



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Réunions publiques
Janvier - Février 2025

Introduction

Une nouvelle série de réunions
publiques sur l'ensemble du
territoire

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal (PLUi)



Réunions publiques de concertation

Jeu. 30 janvier - 17h	PALINGES - Salle du Mille Club
Jeu. 30 janvier - 20h	SAINT-YAN - Salle socio-culturelle
Jeu. 6 février - 18h	SAINT-BONNET-DE-JOUX Salle des fêtes
Ven. 7 février - 17h30	DIGOIN - Salle de Vigny
Jeu. 13 février - 18h	CHAROLLES - Salle du baillage

Plus d'infos
sur le PLUi



www.legrandcharolais.fr



Programme de la réunion publique



Rappel du processus



Rappel des axes du projet



Le projet réglementaire



Échanges



Rappel du processus

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

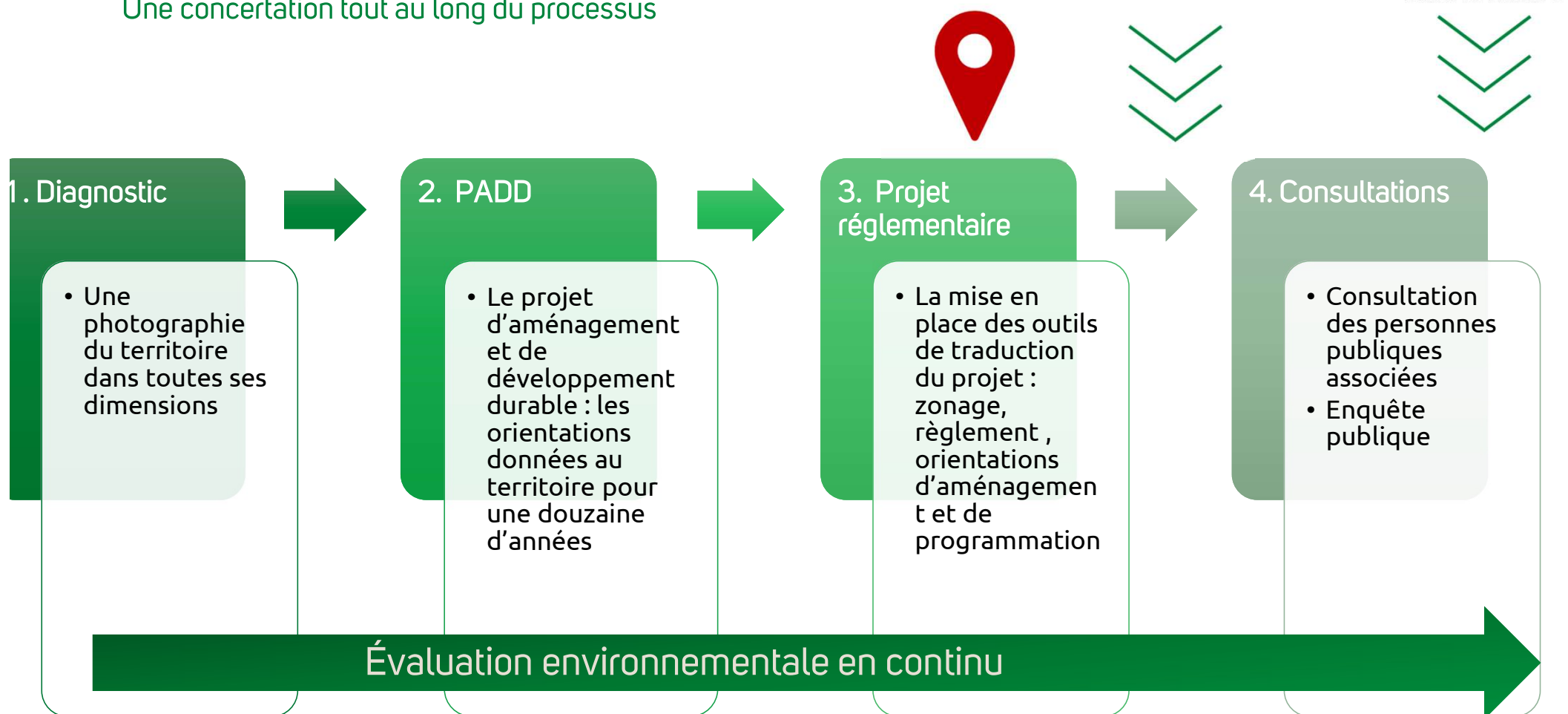
Qui va ensuite encadrer les autorisations du droit des sols

- Adapter, penser, harmoniser et structurer la politique d'aménagement à l'échelle des 44 communes,
- 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,
- Il remplacera 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,



4 grandes phases

Une concertation tout au long du processus



Concertation (articles de presse, Mag' communautaire, plaquettes, réunions publiques, exposition, cahiers de concertation disposés dans chaque Mairie, possibilité d'écrire au Grand Charolais ...)

Le calendrier prévisionnel

Une concertation qui se poursuit

A très court terme :

- Finalisation du Projet réglementaire

Et ensuite :

- Arrêt par le conseil communautaire d'avril 2025
- Consultation des personnes publiques associées : 3 mois
- Enquête publique à la rentrée 2025
- Approbation et mise en application fin 2025

Les dates de l'enquête publique seront communiquées une fois fixées avec en lien avec la commission d'enquête nommée, via la presse, et des affichages etc.



Rappel des axes du projet

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

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...

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

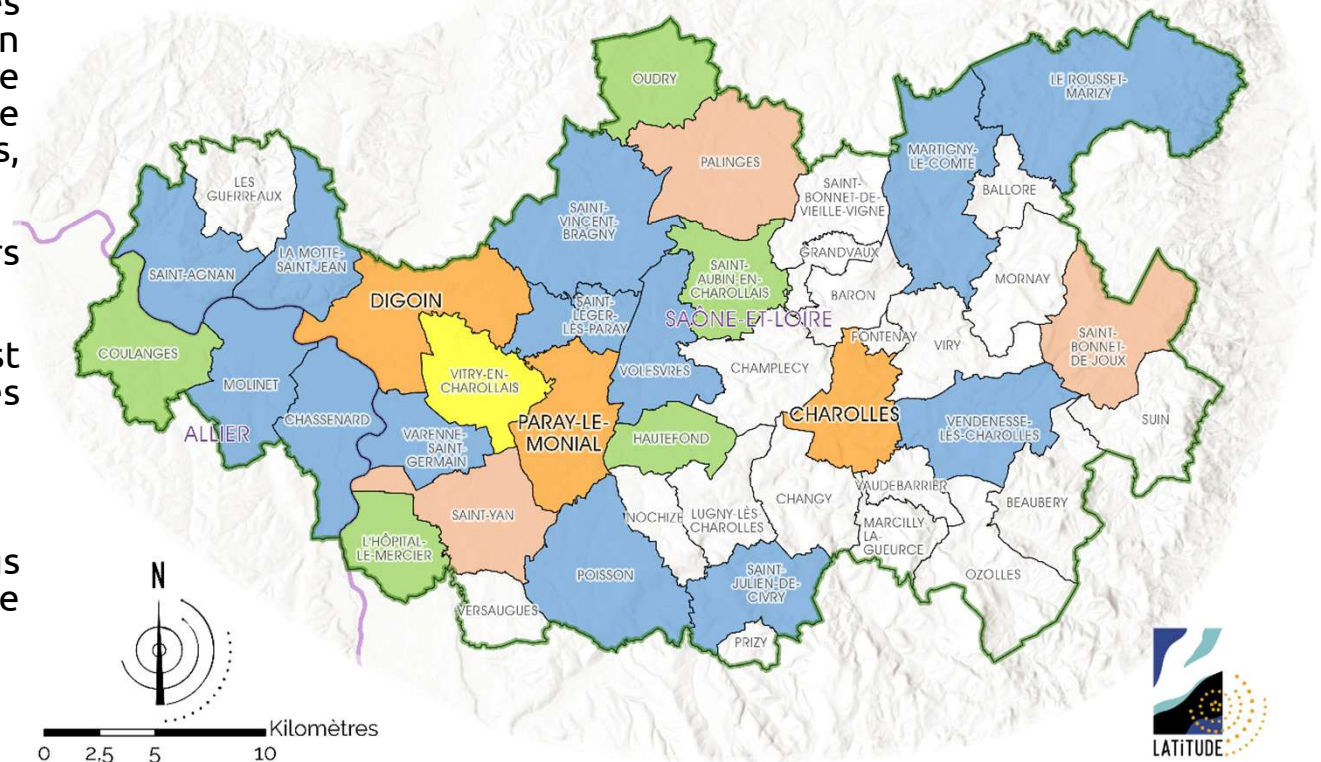
- Les parties déjà urbanisées des bourgs sont prioritaires pour l'accueil de nouveaux développements

