



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Réunions publiques
octobre 2023

Introduction

Une série de réunions publiques
sur l'ensemble du territoire

Réunions publiques de concertation

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Mer. 4 octobre - 17h

Charolles

SALLE DU BAILLAGE

Mer. 4 octobre - 20h

Digoin

SALLE DES CAPUCINES

Jeu. 5 octobre - 18h30

Saint-Bonnet-de-Joux

SALLE DES FÊTES

Ven. 6 octobre - 18h30

Palinges

SALLE D'UN MILLE CLUB

Mar. 10 octobre - 17h30

Paray-le-Monial

CENTRE CULTUREL ET DE CONGRÈS

Plus d'infos
sur le PLUi



www.legrandcharolais.fr

Programme de la réunion publique

- ⊛ Qu'est-ce qu'un PLUI ?
- ⊛ Pourquoi un PLUI ?
- ⊛ Les grandes étapes du processus
- ⊛ Un travail encadré par des documents supérieurs : que prévoient ils ?
- ⊛ Les enjeux du territoire et les orientations de développement par thématiques :
 - Paysage, patrimoine et environnement
 - L'organisation territoriale
 - Le développement démographique et l'habitat
 - Le développement économique (dont agriculture et commerce)
- ⊛ Échanges





Qu'est-ce qu'un PLUI ?

Un projet global à l'échelle de tout le territoire du Grand Charolais

Qui va ensuite encadrer les autorisations du droit des sols

- Ce nouveau document d'urbanisme s'inscrit aujourd'hui comme l'outil le plus adapté pour penser, harmoniser et structurer la politique d'aménagement à l'échelle des 44 communes,
- Il va définir les règles communes d'aménagement et de constructibilité sur la totalité du territoire du Grand Charolais en encadrant les possibilités de construire dans les zones de développement, les zones agricoles et naturelles, ainsi que la façon de construire,
- Une fois établi il va remplacer les documents d'urbanisme existants pour les communes dotées d'un PLU ou d'une carte communale et le règlement national d'urbanisme pour les communes non dotées d'un document d'urbanisme,





Pourquoi un PLUI ?

Une harmonisation du développement, partagée entre les communes

Un socle cohérent pour les actions futures

Un projet commun

- Formaliser projet territorial cohérent et équilibré dans toutes ses dimensions: habitat, développement économique et touristique, agriculture, valorisation du cadre de vie ...
- Se doter d'un document stratégique permettant de faire face plus efficacement aux dynamiques actuelles du territoire

Harmoniser les règles de construction

- Mettre en place des règles communes permettant de mieux valoriser le cadre de vie tout en respectant les spécificités de chaque commune
- Avoir une politique cohérente et concertée en matière d'habitat, de développement économique
- Valoriser le paysage et le patrimoine fondements de la qualité de notre cadre de vie

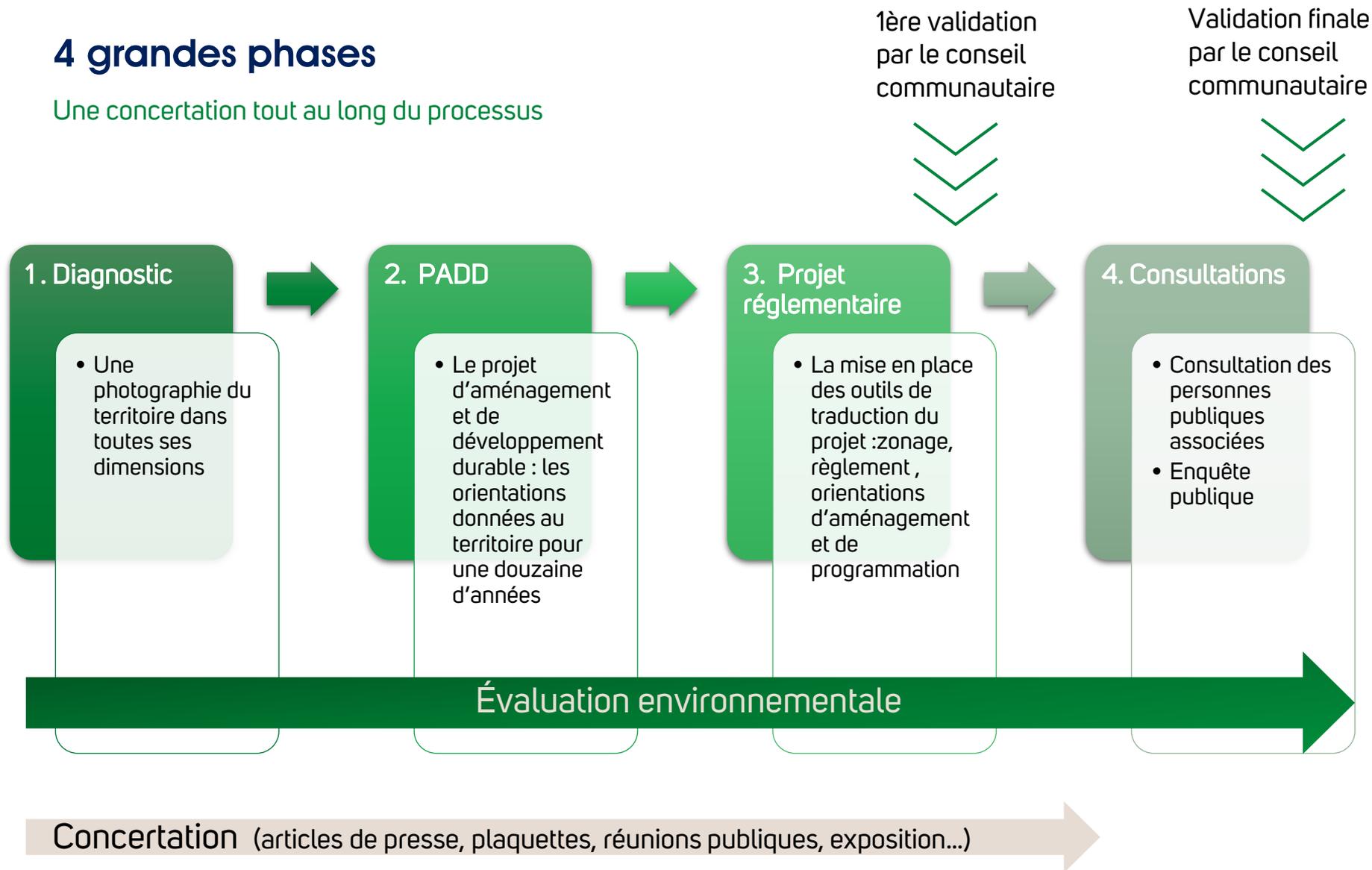




Les grandes étapes du processus

4 grandes phases

Une concertation tout au long du processus



Le calendrier prévisionnel

Une concertation qui accompagnera tout le processus

A très court terme :

- Débat sur les grandes orientations du projet (PADD) en conseil communautaire le 16/10/2023.

