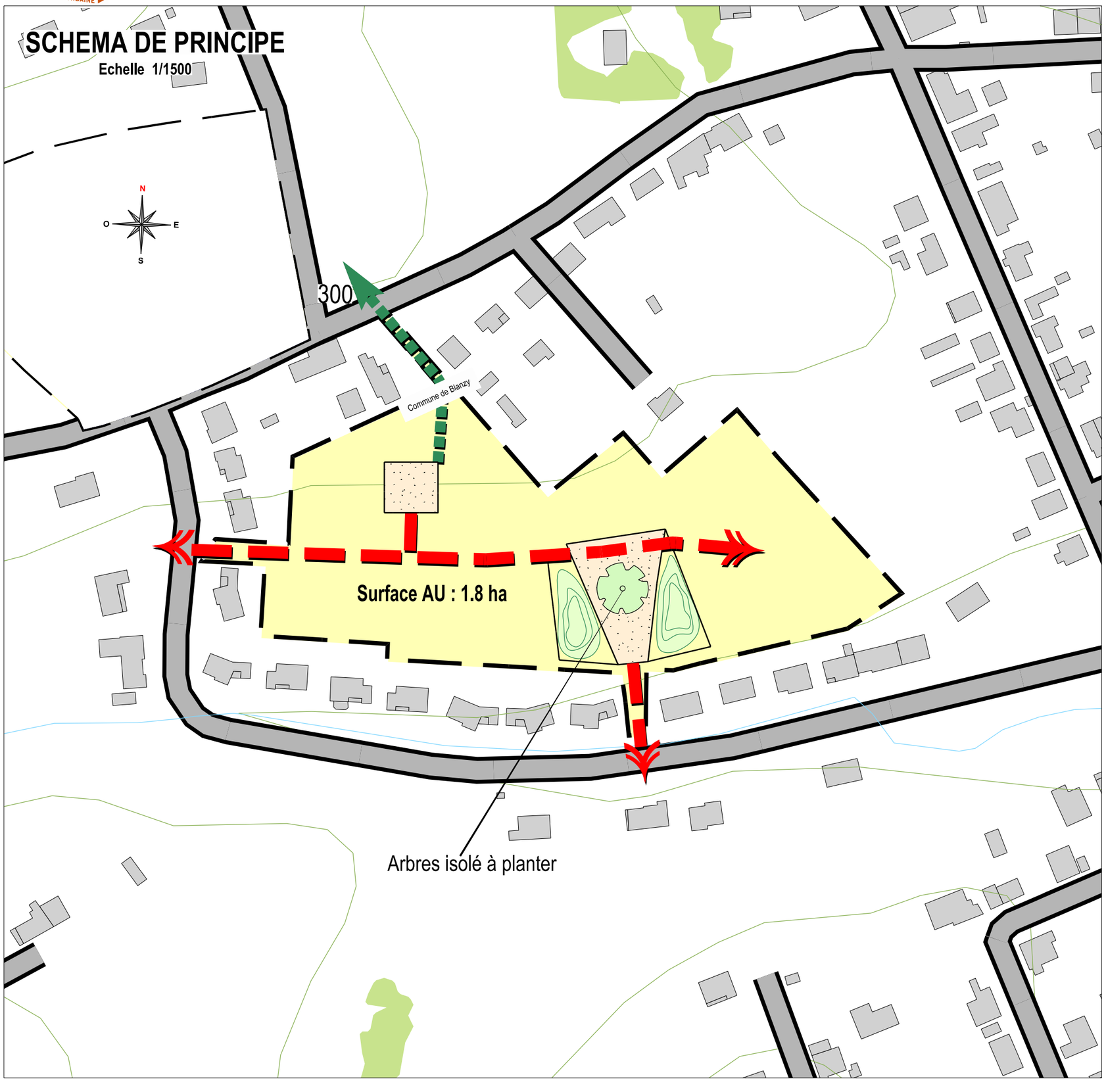


PLUi de la CUCM OAP-71306-01

Zone AU de La Grande Terre Montceau

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

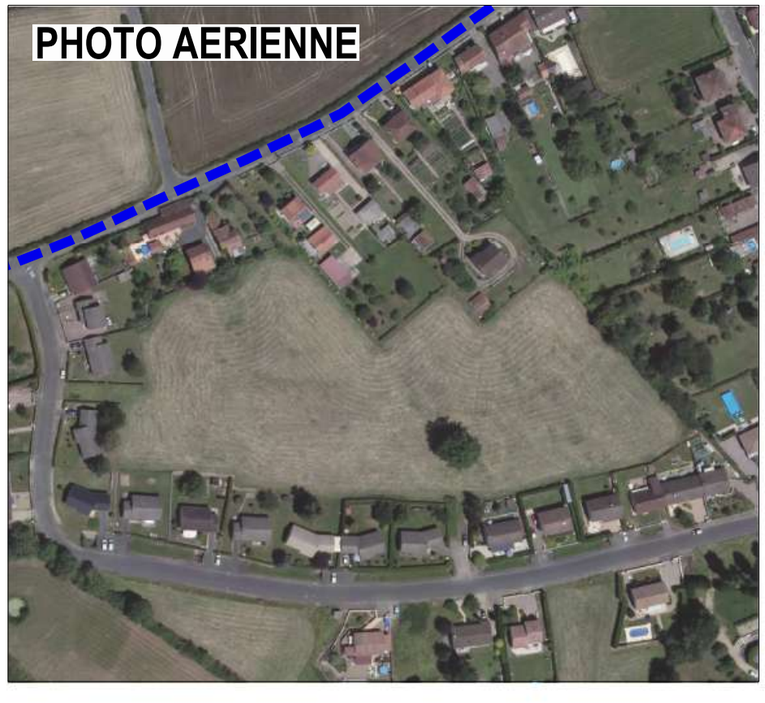
Nombre de logements: 33 / 40 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

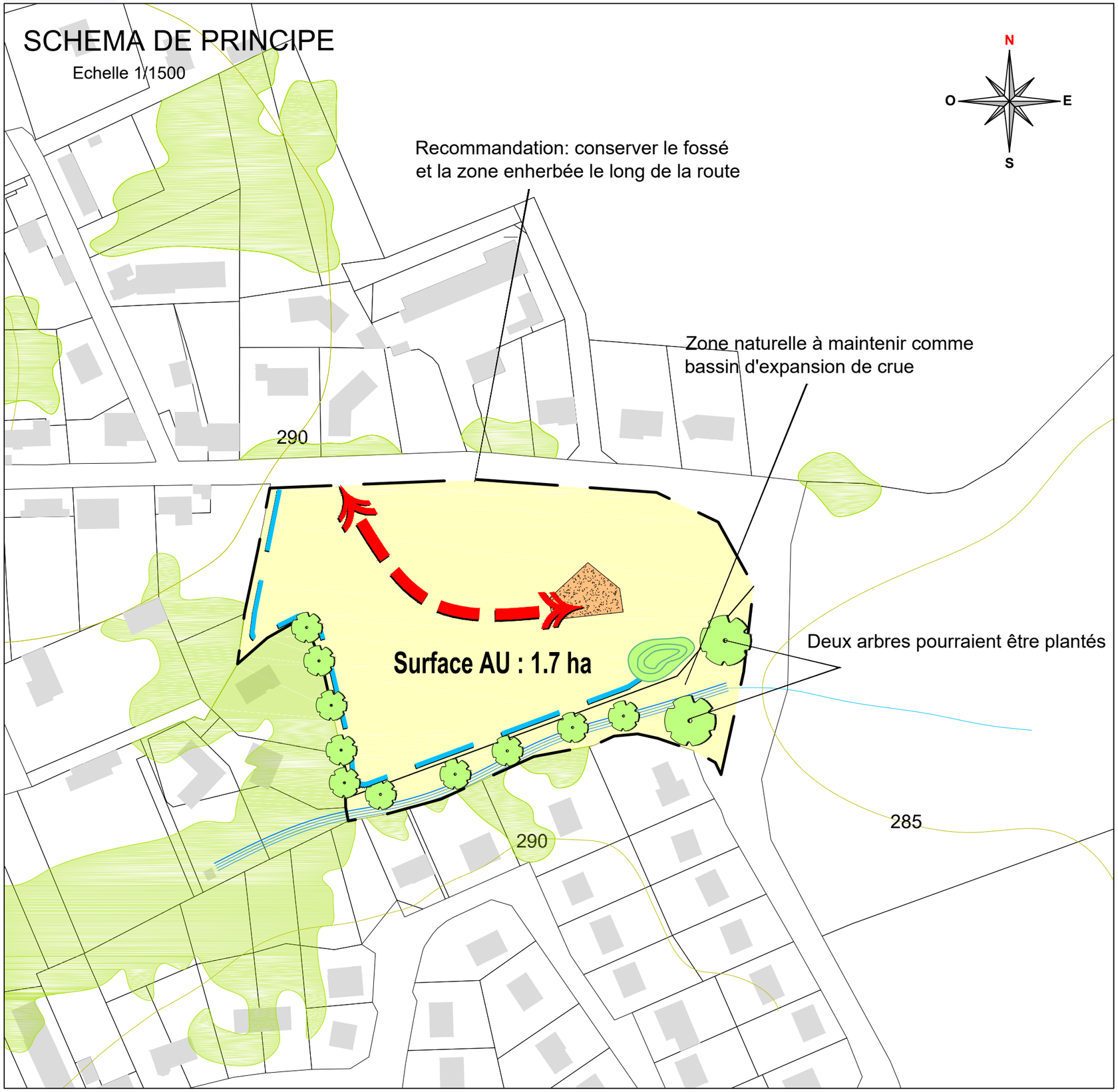
- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE



SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATION

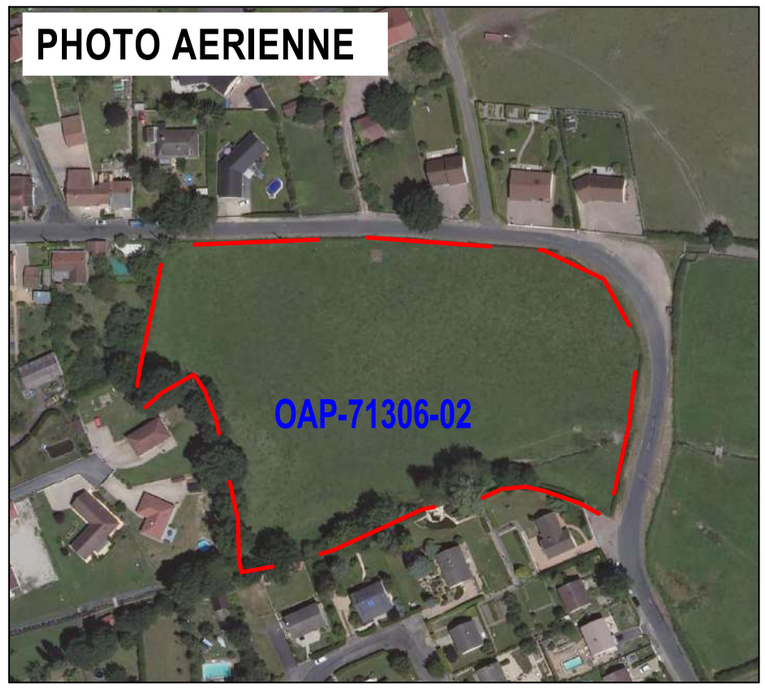
Nombre de logements : 15 / 18 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet: 3 l /ha /seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à cinserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

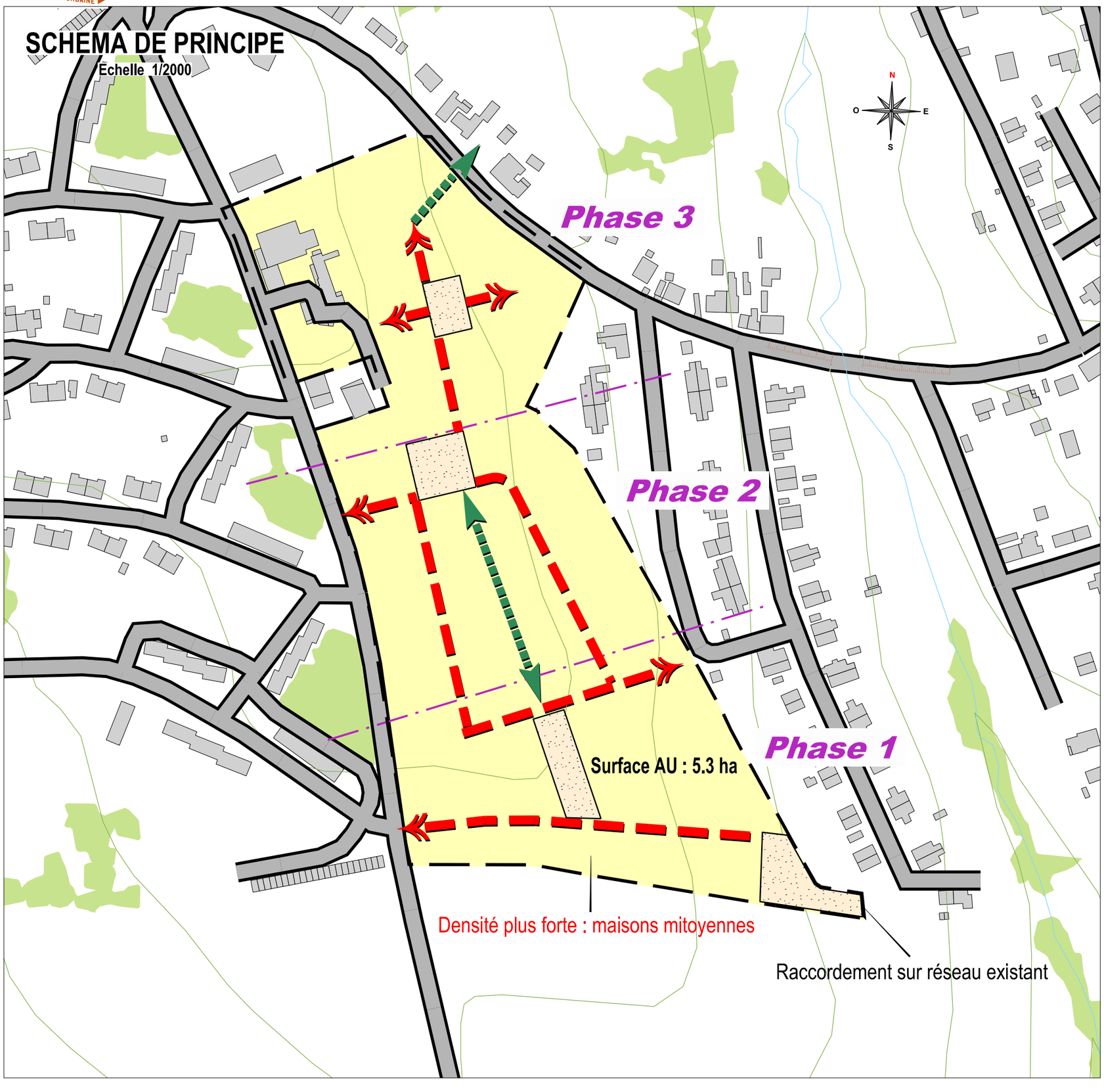


PLUi de la CUCM OAP-71306-03

Zone AU du Bois Garnier Montceau

SCHEMA DE PRINCIPE

Échelle 1/2000



LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements: 96 / 117 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

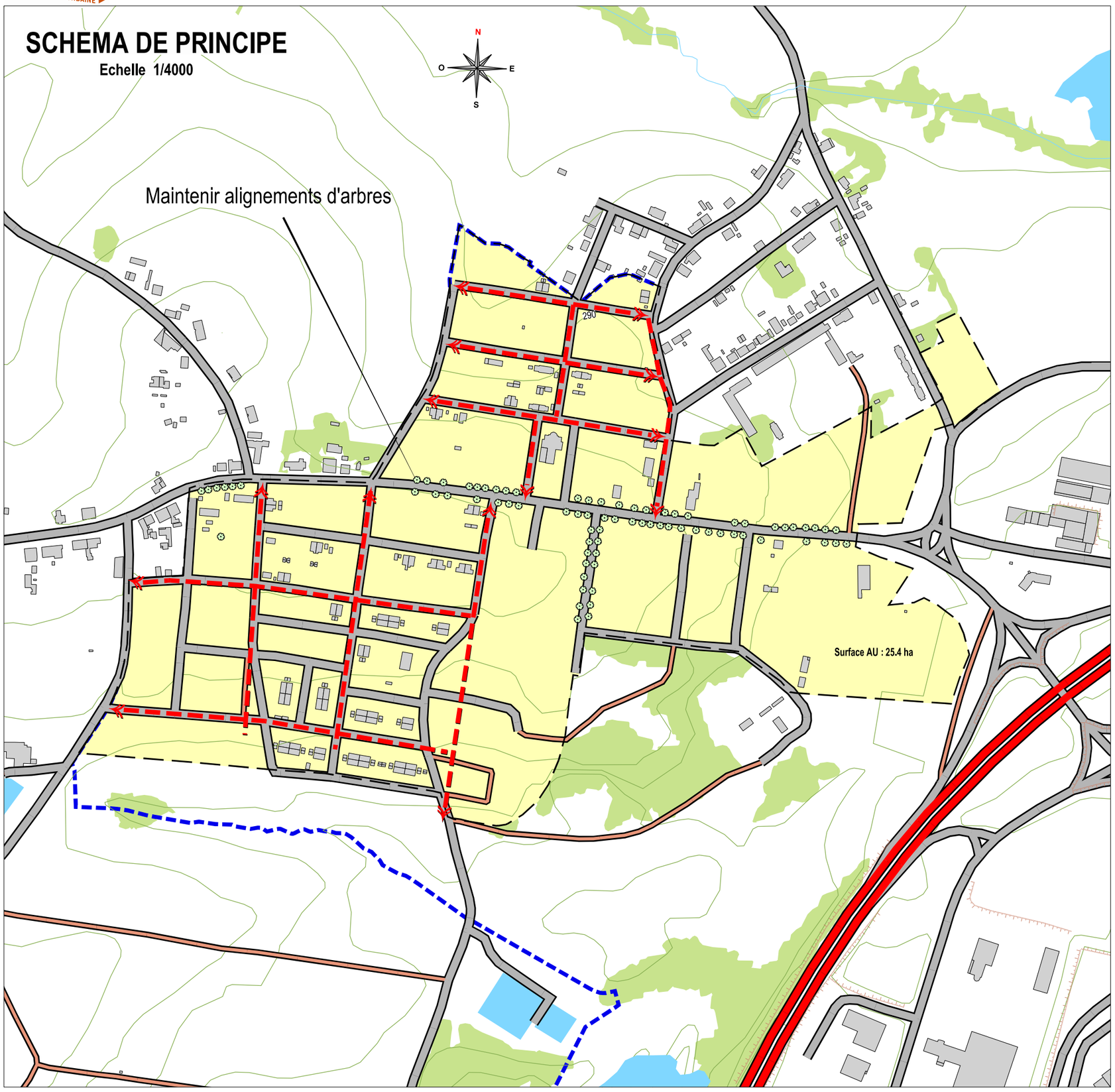


PLUi de la CUCM OAP-71306-04

Zone AU du Magny Montceau

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/4000



LEGENDE ORIENTATIONS

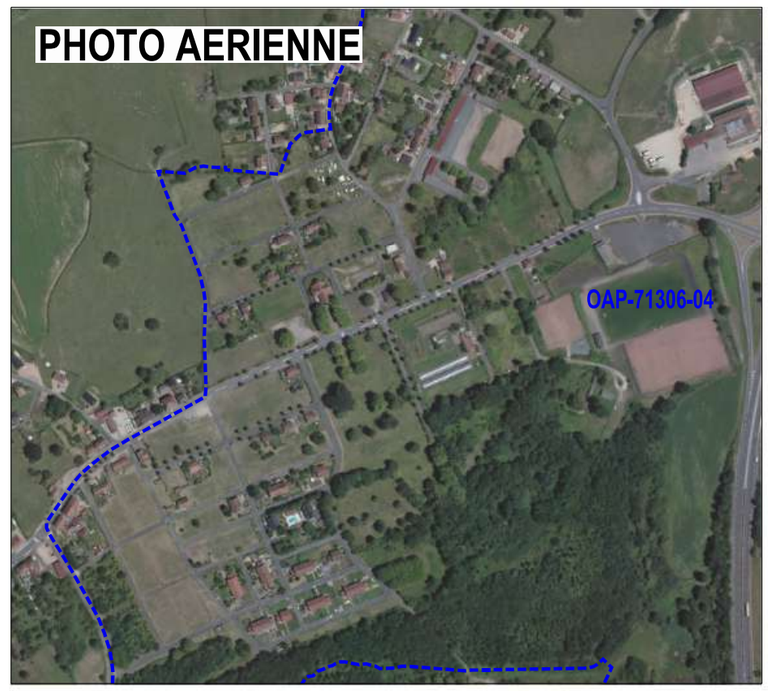
Nombre de logements: sans objet **logements**

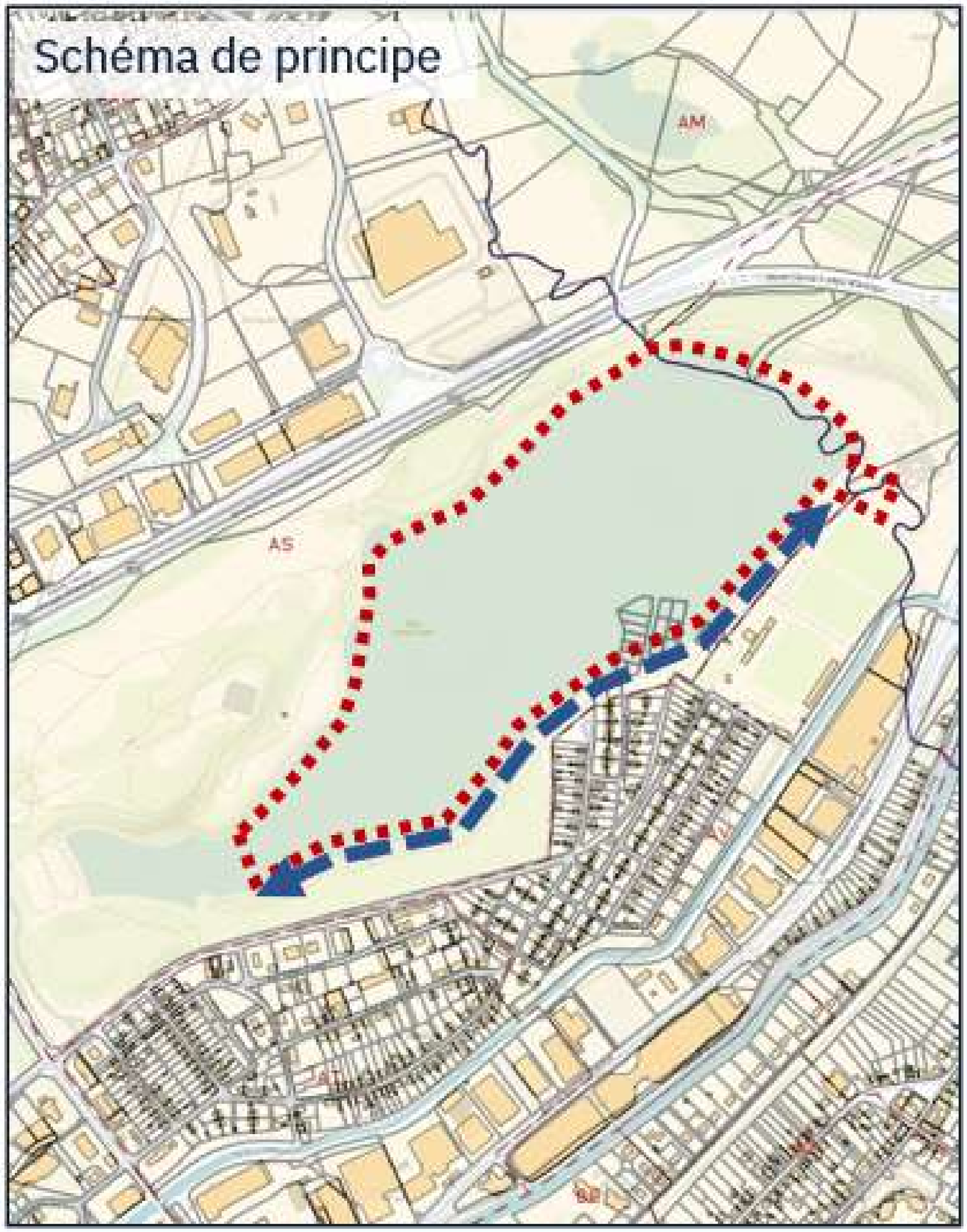
Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE





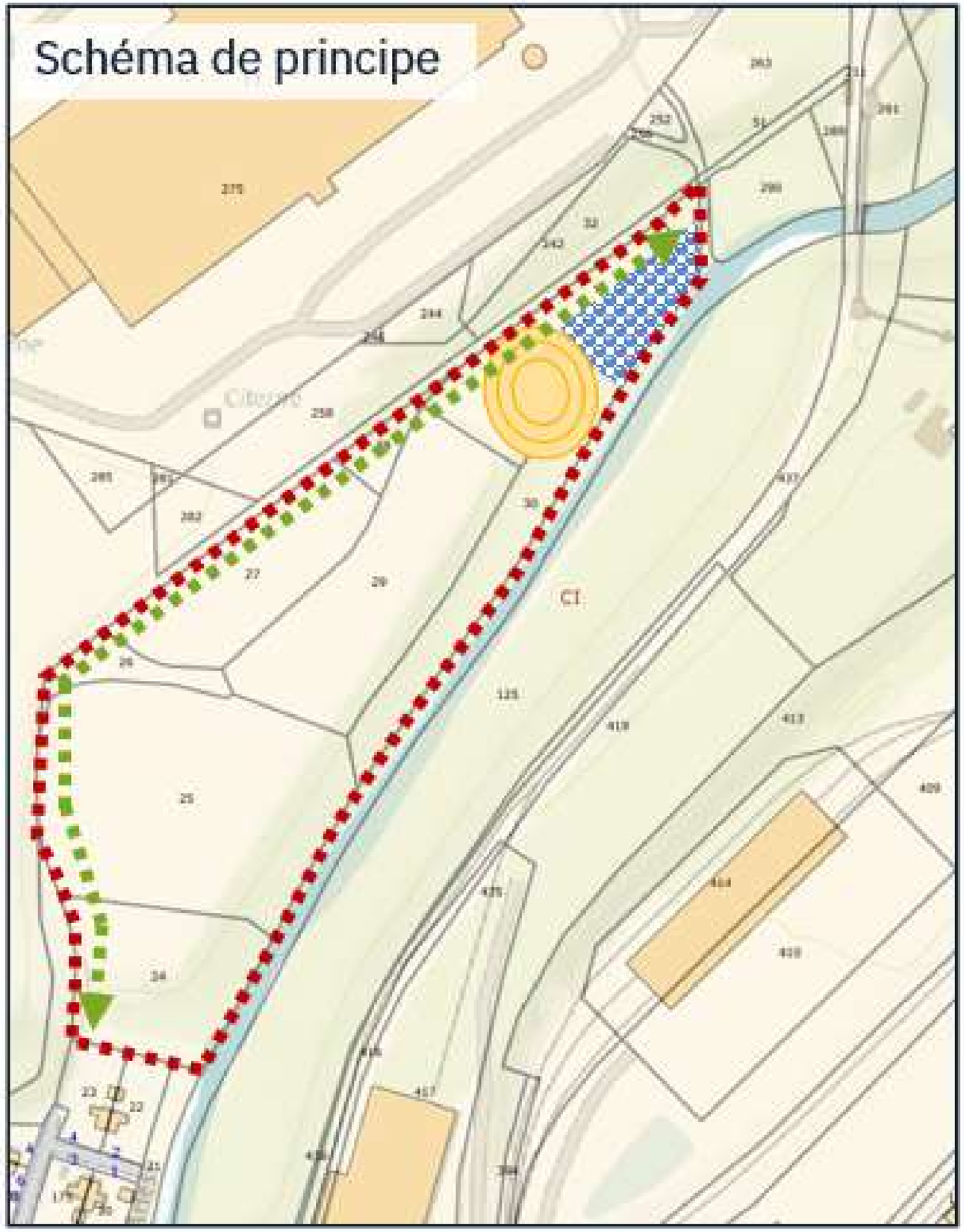
Légende orientations

Centrale photovoltaïque sur l'eau

Périmètre de la zone

Berges sensibles à protéger





Légende orientations

Centrale photovoltaïque au sol

Périmètre de la zone

Zone humide à préserver

Lisière arborée avec haie à préserver

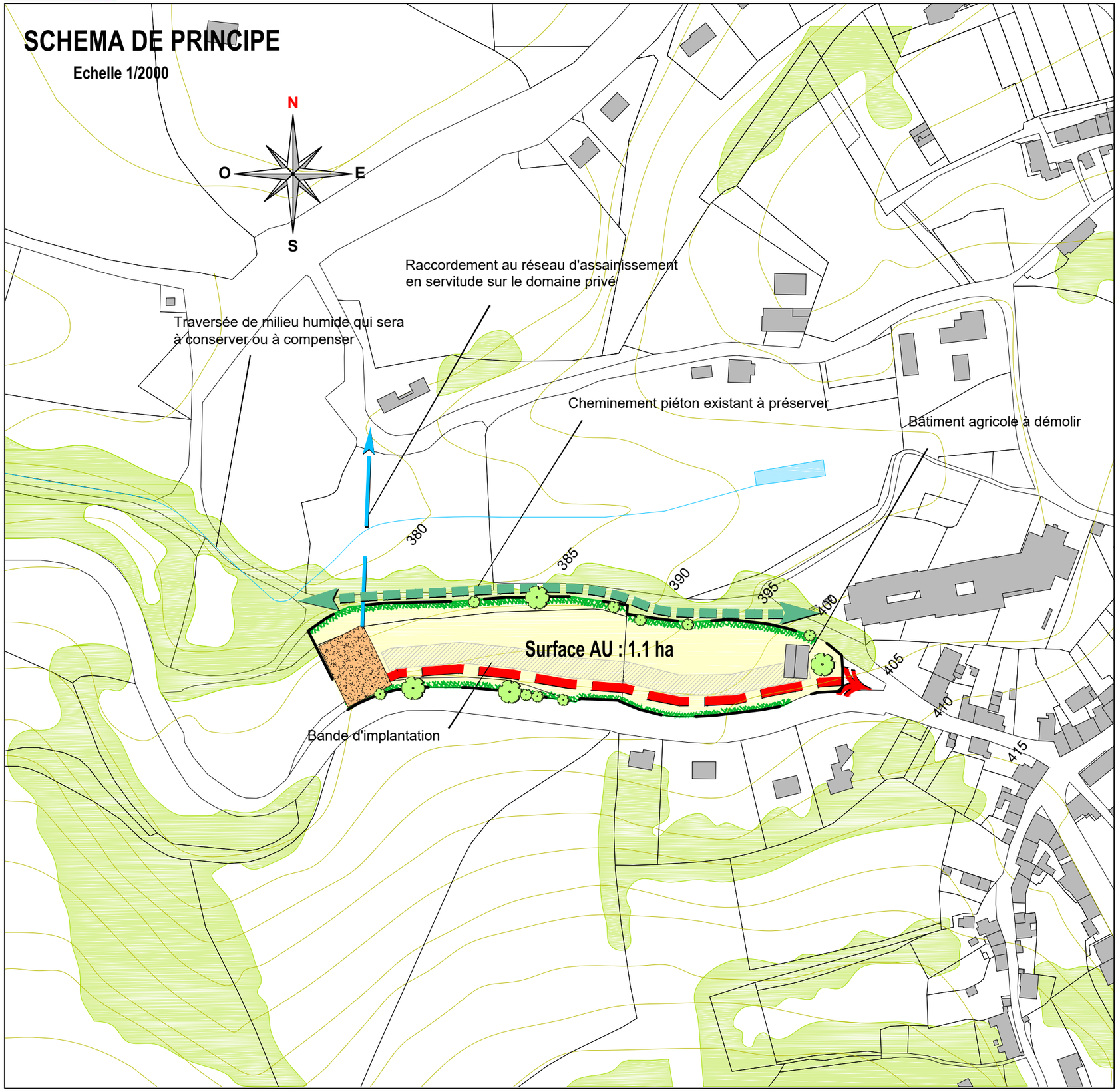
Pelouse sèche à préserver



PLUi de la CUCM OAP-71309_01 Zone AU Le Treuil Montcenis

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/2000



LEGENDE ORIENTATION

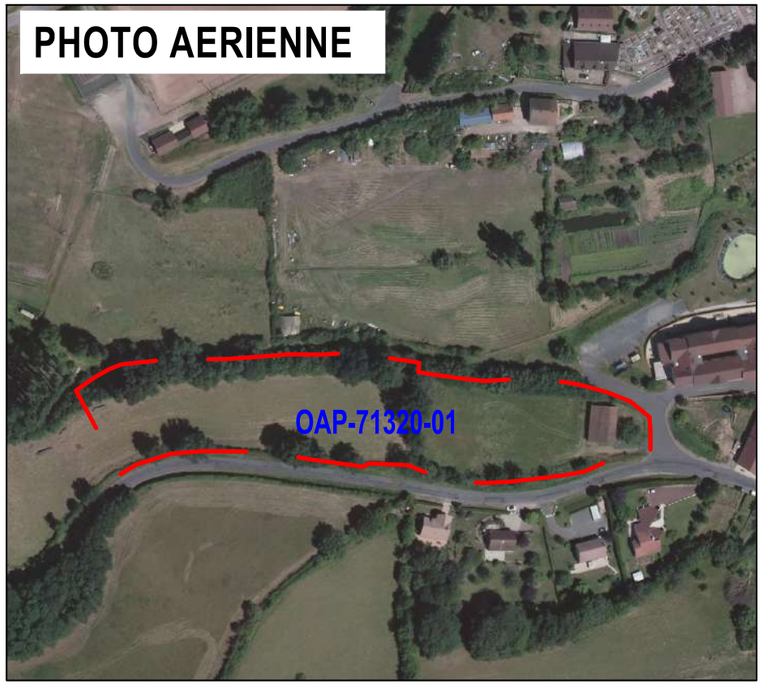
Nombre de logements : 10/13 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustiveà maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet: 3 l /ha /seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à cinserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

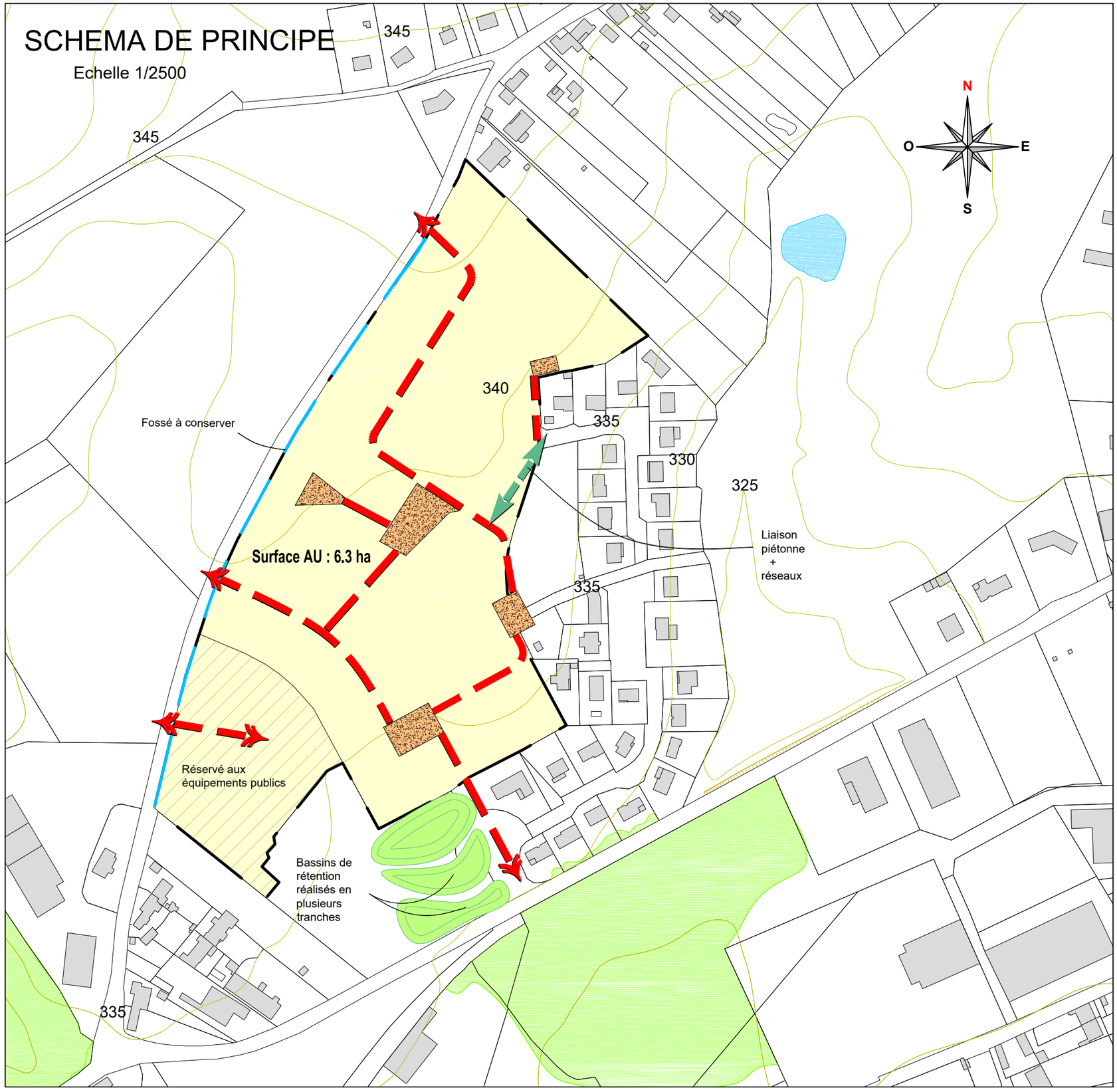


PLUi de la CUCM OAP-71310_01

Zone AU du Bois d'Arroux Montchanin

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/2500



LEGENDE ORIENTATION

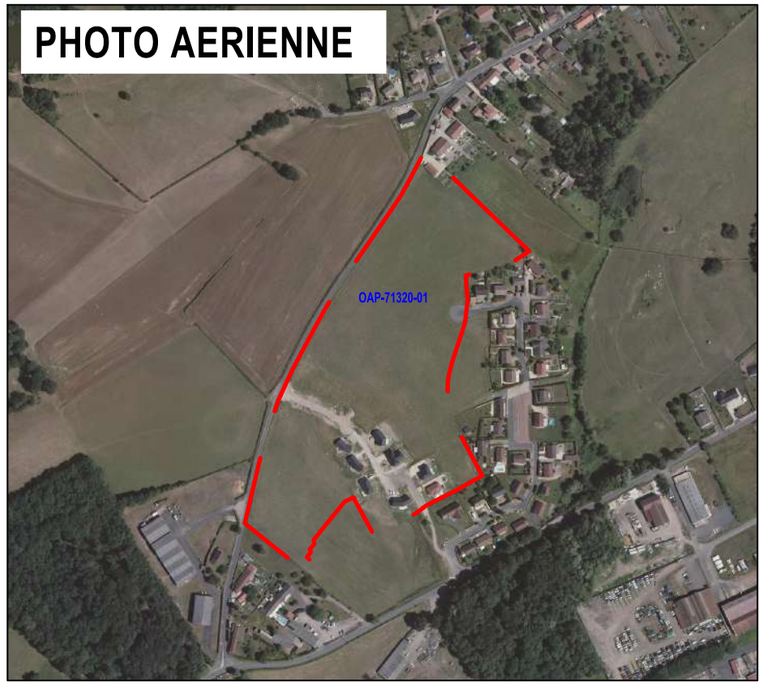
Nombre de logements : 70 / 92 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet: 3 l /ha /seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à cinserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

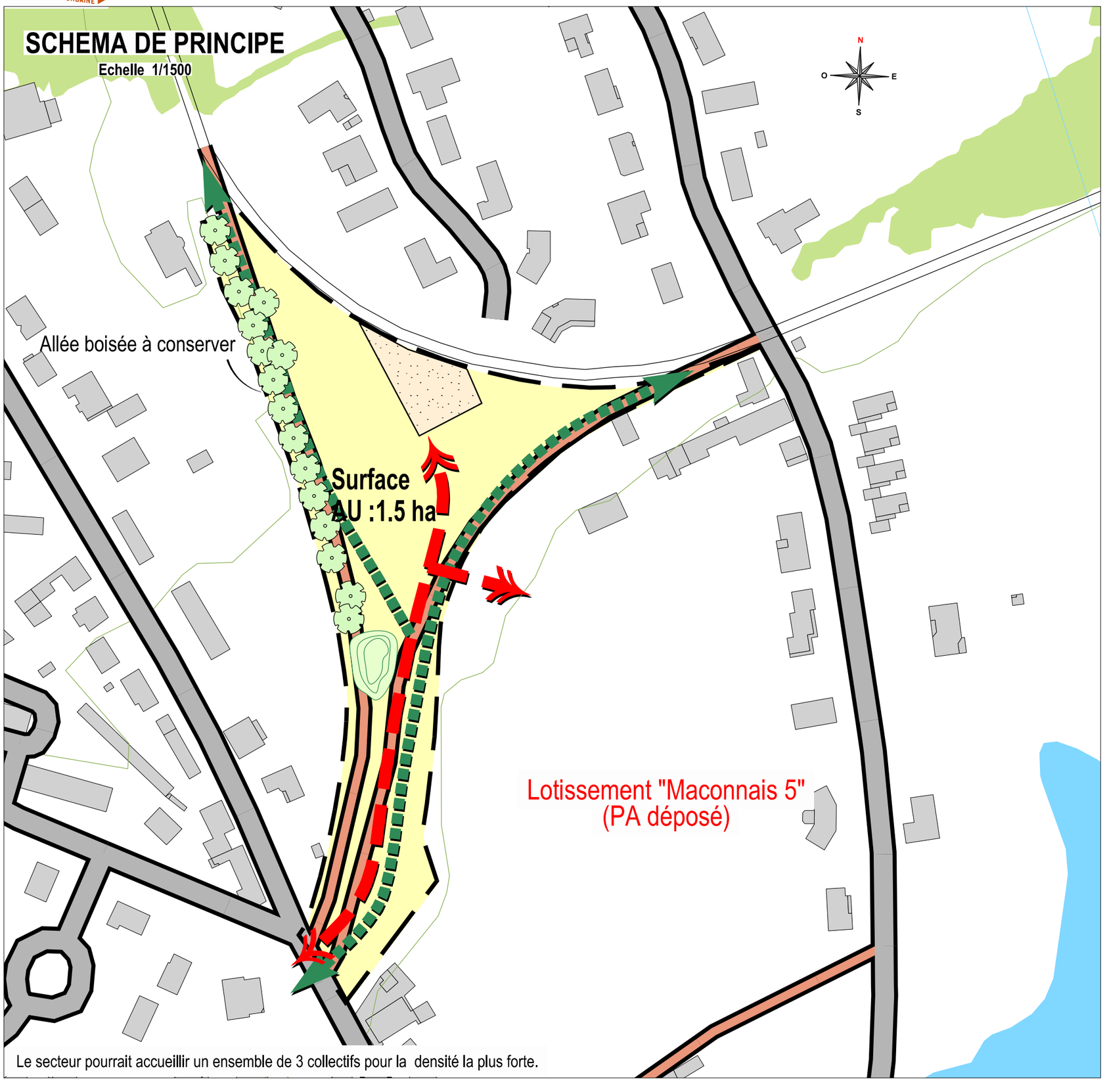


PLUi de la CUCM OAP-71310-02

Zone AU Rue de Macon Montchanin

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



Le secteur pourrait accueillir un ensemble de 3 collectifs pour la densité la plus forte.

LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements: 6 / 9 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE



PLUi de la CUCM OAP-71346-01 & OAP-71346-02

Zones AU du Taboulot et Lotissement CUCM Perrecy

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/2000

N

O E

S

Lotissement CUCM

Nombre de logements 11 / 16 logements

Surface AU : 1.3 ha

Super U

Arbre à conserver

Le Taboulot

Nombre de logements 16 / 24 logements

Réserve pour voie future en cas d'extension de la zone AU

Surface AU : 2 ha

LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements: 27 / 40 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

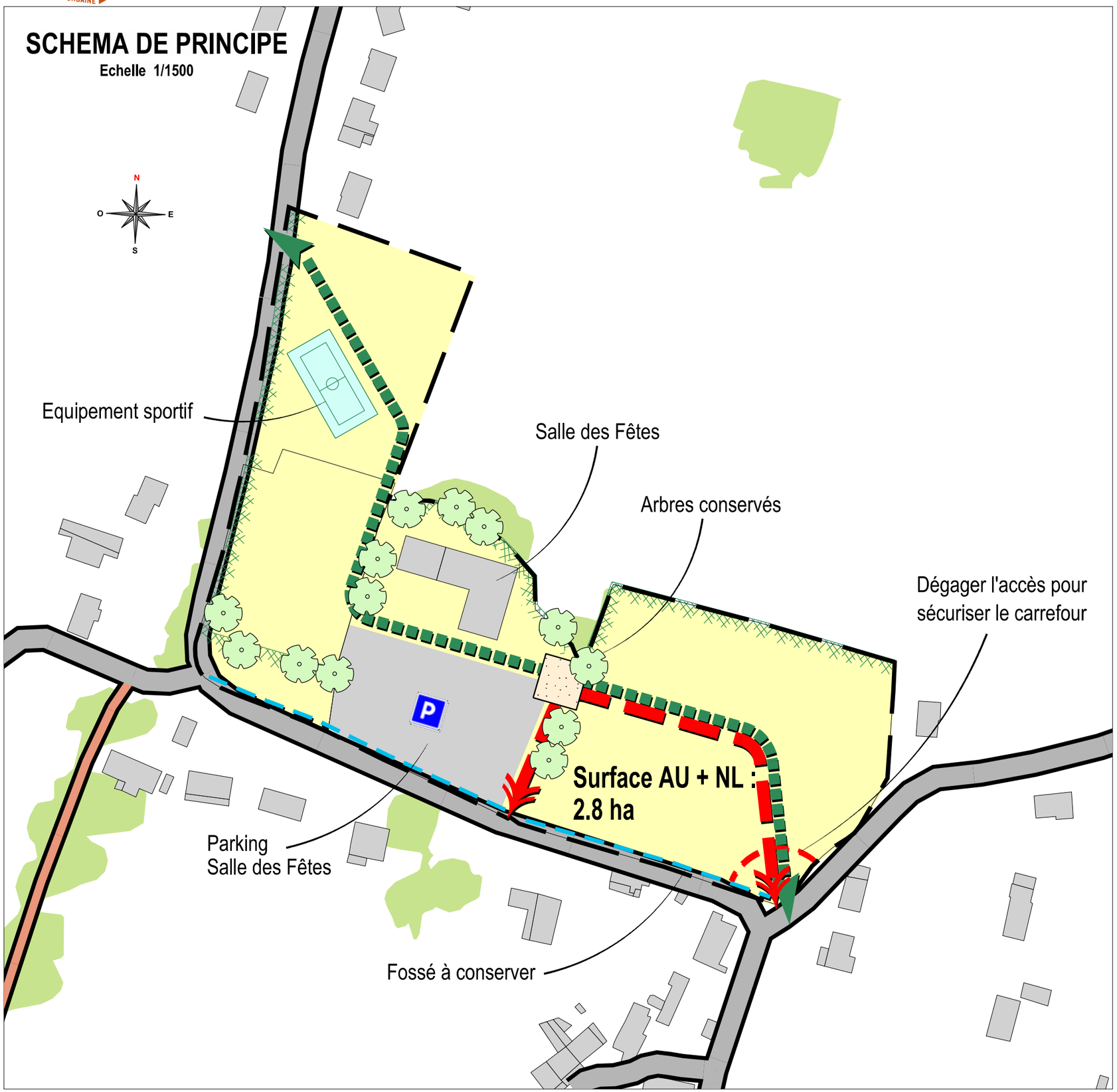


PLUi de la CUCM OAP-71347-01

Zone AU/NL du Bourg Perreuil

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements: 9 / 14 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

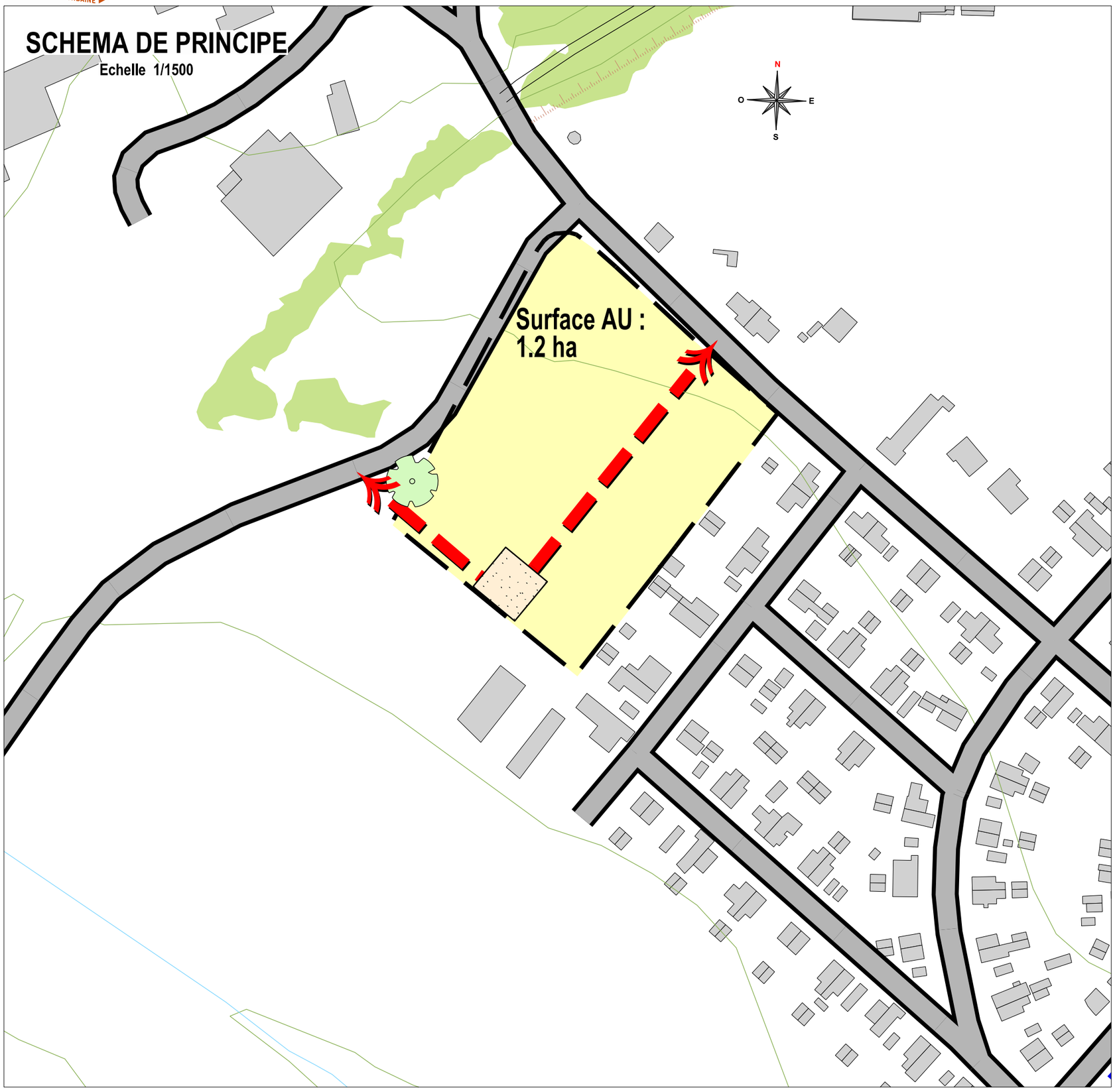


PLUi de la CUCM OAP-71499-01

Zone AU Le Stade Sanvignes

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements: 15 / 22 logements

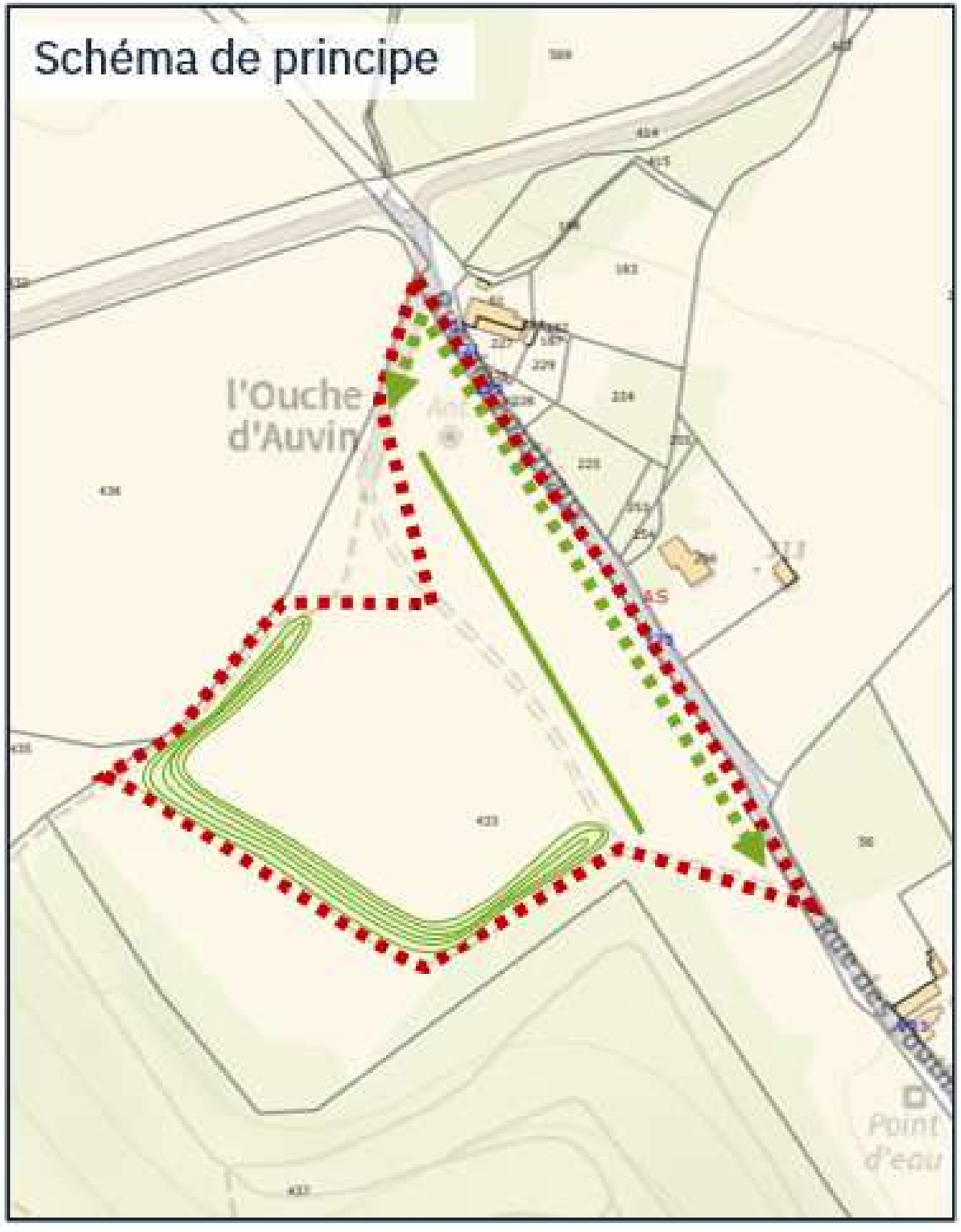
Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE





Légende orientations

Centrale photovoltaïque au sol

Périmètre de la zone

Boisement à préserver pour protection de la faune

Haie bocagère à conserver

Haie bocagère à créer

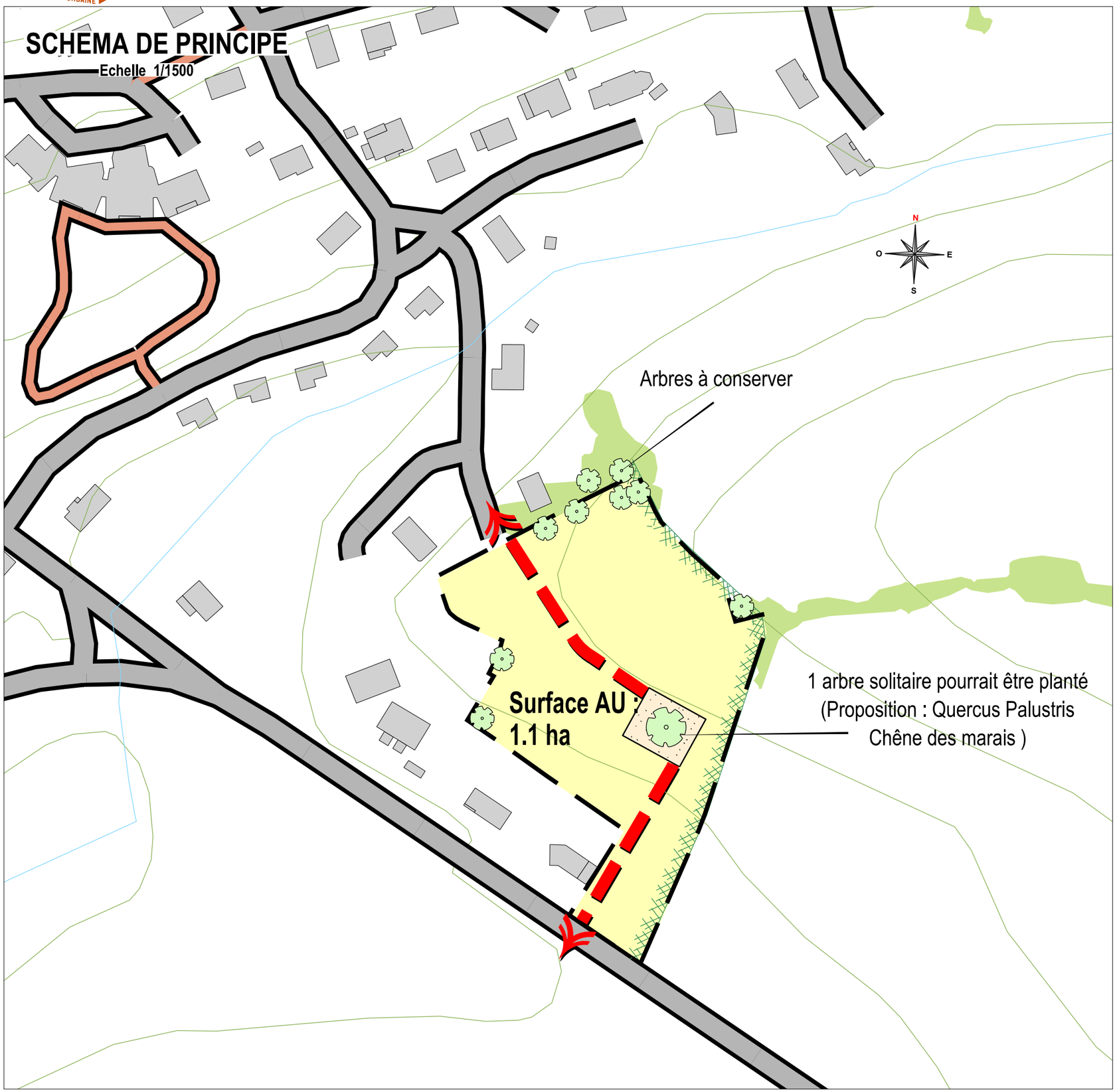


PLUi de la CUCM OAP-71390-01

Zone AU du Bourg Tranche 2 St Bérain sous Sanvignes

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements: 9 / 14 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

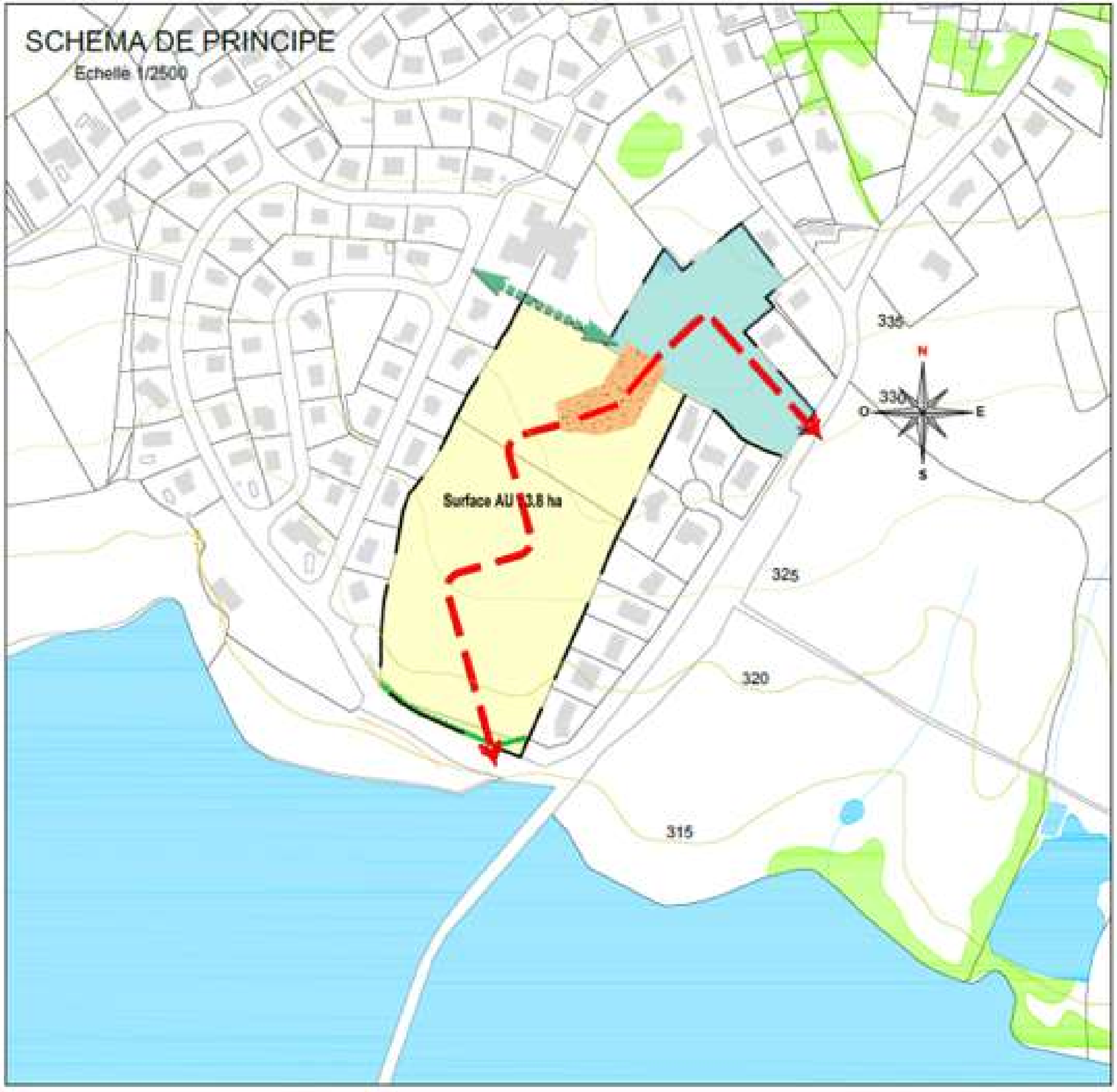
- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE



PLUi de la CUCM OAP-71412_01

Zone AU de Grande Terre Saint-Eusèbe



LEGENDE ORIENTATION

Nombre de logements : 30 / 35 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Secteur pour implantation équipement publics et stationnements
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet: 3 l/ha /seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à cinserver ou à planter
- implantation d'un équipement collectif (projet de salle multi-activités)

