



**PRÉFET  
DE SAÔNE-  
ET-LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale  
des Territoires**

## **Modification N°1 du PLUi de la CCTB**

### **Annexe à l'avis des services de l'État**

Cette annexe détaille les réserves, observations et compléments émis dans le courrier principal.

#### **1. Réserve d'ordre réglementaire**

---

La réserve d'ordre réglementaire relevée concerne la création d'un STECAL Axc dans la commune de Simandre sur une superficie d'environ 3 600 m<sup>2</sup> sur une parcelle agricole déclarée à la politique agricole commune (PAC) jusqu'en 2023, le long de la RD933 classée route à grande circulation, à plus de 500 m des constructions existantes, en vue de la construction d'une clinique vétérinaire.

La création de ce STECAL pour l'implantation de cette activité n'est pas adaptée. En effet, l'activité d'une clinique vétérinaire ne pouvant être considérée comme étant en lien avec une activité agricole, elle n'a pas vocation à s'installer en zone agricole ou naturelle mais en zone urbaine. Ceci afin de protéger les zones agricoles contre le mitage urbain. Par ailleurs, l'urbanisation le long des axes à grande circulation en dehors des espaces déjà urbanisés est réglementairement fortement limitée (L111-6 du CU).

Il convient que le projet de clinique vétérinaire trouve une solution d'implantation au sein des zones urbaines existantes ou à urbaniser du PLUi.

#### **2. Réserve liée à la prise en compte de fragilités juridiques**

---

Les modifications relatives aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent intégrer les dispositions rendues obligatoires par la loi climat et résilience depuis 2021. Ainsi, les OAP doivent être complétées par :

- un échancier d'ouverture des zones à urbaniser (L.156-6-1 du Code de l'urbanisme),

Il conviendra de mettre en cohérence le tableau de synthèse des zones AU du rapport de présentation, indiquant les superficies « ouvertes » et les superficies « différées » des secteurs d'OAP, avec les OAP sectorielles. Par ailleurs l'échéancier doit figurer au sein du document spécifique lié aux OAP dans le dossier de PLUi ;

- la définition des actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques (L 151-6-2 du Code de l'urbanisme).

Alors qu'elle constitue un point d'attention du PADD, la prise en compte des continuités écologiques n'est pas suffisamment explicite. Des éléments dispersés figurent dans le règlement écrit, dans les OAP sectorielles et dans l'OAP patrimoniale sans toutefois permettre une lecture globale à l'échelle de l'intercommunalité.

Une OAP « Trame Verte et Bleue » portant sur l'ensemble du territoire aurait permis une meilleure lecture des enjeux et de la protection des corridors.

Ces éléments ont déjà été soulevés dans l'avis des services de l'État du 12 octobre 2023, intervenu lors de l'élaboration du PLUi.

---

### **3. Remarques liées à l'amélioration qualitative du projet**

---

#### **3.1 - Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :**

Concernant les STECALs, leur création doit se conformer à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme suivant :

"Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire."

De manière générale et afin de mieux apprécier le caractère limité de la zone, il convient de préciser les superficies des STECAL déterminés.

#### **Nouveaux STECALs :**

La création d'un nouveau STECAL N1c, à vocation touristique, à Saint Germain du Plain se superpose avec une protection d'un parc édictée au titre de l'article L.151-23. Il convient de vérifier que les projets envisagés dans les STECAL permettent également la conservation au maximum de la composition du parc et des sujets anciens qui la structurent. Par ailleurs, la destruction des éléments repérés au titre du L.151-23 sera soumise à déclaration.

La création d'un nouveau STECAL sur la commune de Romenay en vue de créer une cabane de chasse manque de précision. Le document additif au rapport de

présentation évoque la création d'un STECAL AI alors que son illustration montre un STECAL Alc. Il conviendra de mettre en cohérence le document. Un STECAL Alc semble être le plus approprié car il autorise la création de nouvelle construction. Cependant, il limite la surface de cette construction à 150m<sup>2</sup>, alors que la volonté semble être de créer un bâtiment de 200 à 300m<sup>2</sup>.

La création d'un STECAL dans la commune de Huilly-sur-Seille afin de permettre le développement d'un projet de GAEC interroge sur sa localisation sur une parcelle agricole (actuellement boisée), son impact environnemental n'étant pas estimé. Aussi il conviendrait d'apporter des éléments de justification.

### 3.2 - Règlement des STECALs

Le dossier de modification propose une mise en cohérence du règlement de la zone AX et de la zone Axc. La nouvelle rédaction proposée supprime la notion d'extension des constructions existantes dans une limite maximale de 50 % de l'emprise au sol et la remplace par une superficie maximale de 400m<sup>2</sup>.

Cette rédaction paraît trop permissive pour des constructions inférieures à 800m<sup>2</sup> de plancher. Aussi, il serait préférable d'adopter une rédaction permettant la limitation des possibilités d'extension du type : « l'extension des constructions existantes est autorisée jusqu'à 50 % de l'emprise au sol existante sans dépasser 400 m<sup>2</sup> »

Dans le nouveau règlement (p56), le paragraphe suivant, lié au secteur Axc, est ajouté :

« Dans le secteur Axc, les constructions nouvelles dont la sous-destination est **« Activités de service avec clientèle »** et **« Autres activités des secteurs primaires, secondaire et tertiaire »** sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

*1 - Elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*

*2 - L'emprise au sol totale des constructions nouvelles ne peut dépasser 400 m<sup>2</sup>.*

*3 - La hauteur maximum des constructions est de 7 mètres au faitage (hors éléments techniques ponctuels)*

*4 - Elles ne peuvent faire l'objet de changement de destination. »*

Cet ajout n'est pas mentionné ni justifié au sein de l'additif au rapport de présentation. Il est important d'apporter les éléments de justification nécessaires.