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)



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 patrimoine ex-UNESCO comme secteur de valorisation du paysage et du patrimoine avec des règles spécifiques

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 »



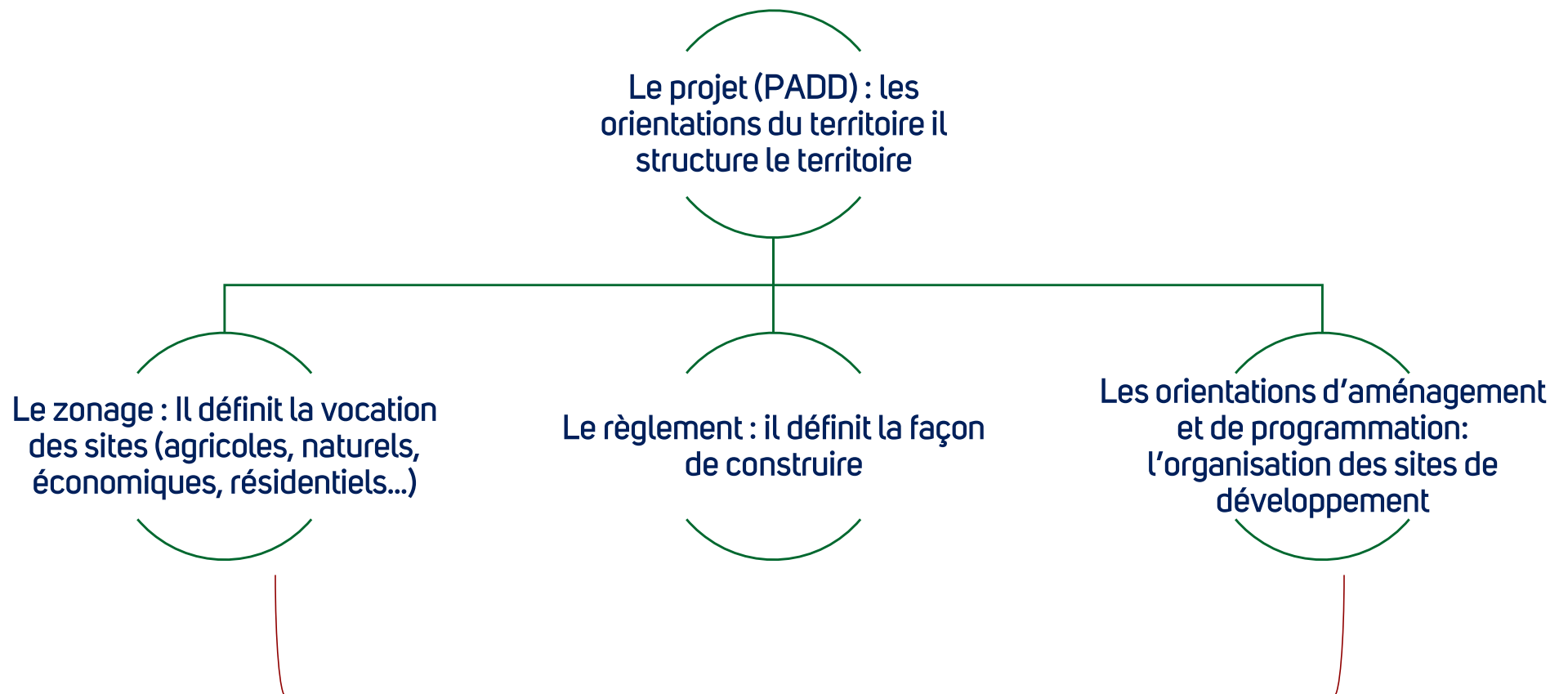
Le projet réglementaire

La composition de la partie réglementaire



Les fonctions des différentes pièces du projet

Des outils au service du projet global



Des outils mis en place pour traduire un projet d'intérêt général

Le zonage



4 grands types de zones dans un PLUi



ZONES U (URBAINES)

Réseaux et infrastructures suffisants au droit de la parcelle de la construction pour le développement



ZONES AU (A URBANISER)

Ouvertes si les réseaux sont suffisants au droit de la zone AU

(Constructibles immédiatement)

Ou fermées si les réseaux sont insuffisants au droit de la zone AU

(Modification du PLU(i) nécessaire pour ouvrir la zone)



ZONES A (AGRICOLES)

« Constructibles » pour les besoins économiques de l'exploitation agricole (ce qui exclue les autres usages sauf exceptions)



ZONES N (NATURELLES)

Secteurs de protection des paysages et des milieux naturels ou présence de risques

Les zones principalement dédiées à l'habitat

Plusieurs typologies

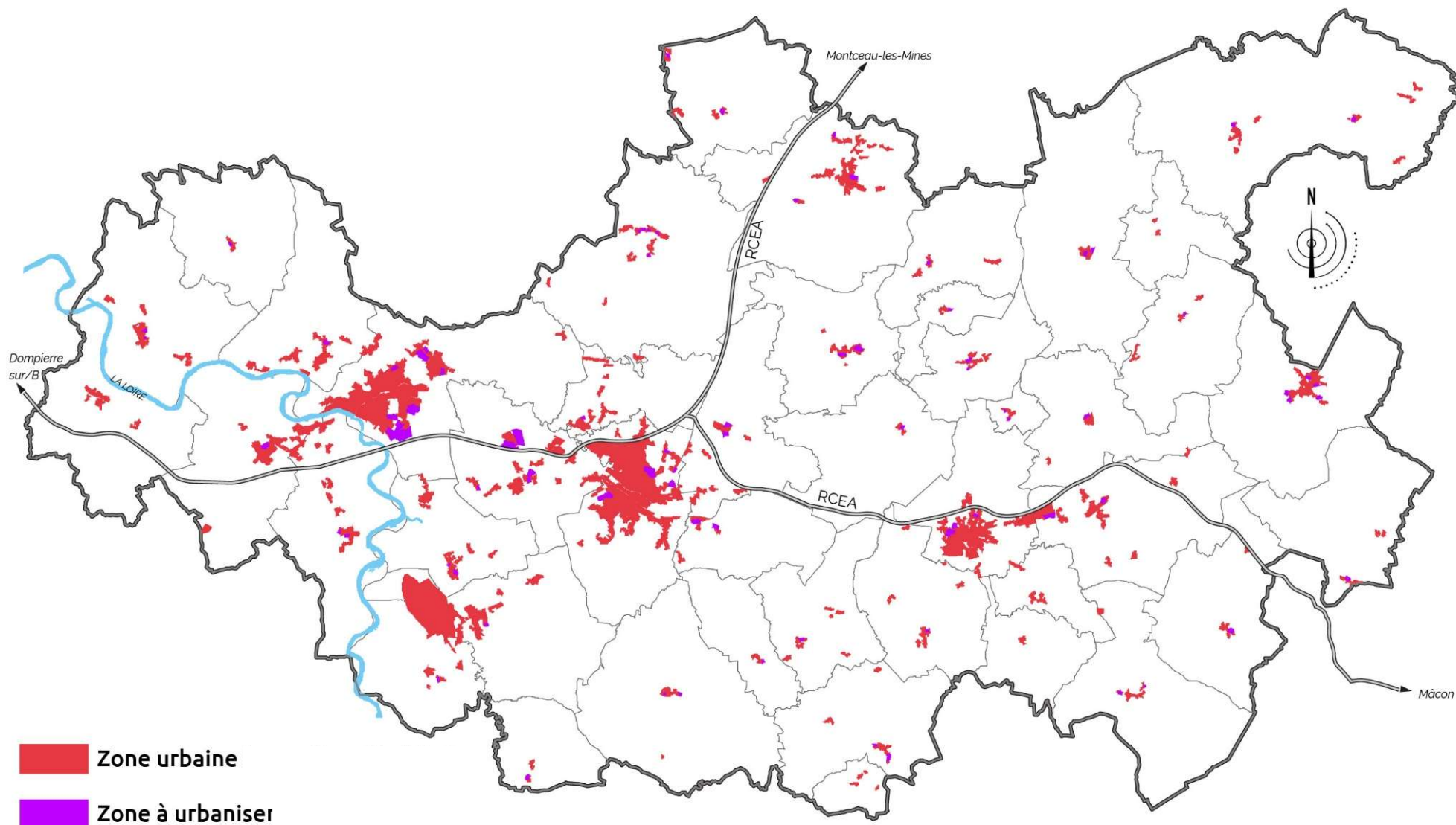
Les zones déjà bâties	Les zones de bâtis historique	UA1 : les centres des villes (Paray le Monial, Digoïn, Charolles) – sites multifonctionnels UA2 : les centres bourgs – sites multifonctionnels UA3 : les hameaux historiques -vocation résidentielle Up : les sites patrimoniaux : changements de destination dans le bâti existant uniquement Ug : sites des anciennes cités ouvrières – vocation résidentielle
	Les zones de densification	UB1 : secteur multifonctionnel UB2 : secteur résidentiel
	Les sites à dominante pavillonnaire	Uc1 : site multifonctionnel à vocation de centralité (St Léger Lès Paray) Uc2 : vocation résidentielle
	Les sites d'habitat collectif non historique	Ud : vocation résidentielle
Les zones de développement à venir	Les sites à dominante d'habitat	1AUa : secteurs qui participent à la centralité – multifonctionnels 1AUc : secteurs dédiés à l'habitat 2AUa : secteurs dédiés à l'habitat – zone fermée à l'urbanisation qui sera ouverte plus tard