Et ensuite :

- Travail dans les différentes communes et à l'échelle du Grand Charolais jusqu'en septembre 2024
- 1ère validation du PLUi (arrêt du PLUi) : automne 2024
- Consultations des PPA (personnes publiques associées) : 3 mois
- Enquête publique et retour de la commission d'enquête : 2 mois
- Validation finale (approbation du PLUi) : printemps 2025

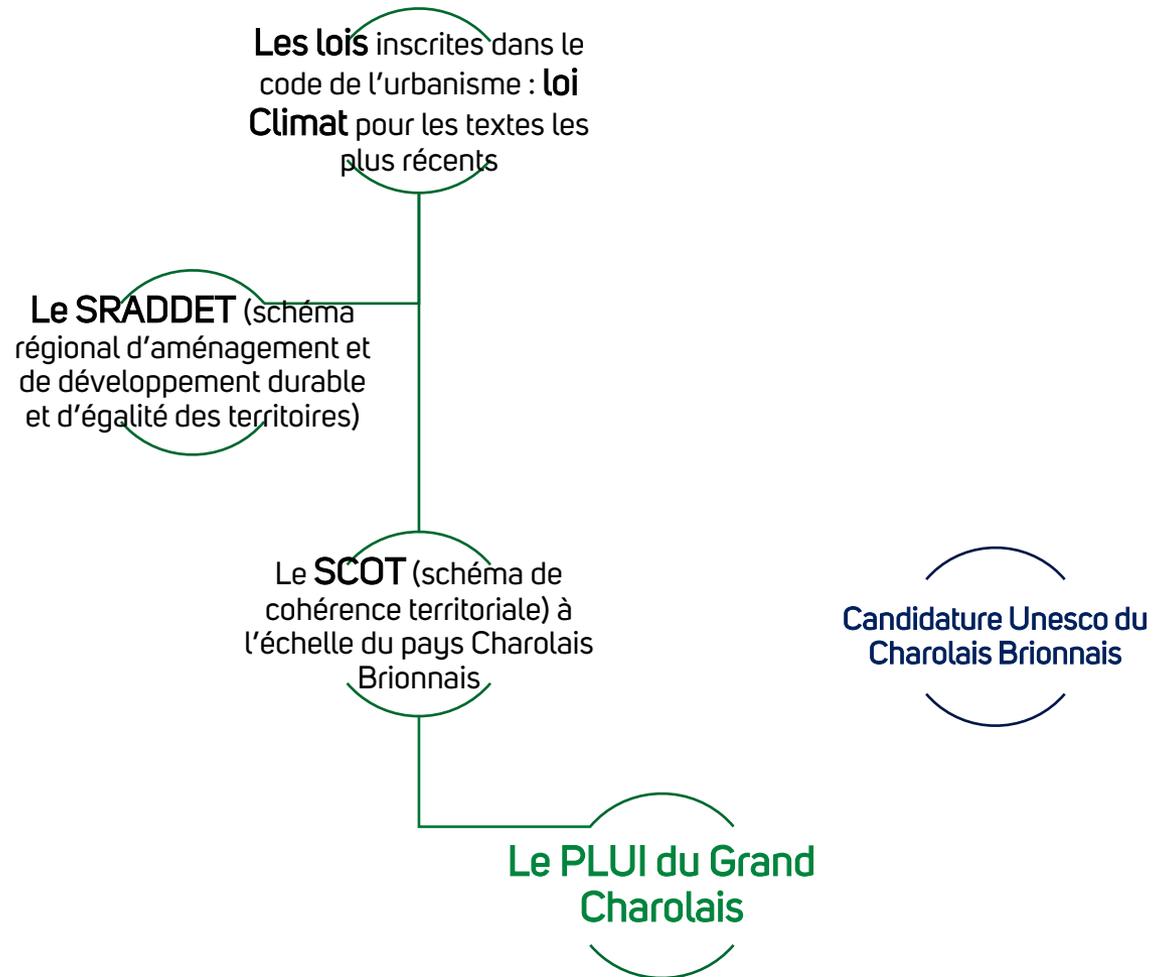




**Un travail encadré par
des documents
supérieurs : que
prévoient ils ?**

Plusieurs orientations supérieures à intégrer au PLUI

Les différentes échelles d'articulation des normes supérieures



Plusieurs orientations supérieures à intégrer au PLUI

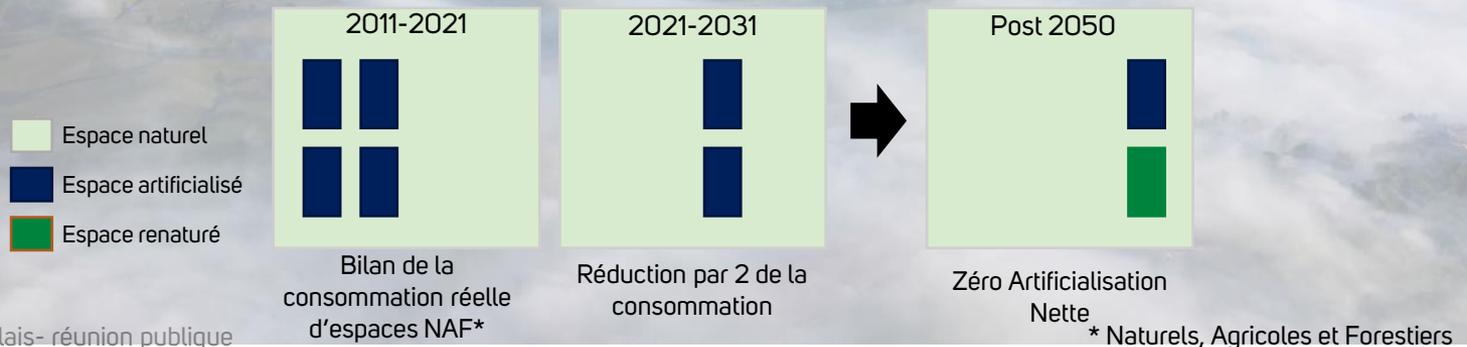
La loi Climat et ses textes d'application (en cours) : des objectifs très affirmés en matière de limitation des impacts du développement sur le foncier