PHOTO AERIENNE

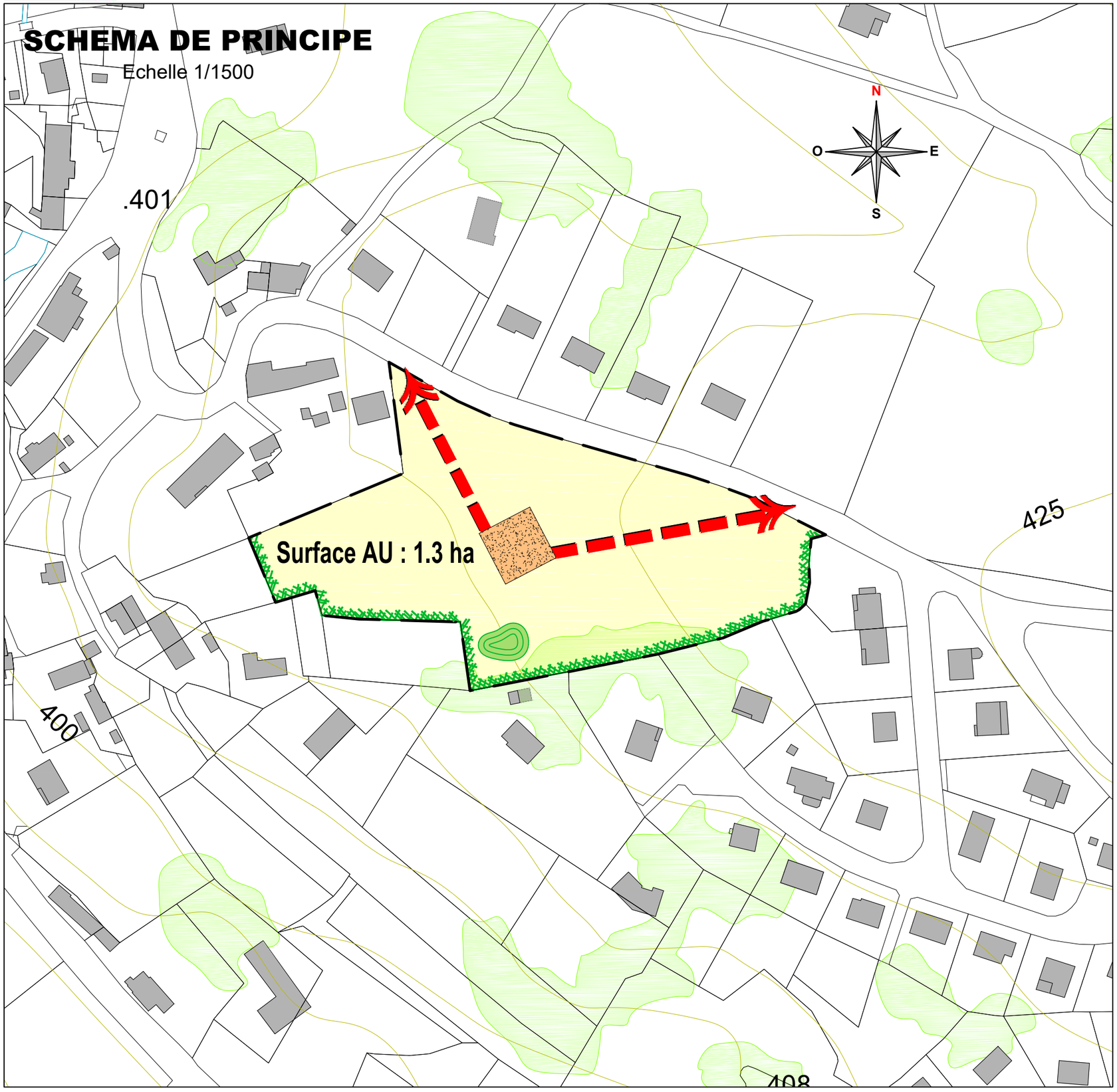


PLUi de la CUCM OAP-71413-01

Zone AU Route de St Firmin Saint Firmin

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

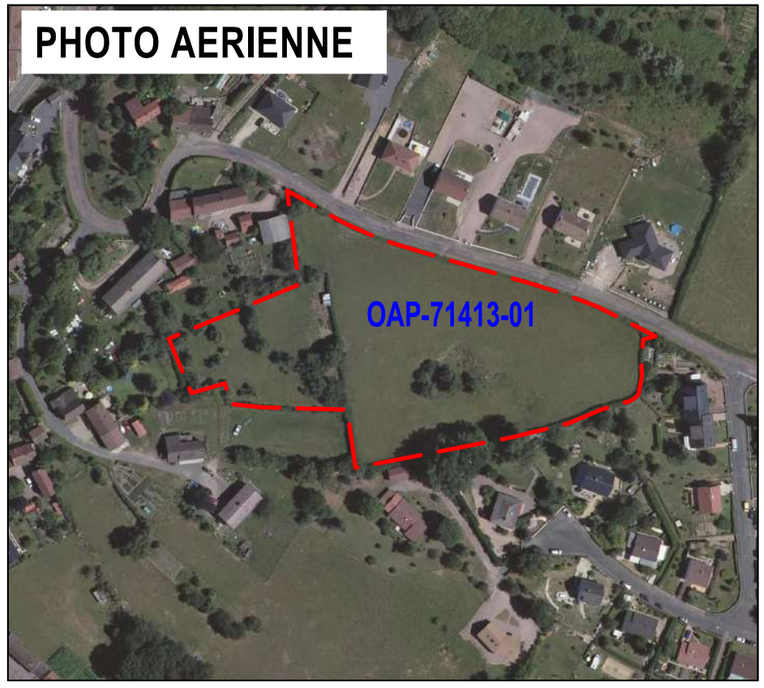
Nombre de logements : 10/13 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet: 3 l/ha /seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à cinserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

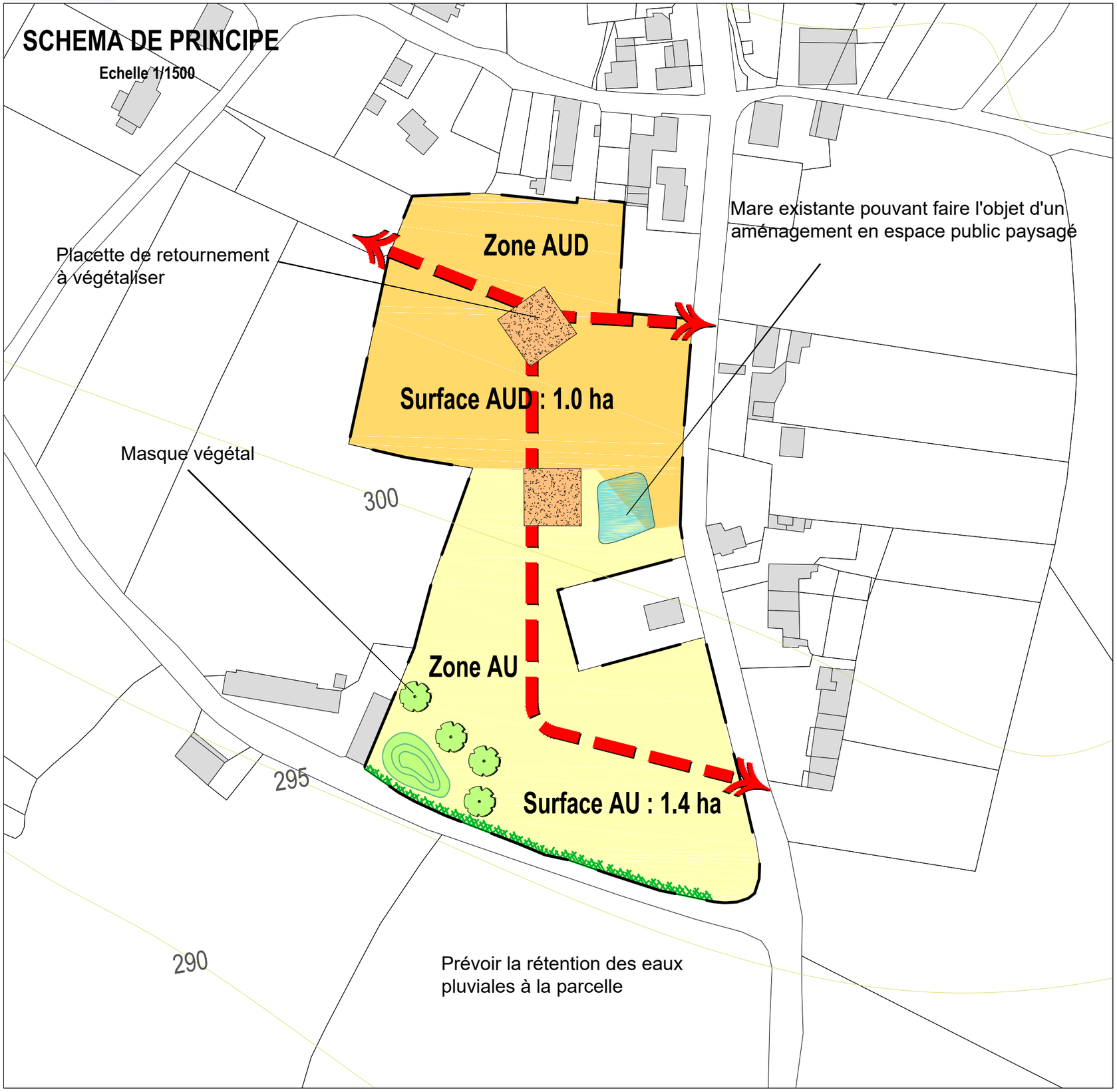
PHOTO AERIENNE



PLUi de la CUCM OAP-71465-01 Zone AU La Chapelle Saint Micaud

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

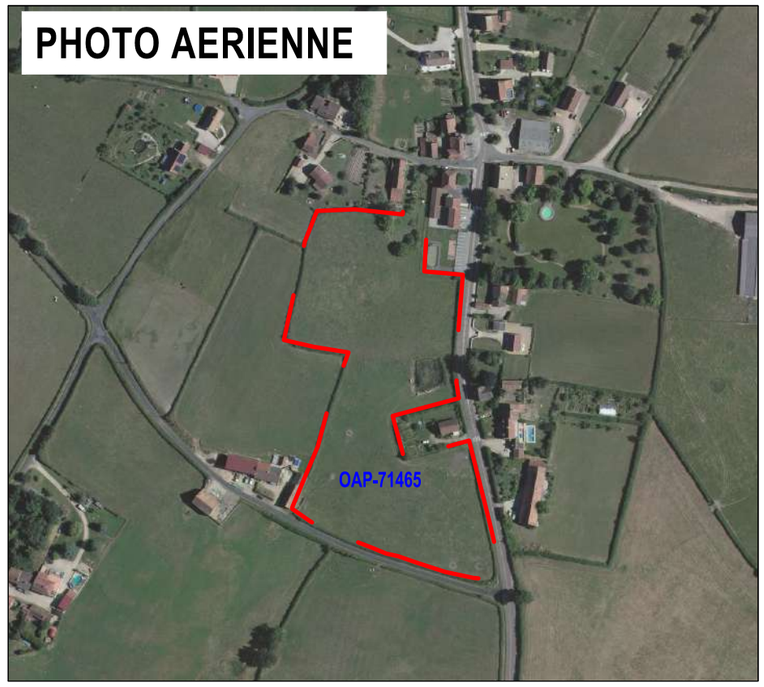
Nombre de logements: 6/8 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustiveà maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet: 3 l /ha /seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à cinserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

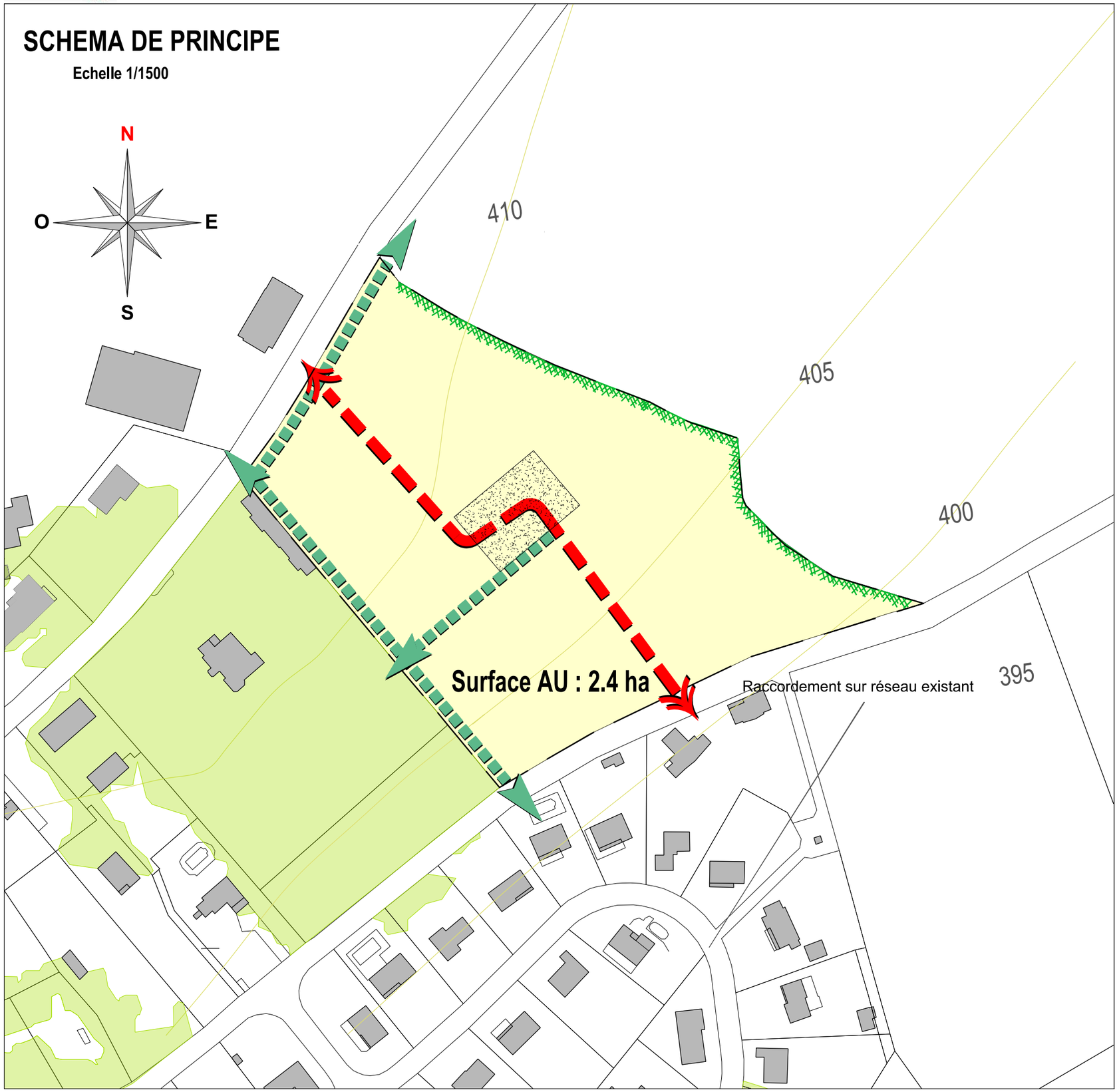
PHOTO AERIENNE



PLUi de la CUCM OAP-71468-01 Zone AU de la Ranche St Pierre de Varennes

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATION

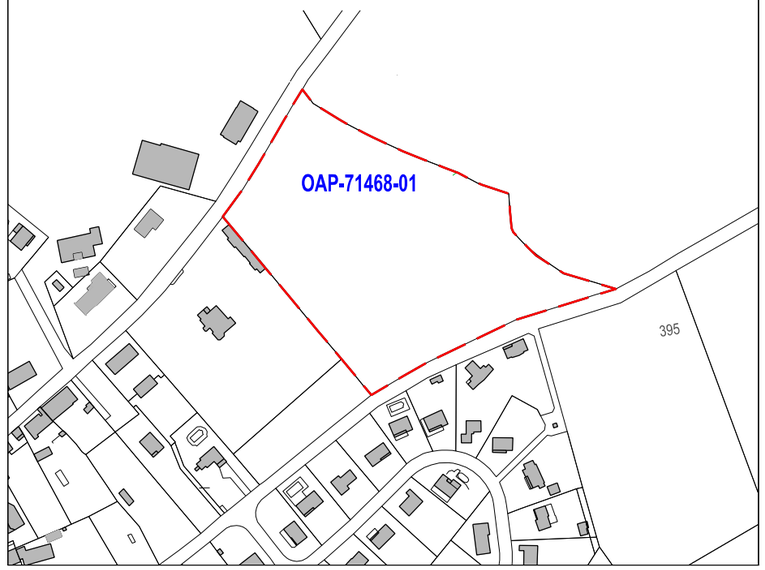
Nombre de logements: 20/29 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustiveà maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet: 3 l /ha /seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à cinserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

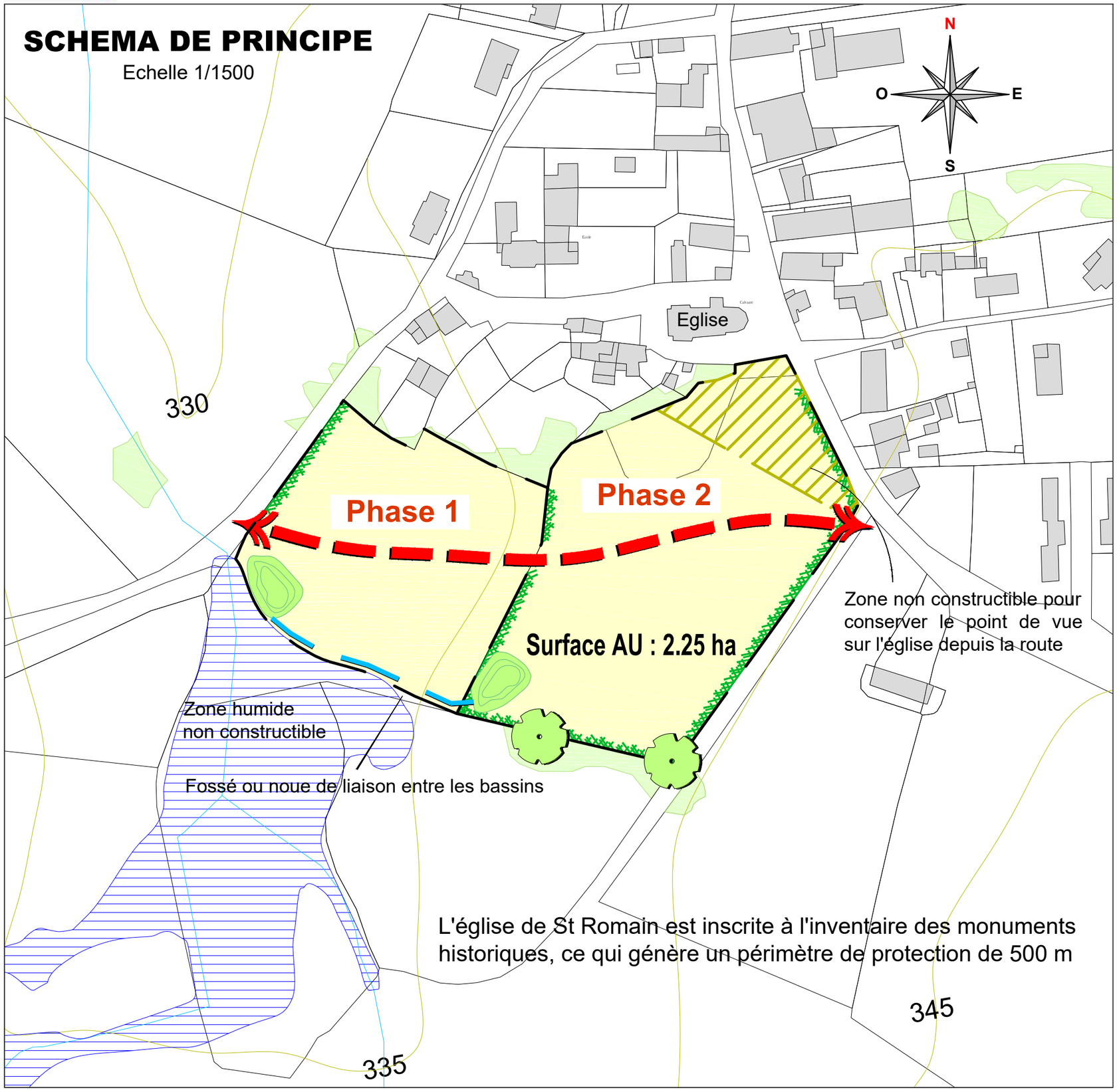


PLUi de la CUCM OAP-71477-01

Zone AU Route du Bourg Saint Romain

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

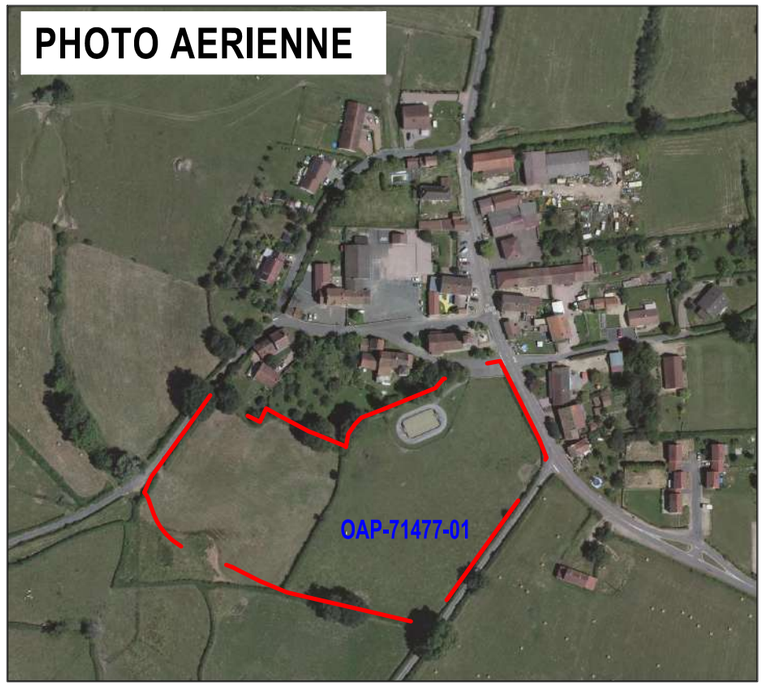
Nombre de logements : 16/20 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet: 3 l/ha /seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à cinserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

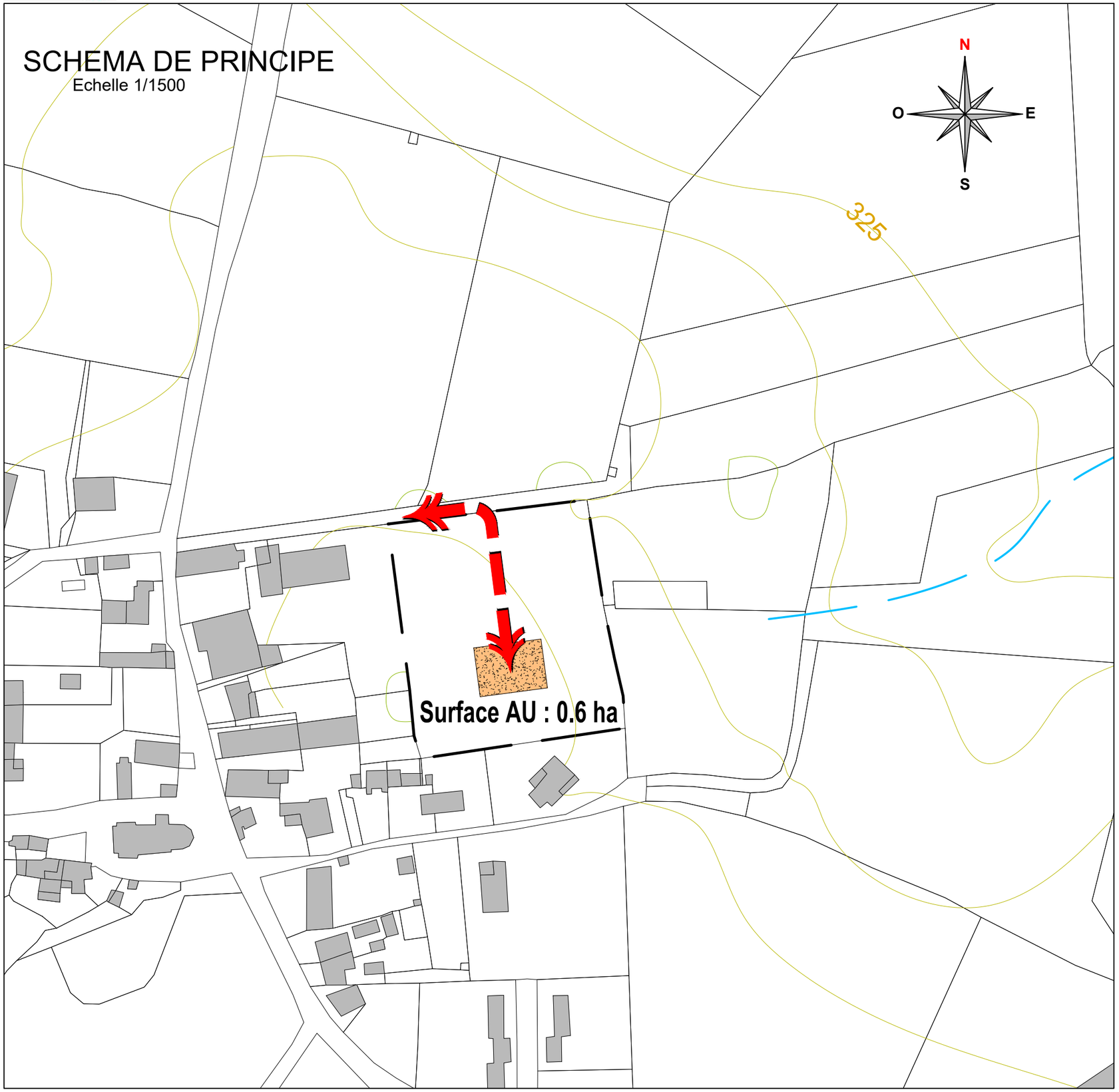


PLUi de la CUCM **OAP-71477-02**

Zone AU Le Bourg Saint Romain

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATION

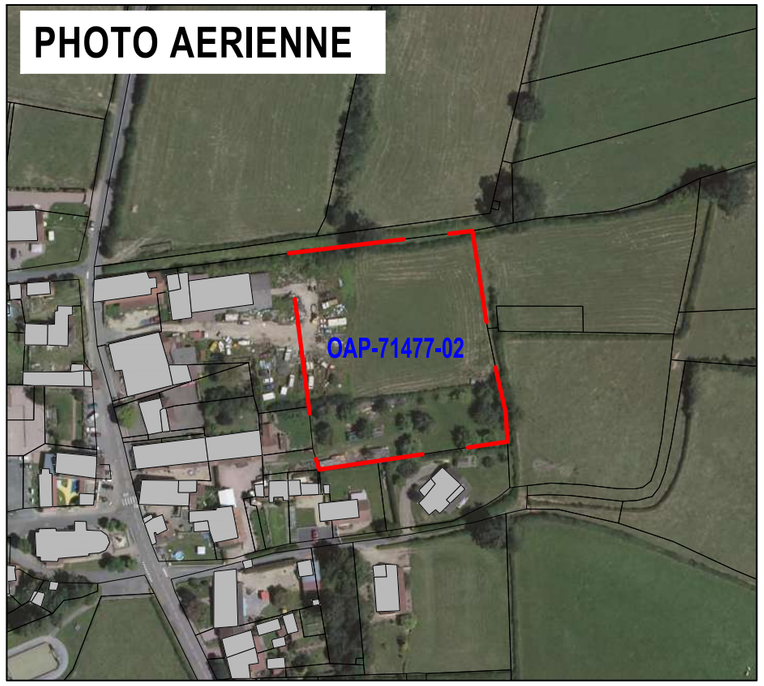
Nombre de logements : 6/10 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet: 3 l/ha /seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à cinserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

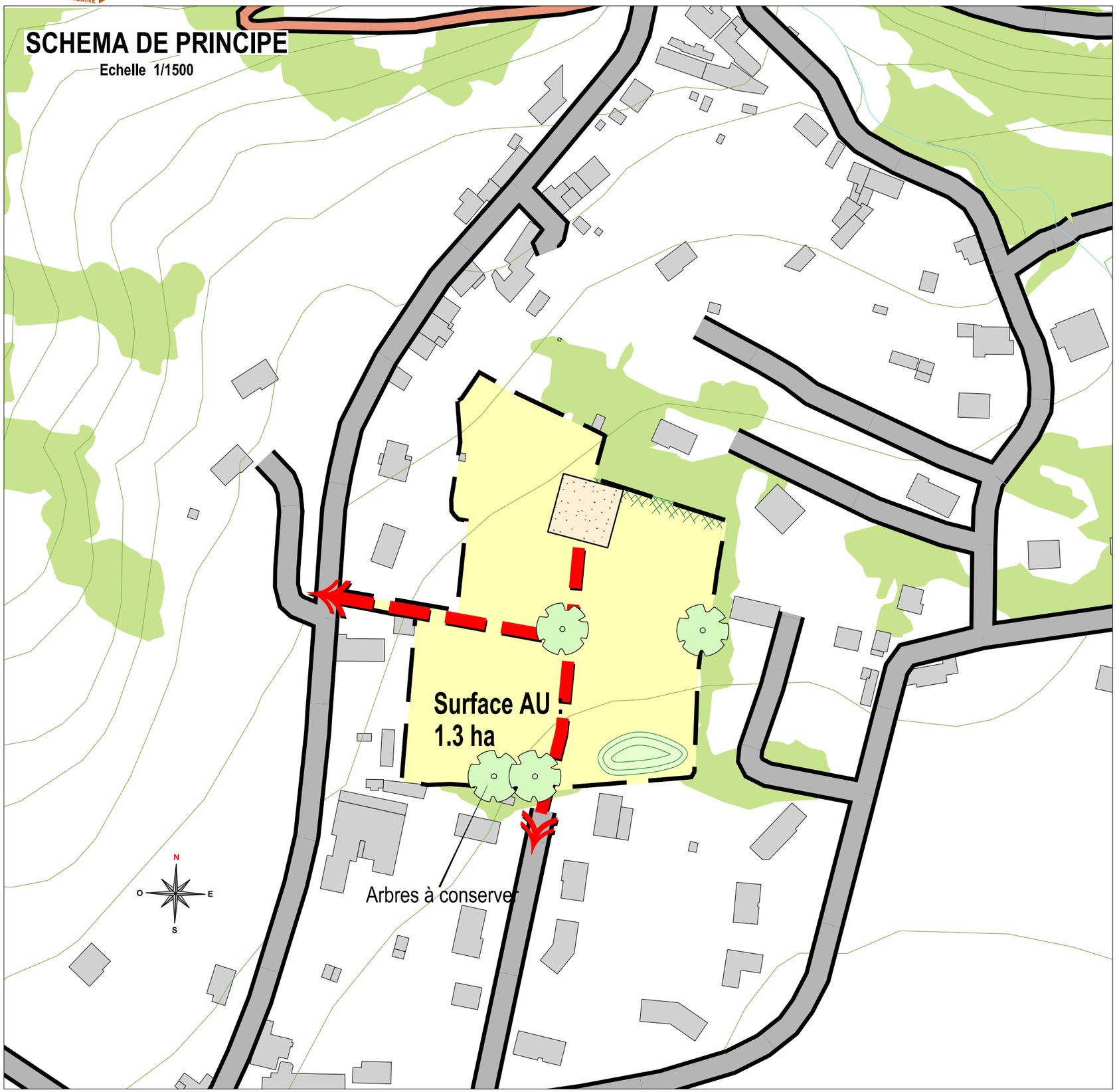


PLUi de la CUCM OAP-71479-01

Zone AU "Gamay " Saint Sernin

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements: 11 / 16 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

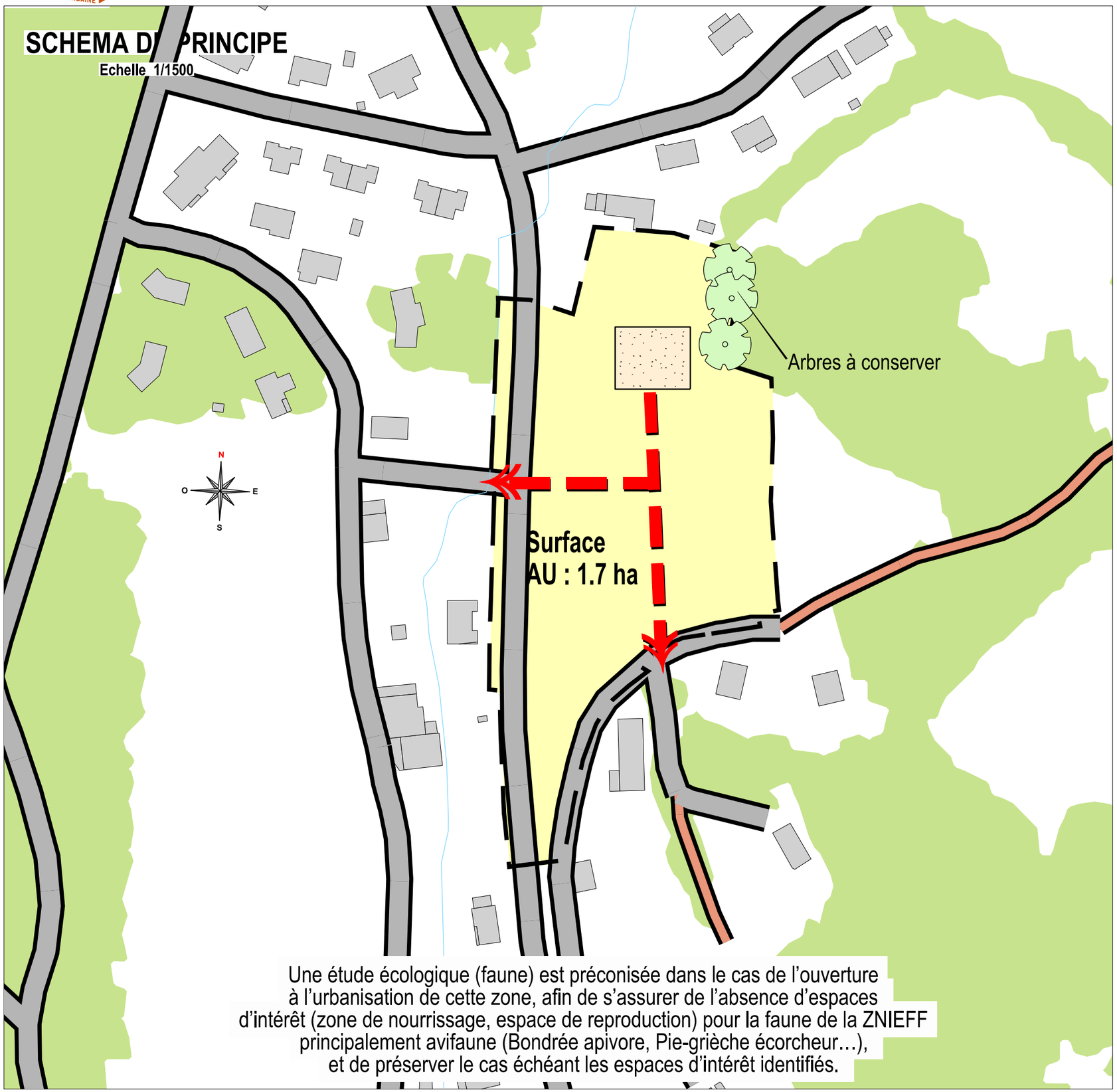


PLUi de la CUCM OAP-71479-02

Zone AU "Stade" Saint Sernin

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



Une étude écologique (faune) est préconisée dans le cas de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, afin de s'assurer de l'absence d'espaces d'intérêt (zone de nourrissage, espace de reproduction) pour la faune de la ZNIEFF principalement avifaune (Bondrée apivore, Pie-grièche écorcheur…), et de préserver le cas échéant les espaces d'intérêt identifiés.

LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements: 14 / 21 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

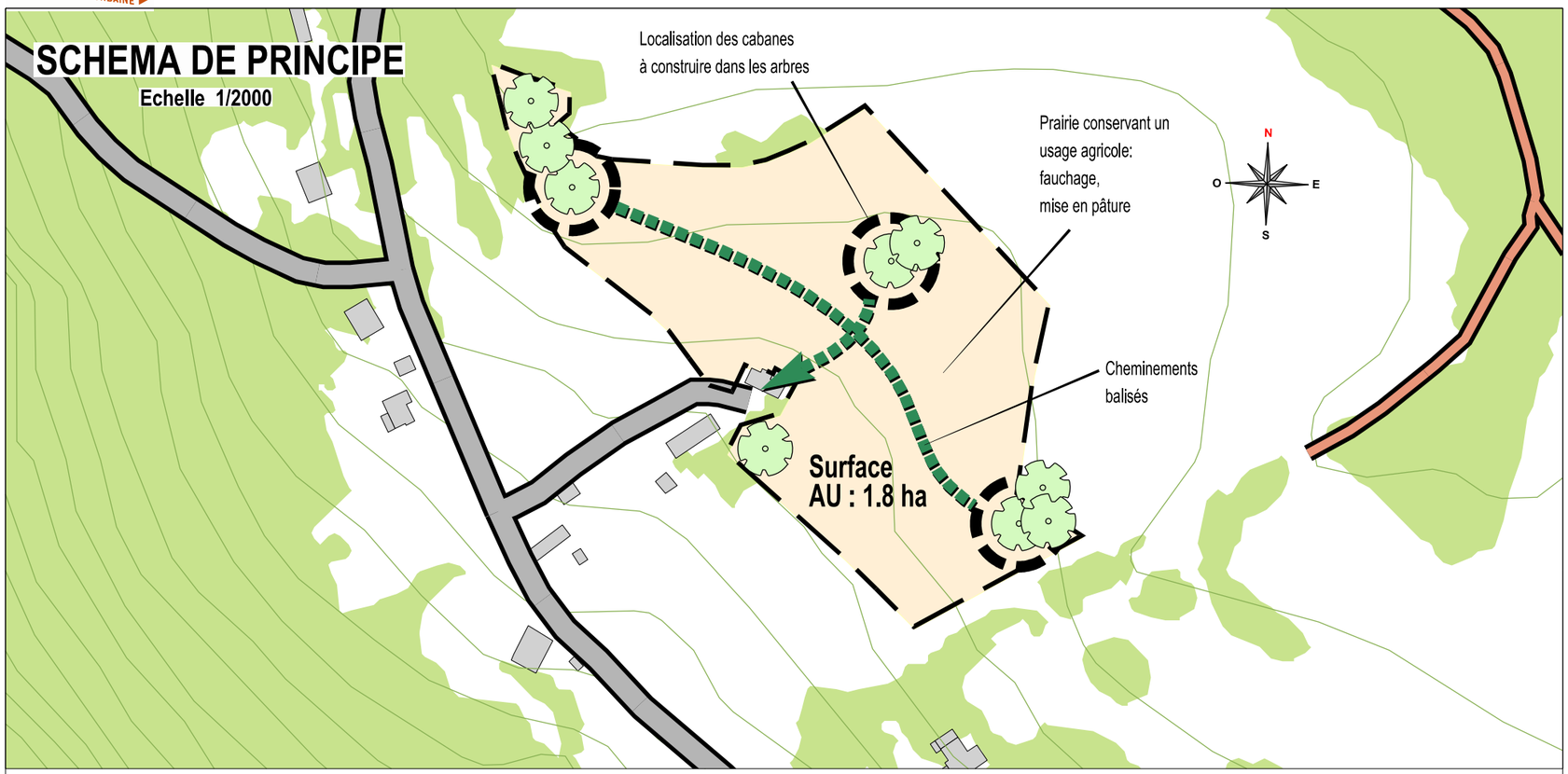


PLUi de la CUCM OAP-71479-03

Zone NL "Les Thomas Louis" Saint Sernin

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/2000



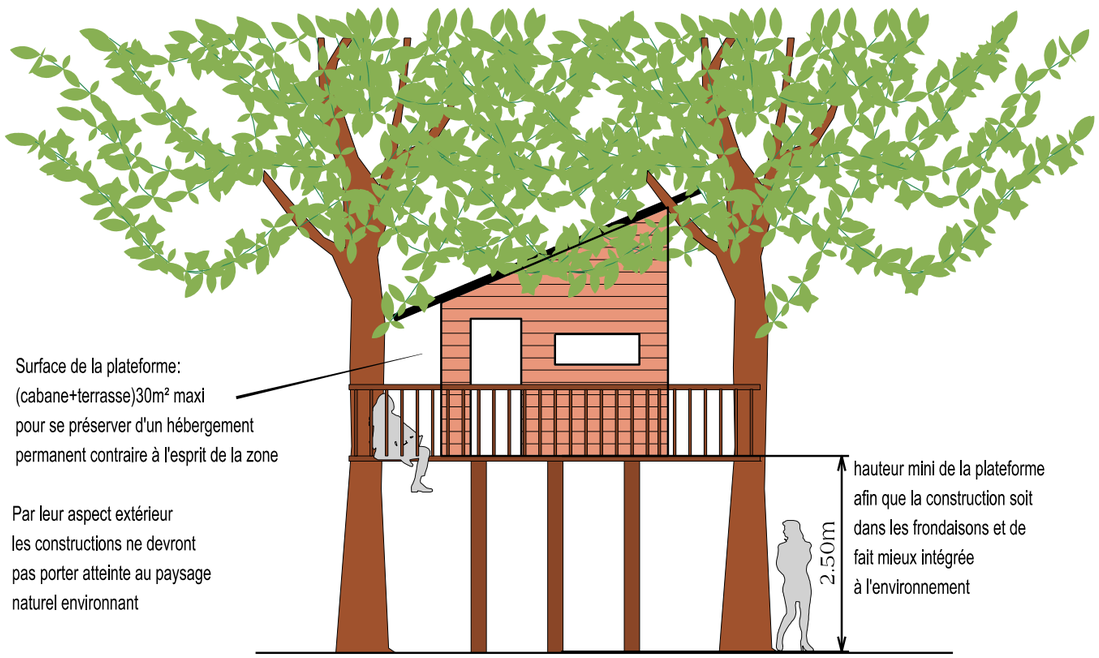
Cabanes dans les arbres des Thomas Louis

Recommandations

Localisation des cabanes
à construire dans les arbres

Eviter le passage
des réseaux en aérien

Prescriptions règlementaires



LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements: sans objet **logements**

Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

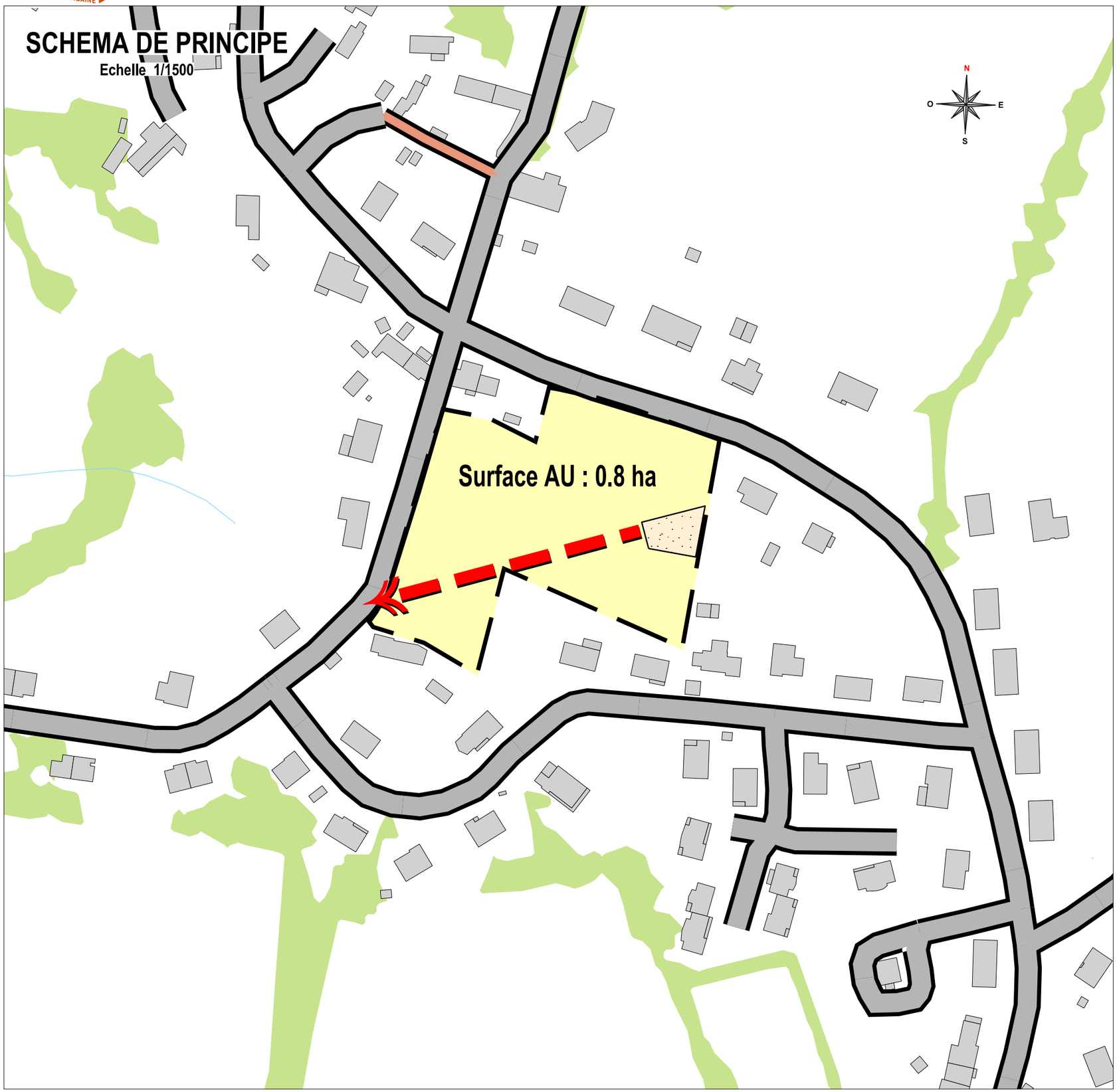


PLUi de la CUCM OAP-71479-04

Zone AU "Champ des Femmes" Saint Sernin

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements: 7 / 10 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE



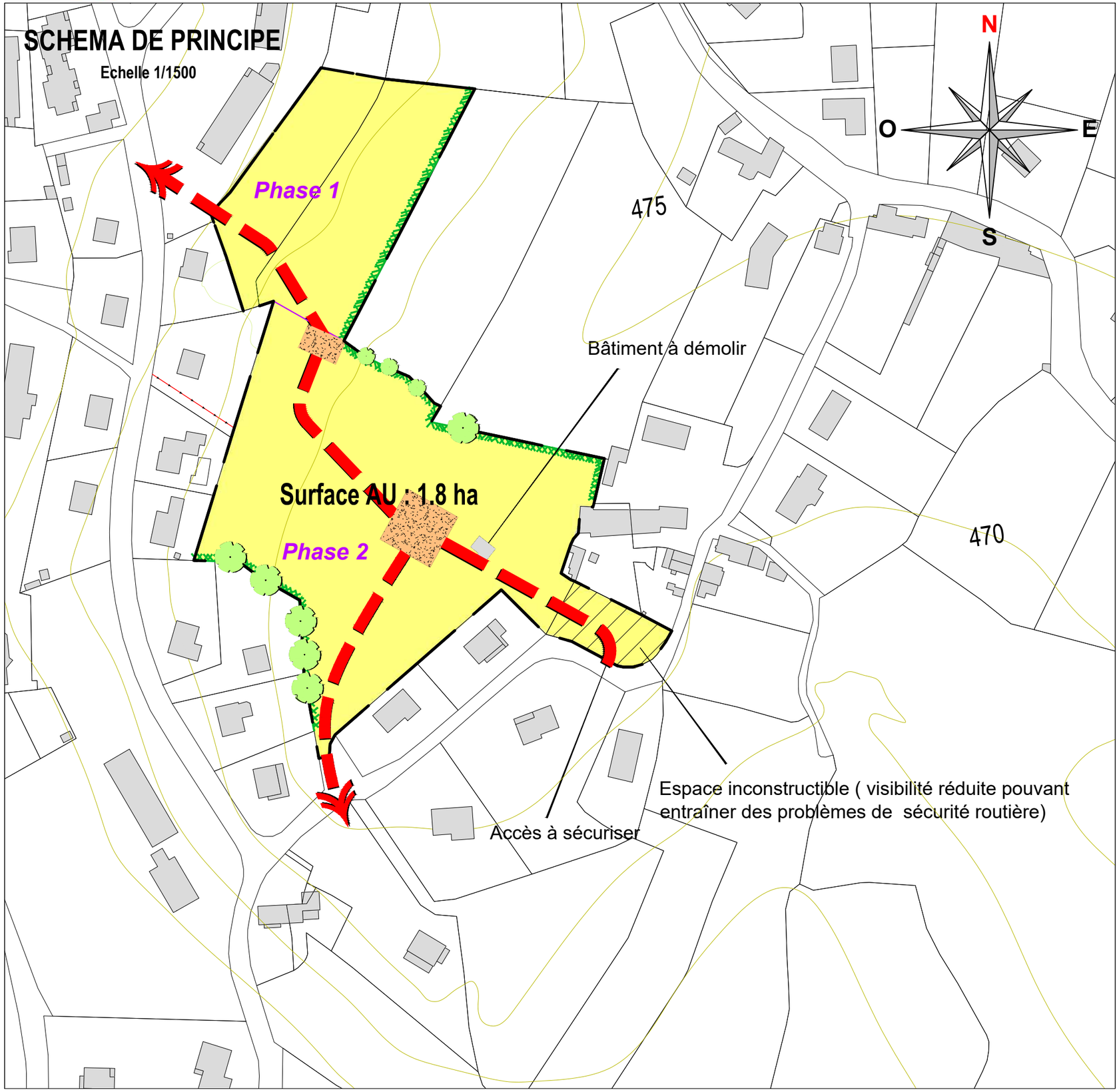
PLUi de la CUCM

OAP-71479-05

Zone AU La Brosse de Ruere Saint Sernin

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

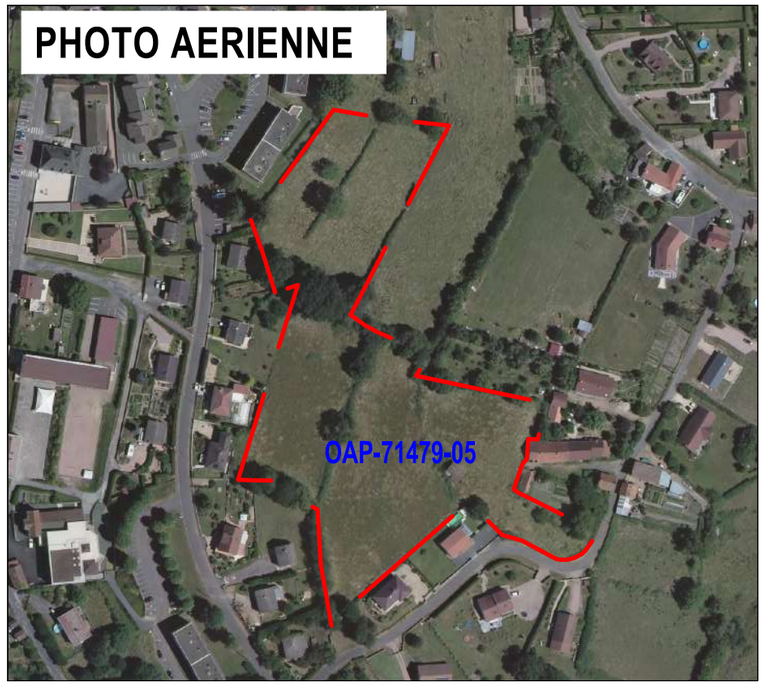
Densité en construction : minimum 20 logements

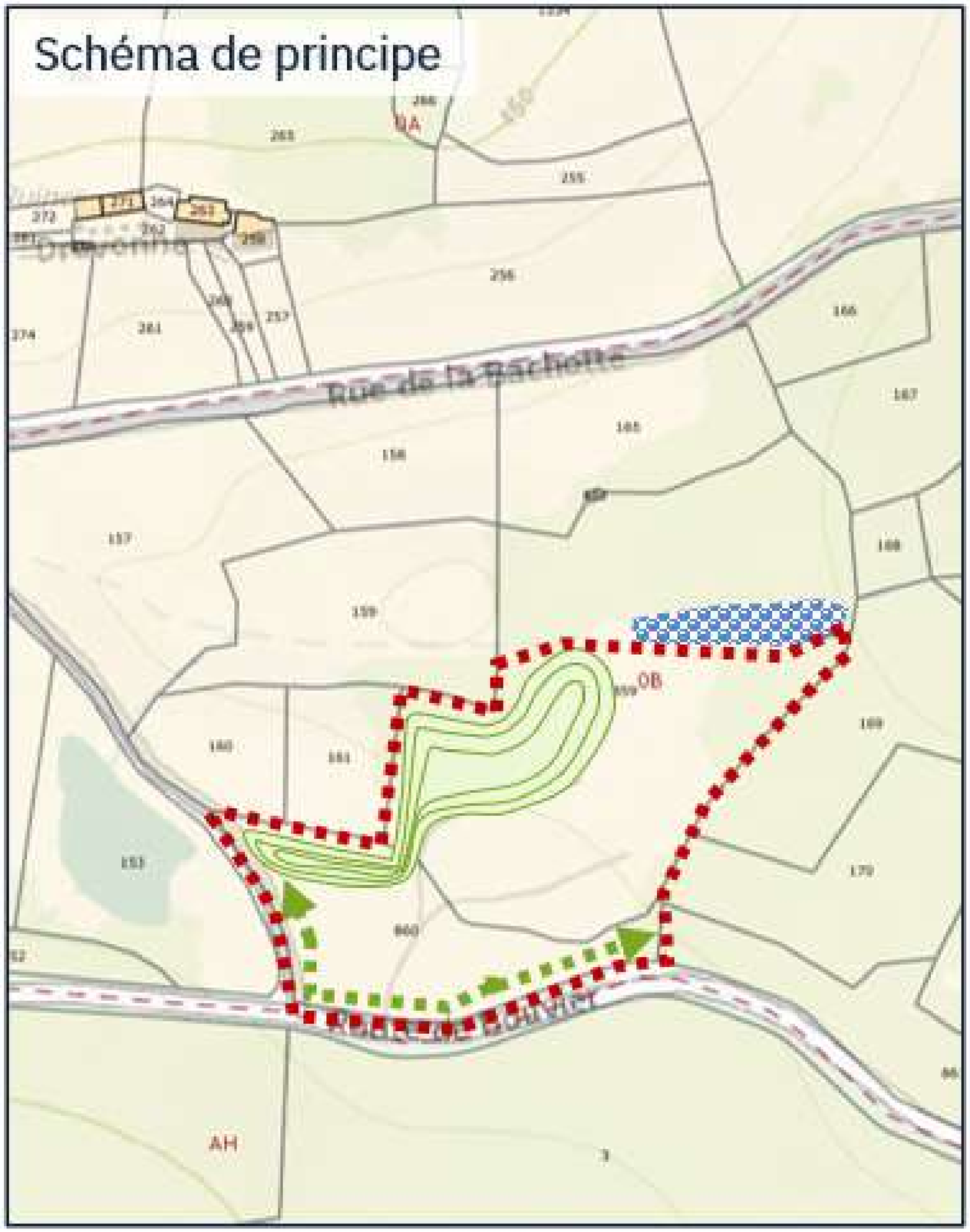
Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustiveà maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet: 3 l /ha /seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à cinserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE





Légende orientations

Centrale photovoltaïque au sol

Périmètre de la zone

Boisement à préserver pour protection de la faune

clôture à doublée avec une haie d'essences vives

Zone humide à protégée



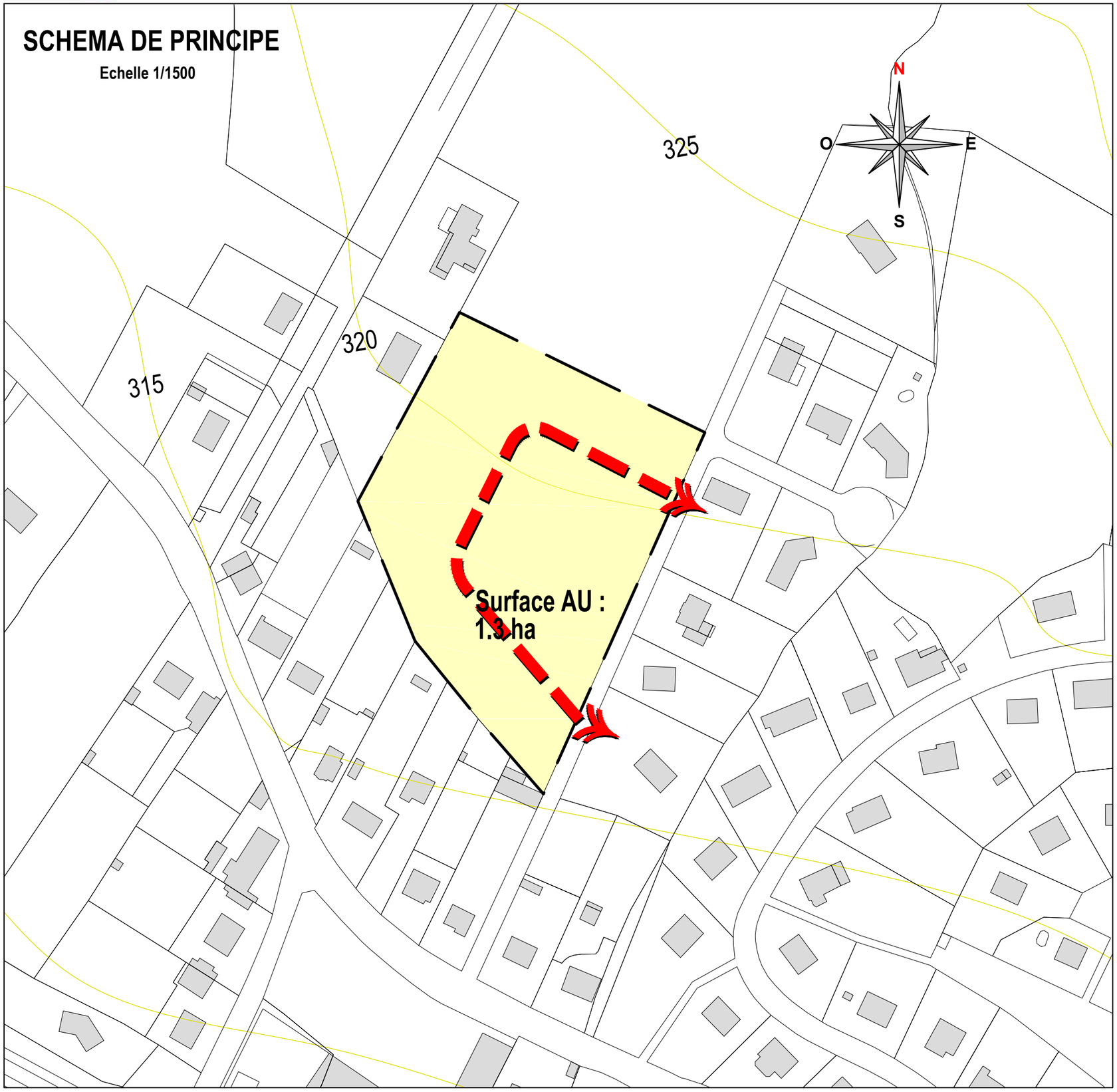
PLUi de la CUCM

OAP-71482-01

Zone AU Les Grands Champs Saint Symphorien

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

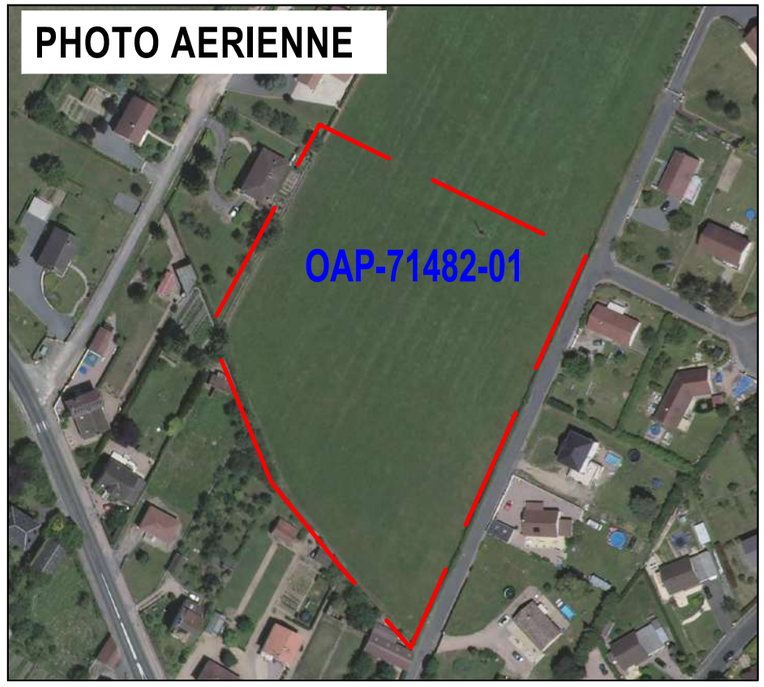
Nombre de logements : 11/15 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustiveà maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet: 3 l/ha /seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à cinserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

