

ÉLABORATION DU PLU

Plan Local d'Urbanisme



Le Maire,
George Gouly

RÉUNION PUBLIQUE N°2 – 29 janvier 2019

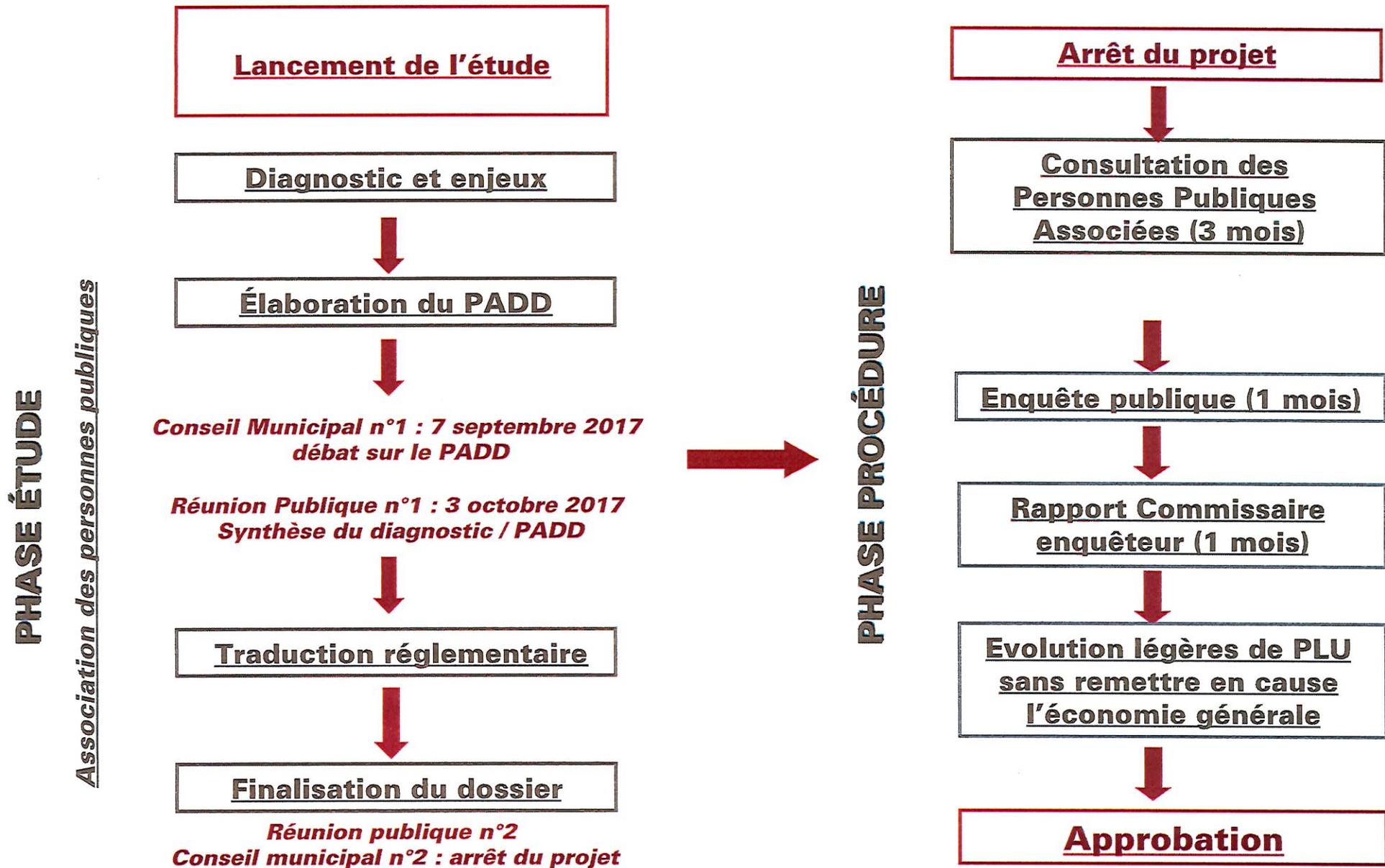
**Présentation de la traduction règlementaire du
Projet d'Aménagement et de Développement Durable**



P. GAUDIN Paysagiste d.p.l.g. - **R. BENOIT** Architecte d.p.l.g. - **D. GOUIN** Architecte d'intérieur
Membres de la S.C.M. **Atelier du Triangle**

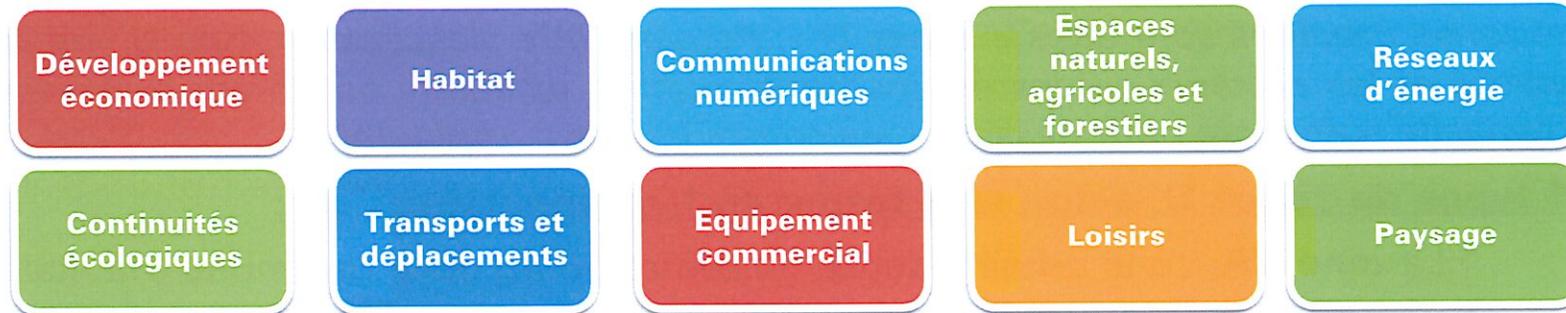
Espace Entreprises Mâcon-Loché - 128 rue Pouilly Vinzelles - 71000 MACON - Tel: 03.85.38.46.46 - Fax: 03.85.38.78.20 - Email: atelier.triangle@wanadoo.fr

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

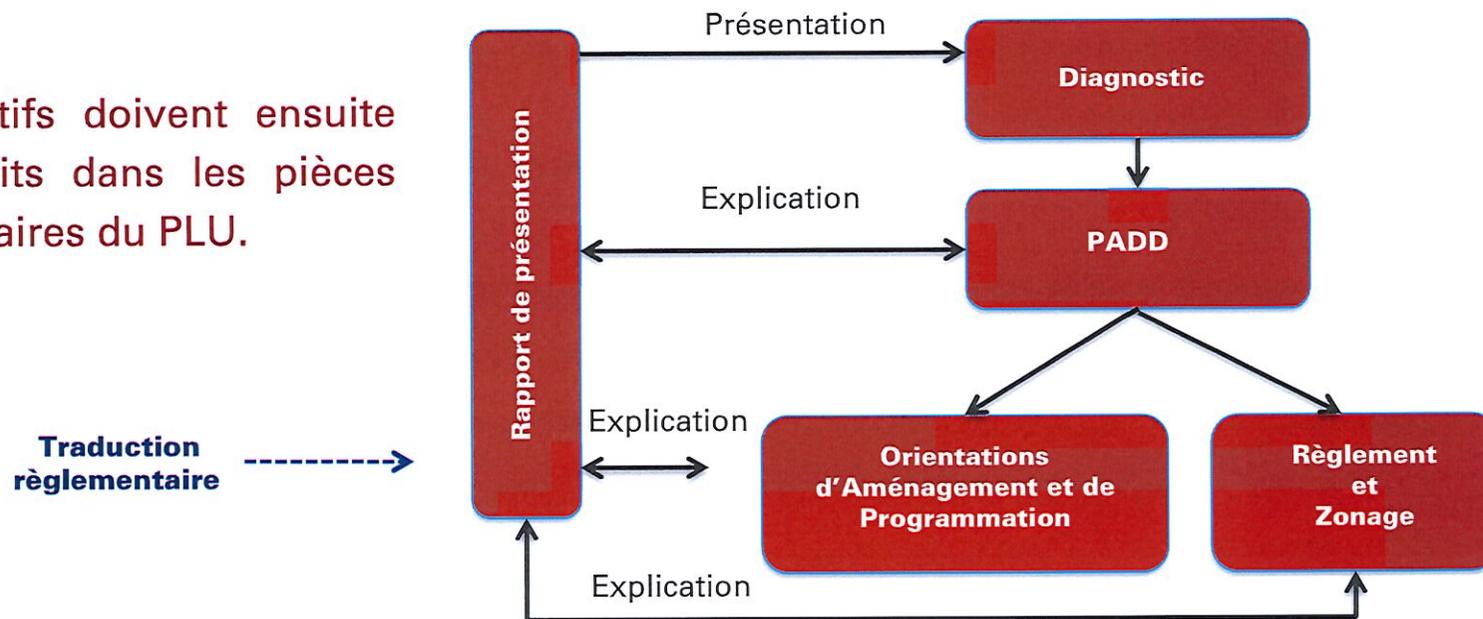


LES OBJECTIFS DU PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est la clef de voûte du dossier de PLU. Il définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur et durable de l'ensemble du territoire de la commune :



Ces objectifs doivent ensuite être traduits dans les pièces réglementaires du PLU.



LES PRINCIPALES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE propose 4 types de zones :

Zone U - Urbaines

** Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

=> 4 types de zones U, selon leur forme ou leur spécialisation :

1. La zone **UA**, zone urbaine dense du centre-bourg de la commune (Habitat)
2. La zone **UB**, zone urbaine non densifiable qui correspondant à certains hameaux
3. La zone **UE**, zone urbaine réservée à l'accueil des équipements collectifs (scolaires, sportifs..)
4. La zone **UX**, zone urbaine à vocation d'activité

=> Ces zones possèdent des sous secteurs selon qu'elles sont, soit:

- impactées par une zone inondable. Elle sont indicées par un « i » => Aui,
- spécialisées – UXa pour la zone d'activité réservée à l'artisanat

UEf pour la zone d'équipement réservée au foyer médicalisé St Joseph

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE propose 4 types de zones :

Zone AU – A Urbaniser

- * Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classées en zone AU les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

2 zones ouvertes à court terme:

1. La zone **1AU**, destinée à l'accueil de construction à usage d'habitat à court terme
2. La zone **2AU**, destinée à l'accueil de construction à usage d'habitat à court terme

=> Ces zones, situées en extension du tissu urbain, sont soumises à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permettent d'encadrer le développement sur ses secteurs à enjeux.

LES PRINCIPALES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Zone A - Agricole

* *Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

Une zone **A** est créée, permettant l'accueil des constructions nécessaires à l'activité agricole et l'extension mesurée de l'habitat dispersé existant.

Zone N - Naturelles

* *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Une zone **N** est créée, elle vise à la protection des sites et milieux naturels.

