PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU MÂCONNAIS-TOURNUGEOIS

4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dernière date d'approbation du PLUi: 21 décembre 2023
Mise en compatibilité n°1 du PLUi Date d'approbation préfectorale: 24 MARS 2026

Signature et Cachet

Le préfet

Dominique DUFOUR

MÂCONNAIS TOURNUGEOIS
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

URBICAND
71, rue Chabot Charny
21000 DIJON
03 80 36 49 42
urbicand@urbicand.com

SOMMAIRE

Mode d'emploi 5

Ce que dit le code de l'urbanisme 5
Le rapport de compatibilité 6
Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation 6
Objectifs de logements 6
Numérotation d'îlots 7
Phasage d'ouverture à l'urbanisation 7
Obligation de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble 7

Définitions et illustrations 8

Typologies de logements 8
Typologies de voirie 10

OAP sectorielles 12

Burgy 13
BUR-1 - En Longe 13
La-Chapelle-sous-Brancion 14
CHB-1 - Collonge 14
Fleurville 15
FLE-1 - Route du Mâconnais 15
Lacrost 17
LAC-1 - Les Sablons 17
LAC-2 - Chemin de la Rebataine 19
Lugny 20
LUG-1 - Au Burdeau 20
LUG-2 - Croix Nerin 21
Montbellet 22
MON-1 - Saint-Oyen 22
MON-2 - Le bourg 24
PLOTTES 25
PLO-1 - Route de Chardonnay 25
Préty 27
PRE-1 - Rue Bourgeoise 27
Saint-Albain 30
STA-1 - Roux-Meix Pichet 30
Saint-Gengoux-de-Scissé 33

SGS-1 - Parc Grosbon 33
SGS-2 - Poil Rouge 36

Tournus 37
TOU-1 - Avenue de la Résistance 37
TOU-2 - La petite Condemine 40
TOU-3 - Saint-Jean 42
TOU-4 - En Bout 44
TOU-5 - Entrée Nord de Tournus 46

La Truchère 50
TRU-1 - Rue des Cluzeaux 50

Viré 51
VIR-1 - En Bouchetard 51

OAP Patrimoine - Site de Brancion 53

Une OAP patrimoine : pour quoi faire ? 53

OAP Patrimoine : le site médiéval de Brancion 54
Présentation des lieux 54
Enjeux et objectifs 57
Prescriptions et recommandations 59

OAP thématique - Commerce 72

Une OAP Commerce : pour quoi faire ? 72
Une OAP commerce obligatoire en l'absence d'un SCoT approuvé 72
L'OAP commerce, un document fondateur pour les autorisations d'exploitation commerciales 73
A quels commerces l'OAP s'applique-t-elle ? 74

La stratégie d'aménagement commercial de la CCMT 74
Les objectifs généraux de la politique commerciale 74
Rappels du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 75
Les différentes localisations préférentielles de commerces 76

Les principes d'aménagement commercial retenus 77
Prescriptions d'aménagement générales et transversales 77
Prescriptions par localisation préférentielle 78

Localisation des périmètres communaux 79
Bissy-la-Mâconnaise 79
Burgy 80
La Chapelle-sous-Brancion 81
Chardonnay 82
Clessé 83
Cruzille 85
Farges-lès-Mâcon 86
Fleurville 87
Grevilly 89
Lacrost 90

Lugny 91
Martailly-lès-Brancion 92
Montbellet 94
Ozenay 96
Plottes 98
Préty 99
Royer 100
Saint-Albain 101
Saint-Gengouxde-Scissé 102
Tournus 103
La Truchère 104
Uchizy 105
Le Villars 106
Viré 107

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



MODE D'EMPLOI

CE QUE DIT LE CODE DE L'URBANISME

Les articles **L.151-6 et L.151-7** du Code de l'Urbanisme prévoient que le PLU intercommunal « comporte des orientations d'aménagement et de programmation » (OAP).

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Elles peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

LE RAPPORT DE COMPATIBILITÉ

Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie.

La précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux locaux identifiés, des contraintes des sites et des études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées.

Les OAP sont opposables à la fois aux projets soumis à autorisations d'urbanisme, et à l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLUi.

Les OAP s'appliquent dans un rapport de « compatibilité » et non de conformité. L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de la compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site.

Le plan cadastral n'est pas reporté sur les schémas d'OAP pour éviter une interprétation au mètre près par exemple d'un tracé de voirie à créer.

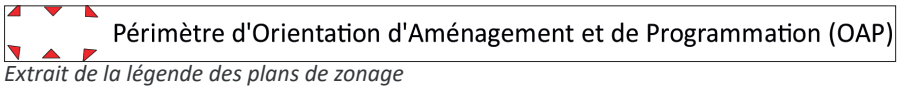
En complément des OAP, les projets doivent respecter le règlement écrit et le plan de zonage, qui s'appliquent dans un rapport de conformité.

Certains principes graphiques sont transposés dans le plan de zonage, pour garantir le respect strict de préservation ou création : exemple du maintien d'une zone humide, de préservation d'un mur en pierres ou de création d'un emplacement réservé pour l'accès au site, etc.

LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le présent document identifie des **secteurs stratégiques** à l'échelle de la communauté de communes du Mâconnais-Tournugeois. Les OAP correspondent à **l'ensemble des sites inscrits en zones AUh ou AUe ainsi que des principaux sites de renouvellement urbain inscrits en zone U** du plan de zonage.

Chaque OAP est délimitée au **plan de zonage** par un périmètre particulier qui renvoie au présent document du PLUi. Ce périmètre ne s'appuie pas forcément sur les limites parcellaires mais sur les usages du sol.



Extrait de la légende des plans de zonage

Pour faciliter leur lecture, les OAP sont structurées et présentées avec :

- Un contexte écrit qui décrit l'environnement dans lequel s'insère le site et présente les principaux enjeux d'aménagement ;
- Des principes d'aménagement écrits spécifiques à chaque site,
- Le volet « urbanisation » qui apporte des précisons sur la programmation de logements (nombre et nature des logements, densités brutes attendues), la qualité urbaine et les conditions d'aménagement des îlots, notamment au regard de la capacité des réseaux ;
- Un schéma qui représente graphiquement les principes d'aménagement à respecter. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP ;
- Parfois, elles présentent des images de références ou une modélisation 3D **à titre d'illustration** *(et donc sans valeur réglementaire)* de certains principes : ambiances recherchées, aménagements paysagers et écologiques, etc.

OBJECTIFS DE LOGEMENTS

Les objectifs de logements se traduisent dans un rapport de compatibilité, à quelques unités près (en plus ou en moins), de façon à respecter la densité urbaine attendue.

De manière générale, le pouvoir d'appréciation appartient à la commune (dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives), qui veillera à ce que le projet respecte la qualité urbaine et la composition

générale recherchées, l'intégration paysagère, environnementale et écologique, ainsi que la prise en compte des caractéristiques locales.

Numérotation d'îlots

Les numéros dans les OAP servent au repérage des différents îlots. Sauf indication contraire, il n'y a pas d'ordre imposé pour l'urbanisation des îlots. Une même OAP peut proposer une ou plusieurs opérations, les îlots sont en effet indépendants dans leur opérationnalité. C'est grâce à la numérotation qui les identifie que l'OAP amène toutes les précisions nécessaires à la mise en œuvre du projet.

PHASAGE D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Pour maitriser le rythme de l'urbanisation au sein du territoire et garantir la compatibilité des projets avec les infrastructures, notamment de gestion des eaux usées, le PLUi définit un phasage d'ouverture des zones AUh.

Le PLUi considère 3 temporalité d'urbanisation des zones AUh :

- court terme (d'ici 2027) ;
- moyen terme (entre 2027 et 2030) ;
- et long terme (après 2030).

Chaque OAP couvrant une zone AUh définit le calendrier prévisionnel pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné, et éventuellement les conditions le permettant, notamment la mise à niveau des capacités de traitement des effluents.

Si rien n'empêche de reporter l'urbanisation d'un secteur (par exemple, urbaniser en 2032 un secteur prévu à moyen terme), aucun raccourcissement du délai prévu ne pourra être autorisé (par exemple urbaniser avant 2027 un secteur prévu à moyen terme).

L'ouverture de la zone 2AU (Entrée Nord de Tournus) est quant à elle conditionnée à une modification ou révision du PLUi pour apporter les garanties nécessaires à la bonne urbanisation du secteur (notamment protection environnementale, mise à niveau des réseaux urbains, programmation de l'équipement)

OBLIGATION DE RÉALISATION D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme, les zones AUh peut être urbanisés :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

En imposant la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, le PLUi peut ainsi s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup d'une zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée.

L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que la réflexion sur l'aménagement d'une zone doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Ainsi, il peut être admis qu'une zone AU soumise par le PLUi à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit urbanisée en plusieurs tranches de travaux, mais l'opération devra prouver qu'elle *"préserve la possibiilité pour le reste de la zone de s'urbaniser correctement, dans le respect des orientations prévues"* (CE, 28 septembre 2020, n°426961, concl. Villette)

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



DÉFINITIONS ET ILLUSTRATIONS

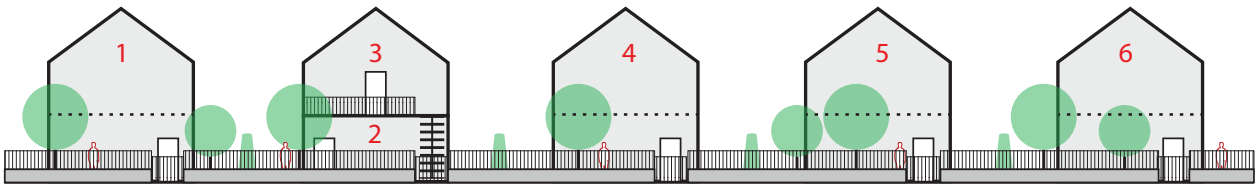
TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation formulent des préconisations sur les typologies de logements à produire en fonction des capacités d'accueil des sites retenus, des besoins de chaque commune en matière de logement et des environnements bâtis dans lesquels les OAP s'insèrent.

Ainsi sont définies et illustrées ci-dessous les différentes typologies de logements auxquelles les OAP font références.

INDIVIDUEL

L'habitat individuel correspond à la forme dominante dans les quartiers récents pavillonnaire. La parcelle ne contient qu'une seule construction, contenant au maximum 2 logements, et isolée des limites séparatives de la parcelle.



MITOYEN

L'habitat mitoyen regroupe les ensembles de maisons mitoyennes sur un coté, souvent alignées le long de l'espace public. Suivant les époques ou les modes opératoires, les architectures des maisons peuvent être variées ou répétitives reproduisant le même modèle de base. Avec ce type d'habitat, chaque logement

dispose d'un accès individualisé et est traversant, en offrant un côté public, une façade sur rue et à l'arrière, un espace extérieur privé : un rez-de-jardin, une cour, un patio, une terrasse... La hauteur de l'ensemble ne dépasse généralement pas un niveau au dessus du rez-de-chaussée.



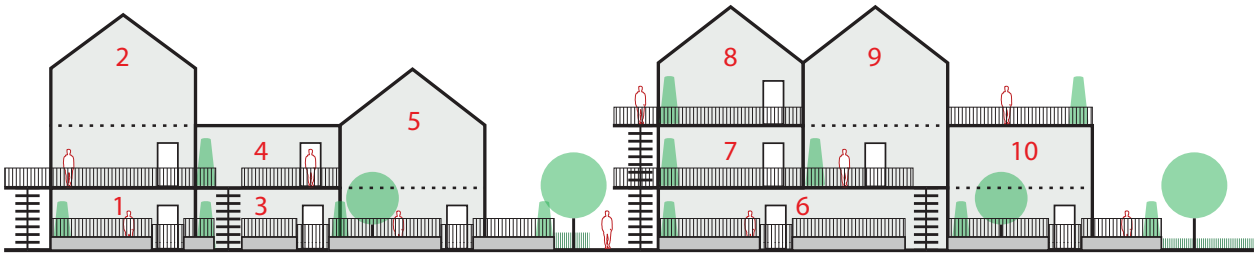
Groupé

Les logements sont dit «groupés» lorsqu'ils sont au moins 3 en mitoyenneté continue. La hauteur de l'ensemble ne dépasse généralement pas un niveau au dessus du rez-de-chaussée.