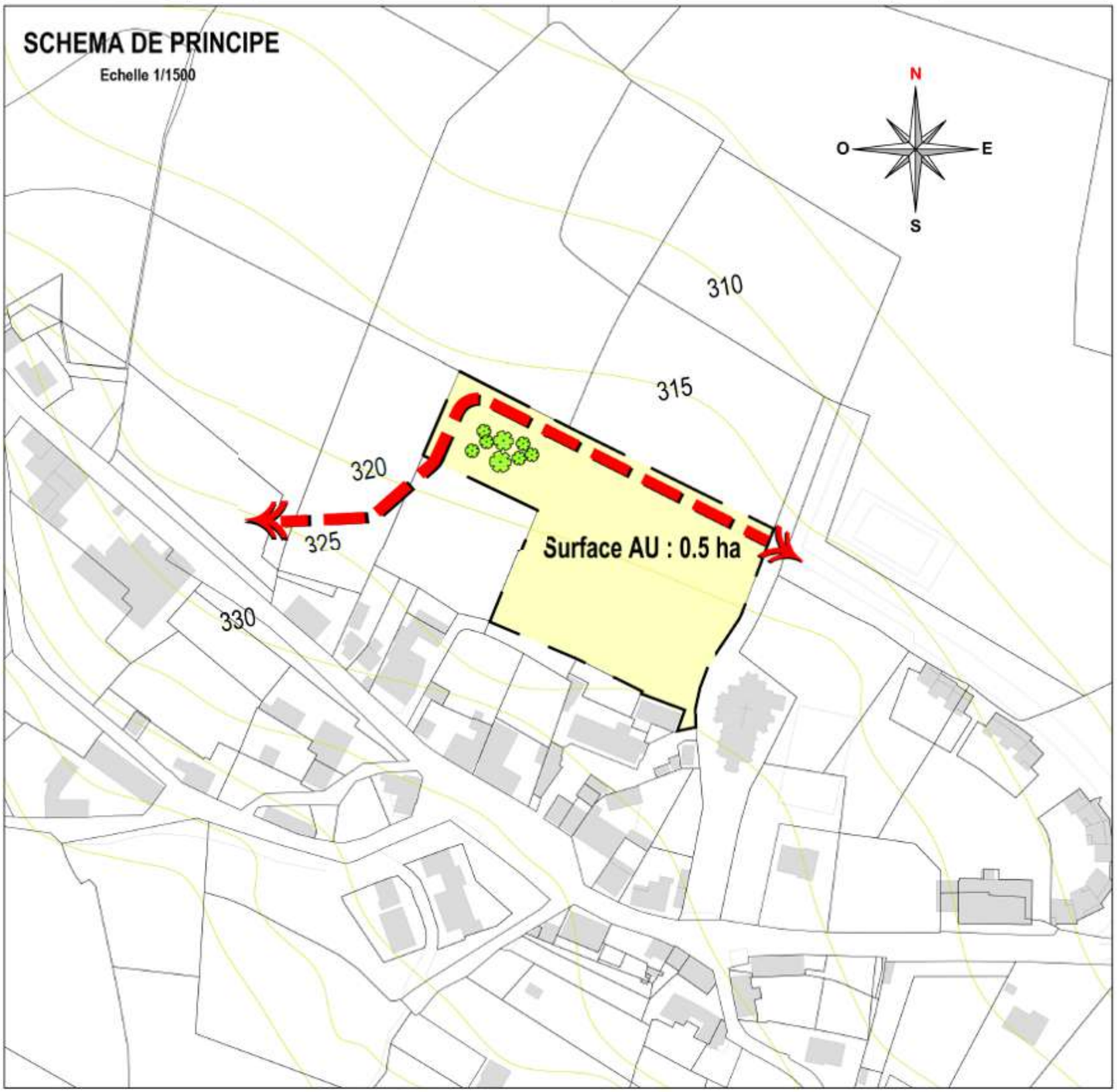
PHOTO AERIENNE



PLUi de la CUCM OAP-71482-03 Zone AU Bourg Saint Symphorien

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1500



LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements : 6/10 logements

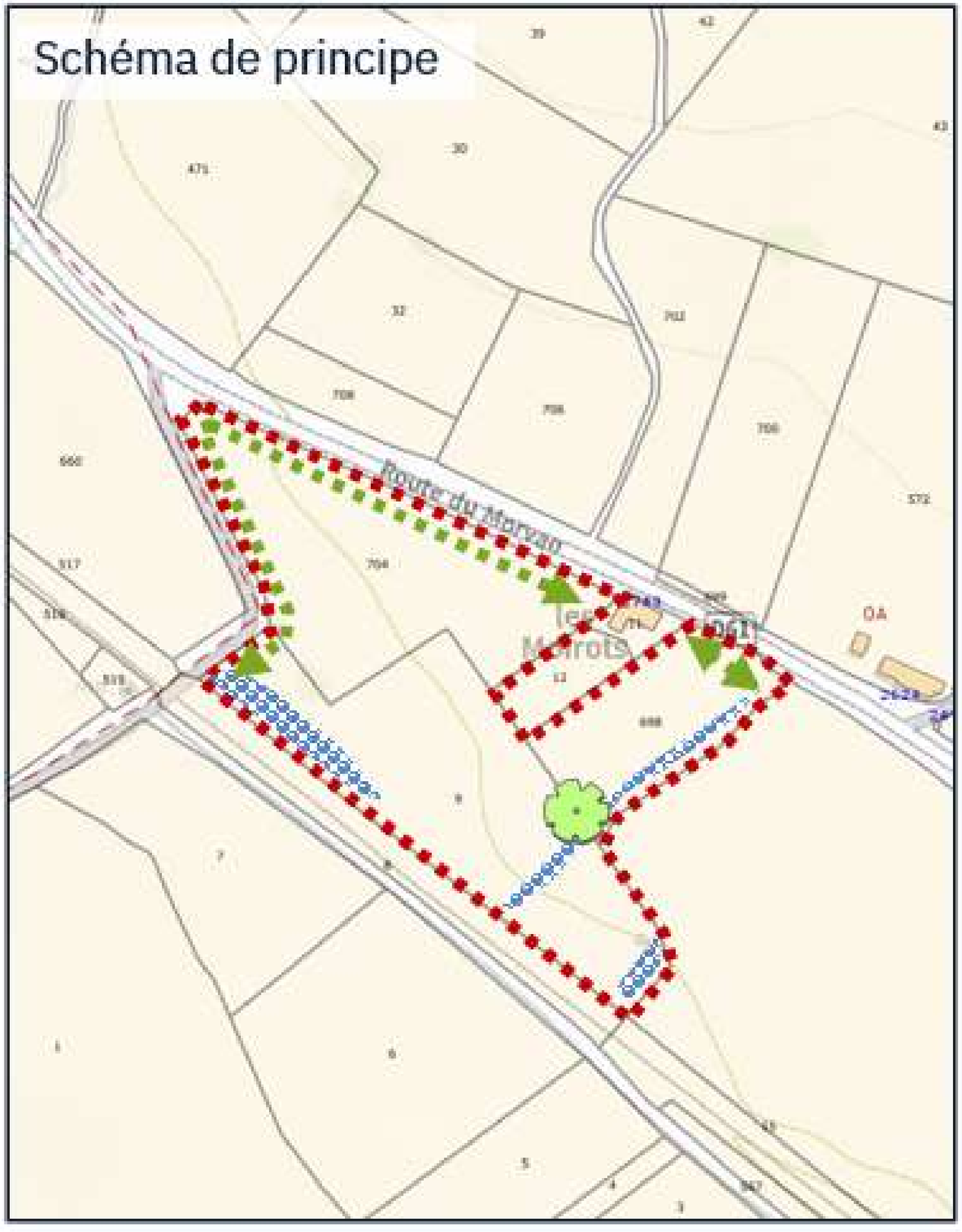
Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustiveà maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet: 3 l /ha /seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à cinserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE





Légende orientations

Centrale photovoltaïque au sol

Périmètre de la zone

Arbre à conserver

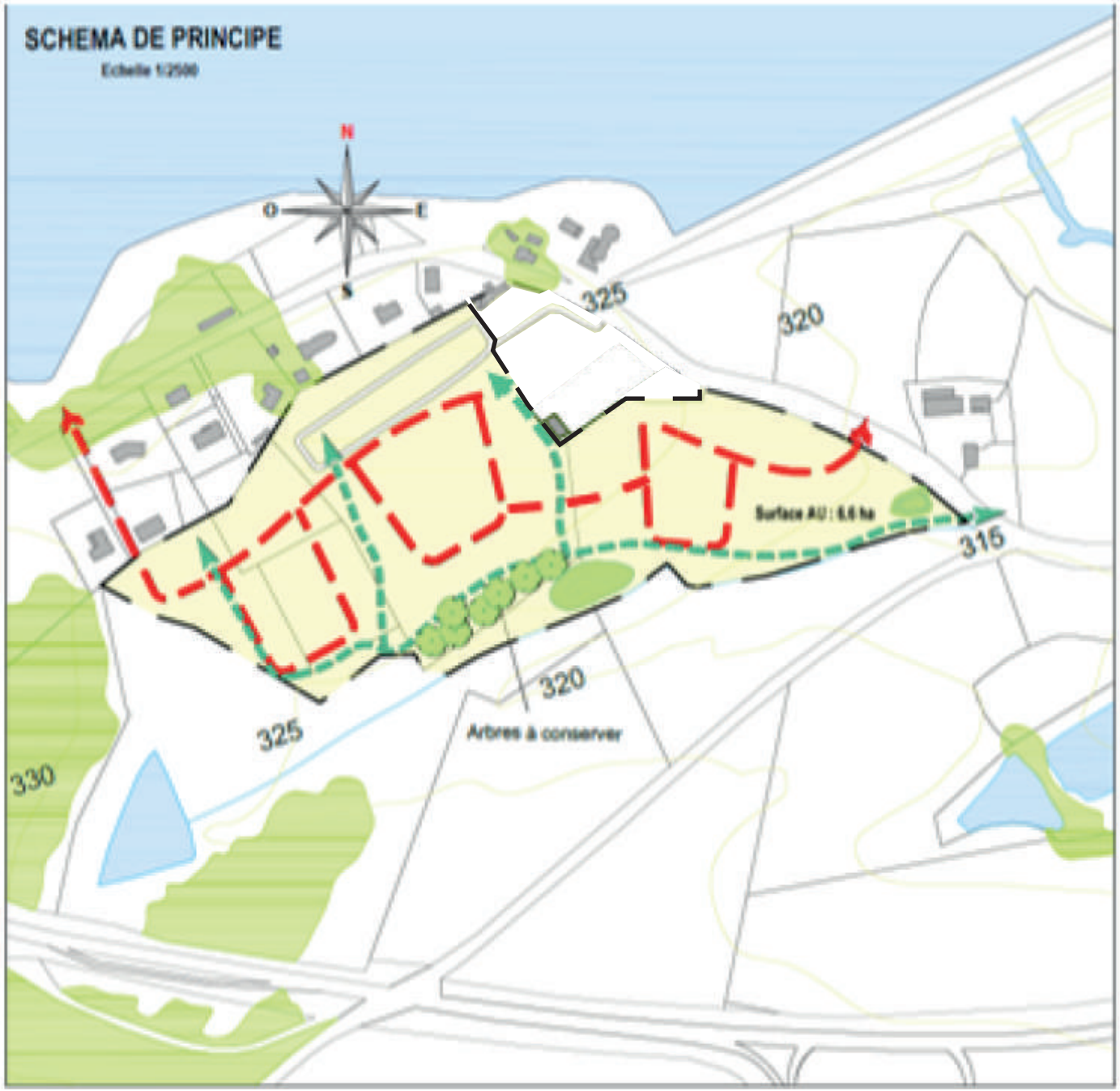
Haie d'essences vives a reconstituer

Zone humide à protéger



PLUi de la CUCM OAP-71540-01

Zone AU La Rotonde Torcy



LEGENDE ORIENTATIONS

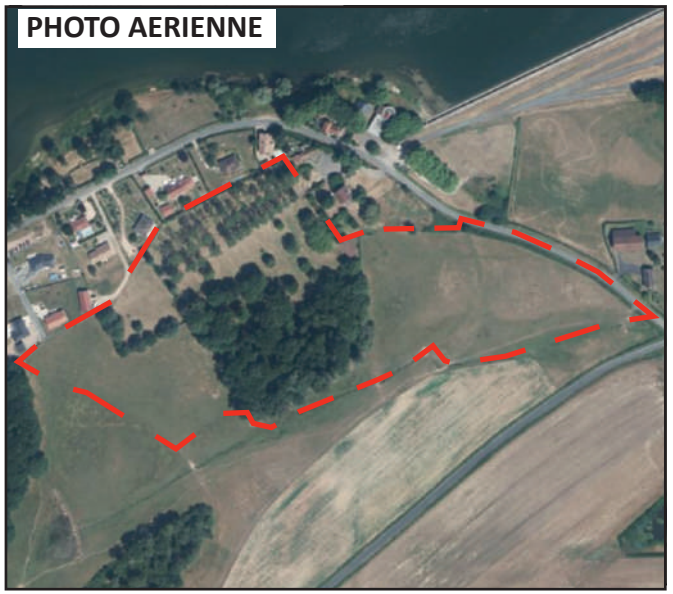
Nombre de logements : 62/75 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet: 3 l/ha /seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à cinserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

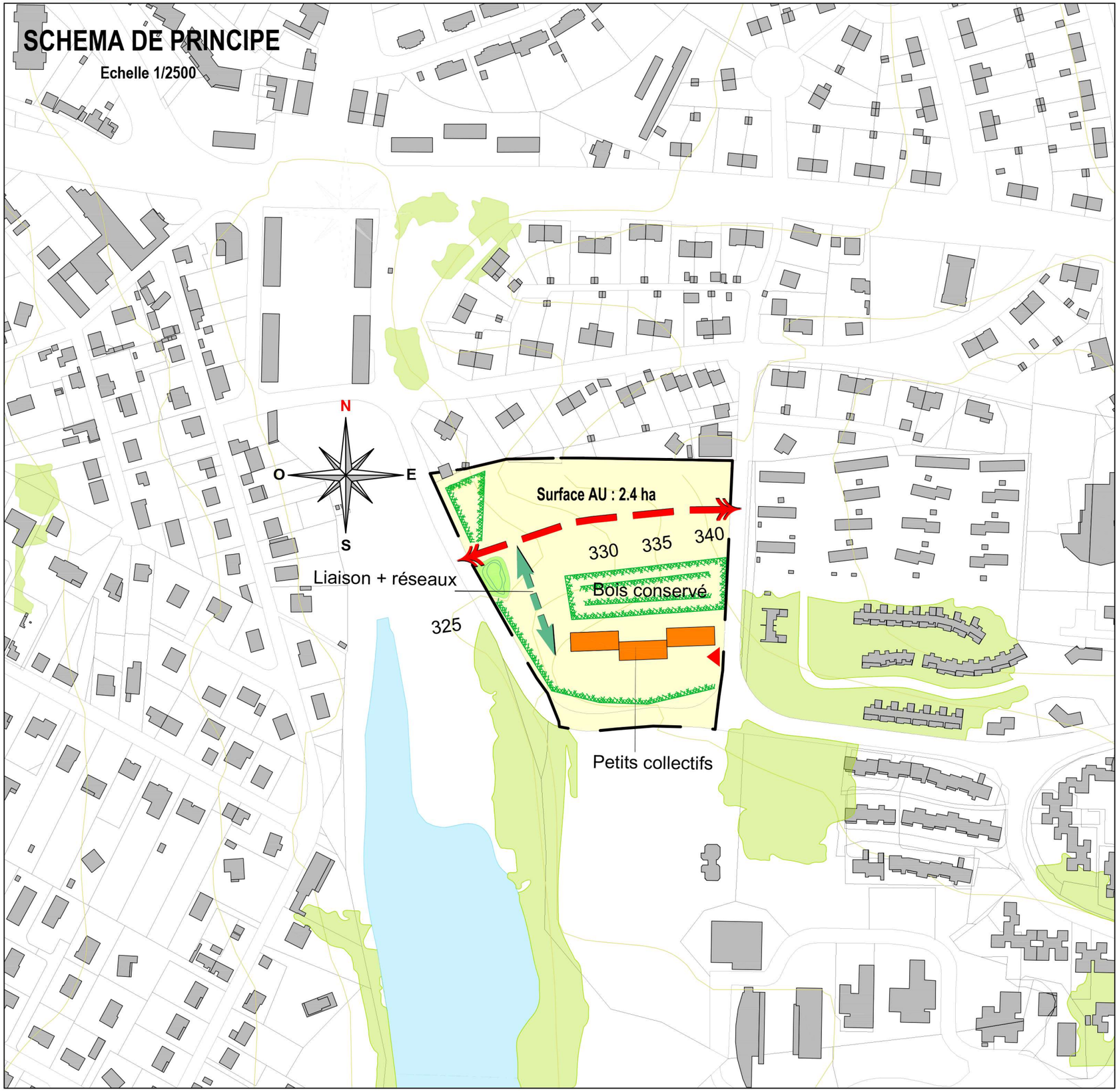


CREUSOT MONTCEAU COMMUNAUTÉ URBAINE

PLUi de la CUCM OAP-71540-02 Zone AU Champ Batard Torcy

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/2500



LEGENDE ORIENTATIONS

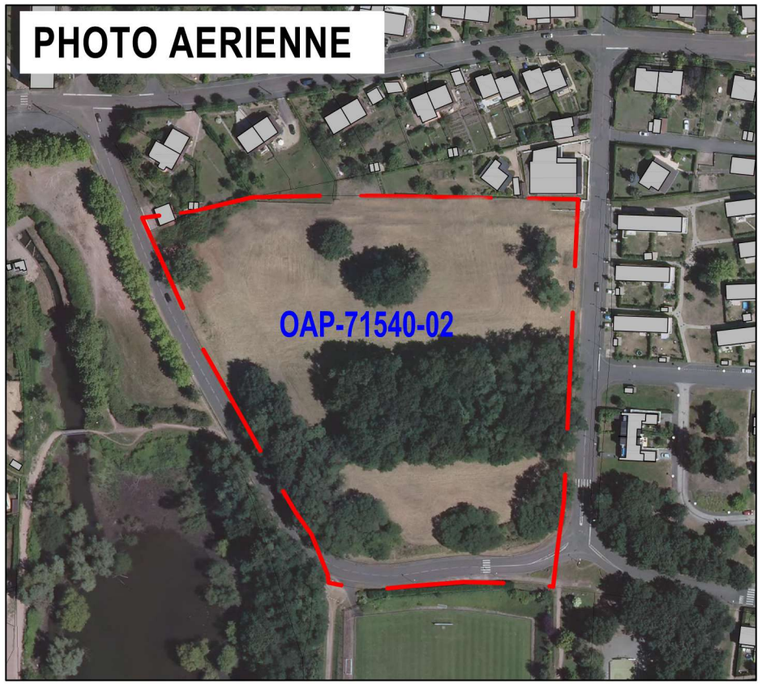
Densité en construction : 27/33 logements

Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustiveà maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet: 3 l /ha /seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

PHOTO AERIENNE

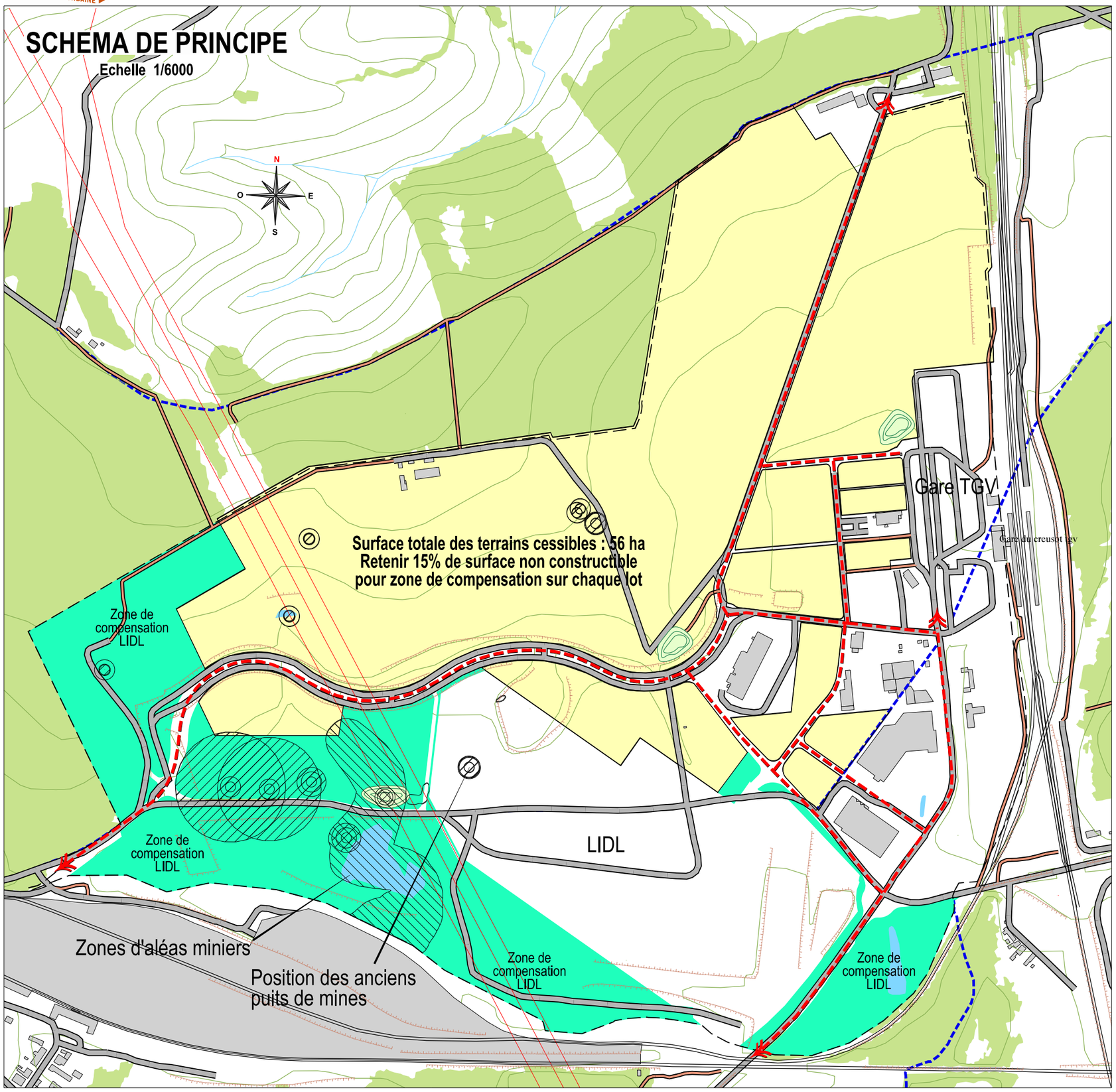


PLUi de la CUCM OAP-71540-03

Zone UX/UXh Coriolis Torcy

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/6000



LEGENDE ORIENTATIONS

Nombre de logements: sans objet **logements**

Le permis d'aménager doit être compatible avec le scéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustive à maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet : 3 l / ha / seconde
- Principe de traversée de la zone rédidentielle cohérent avec le réseau d'assainissement
- Principe de Liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

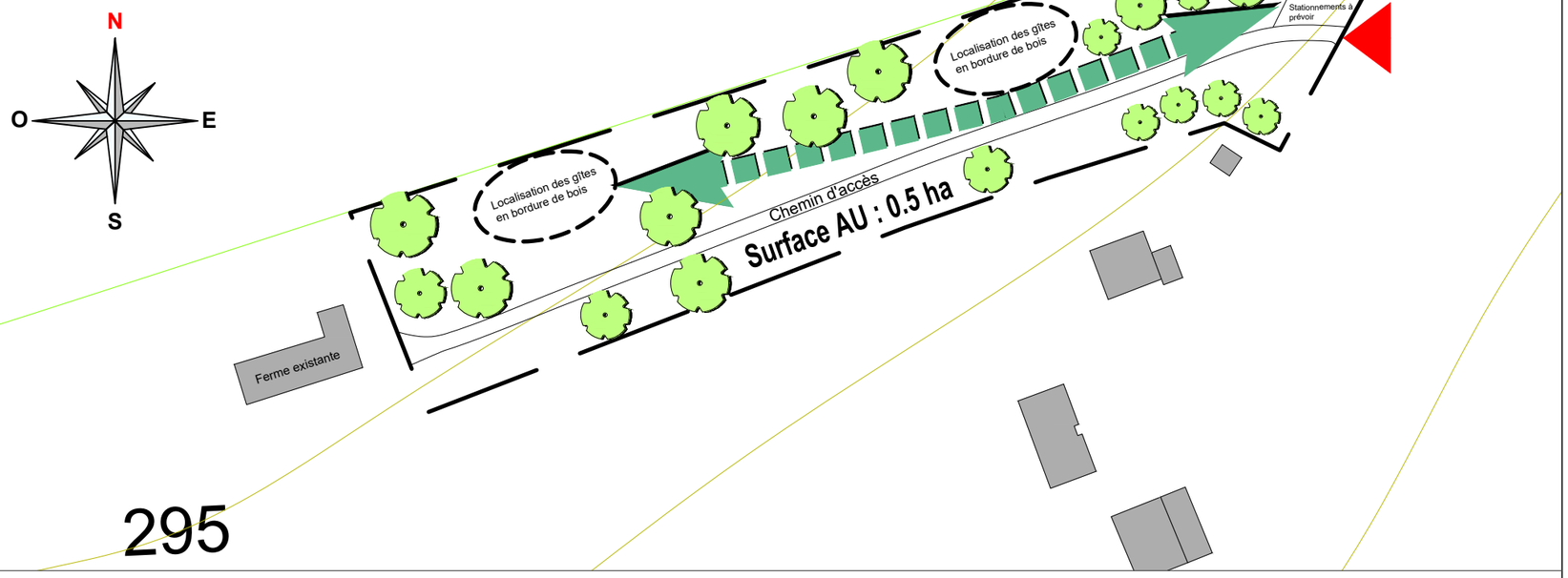
PHOTO AERIENNE



PLUi de la CUCM OAP-71187_03 Zone NLh Le Grand Monetois Ecuisses

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/1000



LEGENDE ORIENTATIONS

Densité en construction : nombre de gîtes 4 maximum

Le permis d'aménager doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP.

Pour la qualité d'aménagement de ces zones AU, se référer à l'OAP cadre (rapport de compatibilité) et à la charte qualité urbaine des lotissements annexée aux OAP.

- Frange boisée ou arbustiveà maintenir ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales possible au point bas de la zone aménagée, ou autre système de rétention. Rejet: 3 l /ha /seconde
- Principe de traversée de la zone résidentielle cohérente avec le réseau d'assainissement
- Principe de liaisons douces (piétons cycles)
- Principe de placette - Aire de retournement
- Principe d'accès aux parcelles
- Arbres à conserver ou à planter
- Fossé conservé ou à créer

Prescriptions règlementaires

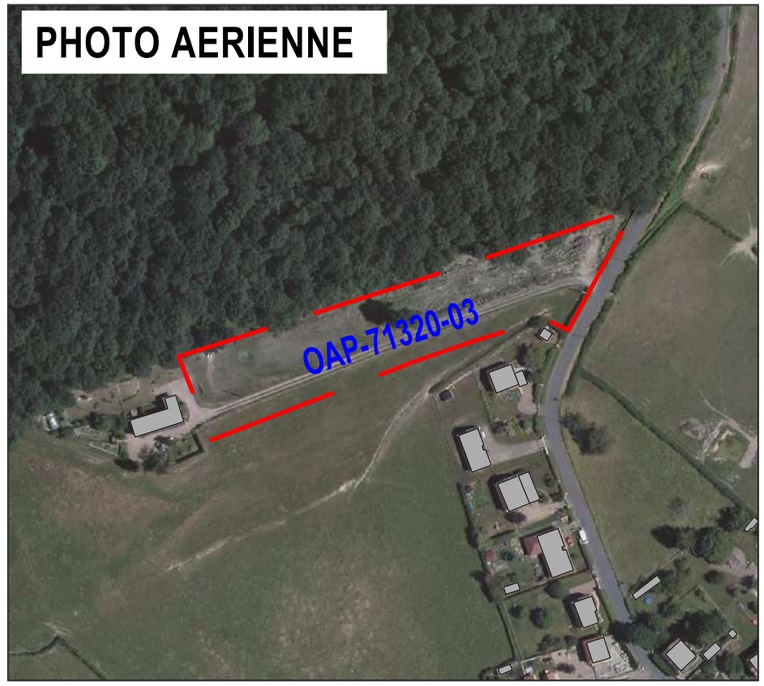


En zone NLh les toitures seront à un seul pan et orientées de manière à s'intégrer aux boisements alentours. La couvertures sera en tuiles brunes ou avec des matériaux équivalents permettant une bonne insertion paysagère

En zone NLh les hébergements ne comporteront qu'un seul niveau et auront une hauteur maximal de 5m

En zone NLh, les façades seront traitées avec un bardage bois non lasuré ou avec des matériaux équivalent permettant une intégration avec l'environnement boisé

PHOTO AERIENNE



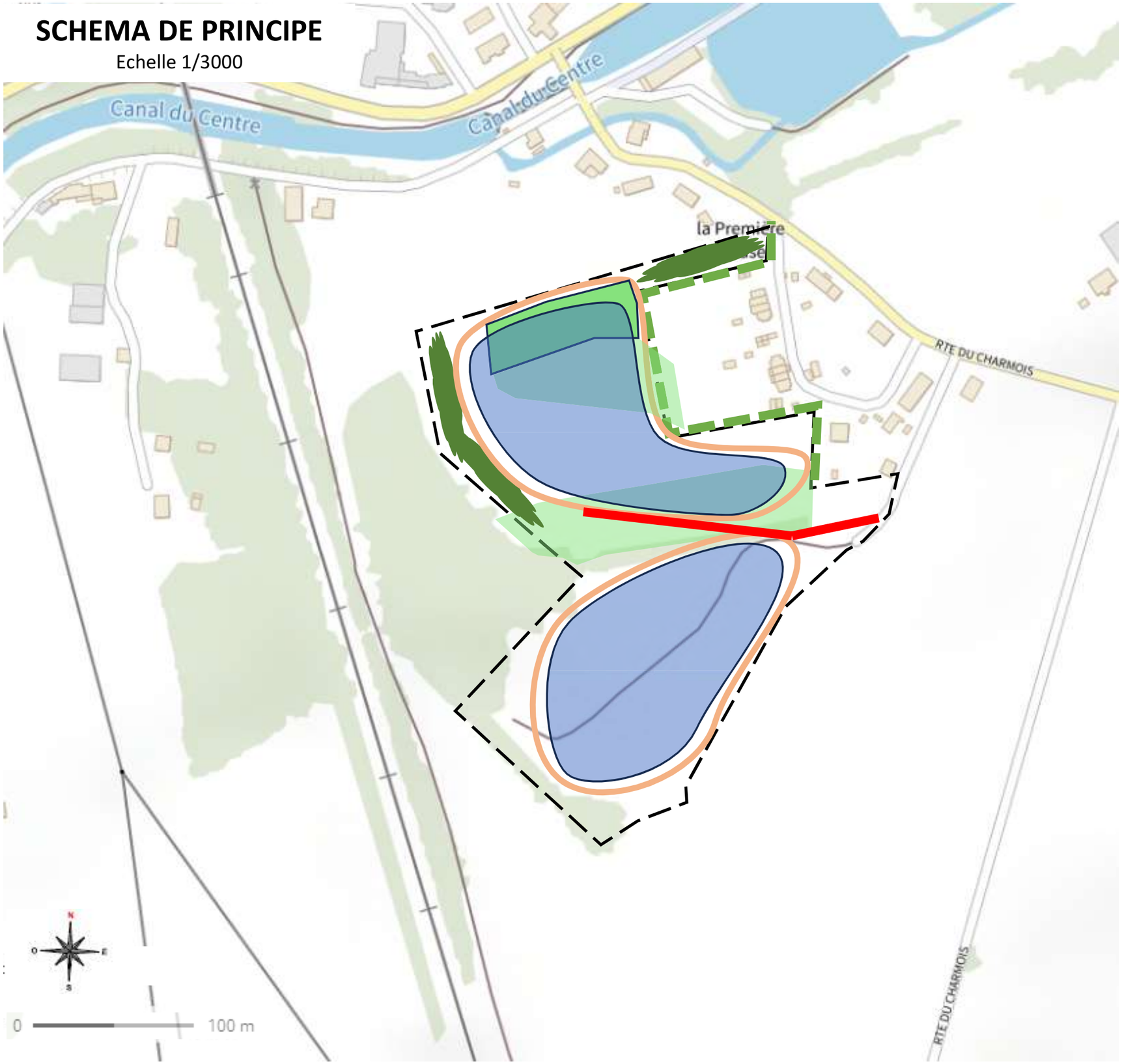
PLUi de la CUCM

OAP-71187-04

Zone Ne « Le Charmois » Ecuisses

SCHEMA DE PRINCIPE

Echelle 1/3000

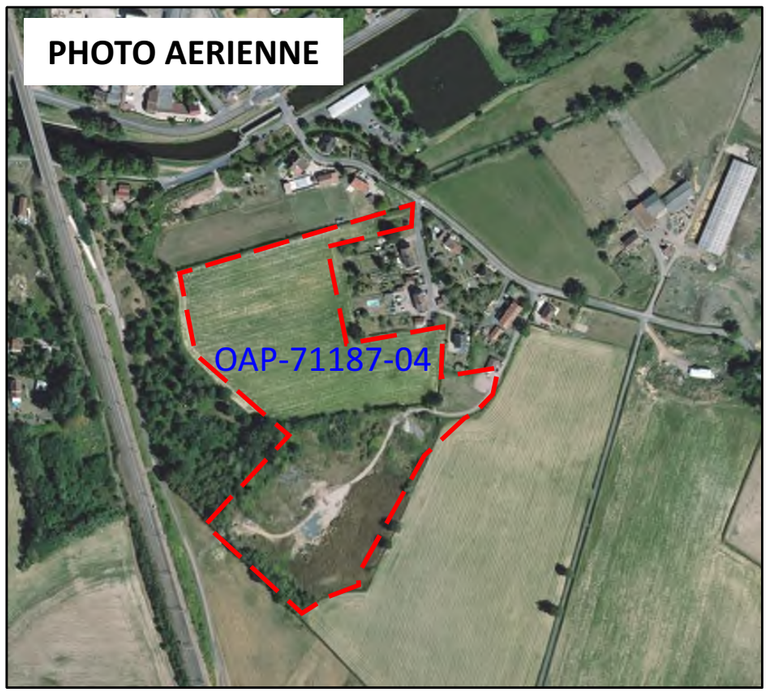


LEGENDE ORIENTATIONS

Le permis de construire doit être compatible avec le schéma de principe de l'OAP ainsi que les mesures ERC listée en page suivante

- Principe de piste lourde
- Principe de piste légère
- Principe de haies à planter
- Principe de fourrés à planter
- Zone humide à préserver et à aménager
- Zone humide à créer en compensation
- Principe de zone **d'implantation** des panneaux photovoltaïques

PHOTO AERIENNE



L'OAP concernant la zone Ne « Le Charmois » présente de manière schématique et succincte les principes d'urbanisme qui sont applicables :

- Principe d'accès : L'accès au site s'organise depuis la RD284. Un parking d'accès sera aménagé à l'extérieur du site. Depuis ce parking, deux pistes légères desserviront le pourtour des parties nord et sud du projet. Dans la partie Nord, une poste lourde sera aménagée pour permettre un accès PL au poste de transformation.
- Zone d'implantation des panneaux : Le site accueillera une zone d'implantation au nord et une zone au sud. Elles seront entourées par les pistes légères.
- Zone de compensation : L'aménagement de la piste lourde ne pouvant éviter d'impacter la zone humide existante, elle sera compensée par la création d'une zone humide compensatoire figurée au schéma.
- Plantations pour transition paysagère ou écologique :
    - Deux poches sont figurées à l'OAP pour plantations de fourrés permettant de renforcer la naturalité du paysage.
    - Le long des habitations les plus proches, des haies seront plantées afin d'améliorer l'insertion paysagère du projet,

L'OAP intègre les mesures ERCA suivantes adaptées au projet afin de préserver les milieux naturels, la biodiversité, la ressource en eau et les paysages :

E1 : Implantation réfléchie du parc photovoltaïque :

Cette mesure d'évitement est liée à la préservation des milieux naturels et des paysages comme à la préservation de la biodiversité.

Elle est directement intégrée au schéma de l'OAP.

La zone d'implantation des panneaux, limitée par les pistes légères situées sur leur pourtour, excluent les zones à enjeux.

R3 : Création de haies et fourrés :

Cette mesure de réduction est liée à la préservation de la biodiversité et des paysages.

Elle vise à la plantation de haies et fourrés.

Ces éléments sont indiqués à l'OAP comme haies et fourrés à planter.

C1 : Création de zone humide :

Cette mesure de compensation est liée à la préservation des milieux naturels et de la ressource en eau.

Elle vise à créer de nouveaux espaces de zones humides, au droit des zones humides existantes préservées et en compensation des surfaces impactées par le projet au niveau des pistes lourdes et légères.

Les zones humides existantes comme à créer sont représentées graphiquement.

A1 : Rétablissement de la perméabilité :

Cette mesure d'accompagnement est liée à la préservation de la biodiversité,

Elle vise à maintenir les échanges entre les populations faunistiques qui transitent actuellement par le site. Les clôtures misent en place devront permettre d'atteindre cet objectif.

Elles ne sont pas figurées au schéma de principe.

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cedex

CREUSOT MONTCEAU COMMUNAUTÉ URBAINE

Téléphone ; 03 85 77 51 51 - Fax ; 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

Règlement

3-1 Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 28 janvier 2026 approuvant la modification de droit commun n°2 du PLUi-H

La vice-présidente en charge de l'urbanisme

Frédérique Lemoine

DISPOSITIONS GENERALES 4

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL 4

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS 4

A) DEMEURENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U. LES ARTICLES SUIVANTS : 4

B) PREVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME 5

C) COMPATIBILITE DES REGLES DE LOTISSEMENT ET DE CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME 7

D) EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA REALISATION PEUT ETRE EXIGEE DES BENEFICIAIRES D'AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL 7

E) PROTECTION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE 7

F) PROTECTION DES LINEAIRES COMMERCIAUX 9

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 10

A) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE 10

B) EQUIPEMENTS ET RESEAUX 13

ZONE UA : DISPOSITIONS APPLICABLES 18

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 18

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 20

ZONE UE : DISPOSITIONS APPLICABLES 31

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 31

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 33

ZONE UF : DISPOSITIONS APPLICABLES 43

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 43

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 45

ZONE UL : DISPOSITIONS APPLICABLES 50

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 50

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 52

ZONE UR : DISPOSITIONS APPLICABLES 55

ZONE UX : DISPOSITIONS APPLICABLES 56

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 56

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 58

ZONE UXh : DISPOSITIONS APPLICABLES 64

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 64

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 66

ZONE UY: DISPOSITIONS APPLICABLES 71

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 71

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 73

ZONE AU : DISPOSITIONS APPLICABLES 79

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 79

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 82

ZONE AUD : DISPOSITIONS APPLICABLES 88

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 88

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 90

ZONE AUX : DISPOSITIONS APPLICABLES 95

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE _____ 95
B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE _ 97

ZONE A : DISPOSITIONS APPLICABLES _____ 101
A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE _____ 101
B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 106

ZONE N : DISPOSITIONS APPLICABLES _____ 113
A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE _____ 113
B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 118

ZONE NL : DISPOSITIONS APPLICABLES _____ 125
A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE _____ 125
B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 128

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 151-1 et suivants, L 101-1 à L 101-3, L 131-4, L 131-5 et R 111-1 du Code de l'Urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme.
Le Présent règlement s'applique au territoire de la Communauté Urbaine Le Creusot – Montceau qui comprend les communes suivantes :
LES BIZOTS BLANZY LE BREUIL CHARMOY CIRY-LE-NOBLE LE CREUSOT ECUISSES ESSERTENNE GENELARD GOURDON MARIGNY MARMAGNE MARY MONTCEAU-LES-MINES MONTCENIS MONTCHANIN MONT-SAINT-VINCENT MOREY PERRECY-LES-FORGES PERREUIL POUILLOUX SAINT-BERAIN-SOUS-SANVIGNES SAINT-EUSEBE SAINT-FIRMIN SAINT-JULIEN-SUR-DHEUNE SAINT-LAURENT D'ANDENAY SAINT-MICAUD SAINT-PIERRE-DE-VARENNES SAINT-ROMAIN-SOUS-GOURDON SAINT-SERNIN-DU-BOIS SAINT-SYMPHORIEN-DE-MARMAGNE SAINT-VALLIER SANVIGNES-LES-MINES TORCY

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

A) DEMEURENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U. LES ARTICLES SUIVANTS :

- R 111.2 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R 111.4 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R 111-26 : délivrance du permis de construire ou de la décision prise sur la déclaration préalable dans le respect des préoccupations d'environnement.
- R 111.27 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les articles L 424-1, L 102-13, L 153-11, L 111-8 sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- L'article L 111-15 qui correspond au droit de reconstruction à l'identique
- L'article L 111-11 : délivrance de l'autorisation d'urbanisme conditionnée par une capacité suffisante des dessertes en eau, assainissement et électricité.

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le D.P.U. (Droit de Préemption Urbain) créé par délibération du Conseil Communautaire sur toute l'étendue des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures délimitées par le Plan Local d'Urbanisme.

B) PREVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés dans les annexes du PLU.

Les servitudes concernées sont :

- AC1 : Servitudes de protection des Monuments Historiques
- AC4 : Servitudes relatives aux aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine(AVAP) qui sont devenues de plein droit des Sites Patrimoniaux Remarquables au sens de l'article L. 631-1 du Code du patrimoine en vertu de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables
- EL11 : Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.
- PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat
- PT3 : Servitudes relatives à l'établissement et à l'entretien des lignes et canalisations téléphoniques et télégraphiques
- T1 : Servitudes relatives aux chemins de fer
- T5 : Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage
- PM1 : Plan de Prévention des Risques Inondation

2 Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Conformément aux articles L511-1 et L511-2 du code de l'environnement, toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations

classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts…), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement a été créé en 2009.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque.

La législation des installations classées confère à l'Etat des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation), de contrôle et de sanction.

3 La protection du Patrimoine

Les aménagements de type ZAC ou permis de lotir d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du code du Patrimoine).

En application des articles L.531-14 et R.531-8 du code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalés au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 21000 DIJON ; tel : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

L'article R.523-1 du code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. » Conformément à l'article R.523-8 du même code : « en dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

C) COMPATIBILITE DES REGLES DE LOTISSEMENT ET DE CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du PLU publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.
Conformément à l'article L442-9 du code de l'urbanisme, les règles propres au lotissement cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement.

D) EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA REALISATION PEUT ETRE EXIGEE DES BENEFICIAIRES D'AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL

Selon l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme, l'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.
Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.
Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'ordonnance n°2011-504 du 9 mai 2011 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.
L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.
En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30.
L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

E) PROTECTION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Les réservoirs de biodiversité : Il s'agit de milieux humides, de bois, de bocages et ripisylves qui sont strictement protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette protection est identifiée au

plan de zonage (voir légende). L'essentiel de ces réservoirs de biodiversité se trouve en zones agricoles ou naturelles.

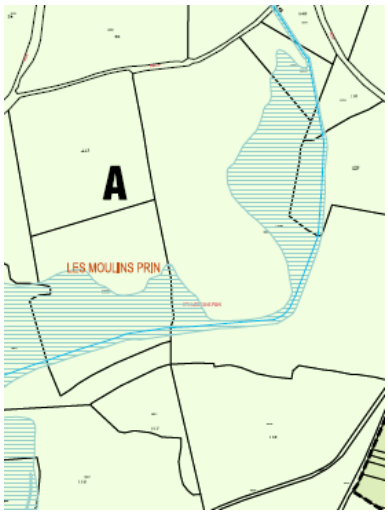
Protection des cours d'eau :

Les cours d'eau sont protégés par une règle d'inconstructibilité de part et d'autre de leurs rives qui est précisée dans le règlement de chaque zone.

Protection des milieux humides :

Les milieux humides (ruisseaux, mares, marais, zones marécageuses, abords de plans d'eau …), identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont strictement protégées.

Les utilisations et occupations du sol suivantes sont interdites :



- Toutes constructions ou installations, autre que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique) ou à l'entretien du milieu,
- Le drainage et plus généralement l'assèchement du sol du milieu humide,
- 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 du milieu humide,
- L'imperméabilisation des sols.

Néanmoins, dans le cas où un projet de construction ou d'aménagement ne peut se réaliser sans impacter un milieu humide, une démarche d'évitement, réduction et compensation sera menée. L'évitement sera recherché en priorité, et s'il est justifié que le projet de construction et/ou extension ne peut éviter l'impact sur le milieu humide, des mesures de réduction des impacts devront être recherchées.
Et en cas d'impact résiduel (après évitement et réduction) des mesures compensatoires devront être proposées.

Protection des bois, bocages et ripisylves :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un boisement, un bosquet ou une haie repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable de travaux) conformément à l'article L.421.4 du code de l'urbanisme.



Néanmoins, dans le cas où un projet de construction ou d'aménagement ne peut se réaliser sans impacter ces bois, bocages et ripisylves, l'autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux

sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état phytosanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.
En cas de défrichement, en tant que mesure compensatoire, un boisement, un bosquet, une haie devront être plantés dans les mêmes proportions (nombre, superficie ou linéaire) que les parties détruites.
Les coupes et abattages sont autorisés pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, de gestion écologique.

F) PROTECTION DES LINEAIRES COMMERCIAUX

Protection des linéaires commerciaux

Cette protection s'applique aux linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux locaux à destination d'artisanat et de commerce de détail, y compris ceux vacants :

- Interdiction d'un changement de destination ou de sous-destination des locaux identifiés sauf pour :
    - L'artisanat et le commerce de détail
    - La restauration
    - L'hébergement hôtelier
    - Le cinéma
    - Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ainsi que des équipements sportifs.

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

A) USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

1 Rappel des procédures

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application des articles R 421-14 à R 421-16 du Code de l'Urbanisme dans les cas prévus à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions nouvelles, les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols, sont soumis à Permis d'Aménager ou à Permis de Construire en application des articles R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme ou à Déclaration Préalable en application des articles R 421-14 à R 421-16 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de Démolir lorsque la construction à démolir relève d'une protection particulière ou est située dans une commune ou en partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (L 421-3 et R 421-26, R 421-29 du Code de l'Urbanisme)

- L'implantation des installations techniques nécessaires au fonctionnement de la téléphonie mobile et de tout autre réseau de communication (antennes, pylônes, stations relais, ...) devront satisfaire aux principes suivants : limitation maximum de supports nouveaux par la réutilisation de supports existants (château d'eau, immeubles, pylônes EDF ou TDF, ...) ;à défaut, l'implantation de nouvelles structures (notamment les pylônes) devra faire l'objet d'une étude paysagère optimisant les nécessités de fonctionnement et l'insertion dans le site (hauteur, couleur et traitement architectural).

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil :

  « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

- Des conditions réciproques de distance d'implantation entre bâtiments agricoles et habitations voisines sont imposées par l'article L 111-3 du Code Rural. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

2 Reconstruction à l'identique après démolition

Toute reconstruction doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. En vertu de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.
Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLU.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

3 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme.

4 Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades sont autorisés sous les conditions suivantes:
Les distances de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives peuvent être réduites de 0.50 mètres pour permettre la réalisation de l'isolation.
Le non-respect de ces distances de recul peut être aggravé de 0.50 mètre pour permettre la réalisation de l'isolation.

5 Recommandations concernant l'architecture bioclimatique

Les constructions et installations s'efforceront dans la mesure du possible de :

- Privilégier l'usage des énergies renouvelables et les économies d'énergie.
- Favoriser des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures, capteurs solaires, isolation par l'extérieur…)
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maitrise des consommations d'électricité.

6 Constructions exposées au bruit

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures.

Les bâtiments à construire situés dans les couloirs de nuisance bruit (indiqués au plan de « classement sonore des infrastructures » annexé) de la ligne T.G.V. (classée en voie de type I), de la R.N. 70 (classée en voie de type II) et des R.D. 680, 980, 119 et 601 et de diverses autres (classées en voies de type III à V), doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral 71.2017-01-30-005 du 30 janvier 2017.

7 Constructions situées en zone inondable (repérées au plan de zonage) :

Les zones inondables repérées au plan de zonage sont issues du PPRI (approuvé le 27 mai 2009) pour les communes St Eusèbe, Blanzy, Montceau et Saint Vallier et de l'Atlas hydro géomorphologique pour les autres communes. Ces documents et leur règlement associés sont annexés au PLUiH (pièces 4-3 à 4-4).

Quelle que soit la zone inondable, tous remblaiements, comblements, enrochements, pontons, murets sont interdits sauf s'ils ont fait l'objet d'une autorisation administrative.

Pour les constructions situées dans le périmètres d'un Plan de Prévention du Risque Inondation :
Les projets nouveaux et biens existants doivent respecter les dispositions particulières de ce règlement.

Pour les constructions situées dans une zone inondable répertoriée dans l'Atlas hydro géomorphologique :
Les constructions situées en zone inondable sont autorisées sous réserve de ne pas se trouver en zone de grand écoulement (trait bleu dans le document 4-4-b du PLUiH) et à condition de placer les planchers habitables ou fonctionnels à une altimétrie supérieure au repère le plus proche des plus hautes eaux connues, ou à défaut au minimum à plus de 50cm au-dessus du niveau du terrain naturel. Cette cote reste à adapter en fonction de la topographie de la parcelle et son voisinage immédiat.

8 Constructions situées en zone de contraintes minières repérées sur la carte des contraintes minières :

8-1 Dans les zones d'anciens travaux miniers exploitées à moins de 50 m de profondeur (Sur les Communes de BLANZY, MONTCEAU-LES-MINES et SANVIGNES-LES-MINES, LE CREUSOT, MONTCHANIN, TORCY) :

Ces zones sont repérées par des trames violettes sur le plan de zonage réglementaire du PLUiH.
Pour l'ensemble des projets de constructions en zone d'aléa minier, il est imposé au pétitionnaire de réaliser une étude géotechnique de reconnaissance afin de dimensionner les structures. Le pétitionnaire devra également justifier, lors du dépôt des autorisations d'urbanisme, que les procédés d'aménagement et de constructions ont été adaptés à l'importance du risque d'aléa minier présent sur la parcelle.

8-2 Dans les secteurs concernés par des Puits de mines (sur les communes de BLANZY, MONTCEAU-LES-MINES, SANVIGNES-LES-MINES, CIRY LE NOBLE, PERRECY-LES- FORGES, LE CREUSOT, MONTCHANIN et TORCY) :

Les orifices des anciens puits de mine sont repérés par un cercle sur les plans de zonage réglementaires du PLUiH. On y distingue les puits « visibles » et les puits « non visibles ».
Pour les puits « visibles » (ceux qui ont été localisés précisément et qui sont généralement obstrués par une dalle de fermeture), il est institué un périmètre d'inconstructibilité d'un rayon de 15 m autour du puits et une obligation de maintenir l'accessibilité à la dalle de fermeture.

9 Risques technologiques :

Les bâtiments industriels classés « Seveso » sont repérés au plan de zonage par les tracés des périmètres de risques correspondant aux niveaux de risques suivants :

Effets létaux : Toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec les activités à l'origine des risques, d'aménagement et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
Effets irréversibles : Dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension d'installations existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre.
Effets indirects : L'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets indirects. Néanmoins, ces nouvelles constructions devront être adaptées à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré.

B) EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1 Accès et voirie

1-1 Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à édifier.
Aucune construction nouvelle ne peut prendre accès sur les chemins de halage et les voies express.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas des zones à urbaniser (AU), ils devront respecter les orientations générales définies par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

1-2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (voir annexes).

1-3 Aires et locaux de collecte des ordures ménagères

Pour les constructions individuelles faisant l'objet d'un permis d'aménager et desservies par une voie en impasse, sans aire de retournement suffisamment dimensionnée, l'aménageur devra prévoir une aire de stockage de conteneurs conforme aux spécifications du règlement du service de collecte, en terme de dimensionnement et d'accès.

Pour les immeubles collectifs quelle qu'en soit la destination, le propriétaire pourra être tenu d'aménager un local avec un point d'eau et une évacuation, pour accueillir les bacs soit à l'intérieur de l'immeuble soit à l'extérieur, les plus près possible des circulations piétonnes desdits immeubles, conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental. Ce local se situera à l'entrée de l'immeuble ou de sa voie d'accès, proche de l'abaissement de bordure. Son aire sera dépourvue de réseaux en sous-sol afin de permettre une évolution du mode de collecte vers du semi-enterré.

Il convient également de se reporter au règlement du service de collecte des ordures ménagères en vigueur et aux dimensionnement des aires de retournement (OAP CADRE).

2 Desserte par les réseaux

2-1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités peut être raccordée au réseau public d'eau potable si le propriétaire obtient l'accord de la Collectivité après en avoir fait la demande.
Lorsque la défense incendie ne peut pas être assurée par le réseau public d'eau potable ou le réseau public d'eau brute, les dispositifs nécessaires à trouver sur sa parcelle, seront à la charge du pétitionnaire.
Tout prélèvement d'eau destiné à un usage domestique (au sens de l'article R.214-5 du Code de l'Environnement) dans un puits ou un forage existant ou projeté sur la propriété doit être déclaré en mairie (décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008). Dans ce cas, les éventuels réseaux de distribution connectés à ces ouvrages devront être munis d'un système de comptage et distincts du réseau d'alimentation en eau potable pour éviter tout apport d'eau non traitée dans le réseau public. Les ouvrages de plus de 10 mètres de profondeur nécessiteront une déclaration spécifique auprès des services déconcentrés régionaux chargés des

mines. Tout prélèvement d'eau pour des usages autres est soumis à déclaration au titre de la Loi sur l'Eau si le débit est supérieur à 8 m³/h.
De plus, pour les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par des phénomènes de retour d'eau, celles-ci devront être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnection.

2-2 Assainissement

Conformément au règlement du service d'assainissement collectif de la Communauté Creusot Montceau et le règlement sanitaire départemental, les réseaux privés d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être séparés jusqu'à la limite de propriété.

a) Eaux usées

Conformément à l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la CCM a défini un zonage d'assainissement pour les eaux usées qui est annexé au P.L.U.

Ce zonage définit :

- Les zones d'assainissement collectif dans lesquelles la CCM peut assurer la collecte et le traitement des eaux usées par un réseau public ;
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où il n'existe pas de réseau public d'assainissement et dans lesquelles la CCM assure le contrôle des dispositifs privés.

Dans les zones d'assainissement collectif :

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Conformément au règlement sanitaire départemental, ces constructions devront se prémunir contre tout reflux du réseau public d'assainissement. (Exemple : clapet anti retour…)
- Lorsqu'il existe des réseaux séparatifs, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être déversées dans les collecteurs correspondants.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- En l'absence de réseau public (travaux d'assainissement différés), un dispositif d'assainissement non collectif devra être admis après avis du service communautaire en charge du contrôle des dispositifs d'assainissement. Il sera conçu de façon à pouvoir être mis hors service et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Dans le cas où une installation d'assainissement non collectif est récente (moins de dix ans) et en bon état de fonctionnement quand le réseau public de collecte vient desservir la parcelle, le bâtiment pourra bénéficier d'une dérogation, de dix ans au maximum, pour se raccorder, après avis du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif), du service d'assainissement collectif puis arrêté du Président de la Communauté Urbaine Le Creusot Montceau (CUCM).

- En cas de difficulté technique (bâtiment difficilement raccordable), le bâtiment existant pourra être exonéré de l'obligation de raccordement au réseau public de collecte après avis du service d'assainissement collectif et arrêté du Président de la CUCM. Le SPANC devra alors vérifier le bon fonctionnement et le bon entretien de l'installation d'assainissement non collectif existante, voire de demander sa mise aux normes.
- Il est rappelé que les usagers ont l'obligation de laisser pénétrer sur leurs propriétés privées les représentants du service d'assainissement en vue des contrôles nécessaires à la mise en œuvre et au bon fonctionnement du système d'assainissement.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

- Toute construction doit disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme aux réglementations en vigueur (règlement du service d'assainissement non collectif, arrêté du 21 juillet 2015 et arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 relatifs aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif).
- Dans le cadre d'une nouvelle construction, la parcelle ou le tènement devra réserver, le cas échéant, une surface minimum de 200 m² pour les dispositifs d'assainissement non collectif.
- Préalablement à la demande d'urbanisme, les autorisations d'assainissement non collectif doivent faire l'objet d'une demande à la CUCM.
- Il est rappelé que les usagers ont l'obligation de laisser pénétrer sur leurs propriétés privées les représentants du service d'assainissement en vue des contrôles nécessaires à la mise en œuvre et au bon fonctionnement du système d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles). Le rejet d'eaux pluviales directement dans un puits (en usage ou non) est interdit.

Les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Afin de limiter les débits d'eaux pluviales dans les réseaux et de limiter la consommation d'eau potable, il est préconisé de mettre en place tout dispositif favorisant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour des usages non sanitaires comme le jardinage ou le lavage des véhicules.

Des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau ou dans le milieu naturel.

Le débit rejeté au réseau public d'eaux pluviales ou au milieu naturel pourra être limité à 3 litres par seconde par hectare par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée.

En l'absence d'un réseau adapté aux eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les surfaces imperméabilisées à usage de stationnement supérieures à 1 500 m2, le propriétaire devra installer un système de prétraitement des hydrocarbures et matières en suspension avant rejet dans le réseau public.
Pour les zones à aménager, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, d'une superficie supérieure à 1 hectare, un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau sera à déposer.

3 Réseaux secs

Dans les lotissements et autres opérations d'aménagement à créer, tous les réseaux seront souterrains y compris le raccordement à la construction.

4 Chauffage urbain

Tout projet, dont les besoins en chauffage sont supérieur à 30KW, doit privilégier le raccordement au réseau de chaleur existant sur les communes de Montceau-les-Mines, Saint-Vallier (pour partie) et Blanzy (pour partie), après avoir vérifié la possibilité de desserte auprès du gestionnaire du réseau.

ZONE UA : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

Description de la zone :

La zone UA est une zone de moyenne à forte densité correspondant le plus souvent aux centres urbains, aux centres bourg et à leurs quartiers périphériques.
Cette zone a vocation à accueillir de l'habitat, des services, des commerces et autres activités qui en sont le complément normal.
Elle comprend les secteurs :

- UAa : correspondant aux quartiers de la Cornue et Saint Charles sur la commune du Creusot présentant un caractère architectural particulier.
- UAb : correspondant aux centres bourg anciens où les constructions sont soumises à des prescriptions strictes dans le but de préserver le caractère des lieux et du bâti existant par une qualité d'intégration au site.

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 Destination et sous-destination des constructions

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

X : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Secteurs		
		UA	UAa	UAb
Habitation	Logement	✓	✓	✓
	Hébergement	✓	✓	✓
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	N°1	N°1	N°1
	Restauration	N°1	N°1	N°1
	Commerce de gros	N°1	N°1	N°1
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N°1	N°1	N°1
	Hébergement hôtelier et touristique	N°1	N°1	N°1
	Cinéma	N°1	N°1	N°1
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✓	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓
	Salle d'art et de spectacles	✓	✓	✓
	Equipements sportifs	✓	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	✓	✓	✓
	Bureau	✓	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	✓

Les autres usages et occupations

	UA	UAa	UAb
Les terrains de campings	X	X	X
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	X	X	X
Les carrières	X	X	X
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	X	X	X
Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	X	X	X
Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres	X	X	X
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	X	X	X

2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

N°1 : Les constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à conditions :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les modifications ou extensions des constructions ou installations classées existantes à destination industrielle, artisanale ou commerciale ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Pour les reconstructions à l'identique après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 Implantation des constructions

1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

a) Constructions neuves

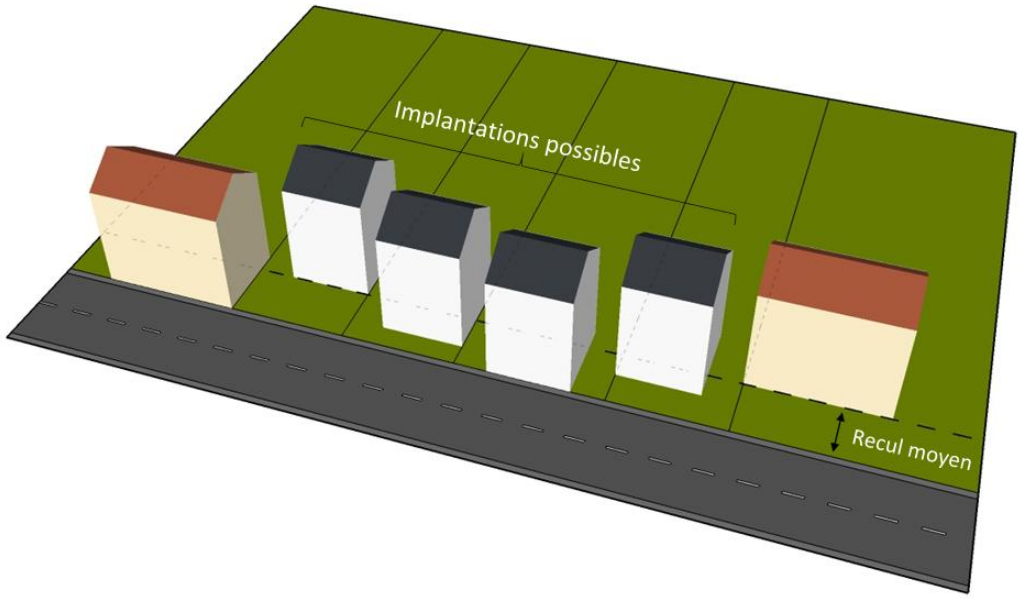
Définition :

- Séquence bâtie : Une rue ou une voie présente une séquence bâtie lorsque la majorité des unités foncières présentes dans cette rue ou cette voie est bâtie.
- Recul moyen : bande d'implantation délimitée par les alignements des deux plus proches constructions de la séquence bâtie

Les constructions neuves hors annexes et piscines devront s'implanter dans une bande de profondeur pouvant aller jusqu'à 5 mètres à compter de l'alignement de la voie.

Toutefois, dans un souci d'harmonie avec l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. L'implantation des annexes est admise jusqu'au fond des parcelles et des unités foncières.

Aussi lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, un recul moyen établi à partir des deux plus proches constructions pourra être imposé en tenant compte de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain.

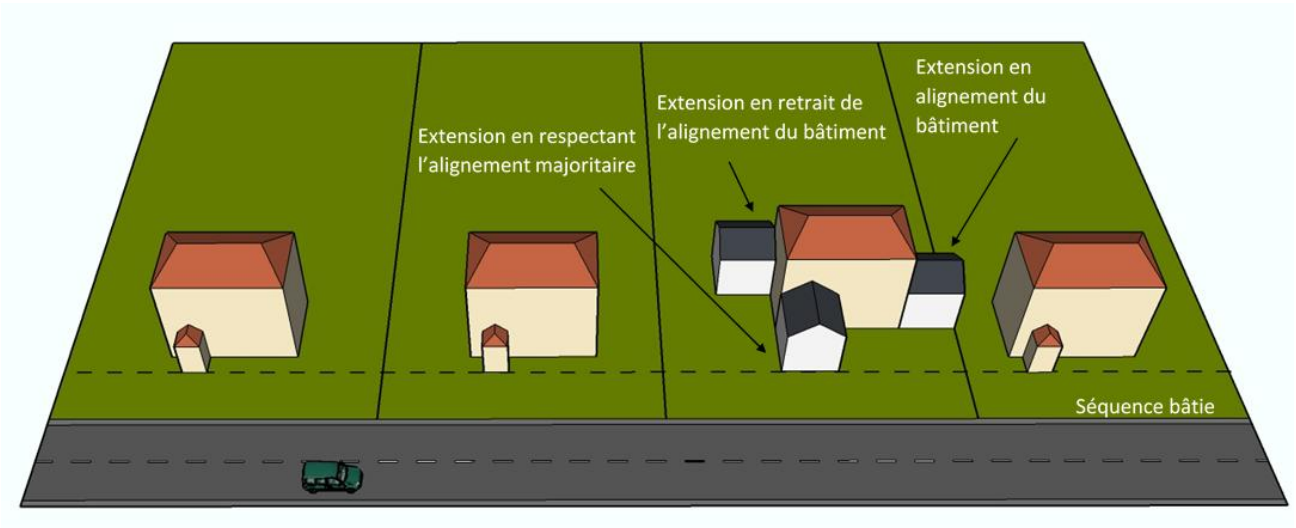


Lorsque la parcelle est en « drapeau », à l'arrière d'une parcelle en bord de rue, l'implantation de la construction suit les règles de limites séparatives (cf paragraphe 1-2).

b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants :

- Soit en respectant l'alignement du bâtiment
- Soit en retrait par rapport à cet alignement.
- Soit en respectant le recul moyen, lorsque celui-ci est différent de celui du bâtiment existant (cf schéma)



Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

c) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur implantation n'est pas réglementée.

1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Constructions neuves

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

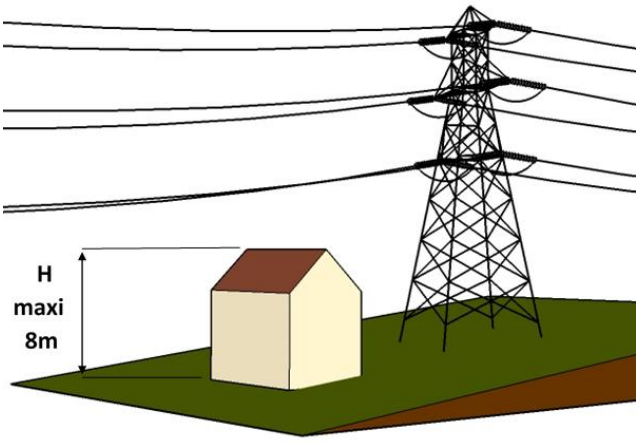
1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

- que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

1-4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.
La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder 16m.
La surélévation des bâtiments ne respectant pas la hauteur maximale fixée par le présent règlement est admise dans le cadre de la création d'un étage en attique.



Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).

Dans le cas d'opération de démolition/reconstruction, des hauteurs différentes pourront être autorisées si la hauteur de la nouvelle construction n'est pas plus importante que le bâtiment démoli.

Exceptionnellement, la hauteur définie précédemment pourra être dépassée de 2m lorsque la topographie du terrain ; notamment dans le cas de terrains en pente ou fortement remodelés ; nécessite une adaptation du bâti et lorsqu'une hauteur supérieure permet d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords et sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant.

