

Département de la Saône et Loire

## ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

du 2 décembre 2024 au 6 janvier 2025

ayant pour objet

- le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Brionnais Sud Bourgogne (CCBSB),
- l'abrogation de 5 cartes communales,
- le projet de Périmètre délimité des abords (PDA) du château et de la chapelle Sainte Avoye sur la commune de LA CLAYETTE.



## RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

### Commission d'enquête :

- |                        |                  |
|------------------------|------------------|
| • Jean-Philippe BOUDET | président        |
| • Daniel LONGIN        | membre titulaire |
| • Dominique MONTAGNE   | membre titulaire |
| • Séverine LASSERRE    | membre suppléant |

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

## SOMMAIRE

<b>I - GENERALITES</b>	3
11 - Préambule	3
12 - Objet de l'enquête	4
13 - Cadre juridique	4
14 - Composition du dossier d'enquête publique	5
<b>II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	6
21 - Désignation de la commission d'enquête	6
22 - Modalités de l'enquête	6
23 - Mesures de publicité	7
24 - Modalités de consultation du public	7
25 - Climat de l'enquête	8
26 - Clôture de l'enquête	9
27 - Procès-verbal de synthèse des observations	9
<b>III - ANALYSE DES PIECES DU DOSSIER</b>	10
<b>PLUI</b>	
31 - Rapport de présentation	10
32 - Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	11
33 - Règlement et annexes	13
34 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	20
35 - Evaluation environnementale	24
36 - Bilan de la concertation	25
37 - Annexes	26
<b>ABROGATION DES 5 CARTES COMMUNALES</b>	
Rapport de présentation	27
<b>PDA DU CHATEAU ET DE LA CHAPELLE SAINTE AVOYE DE LA CLAYETTE</b>	
Présentation et carte du périmètre délimité	29
<b>IV - ANALYSE DES AVIS</b>	31
41 - Avis sur le PLUi : MRAe, DDT, CDPENAF, PPA, Communes	33
42 - Avis sur l'abrogation des 5 cartes communales	53
43 - Avis sur le PDA de La Clayette	53
<b>V - ANALYSE DES OBSERVATIONS</b>	54
51- Bilan quantitatif des observations	54
52- Analyse et avis de la commission d'enquête sur les observations	56
<b>VI - QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE A LA CCBSB</b>	123
<b>ANNEXE I</b> : PV de synthèse	128
<b>ANNEXE II</b> : Tableau Evolution de la population de la CCBSB	135
<b>ANNEXE III</b> : Tableau Potentiel à vocation d'habitat par communes	136
<b>ANNEXE IV</b> : Tableau Calcul des besoins en logements par communes	137

# 1. GENERALITES

## 11- Préambule

### 11.1 Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) des 29 communes de la CCBSB

La Communauté de communes La Clayette Chauffailles en Brionnais est devenue au 1<sup>er</sup> janvier 2017, Communauté de Communes Brionnais Sud Bourgogne, issue de la fusion des 2 EPCI : la CC du Pays Clayettois et la CC du Sud Brionnais.

La communauté de communes Brionnais Sud Bourgogne (CCBSB) est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) qui regroupe 29 communes et compte environ 15000 habitants. Ce territoire rural qui s'organise autour des deux polarités de La Clayette et Chauffailles, connaît une décroissance démographique depuis plusieurs décennies du fait des fortes pertes d'emplois liées à sa désindustrialisation. Cette décroissance tend cependant à s'amenuiser mais reste à - 0.4% par an entre 2015 et 2021.

Par délibération en date du 1<sup>er</sup> mars 2018, la communauté de communes a prescrit l'élaboration de son PLUi en définissant les objectifs poursuivis et en fixant les modalités de la concertation préalable.

Ces objectifs se traduisent dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui s'articule autour des axes suivants :

- 1- Le socle du projet territorial.
  - Un PLUi qui porte un avenir plus dynamique,
  - Conforter une vocation d'accueil dans un cadre valorisé
  - Une pluralité source de complémentarités.
- 2- Renforcer la cohérence territoriale par un développement basé sur l'armature urbaine.
- 3- Concrétiser l'amorce de croissance démographique en lien avec les projets de reconversion économique du territoire.
- 4- Pérenniser et diversifier les activités économiques.
- 5- Préserver les qualités environnementales et paysagères du territoire qui contribuent favorablement au cadre de vie et constituent des leviers au développement.

Le PLUi précise, au travers de son Règlement et de ses documents graphiques, les règles générales de construction et d'occupation des sols. Il remplacera les actuels documents d'urbanisme (PLU, cartes communales) et autre réglementation (RNU) en vigueur sur le territoire de la CCBSB.

Le PLUi précise également dans ses orientations d'aménagement et de programmation (31 OAP) les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer le renouvellement et le développement de l'ensemble du territoire de la Communauté de communes.

Après avoir tiré le bilan de la concertation préalable, le Conseil de communauté a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur le périmètre des 29 communes, par délibération n° 2024-090 en date du 23 juillet 2024.

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

## **11.2 Abrogation de 5 cartes communales**

Les 3 PLU restent en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUi. En ce qui concerne les cartes communales de Châtenay, Saint-Edmond, Saint-Racho, Tancon et Vareilles, elles restent en vigueur jusqu'à leur abrogation par arrêté préfectoral.

Lors de sa séance du 23 juillet 2024, le Conseil communautaire a prescrit l'abrogation de ces 5 cartes communales.

## **11.3 Périmètre délimité des abords du château et de la Chapelle Sainte Avoye à La Clayette**

La protection d'un monument historique inscrit ou classé a pour conséquence la mise en place d'une servitude de protection des abords de ce monument. Elle est définie par la Loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016, laquelle énonce les dispositions en matière de conservations et de mise en valeur du patrimoine architectural. Elle précise, notamment que le périmètre délimité des abords (PDA) est créé par décision d'une part, de l'autorité administrative (le préfet), sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire et d'autre part, de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (la CCBSB).

Le projet de périmètre délimité des abords (PDA) autour du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye ayant reçu un avis favorable du Conseil communautaire par délibération en date du 23 juillet 2024, est donc intégré à l'enquête publique unique (article R621-93 du code du patrimoine).

## **12 - Objet de l'enquête**

Par arrêté n°A2024/11, en date 4 novembre 2024, Madame la Présidente de la Communauté de Communes Brionnais Sud Bourgogne, autorité organisatrice, a prescrit la présente enquête publique unique portant sur :

- 1- Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) des 29 communes de la CCBSB.
- 2- L'abrogation des cartes communales de Châtenay, Saint Edmond, Saint Racho, Tancon et Vareilles.
- 3- Le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de la Clayette et de la chapelle Sainte Avoye.

## **13 - Cadre juridique**

Le code de l'urbanisme et notamment les articles :

- L103-1 à L103-6 relatifs à la concertation du public,
- L104-2 à L104-6 relatifs à l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme,
- L131-4 à L131-7 relatifs aux obligations de compatibilité et de prise en compte des documents de rang supérieur.
- L151-1 et suivants, R151-1 et suivants du titre V relatifs au plan local d'urbanisme (PLU).

Le code de l'environnement notamment les articles :

- L122-4 et R122-17 relatifs à l'évaluation environnementale de certains plans et documents ayant une incidence notable sur l'environnement

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

- L 123-1 à L 123-23 et R 123-1 à R 123-32 relatifs à l'organisation des enquêtes publiques
- Le code du patrimoine notamment les articles : R621-92 à R621-95

## **14 - Composition du dossier d'enquête publique**

Le dossier d'enquête publique se compose des pièces suivantes :

- L'arrêté n°A2024/11, en date 4 novembre 2024 de la Présidente de la Communauté de Communes Brionnais Sud Bourgogne prescrivant cette enquête publique unique.

### **14.1- Pour ce qui concerne le projet de PLUi**

#### 1. Rapport de présentation

- cahier 1 Cadre général
- cahier 2 Paysage et patrimoine
- cahier 3 Etat initial de l'environnement
- cahier 4 Fonctionnement urbain
- cahier 5 Démographie
- cahier 6 Agriculture
- cahier 7 Contexte économique
- cahier 8 Synthèse des enjeux
- cahier 9 Justification des choix

Evaluation environnementale et son résumé non technique

#### 2. PADD

#### 3. Règlement

- 3.1 Règlement écrit
- 3.2 Règlement partie graphique des 29 communes
- 3.3 Liste des emplacements réservés
- 3.4 Liste des 492 changements de destinations
- 3.5 Liste des STECAL

#### 4. Annexes

- 4.1. Annexes sanitaires (assainissement, incendie, eau potable, gestion des eaux pluviales, captages)
- 4.2. Réglementation des boisements
- 4.3. Listes des servitudes d'utilité publique (SUP) avec plan
- 4.4. Listes des entités archéologiques.
- 4.5. Cahier de recommandations architecturales urbaines et paysagères
- 4.6. Aléa minier et PPRi du Botoiret
- 5. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- 8. Avis des Personnes publiques associées (PPA)
- 9. Bilan de la concertation

### **14.2 - Pour ce qui concerne le projet d'abrogation des 5 cartes communales**

1- Les motifs d'abrogation des 5 cartes communales

### **14.3 - Pour ce qui concerne le projet de PDA sur la commune de La Clayette**

Présentation des monuments historiques et proposition de périmètre délimité des abords.

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

## 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 21 – Désignation de la commission d'enquête

Par décision n° E24000066/21 en date du 20/08/2024, le président du tribunal administratif de Dijon a désigné une commission d'enquête composée de Jean-Philippe BOUDET en qualité de président, de Daniel LONGIN et Dominique MONTAGNE en qualité de membres titulaires, Séverine LASSERRE en qualité de membre suppléant, en vue de procéder à l'enquête publique unique ayant pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communautés de communes Brionnais Sud Bourgogne, l'abrogation de 5 cartes communales sur son territoire et la création d'un Périmètre délimité des Abords sur la commune de La Clayette.

### 22 - Modalités de l'enquête

La commission d'enquête a proposé une première réunion le jeudi 10 octobre à La Clayette en présence de Stéphanie Dumoulin, Présidente de la communauté de communes, Christian Lavenir, vice-président en charge de l'urbanisme et Fabienne Bajard cheffe de projet « Petites villes de demain » en charge du dossier.

Après une présentation des différents projets, ont été définis les dates de l'enquête publique unique, le nombre de 10 permanences (avec chaque fois débordement des horaires en fin de matinée et en fin d'après-midi ainsi que 2 samedis matins) et les 2 communes des permanences des commissaires enquêteurs (Chauffailles et La Clayette), les modalités de consultation des dossiers d'enquête par le public.

Etant donné l'importance des dossiers (**plus de 2000 pages et plans**) constituant cette enquête unique, il a été décidé de mettre en place un dossier complet sur support papier en mairies de Chauffailles (siège de l'enquête) et de La Clayette. Une version numérique du dossier d'enquête est mise en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes.

En outre ces 2 communes disposeront d'un registre papier afin de recueillir les observations et propositions du public ainsi qu'un poste informatique dédié leur permettant de les transcrire directement sur le registre dématérialisé ouvert à cet effet.

Enfin, toutes les communes pourront se connecter directement au dossier numérique de l'enquête sur le site de le CCBSB afin d'aider leurs administrés à formuler leurs observations.

Ce même jour le 10 octobre 2024, la commission d'enquête a effectué une première visite des communes et notamment les sites ayant fait l'objet d'observations lors de la consultation préalable ou d'OAP sujettes à interrogations.

Une visite complémentaire a été effectuée sur le reste des communes le 19 novembre, date à laquelle un dossier complet en version papier a été remis à chacun des membres de la commission d'enquête.

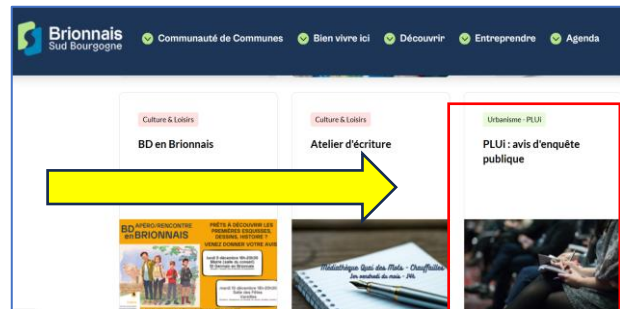
Enfin, une réunion avec le bureau d'études Latitude a été organisée à la demande de la commission d'enquête afin d'obtenir des éclaircissements sur les données et modes de calculs ayant servi de base à la détermination du scénario retenu par la communauté de communes.

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

## 23 – Mesures de publicité

- Annonces légales :
  - **Journal de Saône et Loire** dans ses éditions du vendredi 15 novembre 2024 et du mardi 3 décembre 2024,
  - **La Renaissance** dans ses éditions du vendredi 15 novembre 2024 et du vendredi 6 décembre 2024.
- Affiches au format (A2 et A3 sur fond jaune) installées de façon visible sur la porte d'entrée des services de la Communauté de Communes ainsi que dans les 29 mairies et ce dès le 15 novembre 2024 et jusqu'au 6 janvier 2025 inclus.

Ces affiches **Avis au public** précisent les dates de début et de fin de l'enquête ainsi que les modalités de consultations des différents documents y afférant, les adresses, dates et heures des permanences des commissaires enquêteurs, au siège de l'enquête et dans les 2 communes désignées lieux d'enquête.
- Annonces sur le site de la Communauté de communes pendant toute la durée de l'enquête et sur les sites des communes en disposant.
- Distribution de tracts dans les boîtes aux lettres des communes à la diligence des maires.
- La commission, estimant que la mobilisation du public était trop faible par rapport à ce type d'enquête, a effectué une relance directement auprès des maires en leur demandant d'utiliser tous supports d'information notamment « panneau-pocket ».



## 24 – Modalités de consultation du public

L'enquête publique s'est déroulée du **lundi 2 décembre 2024 à 9H30** au **lundi 6 janvier 2025 à 18 heures**, soit 36 jours consécutifs.

Pendant toute la durée de l'enquête, les 2 dossiers d'enquête complets en version papier et en version numérique (poste informatique en libre-service) ont été tenus à la disposition du public en mairie de Chauffailles siège de l'enquête et en mairie de La Clayette ainsi que les 2 registres d'enquête publique destinés à recevoir ses observations et propositions.

Celles-ci pouvaient également être déposées sur un registre dématérialisé ouvert à cet effet pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5775>

ainsi que par une adresse mail dédiée ou par courrier à l'intention du président de la commission d'enquête.

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*



Conformément à la demande de la Communauté de communes et à l'arrêté d'ouverture d'enquête correspondant, **10 permanences** ont été assurées par un ou plusieurs commissaires enquêteurs selon le calendrier ci-après. Le public a été reçu dans de bonnes conditions en mairies de Chauffailles et La Clayette où une salle réservée à l'enquête publique permettait d'étaler l'ensemble des dossiers et la cartographie des communes.

Date	Horaires	En mairie de	Personnes reçues
Lundi 2 décembre	9h30 - 12h30	Chauffailles	7
Lundi 2 décembre	15h00 - 18 h00	La Clayette	4
Mardi 10 décembre	9h30 - 12h30	La Clayette	6
Mardi 10 décembre	15h00 - 18 h00	Chauffailles	7
Vendredi 20 décembre	9h30 - 12h30	Chauffailles	7
Vendredi 20 décembre	15h00 - 18 h00	La Clayette	11
Samedi 21 décembre	9h30 - 12h30	La Clayette	10
Samedi 4 janvier	9h30 - 12h30	Chauffailles	14
Lundi 6 janvier	9h30 - 12h30	La Clayette	10
Lundi 6 janvier	15h00 - 18 h00	Chauffailles	6

Au total ce sont **82 personnes** qui se sont présentées aux permanences des commissaires enquêteurs. Toutes n'ont pas donné suite par écrit ayant été satisfaites par les réponses des commissaires enquêteurs.

## **25 - Climat de l'enquête**

Devant le peu d'observations enregistrées en début d'enquête, la commission a effectué une relance auprès de la CCBSB ainsi qu'auprès de tous les maires par courriel détaillé.

Réponse de la communauté de communes :

*« Certaines communes ont réagi par rapport au mail que vous leur avez adressé :*

*- des relances pratiquement hebdomadaires ont été faites sur les réseaux sociaux, application (Brionnais Sud Bourgogne, Intramuros ou panneau pocket)*

*- les avis d'enquêtes publiques sont bien affichés dans toutes les mairies*

*- certaines communes ont même édité des tracts distribués dans les boîtes aux lettres*

*- des SMS et mails personnalisés ont été envoyés à toutes les personnes dont on avait les coordonnées et qui avaient fait des remarques au moment de la concertation ...*

*Je ne suis pas certaine que nous puissions faire d'avantage, au risque de braquer certains élus. Notre territoire ne connaît aucune pression foncière, l'immobilier est abordable, les communes sont pour la plupart au RNU et le PLUi ne parle pas vraiment aux administrés.*

*Pendant le temps de la concertation, de nombreuses réunions publiques ont été mises en place, certaines avec des activités spécifiques pour les enfants pour que les parents puissent venir*

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*



*sereinement. Le succès de ces réunions a été mitigé alors que tout était organisé pour faciliter les choses.*

*Un certain nombre de personnes m'ont signalé venir pendant les vacances. Nous verrons ce qu'il en est ».*

En globalité nous estimons qu'avec 5 semaines d'enquête, couvrant ainsi les périodes de vacances de fin d'année pendant lesquelles de nombreuses personnes se sont déplacées sur le Brionnais ainsi que la mise en place de permanences les samedi 21 décembre et 4 janvier, nous avons offert toute possibilité au public de participer à cette enquête.

Celle-ci s'est déroulée dans les meilleures conditions grâce à la grande disponibilité des services de la Communauté de communes et à la qualité de l'accueil qui nous a été réservé dans les 2 mairies où nous avons assuré les permanences. Aucun incident n'a été signalé au cours de ces 10 permanences.

Il convient de souligner que l'utilisation du registre dématérialisé a grandement facilité l'enregistrement des observations et propositions du public. Les documents ou observations déposés à La Clayette ont été scannés et transférés au siège de l'enquête afin d'être intégrés dans le registre dématérialisé et ce, dans les meilleurs délais.

## **26 - Clôture de l'enquête**

Dès la fin de l'enquête lundi 6 janvier 2025 à 18h00, le registre dématérialisé a été clos et donc rendu inactif. Les 2 registres d'enquêtes ont été récupérés par le président de la commission d'enquête qui en a effectué la clôture.

## **27 – Procès-verbal de synthèse des observations (cf annexe I)**

Le vendredi 10 janvier 2025 à 15 heures, la commission d'enquête a remis au vice-président de la Communauté de communes en charge de l'urbanisme, son PV de synthèse des observations recueillies, conformément aux prescriptions de l'article R.123-18 du code de l'environnement.

Au total **98** observations ont été comptabilisées sur le registre dématérialisé incluant les **8** observations rédigées sur les registres papier et les **4** courriers reçus au siège de l'enquête. A noter également **5 doublons** liés à confirmation par courrier d'observation déjà déposée sur le registre dématérialisé ou en complément d'une observation déjà enregistrée.

Il est à noter que sur ce total de **98** observations retenues, **2 concernaient le PDA** et **aucune l'abrogation des 5 cartes communales**.

**L'analyse des observations formulées au cours de cette enquête est détaillée dans l'ordre chronologique d'enregistrement sur le registre dématérialisé au chapitre V ci-après.**

La Communauté de Communes Brionnais Sud Bourgogne a rendu ses **réponses au PV de synthèse le vendredi 24 janvier 2025**. Elles ont été directement intégrées aux observations du public au **chapitre V**.

### 3. ANALYSE DES PIÈCES DU DOSSIER

Ce dossier **d'enquête publique unique** se compose de **3 dossiers distincts** se rapportant aux 3 objets de cette procédure.

#### PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

#### **31 – Rapport de présentation (574 pages)**

Défini à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du projet de PLUi de la Communauté de Communes Brionnais Sud Bourgogne (CCBSB) est composé de 9 cahiers :

- cahier n°1 Cadre général,
- cahier n°2 Paysage et patrimoine,
- cahier n°3 Etat initial de l'environnement,
- cahier n°4 Fonctionnement urbain,
- cahier n°5 Démographie,
- cahier n°6 Agriculture,
- cahier n°7 Contexte économique,
- cahier n°8 Synthèse des enjeux,
- cahier n°9 Justification des choix.

En complément, l'évaluation environnementale et son résumé non technique, document intégré au rapport de présentation.

#### ***Commentaires de la commission d'enquête :***

Ce dossier est complet et conforme à la réglementation. Cependant, de nombreuses données chiffrées devront être mises à jour notamment celles relatives à l'étude démographique base de calcul des besoins en logements qui datent de 2015 pour certaines.

Comme indiqué très justement dans le cahier n°5 page 10 : « *L'INSEE montre qu'entre 2015 et 2021 la décroissance se poursuit à un rythme un peu inférieur : - 0.4% /an. Cette décroissance est due à un solde naturel très négatif que n'est pas venu rééquilibrer un solde des entrées/sorties positif. L'année 2021 post/crise sanitaire contrairement au ressenti local n'a pas conduit à une augmentation de la population, bien que le solde des entrées/sorties soit devenu positif* ».

La commission relève que la prévision de croissance démographique de +0,4% par an semble très optimiste au regard du constat des dernières décennies et la production de logements surdimensionnée par rapport à cette prévision.

## **32 – Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) (30 pages)**

Le PADD définit les orientations générales, traduisant les objectifs retenus pour le territoire à l'échéance de 12 ans, dont des objectifs chiffrés pour la lutte contre l'étalement urbain et la modération de la consommation d'espace.

Pièce maîtresse du PLUi, le PADD de la CCBSB se décline en plusieurs axes :

### **1 – le socle territorial**

Après une période de désindustrialisation, traduite par une baisse démographique, la CCBSB mise aujourd'hui sur une dynamique de développement, s'appuyant notamment sur la qualité de son patrimoine naturel et bâti et l'émergence des nouvelles technologies.

Le développement vise à accueillir de nouveaux habitants, des commerces, services, équipements divers et petites entreprises, dans un esprit de complémentarité et de solidarité. Il doit donc bénéficier à l'ensemble du territoire, et notamment aux communes rurales qui ambitionnent de contribuer à cette dynamique et de conserver à minima leurs niveaux actuels d'équipements (écoles) et de services.

### **2 – renforcer la cohérence territoriale par un développement basé sur l'armature urbaine**

Le PLUi traduit une armature urbaine qui se décline en 3 niveaux de polarité : La Clayette et Chauffailles, les polarités d'agglomération et les autres communes.

L'objectif est de diversifier l'offre en logements, afin de répondre aux besoins de tous, avec une densité adaptée à chacune des polarités, dans le respect des identités urbaines du territoire.

Le projet vise également à renforcer l'attractivité des centralités, en les densifiant, en protégeant les commerces et en développant des actions qualitatives sur l'espace publique.

Le renforcement des modes de déplacements alternatifs, l'incitation à la mixité fonctionnelle et l'amélioration de l'accessibilité à l'espace de télétravail sur la ZAE de La Clayette-Baudemont, sont les actions destinées à limiter l'usage de l'automobile.

### **3 – concrétiser l'amorce de croissance démographique en lien avec les projets de reconversion économique du territoire**

Le PADD rappelle l'objectif d'une croissance démographique de 0.4% /an, soit un accroissement de population d'environ 1000 habitants sur les 12 années du PLUi.

Afin de limiter la consommation d'espace (objectif de 40ha/12ans) le PLUi prévoit une densification des zones urbaines et une diminution de la vacance de 10%.

L'accueil de nouveaux habitants nécessitera une offre de logements qui soit à la fois plus diversifiée (développer le type intermédiaire, création de nouveaux logements sociaux) et plus qualitative (efficacité énergétique, application de nouvelles normes de confort). Le renouvellement du parc portera quant à lui sur environ 100 logements.

Le PLUi permet une évolution des équipements existants et la création de nouveaux dans les domaines : scolaire, médical, sportif, touristique, des transports et du numérique.

La production d'énergie renouvelable est favorisée de même que le recours à une architecture bioclimatique.

### **4 – pérenniser et diversifier les activités économiques**

Le PLUi tend à assurer la pérennité des activités existantes en favorisant si besoin leur relocalisation. Il vise également à aider au développement de la filière bois et de la sylviculture, en améliorant notamment l'accès à la forêt.

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

Concernant l'activité commerciale, l'objectif est de promouvoir les centralités existantes. Le développement du tourisme en plein air sera soutenu par une mise en valeur des sites et une diversification des capacités d'hébergement.

L'espace agricole (prés d'embouche et siège d'exploitation) sera préservé tout en offrant la possibilité de nouvelles installations, dont celles d'activités annexes (agrotourisme, production d'énergie), dans le respect des milieux d'intérêt écologique et du patrimoine naturel.

#### **5 – préserver les qualités environnementales et paysagères du territoire qui contribuent favorablement au cadre de vie et constituent des leviers au développement**

Les milieux naturels riches, notamment les milieux humides et les forêts constituent des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité, à préserver ou à valoriser en les associant à d'autres usages. Il en est de même des éléments de la trame verte.

L'urbanisation est conçue pour sauvegarder les ressources en eau et pour protéger les populations contre les risques et les nuisances.

Le PLUi favorise la production d'énergie renouvelable sauf dans les secteurs les plus sensibles et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.

La lutte contre le réchauffement climatique passe notamment par le maintien et le développement de la végétalisation.

Des règles strictes sont définies pour préserver les patrimoines naturel et bâti, mais aussi les valoriser (traitement des espaces de transition, respect de l'architecture locale).

#### **Commentaires de la commission d'enquête :**

Le PADD traduit fidèlement l'analyse faite dans le rapport de présentation, sur la richesse patrimoniale, la diversité et la qualité des paysages du territoire encore bien préservés, ainsi que sur les besoins économiques et les attentes de la population.

La lutte contre l'étalement urbain et la modération de la consommation d'espaces, inscrits dans la loi « Climat-Résilience », **ne sont pas suffisamment étayées**, il manque des données chiffrées. Il s'agit là d'une obligation réglementaire (art. L 151-5 du C.U.). La commission signale à cet égard que le document sur la justification des choix du PLUi (cahier n° 9 du rapport de présentation) indique **que l'objectif de réduction de 50% imposé par cette loi, n'est pas respecté** dans l'état actuel du document, du fait de capacités de construction surdimensionnées.

La production d'énergie renouvelable, est l'une des actions du PADD. Concernant l'éolien, celui-ci n'est à priori pas exclu sur le principe, mais est strictement interdit dans les secteurs répertoriés comme sensibles. C'est le cas du site qui fait actuellement l'objet d'une demande de classement au patrimoine mondial de l'UNESCO et également des ZNIEFF de type 1 et 2 au nombre de 14. Or, ces sites couvrent la majeure partie du territoire et si l'on y ajoute les contraintes résultant de la carte page 29 sur les actions à conduire pour préserver et valoriser les qualités environnementales et paysagères, il semblerait bien que l'installation d'éoliennes ne soit guère possible.

Concernant cette demande d'inscription à l'UNESCO, la commission partage pleinement l'avis de la CCBSB, sur l'importance en cas d'acceptation, de cette reconnaissance mondiale et des retombées sur le territoire, notamment sur le plan touristique.

## **33 – Règlement**

Il est constitué de 2 documents : le règlement écrit et le règlement graphique.

### **Le règlement écrit (106 pages) :**

**Il est composé des 6 titres suivants :**

- **TITRE 1 : rappels et définitions**

Contient des définitions sur les différents types de zones retenues au PLUi, sur les éléments portés sur les documents graphiques, sur les adaptations mineures admises, le droit de préemption urbain et quelques définitions issues du lexique national. Il rappelle également les différentes destinations et sous destinations des constructions, telles que prévues au Code de l'urbanisme (R151-27 et 28).

- **TITRE 2 : dispositions applicables à toutes les zones**

- Il dresse un bilan exhaustif des 458 éléments de patrimoine historique, architectural et culturel, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et définit les prescriptions applicables à chaque élément en fonction de sa catégorie : murs, murets traditionnels, châteaux, maisons bourgeoises, manoirs, tours, donjons, patrimoine vernaculaire, espaces végétales et boisements, parcs et jardins.
- Il fixe les règles applicables aux éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, également identifiés aux documents graphiques. Il s'agit des zones humides, surfaces hydrographiques, pelouses sèches et corridors écologiques.
- Il rappelle les prescriptions existantes dans les secteurs soumis à risques (inondation, affaissement minier et transport de matière dangereuse)
- Il définit les prescriptions à respecter en matière d'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale pour les futures constructions et il mentionne l'existence d'une OAP spécifique en la matière (opposable aux tiers) ainsi que d'un cahier de recommandations à simple valeur informative
- Il fixe les dispositions à respecter en matière de desserte par les voies publiques et les réseaux et aussi les conditions d'urbanisation des sites d'OAP vis-à-vis de l'assainissement
- Il précise enfin les règles concernant l'agrivoltaïsme, le photovoltaïque et l'éolien

Les titres suivants traitent des différentes zones du PLUi, chacune étant dotée d'un règlement propre composé de 3 articles qui définissent, pour le premier les types de constructions admises, interdites ou soumises à conditions, pour le second les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères à respecter, et pour le troisième les conditions de desserte en équipements et réseaux.

- **TITRE 3 : les zones urbaines U**

Il s'agit de zones suffisamment équipées pour accueillir de nouvelles constructions. On distingue :

- Les zones urbaines résidentielles : Ua1, Ua2, Ua3, Ub, Uc et Ud
- Les zones urbaines d'activités économiques : Ux, Uxc et Uxm

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

- Les zones urbaines spécifiques : Ue (dédiée aux équipements) Up (à valeur patrimoniale) et Ut (pour l'hébergement touristique)

- **TITRE 4 : les zones à urbaniser AU**

L'urbanisation de ces zones est conditionnée par l'existence d'équipements et réseaux de capacité suffisante à leur périphérie immédiate

On distingue les zones AU suivantes:

- Zone 1AUa : ouverte à l'urbanisation, de règlement R1 à vocation principale résidentielle et de règlement R2 autorisant une multifonctionnalité
- Zone 2AUa : zone fermée à l'urbanisation, à vocation résidentielle
- Zone 2AUx : zone fermée à l'urbanisation, à vocation économique

Les zones 1AUa font l'objet d'une OAP, le règlement définissant pour chacune d'elle le nombre d'opérations à respecter (rappel : les conditions à respecter vis-à-vis de l'assainissement sont fixées au titre 2).

- **TITRE 5 : les zones agricoles A**

Il s'agit de zones à protéger pour le potentiel agronomique, biologique ou économique des sols.

Elles comprennent les zones A suivantes :

- A : agricole ordinaire
- Ap : agricole de protection patrimoniale et paysagère
- Ax : agricole de gestion des activités économiques
- At : agricole de gestion des activités touristiques
- Ae : agricole de gestion des équipements

Les zones Ax, At et Ae ont valeur de STECAL au sens de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme

- **TITRE 6 : les zones naturelles et forestières N**

Ces zones sont à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique, historique ou écologique
- soit de l'existence d'une exploitation forestière
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Le PLUi distingue les zones N suivantes :

- N : zone naturelle
- Np : zone naturelle de protection patrimoniale et forestière
- NL : zone naturelle de loisirs
- Nx : zone naturelle de gestion des activités économiques
- Nt : zone naturelle de gestion des activités touristiques
- Ne : zone naturelle de gestion des équipements
- Nenr : zone naturelle de gestion des activités de production d'énergie renouvelable

Les zones Nx, Nt, Ne et Nenr ont valeur de STECAL au sens de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.

### **Commentaires de la commission d'enquête :**

On retrouve dans ce document, la traduction réglementaire des objectifs définis au PADD. Le nombre de zones est adapté pour satisfaire aux différentes spécificités du territoire. Chacune d'elles dispose d'un règlement synthétique, avec une **présentation claire permettant une lecture accessible à tous**, grâce notamment à la présentation sous forme de tableaux, des occupations et utilisations du sol admises, admises sous conditions et interdites. Sa rédaction comporte de nombreuses définitions et graphiques utiles à sa compréhension.

Les définitions et prescriptions en matière architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, sont **très complètes, d'une grande utilité et revêtent un caractère pédagogique appréciable**.

Les périmètres de réciprocité autour des bâtiments d'élevage, dont l'absence a été signalée précédemment, relèvent du règlement sanitaire départemental et de la nomenclature des ICPE, avec des distances à respecter de respectivement 50m et 100m. **Cette information devrait figurer au règlement.**

Au paragraphe sur les éléments identifiés comme étant à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, il est mentionné 458 éléments, répertoriés sous forme d'un tableau. Mais si l'on se réfère au document intitulé « justification des choix » (page 88) le nombre total de ces éléments s'élève à 2369. Ce sont sans doute les plus emblématiques qui sont signalés sur les documents graphiques, mais les règles définies semblent cependant s'appliquer à chacun d'entre eux.

Aux pages n° 88 et 89, paragraphe 1-1 destinations et sous-destinations, la définition donnée pour les zones 2AUa et 2AUx est identique. Certes, leur ouverture à l'urbanisation est soumise aux mêmes conditions, mais leur vocation est très différente. **Cela mériterait d'être précisé.**

A la page 98 traitant des conditions d'urbanisation des sites d'OAP vis-à-vis de l'assainissement, il est indiqué que l'assainissement non collectif (ANC) n'est pas envisageable dès lors qu'il est prévu plus de 10 constructions. Or, dans les tableaux suivants, il est plusieurs fois fait mention d'une urbanisation possible en ANC, si l'opération dans son ensemble comporte moins de 12 logements. **Il conviendrait d'harmoniser ces deux valeurs.**

La commission constate qu'en zone Np des changements de destination sont autorisés sans qu'aucun repérage aux documents graphiques ne soit requis. Il conviendrait **de vérifier la légalité de cette disposition au regard de l'article L151-11** du Code de l'urbanisme.

Dans le tableau figurant à la page 67, la colonne correspondant à la zone UXm est très peu renseignée, par ailleurs, ce tableau et un tableau suivant mentionnent des zones Ui et UXi qui **n'existent pas au présent PLUi.**

Le règlement mériterait d'être plus précis sur la possibilité éventuelle d'installer des éoliennes. Celles-ci ne sont pas strictement interdites, mais le cumul des contraintes semble de fait conduire à leur interdiction (déjà évoqué dans les commentaires sur le PADD).

A la page 32, le terme « communauté de communes » serait plus approprié que celui de « commune ».



**Le règlement graphique : 30 cartes** (1 par communes, 2 pour Chauffailles) aux échelles comprises entre 1/2500° et 1/7500° suivant la taille des territoires des communes avec zoom sur certains bourgs ou hameaux. Varennes-sous-Dun dispose même d'un extrait au 1/10000° pour la partie sud de son territoire communal.

Elaboré à partir d'un fond de plan cadastral, il découpe le territoire de chaque commune en différentes zones homogènes de par leurs caractéristiques propres et leur vocation et dotée chacune d'un règlement spécifique. Le PLUi de la CCBSB comprend des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

Dans ce règlement graphique figurent également d'autres éléments à portée réglementaire, ils concernent :

- Les éléments remarquables de paysage, protégés au titre des articles L151-19 et 23 du code de l'Urbanisme pour des raisons écologiques, paysagères et patrimoniales (espaces végétalisés, boisements, parcs et jardins, éléments de patrimoine, sites, murs, murets, zones humides, pelouses sèches, surfaces hydrographiques, corridors écologiques)
- Les risques naturels, les nuisances et autres contraintes (inondations, risques miniers et périmètres de protection des puits de captage)
- Les autres prescriptions d'urbanisme :
  - périmètres d'OAP,
  - emplacements réservés aux équipements publics,
  - linéaires commerciaux à protéger
  - bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination
- Ainsi que d'autres éléments reportés à titre informatif (périmètre du Bien proposé à l'UNESCO sous le label « Paysage du Charolais-Brionnais », zones de carrières, cimetières, ...)

#### **Commentaires de la commission d'enquête :**

Le document numérique comprend bien le territoire comme une seule entité. Les documents graphiques, remis le 22 novembre, pour chaque commune comportent également les dispositions retenues sur les parties limitrophes des communes voisines, permettant une lecture plus facile, un meilleur repérage et aussi d'appréhender la cohérence de l'ensemble. Dans la légende, il est indiqué une zone 2AUc, il s'agit en réalité d'une zone 2AUa.

La commission note l'absence d'EBC (espaces boisés classés) dans la légende. La préservation de ces espaces est assurée par l'utilisation de la trame « espace végétalisé et boisement », dont la finalité rejoint celle de l'EBC par le principe de l'interdiction de tout défrichement. Cependant, la protection des EBC, codifiée au code de l'urbanisme, présente plus de garantie et **pourrait être retenue pour la sauvegarde des massifs forestiers** constitutifs des entités paysagères les plus emblématiques du territoire. Si la réglementation des EBC existe c'est qu'elle a une utilité.

La réglementation définit autour des bâtiments d'élevage des périmètres dits de réciprocité, destinés à protéger ces bâtiments des futures habitations et réciproquement. **Aucun périmètre ne figure aux documents graphiques et aucun bâtiment d'élevage n'est répertorié**, alors que le cahier n°6 du rapport de présentation relatif à l'agriculture, fait état de 325 sites générant de tels périmètres

Dans la classification des zones U à vocation principale d'habitat, il est d'usage de classer les zones par ordre décroissant de densité. C'est ainsi qu'il paraîtrait plus logique de réserver la zone Uc à l'habitat collectif et la zone Ud à l'habitat pavillonnaire.

Dans les prescriptions liées aux risques d'inondation (page 34), il est mentionné des zones inondables hors PPRI, recensées par un atlas départemental et délimitées aux documents graphiques par une trame spécifique. **On ne trouve pas cette trame dans la légende.**

Les éléments de patrimoine étant identifiés sur ces documents graphiques, on pourrait à ce titre repérer également les bâtiments classés monuments historiques (M.H.), même si ce classement ne relève pas du PLUi. Cela permettrait, sans surcharger les documents graphiques, d'avoir une vue plus complète de ce patrimoine, de servir de repère dans la lecture des plans et aussi de rappeler l'existence de contraintes architecturales à leur voisinage (servitudes de M.H.).

Les **noms de zone mériteraient d'être rappelés plus souvent**, notamment dans les zones de grandes superficies (A et N) et avec une police de caractère de taille plus importante, pour une meilleure identification.

## Les annexes du règlement

### Liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination (19 pages)

En application de l'article L151-11-2 du Code de l'urbanisme, le PLUi peut identifier aux documents graphiques du règlement, les bâtiments susceptibles d'être autorisés à changer de destination.

Depuis la loi ALUR et la loi d'avenir pour l'agriculture, ces bâtiments peuvent être situés en zone A ou en zone N, et la reconnaissance d'une valeur patrimoniale n'est plus requise.

Le PLUi identifie environ 490 bâtiments, qui comprennent essentiellement des bâtiments agricoles traditionnels, des granges (avec parfois une habitation), des étables ou fenils. Ils sont répertoriés dans des tableaux qui précisent notamment leur localisation, leur état et surtout leur situation au regard de leur desserte par les réseaux eau potable et assainissement.

*Illustrations : Ancienne ferme à Vareilles*

*Grange à Saint Racho*



*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

### **Commentaires de la commission d'enquête :**

Pour une bonne information du public, il pourrait être utile de rappeler en début de document, les dispositions spécifiques à ces changements de destination et **notamment la nécessité de recueillir l'avis conforme de la CDPENAF** (bâtiments situés en zone A) **ou de la CDNPS** (bâtiments situés en zone N), lors de l'autorisation de construire (cette information semble également ne pas apparaître dans le règlement écrit).

La future destination autorisée semble être uniquement **l'habitat, cela mériterait d'être précisé.**

La commission note que dans les tableaux apparaissent 3 bâtiments non desservis en eau potable et non prévus de l'être, alors que le règlement impose un raccordement au réseau d'eau potable (voir dispositions applicables à toutes les zones).

Au règlement écrit, la phrase sur les changements de destination (page 93) est un peu confuse. Enfin, il convient de noter qu'un certain nombre de communes ont demandé dans leur avis, de rajouter à cette longue liste des bâtiments « oubliés ».

### **Liste des emplacements réservés (2 pages)**

L'article L151-41 du Code de l'urbanisme indique que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques
- des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier
- des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

25 emplacements réservés figurent ainsi aux plans de zonage :

- 9 pour la voirie et ses annexes (parking, carrefour...)
- 6 pour l'aménagement de cheminements doux
- 5 pour la création d'équipements communaux
- 5 pour des aménagements divers (extension de cimetière, dépôts de bois)

Tous ces équipements sont inscrits au bénéfice des communes concernées.

Le tableau récapitulatif précise pour chacun d'eux : l'objet, la commune bénéficiaire, les références cadastrales du terrain d'assiette ainsi que sa superficie totale.

La réglementation qui leur est applicable, garantit que seule la destination prévue pourra être autorisée.

### **Commentaires de la commission d'enquête :**

Le tableau récapitulatif mériterait d'être complété par des indications quant aux caractéristiques de ces équipements, afin de respecter totalement l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

La commission note que les 6 cheminements piétonniers prévus, s'inscrivent pleinement dans l'objectif du PADD de développer et renforcer les modes de déplacement alternatifs pour faciliter les mobilités.

Là aussi, pour une bonne information du public, le document pourrait comporter quelques rappels règlementaires sur ce dispositif.

#### **Liste des STECAL (5 pages)**

Les STECAL sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, situés en zones A et N, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, après accord de la CDPENAF.

98 STECAL sont identifiés sur le règlement graphique et répertoriés dans des tableaux mentionnant essentiellement leur objet et le type d'activité concernée ainsi que leur superficie.

Ils concernent : la gestion de l'activité économique (65), la gestion des équipements (17), la gestion de l'activité d'hébergement touristique (14) et la production d'énergie renouvelable (2).

#### ***Commentaires de la commission d'enquête :***

Les STECAL sont relativement nombreux, et permettent ainsi de préserver l'activité économique existante, soutenir l'offre d'hébergement touristique et développer les équipements, dans l'esprit du PADD.

La commission note que, dans leur très grande majorité, ces STECAL concernent la gestion d'équipements ou d'activités existantes.

Compte tenu de leur localisation en zones A ou N, la notion d'intégration des STECAL dans leur environnement est essentielle. C'est pourquoi la création de STECAL s'accompagne souvent d'un plan de composition, faisant apparaître les principes d'aménagements et les mesures paysagères envisagées.

#### **Remarque générale concernant ces 3 annexes :**

Les documents (tableaux) portent la mention CCLCCB à laquelle il faudrait substituer la mention CCBSB.

### **34 – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (189 + 25 pages)**

Les OAP ont pour vocation de préciser les objectifs d'aménagement de la collectivité, sur les secteurs retenus comme stratégiques pour son développement.

Elles sont au nombre de 26 pour les OAP sectorielles, complétées par 8 OAP thématiques.

Elles sont opposables aux tiers et s'appliquent en plus du règlement du PLUi, dans un rapport de compatibilité.

Chaque OAP est présentée sous forme d'une fiche comportant : un programme, un rappel du contexte environnant, les objectifs poursuivis et les principes d'aménagement.

Des schémas d'organisation et documents photographiques complètent cette présentation.

La densité de construction y est volontairement élevée afin de satisfaire aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces.

Les tableaux suivants présentent schématiquement chacune de ces OAP.