=> Cette zone possède un sous secteur car elle est impactée par une zone inondable. Elle est indicée par un « i » => Ni

***ORIENTATIONS GENERALES POUR
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS
AGRICOLES ET FORESTIERS***

ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

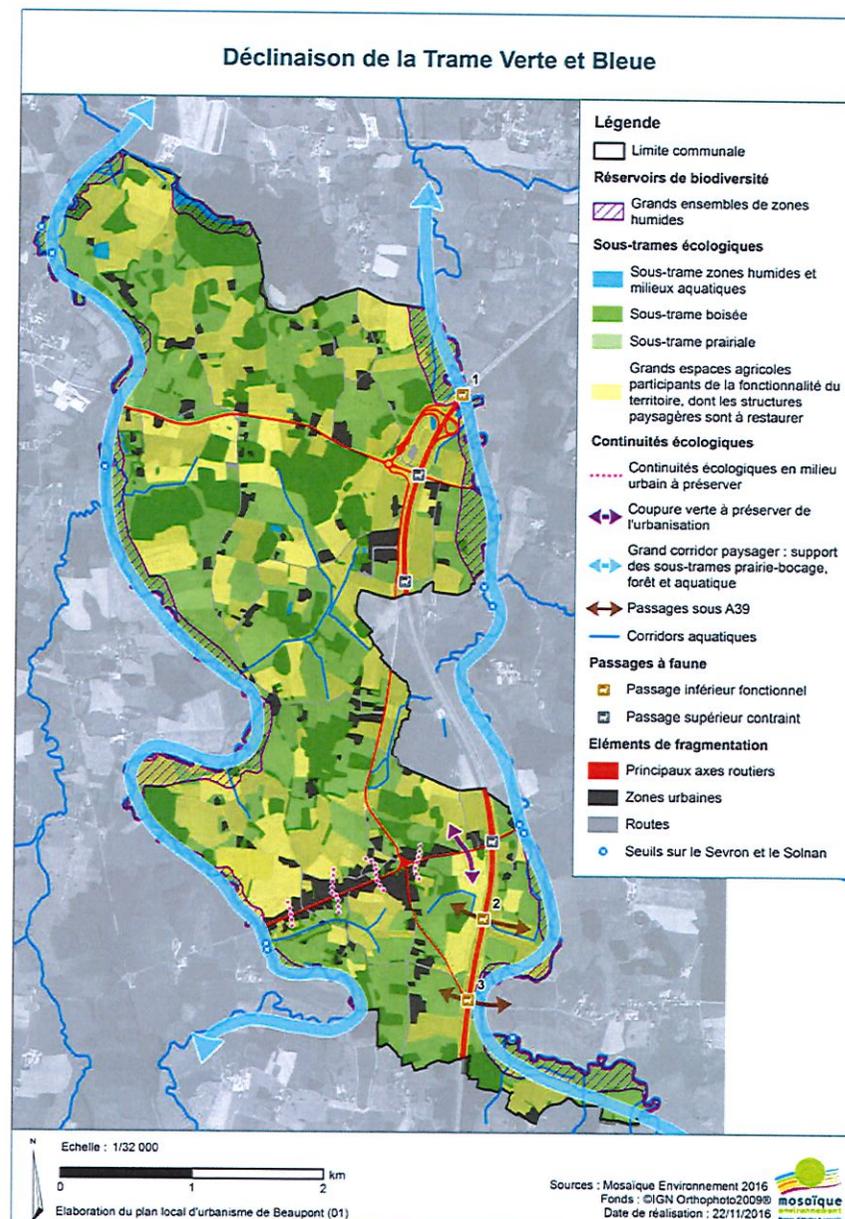
Dans le PADD

A/ Les espaces naturels les plus sensibles sont:

- Les cours d'eau et les zones humides
- Le bocage et sa trame de haies
- Les boisements de feuillus au Sud

Le projet prévoit de préserver et mettre en valeur ces espaces à travers:

- La préservation de la structure bocagère.
- La préservation des cours d'eau et leurs abords.
- La protection des structures boisées remarquables.
- La maîtrise de l'urbanisation à l'intérieure de la tache urbaine.

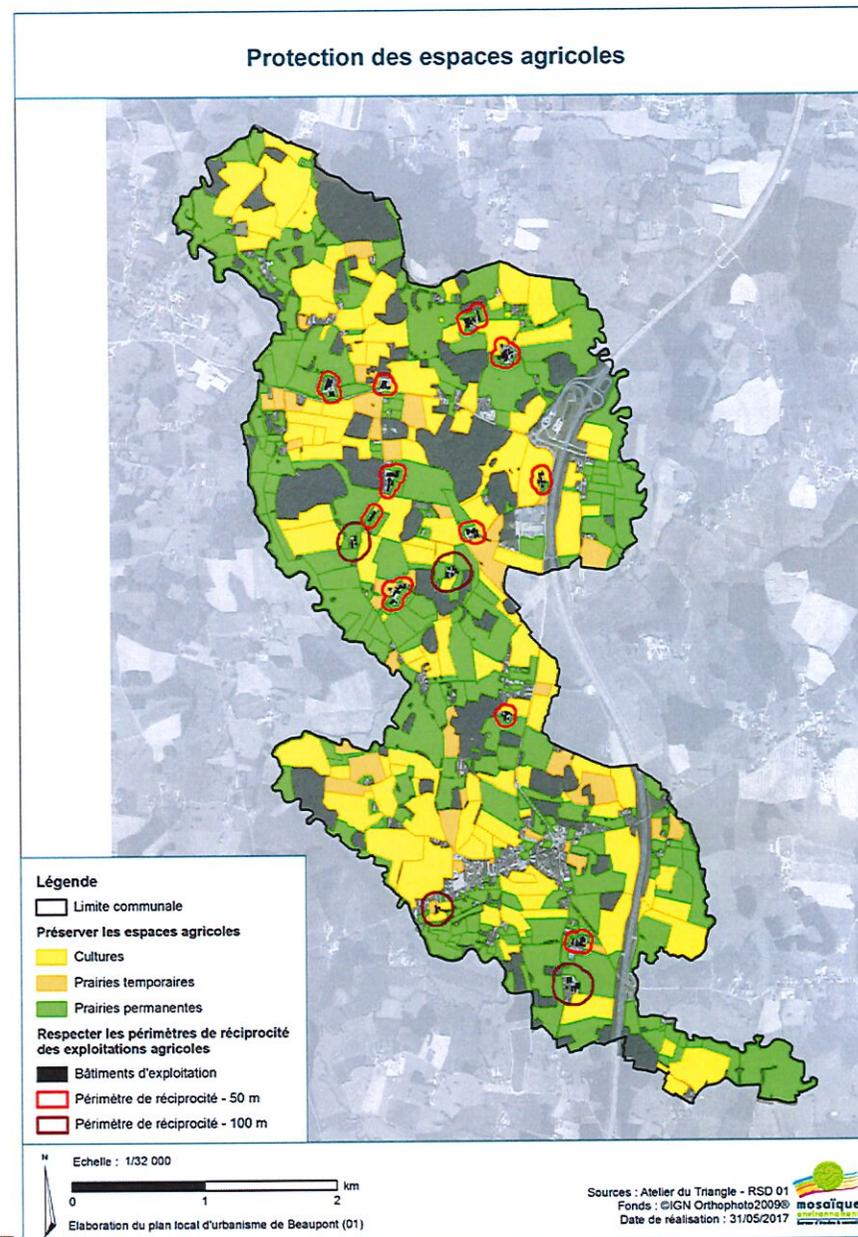


Dans le PADD

B/ La protection des espaces agricoles:

Ce choix implique :

- Un développement urbain en priorité à l'intérieur de la tache urbaine en centre bourg et dans les hameaux constitués.
- Le maintien des périmètres de réciprocité autour des bâtiments d'élevage afin de préserver notamment les perspectives de développement des sites.



Dans le PADD

C/ La mise en valeur du paysage:

Ce choix implique:

- De préserver les grands équilibres du paysage actuel en concentrant les possibilités d'urbanisation sur le centre bourg afin de ne pas « miter » les espaces agricoles ou naturels existants.
- De préserver les visions panoramiques repérées sur le territoire et notamment sur le centre-bourg.
- De préserver les structures paysagères liées au bocage, notamment les haies.



Vue depuis la RD86 au Sud du bourg



Paysage de sous bois : Bois de Bourdet

Dans le PADD

D/ Préserver les valeurs paysagères locales

Ce choix implique:

- De préserver les valeurs paysagères ponctuelles qui participent à l'identité particulière de la commune.
- D'organiser une inscription harmonieuse dans le site des constructions futures.



Église et ancien orphelinat Saint Joseph

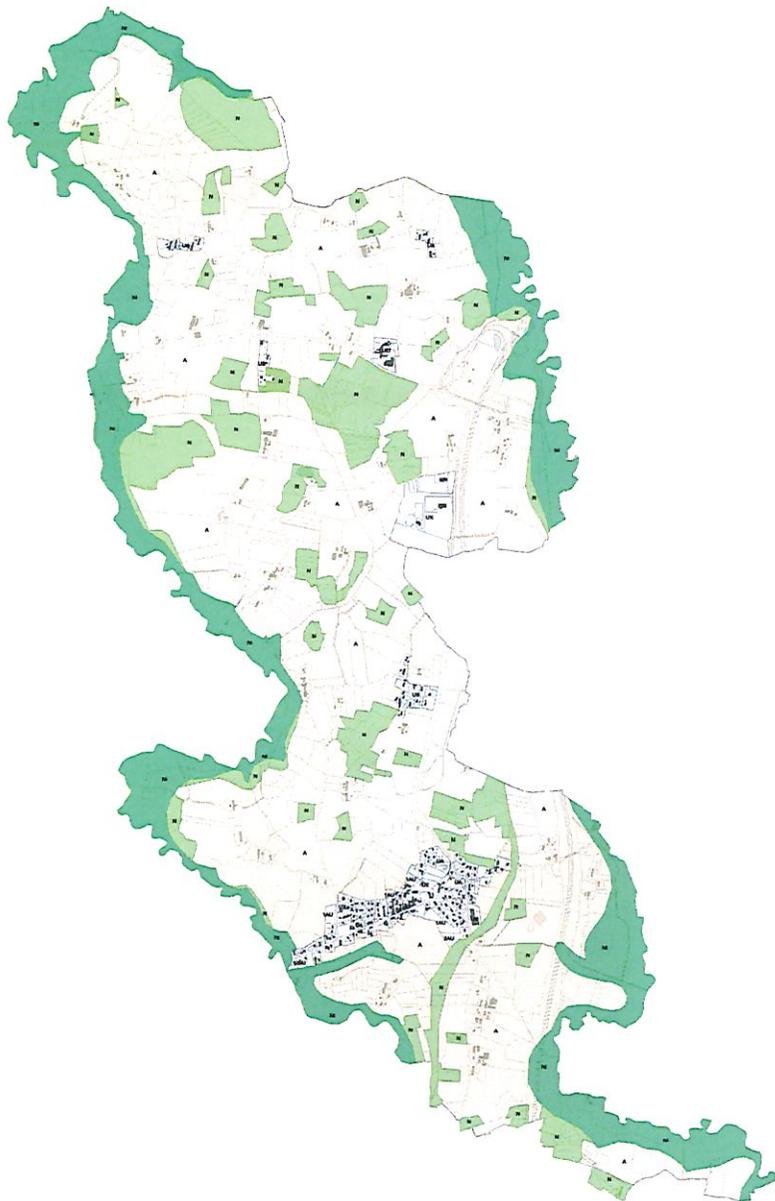
E/ Minimiser l'impact des valeurs dépréciées

L'enjeu pour le projet est de ne pas accentuer l'impact visuel notamment des éléments dépréciés repérés.

Il s'agit également de mettre en valeur le site identifié à l'Ouest du centre-bourg, par un projet d'aménagement adapté.



Photographie de la parcelle à mettre en valeur à l'Ouest du centre-bourg



Traduction dans le zonage:

N – Zones naturelles :

Globalement inconstructibles, à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle a pour vocation la protection des espaces boisés, des milieux d'intérêt écologique (ripisylves, zones humides, boisements..)

Elle permet la gestion de l'habitat EXISTANT (annexes, extensions).

A – Zones agricoles :

Globalement inconstructibles, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle permet la gestion de l'habitat EXISTANT (annexes, extensions) ainsi que le changement de destination des bâtiments repérés.