Les zones spécifiques

Plusieurs typologies

Les zones déjà bâties	Les zones dédiées aux équipements d'intérêt collectif	Ue : uniquement des équipements
	Les zones de reconversion des anciennes friches	Uf : vocation différente selon les sites (production ENR, économique, équipements, logements...)
	les zones touristiques	Ut : hébergements touristiques et activités de loisirs

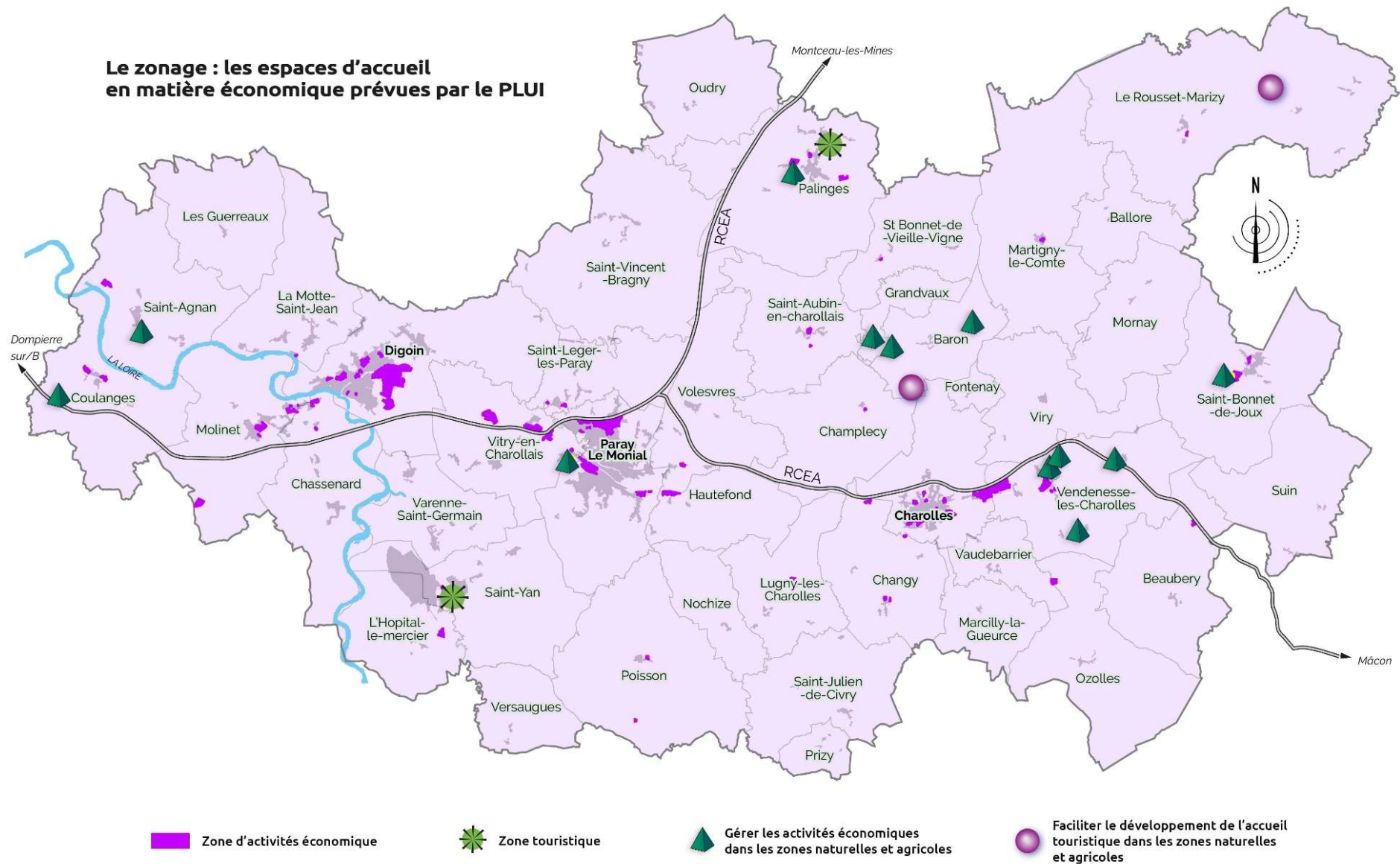
Les zones d'habitat et d'équipements



Les zones principalement dédiées au développement économique

Les zones déjà bâties	Uxi	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques artisanales et de production
	Uxa	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques artisanales
	Uxc	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques commerciales
	Uxm	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques de production et commerciales (mixtes)
	Uxl	Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques logistiques
Les zones de développement à venir	2AUx	Secteurs dédiés à l'extension des zones d'activités – zone fermée à l'urbanisation qui sera ouverte plus tard (par modification du PLUi dans les 6 ans)
Les zones de gestion des activités non agricoles dispersées	Axa et Nxa : artisanat At et Nt : tourisme	Secteurs où les activités existantes peuvent faire des extensions et des locaux nécessaires à leur activités qui sont situés dans des zones agricoles ou naturelles

