



PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal



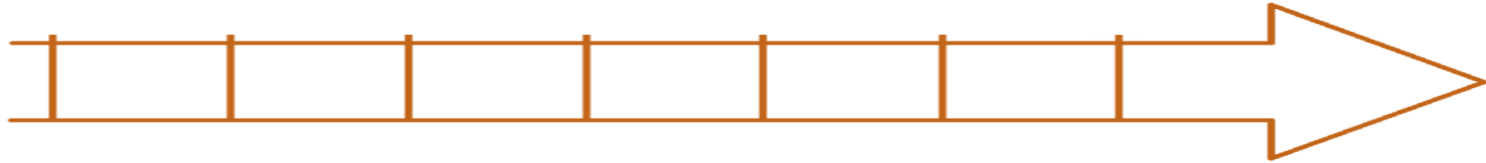
Élaboration du PLUi – Phase réglementaire – Réunion publique – 28 février 2022

Ordre du jour :

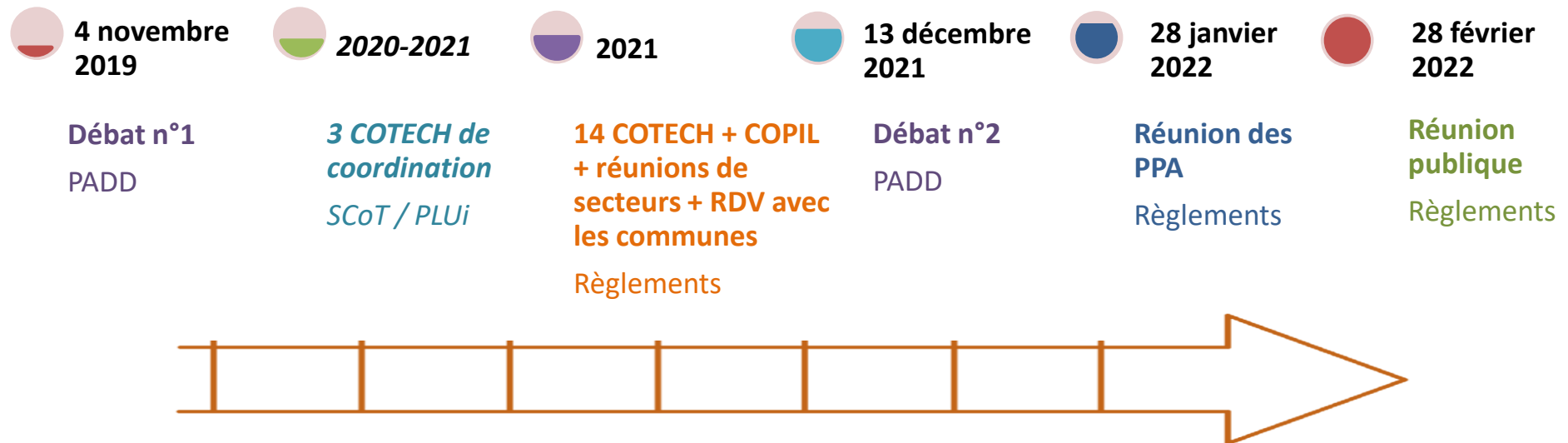
- Point d'avancement depuis la Réunion publique du 08/11/2018
- Points d'évolution des Axes et Orientations générales du projet intercommunal : le PADD
- Présentation des pièces réglementaires constitutives du futur PLUi
- Traductions réglementaires envisagées, par Axe du PADD : les pièces réglementaires du futur PLUi Bresse et Saône
- Calendrier prévisionnel

Point d'avancement depuis la Réunion publique du 08/11/2018

Depuis la Réunion publique du 8 novembre 2018 portant sur le Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) :



La phase d'élaboration de la traduction règlementaire du PADD s'est déroulée de 2019 à 2021.



Points d'évolution des Axes et Orientations générales du projet intercommunal : le PADD

Le contenu du PADD est désormais établi sur les bases suivantes :

- Les objectifs de la Communauté de communes et sa vision pour l'avenir du territoire ;
- La prise en compte du diagnostic, des enseignements et des enjeux auxquels le PLUi s'efforce d'apporter des réponses ;
- L'intégration de l'avenir du territoire intercommunal dans une perspective plus large ;
- **Le porter à connaissance et les notes d'enjeux / courriers de suivi des services de l'Etat sur la mission ;**
- **L'intégration des évolutions législatives/réglementaires et des documents d'application supra communale, ayant conduit à une remise à niveau constante du travail mené sur le PLUi entre 2019 et aujourd'hui.**



Les orientations qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal ont été déclinées. Ces orientations s'articulent autour de **4 grands axes** :

- AXE 1 : **Maîtriser l'ambition démographique attendue à l'horizon 2035 et soutenir un développement équitable du territoire**
- AXE 2 : **Valoriser le potentiel économique existant et favoriser une économie de projets**
- AXE 3 : **Préserver la qualité du cadre de vie et l'identité rurale du territoire**
- AXE 4 : **Préserver les ressources d'avenir et inscrire le territoire dans une démarche de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique**



Depuis 2019, une évolution notable du contexte de la planification supra-communale :

... >> *Schéma de Cohérence Territoriale du territoire Bresse Val de Saône*
>> *SRADDET de la Région Auvergne Rhône-Alpes* >> ...

RAPPEL du PADD initial

Les prescriptions principales :

- **CCBS** : environ 24 800 habitants (RGP 2014)
- Objectif de 31 500 hab., soit +1,68%/an
- Près de 3 300 logements
- Densité moyenne de 12 à 18 log./ha pour les communes

PADD débattu au C. Comm. de décembre 2021

Les prescriptions principales :

- **CCBS** : près de 26 000 habitants (estimatif 2021)
- Objectif de 30 000 hab. attendus au maximum en 2035, soit +1,25%/an
- Près de 2 570 logements sur la période 2022-2035
- Densité moyenne de 15 à 25 log./ha pour les communes

PADD - Cartographie des orientations générales

AXE 1 : MAÎTRISER L'AMBITION DÉMOGRAPHIQUE ATTENDUE À L'HORIZON 2035 ET SOUTENIR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUITABLE DU TERRITOIRE

O1 : Poursuivre une dynamique démographique positive sur l'ensemble du territoire Bresse et Saône et assurer un parc de logements diversifié et adapté aux sites et contextes locaux existants

- Pôle structurant de Pont-de-Vaux et son aire d'influence s'étendant partiellement sur Gorrevod et Reyssoze
- Chapelet de bourgs : Bâgé-Dommartin et Bâgé-le-Châtel
- Bourgs accessibles : Manziat, Feillens et Replonges
- Villages

O2 : Viser l'atteinte des objectifs de production nouvelle de logements, en priorité par la reconquête de la trame urbaine

- Utiliser les gisements fonciers dans la trame bâtie et encourager les opérations de renouvellement urbain sur des sites pilotes (veiller sur le potentiel des logements vacants de longue durée, etc.)
- Maintenir et développer les équipements de proximité, notamment à vocation éducative. Assurer la complémentarité des équipements à l'échelle intercommunale

O4 : Concilier le développement du territoire avec une valorisation des modes de transport complémentaires aux véhicules particuliers motorisés

- Axes routiers majeurs : garants de l'accessibilité du territoire et de sa connectivité avec les territoires proches comme l'industrial, et principal support de l'économie locale (ex : activités de logistiques)
- Axes routiers secondaires : supports de la traversée nord-sud et ouest-est du territoire, en direction des pôles urbains proches (Châlon-sur-Saône, Bourg-en-Bresse...)
- Permettre les projets de développement ou d'amélioration de la desserte du territoire en transports collectifs (aires de covoiturage aux alentours des gares, liaisons en bus, piétons ou cyclables, etc.)
- Améliorer les déplacements doux à l'échelle intercommunale, et au sein des bourgs et des villages du territoire

AXE 2 : VALORISER LE POTENTIEL ÉCONOMIQUE EXISTANT ET FAVORISER UNE ÉCONOMIE DE PROJETS

O1 : Poursuivre le développement des activités économiques sur le territoire Bresse et Saône et accompagner la création d'emplois

- Valoriser les potentiels économiques existants du territoire
- Permettre la réalisation de projets économiques dans une logique intercommunale

O2 : Soutenir les activités agricoles dans leurs initiatives et leur diversification

- Favoriser la pérennité des exploitations agricoles et préserver les terres agricoles

O3 : Utiliser pleinement le potentiel touristique du territoire pour conforter cette économie à l'échelle intercommunale

- Conforter et développer les équipements de loisirs, culturels et sportifs

AXE 3 : PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET L'IDENTITÉ RURALE DU TERRITOIRE

O1 : Préserver les espaces ruraux et les trames vertes et bleues

- Préserver les milieux naturels et forestiers majeurs du territoire
- Traduire et préserver les réservoirs de biodiversité
- Traduire et préserver la trame verte et bleue, s'appuyant sur les cours d'eau principaux qui traversent le territoire
- Traduire et valoriser les corridors paysagers

O2 : Préserver l'identité des villes et villages ainsi que les qualités paysagères du territoire

- Identifier et préserver les ensembles et les éléments paysagers, patrimoniaux ou architecturaux remarquables du territoire

O3 : Limiter les risques et réduire l'exposition des populations

- Valoriser l'axe de la Saône et ses rives (activités touristiques et de loisirs...), préserver ses qualités environnementales et paysagères (marais, bocages, zones humides...) et protéger les populations du risque inondation
- Limiter les populations exposées au bruit et à la pollution de l'air

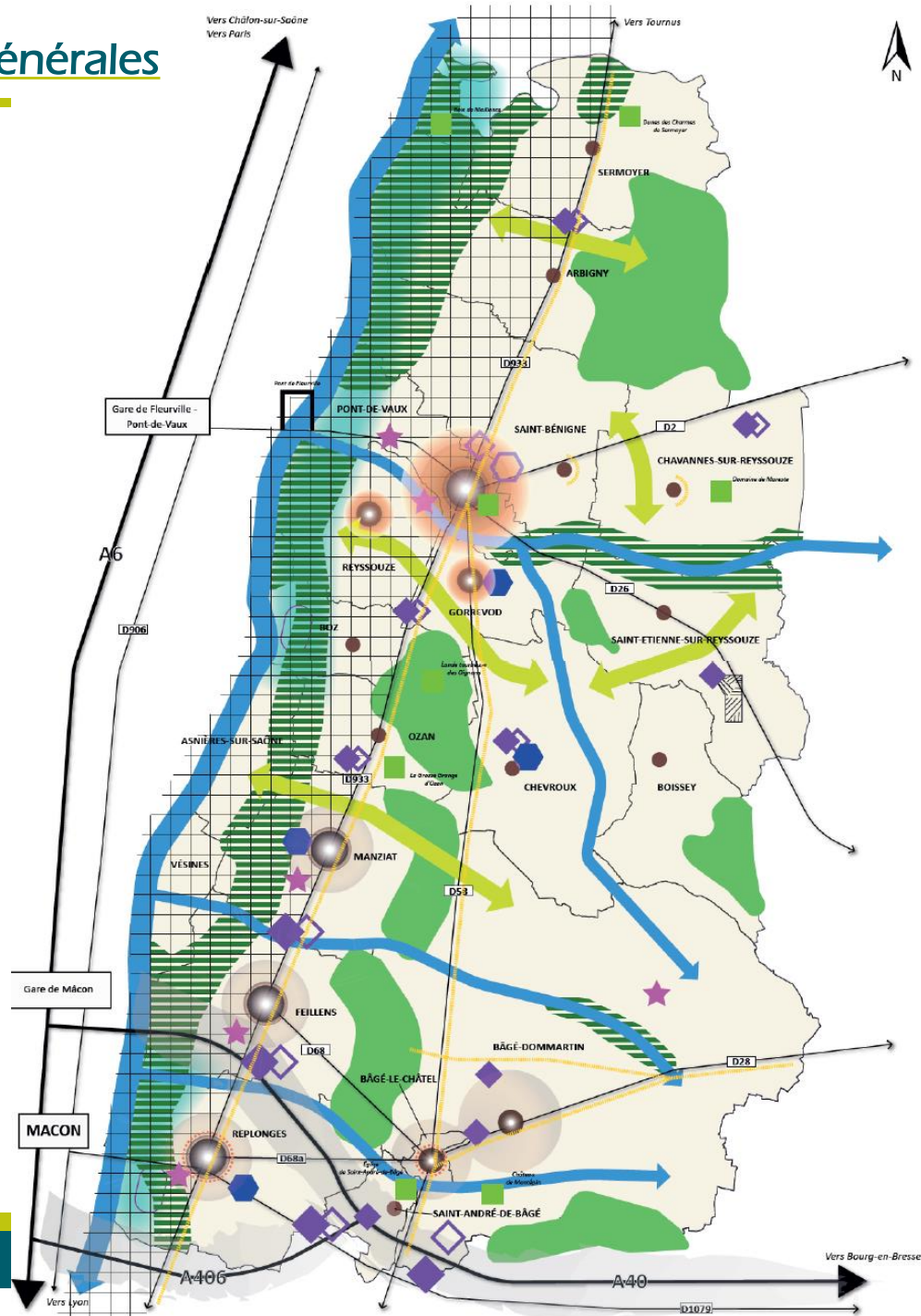
AXE 4 : PRÉSERVER LES RESSOURCES D'AVENIR ET INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS UNE DÉMARCHE DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