Les objectifs généraux en matière d'urbanisme

- La sobriété foncière dans le développement
- La limitation de l'artificialisation des sols et la préservation de leur intégrité

Deux temps dans la loi qui s'imposent directement au PLUI :

- **2021/2031** : une réduction de la consommation foncière par le développement (logements, activités, équipements, infrastructures...) à très court terme, il est prévu de diviser par deux la consommation foncière entre 2021 et 2031 par rapport à celle qui a eu lieu entre 2011 et 2021 (environ 237 ha à l'échelle du Grand Charolais)
- **2031/2050** : atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) par étapes, nécessitera de renaturer si on projette d'artificialiser
- Le PLUI raisonne à environ une douzaine d'années et sera sur les deux temps de la loi
- La loi climat doit être intégrée dans les documents d'urbanisme le 22 février 2028, le PLUI en cours va tendre vers l'application de la loi sans forcément la respecter strictement (une révision du PLUI sera alors nécessaire pour l'intégrer)



Plusieurs orientations supérieures à intégrer au PLUI

Le Schéma régional (SRADDET en cours d'évolution)

Un document d'aménagement du territoire à l'échelle de la Région

Il définit notamment des orientations en matière de :

- Organisation du territoire régional
- Sobriété dans l'usage des ressources
- Mobilité
- Préservation des trames vertes et bleues (corridors écologiques)
- Limitation des émissions de gaz à effet de serre,
- Production d'énergies renouvelables
- D'équipements d'intérêt régional

Une évolution en cours qui porte sur la territorialisation de la loi climat

- Il doit décliner par territoires les objectifs de réduction de la consommation foncière de la loi Climat
- Les objectifs ne sont pas encore territorialisés et ne sont pas encore connus

Plusieurs orientations supérieures à intégrer au PLUI

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Charolais Brionnais

A l'échelle du Pays et des 5 communautés de Communes qui le composent,

Il définit notamment des ambitions en matière de :

- Structuration du territoire avec la détermination de villes centres, de bourgs relais et de villages
- Nombre et typologies de logements à produire
- Densité de constructions
- Développement économique
- Structuration de l'offre commerciale
- Protection et valorisation des paysages, des patrimoines
- Préservation des fonctionnalités écologiques
- Protection de l'activité agricole
- Développement de mobilités moins pénalisantes pour l'environnement

Il porte la candidature UNESCO





Les enjeux du territoire et les orientations de développement par thématiques

Paysage, patrimoine et environnement

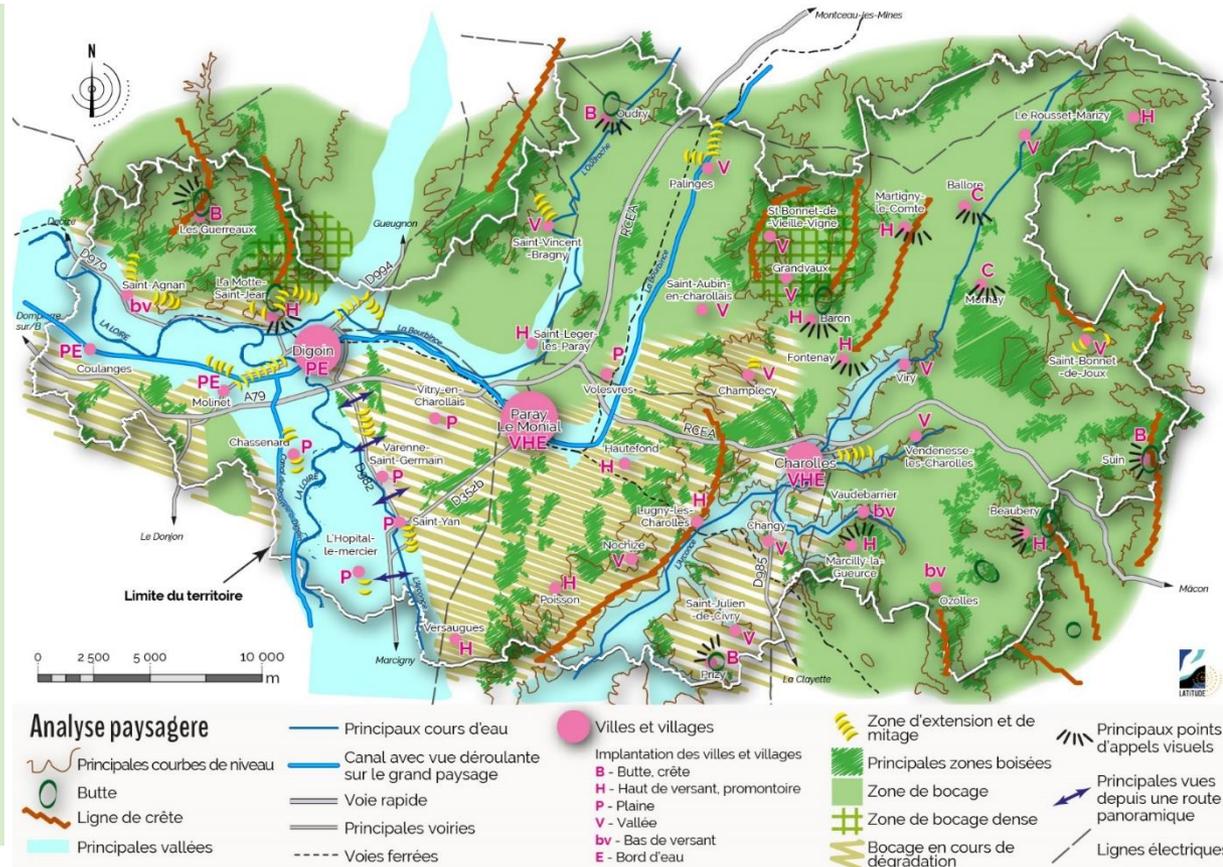


Des patrimoines bâtis, paysagers remarquables

Paysages et patrimoine bâti

Points forts

- Un relief de collines et de plaine permettant d'avoir des points de vue étendus sur le grand paysage
- Un paysage bocager identitaire globalement bien préservé
- Une présence de l'eau sous différentes formes : fleuve, rivières, canaux
- Une richesse bâtie patrimoniale importante avec des silhouettes de villages remarquables
- Des secteurs anciens qui présentent un caractère patrimonial que ce soit par leur morphologie ou la qualité du bâti