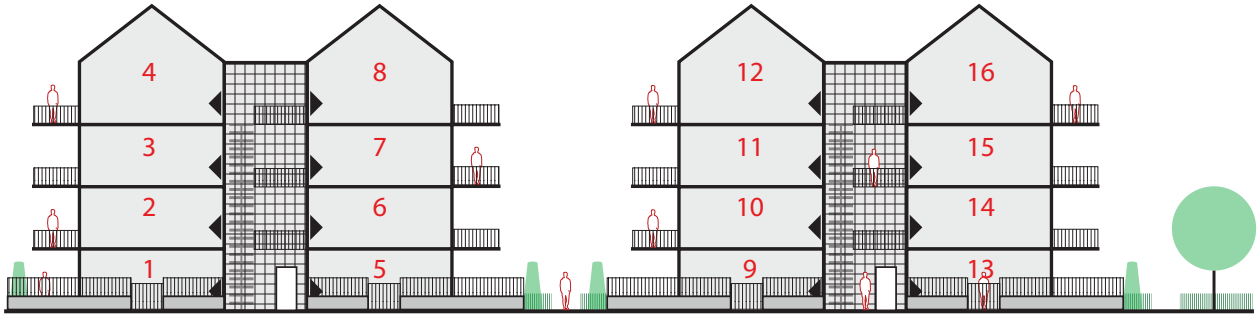
Intermédiaire

« Le concept d'habitat intermédiaire est né de la volonté de donner à l'habitat collectif l'allure et certains avantages de la maison individuelle ou, inversement, de penser le groupement des logements individuels de façon à approcher les densités et l'urbanité du logement collectif. L'habitat intermédiaire correspond à des ensembles d'habitat superposé ou semi-superposé disposant chacune d'une entrée individuelle accessible directement depuis l'espace extérieur. Les appartements peuvent être sur un niveau, en duplex ou en triplex, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas R+3. Les logements peuvent bénéficier d'un espace extérieur privatif, une terrasse et parfois un jardin. » (Source : CAUE Isère)



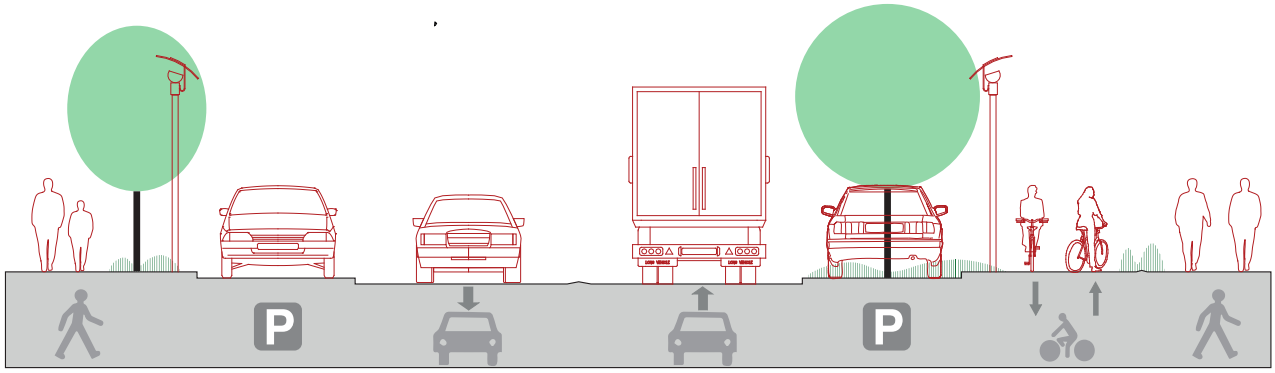
Collectif

L'habitat collectif regroupe les immeubles collectifs, souvent mitoyens dans les quartiers centraux denses et alignés le long de l'espace public ; où sous la formes de plots multi-orientés librement implantés sur leur parcelles. Les halls et les accès au logement sont collectifs, partagés par tous. Ils distribuent des groupes de logements plus ou moins nombreux. La notion de copropriété est fortement présente. Les exemples sont majoritairement regroupés sous forme d'îlots ouverts et de hauteur égale ou supérieure à R+3.



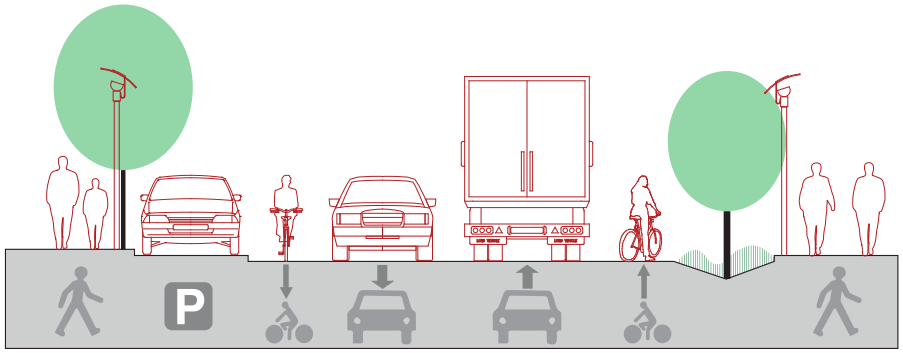
TYPOLOGIES DE VOIRIE

Boulevard urbain (environ 20 mètres)



D'une largeur avoisinant les 20 mètres de largeur, le boulevard urbain constitue un axe majeur permettant de traverser la ville et de desservir les principaux quartiers, équipements, pôles commerciaux et de services du territoire. Il doit permettre un trafic automobile dense (automobile, bus, camion, poids-lourd) et fluide et doit permettre le stationnement des véhicules. Il se caractérise par un large partage frontal de la rue entre les différents modes de déplacements. Ainsi, le boulevard urbain dissocie généralement la circulation des vélos de la chaussée circulée en matérialisant une piste cyclable sécurisée. Par ailleurs, ces axes sont souvent les support de la trame verte urbaine, et inclus généralement des linéaires d'arbres et/ou de massifs végétaux au sol pour permettre de renforcer cette trame verte.

Rue stucturante (environ 14 mètres)

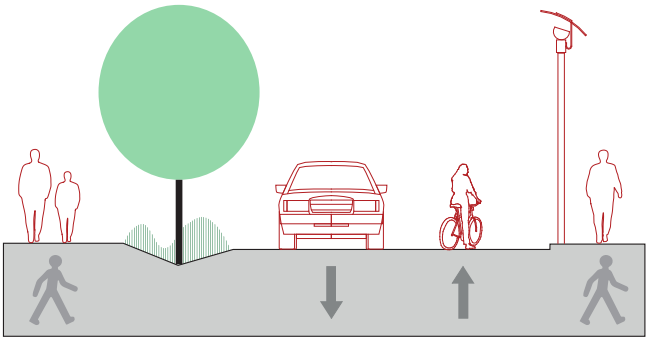


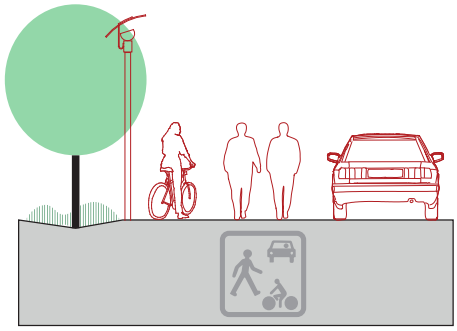
La rue structurante constitue un axe permettant de relier et d'irriguer les différents quartiers d'une commune. Elle supporte un trafic motorisé modéré à important selon les heures de la journée et des lieux desservis. Cet axe offre également des zones de stationnement, généralement linéaire dans l'axe de la rue. De ce fait, le partage modal de la rue incite à la matérialisation des bandes cyclables sur la chaussée lorsque la place disponible ne permet pas de les dissocier.

Rue secondaire (entre 6 et 10 mètres)

La rue secondaire constitue un axe de desserte à l'intérieur des quartiers, généralement résidentiel.

Support d'un trafic modéré, elle doit permettre de mettre en sécurité les piétons des automobiles par des cheminements dédiés (ci-dessous à gauche), ou constituer une rue partagée où véhicules et modes doux partagent la chaussée en donnant la priorité aux pétons et cycles (ci-dessous à droite).





Liaison modes doux (entre 3 et 6 mètres)

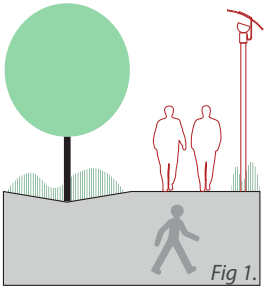


Fig 1.

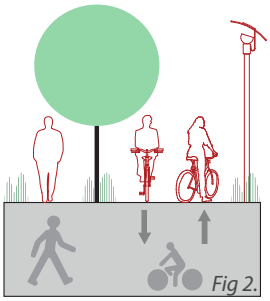


Fig 2.

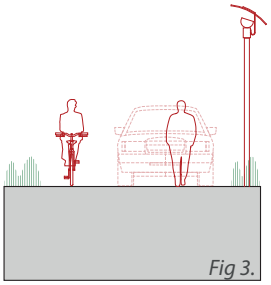


Fig 3.

Ces espaces publics sont entièrement dédiés aux déplacements des modes doux (ou modes actifs) de façon quasi permanente. Les vélos y sont admis à condition qu'ils roulent au pas et ne gênent pas les piétons *(fig 1.)*, sauf s'ils disposent d'une piste cyclable matérialisée *(fig 2.)*. Les véhicules motorisés peuvent être exceptionnellement et expressément autorisés par le maire seulement pour la desserte riveraine (livraisons et déménagements notamment) et à condition également de rouler au pas *(fig 3.)*.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

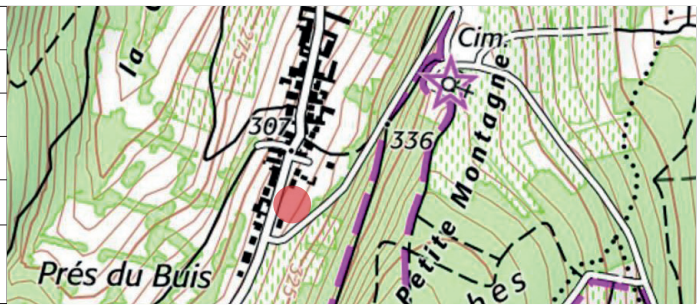


OAP SECTORIELLES

BURGY

BUR-1 - En Longe

Code	BUR-1
Surface	env. 1600m²
Zonage	UBp
Nb de logement attendu	entre 2 et 3
Phasage (cf mode d'emploi)*	*néant*
Opération d'aménagement d'ensemble (cf mode d'emploi)*	*Oui*



Contexte et objectifs

Le secteur se situe à l'intérieur du village, en bordure Est de la rue principale qui traverse le village du Nord au Sud. Il constitue une dent creuse importante, desservie par les réseaux urbains.

L'objectif de l'OAP consiste à optimiser le foncier disponible pour l'accueil de nouvelles constructions à vocation résidentielle.

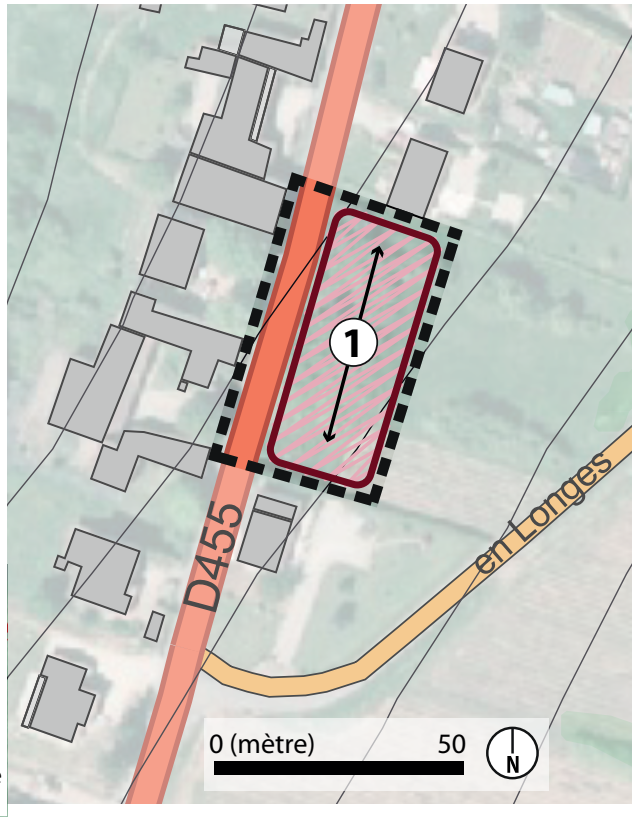




A gauche le site vu depuis le Nord; à droite, le site vu depuis le Sud

Principes d'aménagement

- Pour garantir l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain et dans la pente, les volumes principaux priviligieront une implantation parallèle à la rue.
- Sont attendus sur le secteur la construction de 2 à 3 logements, mitoyens ou groupés (Cf. lexique)
- Le projet priviligiera la création d'un accès véhicule unique sur la route départementale pour desservir l'ensemble des logements prévus.