O1 : Préserver la ressource en eau potable et assurer la gestion du petit cycle de l'eau

- Protéger les zones stratégiques actuelles et futures d'approvisionnement en eau potable
- Maintenir des espaces naturels et agricoles dans les périmètres de protection de captage

O2 : Préserver les ressources locales en matériaux de construction

- Pérenniser la carrière en activité de Saint-Étienne-sur-Reyssoze et offrir une réponse à ses besoins d'exploitation sur le long terme



AXE 1 : Maîtriser l'ambition démographique attendue à l'horizon 2035 et soutenir un développement équitable du territoire

- **Orientation 1.1** : Poursuivre une dynamique démographique positive sur l'ensemble du territoire Bresse et Saône et assurer un parc de logements diversifié, équilibré et adapté aux sites et contextes locaux existants

Évolutions apportées depuis 2019 :

- Prise en compte de l'armature territoriale définie par le SCoT BVS au sein du territoire CCBS
- Ajustement à la baisse de l'objectif démographique et adaptation des objectifs de production de logement, prenant notamment en compte les besoins nouveaux liés au phénomène de desserrement des ménages

- **Orientation 1.2** : Viser l'atteinte des objectifs de production nouvelle de logements en priorité par la reconquête de la trame urbaine

Évolutions apportées depuis 2019 :

- Affichage d'une ambition plus volontariste de réduction de la consommation foncière à vocation d'habitat, au moyen d'une augmentation à 30 % de la réduction des surfaces d'habitat à l'échelle de l'intercommunalité
- Affinement des objectifs d'atteinte de la production de logements (modes de production « sans foncier »)

AXE 1 : Maîtriser l'ambition démographique attendue à l'horizon 2035 et soutenir un développement équitable du territoire

- **Orientation 1.3 :** Adapter localement l'offre d'équipements et de services à la population

Évolutions apportées depuis 2019 :

- Mise à jour des projets d'équipements à l'échelle de l'intercommunalité

- **Orientation 1.4 :** Concilier le développement du territoire avec une valorisation des modes de transports complémentaires aux véhicules particuliers motorisés

Évolutions apportées depuis 2019 :

- Précisions sur les attentes de l'intercommunalité en matière de modes doux et de covoiturage



AXE 2 : Valoriser le potentiel économique existant et favoriser une économie de projets

- **Orientation 2.1** : Poursuivre le développement des activités économiques sur le territoire Bresse et Saône et accompagner la création d'emplois existants

Évolutions apportées depuis 2019 :

- *Mise à jour des projets de développement économique à l'échelle de l'intercommunalité*

- **Orientation 2.2** : Soutenir les activités agricoles dans leurs initiatives et leur diversification

Évolutions apportées depuis 2019 :

- *Pas d'évolution*

- **Orientation 2.3** : Utiliser pleinement le potentiel touristique du territoire pour conforter cette économie à l'échelle intercommunale

Évolutions apportées depuis 2019 :

- *Pas d'évolution*



AXE 3 : Préserver la qualité du cadre de vie et l'identité rurale du territoire

Évolutions apportées depuis 2019 :

- Pas d'évolution

AXE 4 : Préserver les ressources d'avenir et inscrire le territoire dans une démarche de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique

Évolutions apportées depuis 2019 :

- Pas d'évolution



Présentation des pièces réglementaires constitutives du futur PLUi

Les pièces réglementaires constitutives du PLUi

Quelles sont les pièces permettant de mettre en œuvre les orientations du PADD ?

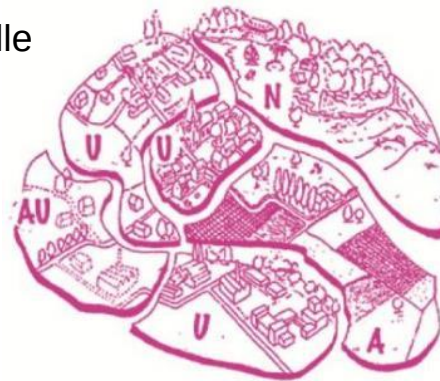
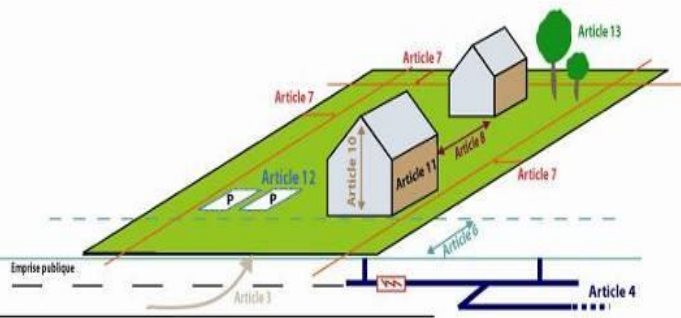
Le règlement écrit

Dispositions relatives à chaque zone : occupations du sol, hauteur, recul aux voiries,...

→ sur la base du Code de l'Urbanisme réformé fin 2015

Le plan de zonage

- Zones « U » = secteurs urbanisés
- Zones « AU » = secteurs à urbaniser (zones d'extension)
- Zones « A » = zones à vocation agricole
- Zones « N » = zones à vocation naturelle



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- **OAP sectorielles : secteurs et zones d'extension** : les secteurs d'aménagement habitat, économique, d'équipements,...



- **OAP thématique sur la mobilisation du foncier en milieu urbanisé**

Les pièces réglementaires constitutives du PLUi

Le plan de zonage délimite les différentes zones du PLUi.

On y inscrit également des secteurs ou des éléments particuliers en lien notamment avec le patrimoine bâti les espaces naturels, la mixité sociale...

Le territoire est divisé en **4 types de zones** :

ZONES URBAINES (U)

Ua, Ub, Uc, Ux, Ue



Secteurs **déjà urbanisés** dont la capacité en équipements publics existants est suffisante pour desservir les nouvelles constructions à implanter

ZONES À URBANISER (AU)

1AUh, 1AUe, 1AUx, 2AUe



Secteurs destinés à être **ouverts à l'urbanisation** et soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation

ZONES AGRICOLES (A)

A, Aco, As



Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des **terres agricoles**

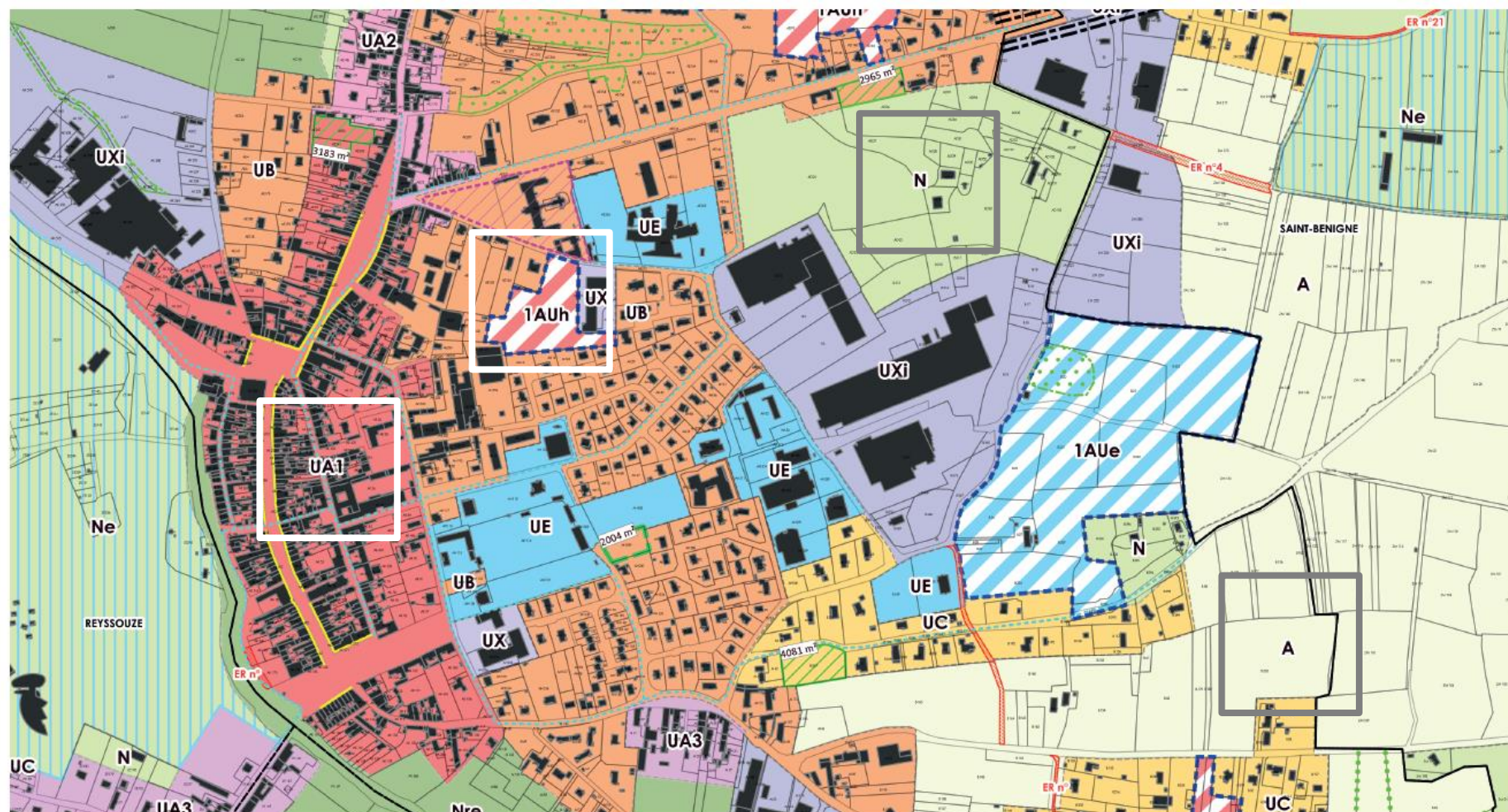
ZONES NATURELLES (N)

N, Nco, Nl, Nr, Ne, Ns, Nxa, Nxg



Secteurs à protéger en tant que sites ou paysages et liés à **l'environnement naturel** et à leur intérêt historique et écologique. Ces secteurs peuvent également comporter des projets de taille limitée à vocation touristique/économique...

Les pièces réglementaires constitutives du PLUi



Exemple de plan de zonage centré sur la commune de Pont-de-Vaux Source : Verdi

Les pièces réglementaires constitutives du PLUi

Le règlement écrit fixe les dispositions réglementaires applicables au sein de chaque zone. Pour chaque zone, les règles sont structurées selon 3 grands chapitres :

➤ Chapitre 1 : Où et quoi puis-je construire ?



NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

- Catégories de constructions **interdites**
- Catégories de constructions **autorisées sous conditions**
- Règles de **mixité fonctionnelle** (*diversité des fonctions sur un même espace : résidentielle, économique, culturelle, sociale...*) et de **mixité sociale** (*cohabitation sur un même espace de groupes sociaux aux caractéristiques diverses*).

➤ Chapitre 3 : Quelle desserte ? voirie...



ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- **Desserte** routière et voirie
- Branchement aux différents **réseaux** (eau potable, assainissement, électricité, télécommunication...)

➤ Chapitre 2 : Comment j'insère ma construction dans son environnement ? hauteur, retrait...



CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

- Règles de **volumétrie et d'implantation** des constructions (hauteur, retrait, emprise au sol...)
- Conditions de traitement des façades, **toitures et clôtures**
- Conditions de traitement des **espaces verts**
- Obligations pour le **stationnement**

Les pièces réglementaires constitutives du PLUi

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont de 2 types :

- **Les OAP sectorielles**, qui permettent d'encadrer les projets et de définir les conditions d'aménagement sur des espaces ciblés.

Chaque OAP comporte un schéma d'aménagement qui présente les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur, en abordant **plusieurs thématiques** :

➤ L'ACCESSIBILITÉ, LES VOIRIES ET LES DÉPLACEMENTS

Création de **voie**, cheminements **piétons**, bandes **cyclables**

➤ LA PROGRAMMATION

Vocation principale du site, nombre et type de **logements**, zone de stationnement

➤ LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

Aspect des constructions, **implantation et orientation** du bâti

➤ LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Éléments paysagers et **plantations**, gestion des **eaux pluviales**, matériaux de revêtement

Les OAP sont **opposables aux autorisations d'urbanisme** et sont obligatoires en zone à urbaniser (AU).

- **Les OAP thématiques**, qui développent un thème précis et portent sur tout le territoire.

Le PLUi comporte **une OAP thématique** « *Mobiliser les gisements fonciers en milieu urbain* », qui vise à encadrer et à faciliter l'aménagement des grandes dents creuses à vocation d'habitat.

