



DOSSIER D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
communautaire du 19 / 10 / 2022

Signature et Cachet

Le Président, JE BECQUER



 **Soberco**
environnement
INGÉNIERIE & CONSEILS

C'G'B'G

Communauté de Communes
entre Saône et Grosne
30 rue des Mûriers
71240 Sennecey-le-Grand
03 85 44 91 92

1.	INTRODUCTION	4
2.	LES MOTIFS D’ABROGATION DES CARTES COMMUNALES.....	4
2.1.	ÉVOLUTION DES SURFACES CONSTRUCTIBLES	5
2.2.	DELIMITATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATION AUTORISÉES OU INTERDITES SUR LA BASE DE LA DELIMITATION DES ZONES DU PLUi.....	10
2.3.	ÉTABLISSEMENT D’UN RÉGLEMENT DE ZONES ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PARTICULIÈRES.....	10
2.4.	DEFINITION D’ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	11
3.	ANALYSE DES CARTES COMMUNALES	12
3.1.	BOYER.....	12
3.2.	CURTIL-SOUS-BURNAND	14
3.3.	ETRIGNY	16
3.4.	GIGNY-SUR-SAONE.....	17
3.5.	LA CHAPELLE-DE-BRAGNY	18
3.6.	LAIVES	20
3.7.	MANCEY	22
3.8.	MONTCEAUX-RAGNY	24
3.9.	NANTON	25
3.10.	SAINT-CYR.....	26
3.11.	VERS.....	27

1. INTRODUCTION

La communauté de communes Entre Saône et Grosne s’est engagée dans l’élaboration d’un PLUi par délibération du 19 septembre 2019. Ce document est élaboré en vue de remplacer les documents d’urbanisme communaux existants à ce jour sur le territoire de la communauté de communes.

L’entrée en vigueur du PLUi sur la partie du territoire couverte par des cartes communales implique l’abrogation de ces dernières.

Sur le territoire de la communauté de communes Entre Saône et Grosne, 11 communes sont couvertes par une carte communale soit :

- Laives : arrêté préfectorale du 2 juin 2005;
- Boyer : arrêté préfectorale du 26 mars 2007;
- Nanton : arrêté préfectorale du 30 novembre 2007 ;
- Chapelle-de-Bragny : arrêté préfectorale du 22 mai 2008;
- Etrigny: arrêté préfectorale du 26 mai 2008 ;
- Gigny-sur-Saône : arrêté préfectorale du 12 juin 2008 ;
- Saint-Cyr: arrêté préfectorale du 25 septembre 2009;
- Mancey: arrêté préfectorale du 4 août 2010;
- Montceaux-Ragny : arrêté préfectorale du 25 avril 2014;
- Curtil-sous-Burnand: arrêté préfectorale du 12 mai 2015.

2. LES MOTIFS D’ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

Les orientations du PADD (Projet d’Aménagement et de Développement Durables) du PLUi et leur mise en œuvre impliquent des changements importants aux documents d’urbanisme en vigueur sur le territoire de la communauté de communes Entre Saône et Grosne.

2.1. EVOLUTION DES SURFACES CONSTRUCTIBLES

Les besoins fonciers du PADD ont été établis au regard des objectifs d’accueil démographiques, des objectifs de reconquête de la vacance des logements, des densités urbaines et de l’armature territoriale. En cohérence avec les objectifs régionaux et nationaux de réduction de la consommation de l’espace et de l’artificialisation des sols, le PLUi propose une forte réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (de – 20 à -50% à l’échelle des 23 communes). Ainsi, le PADD a estimé les besoins fonciers (en densification urbaine et extension) entre 40 et 50 ha, et entre 25 à 27 ha pour l’activité économique. Les besoins en foncier économique intégraient initialement le projet photovoltaïque d’Echoparc, qui a finalement été intégré en zone Nt (zone de transition énergétique) et non pas en zone 1AUY (zone à urbaniser, dédiée aux extensions urbaines à dominante économique).

Le bilan global des surfaces fait apparaître une augmentation de 47 ha des surfaces constructibles, après comparaison entre les surfaces des « zones constructibles » et des « zones à développer » des cartes communales, et le zonage U (zone urbaine) et AU (à urbaniser) du PLUi sur les communes concernées :

- **62 ha** étaient classés en zone constructible et/ou à développer des cartes communales et ont été déclassés dans le PLUi - zones A (agricole) ou N (naturelle et forestière) ;
- **109 ha** étaient classés en zone non constructible des cartes communales et ont été classés en zones U (urbaine) et AU (à urbaniser) dans le PLUi.

Cependant, si on analyse le bilan dans le détail, ces 47 ha ne sont pas uniquement des surfaces où une pleine constructibilité est possible. En effet :

- **30 ha font l’objet d’une inconstructibilité stricte.** Ce sont des surfaces soumises à un zonage en PPRI rouge (pour près de 9 ha, dont la quasi-totalité se situe sur la commune de Gigny-sur-Saône), ou à une protection d’éléments paysagers ou de continuités écologiques (zone humide, zone tampon autour des cours d’eau, bosquet, trame de jardin ou encore ceinture agro-paysagère) sur un peu plus de 21 ha ;
- **un peu moins de 17 ha peuvent être construits sous conditions.** Cela correspond aux zones UE (zone urbaine d’équipements publics ou d’intérêt collectif), dédiée uniquement aux équipements et services publics et d’intérêt collectif, et UP (zone urbaine d’intérêt patrimonial et paysager) dont la constructibilité est raisonnée pour préserver les qualités architecturales et paysagères de ces zones ;

- et **0,5 ha font l’objet d’une constructibilité limitée**, puisqu’ils sont classés en PPRI bleu et violet sur les communes de Gigny-sur-Saône et Saint-Cyr.

En définitive, ce sont 43 ha qui sont inconstructibles, en constructibilité limitée ou sous certaines conditions. Il est normal que ce chiffre ne corresponde pas à la somme de chacun des postes ci-dessus, puisque les différentes zones peuvent parfois se superposer (ex : trame de jardin et zone UP).

Le bilan total des surfaces fait donc apparaître une augmentation de **4 ha** des surfaces pleinement constructibles, après comparaison fine du zonage des cartes communales et celui du PLUi.

Le PADD établit un certain nombre d’éléments d’arbitrage pour la délimitation du zonage qui explique en partie ces évolutions de trait de zonage :

- respecter les modes d’implantation des bourgs et leur silhouette urbaine : les zones d’urbanisation U et AU sont établies au niveau de l’enveloppe urbaine existante. Les tènements fléchés en extension en zones U sont liés à un linéaire bâti entre des tissus bâtis existants le long d’une voie, ou à une implantation qui suit celle des constructions existantes ;
- densifier les villages-rues et les extensions linéaires par la constitution ponctuelle de poches de bâti plus denses le long de leurs branches ;
- développer les bourgs ou villages plus compacts, en privilégiant les zones d’extension proches du centre-bourg ou du centre-village ;
- prendre en considération les espaces de transition entre espaces agricoles/forestiers et urbanisation, en préservant les trames de jardins ou les ceintures agro-paysagères en frange urbaine – notamment autour de Sennecey-le-Grand, Cormatin et Laives ;
- assurer la cohérence des types de bâti des nouvelles opérations d’aménagement avec le bâti traditionnel auquel elles s’accrochent. Pour cela, un ensemble de dispositions au travers du règlement et des OAP (Orientations d’Aménagement et de Programmation) facilitent la bonne articulation des constructions futures avec le tissu urbain traditionnel ;
- prendre en compte les sensibilités paysagères et environnementales du territoire, notamment :
 - maintenir la diversité et la lisibilité des paysages, au niveau de la Côte Maconnaise et de ses vallées, du bocage Clunisois et de la plaine alluviale de la Saône ;
 - préserver, valoriser et restaurer les réservoirs de biodiversité et les grandes continuités écologiques ;
 - éviter autant que possible l’urbanisation dans les secteurs soumis à des risques ;
- maintenir et pérenniser les centralités villageoises en mutualisant les équipements et services par groupe de villages.

Sur cette base, l’évolution des zones constructibles entre les zonages des cartes communales et du PLUi répondent aux motifs suivants :

- l’arrêt de l’urbanisation linéaire ;
- la délimitation des zones U au plus près de l’enveloppe urbaine, et la suppression des écarts à l’urbanisation ;
- la réduction de la frange constructible afin d’éviter les constructions en second rideau par rapport à la voie ;
- la préservation des exploitations agricoles et de leurs abords immédiats ;

- la préservation des espaces de respiration pour des motifs de patrimoine et paysage (parcs et jardins de caractère) ou des motifs agricoles ;
- la préservation de surfaces de forte sensibilité agricole ou paysagère ;
- la prise en compte de zonages environnementaux, liés aux risques ou à la protection de certains milieux naturels ;
- la délimitation de zones NI (zone naturelle et forestière, relative aux activités de loisirs et sites sportifs).