Périmètre de l'OAP

Urbanisation

① Numérotation de l'îlot

Ilôt à dominante d'habitat

Orientation du bâti parallèle à la rue

LA-CHAPELLE-SOUS-BRANCION

CHB-1 - Collonge

Code	CHB-1
Surface	env. 0,4ha
Zonage	AUh
Nb de logement attendu	minimum 4
Phasage (cf Mode d'Emploi)*	*Long terme*
Opération d'Aménagement d'ensemble (cf Mode d'Emploi)*	*Oui*



Contexte et objectifs

Collonge possède un coeur urbain peu dense qui mérite d'être renforcé, en lien avec les nombreuses initiatives existantes : une bibliothèque, le square qui accueille des évènements festifs, le bar des maronniers ré-ouvert récemment, ainsi que quelques nouvelles maisons et le logement communal. L'objectif est d'optimisier le foncier disponible à Collonge pour accueillir de nouveaux logements et renforcer le rôle de centralité du hameau de Collonge. **Cependant, l'absence de capacité résiduelle de traitement des effluents liés à de nouveaux logements implique que soit mis à niveau les capacités de gestion des eaux usées dont dépend le secteur pour en permettre l'urbanisation.**





A gauche le site vu depuis la D215 ; à droite, l'accès au site depuis le village

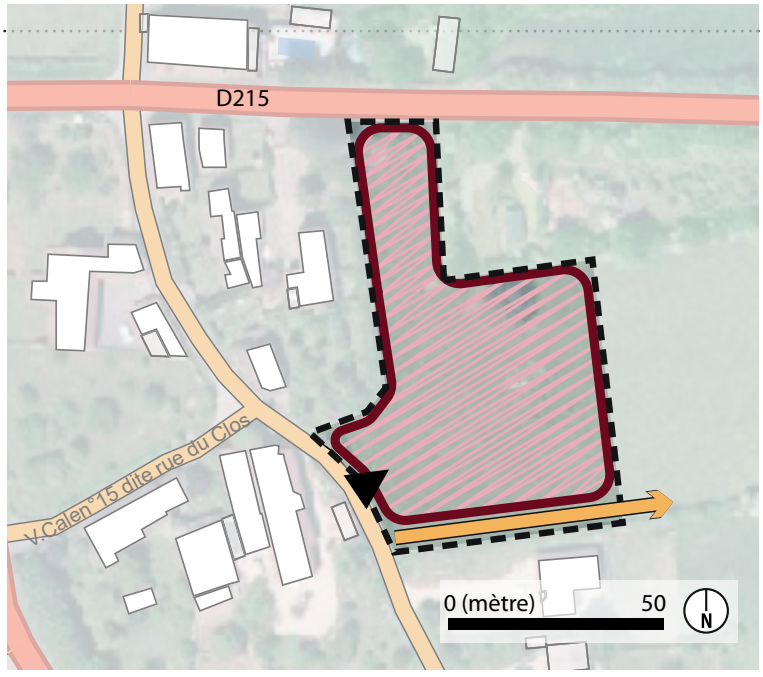
Principes d'aménagement

Déplacement

- La création d'accès par la route départementale D215 ne sera pas admis (sécurité publique).
- Le maintien d'un accès depuis la rue du Bal vers l'espace naturel à l'Est du secteur doit être assuré par le projet d'aménagement

Urbanisation

- Est attendue sur le secteur la construction de minimum 4 logements individuels, mitoyens ou groupés (Cf. Lexique)



Périmètre de l'OAP

Déplacement

Maintien d'un accès vers l'espace agricole depuis la rue du Bal

Accès à privilégier

Urbanisation

Îlot à dominante d'habitat

FLEURVILLE

FLE-1 - Route du Mâconnais

Code	FLE-1
Surface	env. 0,8ha
Zonage	UB
Nb de logement attendu	entre 8 et 12
Phasage (cf Mode d'Emploi)*	*néant*
Opération d'Aménagement d'ensemble (cf Mode d'Emploi)*	*Non*



Contexte et objectifs

Le secteur se situe au croisement de la route du Maconnais et de la rue des Acacias et en bordure Sud de la rue des Bouvreuils, dans les limites de l'emprise urbanisée actuelle. Ce croisement est stratégique à l'échelle de la commune car il est l'un des seuls points de passage pour traverser la voie ferrée.

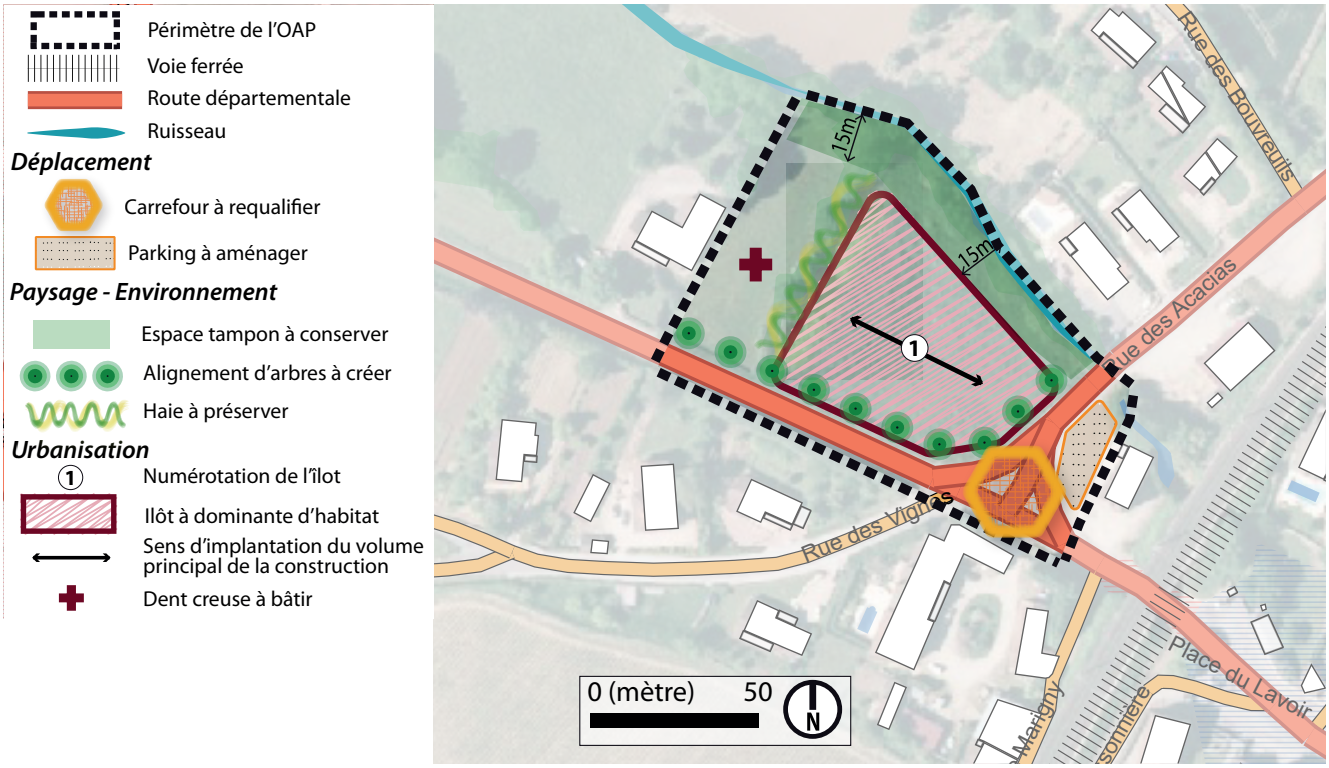
L'objectif attaché à ce site consiste à conforter l'offre en logement à proximité du centre du village, de ses commerces, services et équipements.





A gauche le site en arrivant de Viré ; à droite, le site en arrivant du lotissement Beau Soleil

Principes d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement

- L'urbanisation à vocation résidentielle de ce secteur implique une requalification du carrefour pour signifier, en amont du passage sous la voie ferrée, l'entrée dans le village de Fleurville, ainsi que pour sécuriser les déplacements modes doux venant du quartier de Beau Soleil.
- Un alignement d'arbres (ou autre aménagement paysager) situé en bordure de voirie permettra de réduire visuellement la largeur de voirie et ainsi inciter les automobilistes à ralentir à l'approche du carrefour.

Paysage et Environnement

- Pour protéger le ruisseau et sa ripisylve, un espace tampon d'environ 15m doit être réservé entre le bord du ruisseau et les constructions, annexes y compris.
- Pour favoriser la biodiversité en ville, la haie existante sera maintenue et préservée en l'état.

Urbanisation

Numéro de l'îlot	1
Superficie (ha)	0,5
Nombre de logements attendus	8 à 12
Typologie de logement à produire	Mitoyen ou groupé ou intermédiaire
Caractéristiques et spécificités	• Orientation dominante du bâti parallèle à la route du Mâconnais



Exemple d'habitations groupées et/ou superposées en contexte rural dans le Beaujolais (TAO Architectes)

LACROST

LAC-1 - Les Sablons

Code	LAC-1
Surface	env. 1,4 ha
Zonage	AUh
Nb de logement attendu	entre 18 et 25
Phasage (cf Mode d'Emploi)*	*Moyen terme*
Opération d'Aménagement d'ensemble (cf Mode d'Emploi)*	*Oui*



Contexte et objectifs

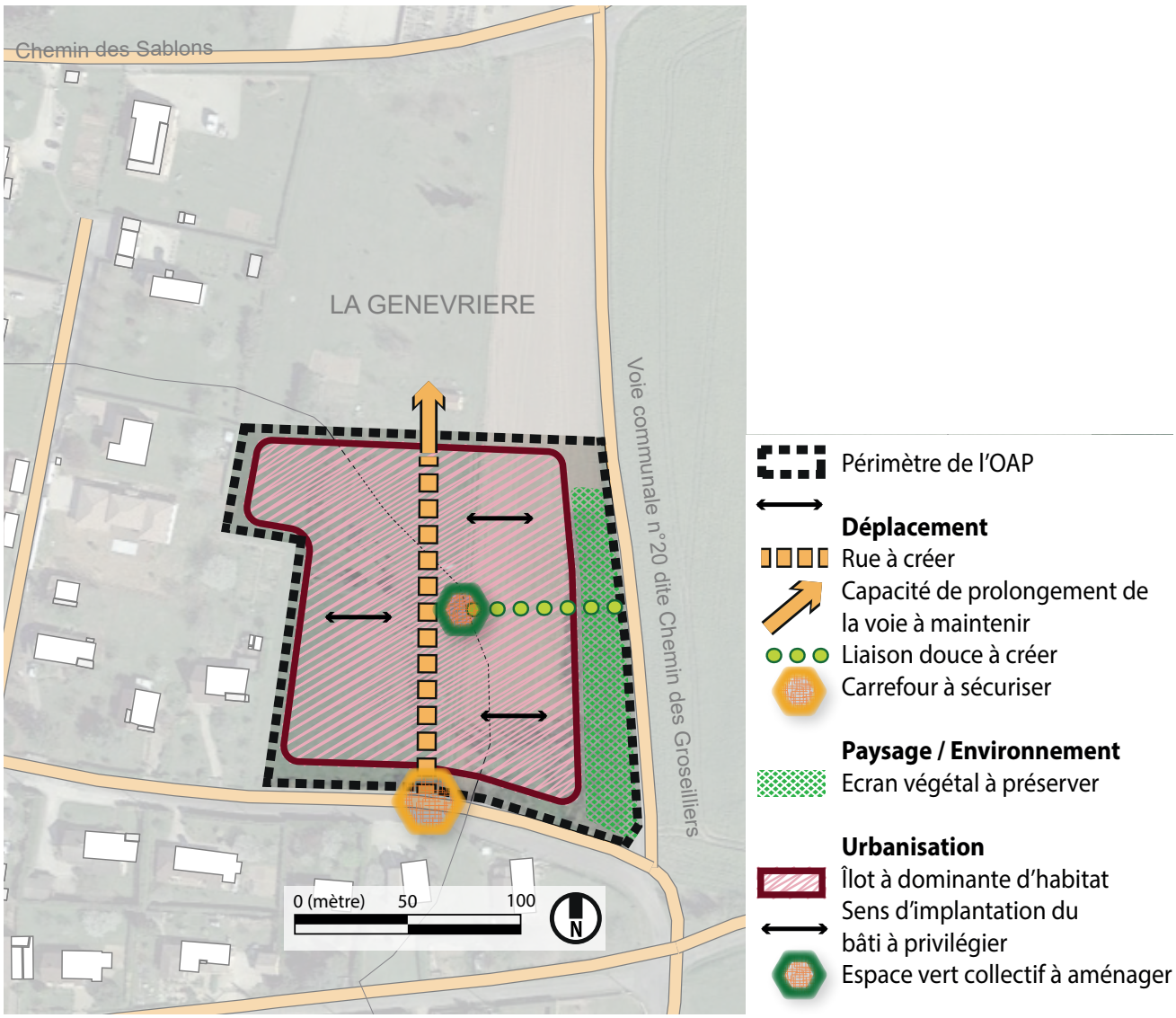
Le secteur d'OAP se situe au Nord-Est du Bourg, en extension du quartier de la Genevrière et en lisière de l'espace agricole. Les objectifs attachés à ce site consistent à garantir un développement résidentiel raisonné en optimisant le foncier disponible, conserver les aménités environnementales existantes pour inscrire les nouvelles constructions dans leur environnement, et organiser les formes bâties pour bénéficier de l'exposition Sud.