2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»
Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.
Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits.
L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

2-2 Constructions neuves hors secteurs UAa et UAb :

Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve d'en respecter la topographie générale.
La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.

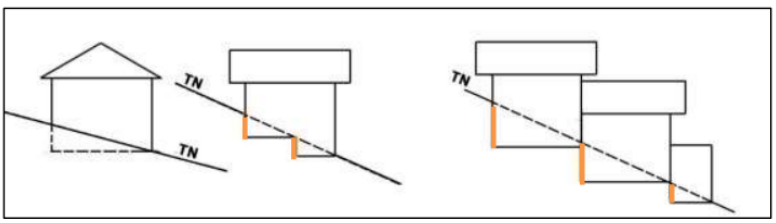


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier

Toitures et couvertures :

Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les vérandas et les bâtiments annexes.
Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou en limite de propriété.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent avoir la même inclinaison que la toiture à pans.
Les toitures terrasses sont admises. Elles seront végétalisées lorsqu'elles ne sont pas accessibles
Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies, …) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur ou de projet architectural d'ensemble (îlot complet d'habitation par exemple) : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée.
Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies, toitures terrasse …) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur ou de projet architectural d'ensemble (îlot complet d'habitation par exemple) : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée.
Les toitures des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, d'équipements d'infrastructures et d'équipements collectifs à usages sportif, social et culturel ne sont pas réglementées mais ne devront pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées :

- Soit en tuiles plates dites de Bourgogne ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge, brun foncé ou noire ;
- Soit en tuiles traditionnelles de réemploi ou en ardoises.
- Soit en matériaux imitant la tuile ou l'ardoise dans les couleurs autorisées, en veillant à ne pas dénaturer les caractéristiques conférant l'intérêt patrimonial d'une construction existante ou à former un ensemble harmonieux avec les constructions situées en proximité immédiate.

Façades :

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent privilégier :

- une régularité d'implantation sur la façade dont ils doivent occuper une proportion minoritaire. A défaut, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la conception générale de la façade,
- une diversification de l'aspect de la façade par l'implantation sur des éléments ponctuels tels que les les auvents, loggias ou vérandas.

Pour les bâtiments à usage de services, de commerces et d'activités, les matériaux utilisés, lorsqu'ils sont de type industriel, devront offrir une présentation de qualité. L'emploi à nu des matériaux normalement destinés à être recouverts est interdit. Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées ; toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.

Clôtures :

Il est rappelé que l'OAP Cadre sur les clôtures s'applique, en conséquence de quoi les clôtures doivent présenter un aspect pérenne et éviter les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ou filets. Les matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc…) doivent être enduits dans leur totalité.
Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m.
Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.2m (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal. Les clôtures grillagées devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal en terme de formes, de coloris et de matériaux.
Les barbelés visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limite foncière sont interdits sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.

2-3 Constructions neuves en zone UAa

Les constructions neuves doivent s'intégrer au site urbain et pour cela présenter une unité de matériaux et d'aspect respectant l'harmonie de l'ensemble et les rythmes du paysage urbain.
Les bâtiments traditionnels existants à usage d'habitation présentent une unité architecturale dont devront s'inspirer les constructions nouvelles en respectant les dispositions ci-après.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent avoir la même inclinaison que la toiture à pans.

Toitures :

Elles sont en général à deux pans, de forte pente (supérieures ou égales à 45°), constituées de tuiles de couleur rouge foncé.
Les éclairages y sont rares, petits, du type lucarne ou châssis parisien (velux).
De plus, les toitures donnant sur la rue Maréchal Leclerc et les retours des rues qui la bordent devront être conservées dans le matériau actuel, c'est-à-dire tuiles plates brun clair. Il en sera de même pour les immeubles situés sur le boulevard Henri-Paul Schneider sur la partie comprise entre les numéros 2 à 26 compris du côté pair et 1 à 5 compris côté impair.

Façades :

La proportion des parties pleines est supérieure à celles des parties vides.
Les ouvertures sont généralement rectangulaires et orientées dans le sens de la hauteur, leurs teintes, ocre beige ou ocre rouge résultant de l'usage des matériaux naturels tels que pierres, sable et chaux.

Sont notamment interdits :

- les toitures terrasses, sauf si elles ne constituent pas l'élément dominant de l'ensemble créé ;
- les architectures étrangères à la région ;
- les enduits blancs et blancs cassés
- l'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton.

En façade, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent privilégier :

- une régularité d'implantation sur la façade dont ils doivent occuper une proportion minoritaire. A défaut, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la conception générale de la façade,
- une diversification de l'aspect de la façade par l'implantation sur des éléments ponctuels tels que les les auvents, loggias ou vérandas.

Clôtures :

Il est rappelé que l'OAP Cadre sur les clôtures s'applique, en conséquence de quoi les clôtures doivent présenter un aspect pérenne et éviter les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ou filets. Les matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc…) doivent être enduits dans leur totalité.
Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m.
Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.2m (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal. Les clôtures grillagées devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal en terme de formes, de coloris et de matériaux.
Les barbelés visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limite foncière sont interdits sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.

2-4 Constructions neuves en zone UAb

a) Sur la commune de Mont Saint Vincent

Principes :

En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect seront possibles.
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
De manière générale, les percements devront avoir une hauteur supérieure à leur largeur.
Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions suivantes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.
Les appareils de type ventilation, pompe à chauffage, climatiseur, etc. ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être.

Toitures :

Les toit-terrasses sont interdits.
Les toitures à un ou quatre pans sont interdites sur les bâtiments principaux
Les toitures à un pan sur les annexes sont autorisées
La pente des toitures sera uniforme et comprise entre 35 et 45°.
Les coupes, débords de toiture en pignon, chien-assis et lucarnes rampantes sont interdits
Les ouvertures réalisées dans la toiture seront alignées verticalement sur les ouvertures de la façade correspondante, et limitée en nombre à ces alignements. Elles auront une largeur maximale de 0,80 mètres, avec une couverture à deux ou trois pentes. Les modèles de châssis à l'ancienne seront utilisés en cohérence avec les demandes des services de l'ABF.
On emploiera des tuiles :

- de terre cuite de tons brun, plates ou mécaniques,
- ou un matériau de même taille et teinte que les tuiles de terre cuite autorisées

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas et aux annexes (serres, abris de jardin, couverture de piscine, énergie renouvelable…), sauf aux garages.

Clôtures :

Il est rappelé que l'OAP Cadre sur les clôtures s'applique, en conséquence de quoi les clôtures doivent présenter un aspect pérenne et éviter les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ou filets. Les matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc…) doivent être enduits dans leur totalité.
A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature, du caractère des constructions édifiées sur le terrain ou de nuisances acoustiques en bordure des voies publiques, les clôtures doivent être constituées :

- Soit par un muret avec clôture
- soit par des murs pleins,
- soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage non visible depuis l'espace public,
- L'ensemble ne dépassant pas 2 m.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.
En cas de murs ou murets, la clôture doit « s'harmoniser » en tons à la construction principale.

Matériaux et couleurs :

L'emploi de couleurs criardes sur les murs, sur les clôtures, menuiseries, et tout autre élément extérieur est interdit.

Les enduits extérieurs doivent être constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable des environs. La teinte de cet enduit traditionnel sera utilisée de préférence à tout autre en cas d'application d'une peinture sur les murs des constructions ou de clôture.

Aménagement des bâtiments anciens :

Les ouvertures nouvelles devront être identiques aux ouvertures anciennes existantes comportant généralement 6 carreaux, sans tablette de débordement en appui, volets pleins extérieurs sans écharpes.
Les agrandissements devront être faits suivant la règlementation des constructions d'habitation neuves.

Divers :

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.
Les citernes de combustibles, d'eau et les dépôts doivent être dissimulés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public ou les voies et espaces en tenant lieu.

b) Sur les autres communes

Les bâtiments traditionnels existants à usage d'habitation présentent une unité architecturale qu'il convient de préserver.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent avoir la même inclinaison que la toiture à pans.

Les constructions devront se conformer aux dispositions ci-après :

Toitures :

Elles sont en général à deux pans, de forte pente, constituées de tuiles de couleur rouge foncé.
Les éclairages y sont rares, petits, du type lucarne ou châssis parisien (velux).
Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à **45°** pour les constructions neuves et identiques à l'existant pour les extensions et réhabilitations. Pour les vérandas et les bâtiments annexes, les pentes de toit ne sont pas réglementées.
Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou en limite de propriété.
La couleur des tuiles sera rouge foncé.
La couverture des bâtiments principaux sera réalisée en tuiles plates dites de Bourgogne lorsque celles-ci constituent l'élément dominant de la rue ou de l'îlot concerné ou lorsqu'il s'agira de réfection de toitures utilisant déjà ce matériau.
Ailleurs, sont autorisées les tuiles mécaniques à emboîtement ou les tuiles traditionnelles de réemploi ou les ardoises.
Les toitures terrasses sont interdites, sauf si elles ne constituent pas l'élément dominant de l'ensemble créé.

Façades :

La proportion des parties pleines est supérieure à celles des parties vides.

Les ouvertures sont généralement rectangulaires et orientées dans le sens de la hauteur, leurs teintes, ocre beige ou ocre rouge résultant de l'usage des matériaux naturels tels que pierres, sable et chaux.
L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton est interdit.
L'emploi de matériaux de parement à coller sur les façades est interdit.
Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.
Les enduits blancs et blancs cassés sont interdits.
Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.

En façade, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent privilégier :

- une régularité d'implantation sur la façade dont ils doivent occuper une proportion minoritaire. A défaut, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la conception générale de la façade,
- une diversification de l'aspect de la façade par l'implantation sur des éléments ponctuels tels que les auvents, loggias ou vérandas

Clôtures :

Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m et s'inspireront des orientations de l'OAP Cadre.
Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.2m (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal.
Elles devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal en terme de coloris et de matériaux.
Les clôtures devront s'harmoniser avec les teintes et les formes de la construction principale.
Les barbelés visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limite foncière sont interdits sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.

2-5 Extension et réhabilitation

Les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées pourront présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les règles précitées, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Nombre de places de stationnement:

- Une place par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- Dans le cas d'opérations de logements collectifs, supérieures à 15 logements, il est exigé 0,5 places de stationnement par logement.
- En ce qui concerne l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants :
    - Il est exigé une place par logement par tranche de 160 m²
    - Il n'est pas exigé de place de stationnement en deçà de 80 m² de surface de plancher.

L'article L.154-34 du code de l'Urbanisme prévoit qu'il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation, ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
Pour les logements collectifs, il est exigé la construction d'un local à vélos couvert d'une superficie au moins égale à 1% de la surface de plancher.

Autres constructions : activités, commerces, bureaux, hôtels et restaurants :

- Les aires de stationnement seront dimensionnées pour répondre aux besoins tant du personnel que des visiteurs engendrés par la ou les activités concernées. Une part de ces parkings devra être affectée aux vélos.
- L'article L.111.19 du code de l'Urbanisme prévoit que l'emprise des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC), ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

ZONE UE : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

Description de la zone :

La zone UE est une zone urbaine à caractère d'habitat de faible densité. Elle englobe également les centres bourgs ruraux.
Elle comprend le secteur :

- UEc : zones pavillonnaires des cités minières dans lesquelles les constructions neuves, les extensions et les réhabilitations sont soumises à prescriptions particulières

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 Destination des constructions

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

✗ : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Secteurs	
		UE	UEc
Habitation	Logement	✓	✓
	Hébergement	✓	✓
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	N°1, N°2, N°3	N°1, N°2, N°3
	Restauration	N°2, N°3	N°2, N°3
	Commerce de gros	N°2, N°3	N°2, N°3
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N°2, N°3	N°2, N°3
	Hébergement hôtelier et touristique	N°2, N°3	N°2, N°3
	Cinéma	N°2, N°3	N°2, N°3
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
	Salle d'art et de spectacles	✓	✓
	Equipements sportifs	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✓
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	N°2	N°2
	Centre de congrès et d'exposition	N°2	N°2

Les autres usages et occupations

	UE	UEc
Les terrains de campings	X	X
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	X	X
Les carrières	X	X
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	X	X
Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	X	X
Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres	X	X
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	X	X

2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

N°1 : Les constructions destinées au commerce ayant une surface de vente supérieure à 1000m² sont interdites.

N°2 : Les activités nuisantes non compatibles avec le caractère de la zone sont interdites.

N°3 : Les constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à conditions :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les modifications ou extensions des constructions ou installations classées existantes à destination industrielle, artisanale ou commerciale ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 Implantation des constructions

1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

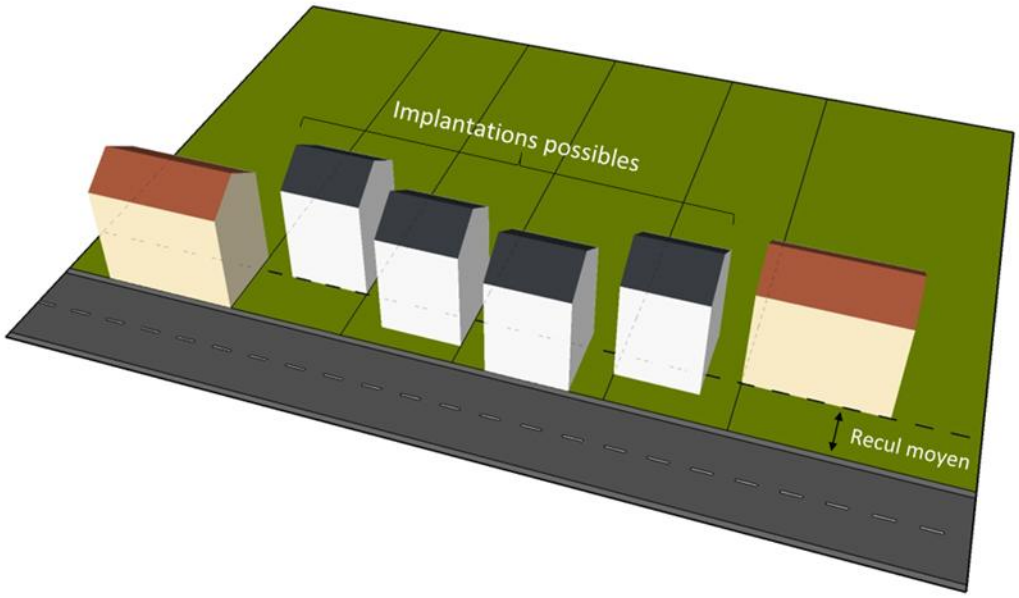
a) Constructions neuves

Définition :

- Séquence bâtie : Une rue ou une voie présente une séquence bâtie lorsque la majorité des unités foncières présente dans cette rue ou cette voie est bâtie.
- Recul moyen : bande d'implantation délimité par les alignements des deux plus proches constructions de la séquence bâtie

Les constructions neuves devront s'implanter avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement de la voie.

Toutefois, dans un souci d'harmonie avec l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.
Aussi lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, un recul moyen établi à partir des deux plus proches constructions pourra être imposé en tenant compte de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain.



Lorsque la parcelle est en « drapeau », à l'arrière d'une parcelle en bord de rue, l'implantation de la construction suit les règles de limites séparatives (cf paragraphe 1-2).

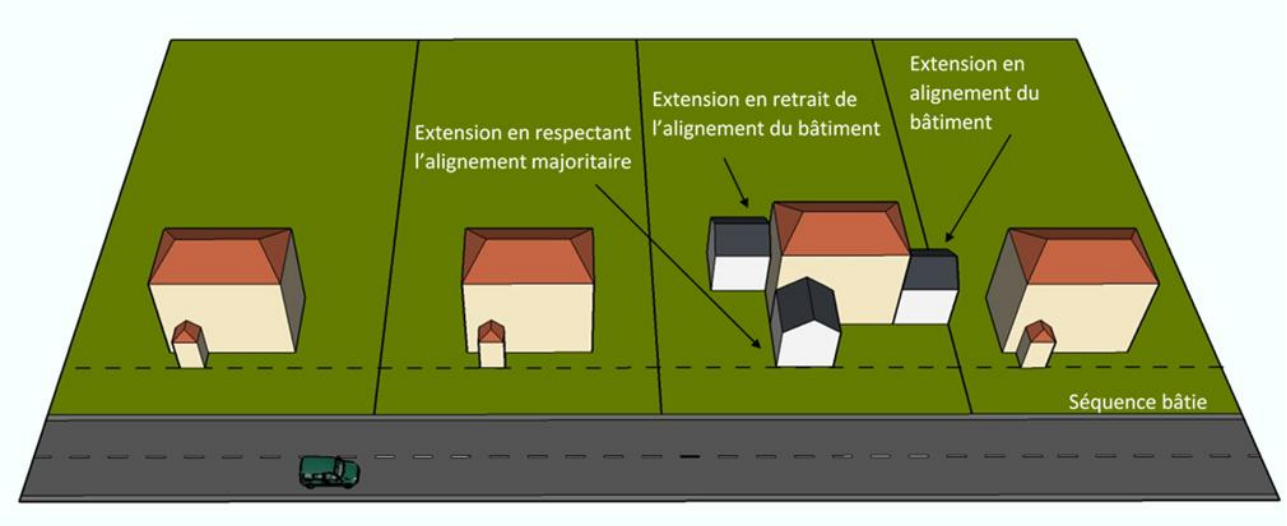
Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, lorsque la règle de recul par rapport à chaque voie ne permet pas l'implantation d'une construction, alors la règle de recul ne s'applique que par rapport à une des voies.

b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants :

- Soit en respectant l'alignement du bâtiment
- Soit en retrait par rapport à cet alignement.

- Soit en respectant le recul moyen, lorsque celui-ci est différent de celui du bâtiment existant (cf schéma)



Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

c) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur implantation n'est pas réglementée.

1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Constructions neuves

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

c) En secteur UEc

Dans le cas de maisons jumelées, l'extension doit s'édifier :

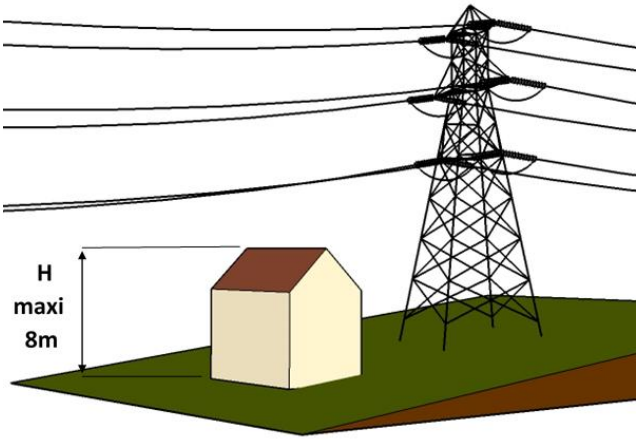
- soit sur la limite séparative de la maison voisine attenante sans dépasser les limites de l'habitation principale,
- soit en recul de 3 mètres par rapport à la limite séparative de la maison voisine attenante, sans dépasser les limites de l'habitation principale

1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

- que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

1-4 Hauteur des constructions



La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.
La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder 11 mètres. La surélévation des bâtiments ne respectant pas la hauteur maximale fixée par le présent règlement est admise dans le cadre de la création d'un étage en attique.
Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).

Dans le cas d'opération de démolition/reconstruction, des hauteurs différentes pourront être autorisées si la hauteur de la nouvelle construction n'est pas plus importante que le bâtiment démoli.

Exceptionnellement, la hauteur définie précédemment pourra être dépassée de 2m lorsque la topographie du terrain ; notamment dans le cas de terrains en pente ou fortement remodelés ; nécessite une adaptation du bâti et lorsqu'une hauteur supérieure permet d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords et sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant.

En secteur UEc

Les constructions édifiées doivent reprendre les caractéristiques de hauteur et de volume des constructions d'origine du secteur à préserver.

Par conséquent, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer une hauteur minimale établie à partir de la hauteur des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant. Ainsi, pour les cités minières composées de constructions en R+1, une hauteur équivalente sera demandée.

2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.

Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

2-2 Constructions neuves :

Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve d'en respecter la topographie générale.

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.

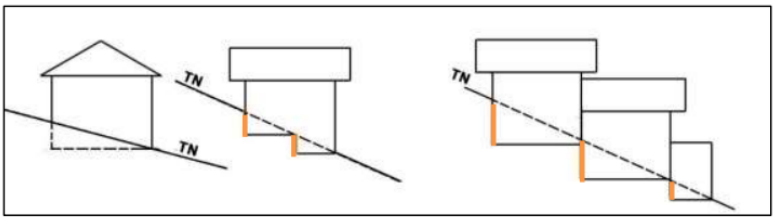


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier

a) En secteur UEc

L'aspect des constructions neuves devra être en relation directe avec les immeubles environnants. Le raccordement aux édifices voisins tiendra compte de la modénature, des égouts de toit et des niveaux d'étages.

Le respect des données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du faîtage, aspect des parements…), notamment pour l'insertion des types

architecturaux variés. Tout pastiche ou imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Il pourra être demandé de tenir compte des effets de rythme architectural apparent lorsque les projets présenteront un front bâti continu de dimension supérieure aux largeurs des parcelles riveraines. Les constructions neuves devront tenir compte des reculs, des rythmes, des alignements, des espacements, des implantations des constructions avoisinantes.

Toitures :

Les pentes de toit des constructions neuves devront être identiques à celles des constructions avoisinantes. Seules les toitures à deux pans sont autorisées. Les toitures à croupes sont autorisées lorsque des constructions existantes avoisinantes possèdent déjà ce genre de toiture.
Le sens de faîtage devra être le même que celui de la majorité des constructions de la cité minière.
Les couvertures seront réalisées en tuiles plates dites de Bourgogne ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge ou brun. Les toitures noires sont interdites.
Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaque en ciment, tôles plastiques) sauf pour les annexes de faibles dimensions non visibles depuis l'espace public.

Façades :

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.
Les façades, que ce soient celles de l'habitation principale, des annexes ou des clôtures seront traitées avec le même soin, de façon à assurer un ensemble cohérent et harmonieux.
Les façades présenteront des couleurs claires dans des teintes similaires à celles existantes en cité minière. Sont acceptés les tons crème, beige, blanc, pierre, gris clair.
Les ouvertures visibles depuis l'espace public devront suivre les proportions et les dimensions des ouvertures traditionnellement présentes en cité minière.
Les huisseries et les volets pourront avoir une couleur plus soutenue.
Les volets en bois sont à privilégier, ou à défaut des volets persiennés ou pliables doivent être utilisés. En cas de pose de volets roulants, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction. Leur installation en saillie est proscrite.
Les éléments techniques (climatiseurs, chauffage, appareils de ventilation, paraboles) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Clôtures :

Il est rappelé que l'OAP Cadre sur les clôtures s'applique, en conséquence de quoi les clôtures doivent présenter un aspect pérenne et éviter les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ou filets. Les matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc…) doivent être enduits dans leur totalité.

Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m.
Les clôtures doivent être harmonieuses avec l'architecture de l'immeuble principal et la séquence urbaine qu'elles intègrent.
En limite du domaine public, la clôture devra respecter la nature des clôtures présentes dans la rue. Elles ne devront pas excéder 1.5m et seront constituées soit d'un mur bahut de 0.5m maximum, doublé ou non d'une haie ou d'un grillage, soit d'une palissade à claire-voie.
Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m et seront constituées soit d'un grillage doublé ou non d'une haie soit d'un muret, d'une hauteur maximum de 0.5m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie.

b) Hors secteur UEc

Toitures et couvertures

Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les vérandas et les bâtiments annexes.
Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou en limite de propriété.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.
Les toitures terrasses sont admises. Elles seront végétalisées lorsqu'elles ne sont pas accessibles
Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies, …) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur ou de projet architectural d'ensemble (îlot complet d'habitation par exemple) : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau
Les toitures des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, d'équipements d'infrastructures et d'équipements collectifs à usages sportif, social et culturel ne sont pas réglementées mais ne devront pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées :

- Soit en tuiles plates dites de Bourgogne ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge, brun foncé ou noire ;
- Soit en tuiles traditionnelles de réemploi ou en ardoises.
- Soit en matériaux imitant la tuile ou l'ardoise dans les couleurs autorisées, en veillant à ne pas dénaturer les caractéristiques conférant l'intérêt patrimonial d'une construction existante ou à former un ensemble harmonieux avec les constructions situées en proximité immédiate.

Façades

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent privilégier :

- une régularité d'implantation sur la façade dont ils doivent occuper une proportion minoritaire. A défaut, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la conception générale de la façade,
- une diversification de l'aspect de la façade par l'implantation sur des éléments ponctuels tels que les auvents, loggias ou vérandas.

Pour les bâtiments à usage de services, de commerces et d'activités, les matériaux utilisés, lorsqu'ils sont de type industriel, devront offrir une présentation de qualité. L'emploi à nu des matériaux normalement destinés à être recouverts est interdit. Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées ; toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.

Clôtures

Il est rappelé que l'OAP Cadre sur les clôtures s'applique, en conséquence de quoi les clôtures doivent présenter un aspect pérenne et éviter les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ou filets. Les matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc…) doivent être enduits dans leur totalité.

Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m.

Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.20 mètres (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal.

Les barbelés visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limite foncière sont interdits sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.

2-3 Extension et réhabilitation

a) Hors secteur Uec

Les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées pourront présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les règles précitées, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

b) Dans le secteur Uec

Sur les constructions d'origine des cités minières, sont notamment interdits :

- la surélévation du corps central des bâtiments, la modification des formes et pentes de toitures, les chiens assis.

- les toitures neuves et remaniées seront réalisées en tuile rouge toutefois pour les toitures des constructions annexes non attenantes au bâtiment principal, un matériau imitant la tuile de couleur rouge est autorisé..
- les couleurs des façades et menuiseries, ainsi que celles des dépendances et des clôtures sur rue, portails et portillons seront choisies dans le nuancier mis à disposition en Mairie et faisant l'objet d'un arrêté municipal.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.
Les façades, que ce soient celles de l'habitation principale, des annexes ou des clôtures seront traitées avec le même soin, en faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
Les façades auront des couleurs claires dans des teintes existantes en cité minière. Sont acceptés les tons crème, beige, blanc, pierre, gris clair.
Les ouvertures visibles depuis l'espace public devront suivre les proportions et les dimensions des ouvertures traditionnellement présentes en cité minière.
Les huisseries et les volets pourront avoir une couleur plus soutenue.
Les volets en bois sont à privilégier, ou à défaut des volets persiennés ou pliables doivent être utilisés. En cas de pose de volets roulants, ces derniers ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et le coffre ou caisson doit être intégré à la construction. Leur installation en saillie est proscrite. Les volets en place devront être conservés. Les volets roulants ne devront pas modifier la proportion des ouvertures.
Les éléments techniques (climatiseurs, chauffage, appareils de ventilation, paraboles) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur, les modénatures, encadrements et motifs architecturaux devront être conservés et restés visibles. Par ailleurs, les baguettes d'angle sont interdites.
A l'occasion de travaux de ravalement, les éléments de décor ou de modénature (notamment les encadrements, les modénatures en briques et les soubassements en pierre) seront soigneusement conservés.
Lorsque le bâti présente des volets en bois, ces derniers seront soigneusement conservés. Les volets roulants ne devront pas modifier la proportion des ouvertures, ne devront pas être en saillie, et devront être intégrés à la façade.
Les ouvertures visibles depuis l'espace public devront être conservées ou restituées suivant les proportions et dimensions d'origine.

3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
En secteur UEc, les jardins qu'ils soient potager ou d'ornement forment une caractéristique urbaine essentielle des cités minières. Les parcelles devront conservées un minimum de 40% d'espace libre.

4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Nombre de places de stationnement:

- Au minimum 2 places par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- Dans le cas d'opérations de logements collectifs, supérieures à 15 logements, il est exigé 0,5 places de stationnement par logement.
- En ce qui concerne l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants :
    - Il est exigé une place par logement par tranche de 160 m²
    - Il n'est pas exigé de place de stationnement en deçà de 80 m² de surface de plancher.

L'article L.151-34 du code de l'Urbanisme prévoit qu'il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation, ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
Pour les logements collectifs, il est exigé la construction d'un local à vélos couvert d'une superficie au moins égale à 1% de la surface de plancher.

Autres constructions : activités, commerces, bureaux, hôtels et restaurants :

- Les aires de stationnement seront dimensionnées pour répondre aux besoins tant du personnel que des visiteurs engendrés par la ou les activités concernées. Une part de ces parkings devra être affectée aux vélos.
- L'article L.111.19 du code de l'Urbanisme prévoit que l'emprise des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC), ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

ZONE UF : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

Description de la zone :

La zone UF est une zone correspondant à des friches industrielles centrales en voie de mutation ou à des secteurs de renouvellement urbain.
C'est une zone à vocation centrale destinée à recevoir tout type d'activité, de commerce, service ou d'habitat.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 Destination des constructions

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

✗ : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Secteurs
		UF
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	N°1
	Restauration	N°1
	Commerce de gros	N°1
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N°1
	Hébergement hôtelier et touristique	N°1
	Cinéma	N°1
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salle d'art et de spectacles	✓
	Equipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	N°1
	Entrepôt	N°1
	Bureau	N°1
	Centre de congrès et d'exposition	N°1

Les autres usages et occupations

	UF
Les terrains de campings	X
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	X
Les carrières	X
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	X
Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	X
Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres	X
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	X

2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

N° 1 : Les constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à conditions :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Qu'elles n'induisent pas de servitudes d'inconstructibilité au-delà des limites de propriété du pétitionnaire.
- Les modifications ou extensions des constructions ou installations classées existantes à destination industrielle, artisanale ou commerciale ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 Implantation des constructions

1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite du Domaine Public ferroviaire.

1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Constructions neuves

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.

Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

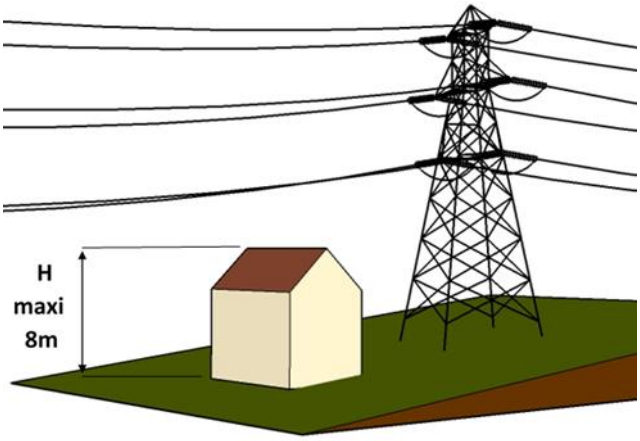
1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

- que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

1-4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.
La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder 11 mètres. La surélévation des bâtiments ne respectant pas la hauteur maximale fixée par le présent règlement est admise dans le cadre de la création d'un étage en attique.
Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).



Dans le cas d'opération de démolition/reconstruction, des hauteurs différentes pourront être autorisées si la hauteur de la nouvelle construction n'est pas plus importante que le bâtiment démoli.

Exceptionnellement, la hauteur définie précédemment pourra être dépassée de 2m lorsque la topographie du terrain ; notamment dans le cas de terrains en pente ou fortement remodelés ; nécessite une adaptation du bâti et lorsqu'une hauteur supérieure permet d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords et sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant.

2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»
Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.
Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits (voir schéma annexe 3)
L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

2-2 Constructions neuves :

L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble. Toutes les dispositions seront prises pour adapter la construction au terrain naturel.
Tous les bâtiments nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.
Les matériaux utilisés, lorsqu'ils sont de type industriel, devront offrir une présentation de qualité. L'emploi à nu des matériaux normalement destinés à être couverts est interdit.
Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées, toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent avoir la même inclinaison que la toiture à pans,
En façade, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent privilégier :

- une régularité d'implantation sur la façade dont ils doivent occuper une proportion minoritaire. A défaut , les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la conception générale de la façade,
- une diversification de l'aspect de la façade par l'implantation sur des éléments

Les bâtiments annexes, logements, locaux de gardiennage, etc. seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérant est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
Les matériaux de toiture seront de teinte mate (les matériaux réverbérant sont interdits).
Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.
Toute aire de stockage devra être positionnée de manière à ne pas être visible depuis l'emprise publique et les propriétés riveraines qui ne sont pas en zone UX et UXz.

Les enseignes seront solidaires des constructions. Elles seront :

- soit accrochées à la façade sans dépasser de l'acrotère quand la hauteur du bâtiment le permet
- soit réalisées en toiture au moyen de lettres découpées dissimulant leur fixation et sans dépasser le faîtage

- soit réalisées sous forme de totems (hauteur maximum 4 mètres) en limite d'emprise publique des voies internes à la zone.

Il est rappelé que l'OAP Cadre sur les clôtures s'applique, en conséquence de quoi les clôtures doivent présenter un aspect pérenne et éviter les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ou filets. Les matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc…) doivent être enduits dans leur totalité.

2-3 Extension et réhabilitation

Non réglementé.

3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

4 Stationnement

Le nombre de places est déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanées.
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.
Dans un souci d'optimisation de l'espace, les besoins en stationnement seront étudiés en partenariat avec la collectivité afin de mutualiser les espaces publics ou privés dédiés au stationnement.

Le nombre d'aires de stationnement sera au minimum de :
Pour le logement :

- L'article L.151-34 du code de l'Urbanisme prévoit qu'il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement pour la construction de logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.
- pour les logements collectifs, il est exigé la construction d'un local à vélos couvert d'une superficie au moins égale à 1% de la surface de plancher.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les hôtels : 1 place par chambre

Pour les restaurants : 1 place pour 5 m² de salles de restaurant.

Pour les autres constructions (activités, commerces, bureaux), les aires de stationnement seront dimensionnées pour répondre aux besoins tant du personnel que des visiteurs engendrés par la ou les activités concernées. Une part de ces parkings devra être affectée aux vélos.
Dans le cas d'aménagement d'un ensemble commercial, le stationnement sera mutualisé entre les différentes surfaces de vente: dans un souci d'optimisation de l'espace : les besoins en stationnement seront étudiés en partenariat avec la collectivité. Une part de parking devra être affectée au stationnement des vélos.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération le constructeur peut se dégager de ses obligations en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (y compris publics).
Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

L'article L.111.19 du code de l'Urbanisme prévoit que l'emprise des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC), ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

ZONE UL : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

Description de la zone :

La zone UL a pour vocation l'accueil des activités de camping et d'hébergement légers.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 Destination des constructions

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

✗ : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Secteurs
		UL
Habitation	Logement	✗
	Hébergement	✗
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
	Hébergement hôtelier et touristique	N°1
	Cinéma	✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗
	Salle d'art et de spectacles	✗
	Equipements sportifs	✗
	Autres équipements recevant du public	✓
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗

Les autres usages et occupations

	UL
Les terrains de campings	✓
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	✗
Les carrières	✗
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	✗
Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	✗
Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres	✗

2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

N° 1 : Les constructions doivent être nécessaires au fonctionnement d'un camping.

Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 Implantation des constructions

1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

a) Constructions neuves

Les constructions neuves doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie.

b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles, soit en respectant l'alignement du bâtiment, soit en retrait par rapport à cet alignement.

Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Constructions neuves

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

- que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

1-4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions neuves ne doit pas excéder 5 mètres. Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).

1-5 Emprise au sol

L'emprise bâtie au sol cumulée des constructions neuves et des extensions des constructions existantes ne doit pas dépasser 100 m².

2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.
L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

2-2 Constructions neuves :

L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble. Toutes les dispositions seront prises pour adapter la construction au terrain naturel.
Tous les bâtiments nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.
Les bâtiments annexes seront réalisés avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérant est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.
Il est rappelé que l'OAP Cadre sur les clôtures s'applique, en conséquence de quoi les clôtures doivent présenter un aspect pérenne et éviter les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ou filets. Les matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc…) doivent être enduits dans leur totalité.

2-3 Extension et réhabilitation

Les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées pourront présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les règles précitées, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les surfaces végétalisées minimales représenteront 40% de la surface.

4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ZONE UR : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

Description de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère d'habitat de faible densité. Elle recouvre des secteurs bâtis excentrés, de faible superficie et à capacité d'accueil très limitées. Elle est soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

1 Règles applicables

Les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que les autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme sont soumis au respect des dispositions du Règlement National d'Urbanisme, en particulier des articles **R.111-3, R.111-5 à R.111-13, R.111-15 à R.111-18 et R.111-28 à R.111-30** du Code de l'Urbanisme.

Les autorisations pourront alors être refusées pour des raisons de nuisances graves, de desserte ou d'équipements publics insuffisants, et de non-conformité de la volumétrie de la construction.
Ces dispositions peuvent imposer la réalisation d'aires de stationnement, de voies privées, d'espaces verts, de réseaux et le respect d'une distance minimum entre bâtiments sur un même terrain. Elles règlementent les conditions d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux limites séparatives.

ZONE UX : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

Description de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles, artisanales, de bureaux ou de services.

Elle comprend les secteurs :

- UXa : qui recouvre des activités déjà existantes en milieu résidentiel,
- UXz : zone d'activité de faible ampleur en continuité des grandes polarités industrielles (Coriolis, ZI ou situées en dehors du milieu résidentiel

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 Destination et sous destination des constructions :

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

X : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Secteurs		
		UX	UXa	UXz
Habitation	Logement	X	X	X
	Hébergement	X	X	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	N°4	N°4	N°4
	Restauration			
	Commerce de gros	N°7	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		N°1, N°6	N°1
	Entrepôt		N°1, N°6	N°1
	Bureau		N°1, N°6	N°1
	Centre de congrès et d'exposition		N°1, N°6	N°1

Les autres usages et occupations

	UX	UXa	UXz
Les terrains de campings	X	X	X
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	X	X	X
Les carrières	X	X	X
~~Les boîtes de nuits ou discothèques~~	~~X~~	~~X~~	~~X~~
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	X	X	X
Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	X	X	X
Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres	X	X	X
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	X	X	X

2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

N°1 : Les installations classées à condition qu'elles n'induisent pas de servitudes d'inconstructibilité au-delà des limites de propriété du pétitionnaire.

N°2 : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone et qu'elles soient attenantes au bâtiment d'activité. Elles doivent être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

N°3 : L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la création de leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone.

N°4 : Uniquement dans le cas d'un renouvellement d'activités commerciales existantes, sans création ou extension de la surface de vente.

N°5 : Les changements de destination des locaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

N°6 : Les constructions nouvelles à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales ainsi que leurs extensions et modifications devront :

- Être compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine ;
- Ne pas entraîner pour le voisinage ni incommodité, ni insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Veiller que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les nuisances ou inconvénients occasionnés pour le voisinage devront être limités.
- Les modifications ou extensions des constructions et installations classées existantes à destinations industrielles, artisanales ou commerciales ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

N°7 : Les activités commerciales devront être conformes aux dispositions de l'OAP commerce

Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 Implantation des constructions

1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

a) Constructions neuves en partie déjà actuellement urbanisée

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise actuelle ou future de la voie.
Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, lorsque la règle de recul par rapport à chaque voie ne permet pas l'implantation d'une construction, alors la règle de recul ne s'applique que par rapport à une des voies.

b) Constructions neuves en dehors des espaces urbanisés

Les constructions devront respectées les reculs indiqués à l'article L111-6 du code de l'urbanisme soit :

- Le long de la Route Nationale 70 (Route Centre Europe Atlantique) toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics, doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions ;
- Le long de la Route Départementale 980, toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions.

Le long des voies ferrées, les constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite du Domaine Public ferroviaire. Pour la ligne du Train à Grande Vitesse, cette distance est portée à 30 mètres.

Le long de la RD 601 et de la Route Départementale 102, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.

c) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants :

- soit en respectant l'alignement du bâtiment
- soit en retrait par rapport à cet alignement.

Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

d) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur implantation n'est pas réglementée.

1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Constructions neuves à usage d'habitation et de bureau :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

b) Pour les autres constructions :

Si la parcelle voisine est en zone UF, UH, UX ou UXz, elles peuvent être implantées :

- soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Si la parcelle voisine n'est pas en zone UF, UH, UX ou UXz, elles doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

c) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

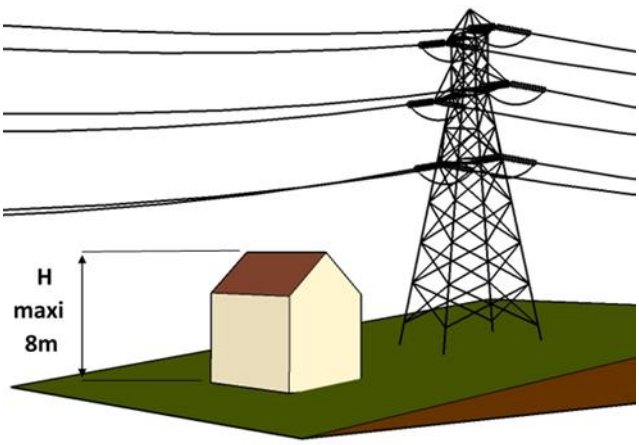
1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

- que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

1-4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.
Dans le reste de la zone, la hauteur n'est pas réglementée.



2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.

Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

2-2 Constructions neuves :

L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble.

Toutes les dispositions seront prises pour adapter la construction au terrain naturel. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.

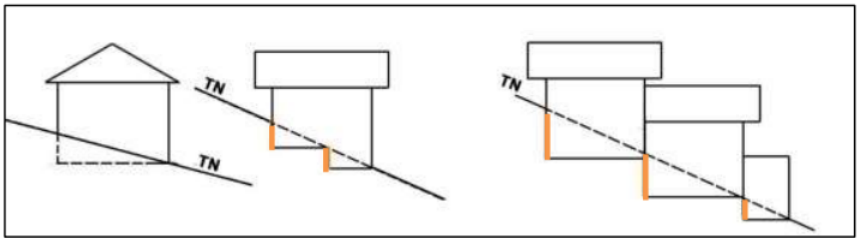


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier

Tous les bâtiments nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées, toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent avoir la même inclinaison que la toiture à pans,

En façade, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent privilégier :

- une régularité d'implantation sur la façade dont ils doivent occuper une proportion minoritaire. A défaut , les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la conception générale de la façade,
- une diversification de l'aspect de la façade par l'implantation sur des éléments

Les matériaux utilisés, lorsqu'ils sont de type industriel, devront offrir une présentation de qualité.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être couverts est interdit.

L'aspect extérieur et les volumétries doivent être justifiés par les nécessités fonctionnelles liées à l'activité. Notamment, les bâtiments ne doivent pas s'apparenter à des habitations et les surfaces dédiées au gardiennage doivent être réduites au strict minimum et intégrées au bâtiment d'activités.
Les éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.
Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les matériaux de toiture seront de teinte mate (les matériaux réverbérants sont interdits).

Les accès, aires de stationnement, de stockage et les espaces verts seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.
Toute aire de stockage devra être positionnée de manière à ne pas être visible depuis l'emprise publique et les propriétés riveraines qui ne sont pas en zone UF, UH, UX et UXz.
Les enseignes seront solidaires des constructions. Elles seront :
- soit accrochées à la façade sans dépasser de l'acrotère quand la hauteur du bâtiment le permet ;
- soit réalisées en toiture au moyen de lettres découpées dissimulant leur fixation ;
- soit réalisées sous forme de totems (hauteur maximum 4 mètres) en limite d'emprise publique des voies internes à la zone.

2-3 Extension et réhabilitation

Non réglementé.

2-4 Clôtures

Il est rappelé que l'OAP Cadre sur les clôtures s'applique, en conséquence de quoi les clôtures doivent présenter un aspect pérenne et éviter les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ou filets. Les matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc…) doivent être enduits dans leur totalité.
Les clôtures seront traitées au moyen d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 m éventuellement doublée d'une haie vive. Des éléments maçonnés d'une hauteur de 2 mètres pourront être autorisés pour traiter les entrées.
Les barbelés visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limite foncière sont interdits sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.

2-5 Emprise au sol

En zone UXz, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain

3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.
Nombre de places de stationnement:

- 1 place par chambre pour les hôtels et une place pour 5 m² de salle de restaurant.
- Pour les autres constructions (activités, commerces, bureaux), les aires de stationnement seront dimensionnées pour répondre aux besoins tant du personnel que des visiteurs engendrés par la ou les activités concernées. Une part de ces parkings devra être affectée aux vélos.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

ZONE UXh : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

Description de la zone :
Il s'agit d'une zone réservée aux activités de bureaux ou de services. Elle correspond aux secteurs d'entrée de territoire que sont la Gare TGV et le Rond-Point Jeanne Rose.

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 Destination et sous-destination des constructions :

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

✗ : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Secteurs
		UXh
Habitation	Logement	N°3
	Hébergement	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°1
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôt	N°1
	Bureau	N°1
	Centre de congrès et d'exposition	N°1

Les autres usages et occupations

	UXh
Les terrains de campings	X
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	X
Les carrières	X
~~Les boîtes de nuits ou discothèques~~	~~X~~
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	X
Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	X
Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres	X
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	X

1-1 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

N°1 : Les installations classées à condition qu'elles n'induisent pas de servitudes d'inconstructibilité au-delà des limites de propriété du pétitionnaire.

N°2 : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone et qu'elles soient attenantes au bâtiment d'activité. Elles doivent être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

N°3 : L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la création de leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone.

N°4 : Les changements de destination des locaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 Implantation des constructions

1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

a) Constructions neuves

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, lorsque la règle de recul par rapport à chaque voie ne permet pas l'implantation d'une construction, alors la règle de recul ne s'applique que par rapport à une des voies.

Les annexes fonctionnelles pourront s'implanter jusqu'en fond de parcelles.

En bordure de la voie d'accès à la gare T.G.V., les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

En bordure de la Route Départementale 680, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 35 mètres par rapport à l'axe (cf. paragraphe « Entrée d'agglomération Jeanne Rose » du document 1.6 du rapport de présentation).

En bordure des voies ferrées : les constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite du Domaine Public ferroviaire. Pour la ligne du Train à Grande Vitesse, cette distance est portée à 30 mètres.

b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants :

- soit en respectant l'alignement du bâtiment
- soit en retrait par rapport à cet alignement.

Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

c) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur implantation n'est pas réglementée.

1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Constructions neuves à usage d'habitation et de bureau :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

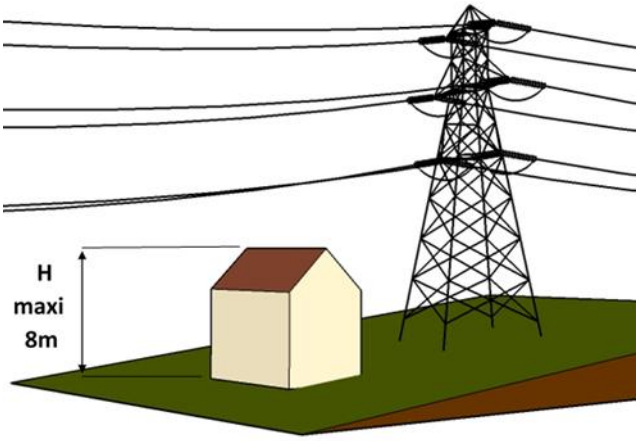
Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

- que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

1-4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).



Pour les constructions existantes :

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles dans le respect de la hauteur du bâtiment existant.

2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»
Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.
Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits
L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

2-2 Constructions neuves :

Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve de respecter la topographie générale du terrain naturel.
La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.

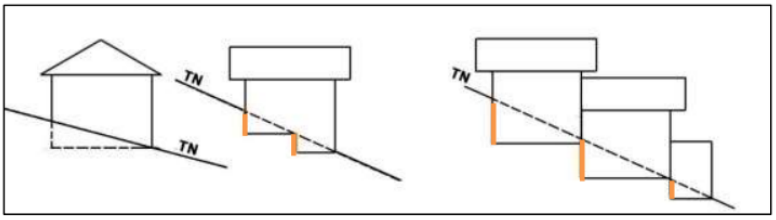


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.

Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.

L'aspect extérieur et les volumétries doivent être justifiés par les nécessités fonctionnelles liées à l'activité. Notamment, les bâtiments ne doivent pas s'apparenter à des habitations et les surfaces dédiées au gardiennage doivent être réduites au strict minimum et intégrées au bâtiment d'activités.

Les éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.

Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent avoir la même inclinaison que la toiture à pans.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent privilégier :

- une régularité d'implantation sur la façade dont ils doivent occuper une proportion minoritaire. A défaut, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la conception générale de la façade,
- une diversification de l'aspect de la façade par l'implantation sur des éléments ponctuels tels que les auvents, loggias ou vérandas.

Il est rappelé que l'OAP Cadre sur les clôtures s'applique, en conséquence de quoi les clôtures doivent présenter un aspect pérenne et éviter les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ou filets.

<u>De plus pour les restaurants et les hôtels :</u>

Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées, toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.

Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.

Toute aire de stockage devra être positionnée de manière à ne pas être visible depuis l'emprise publique et les propriétés riveraines qui ne sont pas en zone UF, UH, UX, et UXz.

Les enseignes seront solidaires des constructions. Elles seront :

- soit accrochées à la façade sans dépasser de l'acrotère quand la hauteur du bâtiment le permet ;

- soit réalisées en toiture au moyen de lettres découpées dissimulant leur fixation et sans dépasser le faîtage ;
- soit réalisées sous forme de totems (hauteur maximum 4 mètres) en limite d'emprise publique des voies internes à la zone.

Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.

2-3 Extension et réhabilitation

Les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées pourront être traités différemment du bâtiment principal et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.
Dans un souci d'optimisation de l'espace, les besoins en stationnement seront étudiés en partenariat avec la collectivité afin de mutualiser les espaces publics ou privés dédiés au stationnement.

Le nombre d'aires de stationnement sera au minimum de :

- 1 place par chambre pour les hôtels et une place pour 5 m² de salle de restaurant.
- Pour les autres constructions (activités, commerces, bureaux), les aires de stationnement seront dimensionnées pour répondre aux besoins tant du personnel que des visiteurs engendrés par la ou les activités concernées. Une part de ces parkings devra être affectée aux vélos.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

ZONE UY: DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

Description de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée aux activités de commerce et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Les futurs projets d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation Commerce (OAP Commerce, annexée au PLUI).

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 Destination et sous-destination des constructions :

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

✗ : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Secteurs
		UY
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	N°1
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	N°1
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°1
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

Les autres usages et occupations

	UY
Les terrains de campings	X
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	X
Les carrières	X
~~Les boîtes de nuits ou discothèques~~	~~X~~
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	X
Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	X
Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres	X
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	X

1-1 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

N°1 : Les installations classées à condition qu'elles n'induisent pas de servitudes d'inconstructibilité au-delà des limites de propriété du pétitionnaire.

N°2 : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone et qu'elles soient attenantes au bâtiment d'activité. Elles doivent être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

N°3 : L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la création de leurs annexes fonctionnelles sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement et à la surveillance des activités présentes dans la zone.

N°4 : Les changements de destination des locaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 Implantation des constructions

1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

a) Constructions neuves situées en partie actuellement urbanisée :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.
Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, lorsque la règle de recul par rapport à chaque voie ne permet pas l'implantation d'une construction, alors la règle de recul ne s'applique que par rapport à une des voies.
Les annexes fonctionnelles pourront s'implanter jusqu'en fond de parcelles.
En bordure de la voie d'accès à la gare T.G.V., les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

b) Constructions neuves situées en dehors des parties actuellement urbanisées :

Les constructions devront respectées les reculs indiqués à l'article L111-6 du code de l'urbanisme soit :

- Le long de la Route Nationale 70 (Route Centre Europe Atlantique) toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics, doivent

s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions ;

- Le long de la Route Départementale 980, toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions.

Le long des voies ferrées, les constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite du Domaine Public ferroviaire. Pour la ligne du Train à Grande Vitesse, cette distance est portée à 30 mètres.

Le long de la RD 601 et de la Route Départementale 102, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.
Dans tous les autres cas, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie.

c) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants :

- soit en respectant l'alignement du bâtiment
- soit en retrait par rapport à cet alignement.

Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

d) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur implantation n'est pas réglementée.

1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Constructions neuves à usage d'habitation et de bureau :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.

Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

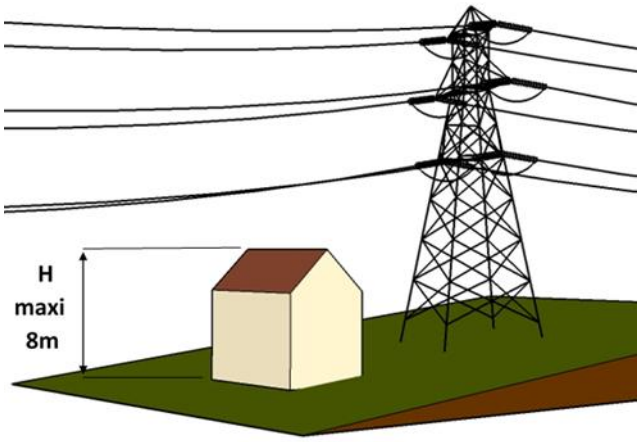
1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

- -que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

1-4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).



Pour les Constructions existantes :

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles dans le respect de la hauteur du bâtiment existant.

2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»
Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.

Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits.
L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

2-2 Constructions neuves :

Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve de respecter la topographie générale du terrain naturel.
La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.

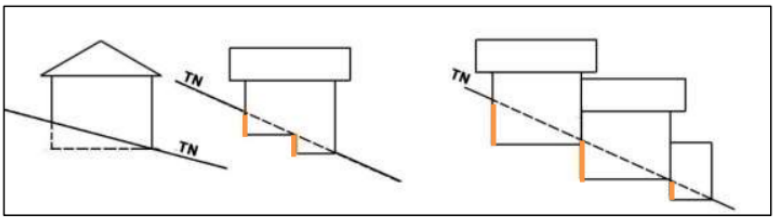


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.
L'aspect extérieur et les volumétries doivent être justifiés par les nécessités fonctionnelles liées à l'activité. Notamment, les bâtiments ne doivent pas s'apparenter à des habitations et les surfaces dédiées au gardiennage doivent être réduites au strict minimum et intégrées au bâtiment d'activités.
Les éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.
Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent avoir la même inclinaison que la toiture à pans.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent privilégier :

- une régularité d'implantation sur la façade dont ils doivent occuper une proportion minoritaire. A défaut, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la conception générale de la façade,
- une diversification de l'aspect de la façade par l'implantation sur des éléments ponctuels tels que les auvents, loggias ou vérandas.

Il est rappelé que l'OAP Cadre sur les clôtures s'applique, en conséquence de quoi les clôtures doivent présenter un aspect pérenne et éviter les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ou filets.

De plus pour les commerces et les hôtels :

Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées, toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.
Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les limites parcellaires seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.
Toute aire de stockage devra être positionnée de manière à ne pas être visible depuis l'emprise publique et les propriétés riveraines qui ne sont pas en zone UF, UH, UX, et UXz.

Les enseignes seront solidaires des constructions. Elles seront :
- soit accrochées à la façade sans dépasser de l'acrotère quand la hauteur du bâtiment le permet ;
- soit réalisées en toiture au moyen de lettres découpées dissimulant leur fixation et sans dépasser le faîtage ;
- soit réalisées sous forme de totems (hauteur maximum 4 mètres) en limite d'emprise publique des voies internes à la zone.

Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.

2-3 Extension et réhabilitation

Les extensions ou aménagements de bâtiments existants devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal et ne pas porter atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

4 Stationnement

Le nombre de places est déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanées.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre d'aires de stationnement sera au minimum de :

- 1 place par chambre pour les hôtels et une place pour 5 m² de salle de restaurant.

- Pour les autres constructions (activités, commerces, bureaux), les aires de stationnement seront dimensionnées pour répondre aux besoins tant du personnel que des visiteurs engendrés par la ou les activités concernées. Une part de ces parkings devra être affectée aux vélos.
- Dans le cas d'aménagement d'un ensemble commercial, le stationnement sera mutualisé entre les différentes surfaces de vente: dans un souci d'optimisation de l'espace : les besoins en stationnement seront étudiés en partenariat avec la collectivité. Une part de parking devra être affectée au stationnement des vélos.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération le constructeur peut se dégager de ses obligations en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (y compris publics).

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

L'article L.111.19 du code de l'Urbanisme prévoit que l'emprise des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC), ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Par ailleurs, les constructeurs devront proposer des projets compatibles avec l'OAP « commerce » et notamment respecter: la création de cheminements piétons et modes doux sécurisés et reliés avec les itinéraires extérieurs quand ils existent, la pose de bornes de recharge pour les véhicules électriques, le traitement des surfaces de parking – au moins en partie – avec un revêtement perméable pour favoriser l'infiltration des eaux sur place, la mise en place de dispositifs d'ombrage des stationnements et abords (arbres de hautes tiges ou ombrières photovoltaïques…).

ZONE AU : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

Description de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.
Cette zone a vocation à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que des services, commerces et activités artisanales non nuisantes compatibles avec une zone résidentielle.
Les constructions y sont autorisées, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ***compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation (OAP générale et OAP par secteurs) annexées au PLUI.***

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 Destination et sous-destination des constructions

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

X : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Secteurs
		AU
Habitation	Logement	N°1, N°2
	Hébergement	N°1, N°2
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	N°1, N°3
	Restauration	N°1, N°3
	Commerce de gros	N°1, N°3, N°4
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N°1, N°3
	Hébergement hôtelier et touristique	N°1, N°3
	Cinéma	N°1, N°3
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°1, N°3
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°1, N°4
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N°1, N°3
	Salle d'art et de spectacles	N°1, N°3
	Equipements sportifs	N°1, N°3
	Autres équipements recevant du public	N°1, N°3
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôt	N°1, N°4
	Bureau	N°1, N°3
	Centre de congrès et d'exposition	N°1, N°3

Les autres usages et occupations

	AU
Les terrains de campings	X
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	X
Les carrières	X
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	X
Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	X
Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres	X
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	X

1-1 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

N°1 : Le projet d'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation (OAP) annexées au PLUI.

N°2 : Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes fonctionnelles sont admises à condition :

- que l'opération concerne un minimum de 5 lots destinés à l'habitat individuel ou un lot destiné à l'habitat collectif d'au moins 5 logements.
- pour la zone à urbaniser « La Brosse de Ruere »(OAP 71479-05) à Saint-Sernin-du-Bois, l'opération concerne un minimum de 3 logements destinés à l'habitat individuel ou un lot destiné à l'habitat collectif d'au moins 3 logements
- que les équipements publics qui desservent ces lots soient réalisés.
- que le parti d'aménagement proposé ne crée pas d'enclave impossible à desservir ou inconstructible et respecte le schéma d'aménagement de zone présenté dans les orientations d'aménagement et de programmation. .
- d'être compatibles avec les équipements publics ayant été mis en emplacements réservés.

N°3 : Les constructions à usage d'hôtellerie, restaurant, d'activités de services, bureaux de commerces sont admis à partir d'un lot à condition :

que les équipements publics qui desservent ces lots soient réalisés.
que le parti d'aménagement proposé ne crée pas d'enclave impossible à desservir ou inconstructible et respecte le schéma d'aménagement de zone présenté dans les orientations d'aménagement et de programmation. .

N°4 : Les constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine.
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 Implantation des constructions

1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

a) Constructions neuves situées en partie actuellement urbanisée

Aucun recul n'est imposé par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

b) Constructions neuves en dehors des parties actuellement urbanisées

Les constructions devront respectées les reculs indiqués à l'article L111-6 du code de l'urbanisme soit :

- Le long de la Route Nationale 70 (Route Centre Europe Atlantique) toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics, doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions ;
- Le long de la Route Départementale 980, toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions.

Le long des voies ferrées, les constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite du Domaine Public ferroviaire. Pour la ligne du Train à Grande Vitesse, cette distance est portée à 30 mètres.

Le long de la RD 601 et de la Route Départementale 102, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.
Dans tous les autres cas, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie.

c) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants :

- soit en respectant l'alignement du bâtiment
- soit en retrait par rapport à cet alignement.

Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

d) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur implantation n'est pas réglementée.

1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Constructions neuves

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

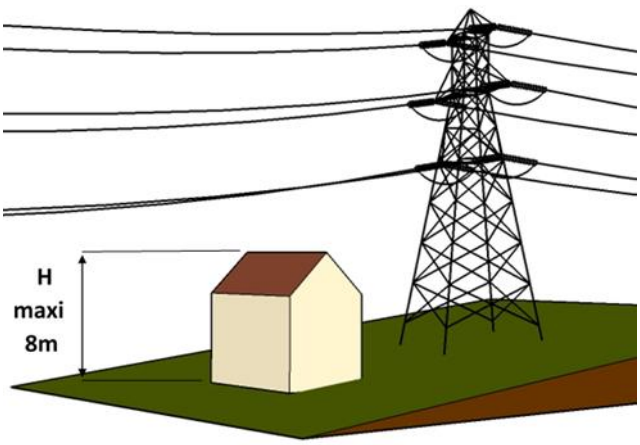
1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

- que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

1-4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.
La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres. Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.



Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).

Dans le cas d'opération de démolition/reconstruction, des hauteurs différentes pourront être autorisées si la hauteur de la nouvelle construction n'est pas plus importante que le bâtiment démoli.

Exceptionnellement, la hauteur définie précédemment pourra être dépassée de 2m lorsque la topographie du terrain ; notamment dans le cas de terrains en pente ou fortement remodelés ; nécessite une adaptation du bâti et lorsqu'une hauteur supérieure permet d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords et sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant.

2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»
Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.
Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits.
L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

2-2 Constructions neuves :

Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve d'en respecter la topographie générale.
La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.

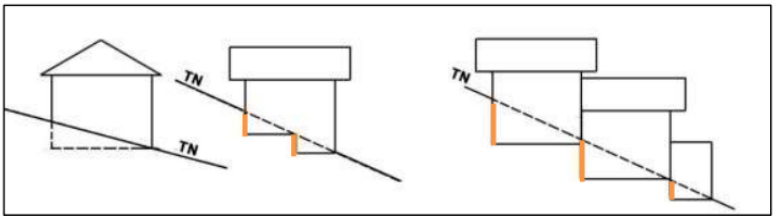


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier

Toitures et couvertures:

Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les vérandas et les bâtiments annexes.
Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou en limite de propriété.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent avoir la même inclinaison que la toiture à pans.
Les toitures terrasses sont admises. Elles seront végétalisées lorsqu'elles ne sont pas accessibles
Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies, …) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur ou de projet architectural d'ensemble (îlot complet d'habitation par exemple) : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée.

Les toitures des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, d'équipements d'infrastructures et d'équipements collectifs à usages sportif, social et culturel ne sont pas réglementées mais ne devront pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées :

- Soit en tuiles plates dites de Bourgogne ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge, brun foncé ou noire ;
- Soit en tuiles traditionnelles de réemploi ou en ardoises.
- Soit en matériaux imitant la tuile ou l'ardoise dans les couleurs autorisées, en veillant à ne pas dénaturer les caractéristiques conférant l'intérêt patrimonial d'une construction existante ou à former un ensemble harmonieux avec les constructions situées en proximité immédiate.

Façades et clôtures

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent privilégier :

- une régularité d'implantation sur la façade dont ils doivent occuper une proportion minoritaire. A défaut, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la conception générale de la façade,
- une diversification de l'aspect de la façade par l'implantation sur des éléments ponctuels tels que les auvents, loggias ou vérandas.

Il est rappelé que l'OAP Cadre sur les clôtures s'applique, en conséquence de quoi les clôtures doivent présenter un aspect pérenne et éviter les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ou filets. Les matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc…) doivent être enduits dans leur totalité.
Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m.

Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.20 mètres (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal.
Les barbelés visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limite foncière sont interdits sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.
Pour les bâtiments à usage de services, de commerces et d'activités, les matériaux utilisés, lorsqu'ils sont de type industriel, devront offrir une présentation de qualité. L'emploi à nu des matériaux normalement destinés à être recouverts est interdit. Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées ; toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.

2-3 Extension et réhabilitation

Les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées pourront présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les règles précitées, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Nombre de places de stationnement:

- Deux places par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- En ce qui concerne l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants :
    - Il est exigé une place par logement par tranche de 160 m²
    - Il n'est pas exigé de place de stationnement en deçà de 80 m² de surface de plancher.