Traduction dans les outils :

OUTILS



CHANGEMENT DE DESTINATION



L 151-23 - Préservation du paysage pour des raisons écologiques



ESPACE BOISÉ CLASSÉ (Séquoia)



L 151-19 - Préservation du paysage pour des raisons de patrimoine architectural



ÉLÉMENT REPÉRÉ AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES - Cheminée Sarrasine de la ferme de Bevey



PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DE 500 M LIÉ À LA PRÉSENCE D'UN MONUMENT HISTORIQUE

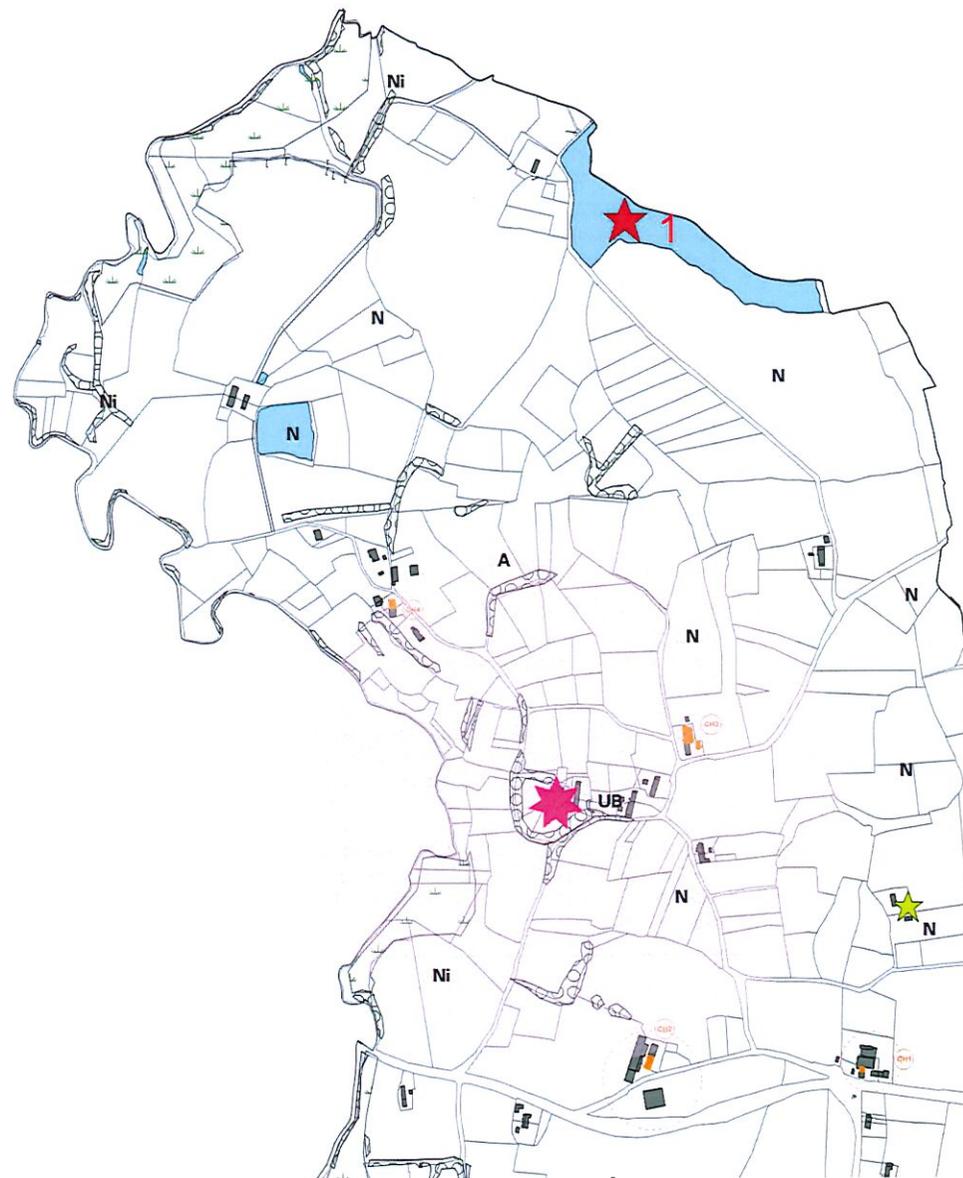
INFORMATIONS DIVERSES



SECTEURS IMPACTÉS PAR DES ZONES HUMIDES



SITES D'EXPLOITATION AGRICOLE AU MOMENT DE L'APPROBATION DU PLU



ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Traduction dans le règlement

ARTICLES	REGLES PRINCIPALES (extraits du règlement)	
	ZONE A	ZONE N
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites	Dans la zone A : Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.	Toutes les destinations, sauf les exploitations forestières, les équipements publics ou d'intérêt collectifs et les logements sous réserve de l'article 2
Article 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	<p>Si l'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises est réduit au minimum et demeure compatible avec le maintien de la qualité naturelle et paysagère du milieu :</p> <p>Les constructions à usage :</p> <p>De logement lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 150 m autour des bâtiments existants (...)</p> <p>Les extensions des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Surface complémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant (...) <p>Les annexes des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30m2 (...) <p>Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage à condition de ne pas modifier les volumes architecturaux existants et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole, ainsi qu'aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA)</p> <p>De plus, dans l'ensemble de la zone :</p> <p>Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151 19°, doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité.</p> <p>Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments et ne pas impacter leur visibilité.</p>	<p>Sont notamment admises sous condition :</p> <p>Les extensions des bâtiments d'habitation sous les réserves suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Surface complémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant (...) - Les annexes des bâtiments d'habitation sous les réserves suivantes : - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30m2 (...) <p>Dans le secteur Ni, les constructions devront tenir compte du risque d'inondation possible sur ce secteur.</p> <p>Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments et ne pas impacter leur visibilité</p> <p>Par ailleurs, les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151 19°, doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité.</p>
	TOUTES ZONES	
Article 14 Surfaces non imperméabilisées	Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols.	
Article 15 Règles pour les continuités écologiques	La hauteur ou la nature des clôtures peuvent être adaptées en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.).	

**ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR
LA PRISE EN COMPTE DES
RISQUES ET NUISANCES**

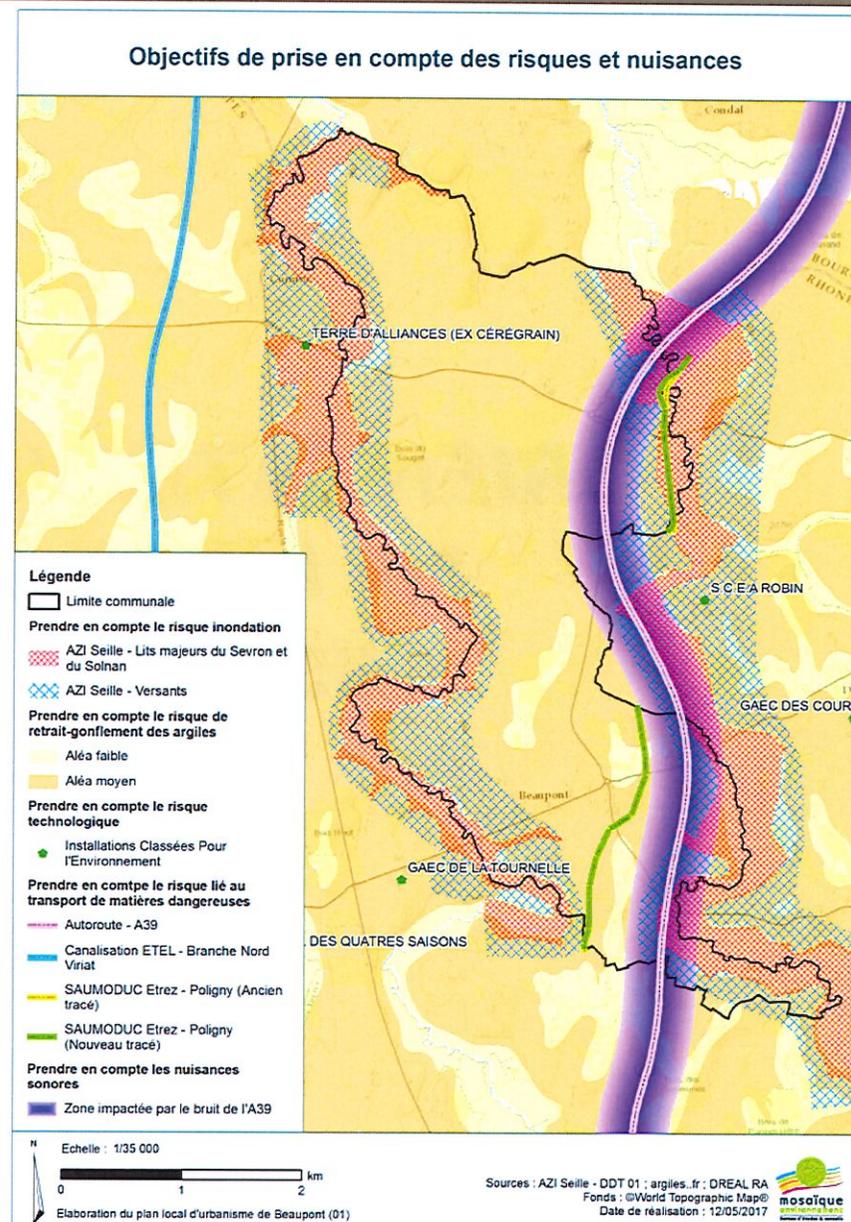


PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Dans le PADD

Le projet propose de ne prévoir aucun développement de l'urbanisation **EN EXTENSION DU TISSU**:

- dans les secteurs inondables identifiés,
- dans les périmètres de risques technologies,
- dans la zone de 100 m inconstructible liée à l'autoroute A39.



Traduction dans le zonage, les outils, le règlement:

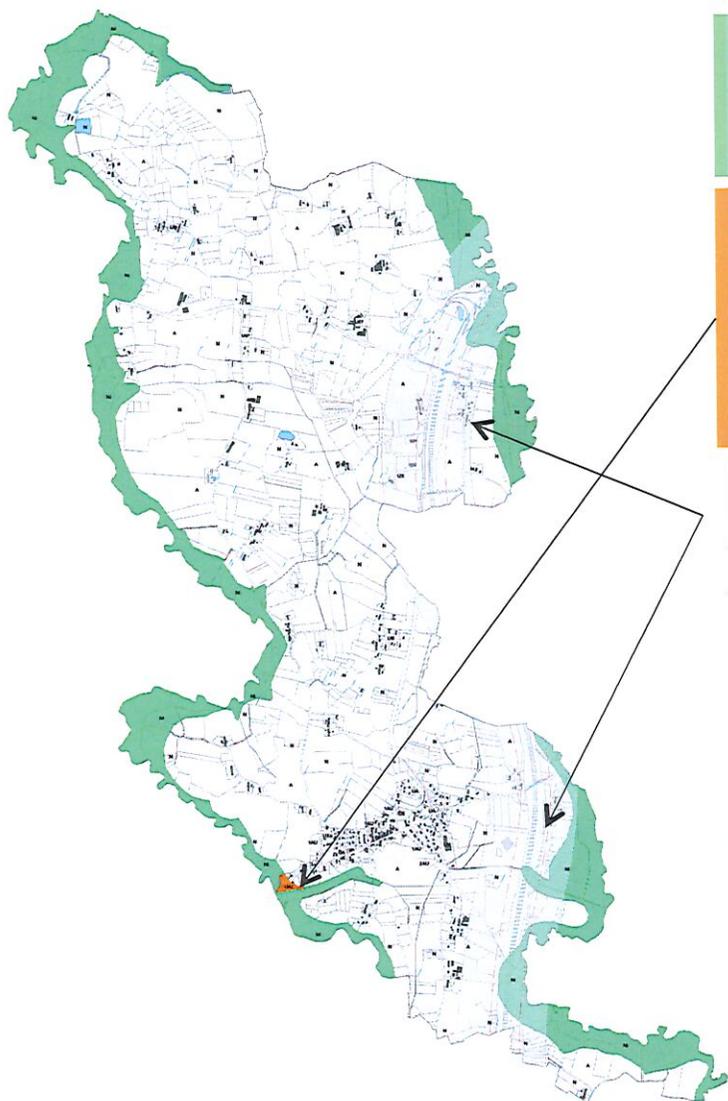
Ni – Zone naturelle indicée « i »:

Globalement inconstructibles, à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Uai – Zone urbaine de centre bourg indicée « i »:

Sa vocation principale l'habitat.