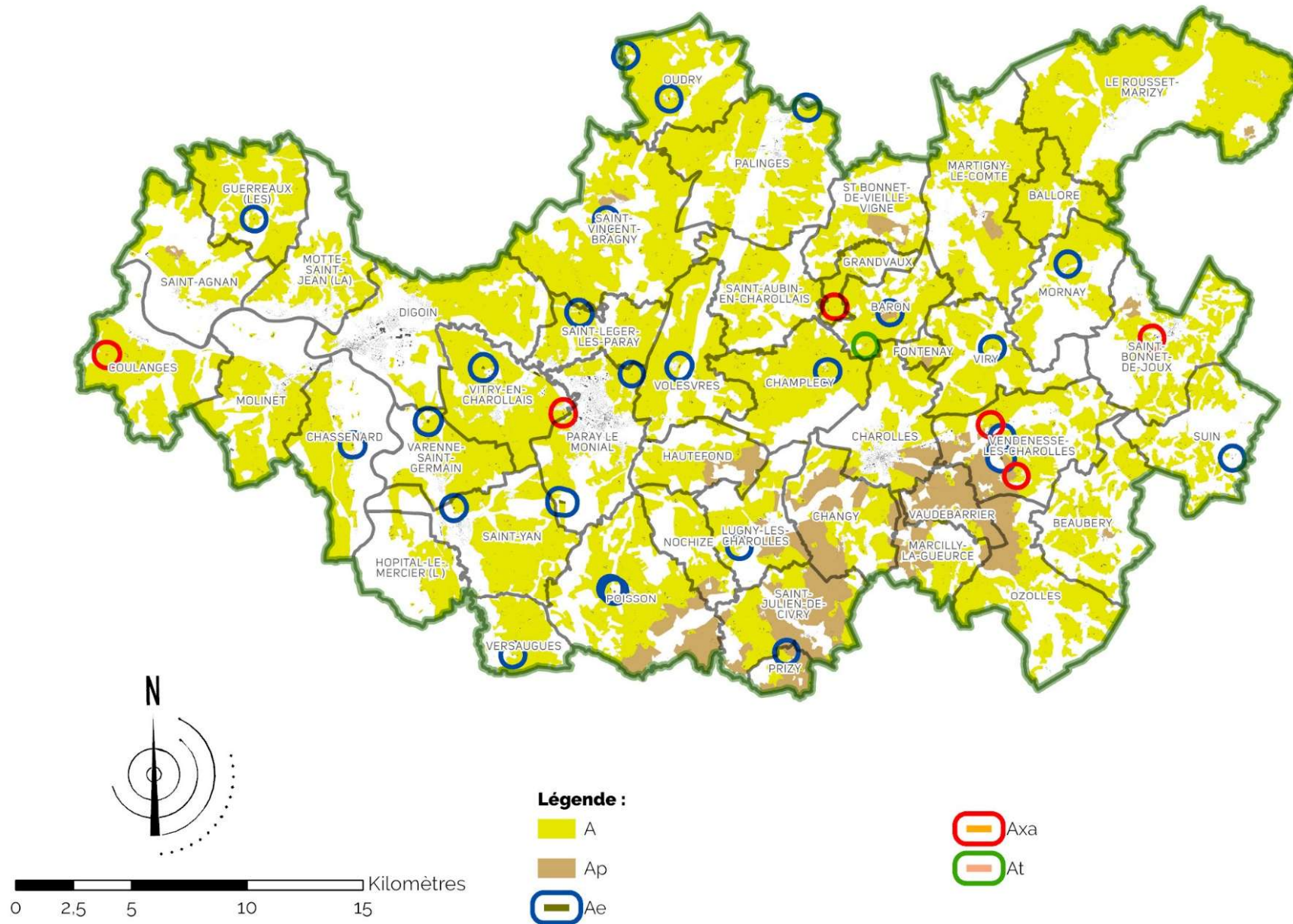
Les zones dédiées à l'économie non agricole



Les zones principalement dédiées à l'agriculture

La zone économique agricole	A	Zone agricole : dédiée aux activités agricoles avec constructions nécessaires à l'agriculture possible
	Ap	Zone agricole de protection patrimoniale et paysagère : aucune construction et installation possible
Les zones de spécifiques	Ae	Gestion des équipements isolés (stations d'épuration par exemple)
	Axa	Secteurs où les activités artisanales existantes peuvent faire des extensions et des locaux nécessaires à leur activités qui sont situés dans des zones agricoles ou naturelles
	At	Secteurs où les activités touristiques existantes peuvent faire des extensions et des locaux nécessaires à leur activités qui sont situés dans des zones agricoles ou naturelles

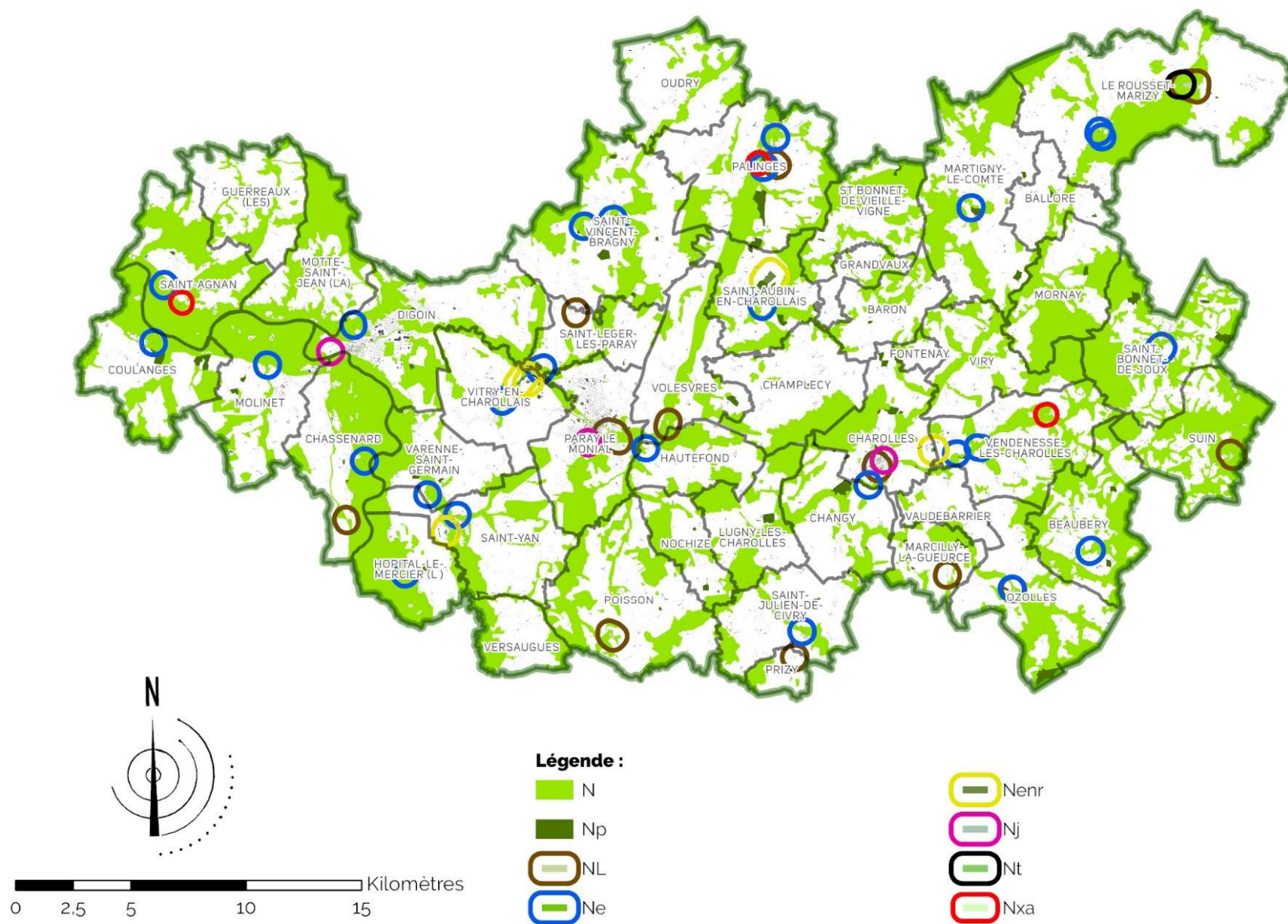
Les zones principalement dédiées à l'agriculture



Les zones principalement dédiées à la préservation des espaces naturels et forestiers