Des patrimoines bâtis, paysagers qui se fragilisent ponctuellement

Paysages

Points de vigilance

- Un bocage qui se délite en partie sous la pression urbaine à certains endroits
- Un mitage amorcé des côteaux et une tendance à l'étalement linéaire des constructions
- Un risque de dilution des silhouettes bâties identitaires
- Un traitement des limites à améliorer (façades des zones d'activités, limites de parcelles)
- L'intégration des systèmes EnR au paysage
- Un bâti qui se dégrade dans certains quartiers et qui appauvrit le paysage urbain
- Un traitement des limites espaces publics/espaces privés, qui banalise le paysage urbain
- L'insertion des activités économiques et commerciales qui peut banaliser les espaces



Les patrimoines bâtis et paysagers : un socle d'attractivité du territoire

Paysages

Les orientations du projet de PLUI

Le patrimoine paysager et bâti : une valeur à préserver

- Ne pas impacter le patrimoine naturel et les structures végétales du paysage non bâti : coulées vertes, réseau de haies, arbres remarquables par leur espèce ou leur densité,
- Protéger le patrimoine bâti : La cohérence des formes urbaines historiques, Les maisons de caractère et les fermes traditionnelles, les châteaux, les ensembles des belles demeures et leurs parcs, les canaux, leurs abords et leurs équipements, le petit patrimoine...

Construire un paysage de qualité

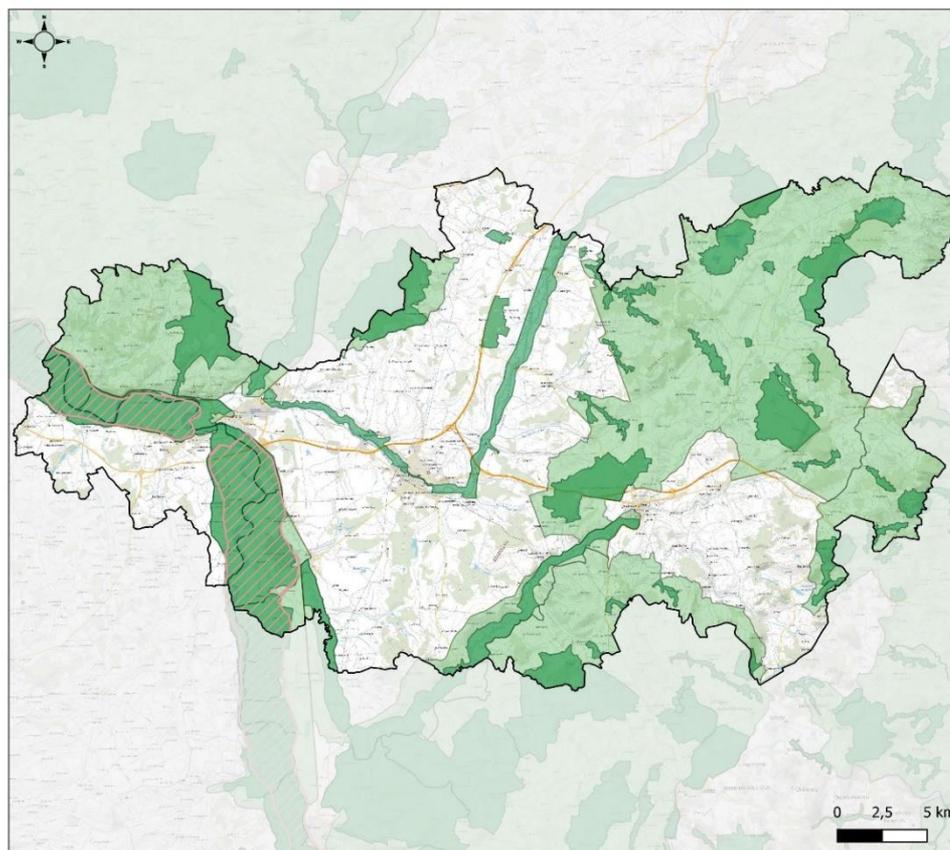
- Prendre en compte le grand paysage dans les projets (cônes de vue)
- Éviter la banalisation des différentes ambiances paysagères
- Maîtriser la qualité de la densification (végétalisation des espaces d'accompagnement notamment)
- Requalifier les secteurs les plus banalisés : zones d'activités, certaines entrées de ville, travailler le paysage bâti perçu depuis la RCEA
- Traiter qualitativement les franges entre espaces bâtis et non bâtis,
- Intégrer le périmètre UNESCO comme secteur de valorisation du paysage et du patrimoine avec des règles spécifiques

Des patrimoines naturels de grande valeur

L'environnement naturel

Points forts

- Une forte diversité de milieux naturels et d'espèces, en lien avec l'activité agricole d'élevage (les milieux alluviaux du Val de Loire, les prairies bocagères liées à l'élevage extensif des bovins, les zones humides, les cours d'eau, les forêts, les pelouses sèches...),
- Un réseau de mares important lié aux activités agricoles, et de nombreuses zones humides
- Un système bocager facteur de qualité paysagère et révélateur de l'histoire locale, permet l'établissement d'une faune et d'une flore variées et riches,
- De nombreux avantages environnementaux du bocage, menacés par une certaine dégradation au cours des dernières décennies,
- Près de 1800 espèces recensées sur le territoire