L'article L.151-34 du code de l'Urbanisme prévoit qu'il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation, ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
Pour les logements collectifs, il est exigé la construction d'un local à vélos couvert d'une superficie au moins égale à 1% de la surface de plancher.

Autres constructions : activités, commerces, bureaux, hôtels et restaurants :

- Les aires de stationnement seront dimensionnées pour répondre aux besoins tant du personnel que des visiteurs engendrés par la ou les activités concernées. Une part de ces parkings devra être affectée aux vélos.

L'article L.111.19 du code de l'Urbanisme prévoit que l'emprise des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC), ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

ZONE AUD : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

Description de la zone :

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une procédure de modification du zonage, du Plan Local d'Urbanisme ou à la création d'une Z.A.C.
Elle n'est donc pas constructible en l'état. Seules sont autorisées les constructions d'intérêt collectif ou les équipements et services publics ainsi que les extensions et aménagements des constructions déjà existantes.
La forme urbaine sera déterminée dans une OAP au moment de l'ouverture à l'urbanisation.

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 Destination et sous-destination des constructions

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

X : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Secteurs
		AUD
Habitation	Logement	N°1
	Hébergement	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°2
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salle d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

Les autres usages et occupations

	AUD
Les terrains de campings	X
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	X
Les carrières	X
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	X
Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	X
Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres	X
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	X

2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

N°1 : Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.

N°2 : Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 Implantation des constructions

1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

a) Constructions neuves à usage d'habitation

La construction s'implantera avec un recul maximum de 5m.

b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants :

- soit en respectant l'alignement du bâtiment
- soit en retrait par rapport à cet alignement.

Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

c) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur implantation n'est pas réglementée.

1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Constructions neuves

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

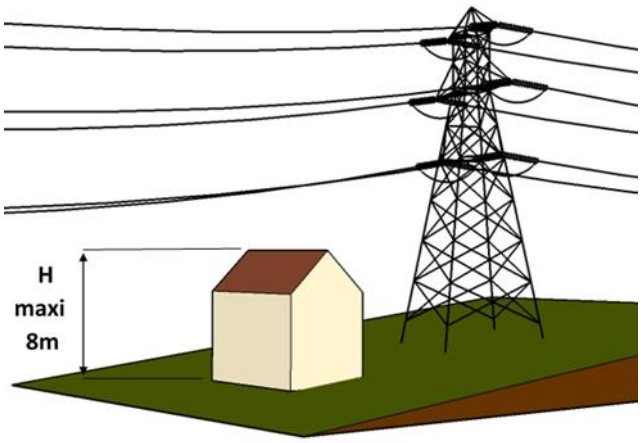
1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

- que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

1-4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.
La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder 9mètres. Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).



Dans le cas d'opération de démolition/reconstruction, des hauteurs différentes pourront être autorisées si la hauteur de la nouvelle construction n'est pas plus importante que le bâtiment démoli.

Exceptionnellement, la hauteur définie précédemment pourra être dépassée de 2m lorsque la topographie du terrain ; notamment dans le cas de terrains en pente ou fortement remodelés ; nécessite une adaptation

du bâti et lorsqu'une hauteur supérieure permet d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords et sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant.

2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.
Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits.
L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

2-2 Constructions neuves :

Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve d'en respecter la topographie générale.
La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.

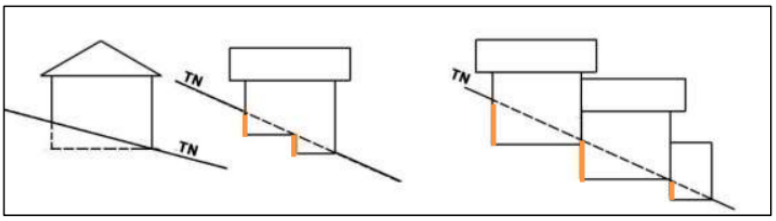


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier

Toitures :

Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les vérandas et les bâtiments annexes.
Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou en limite de propriété.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.
Les toitures terrasses sont admises. Elles seront végétalisées lorsqu'elles ne sont pas accessibles
Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies, …) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur ou de projet architectural d'ensemble (îlot

complet d'habitation par exemple) : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée.
Les toitures des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, d'équipements d'infrastructures et d'équipements collectifs à usages sportif, social et culturel ne sont pas réglementées mais ne devront pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées :

- Soit en tuiles plates dites de Bourgogne ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge, brun foncé ou noire ;
- Soit en tuiles traditionnelles de réemploi ou en ardoises.
- Soit en matériaux imitant la tuile ou l'ardoise dans les couleurs autorisées, en veillant à ne pas dénaturer les caractéristiques conférant l'intérêt patrimonial d'une construction existante ou à former un ensemble harmonieux avec les constructions situées en proximité immédiate.

Façades et clôtures

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.
Il est rappelé que l'OAP Cadre sur les clôtures s'applique, en conséquence de quoi les clôtures doivent présenter un aspect pérenne et éviter les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ou filets. Les matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc…) doivent être enduits dans leur totalité.
Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m.
Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.20 mètres (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal.
Les barbelés visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limite foncière sont interdits sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.
Pour les bâtiments à usage de services, de commerces et d'activités, les matériaux utilisés, lorsqu'ils sont de type industriel, devront offrir une présentation de qualité. L'emploi à nu des matériaux normalement destinés à être recouverts est interdit. Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées ; toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.

2-3 Extension et réhabilitation

Les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées pourront présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les règles précitées, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Nombre de places de stationnement:

- Deux places par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- En ce qui concerne l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants :
    - Il est exigé une place par logement par tranche de 160 m²
    - Il n'est pas exigé de place de stationnement en deçà de 80 m² de surface de plancher.

L'article L.151-34 du code de l'Urbanisme prévoit qu'il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation, ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les logements collectifs, il est exigé la construction d'un local à vélos couvert d'une superficie au moins égale à 1% de la surface de plancher.

Autres constructions : activités, commerces, bureaux, hôtels et restaurants :

- Les aires de stationnement seront dimensionnées pour répondre aux besoins tant du personnel que des visiteurs engendrés par la ou les activités concernées. Une part de ces parkings devra être affectée aux vélos.
- L'article L.111.19 du code de l'Urbanisme prévoit que l'emprise des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC), ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

ZONE AUX : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

Description de la zone :

- L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une procédure de modification du zonage, du Plan Local d'Urbanisme ou à la création d'une Z.A.C.
- Elle n'est donc pas constructible en l'état. Seules sont autorisées les constructions d'intérêt collectif ou les équipements et services publics ainsi que les extensions et aménagements des constructions déjà existantes.
- La forme urbaine sera déterminée dans une OAP au moment de l'ouverture à l'urbanisation

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 Destination et sous destination des constructions :

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

X : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Secteurs
		AUX
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°2
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salle d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	N°1
	Entrepôt	N°1
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

Les autres usages et occupations

	AUX
Les terrains de campings	X
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	X
Les carrières	X
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	X
Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	X
Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres	X
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	X

2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

N°1 : Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires existantes

N°2 : Les constructions, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère

Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 Implantation des constructions

1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

a) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants :

- soit en respectant l'alignement du bâtiment
- soit en retrait par rapport à cet alignement.

Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

a) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur implantation n'est pas réglementée.

1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Constructions neuves à usage d'habitation et de bureau :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

b) Constructions existantes

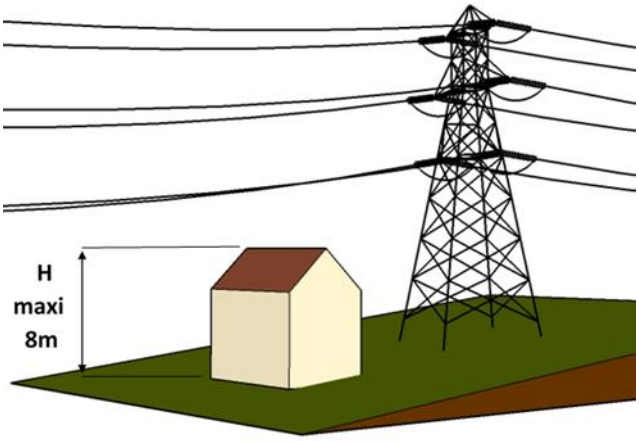
Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.

1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte que les accès nécessaires aux services de secours et d'incendie soient assurés.

1-4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.
Dans le reste de la zone, la hauteur n'est pas réglementée.



2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»
Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.
Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits.
L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

2-2 Constructions neuves :

L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble.
Toutes les dispositions seront prises pour adapter la construction au terrain naturel.
Tous les bâtiments nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.
Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées, toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent avoir la même inclinaison que la toiture à pans,
En façade, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent privilégier :

- une régularité d'implantation sur la façade dont ils doivent occuper une proportion minoritaire. A défaut , les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la conception générale de la façade,
- une diversification de l'aspect de la façade par l'implantation sur des éléments

Les matériaux utilisés, lorsqu'ils sont de type industriel, devront offrir une présentation de qualité.
L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être couverts est interdit.

L'aspect extérieur et les volumétries doivent être justifiés par les nécessités fonctionnelles liées à l'activité. Notamment, les bâtiments ne doivent pas s'apparenter à des habitations et les surfaces dédiées au gardiennage doivent être réduites au strict minimum et intégrées au bâtiment d'activités.
Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
Les matériaux de toiture seront de teinte mate (les matériaux réverbérants sont interdits).
Les accès, aires de stationnement, de stockage et les espaces verts seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.
Toute aire de stockage devra être positionnée de manière à ne pas être visible depuis l'emprise publique et les propriétés riveraines qui ne sont pas en zone UF, UH, UX.
Les enseignes seront solidaires des constructions. Elles seront :
- soit accrochées à la façade sans dépasser de l'acrotère quand la hauteur du bâtiment le permet ;
- soit réalisées en toiture au moyen de lettres découpées dissimulant leur fixation ;
- soit réalisées sous forme de totems (hauteur maximum 4 mètres) en limite d'emprise publique des voies internes à la zone.

2-3 Extension et réhabilitation

Non réglementé.

2-4 Clôtures

Il est rappelé que l'OAP Cadre sur les clôtures s'applique, en conséquence de quoi les clôtures doivent présenter un aspect pérenne et éviter les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ou filets.
Les clôtures seront traitées au moyen d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 m éventuellement doublée d'une haie vive. Des éléments maçonnés d'une hauteur de 2 mètres pourront être autorisés pour traiter les entrées.
Les barbelés visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limite foncière sont interdits sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.

3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.
Nombre de places de stationnement : les aires de stationnement seront dimensionnées pour répondre aux besoins tant du personnel que des visiteurs engendrés par la ou les activités concernées. Une part de ces parkings devra être affectée aux vélos.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.

ZONE A : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

Description de la zone :

Il s'agit d'une zone agricole qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elle comprend le secteur :

- Am : zone maraichère en milieu urbain
- Ag : zone réservée à la production d'énergie solaire en lien avec une activité agricoile (agrivoltaïsme)
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs, avec constructibilité très limitée
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- As : zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 Destination et sous-destination des constructions

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

✗ : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Secteurs					
		A	Ag	Am	ALhr	ALhn	As
Habitation	Logement	N°3, N°6, N°7, N°8	X	X	X	X	N°3, N°6, N°7, N°8
	Hébergement	X	X	X	X	X	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	N°12	X	X
	Restauration	X	X	X	N°12	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	N°12	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	✓	N°11	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°10	N°10	X	✓	✓	N°10
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X
	Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	N°1, N°2, N°4, N°5,	N°1, N°2	N°9	X	X	N°1, N°2, N°4, N°5,
	Exploitation forestière	N°1, N°2	N°1, N°2	X	X	X	N°1, N°2
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X

Les autres usages et occupations

	A	Ag	Am	ALhr	ALhn	As
Les éoliennes ou parcs éoliens	✓	✗	✗	✗	✗	N°15
Les équipements d'intérêt collectif en matière d'antennes de télécommunications	✓	✗	✗	✗	✗	✗
Les carrières	✗	✗	✗	✗	✗	✗
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Les constructions ou installations à moins de 20 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Les terrains de camping	✗	✗	✗	✗	✓	✗
Les panneaux photovoltaïques hors ceux liés à l'évolution et aux annexes des bâtiments existants	N°13	N°14	N°13	✗	✗	✗

2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

N°1 : Les constructions nouvelles à usage agricole ainsi que les installations classées nécessaires à l'exploitation dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

N°2 : L'extension des constructions et installations classées à usage agricole existantes.

N°3 : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles sont admises à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, et implantées à une distance maximale de 150 m par rapport aux bâtiments d'exploitation regroupant l'activité principale (corps de ferme) et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

N°4 : Le changement de destination des locaux et les constructions suivantes dans la mesure où elles sont directement liées à l'exploitation et en demeurent l'accessoire :

- les locaux de vente de produits à la ferme
- les gîtes ruraux, les chambres d'hôtes
- les gîtes de groupes
- les fermes auberges
- les fermes et centres équestres

N°5 : Les constructions suivantes doivent être implantées à une distance maximale de 150m par rapport aux bâtiments d'exploitation regroupant l'activité principale (corps de ferme) et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager :

- Les constructions directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière sans changement de destination possible des locaux.
- Les constructions à usage de serres horticoles.
- L'extension mesurée de l'habitation de l'exploitant et ses annexes fonctionnelles à condition qu'elles n'augmentent pas le nombre de logements et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

N°6 : Le changement de destination des constructions existantes repérées en « rouge » au plan de zonage sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole existante sur les tènements concernés.

N°7 : l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de :
- 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant et d'une hauteur ne dépassant pas celle du bâtiment existant
- 30% de la surface de plancher du bâtiment existant si l'extension se fait en surélévation.
-Pour les bâtiments d'habitation existants dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est inférieur à 85m², l'extension peu permettre d'atteindre une emprise au sol ou une surface de plancher totale de 110m².
Cette surface d'extension autorisée intègre celle des extensions déjà autorisées depuis la date d'approbation du PLUi, le 18 juin 2020. Elle intègre également les surfaces d'extension réalisées sans autorisation depuis la date d'approbation du PLUi.

N°8 : La construction d'annexes fonctionnelles aux bâtiments d'habitation existants dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Leur hauteur maximale est de 5 mètres. La construction d'annexes ou extensions d'annexe de construction existante sont autorisées dans la limite de 60m² d'emprise au sol pouvant inclure 40m² de surface de plancher. Ces surfaces intègrent celle des annexes et de leurs extensions déjà autorisées depuis l'approbation du PLUi le 18 juin 2020. Elle intègre également les annexes et leurs extensions réalisées sans autorisation depuis la date d'approbation du PLUi, le 18 juin 2020. Chacune des annexes devra être implantée à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment principal existant et ne pourra pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

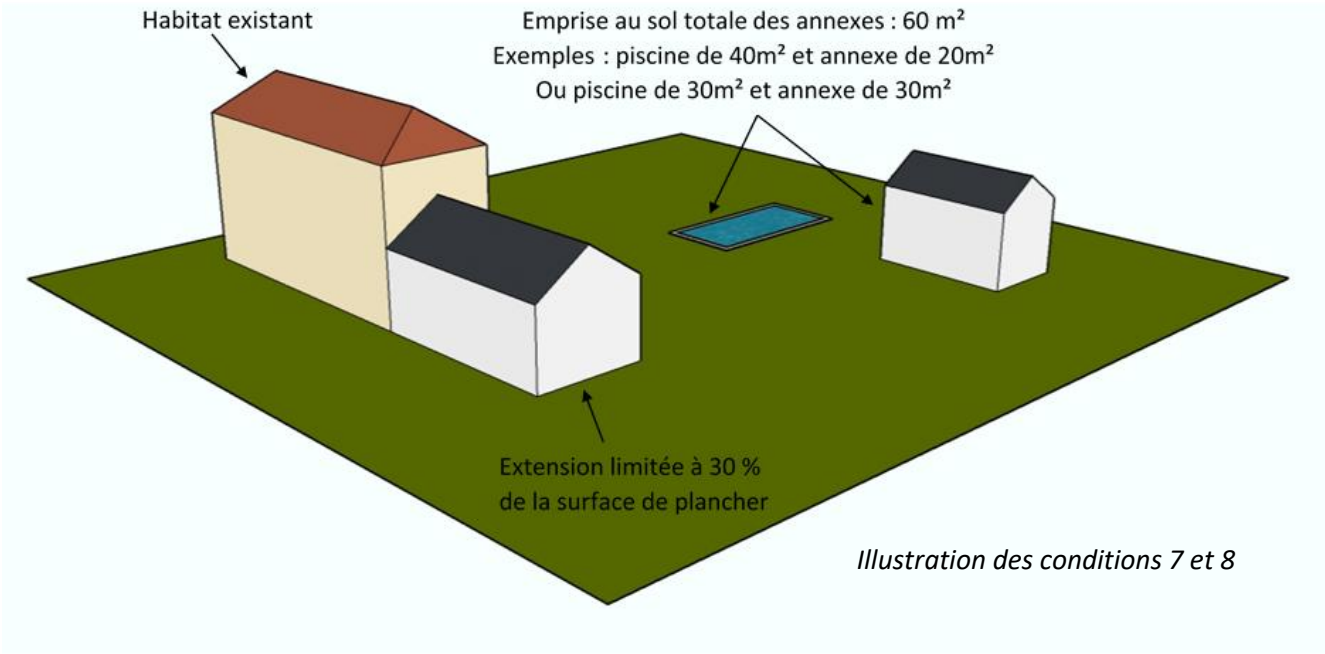


Illustration des conditions 7 et 8

N°9 : Les constructions à usage de serres horticoles et d'abris de jardin

N°10 : Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorales ou forestières du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

N°11 : Les constructions doivent être nécessaires au fonctionnement d'un camping.

N°12 : Les activités de commerces et de services liés à l'activité touristique en place (hôtellerie, restauration, activités accueillant du public) sont admises à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone
- qu'elles n'entrainent pour le voisinage, aucune incommodité
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

N°13 (sauf zone Ag) : Les installations photovoltaïques sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles garantissent le maintien d'une activité agricole principale, qu'elles sont réversibles, qu'elles n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol (fonctions biologiques, hydriques et climatiques).
Elles sont constituées d'alignement de panneaux photovoltaïques montés sur châssis ou ancrées au sol par des mâts (ombrières fixes ou orientables), de serres et de hangars agricoles sur lesquels les modules photovoltaïques s'insèrent sur la toiture.

N°14 (zone Ag)

Les installations photovoltaïques sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une activité de production agricole, qu'elles sont réversibles, qu'elles n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol (fonctions biologiques, hydriques et climatiques).
Elles sont constituées d'alignement de panneaux photovoltaïques montés sur châssis ou ancrées au sol par des mâts (ombrières fixes ou orientables), de serres et de hangars agricoles sur lesquels les modules photovoltaïques s'insèrent sur la toiture.

N°15

L'implantation de toutes les éoliennes de plus de 12m, qu'elles soient destinées à la production d'énergie ou à la mesure du vent, ainsi que leurs installations annexes (postes de livraison, chemins d'accès dédiés non mutualisés, etc.), est interdite sur l'ensemble de la zone As.
Cette interdiction est justifiée par la nécessité impérieuse de :

1. Préserver l'intégrité paysagère des sites naturels et des cônes de vue identifiés comme emblématiques dans le rapport de présentation du PLUi. La zone As se caractérise par des paysages de grande qualité qu'il convient de soustraire à toute artificialisation ou altération visuelle majeure.
2. Protéger les écosystèmes et la biodiversité spécifiques à la zone As. La présence avérée d'espèces protégées (notamment avifaune), de couloirs de migration et d'habitats naturels sensibles rend incompatible l'implantation d'infrastructures de grande hauteur et génératrices de nuisances sonores et vibratoires.
3. Maintenir la vocation naturelle et agricole de la zone, en cohérence avec les objectifs de développement durable et de non-artificialisation des sols.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 Implantation des constructions

1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

a) Constructions neuves situées en partie actuellement urbanisée :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie.

b) Constructions neuves situées en dehors des parties actuellement urbanisées

Les constructions devront respectées les reculs indiqués à l'article L111-6 du code de l'urbanisme soit :

- Le long de la Route Nationale 70 (Route Centre Europe Atlantique) toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics, doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions ;
- Le long de la Route Départementale 980, toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions.

Le long des voies ferrées, les constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite du Domaine Public ferroviaire. Pour la ligne du Train à Grande Vitesse, cette distance est portée à 30 mètres.

Le long de la RD 601 et de la Route Départementale 102, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.
Dans tous les autres cas, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie.
Pour les constructions et installations de panneaux solaires en lien avec une activité agricole (agrivoltaïsme), un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie est demandé.

c) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles, soit en respectant l'alignement du bâtiment, soit en retrait par rapport à cet alignement.
Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

d) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur implantation n'est pas réglementée.

1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Constructions neuves

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers. En zones ALhr et ALhn, les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait à une distance minimale de 3 mètres.
Pour les constructions et installations de panneaux solaires en lien avec une activité agricole (agrivoltaïsme), une marge de recul de 5 mètres minimal est demandée

b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

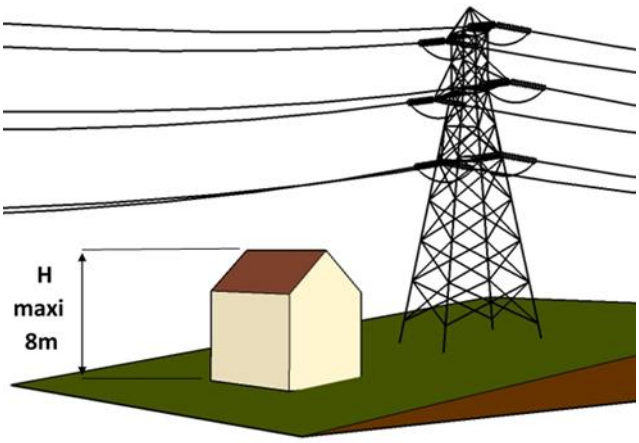
Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

- que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

De plus, pour les installations de panneaux solaires en lien avec une activité agricole (agrivoltaïsme) : l'espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes ou d'ombrières doit être au moins égale à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés au bord des panneaux d'une rangée, au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre.

1-4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.
La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres. En zones ALhr et ALhn, la hauteur des constructions neuves ne doit pas excéder 5 mètres. Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.



Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...). Toutefois, en zone As, les éoliennes auront une hauteur maximale de 12 mètres.
Pour les installations de panneaux solaires en lien avec une activité agricole (agrivoltaïsme), la hauteur minimale des panneaux est de 2,40 mètres au point bas La hauteur maximale des panneaux est de 6mètres.

1-5 Emprise au sol

L'emprise bâtie au sol cumulée des constructions neuves et des extensions des constructions existantes ne doit pas dépasser :

- En zone ALhr : 100 m²
- En zone ALhn : uniquement dans le cadre de l'extension d'une construction existante, dans la limite de 50% de l'emprise du bâtiment existant, sans dépasser 20 m² d'emprise bâtie au sol.

Hors zone Ag : l'emprise au sol formée par l'ensemble des panneaux photovoltaïques, inter-rangs compris doit être d'un seul tenant et ne doit pas excéder 100m2 à l'échelle de l'unité foncière.

2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.
Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits.
L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

2-2 Constructions neuves :

a) Bâtiments à usage d'activité agricole :

L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble.
Tous les bâtiments nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

Les annexes, ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux.
Les matériaux utilisés, lorsqu'ils sont de type industriel, devront offrir une présentation de qualité.
Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.
L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être couverts est interdit.
Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées, toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.
La couverture sera de teinte mate s'intégrant dans l'environnement.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou la toiture du bâtiment.

b) Autres constructions :

Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve de respecter la topographie générale du terrain naturel.
La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.

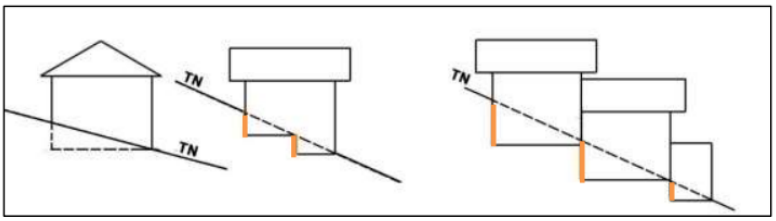


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier

Toitures :

Les toitures terrasse sont interdites
Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les vérandas et les bâtiments annexes.
Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou en limite de propriété.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent avoir la même inclinaison que la toiture à pans.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent privilégier :

- une régularité d'implantation sur la façade dont ils doivent occuper une proportion minoritaire. les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la conception générale de la façade,
- une diversification de l'aspect de la façade par l'implantation sur des éléments ponctuels tels que les auvents, loggias ou vérandas.

Les toitures terrasses sont admises. Elles seront végétalisées lorsqu'elles ne sont pas accessibles

Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies, …) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée.

Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées :

- Soit en tuiles plates dites de Bourgogne ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge, brun foncé ou noire ;
- Soit en tuiles traditionnelles de réemploi ou en ardoises.
- Soit en matériaux imitant la tuile ou l'ardoise dans les couleurs autorisées, en veillant à ne pas dénaturer les caractéristiques conférant l'intérêt patrimonial d'une construction existante ou à former un ensemble harmonieux avec les constructions situées en proximité immédiate.

Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies, toitures terrasse…) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur ou de projet architectural d'ensemble (îlot complet d'habitation par exemple) : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée.
Les toitures des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, d'équipements d'infrastructures et d'équipements collectifs à usages sportif, social et culturel ne sont pas réglementées mais ne devront pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

Façades

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.

Clôtures

Il est rappelé que l'OAP Cadre sur les clôtures s'applique, en conséquence de quoi les clôtures doivent présenter un aspect pérenne et éviter les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ou filets. Les matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc…) doivent être enduits dans leur totalité.
Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.20 mètres (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal.

Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m et seront constituées soit d'un grillage doublé ou non d'une haie soit d'un muret, d'une hauteur maximum de 0.5m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie et doublé d'une haie.

2-3 Extension et réhabilitation

Les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées pourront présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les règles précitées, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés pour participer à l'intégration des constructions dans l'environnement rural et paysager.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les clôtures, lorsqu'elles existent, devront être à caractère végétal et plantées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes, et non doublées d'un grillage.
En zones ALhr et ALhn :

- les voies de desserte et les aires de stationnement seront traitées de manière à être perméables ou semi-perméables,
- les surfaces végétalisées minimales représenteront :
    - 10% de la surface en zone ALhr
    - 90% de la surface, dont 80% en pleine terre, en zone ALhn.

4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ZONE N : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

Description de la zone :

Cette zone correspond à des secteurs naturels du territoire, équipés ou non, qui sont à protéger en raison de la qualité des sites (protection de l'environnement et des paysages) ou de l'exploitation forestière ou de l'existence de risques ou de nuisances.
Elle comprend les secteurs :

- Nd : zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques et à l'agrivoltaïsme
- Nf : zone de mise aux normes des activités existantes
- Nj : zone naturelle de jardins
- Np : zone d'emprise de l'aérodrome de Pouilloux
- Nx : zone de carrière
- **Ns** : zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 Destination et sous-destination des constructions

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

X : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Secteurs							
		N	Nd	Ne	Nf	Nj	Np	Nx	Ns
Habitation	Logement	N°1, N°2, N°3	X	X	X	X	X	X	N°1, N°2, N°3
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°6	X	X	X	X	X	X	N°6
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°6	X	N°8	X	X	X	X	N°6
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N°6	X	X	X	X	X	X	N°6
	Salle d'art et de spectacles	N°6	X	X	X	X	X	X	N°6
	Equipements sportifs	N°6	X	X	X	X	X	X	N°6
	Autres équipements recevant du public	N°6	X	X	X	X	X	X	N°6
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	N°9	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	N°4, N°5, N°7	X	X	X	X	X	X	N°4, N°5, N°7
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X

Les autres usages et occupations

	N	Nd	Ne	Nf	Nj	Np	Nx	Ns
Les éoliennes ou parcs éoliens	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	N°11
Les installations légères à usage maraîcher sous réserve qu'elles ne compromettent pas la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓
Les installations, travaux divers et constructions nécessaires aux projets de réhabilitation de décharges ou de création de centre de traitement des déchets régulièrement autorisé par la DREAL	✗	N°7	✗	✗	✗	✗	✗	✗
En ce qui concerne les équipements d'intérêt collectif et services publics : les usages et occupations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque, ainsi que les constructions, installations et équipements techniques qui y sont liés	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗
En ce qui concerne l'exploitation agricole : les usages et occupations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque, ainsi que les constructions, installations et équipements techniques qui y sont liés	N°10	N°10	N°10	N°10	N°10	N°10	N°10	N°10
Les installations et constructions nécessaires à la mise aux normes de l'activité et à son fonctionnement	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗
Les abris de jardin de 9m² maximum de surface de plancher et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗
Les constructions nécessaires et liées au fonctionnement de l'aérodrome de Pouilloux	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗
Les constructions nécessaires et liées au fonctionnement des carrières de Marmagne et de Mont-Saint-Vincent	✗	✗	✗	✗	✗	✗	N°7	✗
Les Installations de Stockage des Déchets Inertes (ISDI) au titre de la rubrique 2760-3 de la nomenclature des ICPE dans le cadre d'une opération de renaturation.	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Les Installations de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND) au titre de la rubrique 2760-2 de la nomenclature ICPE.	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Les aménagements et installations nécessaires pour la mise en valeur de la nature, des sites et des paysages.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Les terrains de campings	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés								
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	X	X	X	X	X	X	X	X
Les constructions ou installations à moins de 20 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	X	X	X	X	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	X	X	X	X	X	X	X	X

2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

N°1 : Le changement de destination des constructions existantes repérées en « rouge » au plan de zonage sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole existante. Lors du dépôt du permis de construire, le changement de destination est subordonné à l'avis conforme de la CDNPS en zone N.

N°2 : l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de :
-30% de l'emprise au sol du bâtiment existant et d'une hauteur ne dépassant pas celle du bâtiment existant
-30% de la surface de plancher du bâtiment existant si l'extension se fait en surélévation.
-Pour les bâtiments d'habitation existants dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est inférieur à 85m², l'extension peu permettre d'atteindre une emprise au sol ou une surface de plancher totale de 110m².
Cette surface d'extension autorisée intègre celle des extensions déjà autorisées depuis la date d'approbation du PLUi, le 18 juin 2020. Elle intègre également les surfaces d'extension réalisées sans autorisation depuis la date d'approbation du PLUi.

N°3 : La construction d'annexes fonctionnelles aux bâtiments d'habitation existants dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Leur hauteur maximale est de 5 mètres. La construction d'annexes ou extensions d'annexe de construction existante sont autorisées dans la limite de 60m² d'emprise au sol pouvant inclure 40m² de surface de plancher. Ces surfaces intègrent celle des annexes et de leurs extensions déjà autorisées depuis l'approbation du PLUi le 18 juin 2020. Elle intègre également les annexes et leurs extensions réalisées sans autorisation depuis la date d'approbation du PLUi, le 18 juin 2020. Chacune des annexes devra être implantée à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment principal existant et ne pourra pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

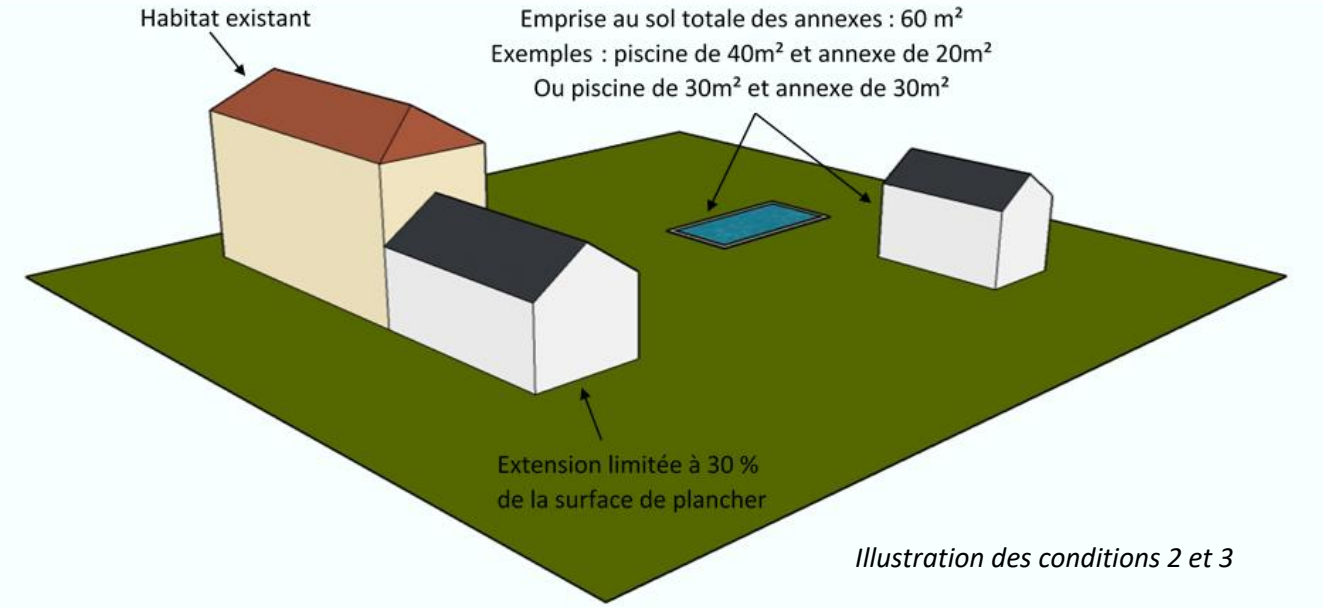


Illustration des conditions 2 et 3

N°4 : Les abris pour animaux dont la surface de plancher ne dépasse pas 30 m² et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

N°5 : La construction, l'aménagement et l'extension mesurée des locaux directement liés et nécessaires à l'exploitation forestière ou maraichère.

N°6 : Les équipements et installations d'intérêt collectif et services publics sont admis lorsqu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des espaces naturels et des paysages.

N°7 : Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à conditions :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone naturelle
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les modifications ou extensions des constructions ou installations classées existantes à destination industrielle, artisanale ou commerciale ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

N°8 : Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles sont liées à la production d'énergie photovoltaïque

N°9 : Les constructions agricoles auront une emprise bâtie au sol cumulée limitée à 100 m²

N°10 : Les installations photovoltaïques sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles garantissent le maintien d'une activité agricole principale, qu'elles sont réversibles, qu'elles n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol (fonctions biologiques, hydriques et climatiques).
Elles sont constituées d'alignement de panneaux photovoltaïques montés sur châssis ou ancrées au sol par des mâts (ombrières fixes ou orientables), de serres et de hangars agricoles sur lesquels les modules photovoltaïques s'insèrent sur la toiture.

N°11
L'implantation de toutes les éoliennes de plus de 12m, qu'elles soient destinées à la production d'énergie ou à la mesure du vent, ainsi que leurs installations annexes (postes de livraison, chemins d'accès dédiés non mutualisés, etc.), est interdite sur l'ensemble de la zone Ns.
Cette interdiction est justifiée par la nécessité impérieuse de :

1. Préserver l'intégrité paysagère des sites naturels et des cônes de vue identifiés comme emblématiques dans le rapport de présentation du PLUi. La zone Ns se caractérise par des paysages de grande qualité qu'il convient de soustraire à toute artificialisation ou altération visuelle majeure.
2. Protéger les écosystèmes et la biodiversité spécifiques à la zone Ns. La présence avérée d'espèces protégées (notamment avifaune), de couloirs de migration et d'habitats naturels sensibles rend incompatible l'implantation d'infrastructures de grande hauteur et génératrices de nuisances sonores et vibratoires.
3. Maintenir la vocation naturelle et agricole de la zone, en cohérence avec les objectifs de développement durable et de non-artificialisation des sols.

Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 Implantation des constructions

1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

a) Constructions neuves situées dans les parties actuellement urbanisées :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5m par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie.

b) Constructions neuves situées en dehors des parties actuellement urbanisées :

Les constructions devront respectées les reculs indiqués à l'article L111-6 du code de l'urbanisme soit :

- Le long de la Route Nationale 70 (Route Centre Europe Atlantique) toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics, doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions ;
- Le long de la Route Départementale 980, toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures

routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions.

Le long des voies ferrées, les constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite du Domaine Public ferroviaire. Pour la ligne du Train à Grande Vitesse, cette distance est portée à 30 mètres.

Le long de la RD 601 et de la Route Départementale 102, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.
Dans tous les autres cas, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie.

c) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles :

- soit en respectant l'alignement du bâtiment,
- soit en retrait par rapport à cet alignement.

Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

d) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur implantation n'est pas réglementée, sauf en zone Ne où les constructions et installations seront implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie.

e) Installations de panneaux solaires en lien avec une activité agricole (agrivoltaïsme)

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas. Une marge de recul de 5 mètres minimal est demandée par rapport à toutes les voies et emprises publiques.

1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Constructions neuves

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.
Pour les constructions installations de panneaux solaires en lien avec une activité agricole (agrivoltaïsme), une marge de recul de 5 mètres minimale est demandée.
En zone Ne, les constructions et installations nouvelles devront respecter une marge de recul minimale de 5 mètres.

b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

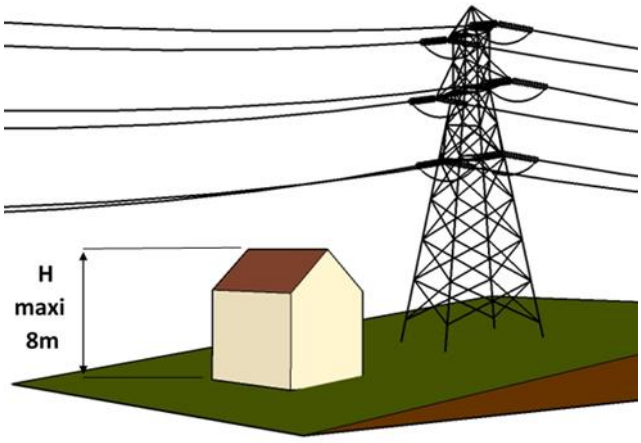
- que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

De plus, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics en lien la production d'énergie photovoltaïque ainsi que pour les constructions et installations solaires en lien avec une activité agricole (agrivoltaïsme) :

- L'espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes ou d'ombrières doit être au moins égale à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés au bord des panneaux d'une rangée, au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre ;
- Les ancrages au sol doivent être sur des espaces très localisés et justifiés par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes. Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3m2/kWc.

1-4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.
La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder R+1. Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.



Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...). Toutefois, en zone Ns, les éoliennes auront une hauteur maximale de 12 mètres.

De plus, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics en lien avec la production d'énergie photovoltaïque : la hauteur des panneaux photovoltaïques est de 1,10 mètre minimum au point bas. La hauteur maximale des installations est de 6 mètres maximum au point haut du panneau. En zone Ne, la hauteur maximale est de 4 mètres au sommet du faîtage ou de l'acrotère pour les constructions.
Pour les installations de panneaux solaires en lien avec une activité agricole (agrivoltaïsme), la hauteur minimale des panneaux est de 2,40 mètres au point bas. La hauteur maximale des panneaux est de 6 mètres.

1-5 Emprise au sol

Hors zone Ne : l'emprise au sol formée par l'ensemble des panneaux photovoltaïques, inter-rangs compris doit être d'un seul tenant et ne doit pas excéder 100m2 à l'échelle de l'unité foncière.

2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.
Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits.
L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.
Les constructions en lien avec la production photovoltaïque ou agrivoltaïque devront soit être masquées par des plantations d'essences végétales locales soit faire l'objet d'un traitement de leur aspect extérieur (exemple : bardage bois) permettant de les intégrer visuellement à leur environnement agricole et naturel.
Les équipements techniques seront intégrés dans l'architecture des constructions et des installations. Une cohérence de forme, de couleur et de matériaux avec le contexte naturel ou bâti sera recherchée afin de garantir leur bonne intégration.

2-2 Constructions neuves :

Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve d'en respecter la topographie générale.
La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.

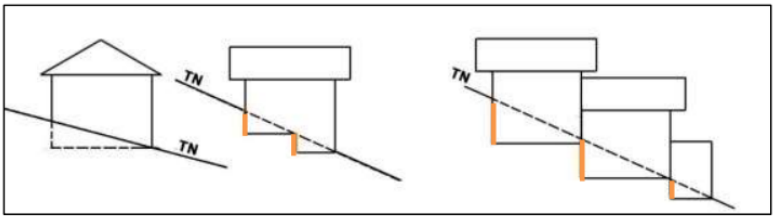


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier

Dans les secteurs Ne et Nx : pour des impératifs d'ordres techniques des modelages de terrain sont autorisés.

Toitures :

Les toitures terrasse sont interdites
Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les vérandas et les bâtiments annexes.
Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou en limite de propriété.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent avoir la même inclinaison que la toiture à pans.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent privilégier :

- une régularité d'implantation sur la façade dont ils doivent occuper une proportion minoritaire. les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la conception générale de la façade,
- une diversification de l'aspect de la façade par l'implantation sur des éléments ponctuels tels que les auvents, loggias ou vérandas.

Les toitures terrasses sont admises. Elles seront végétalisées lorsqu'elles ne sont pas accessibles
Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies, …) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée.

Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées :

- Soit en tuiles plates dites de Bourgogne ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge, brun foncé ou noire ;
- Soit en tuiles traditionnelles de réemploi ou en ardoises.
- Soit en matériaux imitant la tuile ou l'ardoise dans les couleurs autorisées, en veillant à ne pas dénaturer les caractéristiques conférant l'intérêt patrimonial d'une construction existante ou à former un ensemble harmonieux avec les constructions situées en proximité immédiate.

Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies, toitures terrasse…) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur ou de projet architectural d'ensemble (îlot complet d'habitation par exemple) : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée.
Les toitures des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, d'équipements d'infrastructures et d'équipements collectifs à usages sportif, social et culturel ainsi que les bâtiments d'activités liées aux

activités autorisées dans les secteurs Nd, Ne, Nf, Np et Nx ne sont pas réglementées mais ne devront pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

Façades

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.

Clôtures

Il est rappelé que l'OAP Cadre sur les clôtures s'applique, en conséquence de quoi les clôtures doivent présenter un aspect pérenne et éviter les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ou filets. Les matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc…) doivent être enduits dans leur totalité.
Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2m et seront constituées soit d'un grillage doublé ou non d'une haie soit d'un muret, d'une hauteur maximum de 0.5m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie et doublé d'une haie.
Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.20 mètres (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal.
En zone Ne, les clôtures seront des grillages non occultant ou des clôtures à claire-voie avec au minimum 75% de vide, sans base linéaire maçonnée. Elles doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la faune.

2-3 Extension et réhabilitation

Les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées pourront présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les règles précitées, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés pour participer à l'intégration des constructions dans l'environnement rural et paysager.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, devront être à caractère végétal et plantées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes, et non doublées d'un grillage. Cette disposition ne s'applique pas en secteur Ne.

En ce qui concerne les constructions et installations en lien avec la production photovoltaïque ou agrivoltaïque une absence de revêtement ou la mise en place d'un revêtement drainant ou perméable est privilégié pour l'aménagement des voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques.

Dans le secteur Ne et Nx : les plantations existantes ne sont pas maintenues ni remplacées.

4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ZONE NL : DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :
Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)
Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)
Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)
Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)
Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)
Le droit de reconstruire à l'identique après démolition
Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)
Les adaptations mineures
Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes
Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique
La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

Description de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle de loisirs destinée à l'implantation d'activités de sport, de loisirs et de plein air, d'hébergement touristique et de restauration. L'aménagement de terrain de camping et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisés.
Elle recouvre notamment les parcs urbains, les parcs de loisirs et les équipements sportifs.
Elle est composée des secteurs suivants :

- NLu : zone naturelle de loisir liée aux parcs urbains (Parc de la Verrerie, Parc des Découvertes, Parcs miniers Maugrand et Saint Louis …)
- NLs : zone naturelle de loisir liée aux équipements sportifs et de loisirs (stade, salles de sports)
- NLt : zone naturelle de loisir liée aux équipements touristiques du territoire (Parc des Combes)
- NLh : zone naturelle de loisir liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique (camping, cabane dans les arbres, etc.)
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car.

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 Destination et sous-destination des constructions

Légende des tableaux suivants :

✓ : autorisé

X : interdit

N° : autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Secteurs						
		NL	NLu	NLs	NLt	NLh	NLah	NLhc
Habitation	Logement	N°1	N°1	N°1	N°1	N°1	X	X
	Hébergement	X	X	X		N°5	X	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	N°3, N°4	X
	Restauration	X	X	X	N°3	X	N°3, N°4	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	N°3	X	N°3, N°4	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	N°3	N°5	N°4	N°7
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	N°2	N°2	N°2	N°2	N°2	N°2	N°2, N°7
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X
	Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	N°2, N°4	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	N°2	N°2	N°2, N°4	N°2	N°2	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	N°6	X	X	X

Les autres usages et occupations

	NL	NLu	NLs	NLt	NLh	NLah	NLhc
Les terrains de campings et les bâtiments destinés aux services communs de ces installations	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Les ~~constructions ou~~ installations à moins de 20 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Les installations classées	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Les carrières	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

N°1 : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnelles à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés (gardiennage, entretien, …), L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants compatibles avec la vocation de la zone, dans la limite:

- de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant et d'une hauteur ne dépassant pas celle du bâtiment existant.
- de 30% de la surface de plancher du bâtiment existant si l'extension se fait en surélévation.

N°2 : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs permettant de mettre en valeur la zone sans porter atteinte au caractère de la zone et à la préservation des espaces naturels.

N°3 : Les activités de commerces et de services liés à l'activité touristique en place (hôtellerie, restauration, activités accueillant du public) sont admises à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone
- qu'elles n'entrainent pour le voisinage, aucune incommodité
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs

N°4 : Les constructions ou installations implantées à moins de 10 mètres du bord du lit d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau à condition qu'elles soient strictement nécessaires au stockage et à la manutention d'équipements et de matériels utilisés pour l'exercice d'activités nautiques et qu'elles ne soient pas de nature à compromettre la protection de la ressource en eau et la continuité écologique.

N°5 : A St Sernin, au lieu-dit « Les Thomas Louis », les constructions liées à l'hébergement touristique sous la forme de cabanes dans les arbres devront respecter les orientations de l'OAP-479-03 à Saint Sernin.

N°6 : Ces constructions sont admises à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone naturelle de loisirs
- que leurs implantations soient adaptées afin d'en limiter autant que faire se peut les nuissances potentielles
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs

N°7 : Les constructions doivent être nécessaires au fonctionnement d'une aire de camping-car.

Pour les reconstructions après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 Implantation des constructions

1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

a) Constructions neuves situées dans les parties actuellement urbanisées :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie.

b) Constructions neuves situées en dehors des parties actuellement urbanisées :

Les constructions devront respectées les reculs indiqués à l'article L111-6 du code de l'urbanisme soit :

- Le long de la Route Nationale 70 (Route Centre Europe Atlantique) toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics, doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions ;
- Le long de la Route Départementale 980, toutes les constructions, exceptées celle nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux exploitations agricoles et aux réseaux d'intérêts publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions.

Le long des voies ferrées, les constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite du Domaine Public ferroviaire. Pour la ligne du Train à Grande Vitesse, cette distance est portée à 30 mètres.

Le long de la RD 601 et de la Route Départementale 102, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.

Dans tous les autres cas, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future de la voie.

c) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles, soit en respectant l'alignement du bâtiment, soit en retrait par rapport à cet alignement.

Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

d) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur implantation n'est pas réglementée.

1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Constructions neuves

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers. En zones NLah et NLhc, les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait à une distance minimale de 3 mètres.

b) Constructions existantes

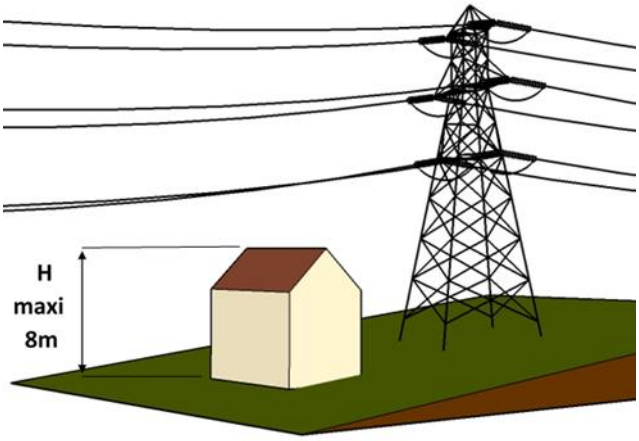
Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

- que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

1-4 Hauteur des constructions



La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.
La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ou d'hotellerie ne doit pas excéder 9 mètres. En zones NLah et NLhc, la hauteur des constructions neuves ne doit pas excéder 5 mètres.
Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).

1-5 Emprise au sol

L'emprise bâtie au sol cumulée des constructions neuves et des extensions des constructions existantes ne doit pas dépasser :

- En zone NLah : 300 m²
- En zone NLhc : 50 m².

2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1 L'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.
Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits (voir schéma annexe 3)
L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

2-2 Constructions neuves :

Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve d'en respecter la topographie générale.
La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.

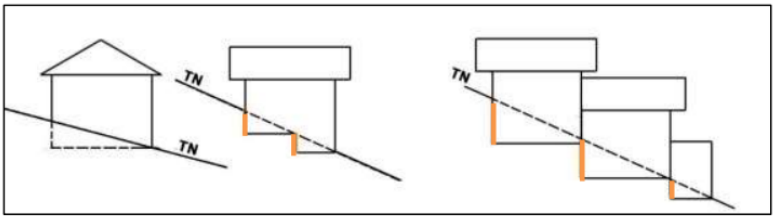


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier

Toitures :

Les toitures terrasse sont interdites sauf pour les annexes disjointes ou accolées à la construction principale.
Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les vérandas et les bâtiments annexes.
Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou en limite de propriété.
Les chiens assis sont interdits en toiture. (annexe 4)
Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies…) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent avoir la même inclinaison que la toiture à pans.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent privilégier :

- une régularité d'implantation sur la façade dont ils doivent occuper une proportion minoritaire. les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la conception générale de la façade,
- une diversification de l'aspect de la façade par l'implantation sur des éléments ponctuels tels que les auvents, loggias ou vérandas.

Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées :

- Soit en tuiles plates dites de Bourgogne ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge, brun foncé ou noire ;
- Soit en tuiles traditionnelles de réemploi ou en ardoises.
- Soit en matériaux imitant la tuile ou l'ardoise dans les couleurs autorisées, en veillant à ne pas dénaturer les caractéristiques conférant l'intérêt patrimonial d'une construction existante ou à former un ensemble harmonieux avec les constructions situées en proximité immédiate.

Il est rappelé que l'OAP Cadre sur les clôtures s'applique, en conséquence de quoi les clôtures doivent présenter un aspect pérenne et éviter les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) ou filets. Les matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc…) doivent être enduits dans leur totalité.

Façades et clôtures :

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.
Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.
Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.
Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.20 mètres (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal.

2-3 Extension et réhabilitation

Les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées pourront présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les règles précitées, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés pour participer à l'intégration des constructions dans l'environnement rural et paysager.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
En zones NLah et NLhc :

- les voies de desserte et les aires de stationnement seront traitées de manière à être perméables ou semi-perméables,
- les surfaces végétalisées minimales représenteront :
    - 40% de la surface en zone NLah
    - 10% de la surface en zone NLhc.

4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Château de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cé

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Creusot Montceau
Communauté urbaine

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de BIZOTS (LES)

Echelle : 1 : 8000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Communauté Urbaine Creusot Montceau

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cc
Creusot Montceau Communauté urbaine
Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de BLANZY

Echelle : 1 : 11000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Communauté Urbaine Creusot Montceau

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cé

Creusot Montceau
Communauté urbaine

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de BREUIL (LE)

Echelle : 1 : 8000

0 500 1 000 m

PLUI - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUI approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Château de la Verrerie BP 89 71206 Le Creusot Cé

Creusot Montceau Communauté urbaine

Aphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de CHARMOY

Echelle : 1 : 10000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Communauté Urbaine Creusot Montceau

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cx

Creusot Montceau Communauté urbaine

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de CIRY-LE-NOBLE

Echelle : 1 : 10000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Château de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cedex

Creusot Montceau Communauté urbaine

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de ECUISSES

Echelle : 1 : 6000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cx

Creusot Montceau Communauté urbaine

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de ESSERTENNE

Echelle : 1 : 8000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Communauté Urbaine Creusot Montceau

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cedex
Creusot Montceau Communauté urbaine
Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de GENELARD

Echelle : 1 : 9000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Communauté Urbaine Creusot Montceau

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Château de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cé

Creusot Montceau Communauté urbaine

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de GOURDON

Echelle : 1 : 9000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cc

Creusot Montceau Communauté urbaine

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de LE CREUSOT

Echelle : 1 : 6000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	
	Document approuvé le : 18 juin 2020
	Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022
	Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024
	Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024
	Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026
	La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Château de la Verrerie BP 89 71206 Le Creusot Cé

Creusot Montceau Communauté urbaine

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de MARIGNY

Echelle : 1 : 8000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Communauté Urbaine Creusot Montceau

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cc
Creusot Montceau Communauté urbaine
éphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de MARMAGNE

Echelle : 1 : 11000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	
	Document approuvé le : 18 juin 2020
	Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022
	Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024
	Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024
	Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026
	La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Communauté Urbaine Creusot Montceau

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cc

Creusot Montceau Communauté urbaine

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de MARY

Echelle : 1 : 6000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cc

Creusot Montceau Communauté urbaine

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de MONTCEAU-LES-MINES

Echelle : 1 : 7000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	
	Document approuvé le : 18 juin 2020
	Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022
	Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024
	Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024
	Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026
	La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cc

Creusot Montceau Communauté urbaine

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de MONTCENIS

Echelle : 1 : 6000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Communauté Urbaine Creusot Montceau

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cc

Creusot Montceau Communauté urbaine

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de MONTCHANIN

Echelle : 1 : 5000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Communauté Urbaine Creusot Montceau

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cé

Creusot Montceau
Communauté urbaine

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de MONT-SAINT-VINCENT

Echelle : 1 : 7000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cc
Creusot Montceau Communauté urbaine
ephone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de MOREY

Echelle : 1 : 6000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cc

Creusot Montceau Communauté urbaine

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de PERRECY-LES-FORGES

Echelle : 1 : 9000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cé

Creusot Montceau
Communauté urbaine

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de PERREUIL

Echelle : 1 : 5000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cc
Creusot Montceau Communauté urbaine
éphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de POUILLOUX

Echelle : 1 : 7000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cc
Creusot Montceau Communauté urbaine
Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de SAINT SERNIN DU BOIS

Echelle : 1 : 6000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	
	Document approuvé le : 18 juin 2020
	Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022
	Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024
	Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024
	Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026
	La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cedex
Creusot Montceau Communauté urbaine
Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de SAINT-BERAIN-SOUS-SANVIGNES

Echelle : 1 : 11500

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	
	Document approuvé le : 18 juin 2020
	Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022
	Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024
	Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024
	Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026
	La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Château de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cé

Creusot Montceau Communauté urbaine

téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de SAINT-EUSEBE

Echelle : 1 : 8000

0 500 1 000 m

PLUI - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUI approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Communauté Urbaine Creusot Montceau

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Château de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cé

Creusot Montceau Communauté urbaine

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de SAINT-FIRMIN

Echelle : 1 : 9000

0 500 1 000 m

PLUI - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

N

O E

S

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Château de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cé

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Creusot Montceau
Communauté urbaine

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de SAINT-JULIEN-SUR-DHEUNE

Echelle : 1 : 5000

0 500 1 000 m

PLUI - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUI approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cé

Creusot Montceau Communauté urbaine

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de SAINT-LAURENT-D ANDENAY

Echelle : 1 : 6000

0 500 1 000 m

PLUI - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUI approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

N

O E

S

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cc

Creusot Montceau Communauté urbaine

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de SAINT-MICAUD

Echelle : 1 : 8000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Château de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cé

Creusot Montceau Communauté urbaine

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de SAINT-PIERRE-DE-VARENNES

Echelle : 1 : 8000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cé

Creusot Montceau
Communauté urbaine

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

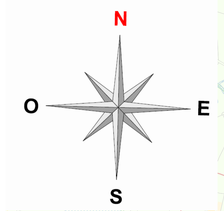
3-2-a Plan de zonage

Commune de SAINT-ROMAIN-SOUS-GOURGON

Echelle : 1 : 9000

0 500 1 000 m

PLUI - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine



Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cc

Creusot Montceau Communauté urbaine

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de SAINT-VALLIER

Echelle : 1 : 9000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Communauté Urbaine Creusot Montceau

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Château de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cé

Creusot Montceau
Communauté urbaine

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de SANVIGNES-LES-MINES

Echelle : 1 : 10000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cc

Creusot Montceau Communauté urbaine

éphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de ST SYMPHORIEN DE MARMAGNE

Echelle : 1 : 11000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Définition des zones PLUiH

- 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 borug
- UEc : Zone pavillonnaire des cités minières
- UF : Zone de friche industrielle en mutation
- UL : Zone pour des activités en lien avec l'hébergement léger
- UR : Zone de hameau soumise au règlement national d'urbanisme
- UX : Zone d'activités industrielles, de services, de bureaux
- UXa : Zone d'activités existantes en milieu résidentiel
- UXh : Zone d'activités de services, de bureaux
- UY : Zone d'activités commerciales
- AU : Zone d'urbanisation future
- AUD : Zone d'urbanisation future différée
- AUX : Zone d'urbanisation future à vocation économique
- A : Zone agricole
- Ag : Zone agricole prioritairement dédiée à l'agrivoltaïsme
- ALhn : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités en lien avec l'hébergement léger, avec prescriptions environnementales renforcées
- ALhr : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs et le site agricole et naturel
- Am : Zone maraîchère en îlots urbains
- As : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- N : Zone naturelle protégée
- Nd : Zone naturelle d'ancienne décharge
- Ne : Zone naturelle dédiée aux centrales photovoltaïques
- Nf : Zone de mises aux normes des activités existantes
- Nj : Zone naturelle de jardins
- NL : Zone naturelle de loisirs
- NLah : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour des activités économiques et d'hébergement en lien avec le tourisme, les loisirs
- NLh : Zone naturelle de loisirs liée aux secteurs nécessitant de l'hébergement touristique
- NLhc : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées pour aire de camping car
- NLs : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements sportifs et de loisirs
- NLt : Zone naturelle de loisirs liée aux équipements touristiques
- NLu : Zone naturelle de loisirs liée aux parcs urbains
- Np : Zone d'emprise de l'aérodrome
- Ns : Zone de protection renforcée en raison d'une forte sensibilité de l'environnement et des paysages
- Nx : Zone de carrière

Légende du Plan de zonage

- Limites des zones
- Linéaires commerciaux protégés
- Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N
- Périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Réservoirs biodiversité bocage/ripisylve
- Réservoirs biodiversité forêts
- Milieux humides
- Zones humides protégées

Autres informations

- Distance d'éloignement des exploitations agricoles

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cc
Creusot Montceau Communauté urbaine
Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

3-2-a Plan de zonage

Commune de TORCY

Echelle : 1 : 9000

0 500 1 000 m

PLUi - CUCM	Document approuvé le : 18 juin 2020 Modification de droit commun approuvée le : 06 octobre 2022 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le : 19 février 2024 Modification simplifiée approuvée le : 10 avril 2024 Modification de droit commun n°2 approuvée le : 28 janvier 2026 La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cedex

CREUSOT MONTCEAU COMMUNAUTÉ URBAINE

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

Valant Schéma de Cohérence Territoriale

Règlement

3-3 Emplacements réservés

PLUi Approuvé	Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLH et SCoT approuvé le : **18 juin 2020** Modification de droit commun approuvée le : **06 octobre 2022** Modification de droit commun n°2 approuvée le : **28 janvier 2026** La Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine

Code INSEE	Nom_Commune	Id_ER	Affectation	Ref_Cadastre	Zone	Surface	Compétence
71038	LES BIZOTS	ER-038-01	Extension du cimetière	B 137	A	1600 m²	Commune
71040	BLANZY	ER-040-01	Bassin de rétention	AR 111-110	N/UA	1.3 ha	CUCM
		ER-040-03	SUPPRIME	SUPPRIME	SUPPRIME	SUPPRIME	SUPPRIME
		ER-040-04	Cheminement piéton	AP 415-361	N	4500 m²	Commune
		ER-040-05	Aménagement RCEA (Paray-Chalon)	-	-	51 ha	Etat
		ER-040-06	Parking covoiturage	B 518	N	1ha	CUCM
71059	LE BREUIL	ER-059-01	Bassin rétention eau pluviale	AI 454 et 498		2600m²	CUCM
		ER-059-02	Bassin rétention eau pluviale	AD 319		1650m²	CUCM
		ER-059-03	Bassin rétention eau pluviale	AC 108		1600m²	CUCM
71103	CHARMOY	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.
71132	CIRY	ER-132-01	Aménagement RCEA (Paray-Chalon)	-	-	50,6 ha	Etat
71153	LE CREUSOT	ER-153-01	Voie de desserte Zones AU	AN 136-A 139-146-148-210-6	UE/AU/ N & AUD	6900 m²	CUCM
		ER-153-02	Voie d'accès Zone AU	AM 257	UEA	420 m²	CUCM
71187	ECUISSES	ER-187-01	Aménagement RCEA (Paray-Chalon)	-	-	10.4 ha	Etat
71191	ESSERTENNES	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.
71212	GENELARD	ER-212-01	Maison éclusière	BC 328	UAb	1490 m²	Commune
		ER-212-03	Voie de desserte Zones AU	AZ 47	A	380 m²	Services de l'Etat
		ER-212-04	Aménagement RCEA (Paray-Chalon)	-	-	47 ha	Services de l'Etat
71222	GOURDON	ER-222-01	Elargissement du chemin des Sources	A 1386-1387-1389-1391-1393-1395-1397	UE	500 m²	Commune
		ER-222-02	Equipements collectifs liés à la mairie et à la salle des fêtes	B 298	UAb	1170 m²	Commune
		ER-222-03	Création d'un nouveau cimetière	B 241	A	7000 m²	Commune
71278	MARIGNY	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.
71282	MARMAGNE	ER-282-01	Parking du cimetière	AE 1	UEh	1510 m²	Commune
		ER-282-02	Logements et commerces	AC 218	UAb	1190 m²	Commune
		ER-282-03	Equippement public de loisirs et culture	AC 674	UAb	280 m²	Commune

71286	MARY	ER-286-01	Accès zone UE et réserve de terrain d'équipements (aire de jeux, parking)	A 540	UE	5900 m²	Commune
		ER-286-02	Élargissement à 8 m de la voie communale pour améliorer la sécurité	B 1- 4- 534-535-6-531	EU	700 m²	Commune
71306	MONTCEAU	ER-306-01	Extension cimetière	AC 164-165	UE	4.9 ha	Commune
		ER-306-02	Agrandissement Centre F.P.A.	AX 334-374-332-315	UA	3850 m²	Etat
		ER-306-04	Débouché de l'impasse du Baronnet	BZ 93-94	UC	250 m²	CUCM
		ER-306-05	Aménagement de carrefour	AP 410	UE	594 m²	CUCM
		ER-306-06	Restructuration urbaine	BP 31	UA	507 m²	Commune
		ER-306-07	Voie d'accès zone AU	AE 39-40 CR 39	A / UE	165 m²	CUCM
		ER-306-08	Aménagement RCEA (Paray-Chalon)	-	N	48.60 ha	Etat
71309	MONTCENIS						
		ER-309-02	Accès piétons au stade	AM 109-16	NLs	650m²	Commune
		ER-309-03	Accès piéton site du château	AL 630-631-489- AK 322-182	N	3400 m²	Commune
		ER-309-04	Belvédère et accès piéton point haut	AL 353-352-349-625-AM 35-36 AO 221-222	N / A	3600 m²	Commune
		ER-309-05	Terrain d'évolution scolaire	AC 564	N	1300 m²	Commune
		ER-309-06	Parking projet EPAHD	AL 331-365-222	UAb	2000 m²	CUCM
		ER-309-07	Agrandissement paysagé du cimetière	AL 462-465 AC 3-417	UE	3800 m²	Commune
71310	MONTCHANIN	ER-310-01	Parking salle des fêtes	L122	UA	1400 m²	Commune
		ER-310-02	Aménagement RCEA (Paray-Chalon)	-	-	39,5 ha	Etat
		ER-310-03	Noue d'écoulement des eaux pluviales	L 82-75-335	UA	750 m²	CUCM
71320	MONT ST VINCENT	ER-320-01	Cheminement de liaison entre zone à urbaniser et zone urbaine	C 388 - 390	A	600 m²	Commune
		ER-320-02	Création accès Ouest de la zone AU	C 396	A	2600 m²	Commune
		ER-320-03	Création accès Est de la zone AU	C 404	A	240 m²	Commune
71321	MOREY	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.