De même, les extensions des zones constructibles entre les zonages des cartes communales et du PLUi répondent aux motifs suivants :

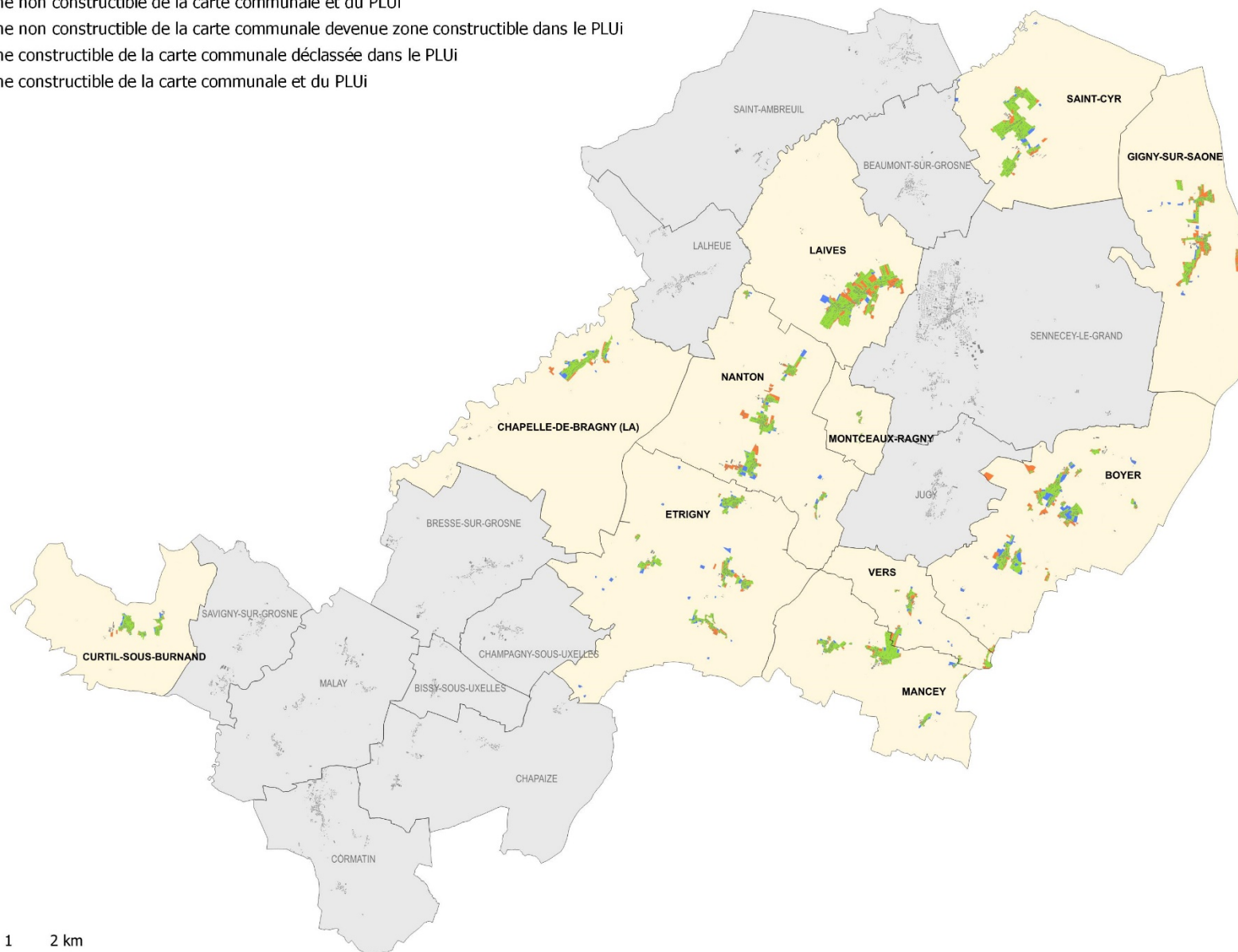
- certains ajustements de la zone U (urbaine) par rapport au bâti existant et en lien avec la définition d’une PAU¹ (Partie Actuellement Urbanisée) pour chaque villages ;
- le classement en zone UE (zone urbaine d’équipements publics ou d’intérêt collectif) de terrains dédiés aux équipements et services publics ;
- le classement en zone UY (zone à vocation économique) de zones économiques ou artisanales ;
- le classement de tènements enclavés au sein d’un bourg ou d’un village ;
- le classement de hameaux constitués (plus de 5 habitations) en zone constructible ;
- la délimitation de zones de jardins, vergers, boisements à protéger en frange du tissu urbain.

¹ La Partie Actuellement Urbanisée (PAU) de chaque commune a été identifiée à l’aide d’un buffer théorique de 20 m (50 m auxquels sont retranchés 30 m pour le lissage géométrique du résultat) autour des bâtiments, puis ajustements par photo-interprétation (correspondance au cadastre ou à l’usage du sol réel). Les données SIG utilisées pour la réalisation de l’analyse sont les suivantes : couches du cadastre 2019 (parcelles, bâti, hydrographie) ; photo aérienne la plus récente disponible (IGN 2018).

Détail des modifications de zonage entre les cartes communales et le PLUi :

	BOYER	CHAPELLE-DE-BRAGNY (LA)	CURTIL-SOUS-BURNAND	ETRIGNY	GIGNY-SUR-SAONE	LAIVES	MANCEY	MONTCEAUX-RAGNY	NANTON	SAINT-CYR	VERS
Foncier (ha) classé en zone constructible de la carte communale :											
-Vers un classement en zone A du PLUi	15,8	2,3	1,8	7,5	4,3	3,7	3,4	0,1	7,5	5,0	1,6
-Vers un classement en zone N du PLUi	3,3	1,1	0,0	2,3	0,1	1,5	0,2	0,1	0,8	0,1	0,1
-Vers un classement en zone AU du PLUi	2,5	0,3		0,2			0,6				
-Vers un classement en zone U du PLUi	46,5	20,3	14,7	37,5	32,9	72,2	33,4	2,2	40,4	59,8	12,5
Foncier (ha) classé en zone non constructible de la carte communale :											
-Vers un classement en zone A du PLUi	1208,3	572,6	560,1	1155,9	1052,8	812,8	459,4	72,2	933,7	1021,1	209,3
-Vers un classement en zone N du PLUi	384,2	994,1	258,5	713,8	334,5	349,0	503,7	178,2	419,1	231,2	193,9
-Vers un classement en zone AU du PLUi	0,0	0,0		0,2							
-Vers un classement en zone U du PLUi	19,4	5,3	1,4	8,4	19,3	23,0	3,6	0,4	16,5	6,4	5,5
Surface en ha	BOYER	CHAPELLE-DE-BRAGNY (LA)	CURTIL-SOUS-BURNAND	ETRIGNY	GIGNY-SUR-SAONE	LAIVES	MANCEY	MONTCEAUX-RAGNY	NANTON	SAINT-CYR	VERS
Constructible passant Non Constructible	19,1	3,4	1,8	9,7	4,4	5,3	3,5	0,1	8,3	5,0	1,7
Constructible restant Constructible	49,0	20,6	14,7	37,7	32,9	72,2	34,0	2,2	40,4	59,8	12,5
Non Constructible restant Non Constructible	1592,5	1566,7	818,6	1869,7	1387,2	1161,7	963,1	250,3	1352,9	1252,3	403,2
Non Constructible passant Constructible	19,4	5,3	1,4	8,6	19,3	23,0	3,6	0,4	16,5	6,4	5,5
dont zones en <u>inconstructibilité stricte</u> correspondant à des éléments de paysage ou des continuités écologiques à protéger (zone humide, zone tampon autour des cours d'eau, bosquet, ceinture agropaysagère et trame de jardin)	2,99	0,78	0,47	2,19	4,21	4,46	1,00	0,08	3,22	1,00	0,70
dont zones en <u>inconstructibilité stricte</u> liée à la zone rouge du PPRI	0,1				8,7					0,2	
dont zone UE en <u>constructibilité sous conditions</u> (zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif)	2,1		0,01	1,2	1,5	2,3	0,4		1,1	1,5	
dont zone UP en <u>constructibilité sous conditions</u> (zone urbaine d'intérêt patrimonial et paysager)	2,6	0,8	0,1	1,2	0,2	1,6			0,1	0,05	
dont zones en <u>constructibilité limitée</u> liées aux zones bleue et violette du PPRI					0,4					0,1	

- Zone non constructible de la carte communale et du PLUi
- Zone non constructible de la carte communale devenue zone constructible dans le PLUi
- Zone constructible de la carte communale déclassée dans le PLUi
- Zone constructible de la carte communale et du PLUi



2.2. DELIMITATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATION AUTORISEES OU INTERDITES SUR LA BASE DE LA DELIMITATION DES ZONES DU PLUi

Le PLUi permet de mieux définir des zones de protection et de développement sur la base d'un règlement mieux adapté aux besoins d'aménagement et aux caractéristiques des espaces concernés.