Traductions réglementaires envisagées,
par Axe du PADD : les pièces réglementaires
du futur PLUi Bresse et Saône

La traduction des orientations générales du PADD

AXE 1 : Maîtriser l'ambition démographique attendue à l'horizon 2035 et soutenir un développement équitable du territoire

O.1 : Poursuivre une dynamique démographique positive sur l'ensemble du territoire Bresse et Saône et assurer un parc de logements diversifié, équilibré et adapté aux sites et contextes locaux existants

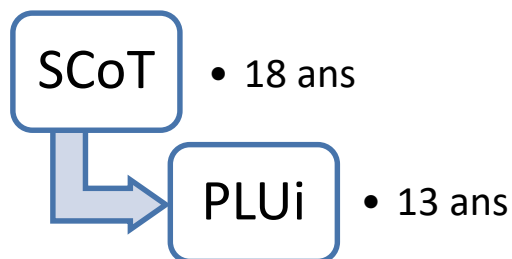
L'ambition du SCoT Bresse Val de Saône (BVS) : + 5800 habitants pour la CCBS sur 18 ans

Pour le PLUi : + 4200 habitants sur 13 ans :

+ 2570 logements : dont env. 560 logements pour le maintien démographique et 2010 logements pour la croissance démographique

=> À répartir entre les 20 communes selon l'armature urbaine du SCoT et selon leurs enjeux respectifs en matière de réinvestissement urbain, etc.

La production de logements **totale**



- Etat « initial » PLUi : janvier 2022
- Répartition selon l'armature urbaine du SCoT :
 - Pôle structurant : 20,5% ; Bourgs accessibles : 42,9% ;
 - Chapelet de bourgs : 18,7% ; Villages : 17,9%

Objectif démographique à l'échelle de la CCBS à l'horizon 2035 : **+1,25 % / an**
Production de logements : **2570 logements**
dont logement pour le maintien démographique* : **556 logements**

**Production de logements nécessaire pour compenser le desserrement des ménages attendu d'ici 2035*

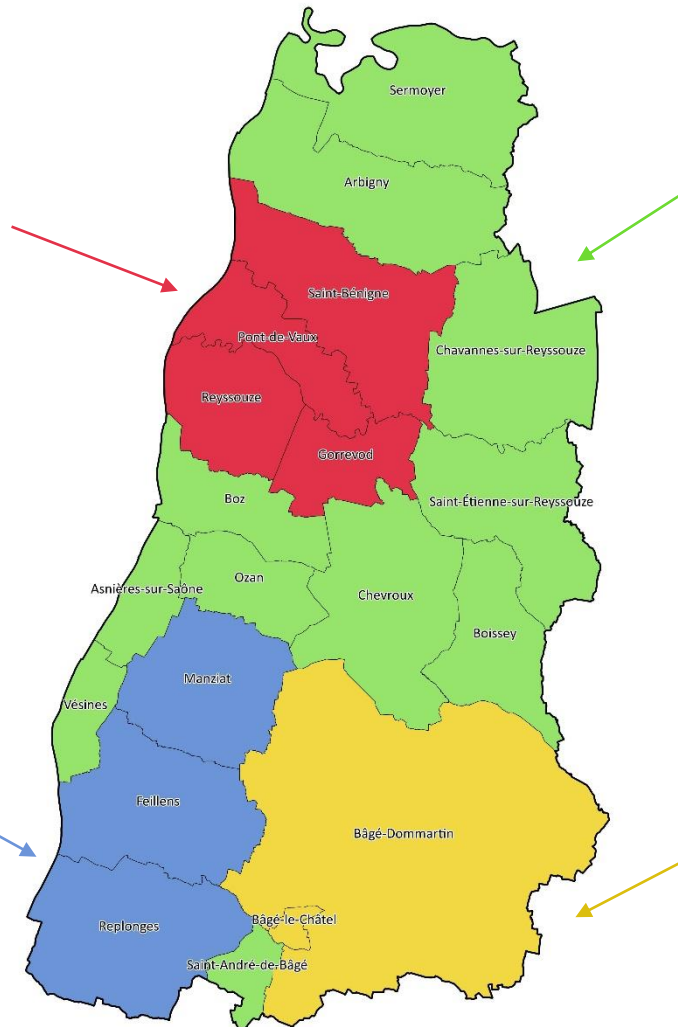
La production de logements totale

Pôle structurant et son aire d'influence

- Objectif démographique : **+1,5 % / an** (ou +1 % / an)
- Production de logements : **526 log**
- *dont logement pour le maintien démographique** : **25 log**

Bourgs accessibles

- Objectif démographique : **+1,5 % / an**
- Production de logements : **1 102 log**
- *dont logement pour le maintien démographique** : **233 log**



Villages

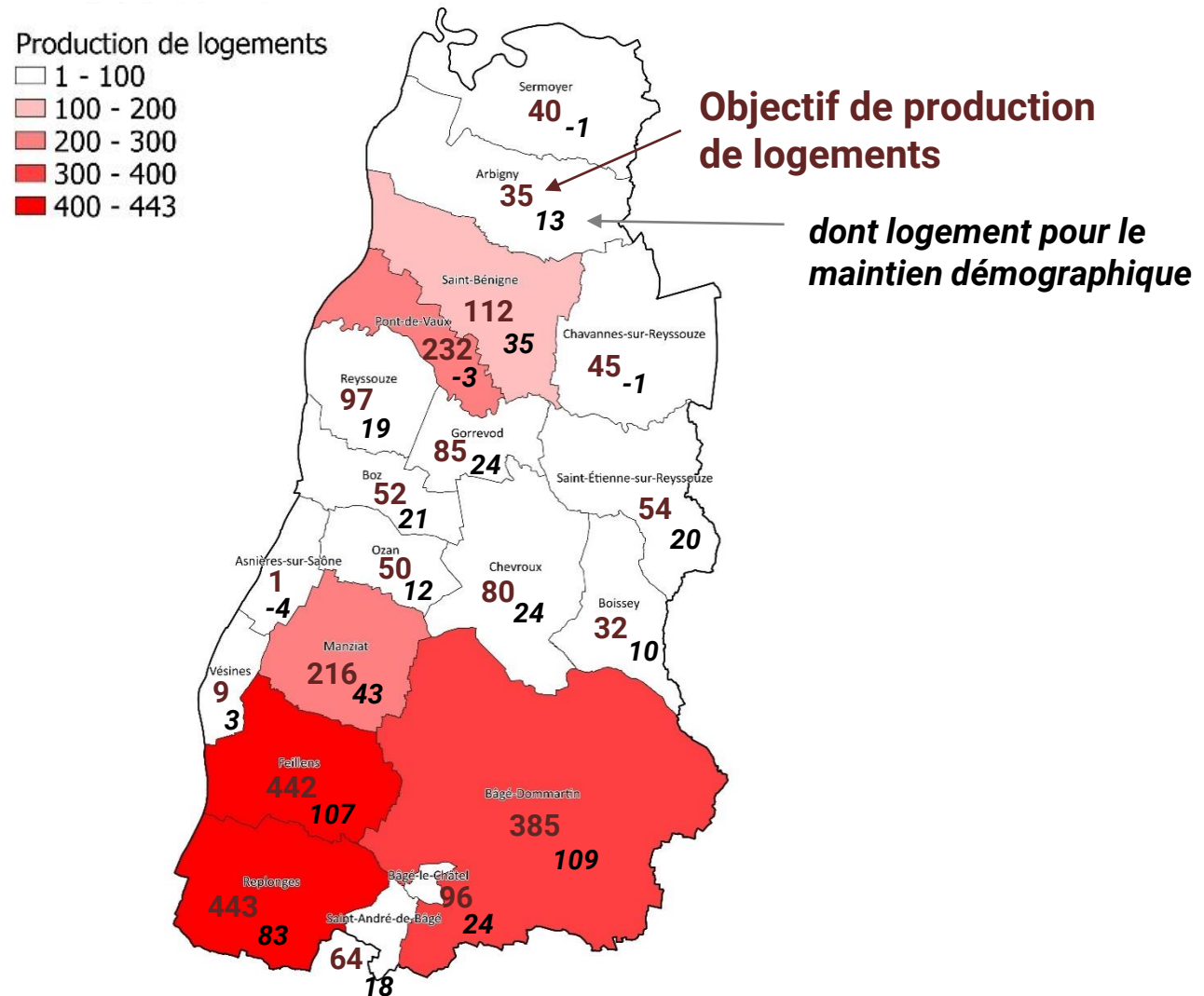
- Objectif démographique : **+1,0 % / an**
- Production de logements : **461 log**
- *dont logement pour le maintien démographique** : **165 log**

Chapelet de bourgs

- Objectif démographique : **+1,2 % / an**
- Production de logements : **481 log**
- *dont logement pour le maintien démographique** : **133 log**

*Production de logements nécessaire pour compenser le desserrement des ménages attendu d'ici 2035

La répartition des objectifs de production par communes



La traduction des orientations générales du PADD

AXE 1 : Maîtriser l'ambition démographique attendue à l'horizon 2035 et soutenir un développement équitable du territoire

O.2 : Viser l'atteinte des objectifs de production nouvelle de logements en priorité par la reconquête de la trame urbaine

Principes d'application locale :

- Logements à produire « sans foncier » : **à prioriser** dans la production de logements
- Logements à produire « avec foncier » : **d'abord** les dents-creuses, **puis** les extensions
- Densité des sites de production de logements adaptée pour respecter les objectifs
- Zonage dessiné à partir de l'enveloppe urbaine en adéquation avec les besoins

+ Objectifs « qualité » complémentaires :

- Encourager les projets de diversification du parc (ex : typologies et modes d'accès variés dans les OAP)
- Consacrer une part suffisante de production de logements locatifs sociaux pour maintenir la part actuelle des LLS à l'échelle de la CCBS

La production de logements « sans foncier » :

→ par la reconquête des logements vacants

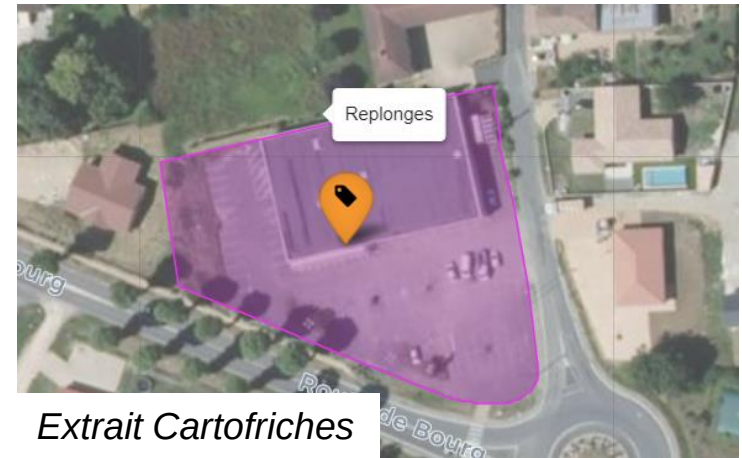
- Un objectif de sortie de vacance défini à l'appui de l'étude menée par la DDT
- Un réinvestissement du parc vacant correspondant à 30% minimum des logements vacants comptabilisés en 2018 (soit 88 logement au total)
- Des objectifs chiffrés de sortie de vacance déclinés par niveau d'armature :

	Nb de log. vacants	dont log. vacant « pérenne »	Sortie de vacance PLUi (30% mini)	Objectif / an
Pôle structurant	107	45	32	2
Bourgs accessibles	71	50	21	2
Chapelet de bourgs	45	17	14	1
Villages	70	46	21	2
TOTAL CCBS	293	158	88	7

La production de logements « sans foncier » :

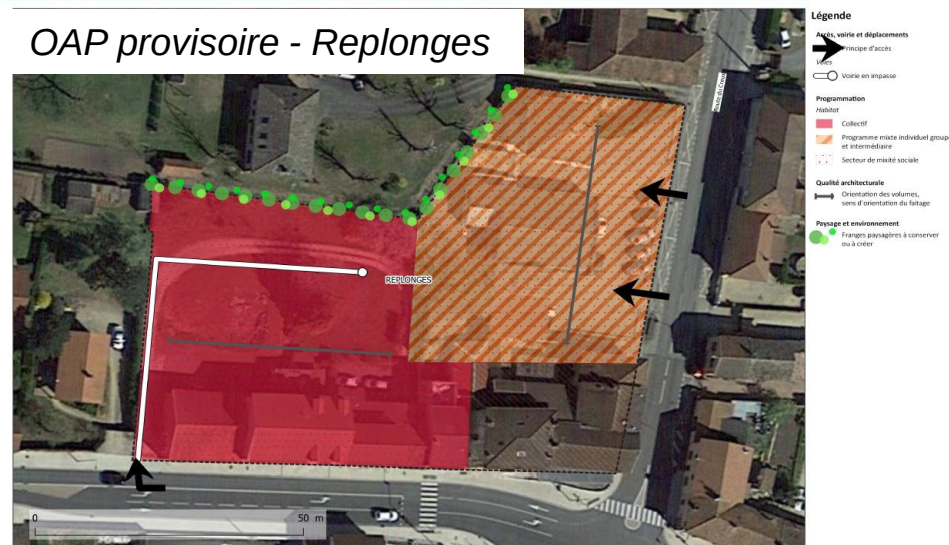
→ par la reconquête de friches / renouvellement urbain

- La CCBS compte une seule friche recensée par l'outil Cartofriches : ancien supermarché Dia (giratoire route de Bourg / rue de la Madone). Ce site a fait l'objet d'une acquisition pour développer un projet à vocation économique, il n'est donc pas retenu.



