

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.



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

sur

**le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la
Communauté de Communes Brionnais Sud Bourgogne (CCBSB)**

Commission d'enquête :

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

Conclusions et avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCBSB

I-PREAMBULE

La Communauté de communes La Clayette Chauffailles en Brionnais est devenue au 1^{er} 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^{er} 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.

II-DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET PARTICIPATION DU PUBLIC

La commission d'enquête a rencontré la Présidente et les services de la Communauté de Communes Brionnais Sud Bourgogne afin de définir les modalités de déroulement de cette enquête publique: dates de l'enquête publique, nombre et lieux de permanence des commissaires enquêteurs, modalités de consultation des dossiers d'enquête par le public, moyens à mettre en œuvre pour l'enregistrement des observations et propositions du public à savoir : activation d'un registre dématérialisé spécifique, 2 registres papier et 2 postes informatiques dédiés en mairies de Chauffailles (siège de l'enquête) et de La Clayette), enfin mise à disposition d'une adresse de

Conclusions et avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCBSB

messagerie spécifique.

Conformément à 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, les annonces et publicités ont été effectuées dans les conditions réglementaires : parutions dans 2 journaux locaux et affiches sur fond jaune dans les 29 communes membres. De plus, plaquettes, informations sur les sites internet et dans les bulletins municipaux de certaines communes, information tenue à jour sur le site de la CCBSB et sur le site du registre dématérialisé ont contribué à la parfaite transparence de l'information.

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.

Les 29 communes disposaient d'un dossier d'enquête complet par accès direct sur le site internet de la CCBSB.

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.

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 qui ont auditionné **82 personnes**.

L'enquête 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.

Le bilan quantitatif des observations recueillies au cours de l'enquête, **98** observations ont été comptabilisées sur le registre dématérialisé dont 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.

Sur ce total de 98 observations retenues, **2** concernaient le PDA et **aucune** l'abrogation des 5 cartes communales.

III- LE DOSSIER D'ENQUETE

3-1 RAPPORT DE PRESENTATION

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* ».

Conclusions et avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCBSB

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.

Après analyse des autres pièces du dossier, la commission a établi une liste de « forces » et de « faiblesses ». Les « forces » correspondent aux qualités que la commission a particulièrement appréciées et les « faiblesses » sont à considérer comme des réflexions, pouvant conduire à d'éventuelles améliorations du document.

3-2 LE PADD

Forces

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.

Faiblesses

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.

3-3 LE REGLEMENT

3-3-1 LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Forces

La qualité graphique est excellente.

Les documents de chaque commune comportent également les dispositions des territoires limitrophes des communes voisines, ce qui permet une lecture plus facile, un meilleur repérage et aussi de mesurer la cohérence de l'ensemble.

Faiblesses

Les échelles étant parfois petites, certains secteurs mériteraient d'être agrandis dans des fenêtres insérées dans le document.

La réglementation définit autour des bâtiments d'élevage des périmètres dits de réciprocité, destinés à protéger ces bâtiments des futures habitations et réciproquement. Le cahier n°6 du rapport de présentation relatif à l'agriculture, fait état de 325 sites générant de tels périmètres. A défaut de report sur les documents graphiques du règlement, un recensement de ces périmètres pourrait être effectué sur un document annexe. La présence de ces bâtiments d'élevage ayant une incidence sur l'application du droit des sols, il apparaîtrait logique que l'information figure dans le dossier.

Dans la classification des zones U à vocation principale d'habitat, il est d'usage de classer les zones alphabétiquement, 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 (p34), 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 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.

3-3-1 LE REGLEMENT ECRIT

Forces

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'elle 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.

Faiblesses

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 » (p88) le nombre total de ces éléments s'élève à 2369. Il conviendrait d'harmoniser ces 2 valeurs.

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 p98 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 p 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 devrait 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.

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

3-3-1 LES ANNEXES

Liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination

Faiblesses

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 (p93) est un peu confuse.

Liste des emplacements réservés

Faiblesses

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

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 et de faciliter les mobilités.

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

Liste des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)

Faiblesses

Certains STECAL mériteraient d'être davantage précisés.

3-4 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES ET THEMATIQUES

Forces

Chaque opération d'OAP sectorielle 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 tenements les plus conséquents situés en zone naturelle).

Les photographies sont nombreuses et agrémentent bien la lecture du document. On peut toutefois regretter l'absence de photos aériennes, qui permettraient d'avoir 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 OAP thématiques traitent de façon exhaustive chacun des thèmes abordés, à l'appui de

nombreux schémas et photos de qualité.

Faiblesses

L'état 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.

La commission note 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 prises en compte dans le document.

3-5 LES ANNEXES AU PLUi

Listées aux articles R151-51 à 53 du C.U., leur report est obligatoire. Elles concernent les servitudes d'utilité publique (SUP) au titre desquelles figurent les PPRI et les périmètres de protection des puits de captage, ainsi que divers documents ayant un impact sur l'utilisation des sols tels que les schémas d'eau potable et d'assainissement, les périmètres soumis à isolement acoustique aux abords des grandes infrastructures terrestre, et la présence éventuelle de vestiges archéologiques. Le dossier soumis à enquête n'était pas complet sur ce point et devra l'être avant approbation. La commission rappelle que le PDA après approbation, devra être intégré aux SUP, et se substituer aux périmètres de protection actuels de rayon 500m.

Globalement, la commission d'enquête souligne la qualité de ce dossier, l'important travail de compilation effectué, la richesse des documents graphiques et la qualité pédagogique de certaines pièces. Ce dossier traduit de plus la volonté d'être le plus complet possible quant aux différentes réglementations existantes. On retrouve cette même volonté d'exhaustivité dans les pièces du règlement graphique, avec une légende très détaillée. La commission regrette cependant que certaines données chiffrées ne soient pas plus récentes, afin de restituer une image plus actualisée de ce territoire. Enfin, ce dossier devra être complété avant approbation par la liste complète et actualisée des servitudes d'utilité publique et des réseaux d'eau potable et d'assainissement en leur qualité d'annexes obligatoires.

IV - ANALYSE DES PRINCIPAUX THEMES

1- Projet de développement résidentiel

Pour définir son projet de développement résidentiel, la CCBSB a défini plusieurs scénarios de production de logements.

Dans un premier temps, elle a estimé à 35 logements/an, et donc 420 logements (35x12) sur la durée d'application du PLUi estimée à 12 ans, le besoin en logements pour répondre au desserrement des ménages.

Sur cette base elle a étudié 3 scénarios :

- **Le scénario « renversement des dynamiques »** qui fait l'hypothèse de la production de 67 logements/an dont 35 pour le desserrement

- Le scénario « au fil de l'eau » : poursuite des dynamiques de construction des dernières années avec 42 logements/an

- Le scénario « médian » avec 35 logements/an

Les élus ont porté leur choix sur le premier scénario qui outre la production pour le desserrement comporte la production de 32 logements/an, et donc 384 logements (32x12) sur les 12 ans, au titre de la croissance démographique, ce qui correspond environ à 730 habitants supplémentaires, **soit une croissance démographique de + 0,4% par an.**

Si la commission s'étonne de la démarche qui partant de la production annuelle de logement en déduit la croissance démographique, plutôt que l'inverse, **elle prend acte de cette prévision de croissance qui semble très optimiste au regard du constat des dernières décennies.**

En effet le constat de l'évolution démographique décrit dans le cahier 5 met en évidence une décroissance de la population de la CCBSB, entamée depuis les années 1970, avec toutefois de grandes disparités entre les communes comme le montre le tableau en annexe II du rapport.