En secteur indicé « i », seul els annexes et extensions ne sont autorisées. Il n'y a cependant que peu de parcelles impactées.



--- ZONE IMPACTÉE PAR LES NUISANCES SONORES LIÉES À L'A39

--- BANDE DE 100m INCONSTRUCTIBLE LIÉE À L'A39

ARTICLES	REGLES PRINCIPALES (extraits du règlement)
	ZONE N
Article 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Dans le secteur Ni , les constructions devront tenir compte du risque d'inondation possible sur ce secteur.
	TOUTES ZONES
Article 14 Surfaces non imperméabilisées	Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols.
Article 15 Règles pour les continuités écologiques	La hauteur ou la nature des clôtures peuvent être adaptées en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.).



ORIENTATIONS GENERALES POUR L'HABITAT

Dans le PADD

Horizon de travail = 2030 soit environ 12 ans

A partir du contexte sociodémographique, (2,3% de croissance/an mais un chiffre biaisé par l'extension du foyer médicalisé) la commune fait le choix d'une croissance démographique 1 % par an à l'horizon 2030 (le SCOT préconise 0,9% pour les communes rurales).

La commune compterait environ 802 habitants en 2030 (base chiffre INSEE 2013).

Avec 2,4 personnes par ménage en moyenne, la commune compterait 334 résidences principales, soit 81 logements supplémentaires, dont on déduit les logements réalisés depuis 2014, soit 3 logements et la remise sur le marché de 30% des logements vacants, soit 7 logements.

⇒ 71 logements à réaliser.

⇒ A raison d'une densité minimale de 13 logements / ha, ces 71 logements consommeront environ 5,5 ha, à développer en dents creuses ou en extension du tissu urbain.

(Nota – Ces chiffres sont provisoires, en attente des calculs définitifs)

ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'HABITAT

➤ Un choix développement de l'habitat prioritairement en centre-bourg - À l'intérieur de la tache urbaine:

Pour répondre aux besoins en nouveaux logements à l'horizon 2030 en étant dans une démarche d'évitement de consommation des espaces naturels et agricoles, une analyse du tissu urbain a été réalisée ; celle-ci a permis d'identifier un potentiel en « dents creuses ».

En estimant que la moitié de ces dents creuses ne sera pas utilisée pour créer du logements d'ici à 2030, il reste donc environ 3 ha à trouver en extension du tissu urbain

Le projet propose donc de concentrer le développement:

- En centre bourg à proximité des commerces, services et équipements (en dents creuses et en extension),
- Dans les dents creuses identifiées dans certains hameaux.

➤ Un objectif de diversification de l'habitat (95% de maisons individuelles)

- La répartition typologique suivante est proposée: 25% en individuel groupé, 15% en collectif et 60% en habitat individuel.
- Un projet associant mixité sociale et générationnelle.



Traduction dans le zonage

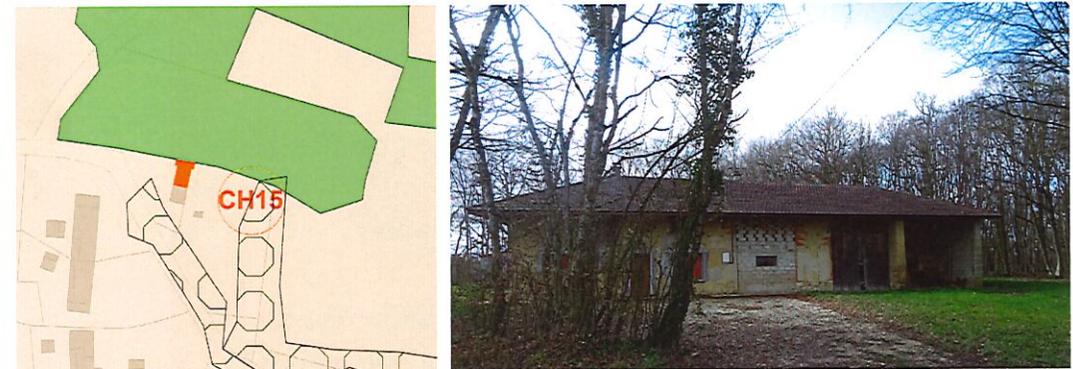
Le **développement urbain** est essentiellement concentré dans le tissu urbain existant en centre bourg. Cela correspond à la zone **Ua Uai**.

Les hameaux sont classés en zone **Ub**. Les dents creuses sont constructibles et la gestion de l'existant autorisée.

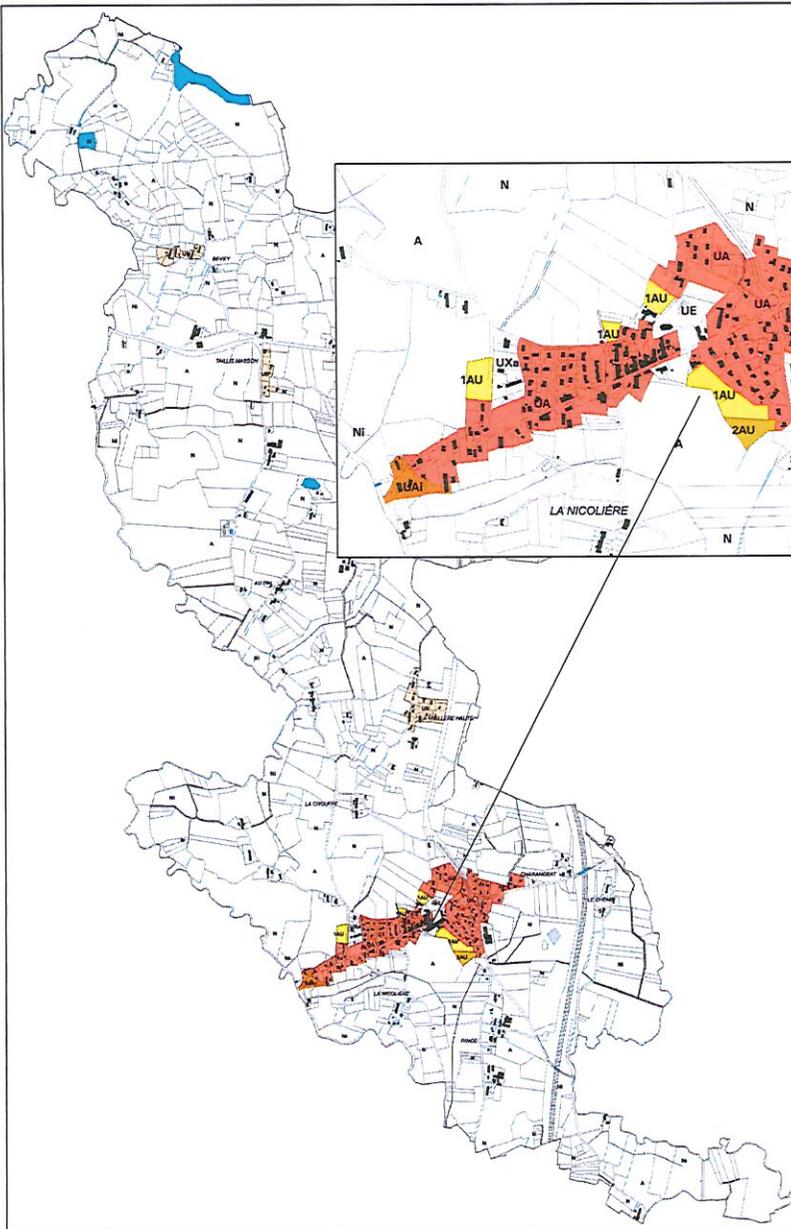
Enfin, plusieurs zones à **urbaniser** sont inscrites en greffe du tissu urbain, au coeur du centre bourg dans un rayon de 700 m autour de la Mairie.

Il s'agit de zones **1Au**, qui sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Une zone **2AU** a été inscrite également, elle n'est pas ouverte à l'urbanisation immédiatement. C'est une réserve à long terme, dont l'ouverture nécessitera une évolution du PLU.



Enfin, en zone A, plusieurs bâtiments ont été repérés comme pouvant faire l'objet d'un **changement de destination**, en vue de devenir de l'habitation.



Traduction dans le zonage et le règlement

UA (UAi)- Zone urbaine dense du centre bourg

Article 6 - Limite sur voie:

- En limite de référence
- À une distance > 5 m

Article 7 - Implantation en limite séparative :

Distance de recul = la hauteur de la construction divisée par deux (en tous points) avec un minimum de 3m

Article 9 - Emprise au sol : 40% pour l'habitation

Article 11 - Aspect extérieur:

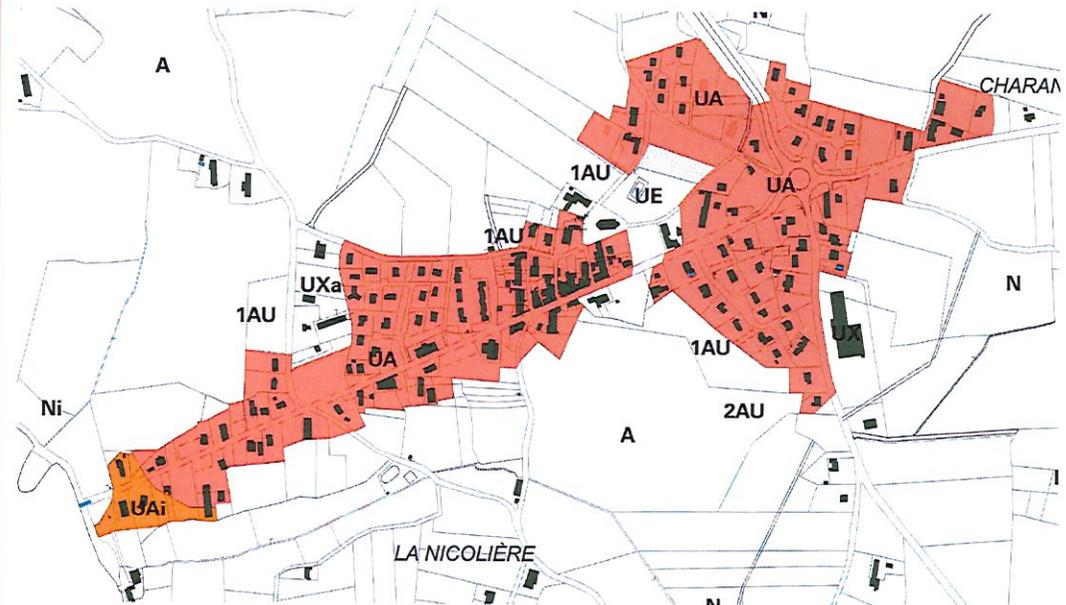
Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales », et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Sont interdits les enduits blancs ou de couleurs vives.

Leur couleur devra être conforme au nuancier annexé au présent règlement.

Les façades en bois sont autorisées.



Traduction dans le zonage et le règlement

UB – Zone recouvrant certain hameaux densifiables

Article 6 - Limite sur voie:

- En retrait à une distance > 5 m

Article 7 - Implantation en limite séparative :

Distance de recul = la hauteur de la construction divisée par deux (en tous points) avec un minimum de 3m.