Extrait Cartofriches

- En matière de renouvellement urbain, le PLUi inscrit néanmoins un site au niveau du carrefour de la Madeleine à Replonges : 25 logements prévus au total avec des formes bâties et des natures de logement diverses → OAP prévue sur ce site.



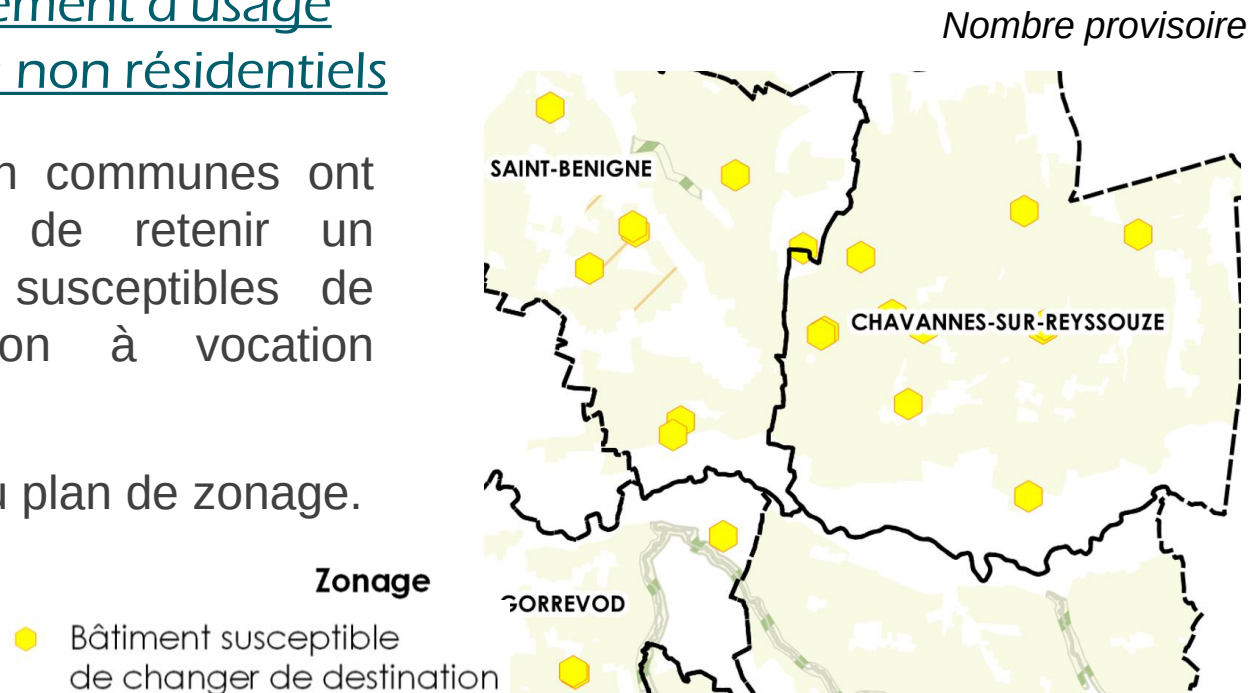
La production de logements « sans foncier » :

→ par la « densification spontanée » du tissu urbain

- Le diagnostic foncier a mis en évidence les potentialités de division parcellaire au regard de la taille et de la configuration appropriée de certaines grandes parcelles bâties, incluses dans des enveloppes urbaines.

→ par le changement d'usage de bâtis non résidentiels

- Des séances tenues en communes ont permis d'identifier et de retenir un potentiel de bâtiment susceptibles de changer de destination à vocation d'habitation d'ici 2035.
- Ces bâtis sont inscrits au plan de zonage.



La production totale de logements « sans foncier » :

→ tableau récapitulatif décliné par niveau d'armature

- Nombre total de logements produits « sans foncier » à l'horizon 2035 :

	Sortie de vacance PLUi (30% mini)	Renouvellement y compris la densification spontanée	Changement d'usage de bâtis non résidentiels	TOTAL CCBS
Pôle structurant	32	20	13	65
Bourgs accessibles	21	55	1	77
Chapelet de bourgs	14	15	19	48
Villages	21	45	35	101
TOTAL CCBS	88	135	68	291

La production de logements « avec foncier » :

→ par l'analyse des disponibilités foncières

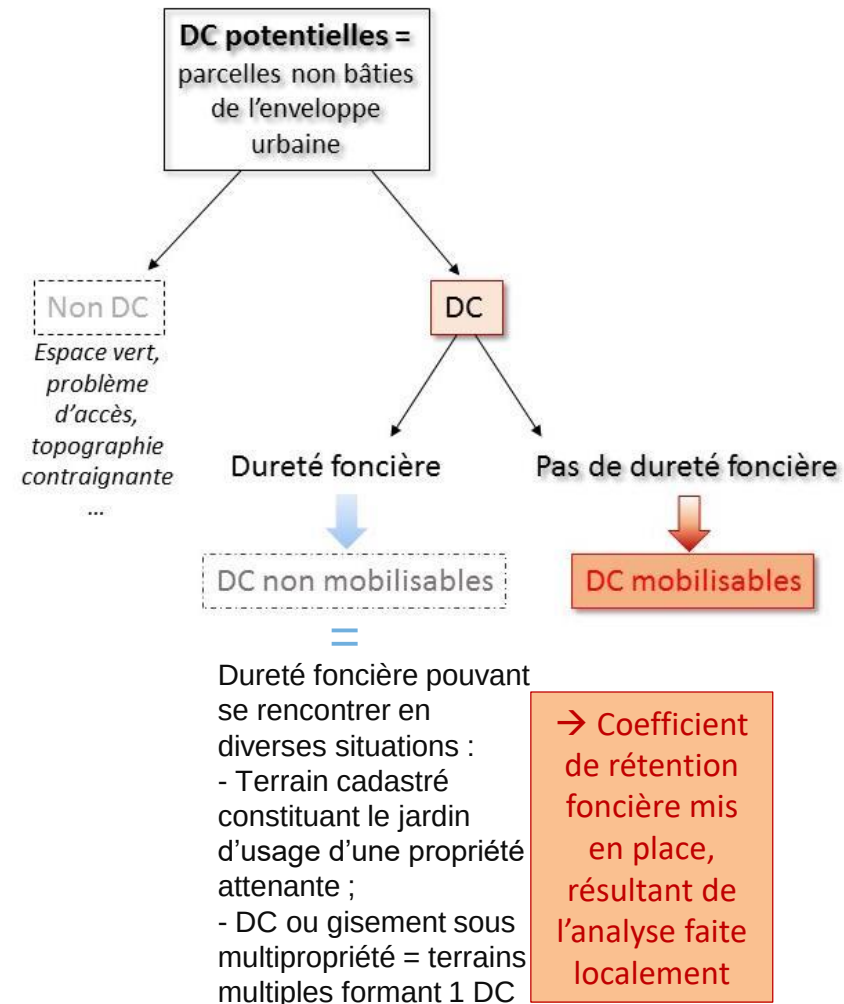
Identification du foncier susceptible d'accueillir l'objectif de production de logements :

Étape 1 :

- Délimiter l'enveloppe urbaine en application des doctrines locales
- Prioriser le développement au sein de l'enveloppe urbaine existante (dents creuses)

Définition d'une enveloppe urbaine = au moins 4 constructions à usage d'habitation distantes les unes des autres de moins de 50 mètres

→ ne pas construire en discontinuité des hameaux



La production de logements « avec foncier » :

→ par l'identification de sites d'extension

Étape 2 :

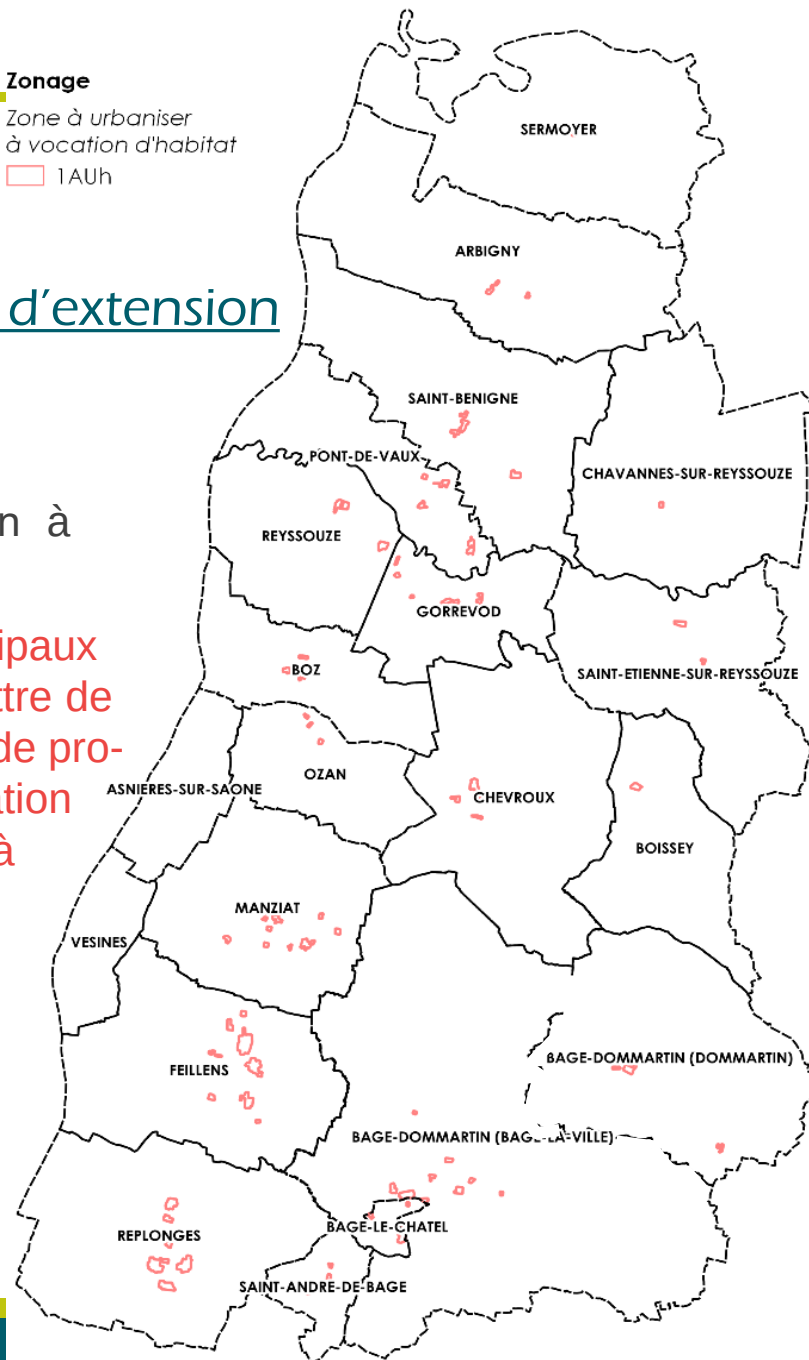
- Définir les secteurs prioritaires d'extension à l'horizon du PLUi → **les zones 1AUh :**

Ces sites sont les principaux secteurs devant permettre de répondre aux objectifs de production et de diversification du parc de logements, à l'instar des Logements Locatifs Sociaux (LLS) → ils font l'objet d'OAP

Zonage

Zone à urbaniser
à vocation d'habitat

□ 1AUh



La production de logements « avec foncier » :

- Focus sur l'identification des sites fonciers participant à l'atteinte des objectifs de production de logements

L'analyse de la consommation distingue :

- Les **dents creuses** en les distinguant par superficie : les DC > 2500m² font l'objet d'OAP thématique sur la mobilisation des gisements fonciers en milieu urbain afin de garantir le respect des densités minimales attendues sur ces parcelles
- Les **zones d'extension** « classiques » dites 1AU, puis les éventuelles zones 2AU

À l'échelle de la CCBS, à l'horizon 2035 :

- Dents creuses < 2500 m² : **18,8 ha** (112 logements)
- Dents creuses > 2500 m² : **19,5 ha** (338 logements)
- Zones 1AU Habitat: **104,8 ha** (1850 logements)

Total : **143,1 ha** (2300 logements)

Nombres provisoires

Le calibrage par commune est réalisé au regard des objectifs de production de logements, de densité et de consommation foncière définis à l'échelle de la commune, selon les objectifs attribués au niveau d'armature.