La zone naturelle	N	Secteur de préservation des milieux naturels e
Les zones de spécifiques	Np	Secteur naturel patrimonial (châteaux, belles demeures...)
	Nxa	Secteurs où les activités artisanales existantes peuvent faire des extensions et des locaux nécessaires à leur activités qui sont situés dans des zones agricoles ou naturelle
	Nt	Secteurs où les activités touristiques existantes peuvent faire des extensions et des locaux nécessaires à leur activités qui sont situés dans des zones agricoles ou naturelle
	Nl	Zone de loisirs (sans construction possible)
	Ne	Secteur de gestion des équipements isolés (station d'épuration)
	Nj	Secteur de jardins collectifs (abris de jardins possibles)
	Nenr	Secteurs de production d'énergie renouvelables

Les zones principalement dédiées à la préservation des espaces naturels et forestiers



Des changements de destination sont possibles dans les zones A et N

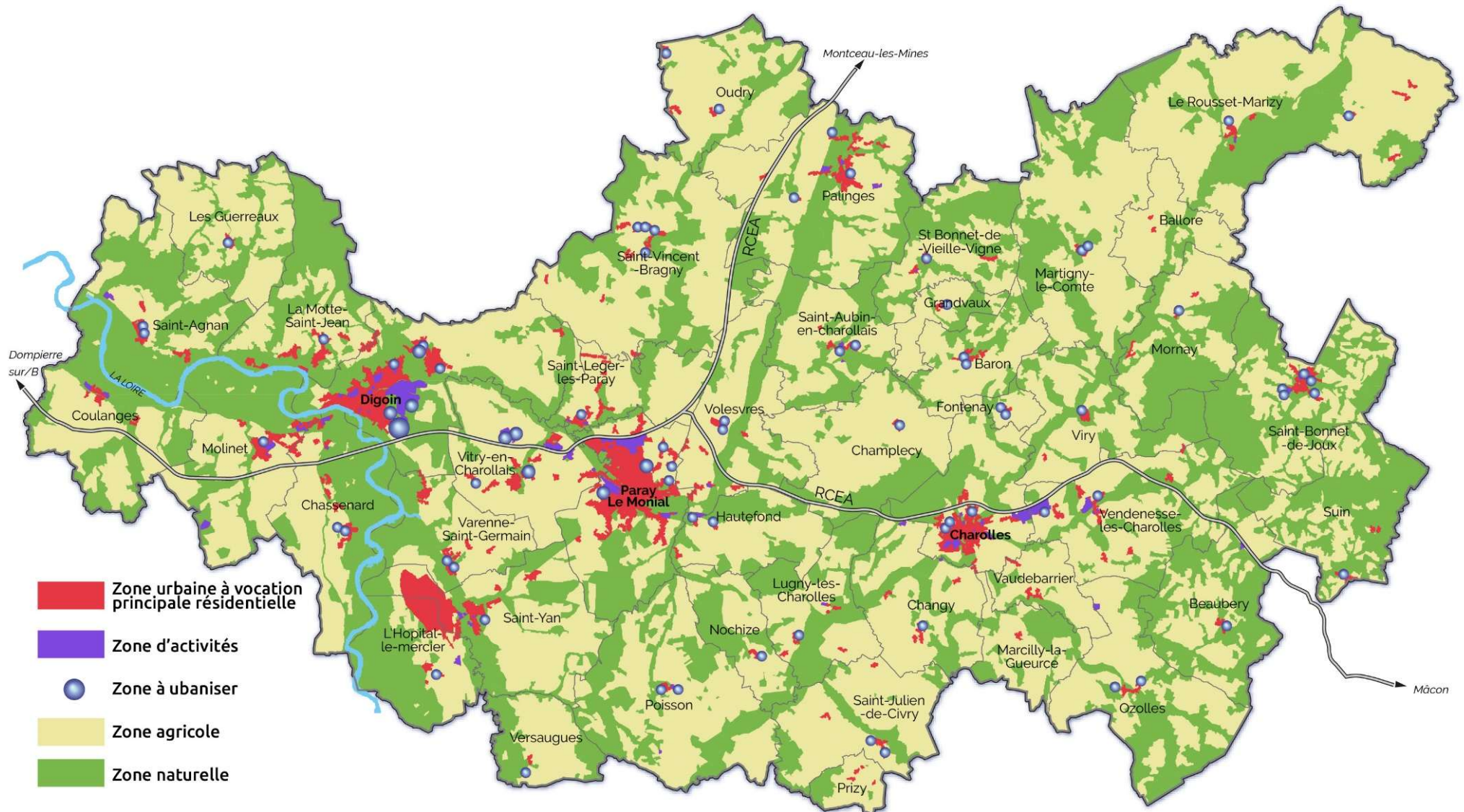
Près de 240 anciennes constructions agricoles ont été identifiées à partir de 3 critères :

- l'absence d'impact sur l'activité agricole (ne dépend pas d'une exploitation, n'a plus d'usage agricole, et est située hors périmètre de réciprocité agricole)
- La qualité de construction (construction traditionnelle, non ruinée, close)
- La présence de réseaux et d'accès permettant de desservir la construction



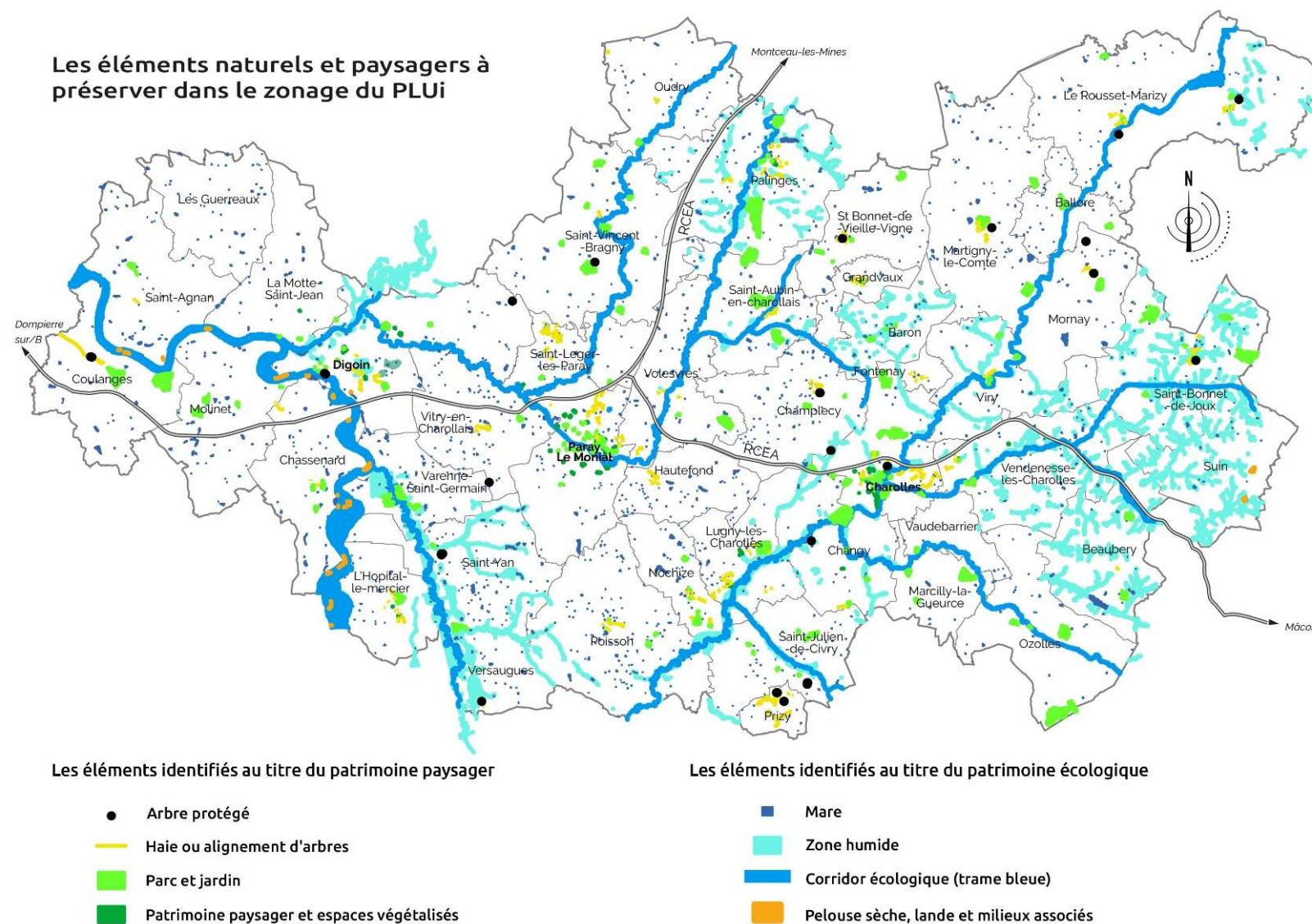
Les locaux accessoires d'une habitation peuvent être aménagés en logements sans que ce soit considéré comme un changement de destination