Vue lointaine du site, en partie masqué par un écran végétal



Accès au site depuis le chemin de la Genevrière



Principes d'aménagement

Déplacement

- Une voie de desserte perpendiculaire au chemin de la Genevrière devra pouvoir être prolongée dans le futur pour permettre un bouclage viaire jusqu'au chemin des Sablons au Nord
- Des cheminements modes doux pourraient permettre de relier le quartier au chemin des Groseillers.

Paysage et Environnement

- La préservation du masque végétal en partie Est du site doit permettre d'intégrer le nouveau quartier dans son environnement.
- Au regard du nombre de logement attendu, un espace vert collectif central permettra d'offrir aux habitants un espace de rencontre de proximité.
- Le projet d'aménagement doit permettre de densifier la trame verte urbaine (réseau de haie, continuité en pleine terre), en la connectant aux structures paysagères existantes (boisement en limite Est)

Urbanisation

Nombre et typologies de logement attendus	18 à 25 logements individuels et/ou mitoyens et/ou groupés et/ou intermédiaires
Caractéristiques et spécificités	L'orientation du bâti priviligiera globalement les expositions au Sud

LAC-2 - Chemin de la Rebataine

Code	LAC-2
Surface	env. 0,6 ha
Zonage	AUh
Nb de logement attendu	entre 5 et 7
Phasage (cf Mode d'Emploi)*	*Court terme*
Opération d'Aménagement d'ensemble (cf Mode d'Emploi)*	*Oui*



Contexte et objectifs

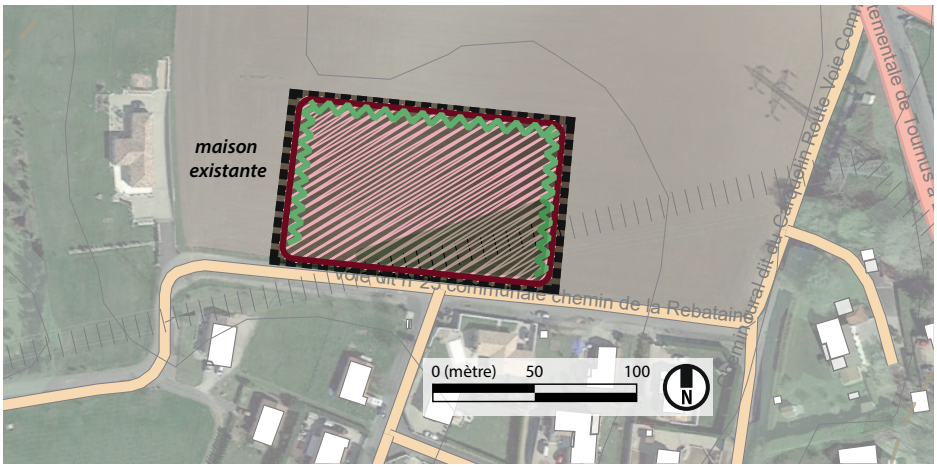
Le secteur d'OAP se situe le long du chemin de la Rebataine, en bordure de la ligne à haute tension traversant la commune. Les objectifs attachés à ce site consistent à garantir un développement résidentiel raisonné en optimisant le foncier disponible, tout en prenant en compte les nuisances liées à l'exposition du site aux champs electromagnétiques de la ligne à haute tension.



Vue du site, en vis-à-vis avec le lotissement aménagé dans les années 2010

Principes d'aménagement

- Un éloignement des habitations de la ligne électrique à haute tension doit permettre de limiter l'exposition des habitants aux champs electromagnétiques générés par ladite ligne electrique.
- Le site doit permettre la construction de 5 à 7 logements individuels et/ou mitoyens et/ou groupés et/ou intermédiaires
- Les limites extérieures du secteur d'OAP doivent être végétalisées pour garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions.



Périmètre de l'OAP

Ligne EDF haute tension

Urbanisation

Ilôt à dominante d'habitat

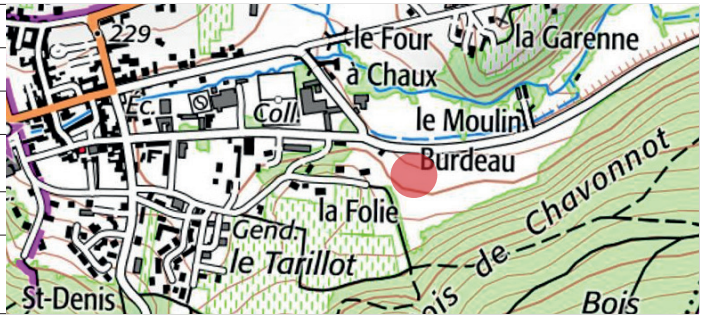
Zone tampon inconstructible (sauf annexes) de part et d'autre de la ligne à haute tension

Végétalisation des limites du secteur d'OAP

LUGNY

LUG-1 - Au Burdeau

Code	LUG-1
Surface	env. 3600m²
Zonage	AUh
Nb de logement attendu	Entre 6 et 10
Phasage (cf Mode d'Emploi)*	*Court terme*
Opération d'Aménagement d'ensemble (cf Mode d'Emploi)*	*Oui*

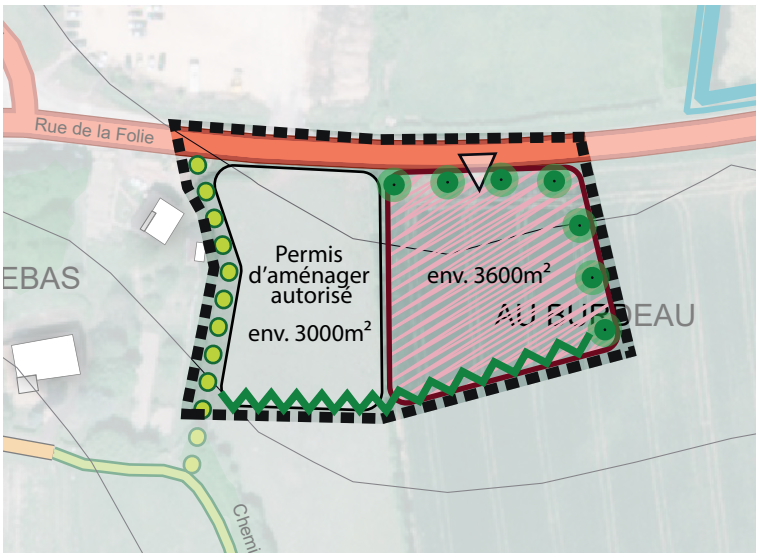


Contexte et objectifs

Le site d'OAP se situe en entrée Est du bourg, et va fortement impacter le paysage de l'entrée de bourg. A ce titre, le projet d'aménagement devra garantir une insertion satisfaisante des nouvelles constructions dans le paysage.



Vue du site en arrivant par l'Est



Périmètre de l'OAP

Déplacement

Route départementale

Cheminement doux à aménager

Espace public - Paysage

Linéaire arboré à créer

Haie à planter

Urbanisation

Accès unique à l'opération

Îlot à vocation résidentielle

Principes d'aménagement

Déplacement

- L'aménagement du chemin existant entre la route départementale et l'impasse du Tarillot doit être amélioré.
- Chaque opération assurera la desserte des différents logement depuis un accès unique sur la route départementale.

Paysage et Environnement

- Pour insérer paysagèrement les nouvelles constructions, un accompagnement végétal (alignement d'arbres est attendu le long de la route (implantation des constructions en recul par rapport à la route départementale) et en frange Est du site.
- Pour freiner le ruissèlement des eaux pluviales, une haie doit être plantée en limite Sud du secteur

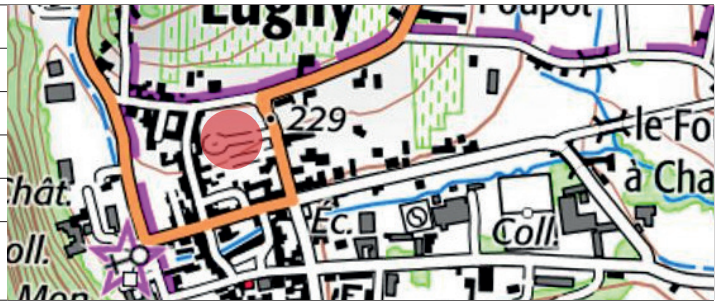
Programmation

- Le site doit dans sa globalité (env. 6600m²) doit accueillir entre 6 et 10 logements

LUG-2 - Croix Nerin

Échancier d'ouverture à l'urbanisation : dès l'approbation du PLUi

Code	LUG-2
Surface	env. 0,4ha
Zonage	UAp
Nb de logement attendu	Entre 4 et 8
Phasage (cf Mode d'Emploi)*	*néant*
Opération d'Aménagement d'ensemble (cf Mode d'Emploi)*	*Oui*

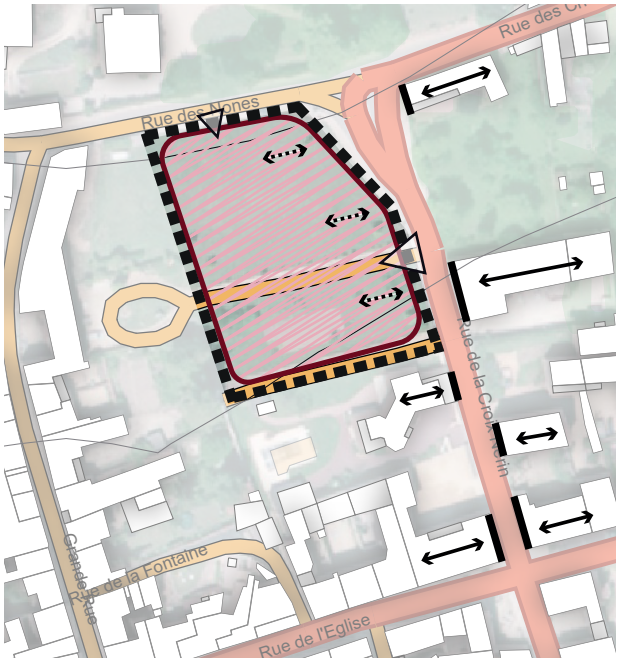


Contexte et objectifs

Le site d'OAP est constitué de tènements opérant l'angle entre les rues des Nones et de la Croix-Nerin. Ils sont vièrge d'urbanisation et représente près de 4000m² localisé à proximité immédiate du centre-bourg, de ses services, commerces et équipement. A ce titre, la commune de Lugny entend optimiser ce potentiel foncier pour l'accueil de population.



Vue du site au croisement de la rue des Charmes et du chemin de la prairie



Périmètre de l'OAP

Limiter le nombre d'accès sur les voies aux abords, en privilégiant la rue de la Croix-Nerin

Îlot à vocation résidentielle

Sens d'implantation des constructions

Principes d'aménagement

Rappel : Le projet d'aménagement doit être conforme au réglement de la zone UBp.

Programmation

- Le site doit permettre d'accueillir entre 4 et 8 logements

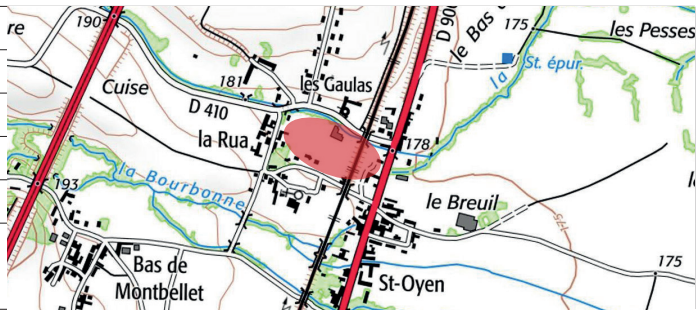
Formes urbaines

- En lien avec l'environnement urbain et architectural, le principe de compacité du bâti doit prévaloir dans les formes urbaines développées. Les nouveaux logements seront groupés (mitoyens, superposé, intermédiaires)
- Les constructions implantés le long de la rue de la Croix-Nerin respecteront l'ordonnancement des constructions riveraines : implantation perpendiculaire à la rue et à l'alignement de la voie.
- Le nombre d'accès ouvert sur les voies aux abords doit être limité au maximum. A ce titre, les accès seront regroupés pour desservir plusieurs logements. Ce regroupement pourrait avantageusement concerner le stationnement résidentiel généré par les nouvelles constructions, et être regroupé en entrée d'opération dans une vision globale du projet.