La production de logements « avec foncier »

Pôle structurant et son aire d'influence

DC < 2500 m² : **16 log**

DC > 2500m² : **35 log**

Zones 1AU habitat : **428 log**

Bourgs accessibles

DC < 2500 m² : **58 log**

DC > 2500m² : **185 log**

Zones 1AU habitat : **822 log**

Villages

DC < 2500 m² : **36 log**

DC > 2500m² : **54 log**

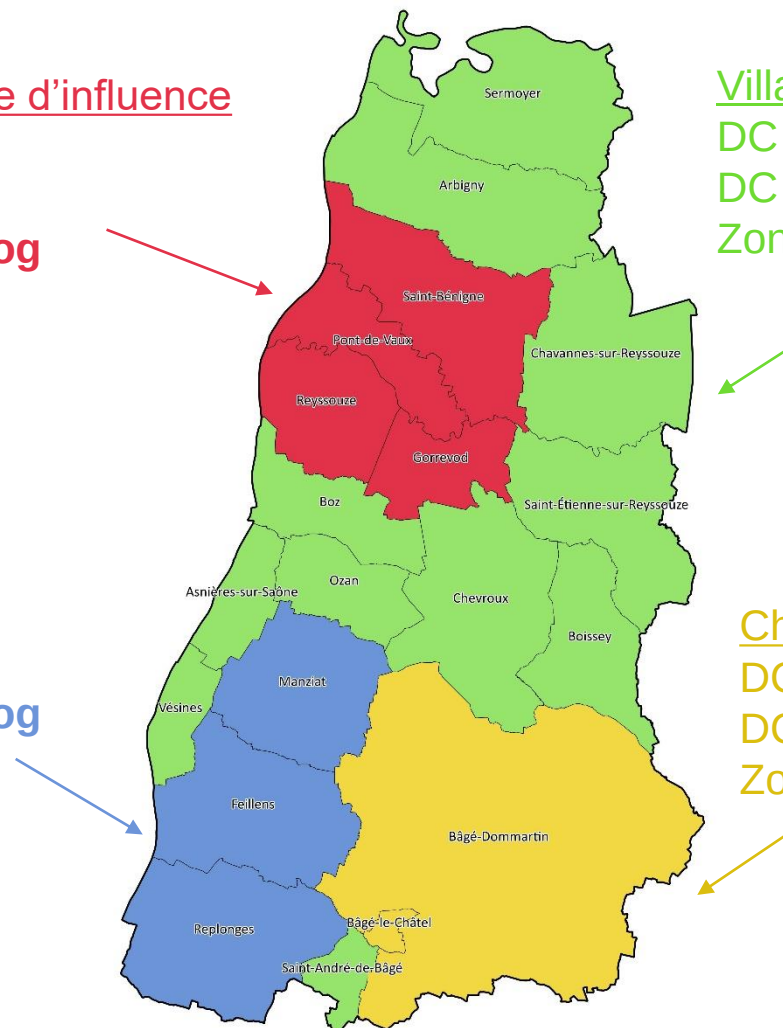
Zones 1AU habitat : **312 log**

Chapelet de bourgs

DC < 2500 m² : **18 log**

DC > 2500m² : **32 log**

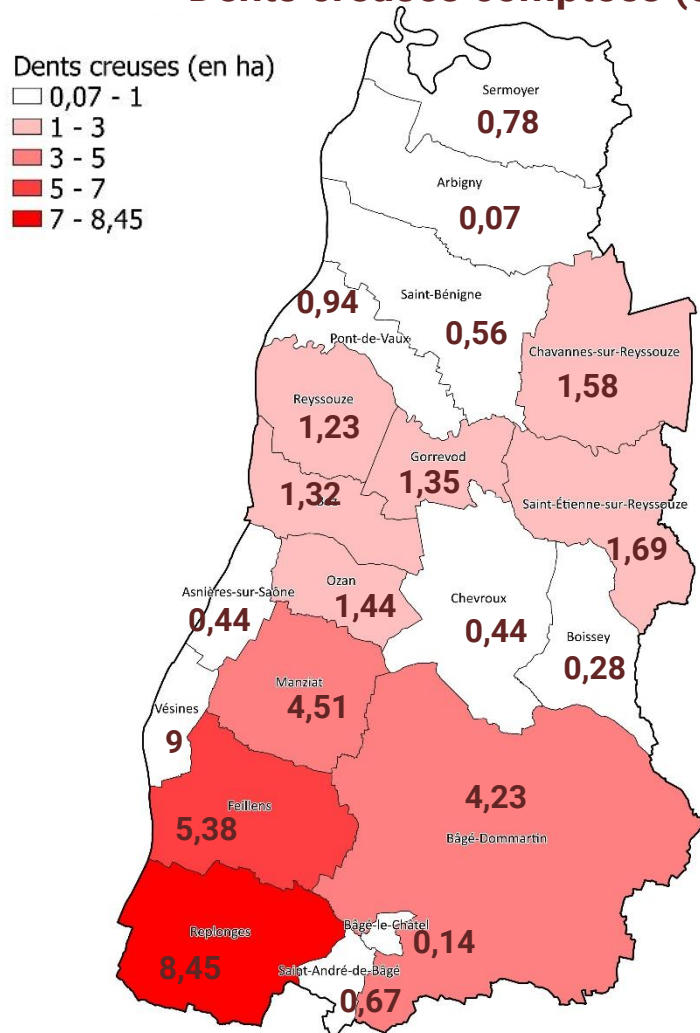
Zones 1AU habitat : **397 log**



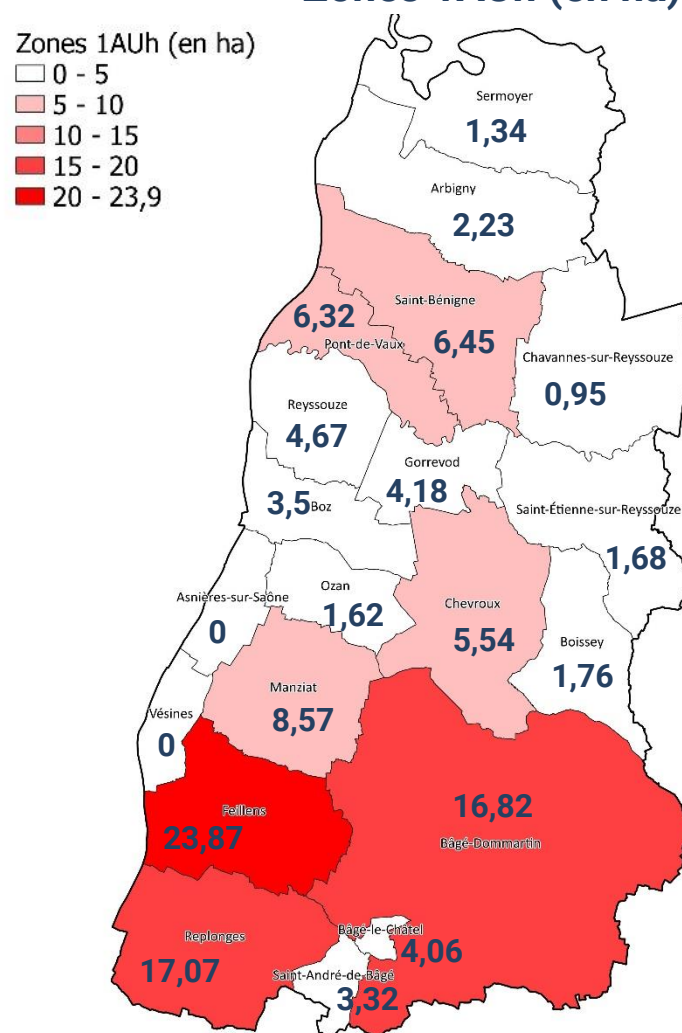
Nombres provisoires

La production de logements « avec foncier » par commune :

Dents creuses comptées (en ha)



Zones 1AUh (en ha)



Nombres provisoires

La production de logements :

- Prise en compte des objectifs de diversification du parc dans les pièces réglementaires

➤ les OAP :

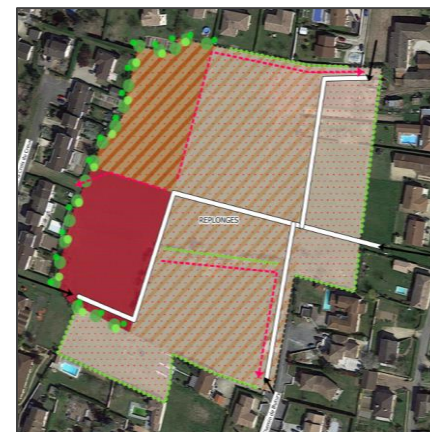
- prescription de production de LLS prioritaire aux communes de polarités (hors villages)
- inscription de production de LLS pour les villages sur demande
- indications sur la typologie et la nature des logements attendus

➤ Le plan de zonage, via des secteurs de mixité sociale :

- En complément des OAP, des secteurs de mixité sociale viennent préciser la part des LLS attendus à l'échelle de chaque site concerné

Légende

- Projets en cours
- Accès, voirie et déplacements
 - Principe d'accès
 - Principe de cheminements doux
 - Espaces de stationnement existants/à créer
 - Voies
 - Voie en impasse
- Programmation
 - Équipements publics et d'intérêt général
- Habitat
 - Individuel groupé
 - Collectif
 - Secteur de mixité sociale
- Qualité architecturale
 - Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
- Paysage et environnement
 - Franges paysagères à conserver ou à créer



Exemples d'OAP provisoires
Replonges et Manziat



La prise en compte de la diversité du bâti dans les règlements

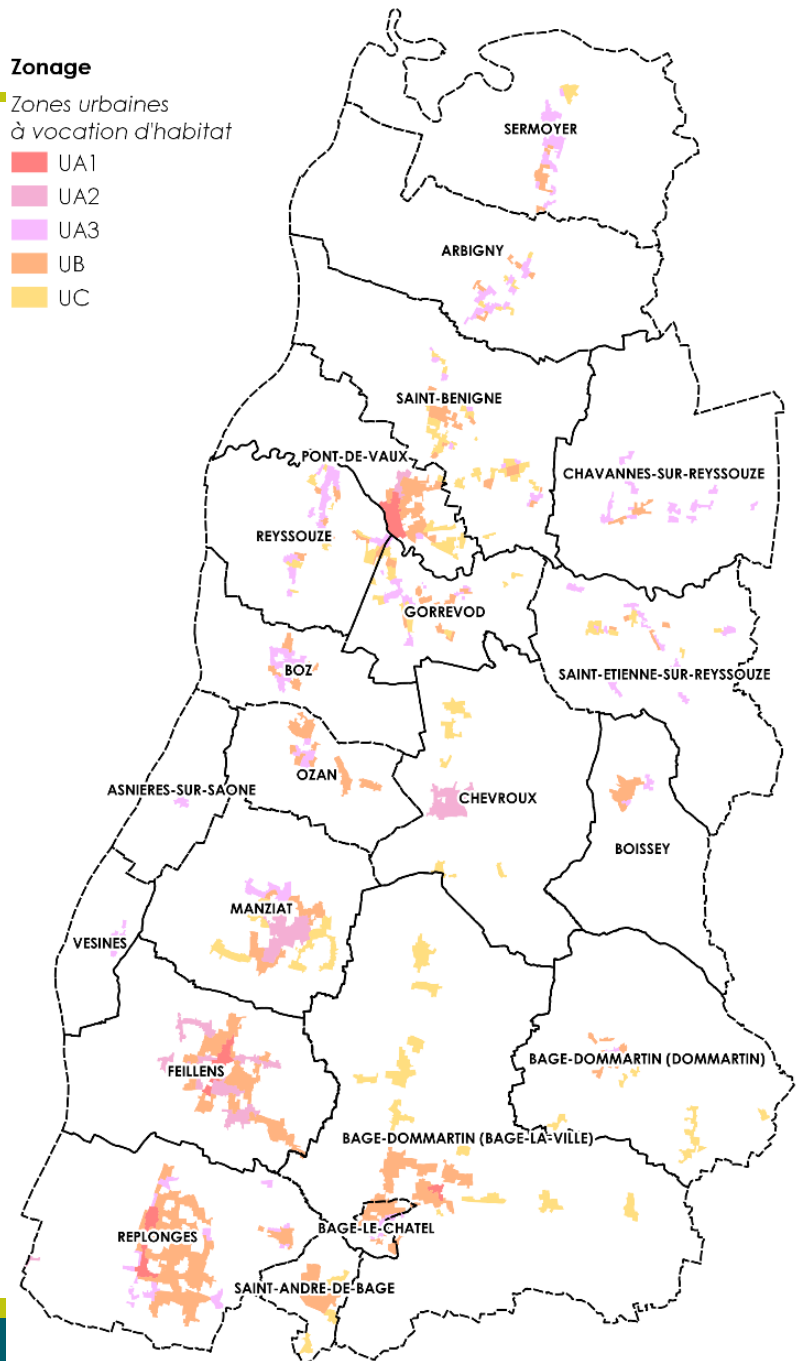
Les grands types de zones urbaines d'habitat :

- **UA1, UA2 et UA3 : secteurs historiques des villes et villages**, caractérisés par une densité plus élevée, du bâti à l'alignement et des emprises au sol importantes voire libres de réglementation
- **UB et UC : tissu urbain plus récent**, souvent moins dense, caractérisé par une plus grande hétérogénéité des formes urbaines bien que souvent marqué par du bâti individuel
- **De UA1 vers UC : un gradient de hauteur dégressif.**

Zonage

Zones urbaines à vocation d'habitat

- UA1
- UA2
- UA3
- UB
- UC



La traduction des orientations générales du PADD

AXE 1 : Maîtriser l'ambition démographique attendue à l'horizon 2035 et soutenir un développement équitable du territoire