On note ainsi que certaines communes présentent une croissance annuelle supérieure à 1% sur toute la période entre 1999 et 2021 (Colombier en Brionnais, St Edmond, St Igny de Roche, et Vareilles), d'autres une quasi-stagnation (entre -0.5 et +0.5 %), mais aussi pour certaines une décroissance pouvant dépasser 1%, c'est notamment le cas de La Clayette, St Racho et Varennes sous Dun. On peut noter également que la décroissance s'est accélérée depuis 2010.

Cette diminution de la population s'accompagne d'une diminution de la taille des ménages qui passe de 2.4 personnes en 1999, à 2.3 en 2010, à 2.2 en 2015 et d'après l'INSEE à 2.06 en 2021.

Ce desserrement explique la légère augmentation du nombre de ménages malgré la baisse de population, avec un nombre de ménages qui passe de 6990 en 2010 à 7061 en 2021.

Pour satisfaire cette demande de production de logements qui s'établit ainsi à **804 logements** (420+384) pour les 12 années d'application du PLUi, la CCBSB a identifié :

- Un potentiel foncier à vocation d'habitat sur 78,3 ha qui avec les densités fixées de 20 logements/ha dans les 2 villes de La Clayette et Chauffailles et de 10 logements/ha dans les autres communes, permet, après un pourcentage de rétention foncière évalué à 15%, la construction de 920 à 1010 logements
- Un nombre très important (environ 520) de changements de destination de bâtiments agricoles
- Un parc de logements vacants de 1087 logements.

La commission relève que ce potentiel dépasse très largement les besoins, même si d'après la CCBSB, seulement 50% des bâtiments agricoles identifiés pourront permettre la création de logements et seul 10% du parc de logements vacants pourra être réutilisé, soit au total entre 1300 et 1400 logements environ pour un besoin de 804.

Par ailleurs, dans le cadre de la loi Climat et Résilience du 21 août 2021, la CCBSB a cherché à limiter les consommations d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) et distingué pour cela les surfaces à construire situées dans les enveloppes bâties, ou Parties Urbanisées Actuellement (PAU), des autres surfaces à vocation d'habitat consommatrices d'ENAF.

A cette fin, le contour des PAU a été arrêté à partir des règles suivantes :

Elle fait référence aux secteurs d'une commune où des constructions et des infrastructures 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 ont été les suivants :

- Un nombre et une densité de construction significatif : la PAU doit au moins contenir une dizaine de constructions principales. Toutefois sur certaines communes ce nombre a été abaissé au regard des typologies bâties.
- 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.

La commission adhère à cette méthode pour identifier le contour des PAU mais elle regrette que le dossier n'ait pas comporté les plans correspondants. Elle note aussi que ce contour au ras des habitations conduit parfois à partager des propriétés closes en classement U et A, division artificielle au regard de l'utilisation des sols et incomprise des propriétaires.

Le tableau en annexe III du rapport présente le potentiel à vocation d'habitat par commune, avec la distinction des surfaces situées en ou hors des OAP et en ou hors des PAU.

Il montre déjà que 55% des surfaces identifiées comme potentiel à vocation d'habitat sont situées dans l'enveloppe bâtie (ou PAU), mais il fait surtout apparaître que les OAP projetées sont pour 84 % d'entre elles situées hors PAU, alors qu'à l'inverse 80 % du foncier identifié en dehors des OAP sont inclus dans la PAU.

On peut aussi remarquer que le potentiel de foncier à vocation d'habitat est très variable d'une commune à une autre et si on le ramène par exemple au nombre d'habitants, il varie de 15 à 100 m²/habitant.

Compte tenu des disparités observées entre les communes en termes de croissance démographique, de surfaces de foncier disponible, ou encore de nombre des bâtiments agricoles pouvant changer de destination, et même s'il apparaît qu'il y répond globalement, la commission a entrepris de vérifier pour chaque commune la capacité du PLUi à répondre à leurs besoins en logements.

Cette analyse s'appuie sur :

pour le calcul des besoins en logement :

- la croissance démographique au **taux de + 0,4 %, sans modulation selon les communes**, à partir des données INSEE de 2021
- la répartition des 420 logements pour le desserrement des ménages au prorata du nombre d'habitants.

pour calculer les possibilités de productions de logements par commune :

- la rétention foncière estimée uniformément à 15%,
- les changements de destination de bâtiments agricoles à hauteur de 50% de l'inventaire

Le tableau ci-dessous présente les possibilités de production de logements par commune ainsi que les besoins définis à partir de la croissance démographique et du desserrement des ménages figurant en annexe IV au rapport.

Communes	Popula- tion 2021	logements à construire							50% des chgts desti- na - tion	au total		rappel besoins en loge- ments
		dans OAP		hors OAP			au total			mini	maxi	
		mini	maxi	foncier à vocation d'habitat (en ha)	Après rétention foncière de 15%	nb de logts (10/20 logts/ha)	mini	maxi				
Amanzé	191	3	4	0.05	0.04	0	3	4	27	30	31	10
Anglure ss Dun	148	14	16	0.22	0.19	2	16	18	1	16	18	8
Baudemont	627			3.30	2.81	28	28	28	1	29	29	34
Bois Ste Marie	187	9	11	0.00	0.00	0	9	11	5	14	16	10
Chassigny ss Dun	547	8	10	1.53	1.30	13	21	23	0	21	23	29
Châteauneuf	91			0.40	0.34	3	3	3	2	5	5	5
Châtenay	169	10	12	0.19	0.16	2	12	14	25	36	38	9
Chauffailles	3675	65	80	12.93	10.99	220	285	300	4	288	303	196
Colombier en Bs	314			2.10	1.79	18	18	18	33	50	50	17
Coublanc	842	8	12	2.08	1.77	18	26	30	1	26	30	45
Curbigny	305	16	18	0.76	0.65	6	22	24	22	44	46	16
Dyo	325	14	17	0.00	0.00	0	14	17	1	15	18	17
Gibles	572	16	18	2.56	2.18	22	38	40	33	70	72	31
La Chapelle ss Dun	433	11	13	1.65	1.40	14	25	27	2	27	29	23
La Clayette	1626	36	43	2.82	2.40	48	84	91	0	84	91	88
Mussy ss Dun	333	3	4	1.47	1.25	12	15	16	6	21	22	18
Ouroux ss le Bois	64			0.60	0.51	5	5	5	4	9	9	3
St Edmond	439			1.00	0.85	9	9	9	3	12	12	24
St Germain en Bs	181	11	15	0.91	0.77	8	19	23	9	28	32	10
St Igny de Roche	766	50	60	4.78	4.06	41	91	101	16	106	116	41
St Laurent en Bs	323	11	13	0.94	0.80	8	19	21	0	19	21	17
St Martin de Lixy	93	4	5	0.04	0.03	0	4	5	6	10	11	5
St Maurice les Ch	583	13	15	2.65	2.25	23	36	38	3	38	40	31
St Racho	149			0.35	0.30	3	3	3	15	17	17	8
St Symphorien d B	417	31	37	0.41	0.35	3	34	40	3	37	43	22
Tancon	542	6	8	2.43	2.07	21	27	29	2	28	30	29
Vareilles	276			1.30	1.11	11	11	11	20	31	31	15
Varenne ss Dun	526	26	30	1.42	1.21	12	38	42	24	62	66	28
Vauban	230	10	14	0.00	0.00	0	10	14	1	11	15	12
CC	14974	375	455	48.88	41.55	549	924	1004	260	1184	1264	804

A l'examen de ces chiffres, on peut constater pour certaines communes un **écart significatif entre les besoins estimés et les capacités à produire de nouveaux logements**. C'est par exemple le cas de Chauffailles où la production potentielle de logements est supérieure de plus de 100 logements aux besoins calculés, et à l'inverse le cas de Coublanc où il manquerait entre 15 et 19 logements pour satisfaire les besoins.