PLUI du Grand Charolais

Zonages d'inventaire

Limites intercommunales

Zonages d'inventaire

Znieff de type 1

Znieff de type 2

ZICO

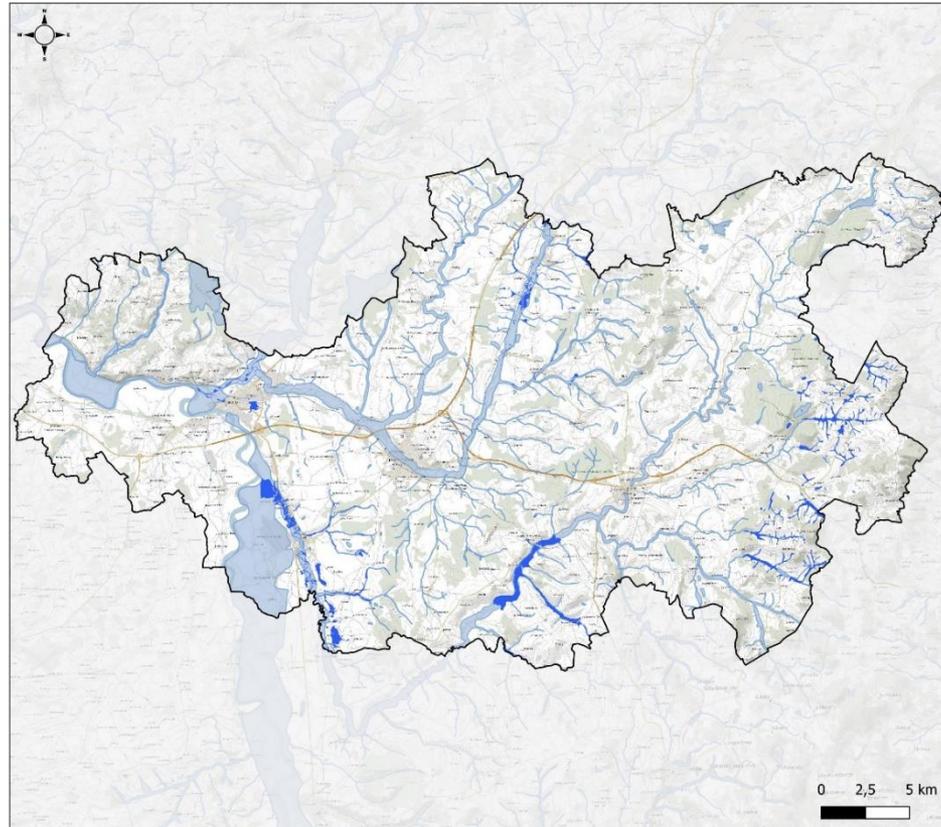
Source : MNHN, DREAL
Réalisation : Acer campestre 2022

Mais localement une altération des milieux qui appelle à la vigilance

L'environnement naturel

Points de vigilance

- Plusieurs obstacles linéaires de perméabilité écologique faible (routes, canaux...),
- Retournement des prairies à l'ouest menaçant les continuités écologiques,
- Disparition du bocage/perte de qualité du bocage et des ripisylves selon les secteurs nuisant aux connexions des milieux forestiers et humides,
- Milieux humides méconnus sur le territoire.



PLUI du Grand Charolais

Zones humides

▭ Limites intercommunales

Zones humides

■ Zones humides (inventaires)

■ Pré-localisation zones humides (sup à 4 ha)

Source : Pôle milieux humides Bourgogne-Franche-Comté/BDMH, DREAL
Réalisation : Acer campagne 2022

La mise en valeur du patrimoine naturel participant au cadre de vie

L'environnement naturel

Les orientations du projet de PLUI

Une nature préservée, socle de la qualité de vie

- Préservation des réservoirs de biodiversité et les milieux naturels et agricoles remarquables du territoire,
- Préservation et l'amélioration de la perméabilité et de la qualité de la trame verte urbaine
- Maintien des éléments structurants du milieu bocager
- Protection des zones humides et des abords des cours d'eau

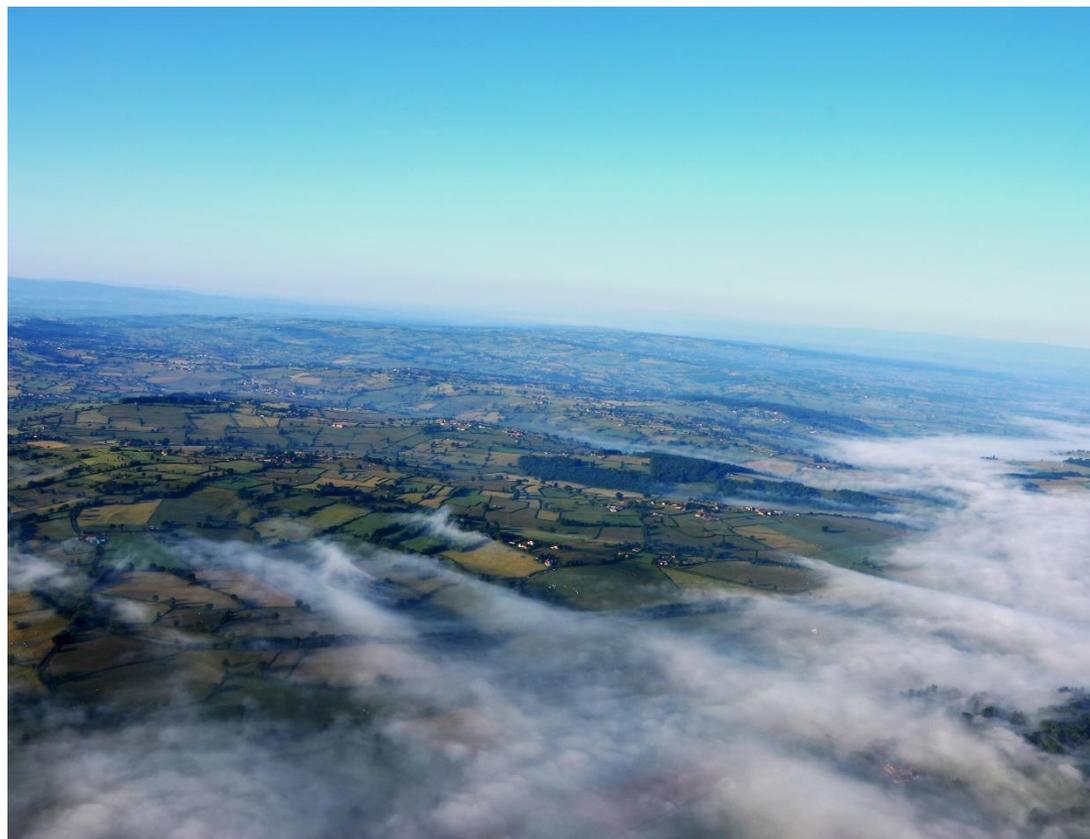
Promouvoir une sobriété dans l'utilisation des ressources et assurer le respect du cycle de l'eau