#### **OAP « SECTORIELLES »**

Commune	Désignation	Surfce en ha	Programme logements	Principes et objectifs d'aménagement
AMANZE	Le Bourg	0,225	3 à 4 logements individuels / groupés	Optimiser le développement du bourg au nord. Mutualiser accès depuis la route des Theurots. Préserver la végétation existante
ANGLURE SOUS DUN	Le Bourg nord	1.376	14 à 16 logts individuel/groupé en 2 phases	Optimiser le développement du bourg et les accès Préserver l'aspect paysager (arbres)
BAUDEMONT	Manitowoc	9,714	Activités industrielles ou artisanales	Réaliser un aménagement de qualité Requalifier le réseau viaire Attention particulière à la zone humide
BOIS SAINT MARIE	Le Bourg	0,9075	9 à 11 logements individuels / groupés	Optimiser le développement du bourg Préserver et développer les haies. Traiter la frange au nord
CHASSIGNY SOUS DUN	Le Bourg Perchats	0.43 0.44	4 à 5 logements Individuels/ groupés	Développer l'habitat à proximité du bourg. Créer des logements accessibles à tous. Articuler l'urbanisation avec les terres agricoles et l'espace naturel de forêt
CHÂTENAY	Grande Verchère	1,008	10 à 12 logements Individuels/ groupés	Optimiser la création d'habitat près du bourg avec des formes adaptées au terrain (pente) Développer les circulations douces Préserver les haies et en créer d'autres
CHAUFFAILLES	ZAE Les Bruyères	1.52	Accueil de nouveaux locaux d'activités	Poursuivre l'aménagement de cette ZA. Limiter sa perception depuis la RD985. Préserver les éléments

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

				paysagers existants et la voie piétonne au sud-est.
CHAUFFAILLES	En Forenne	1.55	20 à 25 logements en majorité groupés en 2 phases N et S	Optimiser la création d'habitat proche des lieux d'activités. Créer un cœur de hameau plus dense. Optimiser les accès et préserver les haies
CHAUFFAILLES	Laval	2.42	45 à 55 logements typologie mixte en 2 phases	Optimiser et diversifier la construction de logements en prenant en compte la covisibilité avec le bourg et la pente. Gérer les accès, préserver les plantations
COUBLANC	Les Genillons	0,722	8 à 12 logements Collectifs, groupés, intermédiaires	Développer l'habitat en prolongement du bourg. Prolonger l'effet rue. Offrir des logements accessibles à tous. Préserver les haies
CURBIGNY	Terres de Vauselles	1,577	16 à 18 logements Intermédiaires / groupés en 2 phases	Optimiser le développement de l'habitat pour tous, à proximité du bourg. Prolonger l'aspect paysager du secteur.
DYO	Le Bourg	0,588	6 à 7 logements individuels / groupés	Développer l'habitat en continuité du bourg et prolonger ses formes urbaines. Traiter les franges et préserver les haies.
DYO	Champs Barlets	0,83	8 à 10 logements Individuels / groupés en 2 phases	Optimiser le développement de l'habitat dans un secteur diffus Mutualiser les accès, traiter les limites. Structurer les espaces collectifs et privés
GIBLES	Le Bourg	1,64	16 à 18 logements individuels et intermédiaires	Développer l'habitat en limite du bourg en prolongeant ses formes urbaines. Diversifier l'offre en logements. Mailler les modes doux
LA CHAPELLE SOUS DUN	La Maladière	1.066	11 à 13 logements individuels / groupés	Optimiser le développement de l'habitat près du bourg en prenant en compte la co-visibilité avec le bourg ancien. Prolonger l'aspect paysager du secteur.
LA CLAYETTE	Rue Lamartine	0,59	11 à 13 logements individuels / groupés	Prolonger le caractère de la rue. Préserver la partie haute. Conserver les éléments paysagers (murs)
LA CLAYETTE	Les Acacias	0.615	11 à 13 logements intermédiaires / groupés	Prolonger la structuration de cet îlot par du bâti en limite de rue et conforter le maillage piéton existant dans le secteur. Préserver le bas du terrain.

LA CLAYETTE	Chasse-nard	0.676	10 à 12 logements intermédiaires / groupés	Optimiser le développement de l'habitat dans ce secteur bâti diffus. Valoriser les vues paysagères.
MUSSY SOUS DUN	Le Bois Ramé	0.325	3 à 4 logements individuels	Créer des logements en n'impactant pas trop les paysages (préserver partie basse). Valoriser les vues sur le paysage.
ST GERMAIN EN BRIONNAIS	Le Bourg	0.995	5 à 7 logements intermédiaires (Possibilité logts seniors en RDC) et 6 à 8 individuels/ groupés, le tout en 2 phases	Créer du logement intergénérationnel avec cheminement piéton en lien avec les équipements publics existants. Valoriser les murets en pierres sèches et 1 arbre à conserver.
SAINT IGNY DE ROCHE	Le Bourg	2.22	50 à 60 logts groupés, intermédiaires et collectifs avec possibilité de commerces en RDC sur RD 201 Plusieurs phases	Développer l'habitat sur un terrain en dent creuse au centre bourg. Créer du logement pour tous (intergénérationnel, collectif, ..). Favoriser l'implantation de commerces. Créer un espace structurant. Préserver les éléments paysagers.
ST LAURENT EN BRIONNAIS	Pré Chomelin	1.08	11 à 13 logements individuels / groupés	Optimiser le développement de l'habitat dans un secteur diffus, créer une voie de desserte interne. Valoriser les haies et traiter les limites
ST MARTIN DE LIXY	Barnay	0.46	4 à 5 logements individuels	Adapter l'implantation à la forte pente. Préserver la partie basse pour créer une continuité paysagère (prairies, forêt). Valoriser les vues sur le paysage et le château
ST MAURICE LES CHATEAUNEUF	Fromentale	0.70	14 à 16 logements	Optimiser le développement de l'habitat vers le bourg par des logements pour tous. Tenir compte de la pente et de la co-visibilité avec le bourg et prolonger l'aspect paysager (haies, arbres)
SAINT SYMPHORIEN DES BOIS	Le Bourg	3.345	31 à 37 logements individuels/ groupés/ intermédiaires 1 mini crèche et espaces pour E.P. 4 phases	Optimiser le développement pour conforter le bourg. Préserver les éléments paysagers. Implanter une mini crèche et prévoir des espaces de gestion des eaux pluviales (E.P.)



TANCON	Clairmatin	0.56	6 à 8 logements	Créer des logements en respectant le caractère villageois. Préserver les haies et en créer d'autres. Intégrer sur le plan paysager la bande S.E. aux prairies environnantes
VARENNES SOUS DUN	Le Grand Champ Nord	0.78	14 à 16 logements Individuels / groupés intermédiaires	Optimiser le développement de l'habitat proche d'équipements publics et commerciaux. Créer une liaison piétonne vers la zone commerciale. Assurer la transition entre équipements et pavillons. Marquer les limites avec l'espace agricole
VARENNES SOUS DUN	Le Grand Champ Sud	0.7	12 à 14 logements Individuels / groupés intermédiaires	Optimiser le développement de l'habitat près des équipements et commerces. Créer une liaison piétonne avec l'OAP Le Grand Champ Nord. Traiter les limites avec l'espace agricole.
VARENNES SOUS DUN	ZAE Montillet	1.15	Accueil de diverses activités y compris en les regroupant dans un même bâtiment	Optimiser le foncier à destination d'activités artisanales, de services et des petites entreprises. Traiter les limites avec l'espace agricole et préserver les espaces verts. Favoriser les liaisons piétonnes avec les autres activités du secteur.
VAUBAN	Le Bourg	1.05	10 à 14 logements Individuels / groupés	Déployer l'habitat près du bourg. Permettre l'aménagement indépendant des parties N et S. Prolonger l'aspect paysager (haies,...)

#### **Commentaires de la commission d'enquête :**

Chaque opération est présentée de façon claire, précise et complète, avec un rappel judicieux des fiches thématiques concernées. Les états des lieux sont particulièrement renseignés mais pourraient également comporter des données sur l'usage actuel des sols et leur qualité agronomique afin de mesurer l'impact éventuel sur le milieu agricole (cas des tènements les plus conséquents situés en zone agricole). Les fonds de plan sont parfois **difficilement lisibles** (trop estompés).

Les photographies sont nombreuses et agrémentent bien la lecture du document. Les vues aériennes seraient à privilégier car elles offrent une vue plus large des sites.

L'impact environnemental des futures constructions et la préservation des éléments paysagers existants, sont des éléments **bien pris en compte** dans chaque opération.

Les états des lieux pourraient être utilement complétés par des informations sur les éventuels transports collectifs disponibles à proximité (arrêts de bus). De même, les programmes pourraient comporter des données ou indications quant à la prise en compte de la mixité sociale (art. R151-8 du code de l'urbanisme) notamment pour les opérations les plus importantes.

Au cours des visites des sites, la commission a noté **beaucoup de terrains en forte pente**, ce qui nécessitera une bonne adaptation des futures constructions au terrain et aussi une attention particulière à leur perception depuis l'extérieur. Préoccupations qui semblent bien intégrées dans les orientations d'aménagement.

A signaler l'absence dans ce document, d'une petite OAP existante à l'est du bourg, sur la commune de SAINT-RACHO.

### **OAP « THEMATIQUES »**

Ce document, à fort caractère pédagogique, a pour objectif principal de préserver et perpétuer les structures bocagères identitaires du Pays Charolais-Brionnais. Il comprend des fiches introductives sur les caractéristiques du territoire, puis des OAP thématiques, sous forme de :

- 4 fiches de thématique générale : la végétalisation et l'imperméabilisation, les clôtures, la gestion des eaux de pluie, et la conception bioclimatiques,
- 4 autres fiches de thématiques contextualisées : les franges urbaines, les parcs d'activités, les voies apaisées et les aires de retournement et l'intégration dans la pente.

Chaque fiche traite du contexte, des enjeux, de la démarche et des orientations d'aménagement, à l'appui de textes et de nombreuses illustrations (photos et croquis).

Les prescriptions de la partie « orientations d'aménagement » sont opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité.

#### ***Commentaires de la commission d'enquête :***

La commission apprécie le caractère pédagogique de ce document et la qualité des nombreuses illustrations.

Elle note que ces OAP thématiques, s'inscrivent parfaitement dans les objectifs du PADD de préserver les paysages bocagers, mais aussi les identités de l'architecture urbaine traditionnelle.

### **35 – Evaluation environnementale (94 pages)**

L'évaluation environnementale inclut :

- Résumé non technique et description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.
- Présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.
- Motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et justification des choix.
- Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 et mesures envisagées.

- Critères, indicateurs et modalités, retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

***Commentaires de la commission d'enquête :***

Ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, le dossier fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale présenté au § 41-1 du présent rapport incluant les réponses de la Communauté de communes.

## **36 – Bilan de la concertation (16 pages)**

### ***a- Contexte et enjeux***

Dans sa délibération N°2024-090 en date du 23 juillet 2024, le conseil communautaire de la CCBSB a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et dressé le bilan de la concertation, conformément aux articles L103-3 et L103-4 du Code de l'urbanisme :

- mise à disposition de l'ensemble des documents validés à la communauté de Communes.
- mise à disposition, à la CCBSB et dans chaque commune, d'un registre destiné à consigner les observations écrites et suggestions du public pendant la durée de l'élaboration du PLUi,
- organisation de plusieurs réunions publiques tout au long de l'élaboration du PLUi,
- informations régulières par voie de presse ou par insertion d'articles dans les publications destinées aux habitants ainsi que sur le site internet de la CCBSB,
- publication de lettres d'information, distribuées par les Communes aux habitants.

### ***b- Chiffres clés***

La concertation s'est déroulée d'octobre 2018 à juin 2024. Elle s'est traduite par 3 lettres d'information sur le PLUi de 4 pages, 2 parutions dans le bulletin intercommunal, 1 parution dans les bulletins municipaux et des insertions presse, 4 panneaux d'information sur le diagnostic, les enjeux, la démarche, le PADD, le zonage, et 1 page spécifique sur le site internet.

En outre, 5 réunions publiques ouvertes à tous ont été organisées le :

- 13 novembre 2018 à La Clayette pour expliquer le déroulé du processus d'élaboration, la façon de construire avec un PLUi,
- 11 juin 2019 à La Clayette pour présenter le diagnostic et les enjeux,
- 10 octobre 2019 à La Clayette pour co-construire les orientations,
- 7 juin 2023 à La Clayette pour présenter l'ensemble du PLUi aux habitants,
- 8 juin 2023 à Chauffailles pour présenter l'ensemble du PLUi aux habitants.

De plus, une réunion d'information a réuni les secrétaires de mairie le 16 septembre 2021.

Des visites ont été organisées avec les élus afin de prendre en compte les spécificités et les problématiques de chaque commune. Enfin, des ateliers thématiques ont été montés avec l'ensemble des élus (3 réunions annuelles en moyenne).

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

### *c- Analyse des observations recueillies*

Au fil de l'élaboration, les échanges ont permis aux participants d'exprimer des remarques qui partent des grands thèmes d'aménagement jusqu'au sujet plus particulier des parcelles. Ces différentes remarques portent essentiellement sur :

- paysage, patrimoine et environnement (fort attachement aux qualités du territoire...),
- démographie et logement (logements diversifiés pour jeunes actifs et personnes âgées...),
- activités économiques (accueil entreprises et télétravail, maintenir commerce de proximité),
- mobilité et déplacements (maintien ligne vers Lyon, développer déplacements doux).

Le PLUi a été élaboré en tenant compte de l'ensemble des remarques dans la mesure du possible et du respect de la réglementation en vigueur.

### *Commentaires de la commission d'enquête :*

La commission d'enquête considère que la concertation préalable a fait l'objet d'une campagne d'information à la hauteur de l'enjeu notamment au travers des différentes réunions publiques qui ont réunies un public assez nombreux (photos de salles bien remplies) et des lettres d'informations très pédagogiques distribuées dans toutes les boîtes aux lettres du territoire de la communauté de communes.

## **37 – Annexes et servitudes (plus de 750 pages de textes et plans)**

### *Commentaires de la commission d'enquête :*

Ces très nombreuses annexes ne font l'objet d'aucun commentaire de la part de la commission d'enquête. Un document unique récapitulant l'ensemble de ces servitudes serait utile.

## **ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE CHATENAY, SAINT EDMOND, SAINT RACHO, TANCON ET VAREILLES**

Le dossier d'abrogation des cartes communales est joint au dossier d'enquête publique du PLUi, enquête conduite suivant la procédure de l'enquête unique.

Il se compose, d'une part de la délibération du conseil communautaire n°2024-090 du 23 juillet 2024 qui, après avoir tiré le bilan de la concertation, arrête le projet de PLUi et prescrit l'abrogation des cartes communales de Châtenay, Saint Edmond, Saint Racho, Tancon et Vareilles et d'autre part du dossier de présentation explicitant cette abrogation.

### **Le dossier de présentation** (12 pages)

#### **1 - Objet de la procédure**

L'entrée en vigueur du PLUi entraînera de facto une abrogation des 3 PLU actuels de Chauffailles, La Clayette et Saint-Maurice-les-Châteauneuf. Par contre, lorsqu'il existe plusieurs cartes communales sur le périmètre d'élaboration d'un PLUi, il est nécessaire de prévoir l'abrogation de ces cartes communales au moment de l'approbation de ce PLUi qui couvrira l'ensemble du territoire communautaire.

#### **2 - Le projet de PLUi Brionnais Sud Bourgogne**

Par délibération du 1<sup>er</sup> mars 2018, la communauté de communes Brionnais Sud Bourgogne (29 communes) a défini les objectifs de son PLUi dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui s'articule autour des axes suivants :

##### **1 L'ambition générale.**

Un PLUi qui porte un avenir plus dynamique,  
Conforter une vocation d'accueil dans un cadre valorisé  
Une pluralité source de complémentarités.

##### **2 Renforcer la cohérence territoriale par un développement basé sur l'armature urbaine.**

##### **3 Concrétiser l'amorce de croissance démographique en lien avec les projets de reconversion économique du territoire.**

##### **4 Pérenniser et diversifier les activités économiques.**

##### **5 Préserver les qualités environnementales et paysagères du territoire qui contribuent favorablement au cadre de vie et constituent des leviers au développement.**

#### **3 – Les 5 cartes communales**

La carte communale de Châtenay a été approuvée par le conseil municipal le 19 octobre 2012 et le 28 mars 2013 par le Préfet.

La carte communale de Saint Edmond a été approuvée par le conseil municipal le 17 juin 2010 et le 2 septembre 2010 par le Préfet.

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

La carte communale de Saint Racho a été approuvée par le conseil municipal le 14 mars 2013 et le 3 juin 2013 par le Préfet.

La carte communale de Tancon a été approuvée par le conseil municipal le 29 septembre 2006 et le 7 décembre 2006 par le Préfet.

La carte communale de Vareilles a été approuvée par le conseil municipal le 18 décembre 2009 et le 11 mars 2009 par le Préfet.

#### 4- L'abrogation des cartes communales dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Après un rappel du contexte réglementaire, le document précise les effets de l'abrogation des cartes communales qui feront suite à l'enquête publique.

Le projet d'abrogation des cartes communales sera alors soumis à l'approbation du Conseil communautaire avant transmission au Préfet pour abrogation par arrêté préfectoral.

#### **Commentaires de la commission d'enquête :**

Les illustrations des cartes communales de chaque commune sont peu lisibles dans le dossier d'enquête publique mais peuvent être légèrement agrandies dans la version numérique.

Le projet de PLUi a conduit à ajuster le zonage constructible des cartes communales en vigueur suivant les motivations de l'intercommunalité le tout aboutissant naturellement à la nécessité de mettre en place la procédure d'abrogation des cartes communales avant approbation du PLUi.

## PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA) DU CHATEAU DE LA CLAYETTE et DE LA CHAPELLE DE SAINTE AVOYE

La CCBSB dispose d'un patrimoine bâti important, au titre duquel figure sur la commune de La Clayette : le Château classé Monument Historique les 21/01/1946, 19/05/1950 et 01/10/2002 et la Chapelle Sainte Avoie inscrite le 10/08/1949.

Illustrations :



Le Château



la Chapelle Saint Avoie

Ces édifices bénéficient chacun d'un périmètre de protection à l'intérieur duquel toute construction et tous travaux sont soumis à l'avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Cet avis a valeur d'avis conforme en cas de covisibilité. Ces périmètres se présentent sous forme d'un cercle de rayon 500m, centré sur le bâtiment à protéger.

Les périmètres ainsi délimités ne s'avèrent pas toujours adaptés au contexte local, et rallongent souvent de façon inutile l'instruction des demandes d'urbanisme.

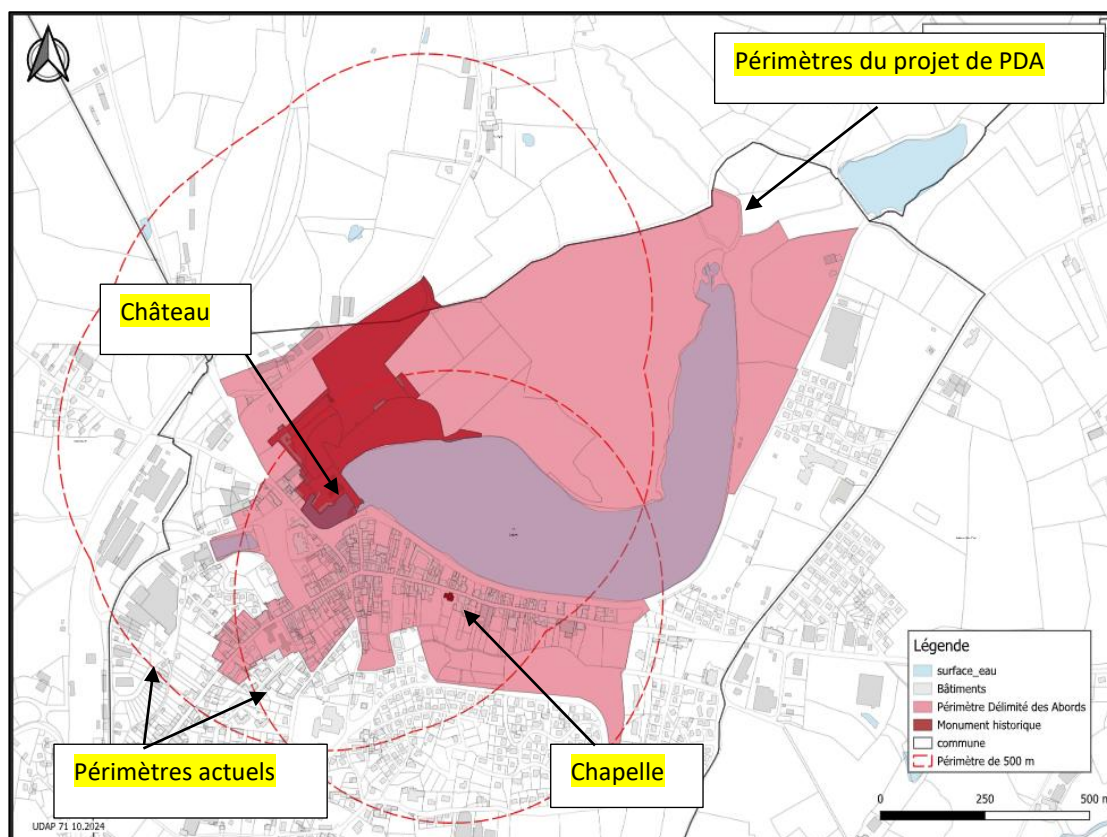
C'est pourquoi, la loi du 16/07/2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine, a instauré la possibilité de créer un nouveau périmètre qui, après approbation par l'autorité administrative compétente, se substituera au cercle de rayon 500m. Ce nouveau périmètre porte le nom de périmètre délimité des abords (PDA). A l'intérieur de ce périmètre, la notion de covisibilité disparaît et ainsi toute autorisation de travaux est soumise à l'avis conforme de l'ABF.

Profitant de l'élaboration du PLUi, et suite à la proposition de l'ABF, la commune de La Clayette a décidé de mettre à profit cette nouvelle disposition sur les 2 M.H précités qui sont situés dans la partie urbanisée, correspondant au bourg ancien de La Clayette.

Le dossier d'enquête publique, pour sa partie concernée par ce projet de PDA, est constitué essentiellement d'une notice explicative, qui rappelle notamment l'objectif de ce projet, à savoir identifier les parties de la commune présentant un réel intérêt pour la conservation et la mise en valeur des M.H. ainsi que la sauvegarde du caractère du centre ancien de la commune. Un plan du périmètre projeté est joint à cette notice.



Le document graphique ci-après figure les périmètres actuels et le futur PDA.



**Commentaires de la commission d'enquête :** La commission d'enquête estime que ce document est bien illustré et justifie de façon claire le nouveau périmètre délimité des abords par rapport à l'ancienne zone de protection limitée au rayon arbitraire des 500 m autour des monuments considérés.

## 4. ANALYSE DES AVIS

### 41 – AVIS SUR LE PLUi

#### **41-1 - Avis de l'autorité environnementale (MRAe) avec intégration des réponses de la CCBSB**

La mission régionale d'autorité environnementale de Bourgogne-Franche-Comté (MRAe) a émis son avis le 30 octobre 2024 (16 pages), délibéré en séance du 29 octobre 2024. Elle constate que « le projet d'élaboration du PLUi établi pour les 12 prochaines années s'appuie sur un scénario de croissance démographique **de + 0,4% par an, en rupture complète avec la décroissance démographique observée sur le territoire (- 0,4%)** ». Le besoin foncier à l'horizon 2036 est estimé à 48 ha dont 35,4 pour le développement résidentiel, 7,3 ha pour le développement économique et 5,3 ha pour des équipements.

La MRAe estime que « les différents diagnostics présentés et l'analyse de l'état initial de l'environnement sont globalement de bonne qualité » mais que « les enjeux mis en avant, notamment en termes de fonctionnement urbain et d'habitat, n'ont pas toujours été suffisamment pris en compte ». Ses recommandations sont précisées ci-après.

##### **1 Présentation du territoire et du projet de PLUi**

La communauté de communes Brionnais Sud Bourgogne (CCBSB) relève du SCoT du Pays Charolais-Brionnais porté par le pôle d'équilibre territorial rural (PETR) du même nom qui regroupe 129 communes.

##### Projet démographique :

La CCBSB qui compte 14 610 habitants répartis sur 29 communes, a retenu un scénario de développement démographique basé sur une évolution de + 0,4 % par an correspondant à l'accueil d'environ 1 400 habitants supplémentaires (horizon 2036). Ce taux de croissance est en rupture complète avec la décroissance démographique observée sur le territoire, qui est de l'ordre de - 0,4% par an depuis le milieu des années 1970. La MRAe relève que ce taux de croissance est en contradiction avec les dynamiques observées, l'âge de la population (40% de plus de 60 ans) et le contexte territorial.

Le parc de logements composé de maisons individuelles (83%) est de plus en plus inadapté aux besoins : « en lien avec le vieillissement de la population (manque de petits logements ».

**La MRAe recommande de réexaminer le scénario démographique (+0,4 % par an sur 12 ans) à la baisse, au regard de l'évolution de la population observée par l'Insee.**

Réponse de la CCBSB : Le taux de croissance démographique retenu est ambitieux mais en cohérence avec les missions des élus qui sont d'envisager et de permettre le développement

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

de leurs communes. Par ailleurs, lorsque les nouveaux élus de 2020 ont repris le travail sur le PLUi nous étions dans la période COVID et post-COVID avec une « impression » d'exode d'habitants de zones urbaines vers le monde rural, avec ceux que l'on appelle les néo-ruraux. Cela a certainement faussé à ce moment-là la perception de ce que pouvait être le taux de croissance démographique pour l'avenir. Aujourd'hui, nous nous apercevons que cet exode urbain n'a pas eu lieu, qu'il n'a concerné que les périphéries des grandes agglomérations, et qu'il n'a été question en somme sur nos territoires ruraux, principalement que d'installations de résidences secondaires. Revenir à ce stade sur le scénario de croissance démographique reviendrait à revoir en profondeur le projet de PLUi ce qui ne nous semble pas possible à ce stade du PLUi. Cependant, un phasage des OAP sur le territoire sera proposé selon des critères d'avancement des travaux de réseau (assainissement, eau potable...).

#### Le besoin en logements :

Sur la base du scénario retenu, 804 logements sont nécessaires dont une centaine en provenance du parc vacant. En comptabilisant les « dents creuses » (43ha) et les extension envisagées (35,4ha) « le PLUi présente un potentiel de 930 à 1 010 logements en construction nouvelle » auquel il convient d'ajouter environ 250 logements issus d'un changement de destination et une centaine de logements vacants. « Au vu des besoins estimés en logements pour le scénario démographique retenu (700 logements en renouvellement urbain, extension ou changement de destination), seuls 200 logements au maximum seraient donc nécessaires en extension nouvelle (sans tenir compte des changements de destination), alors que le PLUi prévoit 422 à 499 logements en extension urbaine.

**La MRAe recommande de réévaluer à la baisse et de strictement limiter les surfaces en extension d'urbanisation, en cohérence avec le scénario démographique revu à la baisse et les besoins en logements nécessairement revisités.**

Réponse de la CCBSB : Le travail sur la réduction de la consommation foncière déterminée par la loi n'est que partiellement atteint, mais pour autant l'effort est considérable et non négligeable. Les élus souhaitent laisser le temps de l'enquête publique se faire et attendre le rapport des commissaires enquêteurs pour se positionner.

La plupart des OAP à destination d'habitat autorisent les logements de type individuel et/ou groupés, mais sans imposer un minimum de logements groupés (sauf Chauffailles et La Clayette) ou de petits logements adaptés à la demande du territoire.

**La MRAe recommande de justifier les typologies de logements prévues par le PLUi, en lien avec les constats dressés dans le diagnostic et les besoins du territoire, et de l'importante consommation d'espaces induite par la construction de maisons individuelles.**

Huit OAP thématiques ont été élaborées mais aucune sur la trame verte et bleue (haies, ripisylves, arbres isolés, masses végétales, espaces verts et jardins.

**La MRAe recommande d'élaborer une OAP thématique sur la trame verte et bleue, visant à préserver et valoriser les continuités écologiques du territoire structurantes pour le paysage brionnais.**

Réponse de la CCBCB : L'article L151-6-2 du code de l'urbanisme ne prévoit pas une OAP trame verte et bleue, mais il prévoit : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ». Les OAP ont traité ce sujet via les OAP thématiques concernant les traitements végétalisés, les clôtures plantées, les franges des espaces à urbaniser qui doivent être végétalisés et en particulier les fiches 1, 2, 3, 5: La végétalisation et l'imperméabilisation, les clôtures, la gestion des eaux de pluie, les franges urbaines.

Il sera proposé de les compléter avec une fiche concernant la trame noire. De plus au sein de chaque secteur d'OAP les enjeux écologiques ont été identifiés. Les principes d'aménagement intègrent des mesures d'évitement et de réduction de manière à préserver les fonctionnalités écologiques du territoire : préservation de la végétation (haies, arbres remarquables), réduction d'impact sur les zones humides, évitement des mares pouvant abriter des amphibiens...

### Le développement des activités économiques et les équipements

Le développement des activités économiques sur les communes de Chauffailles et de La Clayette - Beaudemont - Varennes-sous-Dun représente une consommation d'espaces de 7,3 ha. Des disponibilités foncières sont également prévues pour le développement d'équipements, nécessitant environ 5,3 ha<sup>2</sup>, ce qui peut paraître excessif sans informations sur la destination précise (extensions de cimetières notamment).

**La MRAe recommande de préciser la destination des 5,3ha dédiés aux équipements, voire de réduire ces zones** au regard de l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN).

Réponse de la CCBSB : Il sera demandé aux communes de préciser les équipements et leurs surfaces projetés dans ces zones. Sur Chauffailles le projet est de créer un nouveau gymnase avec parking sur environ 4000 m<sup>2</sup> ainsi que l'implantation d'une nouvelle gendarmerie (bureaux et logements des gendarmes) sur 5 000 m<sup>2</sup>. Sur Chassigny, la zone est prévue pour accueillir des logements pour personnes âgées ou intergénérationnels. Les autres zones d'équipement sont souvent existantes avec des agoraspaces dans chaque commune, des salles des fêtes et leur parking...

## **2 Les enjeux environnementaux identifiés par la MRAe**

Les principaux enjeux sont la limitation de la consommation d'espaces et de l'étalement urbain, la préservation des zones humides, l'adéquation avec la ressource en eau potable et la capacité de traitement des eaux usées, la prise en compte des risques naturels et de la problématique relative au changement climatique et à la transition énergétique, au regard du caractère rural du territoire.

## **3 Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation**

Le rapport de présentation comporte tous les éléments réglementaires attendus.

Les différents diagnostics sont globalement de bonne qualité : données démographiques et habitat mises à jour en 2024.

**La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi en intégrant les valeurs cibles afin d'être en mesure de s'assurer de l'atteinte des objectifs inscrits dans le PLUi et des objectifs réglementaires sur la durée du PLUi notamment concernant l'artificialisation des sols, et le cas échéant de justifier les écarts.**

Réponse de la CCBSB : La notion d'artificialisation n'est pas encore complètement clarifiée et stabilisée et surtout les outils de suivi (type OCSGE) ne sont pas encore disponibles sur le territoire. Aussi à ce stade il paraît difficile de définir des valeurs.

Le résumé non technique inclut en début de l'évaluation environnementale est de lecture facile et compréhensible.

Les servitudes d'utilité publique (SUP) ne sont pas à jour aussi **la MRAe recommande** :

- **de compléter les cartes des servitudes d'utilité publique avec la localisation des périmètres de protection des captages de « La Faux » situés sur la commune de Varennes sous-Dun ;**
- **de joindre en annexe les arrêtés de déclaration d'utilité publique de ces deux captages ainsi que de celui du champ captant de Baugy situé en dehors du territoire de la CCBSB.**

Réponse de la CCBSB : Les SUP dépendent directement de la compétence du préfet et non de la communauté de communes. Leur mise à jour est demandée à la DDT, et sera intégrée aux annexes du PLUI si elles sont fournies.

#### **4 Analyse de la prise en compte de l'environnement**

##### 41 Consommation d'espace et limitation de l'étalement urbain

La loi Climat et Résilience vise à atteindre l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) d'ici 2050, ainsi qu'un objectif de réduction par deux du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030. Le PLUI permettra dès son entrée en vigueur la mobilisation de la quasi-totalité des espaces constructible. **La MRAe recommande, si toutefois il restait un besoin d'ouverture de zones à l'urbanisation en extension après révision du scénario démographique, de prévoir un phasage afin de favoriser la densification à l'intérieur des enveloppes urbanisées existantes d'une part, et de respecter les objectifs de limitation de la consommation d'espace définis par la loi Climat et Résilience d'autre part.**

Réponse de la CCBSB : L'acceptation des nouveaux enjeux sur la densité de l'habitat est complexe. Les élus sont pris en étau entre les objectifs à atteindre et les attentes de la population qui évoluent lentement en la matière. Lorsque l'on vient s'installer à la campagne c'est parce que l'on veut avoir de l'espace, un grand terrain et pas de voisins, attentes d'autant plus fortes dans les plus petites communes rurales. Il sera proposé de revoir la densité sur certaines OAP de bourg centre. Un phasage des OAP sur le territoire sera proposé selon des critères d'avancement des travaux de réseau (assainissement, eau potable...).

Le diagnostic présente une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâti. Ce sont surtout autour des centres historiques de La Clayette et Chauffailles qu'existe un tel potentiel. **La MRAe recommande de détailler l'analyse réalisée sur chaque commune pour estimer les dents creuses potentiellement mobilisables, en détaillant les critères utilisés pour cette analyse.**

Réponse de la CCBSB : Cette analyse détaillée et cartographiée a été menée dans le travail du PLUI. Les dents creuses ont été prises en compte et représentent 48 ha pour l'habitat. N'ont pas été intégrés les dents creuses ou potentielles divisions parcellaires qui sont apparues trop complexes à mettre en œuvre et qui représentent 9.2 ha dont 8.3 pour l'habitat. (Non prises

en compte en raison des problématiques d'accès ou de topographie).

L'objectif plancher de 22 logements/an sera respecté pour La Clayette et Chauffailles. Par contre l'objectif maximal de 35 logements/an **est largement dépassé pour les villages. La MRAe recommande de réorienter le développement résidentiel vers les deux polarités urbaines majeures, en termes de localisation des zones à urbaniser mais également de réalisation dans le temps (par exemple en étudiant un phasage ou des ouvertures à l'urbanisation qui favorisent le développement des villes centres).**

Réponse de la CCBSB : Cette répartition priorisant les villes centres a bien été intégrée avec 40% du développement résidentiel potentiel sur les deux villes centres et 60% du potentiel résidentiel sur les autres communes. Quant au phasage il pourra être proposé de l'établir selon des critères d'avancement des travaux de réseau (assainissement, eau potable...).

Le SCoT demande de respecter des objectifs minimaux de densité pour les futures constructions, afin de réduire la consommation foncière : 20 logements/ha en moyenne pour les villes de Chauffailles et La Clayette et 10 logements/ha en moyenne pour les autres communes. **La MRAe recommande :**

- **de viser des densités minimales dans les villages de 13 à 15 logements à l'hectare, en particulier dans les secteurs des OAP sectorielles, afin de limiter l'étalement urbain ;**
- **de prévoir des dispositions pour permettre la densification des secteurs de développement résidentiel de taille significative (supérieurs à 2 000 m<sup>2</sup>) non couverts par une OAP, qu'ils soient situés en extension urbaine ou au sein du tissu urbain, par exemple mise en place d'une OAP sectorielle et/ou mise en place d'une OAP thématique densification.**

Réponse de la CCBSB : Le PLUI a appliqué le SCOT en termes de densités (entre 10, 12 et 20 logts/ha selon la strate des communes). De plus certaines OAP prévoient une diversification de l'habitat avec des constructions groupées ou petit intermédiaire qui permettront d'aller vers cette densification recherchée. À ce stade du PLUI il n'est pas prévu de mettre en place une OAP thématique supplémentaire.

La CCBSB comptait 1 115 logements vacants en 2021 dont plus de 680 vacants depuis plus de 2 ans, particulièrement dans les centres-villes et centres-bourgs, notamment à Chauffailles et La Clayette. **La MRAe recommande d'élaborer une stratégie afin d'atteindre a minima l'objectif de réduction du taux de vacance des logements visé (remobilisation de 10 % du parc des logements vacants).**

Réponse de la CCBSB : Le PLUI a bien pour objectif cette remise sur le marché d'une centaine de logements vacants sur 12 ans pour l'ensemble des 29 communes. La stratégie est déjà élaborée dans le cadre des démarches PVD et ORT. Une étude pré-opérationnelle OPAH a été lancée en 2022 et 2023. La collectivité va s'engager au côté du Département de S&L sur un pacte territorial dès janvier 2025.

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*



#### 42 Préservation des zones humides

Les zones humides font l'objet d'un zonage spécifique reporté dans le règlement graphique des documents d'urbanisme des communes, dont certaines sont situées en zone urbaine. Deux OAP mentionnent la présence de zones humides en leur sein.

**La MRAe recommande :**

- **de revoir la localisation des secteurs à urbaniser concernés par une zone humide, et notamment les OAP « Manitowoc » sur la commune de Baudemont et « ZAE Les Bruyères » sur la commune de Chauffailles, afin que soit mise en œuvre la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) à l'échelle intercommunale ;**

[Réponse de la CCBSB](#) : La collectivité a fait étudier cette zone humide dans le cadre des aménagements en cours. Les éléments de cette étude sont extraits de l'étude réalisée par la chambre d'agriculture (voir ensemble de l'étude dans le mémoire en réponse).

- **d'indiquer dans le règlement ou les OAP l'obligation de réalisation des inventaires des zones humides afin d'en informer les futurs porteurs de projet ;**

[Réponse de la CCBSB](#) : Concernant les Bruyères : la zone humide a bien été identifiée et reportée au titre des éléments du patrimoine écologique (L151-23 du code de l'urbanisme). Elle est donc protégée.

- **de poursuivre l'inventaire des zones humides sur les zones ouvertes à l'urbanisation.**

[Réponse de la CCBSB](#) : Concernant les zones humides potentielles sur les sites d'OAP : tous les sites ont fait l'objet d'une visite de terrain par un écologue qui n'a pas déterminé leur présence au moment de son passage.

Des zones humides se situant dans des zones à urbaniser, il aurait été judicieux que des zones préférentielles de renaturation (ZPR) soient identifiées afin de mettre en œuvre les mesures prévues pour compenser les atteintes à l'environnement de manière prioritaire. **La MRAe recommande de corriger la légende du règlement graphique avec la référence au bon article (article L163-1 au lieu de L122-1-III), et d'identifier des zones préférentielles de renaturation (ZPR) dans le PLUi.**

[Réponse de la CCBSB](#) : Il s'agit d'une erreur de légende qui sera corrigée. Ces zones n'existent pas sur la CCBSB.

#### 43 Ressource en eau potable, réseau d'assainissement des eaux usées et gestion des eaux pluviales

##### Eau potable

La ressource en eau potable du territoire (chiffres 2017-2018) sera suffisante pour alimenter les futurs abonnés prévus dans le projet de PLUi de la CCBSB à horizon 2036. Cependant, dans le contexte actuel de changement climatique, les difficultés d'approvisionnement pourraient être de plus en plus importantes au regard de l'accueil d'une population nouvelle.

**La MRAe recommande de caractériser finement l'état réel de la disponibilité en eau potable et de mieux démontrer l'adéquation entre la ressource mobilisable et le projet de**

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*



développement porté par le PLUi, notamment vis-à-vis des conséquences du changement climatique.

Réponse de la CCBSB : La compétence en matière d'eau potable est répartie entre plusieurs syndicats. Les études annexées au PLUi ont été complétées par une étude plus récente faite sur l'ensemble du bassin par la société Altereo. Ce rapport précise les ressources en eau potable ainsi que l'ensemble des interactions entre les différents syndicats et les travaux à programmer sur 12 ans. Une autre étude sur l'ensemble de l'arrondissement de Charolles est en cours de réalisation.

#### Assainissement

Sur le territoire de la CCBSB, 11 communes sont totalement en assainissement non collectif

**La MRAe recommande :**

- de veiller au suivi et à la mise aux normes de l'assainissement non collectif ;
- d'élaborer des schémas directeurs d'assainissement dès que le développement urbain des communes nécessite la création d'un système d'assainissement collectif et de conditionner la construction à la réalisation préalable de travaux ;
- de mettre à jour les schémas existants afin d'établir les capacités de l'assainissement collectif, d'autant plus lorsque les communes envisagent un développement urbain (capacité supplémentaire à prévoir ?) ;
- d'inscrire ces dispositions au sein des OAP concernées afin de les porter à la connaissance des futurs porteurs de projet.

Réponse de la CCBSB : Concernant les schémas d'assainissement, la prise de compétence par la CCBSB était prévue début 2026 selon la loi. Dans ce contexte la CC s'apprêtait à réaliser un Schéma directeur global reprenant ceux existants, et élaborant un nouveau schéma pour les communes n'en ayant pas. Le contexte politique national est en train d'évoluer, il semble que la prise de compétence ne devienne plus une obligation. La communauté de communes est donc actuellement dans l'incertitude vis-à-vis de ce sujet. Cependant, l'étude est en cours sur l'ensemble des communes. La Clayette et Chauffailles ont des SDA validées depuis 2022 et 2023.

#### Eaux pluviales

Le PLUi encourage le traitement des eaux pluviales à la source « Fiche OAP n°3 : Gestion des eaux pluviales » avec des orientations d'aménagement. Des prescriptions sont également inscrites dans le règlement du PLUi.

#### 44 Risques

**La MRAe recommande :**

- de présenter et de reporter sur le zonage graphique les secteurs du territoire concernés par l'atlas des zones inondables ;
- de limiter l'urbanisation et les nouvelles constructions dans les secteurs inondables, afin d'éviter l'exposition de nouvelles populations au risque d'inondation ;
- de bâtir une vision prospective de l'aménagement du territoire prenant en compte l'évolution du risque inondation dans le contexte de changement climatique.

Réponse de la CCBSB : Sauf erreur l'AZI ne concerne pas le territoire, mais ce point sera vérifié et le cas échéant le PLUi sera complété dans le sens demandé par la MRAE. La limitation des constructions dans les zones inondables concerne le PPRI mis en place sur Chauffailles. En dehors de cette commune, aucune connaissance du risque n'a été portée à la connaissance des collectivités par l'État dont c'est la compétence.

Par rapport au changement climatique, le PLUi a clairement pris en compte cette dimension en restant dans le champ de ses outils soit : la préservation de la végétation en place, la végétalisation accrue des espaces à urbaniser (via les OAP en particulier), la limitation de l'imperméabilisation des sols

#### 45 Changement climatique et transition énergétique

En termes de développement d'énergies renouvelables, le dossier indique succinctement que « le zonage du PLUi identifie des secteurs au sein desquels les installations d'énergie renouvelable au sol sont autorisées ». Ces secteurs sont identifiés Nénr et Ae.

**La MRAe recommande de présenter de manière détaillée la stratégie retenue par le PLUi pour encourager le développement des énergies renouvelables (et notamment de l'énergie photovoltaïque), tout en assurant la préservation des milieux naturels, des terres agricoles et la prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux.**

Réponse de la CCBSB : La communauté de communes est engagée dans une démarche COT (contrat d'objectif territorial) dont un volet concerne le développement des ENR. Cette démarche financée par l'ADEME vise à accélérer les changements de pratiques internes dans le but de réduire l'impact environnemental de la collectivité et d'accélérer la transition climatique de la collectivité. Actuellement ce processus en est au stade diagnostic, les orientations devraient être déclinées dans le courant 2025. D'ores et déjà et avant la mise en œuvre de cette démarche, il est prévu l'aménagement de deux chaufferies bois (Chauffailles et Varenne sous Dun) et la zone photovoltaïque à Chauffailles (objet d'un STECAL) sur l'ancienne déchetterie.

En termes de mobilité, le dossier souligne la dépendance forte à l'automobile sur le territoire.

**La MRAe recommande vivement de prévoir des mesures permettant le développement des mobilités douces.**

Réponse de la CCBSB : La CCBSB a engagé la mise en place d'un schéma directeur des mobilités actives sur le territoire. La phase d'études est en cours et sera suivie par un plan d'actions sur l'ensemble du territoire.

#### ***Commentaires de la commission d'enquête :***

L'autorité environnementale souligne que le scénario retenu s'appuie sur une croissance démographique de + 0,4% par an sur 12 ans, en rupture complète avec la décroissance démographique observée sur le territoire qui s'établit à - 0,4%.