Cela se traduit par la délimitation de zones urbaines et à urbaniser mixtes, de zones urbaines et à urbaniser spécialisées, de zones agricoles et naturelles impliquant une protection adaptée à la sensibilité des milieux ou à la valeur agricole des terres, ainsi que par l'encadrement de l'évolution des activités et équipements en zones A (agricole) et N (naturelle et forestière) via la délimitation de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).

Le zonage de la carte communale, quant à lui, est très limitatif puisqu'il distingue uniquement les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où elles ne sont pas admises. Il peut tout de même préciser les secteurs constructibles réservés à l'accueil d'activités économiques.

2.3. ETABLISSEMENT D'UN REGLEMENT DE ZONES ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES

Le règlement du PLUi comprend trois sections :

- des destinations et sous-destinations établies de manière fine, afin d'assurer la cohabitation entre habitat et activités, de favoriser la mixité sociale ou d'assurer la protection adaptée à la sensibilité (agricole ou environnementale) de certaines zones ;
- l'articulation des règles d'urbanisation pour favoriser les formes urbaines souhaitées : implantations bâties, hauteur, volume, aspect extérieur des constructions, aménagement des espaces extérieurs (dont stationnement), éléments du paysage à préserver, ... ;
- les modalités d'accès et de desserte des parcelles, ainsi que les conditions de gestion des eaux usées et pluviales.

A l'inverse, la carte communale ne comporte pas de règlement spécifique. Elle reste soumise au Règlement National d'Urbanisme qui définit un cadre général et ne consiste pas en un règlement adapté aux différentes spécificités du territoire.

Les prescriptions graphiques particulières donnent à la collectivité des outils réglementaires nécessaires à sa fonction d'aménageur de l'espace et à la protection de l'environnement. Elles répondent à des objets différenciés, pour exemple :

- protection du patrimoine naturel (espaces boisés classés, éléments protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- protection du patrimoine bâti (article 151-19 du Code de l'Urbanisme) ;
- prise en compte de la salubrité publique ;
- emplacement réservé pour équipement ;

- linéaire commercial à protéger ;
- zone de proximité pour une diversification de l’offre en logements ;
- changement de destination des bâtiments en zones agricole ou naturelle et forestière ;
- secteur de démolition préalable ;
- périmètres de nuisances ;
-

2.4. DEFINITION D’ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le PLUi comporte 22 OAP :

- 20 OAP sectorielles à vocation principalement résidentielle ;
- 2 OAP sectorielles à vocation principalement économique, à Cormatin et Sennecey-le-Grand.

Elles définissent notamment les conditions de desserte, les formes urbaines, les aménagements paysagers, les actions en faveur de protection ou restauration des milieux naturels. Opposables dans un rapport de compatibilité aux opérations d’aménagement et de construction futures, elles permettent de guider de manière qualitative les évolutions de secteurs, échelles, rayonnements et enjeux divers ; et de garantir à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. De ce fait, elles permettent une traduction plus souple du projet intercommunal, tout en étant mieux adaptées au contexte de l’opération.

L’élaboration du PLUi impose donc une refonte globale de la planification urbaine en vigueur et le document d’urbanisme intercommunal doit donc succéder aux cartes communales en vigueur.

Il est nécessaire à cette fin qu’une procédure d’abrogation des cartes communales soit engagée parallèlement à l’élaboration du PLUi. Les communes en ont été informées par courrier en date du

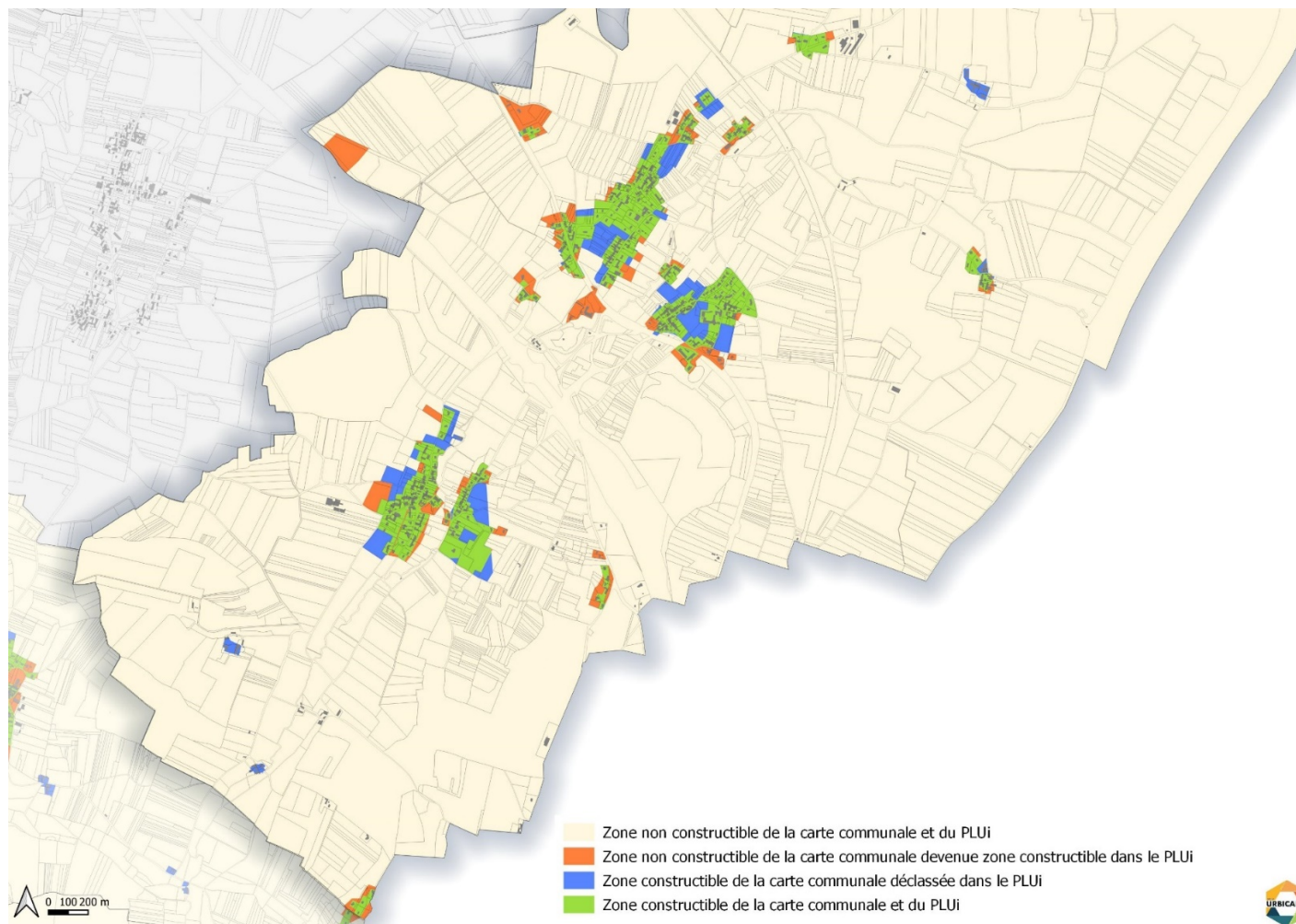
Il faut donc :

- *que le Conseil Communautaire prenne une délibération décidant d’abroger les cartes communales compte tenu de la procédure d’élaboration du PLUi en cours ;*
- *prévoir une enquête publique portant sur les procédures d’abrogation des cartes communales pour les communes concernées ;*
- *prévoir une délibération spécifique du Conseil Communautaire décidant de l’abrogation de la carte communale ;*
- *adresser pour approbation l’abrogation de la carte communale au Préfet, puisque la carte communale fait l’objet d’une double abrogation.*

3. ANALYSE DES CARTES COMMUNALES

3.1. BOYER

Comparaison entre le zonage de la carte communale et celui du PLUi :