MONTBELLET

MON-1 - SAINT-OYEN

Code	MON-1
Surface	env. 3,8ha
Zonage	UB-UC
Nb de logement attendus	Minimum 7
Phasage (cf Mode d'Emploi)*	*néant*
Opération d'Aménagement d'ensemble (cf Mode d'Emploi)*	*Îlot n°1 : oui* *autres : non*



CONTEXTE ET OBJECTIFS

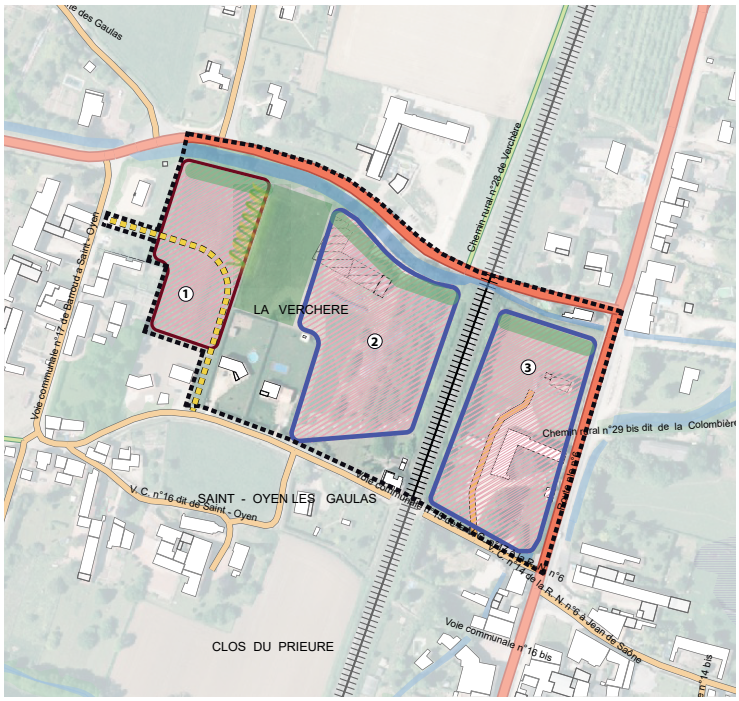
Le secteur d'OAP se situe au coeur du hameau de Saint-Oyen. Il est cadré par la D906 à l'Est, la route du bourg et le ruisseau de la Gravaise au Nord, et la rue du Prieuré au Sud. Il est traversée par la voie ferrée reliant Mâcon à Tournus. Les objectifs attachés à ce secteur consistent à développer l'offre de logement à proximité des infrastructures de transport et des services, ainsi que développer, de part et d'autre de la voie ferrée, les capacités d'accueil d'activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel.



Vue du site depuis la route du Bourg, avec le ruisseau au premier plan



Vu du site depuis la D906



Principes d'aménagement

Déplacement

- Pour la desserte de l'îlot n°1, la recherche d'un bouclage est à privilégier entre les rues ceinturant le secteur à l'Ouest et au Sud. Le bouclage n'a pas besoin d'être assuré pour tout type de mode de déplacement. La prolongation d'une impasse circulée par un cheminement mode doux est compatible avec cette orientation.

Paysage et Environnement

- Maintien et renforcement de l'écran végétal en bordure Est du site pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions depuis les routes et chemins ruraux aux alentours *(Cf. photo n°2)*

Urbanisation

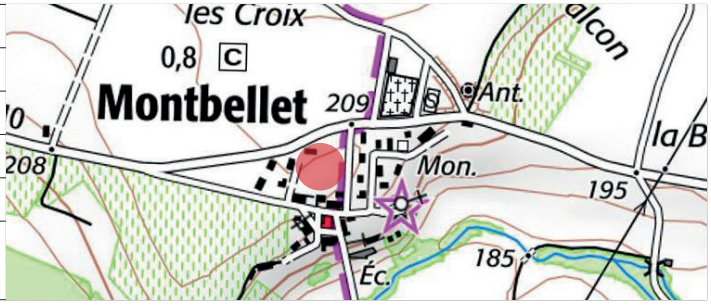
Numéro de l'îlot	1
Surface (ha)	0,7
Nombre de logements attendus	entre 7 et 12
Typologies de logements attendues	Individuels et/ou mitoyens et/ou groupés
Caractéristiques et spécificités	L'implantation des construction s'inspirera des principes du bioclimatisme (exposition Sud et controle des apports solaires)

Îlots n°2 et 3 :

La vocation principale de ces îlots est d'accueillir des activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel. Ils peuvent néanmoins accueillir des logements, mais doivent s'attacher à conforter la mixité fonctionnelle du hameau de Saint-Oyen

MON-2 - Le bourg

Code	MON-2
Surface	env. 0,5 ha
Zonages	UB
Nb de logement attendu	Entre 5 et 10
Phasage (cf Mode d'Emploi)*	*néant*
Opération d'Aménagement d'ensemble (cf Mode d'Emploi)*	*Oui*



Contexte et objectifs

Le secteur d'OAP se situe au bourg de Montbellet, à proximité de la salle des fêtes et des terrains de sport. Il est composé d'une grande dent creuse classée en zone UB (au sud de la D410). L'objectif attaché à cette OAP est de conforter le bourg dans son rôle d'accueil de population, à proximité des équipements publics.



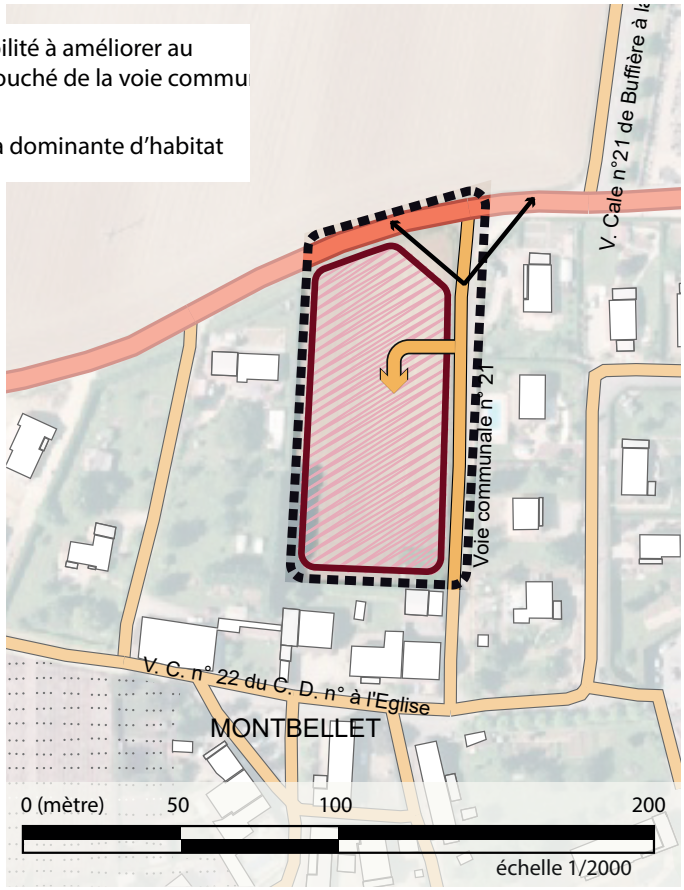
Périmètre de l'OAP

Route départementale

Accès unique à l'opération par la voie communale n°21

Visibilité à améliorer au débouché de la voie commu

Ilôt à dominante d'habitat



Principes d'aménagement

Déplacement et Espace public

- Afin de sécuriser les déplacements, le projet d'aménagement devra concourir à améliorer la visibilité au carrefour entre la route départementale et la rue communale

Urbanisation

- Le projet d'aménagement doit permettre la construction de 5 à 10 logements : maisons individuelles et/ou groupées.
- Le projet doit être conforme au réglement de la zone UB du réglement.

PLOTTES

PLO-1 - Route de Chardonnay

Code	PLO-1
Surface	env. 0,4 ha
Zonages	AUh
Nb de logement attendu	entre 4 et 6
Phasage (cf Mode d'Emploi)*	*Court terme*
Opération d'Aménagement d'ensemble (cf Mode d'Emploi)*	*Oui*



Contexte et objectifs

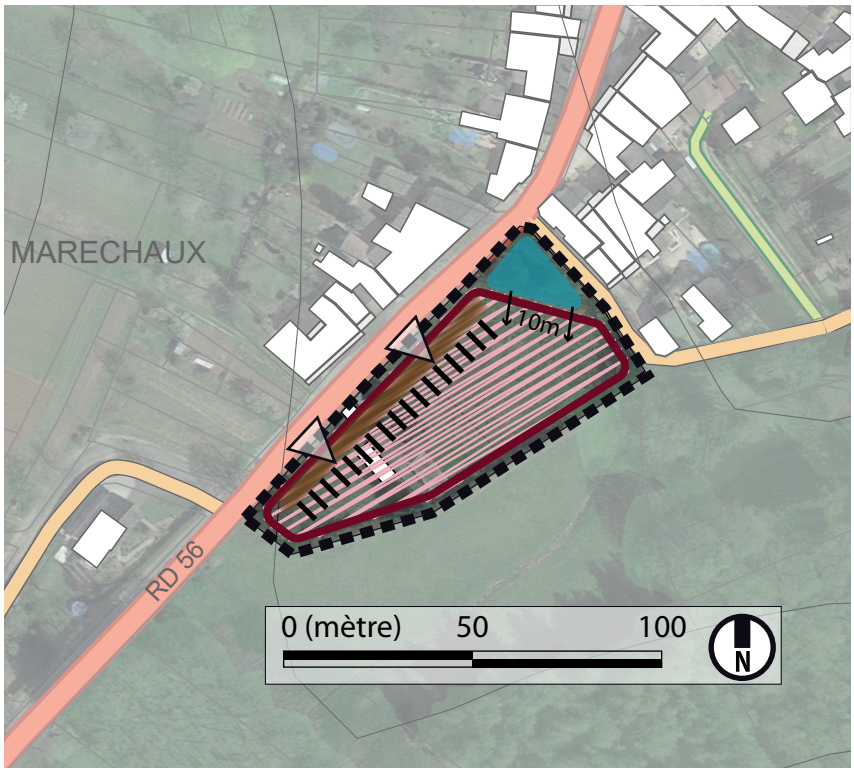
Le secteur d'OAP se situe à l'entrée du village en arrivant depuis Chardonnay. Les terrains visés sont directement desservis par la route de Chardonnay qui les longe. Le site, urbanisé sur deux côtés, présente des aménités paysagères qu'il s'agit de préserver dans le cadre d'un projet d'aménagement du site. Par ailleurs, le site est bordé, au Nord, par une source et est traversé par un petit ruisseau qu'il s'agit de préserver également.



Le site avec, au premier plan, la source accessible par un ouvrage maçonné enserrant un escalier



Le site est clos sur la rue par un muret en pierre d'aspect traditionnel qualifiant le caractère rural de l'entrée de village



Périmètre de l'OAP

Paysage / Environnement

Secteur humide à préserver (source et ruisseau)

Mur en pierre à préserver

Urbanisation

Ilot à dominante résidentielle

Mutualisation des accès aux habitations

Constitution d'un front bâti

Principes d'aménagement

Paysage et Environnement

- Le secteur est humide à son extrémité Nord. Le projet d'aménagement du site veillera à ne pas dégrader le caractère naturel de part et d'autre du ruisseau. Un recul des constructions par rapport au ruisseau d'environ 10m sera observé pour préserver un espace tampon avec l'urbanisation projetée. La haie existante en bordure de la source doit aussi être préservée.
- Le site est clos sur la rue par un mur traditionnel en pierre que le projet d'aménagement veillera à préserver et valoriser au maximum. Si des percées doivent être réalisées pour permettre les accès aux habitations, le projet veillera à les mutualiser pour réduire le nombre de percées dans ce mur.

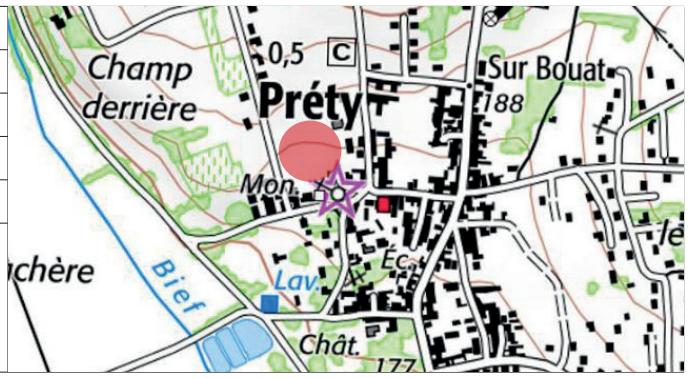
Urbanisation

- L'aménagement du site doit permettre d'y construire entre 4 et 6 logements
- Les typologies de logement attendues sont des maisons individuelles, mitoyennes ou groupés.
- Pour inscrire les nouvelles constructions dans leur environnement proche, le projet devra mener à la création d'un front bâti régulier (continu ou discontinu), notamment par l'alignement (en recul ou non par rapport à la rue) des façades principales bordant la rue.

PRÉTY

PRE-1 - Rue Bourgeoise

Code	PRE-1
Surface	env. 2,2ha
Zonages	UBp
Nb de logement attendu	entre 12 et 16
Phasage (cf Mode d'Emploi)*	néant
Opération d'Aménagement d'ensemble (cf Mode d'Emploi)*	Oui à l'échelle de l'îlot "habitat" identifié



Contexte et objectifs

Le secteur d'OAP se situe au coeur du village de Préty. Il est cadré par la rue Bourgeoise à l'Est, la rue du Bourg à l'Ouest. L'OAP consiste à densifier le village à proximité immédiate du centre historique, ainsi qu'à améliorer l'accueil et la déambulation des visiteurs extérieurs, en valorisant le caractère patrimonial de Préty.