La MRAe émet donc un certain nombre de recommandations destinées à revoir à la baisse ce scénario notamment en limitant strictement les surfaces en extension d'urbanisation. Pour ce faire il conviendra de diminuer le nombre de logements prévus, identifier les dents creuses mobilisables dans les communes, privilégier les logements collectifs/groupés aux maisons

individuelles, prévoir un phasage dans les OAP afin de ne pas mobiliser inutilement des grandes surfaces, valoriser les logements vacants et les bâtiments pouvant changer de destination.

L'avis de la MRAe est non conclusif ; il permet d'éclairer sur la manière dont sont pris en compte les enjeux environnementaux.

La commission d'enquête a pris note des éléments de réponse apportés par la CCBSB dans son mémoire de 14 pages, dont l'essentiel est intégralement repris ci-dessus en bleu.

## **41-2 - Préfecture de Saône et Loire (DDT)**

Dans son avis en date du 24 octobre 2024, La Direction Départementales des Territoires souligne que « *dans le contexte de la candidature UNESCO portée par le Pays Charolais-Brionnais, le développement proposé s'attache à préserver les qualités environnementales et paysagère du territoire, qui contribuent favorablement au cadre de vie et constituent des leviers d'attractivité et de développement* ». La DDT émet un **avis favorable assorti de réserves qu'il conviendra de lever** et d'un certain nombre d'observations et remarques de formes liées à l'amélioration qualitative du projet de PLUI.

Réserves et observations sont détaillées dans une annexe de 10 pages.

### 1- Réserves d'ordre réglementaire :

#### Annexe relative aux servitudes d'utilité publique

Plusieurs servitudes d'utilité publique (SUP) sont manquantes ou erronées : captage d'eau potable, canalisation de transport de gaz, protection des centre radioélectriques.

CCBSB : Il est rappelé que cette annexe est élaborée par les services de la DDT71, il revient donc à ses services de mettre à jour le cahier des SUP et de les transmettre à la communauté de communes pour qu'elle les annexe au PLUI.

#### Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Le cahier des OAP indique qu'un chapitre explique les modalités d'ouverture à l'urbanisation et de phasage. Ce chapitre n'apparaît nulle part et les fiches des OAP ne mentionnent pas d'échéancier. Il conviendra d'indiquer clairement l'échéancier proposé en tenant compte de la réalisation des systèmes d'assainissement.

CCBSB : Il sera proposé de surseoir au développement de certaines zones AUi où les réseaux nécessaires au développement de ces secteurs ne sont pas programmés. Un échéancier d'ouverture des zones en découlera et sera retranscrit dans les OAP.

#### Intégration de la prise en compte de la trame verte et bleue dans les OAP

Les OAP exigent souvent la préservation de haies périphériques, il conviendra de développer la manière dont les OAP contribuent au maintien des continuités écologiques.

CCBSB : Les OAP ont traité ce sujet via les OAP thématiques concernant les traitements végétalisés, les clôtures plantées, les franges des espaces à urbaniser qui doivent être végétalisés et en particulier les fiches 1, 2, 3, 5 : La végétalisation et l'imperméabilisation. Les clôtures. La gestion des eaux de pluie. Les franges urbaines. Il sera proposé de les compléter avec une fiche concernant la trame noire.

## 2- Réserves liées à la prise en compte de fragilités juridiques :

### Justification du besoin en consommation foncière lié à l'habitat

Le projet démographique retenu (+0,4%) plus ambitieux que celui proposé par le SCoT (+0,12%) induit 804 logements sur 12 ans dans une enveloppe de 35,4 ha. **Il conviendra d'objectiver davantage les potentiels effectivement mobilisables pour la création de logements autres qu'en extension urbaine :**

- Faire mention d'un coefficient de rétention foncière qui permettrait d'affiner le potentiel de constructions de logement réellement envisageable.
- Sur les 489 changements de destination, la moitié est en fait une extension , 59 concernent un bâtiment agricole en activité et 88 sont à moins de 100m d'un bâtiment d'élevage. *"Le rapport justificatif des choix gagnerait à proposer, comme pour la résorption de la vacance, un objectif de création de logements à partir des changements de destination".*

CCBSB : La rétention foncière a été estimée à la parcelle avec les élus en fonction de leur connaissance à l'instant « T » et varie de 15% à 20% des parcelles (à l'intérieur de la PAU) selon les communes. Sur l'ensemble du PLUI cela représente un écart de 80 logements.

Le PLUI permet potentiellement :

+100 logements par remise sur le marché de 10% des logements vacants (application PADD)

+279 Changements de destination (moitié des identifications du PLUI)

+ 930 à 1010 logements nouveaux (sans rétention foncière) ou **850 à 930 logements (avec rétention foncière)**

Estimation de la rétention foncière (dans la PAU uniquement) : - 80 logements

**Au total un dimensionnement pour 1229 à 1309 logements (rétention foncière déduite 15 à 20 % selon les communes)**

Effectivement la méthode d'estimation du potentiel foncier et de la consommation foncière n'ont pas été intégralement décrits dans le rapport de présentation...Le foncier constructible, les potentiels de renouvellement urbain, les autorisations du droit des sols accordées en extension de la PAU...

Ces éléments d'explication seront donc intégrés au rapport de présentation pour répondre à la demande de la DDT.

### Justification du rapport de présentation

Le rapport de justification mériterait d'être plus détaillé : mettre plus en avant la période de référence (12 ans) et le rythme annuel de consommation foncière limité à 4 ha. En outre il conviendrait de **présenter en détail** chacun des 65 STECAL d'activités économique artisanale ou industrielle et des 14 STECAL d'activités touristique.

CCBSB : Les motivations de chaque STECAL seront demandées aux communes concernées. Mais les STECAL touristiques concernent essentiellement des activités et hébergements touristiques légers (roulottes, structures légères) sans empreinte environnementale majeure.

### 3- Observations liées à l'amélioration qualitative du projet

#### Projet d'urbanisation lié à l'habitat

Réétudier certaines OAP listées afin d'atteindre les objectifs de densité-cibles du SCoT. L'OAP « Bourg » de Saint-Symphorien-des-Bois se doit d'imposer du petit collectif en plus de l'habitat intermédiaire.

Pour les OAP de très grande superficie, préciser les conditions permettant le commencement des phases successives (Anglure ou Saint Symphorien), voire proposer un secteur en 2AU.

Proposer une OAP sur les secteurs (plus de 5000m<sup>2</sup>) au sud de Coublanc, parcelle 588 en zone Uc à Colombier-en-Brionnais et zone Uc dans le hameau « La Papillonnerie » à Mussy/Dun.

CCBSB : Certains sites d'OAP sont concernés par une problématique de topographie qui rend difficile une densification plus importante. De plus cette densification n'entre pas dans les objectifs des communes qui veulent poursuivre la valorisation d'un habitat individuel.

La première version des OAP avait prévu de développer de l'habitat plus dense sur cette OAP en cohérence avec la volonté de créer une centralité plus marquée sur la commune, elle n'a pas été retenue par la collectivité.

#### Projet d'urbanisation lié aux activités économiques

Le projet ne propose que des extensions aux zones (artisanale, industrielle, commerciale ou mixte) existantes.

Le PLUi cherche à préserver les activités agricoles en laissant la possibilité aux exploitations d'évoluer, en interdisant toute urbanisation de zone A et en permettant la diversification économique des exploitations par les changements de destination dont la destination future devra **être clairement précisée** ; la sous-destination « hébergement » n'est pas autorisée.

CCBSB : Il sera proposé de préciser que ces changements de destination sont possibles vers le logement et vers les hébergements touristiques.

#### Prise en compte de l'état des systèmes d'assainissement pour les ouvertures à l'urbanisation

Ajuster les conditions d'ouverture des OAP sur La Clayette et La Chapelle/Dun dont les système de « collecte » sont non-conforme en 2022.

L'OAP de Saint-Symphorien (30 à 37 logts) nécessitera de créer un assainissement collectif.

Réaliser un schéma directeur d'assainissement (SDA) pour les communes n'en possédant pas.

CCBSB : Le schéma directeur d'assainissement a été réalisé sur les deux communes de Chauffailles et de La Clayette. Un travail similaire s'engage au niveau de la totalité de l'intercommunalité.

#### Prise en compte de la présence de zones humides pour les ouvertures à l'urbanisation

Le rapport de présentation devra rendre compte de la manière dont la démarche « éviter, réduire, compenser » a été conduite notamment dans les OAP impactant des zones humides qu'il conviendrait de faire apparaître sur le règlement graphique.

CCBSB : Sur trois secteurs, la suspicion de zones humides a conduit à réaliser des investigations plus poussées (sondages pédologiques et relevés botaniques)....site de la ZAE des Bruyères, site Pré Chomelin à Saint-Laurent-en-Brionnais, site de Manitowoc à Baudemont.

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

### Participation aux objectifs de production d'énergies renouvelables

Revoir à la hausse les objectifs d'installation de photovoltaïque en toiture de bâtiments économiques ou commerciaux, en ombrière sur les parkings (surface pouvant être minoée). Traiter les grandes toitures photovoltaïques dans l'OAP thématique n°6 (parc d'activités). Bien préciser les 2 secteurs UNESCO « cœur » et « tampon » interdisant toute installation de parc photovoltaïque ou éolien.

Corriger le STECAL n°52, l'article 1 et plusieurs autres points listés du règlement de la zone A.

CCBSB : Il sera proposé en traduction du SCOT d'interdire les éoliennes sur les communes citées, ou de les limiter à 12 m de hauteur.

La zone Aenr de St-Germain en Brionnais a été supprimée au fil des échanges, la liste des STECAL sera mise à jour. Les zones Ae étaient au départ, conçues pour tous les équipements existants hors PAU dont les cimetières, c'est pourquoi les panneaux ENR étaient autorisés. Cette mention sera supprimée du règlement si ces STECAL ne concernent que des cimetières sans autres équipements Les parties règles générales s'appliquent à tout le PLUI. Un renvoi à ces règles sera fait dans chaque zone.

### Prise en compte de l'environnement et des risques

Les OAP précisent les « arbres à planter » mais aucune exigence dans le règlement. A corriger.

CCBSB : Il sera proposé de compléter le règlement en imposant la plantation dans une densité d'au moins 1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de surface totale de terrain

### Prise en compte du patrimoine et du paysage

Certains secteurs d'OAP devraient mieux matérialiser les cônes de vues : Curbigny (l'OAP Terre de Vauselle en covisibilité avec le château de Drée), Bois-Saint-Marie (vue sur ancien site clunisien), Saint-Racho (une OAP n'est pas présente dans le cahier des OAP), La Chapelle/Dun (OAP visible du bourg).

CCBSB : Concernant Curbigny, le point de covisibilité a bien été pointé lors du travail sur l'OAP. La commune tient à maintenir ce secteur. Il sera proposé de renforcer la bande végétalisée préconisée au Nord du site permettant de masquer ce nouveau secteur. À Bois Sainte-Marie il sera proposé de préciser l'OAP qui prévoit effectivement un aménagement d'espace collectif ou public. On rappelle que les OAP thématiques s'appliquent à tout le territoire communautaire et qu'elles encadrent ce type d'aménagement. Elles vont donc se superposer à l'OAP sectorielle. Concernant St Racho : ce point d'impact fort du site de développement dans le cône de vue et le glacis du bourg a été pointé. La commune a souhaité maintenir le site. Concernant la Chapelle sous Dun, ce point sera renforcé dans l'OAP

### Remarques diverses

Corriger p7 justificatif des choix et p32 évaluation environnementale lire 384 logts et non 737.

Compléter les indicateurs de suivi du PLUI : consommation d'ENAF et artificialisation.

Le territoire n'est pas concerné par l'atlas des zones inondable p69 de l'EE.

Faire un tramage distinct pour chacun des secteurs UNESCO « cœur » et « tampon ».

Corriger règlement zone Uxm tableau p 67,68 du règlement.

Aucun lieu de culte ?

Retenir uniquement zone Ux et supprimer UXi du règlement.

*Enquête publique unique sur le PLUI de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

Préciser dans les OAP le règlement qui s'applique 1AU R1 ou R2.

Supprimer la zone grisée (article 1 du règlement).

Compléter les listes de changement de destination à Saint-Germain, Chauffailles et Saint-Maurice.

Veiller à ce que l'ensemble des documents indiqués aux articles R151-52 et 53 figurent en annexe.

#### **Commentaire de la commission d'enquête :**

La commission d'enquête prend acte des réponses apportées dont l'intégralité figure au mémoire en réponses aux PPA de décembre 2024.

### **41-3 - Préfecture de Saône et Loire / CDPENAF**

Par courrier en date du 19 novembre 2024, la CDPENAF a rendu les avis suivants :

- 1- Concernant l'autorisation d'extensions et annexes sur les bâtiments d'habitation en zones agricoles et naturelles : **Avis favorable.**
- 2- Concernant la désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : **Avis favorable sous réserve** de compter une part des bâtiments désignés dans le potentiel de logements mobilisables pour répondre aux besoins définis par le projet.
- 3- Concernant la délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) et la constructibilité en zones agricoles et naturelles : **Avis favorable.**
- 4- Concernant la réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP : La CDEPENAF acte l'absence d'atteinte substantielle.

CCBSB : La collectivité prend acte de cet avis favorable et actualisera le décompte d'une partie des changements de destination dans le potentiel de développement.

**Commentaire de la commission d'enquête :** La commission d'enquête prend acte de ces différents avis favorables de la CDPENAF en soulignant la réserve d'identification des bâtiments objet d'un changement de destination pouvant être pris en compte dans le potentiel des logements réhabilitables.

### **4 – Avis des personnes publiques associées**

#### **41 - Conseil départemental de Saône et Loire (courrier du 21 octobre 2024)**

Le Conseil départemental fait part d'observations de portée générale et de remarques plus ciblées.

##### **Thématique Voiries départementales :**

Prise en compte du règlement départemental de voirie du fait de la présence des routes départementales RD985, RD 987, RD 989 et RD 83 :

- Vis-à-vis des riverains (règles de construction : clôtures, portail, mur, accès etc..).
- Sécurité routière (comptage, politique routière liée à la hiérarchisation du réseau).
- Servitudes existantes (visibilité sur voies publiques).
- Présence de sites particuliers (nombreuses zones artisanales = vigilance sur les voiries).

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*



Pour les OAP sorties su RD nécessitera accord préalable du Département.

- Voies vertes (emplacements non encore identifiés).

CCBSB : Lorsqu'un projet concerne la voirie départementale, le gestionnaire de la voie est systématiquement consulté lors de l'instruction des ADS. La collectivité prend acte que les projets de voies vertes ne sont pas suffisamment avancés pour pouvoir être inscrits dans le PLUI comme emplacements réservés.

Thématique Eau: Ajouter dans annexes l'arrêté préfectoral de DUP de la vallée du Sornin et des sources de la Faux.

CCBSB : Il sera proposé d'intégrer l'arrêté de DUP mentionné dans les annexes du PLUI.

Thématique Agriculture : Diagnostic date de 2018 ; voir nouveau recensement général agricole.

CCBSB : le diagnostic agricole mené par la chambre d'agriculture est ancien et n'a pas été remis à jour par cet organisme. Il pourra être demandé à la chambre d'agriculture de procéder à cette mise à jour.

Thématique Règlementation des boisements : Concernent 19 communes et non pas 6.

CCBSB : Il sera demandé à ces communes de les transmettre pour les intégrer aux annexes du PLUI.

Thématique Aménagement numérique / Schéma directeur territorial d'aménagement numérique : Le opérations de construction du réseau fibre doit prévoir des infrastructures souterraines par les propriétaires et pour les opérations d'ensemble.

CCBSB : Il est pris acte que cette remarque relève de la gestion des projets une fois le PLUI en vigueur au-delà de la phase actuelle de son élaboration, et n'appelle donc pas une modification du PLUI.

Thématique Randonnée : En s'appuyant sur le PADD et le volet « tourisme » il convient d'ajouter que le territoire est concerné par un réseau de 48 circuits locaux de randonnée et d'une grande boucle « balade verte ». A noter également le GR7 et des pistes vertes équestres.

CCBSB : La collectivité prend note de ces informations, qui n'appellent pas de modification du PLUI.

#### ***Commentaire de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête prend acte de ces différentes observations.

#### **42 - Chambre d'agriculture de Saône et Loire (avis du 30 octobre 2024)**

La Chambre d'agriculture émet un avis « **pleinement positif** » en demandant la prise en compte de ses observations.

Elle s'étonne que sur les 492 bâtiments agricoles pouvant changer de destination, certaines communes en aient 60 et d'autres aucun. Un repérage précis permettrait de participer au potentiel de logements vacants et à la préservation du foncier agricole.

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

CCBSB : Le travail sur les changements de destination a été fait par chaque commune à partir d'une base commune de critères définis...La moitié de ces identifications concernent essentiellement des locaux adjacents ou dépendants d'une habitation existante et dont l'usage est actuellement celui d'un local accessoire à l'habitation. Ces bâtiments semblent plus destinés à l'extension des habitations existantes et ne créent pas d'impact supplémentaire sur l'activité agricole. Toutefois ces identifications seront toutes vérifiées à nouveau pour s'assurer qu'elles répondent bien aux critères notamment vis-à-vis du critère de non-impact sur l'activité agricole.

Pour les OAP, il est recommandé de maintenir une frange entre constructions nouvelles et la zone agricole afin de limiter les conflits de voisinage.

CCBSB : Les OAP traitent de façon approfondie de la mise en place de ces franges végétalisées que ce soient les OAP sectorielles ou les OAP thématiques qui s'appliquent à tout le territoire communautaire. On rappelle que ces OAP s'appliquent dans un principe de compatibilité.

Dans les plans de zonage, la zone Ap vient aux portes de certains sièges agricoles limitant trop fortement leur possibilité d'évoluer.

CCBSB : Les zones AP correspondent pour leur très large majorité aux prés d'embouche. La mise en œuvre de cette orientation du SCOT ne sera pas remise en cause...Toutefois de façon ponctuelle le détournement autour des exploitations sera réétudié (en particulier à Amanzé comme demandé).

Un certain nombre de modifications sont proposées sur les OAP et zones à urbaniser des communes avec extraits cartographiques parfaitement définis.

CCBSB : voir le mémoire en réponse pour Chassigny à déplacer, Gibles, La Chapelle-sous-Dun, Mussy-sous-Dun, Ouroux, Saint Edmond, Saint-Igny, Tancon et Varennes-sous-Dun.

Dans le règlement de la zone A, la chambre d'agriculture demande à ce que la sous-destination « exploitation agricole » (hangar etc.) puisse être installée dans un rayon de 250m autour de l'exploitation existante au lieu du rayon de 100m préconisé, afin qu'elle puisse se développer ou qu'une création d'exploitation nouvelle soit possible.

CCBSB : Le règlement n'interdit nullement les nouvelles exploitations en zone A dont c'est la vocation, mais il impose que les bâtiments d'une exploitation soient regroupés... Elle devra regrouper l'habitation (s'il y en a une) et les autres bâtiments techniques...L'implantation de jeunes est donc tout à fait possible sur l'étendue de la zone A.

La chambre d'agriculture demande en outre que les ouvrages « bâches » soient autorisés pour le stockage des eaux de pluie et que les abris pour animaux soient admis en zones Ap, N et Np

CCBSB : Le règlement prévoit une intégration paysagère des ouvrages de rétention des eaux pluviales. Les effluents d'élevage ne sauraient être considérés comme des eaux pluviales.

### **Commentaire de la commission d'enquête :**

La commission d'enquête prend acte de ces différentes réponses dont l'intégralité figure dans le mémoire en réponse de décembre 2024.

### **43 - Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)**

Par courrier en date du 24 octobre 2024, l'INAO signale que les 29 communes se situent dans les aires géographiques des AOP agroalimentaires et IGP agroalimentaires répertoriées.

L'INAO demande la prise en compte de ses observations :

- La liste des SIQO doit être mise à jour dans le projet de PLUi.
- Le projet prévoit une extension de l'enveloppe bâtie de 35,23 ha qui ne respecte pas les objectifs du ScoT.
- Le cahier des OAP ne prévoit qu'une seule 2AU sur les communes à plusieurs OAP, le classement de l'une d'elles en 2AU permettrait un déploiement progressif et rationnalisé.

CCBSB: Les zones sont actuellement programmées dans le règlement avec des conditions de réalisation des travaux d'assainissement avant toute construction. Leur urbanisation dépend donc bien de la réalisation des travaux. Cette programmation sera rappelée dans les OAP.

- Le potentiel des dents creuses ne semble pas mobilisé dans le projet.

CCBSB: Ces dents creuses sont bien mobilisées comme cela est bien indiqué dans le rapport de présentation tome 9 en particulier dans le tableau page 11, sur lequel figure bien le potentiel de logements pris en compte par le PLUi dans le projet.

- Sur les 489 changements de destination 58 sont actuellement à usage agricole.

CCBSB: L'analyse des changements de destination a bien tenu compte les évolutions. Ceux identifiés ne concernent donc pas des exploitations en activité, sauf erreur (dans ce cas il va être demandé aux communes de revérifier ces points et éventuellement de supprimer les identifications sur des exploitations).

- La préservation des prés de fauche et des pâtures permettent de garantir la production de lait destiné aux AOP.
- Les prés d'engraissement devraient être exclus des périmètres constructibles.

Compte tenu de l'impact significatif en termes de consommation d'espace agricole à enjeux fort pour les OAP, l'INAO émet un **avis défavorable** à ce projet.

CCBSB : Le territoire étant globalement un territoire de prairies, toute extension hors de la partie urbanisée des communes impacte nécessairement des prairies d'élevage.

#### ***Commentaire de la commission d'enquête :***

La commission d'enquête prend acte de cet avis défavorable.

### **44 – Pays Charolais Brionnais**

Par courrier du 13 octobre 2024, le PETR émet **un avis favorable, sous les réserves suivantes** :

- Le classement en Espaces Boisés Classés semble peu mobilisé dans le règlement graphique.
- Le classement de ripisylves en espaces semble peu utilisé dans le règlement graphique.
- La position de la CCBSB pourrait être clarifiée en ce qui concerne l'éolien, notamment en lien avec le périmètre du Bien proposé à l'Unesco et sa zone tampon.
- Le PLUi devra préciser le périmètre du Bien proposé à l'Unesco et sa zone tampon dans ses documents graphiques (voir dernière version transmise par les services du PETR).

CCBSB : Les boisements sont aussi des espaces économiques forestiers soumis au régime forestier, aux réglementations des boisements (sur plusieurs communes) et à l'arrêté

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

interdépartemental n°202149 qui stipulent que les forêts non soumises à un plan de gestion sont soumises à autorisation pour les coupes et abattages à partir du seuil de 4ha...

Aussi l'usage de l'outil EBC sur les espaces forestiers est apparu inopérant dans la mesure où les autres réglementations existent et s'appliquent. Cet outil serait venu ajouter une confusion réglementaire sur la gestion des espaces forestiers qui par ailleurs ne dépend pas du code de l'urbanisme. Concernant les Haies : l'usage de l'EBC est aussi apparu inefficace dans la mesure où la PAC conditionne le versement d'aides à leur maintien.

- L'enjeu autour des gares de La Clayette et Chauffailles, et la stratégie foncière concernant leurs abords, pourrait être plus développée,

- D'une manière générale, préciser systématiquement s'il s'agit du périmètre du Bien et/ou de la zone tampon en ce qui concerne la candidature Unesco.

CCBSB : Le PLUI prévoit bien que l'ensemble des périmètres sont concernés (cœur du bien et bande tampon), mais ce point sera précisé.

**Commentaire de la commission d'enquête :**

La commission d'enquête prend acte de cet avis avec réserves.

## **5 – Avis des conseils municipaux des 29 communes**

L'article R153-5 du code de l'urbanisme précise que « L'avis sur le projet de plan arrêté, prévu à l'article L153-15, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable ».

Communes	Avis des conseils municipaux
Amanzé	Favorable si prise en compte des 8 changements de destinations supplémentaires  CCBSB : L'intégration des changements de destination nécessite une nouvelle saisine de la CDPENAF. Il est rappelé qu'ils ne doivent pas concerner une exploitation agricole en fonction et ne plus avoir d'usage agricole pour être identifiés. Il sera proposé de réétudier ces changements de destination. Il est rappelé que ceux-ci devront faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF
Anglure/Dun	Favorable à l'unanimité avec observations sur clôtures en PVC, volets avec Z, panneaux solaires, OAP, les annexes.  CCBSB : Pour les volets : Il sera proposé de modifier le règlement dans ce sens.  Panneaux photovoltaïques : Il sera proposé de prioriser leur installation sur les volumes annexes et dans un second temps sur le volume principal en l'absence de volumes annexes ou de contraintes techniques (sauf en cas de construction identifiée au titre de l'article L151-19).  OAP : Le PLU doit garantir que les conditions d'assainissement sont en qualité et capacités suffisantes pour le développement retenu. Cette obligation a bien été présentée dès la phase diagnostic. La règle mise en place vise bien chaque site d'OAP. Mais il ne s'agit pas forcément d'une

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

	<p>station d'épuration, mais d'un système semi collectif adapté à la taille de chaque opération (ANC groupé).</p> <p>Les annexes : Les règles mises en place sont celles définies par la CDPENAF, le règlement ne pourra pas évoluer sur ce point s'agissant d'une doctrine de cette commission et non de la communauté de communes. Tout changement de règles nécessitera une nouvelle saisine de la CDPENAF. Il sera proposé de faire évoluer les règles lors d'une évolution ultérieure du PLUI.</p>
Baudemont	<p>Favorable mais déplore l'absence de zone à urbaniser et souhaite révision de l'article 2 concernant volets, couleur des clôtures, bardages avec lames horizontales.</p> <p>CCBSB : Il sera proposé d'assouplir le règlement pour permettre les volets solaires (cf illustrations) L'alu n'est pas interdit La palette de couleur est une déclinaison de la charte du SCOT que le PLUI doit intégrer. Elle a été élargie par rapport à celle du SCOT en restant dans els tons préconisés. Le blanc ne figure pas dans cette palette. Il sera proposé d'élargir la palette à des couleurs plus claires s'approchant du blanc.</p>
Bois Ste Marie	<p>Favorable à l'unanimité</p> <p>CCBSB : La collectivité prend acte qu'aucune observation n'est émise, et n'appelle pas de modification sur le règlement ou les OAP qui concernent la commune.</p>
Chassigny/Dun	<p>Favorable à l'unanimité mais : citer les entreprises de la commune, demande que la distance annexes - habitation principale soit portée à 40m au lieu de 20m. Prendre en compte le tableau des changements de destination.</p> <p>CCBSB : Concernant les entreprises, le diagnostic ne cite pas individuellement toutes les entreprises du territoire mais essentiellement celles des ZAE et les gros employeurs Concernant les annexes aux habitations en zones A et N, la règle est issue de .la CDPENAF. Tout changement de règles nécessitera une nouvelle saisine de la CDPENAF. Il sera proposé de faire évoluer les règles lors d'une évolution ultérieure du PLUI.</p> <p>L'intégration des changements de destination nécessite une nouvelle saisine de la CDPENAF. Il est rappelé qu'ils ne doivent pas concerner une exploitation agricole en fonction et ne plus avoir d'usage agricole pour être identifiés. Il est rappelé que ceux-ci devront faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF.</p>
Châteauneuf	Réputé favorable
Châtenay	<p>Défavorable à l'unanimité « vision trop urbaine du développement, inadaptée aux besoins spécifiques des zones rurales »</p> <p>CCBSB : La communauté de communes prend acte de cet avis et des observations générales qui ne concernent ni les orientations</p>

	d'aménagement et de programmation, ni le règlement qui la concernent en propre, et n'appelle donc pas de modification du PLUI.
Chauffailles	Favorable : 5 changements de destinations à ajouter. CCBSB : L'intégration des changements de destination nécessite une nouvelle saisine de la CDPENAF. Il est rappelé qu'ils ne doivent pas concerner une exploitation agricole en fonction et ne plus avoir d'usage agricole pour être identifiés. Il est rappelé que ceux-ci devront faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF. Les changements de destination ne peuvent être identifiés que s'ils n'impactent pas l'activité agricole.
Colombier en Brionnais	Favorable à l'unanimité La CCBSB prend acte qu'aucune observation n'est émise, et n'appelle pas de modification sur le règlement ou les OAP qui concernent la commune.
Coublanc	Favorable. La CCBSB prend acte qu'aucune observation n'est émise, et n'appelle pas de modification sur le règlement ou les OAP qui concernent la commune.
Curbigny	Favorable : 5 changements de destinations à ajouter CCBSB : L'intégration des changements de destination nécessite une nouvelle saisine de la CDPENAF. Il est rappelé qu'ils ne doivent pas concerner une exploitation agricole en fonction et ne plus avoir d'usage agricole pour être identifiés. Il est rappelé que ceux-ci devront faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF
Dyo	Favorable (6 pour 5 contre) mais regrette : parcelle 306 absente alors que B845 (chenil) et B754 (friches) maintenue contre avis municipalité, interdiction des toitures bac acier et des volets avec Z, parcelle B 700 inconstructible, restriction de couleurs de volets... CCBSB : Concernant la suppression de la parcelle B306 des zones constructibles, il est rappelé que la direction des routes avait été interrogée et avait clairement indiqué qu'aucun accès sur la RD 385 ne serait accepté. Se référer au mail du 21 juillet 2023 ci-dessous. La commune en avait pris acte et avait validé cette évolution du zonage et de l'OAP concernée. Le classement de cette parcelle en constructible ne pourra donc être pris en compte. Concernant les toitures en bac acier il pourra être proposé sur les constructions nouvelles (et donc hors constructions historiques ou identifiés au titre de l'article L151-19) la mise en place de bacs acier s'ils correspondent exactement aux couleurs et formes de tuiles traditionnelles. Une palette sera proposée dans le règlement. Pour les volets en Z et la colorimétrie : se référer aux réponses précédentes où des assouplissements seront proposés tout en veillant à la qualité. Concernant la parcelle B700 : elle n'a jamais été évoquée en réunion et elle est située hors partie urbanisée de la commune, les constructions autour étant trop peu nombreuses et trop peu denses pour être

	<p>considérées comme partie actuellement urbanisée. Son seul accès serait la RD985 avec la même réponse de la direction des routes : aucun accès nouveau n sera accepté sur la voie départementale.</p> <p>Concernant les parcelles constructibles qui n'ont pas accès actuellement à la voirie, il est rappelé que l'OAP mise en place a bien prévu d'imposer leur accessibilité par la RT6D 985 B déclassée (où c'est donc possible) et ce par les parcelles voisines dans une opération globale.</p> <p>Pour les autres considérations, la collectivité prend acte qu'elles ne concernent ni les orientations d'aménagement et de programmation, ni le règlement qui la concernent en propre, et n'appelle donc pas de modification du PLUI.</p>
Gibles	<p>Favorable à l'unanimité avec réserves concernant la hauteur maximum de toiture à 3,50 pour bâtiments et 3 m pour toitures en terrasse et interdiction d'annexes en zone A.</p> <p>CCBSB : Concernant les annexes : le règlement prévoit que la pente minimale de 40% ne s'applique pas aux volumes annexes (une annexe à l'habitation est aussi un volume annexe) : extrait (p 43 du règlement.</p> <p>Afin de clarifier l'interprétation du règlement, il sera proposé d'indiquer clairement que ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes annexes et aux annexes aux habitations.</p> <p>Concernant la hauteur des toitures terrasses en limite de propriété il sera proposé de porter la hauteur à 3.50m en zone A et N Il sera proposé d'étendre la possibilité d'implanter les annexes en limite parcellaire. Mais il est rappelé qu'en zones A ou N les annexes doivent être situées à moins de 20m de la construction principale.</p>
La Chapelle Sous Dun	<p>Favorable à l'unanimité avec prise en compte des observations : augmenter hauteurs des remblais, autoriser les volets avec Z, ne pas limiter les panneaux solaires sur annexes. En zone UX inclure les parcelles B576, B990, B991, B995, B996 sinon supprimer les parcelles B992, B993, B994 et B997.</p> <p>CCBSB : Concernant le règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les hauteurs de remblais, déblais etc., l'intégration paysagère, la sécurité des constructions, nécessitent de maintenir ces limites</li> <li>• Pour les volets : se référer aux réponses précédentes</li> <li>• Pour les NER e toiture : se référer aux réponses précédentes Concernant la zone UX <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'il s'agit de sortir de la zone Ux la maison d'habitation présente, la zone Ux peut être réduite. Les évolutions de l'habitation sont possibles en zones A et N.</li> <li>• Sinon l'extension de la zone Ux représenterait une consommation foncière supplémentaire de 0.7 ha supplémentaire sans qu'un besoin expressément argumenté soit mis en avant cela paraîtrait compliqué d'étendre la zon Ux.</li> </ul> </li> </ul>



La Clayette	<p>Favorable à l'unanimité mais sur cartographie supprimer ER18 et ER21, parcs et jardins supprimer AH 525,186,561,582, 192,646,585,197,221, espaces végétalisés et boisements, supprimer AD30.</p> <p>CCBSB : Les modifications sur les emplacements réservés seront proposées.</p> <p>Concernant la suppression des identifications des parcs et jardins et boisements, il conviendra de vérifier qu'elle ne va pas à l'encontre des orientations du PADD.</p>
Mussy/ Dun	Réputé favorable.
Ouroux sous le Bois	<p>Favorable</p> <p>La CCBSB prend acte qu'aucune observation n'est émise, et n'appelle pas de modification sur le règlement ou les OAP qui concernent la commune.</p>
Saint Edmond	<p>Favorable à l'unanimité</p> <p>La CCBSB prend acte qu'aucune observation n'est émise, et n'appelle pas de modification sur le règlement ou les OAP qui concernent la commune.</p>
Saint Germain en Brionnais	<p>Favorable avec 2 observations : 1- le règlement établit un traitement différent des constructions d'annexes selon que l'habitation se situe en zone Urbanisable ou non : dimensions, implantation, 2- ajouter 9 changements de destination.</p> <p>CCBSB : L'intégration des changements de destination nécessite une nouvelle saisine de la CDPENAF. Il est rappelé qu'ils ne doivent pas concerner une exploitation agricole en fonction et ne plus avoir d'usage agricole pour être identifiés. Il est rappelé que ceux-ci devront faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF.</p> <p>Concernant le règlement, il est normal que les règles soient différentes selon les types de zone, c'est le principe même du zonage : des différences de formes bâties et urbaines sont notoires entre les centres historiques, les hameaux, les quartiers d'habitat individuel, les zones économiques et d'équipements. Les zones U et AU sont des zones de développement, les zones A et N sont des zones de protection où les constructions sont limitées en emprise, et doivent rester proches de la construction principale. Ces règles n'ont rien de discriminatoire, elles tiennent aux types de bâti et répondent aux orientations du PADD. Le règlement maintiendra ces règles qui ont été validées collectivement par les élus lors des nombreuses séances de travail.</p>
Saint Igny de Roche	<p>Favorable sous réserve parcelles listées passent en A au lieu de Ap, parcelles A1007 et A985 deviennent A au lieu de Uc, 2 bâtiments changement de destination, supprimer l'élément patrimonial 197 et rajouter sur B229 et AC 19 (croix et calvaire) cf plans</p> <p>CCBSB : L'intégration des changements de destination nécessite une nouvelle saisine de la CDPENAF. Il est rappelé qu'ils ne doivent pas concerner une exploitation agricole en fonction et ne plus avoir d'usage</p>

	<p>agricole pour être identifiés. Il est rappelé que ceux-ci devront faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF.</p> <p>Concernant la réduction de la zone Ap, il sera proposé de procéder à la modification.</p> <p>Concernant les identifications au titre des éléments du patrimoine, il sera proposé de procéder à la modification.</p> <p>Concernant la réduction de la zone UC : attention, ces constructions sont intégrées dans la partie actuellement urbanisée de la commune. La zone U est déconnectée du zonage d'assainissement. En effet le règlement de la zone U (notamment Uc) prévoit bien les deux cas selon la présence ou non du réseau collectif d'assainissement. La zone U est donc sans incidence sur les réseaux.</p>
Saint Laurent en Brionnais	<p>Favorable avec observations : sur parcelles 828 et 830 en A alors qu'elles devraient être ER (future mairie), <b>l'OAP serait à déplacer sur 592 et 829.</b> Compléter liste des changements de destination suivant liste</p> <p>CCBSB : L'intégration des changements de destination nécessite une nouvelle saisine de la CDPENAF. Il est rappelé qu'ils ne doivent pas concerner une exploitation agricole en fonction et ne plus avoir d'usage agricole pour être identifiés. Il est rappelé que ceux-ci devront faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF. Il avait été demandé à l'ensemble des collectivités de renseigner le tableau avec les n° de parcelles et l'analyse au regard des 3 critères : impact sur les activités agricoles, état et qualité du bâti, et desserte par les réseaux. Ce tableau n'a pas été fourni. En l'absence de cette identification et de cette analyse, la liste des n° de rue ne peut être prise en compte.</p> <p>Concernant le site de développement en zone AU et soumis à OAP, la collectivité a fait évoluer à plusieurs reprises ce zonage. Une nouvelle demande est arrivée bien tardivement.</p> <p>Concernant la zone Ue il sera proposé d'intégrer le site de la future mairie. La commune fera parvenir le plan d'implantation exact de ce projet afin de ne pas augmenter la consommation foncière.</p>
Saint Martin de Lixy	<p>Favorable à l'unanimité avec ajout d'un bâtiment pour changement de destination</p> <p>CCBSB : L'intégration des changements de destination nécessite une nouvelle saisine de la CDPENAF. Il est rappelé qu'ils ne doivent pas concerner une exploitation agricole en fonction et ne plus avoir d'usage agricole pour être identifiés. Il est rappelé que ceux-ci devront faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF</p>
Saint Maurice les Châteauneuf	<p>Favorable à l'unanimité</p> <p>La CCBSB prend acte qu'aucune observation n'est émise et n'appelle pas de modification sur le règlement ou les OAP qui concernent la commune.</p>
Saint Racho	<p>Favorable mais déplore que la garantie communale d'1ha par commune ne soit pas prise en compte, rajoute des changements de destinations et mentionne un certain nombre de pages du règlement.</p>

	<p>CCBSB : L'intégration des changements de destination nécessite une nouvelle saisine de la CDPENAF. Il est rappelé qu'ils ne doivent pas concerner une exploitation agricole en fonction et ne plus avoir d'usage agricole pour être identifiés. Il est rappelé que ceux-ci devront faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF.</p> <p>Concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 : le nom de la commune sera précisée dans le tableau.</p> <p>Concernant l'obligation de déposer une DP : cette mesure ne dépend pas du PLUI, mais des règles nationales en matière d'autorisation du droit des sols.</p> <p>Concernant les conduits de cheminée : ceux en brique seront bien autorisés dans le règlement Les grillages et les murs sont autorisés pour les nouvelles clôtures dans le règlement.</p> <p>Concernant les différentes remarques sur les couleurs, les volets, l'intégration dans les pentes, se référer aux réponses données précédemment à d'autres avis communaux.</p> <p>Concernant le SPANC : cette remarque ne relève pas du PLUI, mais du code général des collectivités territoriales.</p> <p>Concernant l'agrivoltaïsme et le bien-être animal, cette remarque ne relève pas du PLUI mais du code de l'énergie et de ses décrets d'application qui ont fixé les critères de l'agrivoltaïsme.</p>
Saint Symphorien des Bois	<p>Favorable et observe que la topographie du terrain de l'OAP doit permettre un assainissement non collectif</p> <p>CCBSB : Le règlement du PLUI prévoit qu'au-delà de 12 logements, un système d'assainissement qui peut être semi-collectif adapté à l'opération. Ce point sera précisé.</p>
Tancon	<p>Favorable à l'unanimité</p> <p>La CCBSB prend acte qu'aucune observation n'est émise et n'appelle pas de modification sur le règlement ou les OAP qui concernent la commune.</p>
Vareilles	<p>Favorable à l'unanimité</p> <p>La CCBSB prend acte qu'aucune observation n'est émise et n'appelle pas de modification sur le règlement ou les OAP qui concernent la commune.</p>
Varenne sous Dun	<p>Favorable à l'unanimité et demande que les parcelles AE64 et AE 66 soient classées en U comme la AE 67 (CU d'avril 2022)</p> <p>CCBSB : La parcelle 67 est classée en zone U, ainsi qu'une partie de la parcelle 66. Il sera proposé d'étendre le classement Ua à l'intégralité de la parcelle 66.</p>
Vauban	<p>Favorable à l'unanimité</p> <p>La CCBSB prend acte qu'aucune observation n'est émise et n'appelle pas de modification sur le règlement ou les OAP qui concernent la commune.</p>

**Commentaire de la commission d'enquête :** La commission d'enquête note que toutes les communes (sauf une) ont émis un avis favorable ou réputé favorable. De nombreuses communes demandent l'intégration de nouveaux bâtiments dans la liste des changements de de destinations. Ces intégrations ne pourront se faire qu'après consultation de la CDPENAF. Toutes les communes ont reçu une réponse de la CCBSB. La commune de Saint Laurent en Brionnais demande la modification de son OAP et de l'emplacement réservé (ER) pour la future mairie. Cette demande paraît justifiée au regard de l'emplacement retenu à proximité du hangar municipal récemment construit.

En ce qui concerne l'avis défavorable émis par la commune de Chatenay, la commission estime que les motifs évoqués ne remettent pas en cause le PLUi proprement dit.

#### 42 – AVIS SUR L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

Cette procédure est nécessaire pour permettre l'entrée en vigueur du PLUi sur les 5 communes qui disposent d'une carte communale.

En outre la délibération de prescription d'abrogation des cartes communales a été notifiée pour avis aux personnes publiques consultées ou associées à l'élaboration du PLUi qui ont émis un **avis favorable** (DDT), **ou réputé favorable** à l'abrogation des cartes communales.

**Commentaires de la commission d'enquête :** La commission d'enquête prend acte de ces avis favorables.

#### 43- AVIS SUR LE PERIMETRE DELIMITE (PDA) DU CHATEAU ET DE LA CHAPELLE SAINTE AVOYE DE LA CLAYETTE

Par délibération N°2024-68 en date du 16 septembre 2024 le conseil municipal de La Clayette a émis un avis favorable à la proposition de l'Architecte des Bâtiments de France au projet de périmètre délimité des abords du château et de la chapelle Sainte Avoye situés sur le territoire de la commune de La Clayette.