- Développer les surfaces éco-aménageables végétalisées, perméables ou semi-perméables, ainsi que des dispositifs de gestion des eaux pluviales par infiltration ou rétention sur le site
- Adapter le développement en définissant des priorités de développement (ZAE, habitat) en cohérence avec les investissements publics (assainissement, ressource en eau), et reporter ou phaser l'urbanisation en cas de déficit,

Faire face aux défis climatiques

- Renforcer les exigences en matière de préservation et de création d'espaces végétalisés de pleine terre dans les secteurs bâtis pour limiter les phénomènes de « surchauffe »

L'organisation territoriale



Une organisation territoriale à renforcer

Le rôle complémentaire de chaque commune

Points forts

- Un véritable réseau de villes centres dont la complémentarité peut être renforcée
- Un maillage de bourgs secondaires offrant de réels services de proximité (commerces, équipements...)
- Des écarts de contexte importants entre les villages : certains ont une vocation touristique marquée, d'autres un caractère plus « périurbain » autour des centralités,

Points de vigilance

- Le développement n'a pas toujours été en adéquation avec les logiques territoriales habituelles. Les communes les plus peuplées, celles qui offrent le plus d'emplois et d'équipements (villes et bourgs structurants) ne sont pas forcément celles qui ont connu le plus de croissance démographique sur les 10 dernières années.
- => une perte d'attractivité de certaines centralités qui peut être préjudiciable à l'ensemble du territoire

Une organisation territoriale à renforcer

La complémentarité est recherchée

Les orientations du projet de PLUI

Une organisation territoriale équilibrée qui permet aux différentes strates de collectivités de contribuer au projet commun avec leurs spécificités

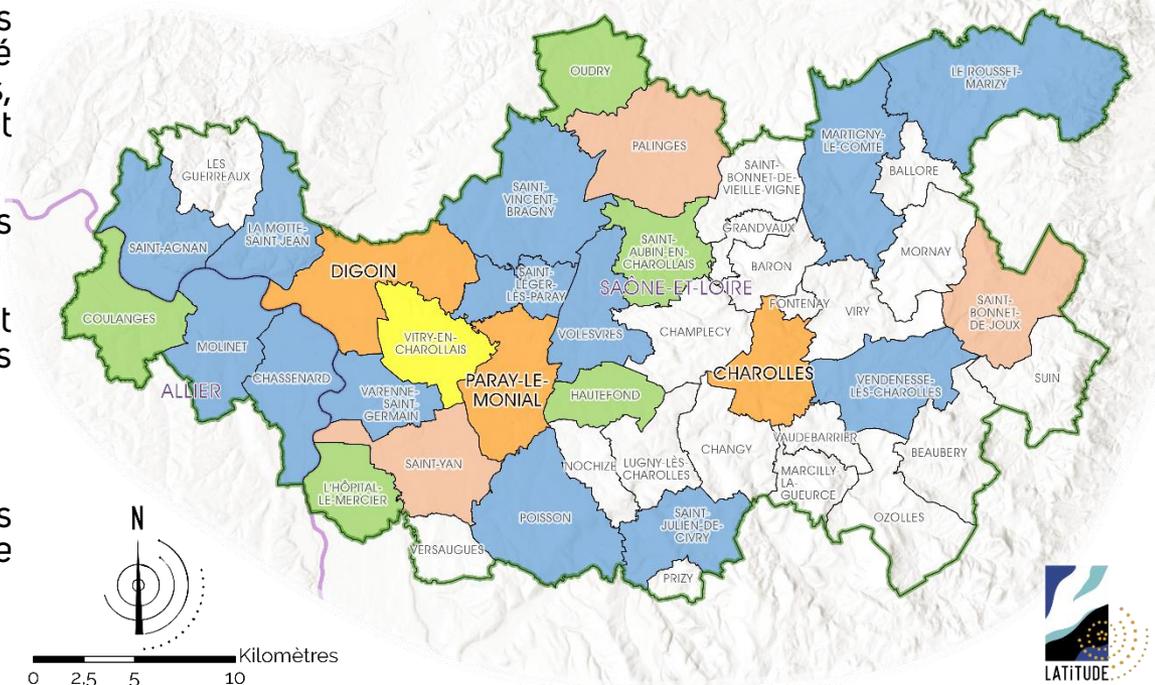
- Répartir la production de logements en fonction du rôle de chacun : les 3 villes centres doivent être confortées en priorité en raison de la présence d'équipements, de réseaux de transport, de commerces et services, d'emplois ...
- Les bourgs relais renforcent leurs fonctions de centralités locales
- Le développement des villages est fonction des équipements et services présents

A l'échelle de chaque commune

- Les parties déjà urbanisées des bourgs sont prioritaires pour l'accueil de nouveaux développements

STRATES DU SCOT DU PAYS CHAROLAIS BRIONNAIS ET DÉCLINAISONS DANS LE PADD :

- Villes (niveau 1)
- Bourgs structurants (niveau 2)
- Communes rurales (déclinaison par le PADD de la strate "communes rurales" du SCoT) :
 - Commune à offre très supérieure (niveau 3)
 - Commune à offre supérieure (niveau 4)
 - Commune à offre intermédiaire (niveau 5)
 - Commune rurale à niveau d'équipement modéré et à forte valeur touristique et paysagère (niveau 6)