Cône de vue repéré au schéma d'aménagement page suivante



Rue du Bourg



Exemple d'aire de stationnement dont l'aménagement est d'essence rural : l'engazonnement est constitué d'un complexe terre-pierre résistant dans le temps et à l'entretien faible (Commune de Rignac, Aveyron)



Éléments de petit patrimoine à préserver et valoriser dans le cadre d'une densification de la dent creuse le long de la rue Bourgeoise



Périmètre de l'OAP

Déplacement

- Voie partagée à créer
- Liaison modes doux à créer
- Carrefour à créer

Urbanisation

- ① Numérotation de l'îlot
- Ilôt à dominante d'habitat
- Sens d'implantation du volume principal de la construction
- Capacité de densification

Paysage - Environnement

- Haie vive à créer ou renforcer
- Espace ouvert à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arbre existant
- Cône de vue à préserver
- Espace public à requalifier
- Parking paysager à aménager
- Placette à créer
- Petit patrimoine à valoriser
- Monument historique

Principes d'aménagement

Déplacement et Espace public

- L'actuel lieu de stationnement des bus est destiné à accueillir un parking pour faciliter le stationnement des visiteurs à proximité de l'église et de la mairie de Préty.
- Un itinéraire piéton en coeur d'îlot reliant le parking à la place de l'église doit être assuré pour faciliter les déplacements doux
- La desserte de l'îlot n°1 s'opèrera essentiellement par la rue du bourg. La voie de desserte doit assurer une liaison, par l'intermédiaire d'une aire de retournement ou d'une placette par exemple, avec le cheminement en coeur d'îlot, et pourra être prolongé par un cheminement menant à la rue Bourgeoise.
- Dans le cadre d'une requalification de l'espace public autour de l'église, l'aménagement priviligiera un traitement sobre et rural : accotement enherbé, végétalisation des pieds de façades, désimperméabilisation du sol.

Paysage et Environnement

- L'aménagement du parking sera d'essence rurale (maximisation des aménagements perméable : terre-pierre, enherbement, stabilisé, etc.) et arboré. Le maintien de la vue sur l'église depuis le futur parking visiteur est primoridal pour valoriser le monument et la qualité patrimonial du centre de Préty.
- Les choix d'urbanisation (desserte, découpage parcellaire, implantations des constructions) devront au maximum préserver les arbres existants visibles depuis la rue du Bourg.

Urbanisation

Numéro de l'îlot	1
Surface (ha)	0,9
Nombre de logements attendus	12 à 16
Programmation attendue	Principalement résidentielle, constituée de logements individuels et/ou mitoyens et/ou groupés et/ou intermédiaires
Caractéristiques et spécificités	• Favoriser une orientation des bâtiments Nord-Sud • L'urbanisation du secteur veillera à maintenir les arbres existants. • Prolonger, en limite Nord de l'îlot, la trame verte amorcée par la végétalisation du parking, sous la forme d'une haie vive ou d'un alignement d'arbre

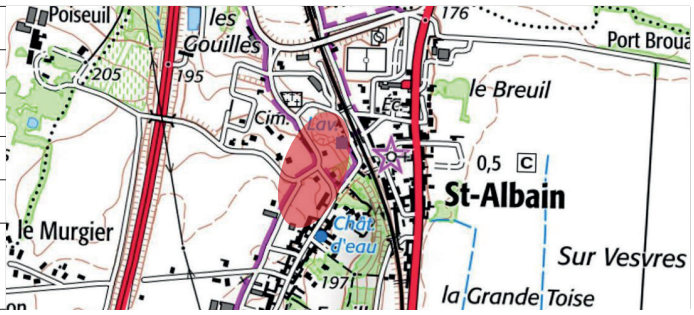
Capacité de densification :

- N°2 : La densification de cette dent creuse doit permettre de conserver et mettre en valeur le mur en pierre et le puit qui marquent l'alignement sur la rue Bourgeoise. La (ou les) construction(s) favorisera une implantation en limite séparative, adossée au bâtiment existant au Sud, et pourra s'implanter en léger recul par rapport à la rue (de l'ordre de 2 à 5 mètres) pour valoriser le petit patrimoine.
- N°3 : La (ou les) construction(s) devra être situé dans la moitié Est de la parcelle , et maintenir l'espace ouvert sur sa moitié Ouest.

SAINT-ALBAIN

STA-1 - Roux-Meix Pichet

Code	STA-1
Surface	env. 3,8ha
Zonages	UC-UCp
Nb de logements attendus	entre 26 et 32
Phasage (cf Mode d'Emploi)*	néant
Opération d'Aménagement d'ensemble (cf Mode d'Emploi)*	Îlot n°1 : Oui Autres : Non



Contexte et objectifs

L'OAP se situe dans l'enveloppe urbaine actuelle de la commune. Elle mobilise un ensemble de tènements constitué de dents creuses plus ou moins importantes en taille et de foncier issu de possibles divisions foncières. Le site est bordé à l'Est par la voie ferrée et est relié au bourg par un passage au pied de la montée des Roux.

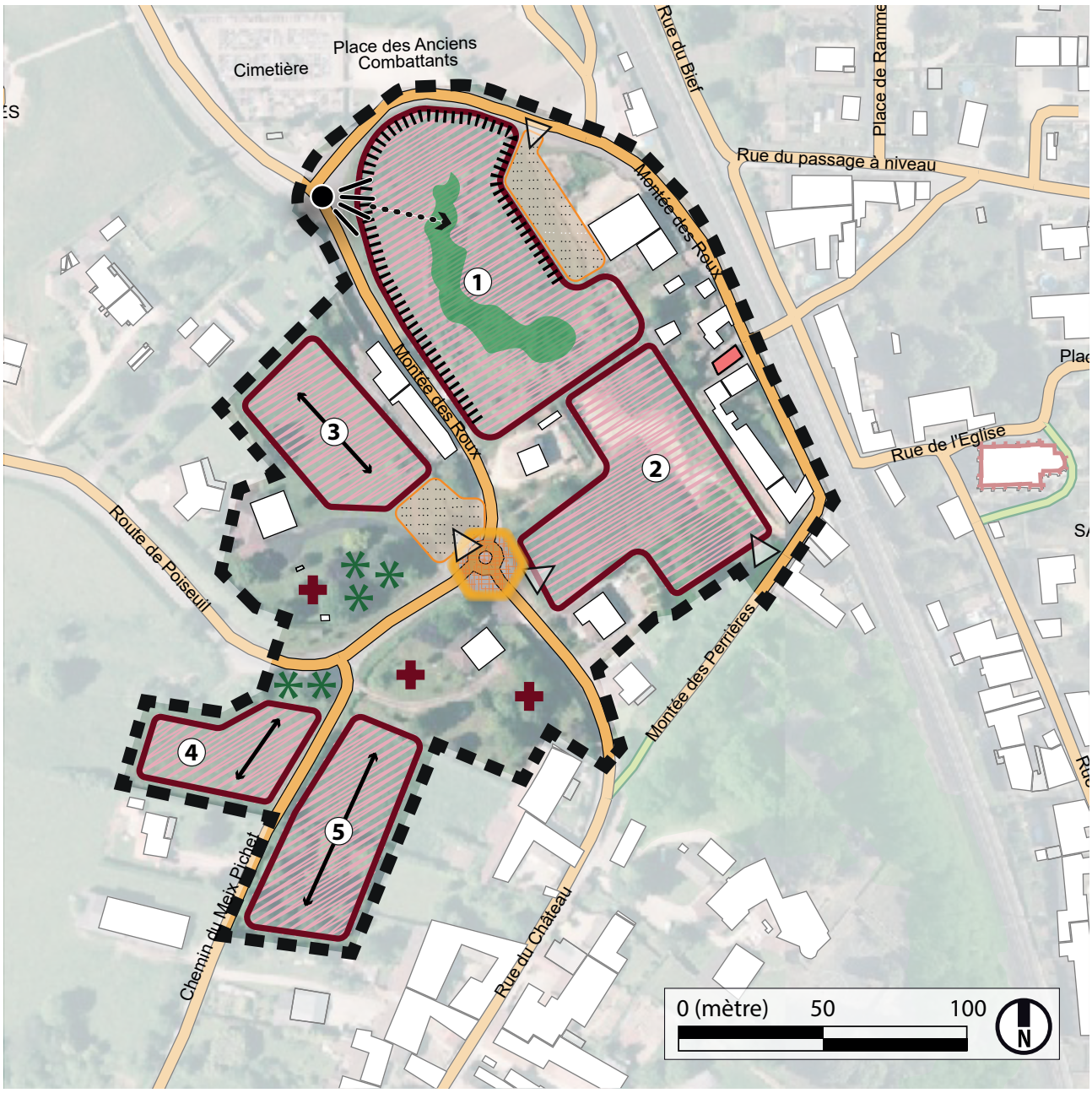
Les objectifs visés par l'OAP consistent à densifier les espaces libres dans l'enveloppe urbaine, en optimisant le foncier disponible pour accueillir de la population au plus près du bourg, de ses commerces et services.



Grande dent creuse en entrée Nord du village. A gauche vers le centre-bourg, à droite vers la rue du Château.



Le chemin de Meix-Pichet et les tènements ciblés par l'OAP de part et d'autre du chemin.



Périmètre de l'OAP

Monument historique (église)

Petit patrimoine à valoriser (lavoir)

Déplacement

Placette de stationnement mutualisé

Carrefour à requalifier

Espace public - Paysage

Point de vue à préserver

Bosquet d'arbres à préserver

Cordon boisé à préserver

Urbanisation

3 Numérotation de l'îlot

Ilôt à dominante d'habitat

Alignement des constructions

Orientation de la construction principale

Accès à l'îlot ou aux parcelles à privilégier

Densification spontanée par division foncière

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Déplacement

• Requalification du rond-point pour marquer l'entrée dans le bourg de Saint-Albain

• Aménagement d'une laison piétonne entre ce rond-point et le passage sous la voie ferrée en passant par l'îlot n°2 et le lavoir qui s'en trouve valorisé

Paysage / Environnement

• Préservation et valorisation de la vue sur l'église depuis la route des Vannières et la montée des Roux

• Maintien au maximum et protection des arbres existants sur les tènnements ciblés par l'OAP

Urbanisation

Îlots	1	2
Surface (ha)	0,6	0,4
Nombre de logements attendus	13 à 15	4 à 5
Typologie de logement à produire		
Caractéristiques et spécificités	• Aménagement d'une placette collective support de stationnement en partie basse du tènement accessible depuis la montée des Roux • Préservation du cordon boisé en partie centrale de l'îlot • Implantation et alignement des constructions proche de voirie pour dégager un coeur d'îlot végétalisé, en maintenant un cône de vue sur le clocher depuis le Monument aux Morts	L'accès au(x) logement(s) haut(s) se fait par la route de Poiseul. L'accès au(x) logement(s) bas se fait par la montée des Perrières

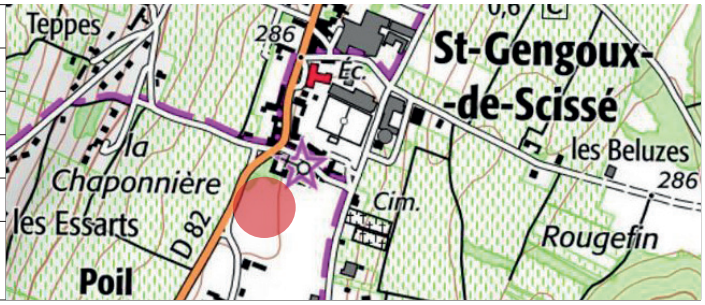
Îlots	3	4	5
Surface (ha)	0,25	0,2	0,3
Nombre de logements attendus	3 à 4	2 à 3	4 à 5
Typologie de logement à produire			
Caractéristiques et spécificités	• Mutualisation du stationnement sur un placette collective à aménager à l'entrée de la parcelle	• Orientation des constructions parallèle au chemin du Meix Pichet • Mutualisation des accès aux logements pour limiter le nombre d'accès sur le chemin du Meix Pichet	

+ Capacité en densification spontanée par division foncière (2 logements individuels) à l'angle de la route de Poiseuil et la rue du Château

SAINT-GENGOUX-DE-SCISSÉ

SGS-1 - Parc Grosbon

Code	SGS-1
Surface	env. 0,5ha
Zonages	AUh
Nb de logement attendu	entre 5 et 10
Phasage (cf Mode d'Emploi)*	moyen terme
Opération d'Aménagement d'ensemble (cf Mode d'Emploi)*	Oui