Toutefois cette approche mérite d'être approfondie et adaptée au cas particulier de chaque commune pour tenir compte de ses spécificités, notamment la rétention foncière prévisible et la capacité à respecter les densités de logements prévus. C'est le cas des petites communes où la

rétenion foncière est peu adaptée au faible nombre de parcelles concernées.

Enfin, on doit également rajouter à cette production une part, estimée par la collectivité à 10%, des 1087 logements vacants sur le territoire de la CCBSB, mais dont on ne connaît pas la répartition par commune.

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Si le PLUi doit répondre aux besoins de l'évolution démographique, il doit également prendre en compte les objectifs de la loi Climat et Résilience du 21 août 2021 et en l'occurrence limiter la consommation d'ENAF entre 2021 et 2031 à la moitié de la consommation constatée entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2020.

Le dossier indique que la consommation de la période de référence a atteint 79,7 ha, soit 7,97 ha/an.

Le projet de PLUi prévoit une consommation hors PAU de 48 ha répartis entre :

- Le secteur résidentiel : 35.4 ha (35.24 ha dans le tableau en annexe III du rapport)
- Le secteur économique : 7.3 ha
- Le secteur d'équipements : 5.3 ha

Avec 4 ha/an, cette consommation correspond bien à la moitié de la consommation annuelle prise en référence, mais la période d'application du PLUi, de 2025 à 2036, ne correspond pas à la période de réduction de 50% fixée par la loi. Sur les années 2021 et 2022, la CCBSB a **déjà consommé 15,3 ha d'ENAF ce qui ne laisse que 24,4 ha à consommer sur les 8 années restantes, soit 3 ha/an**. Et, on ne connaît pas aujourd'hui la consommation des années 2023 et 2024.

Avec des temporalités différentes pour l'application du PLUi et celle de la loi Climat et Résilience, la méthode basée sur la consommation moyenne annuelle semble justifiée, mais à l'évidence le plafond de 39,9 ha en 2031 sera dépassé.

La commission relève que si le projet de PLUi ne respecte pas la réglementation, il marque déjà une diminution très sensible de la consommation moyenne annuelle, ainsi qu'une réduction importante des surfaces constructibles par rapport aux plans d'urbanisme en vigueur.

2- Les OAP

Etude qualitative des OAP

Dans un premier temps, la commission s'est déplacée sur sites pour examiner chaque OAP d'une approche que l'on pourrait qualifier de qualitative. Cette analyse s'est attachée à considérer les critères de localisation, de l'impact sur les milieux agricoles et naturels et de topographie. Les résultats de cette analyse sont résumés dans le tableau ci-après.

COMMUNE Désignation de l'OAP Surf. en ha	Programme	Principes et objectifs d'aménagement	Avis personnes et services consultés	Commentaires C.E. lors de sa visite sur site
AMANZE Le Bourg 0.225	3 à 4 logements ind. / groupés	Optimiser le développement du bourg au nord Mutualiser accès depuis route des Theurots Préserver la végétation existante		<i>Petit terrain planté, pente côté route, dans la continuité de l'urbanisation du bourg facilement aménageable</i>
ANGLURE SOUS DUN Le Bourg Nord 1.376	14 à 16 logements ind. / groupés en 2 phases	Optimiser le développement du bourg Optimiser les accès Préserver l'aspect paysager (arbres) Préserver l'aspect paysager (arbres)	DDT : OAP importante prévoir phase suppl. ou zone 2AU	<i>usage agricole actuel OAP surdimensionnée Terrain pour partie très perceptible, qui surplombe le bourg : être vigilant sur l'intégration dans le paysage</i>
BAUDEMONT Manitouroc 9.714	Activités industrielles ou artisanales	Réaliser un aménagement de qualité Requalifier le réseau viaire Attention particulière à la zone humide	MRAe : attirer l'attention sur la présence d'une zone humide	<i>ZAE déjà amorcée Zone humide à prendre en compte</i>
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	DDT : partie ouest de l'OAP en vue directe avec site clunisien	<i>A proximité site clunisien, enserme la mairie et prolonge un lotissement accès facile, emplacement favorable</i>
CHASSIGNY SOUS DUN Le Bourg 0.43 Perchats 0.44	4 à 5 logements 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	Ch.Agr : propose de transférer l'OAP des Perchats au nord de l'OAP du Bourg	<i>continuité de l'urbanisation existante pas d'usage agricole avéré terrain agricole en contrebas de le route, forte dénivelée, à priori pas d'assainissement</i>
CHÂTENAY Grande Verchère 1.008	10 à 12 logts 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		<i>Terrain en prés en limite du bourg, à proximité d'équipements publics, desserte par voie existante facilement aménageable voir possibilité phasage</i>
CHAUFFAILLES ZAE Les Bruyères 1.52	Accueil de nouveaux locaux d'activités	Poursuivre l'aménagement de cette ZA en limitant sa perception depuis la RD985 Préserver les éléments paysagers existants et la voie piétonne au S.E.	MRAe : elle rappelle l'existence d'une zone humide qui devra être prise en compte	<i>Terrain libre à l'intérieur d'une ZAE existante RAS sauf la présence d'une zone humide à préserver</i>
CHAUFFAILLES En Forenne 1.55	20 à 25 logements majoritairement groupés en 2 phases (Nord et Sud)	Optimiser la création d'habitat proche des lieux d'activités Créer un cœur de hameau plus dense Optimiser les accès, préserver les haies	DDT : densité à revoir (moins de 20 logts/ha) Ch. Agr : prévoir des OAP sur les grands secteurs classés UC	<i>Terrain en légère pente, à l'état de pré accès facile, situé au contact de zones pavillonnaires Propice à être aménagé</i>
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 co-visibilité avec le bourg et la pente Gérer les accès, préserver les plantations		<i>OAP en continuité de l'urbanisation existante Accès facile (pas de dénivelée) Pas d'intérêt agricole avéré</i>

