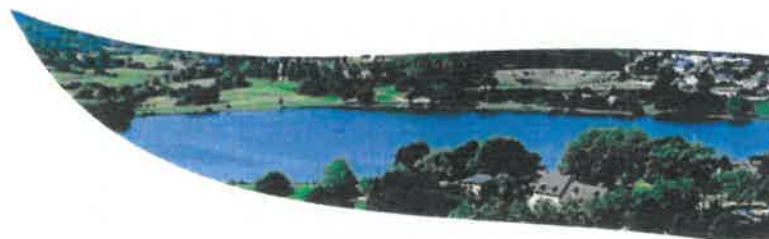




# SECTEUR BASSE VALLEE DE L'ARROUX ET MONTAGNE D'UCHON



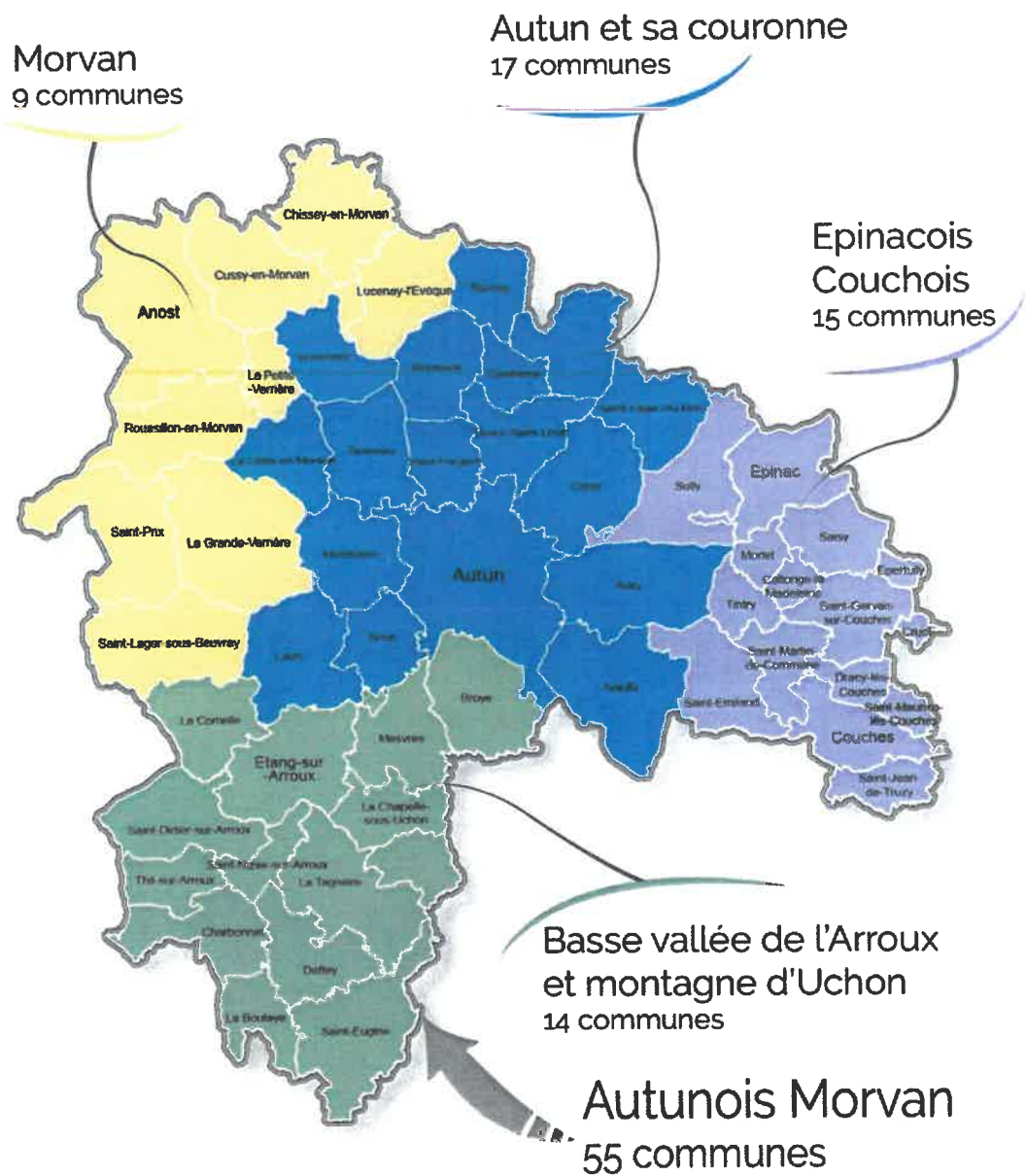
## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES - SECTEUR ARROUX- MONTAGNE D'UCHON