Article 9 - Emprise au sol : 40% pour l'habitation

Article 11 - Aspect extérieur:

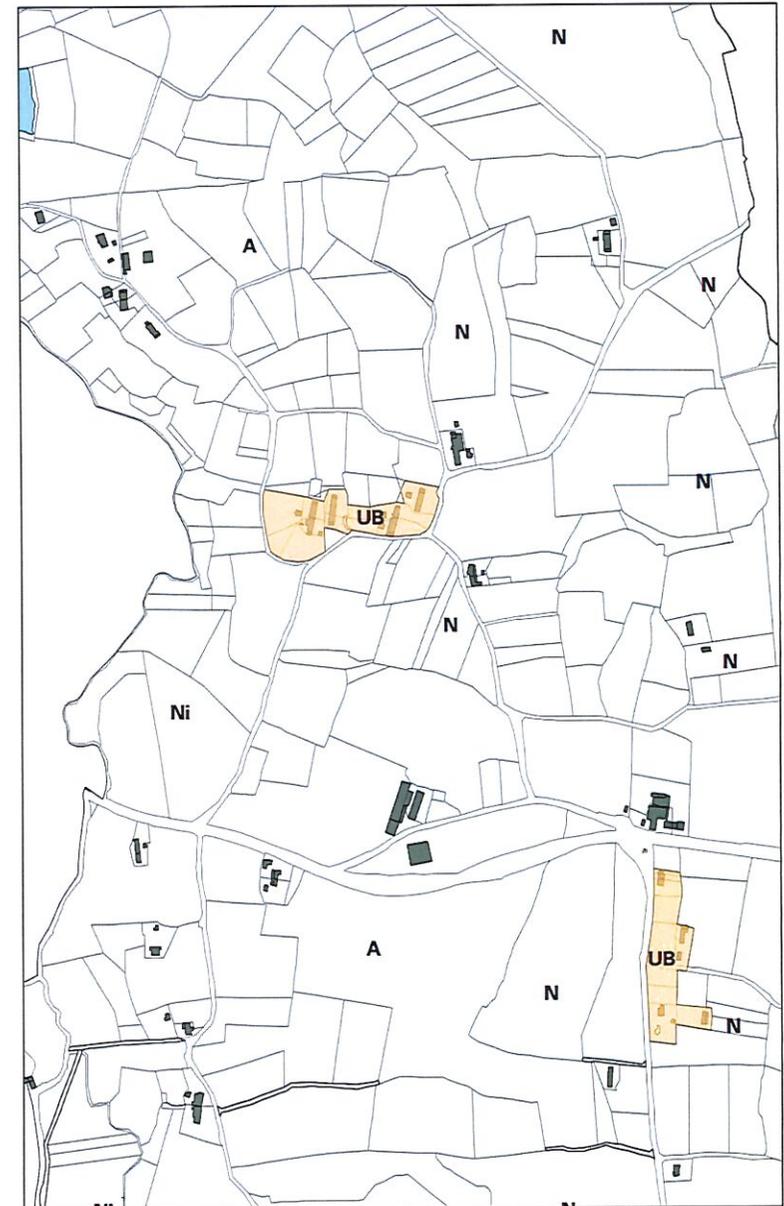
Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales », et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Sont interdits les enduits blancs ou de couleurs vives.

Leur couleur devra être conforme au nuancier annexé au présent règlement.

Les façades en bois sont autorisées.



LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT => Zones AU

Traduction dans le zonage et le règlement

1Au – Zone à urbanisée à vocation d'habitat – soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Article 2 - De plus, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

Il doit s'inscrire dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

Il doit être compatible avec les orientations particulières d'aménagement définies pour cette zone par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

Il doit être garanti que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

Article 6 - Limite sur voie: Non réglementé

Article 7 - Implantation en limite séparative :

Distance de recul = la hauteur de la construction divisée par deux (en tous points) avec un minimum de 3m

Article 9 – Emprise au sol: 40%

Article 11 - Aspect extérieur:

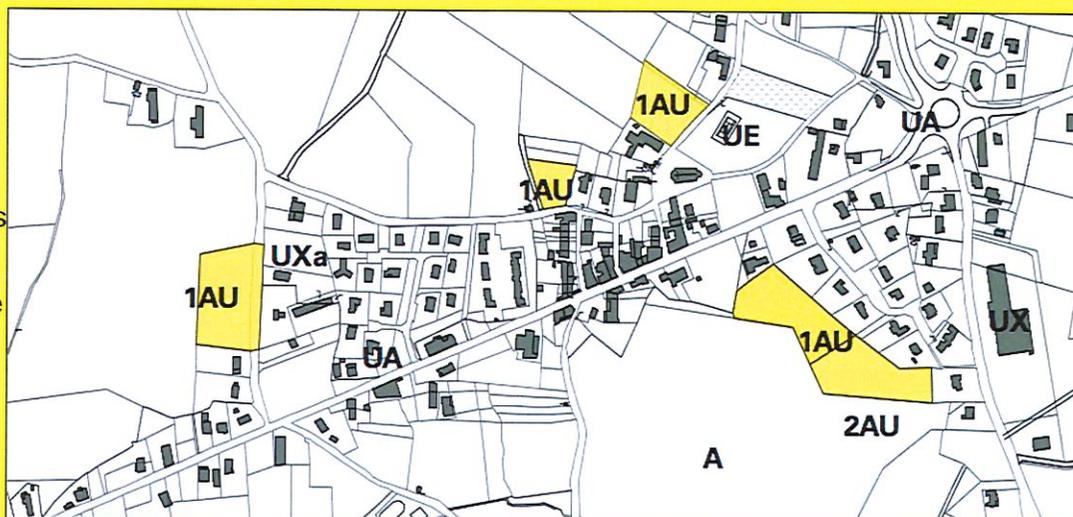
Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales », et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Sont interdits les enduits blancs ou de couleurs vives.

Leur couleur devra être conforme au nuancier.

Les façades en bois sont autorisées.



Traduction dans les OAP

L'ensemble des zones à urbaniser à court termes est encadré par des OAP qui fixent les grands principes d'aménagement.

Ci-contre l'exemple de l'OAP pour les secteur Ouest.

OAP secteur Ouest

0 10 50m

0,6 hectares (dont 0,12 ha en zone humide correspondant à un fossé) en frange Est

La partie en zone humide est inconstructible ou possibilité d'aménagement pour la récupération des eaux pluviales sous réserve d'effectuer une mise en valeur de celle-ci par la mise en oeuvre d'un paysagement reprenant les caractéristiques de la zone humide)

Densité 13 logts/ha => soit 8 logements minimum

Mixité des typologies: individuel/individuel groupé 1/2 minimum (4)

↔

Accès: un accès par bouclage

Stationnement: 2 places par logement
Stationnement visiteur: 1 place pour 4 logements donc 3 minimum et paysagement des espaces de stationnement

▶

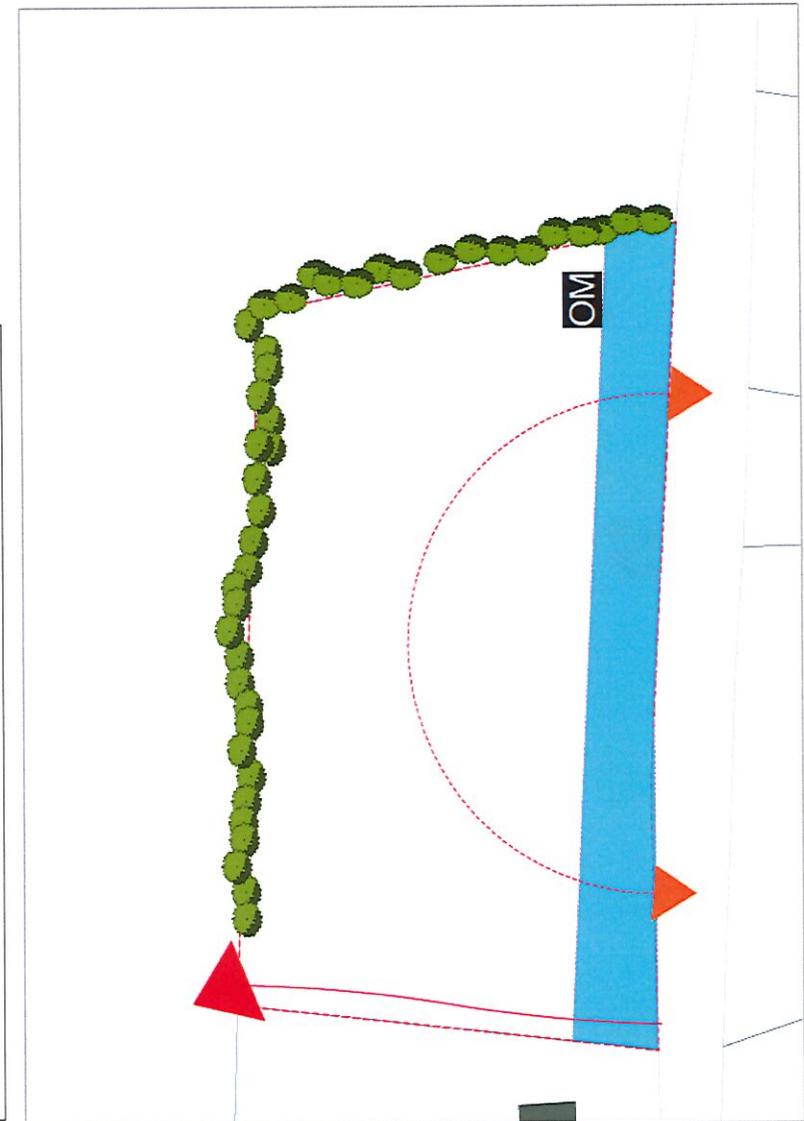
Un espace est laissé libre pour anticiper une extension de la voie vers l'Ouest

●●●●

Un écran végétal doit être créé entre l'espace urbanisé et les espaces naturels et agricoles

OM

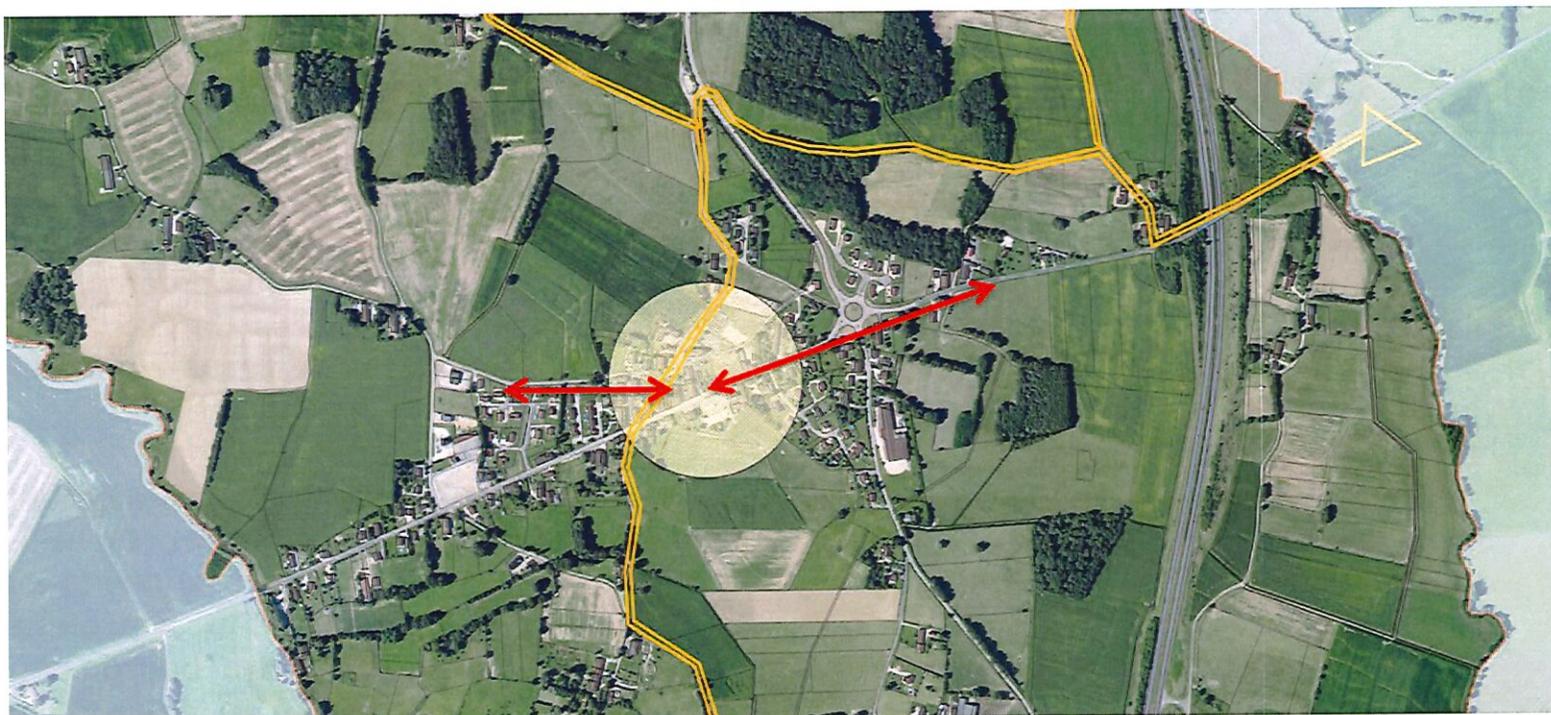
Mise en place de locaux ordures ménagères accessibles depuis l'espace public





ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

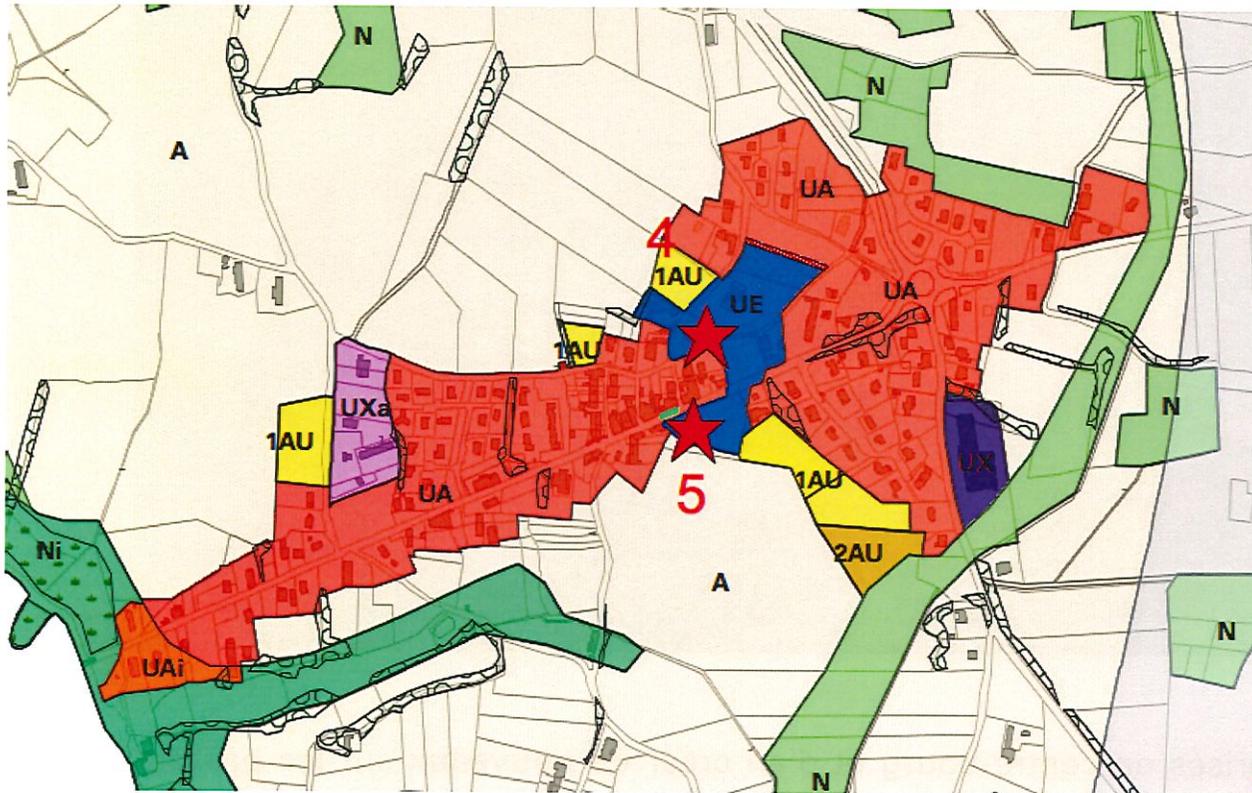
Dans le PADD



Le projet prévoit:

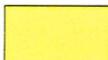
- de conforter les cheminements sécurisés en centre-bourg et d'en créer de nouveaux sur les passages les plus fréquentés,
- De créer des liens vélo/piétons à l'intérieur des zones développement à venir du centre bourg,
- De préserver les sentiers de randonnées,
- De s'assurer que les opérations de développement urbain à venir soient en capacité d'assurer leur stationnement sur la parcelle.

Traduction dans le zonage



Le zonage est fait de telle sorte que **l'essentiel du développement urbain se fait en centre bourg**, au plus proche des équipements, commerces et services dans le but de favoriser les déplacements doux.

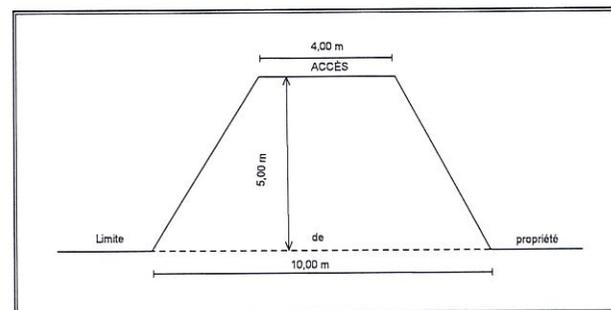
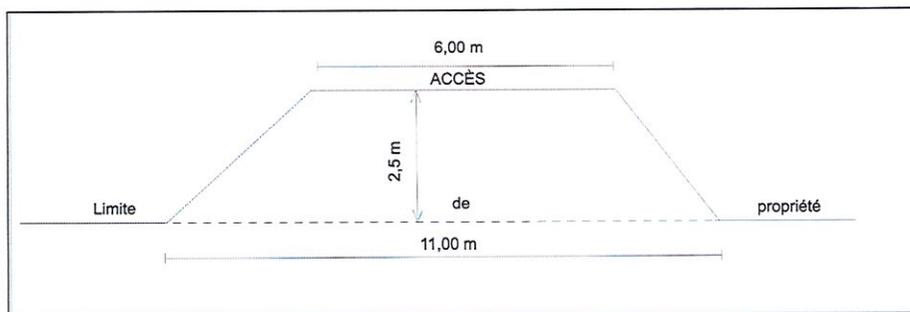
On trouve notamment des **zones d'extension** du tissu urbain qui accueilleront des logements (zone 1Au – 2Au) à **proximité directe** du centre bourg, dans un rayon de 700 m environ autour de la Mairie.

-  ZONE 1AU - ZONE A URBANISER A COURT TERME À VOCATION D'HABITAT
-  ZONE 2AU - ZONE A URBANISER A LONG TERME À VOCATION D'HABITAT

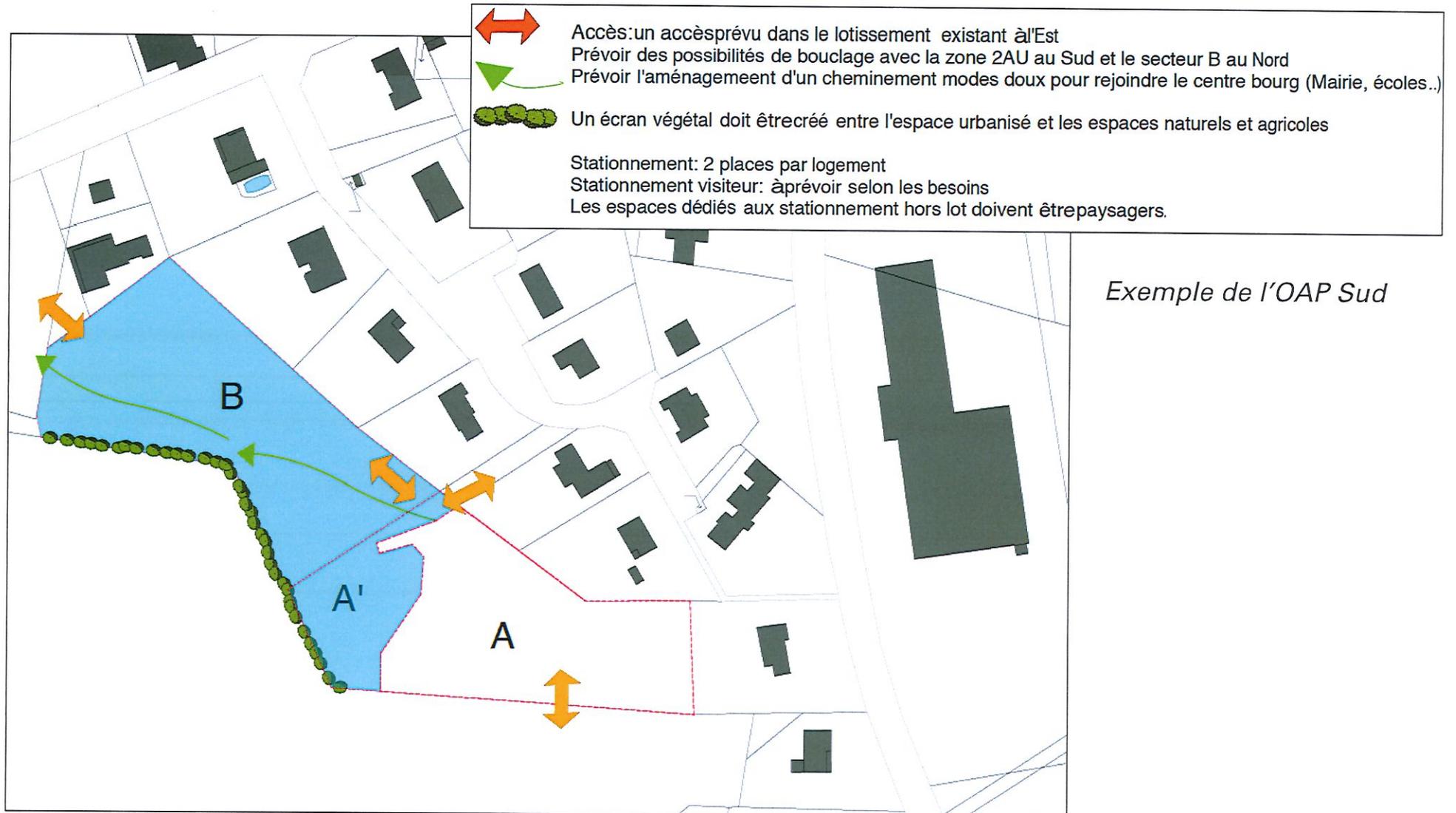
Traduction dans le règlement

ARTICLES	REGLES PRINCIPALES (extraits du règlement)
	Toutes zones
<p>Article 3 Desserte par les voies publiques ou privées</p>	<p>1 – Accès Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. (...)</p> <p>2 – Voirie Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux besoins des opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions. Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les voies publiques doivent également permettre l'utilisation des engins de déneigement et de collecte des ordures ménagères. (...)</p> <p>3 – Cheminements piétons Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies. Leur largeur ne peut être inférieure à 1,40m.</p>
	ZONES 1AU
<p>Article 16 Stationnements</p>	<p>Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement ou de garage par logement excepté pour les logements locatifs aidés pour lesquels une place est exigée.</p>

En plus en zone UA, UB, A et N



Traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation



ORIENTATIONS GENERALES POUR L'ACTIVITÉ

ACTIVITÉS

Dans le PADD

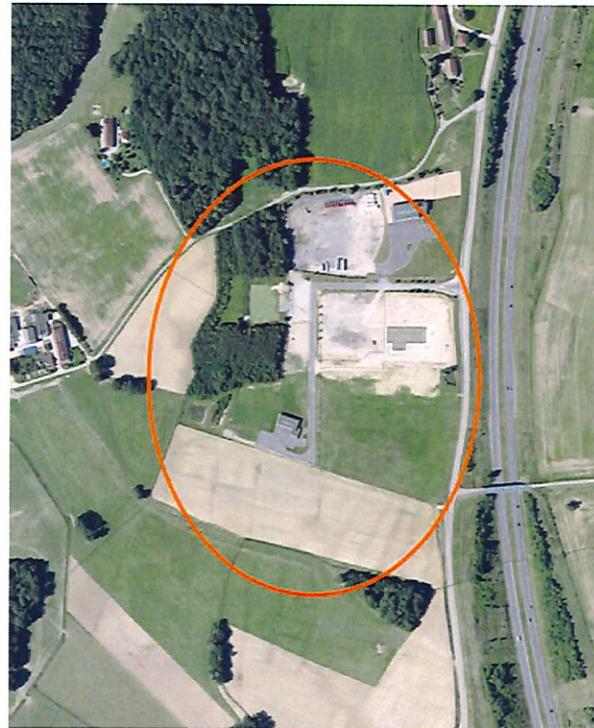
A/ Maintenir et développer l'artisanat

Le projet vise à renforcer ce micro-pôle en conservant la vocation artisanale de la zone et notamment pour la parcelle en dent creuse.