COUBLANC Les Genillons 0.722	8 à 12 logements Collectif/groupés/ intermédiaires	Développer l'habitat en prolong. du bourg Prolonger l'effet rue, offrir des logements accessibles à tous Préserver les haies	DDT : prévoir une OAP sur zone UC de 5500m2 au lieu dit « la Croix du Lièvre-est »	<i>Problème de dénivelée par rapport à la route mais bien située, au contact du bourg</i>
CURBIGNY Terres de Vauselles 1.577	16 à 18 logements interméd./group. en 2 phases	Optimiser le développement de l'habitat pour tous, à proximité du bourg Prolonger l'aspect paysager du secteur	DDT : vue directe avec le Château de Drée Ch. Agr : à déplacer sur parcelle 324 au sud	<i>Terrain en prolongement d'un bâti existant mais qui impacte un grand espace agricole, réfléchir à un site plus favorable (voir proposition Ch. Agr.)</i>
DYO Le Bourg 0.588	6 à 7 logements Individ./groupés	Développer l'habitat en continuité du bourg et prolonger ses formes urbaines Traiter les franges, préserver les haies		<i>Terrain en friche, aucun usage agricole Facilement aménageable, voirie à aménager côté impasse, sur sa partie nord</i>
DYO Champs Barlets 0.83	8 à 10 logements individ./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		<i>Pas d'usage agricole, pente côté rue, accès facile, Intégrée à des zones UC de part et d'autres</i>
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	DDT : densité à prévoir au-delà de 10 logts/ha	<i>Près du bourg, légère pente entouré de pavillons existants, sans avenir agricole, accès facile, site favorable pour extension bourg</i>
LA CHAPELLE SOUS DUN La Maladière 1.066	11 à 13 logements Individ./groupés	Optimiser le développement de l'habitat près du bourg en prenant en compte la covisibilité avec le bourg ancien Prolonger l'aspect paysager du secteur	DDT : en frange nord traitement paysager fort (vue sur le bourg) Ch. Agr : propose de déplacer l'OAP sur parcelle 74 au bourg	<i>Usage de pré, entre bourg et lotissement, en surplomb de la route Parcelle 74 : en contrebas de la route, très en pente et d'apparence très humide</i>
LA CLAYETTE Rue Lamartine 0.59	11 à 13 logements Individ./groupés	Prolonger le caractère de la rue Préserver la partie haute Conserver les éléments paysagers (murs)		<i>Dans la continuité du bâti existant, avec obligation de respecter l'alignement actuel et de préserver la partie haute en contact avec une zone naturelle</i>
LA CLAYETTE Les Acacias 0,615	11 à 13 logements Intermédiaires ou groupés	Prolonger la construction/structuration du grand îlot et de la rue Ch de Gaulle Conforter le maillage piéton avec rue Lamartine Conforter le cœur vert du grand îlot		<i>Très forte pente en contrebas de la rue et nécessité de couper de nombreux arbres qui s'avèrent de qualité médiocre</i>
LA CLAYETTE Chassenard 0.676	10 à 12 logemts intermédiaires ou groupés	Optimiser le développement de l'habitat dans ce secteur bâti diffus Valoriser les vues paysagères	DDT : à réétudier car densité prévue en dessous de 20 logts/ha	<i>Topographie chahutée avec un Thalweg très prononcé qui interpelle sur la constructibilité</i>
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	DDT et Ch. Agr : la zone UC située à la Papillonnerie (6000m2) mériterait une OAP	<i>Terrain en l'état de prairie, enclavé entre des constructions l'OAP semble justifiée</i>

ST GERMAIN EN BRIONNAIS Le Bourg 0.995	5 à 7 logements intermédiaires avec possibilité de logts seniors en RDC) et 6 à 8 ind./groupés le tout en 2 phases	Créer du logement intergénéral. avec cheminement piéton en lien avec les équipements publics existants Valoriser les murets en pierres sèches et 1 arbre à conserver		<i>Terrain en pâtures dans le bourg à proximité de la mairie en pente douce, accès aisés facilement aménageable</i>
SAINT IGNY DE ROCHE Le Bourg 2.22	50 à 60 logements Collectif/groupés/intermédiaires Avec possibilités Commerces en RDC sur RD201 plusieurs phases	Développer l'habitat sur un terrain en dent creuse du centre bourg Créer du logt pour tous (intergénéral. Collectif, ..) Favoriser l'implantation de commerces Créer un espace structurant Préserver les éléments paysagers	Ch.Agr : signale une potentiel important en zone UC au lieu dit La Bergerolle	<i>Situé dans la continuité du Bourg actuellement en prairie, ce terrain surplombe la RD avec une dénivelée importante qu'il faudra traiter surtout avec la prévision de commerces en RDC en bordure de la RD201</i>
ST LAURENT EN BRIONNAIS Pré Chomelin 1.08	14 à 16 logements individuels ou groupés	Optimiser le développement de l'habitat dans un secteur diffus, créer une voie de desserte interne Valoriser les haies et traiter les limites	Commune : cette OAP est à déplacer à proximité du Bourg sur les parcelles 592 et 829, dans un secteur devant accueillir la future mairie	<i>Cette OAP, éloignée du Bourg, constitue une extension urbaine linéaire qui impacte le milieu agricole Le nouveau lieu proposé par la commune apparait bien plus judicieux</i>
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 vue sur le paysage et le château		<i>terrain très pentu, accès très délicat dans un espace naturel très perceptible et en arrière plan d'un château vue à préserver avis plus que réservé</i>
ST MAURICE LES CHATEAUNEUF Fromentale 0.70	14 à 16 logements	Optimiser le développement de l'habitat vers le bourg par des logts pour tous Tenir compte de la pente et de la co-visibilité avec le bourg et prolonger l'aspect paysager (haies, arbres)		<i>Terrain plat, accès facile, inséré pour partie dans l'urbanisation existante, pas d'usage agricole avéré Peut être envisagé un phasage ?</i>
ST RACHO Le Bourg 0.25	Cette OAP ne figure pas dans le cahier des OAP aucun renseignement donc sur son programme, ses principes et objectifs d'aménagement		DDT : signale l'absence de cette OAP dans le cahier des OAP	<i>Emplacement favorable, en continuité du bourg</i>
ST SYMPHORIEN DES BOIS Le Bourg 3.345	14 à 16 logements individuels/group. / intermédiaires une mini crèche des espaces pour les eaux pluviales 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.)	DDT : -OAP de superficie importante, prévoir phase suppl. ou zone 2 AU -autoriser petit collectif pour plus de densité	<i>Terrain agricole au contact du bourg et d'équipements publics Constitue une extension logique de ce bourg</i>
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	Ch. Agr : zone IAU sur parcelle AB166 aurait pu être limitée à la parcelle AB337	<i>OAP qui traduit une extension linéaire de l'urbanisation et va relier deux zones constructibles, ce qui n'est pas souhaitable Réfléchir à un autre site, potentialités existantes en zone UC</i>

VARENNES SOUS DUN Le Grand Champ Nord 0.78	14 à 16 logements individ./groupés/ intermédiaires	Optimiser le développemen. de l'habitat proche d'équipements publics et commerciaux Créer une liaison piétonne vers la zone commerciale assurer la transition entre équipements et pavillons et marquer les limites avec l'espace agricole	Ch. Agr : prévoir un accès suffisant pour le passage des engins agricoles	<i>En extension de l'urbanisation existante, impacte un espace agricole</i>
VARENNES SOUS DUN Le Grand Champ Sud 0.70	12 à 14 logements individ./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		<i>En continuité d'un lotissement, station service à proximité</i>
VARENNES SOUS DUN ZAE Montillet 1.15	Accueil de diverses activités y compris en les regroupant dans un même bât.	Optimiser le foncier à destination d'activités artisanales, de services et des petites entreprises Traiter les limites avec l'espace agricole, préserver les espaces verts Favoriser les liaisons piétonnes avec les autres activités du secteur		<i>Prolonge une ZAE existante Ce choix apparaît logique</i>
VAUBAN Le Bourg 1.05	10 à 14 logements Individuels/group és	Déployer l'habitat près du bourg Permettre l'aménagement indépendant des parties N et S Prolonger l'aspect paysager (haies,...)		<i>Terrains plats en nature de prés, bien desservis, Prioriser la partie sud plus au contact du bâti existant</i>

Examen par communes au regard des besoins

Même si la rétention foncière s'avère plus importante que la prévision et si le respect des densités de logements à l'hectare n'est pas toujours garanti, la commission estime que l'excédent de production de logements par rapport aux besoins, tel qu'il apparaît dans le tableau du paragraphe précédent, est suffisamment important pour **justifier la suppression d'une partie des surfaces constructibles prévues**, notamment lorsqu'elles sont situées en dehors de la PAU. **Cela peut notamment consister à supprimer ou à reporter totalement ou partiellement des OAP.**

Conclusions

Après avoir analysé les OAP et visiter sur place les zones 1AUa correspondantes, la commission considère que certaines zones **ne remplissent pas les objectifs du PADD et/ou présentent des inconvénients majeurs**, plusieurs d'entre elles ayant fait l'objet de remarques de la part de la DDT, de la Chambre d'agriculture, de la MRAE et du public.