**Commentaire de la commission d'enquête :** La commission d'enquête prend acte de cet avis favorable.

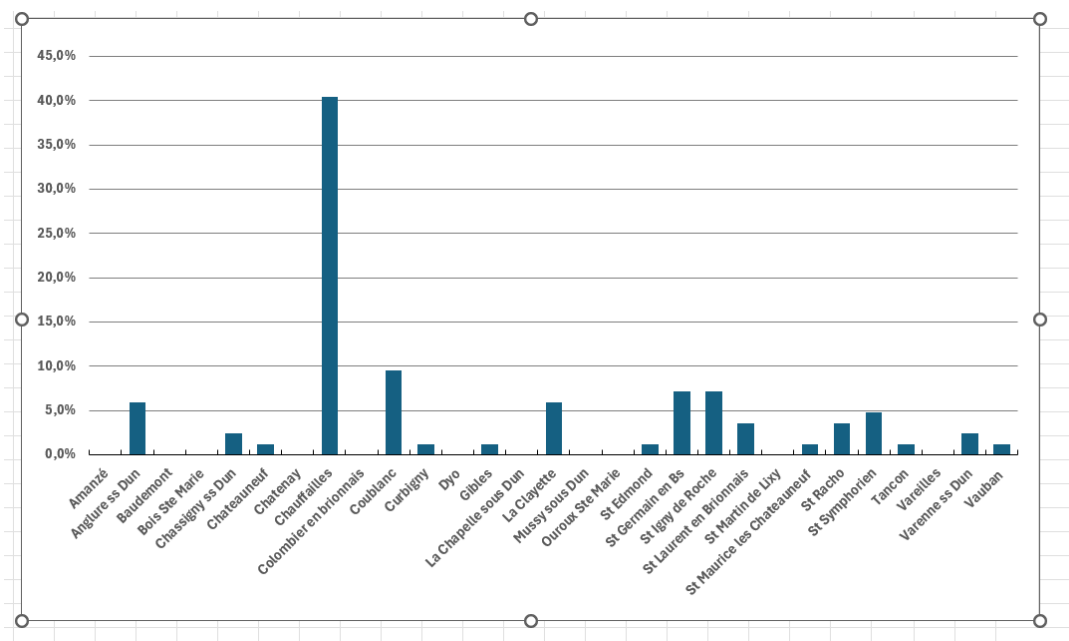
## 5 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

Comme indiqué au paragraphe 27 PV de synthèse **98 observations** ont été comptabilisées **aucune** n'a concerné **l'abrogation des 5 cartes communales** et **2 se rapportaient au PDA**. A noter **5 doublons** liés à la confirmation par courrier d'observation déjà déposée sur le registre dématérialisé ou en complément d'une observation déjà enregistrée

**Les observations du public sont présentées, dans leur ordre chronologique d'enregistrement sur le registre dématérialisé, au paragraphe 52 ci-après.**

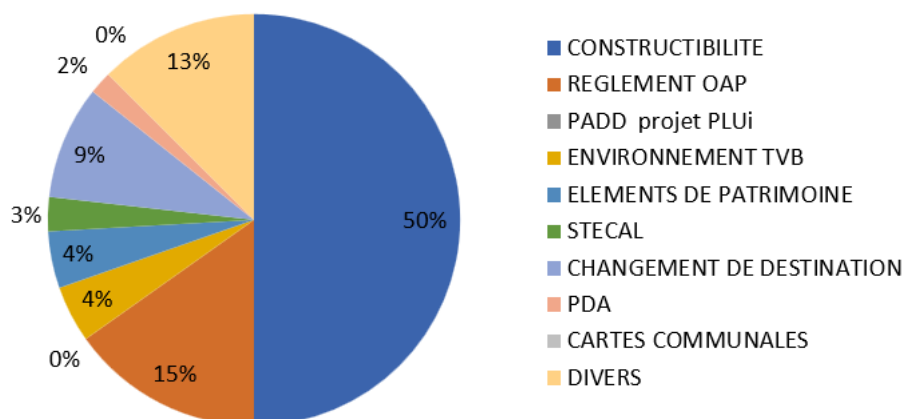
### 51 - Bilan quantitatif des observations

#### REPARTITION DES OBSERVATIONS PAR COMMUNES



#### REPARTITION DES OBSERVATIONS PAR THEMES

Sur le registre dématérialisé, 10 thèmes ont été définis par la commission d'enquête : **01** Zonage - Constructibilité, **02** Règlement - ER (emplacements réservés) - OAP, **03** PADD - Projet PLUi, **04** Environnement TVB (trame verte et bleue), **05** Eléments de patrimoine, **06** STECAL, **07** Changement de destination, **08** PDA des monuments historiques, **09** Cartes communales, **et 10** Divers (hors champ enquête ou autres).



### **Thème 01 : Zonage – constructibilité : 56 observations,**

Un nombre significatif de demandes individuelles concernent des parcelles inscrites en zone agricole ou naturelle dans les nouveaux plans de zonage. Ce déclassement est assez naturel au regard des nécessités de protéger les zones agricoles ou naturelles et d'éviter des constructions non en adéquation avec les objectifs de développement urbanistique des territoires des communes tels qu'ils sont développés dans le PADD.

### **Thème 02 : Règlement, Emplacements réservés (ER), OAP : 17 observations,**

Quelques critiques du règlement sont formulées par une architecte locale qui propose la modification de certaines règles trop contraignantes par rapport à un territoire rural à préserver mais dont le relief plus ou moins pentu suivant les communes oblige des règles plus souples.

Sur les OAP à souligner celles de Anglure et Saint Symphorien qui ont fait l'objet d'observations motivées.

### **Thème 03 : PADD -Projet PLUi : 0 observation,**

### **Thème 04 : Environnement TVB (trame verte et bleue) : 5 observations,**

Concernent les zones humides et les protections au titre des espaces végétalisés et boisements.

### **Thème 05 : Éléments de patrimoine : 5 observations,**

Ces observations sont le reflet d'un paysage remarquable par son relief, ses caractéristiques rurales et ses points de vue exceptionnels. Aussi, les habitants ne souhaitent ni trop de lotissements, ni photovoltaïque et ni trop de contraintes architecturales pour la préservation de ce patrimoine.

### **Thème 06 : STECAL : 3 observations,**

Il s'agit de projets assez mal définis qui nécessiteront élaboration de dossiers précis en matière de définition du nombre et type d'hébergement léger de plein air (tourisme).

### **Thème 07 : Changement de destination : 10 observations,**

Compte tenu d'un habitat traditionnellement très dispersé, certaines personnes s'étonnent que leur propriété n'ait pas été identifiées comme pouvant changer de destination. Les communes ont demandé de rajouter des listes mais cela nécessitera une nouvelle présentation à la CDPENAF.

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

### **Thème 08 : Périmètre délimité des abords PDA : 2 observations,**

Deux observations enregistrées sur ce thème mais qui ne remettent pas en cause le périmètre. Malgré le courrier envoyé en recommandé avec accusé de réception, la commission n'a reçu aucune observation du propriétaire du château directement concerné par ce projet de périmètre délimité.

La commune de La Clayette propriétaire de la chapelle Sainte Avoye avait d'ores et déjà émis un avis favorable au PDA.

### **Thème 09 Cartes communales : 0 observation,**

### **Thème 10 : Divers : 14 observations.**

## **52 - Analyse et avis de la commission sur les observations concernant le PLUi**

Dans les tableaux ci-dessous les observations ont été souvent **résumées**. Néanmoins, elles apparaissent en **intégralité** dans le registre dématérialisé afin de pouvoir être lues par le public pendant toute la durée de l'enquête au fur et à mesure de leur enregistrement.

**Ces observations sont intégralement à la disposition de la CCBSB. Elles sont suivies d'une part de la réponse de la CCBSB et d'autre part du commentaire et avis de la CE (commission d'enquête).**

**Afin de répondre de manière la plus objective possible, la communauté de communes s'est fixé des grands principes par rapport aux principales demandes :**

#### **Demandes d'ajout de surfaces constructibles : en principe non sauf exception**

Au vu de la loi Climat et Résilience qui nous demande de diviser par deux la consommation foncière de 2011-2021 sur les 10 années suivantes (2021-2031) et des prévisions du PLUi, le principe est de ne pas rajouter de terrains aux espaces constructibles prévus. Les prévisions de terrains constructibles répondent largement aux besoins estimés de nouveaux logements sur le territoire.

Si toutefois nous étions amenés à rajouter des zones constructibles, il serait nécessaire d'enlever l'équivalent pour ne pas consommer plus de foncier.

Les critères pour accepter ces surfaces seraient :

- L'usage actuel du terrain (non agricole)
- L'accessibilité
- La présence de réseaux
- La position en 1er rang sans étirer l'urbanisation linéaire ou 2ème rang (le deuxième rang étant une consommation foncière au-delà de la partie urbanisée qui ne serait pas acceptée)
- L'environnement proche zone urbanisée uniquement
- L'absence de zone humide, corridor, boisements, cônes de vue sur le grand paysage, ou de trop forte proximité avec un patrimoine historique identifié (L151-19)
- La logique de continuité (route, rivière...)
- La logique avec les autres parcelles non constructibles environnantes (si on en accepte une, quid des autres ? Sachant que si les autres n'ont fait l'objet d'une demande, il ne saurait être question d'étendre les zones U ou AU )



## STECAL

Pour des projets dont l'implantation en zone A ou N peut être justifiée, l'article L.151-13 du code de l'urbanisme introduit la possibilité de délimiter à titre exceptionnel dans ces zones des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, (STECAL). Une activité touristique peut tout à fait être autorisée en zone A ou N dès lors qu'elle est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones.

Des STECAL ont été déterminés dans de nombreuses communes pour permettre ces activités. Lors d'un nouveau projet, il sera nécessaire de faire évoluer le PLUI pour l'intégrer. En effet à ce stade, la mise en place d'un nouveau STECAL nécessiterait un nouveau passage en CDPENAF ce qui n'est pas prévu à ce stade de la procédure.

Dans son analyse et ses avis, la commission d'enquête, s'est toujours attachée à **limiter l'étalement urbain et à favoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans l'objectif des orientations du PADD** et des évolutions nationales les plus récentes en matière d'environnement notamment la loi Climat et Résilience.

Toutes les observations recueillies font donc l'objet d'un avis de la commission d'enquête qui peut être différent de celui de la CCBSB. **Toutefois la décision finale appartiendra à la Communauté de Communes Brionnais Sud Bourgogne.**

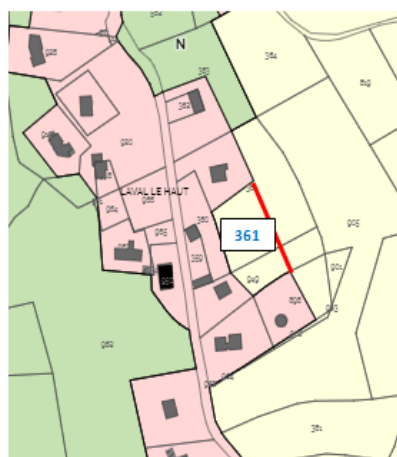
### N° 1 essai par la commission

#### N° 2 et 3 Thème : 01 CHAUFFAILLES

**M. ROCHIGNEUX** Jean-Gabriel

Propriétaire des parcelles 361 (a, b, c) de 64,42 ares, au PLU actuel constructibles, rattachées aux réseaux électrique, eau, assainissement, je souhaite qu'elles restent constructibles pour 2 maisons, j'ai 5 enfants encore actifs

J'ai investi il y a 6 ans pour le raccordement à l'assainissement communal avec mes voisins Faure et Lauriot, alors que le raccordement s'arrêtait au voisin Laforêt



CCBSB : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain à priori non agricole, zone environnante agricole, les terrains sont en 2<sup>ème</sup> rang. De plus ce secteur ne présente ni accès ni réseaux sur ces arrières de parcelles. Le choix a été fait de limiter l'urbanisation à l'existant. Même demande du voisin n°98. Réponse Négative

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

CE : compte tenu des arguments énoncés et relatifs notamment au réseau d'assainissement, une modification de la limite de la zone UC comme indiqué en rouge sur le plan ci-dessus, pourrait être envisagée. La partie concernée par cette modification s'apparente par ailleurs à une dent creuse.

#### N°04 Thème 10

#### VAUBAN

**M et Mme BRAILLON** Nous habitons LIGNY-EN-BRIONNAIS 850 route des Landes et sommes mitoyens avec les 2 parcelles n°152 et 154 situées également route des Landes mais sur VAUBAN. Elles sont exploitées par un agriculteur qui les a cédées à Technique-Solaire en vue de construire une stabulation couverte de panneaux photovoltaïques (1837m<sup>2</sup> + armoires techniques, hauteur du bâtiment 10,54m). Nous nous inquiétons des nuisances à venir : bruits, odeurs, nuisances environnementales, circulations de véhicules, dépréciation de notre bien et risques d'accident sur une voie étroite.



CCBSB : Le PLUi réglemente l'implantation des bâtiments agricoles, en fonction de leur taille et de leur activité. Le périmètre de réciprocité mis en place par le code rural indépendamment du PLUi est de 50 ou 100 mètres autour des bâtiments, ce qui signifie que l'exploitation ne peut pas construire à moins de 50 ou 100 m d'une habitation et idem pour un tiers qui voudrait construire une habitation vers une exploitation agricole.

Le zonage et en particulier les zones agricoles, doivent permettre un développement des activités agricoles, tout en donnant la possibilité aux habitations existantes de se développer (extensions et annexes possibles) et en limitant les nuisances.

Le PLUi insiste sur le fait de privilégier les énergies renouvelables sur le bâti plutôt qu'au sol pour préserver la fonction des terrains agricoles tout en produisant une énergie moins polluante.

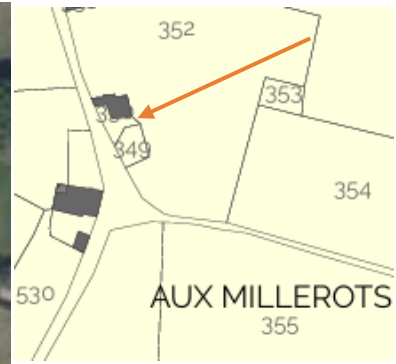
Il existe déjà une exploitation agricole horticole au lieu-dit les Landes. Le nouveau projet doit être étudié en détail pour déterminer les conditions exactes d'implantation et c'est au moment du permis de construire que les choses seront autorisées ou pas. Sur le principe le PLUi permet le développement de ce genre d'activités en zone agricole si les constructions restent rapprochées des constructions agricoles de l'exploitation existante.

CE : Cette demande n'entre pas directement dans le cadre du PLUi mais elle permet d'attirer l'attention sur la proximité d'une habitation sise sur la commune de Ligny-en-Brionnais, en limite du rayon des 100m d'un futur bâtiment d'élevage. Prendre toutes les précautions d'usage pour l'attribution du permis de construire.

**N° 5 thèmes 1 et 7****SAINT-SYMPHORIEN-DU BOIS**

**M et Mme CHASSIGNOL**, propriétaires sur la commune de St Symphorien des Bois "Aux Millerots", demandent un changement de destination de la parcelle B350 pour la restauration d'un bien familial : ferme comprenant une maison d'habitation détruite par un incendie, une grange encore existante ainsi que des dépendances, un potager (parcelle B349) et une annexe (parcelle B351).

Cet ensemble, en bordure d'une voie goudronnée, n'est pas en zone inondable. L'eau est sur la parcelle B352 jouxtant le potager. Le réseau électrique alimente la maison édifiée en face.

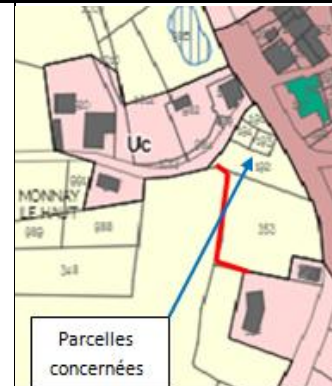


**CCBSB :** Les bâtiments ne sont actuellement pas inscrits dans les changements de destination possibles. Au vu de l'état des bâtiments, ils sont considérés comme ruines, et ne peuvent plus être intégrés au titre des changements de destination. En effet ils relèvent de la reconstruction.

**CE :** Compte tenu de l'état de ruine de cette bâtisse, un changement de destination n'apparaît pas souhaitable.

**N° 6 Thème : 01 CHAUFFAILLES**

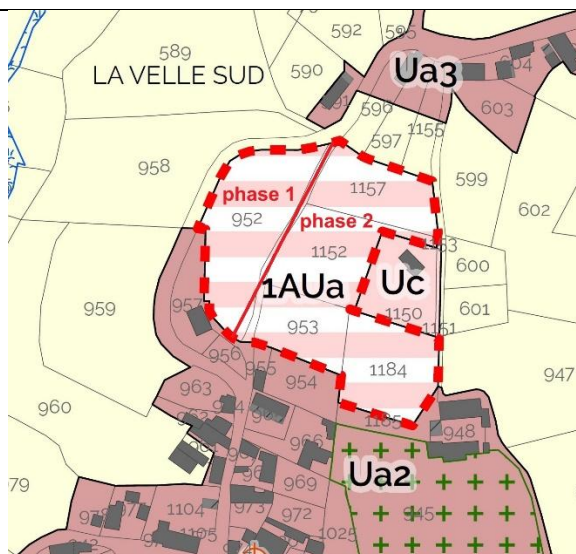
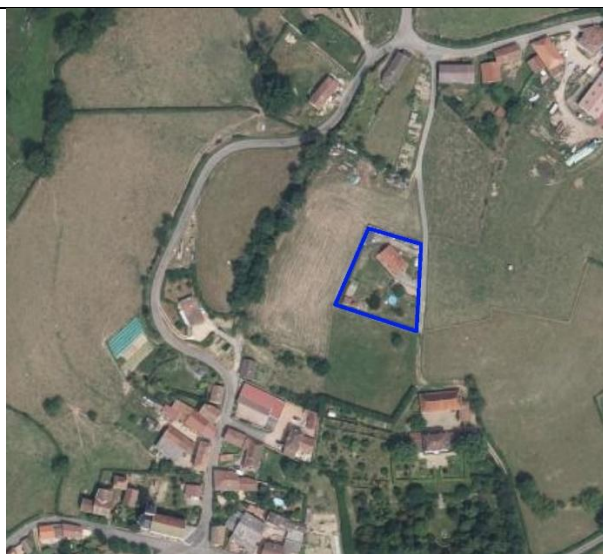
**M. BRIDET Hubert, Mme LAURENT Claudine**, souhaitent que leurs parcelles 192,193,194,196 puissent devenir constructibles. Réseaux eau, gaz, électricité sont à proximité...Jusqu'à ce jour ces parcelles étaient utilisées en jardin et ne sont plus exploitées à ce jour.



**CCBSB :** Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain non agricole, situé hors partie actuellement urbanisée, réseaux présents à proximité. La constructibilité de ce site induirait une consommation foncière supplémentaire et n'entre pas dans les objectifs de réduction de cette consommation foncière. Arrêt de l'urbanisation à l'existant. Réponse négative

**CE :** la commission estime qu'il pourrait être donné satisfaction à cette demande, compte tenu de la localisation de ces terrains (au contact de zones U), de leur desserte en voirie et réseaux et de l'absence d'usage agricole. Le trait rouge sur le plan ci-dessus figure ce que pourrait être la nouvelle limite de la zone UC, qui engloberait la parcelle 353 par souci d'équité (à défaut se baser sur la limite de la parcelle 192). Une compensation sera à rechercher.

## N°7 Thème N°2 - ANGLURE sous DUN



**M. PUILLET** qui habite sur la parcelle 1150 encadrée en bleu sur la vue aérienne ci-dessus regrette de ne pas avoir été informé par la municipalité de ce projet qui entoure sa propriété, le privant à terme des vues sur le paysage, notamment sur le viaduc de Mussy. Toutefois, il trouve pertinente la première phase de l'OAP qui longe la RD sur la parcelle 952 mais rejette la seconde sur les parcelles 953, 1184, 1152 et 1157 prétextant un accès complexe. Il estime également que la taille de la commune ne justifie pas la construction d'un si grand nombre de maisons.

CCBSB : L'OAP proposée était cohérente dans son ensemble pour venir renforcer le centre-bourg. Elle était phasée en 2 temps avec une première partie à l'ouest et une seconde à l'est, les deux étant indépendantes. Il sera proposé de conserver la partie ouest et de supprimer la partie Est.

CE : S'il est difficile pour la commission de mesurer le préjudice que subirait M PUILLET, elle reconnaît que cette OAP est très importante au regard des besoins en logements de la commune qui ne compte aujourd'hui que 150 habitants.

Enfin, le projet prévoit une réalisation en 2 phases sur 2 entités séparées par un chemin en déblai :

- la première concernerait 4 à 5 logements à l'ouest sur la parcelle 952
- la seconde 10 à 11 logements sur les parcelles entourant la propriété de M PUILLET.

Ainsi, au total, cette OAP pourrait accueillir une trentaine de nouveaux habitants, soit augmentation de 20% et une croissance annuelle de 1.7% très supérieure aux prévisions du PLUi et la seule 1<sup>ère</sup> phase, avec une dizaine d'habitants supplémentaires, dépasse déjà ces prévisions.

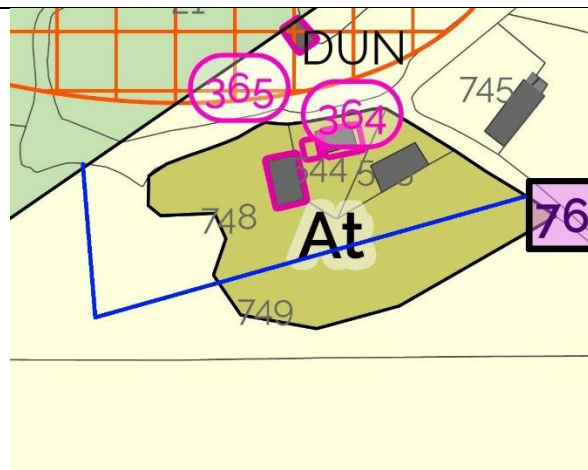
Aussi la commission préconise :

- soit de n'ouvrir la 2<sup>ème</sup> phase à l'urbanisation que lorsque la 1<sup>ère</sup> sera totalement remplie en l'inscrivant dans un zonage 2AU,

soit d'abandonner cette 2<sup>ème</sup> phase de l'OAP, mais en rajoutant éventuellement à la zone UC la parcelle 1184 identifiée comme appartenant à la PAU, pour apporter la possibilité de 2 logements supplémentaires sur ses 2500 m<sup>2</sup> voire de la maintenir en zone agricole.



**N° 8**    Thème N°06    St RACHO



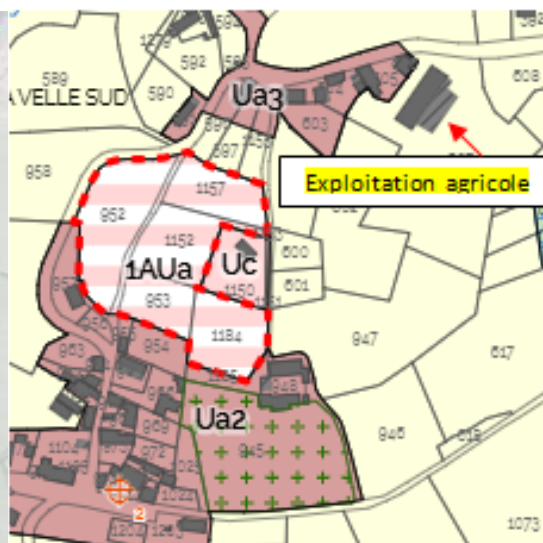
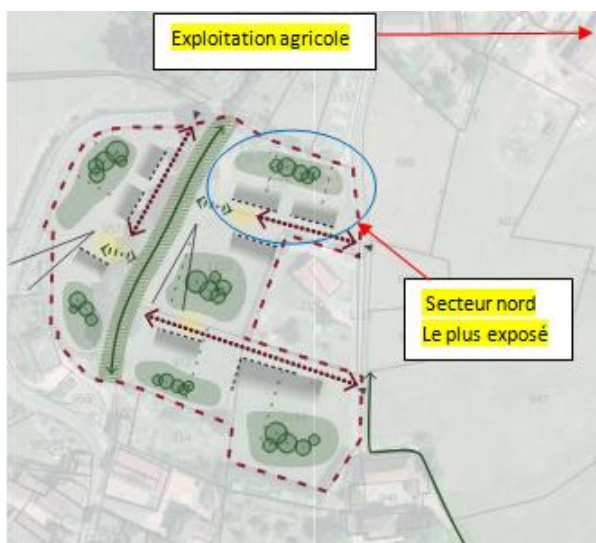
**M et Mme RIVIERE** s'étonnent du contour de la zone At qui devrait correspondre à celui de leur STECAL. Or le contour figurant sur le plan de zonage a une forme indéfinie et donc difficilement identifiable, et qui, de plus, ne remplit pas la parcelle 748 leur appartenant alors qu'ils ont le projet d'y implanter une piscine. Ils demandent que la zone At soit étendue aux limites de la parcelle 748.

CCBSB : La zone peut être étudiée en fonction des projets de développement plus précis de l'activité touristique de M. et Mme Rivière. Un courrier expliquant les projets a été envoyé mais sans indication sur le plan.

Demande de plans plus précis pour pouvoir redéfinir la zone sans augmenter sa surface

CE : Le contour de la zone At est effet incompréhensible, notamment vers le sud où elle dépasse la limite de la parcelle 748 (en bleu) alors que la topographie ne présente aucune particularité qui pourrait le justifier. A l'ouest, si la topographie paraît plus chahutée, il ne semble pas que cela soit incompatible avec l'activité touristique et à l'édification d'une piscine.

**N° 9**    Thèmes 01-02    ANGLURE-SOUS-DUN



**M. Jean-Luc PUILLET**, propriétaire d'une exploitation agricole, proteste contre le projet de futur lotissement au bourg de la commune, situé à guère plus de 100m de son activité.

Il évoque les nombreuses nuisances occasionnées chaque jour et les conflits que cela pourrait générer avec les futurs habitants.

Il déplore de ne pas avoir été informé de ce projet et met en avant l'antériorité de son installation qui doit être rappelée. (contribution formulée suite à la visite de Mme PUILLET Olympe à la permanence du 10/10/2024 en mairie de Chauffailles).

CCBSB : Plusieurs réunions publiques ont été organisées sur le territoire pour informer la population de la mise en place d'un PLUi. La Commune a également relayé les informations et communiqué sur ce sujet à plusieurs reprises, notamment à l'occasion des vœux 2024.

L'OAP était phasée en 2 temps. Il est également possible de rephaser la partie est en plusieurs étapes et de mettre la partie nord en dernier. Comme indiqué précédemment, il sera proposé de conserver la partie ouest **et de supprimer la partie Est**.

CE : La commission rappelle que cette zone lui paraît surdimensionnée au regard de la taille et des besoins estimés de la commune, et que son maintien en zone 1AUa mériterait d'être réexaminé (voir N°7).

Concernant le problème plus particulier des nuisances, la distance règlementaire de protection autour des bâtiments d'élevage, semble respectée. La commission constate que la partie la plus exposée se situe au nord de l'OAP, ce qui peut constituer un élément important à prendre en compte, d'autant que l'aménagement prévu sur ce secteur apparaît au schéma d'organisation, sans lien avec le reste de l'OAP (voirie indépendante, pas d'espaces en commun).

#### **N°10** Thème 04 CCBSB

Un contributeur **Anonyme** :

- S'interroge sur les capacités des réseaux eau potable et assainissement à pouvoir absorber les besoins de nouveaux habitants
- indique ne pas avoir vu de dispositions particulières sur l'interdiction de l'éclairage artificiel, dans certains secteurs afin de protéger la faune nocturne
- questionne sur la possibilité pour les exploitants agricoles de pouvoir laisser pousser les haies en hauteur pour produire du bois et aussi protéger la faune et le bétail
- demande la sauvegarde des zones humides « aux Bruyères et à Manitovoc »

CCBSB : La communauté de communes a interrogé les deux syndicats des eaux qui interviennent sur le territoire. Certaines études ont déjà été faites et d'autres sont en cours pour étudier les capacités actuelles et futures en eau potable. Il est également à noter que la prévision d'accueil des nouveaux habitants amènera à un niveau de population que la communauté de communes a déjà connu et est donc en capacité de recevoir.

L'assainissement a été étudié commune par commune et les réseaux existants sont en capacité de traiter les prévisions de nouveaux logements. A partir de 12 logements supplémentaires, les communes devront mettre en place un réseau collectif ou semi collectif.

La question de l'éclairage n'entre pas dans le champ d'intervention du PLUi.

La hauteur des haies des exploitations agricoles n'a pas été règlementée dans le PLUi et autorise donc les haies hautes. Il ne relève pas du PLUi de réglementer la gestion des haies

Les zones humides sur les zones d'activités de Baudemont et Chauffailles ont été préservées et sont identifiées sur le zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Cette délimitation correspond à la délimitation faite sur le terrain selon des critères pédologiques et botaniques.

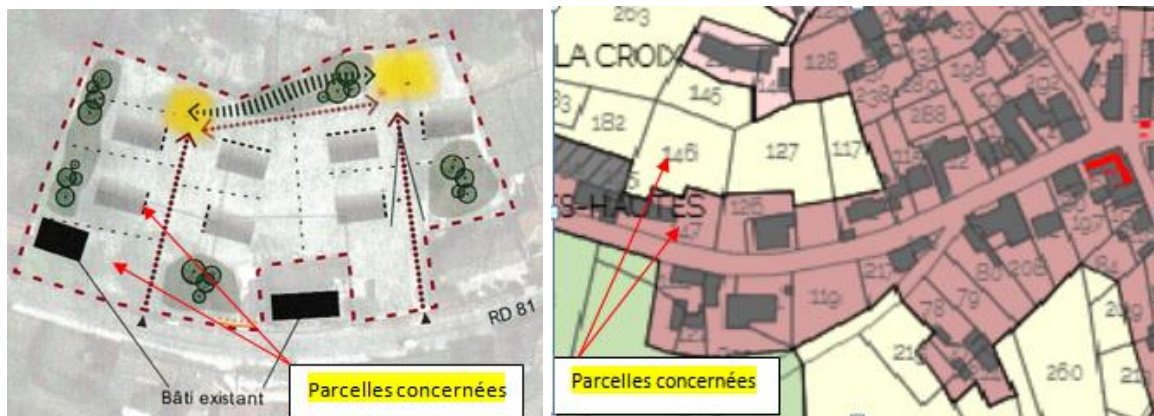
CE : le dossier ne fait pas apparaître de problèmes particuliers pour l'alimentation en eau potable et l'assainissement collectif. Pour l'eau potable il est indiqué que les besoins pourront être satisfaits hors périodes exceptionnelles, et pour l'assainissement collectif que les stations d'épuration sont en sous charges polluantes mais présentent toutes des capacités résiduelles, parfois limitées.

Le territoire de la CCBSB est très rural avec des secteurs urbains éclairés très limités qui ne devraient donc pas mettre en danger la faune nocturne.

La commission ne note pas de dispositions réglementaires concernant la hauteur des haies bocagères.

Quant aux deux zones humides évoquées, et également signalées par la MRAe, leur existence figure bien dans les OAP concernées et sont donc bien prises en compte, mais les dispositions liées à leur protection mériteraient d'être précisées (surtout pour celle de Baudemont).

## N°11 Thème 01 COUBLANC



**M. Guy Roland GERMAIN** est propriétaire, au lieu-dit « la Croix » des parcelles 146 et 147 (maison + grange + remise en ruine), initialement concernées par un projet de lotissement, aujourd'hui abandonné par la collectivité.

M. GERMAIN demande la constructibilité de la parcelle 146 de 1720 m<sup>2</sup> pour la réalisation de 2 maisons, cette parcelle étant trop petite pour un usage agricole et ne possédant pas de point d'eau.

Il précise que les terrains avoisinants sont à usage de jardins.

3 plans sont joints à cette demande

CCBSB : Ce secteur avait été choisi comme zone de développement de l'habitat par la



commune avec une OAP étudiée. Au vu de la consommation foncière trop importante, chaque zone à urbanisée a été réétudiée en détail pour en supprimer. Sur ces superficies importantes, une densité de 10 logements à l'hectare avec une organisation de la zone est obligatoire (OAP) en application du SCOT. Comme vous l'indiquez dans votre message, il ne semble pas que vous soyez prêt à faire une dizaine de logements sur ce secteur et la commune a fait le choix de supprimer cette zone.

CE : Le classement en zone constructible de la parcelle demandée (146) poserait, par souci d'équité, la question de la constructibilité des parcelles 145, 127 et 117 avoisinantes.

Cela pourrait conduire à retrouver le projet de zone AU initialement prévu par la collectivité et aujourd'hui abandonné au profit d'une nouvelle zone créée en centre bourg.

La commission est plutôt favorable au maintien des dispositions actuelles, en reconnaissant que les parcelles sus visées pourraient à l'avenir devenir constructibles du fait de leur localisation en bordure d'un hameau important et de leur manque d'intérêt pour l'agriculture.

**N° 12**    Thèmes 5 et 10    Châteauneuf en Brionnais

**M et Mme FERRAND**

(Lettre résumée) Nouvellement installés à Châteauneuf, attirés par la richesse du patrimoine historique, religieux et la beauté de la nature... soulignent que l'attractivité et le développement de ce village paraissent compromis à cause de la circulation fréquente de véhicules, notamment de poids lourds, évoluant à vitesse élevée à travers les ruelles étroites du village.

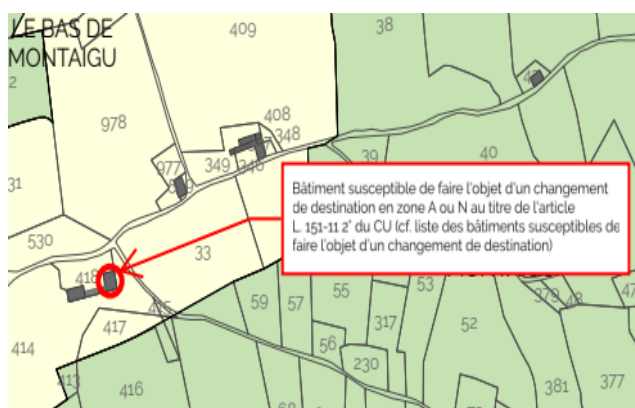
Ceci est dangereux pour les piétons (presque pas de trottoirs pour arpenter leur village)... préjudiciable pour la voirie et les bâtiments qui subissent les vibrations.  
« Ce village mériterait une politique globale de restauration esthétique afin de mettre en valeur son patrimoine historique et architectural (toute une zone se trouve dans un périmètre protégé). Ceci améliorerait son attractivité aussi bien pour l'habitat mais également pour le tourisme ».

CCBSB : Le PADD du PLUi souligne le caractère architectural et paysager du Sud Brionnais et permet via le règlement de préserver ce patrimoine, mais il n'entre pas dans son champ d'intervention de gérer la circulation et les politiques d'aménagement des communes.

CE : La commission prend note de ces remarques qui doivent être prise en compte par la municipalité au regard de son autorité en matière de sécurité et de police.



#### N°14 Thème 07 CHAUFFAILLES



**M. et Mme JOYET** demandent que leur bâtiment repéré ci-dessus en rouge, soit classé comme pouvant changer de destination. Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole traditionnel, en pierre, à l'état réhabilitable et desservi par les réseaux eau potable et électricité. Leur projet serait de nature touristique et /ou événementielle

**CCBSB** : Les bâtiments ne sont actuellement pas inscrits dans les changements de destination possibles, mais s'ils répondent aux critères et en fonction de la distance des réseaux, ils pourraient être rajoutés après accord de la commune. OK pour un changement de destination

**CE** : la commission est à priori favorable à classer ce bâtiment comme pouvant changer de destination, en fonction des renseignements apportés, sous réserve de vérification. Elle note cependant que le projet de règlement actuel ne semble prévoir que des changements de destination pour un usage d'habitat et non d'activité touristique ou événementielle, comme prévu par les pétitionnaires.

Donner satisfaction à cette requête nécessitera d'élargir les destinations possibles, ou de créer un STECAL (zone At).

#### N°15 Thème 01 COUBLANC



**l'indivision CHAVANON** propriétaire de la parcelle AD127, demande que cette parcelle, sans intérêt pour l'agriculture, située à proximité de maisons (Cadolon), avec accès direct sur la RD 81 soit classée constructible (au moins en partie) pour la construction de 1 voire



2 habitations, mais sont opposés à la réalisation d'un lotissement avec des logements à 2 niveaux tels que proposés par la municipalité (M. Fructus Adjoint).

CCBSB : Ce secteur avait été choisi comme zone de développement de l'habitat par la commune avec une OAP étudiée. Au vu de la consommation foncière trop importante, chaque zone à urbanisée a été réétudiée en détail pour en supprimer. Sur ces superficies importantes, une densité de 10 logements à l'hectare avec une organisation de la zone est obligatoire (OAP) en application du SCOT. Comme vous l'indiquez dans votre message, il ne semble pas que vous soyez prêt à faire une dizaine de logements sur ce secteur et la commune a fait le choix de supprimer cette zone.

CE : voir avis sur la contribution n° 11, demande identique sur des parcelles voisines (146 et 147)

#### N° 16 Thème 08 La Clayette

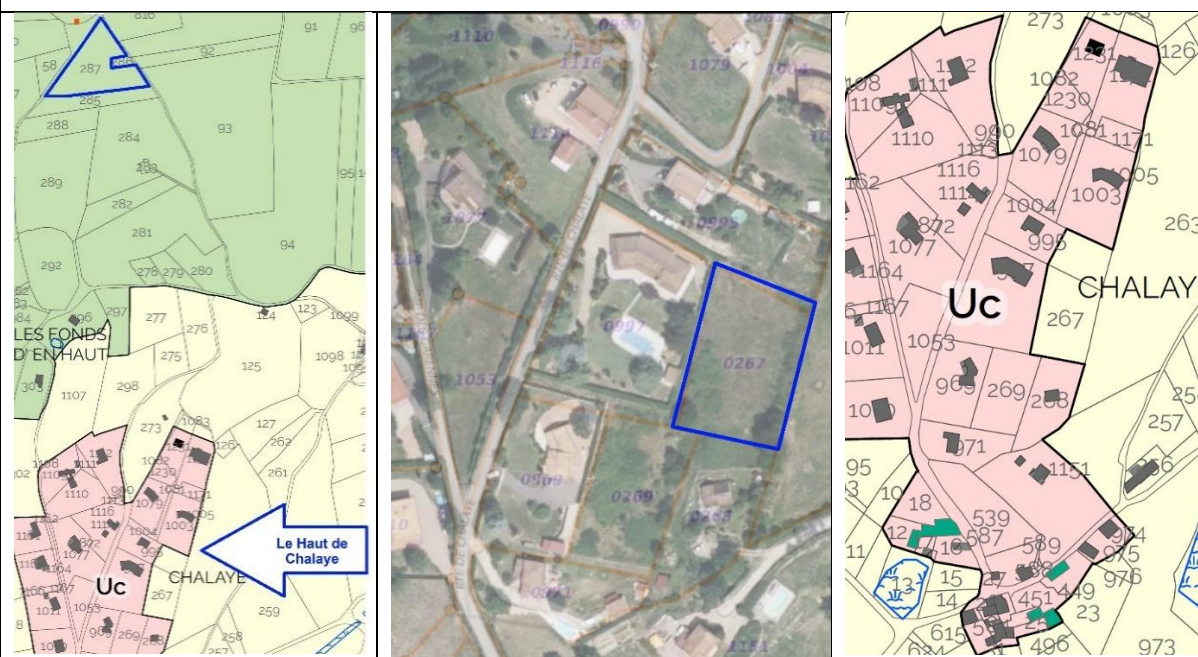
**TABET/JEANNET** Rénover une maison dans le périmètre de la zone classée à La Clayette (château) a un coût plus élevé (tuiles vieilles, fenêtres particulières, peinture etc.) quoique tout le monde ne s'y soumet pas, car pas de subventions à ma connaissance. Un bâtiment utilisé jadis par les familles des pompiers place du champ de foire, est inhabité. Quel est son avenir

CCBSB : Pour le moment la propriété de ce bâtiment est au SDIS. Il sera certainement rétrocédé à la commune qui étudiera à ce moment-là le devenir du bâtiment.

Il est pris acte que ce sujet ne relève pas directement du champ du PLUI.

CE : Dans le périmètre délimité des abords sont prévues des aides à la rénovation qui peuvent être attribuées par la Fondation du Patrimoine.

#### N°17 – Thème 01 CHAUFFAILLES



**M DUMOULIN** demande le classement en zone UC de sa parcelle C 267 située dans le Haut

de Chalaye à proximité d'une quinzaine de maisons existantes. Toutefois, comme le montre le plan de gauche ci-dessus, la parcelle C287 est située à environ 300 m au Nord de ce lieu-dit dans un important boisement classé en N.

Il semble bien que M DUMOULIN se soit trompé de N° de parcelle.

CCBSB : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain agricole, secteur hors partie actuellement urbanisée de la commune représentant une consommation foncière supplémentaire, réseaux qui demandent une extension, terrains en 2<sup>ème</sup> rang, création d'un accès viabilisé au sud nécessaire. Réponse négative

CE : La parcelle de M DUMOULIN pourrait être la C267. Si c'est bien le cas, cette parcelle hors PAU, mais classée en zone NH du PLU était jusqu'à présent constructible. Toutefois placée en 2<sup>ème</sup> rideau, elle semble complètement enclavée.

#### N°18 Thème 01 SAINT-GERMAIN-EN-BRIONNAIS



**M. LE SECH** demande que sa parcelle n°662 traversée par une conduite d'eau et longée par les réseaux électrique et le téléphonique sur la route des Brosses Dieu, soit classée constructible

CCBSB : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain non agricole, hors partie actuellement urbanisée de la commune représentant une consommation foncière supplémentaire, réseaux présents, terrains le long de la route. Réponse négative

CE : cette parcelle est proche d'un petit hameau classé en zone UA3. Sa constructibilité ne peut être examinée sans y associer les parcelles limitrophes (dont la 570). Cela pourrait conduire ainsi à une extension sensible de ce hameau, qui dans l'immédiat ne paraît pas souhaitable.

**N°19** Thème 01 CHAUFFAILLES



**Mme BAJARD Monique et sa sœur** demandent que la parcelle de terrain D271 leur appartenant au lieu dit « Lamont » soit maintenue en zone constructible. Cette parcelle plate, bien exposée se situe à proximité d'autres maisons, dispose de l'eau et l'électricité, avec un chemin d'accès commun pour lequel Mesdames Bajard ont contribué à l'investissement. Ce terrain n'a pu être vendu lorsqu'il était constructible, pour des raisons personnelles.

**CCBSB :** Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain agricole, hors partie actuellement urbanisée de la commune représentant une consommation foncière supplémentaire, toutes les autres parcelles sont en zone A , réseaux présents, terrain le long d'une voie. Réponse négative

**CE :** plusieurs constructions existent effectivement à proximité de la parcelle concernée. La constructibilité de cette parcelle ne peut être examinée sans une réflexion d'ensemble sur ce secteur que visiblement le PLUi ne prévoit pas de densifier.

**N° 20** Thème 02 Saint-Racho

La mairie de Saint-Racho transmet la copie de l'annexe de sa délibération du 4 octobre 2024 dans laquelle elle a formulé plusieurs remarques concernant le règlement du PLUi

**CCBSB :** une réponse a déjà été donnée dans le cadre des avis des communes

**CE :** Voir réponse de la CCBSB au paragraphe 5 du chapitre 4 du rapport

**N°21** Thème 02 Saint-Racho

La mairie de Saint-Racho demande à ce que « *Les toitures en tôle imitation tuiles devraient être acceptées, au vu des aléas climatiques (mini-tornade, grêle, etc...) »* .

**CCBSB :** une réponse a déjà été donnée dans le cadre des avis des communes

**CE :** Les toitures des habitations construites depuis les années 1960 peuvent être réhabilitées en bac acier imitant les tuiles sous certaines conditions (page 44 du règlement)



## N°22 Thème 01 CHAUFFAILLES



**M. Gravier** demande que sa parcelle de terrain AI 223 de 1964 m<sup>2</sup> soit classée en zone constructible UC. Cette parcelle est desservie par le réseau électrique et le réseau eau potable et n'est plus exploitée

**CCBSB** : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain non agricole, situé hors partie actuellement urbanisée de la commune représentant une consommation foncière supplémentaire. Logique d'arrêt de la zone à ce qui est déjà urbanisé, zone naturelle pour le reste, réseaux présents, terrains le long de la route. Déjà zone A dans le PLU actuel. Réponse négative

**CE** : Le long de la zone UC qui s'étire de part et d'autre de la route de Montcheri, de nombreuses parcelles se trouvent dans la même configuration que la parcelle AI223, objet de la présente contribution, à savoir en limite de zone.

Classer la parcelle AI223 en zone UC pourrait conduire à une extension sensible de cette zone sur des espaces naturels (en prenant en compte les parcelles de localisation comparable), ce qui n'est actuellement pas souhaitable.



### N°23 – Thème 02 ANGLURE sous DUN

M CORNELOUP Georges demeurant 382 route de la Croix du Plâtre à Anglure sous Dun a exprimé ses interrogations et ses craintes relatives au projet d'OAP (en turquoise) prévu à proximité de son habitation pour les raisons suivantes :

- une occultation de sa vue sur le village
- une altération du paysage
- une augmentation de la densité de logements avec les risques de nuisances : bruit, stationnement, circulation, ...