Contexte et objectifs

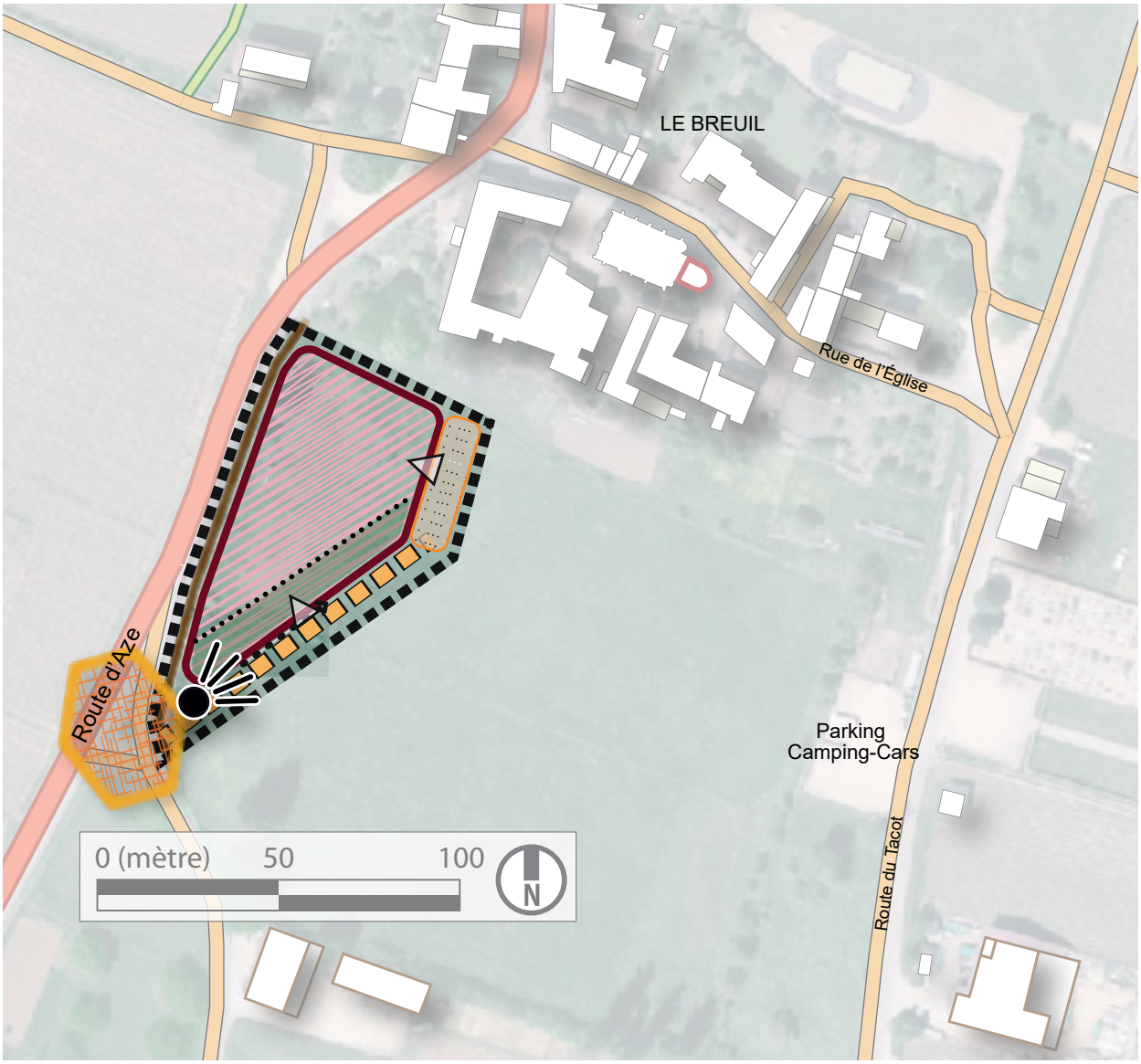
Le secteur, situé au sud du centre-bourg, est en dehors de toutes sensibilités environnementales et de terroir AOC. Néammoins, la présence de l'église Saint-Gandolf d'Avallon, inscrite aux monuments historiques, génère un périmètre de protection couvrant le site. Le secteur d'urbanisation est également sensible sur le plan paysager du fait de la présence de nombreux cônes de vue sur le monument et sur les bâtiments vernaculaires anciens du quartier du Breuil.



Le site vu depuis la D82, offrant une vue qualitative sur le village historique et son église



Le site vue depuis la route des Crays sur l'Église



Périmètre de l'OAP

Déplacement

Rue à requalifier / à créer

Carrefour à modifier / sécuriser

Placette comprenant du stationnement

Urbanisation

③ Numérotation de l'îlot

Ilôt à dominante d'habitat

Accès aux parcelles à privilégier

Espace public - Paysage

Espace ouvert à préserver

Mur ou muret à conserver

Point de vue à valoriser

Principes d'aménagement

Déplacement

- Pour sécuriser les entrées et sorties des futurs habitants, la requalification du carrefour doit permettre, outre d'améliorer la visibilité et la sécurité des usagers, de signifier l'entrée dans le centre-bourg patrimonial de Saint-Gengoux.
- Ce secteur étant appellé à s'ouvrir progressivement à l'urbanisation vers l'Est, le maintien de capacité de prolongement de la rue vers l'Est doit être assuré.

Paysage et Environnement

- Pour maintenir le caractère patrimonial de cette entrée dans le centre-bourg, la préservation et la mise en valeur du mur traditionnel en pierre bordant le secteur à l'Ouest doit être recherchée.



- Le maintien d'un cône de vue depuis le carrefour sur le clocher de l'église doit être garanti, même si cela suppose un recul des construction par rapport à la voie créé supérieure aux prescriptions du réglements écrit de la zone AUh

Urbanisation

Numéro de l'îlot	1
Surface (ha)	0,5
Nombre de logements attendus	entre 5 et 10
Programmation attendue	Logements individuels et/ou mitoyens et/ou groupés et/ou intermédiaires
Caractéristiques et spécificités	

SGS-2 - Poil Rouge

Code	SGS-2
Surface	env. 0,4ha
Zonages	UCp
Nb de logement attendu	entre 4 et 8
Phasage (cf Mode d'Emploi)*	*néant*
Opération d'Aménagement d'ensemble (cf Mode d'Emploi)*	*Oui*

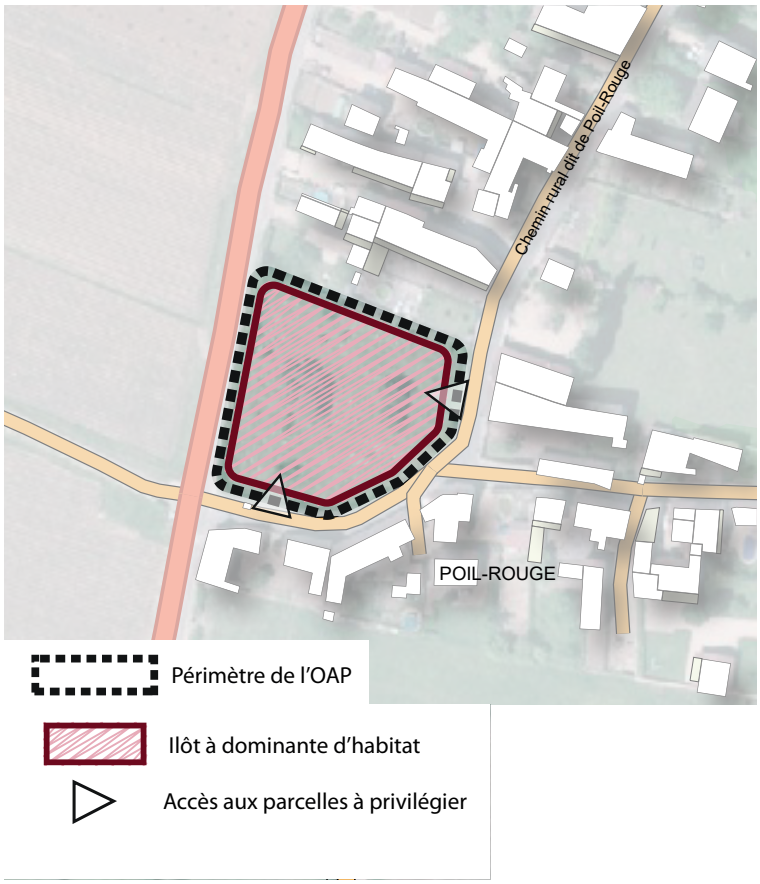


Contexte et objectifs

Le secteur consiste en une grande dent creuse de 4000m², stratégiquement placée le long de la D82 au hameau de Poil Rouge, au Sud du centre du village. Ce terrain est bordé de bâti ancien harmonieux, respectant des principes d'implantation cohérents à l'échelle du hameau.



Le site vue depuis la route des Crays sur l'Église



Principes d'aménagement

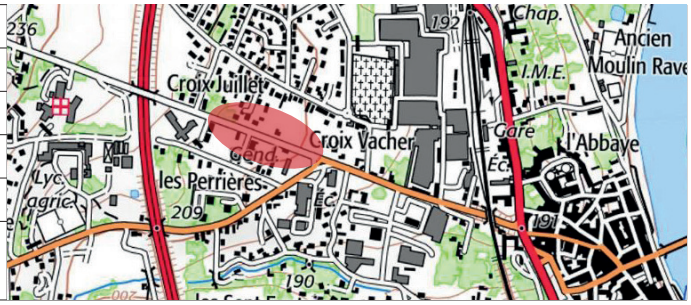
Urbanisation

- L'aménagement du site doit permettre d'y construire entre 4 et 8 logements
- Les typologies de logement attendues sont des maisons mitoyennes ou groupés ou intermédiaires.

TOURNUS

TOU-1 - Avenue de la Résistance

Code	TOU-1
Surface	env. 5ha
Zonages	UA
Nb de logement attendu	entre 70 et 90
Phasage (cf Mode d'Emploi)*	*néant*
Opération d'Aménagement d'ensemble (cf Mode d'Emploi)*	*Non*



Contexte et objectifs

L'avenue de la Résistance est ciblé dans le PADD comme un axe structurant dont l'intensité urbaine doit être renforcée. Le site d'OAP dispose de tènements fonciers de grande taille, propices à une recomposition en profondeur du tissu urbain et de l'ambiance générale de l'avenue. Egalement, le déménagement de la gendarmerie sur les terrains en face de son site actuel est d'ore et déjà prévu. Les objectifs ciblés par cette OAP consiste à permettre une densification de la ville autour des axes structurants et requalifier l'avenue de la Résistance en **boulevard urbain***, marqueur de l'entrée dans le centre-ville de Tournus, et incluant les modes actifs. L'OAP anticipe également le déménagement de la gendarmerie et l'avenir du site actuel



L'avenue de la Résistance regardant vers l'Ouest au niveau du croisement avec l'avenue Gabriel Voisin



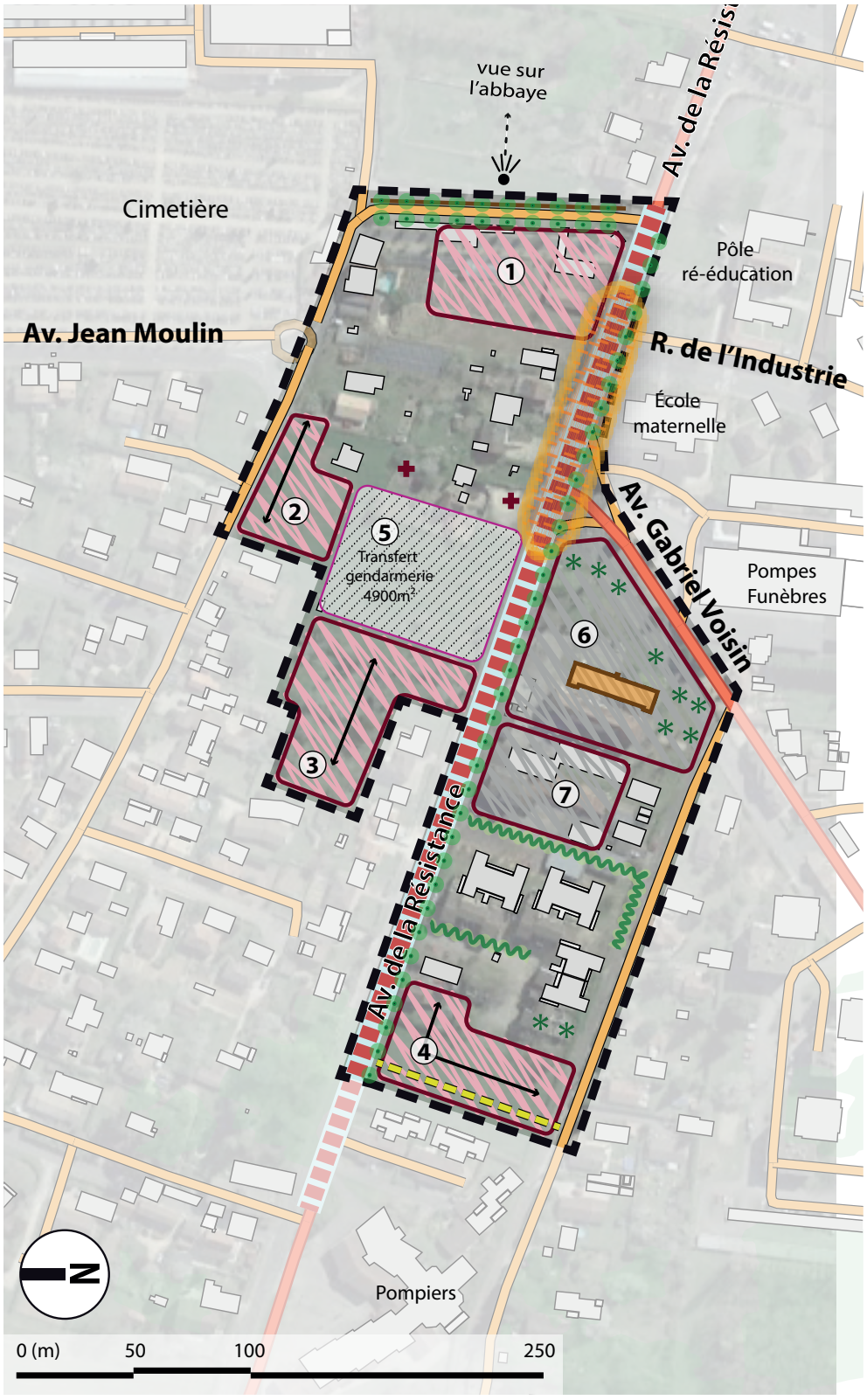
Le site vue depuis la route des Crays (ilot n°1 sur le schéma de la page suivante)