C'est le cas de :

- Anglure sous Dun « Le Bourg nord » impact sur le paysage et zone surdimensionnée par rapport aux besoins, la commission propose la **suppression de la partie Est** déjà placée en Phase 2 .
- Baudemont « Manitowoc » présence d'une zone humide à bien préserver (MRAe)
- Bois-Sainte-Marie « Le Bourg » site clunisien à préserver (mentionné par DDT)

- Chassigny-sous-Dun « Les Perchats » localisation pas très judicieuse en raison de la dénivelée et de l'assainissement (la Chambre d'agriculture propose de la relocaliser au nord de l'OAP du Bourg).
- Coublanc. Besoins supérieurs aux potentialités, la commission propose de rechercher un site pour une seconde OAP (voir proposition de la DDT à la Croix du Lièvre en zone UC).
- Chauffailles « Les Bruyères » présence d'une zone humide à préserver (MRAe).
- Chauffailles « En Forenne » et « Laval » compte tenu de l'excédent potentiel en logements par rapport aux besoins, la commission propose la suppression des zones en Phase 2.
- Curbigny « Terres de Vauselles » Cette OAP impacte un grand espace agricole, à relocaliser (parcelle 324 proposée par la Chambre d'agriculture). Le potentiel en logements est aujourd'hui excédentaire par rapport aux besoins, la commission propose de rechercher un site plus petit.
- La Chapelle-sous-Dun « La Maladière » topographie défavorable, la commission propose de choisir un autre site (la Chambre d'agriculture suggère la parcelle 74).
- La Clayette « Les Acacias » et « Chassenard » Ces 2 OAP présentent une topographie défavorable et impacte un espace boisé (Les Acacias), mais leur suppression conduirait à un déficit en logements par rapport aux besoins. La commission préconise de réexaminer le projet de « Chassenard » compte tenu de la forte dénivelée.
- Saint-Germain-en-Brionnais « Le Bourg » potentiel trop important par rapport aux besoins en logements. La commission propose de classer la Phase 2 en zone 2AUa.
- Saint-Igny-de-Roche « Le Bourg » Potentiel trop important par rapport aux besoins en logements. La commission propose de réduire la surface de l'OAP, de définir un phasage et d'envisager le classement de certaines phases en zone 2AUa.
- Saint-Laurent-en-Brionnais « Pré Chomelin » impact sur un espace agricole, à relocaliser (la commune propose les parcelles 592 et 829, emplacement de la future mairie) Avis favorable de la commission.
- Saint-Martin-de-Lixy « Barnay » topographie (très forte pente) et impact sur un espace naturel, la commission propose la suppression de cette OAP d'autant que le potentiel en logements s'avère suffisant.
- Saint-Symphorien-des-Bois « le Bourg » fort impact sur une terre agricole. Potentiel en logements excédentaire, la commission propose la suppression de la Phase 4 (parcelle n°199).
- Tancon « Clairmatin » Cette OAP traduit une extension linéaire de l'urbanisation, la commission propose la recherche d'un autre site afin de maintenir le potentiel en logements.
- Varennes-sous-Dun « Le Grand Champ Nord » et « Le Grand Champ Sud » Avec ces 2 OAP, le potentiel en logement est très excédentaire, la commission propose de les réduire.

La commission estime que ces modifications pourraient permettre de réduire l'impact sur les zones agricoles et naturelles d'environ 6 hectares.

3- Les espaces végétalisés et boisements

Les espaces végétalisés et boisements sur des parcelles bâties en zone U ont suscité quelques interrogations de la part des propriétaires concernés.

Les espaces végétalisés et boisements qui limitent fortement les possibilités de construire sur des parcelles en zone U et donc à priori constructibles, alors que leur contour imprécis est souvent incompris : il s'agit notamment de zones enherbées plantées de quelques arbres, probablement définies à partir de photos aériennes et donc au résultat parfois très discutable.

Si on peut comprendre la volonté de maintenir des trames vertes urbaines, l'imprécision et le choix de ces zones interpellent ainsi que leur classement au seul motif de la préservation de certaines arbres remarquables

Là encore on comprend la volonté de conserver des espaces naturels mais s'il n'y est pas possible de construire, il semblerait qu'il ne soit pas impossible de transformer ces espaces en coupant des arbres par exemple.

La commission d'enquête recommande de définir des critères pour la délimitation des zones répertoriées comme « espaces végétalisés et boisements », pour une mise en œuvre qui soit justifiée et équitable.

4- Bâtiments autorisés à changer de destination en zones A et N

Le PLUi recense dans son projet arrêté, 492 bâtiments localisés en zones A ou N, et autorisés à changer de destination, auxquels il convient d'ajouter une dizaine de bâtiments nouveaux, issus de demandes formulées à l'enquête publique et plusieurs autres lors de la consultation des communes. La commission rappelle **que l'accord formulé par la CDPENAF ne vaut que pour les bâtiments déjà identifiés au projet arrêté et ne vaut pas accord définitif**, lequel sera délivré lors de la demande de permis de construire pour les bâtiments situés en zone A et par la CDNPS pour ceux localisés en zone N.

La commission constate que ces chiffres sont inhabituels, y compris pour une collectivité à forte connotation rurale.

Parmi les 492 bâtiments aujourd'hui repérés, la DDT dans son avis, en mentionne 59 encore en activités et 88 situés à moins de 100m d'un bâtiment d'élevage. Dans sa réponse la CCBSB dément que des bâtiments soient encore en activités. Pour les 88 autres, leur transformation en habitat pour des tiers non agriculteurs, pose un problème de compatibilité avec la présence à proximité d'un bâtiment d'élevage et il est probable que la CDPENAF, qui devra être consultée lors de la demande de permis de construire, émette un avis défavorable.

Par ailleurs, la moitié des demandes concernerait en fait, des extensions d'habitation sur d'anciens bâtiments agricoles, et ne constituerait donc pas de nouveaux logements. On voit ainsi que lorsque l'on affecte la moitié des 492 bâtiments répertoriés, comme potentiellement affectable aux futurs besoins, **on surestime largement ce potentiel**. Sur ce point, la commission s'interroge d'ailleurs sur l'utilité de répertorier les parties en extension alors que le règlement autorise l'extension d'habitations dans un volume existant sans limitation de surface (règlement p93). Ne pas les recenser simplifierait beaucoup le document, notamment sur le plan graphique.

La commission note que l'annexe au règlement sur les bâtiments pouvant changer de destination, mentionne 2 bâtiments comme non desservis en eau potable ni prévus de l'être. Ils sont à retirer de la liste, pour les autres il pourrait être opportun de vérifier leur bonne desserte.