Le zonage simplifié à l'échelle du territoire



La protection des éléments supports de la trame verte et bleue

Les éléments qui sont identifiés au titre de l'article L.151-23 : avec des orientations particulières dans le règlement



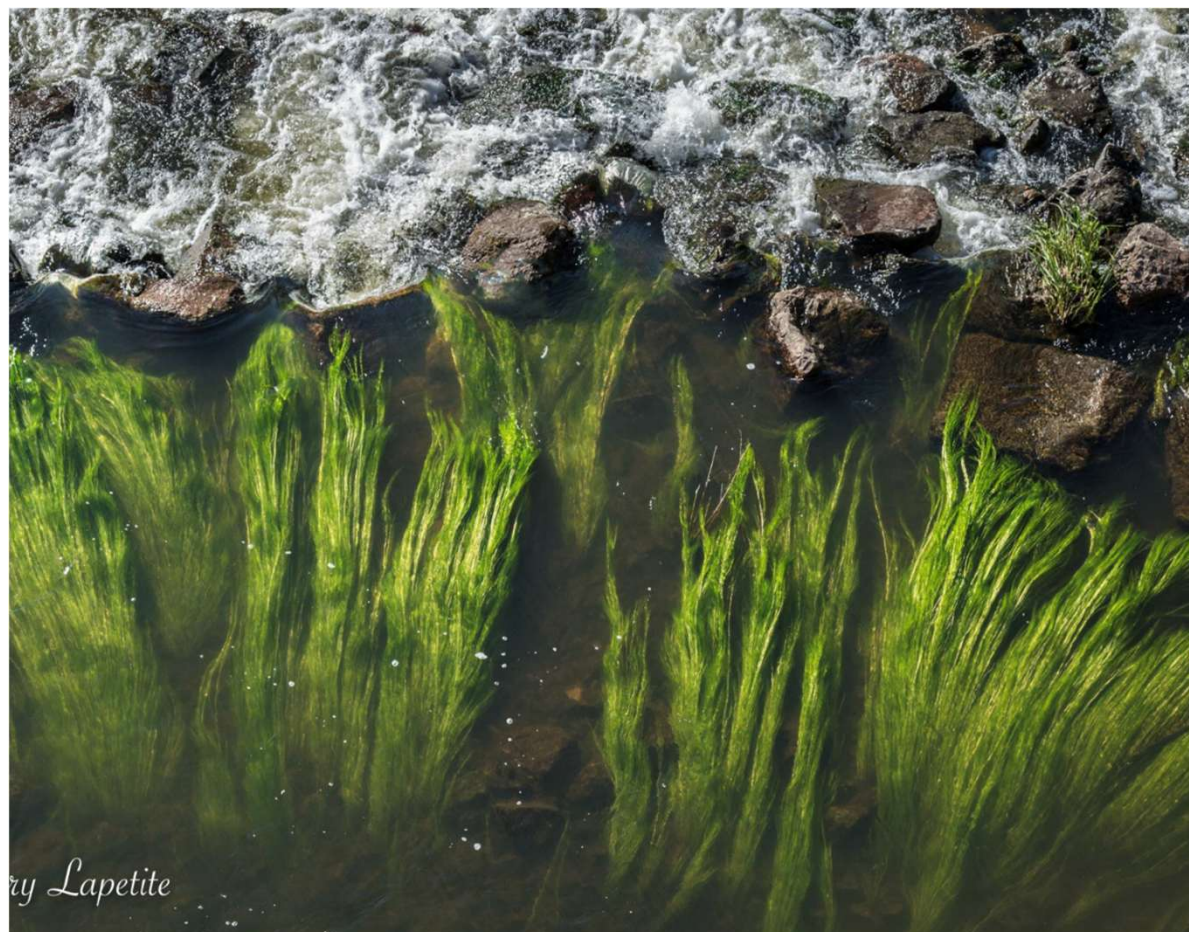
La protection des éléments de patrimoine bâti

Les éléments qui sont identifiés au titre de l'article L.151-19 : avec des orientations particulières dans le règlement

- Les châteaux/maisons fortes
- Les belles demeures et parcs dans les villes/bourgs
- Le patrimoine ferroviaire
- Le patrimoine lié à l'eau (moulins, ponts, canaux, biefs...)
- Le patrimoine religieux (chapelles, croix)
- Les hameaux et fermes traditionnels
- Le patrimoine industriel
- La ferme charolaise-brionnaise
- Les murs de pierres
- Les sites « points de vue ; Beaubery, Suin...)
-



Les principales règles à retenir



Dans toutes les zones

Dans toutes les zones le PLU réglemente :

- Les implantations par rapport aux voies et aux limites séparatives
- Les hauteurs maximales (et minimales dans les espaces historiques)
- Les conditions vis-à-vis des réseaux
- Les obligations en matière de végétalisation des espaces extérieurs
- Les obligations en matière de stationnement
- L'aspect extérieur des constructions

Des différenciations selon les zones

Les zones de forme urbaine historique (Ua et 1AUa)	• Des implantations à l'alignement des voies (ou proches des voies selon les zones) et sur limites séparatives • Des hauteurs : de R+3 en Ua, R+2 en Ua2, R+1 en Ua3
Les zones de forme urbaine historique (Up)	• Dans le bâti existant et extensions limitées, dans le respect du caractère patrimonial
Les zones de forme urbaine historique des anciens quartiers ouvriers (Ug)	• Même alignement du bâti vis-à-vis de la voie • Hauteur R+1, arrières dédiés aux jardins
Les zones de densification (Ub1 et Ub2)	• Implantations à l'alignement ou en retrait selon les sites • Hauteur R+3
Les zones pavillonnaires (Uc et 1AUc)	• Retrait des voies et des limites • Hauteur R+1+combles
Les zones d'équipements Ue	• Implantations libres
Les zones de requalification des friches	• Hauteurs limitées à R+2+ combles • Implantations en fonction des cohérences sur rue
Les zones touristiques (campings)	• Implantation en retrait des voies et des limites • Hauteur limitée à R+1+Combles

Des différenciations selon les zones



Les sites économiques (Uxa, Uxi, Uxm, Uxl, Uxc, Axa, Nxa, 1AUx et 2AUx°)	• Implantations en retrait des voies • Hauteurs différentes en fonction des types de zones (+ haute en activité industrielle et logistique qu'artisanale ou commerciale)
Les zones agricoles	• Habitations autorisées à R+1+C • 15 m pour les bâtiments agricoles autorisés • Implantations en retrait des voies et des limites
Les zones naturelles	• Extensions des habitations autorisées à R+1+C • Implantations en retrait des voies et des limites

Comment peut évoluer une habitation en zone agricole ou naturelle ?