B/ Conforter la zone d'activité du Biolay

Prévoir un espace de développement pour l'extension de la zone d'activités du Biolay, identifiée comme zone « à fort potentiel » par le SCOT.
=> environ 4,5 ha.



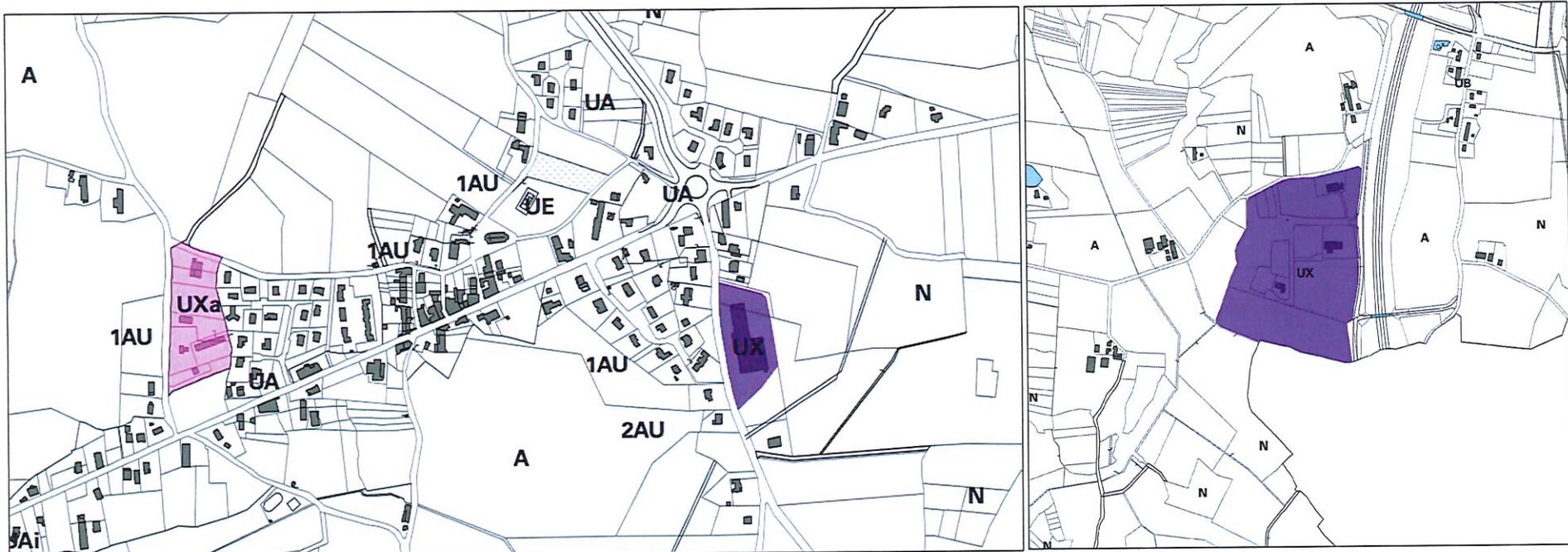
C/ Prévoir le développement des activités dispersées

Veiller à ce que les activités puissent se développer, à condition que cela n'engendre pas de nuisances supplémentaires pour les constructions voisines.



LE PROJET VEILLE À CONFORTER LES ESPACES EXISTANTS DESTINÉS AUX ACTIVITÉS. UNE RÉFLEXION SERA PORTÉE SUR LA BONNE INTÉGRATION DES BÂTIMENTS DANS LEUR ENVIRONNEMENT.

Traduction dans le zonage



UX – Zone à vocation d’activités

Deux zones ont cette vocation: La zone du Biolay qui est entièrement viabilisée et dans laquelle il reste des terrains. L’entreprise située au Sud du bourg, classée en UX afin de lui permettre si besoin d’évoluer.

UXa – Zone à vocation d’activités artisanales

Le secteur à l’Ouest du bourg qui comprend quelques activités artisanales est situé en zone UXa, il reste en effet quelques possibilités de développement pour de l’artisanat.
Seules les activités non nuisantes sont autorisées.

ACTIVITÉS

Traduction dans le règlement

ARTICLES	REGLES PRINCIPALES (extraits du règlement)
	Zones UX et UXa
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites	<p>Sont interdites les constructions à destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'exploitation forestière - d'exploitation agricole - de logement dans la zone UX et sous réserve de l'article 2 dans le secteur UXa - de commerce de détail sous réserve de l'article 2 - d'artisanat dans la zone UX uniquement et sous réserve de l'article 2 dans le secteur UXa
Article 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	<p>Dans la zone UX, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <p>Les constructions à usage de logement à condition d'être liées à l'activité et destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements et sous réserve d'être intégré au bâtiment d'activité et dans la limite de 100 m2 de surface de plancher.</p> <p>Le commerce de détail lié à une activité industrielle de production sur le site, de type espace d'exposition dans la limite de 25% de la surface de plancher globale du tènement.</p> <p>Dans la zone UXa, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <p>Les constructions à usage artisanal dans la mesure où l'activité ou la fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.</p> <p>Le commerce de détail lié à une activité artisanale sur le site, de type espace d'exposition dans la limite de 25% de la surface de plancher globale du tènement.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, dans la mesure où l'activité ou la fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants :</p> <p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques.</p>

ORIENTATIONS GENERALES POUR LES ÉQUIPEMENTS, COMMERCE, SERVICES

COMMERCES, SERVICES, ÉQUIPEMENTS

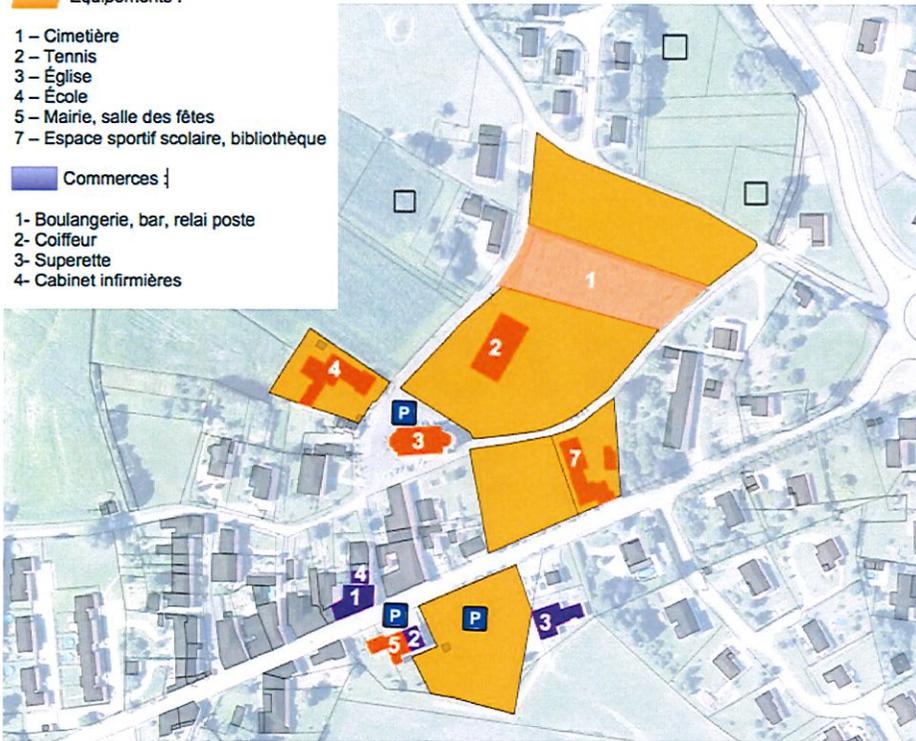
Dans le PADD

Equipements :

- 1 – Cimetière
- 2 – Tennis
- 3 – Église
- 4 – École
- 5 – Mairie, salle des fêtes
- 7 – Espace sportif scolaire, bibliothèque

Commerces :

- 1- Boulangerie, bar, relai poste
- 2- Coiffeur
- 3- Superette
- 4- Cabinet infirmières



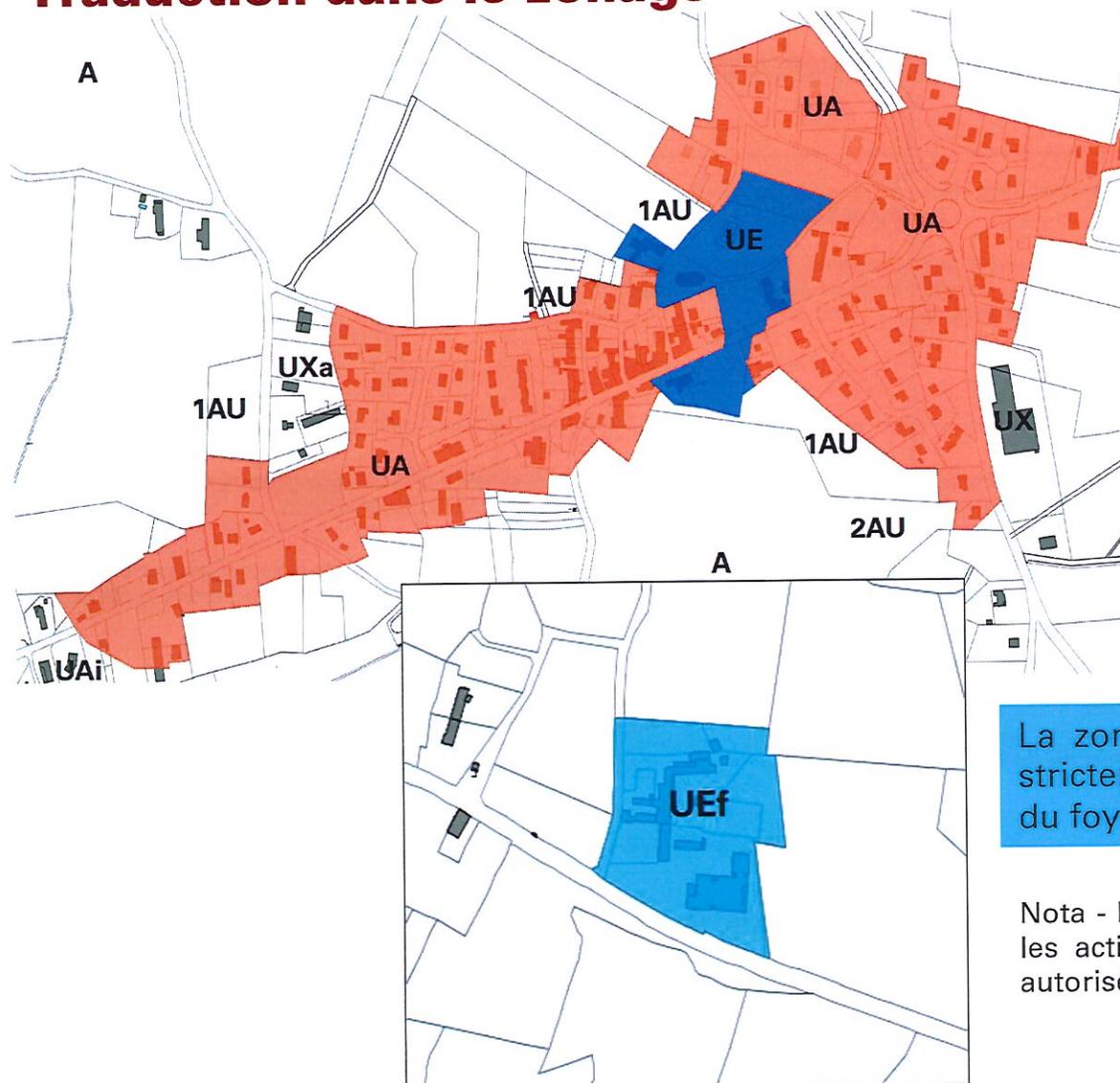
Cartographie des équipements, commerces, services