Les réductions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

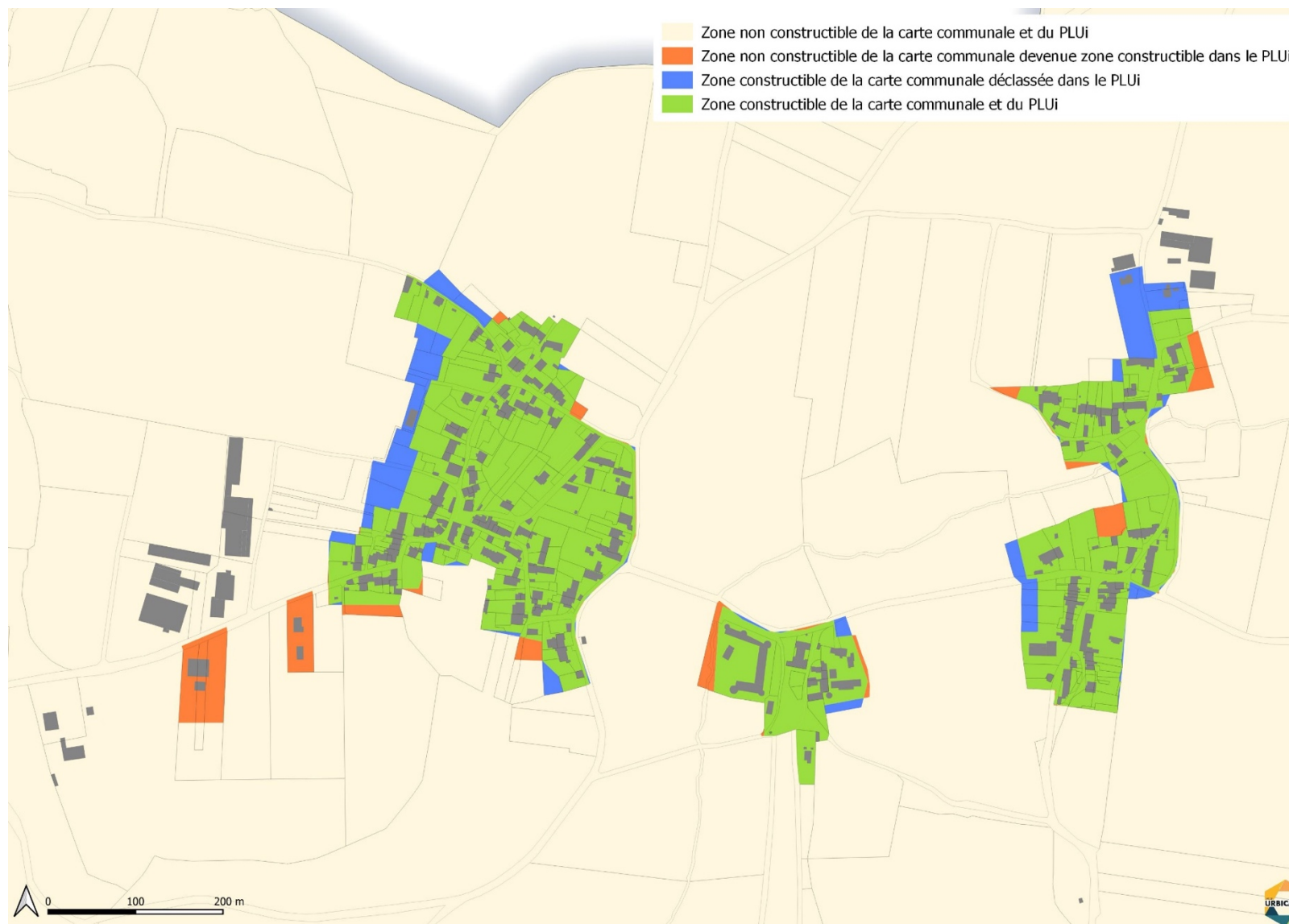
- la délimitation de la zone U (urbaine) au plus près de l'enveloppe bâtie ;
- la réduction des surfaces à consommer, conformément aux objectifs du PLUi ;
- la suppression des écarts à l'urbanisation, classés en zone A (agricole) au PLUi ;
- la préservation de coupures à l'urbanisation, et d'espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine ;
- la préservation de franges agricoles et de la ceinture agro-paysagère ;
- la préservation d'une exploitation agricole et ses abords immédiats, au niveau du hameau de l'Épine.

Les extensions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- l'ajustement de la délimitation de la zone urbaine U (urbaine) par rapport au bâti existant ;
- l'intégration de bâtiments existants à la zone urbaine ;
- la délimitation de zones de jardins, vergers, boisements à protéger en frange du tissu urbain ;
- le classement en zone UP (zone urbaine d'intérêt patrimonial et paysager) de plusieurs domaines et châteaux : un jardin patrimonial en cœur du bourg, le château de Pymont et le parc du château de Venière ;
- le classement en zone UE (zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif) de plusieurs zones équipements : le cimetière et ses abords au nord du bourg et le terrain sportif attenant dans le hameau de Limone ;
- la prise en compte du projet d'aménagement du groupe scolaire à l'Ouest du bourg, classé en zone UE (zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif), avec un emplacement réservé (ER1) ;
- le classement en zone UY (zone à vocation économique) de plusieurs zones économiques : la station-service au Sud du hameau de Venière, la zone d'activité au niveau du Haut des Belouses et l'hôtel-restaurant et une partie de son parking au niveau du hameau du Jonchet ;
- le classement en zone UYa (zone à vocation économique, relative aux aires de service autoroutières) de l'aire d'autoroute de Boyer, le long de l'A6.

3.2. CURTIL-SOUS-BURNAND

Comparaison entre le zonage de la carte communale et celui du PLUi :



Les réductions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- la délimitation de la zone U (urbaine) au plus près de l'enveloppe bâtie ;
- la réduction des surfaces à consommer, conformément aux objectifs du PLUi ;
- la préservation des franges agricoles et de la ceinture agro-paysagère ;
- la préservation des abords de l'exploitation agricole, au Nord du hameau du Petit Munot.

Les extensions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- l'ajustement de la délimitation de la zone U (urbaine) par rapport au bâti existant ;
- l'intégration de bâtiments existants à la zone urbaine ;
- la délimitation de zones de jardins, vergers, boisements à protéger en frange du tissu urbain ;
- le classement en zone UY (zone à vocation économique) de la menuiserie, à l'Ouest du bourg.

3.3. ETRIGNY

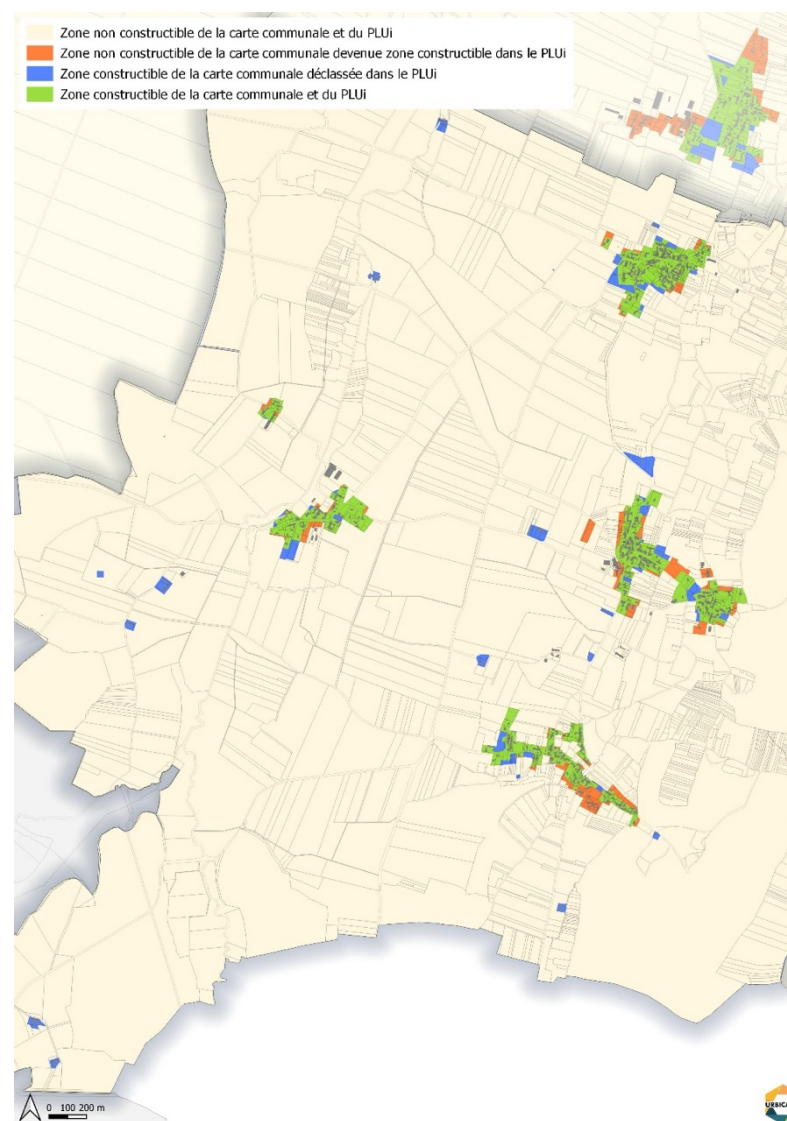
Comparaison entre le zonage de la carte communale et celui du PLUi :

Les réductions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- la délimitation de la zone U (urbaine) au plus près de l’enveloppe bâtie ;
- la réduction des surfaces à consommer, conformément aux objectifs du PLUi ;
- la suppression des écarts à l’urbanisation, classés en zone A (agricole) au PLUi ;
- la préservation des coupures à l’urbanisation, et des espaces de respiration au sein de l’enveloppe urbaine ;
- la préservation de certaines surfaces, au regard de sensibilités paysagères et/ou agricoles ;
- la délimitation d’une zone NI (zone naturelle et forestière, relative aux activités de loisirs et sites sportifs) au Sud du hameau de Champlieu.

Les extensions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- l’ajustement de la délimitation de la zone U (urbaine) par rapport au bâti existant ;
- l’intégration de bâtiments existants à la zone urbaine ;
- la délimitation de zones de jardins, vergers, boisements à protéger en frange du tissu urbain ;
- le classement en zone UP (zone urbaine d’intérêt patrimonial et paysager) du château de Balleure ;
- le classement en zone UE (urbaine d’équipements publics et d’intérêt collectif) des abords du cimetière et des terrains sportifs, au niveau du bourg ;
- l’intégration d’un projet de développement de l’habitat [OAP sectorielle ETR-01].