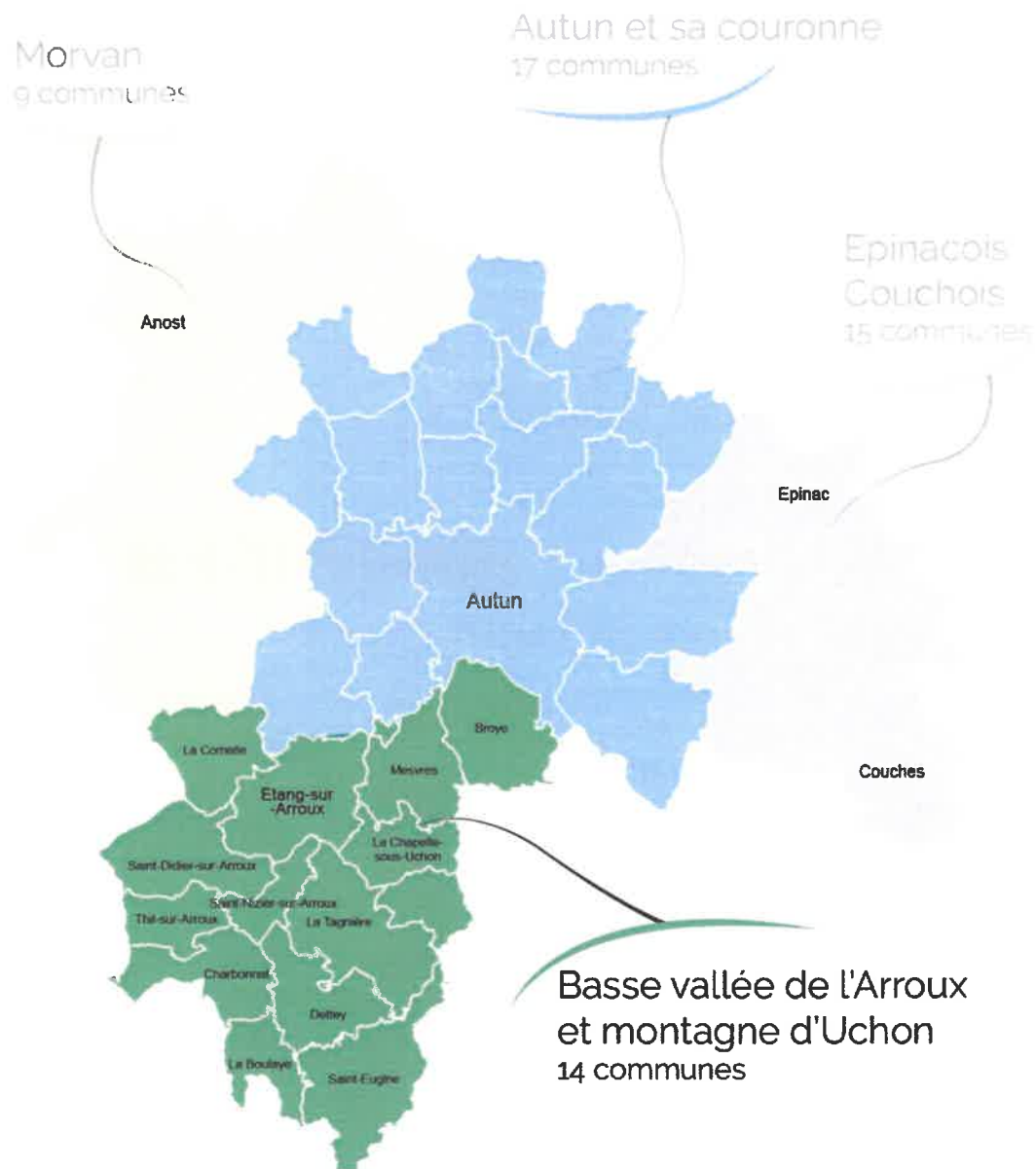
28 OCTOBRE 2021

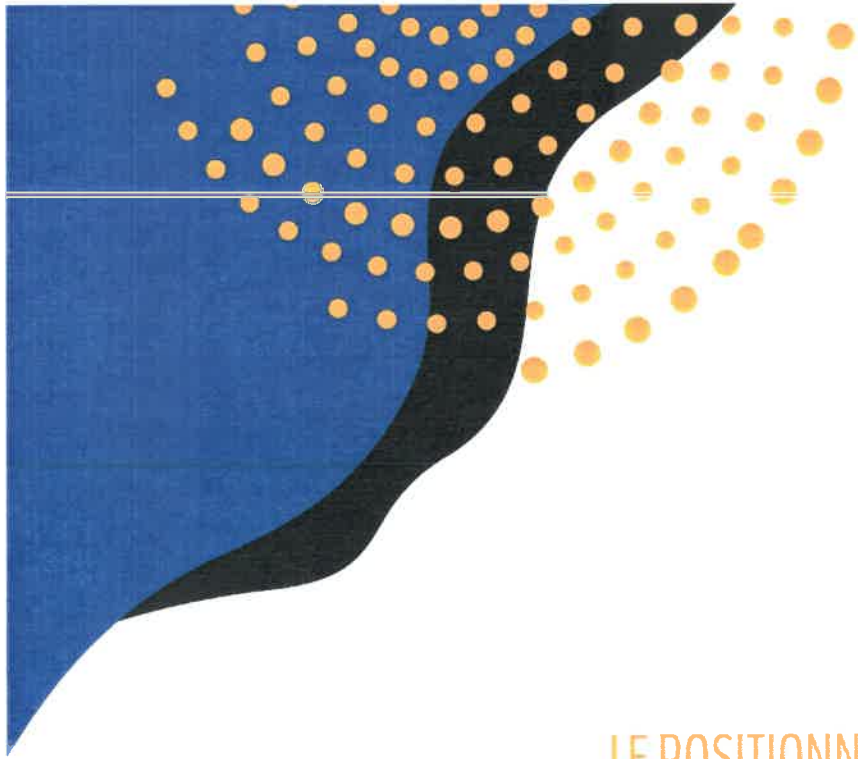


## RAPPEL DES SECTEURS DE TRAVAIL RETENUS POUR LE PLUI



## SECTEUR ARROUX-MONTAGNE D'UCHON





## LE POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE

## UN TERRITOIRE CENTRAL

Une situation dans la communauté de communes mieux reliée que les autres secteurs

### Une centralité géographique très favorable

- Proche de l'axe Lyon/Paris : une situation centrale
- La gare TGV très proche
- La gare TER d'Étang sur Arroux qui permet de relier Dijon, Nevers

### Un territoire contourné par les grands axes routiers nationaux

- Cette situation « à l'écart mais à proximité » des grands axes apparaît comme un véritable atout : elle a permis de conserver l'authenticité, le caractère rural qui sont recherchés aujourd'hui par les habitants. Mais il est nécessaire de mieux faire connaître ce territoire et amener les gens à sortir des grands axes

Et des liaisons (ou mobilités) structurantes qui devraient être recherchées vers la gare TGV pour mieux irriguer l'ensemble de la communauté de communes

- Il apparaît aussi important que la gare d'Étang sur Arroux se développe et soit reliée à la gare TGV

### Une armature territoriale où Étang sur Arroux joue son rôle structurant dans le bassin de vie

- Étang sur Arroux apparaît comme une véritable centralité avec un bourg de taille significative qui offre de nombreux commerces, services, des emplois et activités de proximité avec la zone d'activités
- Mais le territoire est aussi très étiré vers les polarités externes du Creusot, Monceau : pour plusieurs communes de ce secteur Autun ne représente pas la centralité

## PAROLES D'ÉLUS



**«On est un pays de Cocagne!»**



**« On n'a même pas besoin de mettre en valeur nos atouts : notre authenticité, notre tranquillité préservées sont des facteurs attractifs aujourd'hui»**



**« Le raccordement au haut débit en cours de déploiement, permet de renforcer notre attractivité pour des ménages venus de secteurs plus urbains qui peuvent télétravailler»**