Photographie du pôle médicalisé saint Joseph

LE PROJET PRÉVOIT DE:

- PRÉSERVER ET DE PÉRÉNISER LES COMMERCES, ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DU CENTRE BOURG
- PERMETTRE LE RENFORCEMENT DU PÔLE MÉDICALISÉ SAINT JOSEPH
- METTRE EN COHÉRENCE LES CAPACITÉS DE LA STATION D'ÉPURATION AVEC LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Traduction dans le zonage



Zone UA – Urbaine de centre bourg

Elle a pour vocation principale l'habitat mais reste ouverte aux commerces, services, équipements publics et toute activité n'entraînant pas de nuisance ou qui serait incompatible avec la vocation principale de la zone.

Zone UE – Urbaine réservée à l'accueil des équipements collectifs du secteur centre bourg, liés aux activités scolaires, sportives, culturelles et de loisirs.

La zone UE comprend un secteur UEf destiné strictement aux équipements liés à la structure du foyer médicalisé Saint Joseph.

Nota - Dans la zone UB recouvrant certains hameaux, seul les activités de service avec accueil d'une clientèle sont autorisés, pas les commerces.

COMMERCES, SERVICES, ÉQUIPEMENTS

Traduction dans le règlement

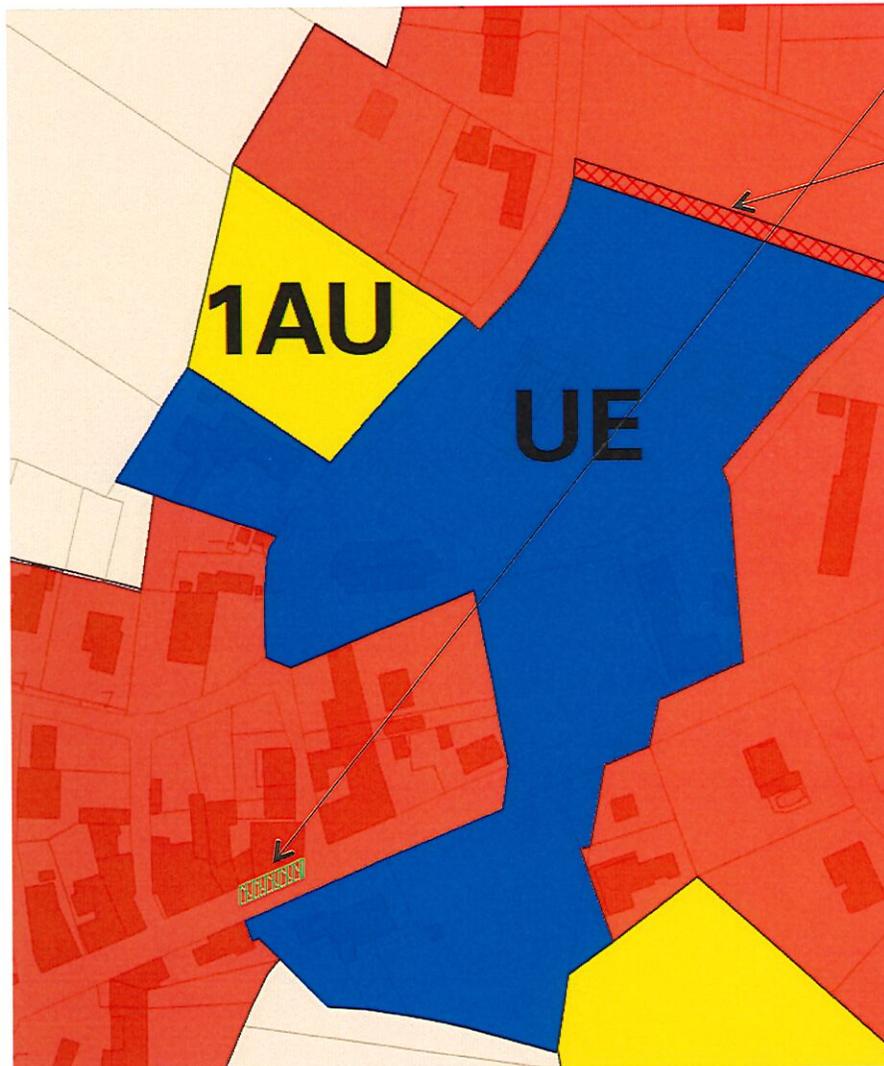
ARTICLES	REGLES PRINCIPALES (extrait règlement)	
	ZONE UA	UE (UEf)
CARACTERE DE LA ZONE	<p>La zone UA recouvre la partie urbaine dense de centre-bourg, dans laquelle le bâti ancien est dominant.</p> <p>Elle a pour vocation principale l'habitat mais reste ouverte aux commerces, services, équipements publics et toute activité n'entraînant pas de nuisance ou qui serait incompatible avec la vocation principale de la zone.</p>	<p>La zone UE est réservée à l'accueil des équipements collectifs du secteur centre bourg, liés aux activités scolaires, sportives, culturelles et de loisirs.</p> <p>Elle comprend un secteur UEf destiné strictement aux équipements lié à la structure du foyer médicalisé Saint Joseph.</p>
Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	<p>Dans la mesure où l'activité ou la fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants : les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.</p> <p><u>Dans le secteur impacté par un linéaire artisanal et commercial :</u></p> <p>Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire artisanal et commercial » doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales et commerciales, ou cafés, ou restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-dessus.</p>	<p><u>Dans le secteur UEf, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'à condition d'être strictement liées à l'activité du foyer médicalisé:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage de logement et destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est rendue nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de cet équipement - les établissements de santé et d'action sociale - l'hébergement - les locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Par ailleurs, dans toutes les zone sont autorisés :

Dans la mesure où l'activité ou la fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants :

les locaux technique et industriels des administrations publiques et assimilées

Traduction dans les outils



Rez-de-chaussé artisanal et commercial



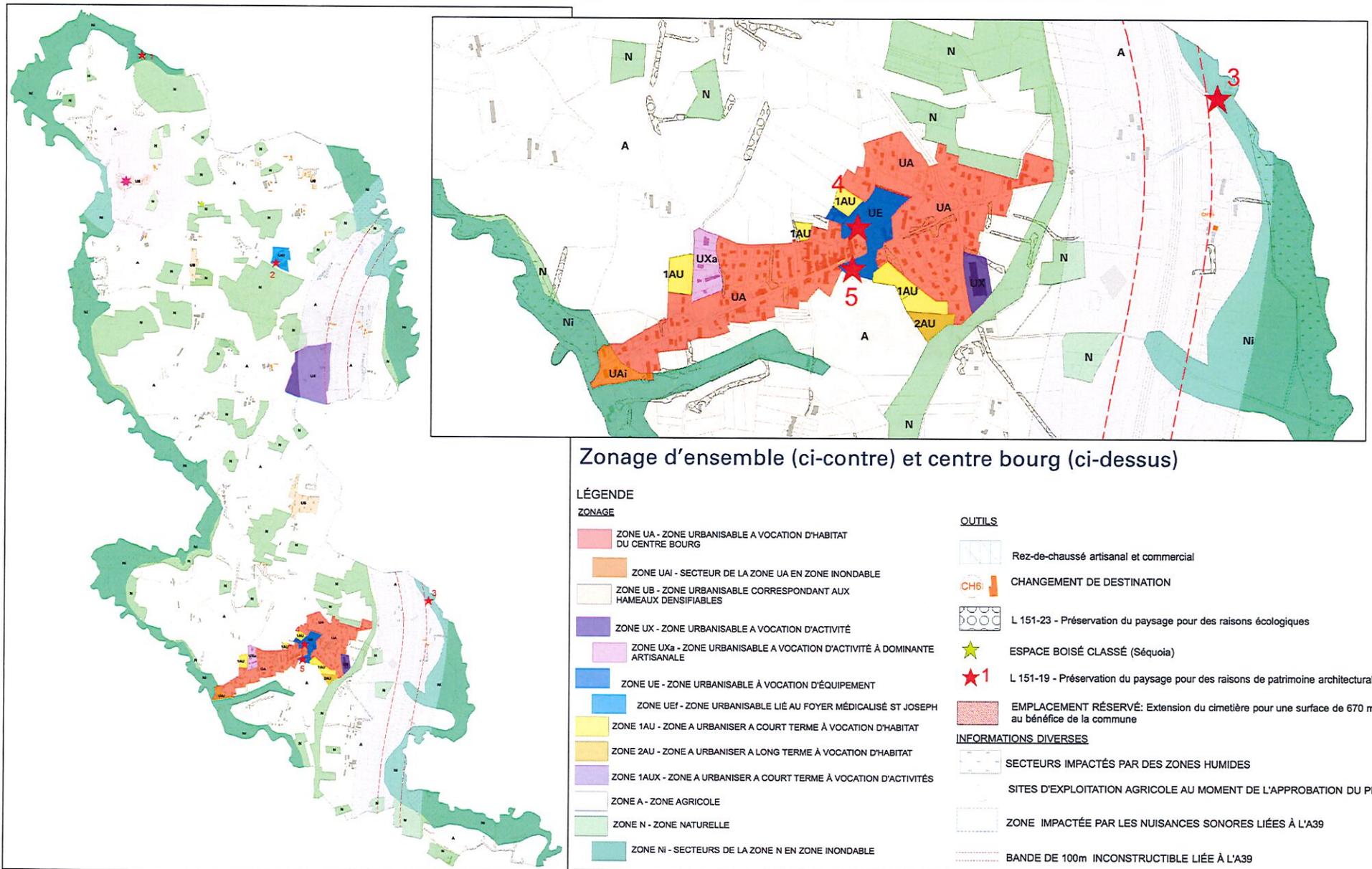
EMPLACEMENT RÉSERVÉ: Extension du cimetière pour une surface de 670 m² au bénéfice de la commune

- L'outil « rez-de-chaussée artisanal et commercial » est utilisé pour réserver le linéaire inscrit sur le plan à un usage d'activité de commerce ou d'artisanat.
- L'emplacement réservé au bénéfice de la commune d'une emprise d'environ 670 m, est mis en place dans le but de permettre l'extension du cimetière.



LE ZONAGE GLOBAL

ZONAGE DE LA COMMUNE



**MERCI POUR VOTRE
ATTENTION !**

P. GAUDIN Paysagiste d.p.l.g. - **R. BENOIT** Architecte d.p.l.g. - **D. GOUIN** Architecte d'intérieur
Membres de la S.C.M. **Atelier du Triangle**

Espace Entreprises Mâcon-Loché - 128 rue Pouilly Vinzelles - 71000 MÂCON - Tel: 03.85.38.46.46 - Fax: 03.85.38.78.20 - Email: atelier.triangle@wanadoo.fr



Atelier du triangle