Il résulte de ce qui précède, que dans le nombre de futurs logements à disposer pour satisfaire aux besoins des prévisions du PLUi, **la part affectée aux bâtiments changeant de destination, doit être réexaminée et pourrait s'avérer sensiblement inférieure à 246 (492 : 2).**

Pour autant, le nombre de ces bâtiments restera vraisemblablement élevé, toutes les demandes semblant être satisfaites. La commission propose qu'un tri soit opéré, sur la base de critères à définir, comme par exemple la qualité intrinsèque du bâti, même si la loi ne fait plus obligation d'une valeur patrimoniale particulière. La localisation des bâtiments pourrait également constituer un critère à prendre en compte, afin de protéger l'environnement et de ne pas induire de nouvelles charges trop importantes pour les collectivités (entretien de voiries, collecte des déchets, ...).

Le chiffre à retenir devra être crédible car il influe sur le nombre de logements à créer et donc sur les surfaces constructibles à prévoir.

V – ANALYSE DES AVIS FORMULES SUR LE PROJET

51- LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

Sur l'avis de la MRAe :

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 très complet intégralement repris dans le rapport d'enquête (14 pages).

Sur l'avis de la Préfecture de Saône-et-Loire :

La commission d'enquête constate que les réserves et les observations formulées par la préfecture de Saône et Loire ont bien été prises en comptes par la CCBS.

Sur l'avis de la CDPENAF :

La commission d'enquête prend acte des 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.

Sur les avis des autres personnes publiques consultées

La commission note que toutes les observations formulées ont été analysées point par point et ont fait l'objet d'une réponse avec l'engagement de la prise en compte des observations les plus importantes.

52 - AVIS DES COMMUNES

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 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.

53 - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le nombre de demandes du public, pour un classement de parcelle (s), de zones A ou N en zone constructible, s'élève à **37**.

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse des observations la CCBSB a émis :

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, soit une superficie de **0,96 ha**.

Pour sa part la commission a émis :

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 commission constate que ses avis et ceux de la CCBSB 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 commission d'enquête a donc formulé 10 avis favorables à un classement en zone constructible, pour un total estimé de 1,4 hectare

VI - BILAN ENVIRONNEMENTAL

La CCBSB est un territoire fortement rural, présentant un paysage bocager au relief vallonné affirmé. Les milieux ouverts sont largement dominants, quant aux espaces boisés ils représentent 15% du territoire, ils sont souvent morcelés et en grande partie privés ce qui rend leur gestion difficile.

A la fin du XIX, le paysage traditionnel de polyculture a évolué vers l'élevage d'embouche de bovins de race charolaise. Les cultures sont peu à peu devenues rares au profit des prairies bocagères.

Le territoire se caractérise par des parcelles en herbe, souvent de petites tailles, entourées de haies soigneusement taillées ou de murets en pierre sèche, avec la présence de mares et de rigoles et d'arbres d'ombrage. Ces haies encadrent également les chemins conduisant aux villages, constituant ainsi des repères forts dans le paysage.

Cette richesse naturelle remarquable, en lien avec l'élevage bovin charolais, a fait l'objet d'un projet de candidature pour une inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO, dans la catégorie des paysages culturels évolutifs vivants.

Comme l'a signalé la MRAe dans son avis du 30/10/2024, **le rapport de présentation comporte formellement tous les éléments réglementaires attendus et les différents diagnostics présentés dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, sont globalement de bonne qualité. Ils mettent bien en avant les enjeux et sensibilités concernant le territoire.** Ce territoire apparaît peu contraint mais n'en demeure pas moins fragile au regard de sa vulnérabilité.

La richesse écologique du territoire, se reflète au travers de plusieurs zones de protection ou d'inventaires de la biodiversité. On recense ainsi 12 ZNIEFF de type 1 et 2 ZNIEFF de type 2 couvrant la majeure partie du territoire. Le PLUi a classé la quasi-totalité de ces terrains en zones A ou N. Aucune zone Natura 2000 n'est répertoriée, mais deux se situent à proximité, le site « Prairies, bocage, milieux tourbeux et landes sèches » de la vallée de La Beleine à 1km à l'ouest et le site « Bocage, forêt, et milieux humides du bassin de La Grosne et du Clunysois » à 350m à l'est de la commune de Gibles.

Concernant les trames vertes et bleues, le PLUi rappelle son objectif de maintenir l'existence et le fonctionnement de ces espaces en les associant éventuellement à d'autres finalités. Il dit assurer la protection des zones humides, trame hydrographique, réservoir de biodiversité et corridors écologiques et précise que les OAP sont situées hors sites à enjeux écologiques.

La commission prend note de cette volonté de préservation de ces espaces naturels mais regrette que le PLUi ne détaille pas d'avantage les mesures concrètes prises à cet égard.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés portent sur l'adéquation du projet de PLUi avec les ressources en eau potable et les capacités de traitement en assainissement, la prise en compte des risques, la préservation des zones humides, la prise en compte de la transition énergétique et la limitation de la consommation d'espaces notamment sous forme d'étalement urbain.

Concernant la capacité des réseaux, le PLUi précise que les besoins en eau potable pourront être satisfaits (sauf en situation de pointe exceptionnelle). L'assainissement collectif est présent dans 21 communes, avec des stations de traitement pour beaucoup en sous charge polluante mais présentant toutes des capacités résiduelles, parfois faibles. Le PLUi rappelle que l'ouverture à l'urbanisation des zones AU est conditionnée par une desserte suffisante par le réseau public. L'assainissement non collectif, géré pour l'essentiel par le SPANC du Brionnais, comprend plusieurs installations non conformes dont certaines pouvant présenter un danger pour la population. Ce point devra faire l'objet d'une vigilance accrue. L'exposition aux risques reste limitée (risques naturels et technologiques). Le PLUi reprend dans ses annexes, les documents réglementaires concernant la protection contre les risques (PPRI du Boret notamment) et les périmètres de protection des puits de captage. Il devra intégrer aussi, dans les pièces du règlement graphique, les éventuels secteurs inondables répertoriés dans l'atlas des zones inondables et évoqués au règlement écrit.

Les zones humides, caractérisées par les prairies humides, les ripisylves, les mares et rigoles, sont identifiées comme des enjeux environnementaux importants et font l'objet d'un repérage au règlement graphique, avec des mesures de protection spécifiques. Bien que les OAP soient présentées comme situées hors zones à enjeux écologiques, 2 sont malgré tout impactées par des zones humides (Chauffailles et Baudemont) ce qui nécessitera une attention particulière et la mise en œuvre de mesures compensatoires, conformément au SDAGE Loire-Bretagne.

La production d'énergie renouvelable est dominée par la filière bois.

Le photovoltaïque est décrit comme ayant un fort potentiel de développement, avec les zones Ae et Nenr réservées à l'accueil d'installations de production d'énergie renouvelable au sol, mais de taille limitée.

L'éolien se heurte à la qualité exceptionnelle des paysages. L'obligation de respecter une zone tampon de 500m avec le bâti, l'interdiction de leur implantation en zones protégées lesquelles couvrent la majeure partie du territoire, et l'absence d'objectif de développement éolien au SRE (schéma régional de l'éolien) sur ce territoire, limitent très fortement les possibilités d'implantation qui sont identifiées à quelques unités pour l'ensemble de la CCBSB. La demande de classement faite auprès de l'UNESCO constitue par ailleurs une contrainte forte supplémentaire en impactant une grande partie du territoire. Même s'il apparaît, au vu de certaines informations, que l'Etat ne persisterait pas dans cette démarche, le principe de précaution peut néanmoins être retenu, afin de préserver l'avenir.