3.4. GIGNY-SUR-SAONE

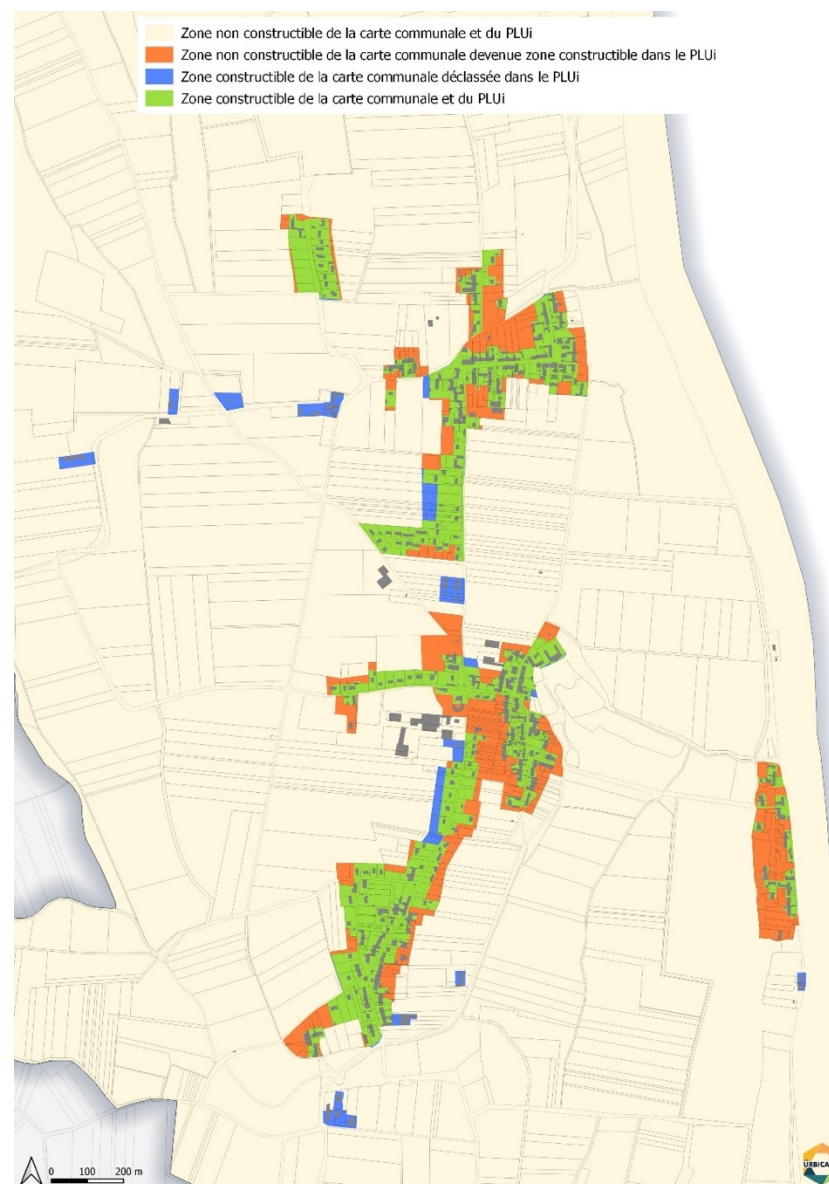
Comparaison entre le zonage de la carte communale et celui du PLUi :

Les réductions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- la délimitation de la zone U (urbaine) au plus près de l’enveloppe bâtie ;
- la suppression des écarts à l’urbanisation, classés en zone A (agricole) au PLUi ;
- la préservation des franges agricoles et de la ceinture agro-paysagère.

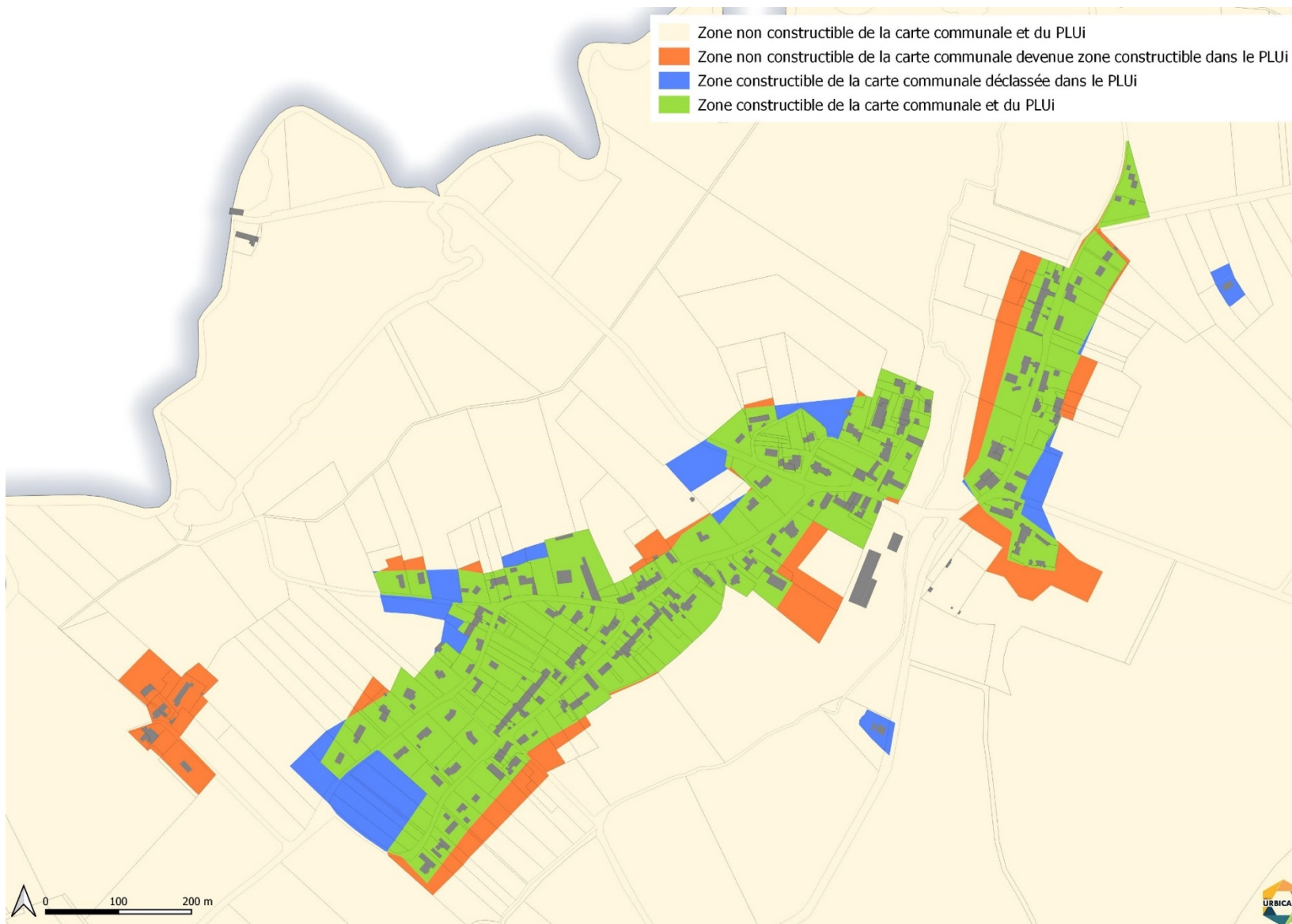
Les extensions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- l’ajustement de la zone urbaine par rapport au bâti existant ;
- l’intégration de bâtiments existants à la zone urbaine ;
- la délimitation de zones de jardins, vergers, boisements à protéger en frange ou au cœur du tissu urbain ;
- le classement en zone UP (zone urbaine d’intérêt patrimonial et paysager) d’une partie du parking du château de l’Épervière, classé en ZNC (zone non constructible) dans la carte communale ;
- le classement en zone UE (zone urbaine d’équipements publics et d’intérêt collectif) de plusieurs zones d’équipements : la mairie et ses abords, en cœur du bourg, le cimetière et ses abords, et les terrains sportifs/de loisir.