**« Il existe quand même une concurrence entre les Régions, mais on est bien placés»**



**« On constate sur toutes nos communes l'installation de nouveaux ménages»**



**« Les transactions immobilières se sont accélérées avec la crise sanitaire»**



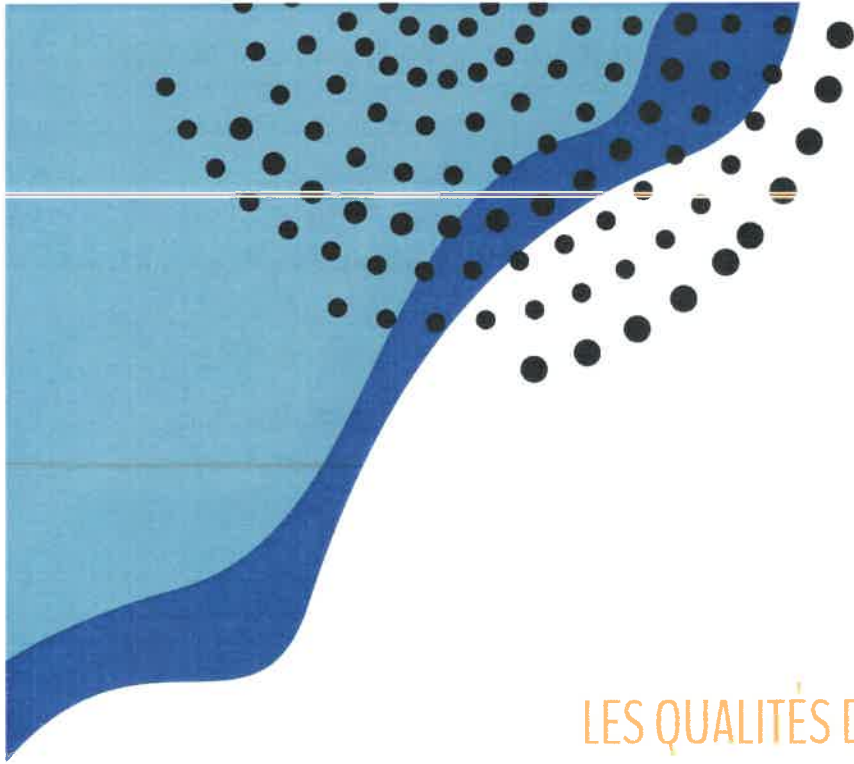
**« Il faut aussi penser à développer du locatif : on en a besoin pour l'avenir»**

## LES ENJEUX ET LES PISTES D'ACTION

Conforter le rôle d'Étang sur Arroux comme polarité relais et développer les communes en tenant compte des particularités

### Les pistes de réflexion possibles

- Renforcer les fonctions centrales d'Étang sur Arroux , car la commune permet de réduire l'évasion vers des polarités extérieures en offrant plus de services aux habitants
- Valoriser le rôle de la gare d'Étang sur Arroux et essayer de développer des offres de mobilités depuis les communes vers la gare
- Développer des possibilités de liaisons vers la gare TGV
- Maintenir le caractère authentique du territoire pour maintenir son attractivité => une vigilance à avoir sur les phénomènes de périurbanisation en desserrement des pôles urbains extérieurs et vis-à-vis de la banalisation de la construction
- Répondre aussi aux besoins en logements des jeunes du territoire qui ne recherchent pas les mêmes typologies de logements que les ménages qui arrivent de l'extérieur => quelle diversification inciter avec le PLUI?
- Rapprocher les secteurs de développement résidentiel des centralités (services, commerces, équipements) pour encourager des déplacements de courte distance plus économes pour les ménages et pour la collectivité



LES QUALITÉS DU TERRITOIRE ET LES MODES DE  
DÉVELOPPEMENT



## UN PAYSAGE NON BANALISÉ, DES MILIEUX NATURELS PRÉSERVÉS, UNE AGRICULTURE RECONNUE

Un cadre de vie de qualité à préserver

### Les points forts

- **Le cadre de vie : habiter à la campagne, avoir de l'espace tout en étant à proximité des services**
- **Les milieux naturels présents (zones humides, forêts) font partie du socle identitaire du territoire**
- **Les activités agricoles reconnues participent à l'image qualitative : notion de terroir**
- **Des équipements et activités singulières de renommée (temple Paldenshangpa)**