Globalement, la dynamique en matière d'énergie renouvelable s'avère contrainte et donc limitée.

Parmi les enjeux énoncés, la maîtrise de l'urbanisation et la lutte contre l'étalement urbain constituent certainement l'enjeu majeur, au regard de la préservation des milieux naturels, agricoles, de la biodiversité et du patrimoine. Afin de limiter la consommation d'espaces, le PLUi prévoit dans son PADD de renforcer l'attractivité des centralités en densifiant les zones urbaines existantes. Aucune mesure n'est cependant prévue pour prioriser cette action et les zones en extension urbaine (zones 1AUa avec OAP) sont nombreuses et couvrent 16.40 ha, pris directement sur l'espace naturel ou agricole. La commission constate que les densités de l'ordre de 10 à 20 logements /ha (parfois plus), préconisées en zones IAU au travers de leurs OAP, sont sensiblement supérieures à celles constatées à ce jour et seront de nature à réduire la consommation d'espaces.

Les besoins en espaces constructibles découlent directement de l'hypothèse démographique retenue, soit 0.4%/an sur une durée de 12ans. La commission partage la volonté de la collectivité de rompre avec la baisse démographique de ces dernières années, mais constate que ce taux est relativement élevé, comme cela a déjà été relevé. Cette croissance génère un besoin de 804 logements neufs sur 12 ans (soit 67 logts/an contre 57 prévus au SCoT). Dans la perspective de cet objectif, le PLUi prévoit 35.4 ha de zones constructibles hors PAU. Or, ce potentiel constructible, ajouté aux 43 ha constructibles estimés en dents creuses, permettrait la création de 930 à 1010 logements neufs, auxquels il conviendrait d'ajouter 250 logements supplémentaires par changement de destination et une centaine par remise sur le marché de logements vacants (estimations PLUi). Ainsi, le total **dépasse largement les besoins estimés**. Par ailleurs, la réduction de moitié de la consommation d'espaces préconisée par la loi « climat – résilience » est loin d'être établie. Ainsi, la **commission recommande de réexaminer l'ensemble de ces hypothèses afin de dégager des économies d'espaces sur les milieux naturels et agricoles, et de fait, de se réinterroger sur la pertinence de certaines zones 1AUa avec OAP**. La commission rappelle toutefois que la prise en compte d'un coefficient de rétention foncière, n'apparaît pas de façon claire et chiffrée au dossier, celui-ci constituant pourtant un acteur important sur la disponibilité des terrains constructibles, situés en PAU mais pas toujours adapté au territoire des petites communes.

La préservation des corridors écologiques, représente un enjeu majeur identifié par la PLUi et rappelé par la MRAe. Certaines zones 1AUa constituent des extensions linéaires de l'urbanisation le long des voies et représentent un danger à cet égard, c'est le cas de la zone 1AUa « Clairmatin » sur la commune de TANCON. Les corridors paysagers, liés aux sous trames prairiale et forestière sont globalement bien protégés (zones A et N). L'analyse de l'état initial de l'environnement signale également 2 corridors linéaires : entre La Clayette et Baudemont et à l'Est de La Bardinière sur la commune de Chauffailles. Ces corridors n'apparaissent pas remis en cause au projet de PLUi, avec une inscription en parc et jardin pour le premier (parcelles 178 et 177 sur la commune de Baudemont) et la présence d'un ruisseau, affluent du Botoiret, pour le second.

Afin de préserver l'identité architecturale et urbaine du territoire et en particulier les silhouettes identitaires des villages, le PLUi comprend plusieurs documents de prescriptions et recommandations, complets et présentés de façon très pédagogique (cahier de prescriptions architecturales et de recommandations, règlement écrit, OAP thématiques notamment).

Le dossier mentionne un patrimoine bâti remarquable comprenant de nombreux châteaux, églises romanes et fermes historiques de type Brionnais, mais aussi d'une multitude de petits éléments de patrimoine (croix, calvaires, lavoirs, ...) répertoriés au règlement écrit.

A cela s'ajoutent les éléments de patrimoine écologique, tels que les zones humides, les surfaces hydrographiques (mares, étangs, lacs), et les pelouses sèches. Tous ces éléments sont repérés aux plans de zonage et font l'objet des mesures de protection réglementaires prévues au code de l'urbanisme (articles L151-19 et 23). Les prescriptions qui s'y appliquent sont définies au règlement écrit, dans son article 2 : « dispositions applicables à toutes les zones ».

La commission juge ce bilan globalement positif, en ce qui concerne le caractère complet et la qualité de l'analyse de l'état initial de l'environnement, ainsi que les nombreuses dispositions prises par le PLUi afin de préserver les richesses écologiques du territoire, la qualité des paysages naturels et urbains, ses éléments de patrimoine et autres facteurs constitutifs du cadre de vie de la population. La commission souligne toutefois, l'insuffisance des résultats en matière de réduction de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain, notamment au regard des obligations réglementaires (loi Climat-Résilience) mais souligne l'effort de la communauté de communes pour ralentir le rythme de consommation des ENAF. Le projet définitif pourra être encore amélioré, en particulier au travers du réexamen de certaines zones 1AUa avec OAP, situées en extensions urbaines et dont la pertinence n'apparaît pas avérée.

VI - AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Au terme de cette enquête, la commission a analysé l'ensemble des pièces du dossier présenté, les différents avis formulés par les personnes publiques associées ou consultées, les conseils municipaux, ainsi que toutes les observations enregistrées lors de l'enquête publique, avec les réponses apportées par la communauté de communes Brionnais Sud Bourgogne.

La commission d'enquête observe que :

Sur le projet

- 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 ainsi que sur les besoins économiques et les attentes de la population, et que les 5 axes qui en résultent sont justifiés, pertinents et équilibrés et constituent bien les fondements des dispositions du projet de PLUi
- le projet, dans sa version soumise à enquête publique, ne respecte pas les objectifs de limitation de la consommation d'espaces, fixés à la loi « climat-résilience » mais marque déjà une réduction sensible de la consommation des ENAF,
- le patrimoine bâti, qualifié de remarquable, et élément majeur de l'attractivité de ce territoire, est bien pris en compte et protégé au PLUi, par l'intermédiaire de son règlement écrit et graphique avec notamment le repérage des éléments protégés au titre des articles L 151-19 et 23 du Code de l'urbanisme. S'agissant de la richesse et de la diversité des espaces naturels, elles sont sauvegardées avec la présence de grandes zones Ap et Np au règlement plus restrictif, et les éléments paysagers également protégés par leur repérage aux documents graphiques. Les OAP thématiques participent également à la protection et mise en valeur de ces éléments de patrimoine.
- le projet de PLUi prend globalement bien en compte les besoins des bourgs et villages en matière d'habitat, d'activités et d'équipements, pour un développement raisonné, dans le respect de son environnement naturel.