71345	ST JULIEN	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.
71346	PERRECY	ER-346-01	Plateau d'évolution scolaire	AI 192-198-190-191-425-401-200-421-197-196-400	UAb	4975 m²	Commune
		ER-346-02	SUPPRIME	AI 260-247-	UAb	5810 m²	Commune
		ER-346-03	Raccordement du R.D. 985 au R.D. 60	C 673-193-653-187-185-184	A	2,3 ha	Département
		ER-346-04	Parking salle des fêtes	AK 122	N	260 m²	CUCM
71347	PERREUIL	ER-347-01	Salle des Fêtes	A 385	A	7080 m²	Commune
71356	POUILLOUX	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.
71390	ST BERAIN	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.
71412	ST EUSEBE	ER-412-02	Salle des Fêtes	AM 5 - 6	UE	1,3 ha	Commune
		ER-412-03	Aménagement RCEA (Paray-Chalon)	-	N	25 ha	Etat
71413	SR FIRMIN	ER-413-01	Parking	AC 93	UE	3040 m²	Commune
71436	ST LAURENT	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.
71465	ST MICAUD	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.
71468	ST PIERRE	ER-468-01	Elargissement de la Rue du Champ Rossignol et aménagement de l'espace public	ZP 26	AUD / N	1700 m²	Commune
		ER-468-02	Extension zone verte communale	AA 1136	NLs	1980 m²	Commune
		ER-468-03	Parking Mairie	AA 103	UE	550 m²	Commune
71477	ST ROMAIN	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet.
71479	ST SERNIN	ER-479-01	Elargissement de la voie communale	AD 115-116-117	UE	200 m²	Commune
71482	ST SYMPHORIEN	ER-482-02	Voie future de la zone AU	B 425-424 AC 196-198-204-239	N/AU	1730 m²	Commune
		ER-482-03	Aménagement d'une lagune	A 728-730-154	N	5400 m²	Commune
		ER-482-04	Agrandissement de la lagune	A 779	N	3140 m²	Commune
		ER-482-05	Protection d'une source	AD 108	N	1280 m²	Commune
		ER-482-06	Aménagement d'un chemin	F 363-364	N	1350 m²	Commune
71486	ST VALLIER	ER-486-01	Aménagement de carrefour	AV 212-213-	UB	1180 m²	CUCM
		ER-486-03	Elargissement de voie rue Louis Aublanc	AZ 328-710-711-342-343-323	UE	450 m²	CUCM
		ER-486-04	Aménagement RCEA (Paray-Chalon)	-	-	25.2 ha	Etat

71499	**SANVIGNES**	**ER-499-01**	**Aménagement RCEA (Paray-Chalon)**	**-**	**-**	**1,5 ha**	**Etat**
71540	**TORCY**	**Sans objet.**	**Sans objet.**	**Sans objet.**	**Sans objet.**	**Sans objet.**	**Sans objet.**

PRÉFET DE SAÔNE-ET-LOIRE

Liberté
Égalité
Fraternité

COMMUNAUTÉ URBAINE LE CREUSOT MONTCEAU
27 JUIL. 2021
SCE du COURRIER

Direction Départementale des Territoires

Catherine Lacorne
Chargée d'études
Service urbanisme et appui aux territoires / Unité planification locale et connaissance du territoire
Tél : 03 85 21 16 46
ddt-uat-plct@saone-et-loire.gouv.fr

Mâcon, le 22 JUIL. 2021

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous transmettre la nouvelle version de la doctrine de prise en compte des aléas miniers en région Bourgogne-Franche-Comté à appliquer dans l'élaboration ou la modification des documents d'urbanisme et dans l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Cette nouvelle doctrine prend en compte le retour d'expérience de l'application de la doctrine précédente de 2018 et en clarifie certains points, sans toutefois remettre en cause son orientation globale sur le fond : principe d'évitement avec quelques possibilités d'évolution pour les constructions existantes et possibilités de dérogations spécifiques sous conditions strictes.

Certaines communes de votre territoire sont concernées par le risque minier ; il vous appartient donc de prendre en compte cette doctrine sur la base des aléas miniers qui ont été portés à votre connaissance en application des dispositions de l'article R.132-1 du code de l'urbanisme.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur départemental

Jean-Pierre Goron

Destinataires :
- CA le Grand Chalon
- CC Brionnais sud bourgogne
- CU Le Creusot Montceau-les-Mines

M. MARTI	X	M. GOMET		D.G.S.	X
M. MEUNIER		M. PIGEAU		Cabinet	X
Mme COUILLEROT		M. LAGRANGE		D.S.F.	
M. JAUNET		Mme FALLOURD		D.S.P.	
Mme LOUIS		M. FREDON		D.S.P. PROX.	
M. FRIZOT		Mme MEGHERBI		D.E.D.T.	
Mme REYES		M. BURTIN		D.P.D.U.	
M. PERNOCHET		M. GRONFIER		Finances	
Mme LODDO		M. DURAND		D.R.H.	
M. PINTO		M. BAUDIN		D.A.J.C.P.	
Mme LEMOINE		M. LUARD		D.L.M.G.	
M. SOUVIGNY				D.S.I.	
M. BALLOT				Communication	

37 boulevard Henri Dunant – CS 80140
71040 MÂCON Cedex
Tél : 03 85 21 28 00

DREAL / DDT

BOURGOGNE – FRANCHE-COMTE

Doctrine de prise en compte des aléas miniers

Bourgogne - Franche-Comté

Historique des versions du document

Version	Modifications	Commentaires
13/09/18	Création	Ajustements de la doctrine de 2015 existant en ex-Franche-Comté et élargissement à l'ensemble de la région Bourgogne-Franche-Comté – DREAL/DDT
25/03/21	Modification	Précisions et ajustements prenant en compte le retour de 2 ans de mise en œuvre de la doctrine - DREAL/DDT

Sommaire

Page

- **CONTEXTE ET CONNAISSANCE DES ALÉAS MINIERS** 4
- **OBJECTIFS DE LA DOCTRINE RÉGIONALE** 5
- **DOCTRINE RETENUE** 5

I - Prise en compte au stade de la planification 5

I – A - Prise en compte des cartes d'aléas dans le zonage 5

I – B – Règlement 6

Nouvelle construction d'habitation 6

Nouvelle construction d'habitation non habitables et locaux techniques et industriels..... 6

Constructions existantes 6

Objectifs de performance à atteindre 6

I – C - Modalités de dérogation au principe d'évitement 8

Cas particulier des projets de panneaux photovoltaïques au sol 8

I - D - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 8

I - E- Évolutions des aléas miniers et du document d'urbanisme 9

II - Mise en œuvre des principes au stade des autorisations d'urbanisme 9

II - A - Principes généraux pour la délivrance des autorisations d'urbanisme 9

II - B - Possibilité de délivrance d'autorisation en dehors des principes généraux : levée de l'aléa 9

- **Liste des annexes :** 10

Annexe 1 : tableau des évolutions possibles des constructions existantes dans les zones dans les zones d'aléa minier (planification et autorisation d'urbanisme)..... 11

Annexe 2 : formalisation des motivations d'acceptation ou de refus d'une autorisation d'urbanisme 13

Annexe 3 : définition et rôle des acteurs intervenant dans l'application de la doctrine relative à la constructibilité dans les zones soumises à aléa minier..... 15

Annexe 4 : glossaire 16

CONTEXTE ET CONNAISSANCE DES ALÉAS MINIERS

La Bourgogne-Franche-Comté a été le siège de nombreuses exploitations minières sur l'ensemble de son territoire. Ces exploitations peuvent être à l'origine de désordres miniers (mouvement de terrain, effondrement, ...) susceptibles de mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

Ces dernières années, l'État a confié à GEODERIS, expert minier de l'État, la réalisation d'études détaillées des aléas miniers de certaines anciennes exploitations minières de la région. Ces études ont donc permis d'améliorer la connaissance des risques miniers résiduels en définissant notamment les aléas.

Après examen et vérification par le service compétent, la DREAL propose à la signature du Préfet de département un projet de courrier de porter à connaissance des études et les cartes d'aléas associées aux collectivités concernées. Il appartient alors aux collectivités de prendre en compte ces aléas dans le cadre de l'exercice de leur compétence aussi bien dans le domaine de la planification que dans l'application du droit des sols. Il appartient également aux services instructeurs des demandes ADS d'appliquer ce document. Le rôle des différents acteurs chargés d'appliquer la doctrine pour la prise en compte des aléas miniers, d'une part dans l'établissement des documents de planification et, d'autre part, dans l'application du droit des sols figure en **annexe 3.**

La circulaire du 6 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels précise la doctrine nationale relative à la constructibilité dans les zones soumises à aléa minier (§ 6.1 et 6.2 de l'annexe). La présente doctrine s'inspire de ce texte s'appliquant à l'élaboration, la modification ou la révision des Plans de Prévention des Risques miniers (PPRM).

Les minières* n'entrent pas en compte dans le champ de la doctrine dans la mesure où ce sont des exploitations anciennes pour lesquelles on ne dispose pas de données et qui n'ont pas été autorisées au titre du code minier. De même cette doctrine n'a pas vocation à s'appliquer aux sites miniers pour lesquels les aléas n'ont pas encore été examinés par GEODERIS. Pour tout projet de construction sur l'emprise d'une concession minière encore valide, il est fortement recommandé de recueillir les éléments d'appréciation du risque minier auprès du titulaire de la concession.

Rappel de l'historique de la mise en place d'une doctrine pour la prise en compte des aléas miniers :

Afin de préciser les modalités d'application de la circulaire 6 janvier 2012 susmentionnée, une doctrine régionale avait été mise en place en mars 2015 en Franche-Comté.

En Bourgogne, il n'existait pas de doctrine écrite. Toutefois, les grands principes de cette circulaire étaient appliqués de façon identique sur les deux ex-régions.

Postérieurement à la fusion des régions, un cadrage régional harmonisé pour la prise en compte des aléas miniers sur toute la nouvelle région Bourgogne-Franche-Comté a été défini et validé par la pré-commission administrative régionale (préfecture), le 13 septembre 2018.

Tirant profit du retour d'expérience de plus de deux ans d'application de la doctrine, le présent document vient ajuster le contenu du cadrage de septembre 2018. A ce titre, la présente doctrine abroge et remplace le cadrage du 13 septembre 2018.

OBJECTIFS DE LA DOCTRINE REGIONALE

L'objectif principal de cette doctrine régionale est de définir des principes communs et partagés entre les différents services de l'État sur la prise en compte des aléas miniers dans les documents d'urbanisme (PLUi et PLU notamment). Cette prise en compte, le plus en amont possible, au niveau de la planification, est de nature à faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols présentées ultérieurement.

Par ailleurs, en l'absence de document de planification (communes soumises au règlement national d'urbanisme – RNU) la doctrine régionale permet d'instruire les demandes d'autorisation d'urbanisme pour des projets situés en zone d'aléa minier.

Enfin, il est rappelé que les conditions de prescriptions d'un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM), introduit par l'article 94 de la loi du 30 mars 1999 et codifié à l'article L174-5 du code minier, sont précisées par la circulaire du 6 janvier 2012 susmentionnée dans son paragraphe 2.2. L'élaboration d'un PPRM doit tenir compte du niveau d'aléa minier résiduel sur le territoire concerné et des enjeux associés. **Compte tenu de ces éléments et notamment de l'absence de forts enjeux et/ou de fortes contraintes foncières au niveau et à proximité des exploitations minières de Bourgogne-Franche-Comté, aucun PPRM n'a été prescrit à ce jour.**

La présente doctrine dès sa validation administrative annulera et remplacera la doctrine validée en Bourgogne – Franche-Comté par la pré-car du 13 septembre 2018.

La doctrine sera communiquée aux Collectivités pour une application dans l'exercice de leurs missions d'urbanisme (étude des documents de planification et/ou instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme).

Le glossaire ajouté en **annexe 4** guidera utilement le lecteur sur les notions utilisées dans le présent document.

DOCTRINE RETENUE

La doctrine intègre les retours d'expérience de deux années d'utilisation du dernier cadrage régional validé en septembre 2018.

La ligne directrice qui a inspiré sa rédaction reste la circulaire du 6 janvier 2012 *relative à la prévention des risques miniers résiduels*.

Le principe d'évitement doit être recherché en premier lieu. Celui-ci doit se traduire par une recherche privilégiée du développement de l'urbanisation en dehors des zones soumises aux aléas miniers, c'est-à-dire sur des secteurs non affectés par l'après-mine.

I - Prise en compte au stade de la planification

Au stade de la planification, la prise en compte du principe directeur d'évitement doit être justifiée dans les rapports de présentation, imposée dans les documents d'urbanisme (rapport de présentation,PADD) et clairement retranscrit sous forme de prescriptions dans les pièces des documents réglementaires élaborés (règlement écrit, zonage).

I-A- Prise en compte des cartes d'aléas dans le zonage

En conséquence, **les secteurs soumis à l'aléa minier doivent en principe, quel que soit le type d'aléa minier, être classés en zone non-constructibles** des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales, sauf cas particuliers faisant l'objet du paragraphe I-C ci-après relatif aux modalités de dérogation au principe d'évitement.

Si un secteur urbain soumis à l'aléa est déjà fortement construit, il peut être classé en zone urbaine à condition que le risque soit clairement identifié (zonage et règlement) et qu'aucune construction nouvelle ne soit autorisée.

En application de l'article R151-31-2° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du PLU pour les zonages « U », « AU », « A » et « N » intègrent une trame spécifique dédiée à la représentation des secteurs présentant un aléa minier qui justifient que soient interdites ou limitées les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Ces plans pourront également délimiter un sous-secteur propre qui impose une réglementation adaptée au risque.

I-B- Règlement

Des prescriptions d'urbanisme sont à définir et à intégrer dans le règlement écrit au niveau de la thématique liée à la destination des constructions, usages des sols et natures d'activités, en application des articles R 151-30 à R 151-34 du Code de l'urbanisme.

Nouvelle construction d'habitation :

Pour chaque zone concernée par un aléa minier, le règlement doit rappeler le principe d'inconstructibilité. Pour tous les secteurs tramés*, y compris en zone urbaine ou en sous-secteur spécifique, la présence d'un aléa minier, quel qu'en soit le type (effondrement, tassement…) et l'intensité (niveau fort, moyen ou faible) conduit **à refuser toute nouvelle construction à usage d'habitation**.

Nouvelles constructions non habitables et locaux techniques et industriels :

Pour chaque zone concernée par un aléa minier, le règlement doit rappeler le principe d'inconstructibilité. En revanche des dérogations possibles et limitées pour certaines nouvelles constructions et projets non habitables sont exposées au paragraphe I-C à condition qu'ils ne soient concernés que par des zones d'aléa effondrement localisé ou tassement de niveaux faibles et qu'ils soient situés en dehors des zones d'aléa liées aux ouvrages débouchant au jour (dont puits).

Constructions existantes :

Au niveau des constructions existantes, le règlement doit encadrer leur possibilité d'évolution suivant le tableau annexé (**annexe 1**). Ce tableau regroupe la liste limitative des travaux ou aménagements pouvant être admis en zone d'aléa minier.

Objectifs de performance à atteindre

Conformément à l'article R 151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut afficher les objectifs de performance à atteindre (en termes de stabilité et de tenue, par exemple). Ces règles doivent être justifiées dans le rapport de présentation et formulées de manière suffisamment précise.

I-C- Modalités de dérogation au principe d'évitement

Au stade de la planification et uniquement dans des cas très particuliers, comme par exemple :

- une pression foncière forte sur l'ensemble du territoire d'étude ,
- la démonstration de l'absence de solutions alternatives sur le territoire d'étude,
- un projet d'intérêt général non réalisable dans un autre secteur du territoire d'étude,

il peut être envisagé de déroger au principe d'évitement uniquement dans les secteurs d'aléa suivants :

- ✔ **aléa effondrement localisé de niveau faible, hors aléa lié à un ouvrage débouchant au jour (dont puits) ;**
- ✔ **aléa tassement de niveau faible**. Cette dérogation doit être examinée suffisamment en amont dans le cadre de la procédure d'urbanisme et faire l'objet d'un paragraphe spécifique qui devra justifier, après démonstration, l'opportunité de déroger au principe d'évitement.

Par ailleurs, la pente naturelle des terrains concernés ne dépasse pas 10 %.

Ces dérogations ne peuvent concerner que :

- ✔ **les nouvelles constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou agricole ; dans tous les cas sans création de logement et hors ERP ;**
- ✔ **les changements de destinations n'augmentant pas la vulnérabilité (par exemple pas de création de logement) ;**
- ✔ **les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés de surface limitée (surface jusqu'à 20 m²) nécessaires à l'énergie, la télécommunication, la distribution d'eau, lorsqu'ils ne peuvent pas être aménagés hors zone d'aléas miniers**
- ✔ **les projets routiers et de voirie lorsqu'ils ne peuvent pas être aménagés hors zone d'aléas miniers.**

Les dérogations ne peuvent pas concerner la création de constructions à usage d'habitation.

Pour ce faire et dans le cas d'exceptions limitées décrites précédemment, il appartient à la collectivité de proposer, sur la base d'une étude sérieuse, menée par un bureau d'étude spécialisé et reconnu, les orientations d'aménagement envisagées (cf. paragraphe I-D ci-après) ainsi que les adaptations prévues dans le règlement pour autoriser les nouvelles constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou agricole, ainsi que les changements de destinations n'augmentant pas la vulnérabilité. Au minimum, les adaptations ci-dessous devront être imposées :

Adaptations à prendre en compte pour toute dérogation aux principes d'évitement en zone d'aléa d'effondrement localisé et de tassement de niveau faible, pour des nouvelles constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou agricole ou changement de destinations	
Etude géotechnique de reconnaissance	le projet intègre obligatoirement* sous la responsabilité pleine et entière du porteur de projet. la réalisation d'une étude géotechnique de reconnaissance et la prise en compte de ses résultats dans une étude de dimensionnement des structures,
Règles d'implantation et de construction	les constructions sont au moins distantes des autres constructions et plantations d'une fois et demi la hauteur de la construction et la plantation la plus haute
	la hauteur des constructions ne dépassent pas 12 m
	les constructions ont une forme rectangulaire et le rapport entre longueur et largeur ne dépasse pas 2
	la longueur du bâtiment ne dépasse pas 15 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas au cas particulier des projets de panneaux photovoltaïques au sol pour lesquelles les dispositions spécifiques ci-après sont définies.

Cas particulier des projets de panneaux photovoltaïques au sol

Eu égard d'une part au caractère stratégique du développement de projets d'installation de panneaux photovoltaïques pour la transition énergétique des territoires et d'autre part au très faible niveau d'exposition des personnes (absence de présence permanente), vis-à-vis de l'aléa minier, des orientations spécifiques pourront être prises en compte pour ce type de projet dans les documents d'urbanisme.

Ainsi, pour ce type de projet spécifiquement, il est possible de déroger au principe d'évitement **dans les zones d'aléa de niveau faible et moyen, hors zone d'aléa effondrement généralisé et hors zone d'aléa liée aux ouvrages débouchant au jour (dont puits),** sous réserve que le projet intègre* la réalisation sous la responsabilité pleine et entière du porteur de projet d'une étude géotechnique de reconnaissance et la prise en compte de ses résultats dans une étude de dimensionnement des structures.

Le principe d'évitement doit s'appliquer dans les zones d'aléa fort, dans les zones d'aléa liées aux ouvrages débouchant au jour (dont puits) et dans les zones d'aléa effondrement généralisé.

Les points de vigilance suivants seront particulièrement pris en compte par le porteur de projet:

- gérer les eaux : gestion des eaux de ruissellement par rapport à la stabilité des matériaux (oxygénation/réduction, ravinement, mouvement, etc) ;
- tenir compte des risques liés aux réseaux et raccordements électriques et à proximité (câbles, transformateur,...).

Et dans le cas particulier d'un aléa "échauffement",

- éviter les désordres pouvant conduire à déstabiliser les terrils (mouvement, etc) ;
- s'affranchir d'un incendie du matériau des terrils et éviter la création/propagation d'un incendie au niveau des terrils et à proximité immédiate (consultation du SDIS) ;

*** Nota :** A défaut de pouvoir réglementairement imposer dans le règlement la réalisation d'une étude géotechnique de reconnaissance et la prise en compte de ses résultats dans une étude de dimensionnement des structures, il pourra être précisé qu'en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pourra refuser une autorisation d'urbanisme si elle estime que les garanties de sécurité ne sont pas remplies, et que pour cela une telle étude sera nécessaire.

I-D - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des documents d'urbanisme peuvent permettre de traduire certains principes des guides du CSTB et du ministère en charge de l'écologie:

- Guide sur les dispositions constructives pour le bâti neuf situé en zone d'aléa de type fontis de niveau faible (CSTB – 2012)
- Guide sur les dispositions constructives pour le bâti neuf situé en zone d'aléa de type affaissement progressif (CSTB – 2014)
- Guide sur le retrait et gonflement des argiles (MEDDE-2008) *(aléa de tassement assimilable au retrait et gonflement des argiles)*

I-E- Évolutions des aléas miniers et du document d'urbanisme

Une évolution du document d'urbanisme peut être envisagée si les cartes d'aléas miniers sont modifiées.

Dans le cas d'une étude technique rigoureuse qui justifie l'absence d'aléas miniers (probabilité, intensité), il peut être envisagé de lever la protection imposée (zone inconstructible) par une procédure d'urbanisme adaptée (déclaration de projet, révision allégée, révision).

=> Si l'État est à l'origine de la modification des cartes d'aléa, celle-ci est portée à la connaissance de la collectivité conformément à l'article R 132-1 du Code de l'Urbanisme.

=> Si l'État n'est pas à l'origine de la démarche de modification des cartes d'aléas miniers, le cahier des charges (nombre de forage, localisation, profondeur, méthodologie proposée…) de l'étude technique susvisée qui doit être spécifique à la nature de l'aléa et à ses caractéristiques devra être soumis préalablement à l'avis de l'État (DREAL), avant sa réalisation. Les conclusions de cette étude devront être soumises également à l'expertise de l'État (DREAL) avant d'engager la procédure d'évolution du document d'urbanisme.

II- Mise en œuvre des principes au stade des autorisations d'urbanisme

II-A - Principes généraux pour la délivrance des autorisations d'urbanisme

Dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme, les principes identiques à ceux développés ci-dessus s'appliquent :

➔ La présence d'un aléa minier, quel qu'en soit le type (effondrement, tassement,…) et l'intensité (fort, moyen, faible, très faible) conduit **à refuser toute nouvelle construction d'habitation.** Pour d'autres types de projet répondant aux dispositions décrites au paragraphe I-C ci-dessus, les modalités de dérogation au principe d'évitement peuvent s'appliquer.

➔ Les possibilités d'évolution des constructions existantes, des travaux et des aménagements sont précisés dans le tableau en **annexe 1**.

II-B - Possibilité de délivrance d'autorisation en dehors des principes généraux : levée de l'aléa

En dehors des principes décrits au paragraphe II-A ci-dessus, seule la suppression ou la levée de l'aléa peut permettre d'autoriser des projets d'aménagement et/ou de constructions. Pour ce faire, une étude technique doit être réalisée comprenant des investigations au droit du projet envisagé afin de vérifier si l'aléa à cet endroit est toujours en vigueur ou s'il peut être levé ou supprimé.

L'étude technique rigoureuse est conduite par un bureau d'études. Le cahier des charges (nombre de forages, localisation, profondeur, méthodologie,…) de l'étude technique susvisée est spécifique à la nature de l'aléa et à ses caractéristiques. Du fait de l'absence de cahier des charges type, ce cahier des charges devra être soumis préalablement à l'avis de l'État (DREAL) avant le lancement de l'étude. Les conclusions de cette étude devront également être soumises à l'expertise de l'État (DREAL). En l'absence de conclusion validant la levée ou la suppression de l'aléa, il ne sera pas possible de délivrer l'autorisation d'urbanisme.

Les frais afférents à cette étude sont à la charge du porteur du projet. A ce titre, le porteur de projet sera utilement sensibilisé sur le fait que la réalisation d'une étude technique ne garantit pas que les conclusions de celle-ci permettent à la DREAL de pouvoir lever ou supprimer l'aléa (DREAL).

La formalisation des motivations d'acceptation ou de refus d'une autorisation d'urbanisme est définie à l'**annexe 2**.

Une foire aux questions disponible sur le site internet de la DREAL (Rubrique Prévention des Risques / Risques technologiques) permet d'apporter des éléments de réponse aux interprétations éventuellement nécessaires pour appliquer la présente doctrine.

Liste des annexes :

Annexe 1 : tableau des évolutions possibles des constructions existantes dans les zones d'aléa minier (planification et autorisation d'urbanisme)

Annexe 2 : formalisation des motivations d'acceptation ou de refus d'une autorisation d'urbanisme

Annexe 3 : définition et rôle des acteurs intervenant dans l'application de la doctrine relative à la constructibilité dans les zones soumises à aléa minier

Annexe 4 : glossaire

Annexe 1 : Tableau des évolutions possibles des constructions existantes dans les zones d'aléa minier

(planification et autorisation d'urbanisme)

1- Constructions existantes en zones d'effondrement localisé ou tassement de niveaux faibles et hors zone d'aléa liée aux ouvrages débouchant au jour (dont puits) :

Projet	Evolutions possibles
Projets nouveaux autorisés, en lien avec une construction existante	- Réalisation de clôtures et terrasses désolidarisées des autres constructions
	- Construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées et semi-enterrées) dans la limite d'une emprise au sol jusqu'à 20m² et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois et sous réserve de la limite des 20m² cumulés par bâtiment.
	- Travaux d'exhaussement, décaissement et remodelage de terrain limités à 1 mètre (hauteur ou profondeur).
	- Création de zones de stationnement
	- Création de réseaux si impossible ailleurs, sous réserve qu'ils soient adaptables aux déformations.
Projets autorisés sur constructions existantes	- Reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier
	- Reconstruction à l'identique d'une habitation sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier
	- Travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcon, mises aux normes.
	- Travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort (par exemple : travaux d'isolation, travaux d'installation de chauffage, changement de fenêtre, travaux intérieurs sans augmentation du risque...).
	- Travaux de démolition
	- Travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie
	- Travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens existants.
	- Aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire.
	- Travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations du bâtiment pour lequel l'amélioration de l'accessibilité est recherchée.
	- Changements de destination sans accroissement de la vulnérabilité.
	- Extensions latérales des bâtiments d'emprise au sol jusqu'à 20m² maximum cumulé par bâtiment et sans accroissement de la vulnérabilité.
	- Rehaussements pour permettre l'aménagement de combles sans création de logements supplémentaires et limités à un seul étage.
	- Travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc. - Projets routiers si ceux-ci intègrent dans leur conception, l'aléa minier (étude géotechnique de reconnaissance et de dimensionnement). - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés de surface jusqu'à 20 m² nécessaires à l'énergie, la télécommunication, la distribution d'eau, sans occupation humaine permanente
	- Entretien et mise aux normes des réseaux.

2- Constructions existantes en zones d'aléas autres que celles définies au 1 ci-dessus :

Seuls les travaux relatifs à l'entretien et au maintien en l'état des constructions existantes peuvent être autorisés, sans augmentation de l'emprise au sol. Il doit s'agir de travaux sans rapport avec le risque minier ou ayant pour effet de diminuer la vulnérabilité de la construction ou d'augmenter la sécurité des personnes:

- Travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermeture de balcon, mise aux normes.
- Travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort (par exemple : travaux d'isolation, travaux d'installation de chauffage, changement de fenêtre, travaux intérieurs sans augmentation du risque...).
- Travaux de démolition
- Travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie
- Travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens existants.
- Aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire.
- Travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations du bâtiment pour lequel l'amélioration de l'accessibilité est recherchée.
- Changements de destination sans accroissement de la vulnérabilité.
- Travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.
- Entretien et mise aux normes des réseaux

Annexe 2 : formalisation des motivations d'acceptation ou de refus d'une autorisation d'urbanisme

Généralités

L'article R. 111-2 du code de l'urbanisme dispose que : «*un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

Cet article permet aux services compétents en matière d'urbanisme de réagir sur un projet d'urbanisme situé dans une zone soumise à un aléa minier résiduel, en interdisant le projet ou en prescrivant au pétitionnaire des mesures (d'urbanisme) adaptées. Pour un projet situé dans une zone d'aléa minier résiduel de niveau faible, le recours à cet article pourra ainsi, dans des cas exceptionnels (cf annexe 1 et paragraphe I-C), autoriser la construction, si des prescriptions permettent de garantir un niveau de sécurité suffisant.

Motivations de la décision

Un refus de permis de construire fondé sur l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme n'est légal, qu'à la condition que le projet ne puisse pas être accordé en l'assortissant de prescriptions spéciales qui, sans modifier substantiellement le projet, permettraient d'assurer la conformité de la construction aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur (arrêt Conseil d'État 26/06/19).

Il faut donc dans le cadre de l'instruction :

1-Déterminer s'il est possible de délivrer le permis de construire en l'assortissant de prescriptions spéciales permettant d'éviter ces risques, sans que cela ne modifie substantiellement le projet. Si cela est possible, l'autorité compétente devra délivrer le permis de construire sollicité ;

2- Si cela est impossible, l'autorité compétente pourra refuser le permis de construire, en justifiant l' impossibilité d'assortir le permis de construire de prescriptions spéciales permettant d'assurer sa conformité avec les règles de droit applicables.

Exemple de rédaction :

1 - Cas d'un refus (exemple d'une construction de piscine enterrée de 32 m²)

Vu l'article R111-2 du Code de l'urbanisme qui énonce que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations,

Considérant que la parcelle support du projet est située sur une zone d'aléa minier de type [Effondrement généralisé, Effondrement localisé, Tassement, Glissement, ...], de niveau [Faible, Moyen, Fort],

Considérant les risques associés [pour la sécurité des personnes],

Considérant l'impossibilité d'assortir le permis de construire de prescriptions spéciales permettant d'éviter ces risques, sans modifier substantiellement le projet,

Article 1 : Le permis de construire est refusé.

Signature de l'autorité compétente

NB : Si vous souhaitez aller plus loin dans votre projet, il est envisageable de réaliser une étude technique afin de vérifier si l'aléa à l'endroit du projet est toujours en vigueur ou s'il peut être levé ou supprimé.

Cette étude technique est conduite par un bureau d'études, les frais s'y afférant seront à votre charge. Son cahier des charges comme ses conclusions sont soumis à la validation des services de l'État (DREAL). Votre attention est attirée sur le fait que la réalisation d'une telle étude ne vous garantit pas que ses conclusions permettent d'accepter de lever ou de

supprimer l'aléa. Dans le cas où l'aléa serait levé ou supprimé une suite favorable à votre demande pourrait être envisagée.

2 – Cas d'une autorisation avec prescriptions : exemple d'une demande de construction d'un garage de 21 m² située en zone d'aléa tassement de niveau faible (en l'absence de document d'urbanisme)

La doctrine précise qu'il est possible d'autoriser une telle annexe jusqu'à 20 m² maximum. Le service instructeur doit donc :
- soit refuser le permis,
- soit l'autoriser en limitant par prescription la surface de construction à 20 m² avec la rédaction suivante :

Vu l'article R111-2 du Code de l'urbanisme qui énonce que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Considérant que la parcelle support du projet est située sur une zone d'aléa minier de type Tassement, de niveau faible

Considérant les risques associés pour la sécurité des personnes,

Considérant la possibilité d'assortir le permis de construire de prescriptions spéciales permettant d'éviter ou de limiter ces risques, sans modifier substantiellement le projet,

Article 1 : Le permis de construire est accordé sous réserve du respect de la prescription de l'article 2.

Article 2 : L'emprise au sol du garage ne pourra excéder 20 m².

Signature de l'autorité compétente

Annexe 3 : définition et rôle des acteurs intervenant dans l'application de la doctrine relative à la constructibilité dans les zones soumises à aléa minier

La collectivité compétente en matière de documents d'urbanisme :

- intégre les principes de la doctrine dans l'élaboration des documents d'urbanisme et de leurs évolutions ;
- commande éventuellement une étude si elle envisage d'engager une démarche visant à lever l'aléa minier sur un territoire donné.

Le service instructeur en charge de l'application du droit des sols (collectivité ou service mutualisé ou DDT pour les communes qui ne disposent pas d'un document d'urbanisme opposable et pour les EPCI compétents de moins de 10 000 habitants) :

- met en œuvre les principes de la doctrine dans l'instruction des demandes d'urbanisme portant sur une zone couverte par un aléa minier.

La direction départementale des territoires (DDT) :

- est chargée de l'application du droit des sols des permis délivré par l'État et pour les communes qui ne disposent pas d'un document d'urbanisme opposable ; elle met en œuvre les principes de la doctrine dans l'instruction des demandes d'urbanisme portant sur une zone couverte par un aléa minier ;
- répond en premier niveau aux collectivités compétentes en matière d'urbanisme sur les questions ou demandes d'avis concernant l'application de la doctrine relative à la constructibilité dans les zones soumises à aléa minier ;
- accompagne les collectivités compétentes dans la prise en compte des aléas miniers dans les documents d'urbanisme (hors validation des cahiers des charges et des études réalisées pour lever l'aléa) ;
- sollicite l'avis ou la contribution de la DREAL en tant que de besoin (consultation ciblée).

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) :

- capitalise les études techniques caractérisant les aléas miniers et répond aux questions relatives à la connaissance des aléas miniers ;
- valide le cahier des charges des études géotechniques visant à lever les aléas miniers lorsqu'elles s'avèrent nécessaires, ainsi que les conclusions de ces études ;
- prépare le porter à connaissance des études techniques de connaissance des aléas miniers (en y associant la doctrine) que le préfet réalise vers la collectivité compétente en matière d'urbanisme pour prise en compte dans les documents d'urbanisme et vers la DDT ;
- appuie et anime le réseau des DDT sur la gestion des risques miniers et répond à leurs sollicitations d'avis ou de contribution (consultation ciblée).

Annexe 4 : Glossaire

Terme	Notion associée, définition, commentaires
Aléa	Correspond à la probabilité qu'un phénomène (d'origine minière dans le cas présent) se produise sur un site, au cours d'une période de référence, en atteignant une intensité qualifiable ou quantifiable. Croisement de l'intensité et de la probabilité Il existe 3 niveaux d'aléas : faible, moyen, fort → *Évaluation des aléas miniers – INERIS – juin 2018*
Cahier des charges (levé de l'aléa)	Le cahier des charges pour lever l'aléa n'est pas un cahier des charges « types » car il dépend de : - la nature de l'exploitant (mine à ciel ouvert ou travaux miniers souterrains) et de l'encaissant ; - la géométrie du gisement (gisement horizontal ou vertical, en filon, profondeur, puissance, pendage, etc) ; - la méthode d'exploitation (chambres et piliers, plateurs, dressants, etc).
Concession	Droit exclusif de recherches de gîtes et d'exploitation de gisement de substances minières pour lesquelles la concession est délivrée, pour une durée limitée (le plus souvent) et un périmètre donné. Le titre de concession ne donne pas le droit à réaliser les travaux
Construction et installation	Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. Installation : Ce qui n'est pas une construction, exemple les antennes de radio-téléphonie
Emprise au sol	L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Enjeu	Caractérise l'occupation de la surface du sol dans la situation actuelle ou future. Les enjeux peuvent être : - l'urbanisation existante dans le périmètre étudié - les ERP - les infrastructures de transport - les usages des espaces publics ouverts - les ouvrages et équipements d'intérêt général
Enveloppe de travaux miniers	Ensembles des zones qui ont fait l'objet d'une exploitation par des mineurs (puits, galeries, etc)
Etude de dimensionnement de structure (prise en compte aléa)	Lorsqu'une étude de dimensionnement des structures d'une construction est nécessaire, elle est réalisée sous l'entière responsabilité du porteur de projet. Elle s'appuie généralement sur une étude géotechnique de reconnaissance au droit du projet. Des guides sont à disposition (*cf paragraphe I-D*) pour réaliser de telles études de dimensionnement.
Intensité	Ampleur du phénomène
Minière	Exploitations de substances concessibles d'une emprise limitée et antérieures au code minier ou attribuées par autorisations locales sans octroi sous la forme d'une concession ou permis. Les exploitations illicites peuvent aussi parfois être appelées « minière » mais elles sont rares.
Locaux techniques et industriels	Les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont une sous-destination des « équipements d'intérêt collectif et services publics », que l'ont peut retrouver dans

	les PLU. Ils comprennent notamment : - les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics - les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains - les constructions industrielles concourant à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie - les transformateurs électriques et les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
Mouvements de terrain	Les mouvements de terrain dans le domaine minier sont les suivants : Effondrement localisé, Affaissements progressifs, Affaissements cassants, Crevasses, Effondrement généralisé, Tassement, Mouvements de pente (terrains meubles), Mouvements de pente rocheuse
Ouvrage débouchant au jour	Ouvrage qui présente une ouverture plus ou moins importante à la surface (puits, entrée de galerie, etc) et pouvant être une source de dangers pour les personnes.
PPRM	Plan de prévention des risques miniers - introduit par la loi du 30 mars 1999 - outil opérationnel permettant de gérer les risques miniers résiduels au travers de règles d'urbanisme et de construction - objectifs : préserver la sécurité des personnes et prévenir les dommages aux constructions *→ guide méthodologique pour l'élaboration des plans de prévention des risques miniers – Cerema-ineris – Juillet 2020*
Probabilité	Prédisposition ou sensibilité du site au phénomène.
Risque	Situation résultat du croisement de l'aléa et de l'enjeu (un aléa sans enjeu ne constitue pas un risque)
Secteur tramé	Dans les plans de zonage d'un PLU, secteur délimité par une trame (couleur, hachures ou autre motif), indépendamment des zonages existants, pour mettre en avant des enjeux particuliers (risque, protection environnementale, etc.). Le règlement écrit peut se référer à ces trames, notamment dans le cadre de prescriptions spécifiques.
Travaux miniers	Ensembles des zones ayant fait l'objet d'exploitation par des mineurs (puits, galeries, etc). Ces travaux miniers peuvent être souterrains ou à ciel ouvert. Les ouvrages de dépôts (terrils, verses, bassins de décantation, etc) font partie des travaux miniers.
Zone urbaine	Dans un PLU, les zones urbaines (« zones U ») regroupent 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.
Vulnérabilité	Niveau de conséquences prévisibles d'un phénomène sur les enjeux. Au sens de la présente doctrine, le terme vulnérabilité renvoit à la vulnérabilité humaine qui évalue d'abord les préjudices potentiels aux personnes, dans leur intégrité physique et morale.

N

O E

S

0 500 1 000 m

Légende du Plan de zonage

ALEA
sites_archeologiques_cucm
Cadastre
parcelles
Communes

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cé

Creusot Montceau
Communauté urbaine

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

ANNEXE 5-13 SECTEURS ARCHEOLOGIQUES CUCM - SECTEUR NORD

Echelle : 1 : 36370

Vu pour être annexé à la délibération relative à la modification de droit commun n°2 du PLUi du conseil communautaire du 28/01/2028 ;

La Vice-Présidente en charge de l'urbanisme prévisonnel : Frédérique Lemoine

N

O E

S

0 500 1000 m

Légende

ALEA
sites_archeologiques_cucm
Cadastre
parcelles
Communes

Chateau de la Verrerie BP 69 71206 Le Creusot Cé

Creusot Montceau
Communauté urbaine

Téléphone : 03 85 77 51 51 - Fax : 03 85 56 38 51

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH)

ANNEXE 5-13 SECTEURS ARCHEOLOGIQUES CUCM - SECTEUR SUD

Echelle : 1 : 36370

Vu pour être annxé à la délibération relative à la modification de droit commun n°2 du PLUi du conseil communautaire du 28/01/2028 ;

La Vice-Présidente en charge de l'urbanisme prévisonnel : Frédérique Lemoine

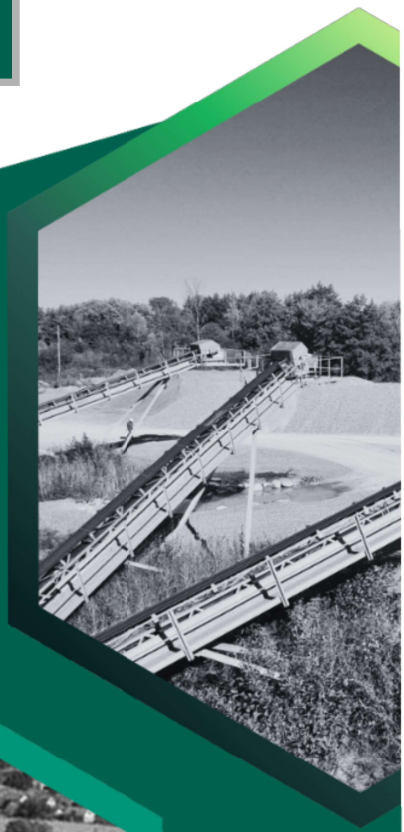
PRÉFET
DE LA RÉGION
BOURGOGNE
FRANCHE-COMTÉ

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Bourgogne - Franche-Comté

SCHÉMA RÉGIONAL DES CARRIÈRES

Notice de synthèse





Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	06/11/24	Version initiale
2	10/06/2025	Prise en compte des consultations obligatoires
3	16/10/2025	Prise en compte de la participation du public

Affaire suivie par

Wilfried GERARD Service Biodiversité Eau Patrimoine

Tél. : 03 39 59 63 57

Courriel : wilfried.gerard@developpement-durable.gouv.fr

Rédacteurs

Wilfried GÉRARD

Service Biodiversité Eau Patrimoine - Département Territoires Sites et Paysages

Relecteur(s)

Tatiana FAYARD - Service Biodiversité Eau Patrimoine

Référence(s) internet

www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr

Sommaire

I - LE RÔLE ET LE CONTENU DU SCHÉMA RÉGIONAL DES CARRIÈRES....4
I.1 - Pourquoi un schéma régional des carrières ?....4
I.2 - Contenu du schéma régional des carrières....4
I.3 - Méthode de travail et gouvernance....5
I.4 - Contenu de l'évaluation environnementale du schéma régional des carrières....6
I.5 - Portée juridique du SRC....6
II - STRATÉGIE D'ÉLABORATION RETENUE : LE CHOIX DE LA TERRITORIALISATION....7
III - BILAN DES PRÉCÉDENTS SCHÉMAS DÉPARTEMENTAUX DES CARRIÈRES....8
IV - ÉTAT DES LIEUX DE L'ACTIVITÉ EXTRACTIVE....8
IV.1 - Inventaire des ressources géologiques régionales....8
IV.1.1 - Ressources géologiques régionales....8
IV.1.2 - Définition des gisements d'intérêt....9
IV.2 - Production régionale et utilisation des matériaux primaires....10
IV.2.1 - Production régionale des matériaux....10
IV.2.2 - Consommation régionale des matériaux....12
IV.2.3 - Besoin pour la construction et les travaux publics....12
IV.2.4 - Besoins en minéraux industriels ou en matériaux pour l'industrie de la construction....12
IV.2.5 - Besoins en roche ornementale et de construction....12
IV.3 - Production de ressources minérales secondaires....13
V - LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX EN RÉGION....13
VI - LE SCÉNARIO D'APPROVISIONNEMENT DE RÉFÉRENCE À HORIZON 2033....14
VII - ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MESURES DU SCHÉMA....15
VIII - MODALITÉS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION DU SCHÉMA....16

I - LE RÔLE ET LE CONTENU DU SCHÉMA RÉGIONAL DES CARRIÈRES

I.1 - Pourquoi un schéma régional des carrières ?

Depuis 1993, la planification de l'activité des carrières était assurée par les schémas départementaux des carrières, définis par l'article L.515-3 du Code de l'environnement. Ils devaient notamment prendre en compte :

- l'intérêt économique national ;
- les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins ;
- la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles ;
- la gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières.

Afin de donner une dimension plus stratégique à ces schémas et d'assurer la déclinaison à une échelle pertinente de la Stratégie Nationale pour la gestion durable des granulats terrestres et marins et des matériaux et substances de carrières, établie en mars 2012, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014 et son décret d'application du 15 décembre 2015 ont réformé le Code de l'environnement et créé le Schéma Régional des Carrières (SRC).

L'objet du SRC est ainsi défini par le Code de l'environnement (article L515-3-I) :
« *Le schéma régional des carrières définit les conditions générales d''implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région. Il prend en compte l''intérêt économique national et régional, les ressources, y compris marines et issues du recyclage, ainsi que les besoins en matériaux dans et hors de la région, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la préservation de la ressource en eau, la nécessité d''une gestion équilibrée et partagée de l''espace, l''existence de modes de transport écologiques, tout en favorisant les approvisionnements de proximité, une utilisation rationnelle et économe des ressources et le recyclage. Il identifie les gisements potentiellement exploitables d''intérêt national ou régional et recense les carrières existantes. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de limitation et de suivi des impacts et les orientations de remise en état et de réaménagement des sites.* ».

I.2 - Contenu du schéma régional des carrières

Le SRC se compose :

- D'une notice de présentation ;
- D'un rapport, dont le contenu est détaillé ci-après ;
- De documents cartographiques, dont le contenu est précisé ci-après.

Conformément à l'article R515-2 du code de l'environnement, le rapport du SRC doit contenir :

- Un bilan des précédents schémas des carrières au sein de la région (Tome 1), analysant, d'une part, les éventuelles difficultés techniques ou économiques rencontrées dans l'approvisionnement en ressources minérales au cours des périodes où il a ou ont été mis en œuvre ainsi que, d'autre part, l'impact sur l'environnement dû à l'exploitation des carrières existantes et à la logistique qui lui est associée ;

- Un état des lieux comportant (Tome 2) :
  - Un inventaire des ressources minérales primaires d'origine terrestre de la région et de leurs usages, précisant les gisements d'intérêt régional et national ;
  - Un inventaire des carrières, des ressources minérales secondaires ;

- Une description qualitative et quantitative des besoins actuels et de la logistique des ressources minérales dans la région incluant les flux de ressources minérales échangés avec les autres régions ;

- Une réflexion prospective à douze ans portant sur (Tome 3) :
  - Les besoins régionaux et extérieurs à la région en ressources minérales ;
  - Plusieurs scénarios d'approvisionnement suivie d'une analyse comparative de ces scénarios ;
  - Le scénario d'approvisionnement retenu.

- Des orientations (Tome 4) :
  - Rappelant les objectifs à long terme pour l'exploitation des carrières, comme la durabilité, la préservation des ressources naturelles, et la réduction des impacts environnementaux ;
  - Identifiant des zones d'exploitation possibles et les zones potentiellement à éviter en raison de leur sensibilité environnementale ;
  - Préconisant des mesures de remise en état, à la fin de l'exploitation ;
  - Proposant la mise en place de mécanismes de suivi (indicateurs) pour évaluer l'attente des objectifs.

- Un atlas cartographique.

I.3 - Méthode de travail et gouvernance

L'élaboration du schéma a été suivie par un comité de pilotage (COPIL) sous l'égide du Préfet de région, dont la composition, l'organisation et le fonctionnement ont été définis par l'arrêté préfectoral n°22-381 BAG du 1er juillet 2022, en application de l'instruction du gouvernement du 04 août 2017.

La DREAL Bourgogne–Franche-Comté a assuré la réalisation technique avec l'appui du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) pour l'étude définissant les gisements et zones d'intérêt.

L'évaluation environnementale a été confiée au bureau d'études Mosaïque Environnement.

La méthode retenue pour l'élaboration du schéma est celle de la co-construction. Elle s'appuie sur une gouvernance solide, décrite ci-après : .

- De nombreux groupes de travail thématiques, réunis à 12 reprises depuis 2018 ;
- 7 comités techniques ;
- 6 comités de pilotage.

Des ateliers portant sur les ressources en alluvionnaire et en éruptif, les exportations vers la Suisse, les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et les zones d'emplois ont complété ces échanges.
Des bilatérales régulières entre partenaires sont également organisées portant sur des points particuliers du projet de schéma.

Les phases de consultation, telles que prévues par le Code de l'environnement avant approbation du SRC, ont démarré en avril 2024 et se sont terminées à l'été 2025.

Pour mémoires les consultations réalisées sont les suivantes :

- **Saisine des établissements publics de coopération intercommunale et des entités porteuses de SCoT, pouvant consulter les communes d'implantation des carrières (délai de 2 mois, porté à 3 mois en cas de transmission aux communes), menée du 21 avril 2024 au 21 juillet 2024,**

- **Concertation préalable du public** (articles L.121-15 et suivants du Code de l'environnement), menée du 14 juin 2024 au 13 juillet 2024,
- Consultations facultatives des 3 Agences de l'eau et 8 Comités locaux de l'eau (respectivement porteurs des SDAGE et SAGE) ainsi que les cantons suisses : menées fin 2024.
- Consultations réglementaires obligatoires prévues par l'article L.515-3 du Code de l'environnement, pour une durée de 2 mois (hiver 2024) ;
- Saisine de l'autorité environnementale nationale (IGEDD), pour une durée de 3 mois (de janvier 2025 à mars 2025), assortie d'une visite des rapporteurs le 07 avril 2025 ;
- Enfin, mise à disposition du public de l'avant-projet n°3 de SRC du 20 juin au 23 juillet 2025.

I.4 - Contenu de l'évaluation environnementale du schéma régional des carrières

Le Code de l'environnement prévoit que l'élaboration du SRC fasse l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale (article L.122-4 du CE). Le contenu du rapport d'évaluation est précisé par l'article R.122-20 du code de l'environnement ; celui-ci doit comprendre :

- Une présentation résumée des objectifs du plan ou du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec d'autres plans et documents visés à l'article R.122-17 et les documents d'urbanisme avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;
- Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le projet ;
- Une analyse exposant les effets notables probables de la mise en œuvre du plan ou document sur l'environnement et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages ;
- L'évaluation des incidences Natura 2000 prévue aux articles R. 414-21 et suivants ;
- L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des autres solutions envisagées ;
- La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du plan ou du document sur l'environnement et en assurer le suivi ;
- Un résumé non technique des informations prévues ci-dessus et la description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport d'évaluation environnementale établi par la DREAL pour le compte du Préfet de région a été communiqué à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), autorité compétente pour se prononcer sur la prise en compte de l'environnement (Autorité Environnementale). Il est ensuite porté à la connaissance du public dans le cadre des consultations obligatoires prévues par l'article L515-3 du code de l'environnement, accompagné de l'avis de l'Autorité environnementale.

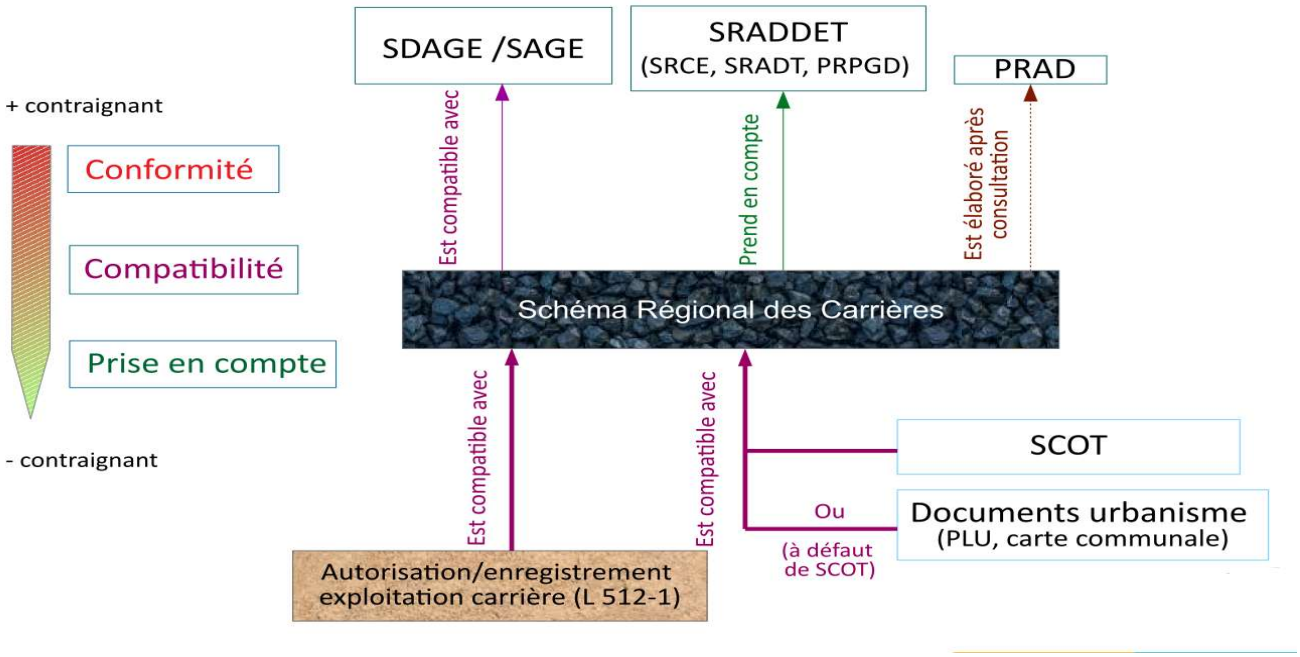
I.5 - Portée juridique du schéma régional des carrières

En application de l'article L515-3-II et III du code de l'environnement, le SRC est opposable aux autorisations d'exploiter des carrières délivrées par les Préfets de département. Les projets de carrière doivent donc être compatibles avec le SRC.

A compter du 1er avril 2021, les schémas de cohérence territoriale (SCoT), et à défaut, les PLU(i), les documents en tenant lieu et les cartes communales, doivent être élaborés ou révisés en compatibilité ou prenant en compte (selon les cas) le SRC.

Le SRC doit être quant à lui être compatible avec les 3 Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), applicables sur la période 2022-2027, et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) couvrant la région Bourgogne-Franche-Comté.

Il prend également en compte le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et notamment, ses objectifs en matière d'économie circulaire.



II - STRATÉGIE D'ÉLABORATION RETENUE : LE CHOIX DE LA TERRITORIALISATION

Les premières phases d'élaboration du schéma ont assez vite montré que le schéma régional des carrières n'était pas un grand schéma départemental des carrières. Si les premiers groupes de travail thématiques étaient nécessaires et utiles pour lancer les travaux, en particulier ceux liés aux thématiques ressources, les travaux relatifs à l'approvisionnement et à l'évaluation des besoins ont assez vite montré leurs limites à l'échelle de 8 départements.

Un travail à une échelle d'analyse plus fine est apparu nécessaire afin d'éviter de retenir des mesures qui pouvaient sembler adaptées à certains territoires mais conduire à des situations de blocage de l'approvisionnement à très court terme dans d'autres. L'échelle départementale n'apparaissant pas davantage pertinente au regard des logiques d'approvisionnement territoriales qui ne se confondent pas aux limites départementales, la réflexion s'est portée à l'échelle de la zone d'emploi (zonage INSEE).

Après un travail d'analyse des scénarios sur quelques zones d'emplois représentatives des différents contextes observés sur la région du territoire, il a été possible de mettre en exergue plusieurs problématiques propres à une ou plusieurs zones d'emploi. La mise en évidence de ces problématiques locales a permis de définir des orientations adaptées aux différents contextes rencontrés en région.
Par ailleurs, il est apparu que le bilan d'approvisionnement de la zone d'emploi (déficitaire ou excédentaire) permettait de définir des mesures différentiées entre les territoires (notamment pour les mesures associées aux enjeux).

C'est donc à partir de l'analyse des situations locales d'approvisionnement de différents territoires et des scénarios associés qu'un scénario régional et des orientations permettant une différentiation territoriale ont été élaborés.

III - BILAN DES PRÉCÉDENTS SCHÉMAS DÉPARTEMENTAUX DES CARRIÈRES

Le bilan des 8 Schémas Départementaux des Carrières (SDC) de la région a été réalisé, avec comme difficultés leur adoption non-concomitante (s'étalant sur 9 années, entre 2005 et 2014), l'absence de révision pour certains et le non-suivi des orientations. Néanmoins, trois constats essentiels se sont dégagés de cet exercice, illustrant des tendances notables sur les deux dernières décennies :

- Les SDC ont concouru à la substitution des extractions alluvionnaires par des matériaux de roches massives ;
- La grande majorité des autorisations délivrées a concerné des exploitations de matériaux pour un usage dans la construction ou les travaux publics soit 179 sur les 234 inventoriées sur la période 2005 à 2020. Il faut toutefois noter un nombre important d'autorisations pour des exploitations de roche ornementale en Côte d'Or (23), signe de l'importance de la filière dans ce département ;
- La majeure partie de la production de granulats est destinée à un usage en viabilité (enrobés, assises de chaussée, empierrement des chemins…). Cette part de la production a par ailleurs augmenté depuis 2005 passant de 53 % à 72 % en 2018.

Sur cette base, le bilan identifie 4 enjeux auxquels doit répondre le SRC, autour de la question des matériaux alluvionnaires, du recours aux matériaux de substitution, de la remise en état des sites d'extraction et du transport des matériaux. Il formule plusieurs pistes de progrès dans la continuité des tendances enclenchées par les SDC et à la lumière des fragilités observées, ainsi résumées :

- Mieux intégrer les enjeux environnementaux en présentant une hiérarchisation des enjeux environnementaux afin de mettre en œuvre l'évitement géographique ;
- Actualiser les orientations en matière d'utilisation des matériaux et les articuler avec le développement des ressources de substitution et du recyclage des déchets inertes du BTP, en vue d'assurer un approvisionnement durable des territoires, tout en intégrant les enjeux en matière d'économie circulaire ;
- Réduire les distances d'approvisionnement et les nuisances générées par le transport routier, tout en encourageant le développement du report modal pour les longues distances ;
- Disposer d'indicateurs de suivi du SRC à la fois pertinents et simples et installer un observatoire des matériaux de construction.

IV - ÉTAT DES LIEUX DE L'ACTIVITÉ EXTRACTIVE

IV.1 - Inventaire des ressources géologiques régionales

IV.1.1 - Ressources géologiques régionales

Située au carrefour des grands ensembles géologiques du pays (Bassin parisien, front alpin, massif central et Vosges), la Bourgogne-Franche-Comté présente une grande variété géologique, tant dans la nature des roches que dans leur structuration.

Sur les 564 formations géologiques présentes, 409 ont été retenues comme ressources minérales (minéralisation connue dans le sous-sol et présente en quantité et en qualité significative). En

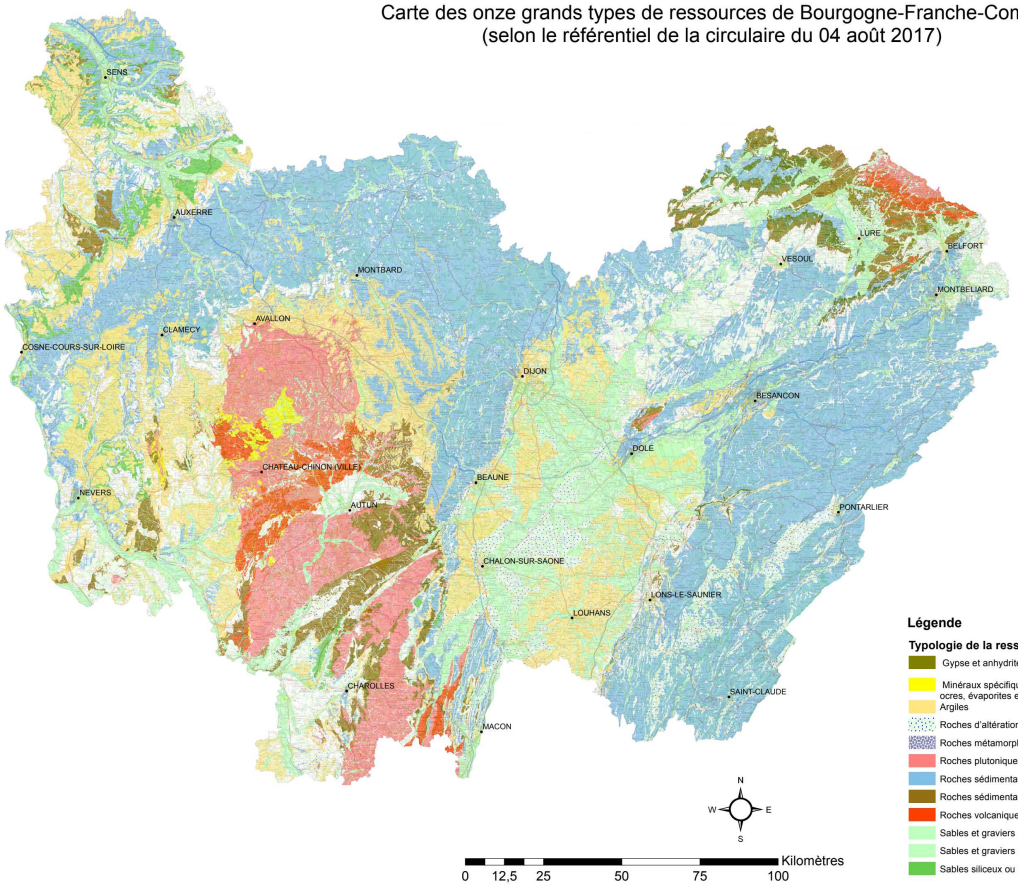
regroupant les formations suivant leurs caractéristiques physiques et chimiques, un référentiel de 46 ressources primaires a été créé.

Bien qu'affleurantes, ces ressources primaires ne sont pas toutes accessibles et exploitables. Des gisements potentiellement exploitables (GPE) ont été définis en retirant les contraintes administratives (enjeux urbains) et les enjeux environnementaux rédhibitoires (interdictions définies par la réglementation) de la carte des ressources primaires.

Etape	Action	Nombre	Surface (km²)	% surface
Carte géologique harmonisée	Harmonisation des cartes départementales	564 formations	47 980	100 %
Carte des ressources 1	Croisement avec base carrières	409 (73%) formations	41 463	86%
Carte des ressources 2	Regroupement des caissons	46 ressources	41 463	86%
Carte des gisements	Application des critères techniques d'exploitabilité	46 gisements (100%)	41 463	86 %
Carte des GPE	Application des critères contraintes réglementaires et contraintes d'occupation du sol	46 gisements	37 813	78 % des formations géologiques 91 % des gisements

Ces ressources primaires ont été classées en onze classes économiques et associées à trois principaux usages, que sont les matériaux de construction et travaux publics (Granulats), les roches ornementales et de construction (ROC), et les minéraux pour l'industrie (MI).