### Les points de vigilance et questions

- **Le problème de la gestion actuelle de la forêt qui apparaît souvent peu respectueuse des paysages (coupes à blanc, enrésinement) => Le PLUI n'ayant pas de prise sur cette gestion forestière quels outils développer ?**
- **Des communes n'ont pas de centralité marquée, les hameaux ou quartiers périphériques sont plus importants : lesquels pourront se développer ?**
- **Une tendance qui s'amorce à la banalisation avec les nouvelles constructions qui ne respectent pas toujours les formes traditionnelles du bâti**

## PAROLES D'ÉLUS



**«On n'a pas de pouvoir dans la gestion de la forêt, même si la commune fait une offre d'achat, elle n'est pas retenue»**



**« Peut on développer de l'habitat autour du temple bouddhiste de la Boulaye? »**



**« Il y a des communes où il y aura des droits à construire et d'autres pas ? »**



**« Il faut bien penser à développer des logements en rapport avec la demande et notre demande va plutôt vers des grands terrains »**



**«Que peut on faire dans les secteurs agricoles? Est-ce qu'on pourra transformer des anciennes bâtisses en logements ? »**



**«On n'a pas d'outils pour maîtriser le foncier»**



**«Il ne faut pas oublier les réseaux, car ils coûtent chers sur notre territoire où l'habitat est dispersé»**

## LES PISTES D'ACTION

Phaser le développement pour mieux l'accompagner

### Les infrastructures, les réseaux, les liaisons

- Privilégier le développement sur les secteurs où les réseaux sont présents en capacité et qualité suffisantes
- Prévoir un phasage des zones de développement en fonction des capacités des communes à développer les infrastructures adaptées
- Travailler sur les parcours permettant de relier les zones d'emplois et la gare

### Le foncier

- Conserver une forme de réversibilité du foncier
- Regrouper les zones bâties et préserver les franges des zones bâties par des espaces non imperméabilisés.
- Adapter la maille foncière à la demande mais en réduisant la partie destinée au bâti et aux espaces artificialisés

### Localiser l'offre foncière en fonction des typologies de communes

- Vérifier dans les communes où il n'y a pas de centralité où peuvent être mis en place les secteurs de développement
- Dans les communes où les services sont présents dans les bourgs, rapprocher les secteurs de développement des centres pour renforcer l'animation des bourgs

## LES OUTILS D'ENCADREMENT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DU PLUI

Inciter à la diversification de la production

### *Les possibilités de traduction dans le PLUI*

- *L'usage d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), permettant d'encadrer les typologies de logements à produire (petits terrains, habitat intermédiaire, habitat individualisé...) et permettant d'introduire un phasage du développement dans le temps*
- *La mise en place d'emplacements réservés ou de servitude de mixité sociale sur le zonage à destination de certains équipements ou hébergements*
- *La programmation des zones de développement dans le temps en fonction de la programmation des réseaux*



*Pour préparer la suite du PLUI, un travail à initier dans chaque commune :*

- *Faire un inventaire des logements vacants à ce jour en identifiant les causes de la vacance : trop mauvais état du bâti, propriétaire en maison de retraite etc.,*
- *Faire un état des permis de construire et des CU demandés depuis 5 ans et vérifier s'ils ont donné lieu à un accord ou un refus, et dans ce dernier cas analyser la raison du refus,*