- **Des extensions possibles**

De 30% à 50% de la surface existante (selon la taille initiale de l'habitation)

- **Des annexes et piscines possibles**

Au maximum 40 m² d'emprise au sol au total des annexes (et 20m² pour les piscines) et dans la limite de 3.50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation

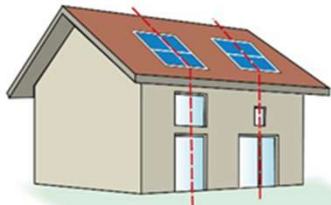
- **Des transformations d'anciens bâtiments agricoles ou de locaux accessoires en logements**

Des règles pour l'aspect extérieur des constructions

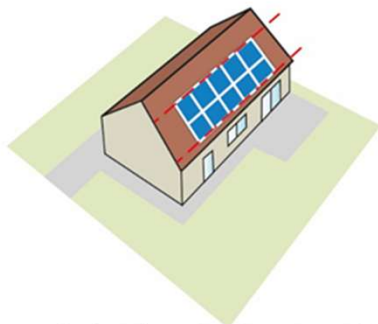
- Adapter la construction à la topographie et non l'inverse
- Renforcer la végétalisation des clôtures et limiter les linéaires de murs pleins.
- Préserver le caractère du bâti ancien (types d'ouvertures, d'enduits, volumes ...)
- Intégrer des dispositifs d'énergie renouvelables



Implantation sur un volume annexe



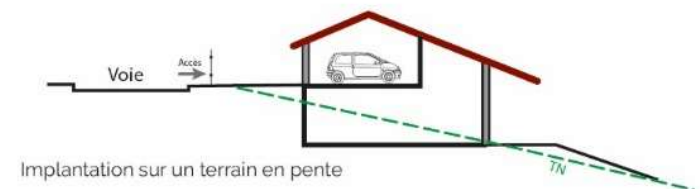
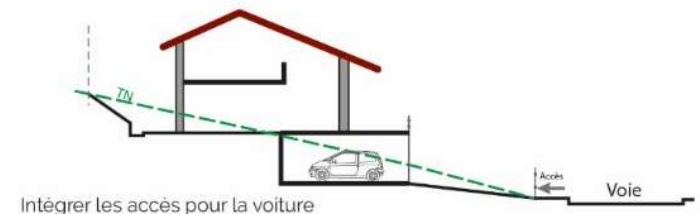
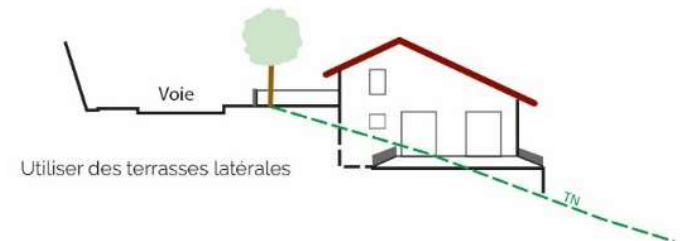
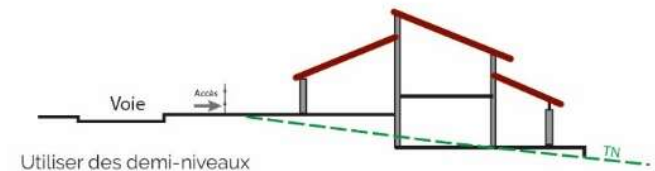
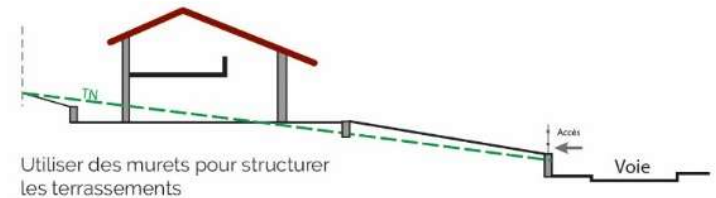
Implantation selon les axes des ouvertures en façade



Implantation en bas de pente centrée



Implantation en position zénithale sur les deux pans de la toiture, façon verrière de façon symétrique et centrée



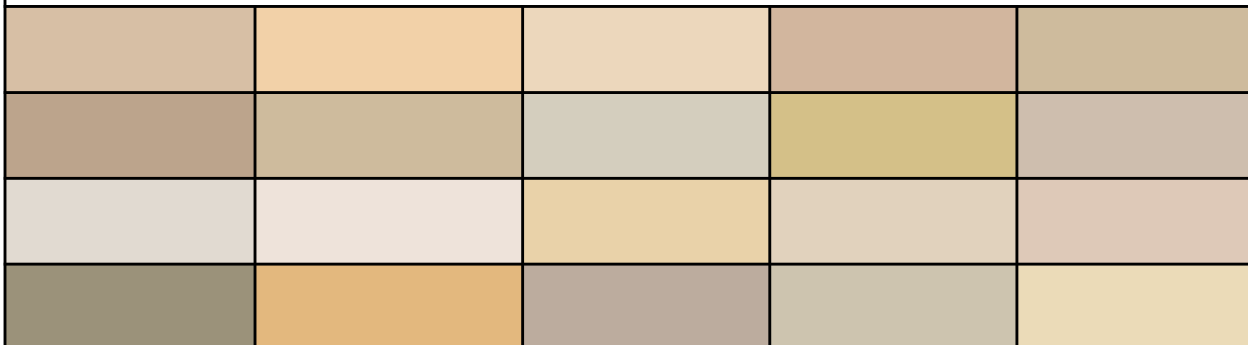
Des règles pour l'aspect extérieur des constructions

- Des palettes de couleurs pour les enduits, les menuiseries et les bardages
- Des palettes de tuiles

Palette de couleurs des bardages métalliques ou composites des bâtiments économiques



Palette de couleurs des façades (enduits)



Principales tuiles admises

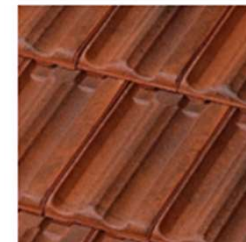
Tuile plate de Bourgogne



Tuile néo-plate



Tuile à emboîtement Tuile plate losangée traditionnelle



Les orientations d'aménagement et de programmation



Que sont les orientations d'aménagement et de programmation ?

Dans le respect des orientations définies par le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements

Elles sont obligatoires sur tous les secteurs de développement des zones AU et mises en place sur les sites porteurs d'enjeux spécifiques (secteurs de renouvellement urbain etc.)



Elles s'imposent à l'aménageur dans un rapport de compatibilité

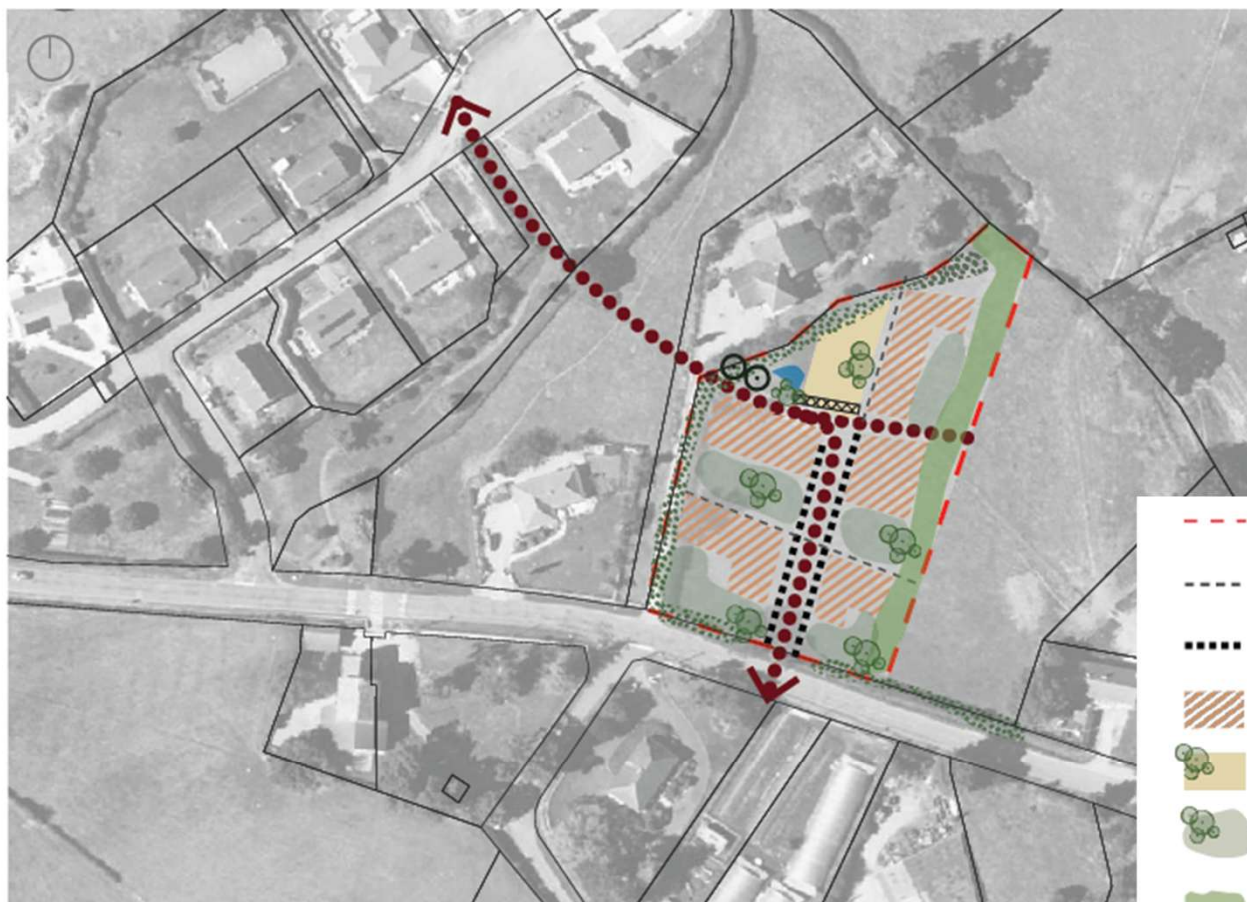
Elles définissent :