3.5. LA CHAPELLE-DE-BRAGNY

Comparaison entre le zonage de la carte communale et celui du PLUi :



Les réductions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

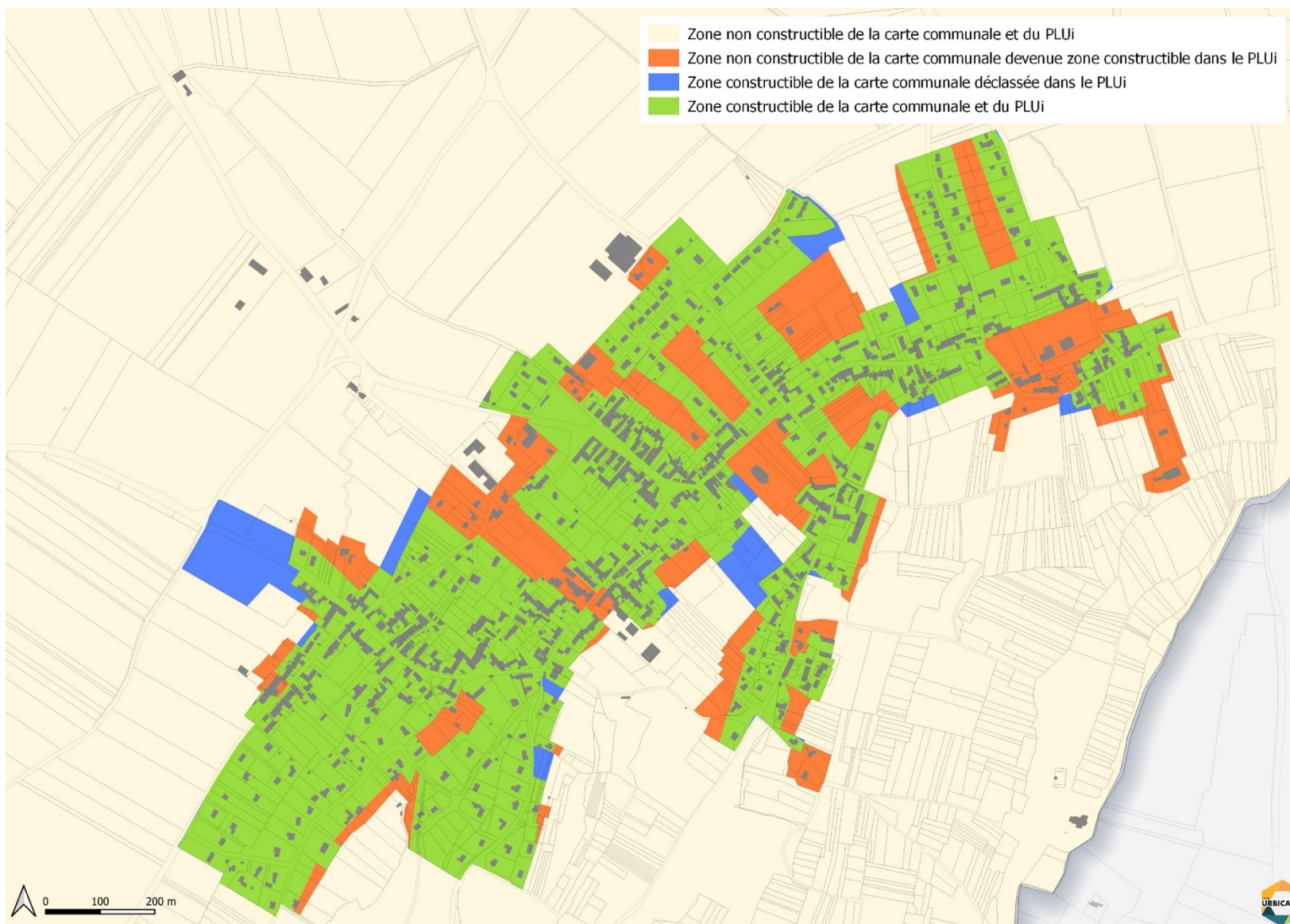
- la délimitation de la zone U (urbaine) au plus près de l'enveloppe bâtie ;
- la réduction des surfaces à consommer, conformément aux objectifs du PLUi ;
- la suppression des écarts à l'urbanisation, classés en zone A (agricole) dans le PLUi ;
- la délimitation d'une zone NI (zone naturelle et forestière, relative aux activités de loisirs et sites sportifs) au Sud du bourg.

Les extensions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- l'ajustement de la zone urbaine par rapport au bâti existant ;
- l'intégration de bâtiments existants à la zone urbaine ;
- la délimitation de zones de jardins, vergers, boisements à protéger en frange ou au cœur du tissu urbain ;
- le classement en zone UP (zone urbaine d'intérêt patrimonial et paysager) du parc du château de la Chapelle-de-Bragny.

3.6. LAIVES

Comparaison entre le zonage de la carte communale et celui du PLUi :



Les réductions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

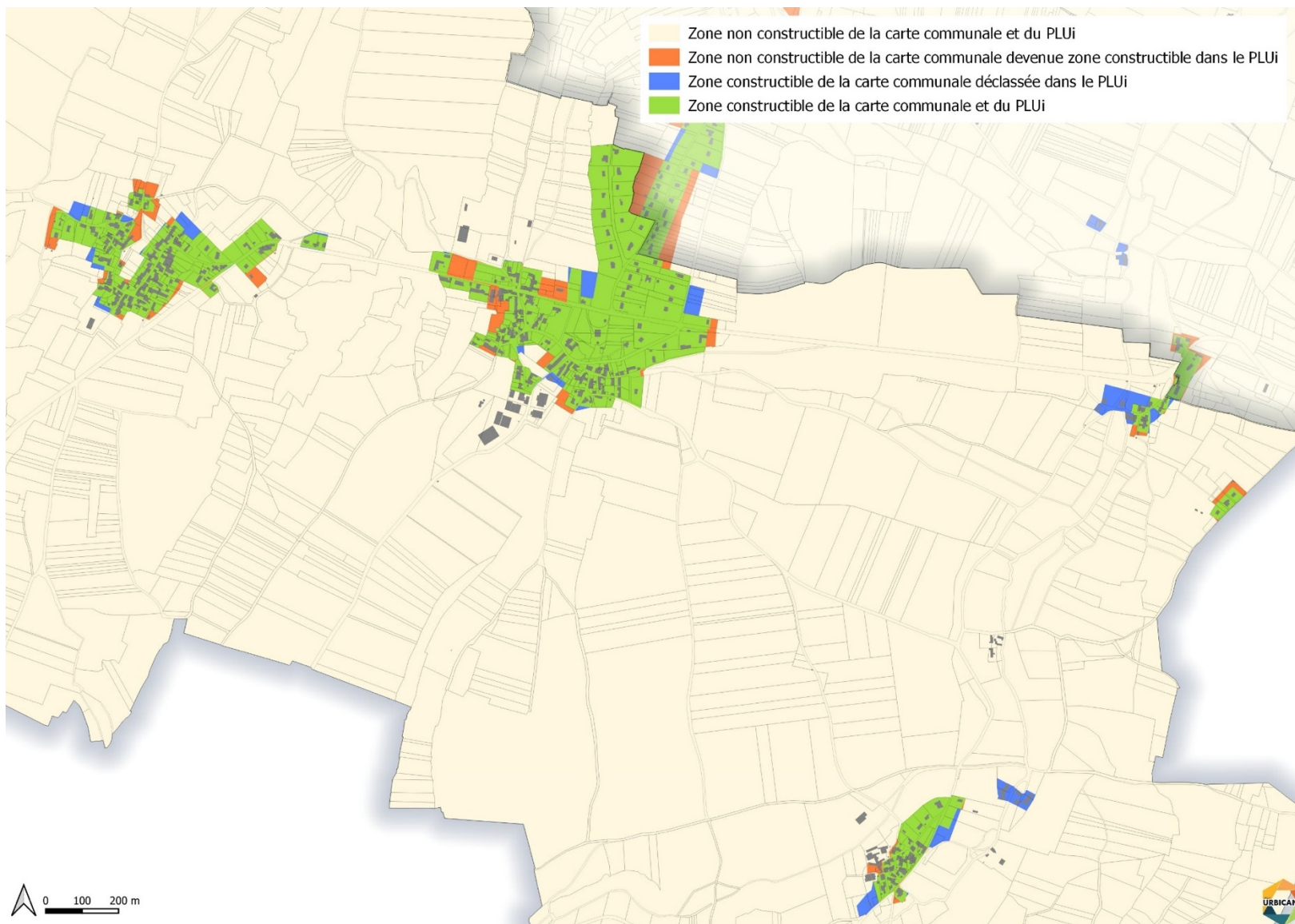
- la délimitation de la zone U (urbaine) au plus près de l'enveloppe bâtie ;
- la réduction des surfaces à consommer pour le développement urbain, conformément aux objectifs du PLUi ;
- la préservation de certaines surfaces au regard de certains points de vue ;
- la suppression de la ZAD (zone à développer) de la carte communale, à l'Ouest du bourg.

Les extensions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- l'ajustement de la zone urbaine par rapport au bâti existant ;
- l'intégration de bâtiments existants à la zone urbaine ;
- la délimitation de zones de jardins, vergers, boisements à protéger en frange ou au cœur du tissu urbain ;
- le classement en zone UP (zone urbaine d'intérêt patrimonial et paysager) de plusieurs domaines et châteaux : un jardin patrimonial en cœur de bourg et du château et son parc à l'Est du bourg ;
- le classement en zone UE (zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif) de plusieurs zones d'équipements : le cimetière et ses abords (dont le parking attenant) et la salle des fêtes et les terrains sportifs associés ;
- l'intégration d'un projet de développement de l'habitat (OAP sectorielle LAI-01).