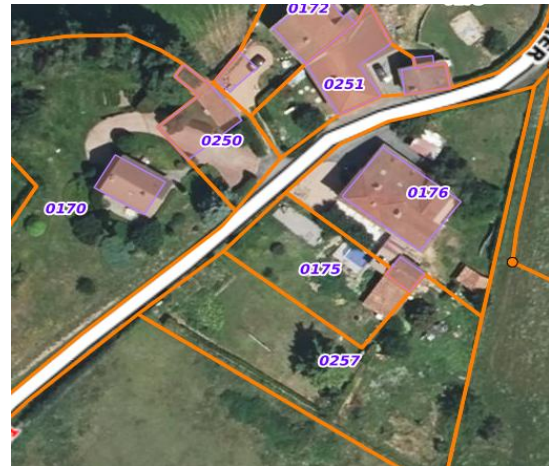
Il pense qu'il y a d'autres solutions moins impactantes pour répondre au besoin en logements.



CCBSB : L'OAP était phasée en 2 temps. Il est également possible de rephaser la partie est en plusieurs étapes et de mettre la partie nord en dernier. Comme indiqué précédemment, il sera proposé de conserver la partie ouest et de supprimer la partie Est.

CE : Il y a plusieurs requêtes (7, 34, ..... ) contre cette OAP, toutefois il semble bien qu'elles concernent essentiellement la partie Est. Voir analyse contribution 7

### N°24 Thèmes 06 et 07 COUBLANC



Mme BOYER Elodie, propriétaire des parcelles 176 175 257 sur la commune de COUBLANC actuellement en zone A, aimerais que ces parcelles passent en zone At, étant donné qu'il y a déjà un gîte et la possibilité d'aménager le petit bâtiment non loin de la maison sur la parcelle 175. L'assainissement non collectif sera changé fin d'année 2025 et intégrera la possibilité de se projet.

CCBSB : Pour des projets dont l'implantation en zone A ou N peut être justifiée, l'article L.151-13 du code de l'urbanisme introduit la possibilité de délimiter à titre exceptionnel

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

dans ces zones des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, (STECAL). Une activité touristique peut tout à fait être autorisée en zone A ou N dès lors qu'elle est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones.

Des STECAL ont été déterminés dans de nombreuses communes pour permettre ces activités. Lors d'un nouveau projet, il sera nécessaire de faire évoluer le PLUi pour l'intégrer.

Le projet du PLUi et notamment les STECAL a été étudié par la CDPENAF qui a rendu son avis. Nous ne pouvons donc pas en rajouter. Cela n'empêchera pas le projet d'aménager le bâtiment sur la parcelle 175 s'il a bien été identifié dans les changements de destination.

Si le projet est de plus grande envergure, une modification du PLUi dans 3 ans sera possible pour intégrer le projet. En effet à ce stade il n'est pas prévu d'ajouter des STECAL qui nécessiteraient un nouveau passage en CDPENAF

Les bâtiments ne sont actuellement pas inscrits dans les changements de destination possibles, mais s'ils répondent aux critères et en fonction de la distance des réseaux, ils pourraient être rajoutés après accord de la commune.

**CE : la zone At permet effectivement de répondre au projet de la contributrice.**

**Un hébergement touristique est déjà existant (gîte) et la commission n'est pas opposée à ce qu'il soit complété par d'autres.**

## N°25 Thème 10 CHAUFFAILLES



**Mme DUFFY Sylvie** souhaiterait que le PLUi soit modifié afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques sur deux parcelles : 194 et 200.

Pas d'usage agricole particulier depuis plusieurs années.

Des chevaux sont en pâture à titre gracieux.

**CCBSB :** L'objectif national de lutte contre la consommation d'espace naturel, agricole et forestier fonde le principe d'inconstructibilité dans les zones A ou N des Plans locaux d'urbanisme (PLU). Ainsi, les articles R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme indiquent que les constructions ne sont pas autorisées en zones A et N. Des exceptions sont faites pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et les équipements collectifs ou à des services publics.

En zone agricole depuis la loi APER et ses décrets, seul l'agrivoltaïsme peut être autorisé

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

dans les zones agricoles. Les autres dispositifs au sol sont considérés comme consommation foncière et ne sont envisagés que de façon très ponctuelle.

Les surfaces déjà artificialisées sont privilégiées pour la mise en place d'installation non agrivoltaïques.

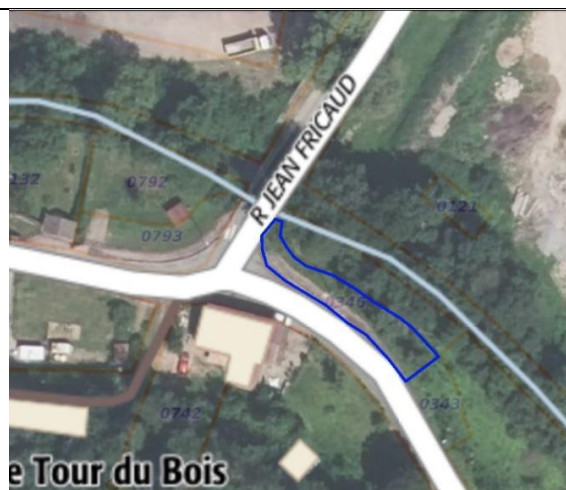
Le PLUi s'est fixé des grands principes par rapport à l'implantation des énergies renouvelables : privilégier le bâti, ne pas autoriser de photovoltaïque au sol en dehors des friches existantes et de l'agrivoltaïque.

Le code de l'urbanisme avec l'article L.151-13 introduit la possibilité de délimiter à titre exceptionnel dans les zones A et N, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, (STECAL). Certains secteurs ont déjà été déterminés et validés par la CDPENAF.

Pour tout nouveau projet non identifié au moment de l'arrêt du PLUi, il sera nécessaire de faire évoluer le PLUi le cas échéant.

CE : un tel projet impacterait un vaste espace agricole, et ne peut être retenu. Seul un projet d'agrivoltaïsme pourrait mériter attention, sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte à l'activité agricole.

## N°26 Thème N°1 CHAUFFAILLES



**M. FARJAUD** demeurant à Ste LUCE sur LOIRE (44) pensait pouvoir vendre sa parcelle 346 située à proximité du Botoret comme parcelle constructible, car elle est proche d'une habitation récente et trop petite pour intéresser un agriculteur.

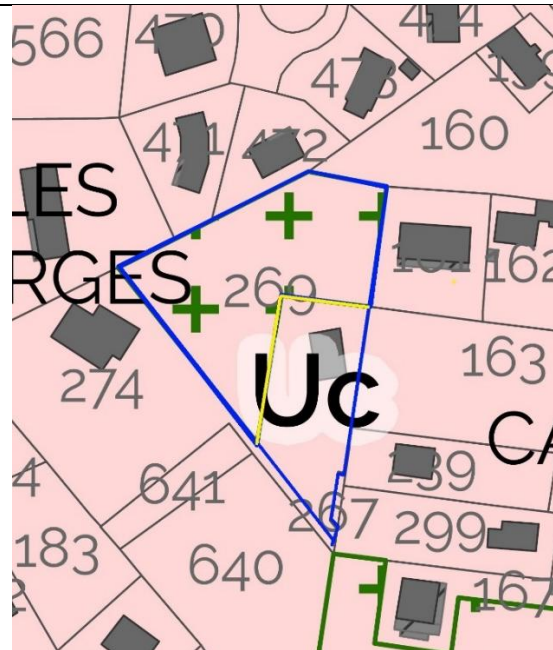
CCBSB : Il s'agit d'un erreur de situation. C'est la parcelle AM346. Même situation que la contribution N°28.

Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain agricole, situé hors partie actuellement urbanisée de la commune représentant une consommation foncière supplémentaire. Réponse négative

CE : CE : La demande de M Farjaud ne mentionnait pas la section cadastrale concernée, mais suite à la réponse de la CCBSB ci-dessus, nous avons pu localiser cette parcelle. Cette parcelle est située au-delà du Botoret en extension sur la zone A et sa prise en compte en zonage U impliquerait de faire de même pour les parcelles voisines. Le maintien en zone A apparaît donc logique dans le contexte actuel de maîtrise de la consommation des espaces agricoles.



**N°27** Thème 01 CHAUFFAILLES



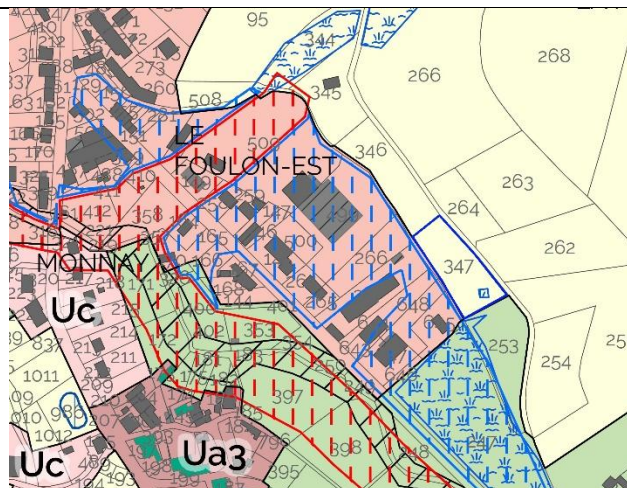
**Mme et Mrs MAS Ginette, Brian, Sébastien et Ludovic** sont copropriétaires de la parcelle 269 sur laquelle ils prévoient d'y réaliser des constructions alors que placées en zone Uc elle est partiellement inconstructible en raison d'un classement en « espace végétalisé et boisements ». Ils estiment que ce classement dévalorise leur patrimoine et demande que l'ensemble de la parcelle reste constructible.

CCBSB : Les parcelles classées en espace végétalisé et boisements seront revues en déterminant des espaces d'implantation de bâti pour à la fois préserver les espaces végétalisés et boisés tout en permettant de nouvelles constructions dans les clairières

CE : Les « espace végétalisé et boisements » sont le choix de la collectivité. Ce classement concerne plusieurs parcelles et la commission n'a pas visité les propriétés concernées mais, à partir des photos aériennes, elle estime que ce classement pourrait parfois être limité à une partie de la parcelle qui supporte ces boisements. En revanche elle note que certaines parcelles mériteraient probablement également un classement partiel en « espace végétalisé et boisements ».

Pour ce qui concerne la demande de la famille MAS, il semble bien que ce classement soit justifié, mais son contour pourrait peut-être être légèrement revu après un examen approfondi de la qualité de la végétation en place.

## N° 28 Thème 01 CHAUFFAILLES



**M ALLOING** demeurant à La Chapelle sous Dun est propriétaire d'une parcelle cadastrée sous le N° 347 au lieu-dit Foulon Est. Il ne comprend que cette parcelle classée en zone UB dans le PLU en vigueur actuellement ne soit plus constructible dans le projet de PLUi alors qu'il faut attirer de nouvelles familles à Chauffailles pour garantir l'avenir des écoles, des commerces et des entreprises.

CCBSB : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain agricole, situé hors partie actuellement urbanisée de la commune représentant une consommation foncière supplémentaire. Réponse négative

CE : Cette parcelle est en extension sur la zone A et sa prise en compte en zonage U impliquerait de faire de même pour les parcelles 345 et 346. Le maintien en zone A apparaît donc logique dans le contexte actuel de maîtrise de la consommation des ENAF.

## N°29 Thème 02 SAINT-GERMAIN-EN-BRIONNAIS



compétence en la matière.

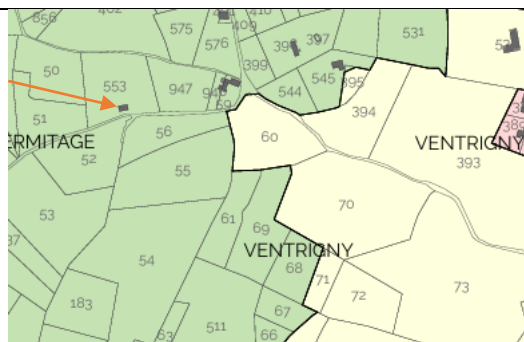
CE : la commission rappelle qu'inscrire en emplacement réservé, une bande de terrain de 6m de large autour de l'église, aurait effectivement comme effet de préserver les abords immédiats de cet édifice.

Cette inscription est cependant indépendante du droit de préemption urbain que peut instaurer la collectivité et lui donne priorité en cas de cession.

Ces 2 outils sont distincts mais complémentaires.

**N°30** Thème 07 CHAUFFAILLES

**M. JACQUET Raymond**, Propriétaire de la parcelle 553 section A sur la commune de Chauffailles demande que sa grange en pierres qui possède murs et toiture soit inscrite sur la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en zone N au titre de l'article L151-11 2\* du CU.



CCBSB : Les bâtiments ne sont actuellement pas inscrits dans les changements de destination possibles. Ils ne se situent pas à proximité des réseaux et sont loin des zones urbanisées. Réponse négative. Nb : F553 et non A553

CE : Cette grange ne peut pas être ajoutée à l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination du fait de l'absence des réseaux.

**N°31** Thèmes 08 et 10 LA CLAYETTE

**M. CHABAS Philippe** demeurant à DYO critique le volume de pages du dossier PLUi et formule 2 observations :

1-Avis favorable à l'extension du PDA de La Clayette « pour effectivement mieux préserver l'environnement du château. Mais, face à l'augmentation inévitable des phénomènes météo extrêmes, il serait probablement judicieux d'ouvrir la possibilité d'utiliser pour les toitures des tôles imitation tuiles permettant grâce à l'usage de tirefonds montés sur rondelle caoutchouc de limiter l'effet d'arrachement des vents de force cyclonique (à partir de 119 km/h) qui vont devenir de plus en plus fréquents.

2- Passage de la totalité de la RCEA à 4 voies... axe structurant s'il en est, qui va dynamiser tous les territoires desservis et cela aura un impact significatif sur leur attractivité, jusqu'à y compris la moitié Nord de la Communauté de communes Brionnais Sud Bourgogne. Il serait pertinent que ce PLUi l'anticipe et prenne en compte :

- des demandes d'implantation nouvelle d'activité,
- les besoins de logements générés, en résidence principale comme secondaire,
- l'augmentation des visiteurs et donc des flux touristiques,
- l'impact inévitable de tout cela sur le trafic routier sur la D985.

CCBSB : Le règlement va être modifié pour permettre sur certains bâtiments et dans certaines zones les couvertures en bac acier dont l'aspect devra être équivalent à celui de la tuile traditionnelle.

Le PADD et l'état des lieux ont bien pris en compte le positionnement de la communauté

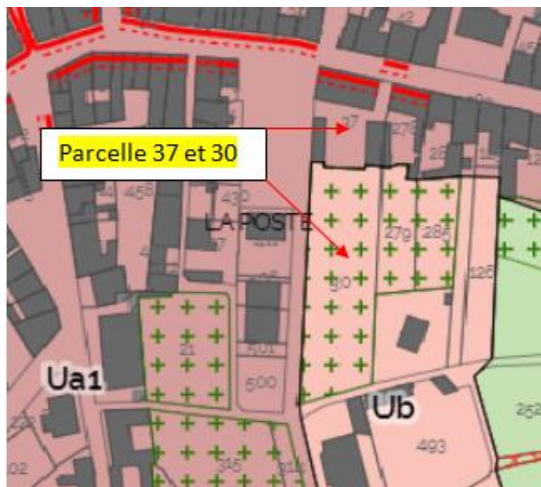


de communes par rapport aux axes structurants, ainsi que l'implantation de nouvelles activités économiques et touristiques. Le PLUI prévoit des zonages dédiés à ces activités dans la continuité des ZAE existantes permettant de mutualiser les équipements et réseaux.

CE : En ce qui concerne les toitures en bac acier imitation tuiles, la commission estime que ce type de toiture n'est pas approprié à l'intérieur du périmètre délimité sauf peut-être sur certaines annexes situées à l'intérieur des propriétés et donc non visibles de la rue. Appréciation laissée à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

En ce qui concerne le passage à 4 voies de la RCEA, cette opération est en cours d'achèvement. Cette observation n'entre pas dans le cadre de l'enquête sur le PLUi.

#### N°32 Thème 04 LA CLAYETTE

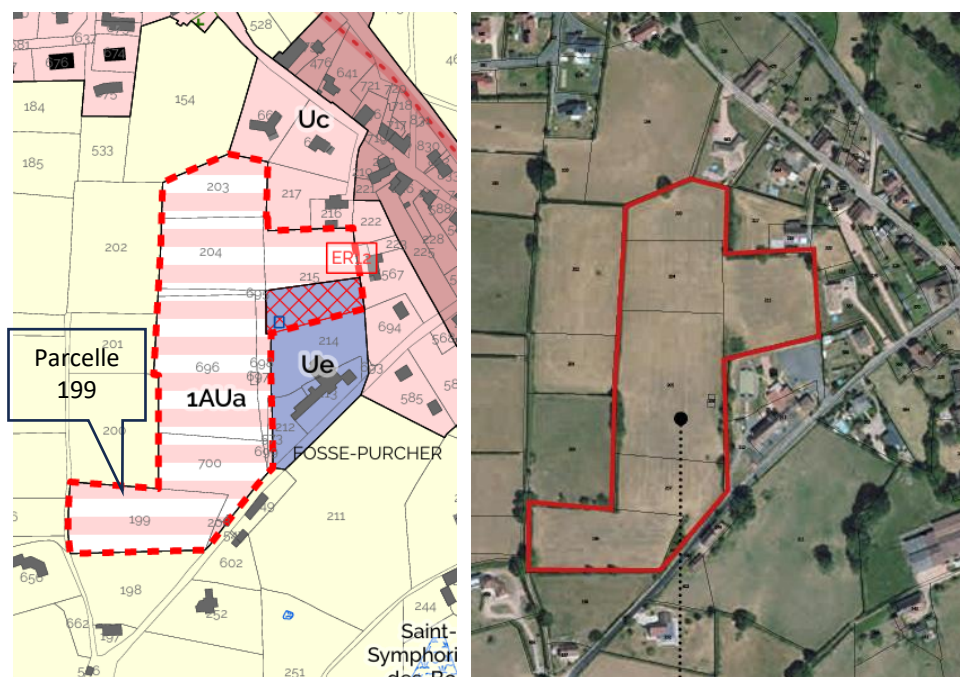


**Mme LUCAS Françoise** est propriétaire des parcelles 37 de 884 m<sup>2</sup> classée en zone UA1 et 30 de 2187 m<sup>2</sup> classée en zone UB mais protégée au titre des espaces végétalisés et boisés. Elle demande que cette protection soit levée au moins en partie, pour permettre la construction d'une voire deux habitations, sur la partie haute, en conservant les plantations existantes, afin de garantir leur fonction d'écran de verdure. Cela permettrait de développer l'habitat au centre ville à proximité de toutes les commodités.

CCBSB : Les parcelles classées en espace végétalisé et boisements seront revues en déterminant des espaces d'implantation de bâti pour à la fois préserver les espaces végétalisés et boisés tout en permettant de nouvelles constructions dans les clairières

CE : La commission estime que ce parc a une certaine valeur environnementale, de par ses arbres à hautes tiges et le mur en pierre qui l'entoure, laquelle mérite, au moins partiellement, d'être conservée.





**Mme LAMY Laure** attire l'attention de la commission d'enquête sur une rupture de continuité agricole et l'isolement de la parcelle 198 qui résulterait du classement de la parcelle 199 en zone constructible. Le classement des parcelles 207, 205, 204 en zone constructible permet sans doute de développer par étape l'habitat de la commune mais contribue aussi à séparer 2 parcelles agricoles (198 et 200) mises à la disposition de 2 jeunes agriculteurs, issus de la commune, à titre gracieux. Propriétaires de ces 2 parcelles, nous regretterions que le classement de la parcelle 199 insère de l'habitat au sein d'une zone à caractère agricole, créant des contraintes pour cette activité agricole (identifiée comme importante dans le diagnostic réalisé à l'appui de ce PLUI).

Nous souhaiterions ... le retrait de la parcelle 199 de la zone constructible (parcelle envisagée dans la phase 4 du projet immobilier de la commune). Ce retrait permettrait de maintenir une continuité agricole entre les parcelles 198, 199 et 200, mais aussi un corridor écologique et des trames vertes utiles à la préservation de la biodiversité.

Un projet immobilier pourrait sans doute être reporté sur les parcelles 217 et 154, en s'intégrant dans des « dents creuses ». En l'absence de station d'épuration sur la commune, les projets immobiliers inscrits dans un alignement en continuité sembleraient plus faciles à gérer.

CCBSB : L'OAP est phasée en 4 temps. Les élus de la commune de St Symphorien-des-Bois ont fait le choix de retenir en "terrain constructible" uniquement des parcelles situées autour du pôle scolaire, de la mairie et du city-stade. Les parcelles concernées (C 199, C 203 à 208, C 215 et C 573) sont toutes attenantes et proches du bourg. A noter que ce projet global est étudié depuis déjà de nombreuses années par la municipalité. La mairie a déjà racheté en mars 2023 les parcelles C 215, C 203 et C 204 à M. Ballandras. Les autres parcelles de cette zone appartiennent à M. Ballandras. Ce dernier est d'ores et déjà d'accord pour vendre les dernières parcelles de cette zone (y compris la C 199) à la collectivité dans le but

qu'elle puisse réaliser un projet d'urbanisation.

Compte tenu de la dynamique engagée et du fort développement de la commune ces dernières années sur son centre-bourg (extension de l'école, création d'un commerce multi-services, réouverture du restaurant, construction d'une micro-crèche en cours...), il est indispensable que toutes les parcelles (C 199, 203 à 208, 215 et 573) soient inscrites en zone constructible sur ce secteur. Par ailleurs, la parcelle C 199 sera accessible uniquement du côté du pôle scolaire (vers la maison située sur la parcelle C 549).

**CE :** Cette OAP doit se réaliser suivant 4 phases. Aussi compte tenu des arguments avancés dans cette observation et des besoins en logements prévisibles à moyens termes la commission estime que la parcelle 199 (phase 4 du projet) qui s'intègre au terrain agricole doit être retirée de l'OAP.

En outre, la commission a constaté sur place que la parcelle 215, phase 1 du projet, fait déjà l'objet d'un permis de construire d'une « mini-crèche ».

#### **N° 34 – Thème 02 ANGLURE SOUS DUN**

**M CORNELOUP Michel** demeurant 387 route de Mussy à Anglure sous Dun estime que le projet d'OAP est complètement décalé par rapport aux enjeux environnementaux. Il relève notamment que les nouveaux habitants devront prendre leur véhicule pour aller travailler ou pour conduire les enfants à l'école. Il pose la question du traitement des eaux usées. Enfin, il pense que la réputation de son village s'en trouve affectée et demande si la consultation des habitants est prévue.

**CCBSB :** Plusieurs réunions publiques ont été organisées sur le territoire pour informer la population de la mise en place d'un PLUi. La Commune a également relayé les informations et communiqué sur ce sujet à plusieurs reprises, notamment à l'occasion des vœux 2024.

L'OAP était phasée en 2 temps. Il est également possible de rephaser la partie est en plusieurs étapes et de mettre la partie nord en dernier.

Comme indiqué précédemment, il sera proposé de conserver la partie ouest et de supprimer la partie Est

**CE :** Voir l'analyse de la **contribution n°7**

#### **N°35 Thème 01 CCBSB**

**M. DUCARRE Bruno :**

Lors de précédentes réunions d'informations et d'échanges, il avait été dit qu'une parcelle non louée, entre plusieurs maisons mais éloignée du bourg, avec l'eau et l'électricité qui passent devant, au bord d'une route goudronnée, pourrait être constructible.

**CCBSB :** La présence de réseaux et voiries ne peut être la seule condition à une constructibilité. Le PADD prévoit que les développements doivent d'abord conforter les bourgs. En dehors des bourgs il s'agit de travailler à partir des parties actuellement urbanisées et non en dehors (à partir d'un regroupement d'au moins une dizaine de constructions rapprochées, sans coupure physique de type voirie, cours d'eau talweg etc)

CE : être située entre plusieurs maisons, et être desservie par une voie carrossable et les réseaux eau potable et électricité, sont effectivement des éléments favorables à la constructibilité, mais ne constituent pas pour autant, des critères systématiquement suffisants.

N°36, 37 et 38 Thèmes 01-05-07 VARENNES-SOUS-DUN



**M. BAJARD Noël** demande :

- que ses anciens bâtiments agricoles (parcelles n°673 et 674) soient répertoriés comme pouvant changer de destination
- que la partie en pointe de sa parcelle A322 située au lieu-dit « Pont Bouillon » soit classée constructible. Elle est située en bordure de route goudronnée, facilement accessible, en face d'une maison et à proximité des réseaux eau électricité et téléphone
- que les murs en pierres sèches soient protégés en leur qualité d'éléments du patrimoine brionnais, avant leur démolition inéluctable (photo ci-contre)

**CCBSB** : Les changements de destinations sont déjà inscrits sur la liste.

Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain naturel, zone non urbanisée naturelle ou agricole, absence de réseaux. Réponse négative

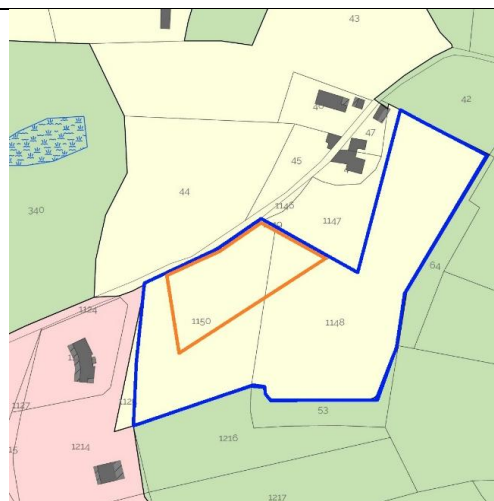
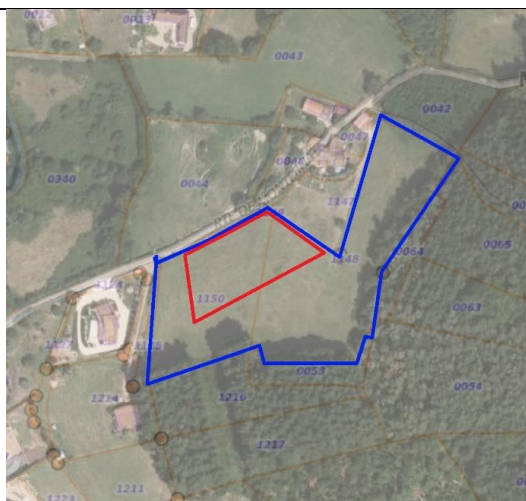
**CE** : La commission n'est pas opposée à ce que le bâtiment sur les parcelles n° 673 et 674 puisse être identifié comme pouvant changer de destination, sous réserve de vérifier au



préalable que son état est bien compatible avec cette possibilité. La commission note que dans ce hameau la quasi-totalité des bâtiments sont identifiés comme tels.

- Une zone constructible dans ce secteur (parcelle A322) n'apparaît pas envisageable
- Les éléments de patrimoine, comme les murs en pierres sèches, sont protégés au titre de l'article L151-23 du C.U (principe de non destruction), sous réserve d'être identifiés aux plans de zonage. L'exhaustivité de ce repérage est donc importante.

#### N°39 Thème 01 CHAUFFAILLES

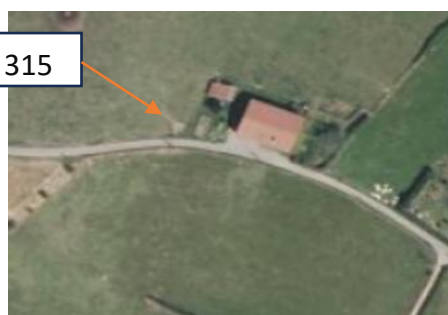
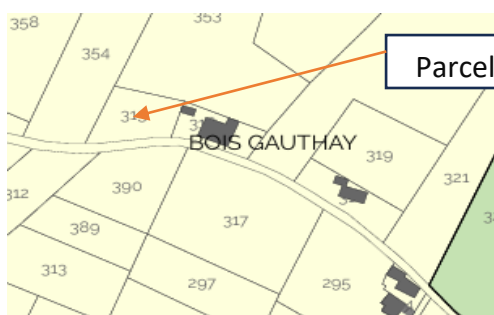


**Mme CARTHELIER** demeurant demande que ses parcelles 1148 et 1150 entourée en bleu ci-dessus, soit partiellement constructibles sur une longueur de 65m environ et 40m de large selon la forme trapézoïdale tracée approximativement en rouge

**CCBSB** : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain naturel, zone non urbanisée naturelle ou agricole, terrain de très grande surface représentant une consommation foncière très importante. Réponse négative

**CE** : Situées en zone A dans le PLU actuel et hors PAU, le classement demandé constituerait une extension de la zone UC incompatible avec la volonté de limiter la consommation d'ENAF.

#### N° 40 Thème 04 COUBLANC



**Mme CHABAS Valérie** demande que sa parcelle n°315 section AL, achetée en 2015, actuellement classée en zone agricole, passe en zone constructible

CCBSB : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain agricole, zone non urbanisée agricole. Réponse négative

CE : La commission n'est pas favorable à cette demande qui est en contradiction avec l'esprit et la réglementation du PLUi.

N° 41 42 43 et 47 en complément de documents à obs 36 et 37

N°44 Thème 10 CCBSB

Un anonyme

Personne n'a pensé à faire des voies cyclables entre les villages et les 2 pôles d'attractivité aussi bien pour les déplacements pour faire ses courses, se balader ou aller au boulot. On fait tout à pied ?

CCBSB : la communauté de communes travaille actuellement à un schéma directeur des mobilités actives pour relier l'ensemble des communes aux deux centralités et l'ensemble des communes entre elles via des réseaux secondaires qui seront privilégier pour le vélo.

Ce sujet est important pour les élus qui y travaillent, mais n'entre pas dans le cadre du PLUi

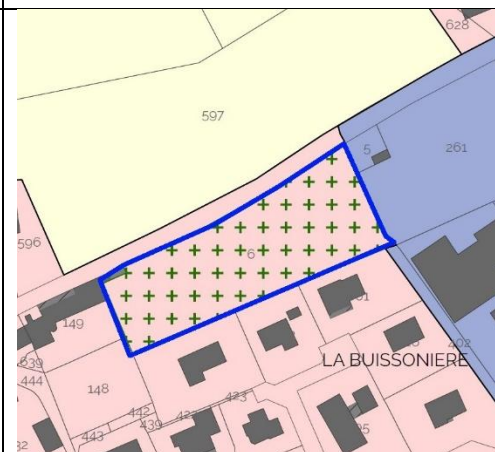
CE : La commission note que le PADD est présenté comme tendant à permettre la réalisation de liaisons cyclables sécurisées, destinées à faciliter les déplacements quotidiens et aussi la découverte du territoire (voir p10 du document).

Plusieurs emplacements réservés sont inscrits au PLUi pour la création de mode doux de déplacement, dont un de 8253 m2 sur la commune de Saint Igny De Roche.

Dans leur grande majorité, les OAP prévoient également la réalisation de voies partagées, c'est-à-dire intégrant les déplacements des 2 roues.

La commission note enfin que vouloir doubler systématiquement chaque voirie reliant les villages aux 2 centralités, par une piste cyclable, n'est pas réaliste que ce soit pour des motifs financiers ou environnementaux.

N°45 Thème 01 CHAUFFAILLES



M. DADOLLE est propriétaire de la parcelle N°6 attenante à son habitation. Bien que située en zone UC cette parcelle n'est pas constructible en raison de son classement en « espaces végétalisés et boisements ». S'il reconnaît la présence de quelques arbres remarquables aux

2 extrémités de la parcelle, il indique que la partie centrale, soit environ 2500 m<sup>2</sup> est peuplée d'espèces ordinaires ou à abattre en raison de leur vétusté et il demande donc de lui retirer son classement en « espaces végétalisés et boisements » pour permettre la construction éventuelle de logements.

CCBSB : Les parcelles classées en espace végétalisé et boisements seront revues en déterminant des espaces d'implantation de bâti pour à la fois préserver les espaces végétalisés et boisés tout en permettant de nouvelles constructions dans les clairières tout en maintenant les arbres.

CE : Cette contribution rejoint d'autres demandes (contributions MAS, LABROSSE, ...) et mérite quelques éclaircissements de la part de la collectivité.

D'abord, comment (visite sur place ou vues aériennes) et sur quels critères (quelles essences et quel état ?) ce classement en « espaces végétalisés et boisements » a-t-il été réalisé ?

La commission ne s'est pas déplacée sur le site de ces différentes parcelles mais a consulté les vues aériennes récentes de Géoportail et s'interroge :

- sur la pertinence de certains classements, par exemple, à proximité : la parcelle N° 576 qui ne semble pas disposer de boisements très importants est classée en « espaces végétalisés et boisements », et à l'inverse la parcelle N°163 qui présente un ensemble d'arbres de haute tige dans sa partie est ne l'est pas.

- sur la possibilité de limiter ce classement contraignant aux seuls secteurs qui le justifient, comme le demande M. DADOLLE.

#### N°46 Thème 01 CHAUFFAILLES



**M. BERTHELIER** propriétaire des 4 parcelles :AC190, 191, 192 et 193 a le projet d'y réaliser 12 logements :

- 6 par réhabilitation des bâtiments existants sur la parcelle 192
- 6 par la construction de maisons jumelées selon le plan masse à droite, sur les parcelles 191 et 190, cette dernière étant classée en zone N dans le projet de PLUi

Pour réaliser son projet (contour en rouge sur le plan au centre), il demande le classement de la parcelle 190 en zone UC et propose en compensation de classer toute la parcelle 193



en zone N.

CCBSB : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain naturel, zone urbanisée. Il serait possible de rendre constructible ce terrain en réduisant une surface équivalente en limite nord Est et à condition que le projet offre les conditions de densité du SCOT pour une ville centre (20 logts/ha) Avis favorable de la commune

CE : Le projet de M BERTHELIER permettrait la création de 12 logements sur 4957 m<sup>2</sup>, soit une densité de 24 logements/ha. Le passage d'environ 1100 m<sup>2</sup> de zone UC en zone N compenserait la moitié du classement en UC de la parcelle 190 limitant la consommation d'ENAF à 1200 m<sup>2</sup>. C'est probablement une opération à privilégier.

## N°47 avec 41 etc

### N°48 Thème 01 CHAUFFAILLES



**M. BOFFET Jean- Luc** précise qu'il est propriétaire de la parcelle 233, acquise en 2018, et qu'il entretient de façon raisonnée et écologique. Cette acquisition a été faite car M.Boffet a la possibilité d'acquérir la parcelle constructible n°234 sur laquelle il envisage de construire une maison à sa retraite (cf obs n°49).

Il souhaite donc que cette parcelle reste constructible et rappelle qu'il a contribué à la vie économique de la commune, en encourageant l'augmentation de capital du groupe SEEB, alors en difficultés.

CCBSB : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain à priori non agricole, situé hors partie actuellement urbanisée de la commune représentant une consommation foncière supplémentaire et intégrée à une vaste zone agricole au Nord. Logique d'arrêt de la zone à ce qui est déjà urbanisé. Parcelle déjà en zone agricole dans le PLU de Chauffailles. Réponse négative

CE : il est difficile d'envisager la constructibilité de cette seule parcelle, alors que d'autres se situent dans la même configuration (parcelles 773 et 820 notamment). Donner satisfaction conduirait alors à amorcer un double rideau de constructions, ce qui n'apparaît pas souhaitable aujourd'hui.



N° 49      Thème 01      Chauffailles

**M. BOFFET Jacques**, cogérant de la SCI PCB souhaite que la parcelle n° 234 reste constructible pour les raisons suivantes :

- 1/ elle possède un accès par un chemin existant.
- 2/ un raccordement à l'assainissement est possible (voir ci-joint plan de récolement collecteurs eaux usées du 31/05/1978),
- 3/ il est probable qu'une demande de construction d'une maison individuelle soit faite par le voisin de parcelle.

CCBSB : cf réponse 48, même si actuellement cette parcelle est constructible dans le PLU

CE : : il est difficile d'envisager la constructibilité de cette seule parcelle, alors que d'autres se situent dans la même configuration (parcelles 773 et 820 notamment). Donner satisfaction conduirait alors à amorcer un double rideau de constructions, ce qui n'apparaît pas souhaitable aujourd'hui. Idem observation n°48

**N°50** Thème 01 SAINT-IGNY-DE-ROCHE



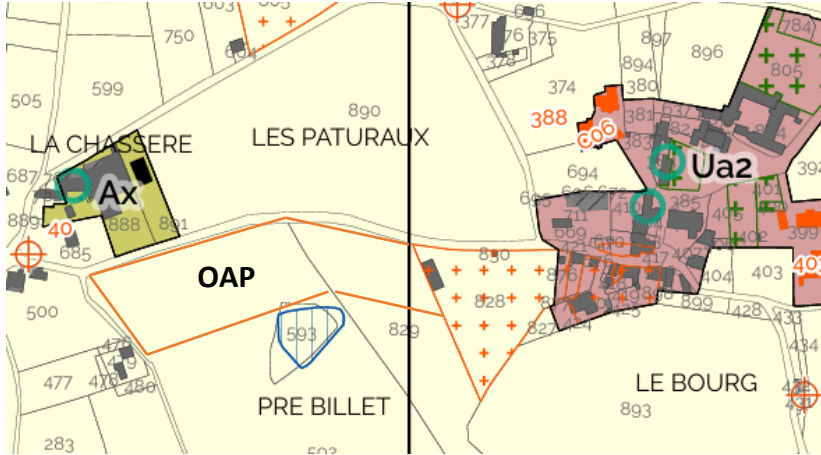
**Mme MICHAUD Geneviève** demande le maintien en zone constructible de la parcelle A916. Il s'agit d'une parcelle difficilement louable car trop petite, située dans un secteur où de nombreuses constructions ont été accordées ces dernières années, du fait de la présence d'une zone NB. Les raccordements eau, téléphone, fibre, et accès par une voie goudronnée sont prévus à proximité.

CCSB : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Le site ne constitue pas une partie actuellement urbanisée au regard du faible nombre de constructions et de leur caractère non groupé. Terrain à priori agricole, zone environnante toute en agricole. Réponse négative.

CE : la demande concerne un secteur où effectivement on note la présence d'un habitat dispersé, lié à la présence d'anciennes zones constructibles et où le nombre d'habitations risque de croître dans le futur avec les bâtiments, anciennement agricoles, repérés comme pouvant changer de destination.

Plusieurs parcelles se trouvent dans la même configuration que celle objet de la demande et il apparaît ainsi difficile d'envisager une zone constructible qui ne soit pas trop étendue, au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

<b>N° 51</b>	Thèmes 1 et 2	Saint Laurent en Brionnais
--------------	---------------	----------------------------



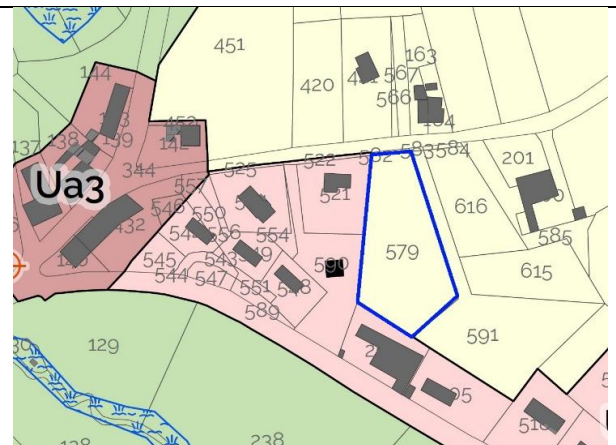
**M. AUGAGNEUR Bernard**, maire de Saint-Laurent en Brionnais demande que soit appliqué strictement le compte rendu de son conseil municipal du 21.10.2024 notamment les annexes :

- n°1 changement de zonage des parcelles 828 et 830 qui correspondent à une zone d'équipement en vue de la construction de la future mairie
- n°2 déplacer l'OAP sur parcelles les parcelles n°592 et 829 qui disposent eau, égout, électricité et se trouvent le long de la route Saint Laurent - Vauban

CCBSB : cf réponse aux mairies

CE : Ces 2 demandes formulées par le conseil municipal sont recevables car elles entrent dans un projet global intégrant une nouvelle mairie et la création de nouveaux logements qui seraient situés à proximité de l'école et des nouveaux services municipaux. Ce dernier point fera l'objet d'une OAP en lieu et place de celle prévue à l'extérieur du centre bourg,

**N°52** Thème 01 COUBLANC



**M. ALIX Guillaume** demeurant à LELEX (01) est propriétaire de la parcelle AB579 classée en

zone A. Il avait bénéficié d'un CU positif le 14.06.2017 et un négatif le 22.04.2021 pour travaux nécessaires sur le réseau d'eau potable qui ont été réalisés depuis. Considérant que sa parcelle ne peut pas être utilisée pour l'agriculture en raison de la proximité avec des habitations et affirmant que le propriétaire de la parcelle voisine AB591 aurait bénéficié d'un permis de construire, il demande le classement de sa parcelle en zone constructible.

CCBSB : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain à priori exploité, situé hors partie actuellement urbanisée de la commune représentant une consommation foncière supplémentaire, zone environnante et agricole et urbanisée. Souhait de la commune de ne pas étendre l'urbanisation et de l'arrêter à l'existant.

Réponse négative

CE : Cette parcelle est située hors PAU, il n'est pas souhaitable d'étendre la zone UC.

**N°53**            Thème            CCBSB

**ANONYME** : Ce PLUI aurait dû être fait depuis longtemps ; il évitera de continuer à construire n'importe où, au détriment des paysages et des aménagements coûteux pour la collectivité (eau, électricité, routes etc) en recentrant les constructions vers les centres de villages. Il permettra aussi de garder le caractère des bâtiments anciens, de préserver les éléments typiques du pays brionnais (ex : vieux murs de pierres sèches, haies...) et d'éviter les maisons et leurs équipements aux styles fantaisistes ce qui est aussi important pour conserver un attrait touristique.

Il peut être ressenti comme une pénalité pour de nouvelles constructions, et se serait regrettable que de nouveaux habitants ne puissent plus trouver des possibilités d'habitations vers des zones constructibles proches des centres des villes ou villages (commerces, écoles, axes routiers etc...)

CCBSB : la CCBSB prend acte qu'aucune demande de modification de zonage ou de règlement n'est soulevée dans cette contribution.

CE : La commission prend acte de ces remarques.

**N°54**            Thème 10            CCBSB

**M. COTTON Yves** : Il faut absolument demander à l'Etat et à la SNCF de remettre en service une double voie de chemin de fer sur toute la ligne LOZANNE-PARAY LE MONIAL. De cette décision dépend toute l'économie et l'attractivité du Brionnais. Trop de communes sur ce passage sont démesurées sinistrées depuis l'arrêt du tissage et de la bonneterie. En outre, l'aspect écologique tant imposé dans les grandes villes, semble avoir une plus grande réalité au regard du nombre de voitures et camions qui circulent journellement sur nos routes locales impactant sensiblement les budgets locaux d'entretien du réseau routier. Voilà bien des raisons pour soutenir cette requête de transport.

CCBSB : Un travail important lié à cette ligne de train est en cours avec les autres collectivités, voici un lien pour trouver l'ensemble des informations : <https://terparaylondemain.fr/>

Ces éléments n'entrent pas dans le champ du PLUI

CE : La commission prend acte de cette réponse.