Carte des onze grands types de ressources de Bourgogne-Franche-Comté
(selon le référentiel de la circulaire du 04 août 2017)



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ

Géosciences pour une Terre durable
brgm

Réalisation : Juin 2020
à partir de la carte géologique harmonisée de BFC
échelle 1/500 000
Format d'impression : A1

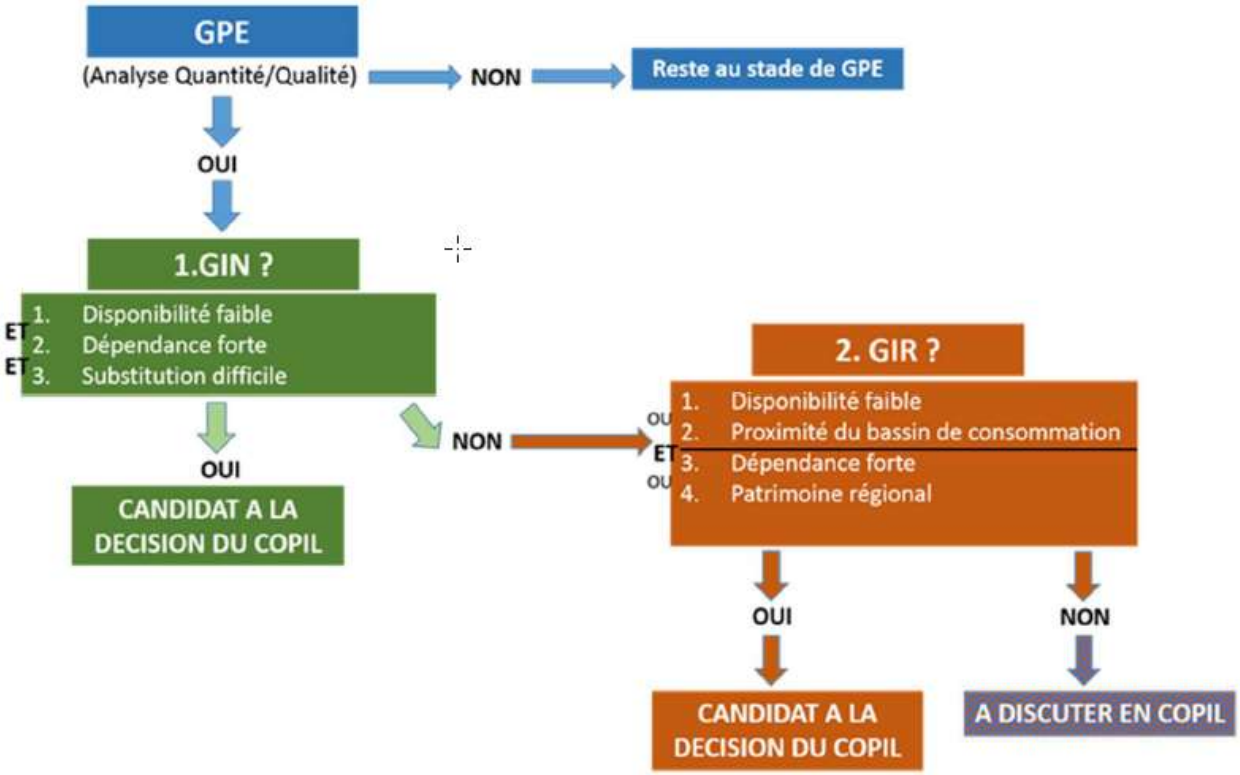
Légende

Typologie de la ressource :

- Gypse et anhydrite
- Minéraux spécifiques (quartz, andalousite, diatomite, feldspath, kaolin, mica, talc, ocres, évaporites et tourbes)
- Argiles
- Roches d'altérations (arènes, moraines, cailloutis calcaires, …)
- Roches métamorphiques (gneiss, schistes, micaschistes, marbres, quartzites…)
- Roches plutoniques (granitoïdes, diorite, Gabbro, pegmatite, porphyre…)
- Roches sédimentaires carbonatée (calcaires, craie, dolomie, marnes)
- Roches sédimentaires détritiques (grès, arkose, falun, conglomérat)
- Roches volcaniques (basaltes, rhyolites…)
- Sables et graviers alluvionnaires
- Sables et graviers alluvionnaires
- Sables siliceux ou extra-siliceux

IV.1.2 - Définition des gisements d'intérêt

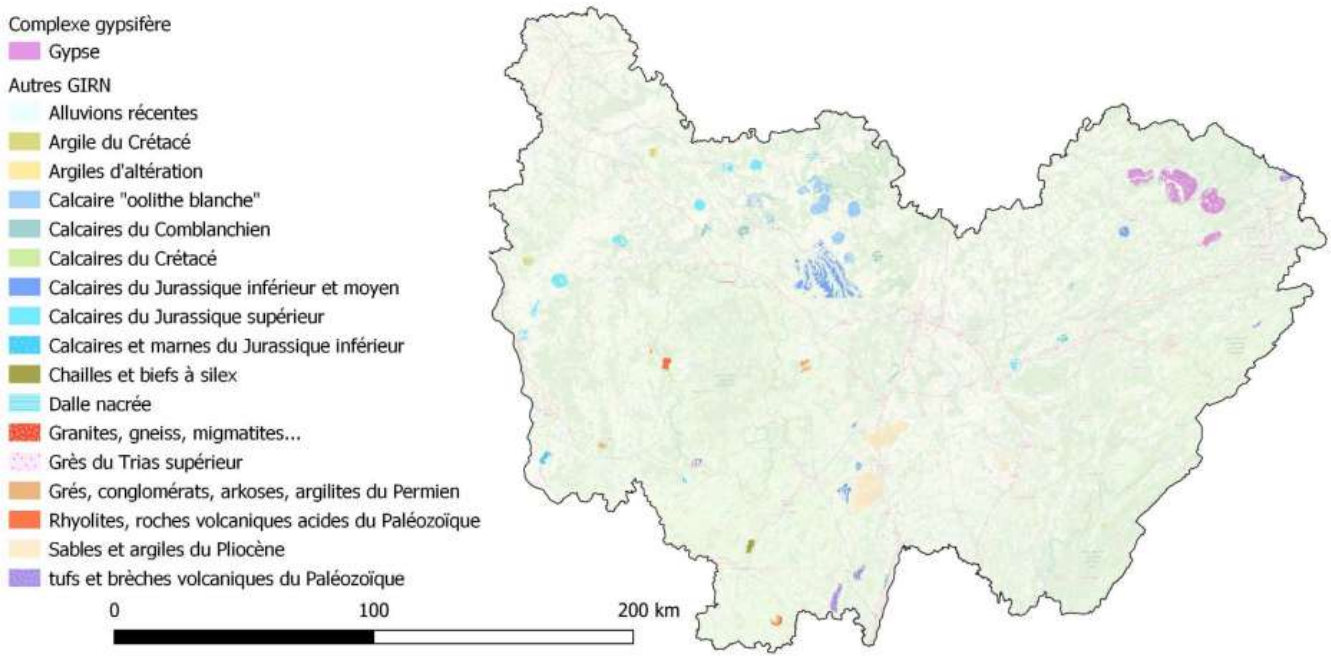
Sur la base des définitions des gisements d'intérêt données dans l'instruction ministérielle du 4 août 2017 et des échanges menés en groupe de travail SRC sur les ressources, le logigramme suivant explicite la réflexion menée pour aboutir à un classement des gisements d'intérêt régional (GIR) et national (GIN). Il convient de souligner que ce n'est qu'à l'issue d'un long processus de reconnaissance et d'étude que la présence d'une ressource économiquement exploitable à des fins industrielles peut être identifiée. En effet, de nombreuses cibles sont prospectées par sondages, analysées, testées, modélisées et finalement abandonnées. Ainsi, sur l'ensemble d'un gisement potentiellement exploitable (GPE), seule une petite partie répondra finalement aux exigences industrielles de qualité et de stabilité et pourra fournir des volumes exploitables.



À l'issue du processus de classification, qui a consisté à traduire les argumentaires des professionnels selon les critères de classement définis par l'instruction du 4 août 2017, 18 ressources minérales sur les 46 ressources identifiées par le SRC sont classés en GIR ou GIN. Ces 18 ressources couvrent les familles et classes d'usage suivantes et ouvrent au classement de 104 gisements (35 GIN/69 GIR) selon le tableau ci-dessous :

Famille d'usage	Classe d'usage	Nombre de GIN	Nombre de GIR
Matériaux pour la construction et travaux publics (MC)	Granulats pour ballast	6	4
Roches ornementales et de construction (ROC)	Sans objet	19	43
Minéraux pour l'industrie (MI)	Industrie de la céramique Silice pour l'industrie	9	1
	Autres usages industriels (charges minérales, verres, papier…)		
Matériaux pour l'industrie de la construction (MIC)	Gypse	1	21
	Autres matériaux pour l'industrie de la construction (tuiles, briques, chaux, ciment…)		

La carte, ci-après, présente, les différentes ressources classées en gisement d'intérêt.



IV.2 - Production régionale et utilisation des matériaux primaires

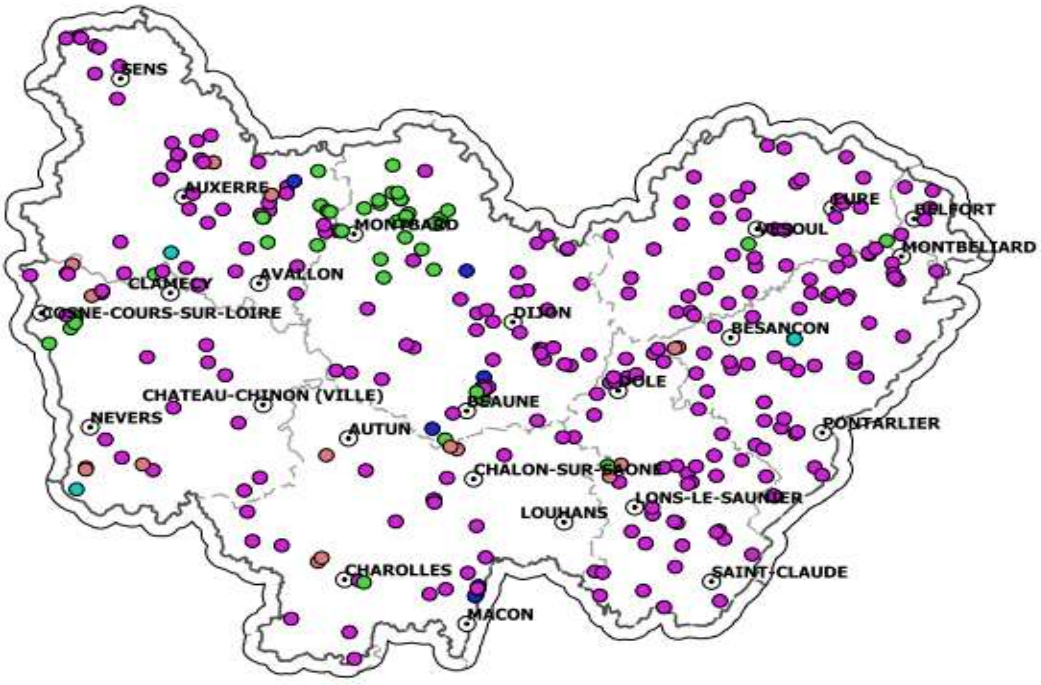
IV.2.1 - Production régionale des matériaux

La production pour l'année de référence 2017 se répartit selon le tableau présenté ci-dessous :

Famille d'usage	Classe d'usage	Production	Pourcentage
Matériaux pour construction et travaux publics (**MC**)	Granulats pour la viabilité	11 401 615 tonnes	95,7 %
	Granulats pour béton	5 627 275tonnes	
	Autres usages des matériaux ou granulats (enrochement, drainage, filtration…)	4 591 979 tonnes	
Matériaux pour l'industrie de la construction (**MIC**)		492 826 tonnes	2,1 %
Minéraux pour l'industrie ou pour l'agriculture (**MI**)		366 507 tonnes	1,8 %
Roches ornementales et de construction (**ROC**)		73 035 tonnes	0,3 %
Total		**22 553 237 tonnes**	

Le tableau ci-dessus montre que 95,7 % de la production de matériaux en Bourgogne-Franche-Comté (soit 21 620 869 tonnes) sont dédiés à la construction et travaux publics.

Cette production s'appuie sur un réseau de **315 carrières**.



IV.2.2 - Consommation régionale des matériaux

La consommation pour l'année de référence 2017 se répartit selon le tableau présenté ci-dessous :

Famille d'usage	Classe d'usage	Consommation	Pourcentage
Matériaux pour construction et travaux publics (**MC**)	Granulats pour la viabilité	9 630 786 tonnes	96,70 %
	Granulats pour béton	4 182 120 tonnes	
	Autres usages des matériaux ou granulats (enrochement, drainage, filtration…)	4 110 971 tonnes	
Matériaux pour l'industrie de la construction (**MIC**)		373 172 tonnes	2,0 %
Minéraux pour l'industrie ou pour l'agriculture (**MI**)		184 748 tonnes	1,0 %
Roches ornementales et de construction (**ROC**)		64 062 tonnes	0,3 %
Total		**18 545 859 tonnes**	

En 2017, la région exportait plus de 4 700 000 tonnes de matériaux de carrières en dehors de la Bourgogne - Franche-Comté, tous usages et toutes substances confondus. La région en importait en parallèle 700 000 tonnes. La consommation régionale s'élève ainsi en 2017 à **18 545 000** tonnes. La région est donc globalement exportatrice, à hauteur de **21 %** de sa production.

IV.2.3 - Besoin pour la construction et les travaux publics

La production de matériaux à destination de la construction et travaux publics (granulats en majorité) était de 21 620 869 tonnes en 2017. Ils constituent la grande majorité des matériaux produits en Bourgogne - France-Comté.
La région a exporté en dehors de ses frontières l'équivalent de 4 252 000 tonnes, et en a importé la même année 555 000 tonnes.
La consommation régionale de matériaux pour la construction et le TP s'élevait par conséquent à 17 924 000 tonnes en 2017.
Le quart de la production régionale, pour cette famille d'usage, a été destinée à un emploi dans la fabrication du béton. Le reste de la production a été destiné à la viabilité ou à d'autres usages divers (enrochement, drainage, filtration…)

IV.2.4 - Besoins en minéraux industriels ou en matériaux pour l'industrie de la construction

Une vingtaine de carrières extraient des substances pour l'industrie, principalement l'argile et le calcaire pour la construction. En 2017, la production de matériaux de construction atteignait près de 500 000 tonnes, avec une consommation de 373 000 tonnes. Pour les minéraux industriels, comme le carbonate de calcium, la production s'élevait à 304 000 tonnes, dont la quasi-totalité était exportée en dehors de la région.

IV.2.5 - Besoins en roche ornementale et de construction

La Bourgogne-Franche-Comté compte environ 60 carrières de calcaire, principalement situées dans la Côte-d'Or et l'Yonne. Des formations renommées comme la Pierre de Comblanchien sont exploitées et exportées internationalement. En 2017, la production de roche ornementale a atteint 73 000 tonnes, avec 18 000 tonnes exportées et 9 000 tonnes importées. La consommation régionale était de 64 000 tonnes. Les exploitants ont également obtenu une Indication Géographique pour la Pierre de Bourgogne.

IV.3 - Production de ressources minérales secondaires

Au sens de l'instruction du SRC, les ressources secondaires sont « *les matériaux et substances issus de l'économie circulaire (réutilisation, réemploi et recyclage de matériaux provenant de chantiers de construction ou de déconstruction, par exemple) […] qui peuvent se substituer pour tout ou partie aux ressources minérales primaires, sans préjudice du respect des dispositions applicables en matière de statut des déchets et de sortie de celui-ci.* »

Les tonnages de ressources secondaires pouvant se substituer aux ressources primaires issues de carrière à horizon 2026 et 2031 sont synthétisés dans le tableau ci-dessous.

En tonnes	Gisement de déchets	Dont volume déjà recyclé en 2016	Volume supplémentaire en 2026	Volume supplémentaire en 2032
Graves et matériaux rocheux	849 000	407 480	229 270	441 520
Mélange de déchets inertes	706 000	63 227	219 123	360 323
Enrobés	561 000	280 309	140 631	140 631
Béton	735 000	264 552	325 273	325 273
Total	**2 851 000**	**1 015 568**	**914 297**	**1 267 747**

V - LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX EN RÉGION

De nombreuses zones, périmètres de protection ou d'inventaire ont été identifiés en région Bourgogne-Franche-comté. Chacun dispose d'une portée réglementaire ou d'une sensibilité spécifique induisant une prise en compte adaptée dans les projets de carrières. Cette connaissance des zones à enjeux doit orienter les choix d'implantation, d'exploitation et de remise en état/réaménagement des carrières, autant que possible en fonction de l'intérêt de la substance.

Le SRC identifie les différents « zonages » existants en région et définit leur degré de prise en compte par les acteurs du territoire. Il précise également, à travers ses dispositions, les conditions générales d'obtention des autorisations environnementales d'exploitation en fonction de ces enjeux et de leur prise en compte dans les études d'impact et projets de réaménagement.

Cinq niveaux d'enjeux sont distingués dans le SRC (tome 4). La vulnérabilité identifiée sera analysée au cas par cas selon l'intérêt du gisement.

LE SCÉNARIO D'APPROVISIONNEMENT DE RÉFÉRENCE À HORIZON 2033

La **consommation** en matériaux et substances de carrières de Bourgogne-Franche-Comté s'élève à plus de **18,55 millions de tonnes**, alors que sa **production** excède **22 millions** de tonnes. La très grande majorité des consommations permet de répondre à un **usage dans la construction et les travaux publics (95,7 % des consommations)**, bien que la production de roches ornementales ou la présence de filières industrielles alimentant des marchés nationaux et internationaux représentent une richesse dans les territoires. De ce fait, le scénario d'approvisionnement ne portera que sur cet usage ultra majoritaire.

Le scénario d'approvisionnement du SRC a pour objectif d'identifier la stratégie de réponse aux besoins en matériaux et substances de carrières, la plus favorable eu égard aux enjeux environnementaux, techniques et socio-économiques, sur une période de douze ans.

Pour l'approvisionnement en granulats, la priorité est donnée **aux renouvellements et aux extensions** afin de maintenir le maillage des carrières existantes et de limiter les impacts liés à la création de nouveaux sites. Les créations de carrières demeurent **possibles**, sous réserve d'en justifier le besoin. Elles doivent être favorisées dans les **zones déficitaires**, pour contenir ou résorber les déficits en matériaux et limiter le transport.

Le scénario d'approvisionnement est territorialisé par bassins de consommation au nombre de 25.

VI - ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MESURES DU SCHÉMA

Les orientations du SRC doivent permettre de répondre durablement aux besoins d'approvisionnement en granulats du territoire, de contribuer à la souveraineté minérale de la France et donc industrielle, de veiller à une gestion économe et rationnelle de la ressource dans une perspective d'économie circulaire et de substitution par des ressources secondaires et de préserver l'environnement. La prise en compte de ces orientations est fondamentale pour l'implantation des futures carrières. Afin de garantir cette prise en compte, celles-ci doivent faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation tout au long des 12 années de mise en œuvre du SRC.

Les 4 orientations et 26 objectifs sont présentés par leur titre ci-après :

ORIENTATION I : Assurer un approvisionnement durable des territoires

Objectif I.1 : Viser le plein emploi des gisements autorisés

Objectif I.2 : Assurer un approvisionnement de la zone de chalandise des granulats

Objectif I.3 : Assurer l'adéquation entre les qualités des ressources exploitées et leurs usages

Objectif I.4 : Assurer l'adéquation entre les capacités de productions et les besoins identifiés en granulats des territoires

Objectif I.5 : Préserver l'accès aux gisements par l'aménagement du territoire

Objectif I.6 : Poursuivre la substitution engagée par les exploitants pour les alluvionnaires

Objectif I.7 : Limiter les capacités autorisées des carrières alluvionnaires en eau

Objectif I.8 : Réduire l'utilisation de matériaux alluvionnaires grâce à l'engagement des professionnels, des consommateurs et des donneurs d'ordre

Objectif I.9 : Rechercher un équilibre de l'approvisionnement en matériaux pour les travaux publics et la construction à l'échelle des territoires

Objectif I.10 : Maintenir l'approvisionnement des filières industrielles et de la roche ornementale et de construction

Objectif I.11 : Pérenniser et développer les modes de transports alternatifs à la route pour les flux longue distance

Objectif I.12 : Limiter le recours aux ressources minérales primaires en développant l'utilisation de matériaux biosourcés labellisés

Objectif I.13 : Encourager l'emploi de certaines catégories d'inertes en substitution des granulats et développer le recours aux matériaux recyclés dans les marchés publics

Objectif I.14 : Valoriser les déchets inertes non recyclables en carrière

ORIENTATION II : Préserver le patrimoine environnemental des territoires

Objectif II.1 : Prendre en compte les zones de vulnérabilité lors de la planification du projet

Objectif II.2 : Favoriser la prise en compte des enjeux de géodiversité et préserver les aires géographiques délimitées

Objectif II.3 : Limiter les impacts de l'activité des carrières et permettre leur compréhension par les acteurs des territoires concernés

Objectif II.4 : Minimiser la consommation d'espaces liés aux extractions alluvionnaires

Objectif II.5 : Garantir des remises en état et réaménagements qualitatifs

Objectif II.6 : Participer à l'atteinte de l'objectif de réduction de la consommation nette d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Objectif II.7 : Réaliser une remise en état coordonnée à l'avancement des travaux d'exploitation

ORIENTATION III : Effets du Schéma Régional des Carrières hors de la région Bourgogne-Franche-Comté

Objectif III.1 : Respecter le principe de proximité dans l'approvisionnement des régions ou pays extérieurs

Objectif III.2 : Maintenir l'approvisionnement de l'Île-de-France, en réduisant la part des matériaux alluvionnaires exportés

Objectif III.3 : Maîtriser les impacts des exportations vers la Suisse

ORIENTATION IV : Modalités de suivi

Objectif IV.1 : Mettre en place un observatoire régional des matériaux

Objectif IV.2 : Suivre les capacités de production, les besoins et les situations d'approvisionnement des territoires

VII - MODALITÉS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION DU SCHÉMA

Le suivi du SRC répond à plusieurs finalités :

- Vérifier que les modes d'approvisionnement évoluent dans le sens des objectifs du schéma ;
- S'assurer que les orientations, mesures et recommandations du SRC sont bien mises en œuvre, sans entraîner d'incidences négatives non prévues sur l'environnement ;
- Le cas échéant, motiver les mises à jour ou révision prévues réglementairement.

Le suivi du SRC fait l'objet d'une orientation (orientation n°IV) à part entière. L'ensemble des indicateurs est majoritairement bâti sur la base de données existantes. L'évaluation du SRC sera établie sur la base de ces indicateurs et effectuée conformément aux dispositions du code de l'environnement. Les indicateurs seront suivis annuellement par l'observatoire régional des matériaux de construction, créé par le SRC. Un bilan de ces indicateurs sera présenté à cette fréquence au Comité de Pilotage (COPIL) mis en place pour l'élaboration du SRC et déposé sur le site internet de la DREAL.

L'observatoire régional des matériaux de construction assure également d'autres missions dans un souci d'amélioration et de mise en forme de la donnée relative à l'activité extractive.

L'atteinte des objectifs du SRC relève d'une ambition partagée et dépend de nombreux acteurs, notamment la profession, les collectivités et l'Etat (DDT, services instructeurs, DREAL). Le bilan à mi-parcours du SRC sera l'occasion d'évaluer les tendances d'évolution par rapport à ses objectifs. Au plus tard, six ans après la publication du schéma régional des carrières, le préfet de région procède à l'évaluation de sa mise en œuvre. Il consulte à cette occasion le COPIL. Le rapport d'évaluation sera publié sur le site internet de la préfecture de région (article R515-7 du code de l'environnement).



MINISTÈRES
TRANSITION ÉCOLOGIQUE
COHÉSION DES TERRITOIRES

Liberté
Égalité
Fraternité

Plan du centre-ville de Montceau :



Tronçon 1 : rue des oiseaux
Tronçon 2 : rue Carnot
Tronçon 3 : rue de la République
Tronçon 4 : rue ferrer
Tronçon 5 : rue Danton
Tronçon 6 : rue Blanqui en partie (de l'angle de rue ATOL jusqu'au quai)
Tronçon 7 : angles de la rue Eugene Pottier avec la rue Carnot
Tronçon 8 : angles de la rue Pierre Vaux avec la rue Carnot
Tronçon 9 : angles de la rue du 11 novembre
Tronçon 10 : angles de la rue Gaston Crémieux

N° des rues à définir

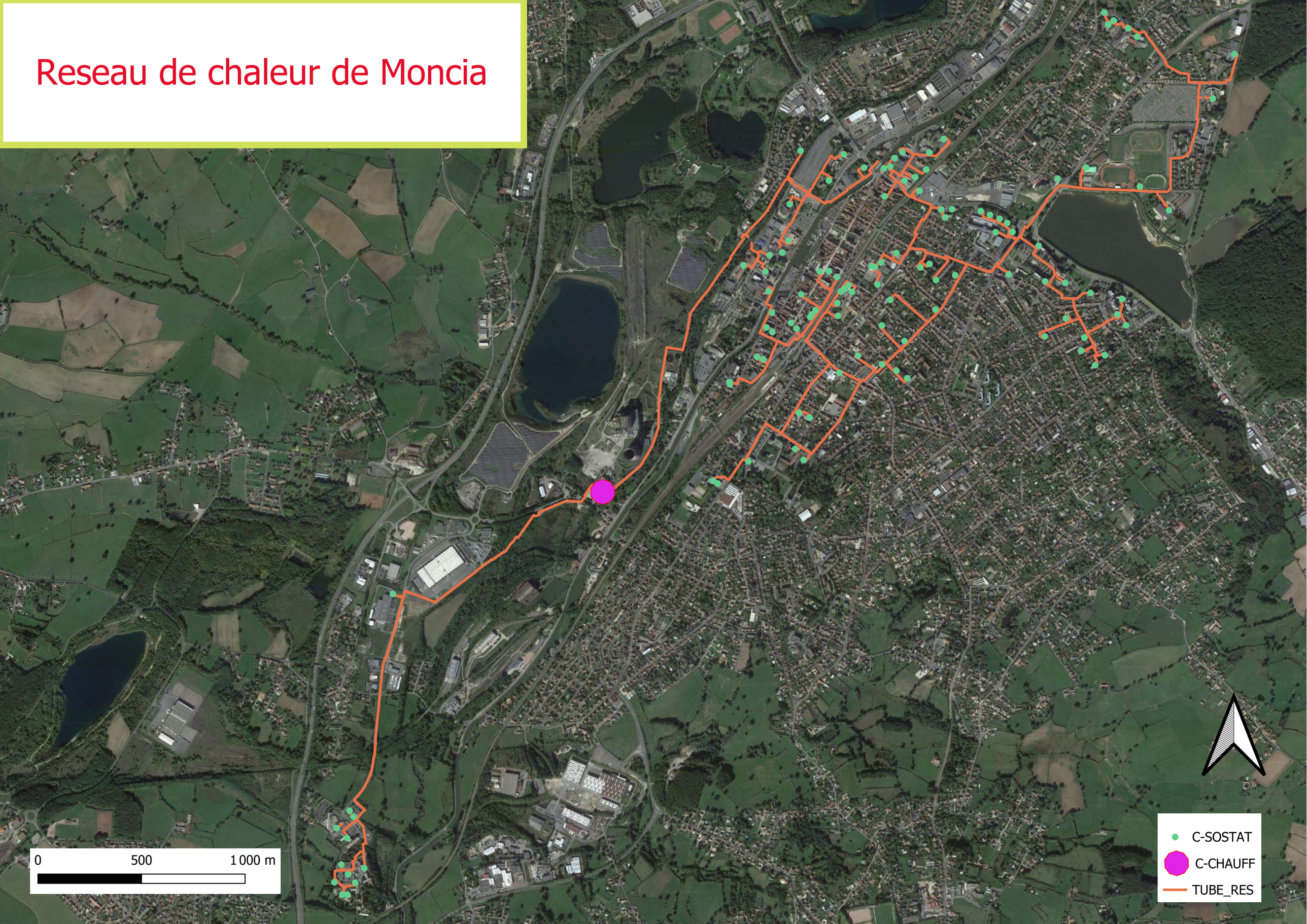
Annexe 3 : Nomenclature des activités autorisées

La liste des activités est établie à partir des codes NAF. Il s'agit de retenir celles qui nécessitent un local commercial avec vitrine dans une logique de chalandise répondant à la demande des consommateurs. De ce fait, le changement de destination des commerces de détail, implantés le long du linéaire défini, en bureaux et services ne sera plus autorisé. A titre d'exemple et de manière non exhaustive, on peut citer comme principales activités non autorisées : les agences bancaires, les cabinets d'assurance, les agences immobilières, les agences d'intérim, les agences funéraire, les salles de sport, les activités de transformation et de fabrication à l'exception de celles citées ci-dessous, le commerce de gros etc …

10.71A Fabrication industrielle de pain et de pâtisserie fraîche
10.71B Cuisson de produits de boulangerie
10.71C Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
10.71D Pâtisserie
10.72Z Fabrication de biscuits, biscottes et pâtisseries de conservation
10.73Z Fabrication de pâtes alimentaires
10.82Z Fabrication de cacao, chocolat et de produits de confiserie
10.83Z Transformation du thé et du café
10.85Z Fabrication de plats préparés
10.89Z Fabrication d'autres produits alimentaires *(soupes, sandwiches, pizzas fraiches …) ?*
32.12Z Fabrication d'articles de joaillerie et bijouterie
47.11A Commerce de détail de produits surgelés
47.11B Commerce d'alimentation générale (*à l'exclusion des commerces de déstockage alimentaire)*
47.11C Supérettes (*à l'exclusion des commerces de déstockage alimentaire*)
47.11D Supermarchés
47.11E Magasins multi-commerces
47.19A Grands magasins
47-19B Autres commerces de détail en magasin non spécialisé *(commerce sans prédominance alimentaire en magasin d'une surface de vente inférieure à 2500 m²)*
47.21Z Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.22Z Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.23Z Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.24Z Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
47.25Z Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
47.26Z Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé (*à l'exclusion des bars à chicha)*
47.29Z Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé *(produits laitiers, épiceries …)*
47.41Z Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
47.42Z Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
47.43Z Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
47.51Z Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
47.52A Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m²)
47.52B Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m² et plus)
47.53Z Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
47.54Z Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.59A Commerce de détail de meubles
47.59B Commerce de détail d'autres équipements du foyer *(appareils d'éclairage, ustensiles ménagers, instruments de musique …)*
47.61Z Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.62Z Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.63Z Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.64Z Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.65Z Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.71Z Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.72A Commerce de détail de la chaussure
47.72B Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage

47.73Z Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.75Z Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.76Z Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.77Z Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78A ~~Commerces de détail d'optique~~
47.78C Autres commerces de détail spécialisés divers (~~*à l'exclusion des bars à chicha*~~)
47.79Z Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
56.10A Restauration traditionnelle
56.10B ~~Cafétérias et autres libres-services ?~~
~~**56.10C** Restauration de type rapide à exclure ?~~
56.21Z Services des traiteurs
56.30Z Débits de boissons
74.20Z Activités photographiques
77.22Z Location de vidéocassettes et disques vidéo
79.11Z Activités des agences de voyage
79.90Z Autres services de réservation et activités connexes *(activités de promotion du tourisme, activités de vente de billets pour les spectacles …)*
95.23Z Réparation de chaussures et d'articles en cuir
95.24Z Réparation de meubles et d'équipements du foyer
95.25Z Réparation d'articles d'horlogerie et de bijouterie
95.29Z Réparation d'autres biens personnels et domestiques
96.01B Blanchisserie-teinturerie de détail
96.02A Coiffure
96.02B Soins de beauté

Reseau de chaleur de Moncia



Préfecture de
SAÔNE et LOIRE

Tribunal Administratif de
DIJON

ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de modification de droit commun n°2 du PLUi de la communauté urbaine CREUSOT-MONTCEAU (71) et projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) sur la commune de PERRECY LES FORGES (71)

CONSULTATION PUBLIQUE

Du 27 octobre 2025 à 8h au 13 novembre 2025 à 12h

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

* de communication au maître d'ouvrage des observations :
  - écrites recueillies dans les registres,
  - par dépôt de courriel au service urbanisme de la CUCM,
  - par courriers adressés au commissaire enquêteur
  - reçues lors des permanences du commissaire enquêteur

* de déroulement des permanences du commissaire enquêteur

* des observations du commissaire enquêteur

Établi par Monsieur Alain HERR commissaire enquêteur désigné par décision, en date du 08/09/2025 , de la Présidente du Tribunal Administratif de DIJON.

Références : - code de l'environnement article R123-18

Le commissaire enquêteur : Alain HERR 40 bis rue du Bourg 71880 Chatenoy le Royal

A

Madame Frédérique LEMOINE vice présidente de la Communauté Urbaine Creusot Montceau (CUCM) , en charge de l'urbanisme prévisionnel et du foncier.

L'enquête publique ouverte le 27 octobre 2025 à 8h00, s'est achevée le 13 novembre 2025 à 12h00.

Trente cinq (35) registres d'enquête étaient ouverts, un dans chacune des trente quatre mairies des communes de la CUCM et un au siège de la CUCM.

Le dossier complet en version informatique était consultable et facilement téléchargeable sur le site de la CUCM. Il est aussi à disposition du public dans chacune des mairies et au siège de la CUCM.

I) Au cours de l'enquête il a été noté

1) sur les registres en mairie et au siège de la CUCM: vingt six observations
2) par courrier au commissaire enquêteur : six courriers ont été adressés au commissaire enquêteur
3) par dépôt de courriel à l'adresse du service urbanisme de la CUCM : 63 courriels ont été retransmis au commissaire enquêteur.

Au total il y a donc eu **quatre vingt quinze (95) observations écrites du public** sur ce dossier.

Lors des deux permanences que j'ai tenues au siège de la CUCM j'ai constaté que l'affichage réglementaire était bien en place et conforme aux prescriptions tant pour ce qui concerne le contenu et la taille des affiches que la couleur de celles ci. Il en a été de même lors de ma rencontre avec monsieur le maire de Perrecy les Forges.

II) déroulement des permanences

1) le 4 novembre 2025 de 14h00 à 17h00, au siège de la CUCM au Creusot.

Le dossier et le registre d'enquête sont accessibles au public , j'ai été très bien reçu par l'agent directement en charge de ce dossier au sein du service urbanisme de la CUCM et ai pu tenir la permanence dans une salle parfaitement équipée pour recevoir le public. J'ai reçu 6 personnes qui ont pu m'exposer leur position sur le dossier soumis à l'enquête et me laisser des documents.

2) le 7 novembre mai 2025 de 14h00 à 17h00, au bureau de la CUCM sis à Montceau les Mines.

J'ai été très bien reçu par l'agent en charge de l'accueil au sein de ce bureau annexe de la CUCM et ai pu tenir la permanence dans une salle suffisamment spacieuse. J'ai reçu 6 personnes et un groupe de quatre personnes représentant une association.

3) le 13 novembre 2025 de 9h00 à 12h00, au siège de la CUCM au Creusot.

Le dossier et le registre d'enquête sont accessibles au public , j'ai été très bien reçu par l'agent directement en charge de ce dossier au sein du service urbanisme de la CUCM et ai pu tenir la permanence dans une salle parfaitement équipée pour recevoir le public. J'ai reçu 12 personnes qui ont pu m'exposer leur position sur le dossier soumis à l'enquête et me laisser des documents.

Lors de cette permanence, j'ai pu aussi m'entretenir avec madame Vilfroy, Cheffe du service urbanisme de la CUCM.

Au total lors de ces permanences j'ai donc reçu 28 personnes. Pour un total de 25 contributions.

III) observations du Commissaire Enquêteur

Le dossier mis à disposition du public, bien que fort volumineux particulièrement sur la partie plans reste compréhensible. En particulier, le document rapport de présentation est parfaitement lisible et complet, même si la pagination aurait pu être améliorée. Une lecture de ce document permet au public d'appréhender l'ensemble du dossier.

Ce dossier a suscité une participation importante du public. Un total de 119 contributions portent sur la modification du PLUi et une sur le PDA. Cette dernière émane directement du porteur du dossier et est traitée directement avec lui.

Il faut cependant prendre en compte l'ensemble des contributions liées à la réglementation des zones d'implantation de l'éolien pour 55 contributions et celles liées à la mise en place de la réglementation sur le photovoltaïsme et l'agriphotovoltaïsme pour 16 contributions.
Il faut aussi noter que presque la moitié des 35 registres mis en place ont fait l'objet de contributions du public.

Vu le nombre de participation il aurait été parfaitement justifié et bien plus pratique pour tous d'avoir recours à un registre dématérialisé.

Après le début de l'enquête il m'a été fait état d'une demande de modification du dossier faite par la société SAB Energies Renouvelables pour enlever une carte extraite d'un de leur dossier et soumise, à leur dire, au droit de copyright. De même l'entreprise réclamait l'enlèvement d'une carte issue d'une publication de la LPO.

IV) présentation des observations portées à la connaissance du commissaire enquêteur par le public

1) Les observations ont été regroupées sur 4 tableaux annexés à ce procès verbal et concernent :
- les remarques faites lors des permanences
- les courriers reçus par le commissaire enquêteur
- les courriels reçus par la CUCM et retransmis au commissaire enquêteur.
- les contributions portées sur 14 des 35 registres mis à la disposition du public.

2) les documents relatifs à chacun des tableaux sont joints en annexe sous forme de fichiers majoritairement au format pdf.

Aucune des observations formulées (sauf celles de la société SAB Energies Renouvelables) ne fait explicitement référence à la carte présentée initialement dans le dossier. Aussi je n'écarte aucune observation de ce dossier pour ce motif.

Par contre trois courriels ont été envoyés à la CUCM le 13 novembre après 12h, heure de clôture de l'enquête publique. Ces contributions ne sont pas traitées par le commissaire enquêteur qui en fera cependant mention dans son rapport final.

V) attente du commissaire enquêteur

Vous voudrez bien en premier apporter des réponses aux demandes des particuliers qui citent des demandes précédemment faites à la CUCM.

Pour les modification de zonage et de réglementation concernant l'implantation des éoliennes, le photovoltaïsme et l'agri-photovoltaïsme vous pouvez regrouper les différents interventions sur ces sujets en une seule réponse.

Pour ce qui concerne les remarques sur les cartes pages 84 et 85 du rapport de présentation vous voudrez bien préciser votre mode opératoire pour rectifier le dossier.

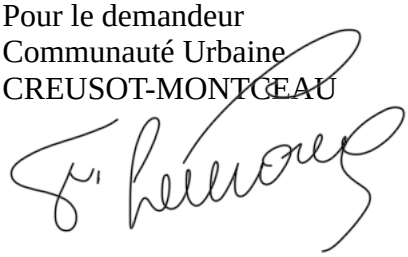
Je vous demande de m'adresser sous quinze jours, conformément aux stipulations de l'article R 123-18 du code de l'environnement, vos réponses aux observations.
Vous pouvez me faire un envoi par moyen électronique de cette réponse.

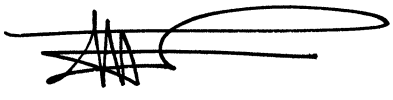
Ce procès verbal de 5 pages dont une page listant les annexes est transmis par voie électronique à madame Camille VILFROY en charge de ce dossier pour le demandeur. Elle voudra bien m'en retourner, par le même moyen, un exemplaire revêtu de la signature de la vice présidente de la CUCM en charge de l'urbanisme prévisionnel et du foncier.

Fait à Chatenoy le Royal le 18 novembre 2025

Pour le demandeur
Communauté Urbaine
CREUSOT-MONTCEAU

Le Commissaire Enquêteur





Frédérique LEMOINE
vice présidente en charge de l'urbanisme prévisionnel et du foncier

Alain HERR

PJ : 4 tableaux et 4 fichiers compressés

liste des pièces jointes :

A - remarques lors des permanences :
un tableau récapitulatif au format pdf + ensemble des pièces en fichier compressé format zip

Les remarques sont classées par permanence de P1 à P3 puis au sein de chaque permanence par une lettre

B - les courriers reçus :
un tableau récapitulatif au format pdf + ensemble des pièces en fichier compressé format zip

Les courriers sont classées par date de prise en compte par le commissaire enquêteur de C1 à C6

C - les courriels reçus :
un tableau récapitulatif au format pdf + ensemble des pièces en fichier compressé format zip

Les courriels sont classées par jour de l'enquête de J1 (27/10/25) à J18 (13/11/25) puis par une lettre de A à P au sein de chaque jour.

D - les contributions portées sur les registres
un tableau récapitulatif au format pdf + ensemble des pièces en fichier compressé format zip

Les contributions sont classées par l'ordre alphabétique des communes de R1 à R34 puis par lettre de A à E en fonction de leur position sur le registre. Le registre du siège de l'enquête est lui coté R35.

Mémoire en réponse au Commissaire Enquêteur

Enquête publique conjointe pour la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) de Perrecy les Forges et la modification de droit commun n°2 du PLUi

L'enquête publique s'est déroulée du 27 octobre 2025 au 13 novembre 2025. Le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur a été remis à la Communauté Urbaine le 18 novembre avec un délai de réponse aux questions du commissaire enquêteur fixé au 3 décembre 2025 et repoussé au 8 décembre 2025 à la demande de la Communauté Urbaine.

L'objet de ce mémoire est de répondre aux 5 questions du commissaire enquêteur et aux contributions recueillies. Il se compose du présent rapport et d'un tableau récapitulatif, reprenant l'ensemble des contributions, cotées, puis classées par thématiques, ainsi que les réponses apportées par la Communauté Urbaine.

1- Périmètre délimité des abords de Perrecy-les-Forges

a. Question 1

La mairie de Perrecy-les-Forges confirme-t-elle sa position finale sur la proposition de tracé de PDA transmise par le monsieur le commissaire enquêteur par voie électronique ?

La demande de la commune figure à la cote C4 dans les fichiers relatifs aux courriers reçus par le commissaire enquêteur.

Réponse

Par mail en date du 25 novembre 2025, le maire de Perrecy-les-Forges a donné son accord à la modification du périmètre délimité des abords proposé par le commissaire enquêteur pendant l'enquête publique et ajusté par l'architecte des Bâtiments de France, par lettre en date du 25 novembre 2025.

Les modifications au projet de PDA tel qu'il a été soumis à l'enquête publique sont les suivantes : les

parcelles bâties AH338, AI0464, AH380, AH308, AH379, AH0088, AH0089, AH0091, AH0092, situées en dehors de l'actuel rayon de 500 mètres, sont exclues du PDA ainsi que les parcelles AI504 et AH337 situées dans l'actuel rayon de 500m. Ces parcelles sont liées à l'activité de la société T2M.

2- Modification de droit commun n°2 du PLUI

a. Question 2

Il est demandé par le commissaire enquêteur d'apporter des réponses aux demandes des particuliers qui citent des demandes précédemment faites à la CUCM.

Le mémoire répond à toutes les demandes formulées. Le détail des réponses est apporté dans le tableau annexé au présent mémoire.

i. Nouvelles demandes de changement de destination demandes (pastillages)

5 nouvelles demandes de changement de destinations ont été formulées en cours d'enquête publique, 1 demande est remontée pendant la phase d'élaboration du dossier de modification du PLUI et n'a pas été intégrée au projet de modification. Enfin, 1 demande a fait l'objet d'une erreur matérielle.

Pour toutes ces nouvelles demandes, il n'est pas envisageable de répondre favorablement à leur intégration dans la procédure de modification, pour deux raisons :

- l'arrêté de prescription de la modification du PLUi du 18 juillet 2025 liste de manière exhaustive les modifications envisagées et notamment les 13 changements de destination projetés dans le cadre de cette modification. Il est donc impossible d'intégrer des nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre de cette modification.

- De plus, en Saône-et-Loire, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers chargés de donner un avis sur tous les changements de destination n'a pas formulé d'avis sur ces nouvelles demandes.

Toutefois, ces demandes pourront être étudiées et intégrées dans une prochaine procédure de modification.

La Communauté Urbaine pourra également étudier les changements de destination, au cas par cas, à l'occasion de dépôts de permis de construire, en dérogeant au PLUI, au titre de la loi n°2025-541 du 16 juin 2025, visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logement.

ii. Demandes de classement de terrains en zones « constructibles »

Quinze demandes de reclassement en zone constructible figurent à l'enquête publique. Comme le dispose le 2° de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, la réduction d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière est soumise à révision du PLUi. Il n'est pas possible de donner une suite favorable aux demandes de classement de terrains en zone urbanisable dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi.

iii. Autres demandes et observation

Concernant la demande n°R23, portant sur la suppression d'un emplacement réservé sur la commune de Saint-Eusèbe, portant sur les parcelles AM48 et AM50, situées en zone UE, la Communauté Urbaine entend y répondre défavorablement. En effet, cet emplacement réservé a été créé pour la réalisation d'une salle des fêtes. En outre, la superficie de cet emplacement réservé est de 1,3 hectares dont 0,7 hectares concernent les parcelles AM48 et AM50 pour lesquelles la demande de suppression est formulée. Le tènement a été prévu pour un projet d'équipements et non pour un projet d'ensemble de logements. C'est dans le cadre de la stratégie globale de développement du territoire que sera examinée la nouvelle destination totale ou partielle de ce tènement (cf. : études en cours, stratégie habitat en cours, Opération de Revitalisation de Territoires…).

La Communauté Urbaine répond à l'observation du courriel n°17B, selon lequel l'appel à manifestation d'intérêt lancé pour l'équipement photovoltaïque des zones intégrées au PLUI anticiperait les résultats de la modification du PLUI. La Communauté Urbaine a fait le choix de mettre en œuvre simultanément la modification du PLUI et sa stratégie photovoltaïque dans une logique d'optimisation des calendriers et d'atteinte de ses objectifs en termes de production d'énergie renouvelable. L'évolution du PLUI est pour cela, nécessaire au projet envisagé. Cependant, l'AMI prendra en compte les conclusions de la modification.

Concernant une correction relative à la mention d'un passage de réseau d'eau potable sous une construction page 73 du rapport de présentation (courriel n°R31A). Ce point sera vérifié et corrigé. Cela est toutefois sans incidence sur le changement de destination au regard des dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

En lien avec l'interdiction des installations de stockage de déchets non dangereux instituée par la présente modification sur la zone Nx, il est apporté un complément, à savoir l'interdiction d'installation ou de stockage de déchets inertes (voir P3J) sur la carrière de Mont-Saint-Vincent. Cette évolution du règlement de la zone Nx permettrait, à l'issue de l'exploitation de la carrière, le projet de la commune de Mont-Saint-Vincent de création d'un plan d'eau sur le site.

Observation n°P3L : Le règlement du PLUi peut établir des tracés de chemin par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

b. Question 3

Pour les modifications de zonage et de réglementation concernant l'implantation des éoliennes, le photovoltaïsme et l'agrivoltaïsme, il est demandé de regrouper les différentes interventions sur ces sujets en une seule réponse.

i. La démarche intercommunale pour les énergies renouvelables

Le PADD prévoit explicitement en page 11 une planification énergétique permettant d'appréhender le développement des énergies renouvelables dans le cadre d'une approche globale, pensée en relation avec les enjeux liés au milieu physique, naturel et humain. Sur la base de cette approche globale, le PADD comporte des orientations prévoyant d'encadrer le développement des énergies renouvelables, et c'est donc bien en cohérence avec le PADD que la présente modification du PLU encadre ce développement, tout en répondant à ses objectifs de production énergétique renouvelable.

Cette planification énergétique est fondée sur le PCAET, qui bien qu'ayant été adopté après l'approbation du PLUi, reste un document de cadrage avec lequel le PLUi doit être compatible. De fait, le PCAET reste axé sur les mêmes principes d'équilibre entre le développement des énergies renouvelables et d'insertion dans le territoire, ce qu'exprime le PADD en page 11, au travers de sa grande orientation : « produire de l'énergie renouvelable à partir de nos ressources locales ». Les énergies renouvelables doivent véritablement s'harmoniser avec le milieu physique, naturel et humain, ce que le PADD décline de la manière suivante :

> « De diversifier le mix énergétique du territoire et de créer les conditions favorables à l'utilisation et à la production d'énergies renouvelables
> D'investir les autres champs non encore appréhendés (valorisation énergétique des déchets et effluents…)
> De rechercher des solutions permettant d'alimenter directement des équipements consommateurs, en valorisant les possibilités offertes par les espaces situés à leurs abords,
> De mettre en œuvre des projets de taille et de production plus réduites mais trouvant leur raison d'être localement…,
> De développer la gouvernance autour de ces sujets et de rechercher l'appropriation, voir la participation des populations locales à la mise en œuvre des projets correspondants ».

Ainsi, ces orientations font clairement ressortir un principe de développement équilibré des énergies renouvelables en priorisant un mix énergétique répartissant la production entre différents types d'énergie, ce afin de s'adapter aux ressources locales. Le PADD va même plus loin en préconisant la réduction de la taille et de la production des projets. Cette acceptabilité locale englobe le milieu humain, le PADD soulignant l'enjeu d'implication des populations locales. Le PADD précise également en page 12 que si de nouveaux projets se présentent, « leur positionnement sera nécessaire pour définir les sites de localisation les plus pertinents au regard de la capacité d'absorption du réseau électrique, la distance au poste électrique, l'impact paysager, économique et agricole, …

La démarche de planification énergétique est très liée à la démarche de planification territoriale, dans la mesure où les deux démarches ont pour priorité la sobriété, qu'elle soit énergétique ou foncière. Ainsi, le PADD souligne en page 5 que « la meilleure énergie est celle qu'on ne consomme pas », rappelant que la transition énergétique procède d'une approche globale et que sobriété énergétique et sobriété foncière procèdent de la même démarche : « Dans le même esprit que la sobriété foncière, la sobriété énergétique doit orienter nos choix de développement, notamment dans les deux secteurs les plus consommateurs d'énergie et pour lesquels la planification territoriale peut agir plus ou moins directement : les consommations énergétiques liées aux bâtiments et aux déplacements. ».

Dans ce contexte, le déploiement des énergies renouvelables doit s'inscrire dans une trame de milieux naturels et d'espaces agricoles, de paysages à préserver et un environnement humain à intégrer à la démarche.

En ce qui concerne les milieux naturels, le PADD prévoit la protection des vastes continuums bocagers et boisés, ainsi que les continuum aquatiques et humides. Les enjeux de protection sont matérialisés par une carte de préservation de la trame verte et bleue. Cette dernière représente les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques structurants.

Les zones Ag et Ne dédiées à l'agrivoltaïque et au photovoltaïque ont été ciblées de manière à ne pas impacter cette trame prioritaire. Des expertises environnementales ont permis d'identifier les enjeux

localisés de milieux naturels, sur la base desquels des mesures d'évitement ont été définies dès lors que les espaces afférant aux corridors et réservoirs de biodiversité étaient touchés. En cohérence avec cette démarche, en dehors des zones préférentielles Ag et Ne et des secteurs urbanisés, les centrales photovoltaïques et l'agrivoltaïques sont très fortement limitées.

Les zones As et Ns délimitées pour restreindre très fortement l'éolien, entre les villages de Marigny et Saint-Micaud, se situent au niveau d'un véritable « nœud de la trame verte et bleu » avec, un grand corridor terrestre Nord Sud et un grand corridor aquatique Est-Ouest. Le grand corridor terrestre relie entre eux un ensemble de réservoirs biodiversité forêts, prairies et bocages. Le grand corridor aquatique est accompagné d'un important cortège de milieux humides. Le périmètre de l'actuel projet d'activité éolienne engloberait l'ensemble de cette trame, sans prise en compte du milieu physique et naturel dans lequel il s'inscrit. Ainsi, les impacts liés à la localisation du projet, non cohérente avec le PADD, ressortent au regard des analyses, comme cela est souligné en page 83 du rapport de présentation, avec l'identification par la LPO de l'aigle botté et de la cigogne noire dans les rayons de sensibilité forte à très forte autour du site d'implantation des éoliennes, ainsi que l'identification de sites confirmés de nidification et de zones d'alimentation. Ces espèces, classées comme protégées au niveau national et inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux européenne, sont particulièrement vulnérables aux infrastructures éoliennes.

Sur le plan du paysage, le PADD met en avant en page 35 les éléments structurants à préserver :

> « Le système bocager, très dense au nord et au centre, plus lâche mais présent ailleurs ;
> Les lisières forestières qui bordent la vallée du Mesvrin, mais aussi autour de Mont Saint Vincent,
> Les lignes de crêtes et les coteaux agricoles exposés aux vues,
> Les fonds de vallée du Mesvrin, de la Dheune et de la Bourbince,
> Le canal, ses retenues et leurs abords,
> Les espaces dégagés à l'approche des villages et les valorisant. »

Les zones Ag et Ne dédiés à l'agrivoltaïque et au photovoltaïque sont localisées de manière à ne pas impacter ces éléments structurants. Les lisières forestières ont été exclues dans une démarche d'évitement, tandis que les lignes de crêtes, coteaux agricoles, fonds de vallée, le canal et les abords des villages ne sont pas concernés. En ce qui concerne le système bocager, très présent donc qui ne peut pas être totalement évité, des mesures compensatoires sont inscrites dans la modification du PLUi pour replanter les haies touchées. La forte limitation des centrales photovoltaïques et agrivoltaïques hors zones Ne et Ag et secteurs urbanisés s'inscrit dans cet évitement d'un mitage du paysage.

Les zones As et Ns s'inscrivent dans une élévation de relief orientée Nord-Ouest à Sud-Est qui correspond à un point haut compris entre les vallées de la Bourbince, du Brennon et de la Guye. Cet espace forme un point haut particulièrement exposé aux vues. Ainsi, les zones As et Ns sont localisées au niveau des éléments les plus structurants du paysage tels qu'ils ont été définis par le PADD. La limitation de la hauteur des éoliennes dans ces zones se justifie par l'impact visuel important de toute installation de grande hauteur. La zone potentielle d'implantation de l'actuel projet d'activité éolienne tient insuffisamment compte de l'environnement paysager. Il faut également tenir compte de la proximité de la communauté de communes Sud Côte Chalonnaise, qui sera également impactée par le projet. Le PADD du PLUi de cette communauté de communes identifie la vallée de la Guye comme un site à préserver et valoriser prioritairement.

- Bilan :

Les évolutions réglementaires pour le solaire au sol et l'éolien procèdent toutes deux des orientations du PADD : privilégier des projets de taille réduite et travaillés en amont de manière à s'inscrire dans la trame de milieux protégés définis par le PLUi.

Il faut souligner que, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les centrales photovoltaïques et les éoliennes sont considérées comme des « constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics », admises en zones agricoles et naturelles « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». De ce point de vue, la modification du PLUi établie permet de clarifier les conditions d'implantation en zones agricoles et naturelles des équipements d'intérêt collectif et services publics, en se basant sur le PADD garantissant la bonne prise en compte du contexte local.

C'est à la lumière de l'approche globale présentée en tête de ce chapitre que le PADD comporte des orientations permettant d'encadrer le développement des énergies renouvelables. Cette modification s'inscrit donc en cohérence avec les objectifs du PADD en encadrant le développement des énergies renouvelables tout en répondant aux objectifs de production d'énergies renouvelables.

ii. Photovoltaïque et agrivoltaïsme

Deux erreurs matérielles doivent être corrigées :

- Hauteur des panneaux photovoltaïques

La hauteur minimale du point bas des panneaux, autorisée en zone Ne, doit être de 1,10 mètre dans le respect du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi Climat et Résilience. Il sera précisé dans le règlement qu'une hauteur supérieure pourra être autorisée jusqu'à 2,40 mètres minimum dans le cadre d'un projet agrivoltaïque établi conformément au décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers

- Atteinte des objectifs du PCAET

Dans les documents de présentation de la modification, il est indiqué : « Il est établi qu'en termes de puissance, les centrales photovoltaïques au sol en zone Ne ont permis d'atteindre 90% des objectifs inscrits au PCAET ». Or, avec une puissance cumulée de 41,7kWc, la puissance installée des 4 centrales actuellement en service sur le territoire (depuis décembre 2024 pour la dernière) couvre 139% des objectif d'équipement en solaire photovoltaïque au sol inscrits dans le PCAET pour 2030.

La communauté urbaine répond également aux observations relatives aux dispositions réglementaires prises sur la base de la stratégie photovoltaïque intercommunale :

- Critiques relatives à des limitations du photovoltaïque au sol/ de l'agrivoltaïsme qui empêcheraient l'atteinte des objectifs inscrits au PCAET et/ou iraient en contradiction avec les objectifs/priorités des stratégies énergie-climat régionale et/ou nationale.

Les objectifs nationaux et régionaux portent sur le photovoltaïque (PV) et non sur une ou des sous-filières spécifiques (au sol, en toiture, sur ombrière, flottant, agrivoltaïsme, etc.). Il appartient aux territoires de choisir leur approche stratégique en tenant compte de leurs spécificités, ce que la CUCM a fait lors de l'établissement de la stratégie climat-air-énergie de son PCAET et en précisant son approche pour le photovoltaïque dans sa stratégie photovoltaïque adoptée en 2024. Les orientations de cette stratégie photovoltaïque priorisent l'installation sur des sites déjà artificialisés (en particulier photovoltaïque en toiture) tout en cadrant le développement du photovoltaïque au sol et l'agrivoltaïsme. Il est donc erroné de considérer qu'un cadrage du PV au sol ou de l'agrivoltaïsme correspondrait à un blocage du développement du photovoltaïque.

Concernant le PV au sol, les objectifs inscrits au PCAET pour l'échéance 2030 sont dépassés depuis la mise en service de la 3e centrale PV au sol du territoire en 2022 (centrale Lucy sur le territoire de Montceau-les-Mines), la puissance cumulée des 4 centrales actuellement en service (soit 41,7kWc) couvrant 139% des objectif d'équipement en solaire photovoltaïque au sol inscrits dans le PCAET pour 2030 (à savoir 30MWc).

Non seulement les objectifs inscrits au PCAET sont dépassés, mais de plus de nouvelles centrales vont également être créés d'ici 2030 :

- 2 nouvelles centrales au sol de respectivement 15,67 et 4,15 MWc ont obtenu leur permis de construire
- Les 9 sites qu'il est proposé de classer en Ne dans la présente modification s'accompagnent tous d'une démarche active pour faire émerger les projets dans un partenariat entre collectivités et opérateurs ou sous portage direct d'opérateurs
- Les sites d'expérimentation de l'agrivoltaïsme feront pour leur part l'objet en 2026 d'une consultation pour identifier un/des partenaires opérateurs

Enfin, il est rappelé qu'il s'agit ici d'une première phase de mise en œuvre de la stratégie photovoltaïque communautaire, 40 ha supplémentaires, également identifiés lors de l'élaboration de cette stratégie, étant envisagés en vue d'une deuxième phase de développement de centrales PV au sol lors d'une modification ultérieure du PLUI. De même, les retours de l'expérimentation d'agrivoltaïsme, s'ils confirment un intérêt pour le territoire, pourront permettre d'envisager l'ajout de nouveaux sites répondant aux enjeux de préservation des milieux et des paysages et de bonne acceptation locale. Ces ajouts, nécessitant un examen préalable pour assurer cette adéquation avec les enjeux identifiés, se feront alors dans le cadre d'une prochaine modification du PLUI.

Cette stratégie et sa présente traduction dans le PLUI ne sont donc pas théoriques et figées mais opérationnelles et évolutives, la CUCM faisant en sorte de mettre en place une approche territoriale progressive et coordonnée établie en concertation et en accord avec les communes et dans une logique de priorisation cohérente favorisant l'acceptabilité territoriale sans remettre en cause le niveau de ses ambitions énergie-climat.

Il est d'ailleurs à noter que 8 des 25 contributions de la présente enquête publique évoquant les choix portant sur le photovoltaïque le font pour manifester leur soutien à l'approche retenue.

- Critiques relatives à une incohérence du projet de modification avec le PADD

Voir l'analyse précédemment faite sur la cohérence de la planification du déploiement des énergies renouvelables en cohérence avec les orientations du PADD.

- Critiques relatives aux dispositions réglementaires encadrant le photovoltaïque et l'agrivoltaïque et soulignant une méconnaissance des étapes d'autorisation administrative

En ce qui concerne les règles d'emprise au sol et de hauteur, la communauté urbaine est légitime dans sa volonté de réglementer l'agrivoltaïsme, allant au-delà des textes réglementaires et des doctrines locales.

En premier lieu, au titre du code de l'urbanisme, les constructions, ouvrages et installations liés à l'agrivoltaïsme font partie des occupations et utilisations du sol réglementées par le PLUi. Ce dernier peut donc fixer les conditions auxquelles elles doivent se soumettre pour être autorisées, sans les interdire totalement puisque ce sont des activités agricoles par principe admises en zones A et N

En second lieu, les textes réglementaires et doctrines locales ne garantissent pas un déploiement harmonieux de l'agrivoltaïque sur le territoire. La charte départementale de la chambre d'agriculture, qui vise à compléter les conditions fixées par le décret du 8 avril 2024 sur le développement de l'agrivoltaïsme, répond à des motifs qui ne correspondent pas nécessairement à ceux qui justifient les règles du PLUi. Ainsi, concernant la limitation de la taille des installations à 12 MWc par exploitation fixée par la charte, cela peut représenter une surface couverte par les panneaux de l'ordre de 12 hectares, ce qui est potentiellement très impactant sur le paysage et l'environnement. Cette disposition de la charte relève de motifs d'ordre économique et agricole, mais qui n'exonèrent pas le PLUi de ses obligations en matière d'encadrement de l'agrivoltaïsme pour des motifs urbanistiques, paysagers et environnementaux.

De plus, les textes réglementaires et doctrines locales sont axés sur la phase de réalisation des projets, et s'inscrivent dans une approche au cas par cas sans véritable planification établie en amont. Il y a donc une planification nécessaire de tout projet ayant une incidence sur le territoire, ce qui relève d'une obligation du PLUi au titre de l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

Les règles du PLUi sur l'agrivoltaïsme sont donc justifiées :

- la hauteur minimale à 2,40 mètres pour l'agrivoltaïsme est établie en cohérence avec la charte de la chambre d'agriculture, afin de permettre la circulation des bovins sous les panneaux.
- La limitation de l'emprise au sol à 100 m² est justifiée par la nécessité d'encadrer des surfaces qui peuvent être très importantes, alors même que la communauté urbaine souhaite expérimenter les impacts de l'agrivoltaïsme en délimitant deux sites dédiés.

Le PLUi n'interdit pas l'agrivoltaïsme en zones A et N, qui est considéré comme une activité agricole. Il l'encadre fortement en dehors des zones expérimentales dédiées. Il répond ainsi au développement énergétique diversifié inscrit au PADD, afin d'éviter tout développement excessif potentiellement préjudiciable aux ressources du territoire.

- Les critiques relatives à la pertinence des zones agrivoltaïques Ag délimitées par le PLUi

L'argumentaire des contribuants sur la pertinence des deux zones agrivoltaïques délimitées dans le cadre de la présente modification n'est pas étayé par des éléments prouvant la non faisabilité du projet. Les deux zones retenues dans le cadre de la modification du PLUi feront l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt. Elles sont sur du foncier public et présentent peu de contraintes et une moindre sensibilité paysagère qu'en fond de vallée ou sur des coteaux.

Les collectivités souhaitent encadrer les projets afin que mise en œuvre de cette expérimentation agrivoltaïque soit réalisée dans les conditions les plus adaptées et sans négliger aucun enjeu (ce sont les études, qui seront réalisées en début de démarche et définiront précisément l'ensemble des enjeux tant agricoles, qu'environnementaux, techniques, paysagers et économiques, qui permettront d'arbitrer sur la faisabilité effective du projet à cet emplacement). Le suivi qui sera associé à ces projets permettra de plus de juger factuellement des impacts tant positifs que négatifs de ce type d'installations dans des conditions propres au territoire de la CUCM.

- Réponse aux demandes relatives à de nouveaux projets agrivoltaïques

Les projets agrivoltaïques pour lesquels une demande de modification de zonage ou de révision du règlement en zone A est faite ne s'inscrivent pas dans la phase en cours de la stratégie photovoltaïque communautaire. Pour autant, dans le cadre de la phase 2 de la stratégie photovoltaïque, la Communauté Urbaine ne s'interdira pas de reconsidérer une nouvelle phase de développement de l'agrivoltaïsme, à intégrer lors d'une prochaine procédure de modification du PLUI, et s'appuyant sur les retours d'expérimentations prévues avec la profession agricole.

- Réponse aux demandes relatives à de nouveaux projets photovoltaïques au sol ou sur ombrières

La SEM SELER signale qu'elle développe sur Montceau-les-Mines une grappe d'ombrières de stationnement et un petit projet PV au sol sur un site en grande partie remanié et n'apparaissant pas comme jouant un rôle quelconque dans la trame des continuités écologique du territoire. Ce petit projet au sol ainsi que l'un des parkings visés pour accueillir des ombrières photovoltaïques sont actuellement zonés en N ce qui ne permet pas le développement des projets.

Ces projets s'inscrivent dans la logique de la stratégie photovoltaïque communautaire et pourront être ajoutés à celle-ci. Les 2 sites signalés en zone N pourront donc faire l'objet d'une modification de zonage pour passage en Ne.