### 3.3 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

#### L'OAP patrimoniale :

La modification du PLUi propose des évolutions de l'OAP sur les clôtures, façades, fenêtres, etc. Ces évolutions trouveraient mieux leur place dans le règlement écrit, plutôt que dans l'OAP qui ne doit définir que des orientations et qui s'applique aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

### **Les OAP sectorielles :**

Concernant l'OAP sectorielle de Jouvencon, l'additif au rapport de présentation évoque une proposition d'aménagement, mais n'indique pas clairement le choix retenu : suppression du recul de 10 m ou précision de la définition de lisière naturelle. Il doit être précisé sur ce point.

L'OAP de la Frette « Grand Pré » est réduite (déclassement de la parcelle 595). Il conviendra de mettre en cohérence toutes les pièces du PLUi avec ce nouveau périmètre d'OAP et notamment le plan de zonage et le plan de localisation p28 des OAP sectorielles.

## **3.4 - Les règlements écrit et graphique**

### **Le règlement écrit**

Il conviendrait que l'évolution du règlement de la zone A (objet 31), permettant l'extension des bâtiments d'habitation dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, précise également que le cumul des extensions ne devra pas excéder cette limite de 50 m<sup>2</sup>.

Concernant l'isolation extérieure des bâtiments (objet 35), l'objet est de déroger (de s'affranchir) au respect des 3 m de recul (par rapport à la voie et/ou aux limites séparatives) pour les bâtiments pour lesquels ce recul est inférieur à 3m. La proposition semble complexe alors que l'article L.152-5 du code de l'urbanisme permet de déroger au PLUi en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes. Cette possibilité doit être mentionnée au règlement du PLUi.

Concernant la proposition de la règle de recul pour les extensions et les annexes (objet 37) en zone UBnd, celle-ci n'est pas claire et supprime les cas dérogatoires de bâtiments non conformes à la règle. La volonté de la collectivité sur ce point est à préciser.

Concernant la règle sur la plantation d'arbres sur les aires de stationnement (objet 39), il est indiqué que les aires de plus de quatre places doivent être ombragées par des plantations d'arbres en respectant le ratio de 1 arbre trois places. Dans le contexte du développement des énergies renouvelables (ENR), cette proposition mériterait d'être réexaminée afin de s'adapter à l'obligation et la possibilité du développement des ENR pour des parcs de stationnement plus importants.

Concernant la règle relative à la surface des piscines (objet 41) en zone A, l'objectif initial de limiter la surface des piscines (y compris les terrasses et les plages) à 100 m<sup>2</sup> a disparu de la nouvelle proposition. Il pourrait être conservé et traduit de la manière suivante : *« l'emprise totale (plages/terrasses, surface piscine) de la piscine est limitée à 100 m<sup>2</sup> dont 50 m<sup>2</sup> au maximum pour la surface du bassin »*.

Concernant la suppression de la précision « après sinistre » dans tous les articles 7 (objet 45), l'intention étant d'indiquer que la reconstruction peut être réalisée en cas de sinistre ou de démolition, il conviendrait d'ajouter « démolition » à cette phrase. Ce qui donnerait la rédaction suivante :

*« la reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition »*

### **Le règlement graphique**

Concernant la correction de la légende et des plans sur le PPRI (objet 53), le porter à connaissance de l'État indiquait la présence de deux PPRI et d'un atlas des zones inondables, à savoir :

- 3 communes (Baudrières, Ouroux-sur-Saône et Saint-Germain du plain) sont concernées par le PPRI approuvé le 20/12/2012,
- 3 communes (l'Abergement sur Cuisery, Ormes et Simandre) sont concernées par le PPRI approuvé le 05/07/2011.
- 11 communes sont concernées par l'atlas des zones inondables de la Seille (page 46 du PAC).

La correction envisagée indiquera les PPRI et l'atlas des zones inondables uniquement dans les communes concernées. Les autres communes, non concernées par ce risque, ne devront pas les faire figurer dans leur légende.

### **3.5 – Autres observations**

#### **Le reclassement des zones urbaines en zone agricole**

Le reclassement des parcelles de zones urbaines en zone agricole (objets 47, 49, 51, 54, et 55) peut permettre de mettre en avant les efforts engagés par la collectivité dans la lutte contre la consommation d'espaces agricoles. Pour ce faire, l'additif au rapport de présentation devra indiquer les surfaces des zones rendues à l'agriculture au niveau de chaque objet et dans un tableau de synthèse.

#### **Le coefficient de pleine terre (objet 29)**

Concernant la règle de calcul du coefficient de pleine terre (CPT), la suppression du tableau général (imposant un CTP en fonction de l'emprise au sol des projets) est remplacée par un CPT indiqué dans chaque zone. Dans le règlement, ce CPT est indiqué uniquement dans les zones UB, UC, UHP et 1AU. L'additif au rapport de présentation doit préciser ce qui est attendu dans les autres zones pour lesquelles le règlement indique que « Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols ».

#### **La mise à jour des SUP**

Concernant la mise à jour des servitudes d'utilité publique SUP (monument aux morts de Cuisery : objet 10), la collectivité doit se rapprocher du gestionnaire de la SUP dont l'adresse est indiquée ci-dessous afin de modifier la fiche de servitude et le plan des SUP :

Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Saône-et-Loire (UDAP71) - DRAC de Bourgogne-Franche-Comté

37 boulevard Henri Dunant - CS 80140

71040 – MÂCON CEDEX 9

☎ 03 85 39 95 20

Par ailleurs, les données des SUP sont accessibles par le biais du géoportail de l'urbanisme (GPU).