**N°55 Thèmes 02-05-07-10 CCBSB**

**Observations de Mme BAJARD Justine**

Titre I – Art.6 - Définitions

p9 : Emprise au sol : préciser que terrasse et piscine sont exclus, absence de définition du changement de destination, absence de définition « pleine terre »

p10 : Hauteur : qu'en est-il lorsque l'on s'implante en limite de propriété et que le terrain du voisin est plus bas, depuis quel point se calcule la hauteur sur cette limite

Titre 5 – Prescriptions architecturales et paysagères

p39 : mouvements de sols et constructions dans les pentes : les dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments industriels et agricoles : OK, à voir aussi les équipements et opération séniors

p40 : Clôtures : pourquoi limiter les murs pleins de 120 à 180 cm ? on ne peut faire de mur de 80 ou 100cm ? sur un muret enduit pourquoi n'autoriser que des éléments à claire-voie ? Qu'en est-il de panneaux métalliques, composites pleins, préfabriqué béton, clôture béton ? Qu'en est-il des portails, hauteur, tout plein possible ?

p42 : Toitures : nombreuses toitures ont des pentes à 30%, par souci économique et moins de masque solaire sur le voisinage (dans le but de tendre à plus de densité, attention aux ombres portées) Toiture à un pan : patrimoine existant à Chauffailles notamment avec faible pente et bac acier

Toitures terrasses : sauf volonté architecturale

Traitement des acrotères : dans l'alignement du mur, pas de modénature ou de traitement différent surtout s'il s'agit de volumes annexes : vers une simplicité de volumes

P45 : Volets roulants : lambrequins : qu'en est-il pour les systèmes solaires ? Ouvertures : on parle de vitrines commerciales dans le chapitre habitations ? les aménagements de baie peuvent aussi se faire à l'étage

P50 : Volets : pourquoi pas de volet à écharpe en Z ? système technique artisanal pour la solidité de l'ouvrage

P51 : Façades : blanc interdit ? pour les bâtiments d'activités il s'agit pour certains de leur identité graphique, couleur de leur marque. Bâtiments de stockage temporaire type toile sont blancs

P53 : absence de correspondance avec des nuanciers sur la palette (seigneurie, parex..), où sont passés les rouges notamment pour le centre-ville de Chauffailles (un travail fin avait été réalisé par une coloriste, à réactualiser bien sûr, mais pourquoi en faire table rase) Le blanc pourrait être autorisé à minima pour les encadrements d'ouverture pour créer du contraste Bardage : pourquoi autorisé uniquement en pose verticale ?

p54 : Palette bardage : Ajouter des teintes proches enduits 1013, 1015, 1019 quand besoin d'associer avec un bâtiment maçonné existant par exemple Ajouter plus de standards pour éviter les surcoûts 7016, 7030, 7035, 7040, 8019, 9006, 9007. Pourquoi ne pas laisser un peu de souplesse pour le respect de la charte graphique et de l'identité visuelle de l'activité ? p55 : palette menuiseries Ajouter des teintes proches enduits 1013, 1015, 1019 quand besoin d'associer avec un bâtiment maçonné existant par exemple Ajouter plus de standards pour éviter les surcoûts 7016, 7030, 7035, 7040, 8019, 9006, 9007, 9010. Nombreux des coloris dans le nuancier présenté n'existe pas chez certains fournisseurs pour les volets roulants ou BSO, se référer à leurs standards. Pas de coloris pour la ferronnerie, pour les clôtures ???

p72 : Ub / Uc : La hauteur sur 4m ne doit excéder 4m incompatible avec une toiture à pente 50% : moins de 2m en limite (inexploitable à l'intérieur)

p75 : espaces communs à partir de 4 logements paraît contraignant (plutôt intéressant pour les collectifs, ou à partir de 6/8 logements, pose la problématique d'entretien dans le temps de ces espaces communs qui ne sont ni publics ni privés)

p76 : local vélos à partir de 2 logements paraît contraignant (plutôt intéressant pour les collectifs, ou à partir de 6/8 logements) pour les bâtiments d'activités : mettre un minimum de salariés ?

Stationnement véhicules : 2 places par logement pour individuel ok mais si opération d'ensemble avec parking 1 place par logement + quelques places visiteurs peuvent suffire

p93 : annexe limitée à 40m2 parfois trop restrictive (dans le langage des dépendances existantes dans le patrimoine locale, des annexes parfois plus grandes plutôt que plusieurs petites disséminées sur la parcelle

sont plus appréciables) que cela reste inférieur à la surface de la maison distance de l'annexe à la maison proposée à 20m : parfois trop court par rapport à la géométrie d'une parcelle en long par exemple, 40m serait idéal

Changement de destination (pas de définition) : une dépendance type grange contigüe à la maison d'habitation constitue-t-elle un changement de destination si l'on veut l'aménager en extension de l'habitation ? Si l'activité agricole n'existe plus depuis longtemps ?

CCBSB : Ces remarques seront examinées.

En ce qui concerne les définitions, elles proviennent du code de l'urbanisme ou du lexique national, il ne relève pas du PLUI de les modifier

Concernant les pentes de toitures, un assouplissement a été introduit pour les communes qui n'entrent pas dans la partie brionnaise de la CCBSB. Pour les autres les pentes de toiture y compris pour les constructions nouvelles devront correspondre à celles existantes traditionnellement.

Concernant les couleurs le PLUI intègre les palettes mises en place par le SCOT dans le cadre de sa charte d'intégration paysagère et de l'obligation de les intégrer dans les documents d'urbanisme. Elles seront maintenues et elles excluent le blanc.

Concernant les vélos il n'est pas exigé de local particulier pour les maisons qui peuvent très bien les réaliser dans les garages. On rappelle que ces places vélos sont déjà obligatoires et inscrites dans le code de la construction et de l'habitation.

Concernant la taille des annexes : elle est limitée uniquement en zones A et N et non dans les secteurs de développement. En cela le règlement respecte les orientations de la CDPENAF. Le règlement des zones A et N a été validé par la CDPENAF. A ce stade du PLUI, il n'est pas prévu de le modifier, un nouveau passage en CDPENAF serait nécessaire.

Le changement de destination est bien le changement d'une destination agricole vers une autre destination (habitation, activité économique). Une construction qui aujourd'hui est accessoire à une habitation a la même destination que l'habitation. Son aménagement en logement ne constitue pas un changement de destination au sens du code de l'urbanisme et n'a pas à être identifié comme tel.

CE : concernant la définition et l'application de certaines règles, pour la bonne information du public, des précisions pourraient effectivement être apportées au règlement écrit.

Sur les prescriptions architecturales et paysagères évoquées et notamment les coloris, la commission suggère que ces questions soient traitées avec la collaboration du SDAP, service compétent en la matière et de surcroît PPA dans la présente procédure.

S'agissant de la nécessité de créer des espaces communs à partir de 4 logements et locaux à vélos à partir de 2 logements, la commission reconnaît que ces seuils sont relativement bas et pourraient être relevés à 6 logements par exemple.

La limitation des annexes à 40m<sup>2</sup> d'emprise représente une valeur souvent utilisée, sachant qu'elle concerne l'ensemble des annexes et doit donc prendre en compte l'existant, par contre la distance de 20m à respecter par rapport à la maison, est particulièrement restrictive et mériterait d'être relevée.

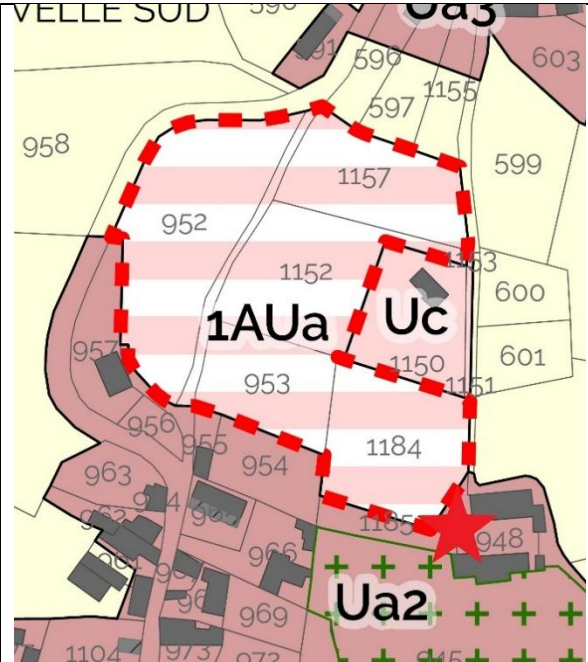
La transformation en habitation d'une grange contigüe à une maison, constitue pour la commission un changement de destination, d'ailleurs plusieurs repérages sur les plans de zonage illustrent cette situation.



Sur la règle de stationnement de véhicules, la commune estime que celle prévue actuellement de 2 emplacements par habitation est justifiée et par ailleurs souvent préconisée, même en présence de stationnement visiteurs. La commission rappelle qu'il existe des solutions pour traiter le stationnement véhicules de façon paysagère.

**N°56** Thème 02    ANGLURE SOUS DUN

**M. DE VILLAIN** est propriétaire d'une maison voisine (étoile rouge) de l'OAP prévue à Anglure sous Dun. Tout en regrettant l'absence d'information publique, il soulève de nombreux inconvénients de ce projet, à commencer par la densité de l'habitat et l'imperméabilisation des sols avec les risques encourus lors des orages de plus en plus nombreux, notamment pour sa propriété qui se trouve en contrebas de l'aménagement projeté. Il en sera de même des champs d'épandage avec des risques pour la santé. Il craint les nuisances sonores générées par la circulation nouvelle. Enfin, il estime que les possibilités de développement sont plutôt à La Clayette et à Chauffailles.



CCBSB : cf réponses précédentes

CE : Voir réponse observation N°7

N°57	Thème 01	Chauffailles
------	----------	--------------



**M. LABROSSE Jean-Marc**, propriétaire des parcelles 175, 176 et 177 initialement en zone NH, s'étonne qu'elles ne soient pas incluses dans la zone UC des Pierres Folles, notant au passage que la parcelle voisine 1189 va être construite. Il demande donc « d'ajouter à la zone UC des Pierres Folles l'ensemble des parcelles déjà construites suivant les numéros 179-180-888-885-1190-1189-176-177 et ½ 175 (coupée en diagonale)<sup>3</sup>.

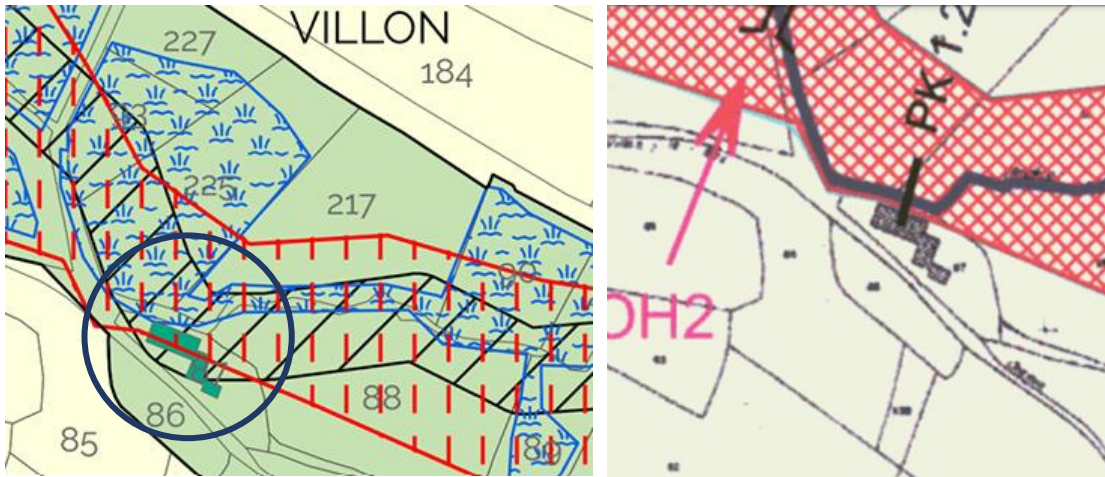


CCBSB : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain à priori agricole, zone environnante agricole, situé hors partie actuellement urbanisée de la commune représentant une consommation foncière supplémentaire. Actuellement ces terrains sont constructibles dans le PLU de Chauffailles qui est en vigueur depuis plus de 12 ans et aucune demande de CU n'a été faite pour une éventuelle construction.

Pour déterminer une zone UC, il est nécessaire d'avoir un minimum de 10 logements éloignés de moins de 50 mètres ce qui ne semble pas correspondre à ce quartier en périphérie de la commune. Réponse négative

CE : Ces habitations très dispersées n'ont pas été rattachées à la zone UC plus au sud eu égard aux trouées de respiration laissées entre les parcelles construites. Rajouter les parcelles 176 et 177 plus la 1/2 parcelle 175 viendraient à créer un barrage à la circulation de la faune et prendre sur les surfaces agricoles ce qui serait contraire à l'esprit du PLUi.

N°58



**M. Thierry BRENOT** propriétaire de l'ancien moulin de VILLON, s'étonne de la différence de marquage du zonage du PPRI sur la nouvelle cartographie du PLUi (alors que la dépendance en bordure du Botoiret est à l'extérieur de la zone Rouge du PPRI). Pour éviter tout malentendu futur, il souhaiterait que la zone Rouge du PLUi soit mise à jour, conformément au PPRI.

« D'autre part, notre habitation est répertoriée comme faisant partie du Patrimoine rural du Charolais Brionnais et ses modifications sont réglementées. S'il me paraît louable de préserver l'aspect du paysage et du patrimoine, il me semble qu'autoriser des modifications autres que celles prévues dans le règlement page 29, uniquement sur les façades non visibles depuis les voies de circulations et chemins ne nuirait pas à l'esprit ni à l'objectif recherché.

CCBSB : Effectivement les couches du PPRI et du cadastre sont légèrement décalées, nous allons essayer de rectifier cela.

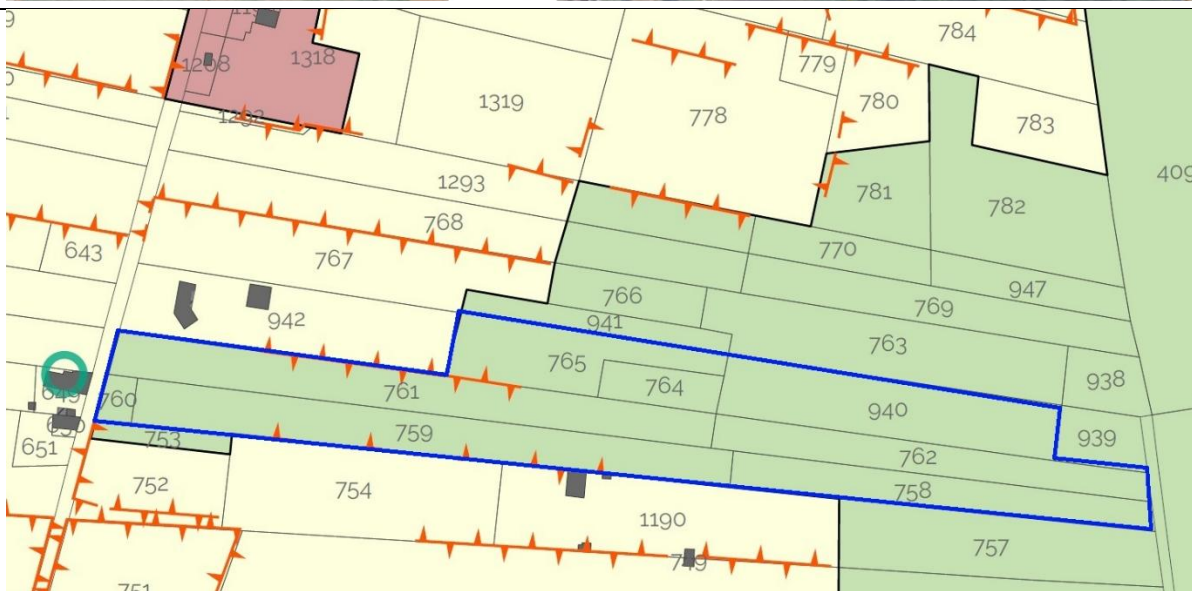
Par rapport aux éléments identifiés au titre du « Patrimoine rural du Charolais Brionnais », ce moulin n'a pas été répertorié comme tel. Effectivement le règlement est un peu restrictif mais ne concerne que quelques bâtisses. Celles-ci sont identifiées pour leur caractère patrimonial qui ne se limite pas à la façade sur rue, c'est bien l'intégralité du bâtiment qui

est considéré comme ayant un intérêt patrimonial

CE : Comme souligné c'est le PPRi qui s'impose au PLUi, il s'agit dans le cas présent d'un glissement de transcription des couches.

En ce qui concerne les modifications de façades non visibles depuis la voirie, elles seront soumises aux déclarations préalables à faire en mairie.

#### N°59 - Thème 06 St GERMAIN EN BRIONNAIS



**M MEHU** propriétaire des parcelles 758, 759, 760, 761, 762, 764, 765 et 940 ci-dessus classées en zone N, a le projet d'y faire des cabanes en bois ou installation de mobil-home pour location saisonnière, installés au milieu des bois. Pour cela, il demande que ces parcelles soit classées en STECAL

CCBSB : : Pour des projets dont l'implantation en zone A ou N peut être justifiée, l'article L.151-13 du code de l'urbanisme introduit la possibilité de délimiter à titre exceptionnel dans ces zones des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, (STECAL). Une activité touristique peut tout à fait être autorisée en zone A ou N dès lors qu'elle est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones.

Des STECAL ont été déterminés dans de nombreuses communes pour permettre ces activités. Lors d'un nouveau projet, il sera nécessaire de faire évoluer le PLUi pour l'intégrer.

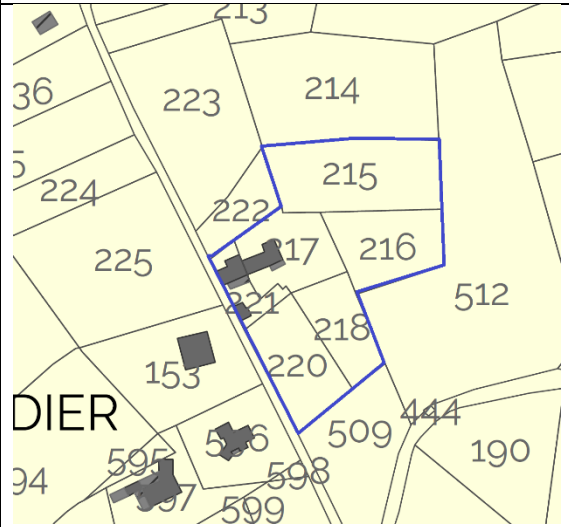
Le projet du PLUi et notamment les STECAL a été étudié par la CDPENAF qui a rendu son

avis. Nous ne pouvons donc pas en rajouter. Cela n'empêchera pas d'étudier et de développer ce projet si la mairie en est d'accord et de l'inscrire au PLUi lors d'une prochaine modification d'ici 3 ans.

Toutefois le site est concerné par une structure parcellaire historique avec de nombreux murs de pierres sèches. L'ensemble présente une valeur paysagère indéniable. D'autres secteurs sur la commune sont sans doute moins impactant pour recevoir ce type de projet à terme.

CE : A ce stade, il est difficile d'apprécier le projet de M. MEHU

#### N°60 Thème 07 CHAUFFAILLES



**M DELORME Fabien** propriétaire des parcelles AM215, 216, 217, 218, 220 et 221 demande la prise en compte dans le zonage sa volonté de rénover ses maisons : aménagement de combles, aménagement ancienne grange en habitation et assainissement non collectif. Par ailleurs. il demande le maintien d'une servitude de passage pour accéder à sa parcelle AM239 où est implanté un édifice Hte tension à partir du chemin des Genêts.

CCBSB : Les bâtiments ne sont actuellement pas inscrits dans les changements de destination possibles, mais s'ils répondent aux critères et en fonction de la distance des réseaux, ils pourraient être rajoutés après accord de la commune.

Le sujet des servitudes n'est pas traité dans le PLUi, ces servitudes sont de droit privé

CE : A ce stade, les projets de M Delorme ne sont pas très précis et si certains d'entre eux sont compatibles avec le classement en A, il semble bien que d'autres ne seront pas possibles.



## N°61 - Thème 01 CHAUFFAILLES

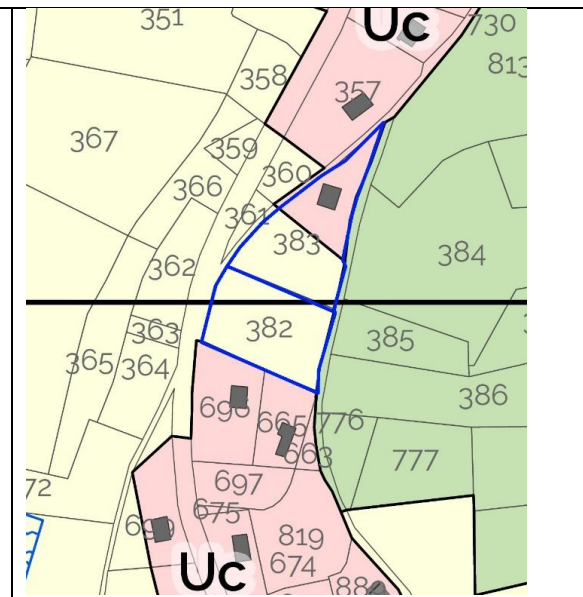


**M. MUGUET** s'étonne du classement en « espaces végétalisés et boisements » de sa parcelle 97 qui ne comporte que quelques arbres sur le pourtour d'une vaste zone enherbée, contrairement à l'impression donnée sur la photo aérienne par la canopée et l'ombre portée sur le sol. En revanche, il reconnaît que la densité et la qualité de la végétation présente sur la parcelle 98 pourrait justifier le classement en « espaces végétalisés et boisements » et propose cet échange de classement entre les deux parcelles.

**CCBSB** : Les parcelles classées en espace végétalisé et boisements seront revues en déterminant des espaces d'implantation de bâti pour à la fois préserver les espaces végétalisés et boisés tout en permettant de nouvelles constructions dans les clairières avec le maintien des arbres.

**CE** : C'est le même problème que celui évoqué par M DADOLLE (45), M MAS (27) et LABROSSE avec une proposition intéressante (et astucieuse) de classement de la parcelle 98 en « espaces végétalisés et boisements ».

## N°62 - Thème 01 CHAUFFAILLES



**M. LABROSSE Albert** demeurant route de Belmont est propriétaire de la parcelle 382 attenante au sud à sa propriété (N°696) et au nord à celle de son fils portant le N°383.

Il s'étonne que la parcelle de son fils soit partagée entre les zonages Uc et A et il demande que la parcelle 382 soit classée en Uc.

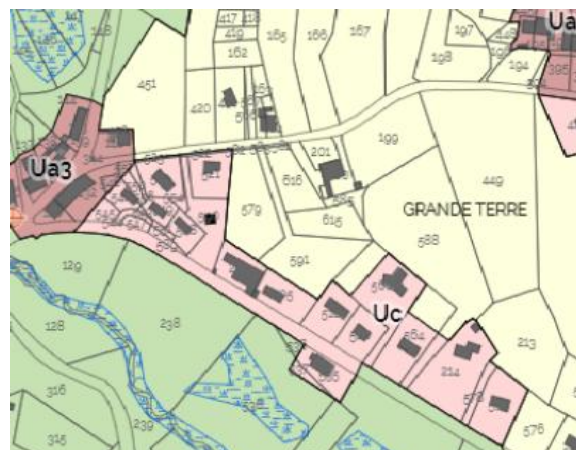
Dans sa contribution, il semble qu'il confonde 382 et 383.

CCBSB : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain à priori agricole pour le 382, mais situé entre 2 routes donc isolé, zone urbanisée au nord et sud mais pas à l'est et l'ouest. Ce site est situé hors partie actuellement urbanisée de la commune représentant une consommation foncière supplémentaire

La parcelle 382 est en zone N dans le PLU actuel de Chauffailles. **A réfléchir avec la mairie**

CE : Si la parcelle 383 n'avait pas fait l'objet de ce découpage artificiel (jusqu'au trait rouge sur la vue aérienne), la parcelle 382 qui constitue la seule interruption de la PAU qui longe la RD71 sur 850m, aurait pu être considérée comme une dent creuse de 45 m de large, ce qui aurait pu justifier un classement en Uc. Elle n'est pas isolée car desservie directement par la RD.

#### N°63 Thème 01 COUBLANC



**Mme Audrey CHABAS** conteste le classement de sa parcelle AB 592 entourée de maisons, donc impropre à l'usage agricole (CU positifs en 2017 et 2019 et CU négatif en 2021 pour des travaux d'eau potable aujourd'hui réalisés)

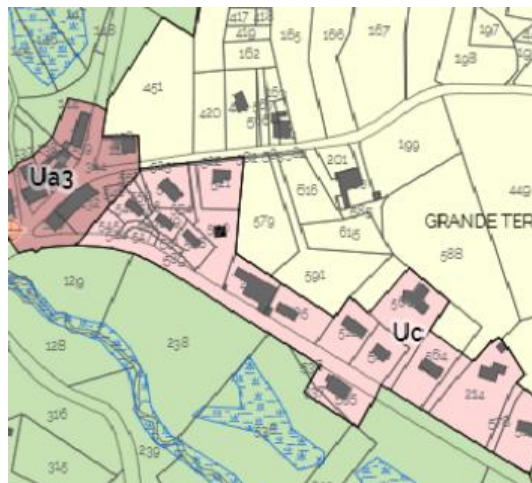
CCBSB : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Parcelle AB 592 non trouvée, mais peut-être y a-t-il eu un changement. A priori terrain exploité, situé hors partie actuellement urbanisée de la commune représentant une consommation foncière supplémentaire. Souhait de la commune de ne pas étendre l'urbanisation et de l'arrêter à l'existant. Réponse négative

CE : les 3 CU joints mentionnent chacun un lieu-dit différent : le pont des rigoles, ou Grande Terre ou chemin du Perret et Géoportail n'identifie pas la parcelle AB 592, idem pour cadastre.gouv. Impossible donc de localiser la demande qui doit cependant se situer sur les extraits de plan ci-dessus

La commission n'est pas favorable à l'extension de la zone UC sur ce secteur.



## N°64 Thème 01 COUBLANC



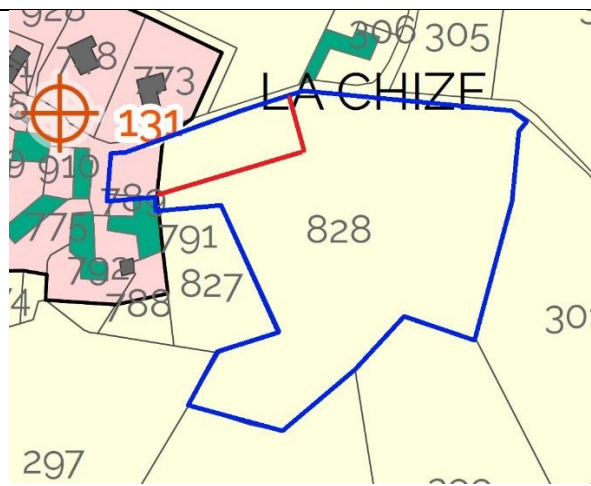
**M. Aymeric CHABAS** demande de pouvoir construire sur sa parcelle AB 591, entourée de maisons, sans possibilité d'usage agricole, sur laquelle un PC a été refusé pour des travaux d'eau potable aujourd'hui réalisés.

CCBSB : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain à priori exploité, situé hors partie actuellement urbanisée de la commune représentant une consommation foncière supplémentaire. Souhait de la commune de ne pas étendre l'urbanisation et de l'arrêter à l'existant.

PC demandé sur ce terrain et refusé par la mairie, mais accepté par le tribunal Administratif.  
Ne concerne que cette parcelle

CE : La commission n'est pas favorable à l'extension de la zone UC sur ce secteur mais prend acte de la décision du tribunal administratif.

## N°65 Thème 01 CHAUFFAILLES

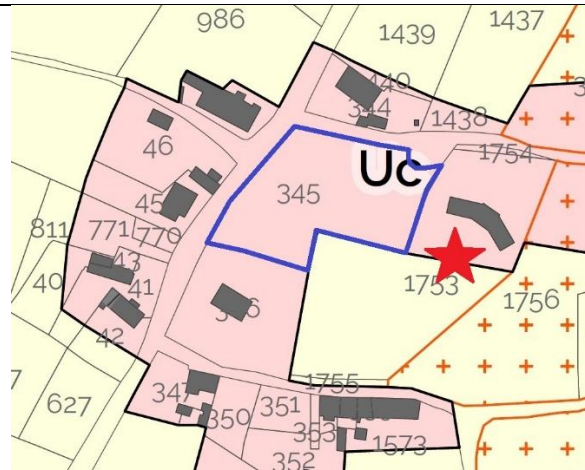
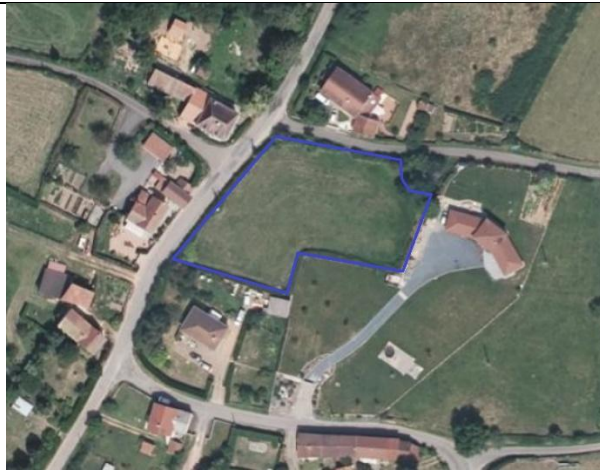


**M SULLI César** a acquis la parcelle E828 il y a 25 ans au prix du terrain constructible. Au PLU encore en vigueur 3000 m2 environ de cette parcelle sont constructibles alors que le projet de PLUi ramène la surface constructible à environ 300 m2. Il considère qu'il subit un préjudice important et demande de prolonger le classement Uc sur sa parcelle pour dégager une surface constructible d'environ 1500 m2 (en rouge ci-dessus)

CCBSB : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain à priori agricole, situé hors partie actuellement urbanisée de la commune représentant une consommation foncière supplémentaire zone environnante agricole,. Arrêt de la zone à ce qui est déjà urbanisé. Réponse négative

CE : Une petite partie de la parcelle 828 est déjà classée en zone Uc. Avec une densité prévue de 20 logements/ha, et donc de 500 m2 par logement, on pourrait repousser la limite de la zone Uc d'une vingtaine de mètres pour la construction d'une habitation.

**N° 66** Thème 01 CHASSIGNY SOUS DUN



**M et Mme BECOT** demeurant 1072 route de Vervier à Chassigny sous Dun (étoile rouge) s'opposent à la constructibilité de la parcelle voisine N°345 pour plusieurs raisons : présence d'une nappe phréatique, de murets, et d'un trou d'eau avec batraciens. De plus, ils ont un chenil juste derrière la haie qui les sépare de la parcelle 345 qu'ils ne peuvent pas déplacer. Enfin ils avaient l'intention d'en faire un jardin collectif.

CCBSB : Enlever ce terrain de la zone constructible n'est pas dans la logique de l'urbanisation. Ce hameau répond aux critères définis pour être en zone U et cette parcelle ne peut pas être enlevée si les autres sont en zone U. Soit toute la zone est urbanisée soit pas.

Le propriétaire de la parcelle 345 a demandé un CU pour faire plusieurs lots ce qui répond parfaitement à la densité demandée sur les communes rurales. Son projet ne semble pas correspondre à celui d'un jardin collectif.

La mare a bien été identifiée. Elle ne se situe pas sur cette parcelle. Les murets sont également identifiés et le PLUi demande à les préserver.

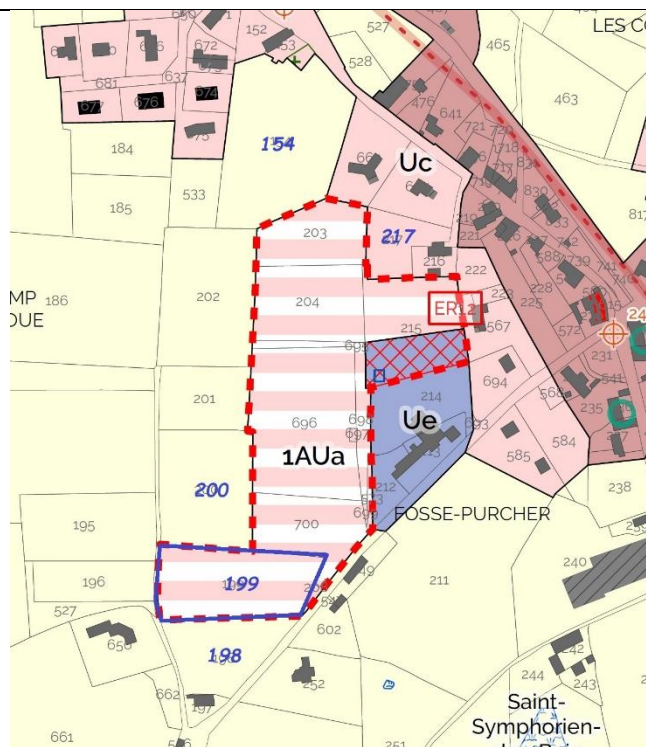
CE : D'après la vue aérienne, il semblerait que la zone humide ne soit pas sur la parcelle 345, mais il faudra bien entendu en tenir compte dans le projet d'aménagement. Quant à la nappe phréatique, on n'a pas beaucoup d'éléments pour en juger mais il ne semble pas qu'elle n'ait pas permis l'implantation d'une habitation sur la parcelle 1754.

**N°67** Thème 02 St SYMPHORIEN DES BOIS

**Mme BARLET Charline**

demeurant à St Symphorien des Bois fait part des difficultés d'exploitation qui résulteraient de la constructibilité de la parcelle 199 en séparant les 2 parcelles 198 et 200 mises à disposition de 2 jeunes agriculteurs de la commune.

La parcelle 199 est envisagée en phase 4 de l'OAP et elle propose de la retirer de cet aménagement pour éventuellement la remplacer par la parcelle 217 ou 154 en dent creuse.



**CCBSB :** L'OAP est phasée en 4 temps. Les élus de la commune de St Symphorien-des-Bois ont fait le choix de retenir en "terrain constructible" uniquement des parcelles situées autour du pôle scolaire, de la mairie et du city-stade. Les parcelles concernées (C 199, C 203 à 208, C 215 et C 573) sont toutes attenantes et proches du bourg. A noter que ce projet global est étudié depuis déjà de nombreuses années par la municipalité. La mairie a déjà racheté en mars 2023 les parcelles C 215, C 203 et C 204 à M. Ballandras. Les autres parcelles de cette zone appartiennent à M. Ballandras. Ce dernier est d'ores et déjà d'accord pour vendre les dernières parcelles de cette zone (y compris la C 199) à la collectivité dans le but qu'elle puisse réaliser un projet d'urbanisation.

Compte tenu de la dynamique engagée et du fort développement de la commune ces dernières années sur son centre-bourg (extension de l'école, création d'un commerce multi-services, réouverture du restaurant, construction d'une micro-crèche en cours...), il est indispensable que toutes les parcelles (C 199, 203 à 208, 215 et 573) soient inscrites en zone constructible sur ce secteur. Par ailleurs, la parcelle C 199 sera accessible uniquement du côté du pôle scolaire (vers la maison située sur la parcelle C 549).

**CE :** Cette OAP doit se réaliser suivant 4 phases. Aussi compte tenu des arguments avancés dans cette observation et des besoins en logements prévisibles à moyens termes la commission estime que la parcelle 199 (phase 4 du projet) qui s'intègre au terrain agricole doit être retirée de l'OAP.

En outre, la commission a constaté sur place que la parcelle 215, phase 1 du projet, fait déjà l'objet d'un permis de construire d'une « mini-crèche ».



**N°68** Thème 10 CCBSB

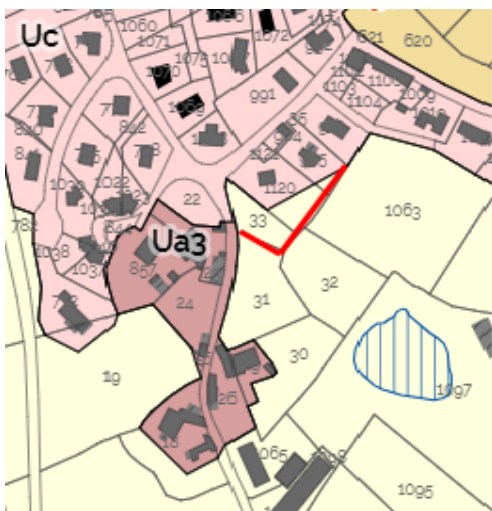
**M. DESCHAINTE** écrit que cette étude du PLUi avec un coût exagéré de soi-disant 500 000 € (à confirmer) pour le contribuable, et une réglementation trop sévère, qui risque de porter atteinte à la vie privée de nos administrés, et par conséquent n'est pas compatible avec le milieu rural.

Arbitrons les choses dans le bon sens, avec logique, laissons plus de liberté à nos concitoyens, un PLUi à revoir

CCBSB : Même si le territoire n'est pas doté actuellement d'un PLUi, les règles d'urbanisme (RNU) s'imposent à tous. Le PLUi permet justement au territoire d'adapter ces règles à ses spécificités et aux élus d'appuyer leur politique de développement. Tout n'est effectivement pas autorisé, mais même sans PLUi. Quelques parts, toute loi porte atteinte à nos libertés, c'est donc déjà le cas et de façon plus restrictive qu'avec le PLUi.

CE : cette contribution n'appelle pas de commentaires de la part de la commission

**N°69 et 75** Thème 01 SAINT-IGNY-DE-ROCHE



**Mme BUTAUD Josette** demande que ses parcelles B0022 et B0033 au lieu-dit Les Traives à Saint-Igny-de Roche (en indivision) soient classées constructibles. Suite à sa nouvelle contribution n°75, cette demande ne porte plus que sur la parcelle B0033 pour un classement constructible, même partiellement.

CCBSB : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain à priori agricole et en limite d'urbanisation. Arrêt de la zone à ce qui est déjà urbanisé.

La commune de St Igny indique que la pointe nord de la parcelle, à partir du chemin, pourrait éventuellement être urbanisée

CE : la commission considère que cette demande peut être satisfaite, et propose la nouvelle limite de zone Uc, telle que figurée en rouge sur l'extrait de PLUi ci-dessus.

**N°70** Thème 02 CCBSB

**M. VAIZAND Dominique** indique que la règle des 20 mètres n'est pas adaptable compte tenu des contraintes topographiques de certaines communes dont Saint Germain-en-Brionnais. Il serait souhaitable d'instaurer une tolérance sur les distances de construction des annexes type abri, à minima sur les parcelles présentant des dénivelés importants et souhaite par ailleurs que le PLUi accepte la valorisation de certains espaces naturels et boisés pour l'aménagement d'hébergements touristiques éco-responsables (type cabanes dans les arbres, etc...) en zone naturelle ou agricole.

CCBSB : L'objectif national de lutte contre la consommation d'espace naturel, agricole et forestier fonde le principe d'inconstructibilité dans les zones A ou N des Plans locaux d'urbanisme (PLU). Ainsi, les articles R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme indiquent que les constructions ne sont pas autorisées en zones A et N. Des exceptions sont faites pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et les équipements collectifs ou à des services publics.

Au-delà de ces exceptions, pour des projets dont l'implantation en zone A ou N peut être justifiée, l'article L.151-13 du même code introduit la possibilité de délimiter à titre exceptionnel dans ces zones des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, (STECAL). Une activité touristique peut tout à fait être autorisée en zone A ou N dès lors qu'elle est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones.

Des STECAL ont été déterminés dans de nombreuses communes pour permettre ces activités. Lors d'un nouveau projet, il est effectivement nécessaire de faire évoluer le PLUi pour l'intégrer.

Par rapport à l'implantation des annexes voici le texte de référence :

Article L.151-12 du code de l'urbanisme : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. » Pour gérer le bâti d'habitation existant dans les zones A ou N, l'article 80 de la Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a inséré à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme un alinéa autorisant, sous réserve de respecter certaines conditions, les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation. Seuls les bâtiments d'habitation sont mentionnés par la mesure, à l'exclusion des autres destinations. Afin de ne pas compromettre les objectifs de protection des espaces agricoles et naturels, le règlement doit alors préciser les zones dans lesquelles ces extensions et annexes pourront s'implanter



ainsi que les règles de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions et annexes assurant leur insertion dans l'environnement. Une vigilance particulière doit être apportée à la délimitation de ces zones et aux règles qui s'y appliqueront afin de préserver le caractère naturel, agricole ou forestier de ces zones. La loi ajoute la nécessité de soumettre ces dispositions, pour avis simple, à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui rendra son avis autant sur la délimitation des zones concernées que sur les règles de hauteur, d'emprise et de densité qui y sont imposées.

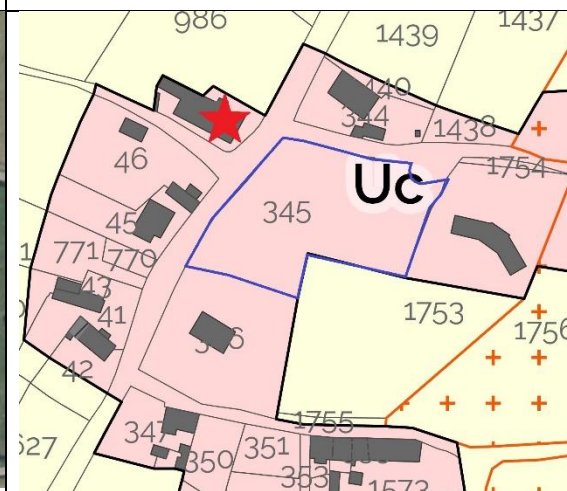
Aujourd'hui, avec le RNU, la règle veut que les annexes soient implantées au plus proche des habitations, en général 10m, avec le PLUi, cette règle est assouplie, le Plui a repris les orientations de la CDPEANF qui a validé le règlement. A ce stade il n'est pas prévu de modifier ces dispositions qui nécessiteraient de repasser le PLUI en CDPENAF.

Nous proposerons d'assouplir le règlement à la demande de la Chambre d'Agriculture par rapport à l'implantation d'abris pour les animaux.

CE : la commission a déjà eu l'occasion de se prononcer sur la règle des 20m qui s'avère très restrictive et pourrait être assouplie.

La valorisation des espaces naturels et boisés est déjà prise en compte par les nombreux STECAL prévus au PLUi

#### N°71 Thème 01 CHASSIGNY SOUS DUN



**M. ROLLY Ludovic** habite 30 chemin des Modeux à Chassigny sous Dun (étoile rouge ci-dessus), en face de la parcelle B345 inscrite en zone Uc au projet de PLUi et il émet des doutes sur la possibilité d'y construire des maisons, pour les raisons suivantes : présence d'un petit étang avec des batraciens, d'une nappe phréatique et d'un muret en pierres locales et l'imperméabilisation des sols qui en résultera alors que les orages sont de plus en plus fréquents. Il soulève également la problématique de l'assainissement dans un terrain qui n'absorbe pas l'eau.

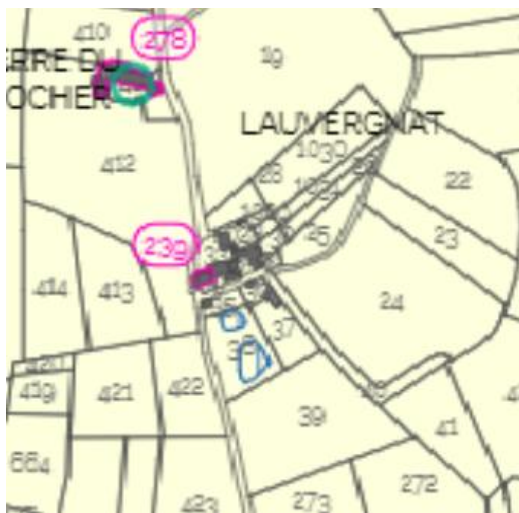
CCBSB : Enlever ce terrain de la zone constructible n'est pas dans la logique de l'urbanisation. Ce Hameau répond aux critères définis pour être en zone U et cette parcelle ne peut pas être enlevée si les autres sont en zone U. Soit toute la zone est urbanisée soit pas.

Le propriétaire de la parcelle 345 a demandé un CU pour faire plusieurs lots ce qui répond parfaitement à la densité demandée sur les communes rurales. Son projet ne semble pas correspondre à celui d'un jardin collectif.

La mare a bien été identifiée. Elle ne se situe pas sur cette parcelle. Les murets sont également identifiés et le PLUi demande à les préserver. Par rapport à l'imperméabilisation des sols, le PLUi propose des techniques la limitant au maximum.

CE : D'après la vue aérienne, il semblerait que la zone humide ne soit pas sur la parcelle 345, mais il faudra bien entendu en tenir compte dans le projet d'aménagement. Quant à la nappe phréatique, on n'a pas beaucoup d'éléments pour en juger mais il ne semble pas qu'elle n'ait pas permis l'implantation d'une habitation sur la parcelle 1754.