3.7. MANCEY

Comparaison entre le zonage de la carte communale et celui du PLUi :



Les réductions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- la délimitation de la zone U (urbaine) au plus près de l’enveloppe bâtie ;
- la réduction des surfaces à consommer pour le développement urbain, conformément aux objectifs du PLUi ;
- la préservation de certaines surfaces, au regard de sensibilités paysagères et/ou agricoles ;
- la préservation d’exploitations agricoles et de leurs abords immédiats.

Les extensions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- l’ajustement de la zone urbaine par rapport à l’enveloppe bâtie ;
- l’intégration de bâtiments existants à la zone urbaine ;
- la délimitation de zones de jardins, vergers, boisements à protéger en frange ou au cœur du tissu urbain ;
- le classement en zone UE (zone urbaine d’équipements publics ou d’intérêt collectif) des terrains sportifs et leurs abords au niveau du hameau de Dulphey/Tury.

3.8. MONTCEAUX-RAGNY

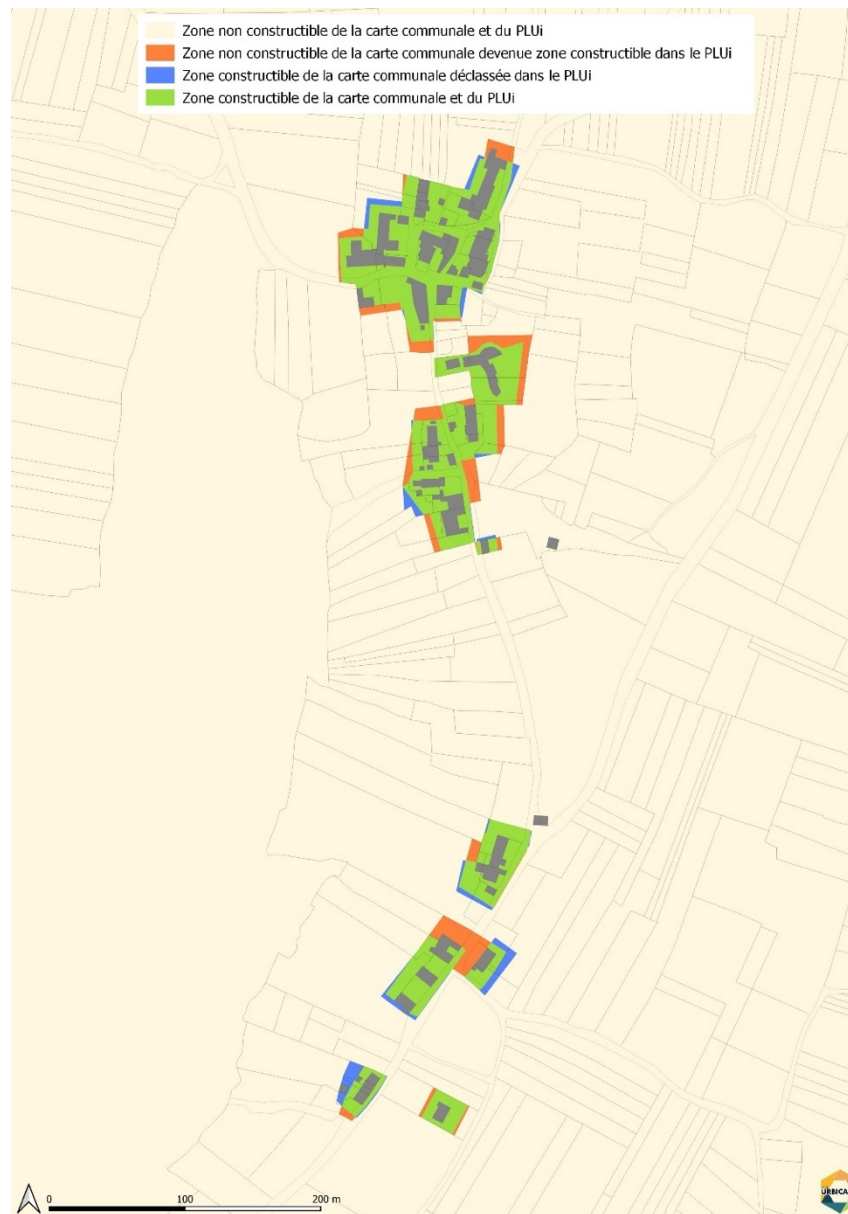
Comparaison entre le zonage de la carte communale et celui du PLUi :

Les réductions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- la délimitation de la zone U (urbaine) au plus près de l’enveloppe bâtie ;
- la préservation des franges agricoles et de la ceinture agro-paysagère.

Les extensions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- l’ajustement de la zone urbaine par rapport à l’enveloppe bâtie ;
- la délimitation de zones de jardins, vergers, boisements en frange ou au cœur du tissu urbain.



3.9. NANTON

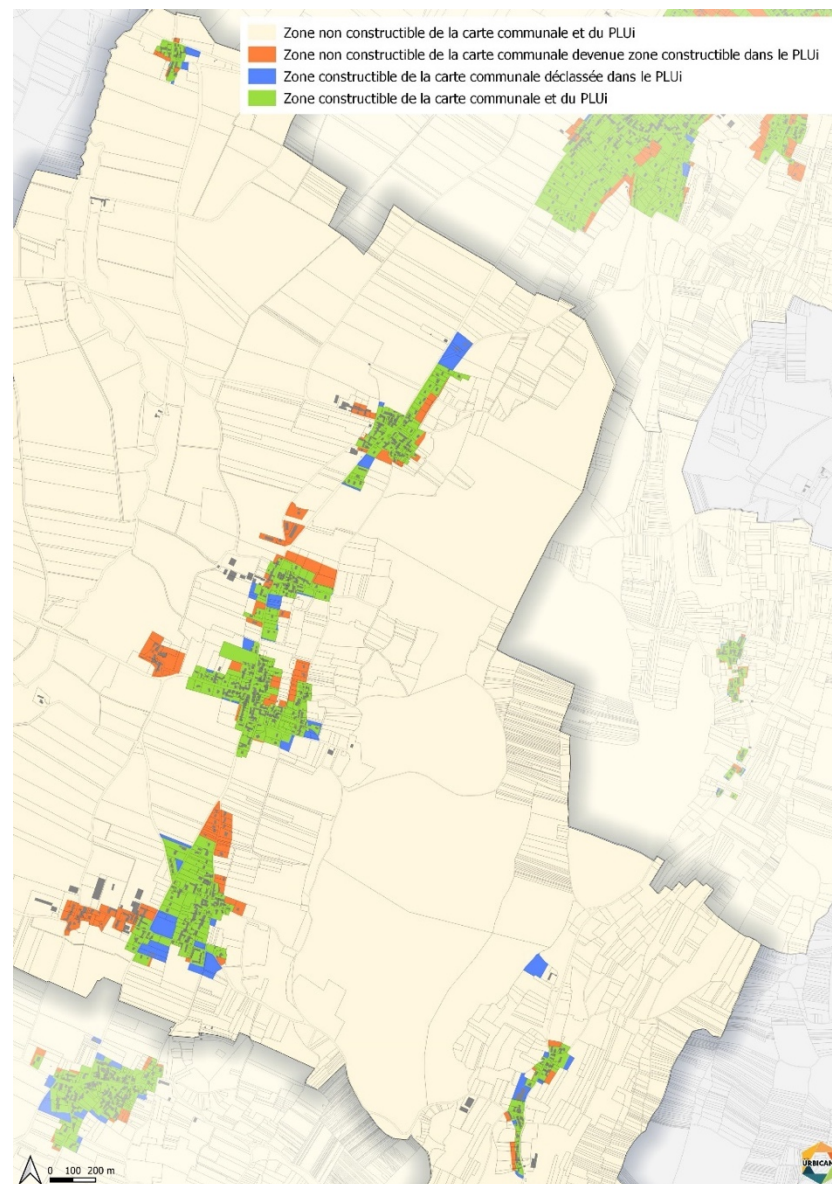
Comparaison entre le zonage de la carte communale et celui du PLUi :

Les réductions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- la délimitation de la zone U (urbaine) au plus près de l’enveloppe bâtie ;
- la réduction des surfaces à consommer, conformément aux objectifs du PLUi ;
- la préservation de certaines surfaces, au regard de certaines sensibilités paysagères et/ou agricoles ;
- la préservation d’exploitations agricoles, et leurs abords immédiats ;
- la délimitation de deux zones NI (zone naturelle et forestière, relative aux activités de loisirs et sites sportifs) : une dans le hameau de Sully, et la deuxième au Nord du hameau de Vincelles.

Les extensions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- l’ajustement de la zone urbaine par rapport à l’enveloppe bâtie ;
- l’intégration de bâtiments existants à la zone urbaine ;
- la délimitation de zones de jardins, vergers, boisements en frange ou au cœur du tissu urbain ;
- le classement en zone UE (zone urbaine d’équipements publics ou d’intérêt collectif) du cimetière et ses abords au niveau du bourg ;
- le classement en zone UY (zone à vocation économique) de la serrurerie-ferronnerie au Nord du bourg.