Le développement démographique et l'habitat

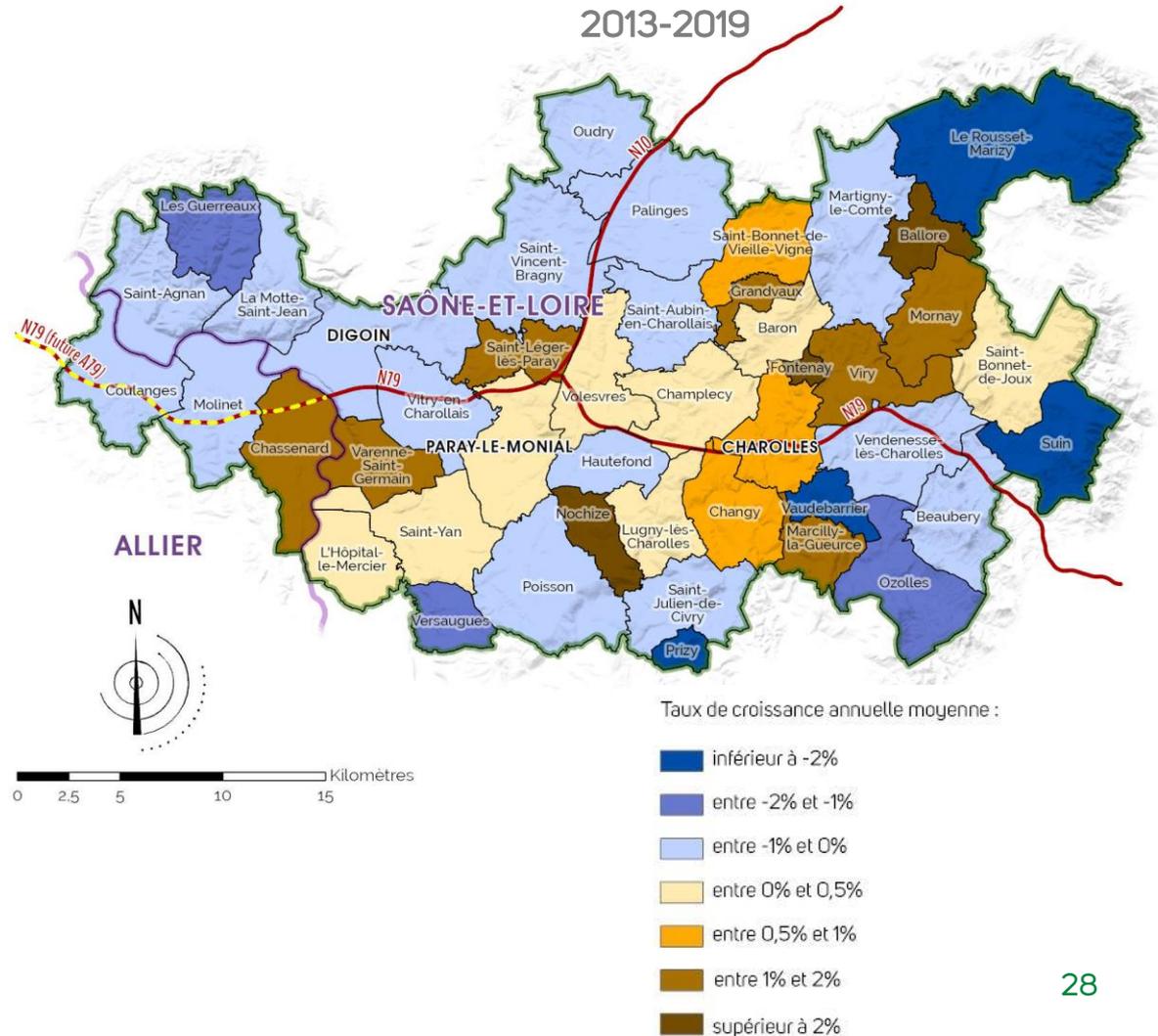


Une attractivité à affirmer

Un contexte qui semble en pleine évolution

Points forts

- Un solde migratoire positif depuis le début des années 2000
- Un déclin démographique qui semble s'enrayer depuis le début des années 2000 et certaines communes qui connaissent des croissances démographiques assez dynamiques
- Des logements attractifs dans des constructions à valeur patrimoniale et architecturale (anciennes fermes de caractère, etc.)
- Un rythme de construction dynamique à Charolles et dans les communes limitrophes des villes
- Des facteurs d'attractivité présents sur le territoire : cadre de vie et prix de l'immobilier encore abordables



Une attractivité à affirmer

Des enjeux importants de requalification des logements

Points de vigilance

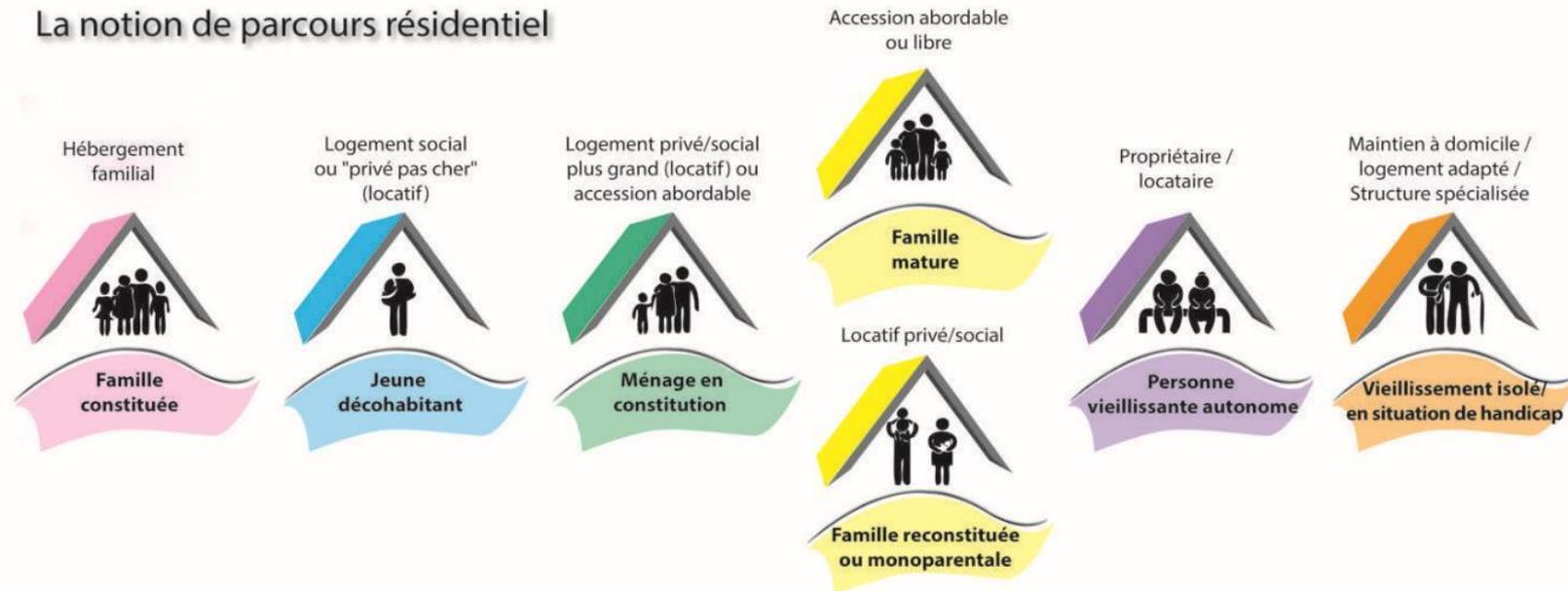
- Un vieillissement très marqué de la population qui engendre des besoins spécifiques en matière de logements
- Une forte augmentation des petits ménages (ménages potentiellement plus fragiles)
- Des ménages aux revenus modestes induisant des difficultés d'accès au logement
- Une vacance encore persistante dans le centre des villes
- Une prédominance des grands logements individuels alors que le besoin vers les petits logements augmente
- Une part importante de résidences secondaires qui peut concurrencer l'accès au logement à titre principal
- Une vigilance particulière vis-à-vis du parc social pas toujours de qualité et ancien
- Un manque de logements locatifs de qualité (publics comme privés)
- Un bâti dégradé présent dans certaines communes
- Des logements majoritairement anciens et potentiellement énergivores