Toutefois, cette modification ne peut pas rentrer dans la procédure en cours. Il sera proposé de la prendre en compte lors de la prochaine modification. En effet, il n'est pas possible d'ajouter de nouvelles zones Ne. Les zones ont fait l'objet d'une expertise environnementale et d'un avis de la mission régionale d'autorité environnementale dans le cadre d'une procédure ad hoc.

Il est à noter que les zonages Ux, Ue, Ua sur lesquels se situent la majorité des parkings faisant partie du plan de solarisation de la ville de Montceau-les-Mines autorisent l'accueil d'ombrières photovoltaïques sans qu'une modification de zonage ne soit nécessaire. Cette autorisation de fait qui s'applique à la majorité des secteurs urbanisés du territoire communautaire donne toute latitude aux communes et aux acteurs du territoire propriétaires d'espaces de stationnement de développer ce

type de projet participant à l'intérêt commun.

iii. Eolien

Au cours de l'enquête publique, 55 contributions ont concerné la mise en place de règles et d'un zonage réduisant à 12 mètres la taille des éoliennes sur des secteurs ciblés. Parmi celle-ci,

- 34 sont favorables au projet de PLUi
- 7 émanent de l'ACCU et d'autres particuliers, elles demandent notamment une étude globale sur tout le territoire de la CUCM pour identifier les secteurs sensibles à protéger
- 14 sont défavorables au projet dont :
    - 11 émanant de la société SAB
        - 9 concernent l'emploi de cartes prises dans l'étude d'impact menée par SAB qui en revendique la propriété intellectuelle
        - 2 concernent le fond du dossier
    - 1 de France Renouvelable
    - 2 d'autres personnes

Tous les objectifs de production d'énergie renouvelables sur le territoire de la CUCM sont fixés en prenant en compte la mise en place d'un mix énergétique. Par ailleurs, la volonté de la CUCM est d'accompagner les communes sur leurs souhaits d'implantations, ce qu'elles ont en particulier manifesté à travers la définition de zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER) dont le nombre et la diversité se sont avéré en phase avec cet objectif de mixité.

Ainsi, la production d'énergies renouvelables sur la CUCM que différents requérants estiment insuffisante au regard des objectifs énergie-climat communautaire ou régionaux, n'inclut pas seulement la production d'électricité renouvelable (63MWh en 2024), mais également les énergies thermiques renouvelables (bois, etc.). La production globale d'énergies renouvelables est ainsi estimée, en 2022 par L'Observatoire Régional Energie Climat Air à 232 GWh.

Bien que le PADD, qui n'a pas été revu, mentionne encore le PCET, ce sont les objectifs inscrits au PCAET et définis par filière qui s'appliquent au territoire.

Au regard des objectifs de production d'électricité renouvelable inscrits au PCAET pour 2030 et que le territoire n'a pas encore atteint, il faut noter que plusieurs projets et pistes de développement existent sources de progressions à venir :

- Une nouvelle centrale photovoltaïque au sol a été mise en service à Montchanin fin 2024 (sa production n'étant donc pas encore comptabilisée dans les données de production disponibles permettant d'atteindre une puissance totale cumulée de toutes centrales photovoltaïques au sol en service actuellement de 41,7 MWc

- Deux projets de centrales photovoltaïques au sol ont eu leurs permis de construire accordés
    - Une première à Ecuisses pour une puissance de 4,15MWc
    - Une seconde Montceau-les-Mines pour une puissance de 15,7MWc

- La CUCM disposerait suite à la modification de 9 nouvelles zones Ne pour une surface de 39 ha (s'ajoutant au 6 existantes) sur lesquels les projets sont en cours avec :

- Deux projets privés d'études avancées et qui attendent la fin de la modification

- Un appel à manifestation d'intérêt porté par la CUCM en cours afin d'identifier un opérateur pour équiper 5 nouvelles zones consacrées à la production d'électricité via des panneaux photovoltaïques

- La désignation d'un opérateur par la ville de Montceau pour équiper 2 des sites

- La loi APER de 2023 a créé une obligation d'installation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings de plus de 1 500 m² et d'équipement des toitures de bâtiments non résidentiels de plus de 500 m² par des équipements de production d'énergie renouvelables. Au regard du caractère industriel du territoire, ce sont plusieurs dizaines d'hectares de toitures et de parkings qui sont ici concernés

- La CUCM prévoit dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie et de son PCAET de contribuer à l'émergence de nouveaux projets photovoltaïque sur grandes toitures

- Le travail sur les ZAER a mis en évidence des souhaits de communes de développer d'autres types de productions d'électricité renouvelable (hydraulique, cogénération, etc.) que la CUCM va étudier.

Par ailleurs, la CUCM souhaite également préserver la qualité de ses paysages et les qualités architecturales de ses communes, susceptibles d'être très impactés par ce type de projets. Pour ce qui concerne la présence des espèces protégées d'oiseaux, la CUCM applique un principe de précautions ainsi que le cadre de la démarche intercommunale pour les énergies renouvelables (cf. point i).

En conclusion, la CUCM se place donc dans une perspective de préservation de ses paysages, de la qualité architecturale de son territoire et de sa biodiversité et tout en cherchant un équilibre entre cette préservation et l'atteinte de de ses objectifs de production d'énergies renouvelables.

c. Question 4

Pour ce qui concerne les remarques sur les cartes pages 84 et 85 du rapport de présentation vous voudrez bien préciser votre mode opératoire pour rectifier le dossier.

Réponse

A la demande de la société SAB ENR, la carte des enjeux patrimoniaux issue de l'étude d'impact du projet éolien a été retirée et remplacée par un texte descriptif reprenant les éléments patrimoniaux et de paysage issus du PADD.

S'agissant de l'utilisation de cartes dont le droit d'auteur appartient à la société SAB :

La société SAB ENR a interpellé la Communauté urbaine sur l'utilisation de plusieurs cartes insérées au sein du rapport de présentation aux pages 84 et 85.

Le dossier a été modifié avec l'accord du commissaire enquêteur, entre le 5 et le 7 novembre : les

pages comportant les cartes ont été substituées dans le rapport mis en ligne sur le site de la CUCM et dans les 34 communes. Toutes les mairies ont donc ouvert avec un dossier modifié dès le lendemain.

La première carte a été supprimée et remplacée par un texte construit sur la base des indications du PADD et de la connaissance du terrain en sorte que l'information du public n'a pas été impactée par cette modification du dossier d'enquête publique.

Pour la seconde carte produite par la LPO BFC, la CUCM a obtenu l'accord de la LPO de l'utiliser

Il sera ici précisé que la suppression des cartes litigieuses s'est opérée sans préjudice de la légalité de la procédure. En effet, cette modification n'a pas pour effet ni de nuire à la bonne information du public ni d'exercer une influence sur le sens des résultats de l'enquête dès lors que les éléments présents sur la carte ont été expliqués au sein du texte de remplacement, en sorte que la modification du dossier d'enquête publique est régulière (*Voir en ce sens : Cour administrative d'appel de Bordeaux, 10 janvier 2013, n°12BX00047 ; Conseil d'État, 29 octobre 2013, n°360085 ; Tribunal administratif de Pau, 27 juin 2023, n°2002100*)

3- Question 5

Il est demandé de préciser tous les autres éléments de réponse aux autres demandes portées à la connaissance du commissaire enquêteur qui semblent pertinents.

Réponse

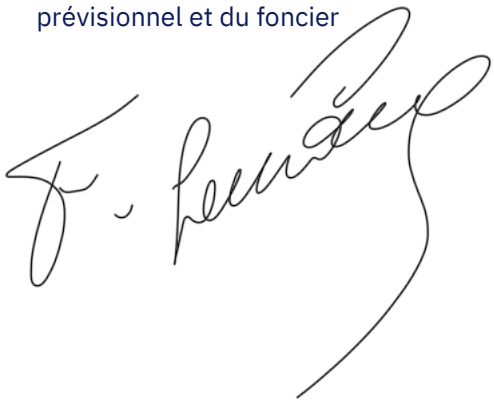
Sur la tenue de la procédure :

- Sur les questions posées sur les publicités, les premières annonces sont parues dans la presse dans deux journaux 15 jours avant le début de l'enquête. L'avis initial comportait des erreurs, un rectificatif a été publié. La seconde publication a eu lieu dans les 8 jours suivants le début de l'enquête avec un avis corrigé.
- Sur la mise en ligne des documents sur le site internet de la CUCM : la mise en ligne a été effectuée avant le début de l'enquête publique, seule une partie du dossier a été mise en ligne suite à un problème technique. Dès le lundi suivant, premier jour de l'enquête, l'ensemble du dossier était en ligne.
- Concernant le caractère public du formulaire envoyé par la CUCM auprès de la MRAE, ce n'est pas une pièce obligatoire du dossier de l'enquête publique.
- Concernant la différence entre la publication presse et l'arrêté signé par le président mis en ligne sur le site de la CUCM : en dépit de certaines erreurs matérielles, la CUCM a choisi d'effectuer une communication large de manière à informer au mieux le public. L'arrêté définitif signé par le Président a été mis en ligne sur le site de la CUCM, avec l'intégralité du dossier. La participation du public a été significative et a donné lieu à une diversité de contributions et points de vue.

- Sur la durée de l'enquête publique : la durée obligatoire de l'enquête est de 15 jours. Elle s'est tenue sur 18 jours afin de tenir compte du pont du 11 novembre et s'est donc déroulée du 27 octobre 2025 au 13 novembre 2025 midi.

Un tableau récapitulant les contributions et compléments les réponses individuellement est joint en annexe 1 au présent rapport.

Pour la Communauté Urbaine CREUSOT-MONTCEAU
Frédérique LEMOINE
Vice-Présidente en charge de l'urbanisme
prévisionnel et du foncier



Préfecture de
SAÔNE et LOIRE

Tribunal Administratif de
DIJON

ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de modification de droit commun n°2 du PLUi de la communauté urbaine CREUSOT-MONTCEAU (71) et projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) sur la commune de PERRECY LES FORGES (71)

CONSULTATION PUBLIQUE

Du 27 octobre 2025 à 8h au 13 novembre 2025 à 12h

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Établi par Monsieur Alain HERR commissaire enquêteur désigné par décision, en date du 08/09/2025 , de la Présidente du Tribunal Administratif de DIJON.

Références : - code de l'environnement article R123-18
-

Table des matières

1 - Cadre général du projet 3

Présentation de la modification de droit commun n°2 du PLUi-H 3
Présentation du projet de création d'un périmètre délimité des abords sur la commune de Perrecy les Forges 4

2 – Composition du dossier 4

3 – Présentation des dossiers soumis à l'enquête 5

4 - Organisation et déroulement de l'enquête unique 9

5 - Avis des personnes consultées 11

6 – Analyse des observations 13

7 – Annexes au rapport

L'enquête publique unique porte sur le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi de la communauté urbaine CREUSOT-MONTCEAU (71) et sur le projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) sur la commune de PERRECY LES FORGES (71).

Le dossier soumis à la présente enquête publique unique comporte deux volets distincts d'une part le Projet de modification de droit commun n°2 du PLUi-H de la Communauté Urbaine Creusot-Montceau (CUCM) et d'autre part le Projet de création d'un périmètre délimité des abords sur la commune de Perrecy les Forges.

Le rapport présentera successivement les deux projets, les conclusions et avis du commissaire enquêteur feront elles l'objet de deux documents distincts.

1 - CADRE GÉNÉRAL DU PROJET

1-1 Projet de modification de droit commun n°2 du PLUi-H de la Communauté Urbaine Creusot-Montceau (CUCM).

La Communauté Urbaine Creusot Montceau (CUCM) a été crée par décret du 13 janvier 1970, elle rassemblait alors 16 communes.
Depuis le 1er janvier 2017, la CUCM regroupe 34 communes représentant 90 000 habitants sur un territoire de 742 km².
Les deux communes du Creusot et de Montceau les Mines représentent 40 % de la population de la communauté.
Située au cœur du département de Saône et Loire elle a une riche histoire industrielle et minière.
Elle est actuellement le second centre universitaire de Bourgogne, au sein d'un ensemble de communes à forte influence rurale.

Le PLUi-H en vigueur à la date de l'enquête publique a été approuvé par la CUCM le 18 juin 2020. Il a fait l'objet de plusieurs évolutions notables.

En premier lieu une modification de droit commun n°1 approuvée le 6 octobre 2022 qui permettait la prise en compte des remarques émises par le préfet lors du contrôle de légalité du PLUi-H initial.

Puis plus récemment la prise en compte d'une déclaration de projet concernant la commune d'Ecuisses devant permettre la réalisation d'un projet de centrale photovoltaïque sur cette commune. Ce projet est identifié en temps qu'OAP et porte le numéro d'identification 187-04.

Le projet de modification de droit commun n°2 répond à 6 motifs clairement affichés et exposés par la CUCM dans le rapport de présentation du dossier de modification de droit commun n°2 :

- Mettre en place la stratégie photovoltaïque de la communauté urbaine : l'objectif est de développer de manière maîtrisée les projets photovoltaïques et agrivoltaïques tout en s'inscrivant dans la trajectoire de développement des énergies renouvelables prévue par le PCAET
- Délimiter des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zones A et N afin de permettre la création ou l'extension d'activités liées au tourisme et aux loisirs
- Identifier de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N
- Encadrer davantage l'implantation d'éoliennes
- Faire évoluer de manière limitée les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de les adapter à la réalisation de projets
- Apporter un ensemble d'évolutions au règlement écrit visant à faciliter son application et à favoriser davantage la densification des espaces urbanisés

1-2 Projet de création d'un périmètre délimité des abords sur la commune de Perrecy les Forges.

Ce projet de délimitation vise à définir, au titre des articles L621-30 et L621-31 du code du patrimoine, un périmètre de protection de l'église Saint Pierre et Saint Benoît de la commune de Perrecy les Forges en remplacement du périmètre de protection actuel limité strictement à un cercle de 500 m autour du monument historique suivant les articles L621-1 à L621-42 du dit code.
Ce nouveau périmètre d'une surface plus importante permettra d'inclure des terrains situés hors du cercle de 500 m et d'en exclure d'autres situés dans ce cercle.

2 – COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier se compose de deux sous dossiers concernant chacun l'un des objet de l'enquête unique. La composition de ces dossiers est détaillée dans les paragraphes suivants.

2-1 Projet de modification de droit commun n°2 du PLUi-H de la Communauté Urbaine Creusot-Montceau (CUCM).

1 – Arrêté du président de la CUCM prescrivant la modification,n de droit commun n°2 du PLUi-H

2 – Rapport de présentation (126 pages)
- Introduction
- Mise en œuvre de la stratégie photovoltaïque et agrivoltaïque de la CUCM
- STECAL
- Changement de destination des bâtiments en zones A et N
- Encadrement de l'implantation de grandes éoliennes
- Autres évolutions de zonage
- OAP
- Règlement écrit

3 – Règlement du PLUi-H (133 pages)

Les modifications apportées sont signalées par un surligné jaune
4 – Rapport d'auto évaluation environnementale (51 pages)
5 – Délibération de la CUCM sur la nécessité de l'étude environnementale
6 – Dossier des OAP
7 – Liste des emplacements réservés
8 – Avis de la MRAE
9 – Avis de la CDPENAF
10 – Avis des PPA
avis de la DDT 71
avis de la DRI
avis du conseil régional BFC
avis de l'INAO
avis de la chambre d'agriculture
avis du PETR / SCOT du Mâconnais
délibération de la commune de Genouilly / éoliennes

2-2 Projet de création d'un périmètre délimité des abords sur la commune de Perrecy les Forges.

1 - Note de présentation
2 - Rappel des textes régissant l'enquête
3 - Concertation préalable
4 - Arrêté de protection au titre des monuments historiques
5 - Proposition de l'ABF au président de la CUCM
6 – Délibération du conseil municipal de Perrecy les Forges
7 - Délibération de la CUCM donnant un avis favorable au projet de PDA
8 – Étude du PDA (32 pages)
9 – Plan du PDA

3 – PRÉSENTATION DES DOSSIERS

3-1 Projet de modification de droit commun n°2 du PLUi-H de la Communauté Urbaine Creusot-Montceau (CUCM).

3-1-1 Rapport de présentation

Le rapport de présentation expose les six motifs ayant amené la CUCM a cette procédure et les décline sur plus de 100 pages dont la présentation aurait pu être améliorée par la mise en fiche de certaines actions.

Les modifications des surfaces des zones réglementaires induites par ce dossier sont de :
- zones U : - 1,4 hectares
- zones A : - 0,2 hectares
- zones N : + 1,5 hectares

pour ce qui concerne les surfaces des prescriptions graphiques particulières l'évolution prévue est la suivante :

- bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N : +10 emplacements pour +0,13 hectares
- emplacements réservés aux voies publique : - 1 emplacement pour – 2,8 hectares
- milieux humides a protéger : + 3 emplacements pour + 0,6 hectare
- OAP : +1 emplacement pour + 1,1 hectares
- éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologiques : + 12 emplacements pour + 3 hectares

L'ensemble du dossier a fait l'objet d'une expertise environnementale préalable à la consultation de l'autorité environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas. Cette évaluation a conclus à une absence d'incidences sur l'environnement. Ces conclusions seront reprises par la suite de l'exposé sur chacun des six motifs de base de ce dossier.

Photovoltaïsme et agrivoltaïsme

La CUCM à souhaité mettre en œuvre une stratégie concernant les implantations photovoltaïque et l'agrivoltaïsme sur son territoire.

Cette stratégie s'appuie pour ce qui concerne le Photovoltaïsme sur les dernière évolutions réglementaires et en particulier sur le décret 2023-1408 du 29 décembre 2023 en application de la loi du 2021-1104 du 22 août 2021 « loi climat et résilience » ainsi que sur la loi 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables dont l'article 15 introduit un dispositif de planification territoriales des implantations à la main des communes.

Pour la CUCM les centrale photovoltaïques actuellement en place permettent d'atteindre 90 % des objectifs fixés au PCAET à l'horizon 2030 et donc les nouveaux sites identifiés doivent permettre d'atteindre les objectifs fixés à l'échéance de 2030 tout en prenant en compte les paysages et l'environnement.

En ce qui concerne l'agrivoltaïsme la CUCM fait référence aux critères définis par arrêté du 28 avril 2024 et à l'article L111-30 du code de l'urbanisme. La CUCM prévoit de mettre en place uniquement des zones d'expérimentation limitées en surface de cette activité et d'encadrer fortement l'agrivoltaïsme en dehors de ces zones.

La CUCM a défini une stratégie lui permettant d'atteindre à l'échéance 2030 les objectifs du plan climat air énergie territorial adopté en octobre 2020.
Pour ce qui concerne les parcs photovoltaïques, les zones Ne actuelles étant toutes occupées ou en projet très avancé, ce sont 9 nouvelles zones Ne qui sont proposées pour un total de 45 hectares.
Pour l'agrivoltaïsme la CUCM a souhaité limiter fortement les possibilités d'établissement de telles installation par un zonage Ag ne concernant que 2 zones « expérimentales sur un total de 4 hectares.
Chaque zone a fait l'objet d'une expertise environnementale itérative.
Toutes les zones prévues sont présentées sous une forme identique et complète permettant de mesurer l'évolution du zonage, les résultats de l'expertise environnementale des terrains concernés.

Les évolutions du règlement des zones Ne et Ag sont présentés sous forme d'un tableau comportant la version actuelle du règlement et la version future avec un surlignage jaune des évolutions.

STECAL

La modification n°2 apporte le délimitation de 9 STECAL. 8 sont liées à des projets de loisir et de tourisme. Le dernier secteur est lui dédié à un projet de site d'expérimentation et d'enseignement agronomique.
Quatre autres projets n'ont a cette date pas été retenus car pas encore assez avancés et risquant d'amener une artificialisation trop importante des sols.

Ces nouvelles zones ont amené à la création de nouveaux zonages.

4 STECAL en zonage ALHr pour 2 hectares
1 STECAL en zonage ALHn pour 0,4 hectares
3 STECAL en zonage Nlah pour 2,9 hectares
1 STECAL en zonage Nlhc pour 0,4 hectares

chacun des STECAL est ensuite décrit précisément puis les évolutions nécessaires du règlement sont présentées sous la même forme que pour le photovoltaïsme.

Changement de destination de bâtiments en zones A et N

Il s'agit principalement d'inscrire 15 bâtiments en changement de destination au titre de l'article L151-11 du code l'urbanisme. Ces changements visent principalement a la réhabilitation du patrimoine bâti rural en déshérence.

Chaque bâtiment fait l'objet d'une présentation similaires à celle retenue pour les deux points précédents.

Encadrement de l'implantation de grandes éoliennes

Cette partie est spécifique aux communes de Marigny et de Saint Micaud. Il s'agit de créer un zonage spécifique limitant l'implantation d'éolienne de plus de 12 mètres.
La CUCM se base sur l'étude d'impact réalisée dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale et sur l'étude du site SIGOGNE.

La présence avérée et le risque de mortalité de l'aigle botté, la cigogne noire et le Grand duc d'Europe toutes espèces protégées et inscrites à l'annexe I de la directive Oiseaux ainsi que les enjeux paysagers amènent la CUCM à classer les zones A en zones As pour 367,4 hectares et les zones N en zone Ns pour 185,4 hectares. Dans ces zones l'implantation d'éoliennes de plus de 12m est interdite par les modifications réglementaires proposées.

Autres évolutions de zonage

Il s'agit là d'évolutions de faible importance qui n'entraînent pas de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière. Cette partie concerne 6 emplacements clairement identifiés et présentés dans le dossier. Il est aussi prévu de supprimer un

emplacement réservé pour une liaison douce qui a été remplacé par un tracé alternatif. De même les linéaires commerciaux situés du centre de Montceau les mines sont inscrits au règlement graphique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Le règlement est modifié et présenté dans les pages suivantes sous les mêmes forme que précédemment.

OAP

4 OAP existantes sont très légèrement modifiées pour des corrections d'erreur ou des évolutions de programme.
Il s'agit des OAP portant les identification : 71482-03,71540-0271412-01 et71540-01.
Les documents graphiques avant et après modification sont présentés.

Règlement écrit

Des évolutions réduites du règlement permettant une clarification des règles ainsi que des évolutions ne changeant pas le parti d'aménagement du PADD sont exposées sous forme de tableaux reprenant cote à cote la rédaction actuelle et la rédaction en projet. Les évolutions sont signalées par du surlignage jaune.

Sont joints à l'appui de ce rapport de présentation :
- le rapport d'autoévaluation environnementale
- le règlement complet avec les modifications proposées
- le règlement des emplacements réservés
- le cahier des fiches d'OAP

3-2 Projet de création d'un périmètre délimité des abords sur la commune de Perrecy les Forges.

Par un courrier en date du 6 décembre 2022, l'unité départementale de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC-UT71), se basant sur la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, a proposé à Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Creusot Montceau (CUCM) de redéfinir le périmètre de protection appliqué autour de l'église Saint Pierre et Saint Benoît de Perrecy les Forges.
L'église Saint Pierre et Saint Benoît de Perrecy les Forges fait partie des monuments classés par une liste datant de 1862 qui a été publiée au journal officiel le 18 avril 1914.

L'instauration de ce nouveau périmètre se fonde sur la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine et sur les articles L621-30 et L621-31 du code du patrimoine.
Le but est de définir les immeubles qui forment un ensemble cohérent autour du monument historique et contribuant à sa conservation ou à sa mise en valeur et de définir ainsi un nouveau périmètre de protection ne se limitant pas au périmètre de protection par défaut du monument historique.

Sur proposition et avec le suivi de la DRAC-UT71 une étude détaillée a été menée par un architecte et un paysagiste concepteur et une proposition de périmètre a été élaborée en fin 2023.

Par délibération en date du 2 avril 2025 la commune de Perrecy les Forges a émis un avis favorable sur le document présenté par la DRAC-UT71.
Par délibération en date 26 juin 2025 la CUCM a accepté la proposition de PDA élaborée en concertation avec la commune et la DRAC-UT71 et a décidé de d'inscrire la procédure dans le calendrier de la modification de droit commun n°2 du PLUi.

4 – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE UNIQUE

Par décision en date du 8 septembre 2025 madame la présidente du Tribunal Administratif de Dijon m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour réaliser cette enquête unique.
Après divers contacts de mise au point du dossier à soumettre à l'enquête publique entre le commissaire enquêteur et le service urbanisme de la CUCM en charge de ce dossier, le calendrier de cette enquête a été arrêté.
Lors de cette phase préliminaire, le commissaire enquêteur a demandé en particulier à la CUCM d'ajouter au dossier soumis à l'enquête publique un sommaire des pièces.

La CUCM n'a pas souhaité mettre en place un registre dématérialisé et a prévu de me retransmettre le contributions qui seraient déposées sur une boite courriel de la CUCM. Ceci a eu un impact certain sur le déroulement de la procédure après la période d'enquête à proprement dit.
La CUCM a mis en place un exemplaire complet du dossier dans chacun des communes et au siège de la Communauté ainsi qu'un registre papier. C'est donc au total 35 dossiers et 35 registres qui ont été réalisés.

Le dossier a été intégralement publié sur le site internet de la CUCM avant le début de l'enquête.
La publicité a été faite dans les journaux habilités, le « JSL » les 9 octobre et 3 novembre 2025 ainsi que « la gazette de franque », les 9 octobre et 3 novembre 2025.

L'affichage réglementaire a été réalisé dans l'ensemble des communes de la CUCM et sur le panneau de celle ci. J'ai pu vérifier cet affichage lors de la tenue de mes permanences au siège de la CUCM ainsi qu'à la mairie de Perrecy les Mines lors de ma rencontre avec le maire de cette commune à propos du PDA.



Mairie Perrecy les Forges


Siège de la CUCM

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur certains sites concernés par cette enquête. A la mairie de Perrecy les Forges pour une rencontre avec monsieur le maire et son premier adjoint et aussi à Marigny et à Saint Micaud pour avoir un aperçu de l'environnement actuel de ces communes.

L'enquête s'est déroulée du 27 octobre 2025 à 8h00 au 13 novembre 2025 à 14h00.

Elle s'est déroulée dans un climat serein.

Il faut cependant noter que la société SAB ENR a signifié à la CUCM son désir de voir une des cartes dont elle est l'auteur être retirée du dossier d'enquête. Cette carte a été remplacée par un descriptif rédigé par la CUCM sur la base des éléments contenus dans le PADD et de leur connaissance du terrain. Cette substitution a été réalisée avec mon plein accord le 7 novembre sur l'ensemble des dossiers en mairie et sur le site de la CUCM. Aucune contribution (sauf celles de le société SAB ENR) n'ayant directement fait référence au contenu de cette carte, cette modification n'a pas eu d'influence sur le déroulement de l'enquête. La demande de la société SAB ENR concernait une aussi une carte issue des publications de la LPO qui a donné son accord à la CUCM pour la publier dans son dossier.

Un nombre important de contributions venaient d'une association locale de défense de l'environnement qui a fait une contribution détaillée. Celle ci a été répercutée par certains de ses membres. Cette association s'oppose fermement à l'implantation de grandes éoliennes sur le territoire de la CUCM. Une seule contribution est favorable à ces implantations.

Plusieurs contributions venant d'exploitants agricole et de propriétaires de terrains agricoles regrettent que l'agrivoltaïsme soit aussi encadré et réduit à seulement deux zones d'expérimentation. Ils souhaiteraient que la position de la CUCM puisse évoluer afin de leur permettre d'assurer une meilleure rentabilité de leurs exploitations.

Un certain nombre de contributions demandaient à rendre des terrains, actuellement en zone A ou en zone N, constructibles.
Mais aussi pour certaines contribution, la demande est de revenir au statut précédent la dernière révision du PLUi en 2020. Cette révision a inscrit en zone naturelle ou agricole des parcelles construites à la fin du siècle dernier, ce qui limite très fortement les possibilités d'évolution du bâti alors que ces secteurs devaient connaître à échéance des mutations de propriété qui nécessiterons des évolutions des surfaces bâties.

4-1 Projet de modification de droit commun n°2 du PLUi-H de la Communauté Urbaine Creusot-Montceau (CUCM).

Comme relaté dans le procès verbal de synthèse la participation du public a été importante et j'ai totalisé 96 observations écrites dont 26 observations sur les registres, 6 courriers et 63 courriels. Lors des trois permanences j'ai reçu 22 personnes.

Le nombre de ces contributions et l'absence de registre dématérialisé m'a demandé un travail de numérisation, de classement et de mise en forme important, j'ai cependant pu transmettre le procès verbal de synthèse le 18 novembre à la CUCM. Un complément de pièces a été adressé à la CUCM, par voie électronique uniquement, le 25 novembre.

Le mémoire en réponse de la CUCM m'a été remis le 8 décembre au soir. Ce mémoire est analysé par la suite.

Par courrier en date 2 décembre monsieur le président de la CUCM m'a informé qu'il n'était pas en mesure de m'apporter une réponse à ce procès verbal avant le 8 décembre et m'a demandé en conséquence un report de délais.

Par courrier en date du 3 décembre je lui ai donné mon accord sur ce report au 8 décembre et lui ai par la même occasion demandé un report de remise de mon rapport et de mes conclusions pour la date du 22 décembre.

Ma demande a été acceptée par le président de la CUCM par courrier en date du 12 décembre 2025.

4-2 Projet de création d'un périmètre délimité des abords sur la commune de Perrecy les Forges.

La commune de Perrecy les Forges étant le propriétaire du monument historique, j'ai rencontré monsieur le maire de Perrecy les Forges et son premier adjoint pendant la phase d'enquête publique. Les élus ont souhaités évoquer une demande de modification du périmètre initialement retenu pour tenir compte du développement futur d'une usine installée sur la commune. Cette demande avait été déjà été vue directement avec la DRAC-UT71. Un courrier du maire adressé au commissaire enquêteur a formalisé cette demande. J'ai dans un premier temps proposé à la mairie de n'exclure du PDA que les parcelles ou parties de parcelles non situées dans l'actuel périmètre de 500m autour du monument historique.
Par un courrier en date du 25 novembre 2025, adressé au président de la CUCM, la DRAC-UT71 a retenu le principe de modifier le plan initialement proposé en excluant du plan du PDA :
- les parcelles bâties situées en dehors du rayon de 500m et cadastrées : AH338, AI0464, AH0380, AH0308, AH0379, AH0088, AH0089, AH0091 et AH0092
- les parcelles non bâties situées pour partie ou intégralement dans le rayon de 500m et cadastrées : AI0504 et AH337
J 'ajoute en outre que lors de l'enquête publique aucune autre contribution si ce n'est le courrier de la mairie de Perrecy les Forges n'a concerné ce dossier.

5- AVIS DES PERSONNES CONSULTÉES

Les avis des personnes associées concernent uniquement le volet projet de modification n°2 du PLUi-H.

MRAE

avis tacite réputé favorable

CDPNAF

avis favorable sur les bâtiments devant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11
Avis favorable sur les STECAL et la constructibilité en zones agricoles naturelles.
Point de vigilance signalé sur la STECAL située a Perrecy les Forges

DDT 71

émet un avis favorable au projet de modification n° du PLUi-H valant SCOT assorti de plusieurs observations.
Souligne la qualité de l'analyse des incidences environnementales et remarque la réelle volonté de conciliation entre développement énergétique et préservation des écosystèmes.
Le caractère restrictif retenu pour le projets photovoltaïque et agrivoltaïque doit être davantage articulé avec les Zones d'Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables arrêtées.
Demande pour ce qui concerne la limitation de l'installation d'éoliennes de plus de 12m, à ce que l'approche de qualification de zones de protection renforcée soit appliquée de façon homogène sur l'ensemble du territoire. En outre le report sur les plans de zonage doit être plus claire.
Pour l'OAP La Rotonde à Torcy l'exclusion d'une seule maison pose question.
Pour le STECAL de Sanvignes les Mines, la DDT souligne la prise en compte du risque minier mais demande un réexamen de l'incidence de la lande.
Constate une incohérence graphique sur les prescriptions liées au risque minier qui devaient figurer sur le plan de zonage réglementaire et non sur le plan des servitudes.
Formule deux recommandations sur le règlement écrit en ce qui concerne le concept des angles de vue qui relèverait plus du code civil que du droit de l'urbanisme et la formulation « emprise au sol » a utiliser en lieu et place « d'ensemble bâti au sol cumulé ».

DRI

transmet une note d'enjeux générique

Conseil régional BFC

N'émet pas d'avis sur les révisions de PLUi

INAO

Salue la prescription de hauteur minimale des panneaux photovoltaïque à 2m40.
attire l'attention sur le secteur du lavoir des Chavannes à Montceau qui comprend une parcelle en agriculture biologique.
Suggère une correction (page 31) sur le secteur des Moirots à Saint Symphorien de Marmagne ou il peut y avoir une confusion entre secteur d'expérimentation dédié à l'agrivoltaïsme et une implantation de centrale photovoltaïque.

Chambre d'agriculture

émet un avis réservé sur la limite de 100m² pour les zones A et N hormis les deux secteurs de Saint Symphorien de Marmagne et de Mary. Craignent une forte in-équité entre les différents territoires.

Commune de Genouilly

Transmet la délibération du 5 juin 2023 par laquelle le conseil municipal donnait un avis négatif sur l'implantation du projet de parc éolien La Pierre aux Fées sur les communes de Marigny et de Saint Micaud.

PETR Mâconnais Sud Bourgogne

Les évolutions en projet n'ont pas d'impact significatif sur son territoire

6 - ANALYSE DES RÉPONSES AUX OBSERVATIONS ET AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Cette partie concernent uniquement le volet projet de modification n°2 du PLUi-H.
Il s'agit de l'analyse faite par le commissaire enquêteur des réponses de la CUCM au procès verbal qui lui a été remis en fin de journée le 8 décembre 2025.

Dans un document de 13 pages complété par des tableaux reprenant point par point les contributions reçues lors de l'enquête publique la CUCM s'attache à répondre aux questions du commissaire enquêteur.

Pour la partie de l'enquête relative au dossier de PDA, sur la commune de Perrecy les Forges :

La CUCM confirme la position de la mairie et reprend les conclusions du courrier de la DRAC.

Pour la modification de droit commun n°2 du PLUi-H :

la communauté répond aux 4 questions du commissaire enquêteur.

6-1 réponses aux demandes de particuliers

La communauté produit un tableau détaillant ses réponses sur chacun des points soulevés dans les contributions du public.

Les 7 demandes de « pastillage » ne peuvent pas recevoir de suite favorable dans le cadre de ce dossier faute de figurer dans la liste exhaustive de l'arrête de prescription de la modification du PLUi, en outre la CDPNAF n'a pas pu donner un avis sur ces demandes. Cependant la CUCM s'engage a étudier ces modifications demandées et à les intégrer dans une prochaine procédure de modification.

De même les demandes de classement en zone constructible de certains terrains n'est pas envisageable dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun du PLUi-H.

La CUCM apporte ensuite des réponses claires et argumentées aux demandes cotées R23,17B R31A et P3L.

Enfin il est précisé que la demande de la mairie de Mont Saint Vincent est traitée et permettra au vu des évolutions du règlement de la zone Nx de mener a bien le projet d'implantation d'un plan d'eau après la fin d'exploitation de cette carrière.

6-2 modifications de zonage et de réglementation concernant l'implantation des éoliennes , le photovoltaïsme et l'agrivoltaïsme

Dans une réponse longue et argumentée la CUCM affiche son souhait de préserver les paysages, la qualité architecturale de son territoire et la biodiversité tout en cherchant a garder un équilibre entre cette préservation et l'atteinte de ses objectifs de production d'énergies renouvelables.

La communauté appui sa démonstration :
- sur la démarche intercommunale pour les énergies renouvelables inscrite dans le PADD
- sur la présence d'un « nœud de la trame verte et bleue » au niveau de Marigny et de Saint-Micaud pour délimiter les zones As et Ns proposées et pour restreindre très fortement les implantations éoliennes sur ce secteur.
- sur l'atteinte des objectifs du PCAET (à ce jour il y même un net dépassement de ces objectifs à hauteur de 139 % de l'objectif fixé pour 2030)
- sur les différences fondamentales des motifs sous-tendant la charte départementale de l'agrivoltaïsme et ceux qui justifient les réglés du PLUi. En insistant sur l'impact que pourrait avoir des installations portées au maximum de la charte soit 12MWc par exploitation ce qui représente environ 12 hectares.
- sur la volonté de la CUCM de mener en premier lieu une expérimentation sur deux sites avant d'en suivre l'évolution et de profiter de ce suivi pour construire une seconde phase de stratégie et l'intégrer à une révision ultérieure du PLUi-H.
- sur la possibilité d'une prise en compte de la demande de la SEM SELLER lors d'une future évolution du PLUi.

Pour les projets éoliens qui font l'objet de 55 contributions dont 34 sont favorables aux prescriptions inscrites dans le projet de PLUi, la CUCM rappelle l'atteinte à ce jour des objectifs de production d'énergies renouvelables inscrites au PCAET et la volonté fortes des élus de préserver la qualité de ses paysages et les qualités architecturales de ses villages.

6-3 gestion de la rectification des pages 84-85 du dossier

La CUCM rappelle mon accord sur cette modification et aussi que l'une des cartes a été conservée car la LPO en avait donné l'autorisation à la CUCM. Il est rappelé par la citation de de 3 jurisprudences que cette modification du dossier d'enquête publique est prise en compte comme régulière par la justice administrative.

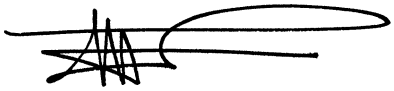
6-4 autres éléments

La CUCM reprend en 5 points les éléments de la procédure et insiste sur la publicité qu'elle a largement réalisée autour de ce projet de modification du PLUi-H.

En conclusion, le commissaire enquêteur considère que les éléments en réponse apportés par la CUCM dans son mémoire du 8 décembre sont complets détaillés et satisfaisants.

Fait et clos à Chatenoy le Royal le 22 décembre 2025

Le Commissaire Enquêteur



Alain HERR

Liste des Annexes au rapport

7-1 Projet de modification de droit commun n° 2

Annexe 1 : procès verbal de synthèse du 18/11/25
Annexe 2 : réponse du maître d'ouvrage au procès verbal de synthèse en date du 08/12/25
Annexe 3 : courrier du président de la CUCM du 2 décembre 2025
Annexe 4 : courrier du commissaire enquêteur du 3 décembre 2025
Annexe 5 : courrier du président de la CUCM du 12 décembre 2025

7-2 Projet de création d'un PDA

Annexe 6 : lettre de la DRAC en date du 25/11/25

6 – pièces jointes à destination du porteur de projet

PJ n°1 : ensemble des registre d'enquête (35 registres)

PJ n°2 : dossier de l'enquête publique unique

Nota : l'ensemble de ces annexes est aussi transmise par voie électronique au format « pdf », à la CUCM.

Préfecture de
SAÔNE et LOIRE

Tribunal Administratif de
DIJON

ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de modification de droit commun n°2 du PLUi de la communauté urbaine CREUSOT-MONTCEAU (71) et projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) sur la commune de PERRECY LES FORGES (71)

CONSULTATION PUBLIQUE

Du 27 octobre 2025 à 8h au 13 novembre 2025 à 12h

CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR

le Projet de modification de droit commun n°2 du PLUi de la Communauté Urbaine CREUSOT-MONTCEAU (71)

Établi par Monsieur Alain HERR commissaire enquêteur désigné par décision, en date du 08/09/2025 , de la Présidente du Tribunal Administratif de DIJON.

Références :
- code de l'urbanisme article L153-41
- code de l'environnement article R123-18

copie : Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Dijon

Par arrêté n°25SGAAR0034 en date du 11 juillet 2025 le président de la Communauté Urbaine Creusot Montceau a prescrit en application des articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme la procédure de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal.

Cet arrêté liste en son article 2, de manière exhaustive, les modifications à apporter au PLUi en vigueur approuvé le 07/10/202, mis en compatibilité le 19/02/2025 et objet d'une modification simplifiée le 10/04/2025.

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé :

1 - d'un rapport de présentation

Lequel reprend et détaille point par point
- les évolutions prévues pour la mise en œuvre de la stratégie photovoltaïque et agrivoltaïque de la CUCM
- les évolutions portant sur les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)
- les changements de destination de bâtiments en zones A et N
- l'encadrement de l'implantation de grandes éoliennes
- les évolutions ponctuelles de zonage au sein des zones U de de la zone N, la suppression d'un emplacement réservé, l'inscription de linéaires commerciaux à préserver dans le centre ville de Montceau les Mines et une extension de zonage »milieux humides » protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- les évolutions des OAP
- les modifications induites du règlement du PLUi

2 - d'un règlement modifiées

Ce règlement comporte en surligné jaune les évolutions induites par la modification n°2

3 – de l'autoévaluation environnementale

qui présente la méthodologie générale et la décline sur chacun des sujets contenus dans l'article 2 de l'arrêté du président de la CUCM. Cette autoévaluation conclus à une absence d'impact significatif des modifications induites par ce dossier.

4- des avis de la MRAE (absence d'avis) et de la CDPNAF

5 – des avis des personnes associées

il faut noter que l'avis de la DDT71 souligne la qualité du dossier d'auto évaluation environnemental et fait plusieurs remarques et suggestions qui ont été exposées dans le rapport du commissaire enquêteur.

6 – du cahier des OAP mis à jour

7 – de la liste des emplacements réservés mis à jour

Pour chacune des 34 communes de la CUCM la carte de zonage au format A0 de la commune est jointe au dossier ainsi que les cartes des autres communes au format A3.

Un dossier complet est mis en place au siège de la CUCM.

Chaque commune dispose d'un registre papier permettant aux visiteurs de laisser leurs contributions à l'enquête publique, il en est de même pour le siège de la CUCM.

La CUCM a publié sur son site internet l'ensemble des documents qui ont été accessibles au public avant et pendant le déroulement de l'enquête publique.

La CUCM n'ayant pas souhaité avoir recours à un registre d'enquête dématérialisé, une adresse courriel permettait le dépôt des contribution. Celles ci étaient dans la journée suivante retransmise au commissaire enquêteur.

Les publicités réglementaires ont été réalisées les 9 octobre et 3 novembre 2025 dans les journaux habilités le JSL et la gazette de France

Les communes ont mis en place sur le panneau d'affichage officiel l'affiche réglementaire de cette enquête. Il en a été de même sur le panneau de la CUCM.

L'enquête publique a eu lieu du 27 octobre 2025 à 8h au 13 novembre 2025 à 12h.

Cette enquête a donné lieu au dépôt de 96 observations écrites qui ont été toutes reprises et classées par le commissaire enquêteur. Les observation sont été reprises dans le procès verbal du commissaire enquêteur. Lors des trois permanences réalisées pendant la durée de l'enquête, j'ai reçu 22 personnes dont certaines ont laissés des contributions sur les registres papier.

Le procès verbal de synthèse a été remis à la CUCM le 18 novembre 2025. Vu l'importance de la participation du public, la CUCM n'a pu remettre sa réponse que le 8 décembre 2025. Par échange de courrier entre le commissaire enquêteur et le président de la CUCM, nous avions convenu de ce décalage ainsi que du report à la date du 22 décembre de la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Dans son mémoire en réponse, la CUCM a répondu point par point aux interrogations du commissaire enquêteur.

Les demandes de changement de destination de parcelles présentées lors de l'enquête publique ne peuvent pas être satisfaites car elles ne sont pas inscrites dans l'arrêté de prescription de la modification et n'ont pas été présentées à la commission CDPNAF. Cependant la CUCM prend note de ces demandes et les étudiera lors d'une prochaine modification du PLUi-H.
Les demandes de classement de terrains en zone constructible ne peuvent elles pas être étudiées dans le cadre d'une procédure de modification.
Pour les autres demandes une réponse claire est apportée sur chacun des points soulevé lors de l'enquête publique.

Pour le volet photovoltaïque, agrivoltaïque et l'implantation des grandes éoliennes, la CUCM développe largement un argumentaire solide basé en particulier sur le bilan du PCAET.
La CUCM rappelle que pour l'agrivoltaïsme des zones d'expérience sont mises en place et la CUCM s'engage à faire le bilan de ces zones avant toute modification de sa politique en la matière.
Pour le positionnement de nouveaux projets photovoltaïques la CUCM propose une prise en compte des projets lors des prochaines évolutions du PLUi.
Pour l'implantation des grandes éoliennes, le zonage mis en place sur les communes de Marigny et de Saint-Micaud est pleinement justifié par la présence d'un nœud de la trame verte et bleue important sur ce secteur et par sa volonté de préserver la qualité des paysages et la qualité architecturale des villages. Il faut noter à ce propos que la DDT a demandé dans sa contribution à ce que l'approche de qualification de zones de protection renforcée soit appliquée de façon homogène sur l'ensemble du territoire.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu les éléments rappelés ci avant.

Vu le contenu du dossier présenté à l'enquête publique et l'analyse qu'en fait le commissaire enquêteur.

Vu la qualité du contenu et de la méthodologie de l'auto évaluation environnementale présentée dans ce dossier.

Vu le contenu des contributions des personnes associées.

Vu la régularité de la procédure de publicité de cette enquête publique.

Vu le déroulement de cette enquête publique.

Vu les réponses apportées par la CUCM aux questions listées dans le procès verbal du commissaire enquêteur.

Vu l'ensemble des réponses apportées par la CUCM aux demandes émises par le public lors de l'enquête publique.

Vu les éléments que j'ai évoqués dans le rapport du commissaire enquêteur.

J'émets un **avis favorable à la modification de droit commun n°2** avec une réserve et une observation reprises ci après.

RÉSERVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La CUCM réalisera, dans un délais ne pouvant excéder 24 mois, une étude d'extension à l'ensemble du territoire de l'approche de qualification des zones de protection renforcées.

Ce délais pourra être prolongé de six mois en cas de changement de gouvernance à la tête de la CUCM lors des prochaines échéances électorales.

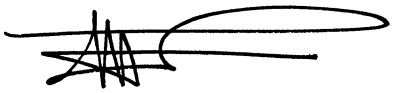
Ce délais complémentaire de six mois représente la durée que le commissaire enquêteur estime nécessaire à une appropriation compléte et éclairée de cette problématique par les élus de la communauté.

OBSERVATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur émet le souhait que la CUCM poursuive un dialogue constructif avec les porteurs de projets photovoltaïques et agrivoltaïque permettant dans une mesure raisonnable et en accord avec sa politique environnementale et paysagère d'augmenter encore la production d'électricité renouvelable sans se limiter aux seuls objectifs fixés dans le PCAET.

Fait et clos le 22 décembre 2025 à Chatenoy le Royal

le commissaire enquêteur



Alain HERR

Copie : Madame la Président du Tribunal Administratif de Dijon

Préfecture de
SAÔNE et LOIRE

Tribunal Administratif de
DIJON

ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de modification de droit commun n°2 du PLUi de la communauté urbaine CREUSOT-MONTCEAU (71) et projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) sur la commune de PERRECY LES FORGES (71)

CONSULTATION PUBLIQUE

Du 27 octobre 2025 à 8h au 13 novembre 2025 à 12h

CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR

Le projet de création d'un périmètre délimité des abords de l'église Saint Pierre et Saint Benoît sur la commune de Perrecy les Forges.

Établi par Monsieur Alain HERR commissaire enquêteur désigné par décision, en date du 08/09/2025 , de la Présidente du Tribunal Administratif de DIJON.

Références : - code de l'environnement article R123-18
- code du patrimoine articles L631-1 et L631-2

Sur proposition de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne Franche-Comté Unité départementale 71, une étude de définition de Périmètre Délimité des Abords de l'église Saint Pierre et Saint Benoît de la commune de Perrecy les Forges a été conduite et a abouti à la présentation d'un dossier en fin 2023 au titre des articles L631-1 et L631-2 du code du patrimoine.

La commune a donné son accord sur le dossier présenté par délibération en date du 2 avril 2025.

La communauté urbaine Creusot-Montceau a elle aussi donné son accord par délibération en date du 26 juin 2025.
La même délibération précisait que l'enquête publique sur ce dossier serait jointe à celle relative à la modification n°2 du PLUi-H de la CUCM.

L'enquête publique unique concernant le Projet de modification de droit commun n°2 du PLUi de la communauté urbaine CREUSOT-MONTCEAU (71) et projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) sur la commune de PERRECY LES FORGES (71) s'est déroulée du 27 octobre au 13 novembre 2025.

le commissaire enquêteur à rencontré Monsieur le Maire de Perrecy les Forges le 5 novembre 2025.

La mairie de Perrecy les Forges a souhaité saisir le commissaire enquêteur d'une demande de modification du périmètre du PDA proposé à l'enquête publique.

Hormis cette demande de la commune aucune contribution n'a été portée sur les registres mis à la disposition du public ni portée à la connaissance du commissaire enquêteur par courrier ou courriel.

Après échanges avec la commune, le commissaire enquêteur a proposé de retenir une délimitation une peu différente de celle proposée par la mairie en gardant les parcelles ou parties de parcelles actuellement dans le rayon de 500m dans le plan de délimitation.

Par courrier en date du 25 novembre 2025 la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne Franche-Comté Unité Départementale 71 a fait une nouvelle proposition de délimitation.

Cette deniére proposition reprend le tracé initial du PDA soumis à l'enquête publique en excluant :

- les parcelles bâties situées en dehors du rayon de 500m et cadastrées : AH338, AI0464, AH0380, AH0308, AH0379, AH0088, AH0089, AH0091 et AH0092

- les parcelles non bâties situées pour partie ou intégralement dans le rayon de 500m et cadastrées : AI0504 et AH337

Avis du commissaire enquêteur

Vu la composition du dossier soumis à l'enquête publique

Vu le déroulement de l'enquête publique

Vu l'absence de contribution du public sur ce dossier

Vu les échanges du commissaire enquêteur avec la mairie de Perrecy les Forges

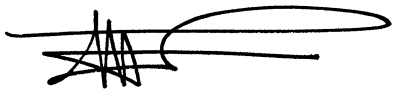
Vu la proposition de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne Franche-Comté Unité Départementale 71 en date du 25 novembre 2025.

Le commissaire enquêteur donne un avis favorable au PDA de l'église Saint Pierre et Saint Benoît de Perrecy les Forges

en retenant comme plan de délimitation le plan proposé à l'enquête publique modifié par le courrier de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne Franche-Comté Unité Départementale 71 en date du 25 novembre 2025 (joint en annexe 2)

Fait à Chatenoy le Royal le 22 décembre 2025

Le commissaire enquêteur



Alain HERR

Annexes :

- 1 A : Courrier du maire de Perrecy les Forges en date du 5 novembre 2025
- 1 B : Carte proposée par la mairie
- 1 C : Détail des parcelles concernées
- 2 : courrier en réponse de la DRAC BFC UT71 en date du 25 novembre 2025

Copie : Madame la présidente du Tribunal Administratif de Dijon

PDA - Annexe 1 A

MAIRIE DE PERRECY-LES-FORGES

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Révision du PLUI et PDA
Château de la Verrerie

71200 LE CREUSOT

Perrecy-les-Forges, le 5 novembre 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous tenons à vous remercier pour votre visite ce matin à la mairie de **Perrecy-les-Forges**.
Cet échange a été particulièrement constructif et nous avons apprécié la qualité de nos discussions.
Nous souhaitons revenir sur l'un des points évoqués, à savoir le **positionnement de l'ancienne usine Sarrazin**, aujourd'hui occupée par la **société T2M Sas**, entreprise génelardaise, et intégrée au **périmètre du PDA**.

Comme nous l'avions abordé avec **Madame Guibert**, Cheffe du service Architecte des Bâtiments de France de l'UDAP 71, il serait souhaitable d'envisager **UNE MODIFICATION DU DECOUPAGE** DU PDA AFIN **D'EXCLURE CETTE INSTALLATION DU PERIMETRE.**
En effet, le maintien de ce site dans le périmètre risque d'entraîner des **contraintes et objections** pour l'entreprise, notamment concernant d'éventuels aménagements ou projets de construction futurs.

Nous vous proposons donc un **découpage révisé** de cette zone, permettant d'exclure le site de T2M Sas du PDA, tout en conservant l'esprit général du projet.
Nous rappelons que l'activité de cette entreprise est **importante pour la commune de Perrecy-les-Forges**, particulièrement après la cessation d'activité de l'entreprise Sarazin, qui avait laissé les locaux **inoccupés pendant près d'une dizaine d'années**.

Le maintien et le développement de cette activité constituent donc un enjeu économique et social majeur pour notre territoire.

Nous vous joignons les divers plans qui pourront être utile à l'étude du dossier et nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à cette proposition et restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Roland BARNET

1, place de l'Hôtel de Ville – 71420 – Tel : 03.85.79.32.94

PDA - Annexe 1 B



PDA Annexe 1 C



PDA Annexe 2

PRÉFET
DE LA RÉGION
BOURGOGNE-
FRANCHE-COMTÉ
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale des affaires culturelles
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine

Mâcon, le 25/11/2025

Affaire suivie par : Marie GUIBERT
Tél : 03 85 39 95 20
mél : udap71@culture.gouv.fr
Réf : MG/NVR/ N° 186
Copies : - M. le Maire de Perrecy-les-Forges
- M. Alain HERR, commissaire enquêteur

L'Architecte des bâtiments de France

à

Monsieur David MARTI
Président de la Communauté Urbaine
Creusot Montceau
Château de la Verrerie – BP 90069
71206 LE CREUSOT CEDEX

Objet : 71 – PERRECY-LES-FORGES – Périmètre Délimité des Abords (PDA)
Observations de l'Architecte des Bâtiments de France suite au procès-verbal de synthèse de l'Enquête publique en date du 18 novembre 2025
Annule et remplace le courrier N° 185 du 24/11/2025

Monsieur le Président,

Suite à l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 27 octobre 2025 au 13 novembre 2025 pour le projet de création d'un périmètre délimité des abords (PDA) autour de l'église Saint-Pierre et Saint-Benoît, protégée au titre des monuments historiques sur la commune de Perrecy-les-Forges, et en réponse aux observations du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique du 18 novembre 2025, en ce qui concerne la réserve de la commune (courriel du 25/11/2025) et la proposition du commissaire enquêteur, j'accepte la proposition faite d'enlever les parcelles bâties (AH338, AI0464, AH0380, AH0308, AH0379, AH0088, AH0089, AH0090, AH0091, AH0092) liées à l'activité de la société T2M sas situées en dehors du rayon de 500m actuel, ainsi que les parcelles non bâties (AI0504, AH337) situées dans l'actuel rayon de 500m.

Restant à votre disposition pour toute question complémentaire, je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, mes salutations les meilleures.

Marie GUIBERT
Architecte des Bâtiments de France
Cheffe de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du patrimoine
de Saône-et-Loire

Creusot Montceau
Communauté Urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES
N° 25SGAARO034

ARRETE DU PRESIDENT

OBJET : Arrêté prescrivant la modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal

Le PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE URBAINE LE CREUSOT-MONTCEAU-LES-MINES,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L-153-46 relatifs aux procédures de modification des Plans Locaux d'Urbanisme,

Vu le Plan local d'urbanisme intercommunal valant SCoT de la Communauté Urbaine Le Creusot Montceau approuvé le 18 juin 2020 et ayant fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun approuvée le 07/10/2022, d'une mise en compatibilité le 19/02/2025 et d'une modification simplifiée le 10/04/2025,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.104-3, L.151-13, L.153-36 et L.153-37;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 17 juin 2021 autorisant le président ou l'élu en charge de l'urbanisme prévisionnel à prescrire la modification du PLUi et fixer les modalités de concertation ;

Vu l'arrêté de délégation accordée par le Président à la 6ème Vice-Président, déléguée à l'urbanisme et au foncier, en date du 26 décembre 2023, portant notamment sur l'élaboration et la mise en œuvre des documents de planification urbaine (Scot, PLUi, plan de prévention des risques, etc.),

Considérant la stratégie de développement du photovoltaïque sur le territoire de la CUCM, présentée au conseil communautaire le 11 avril 2024, et le besoin de la traduire dans le PLUi,

Considérant les demandes formulées par des propriétaires pour opérer des changements de destinations sur des bâtiments agricoles ou procéder à des évolutions de zonages,

Considérant le besoin de corriger, à la marge des orientations d'aménagement et d'orientation,

Considérant la nécessité de modifier le règlement du PLUi pour en préciser l'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme,

Considérant les orientations du PLUi pour le développement touristique ainsi que le plan canal du Centre approuvé le 21 mai 2021 par la Communauté Urbaine, et la nécessité de réaliser des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL), pour permettre l'installation d'activités nautiques et de camping de petites tailles,

Considérant que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance et qu'elle ne compromet pas la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, et n'induit pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance et qu'en conséquence elle n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision,

Considérant que cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les

possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et qu'en conséquence cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun,

Considérant que la procédure de modification est menée à l'initiative du président de l'EPCI, en application de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme,

Considérant que le projet sera soumis à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme,

Considérant que le projet sera soumis à l'avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) dans le cadre d'un examen au cas par cas afin de répondre aux objectifs définis à l'article L.104-3 du code de l'urbanisme,

Considérant que le projet devra être soumis à enquête publique,

Il vous est proposé de prescrire la modification de droit commun n°2 du PLUi,

ARRETE

Article 1 : La procédure de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau est prescrite en application des articles L153-41 à L 153-44.

Article 2 : Le projet de modification est exposé dans une notice explicative en annexe de cet arrêté. Il comporte :

13 Changements de destination de bâtiments en zones A et N :

- Changement de destination restaurant Triskel pour faire des logements, Blanzy
- Changement de destination pour 4 appartements, Blanzy
- Changement de destination vers habitation, Saint-Symphorien de Marmagne
- Changement de destination pour résidence secondaire, Saint-Symphorien de Marmagne
- Changement de destination vers habitation, Saint-Symphorien de Marmagne
- Changement de destination pour transmission père fils, Saint-Symphorien de Marmagne
- Changement de destination ancienne ferme à réhabiliter, Essertenne
- Changement de destination réhabilitation d'un bâtiment en partie agricole, Charmoy
- Changement de destination habitat, Saint-Eusèbe
- Changement de destination ancien bâtiment agricole en habitat, Saint-Eusèbe
- Réhabilitation d'un bâtiment agricole en maison d'habitation, Gourdon
- Changement de destination d'un garage en maison d'habitation, Le Breuil
- Régularisation habitat, Gourdon

La création de 9 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) :

- Transformation d'un bâtiment en gîte pour 50 couchages, Blanzy
- Lieu de ressources agro-écologiques, Saint-Symphorien de Marmagne
- Projet d'aire naturelle de camping, Marmagne
- Transformation du bâtiment La Fiesta en hébergements, Montchanin
- Accueil d'activités halte nautique, Montchanin
- Rénovation d'une ancienne ferme en gîte et salle de réception, Perrecy-les-Forges
- Activité équestre (activité éducative et salle de spectacle), Saint-Romain-sous-Gourdon
- Aire campings cars, Montceau-les-Mines
- Activité loisirs hébergements restauration Sanvignes-les-Mines (site des découvertes)

Cette création de Stecal, s'accompagne de la mise en place de 4 nouveaux zonages au PLUi :

- Ah pour permettre de créer des projets de réhabilitation pour de l'hébergement touristique

- Ac pour permettre de créer des projets d'hébergement légers de types petits campings
- Nt pour permettre de créer des projets de réhabilitation pour de l'hébergement touristique
- NHc : zones dédiées aux aires d'accueil de camping car

Des évolutions de zonage pour favoriser des projets

- Reclassement en zone UE d'un tènement en zone UX, Saint-Symphorien de Marmagne
- Reclassement en zone UE, d'une parcelle en zone UX, Le Breuil
- Reclassement en zone UF, de deux parcelles en zone UXa, Le Breuil
- Reclassement en zone NLt, d'un tènement en zone NLU à Montceau-les-mines
- Création d'un camping, Ecuisses
- Passage d'une parcelle en sous-zonage UXh sur la zone CORIOLIS, Torcy

Suppression et remplacement d'un emplacement réservé pour liaison douce, Montceau-les-Mines

Des évolutions du règlement écrit afin de préciser les prescriptions générales :

- Précision sur les règles de préservation des réservoirs de biodiversité et les espaces boisés,
- Suppression de la sous-destination autorisant les installations de stockage de déchets inerte et des déchets non dangereux

Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

- Éclaircissement sur la prise en compte des surfaces déjà bâties dans les surfaces d'extensions autorisées.
- Précision sur l'emploi les matériaux et les couleurs des tuiles
- Précision sur la règle d'implantation des 30m pour les annexes en zone
- Précisions sur la réglementation des volets en zone UEc
- Mise en compatibilité des règles sur les clôtures entre l'OAP cadre et le règlement
- Précisions sur les règles applicables aux toitures terrasses avec la nécessité de les végétaliser lorsqu'elles ne sont pas accessibles
- Suppression d'une dérogation en matière d'implantation
- Suppression d'une dérogation en matière d'aspect extérieur des constructions
- Ajout de schéma relatifs à l'insertion des projets de construction dans le terrain tout en en préservant la morphologie générale
- Clarification de la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété
- Clarification sur l'intégration des panneaux photovoltaïques au bâtiment
- Implantation des constructions par rapport à la voie, avec un assouplissement sur la règle des 5m d'inconstructibilité, en autorisant les annexes
- Suppression de la règle relative aux décrochements d'enduits en zone UA
- Adaptation de la règle sur les hauteurs des constructions en zone UA, UE ET UF afin de permettre la construction d'un étage en attique
- Adapter l'aspect extérieur des constructions en zone UX afin d'être en cohérence avec la volonté de réaliser des locaux de type habitation en lien avec les nécessités de surveillances de l'activité.

Des modifications d'Orientations d'Aménagement et de Programmation existantes (OAP)

- Suppression d'une zone non aedificandi, Torcy
- Mise en cohérence entre la zone AU et OAP, Saint-Symphorien de Marmagne
- Permettre la mise en place d'un équipement public, Saint-Eusèbe
- Déplacement de cheminements et détachement d'une parcelle sur une OAP à Torcy

L'ajout d'une OAP sur la commune de Marmagne afin d'implanter un camping naturel.

L'intégration de la stratégie pour le photovoltaïque de la CUCM est traduite par :

- La délimitation de 9 nouvelles zones Ne et la mise en place d'OAP sur 5 d'entre elles, pour préserver des zones à protéger et un nouveau règlement pour ce zonage.
- La création d'un zonage Ag dédié à l'agrivoltaïsme et l'ajout d'un règlement pour ce zonage, ainsi que la création de 3 zones dédiées,

La mise en place d'un zonage sous conditions pour la préservation des espaces naturels et des paysages sur les communes de Marigny et Saint-Micaud

L'ajout des annexes suivantes :

- Doctrine sur les aléas miniers (Ensemble du territoire)
- Schéma régional des carrières (Ensemble du Territoire)
- Zonage archéologiques CUCM (Ensemble du Territoire)
- Plan de zonage et plan du réseau de chaleur (Montceau-les-Mines)
- Plan de conservation des linéaires commerciaux (Montceau-les-Mines)

Article 3 : Le projet de modification fera l'objet des modalités de concertation suivantes :

Un comité technique et un comité de pilotage seront chargés d'instruire les demandes de modification, de juger de leur opportunité et de prendre en compte les remarques qui résulteront de la consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique. Ces comités sont composés des élus communautaires et des communes et des personnes publiques associées, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Article 4 : Le dossier de modification du PLUi sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant l'enquête publique.

Article 5 : Le dossier de modification du PLUi sera soumis à l'avis de la CDPENAF, conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, avant l'enquête publique.

Article 6 : Le dossier de modification du PLUi sera soumis à l'avis de la MRAe dans le cadre d'une consultation pour avis conforme sur une procédure d'auto-évaluation ad'hoc conformément aux articles R 104-34 à R 104-37.

Article 7 : La modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme.

Article 8 : A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 7, ci-dessus, le Président de la Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau ou son représentant, en présente le bilan au conseil communautaire qui délibère et adopte le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée,

Article 9 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché au siège de l'établissement public de coopération intercommunale et dans les mairies des communes membres pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la collectivité.

Fait à Le Creusot, le 11.07.2025

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 18 JUIL. 2025
et publié le 18 JUIL. 2025

LE PRESIDENT,
Pour le Président
La Vice-Présidente
Frédérique LEMOINE

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE PRESIDENT,
Pour le Président
La Vice-Présidente
Frédérique LEMOINE