Sur la procédure

- la concertation préalable a fait l'objet d'une campagne d'information à la hauteur de l'enjeu, notamment au travers de différentes réunions publiques,
- les annonces de l'enquête publique, publiées dans la presse locale, sur le site internet de la CCBSB, les affiches mises en place dans les mairies, ont permis au public d'être informé dans le respect de la réglementation en vigueur. A l'initiative du président de la commission d'enquête, une relance de l'information a été faite auprès des maires de chaque commune, et des responsables communautaires.
- l'enquête s'est déroulée du lundi 2 décembre 2024 à 9h30 au vendredi 6 janvier 2025 à 18h, en application de l'arrêté n° A2024/011 de Madame la Présidente de la communauté de communes, en date du 4 novembre 2024, et conformément à la réglementation en vigueur,
- pendant ces 36 journées, le public a pu formuler ses observations sur le registre dématérialisé, sur l'un des 2 registres papier, les adresser par écrit au siège de la CCBSB à l'attention du Président de la commission d'enquête, ou les transmettre via une adresse mail dédiée. Au total ce sont 98 contributions qui ont été enregistrées.

- le public a manifesté de l'intérêt pour cette enquête, avec un total de 1610 visiteurs uniques qui ont consulté le site du registre dématérialisé ; au cours des 10 permanences assurées, 82 personnes différentes ont été accueillies par les commissaires enquêteurs, sur les 2 lieux de permanences ,
- le dossier d'enquête publique, est conséquent avec de nombreuses pièces écrites et documents graphique. Il expose clairement et souvent avec pédagogie, à l'appui de plans et photos généralement de bonne qualité, la justification et la traduction réglementaire du PADD, qui s'articulent autour des 5 axes suivants :
 - le socle territorial
 - renforcer la cohérence territoriale pour un développement basé sur la cohérence urbaine
 - concrétiser l'amorce d'un développement démographique en lien avec les projets de reconversion économique du territoire
 - pérenniser et diversifier les activités économiques
 - préserver les qualités environnementales et paysagères du territoire qui contribuent favorablement au cadre de vie et constituent des leviers de développement
- lors de l'enquête, aucun avis défavorable sur le projet n'a été formulé par le public mais 2 observations se sont exprimées contre le coût d'un tel document
- les personnes publiques associées ou consultées ont émis un avis favorable à l'exception de l'INAO ; ces avis favorables ont été accompagnés de recommandations ou réserves qu'il conviendra d'examiner et de lever pour les réserves
- les 29 communes qui ont été consultées ont émis un avis favorable par voie expresse ou tacite, à l'exception de la commune de Châtenay qui s'est prononcée défavorablement au motif d'une vision trop urbaine du développement, inadaptée aux besoins spécifiques des zones rurales ; les avis favorables sont assortis de nombreuses demandes sur lesquelles la CCBSB a déjà répondu et devra statuer au moment de l'approbation
- aucune incompatibilité n'a été relevée entre les dispositions du futur PLUi, et celles des documents de rangs supérieurs (SRADDET, SDAGE et PPRI) par les personnes publiques associées ou consultées ; la DDT a toutefois rappelé la nécessité de conduire des investigations concernant les zones humides et si besoin de mettre en œuvre les mesures compensatoires, prévues au SDAGE Loire Bretagne.

Ainsi, dans sa globalité, le projet de plan local d'urbanisme intercommunal proposé, répond aux objectifs définis à l'article L101-2 du code de l'urbanisme et traduit bien les objectifs définis au PADD, qui s'avèrent cohérents avec les caractéristiques du territoire, ses richesses, ses atouts mais aussi ses fragilités et faiblesses. La commission note cependant une consommation d'ENAF qui ne respectera pas la règle de 50% fixée par la loi climat et résilience, mais relève que le PLUi marque déjà un effort important par rapport aux années antérieures. La procédure réglementaire et les modalités définies dans l'arrêté de l'autorité compétente, ont été scrupuleusement respectées.

La commission d'enquête recommande toutefois :

- de préciser davantage l'aménagement projeté de certains STECAL, lorsqu'ils ne concernent pas une simple extension d'une activité existante
- de vérifier le bienfondé des zones Ap, afin de ne pas nuire à certaines exploitations agricoles
- d'indiquer au début du règlement écrit, les distances de réciprocité à respecter entre les bâtiments d'élevage et les bâtiments d'habitation (hors exploitants agricoles) et leur fondement juridique (ICPE ou règlement sanitaire départemental) et joindre en document annexe un plan récapitulatif de ces bâtiments d'élevage, à titre indicatif
- d'adapter une position cohérente vis-à-vis du traitement des dents creuses
- d'adapter le coefficient de rétention foncière retenu (15 à 20 %) qui paraît peu élevé au regard de ceux retenus dans d'autres PLUi comparables et particulièrement pour les communes les plus petites disposant de surfaces constructibles très limitées
- de rappeler plus systématiquement au règlement graphique les noms des zones A et N pour une meilleure identification
- de vérifier que la liste des emplacements réservés contienne bien l'ensemble des informations énoncées à l'article L151-41 du Code de l'urbanisme
- de rappeler pour une bonne information du public, au début des annexes du règlement concernant les emplacements réservés et les bâtiments pouvant changer de destination, les dispositions réglementaires qui leur sont spécifiquement applicables (exemple du droit de délaissement pour les propriétaires de terrains situés en emplacements réservés et de la nécessité de recueillir l'accord de la CDPENAF ou de la CDNPS, lors de l'instruction des futurs permis de construire, pour les bâtiments devant changer de destination)
- de définir au début du document sur les OAP sectorielles, la notion d'habitat mixte et d'habitat intermédiaire, en complément des notions d'habitats collectifs et groupés, pour une meilleure compréhension du public
- d'être plus ambitieux dans la lutte contre la vacance.

Ces 10 recommandations ne remettent pas en cause l'équilibre et l'économie générale du projet soumis à enquête publique, elles ne visent qu'à apporter des améliorations au dossier et le conforter sur le plan juridique.

Au terme de ses conclusions, la commission d'enquête, à l'unanimité, émet un AVIS FAVORABLE, sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), de la Communauté de Communes Brionnais Sud Bourgogne.

Cet avis est assorti des 5 réserves suivantes :

- 1 - que les **OAP soient réexaminées**, afin de **supprimer**, de **réduire**, de **relocaliser** ou **réserver** à un avenir plus lointain (zone 2AUa par exemple), celles qui posent problème de par leur situation, leur importance, leur topographie, ou l'insuffisance, absence voire non-conformité des équipements les desservant (assainissement),
- 2 - de **revoir à la baisse les consommations d'espaces agricoles et naturels**, avec l'objectif de se rapprocher davantage des obligations de la loi « climat et résilience »,

3 - de définir des critères pour la délimitation des zones répertoriées comme « espaces végétalisés et boisements », pour une mise en œuvre qui soit justifiée et équitable,

4 - d'exposer avec clarté et rigueur dans le rapport de présentation (cahier justification des choix) les raisonnements conduisant aux objectifs arrêtés, en termes de population, de logements et de surfaces constructibles,

5 - de compléter les annexes afin qu'elles comprennent bien l'ensemble des pièces prévues au Code de l'urbanisme (articles R151-51 à 53) et notamment un document à jour des servitudes d'utilité publique, ce dernier étant indispensable pour une bonne application du droit des sols.

Fait à Baudemont le 7 février 2025

Jean-Philippe BOUDET
Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JP Boudet', with a horizontal line drawn through it.

Daniel LONGIN
membre titulaire

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D Longin', with a large loop at the beginning.

Dominique MONTAGNE
membre titulaire

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'DM Montagne', with a stylized 'M'.