## N°72 Thème 06 GIBLES



**Mme LABROSSE Paulette** demande le changement de destination pour le bâtiment situé sur la parcelle 32 en vue d'activités de chambres d'hôte et d'une salle d'activités. Même demande pour les parcelles 36 et 37 en vue de créer une zone d'activité de camping (2 places de caravanes).

CCBSB : Tous les bâtiments ne sont actuellement pas inscrits dans les changements de destination possibles, mais s'ils répondent aux critères et en fonction de la distance des réseaux, ils pourraient être rajoutés après accord de la commune.

Pour des projets dont l'implantation en zone A ou N peut être justifiée, l'article L.151-13 du code de l'urbanisme introduit la possibilité de délimiter à titre exceptionnel dans ces zones des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, (STECAL). Une activité touristique peut tout à fait être autorisée en zone A ou N dès lors qu'elle est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones.

Des STECAL ont été déterminés dans de nombreuses communes pour permettre ces activités. Lors d'un nouveau projet, il sera nécessaire de faire évoluer le PLUi pour l'intégrer. Les STECAL ont été étudiés par la CDPENAF qui a rendu son avis. Nous ne pouvons donc pas en rajouter. Cela n'empêchera pas le projet d'aménager les bâtiments existants, mais compromet la création d'un camping dans un avenir proche. Cependant le projet peut

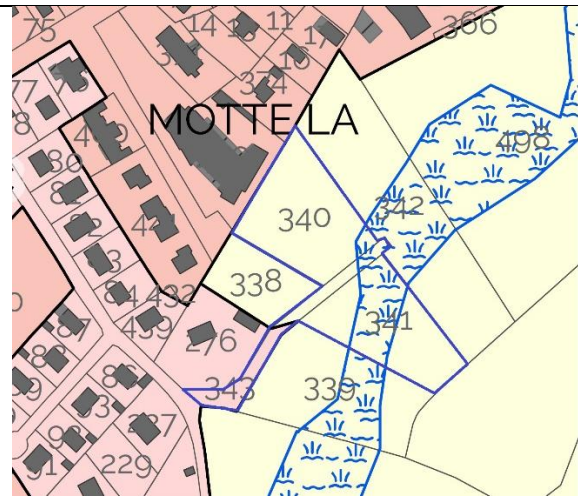
continuer d'être étudié et s'il se concrétise, il pourra être intégré via une modification du PLUi dans 3 ans.

CE : La commission rappelle que les changements de destination sont prévus uniquement pour de l'habitation. Le projet évoqué dans cette contribution relève plus de la création d'un STECAL (At).

La commission manque d'éléments pour se prononcer sur l'intérêt d'un tel projet, par ailleurs la parcelle 32 n'a pu être localisée.

La commission note que le règlement graphique de ce secteur, que ce soit en version papier ou numérique, est quasiment inexploitable (échelle inappropriée).

### N°73 Thème 01 CHAUFFAILLES



**Mme MARICHY** demeurant à Pouilly sous Charlieu (42) est propriétaire des parcelles AK340, 341 et 343 classée en zone A au PLUi. Ces parcelles sont constructibles au PLU actuellement en vigueur et une canalisation d'assainissement a été construite sur ces parcelles pour desservir le hameau de la Motte. Mme MARICHY demande leur classement en zone constructible.

CCBSB : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain à priori agricole, situé hors partie actuellement urbanisée de la commune représentant une consommation foncière supplémentaire, zone environnante agricole, en limite d'urbanisation. Pas de souhait d'étendre l'urbanisation. Zone humide identifiée officiellement. Difficulté d'accès. Une OAP serait nécessaire sur ce secteur important avec une densité d'environ 20 logements /ha. Réponse négative

CE : la commission considère que cette parcelle et celles environnantes constituent un espace homogène qui doit être traité comme tel, ce qui justifie d'ailleurs son classement actuel en A. Dans l'immédiat ce classement s'inscrit bien dans l'objectif de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels.



- dévalorisation du bien et vente difficile
- située à proximité immédiate de zones urbanisées, un reclassement agricole ne correspondrait pas à la réalité ni à son potentiel
- il est évoqué une zone humide alors que l'ancien PLU prévoyait un projet d'aménagement de route et des habitations et mon frère qui habite sur la parcelle voisine 276 n'a jamais constaté d'humidité.

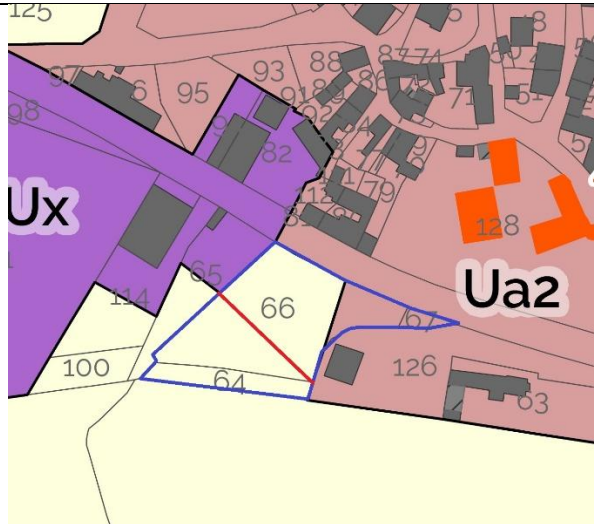
CE : la commission considère que cette parcelle et celles environnantes constituent un espace homogène qui doit être traité comme tel, ce qui justifie d'ailleurs son classement actuel en A. Dans l'immédiat ce classement s'inscrit bien dans l'objectif de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels. Par ailleurs, si la commission n'a pas les éléments suffisants pour statuer sur le bien-fondé de la présence d'une zone humide, elle tient à rappeler que ces zones sont importantes et doivent être protégées comme le signale systématiquement dans ses avis la MRAe.

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avove*



CCBSB : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain à priori agricole, mais isolé entre 2 routes et des habitations dont deux récentes, zone environnante plutôt urbanisée.

CE : intégrer cette petite pointe dans la zone Uc contigüe peut être envisageable, sous réserve de veiller à la sécurité des accès du fait de la proximité du carrefour.



Dans un courrier adressé le 23/12 au président de la CE, et remis par Mme Sivignon et M Aznar, élus de la commune, lors de la permanence du 04/01, il demande des explications.



A cette occasion Mme Sivignon rappelle que dans sa séance du 1<sup>er</sup> octobre 2024, le conseil municipal avait demandé le classement des 3 parcelles ci-dessus en zone U. Elle précise que cette demande peut être compensée par une diminution correspondante sur l'OAP « Le grand champ nord ».

CCBSB : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain à priori agricole, mais isolé entre la route et les habitations, zone environnante plutôt urbanisée. Peut être considéré comme une dent creuse. Leur classement pourra être reconsidéré. Demande également de la mairie. A mettre en zone U

CE : Cette demande est recevable dans la mesure où le Conseil municipal confirmerait la compensation, mais compte tenu de la surface importante (2841 m<sup>2</sup>) pour une seule habitation, très au-dessus de l'objectif de 10 logements/ha affiché au PLUi, il conviendrait :

- soit de limiter le classement U, par exemple au trait rouge sur le plan ci-dessus
- soit de garantir la réalisation d'au moins 2 habitations.

#### N°78 Thème 10 CCBSB

**M. Stiegler Jean-Paul** manifeste son mécontentement quant au coût de cette consultation que je pense outrageusement onéreuse envers l'argent public, inutile, stérile et malsaine dans cette partie du territoire Brionnais/Charollais Sud Bourgogne.

CCBSB : Les procédures liées à l'élaboration des documents d'urbanisme sont règlementées par le code de l'urbanisme (Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme -Articles R153-1 à R153-22).

Effectivement ces procédures ont un coût auquel nous ne pouvons pas nous soustraire.

La mise en place du PLUi permet à la collectivité de mettre en place son projet de développement résidentiel, économique et agricole ce que le RNU ne permet pas.

Cette consultation a l'intérêt de communiquer sur le projet auprès de la population et à chacun de pouvoir faire librement ses remarques et d'interroger les élus sur leurs choix qui peuvent être revus.

CE : cette contribution n'appelle pas de commentaires de la part de la commission

## N°79 Thème 01 CURBIGNY



**M. Ricardo José SUAREZ AUDERS** souhaite qu'une partie du terrain du lot 636 a Curbigny (voir limite en rouge sur plan ci-dessus) soit classé "Constructible" pour les raisons suivantes:

- 1) Il existe une construction destinée à l'abri des animaux au fond de notre près. Cette construction n'est pas raccordée au réseau électrique et non plus à l'eau de ville. Le classement de la partie du terrain adjacente à la rue en Constructible permettra "Déplacer" le bâtiment proche de la rue pour un raccordement sans impact environnemental.
- 2) Une parcelle de terrain constructible dans le hameau le plus peuplé du village, devant une rue sur laquelle ils passent les réseaux électrique, d'eau et téléphone/internet sera plus valorisée qu'un terrain agricole. Cette valorisation potentiellement faciliterait l'obtention des fonds pour la réalisation notre projet de tourisme rural (Certificat opérationnel d'urbanisme pour notre projet joint).
- 3) Les villes comme La Clayette et Curbigny ont un besoin de revitalisation. Une des raisons qui limitent cette revitalisation est le manque de logements pour des familles.

CCBSB : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain à priori agricole, situé hors partie actuellement urbanisée de la commune représentant une consommation foncière supplémentaire zone environnante agricole. Arrêt de l'urbanisation à l'existant.

Permis de construire déposé et validé en septembre 2022, sur la partie en Uc.

Possibilité de division foncière. Réponse négative

CE : dans l'objectif de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, la commission n'est pas favorable à l'extension des zones constructibles, même si dans le cas présent l'impact serait très limité.

**N° 80** Thème 01 LA CLAYETTE



**Mme LAUGE Corinne** demeurant à ECLOSE BADINIERES (38) propriétaire de la parcelle N°80 ci-dessus pourquoi elle est classée en « espaces végétalisés et boisements » alors qu'il n'y a pas d'arbres.

CCBSB : Les parcelles classées en espace végétalisé et boisements seront revues en déterminant des polygones d'implantation de bâti pour à la fois préserver les espaces végétalisés et boisés tout en permettant de nouvelles constructions

CE : voir analyses contributions 27, 45, 61.. Au vu des photos, il semble bien que dans le présent cas, le classement en « espaces végétalisés et boisements » soit à supprimer sur la totalité de la parcelle.

**N° 81** Thème 05 SAINT LAURENT EN BRIONNAIS

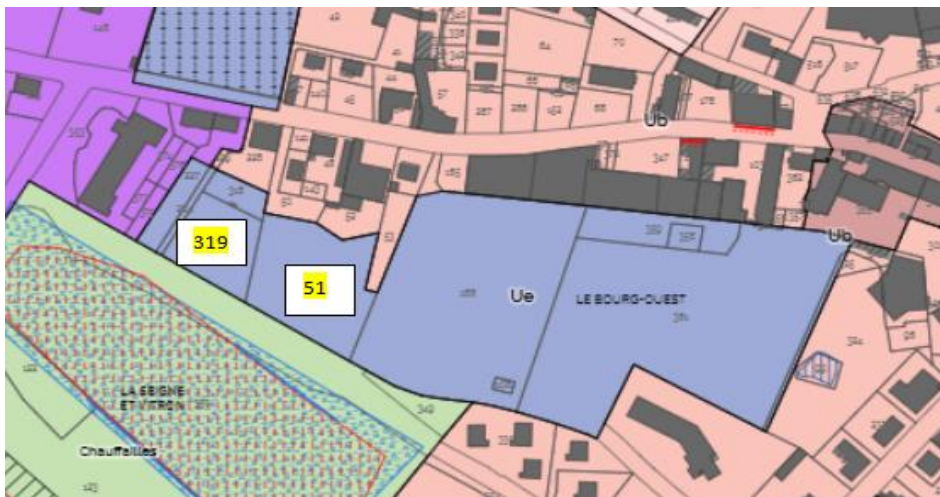
**Anonyme** Je constate qu'aucun bâtiment n'est répertorié comme susceptible de faire l'objet d'un changement de destination en zone A ou N pour la commune de Saint Laurent en Brionnais.

Est-ce que cela signifie qu'aucun changement de destination sera possible dans ces zones ? Cela va pénaliser les éventuels projets des propriétaires ou futurs propriétaires !

CCBSB : Les changements de destinations n'ont effectivement pas tous été intégrés au projet du PLUi, mais un travail avec les élus de chaque commune a été repris pour les intégrer.

CE : Il a été demandé à toutes les communes de fournir la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il semblerait que cette liste n'ait pas été communiquée à temps. Une demande a été faite par la mairie pour corriger cet oubli.

## N°82 Thème CHAUFFAILLES



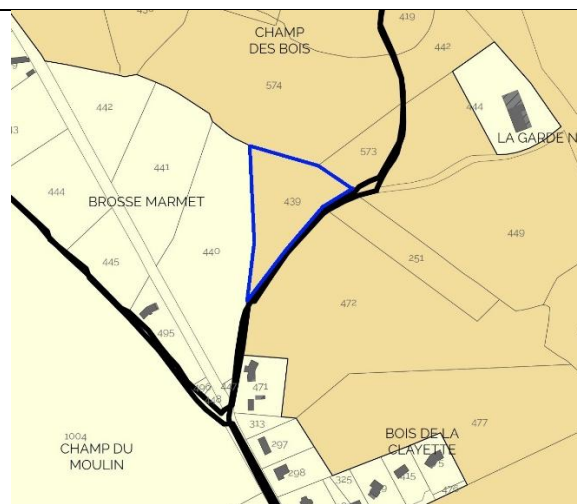
**M. BOUSSAND Jean-Marc** est propriétaire, sur la commune de Chauffailles, de la parcelle AD319 située rue Jean Fricaud, prévue en zone Ue réservée aux équipements publics. Pourrait-on savoir les projets éventuels sur cette parcelle ainsi que celle attenante n°AD51 A défaut, je sollicite leur classement en zone Ub, pour de l'habitation

**CCBSB :** Le projet de la commune était de ne pas développer la zone d'habitat plus qu'elle ne l'est aujourd'hui sur ce secteur plutôt industriel, mais de mettre les terrains en zone d'équipement pour d'éventuels équipements publics.

**CE :** le classement en zone Ue signifie effectivement que ces terrains ont vocation à recevoir des équipements publics.

La question de M. Boussand est légitime et l'hypothèse d'un classement en zone Ub logique, dans la mesure où tout projet d'équipements publics serait abandonné.

## N°\_83 Thème 01 St SYMPHORIEN DES BOIS



**Mme LAUGE Elisabeth** demeurant à Baudemont est propriétaire de la parcelle B439 à St Symphorien des Bois classée en N au projet de PLUi. Elle demande que cette parcelle qui est desservie par l'électricité et l'eau soit classée en zone constructible.



CCBSB : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain agricole, situé hors partie actuellement urbanisée de la commune représentant une consommation foncière supplémentaire zone environnante agricole sans aucune construction proche  
Réponse négative.

CE : Hors PAU en zone N, séparée des habitations les plus proches par des parcelles classées en N et A, cette parcelle ne peut pas être constructible.

#### N°84 Thème 02 SAINT-GERMAIN-EN-BRIONNAIS



**M. BARNAUD Philippe** : aujourd'hui exploitant agricole avec mes 2 fils, je souhaite faire construire une maison d'habitation dans le périmètre de l'exploitation. Nous avons 2 maisons d'habitation pour 3 foyers. Nous aimerions savoir si il y a une distance à respecter par rapport aux bâtiments d'exploitation.?

La construction éventuelle serait sur la parcelle A868.

CCBSB : Les zones agricoles des documents d'urbanisme sont par nature inconstructibles. Selon le Code de l'Urbanisme, seules peuvent être autorisées « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ». Être agriculteur ne donne pas forcément le droit de construire une habitation en zone agricole. Le bâtiment doit répondre à un besoin effectif et être nécessaire.

La possibilité de construire un logement de fonction pour une exploitation agricole est basée sur une dérogation à la règle d'inconstructibilité de la zone agricole.

Il faut montrer la nécessité d'une présence rapprochée et permanente pour l'activité agricole. La présence de l'agriculteur sur l'exploitation doit être indispensable à l'exercice de son activité. Il sera également indispensable de démontrer la nécessité d'avoir 3 habitations proches plutôt que 2.

Par rapport aux conditions d'implantation, voilà ce qu'indique le PLUi

*« Les constructions nouvelles d'habitation... ne sont autorisées que pour les exploitations agricoles professionnelles si elles sont nécessaires sur l'exploitation et elles doivent être regroupées avec les constructions techniques agricoles de façon rapprochée (moins de 100 m), sauf contrainte technique dûment justifiée. On entend par contrainte technique des*



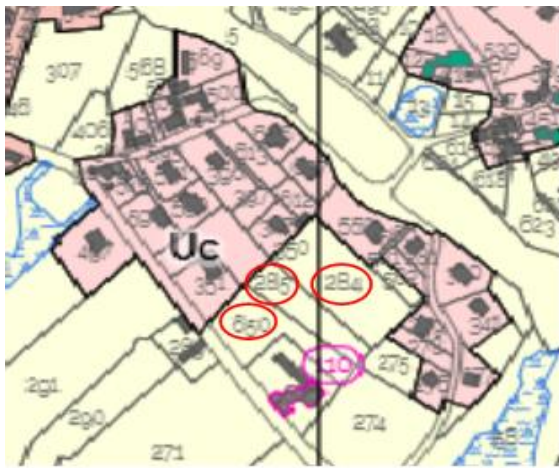
*contraintes topographiques ou des contraintes sanitaires vis-à-vis de bâtiments d'élevage. Elles sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher. »*

CE : à proximité des bâtiments agricoles d'élevage, il est imposé un recul de 50m ou 100m pour les nouvelles constructions à usage d'habitation (100m si ICPE)

Pour les exploitants agricoles, l'habitation est possible si elle est nécessaire et liée à l'activité agricole, elle doit être regroupée avec les constructions techniques agricoles de façon rapprochée (à moins de 100m des bâtiments agricoles sauf contraintes particulières) voir règlement écrit en bas de page 92

Pour la commission, considérant les éléments d'information apportés, la demande doit pouvoir être satisfaite et les règles de recul de 50m et 100m ne s'appliquent qu'aux nouvelles habitations de tiers, sans lien avec l'activité agricole.

#### N°85 Thème 01 CHAUFFAILLES



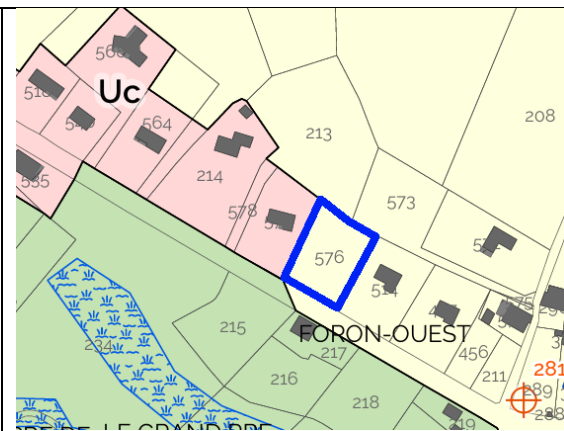
**Mme Isabelle BAJARD** souhaite que les parcelles AM 337 (ex 650), AM 285 et AM 284 redeviennent constructibles suite au changement de destination de la ferme de son père M. Bajard André. situées plein sud, entourées de nouvelles constructions, elles disposent de tous les réseaux (eau, électricité et tout à l'égout) et sont inexploitées à ce jour.

CCBSB : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain à priori agricole, situé hors partie actuellement urbanisée de la commune représentant une consommation foncière supplémentaire zone environnante agricole, même si de nombreuses maisons sont présentes. Terrains déjà non constructibles dans le PLU de Chauffailles. Réponse négative

CE : il s'agit certainement d'anciens terrains agricoles, liés à la ferme située à proximité et répertoriée au projet de PLUi comme pouvant changer de destination (n°110). Ces terrains se trouvent enclavés dans du bâti qui leur donne vocation à être urbanisés dans le futur. Toutefois, la commission estime que leur passage en zone constructible, nécessitera au préalable une réflexion d'ensemble incluant éventuellement la parcelle 274, qui pourrait

déboucher sur une proposition de zone AU pour favoriser une certaine densification. Dans l'immédiat, il serait prématuré de classer les parcelles demandées en zone Uc.

#### N° 86 Thème 01 COUBLANC



**Mme ARRIAT** est propriétaire de la parcelle AB576 au lieu-dit Foron Ouest, en bordure de la route de Belmont. Située entre 2 habitations, dont l'une est classée en zone Uc et l'autre en zone A, sa parcelle est proposée en zone A dans le projet de PLUi et elle demande son classement en Uc.

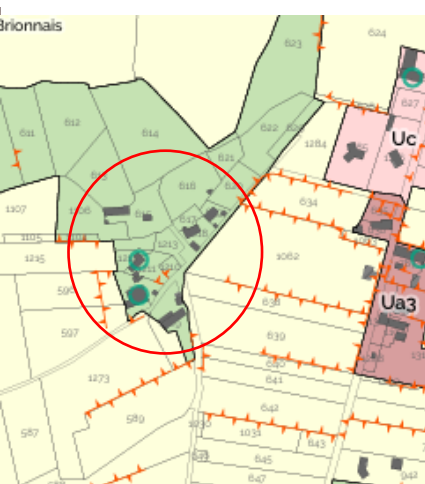
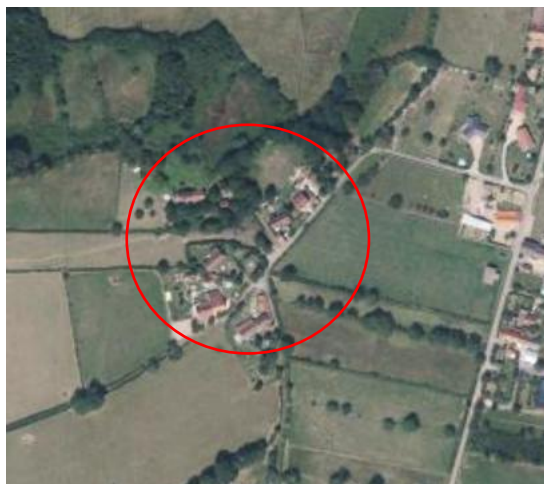
**CCBSB** : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain à priori agricole, mais isolé entre la route et les habitations, zone environnante plutôt urbanisée. Peut être considéré comme une dent creuse. Son classement pourra être reconsidéré.

**A voir avec la mairie à priori ok**

**CE** : Comme le montre les plans ci-dessus, la parcelle de Mme ARRIAT peut s'apparenter à une dent creuse entre 2 habitations distantes de 50 m, mais classées différemment et il semble que la parcelle AB576 pourrait aussi bien être classée en Uc. Toutefois hors PAU elle augmenterait la consommation d'ENAF de 1800 m<sup>2</sup> environ.

#### N° 87 Thème 01

#### SAINT GERMAIN EN BRIONNAIS



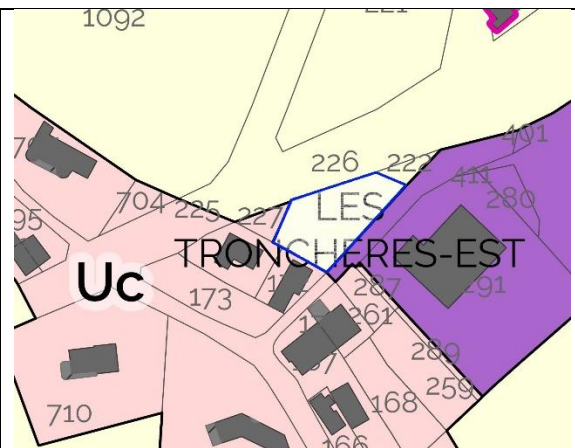
naturelle) alors que toutes les habitations du village hors des zone U sont en zone A ??  
L'application de ce zonage ne semble pas appropriée pour ce périmètre d'habitations.  
Un classement en zone Uc, serait plus conforme au regard des zones d'habitats classées en Uc sur le territoire de la commune.

CCBSB : Ce hameau a été classé en zone N car l'environnement est plutôt boisé. Il ne répond pas aux critères pour être classé en zone Uc (minimum de 10 habitations non éloignées de plus de 50 mètres entre elles sans rupture d'urbanisation de type voie, talweg boisements).  
Le site est situé hors partie actuellement urbanisée de la commune représentant une consommation foncière supplémentaire.

Le zone de ce hameau peut éventuellement être classé en zone A

CE : Effectivement la question du classement de ces parcelles en zone UC pourrait se poser mais un tel classement viendrait obérer des terres naturelles (ENAF) ce qui serait en contradiction avec les orientations du PADD ; sauf à compenser en superficie équivalente.

#### N° 88 Thème 01 St IGNY de ROCHE



**M. LABROSSE Gérard** demeurant à Chauffailles est propriétaire de la parcelle AB226 ci-dessus classée en zone A au projet de PLUi. Il avait obtenu un certificat d'urbanisme le 04/01/2023 pour cette parcelle qui comporte tous les réseaux et il demande son classement en zone UC comme les habitations voisines. Il a déposé sa contribution sur le registre à la mairie de Chauffailles

CCBSB : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain isolé entre la départementale, une autre route et des entreprises. Zone environnante plutôt urbanisée. Réponse négative

CE : Située hors PAU, en bordure et léger contre-bas de la RD83, la parcelle 226 n'est accessible que par le sud, la voie de desserte comportant au nord un ouvrage de franchissement de la RD 83 en passage inférieur de très petit gabarit. Avec une surface d'environ 800 m2 elle pourrait accueillir une habitation. Toutefois, comme pour d'autres demandes, il conviendra de vérifier que cette consommation d'espace agricole peut être compensée par ailleurs.



**N° 89** Thème 01 CHAUFFAILLES

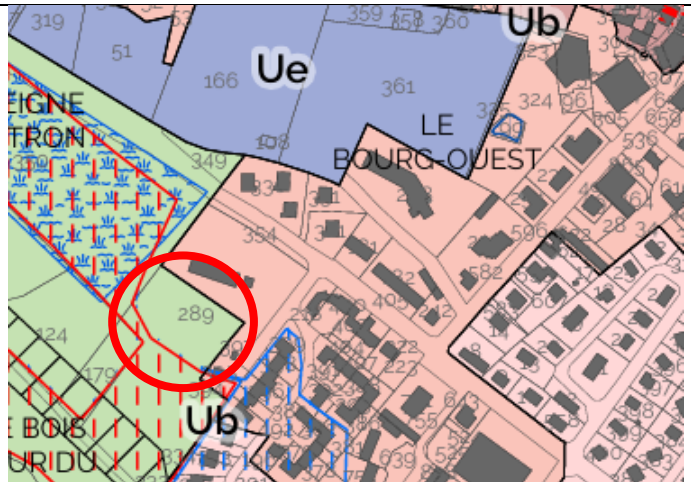
La commune de Chauffailles envisage la construction d'une **chaufferie bois** sur la parcelle **AD 289** située impasse Bourg Ouest, derrière l'immeuble de l'OPAC.

Ce projet a bien été transmis au bureau d'études...qui avait acté les besoins communaux et la nécessité de déclasser de la zone N la partie de parcelle affectée au projet.

Or le plan soumis à EP ne prend pas en compte cette modification, l'emprise du projet est restée en zone N.

Ce zonage bloquerait totalement le projet de la commune.

Il convient donc, face aux enjeux cruciaux de la création de la chaufferie bois, de corriger cette erreur purement matérielle et de placer la partie de parcelle désignée sur le plan ci-joint dans un zonage de type U permettant la réalisation du projet.

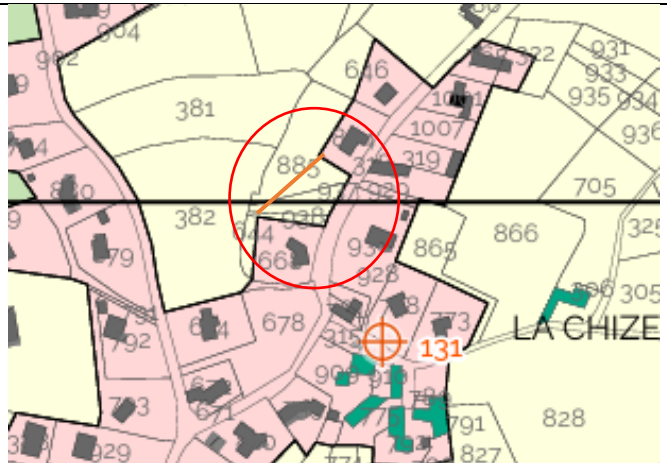


**CCBSB :** Le projet de chaufferie bois avait bien été identifié sur cette parcelle en amont de l'enquête publique. Il s'agit d'une erreur qui sera corrigée. Il sera proposé un zonage Ue.

**CE :** Compte tenu de l'importance de cette parcelle pour la réalisation de la chaufferie bois, il conviendra d'identifier cette parcelle en zone Ue .

**N° 90** Thème 01 CHAUFFAILLES

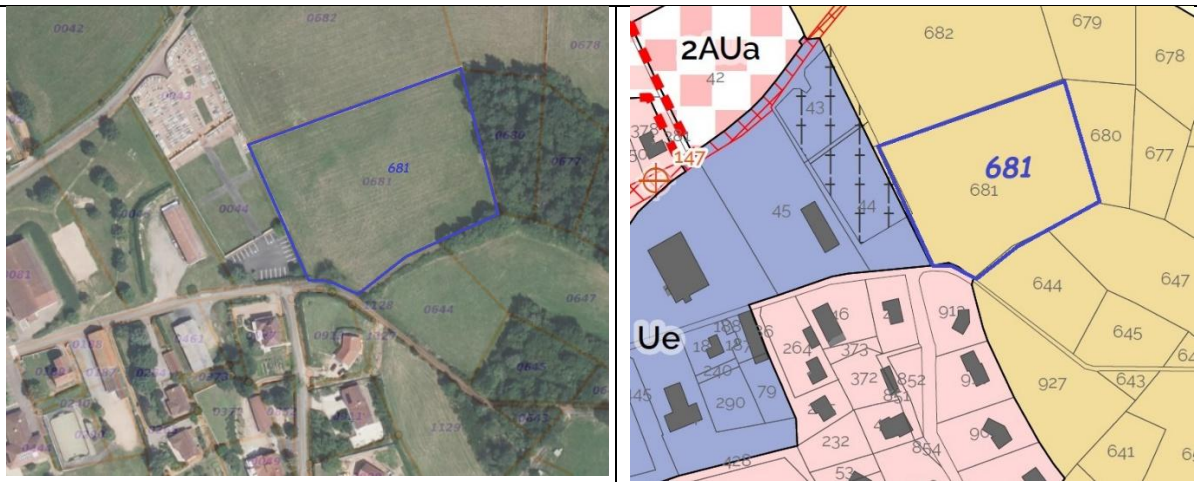
**M. MEZAGHCHA :** le projet de PLUI n'inclut pas comme convenu (CU accordé avec renforcement du réseau d'eau potable) une partie de mes parcelles F885 et 937. Je vous demande donc de bien vouloir incorporer mes parcelles comme indiqué sur le plan dans la zone C



**CCBSB :** Le projet évoqué par M. Mezaghcha avait également été identifié sur ces parcelles en amont de l'enquête publique. Peut être considéré comme une dent creuse. Son classement pourra être reconsidéré.

**CE :** Cette dent creuse peut tout à fait être intégrée à la zone UC en limitant la profondeur au prolongement des limites existantes des parcelles situées de part et d'autre.

**N°91** Thème 10 St IGNY de ROCHE



**M DEVERCHERE** propriétaire de la parcelle 681 située en Ap au PLUi, souhaite y implanter des panneaux photovoltaïques et il demande quelles sont les démarches administratives et autorisations à obtenir pour la réalisation d'un tel projet.

**CCBSB** : L'objectif national de lutte contre la consommation d'espace naturel, agricole et forestier fonde le principe d'inconstructibilité dans les zones A ou N des Plans locaux d'urbanisme (PLU). Ainsi, les articles R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme indiquent que les constructions ne sont pas autorisées en zones A et N. Des exceptions sont faites pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et les équipements collectifs ou à des services publics.

En zone agricole depuis la loi APER et ses décrets, seul l'agrivoltaïsme peut être autorisé dans les zones agricoles. Les autres dispositifs au sol sont considérés comme consommation foncière et ne sont envisagés que de façon très ponctuelle.

Les surfaces déjà artificialisées sont privilégiées pour la mise en place d'installation non agrivoltaïque.

Le PLUi s'est fixé des grands principes par rapport à l'implantation des énergies renouvelables : privilégier le bâti, ne pas autoriser de photovoltaïque au sol en dehors des friches existantes et de l'agrivoltaïque.

Le code de l'urbanisme avec l'article L.151-13 introduit la possibilité de délimiter à titre exceptionnel dans les zones A et N, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, (STECAL).

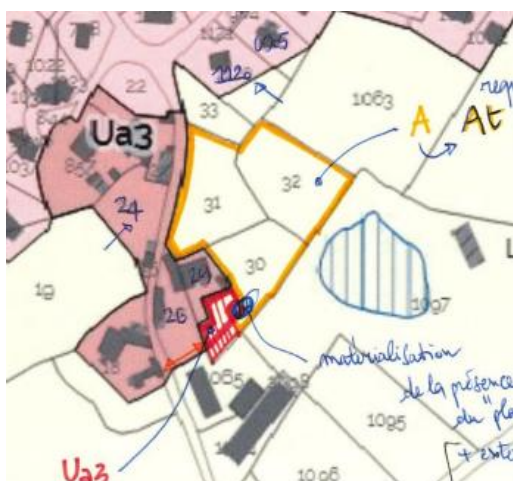
Certains secteurs ont déjà été déterminés et validés par la CDPENAF, mais pas sur votre projet.

Pour tout nouveau projet non identifié au moment de l'arrêt du PLUi, il sera nécessaire de faire évoluer le PLUi pour l'intégrer.

Par contre la zone où se situe le terrain est en Ap qui est strictement protégée et n'autorise aucune construction ou installation pour conserver le caractère agronomique des terrains.

**CE** : Cette demande impactant une zone Ap ne peut être prise en compte.





**M.ACCARY Florian** après avoir exposé son projet d'exploitation agricole tournée vers la culture bio, couplé avec un accueil touristique, demande les 3 modifications suivantes au PLUi :

- extension de la zone Ua3 pour des besoins liés au traitement des eaux usées
- protection de la petite mare existante sur sa propriété
- et classement en zone At de ses parcelles 30, 31 et 32 pour la réalisation de son projet

**CCBSB** : Pour des projets dont l'implantation en zone A ou N peut être justifiée, l'article L.151-13 du code de l'urbanisme introduit la possibilité de délimiter à titre exceptionnel dans ces zones des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, (STECAL). Une activité touristique peut tout à fait être autorisée en zone A ou N dès lors qu'elle est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones.

A ce stade il n'est pas prévu d'ajouter de nouveaux STECAL qui nécessiteraient de repasser le PLUi devant la CDPENAF

Des STECAL ont été déterminés dans de nombreuses communes pour permettre ces activités. Lors d'un nouveau projet, il sera nécessaire de faire évoluer le PLUi pour l'intégrer.

**CE** : le concept proposé d'une exploitation agricole tournée vers la culture bio et d'un accueil touristique est intéressant, notamment pour la contribution qu'il pourrait apporter

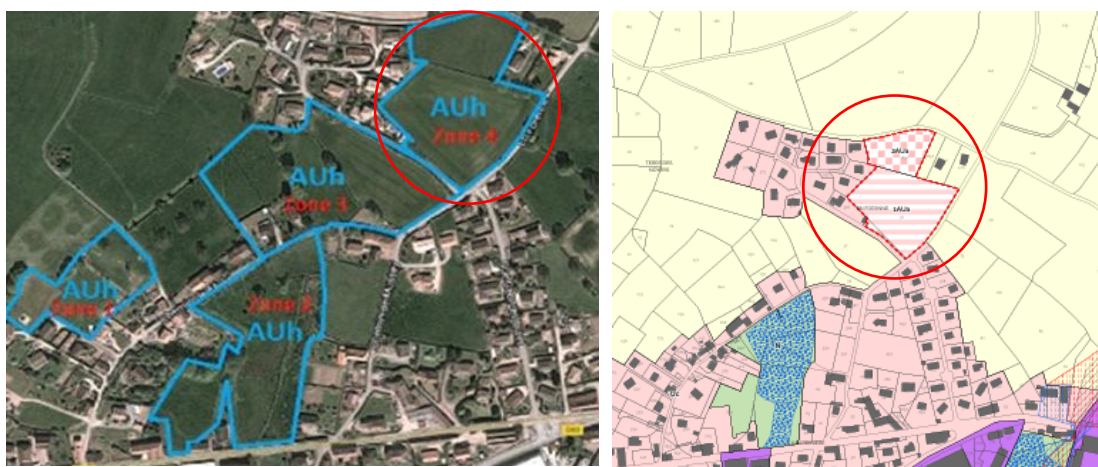
à l'activité touristique. Il reste juste à vérifier que cette activité est pleinement compatible avec la présence d'une zone d'habitat.

Concernant l'extension de la zone Ua3 pour des besoins liés au traitement des eaux usées, la commission n'y voit pas d'objection, tout en se demandant si cette modification est bien nécessaire.

S'agissant de la petite mare, la commission est favorable à ce qu'elle puisse être répertoriée comme petit élément de patrimoine naturel, à protéger au titre L151-23 du C.U.

La commission précise enfin que la création de la zone At aurait pour conséquence d'enclaver la parcelle 33 dont le classement en zone A n'aurait plus aucun sens. Et il serait effectivement souhaitable que la limite de zone A suive les limites parcellaires sur les parcelles voisines de cette n°33 (1120 et 1121), comme suggéré dans la contribution.

**N° 93** Thème 02 CHAUFFAILLES



**M. Philippe VAN DER MEULEN et Mme Hélène BOFFET-VAN DER MEULEN** propriétaires d'une maison d'habitation à Chauffailles découvrent l'enquête en cours concernant le PLUi.. L'examen du document Orientation Aménagement Programmation Sectorielles pour la commune de Chauffailles indique 3 zones OAP : la ZAE des Bruyères, le secteur En Forenne et Laval.

« Pouvez-vous dire si ces 3 OAP du PLUi se substitueront aux 7 OAP du PLU de Chauffailles de mars 2016 et me confirmer que les 3 OAP des secteurs En Forenne-Mely du PLU actuel seront abandonnées ? »

**CCBSB :** Effectivement l'ensemble des documents du PLU de Chauffailles, actuellement en vigueur seront substitués par ceux du PLUi de la communauté de communes.

Les OAP Actuelles seront remplacées par celles indiquées dans le PLUi.

Sur les 4 zones AUh, une a été conservée.

**CE :** Comme vous pourrez le constater seule la zone 4 de votre plan restera présente dans le futur PLUi sous l'appellation OAP EN FORENNE. Deux autres OAP restent d'actualité celles de LAVAL au sud du bourg et la zone d'activités économiques des BRUYERES.

## N°94 Thème 01 TANCON



**Mme Alain FUSIL** demande que la parcelle 36 située au lieu dit Janvier à TANCON, qui est rattachée à la parcelle 35 (même propriété) soit classée constructible. Cette parcelle dispose de tous les réseaux (eau, électricité, assainissement)

**CCBSB :** Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain à priori non agricole, situé hors partie actuellement urbanisée de la commune représentant une consommation foncière supplémentaire, peut-être considérée comme une dent creuse, mais jusqu'où s'arrêter. Si on rajoute cette parcelle la logique veut que l'on rajoute celles autour ce qui ne va pas dans le sens demandé. Réponse négative

**CE :** cette demande pose également la question de l'éventuelle constructibilité des parcelles 37 et 58 voire de la parcelle 54, qui se trouvent dans le même cas de figure, à savoir entourées de constructions existantes et disposant de toute la viabilité. Un agrandissement de la zone Uc sur ces parcelles présenterait une certaine cohérence mais irait à l'encontre de l'objectif de limitation des extensions urbaines.

## N°95 Thème 01 CHAUFFAILLES

En complément de sa contribution enregistrée sous le **N°73**, **Mme MARICHY** rappelle que le zonage AUh du PLU actuel qui permet la construction de maisons individuelles sur ses parcelles AK340 et AK341. Elle estime que « cette zone est à proximité de la zone urbaine, les terrains sont sur une pente légèrement surélevée et vraiment propices à intégrer des pavillons. » et elle juge le classement en zone A « aberrant »

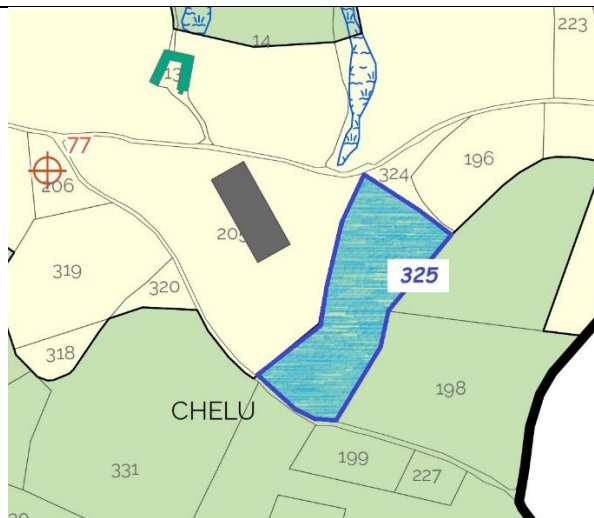
**CCBSB :** Le site est situé hors partie actuellement urbanisée de la commune représentant une consommation foncière supplémentaire. En application de la loi climat et résilience le territoire doit réduire la consommation foncière et priorise le développement sur les espaces bâtis. De plus le PLUi ouvre des terrains constructibles qui permettent de répondre aux besoins en matière de logement.

Il n'est donc pas prévu d'ouvrir de nouveaux secteurs en extension des espaces urbanisés.

**CE :** la commission considère que cette parcelle et celles environnantes constituent un espace homogène qui doit être traité comme tel, ce qui justifie d'ailleurs son classement actuel en A. Dans l'immédiat ce classement s'inscrit bien dans l'objectif de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels.



**N°96 Thème 01 CHAUFFAILLES**

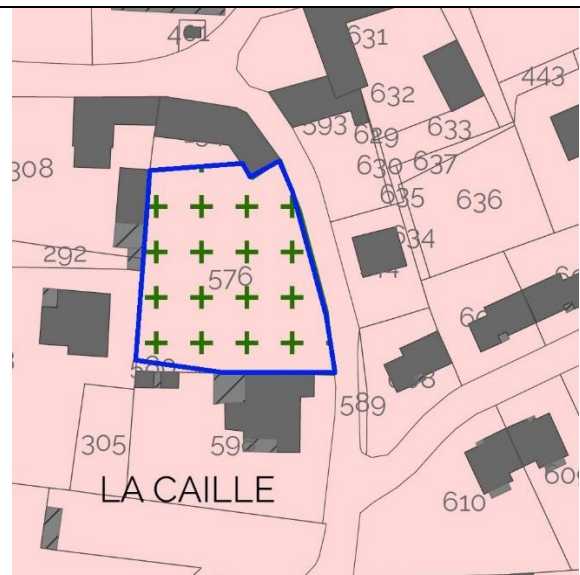


**M. LABROSSE Pascal** demeurant à Chauffailles rue du mont Chélu demande le classement en zone A d'une partie de sa parcelle D325 (en bleu ci-dessus) proposée en zone N au PLUi, pour l'extension de son exploitation

CCBSB : Le PLUi doit permettre le développement des activités agricoles et c'est bien un des axes du PADD qui met en avant l'économie agricole et son développement. Il sera demandé de permettre le classement en zone A d'une partie de cette parcelle, en fonction de l'implantation du bâti pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment agricole.

CE : La commission est favorable à l'extension de cette exploitation sous réserve de ne pas porter atteinte aux boisements. Le zonage N est cohérent avec la réalité du terrain telle qu'elle apparaît sur la photo aérienne.