O.3 : Adapter localement l'offre d'équipements et de services à la population

O.4 : Concilier le développement du territoire avec une valorisation des modes de transports complémentaires aux véhicules particuliers motorisés

Les sites d'équipements publics

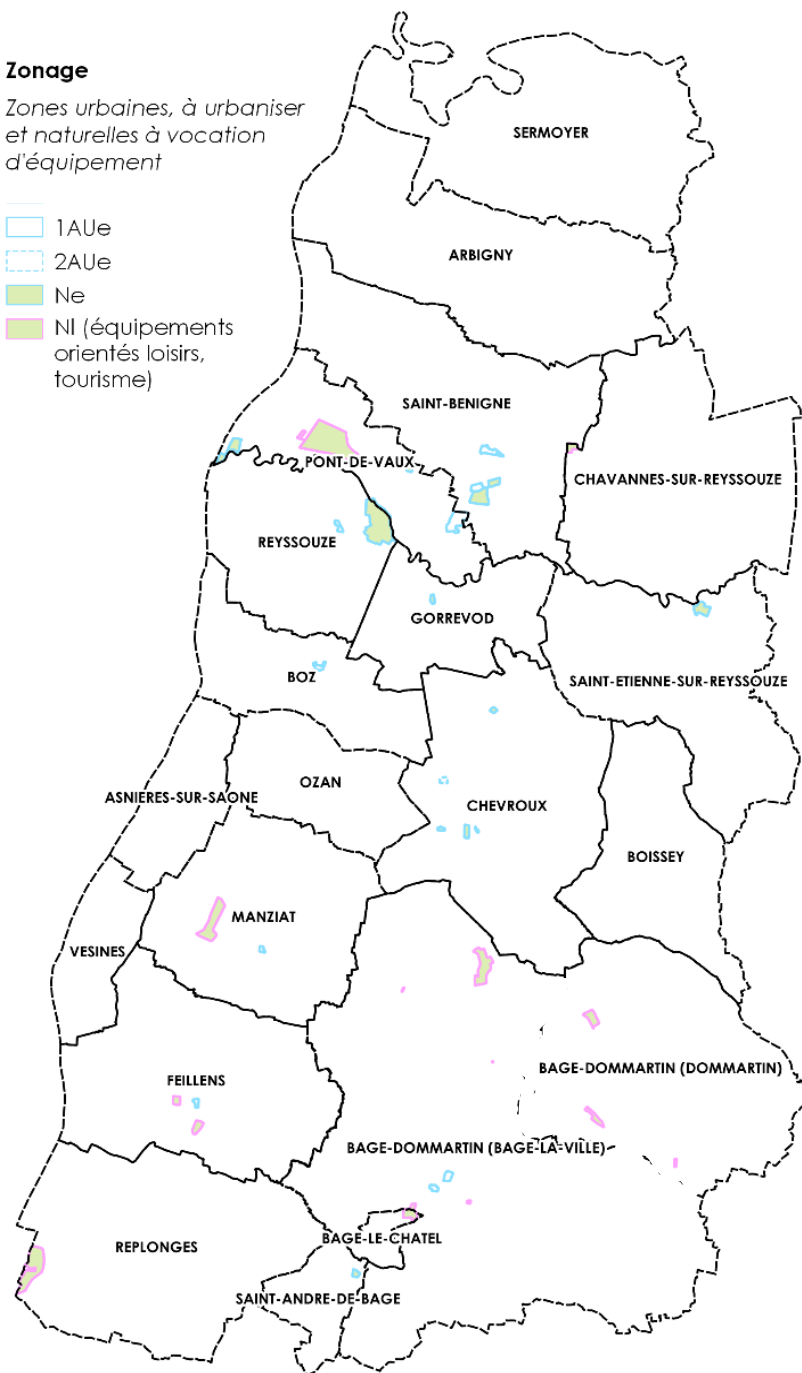
Les grands types de zones d'équipements :

- **Zones UE : centralités d'équipements publics présentes dans les bourgs**, qui doivent conserver une vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- **Zones 1AUE / 2AUE** : zones à vocation spécifique de gestion et de développement d'équipements publics et des constructions d'intérêt collectif. Ces zones représentent 22 ha de foncier.
- **Sous-secteur Ne / NI** : sites dédiés aux équipements d'intérêt collectif et de service public **nécessitant une constructibilité limitée** (ex : terrains de sport). Ces sites sont essentiellement localisés en milieu naturel ou agricole, éloignés des bourgs.

Zonage

Zones urbaines, à urbaniser et naturelles à vocation d'équipement

- 1Aue
- 2Aue
- Ne
- NI (équipements orientés loisirs, tourisme)



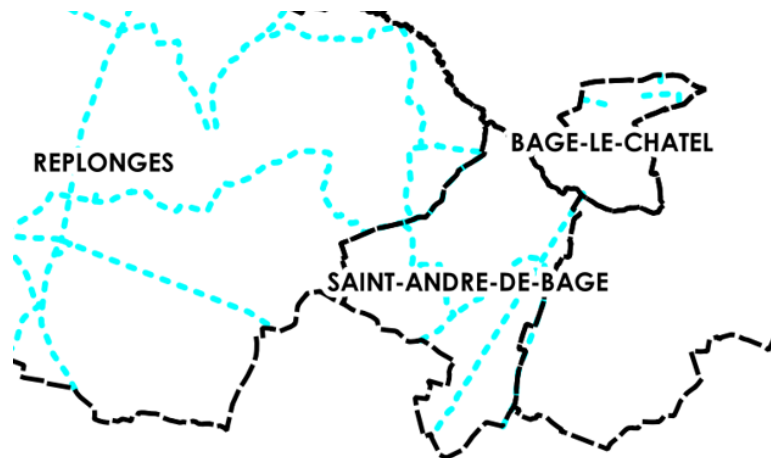
La valorisation des modes de transport

- Identification d'un lieu potentiel de covoiturage à St André-de-Bâgé (lieu-dit La Croisée) par l'instauration d'un E.R. dédié
- Inscription des projets de cheminement doux et de parcs de stationnement dans les OAP
- Mise en place d'E.R. pour les besoins d'aménagement, d'élargissement voire de création de voiries et de chemins nouveaux

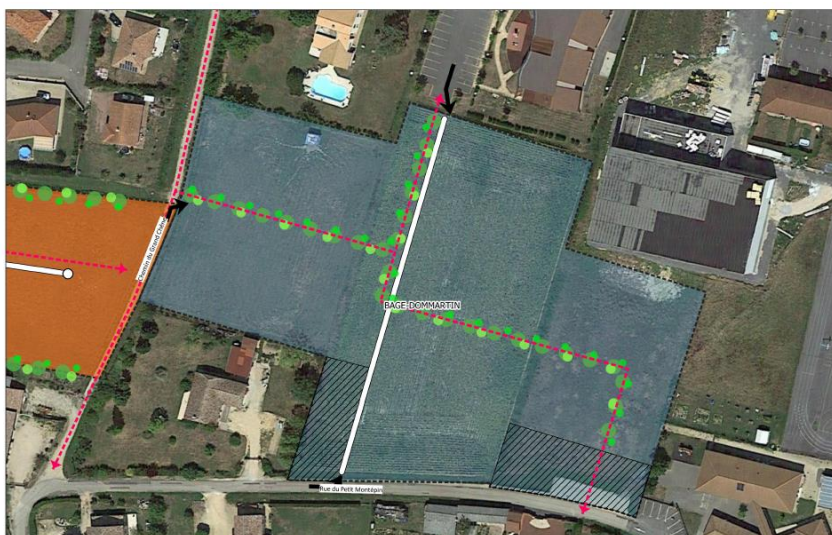
Zonage

Outils visant à développer les circulations douces sur le territoire

----- Voies, chemins, transport public à conserver ou à créer



Extrait de zonage (partie sud de la CCBS) : Mise en évidence du maillage de voies à conserver ou à créer entre les communes



Légende

- Accès, voirie et déplacements**
- ➔ Principe d'accès
 - ➔ Principe de cheminements doux
 - ▨ Espaces de stationnement existants/à créer
- Voies**
- Voirie à créer
- Programmation**
- Équipements publics et d'intérêt général
- Habitat**
- Intermédiaire
- Paysage et environnement**
- Franges paysagères à conserver ou à créer

Extrait d'OAP (pour équipements publics) à Bâgé-Dommartin : Support du maillage des cheminements à l'échelle du village

La traduction des orientations générales du PADD

AXE 2 : Valoriser le potentiel économique existant et favoriser une économie de projets

O.1 : Poursuivre le développement des activités économiques sur le territoire Bresse et Saône et accompagner la création d'emplois

O.2 : Soutenir les activités agricoles dans leurs initiatives et leur diversification

O.3 : Utiliser pleinement le potentiel touristique du territoire pour conforter cette économie à l'échelle intercommunale

La valorisation et le développement de l'offre économique

• Etat du foncier disponible dans les ZAE existantes :

- Priorisation de l'optimisation des zones existantes, soit 9,8 ha au total :
 - ❖ Zones d'intérêt SCoT : 3,9 ha
 - ❖ Sites intercommunaux : 3,4 ha
 - ❖ Sites locaux : 2,5 ha

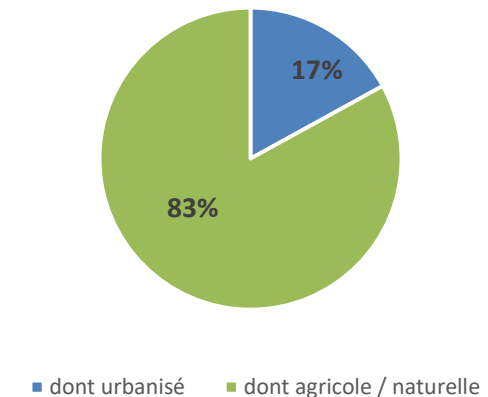
• Besoins en extension à l'horizon du PLUi :

Rappel : 60 ha attribués par le SCoT à la CCBS à l'horizon 2040

Travaux non définitifs (au 20/02/2022) :

- Zones d'extension 1AUX (horizon PLUi) = 49,5 ha au total :
 - ❖ Zones d'intérêt SCoT : 14,9 ha
 - ❖ Sites intercommunaux : 16,6 ha
 - ❖ Sites locaux : 18,0 ha
- Zones d'extension 2AUX (à plus long terme) = 0 ha

Consommation foncière à vocation économique



L'optimisation et la préservation du foncier économique

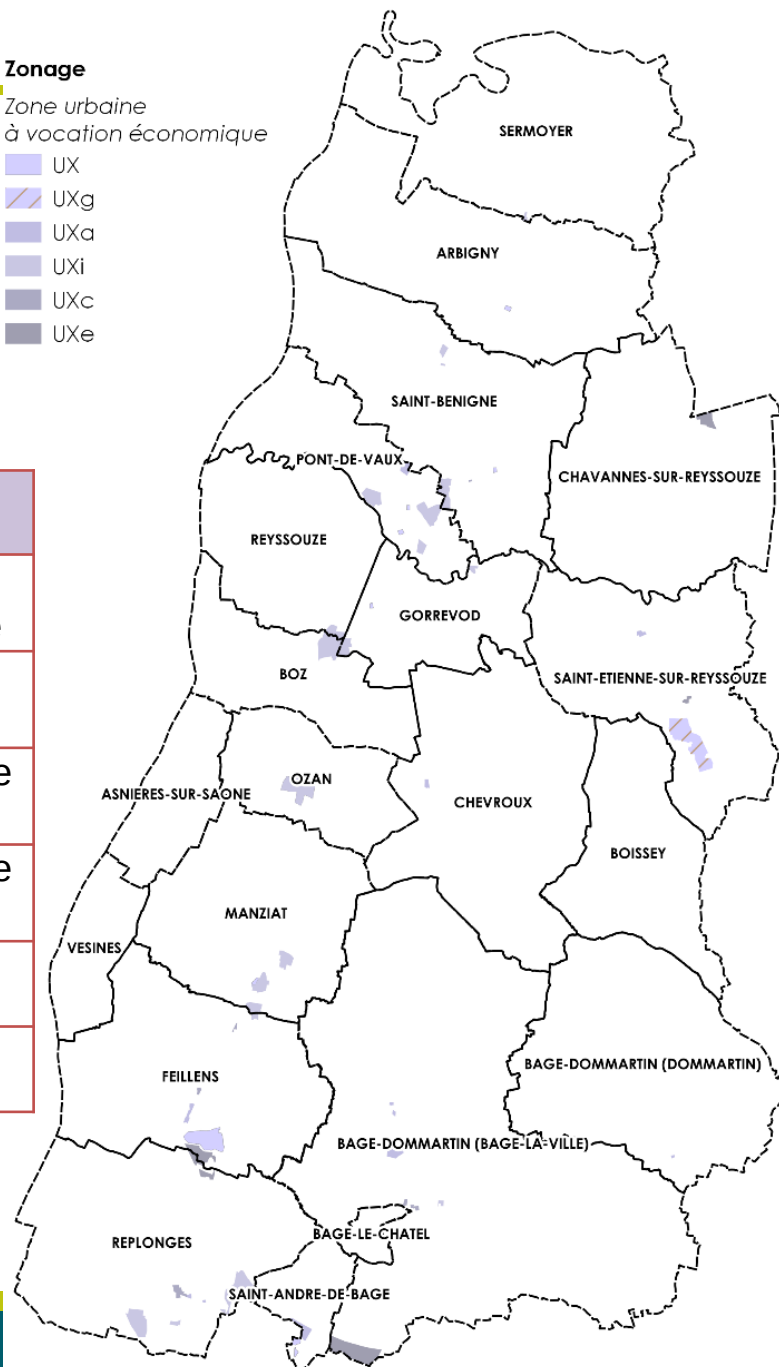
Optimiser le foncier en affirmant la vocation historique des zones d'activités identifiées :

Zones	Destination générale
UX	Commerce et activités de services ; Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire
UXg	Gisement de ressources naturelles (de type carrière et gravière)
UXa	Artisanat et commerce de détail ; Activités de services et Bureaux
UXi	Artisanat et commerce de détail ; Activités de services ; Industrie ; Bureaux
UXc	Commerce et activités de services
UXe	Industrie et entrepôt

Zonage

Zone urbaine à vocation économique

- UX
- UXg
- UXa
- UXi
- UXc
- UXe



La préservation du commerce et son encadrement dans le PLUi

- **Secteurs de diversité commerciale repérés au plan de zonage (zones UA)** dans l'essentiel des communes de centralité : Pont-de-Vaux, Replonges, Feillens, Manziat. Il en est de même pour les communes de Chevroux, d'Ozan.