Une attractivité à affirmer

La diversification des logements permet de répondre à la multiplicité des besoins

La notion de parcours résidentiel



Quel type de « produit logement » chaque type de ménage recherche principalement ?



Le territoire est-il suffisamment doté de la typologie recherchée ?



Prise en compte dans le PLUi

=> Adapter le parc de logements du territoire du Grand Charolais au cycle résidentiel des ménages présents sur le territoire

Une attractivité à affirmer

Un scénario ambitieux

Les orientations du projet de PLUI

La recherche une dynamique renforcée pour accroître l'attractivité du territoire

- Un objectif d'accroissement démographique à 0,3%/an
- La recherche d'un accueil accru des jeunes actifs

Un projet résidentiel qui permet de répondre à la diversité des besoins

- Augmenter le volume de production de logements jusqu'à environ 1560 logements à produire en 12 ans (par résorption des logements vacants, changements de destination et constructions nouvelles)
- Poursuivre les efforts pour réhabiliter le parc ancien et lutter contre la vacance
- Inciter à la requalification ou au renouvellement du parc social
- Diversifier l'offre à produire (petits logements, adaptation au vieillissement notamment)
- S'engager plus fortement dans la qualité résidentielle (espaces extérieurs au logement, qualité énergétique...)

Adapter le développement à la programmation des équipements

- Renforcer l'offre en équipements notamment l'offre médicale et les services à la population
- Mettre à niveau petit à petit les capacités des réseaux

Le développement économique (dont agriculture et commerce)



Une économie qui se diversifie

Un socle sur lequel le territoire peut renforcer son développement

Points forts

- Une activité agricole reconnue et labellisée source d'une économie importante
- Un secteur de tradition manufacturière, marqué par des savoirs faire historiques.
- Un tissu de PME plutôt dynamiques et en croissance
- La RCEA avec son réaménagement et la récente arrivée de l'Autoroute A79 deviennent des axes structurants pour le développement économique
- Un rapport emploi sur actif très satisfaisant sur le Grand Charolais, dû en grande partie au développement des emplois générés par les activités de service (santé, vieillesse...)
- Une offre commerciale structurée qui satisfait la majorité des besoins de la clientèle et qui est marquée par un bon maillage territorial
- Les patrimoines, le cadre paysager et la candidature UNESCO : un potentiel de renforcement touristique



Une économie qui se diversifie

Des requalifications nécessaires

Points de vigilance

- Le changement climatique impacte les ressources nécessaires à l'activité agricole (eau, fourrage). Dans ce contexte, la préservation des ressources et des fonctionnalités des terres agricoles est primordiale.
- Des friches industrielles à traiter.
- Une qualité d'accueil des zones d'activités pas toujours attractive.
- Une fragilisation des commerces des centres villes et une vacance commerciale assez forte sur certains centres-villes.
- Une offre touristique qui n'exploite pas encore tous les potentiels du territoire.



Poursuivre la diversification pour répondre aux besoins contemporains

Confirmer l'attractivité économique du territoire

Les orientations du projet de PLUI

Préserver l'économie agricole en tant qu'activité nourricière productive

- Garantir des conditions propices au maintien de l'activité agricole (préservation des terres agricoles, des abords des exploitations vis-à-vis du développement urbain, valoriser les filières agricoles, et permettre la diversification des exploitations,

Soutenir les activités productives du territoire (industrie, construction) et développer des nouveaux secteurs économiques porteurs d'avenir

- Favoriser l'accueil et le développement des entreprises pour soutenir l'emploi soutenir des filières sur des ressources locales (énergie, bois, recyclage, notamment)

Poursuivre le développement des activités tertiaires et de service à destination de la population et des entreprises locales

- Revitaliser les cœurs marchands et protéger les linéaires commerciaux des centres villes, poursuivre le développement des activités de service en privilégiant les centres des villes

Poursuivre et accompagner le développement des différentes formes de tourisme, gages de visibilité et d'attractivité du territoire

- Valoriser plus fortement les patrimoines dans des usages touristiques, renforcer le tourisme d'itinérance en valorisant la diversité des parcours, renforcer la qualité, la diversification des hébergements touristiques

Organiser l'accueil des nouveaux développements économiques sur le territoire du Grand Charolais

- Hiérarchiser les zones d'activités en fonction de leurs vocations : commerciale, production industrielle, logistique...



Échanges



MERCI !