## LES OUTILS DE MAÎTRISE DU FONCIER DU PLUI

Flécher des sites pour des enjeux d'intérêt collectif

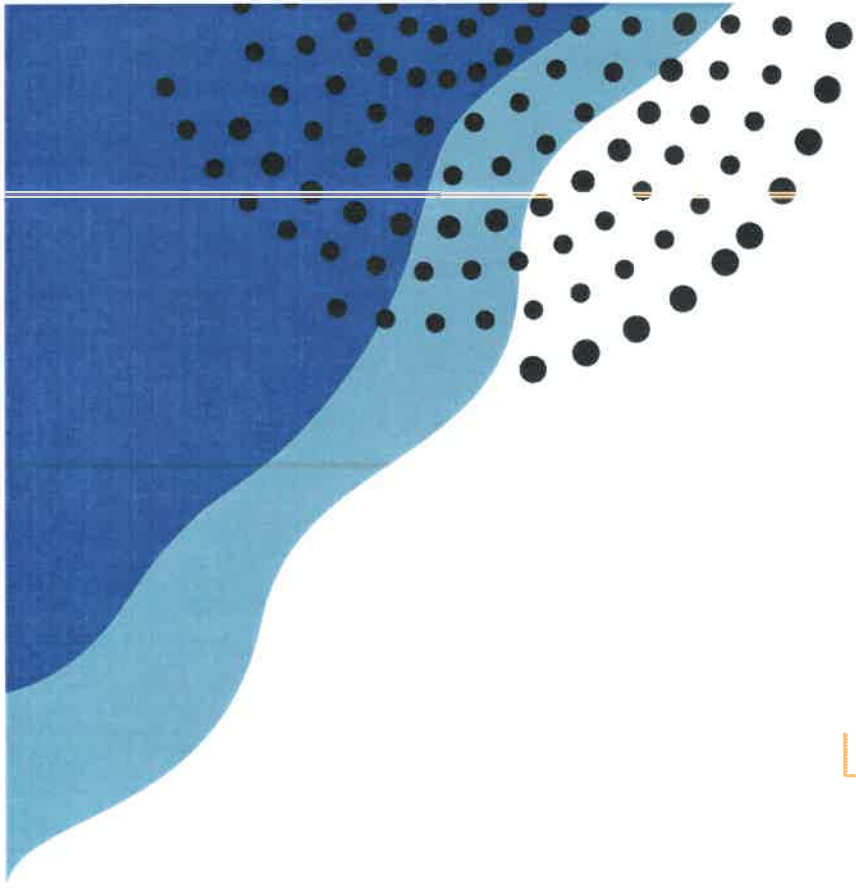
### *Le PLUI permet de mettre en place des emplacements réservés*

- *Les emplacements réservés permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure).*
- *Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.*
- *Ils créent des droits aux propriétaires desdits terrains, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou de lever la réserve*



*Sur un emplacement réservé on ne peut pas construire autre chose que l'objet de l'emplacement réservé.*

*Sinon , il faut abandonner la réserve => une modification du PLUi*



L'ÉCONOMIE

## UNE ÉCONOMIE PORTÉE PAR LES PETITES ENTREPRISES ET LE TOURISME

Une économie de proximité : un caractère de service à la population

### Les atouts en matière économique

- **Le tourisme constitue l'activité la plus valorisée : les sites touristiques liés aux espaces naturels, aux sites historiques, les lieux d'accueil d'activités spirituelles nombreux sur le territoire sont des facteurs de développement**
- **L'agriculture : elle reste un secteur majeur malgré les difficultés que rencontrent les exploitations notamment en matière d'élevage**
- **L'artisanat permet de développer des emplois de proximité tout en offrant un caractère de service aux habitants des villages éloignés des pôles de commerce ou d'activités**

### Des ressources insuffisamment exploitées ?

- **La production des ENR (énergies renouvelables) constitue une ressource et un facteur de développement encore peu développé mais une vigilance à avoir sur l'intégration dans les sites (et à ne pas être en contradiction avec une volonté de maintenir l'authenticité du secteur)**

## PAROLES D'ÉLUS



***« Il faut maintenir l'artisanat de proximité, c'est important pour nos villages et ça réduit les déplacements »***



***« il faut développer la zone d'Étang sur Arroux, car elle permet de maintenir des espaces d'accueil structurants pour des entreprises localement »***



***« Il y a des friches, des délaissés qui pourraient accueillir des sites de production d'énergie renouvelable : il faudrait les recenser »***



***« Il faut qu'on puisse permettre aux activités artisanales qui sont dans l'espace agricole de pouvoir se développer »***