La règle suivante est instaurée pour la préservation du tissu commercial et de services :

« Afin de préserver la mixité fonctionnelle de la zone UA, est interdite la transformation en habitation ou garage, des rez-de-chaussée des activités suivantes situés en bordure des rues mentionnées par des linéaires sur le plan de zonage :

- *artisanat et commerce de détail ;*
- *bureaux ;*
- *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. »*

- **Encadrement des possibilités de développement des activités commerciales:** implantation commerciale possible dans les zones d'activités périphériques sous réserve de correspondre à une destination autorisée sous condition à l'Art.2 du règlement de zone et de proposer une surface de vente > 300 m² ;

La préservation et le soutien au développement agricole

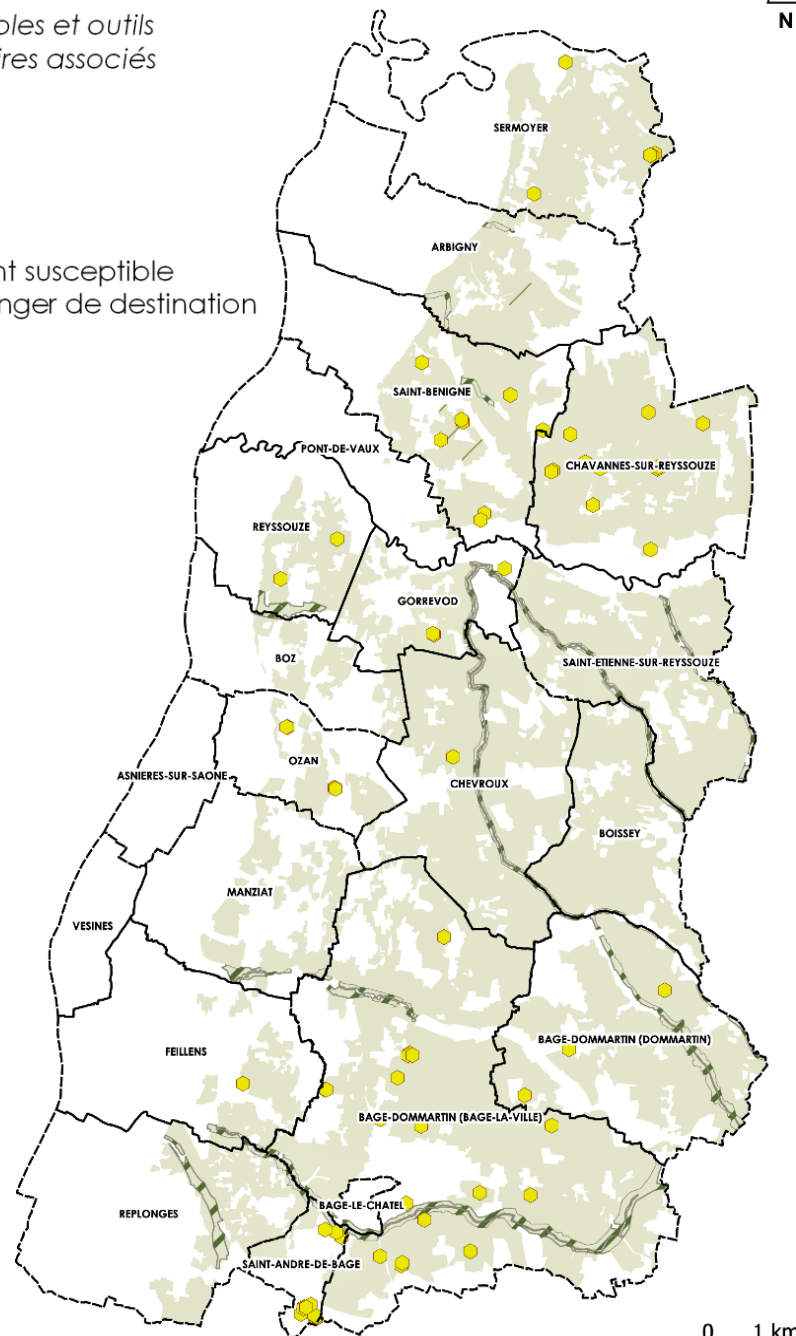
- **Zone A** : zone agricole principale, autorisant les bâtiments agricoles
- Préservation des sites stratégiques autour des exploitations, notamment par la prise en compte d'un périmètre de réciprocité agricole de 150 mètres minimum autour des bâtiments d'élevage
- **Zone Aco ; As** : secteurs agricoles de constructibilité limitée au regard des enjeux écologiques / paysagers
- Règlement adapté à l'objectif de préservation des sites agricoles ; et encadrant les possibilités d'évolution des habitations en zone A (et N)

Zonage

Zones agricoles et outils réglementaires associés

- A
- Aco
- As

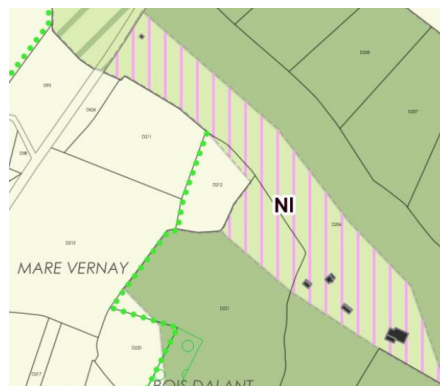
● Bâtiment susceptible de changer de destination



Le confortement de l'économie touristique locale

- Identification de **sous-secteurs NI** dédiés aux loisirs, à l'activité sportive et au tourisme, à dominante naturelle (ex : base de loisirs...).
- Inscription de règles en faveur de leur projets de développement tout en les encadrant (**STECAL**)
- Identification au plan de zonage du patrimoine bâti et paysager remarquable du territoire
- Report au plan de zonage des sentiers et chemins à conserver, supports d'itinéraires touristiques locaux

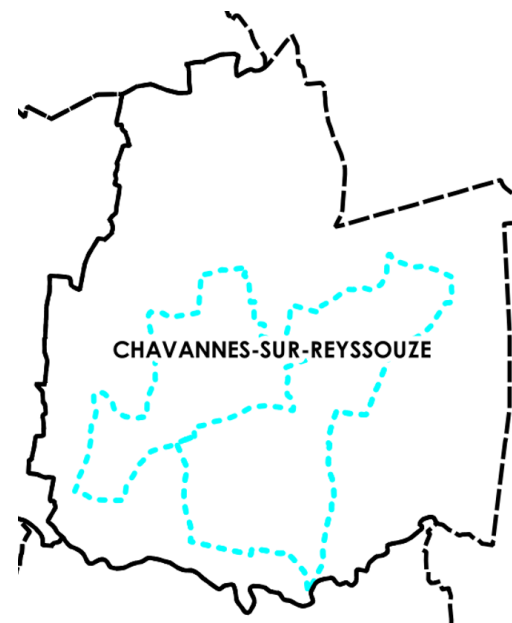
*Extrait de zonage (Bâgé-Dommartin) :
Sous-secteur NI correspondant à la
base de loisirs de l'Etang Chanay*



Zonage

*Outils visant à développer
les circulations douces
sur le territoire*

----- Voies, chemins, transport public
à conserver ou à créer



*Extrait de zonage (Chavannes-sur-R.) :
Itinéraires touristiques de randonnée à
conserver, inscrits au plan de zonage*

La traduction des orientations générales du PADD

AXE 3 : Préserver la qualité du cadre de vie et l'identité rurale du territoire

O.1 : Préserver les espaces ruraux et les trames vertes et bleues

O.2 : Préserver les identités des villes et villages ainsi que les qualités paysagères du territoire

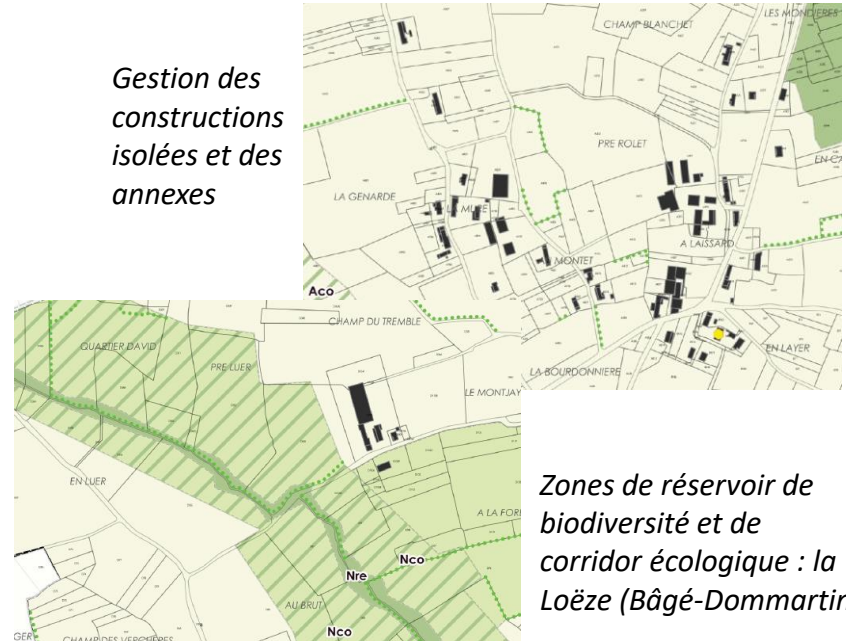
O.3 : Limiter les risques et réduire l'exposition des populations

Avec l'expertise du BE Mosaïque Environnement en charge de l'évaluation environnementale

La préservation du milieu naturel : les zones N

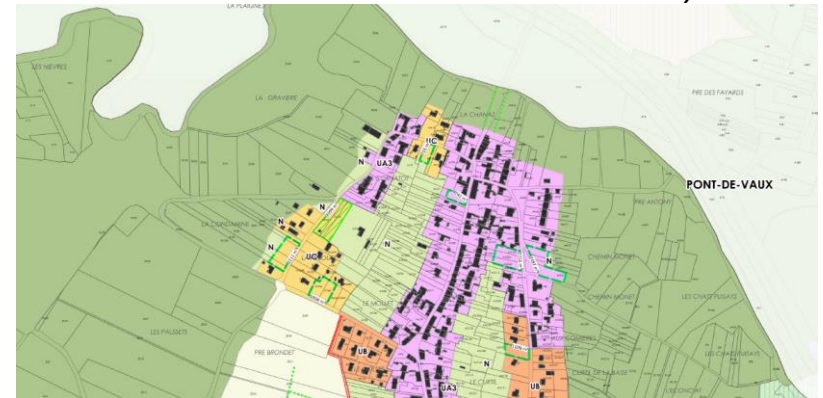
- **N** : zone naturelle principale autorisant les nouvelles constructions et installations forestières et réputées agricoles.
- **Nr** : zone de réservoir de biodiversité. Constructibilité fortement limitée en raison de la présence de risque (PPRi de la Saône), et/ou de périmètres de protection environnementale (site Natura 2000) et/ou d'inventaires locaux (inventaire des zones humides du département de l'Ain)
- **Nco** : zone de corridor écologique à dominante naturelle. Constructibilité limitée afin de maintenir la fonctionnalité écologique de la zone
- **Ns** : zones naturelles « strictes » interdisant toute constructibilité dans son périmètre pour des raisons paysagères
- **Nl, Ne et Nxa/Nxg** : secteurs naturels dédiés aux loisirs, aux équipements ou aux activités économiques autorisant une constructibilité limitée et conditionnés à un développement ciblé.