- **Les formes urbaines attendues (habitat individuel, intermédiaire ou collectif)**
- **Le traitement paysager**
- **L'organisation du site à mettre en œuvre : voiries, parcours modes actifs...**
- **Le programme de constructions à réaliser (nombre de logements, typologies de logements, ou activités etc.)**

Illustrations

Champlecy

Toutes les OAP ne sont pas présentées ici, mais une sélection. Elles demeurent provisoires tant que le PLUi n'est pas arrêté



-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de découpage parcellaire
-  Front bâti à créer
-  Secteur d'implantation d'habitat individuel ou groupé
-  Espace collectif paysager à aménager
-  Cœur d'ilôt vert planté à créer
-  Frange verte à créer
-  Haie bocagère à préserver ou à créer (hors accès véhicules)
-  Arbre à préserver
-  Voie partagée à créer

Illustrations

Charolles

Toutes les OAP ne sont pas présentées ici, mais une sélection. Elles demeurent provisoires tant que le PLUi n'est pas arrêté



- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- ▨ Secteur d'implantation d'habitat intermédiaire ou collectif
- ▨ Secteur d'implantation d'habitat individuel ou groupé
- Espace vert à préserver ou à créer
- Coeur d'ilôt vert planté à créer
- ▨ Espace paysager de stationnement à créer
- Espace collectif paysager à aménager
- ↔ Percée visuelle à préserver
- ↔ Cheminement doux à préserver ou à créer
- ↔ Voie partagée à créer
- ▬ Muret/mur à préserver
- ▶▶ Accès mutualisé à la parcelle à créer

Toutes les OAP ne sont pas présentées ici, mais une sélection. Elles demeurent provisoires tant que le PLUi n'est pas arrêté

Illustrations

L'Hôpital-le-Mercier – Requalification de la friche- Le Bourg – 2 scénarios possibles

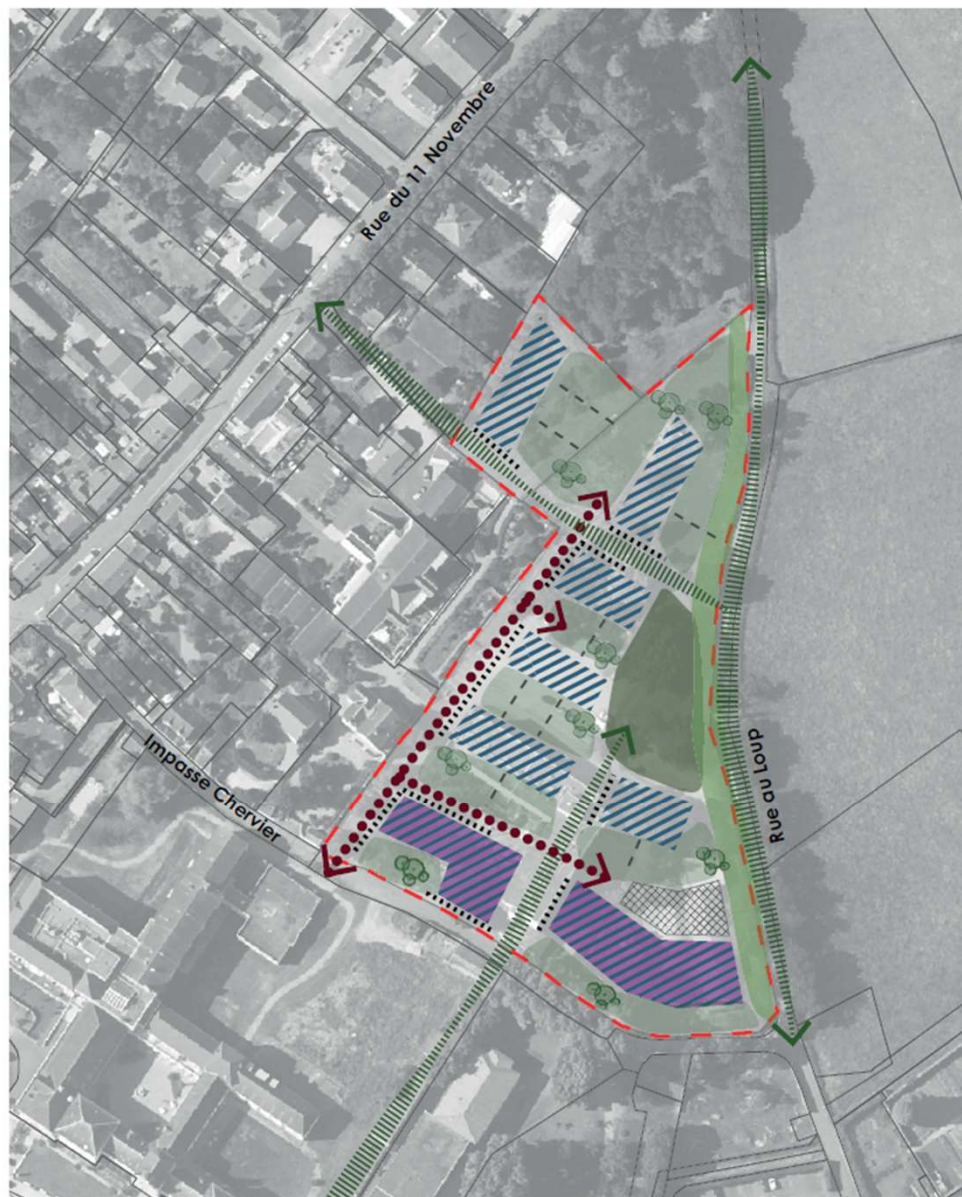


Illustrations

Paray-le-Monial : Les hauts de la Colombière

Toutes les OAP ne sont pas présentées ici, mais une sélection. Elles demeurent provisoires tant que le PLUi n'est pas arrêté

- Périmètre de l'OAP
- Principe de découpage parcellaire
- Front bâti à créer
-  Secteur d'implantation d'habitat groupé, intermédiaire ou collectif
-  Secteur pour l'implantation d'activités
-  Espace paysager de stationnement à créer
-  Espace vert à préserver ou à créer
-  Coeur d'ilôt vert planté à créer
-  Frange verte à créer
-  Cheminement doux à préserver ou à créer
-  Voie partagée à créer





Échanges



MERCI !