## LES PISTES D'ACTION

Maintenir une mixité de fonctions dans tous les villages

### La mixité des villages

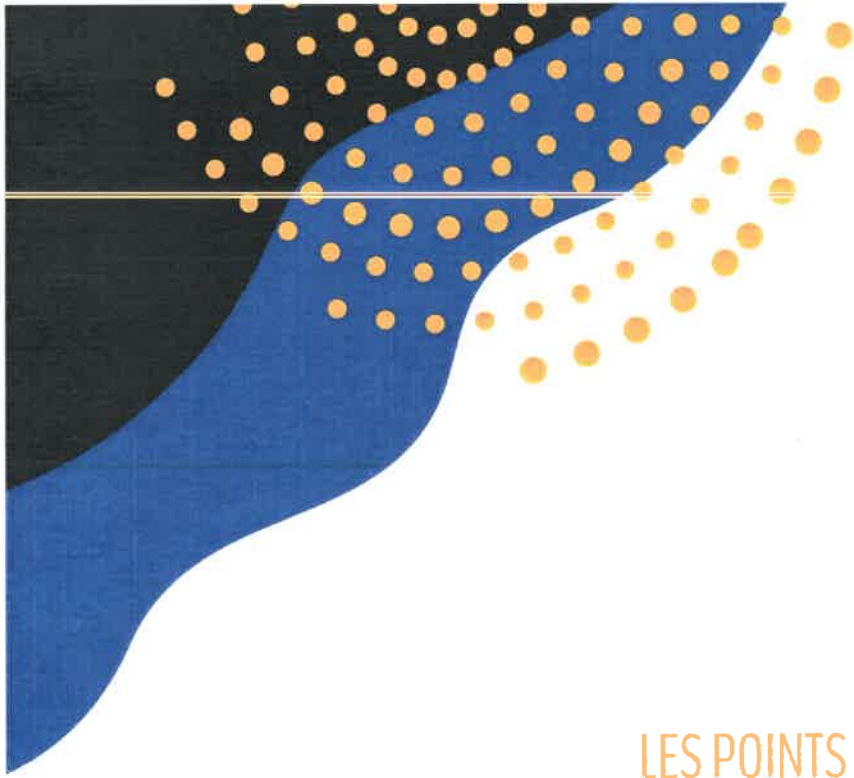
- **Permettre dans les zones bâties des villages l'implantation de petites activités de services et d'artisanat**

### L'identification des entreprises dans l'espace agricole

- **Vérifier les besoins de développement des entreprises non agricoles présentes dans les espaces agricoles pour les anticiper par la mise en place de règles autorisant leur extension**

### La valorisation touristique à renforcer

- **Veiller à permettre l'évolution du centre bouddhiste comme vecteur d'animation et d'attractivité et au-delà identifier les besoins des activités et hébergements touristiques et permettre leur évolution,**
- **Veiller au maintien des qualités paysagères et patrimoniales et les valoriser plus fortement comme support de développement touristique**



## LES POINTS DIVERS ET QUESTIONS

## QUESTION : QUE PEUT ON FAIRE EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE DU PLUI ?

Une gestion des habitations et des activités non agricoles présentes

### Pour les habitations

- Le PLUI autorisera les extensions limitées, les annexes et piscines des habitations existantes,
- Les changements de destination doivent être identifiés par bâtiment

### Pour les activités non agricoles présentes

- Certaines activités sont présentes dans les espaces agricoles et naturels (des artisans, des activités de production hors zone d'activités, des services, des activités touristiques), le PLUI pourra mettre en place des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) ou micro-zonage permettant à ces activités non agricoles d'évoluer et de se développer sur place,
- Identifier des secteurs de développement des ENR à partir de projets validés et fiables (pour ne pas inscrire une consommation foncière sans projet concret),

## QUESTION : TOUTES LES COMMUNES VONT-ELLES DEVOIR APPLIQUER LE MÊME RÈGLEMENT?

Les spécificités peuvent être prises en compte

### Les invariants du code de l'urbanisme

- Des zones U : les zones (urbaines) de développement où les réseaux sont présents en capacités et en qualité au droit de la parcelle
- Les zones AU : les secteurs (à urbaniser) de développement où les réseaux sont existants ou programmés au droit du site de développement (qui peut comporter plusieurs parcelles)
- Les zones A (agricoles) : dédiées à l'économie agricole mais où toute habitation peut évoluer
- Les zones N (naturelles) : dédiées aux espaces naturels et aux fonctionnalités écologiques mais où toute habitation peut évoluer

### Mais des secteurs différenciés

- Si une commune présente des particularités en termes de protection du paysage/patrimoine, de typologies de développement, le PLUI peut mettre en place des zones et un règlement associé spécifique qui tiendra compte de ces enjeux locaux
  - ⇒ tout doit être justifié par les objectifs du projet de territoire
  - ⇒ Ainsi il est probable que le règlement sera différent entre les différents secteurs du territoire notamment en ce qui concerne les implantations et l'aspect extérieur des constructions qui sont bien différents selon les secteurs