Gestion des constructions isolées et des annexes



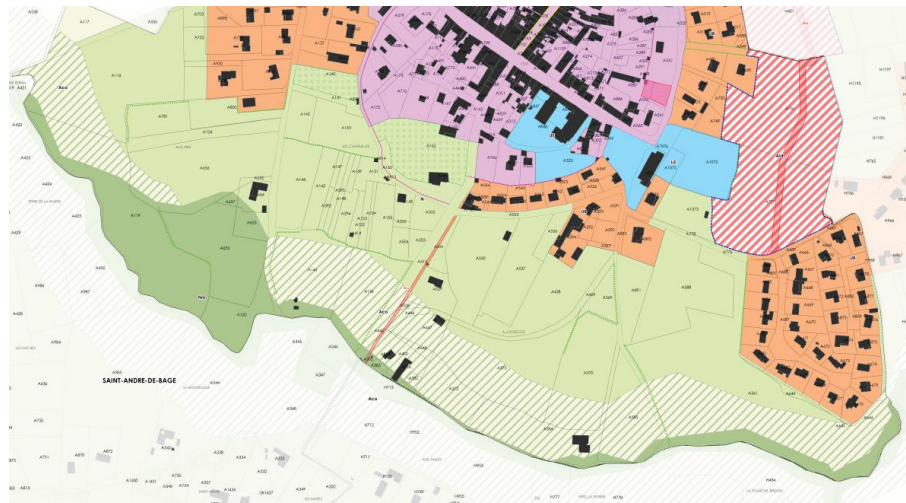
Zones de réservoir de biodiversité et de corridor écologique : la Loëze (Bâgé-Dommartin)

Zones de réservoir de biodiversité contournant Reyssouze

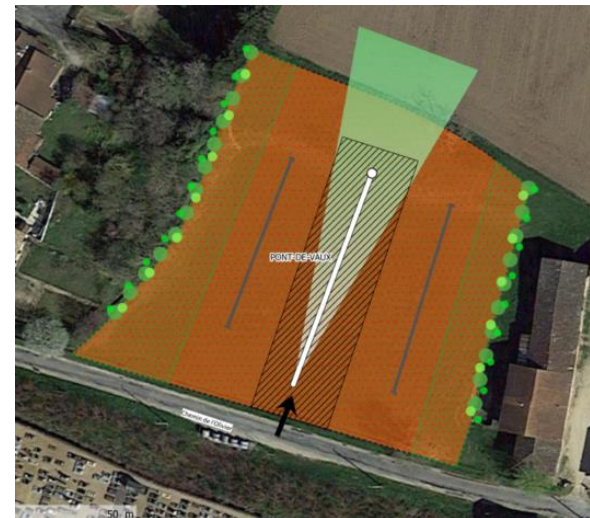


La préservation du patrimoine bâti et paysager

- Bâti et ensembles patrimoniaux identifiés
- Éléments de paysage remarquables identifiés : arbre, alignement d'arbres, cône de vue
- Renforcement de la nature en milieu urbanisé : classement de secteurs de cœurs d'îlots verts en zone N ; introduction de règles générales d'espaces verts de pleine terre
- Prise en compte du paysage dans les choix d'urbanisation, dans les OAP et le règlement



*Extrait de zonage (Bâgé-le-Châtel) :
Inscription de zones naturelles et agricoles protégées
au sud afin de préserver les abords du cœur historique*



*Extrait d'OAP (Pont-de-Vaux) :
Cône de vue préservé sur la prairie
bocagère et le domaine de Ternant*

Légende

Accès, voirie et déplacements

- ➔ Principe d'accès
- ▨ Espaces de stationnement existants/à créer
- Voies
- Voirie en impasse

Programmation

Habitat

- Intermédiaire
- ▨ Secteur de mixité sociale

Qualité architecturale

- ➔ Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage

Paysage et environnement

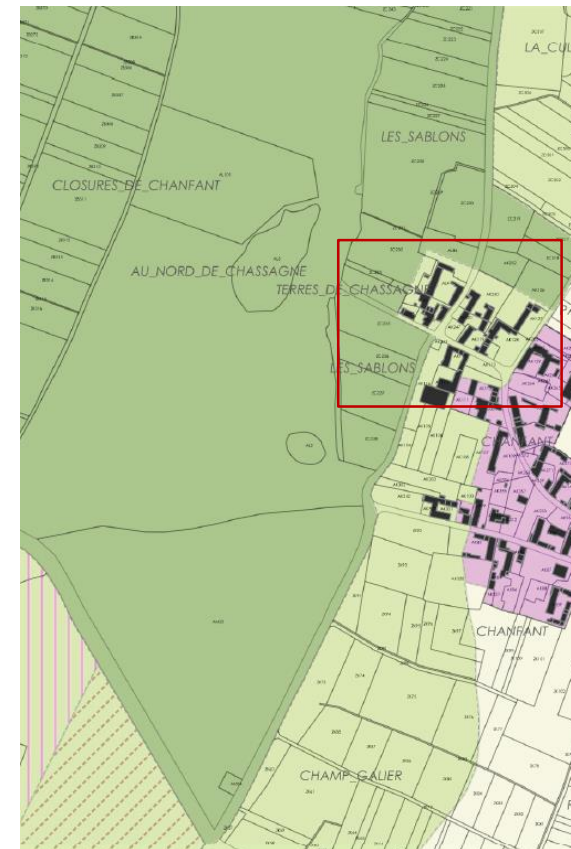
- Franges paysagères à conserver ou à créer
- ▨ Jardins
- Cône de vue à préserver

La prise en compte des risques naturels et technologiques

- Traduction des périmètres inondables des documents réglementaires en vigueur, en zone naturelle
- Limitation des sites de projets à proximité des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Prise en compte des secteurs de risques / d'aléa identifiés localement dans les sites de projet via les OAP



*Extrait d'OAP (Pont-de-Vaux)
Maintien en espaces verts de
la bande centrale où passe une
canalisation de type oléoduc*



*Extrait de zonage (Manziat) :
Classement en zone N des secteurs urbanisés inclus
dans les périmètres inondable du PPRI en vigueur*

La traduction des orientations générales du PADD

AXE 4 : Préserver les ressources d'avenir et inscrire le territoire dans une démarche de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique

O.1 : Préserver la ressource en eau potable et assurer la gestion du petit cycle de l'eau

O.2 : Préserver les ressources locales en matériaux de construction

O.3 : Aller vers la transition énergétique

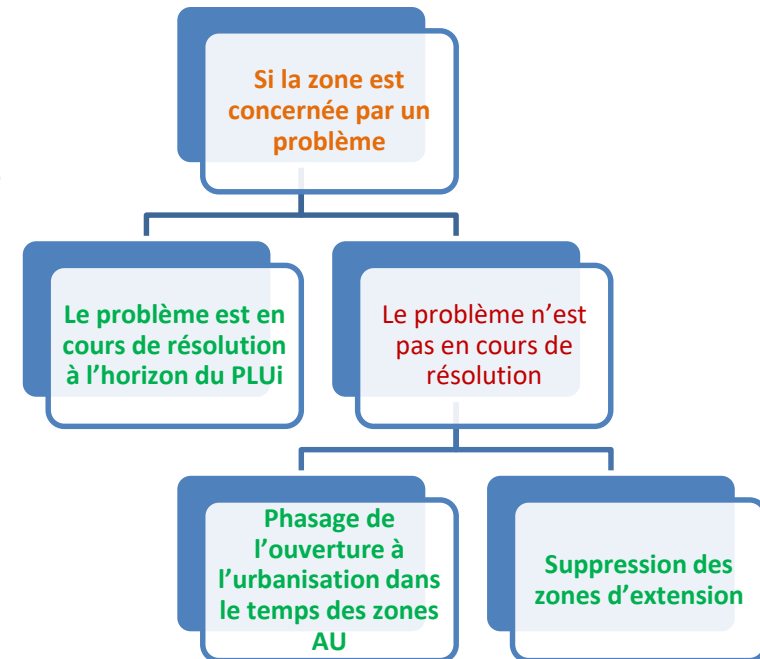
Avec l'expertise du BE Mosaïque Environnement en charge de l'évaluation environnementale

La prise en compte des réseaux / ressources dans les projets

Méthodologie

- **2017 et 2018** : Etat initial : analyse de la capacité des réseaux actuels et futurs et des ressources (programme de travaux, phasage)
- **2018 et 2019** : Elaboration de cahiers environnementaux par commune recensant les enjeux à intégrer voire les facteurs de risques
- **Depuis 2019** : Choix possibles par les communes en cas d'aléa détecté sur un site de projet :
 - Soit **déclassement de foncier**
 - Soit **~~phasage du foncier en reportant le site en 2AUh~~** → l'ensemble des zones 2AUh venant d'être supprimées, cela correspond à un déclassement de foncier
 - Soit **prescriptions spécifiques liées aux réseaux** (dans les OAP)
- **Prise en compte des programmes de travaux à venir, déjà actés.**

Principe



La prise en compte des réseaux / ressources dans le règlement

Extraits de l'Article 9 du projet de règlement : Desserte des terrains par les réseaux

9.1- Eau potable

« Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour seul usage artisanal et industriel, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et public. »

9.2- Assainissement

- Eaux usées :

« Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

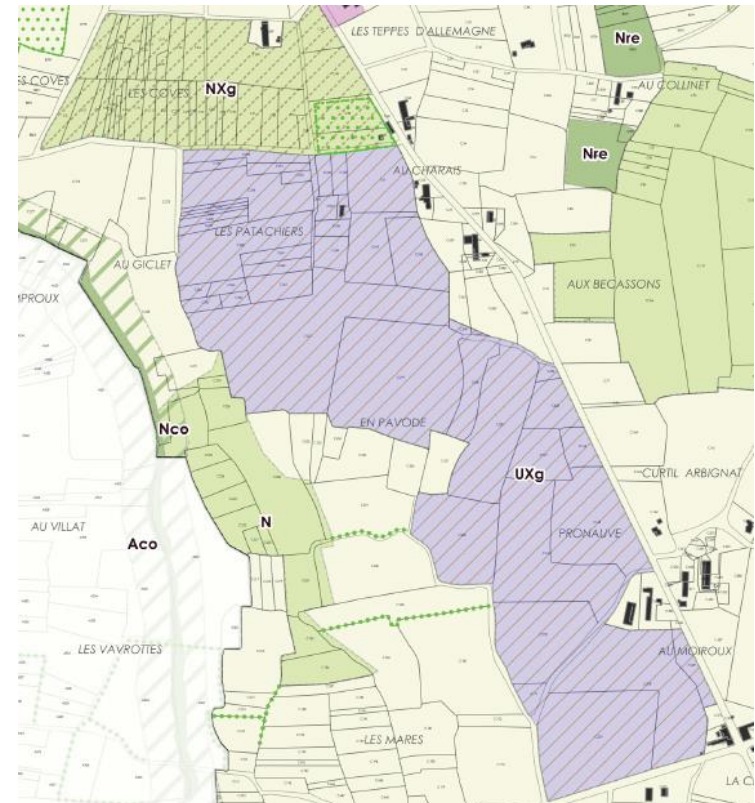
En l'absence de réseaux d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur. »

- Eaux pluviales :

« [...] En l'absence de règles spécifiques mentionnées dans le schéma directeur des eaux pluviales, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle. »

La préservation des ressources locales

Zone Uxg et sous-secteur Nxg correspondant au périmètre de la carrière en activité de St Etienne-sur-Reyssouze, vouée à poursuivre son activité d'extraction d'argile, dont le processus de transformation et de fabrication est exclusivement localisé à Pont-de-Vaux (usine de briqueterie).



Zone Uxg et secteur Nxg dédiés au maintien de l'activité d'extraction dans la carrière de St Etienne-sur-Reyssouze

La transition énergétique par les énergies renouvelables

Extrait de l'Article 5.5, du projet de règlement, applicable dans les zones UA, UB, UC, UX, UE, 1AUH, 1AUX, 1AUE, en faveur de la transition énergétique :

« Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager, sont autorisés :

- Les capteurs solaires en façade et sur les toitures,*
- Les couvertures végétalisées,*
- Les dispositifs de transformation de l'énergie solaire en électricité.*

Des exceptions aux règles énoncées ci-avant pourront être tolérées dans le cadre de mesures visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments. »

Calendrier prévisionnel

Prochaines étapes du PLUi jusqu'à l'Approbation du dossier final :

28 février 2022
Réunion publique
sur la traduction
réglementaire

1^{er} trimestre 2022
Finalisation des
pièces réglemen-
taires : OAP, zonage
règlement écrit

Préparation du
dossier final en
prévision de l'Arrêt
du futur PLUi

11 avril 2022
Arrêt du projet du
PLUi en séance du
Conseil
Communautaire

Août / septembre 2022
Enquête publique sur le
dossier du PLUi arrêté

Janvier 2023
Approbation du
PLUi en séance
du Conseil
Communautaire

De l'Arrêt du projet à l'Approbation du PLUi

- Jusqu'à juillet 2022 : consultation des PPA ;
- Août / septembre 2022 : enquête publique suivie du rapport des commissaires enquêteurs ;
- Automne 2022 : modifications des pièces et préparation du dossier pour approbation ;
- Janvier 2023 : Approbation du PLUi CCBS



PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal



Élaboration du PLUi – Phase réglementaire – Réunion publique – 28 février 2022