3.10. SAINT-CYR

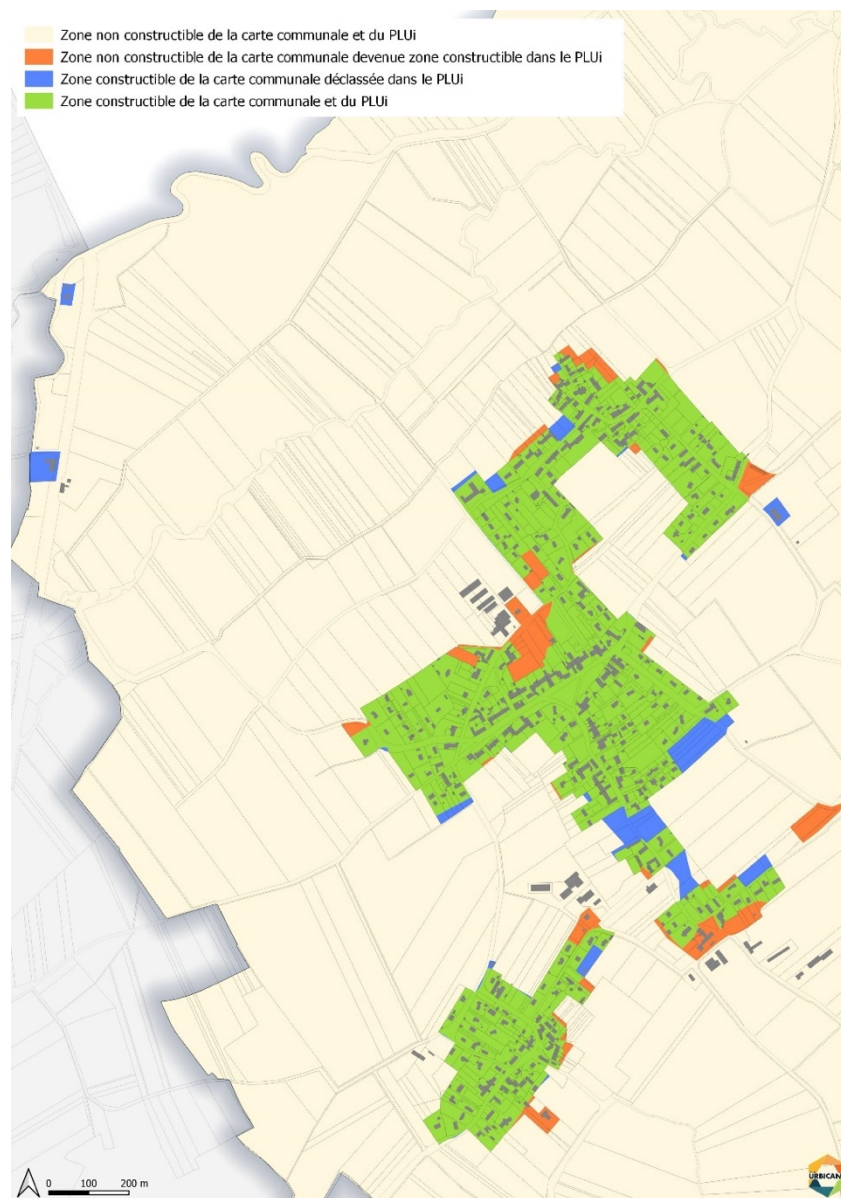
Comparaison entre le zonage de la carte communale et celui du PLUi :

Les réductions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- la délimitation de la zone U (urbaine) au plus près de l’enveloppe bâtie ;
- la réduction des surfaces à consommer, conformément aux objectifs du PLUi ;
- la suppression des écarts à l’urbanisation, classés en zone A (agricole) au PLUi ;
- la préservation des franges agricoles et de la ceinture agro-paysagère.

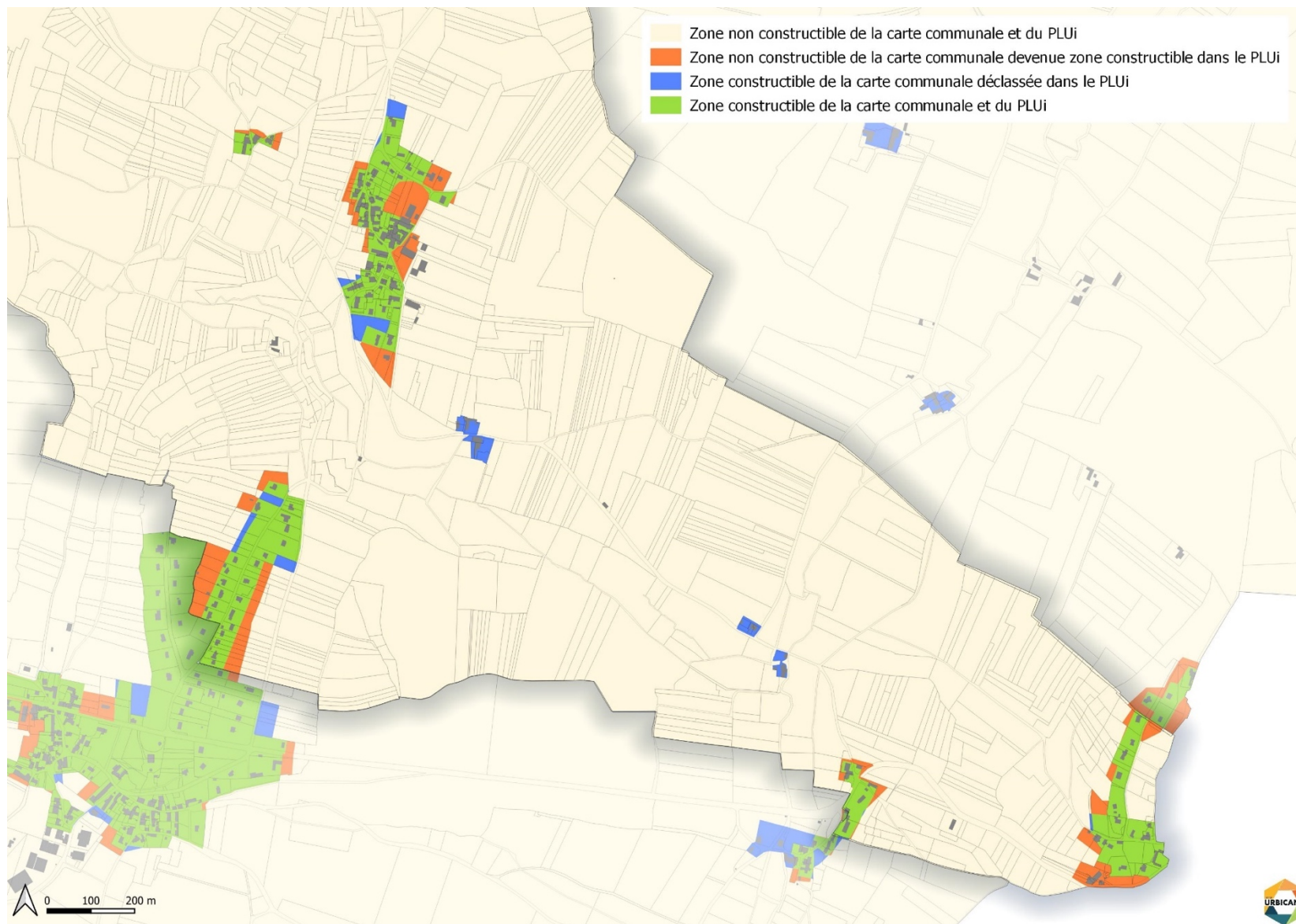
Les extensions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- l’ajustement de la zone urbaine par rapport à l’enveloppe bâtie ;
- l’intégration de bâtiments existants à la zone urbaine ;
- la délimitation de zones de jardins, vergers, boisements en frange ou au cœur du tissu urbain ;
- le classement en zone UE (zone urbaine d’équipements publics ou d’intérêt collectif) de plusieurs zones d’équipements : l’espace des terrains de jeu et city-stade à l’Est du bourg, les terrains sportifs et leurs abords dans le cœur du bourg, et le verger conservatoire au Nord du bourg.



3.11. VERS

Comparaison entre le zonage de la carte communale et celui du PLUi :



Les réductions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- la délimitation de la zone U (urbaine) au plus près de l’enveloppe bâtie ;
- la suppression des écarts à l’urbanisation, classés en zone A (agricole) au PLUi ;
- la préservation des franges agricoles et de la ceinture agro-paysagère.

Les extensions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- l’ajustement de la zone urbaine par rapport à l’enveloppe bâtie ;
- l’intégration de bâtiments existants à la zone urbaine ;
- la délimitation de zones de jardins, vergers, boisements à protéger en frange du tissu urbain ;
- l’intégration d’un projet de développement de l’habitat [OAP sectorielle Vers-01].