**N° 97 Thème 01 CHAUFFAILLES**



**M. LABROSSE Gérard** ne comprend pas le classement de sa parcelle 576 en « espaces

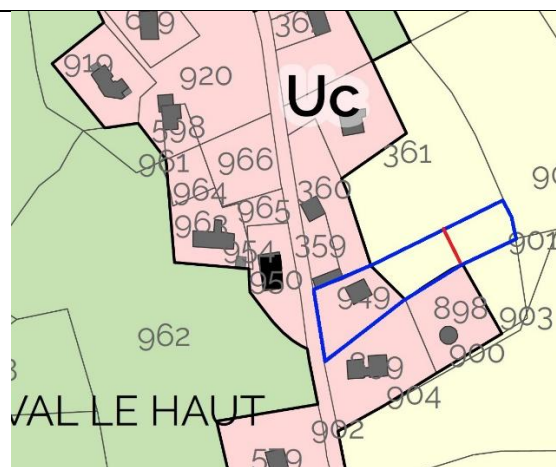
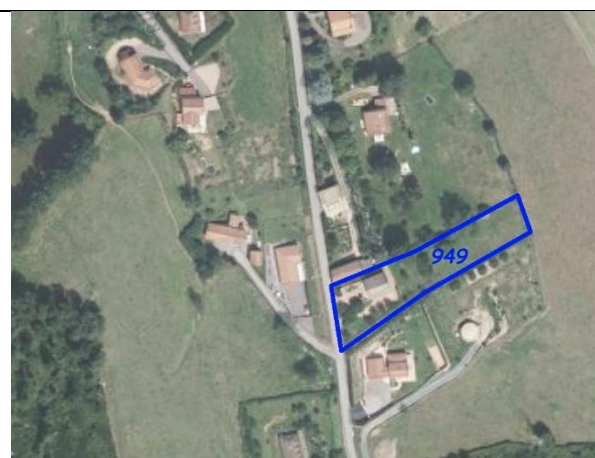


végétalisés et boisements » alors qu'elle ne comporte que quelques arbres disséminés sur une grande surface enherbée et demande la suppression de ce classement

CCBSB : Les parcelles classées en espace végétalisé et boisements seront revues en déterminant des espaces d'implantation de bâti pour à la fois préserver les espaces végétalisés et boisés tout en permettant de nouvelles constructions dans les clairières sans abattre d'arbres

CE : Comme pour les autres demandes identiques, il conviendrait de préciser les objectifs et les critères utilisés pour ce classement qui interdit la construction en zone U, et alors qu'à l'inverse certaines parcelles qui semblent présenter une végétation plus abondante (à partir vue aérienne) ne bénéficient pas de ce classement.

#### N° 98 Thème 01 CHAUFFAILLES



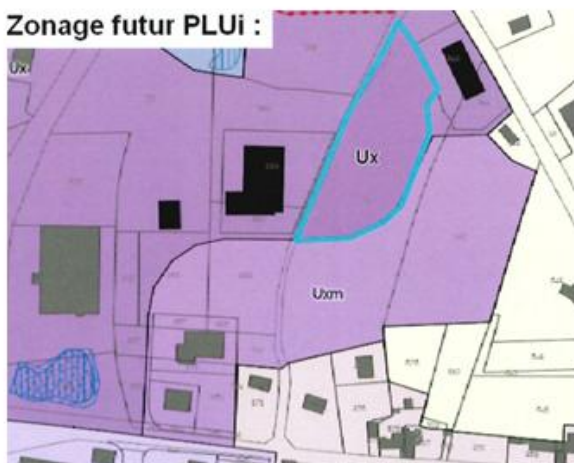
**Les enfants de Mme LAURIOT** sont nus-propriétaires de la parcelle F949 ci-dessus classée pour partie (autour d'une habitation) en Uc et le reste en A. Classée en NH au PLU en vigueur, elle était constructible et a été raccordée au réseau d'assainissement. La partie non bâtie est accessible par un chemin d'accès en bordure sud de la parcelle. Elle demande que la parcelle soit placée en zone Uc en totalité ou à minima suivant le trait rouge du plan ci-dessus.

CCBSB : Par rapport à cette demande particulière et aux principes fixés : Terrain à priori non agricole, situé hors partie actuellement urbanisée de la commune représentant une consommation foncière supplémentaire zone environnante agricole, les terrains sont en 2<sup>ème</sup> rang, nécessité de créer un accès viabilisé.

Le choix a été fait de limiter l'urbanisation à l'existant. Réponse Négative

CE : La demande à minima représenterait une consommation d'espace agricole limitée à environ 800 m<sup>2</sup>, toutefois il serait alors équitable de prolonger cette limite sur la parcelle 361 avec un impact total d'environ 2500 m<sup>2</sup> sur la zone A dont il faudrait retrouver la compensation ailleurs. L'accès à la zone Est de la parcelle se fait par un chemin existant.

**Zonage futur PLUi :**



Dans le cadre de la concession d'aménagement qui lui a été confiée à la ZAC de la Bruyère, la SEMA est en relation avec un acquéreur potentiel pour la cession d'un lot en vue de l'installation d'une activité accueillant de la clientèle.

Le lot concerné, qui a été choisi pour limiter les nuisances sonores envers les habitations des routes de La Clayette et de Chateaneuf, est situé en zone Ux où le règlement interdit les activités de service accueillant de la clientèle. Ce type d'activités est autorisé en zone Uxm.

Ainsi, la SEMA demande que le classement du lot en question, soit modifié de zone Ux en zone Uxm.

**CCBSB :** La collectivité a clairement inscrit dans son projet de PADD de différencier des zones commerciales, des zones mixtes et des zones à vocation de production industrielle et artisanale. Des terrains sont libres en zone UXM, le projet pourra donc s'installer dans ce zonage dédié qui est adjacent. Il est important de maintenir des terrains dédiés à la seule production artisanale et industrielle. Comme une autre solution peut être trouvée sur le terrain adjacent il ne sera pas donné suite à cette demande.

**CE :** compte tenu du contexte évoqué dans cette contribution, la commission estime que cette demande devra être traitée par la collectivité en tenant compte des nuisances pouvant être induites par l'activité en question et de la nécessité de conserver de la zone Ux.

**Commentaires sur les tableaux récapitulatifs des contributions formulées à l'enquête, avec avis de la CCBSB et de la C.E.**

Le nombre de demandes du public, pour un classement de parcelle (s), de zones A ou N en zone constructible, s'élève à **37**.

**Avis de la CCBSB :**

**30 avis négatifs** au motif principal que la loi « Climat et Résilience » demande de diviser par deux la consommation foncière de 2011-2021 sur les 10 années suivantes (2021-2031) et qu'il convient donc de ne pas rajouter de zones constructibles au projet de PLUi qui répond déjà largement aux besoins estimés pour la création de logements sur le territoire. Tout ajout nécessiterait d'enlever l'équivalent pour garder l'équilibre.

**7 avis positifs (dont 2 potentiels à voir avec les communes concernées)** qui concernent surtout des dents creuses

**Avis de la commission d'enquête :**

**27 avis de tendance défavorable** au motif principal de ne pas étendre l'urbanisation dans l'esprit de la loi « climat-résilience » et dans le respect du PADD

**10 avis de tendance favorable** concernant des dents creuses

La C.E. constate que les différents avis émis (CCBSB et C.E.) sont cohérents et ne diffèrent que sur des points mineurs comme par exemple l'appréciation de la notion de dents creuses. Ce constat est sans surprise, l'objectif commun recherché étant de préserver les ENAF.

**La C.E. a donc formulé 10 avis favorables à un classement en zone constructible, pour un total estimé de 1.4 ha.**

### **53 - Analyse et avis de la commission sur les observations concernant l'abrogation des 5 cartes communales**

**Aucune observation** sur l'abrogation des 5 cartes communales.

### **54 - Analyse et avis de la commission sur les observations concernant le périmètre délimité des abords du château et de la Chapelle Sainte Avoye à La Clayette**

**Deux observations N°16 et N°31 voir ci-dessus § 52.**

## VI - Questions de la commission d'enquête à la CCBSB

### Justification des choix

Dans le cahier 9, vous présentez 3 scénarios de développement selon 3 hypothèses de logements à produire chaque année. Le scénario retenu par la collectivité est celui « du renversement des dynamiques » avec 67 logements à produire chaque année, et donc 804 logements sur les 12 années d'application du PLUi.

Par ailleurs, à partir du constat des années passées, vous estimez que la taille des ménages va diminuer et vous calculez le nombre de 420 logements à produire sur les 12 années pour réaliser ce desserrement.

Vous en concluez que les 384 logements restant à produire seront nécessaires à la croissance démographique et vous en déduisez le nombre d'habitants supplémentaires.

*Pouvez-vous nous donner, avec les hypothèses de base prises en compte (population de l'année de départ, nb de logements, taille des ménages en début et fin de PLUi, ...), le détail du calcul du nombre de logements nécessaire au desserrement avec la méthode de l'ANIL que vous citez ?*

### Réponse de la CCBSB :

La façon de calculer le point mort est celui de l'ANIL et du CEREMA soit :

Le desserrement est la prise en compte de la diminution de la taille moyenne des ménages. Comme le point mort est le calcul des besoins en logements à population constante, on part de la population en début de période à laquelle on applique la taille moyenne en fin de période, pour cerner combien de nouveaux ménages seraient « théoriquement » apparus du seul fait du desserrement.

Par exemple : sur une période donnée (ici 1999/2009), le mode de calcul est le suivant :

Territoire					
Données et [modes de calcul]	Source	1999	2009	Evol 99-09	
Taille moyenne des ménages	Insee	2,64	2,49	-0,15	A
Population des résidences principales	Insee	96 301	97 304	1 003	B
Desserrement	$[ = B_{99}/A_{09} - B_{99}/A_{99} ]$			2 206	BD

Il faut aussi ajouter le besoin lié au renouvellement du parc :

C'est la vie du parc en dehors de la construction neuve.

On le calcule en regardant le nombre de logements supplémentaires entre 2 dates (A la plus ancienne et B la plus récente), dont on déduit la construction neuve : la différence est ce qui est créé ou détruit spontanément au sein du bâti préexistant.

Plusieurs options sont envisageables :

- option 1 (celle retenue pour le calcul sur la CCBSB) Renouvellement = (Parc B – Parc A) – Neufs

- option 2 Renouvellement = Parc restructuré entre date A point de départ et date B point d'arrivée de la période (c'est à dire nouveaux logements hors neufs) moins le parc disparu entre A et B (donc sur la période de référence)

Cette méthode a amené à estimer un besoin approchant 35 logements/an sur le territoire

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*



pour la période retenue

Les dates prises en compte sur la CCBSB sont :

- point de départ : 2009
- évolution à 2021
- Estimation de la situation en 2025 dans la poursuite des dynamiques précédentes
- Projection à 12 ans de 2025 à 2037 (horizon du PLUI).

### Potentiel foncier à vocation d'habitat

Le potentiel total est estimé à 78,3 ha, avec un détail par commune en page 11 du document.

*Est-ce que ces données prennent déjà en compte un % de rétention foncière ?*

Sauf erreur de notre part, nous n'avons pas trouvé dans le dossier vos prévisions à ce sujet, et il semble même que les calculs du nombre de logements créés par le PLUi n'en tiennent pas compte.

Cependant, nous avons compris lors de notre réunion du 22/11 avec le BE, que cette rétention serait de l'ordre de 15 à 20%. *Est-ce bien cela ? Avez-vous des données par commune ?*

*S'agissant des OAP, on peut penser que les communes ont vérifié la disponibilité des terrains correspondants avant de les proposer et les coefficients de rétention correspondants devraient donc être très faibles, voir nuls ?*

Réponse de la CCBSB :

Concernant la prise en compte du foncier et de façon à éclaircir ce qui a été intégré et non intégré dans les calculs de consommation foncière et de foncier constructible :

La rétention foncière a été estimée à la parcelle avec les élus en fonction de leur connaissance à l'instant « T » et varie de 15% à 20% des parcelles (à l'intérieur de la PAU) selon les communes. Sur l'ensemble du PLUI cela représente un écart de 80 logements.

#### Les capacités du PLUI

Le PLUI permet potentiellement :

- + 100 logements par remise sur le marché de 10% des logements vacants (application PADD)
- + 279 Changements de destination (moitié des identifications du PLUI)
- + 930 à 1010 logements nouveaux (sans rétention foncière) **ou 850 à 930 logements (avec rétention foncière)**

Estimation de la rétention foncière (dans la PAU uniquement) : - 80 logements

**Au total un dimensionnement pour 1229 à 1309 logements (rétention foncière déduite 15 à 20 % selon les communes)**

Effectivement la méthode d'estimation du potentiel foncier et de la consommation foncière n'ont pas été intégralement décrites dans le rapport de présentation. Ainsi les éléments suivants n'ont pas été abordés dans le rapport de présentation :

Le foncier constructible et non bâti dans la partie actuellement urbanisée n'a pas été intégralement comptabilisé, en effet certaines parcelles ou divisions parcellaires paraissant plus difficiles à urbaniser sont constructibles dans le PLUI. Elles n'ont pas été comptabilisées en raison de la topographie, de la complexité potentielle des accès. Ces surfaces non comptabilisées dans les potentiels fonciers dans la PAU représentent 9.2 ha (dont 8.3 pour l'habitat).

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

Des potentiels de renouvellement urbain (anciennes usines désaffectées, bâtiments sous occupés) n'ont pas été pris en compte, leur mobilisation paraissant trop complexe sur un territoire en baisse d'attractivité où les coûts de réhabilitation peuvent être supérieurs aux prix de vente.

Les autorisations du droit des sols accordées en extension de la PAU, intervenues depuis 2022 (n'apparaissant pas dans le bilan de la consommation foncière publié par le portail de l'artificialisation des sols), n'ont pas été comptabilisées dans la consommation foncière future ou passée. Elles ont été reportées sur le plan de zonage par des symboles graphiques quand elles ont été communiquées par les communes.

Ces éléments d'explication seront donc intégrés au rapport de présentation pour répondre à la demande de la DDT.

Par ailleurs, nous avons pu prendre connaissance de la carte des PAU et remarquer que 84% des OAP sont prévues hors PAU. Si ces dernières sont parfaitement connues, il serait utile pour la commission d'enquête de pouvoir retrouver toutes les autres parcelles identifiées dans le potentiel foncier à vocation d'habitat.

*Pouvez-vous nous communiquer la liste par commune de ces parcelles avec leur surface ?*

Réponse de la CCBSB : une carte de la PAU a été transmise, une carte intégrant les gisements est aussi transmise.

Par ailleurs, la commission aimerait savoir comment sont établis les contours de la PAU, notamment pour les communes qui sont déjà pourvues de documents d'urbanisme (PLU et CC). *Est-ce que la terminologie « enveloppe bâtie » que l'on retrouve dans les tableaux relatifs au potentiel foncier à vocation d'habitat » correspond à la PAU ?*

Réponse de la CCBSB :

La Partie Actuellement Urbanisée fait référence aux secteurs d'une commune où des constructions sont déjà présentes de manière significative.

Ces secteurs doivent être structurés et former un ensemble compact et cohérent. Les constructions isolées au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers ne sont pas considérées en tant que PAU. En revanche, l'enveloppe urbaine peut inclure des espaces non bâtis (dents creuses ou potentielles divisions parcellaires).

Dans le cas de la CCBSB, les critères retenus pour délimiter la PAU sont les suivants :

- Un nombre et une densité de construction significatif : la PAU doit au moins contenir une dizaine de constructions principales.

*NB : Construction ≠ Logement. Ainsi, une construction avec plusieurs logements à l'intérieur de ses murs compte pour 1 dans la détermination de la PAU ;*

- Une continuité du bâti : il a été retenu un critère d'environ 50 mètres entre deux constructions principales. Au-delà on considère qu'il y a une coupure d'urbanisation (cette distance peut être adaptée selon le contexte). Une rupture géographique (voie, cours d'eau, topographie...) constitue une rupture de la partie urbanisée ;
- L'absence d'exploitation agricole : leur non-intégration dans la PAU permet le respect du principe de réciprocité agricole, en assurant la préservation des terres et infrastructures agricoles nécessaires pour une production alimentaire durable et locale

### Espaces végétalisés et boisements

Plusieurs parcelles en zone U ont été qualifiées d'« espaces végétalisés et boisements », ce qui les rend inconstructibles. Sur quels critères (densité, qualité des plantations, ...) et par quelles méthodes (photos aériennes, visite in situ, ....) cette qualification a été retenue ? Il sera intéressant d'avoir une réponse précise pour chacune des observations portées par le public.

#### Réponse de la CCBSB :

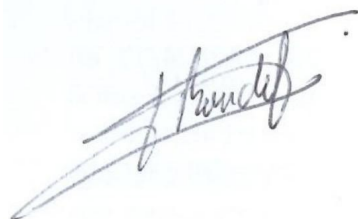
La méthode a été d'identifier des espaces végétalisés dont l'aspect paysager à dominante végétalisée en pleine terre, ou la densité végétale (arbres, ou arbustes), ou la hauteur des arbres, ou la taille des houpiers, constituent un élément de trame verte significatif pour le paysage, l'environnement ou le maintien de la perméabilité des sols. Sur cette base il a été décidé de les préserver vis-à-vis des constructions et aménagements nouveaux.

Une réponse individuelle a été donnée dans le cadre de la réponse aux requêtes.


-----

Fait à Baudemont le 7 février 2025

**Jean-Philippe BOUDET**  
Président



**Daniel LONGIN**  
membre titulaire



**Dominique MONTAGNE**  
membre titulaire



## ANNEXE I

### ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE sur

- le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Brionnais Sud Bourgogne (CCBSB),
- l'abrogation des cartes communales,
- le projet de Périmètre délimité des abords (PDA) du château et de la chapelle Sainte Avoye sur la commune de LA CLAYETTE
- 

## PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

**des observations recueillies dans les deux registres papiers et sur le registre dématérialisé ainsi que des courriers et courriels adressés à la commission d'enquête**

### Références:

- Code de l'environnement - article R123.18

Madame la Présidente,

L'enquête publique unique relative aux trois projets définis dans votre arrêté n°A2024/11, en date 4 novembre 2024, s'est déroulée du lundi 2 décembre 2024 à 9h30 jusqu'au lundi 6 janvier à 18h00, soit 36 jours consécutifs. Cette enquête qui a vu une modeste participation du public s'est déroulée dans les meilleures conditions grâce à la qualité de l'accueil qui nous a été réservé dans les communes de La Clayette et de Chauffailles où nous avons assuré nos permanences.

Aucun incident n'a été signalé au cours de ces 10 permanences qui ont été assurées par 1 à 3 commissaires enquêteurs.

Il convient de souligner que l'utilisation du registre dématérialisé a grandement facilité l'enregistrement des observations et propositions du public qui pouvait se connecter soit depuis son domicile, soit depuis l'ordinateur dédié installé dans les 2 lieux d'enquête, soit avec l'aide du commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Les documents ou observations déposés sur le registre d'enquête en mairie de La Clayette étaient transmis par internet en mairie de Chauffailles (siège de l'enquête) pour intégration dans le registre. Il en a été de même pour les courriers reçus à la Communauté de communes.

Conformément aux prescriptions de l'article ci-dessus mentionné, vous disposez d'un délai de 15 jours pour me transmettre vos observations.

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*



## 1 - BILAN QUANTITATIF DES OBSERVATIONS

Le 6 janvier 2025 à 18 heures, le registre dématérialisé a été clos et donc rendu inactif.

Au total 1610 visiteurs uniques ont consulté le site du registre dématérialisé.

Les 2 registres papiers, regroupés au siège de l'enquête, ont été clos par le président de la commission d'enquête le 6 janvier 2025.

Au cours des 10 permanences effectuées par un ou plusieurs commissaires enquêteurs, c'est au total **82 personnes** qui ont été reçues dans les 2 communes retenues par les élus comme lieu de permanences.

Date	Horaires	En mairie de	Personnes reçues
Lundi 2 décembre	9h30 - 12h30	Chauffailles	7
Lundi 2 décembre	15h00 - 18 h00	La Clayette	4
Mardi 10 décembre	9h30 - 12h30	La Clayette	6
Mardi 10 décembre	15h00 - 18 h00	Chauffailles	7
Vendredi 20 décembre	9h30 - 12h30	Chauffailles	7
Vendredi 20 décembre	15h00 - 18 h00	La Clayette	11
Samedi 21 décembre	9h30 - 12h30	La Clayette	10
Samedi 4 janvier	9h30 - 12h30	Chauffailles	14
Lundi 6 janvier	9h30 - 12h30	La Clayette	10
Lundi 6 janvier	15h00 - 18 h00	Chauffailles	6

### THEMES DES OBSERVATIONS

Sur le registre dématérialisé, 10 thèmes ont été définis par la commission d'enquête : **01** Zonage - Constructibilité, **02** Règlement - ER (emplacements réservés) - OAP, **03** PADD - Projet PLUi, **04** Environnement TVB (trame verte et bleue), **05** Eléments de patrimoine, **06** STECAL, **07** Changement de destination, **08** PDA des monuments historiques, **09** Cartes communales, **et 10** Divers (hors champ enquête ou autres).

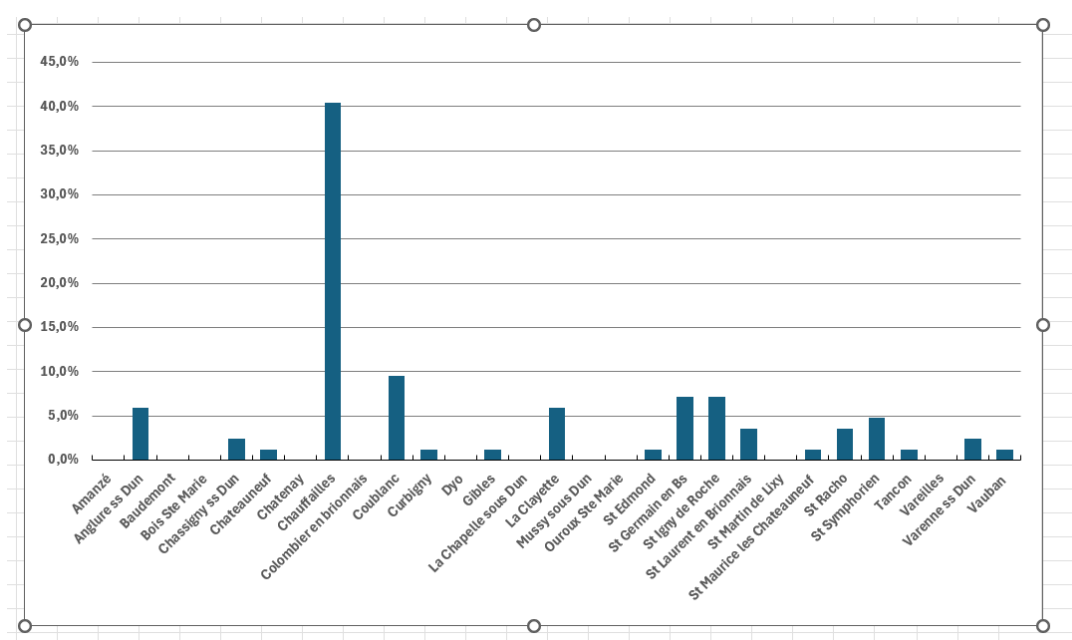
En retirant l'observation N°1 correspondant à un test de la commission, c'est un total **98** observations qui ont été comptabilisées sur le registre dématérialisé incluant les observations déposées sur les 2 registres papier et les courriers reçus au siège de l'enquête. Observations et courriers ont été scannés et intégrés sur ce registre dématérialisé.

Il est à noter que sur ce total de **98** observations retenues, **2 concernaient le PDA** et **aucune l'abrogation des 5 cartes communales**.

A noter également **5 doublons** dus à des confirmations par courrier d'observations déjà déposées sur le registre dématérialisé ou en complément d'une observation déjà enregistrée.

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

## OBSERVATIONS PAR COMMUNES



## 2 - OBSERVATIONS DES PPA FORMULEES AVANT L'ENQUETE

### 21 – SUR LE PLUI

#### Les avis des personnes publiques associées et consultées sur le PLUI

Les personnes publiques associées et consultées ont émis des **avis favorables (sauf INAO)** au projet de PLUI dont certains avec réserves et/ou observations. Les réserves devront être levées et les observations devront faire l'objet de vigilance, d'adaptation, voire de corrections.

**Avis de la MRAe concernant le PLUI :** La commission a bien reçu votre mémoire en réponse à l'avis de la MRAe (daté de novembre 2024). Ce mémoire répond point par point aux différentes recommandations de la MRAe et a donc pu être inclus au dossier d'enquête public dès le début de l'enquête proprement dite.

**Préfecture de Saône et Loire (DDT), CDPENAF, Conseil départemental, INAO, Chambre d'Agriculture :** mémoire en réponse de 42 pages (daté de décembre 2024) réceptionné par la commission le 6 janvier 2025 et comprenant réponses à toutes les observations de ces différentes personnes publiques.

#### Avis des conseils municipaux des 29 communes

La commission d'enquête note que l'ensemble des communes (sauf une) ont émis un avis favorable ou réputé favorable.

Dans son mémoire de décembre 2024 comprenant 32 pages, réceptionné par la commission d'enquête également le 6 janvier, la CCBSB répond à chaque commune sur leurs observations

*Enquête publique unique sur le PLUI de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

qui portent, pour un certain nombre sur les changements de destinations « oubliés », les clôtures, les volets et toitures bac acier, les panneaux photovoltaïques. Les communes de DYO et de Saint Laurent ont fait l'objet d'une réponse plus ciblée (OAP et ER).

## **22 – SUR L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES**

Cette procédure est nécessaire pour permettre l'entrée en vigueur du PLUi sur les 5 communes qui disposent d'une carte communale.

En outre la délibération de prescription d'abrogation des cartes communales a été notifiée pour avis aux personnes publiques consultées ou associées à l'élaboration du PLUI qui ont émis un **avis favorable** (DDT), **ou réputé favorable** à l'abrogation des cartes communales.

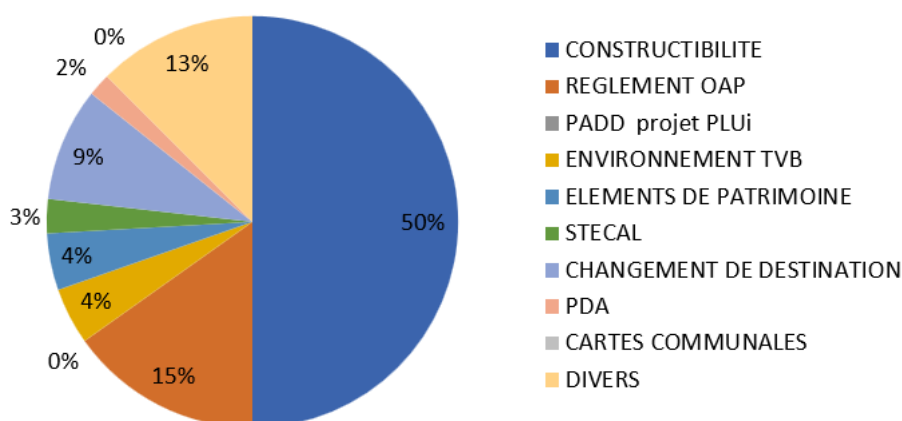
## **23 – SUR LE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DU CHATEAU ET DE LA CHAPELLE SAINTE AVOYE A LA CLAYETTE**

Par délibération N°2024-68 en date du 16 septembre 2024 le conseil municipal de La Clayette a émis un avis favorable à la proposition de l'Architecte des Bâtiments de France au projet de périmètre délimité des abords du château et de la chapelle Sainte Avoye situés sur le territoire de la commune de La Clayette.

## **3 – OBSERVATIONS FORMULEES EN COURS D'ENQUETE**

Comme indiqué sur le bilan du registre dématérialisé, **1610 visiteurs uniques** ont consulté le site WEB et **140 visiteurs** ont téléchargé au moins 1 document de présentation.

### **Répartition par thèmes**



### **Thème 01 : Zonage – constructibilité : 56 observations,**

Un nombre significatif de demandes individuelles concernent des parcelles inscrites en zone agricole ou naturelle dans les nouveaux plans de zonage. Ce déclassement est assez naturel au regard des nécessités de protéger les zones agricoles ou naturelles et d'éviter des

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

constructions non en adéquation avec les objectifs de développement urbanistique des territoires des communes tels qu'ils sont développés dans le PADD.

**Thème 02 : Règlement, Emplacements réservés (ER), OAP : 17 observations,**

Quelques critiques du règlement sont formulées par une architecte locale qui propose la modification de certaines règles trop contraignantes par rapport à un territoire rural à préserver mais dont le relief plus ou moins pentu suivant les communes oblige des règles plus souples.

Sur les OAP à souligner celles de Anglure et Saint Symphorien qui ont fait l'objet d'observations motivées.

**Thème 03 : PADD -Projet PLUi : 0 observation,**

**Thème 04 : Environnement TVB (trame verte et bleue) : 5 observations,**

Concernent les zones humides et les protections au titre des espaces végétalisés et boisements.

**Thème 05 : Éléments de patrimoine : 5 observations,**

Ces observations sont le reflet d'un paysage remarquable par son relief, ses caractéristiques rurales et ses points de vue exceptionnels. Aussi, les habitants ne souhaitent ni trop de lotissements, ni photovoltaïque et ni trop de contraintes architecturales pour la préservation de ce patrimoine.

**Thème 06 : STECAL : 3 observations,**

Il s'agit de projets assez mal définis qui nécessiteront élaboration de dossiers précis en matière de définition du nombre et type d'hébergement léger de plein air (tourisme).

**Thème 07 : Changement de destination : 10 observations,**

Compte tenu d'un habitat traditionnellement très dispersé, certaines personnes s'étonnent que leur propriété n'ait pas été identifiées comme pouvant changer de destination. Les communes ont demandé de rajouter des listes mais cela nécessitera une nouvelle présentation à la CDPENAF.

**Thème 08 : Périmètre délimité des abords PDA : 2 observations,**

Deux observations enregistrées sur ce thème mais qui ne remettent pas en cause le périmètre. Malgré le courrier envoyé en recommandé avec accusé de réception, la commission n'a reçu aucune observation du propriétaire du château directement concerné par ce projet de périmètre délimité.

La commune de La Clayette propriétaire de la chapelle Sainte Avoye avait d'ores et déjà émis un avis favorable au PDA.

**Thème 09 Cartes communales : 0 observation,**

**Thème 10 : Divers : 14 observations,**



Toutes les observations recueillies au cours de cette enquête feront l'objet d'une analyse de la commission d'enquête. **Toutefois la décision finale appartient à la Communauté de Communes Brionnais Sud Bourgogne.**

Dans les tableaux ci-dessous les observations ont été souvent **résumées**. Néanmoins, elles apparaissaient en **intégralité** dans le registre dématérialisé afin de pouvoir être lues par le public pendant toute la durée de l'enquête au fur et à mesure de leur enregistrement.

**Ces observations seront suivies d'une part de la réponse de la CCBSB et d'autre part des commentaires et avis de la CE (commission d'enquête).**

<b>N° 1 essai par la commission</b>
-------------------------------------

*Nota : afin de ne pas surcharger ce document présenté comme annexe, les 98 observations sont reprises, avec réponses de la Communauté de communes et analyses de la commission d'enquête dans le rapport au paragraphe N° 52, ci-dessus.*

*Les questions posées par la commission d'enquête avec réponse de la Communauté de communes sont intégrées dans le rapport au chapitre N° VI, ci-dessus.*

## **4 – QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE**

**Les réponses aux avis des PPA et des communes qui ont été transmises récemment à la commission d'enquête, sont susceptibles d'apporter déjà des réponses à ces questions.**

### **Justification des choix**

Dans le cahier 9, vous présentez 3 scénarios de développement selon 3 hypothèses de logements à produire chaque année. Le scénario retenu par la collectivité est celui « du renversement des dynamiques » avec 67 logements à produire chaque année, et donc 804 logements sur les 12 années d'application du PLUi.

Par ailleurs, à partir du constat des années passées, vous estimez que la taille des ménages va diminuer et vous calculez le nombre de 420 logements à produire sur les 12 années pour réaliser ce desserrement.

Vous en concluez que les 384 logements restant à produire seront nécessaires à la croissance démographique et vous en déduisez le nombre d'habitants supplémentaires.

*Pouvez-vous nous donner, avec les hypothèses de base prises en compte (population de l'année de départ, nb de logements, taille des ménages en début et fin de PLUi, ...), le détail du calcul du nombre de logements nécessaire au desserrement avec la méthode de l'ANIL que vous citez ?*

**Réponse de la CCBSB :**

### **Potentiel foncier à vocation d'habitat**

Le potentiel total est estimé à 78,3 ha, avec un détail par commune en page 11 du document. *Est-ce que ces données prennent déjà en compte un % de rétention foncière ?*

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

#### Réponse de la CCBSB :

Sauf erreur de notre part, nous n'avons pas trouvé dans le dossier vos prévisions à ce sujet, et il semble même que les calculs du nombre de logements créés par le PLUi n'en tiennent pas compte.

Cependant, nous avons compris lors de notre réunion du 22/11 avec le BE, que cette rétention serait de l'ordre de 15 à 20%. *Est-ce bien cela ? Avez-vous des données par commune ?*

*S'agissant des OAP, on peut penser que les communes ont vérifié la disponibilité des terrains correspondants avant de les proposer et les coefficients de rétention correspondants devraient donc être très faibles, voir nuls ?*

#### Réponse de la CCBSB :

Par ailleurs, nous avons pu prendre connaissance de la carte des PAU et remarquer que 84% des OAP sont prévues hors PAU. Si ces dernières sont parfaitement connues, il serait utile pour la commission d'enquête de pouvoir retrouver toutes les autres parcelles identifiées dans le potentiel foncier à vocation d'habitat..

*Pouvez-vous nous communiquer la liste par commune de ces parcelles avec leur surface ?*

#### Réponse de la CCBSB :

Par ailleurs, la commission aimerait savoir comment sont établis les contours de la PAU, notamment pour les communes qui sont déjà pourvues de documents d'urbanisme (PLU et CC). *Est-ce que la terminologie « enveloppe bâtie » que l'on retrouve dans les tableaux relatifs au potentiel foncier à vocation d'habitat » correspond à la PAU ?*

#### Réponse de la CCBSB :

### Espaces végétalisés et boisements

Plusieurs parcelles en zone U ont été qualifiées d'« espaces végétalisés et boisements », ce qui les rend inconstructibles. Sur quels critères (densité, qualité des plantations, ...) et par quelles méthodes (photos aériennes, visite in situ, ....) cette qualification a été retenue ? Il sera intéressant d'avoir une réponse précise pour chacune des observations portées par le public.

Le 6 janvier 2025

Jean-Philippe BOUDET  
président de la commission d'enquête



## ANNEXE II

### EVOLUTION DE LA POPULATION DE LA CCBSB

Communes	EVOLUTION POPULATION CCBSB								
	1999	2010	2015	2021	1999/ 2010	2010/ 2015	2015/ 2021	2010/ 2021	1999/ 2021
Amanzé	203	175	176	191	-1.3%	0.1%	1.4%	0.8%	-0.3%
Anglure ss Dun	148	170	163	148	1.3%	-0.8%	-1.6%	-1.3%	0.0%
Baudemont	708	678	652	627	-0.4%	-0.8%	-0.6%	-0.7%	-0.6%
Bois Ste Marie	215	198	200	187	-0.7%	0.2%	-1.1%	-0.5%	-0.6%
Chassigny ss Dun	557	613	572	547	0.9%	-1.4%	-0.7%	-1.0%	-0.1%
Châteauneuf	110	116	110	91	0.5%	-1.1%	-3.1%	-2.2%	-0.9%
Châtenay	166	160	160	169	-0.3%	0.0%	0.9%	0.5%	0.1%
Chauffailles	4 118	3 922	3 725	3 675	-0.4%	-1.0%	-0.2%	-0.6%	-0.5%
Colombier en Brionnais	235	307	309	314	2.5%	0.1%	0.3%	0.2%	1.3%
Coublanc	897	885	851	842	-0.1%	-0.8%	-0.2%	-0.5%	-0.3%
Curbigny	313	315	315	305	0.1%	0.0%	-0.5%	-0.3%	-0.1%
Dyo	327	342	347	325	0.4%	0.3%	-1.1%	-0.5%	0.0%
Gibles	608	629	601	572	0.3%	-0.9%	-0.8%	-0.9%	-0.3%
La Chapelle ss Dun	460	399	430	433	-1.3%	1.5%	0.1%	0.7%	-0.3%
La Clayette	2 069	1 884	1 706	1 626	-0.8%	-2.0%	-0.8%	-1.3%	-1.1%
Mussy ss Dun	354	371	348	333	0.4%	-1.3%	-0.7%	-1.0%	-0.3%
Ouroux ss le Bois Ste Marie	70	71	67	64	0.1%	-1.2%	-0.8%	-0.9%	-0.4%
St Edmond	318	369	372	439	1.4%	0.2%	2.8%	1.6%	1.5%
St Germain en Brionnais	171	187	194	181	0.8%	0.7%	-1.1%	-0.3%	0.3%
St Igny de Roche	578	730	752	766	2.1%	0.6%	0.3%	0.4%	1.3%
St Laurent en Brionnais	423	363	332	323	-1.4%	-1.8%	-0.5%	-1.1%	-1.2%
St Martin de Lixy	106	91	89	93	-1.4%	-0.4%	0.7%	0.2%	-0.6%
St Maurice les Chateauneuf	574	583	580	583	0.1%	-0.1%	0.1%	0.0%	0.1%
St Racho	188	174	181	149	-0.7%	0.8%	-3.2%	-1.4%	-1.1%
St Symphorien des Bois	409	409	442	417	0.0%	1.6%	-1.0%	0.2%	0.1%
Tancon	480	583	555	542	1.8%	-1.0%	-0.4%	-0.7%	0.6%
Vareilles	216	234	261	276	0.7%	2.2%	0.9%	1.5%	1.1%
Varenne ss Dun	613	591	589	526	-0.3%	-0.1%	-1.9%	-1.1%	-0.7%
Vauban	215	235	226	230	0.8%	-0.8%	0.3%	-0.2%	0.3%
<b>CCBSB</b>	<b>15 849</b>	<b>15 784</b>	<b>15 305</b>	<b>14 974</b>	<b>0.0%</b>	<b>-0.6%</b>	<b>-0.4%</b>	<b>-0.5%</b>	<b>-0.3%</b>
<i>sources</i>	<i>1.5 tableau p9</i>			<i>INSEE</i>					

*Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye*

**ANNEXE III**
**POTENTIEL A VOCATION D'HABITAT PAR COMMUNES**

communes	Popu- lation 2021	potentiel foncier à vocation d'habitat (ha)	dont dans l'enveloppe bâtie		hors enveloppe bâtie		OAP			hors OAP		
			en %	en ha	en %	en ha	dans PAU	hors PAU	total	dans PAU	hors PAU	total
Amanzé	191	0.3	0%	0.00	100%	0.30		0.26	0.26		0.05	0.05
Anglure ss Dun	148	1.6	14%	0.22	86%	1.38	0.26	1.12	1.38		0.22	0.22
Baudemont	627	3.3	94%	3.10	6%	0.20				3.10	0.20	3.30
Bois Ste Marie	187	0.9	0%	0.00	100%	0.90		0.91	0.91			
Chassigny ss Dun	547	2.4	37%	0.89	63%	1.51		0.87	0.87	0.89	0.64	1.53
Châteauneuf	91	0.4	100%	0.40	0%	0.00				0.40		0.40
Châtenay	169	1.2	13%	0.16	87%	1.04		1.01	1.01	0.16	0.04	0.19
Chauffailles	3675	16.9	78%	13.18	22%	3.72		3.97	3.97	12.93		12.93
Colombier en Bs	314	2.1	65%	1.37	35%	0.74				1.37	0.74	2.10
Coublanc	842	2.8	59%	1.65	41%	1.15		0.72	0.72	1.65	0.43	2.08
Curbigny	305	2.3	33%	0.76	67%	1.54		1.58	1.58	0.76		0.76
Dyo	325	1.4	0%	0.00	100%	1.40	0.92	0.50	1.42			
Gibles	572	4.2	48%	2.02	52%	2.18	1.64		1.64	0.38	2.18	2.56
La Chapelle ss Dun	433	2.7	61%	1.65	39%	1.05		1.07	1.07	1.65		1.65
La Clayette	1626	4.7	60%	2.82	40%	1.88		1.88	1.88	2.82		2.82
Mussy ss Dun	333	1.8	27%	0.49	73%	1.31		0.33	0.33	0.49	0.98	1.47
Ouroux ss le Bois SM	64	0.6	41%	0.25	59%	0.35				0.25	0.35	0.60
St Edmond	439	1	0%	0.00	100%	1.00					1.00	1.00
St Germain en Bs	181	1.9	46%	0.87	54%	1.03	1.00		1.00		0.91	0.91
St Igny de Roche	766	7	58%	4.06	42%	2.94		2.22	2.22	4.06	0.72	4.78
St Laurent en Bs	323	2	47%	0.94	53%	1.06		1.08	1.08	0.94		0.94
St Martin de Lixy	93	0.5	0%	0.00	100%	0.50		0.46	0.46		0.04	0.04
St Maurice les Ch	583	3.8	88%	3.34	12%	0.46	0.72	0.43	1.15	2.62	0.03	2.65
St Rachon	149	0.6	0%	0.00	100%	0.60		0.25	0.25		0.35	0.35
St Symphorien des Bois	417	3.7	11%	0.41	89%	3.29		3.35	3.35	0.41		0.41
Tancon	542	3	81%	2.43	19%	0.57		0.56	0.56	2.43		2.43
Vareilles	276	1.3	58%	0.75	42%	0.55				0.75	0.55	1.30
Varenne ss Dun	526	2.9	34%	0.99	66%	1.91		1.48	1.48	0.99	0.43	1.42
Vauban	230	1	19%	0.19	81%	0.81	0.20	0.85	1.05			
CC	14974	78.3	55%	43.07	45%	35.24	4.74	24.88	29.62	39.03	9.85	48.88
		d'après tab 1.9 p 11 du cahier 9					16%	84%		80%	20%	

Enquête publique unique sur le PLUi de la CCBSB, l'abrogation de 5 cartes communales, le PDA du château de La Clayette et de la chapelle Sainte Avoye



## ANNEXE IV

### CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS PAR COMMUNES

Communes	population			besoins en logements supplémentaires pour		
	en 2021	2032	soit en +	croissance	desserrement	total
Amanzé	191	200	9	5	5	10
Anglure ss Dun	148	155	7	4	4	8
Baudemont	627	658	31	16	18	34
Bois Ste Marie	187	196	9	5	5	10
Chassigny ss Dun	547	574	27	14	15	29
Châteauneuf	91	95	4	2	3	5
Châtenay	169	177	8	4	5	9
Chauffailles	3675	3855	180	95	103	196
Colombier en Brionnais	314	329	15	8	9	17
Coublanc	842	883	41	22	24	45
Curbigny	305	320	15	8	9	16
Dyo	325	341	16	8	9	17
Gibles	572	600	28	15	16	31
La Chapelle ss Dun	433	454	21	11	12	23
La Clayette	1626	1706	80	42	46	88
Mussy ss Dun	333	349	16	9	9	18
Ouroux ss le Bois Ste Marie	64	67	3	2	2	3
St Edmond	439	461	22	11	12	24
St Germain en Brionnais	181	190	9	5	5	10
St Igny de Roche	766	804	38	20	21	41
St Laurent en Brionnais	323	339	16	8	9	17
St Martin de Lixy	93	98	5	2	3	5
St Maurice les Chateauneuf	583	612	29	15	16	31
St Racho	149	156	7	4	4	8
St Symphorien des Bois	417	437	20	11	12	22
Tancon	542	569	27	14	15	29
Vareilles	276	290	14	7	8	15
Varenne ss Dun	526	552	26	14	15	28
Vauban	230	241	11	6	6	12
<b>CC</b>	<b>14974</b>	<b>15708</b>	<b>734</b>	<b>386</b>	<b>420</b>	<b>804</b>