Périmètre de l'OAP

Déplacement
- Route départementale
- Boulevard urbain à créer
- Carrefour à requalifier / sécuriser
- Voie partagée à créer

Espace public - Paysage
- Stationnement mutualisé
- Haie diversifiée à créer ou conforter
- Alignement d'arbres à conforter / créer
- Arbre à préserver
- Point de vue à valoriser

Urbanisation
- Numérotation des îlots
- Îlot à dominante résidentielle
- Îlot en renouvellement urbain
- Îlot d'équipement
- Bâtiment à démolir ou réhabiliter
- Orientation des constructions
- Densification par division parcellaire



Principes d'aménagement

Déplacements (dans le cadre d'une requalification de l'espace public)

• Requalification de l'av. de la Résistance en **boulevard urbain*** pour ralentir la circulation et y intégrer les modes doux

• Réorganisation et requalification du carrefour entre l'av. de la Résistance et l'av. G. Voisin pour lui conférer un rôle de seuil d'entrée dans le centre-ville de Tournus.

• Dans le cadre de l'urbanisation de l'îlot 4, la réalisation d'un bouclage entre l'avenue et la rue Guinet doit être recherché.

• Au regard de la configuration de l'îlot 3, la réalisation d'une impasse pour desservir les logements est autorisée.

Paysage et Environnement

• Le maintien des alignements d'arbres rue des Lilas doit permettre de conforter la vue sur l'abbaye St-Philiber.

• La préservation des arbres en bordure Est et Sud de l'îlot 6 doit être au maximum recherchée pour maintenir et conforter la trame verte urbaine de Tournus.

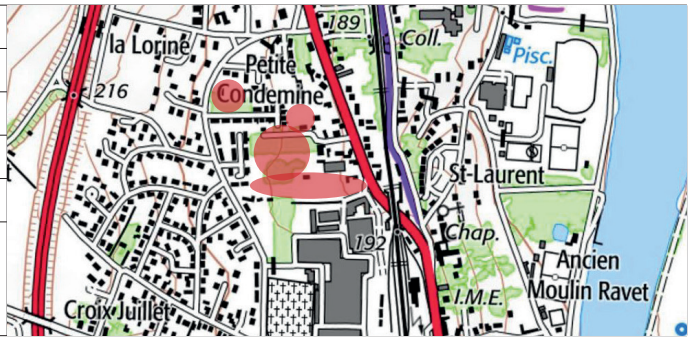
Urbanisation

Numéro de l'îlot	1	2	3
Superficie (ha)	0.3	0.2	0.4
Nombre de logements attendus	15 à 20	4 à 6	7 à 12
Typologie de logement à produire	Intermédiaire et/ou collectif	Mitoyen et/ou groupé	
Caractéristiques et spécificités		Orientation des faitage Est-Ouest à privilégier	

Numéro de l'îlot	4	5	6	7
Superficie (ha)	0.25	0.5	0.55	0.2
Nombre de logements attendus	8 à 10	*Future gendarmerie*	30 à 35	6 à 10
Typologie de logement à produire	Groupé ou intermédiaire		Intermédiaires et/ou collectifs	Intermédiaire
Caractéristiques et spécificités			La transformation du bâti existant doit être privilégiée. Sa démolition devra être motivée au regard des caractéristiques techniques et architecturaux du bâtiment.	

TOU-2 - La petite Condemine

Code	TOU-2
Surface	env. 2,8 ha
Zonage	UA-UC
Nb de logements attendus	entre 47 et 67
Phasage (cf Mode d'Emploi)*	*néant*
Opération d'Aménagement d'ensemble (cf Mode d'Emploi)*	*Oui, à l'échelle de chaque îlot identifié*



Contexte et objectifs

Localisé au nord de la commune de Tournus, entre l'av. Jean Moulin et celle du Clos Mouron, le secteur dit « La Petite Condemine » s'inscrit au coeur d'espaces aux formes urbaines mixtes. En effet, il est en proximité immédiate de zones d'activités (Tournus équipements, Garage Renault), d'espaces résidentiels anciens et pavillonnaires, et d'opérations plus récentes développant des formes d'habitat individuels groupés.

Il bénéficie de la proximité d'équipements publics : la Poste, une école maternelle, le groupement collège-lycée, le complexe sportif et la piscine. Surtout, il a le très grand avantage de sa localisation, à deux pas de la bretelle de l'autoroute A6 et aussi de la gare, grâce à une liaison douce permettant un accès direct (cadencement SNCF toutes les heures dans chaque sens).

Il est ainsi particulièrement adapté à une population nouvelle, recherchant à la fois la proximité des services essentiels et l'accessibilité maximum des transports routiers et ferroviaires.



Partie Nord du tènement central (îlot n°2 du schéma d'aménagement page suivante)



Partie Sud du tènement central (îlot n°2 du schéma d'aménagement page suivante)



Périmètre de l'OAP

Déplacement

Av. du Clos Mouron
Rues existantes
Bouclage viaire à réaliser

Espace public - Paysage

Haie diversifiée à conforter / créer
Espace vert collectif à créer

Urbanisation

③ Numérotation des îlots
Îlot à dominante résidentielle
Îlot mixte habitat-activité (artisanale ou commerciale)

Principes d'aménagement

Déplacements

- Le désenclavement du quartier par l'aménagement d'un maillage viaire connecté aux voies bordant le site doit être assuré par les projets d'aménagements du site.
- Au regard de la taille du site, un ou plusieurs itinéraires dévolus aux modes doux doit permettre d'organiser les déplacements doux de manière distincte des véhicules motorisés.

Paysage et Environnement

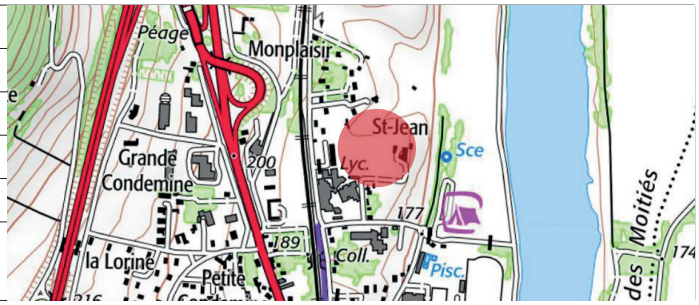
- Un aménagement paysager entre les îlots 1 et 2 (haie, alignement d'arbres, etc.) doit permettre de limiter les vis-à-vis, en particulier dans le cas d'un aménagement de l'îlot 1 à vocation commerciale ou artisanale.
- Au regard de la taille de l'îlot 2 et de sa vocation résidentielle, la réalisation d'un espace vert collectif (support d'aménités urbaines pour les habitants, bancs, espace de rencontre, stationnement) est attendu, et parait pertinent au croisement des voies de circulation, au coeur du futur quartier.

Urbanisation

Numéro de l'îlot	1	2	3	4
Superficie (ha)	0,75	1,2	0,2	0,4
Nombre de logements attendus	10 à 20	24 à 30	3 à 5	10 à 12
Typologie de logement à produire	groupé ou intermédiaire	groupé ou intermédiaire	individuel ou mitoyen	groupé ou intermédiaire
Programmation	Mixte : Si une vocation artisanale et/ou commerciale est privilégiée, l'îlot peut néanmoins accueillir des logements dans le cadre d'une opération mixte. Dans ce cas, le projet prendra les dispositions pour atténuer les nuisances sonores potentielles liées aux activités riveraines			

TOU-3 - Saint-Jean

Code	TOU-3
Surface	env. 5 ha
Zonages	AUh
Nb de logement attendu	entre 40 et 50
Phasage (cf Mode d'Emploi)*	*moyen terme*
Opération d'Aménagement d'ensemble (cf Mode d'Emploi)*	*Oui*



Contexte et objectifs

Le site d'OAP se situe à l'extrémité Nord du centre-ville, à proximité du lycée, du collège, et d'équipements communaux structurants (piscine, complexe sportif Louis Desmaris). Ce site concentre à ce titre des enjeux d'accueil de population et d'optimisation des services et infrastructures existantes.

Ce site est également situé à proximité du projet d'équipement culturel et de loisir prévu au Nord de Tournus. (zone 1AUt au plan de zonage). A ce titre, le site d'OAP doit participer :

- au désenclavement des tènements dédié au futur parc par un maillage viaire qui relie la rue de la Preste au chemin en contrebas du site côté Saône
- au maintien d'une capacité d'évolution du lycée G. Desmaris
- au développement d'une offre résidentielle et touristique en adéquation avec l'attractivité générée par le parc.



Vue depuis le lycée



Vue depuis la limite Nord du site, regard vers le Sud : à droite : la maison ancienne situé au centre du site



Principes d'aménagement

Déplacements

- L'élargissement et la requalification du chemin rural longeant le site à l'Est, en contrebas du site à urbaniser, doit être connecté à une voie interne au site à créer, elle-même connectée à la rue de la Preste. Ce bouclage sera également connecté à l'impasse longeant le lycée, reliant le site à la rue Saint-Jean.

Paysage et Environnement

- La noue existante en partie Nord du site doit être maintenue (ou reconstituée ailleurs) pour favoriser le drainage des eaux de ruisselement vers le bas de la pente.
- Le maintien de la végétation entourant la maison ancienne existante au centre du site d'OAP doit être recherché pour favoriser l'intégration de cette batisse dans le nouveau quartier.
- Pour minimiser l'impact des nouvelles constructions situées dans la pente (frange Ouest du site), ces dernières priviligieront une orientation des faitages Nord-Sud.
- Considérant la taille du site et le nombre de logements attendus, la création d'un espace vert collectif est attendu. Sa localisation priviligiera une accessibilité aisée depuis la voie principale créée, et devra permettre d'offrir un dégagement visuel vers l'Est et le val de Saône.

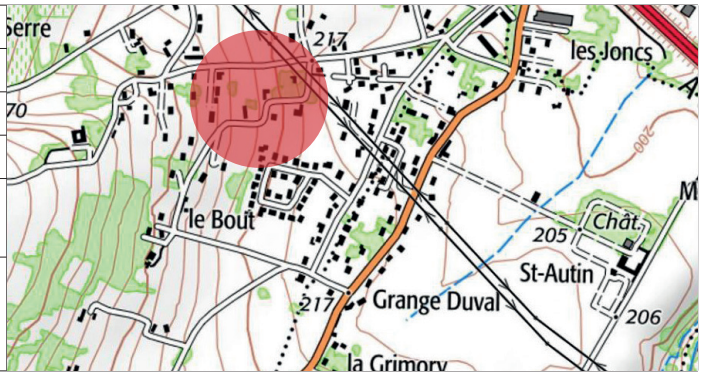
Urbanisation

- Îlot n°1 (env. 3500m²) : cet îlot a vocation à constituer une réserve foncière en vue de la création ou l'extension d'un équipement public.

Numéro de l'îlot	2	3	4
Superficie (ha)	1	1	1
Nombre de logements attendus	15 à 18	**15 à 18** Les accès aux logements depuis la voie interne doivent être mutualisés pour limiter l'impact sur la noue à préserver	10 à 14
Typologie de logement à produire	individuel, mitoyen, groupé		
Programmation	Considérant la proximité du site d'OAP avec le futur équipement culturel au Nord et la voie verte, le développement d'une offre d'hébergement touristique sur ce site peut être envisagé		

TOU-4 - En Bout

Code	TOU-4
Surface	env. 3,4 ha
Zonages	AUh
Nb de logement attendu	entre 27 et 34
Phasage (cf Mode d'Emploi)*	Court et moyen terme
Opération d'Aménagement d'ensemble (cf Mode d'Emploi)*	Chaque îlot séparément : Oui



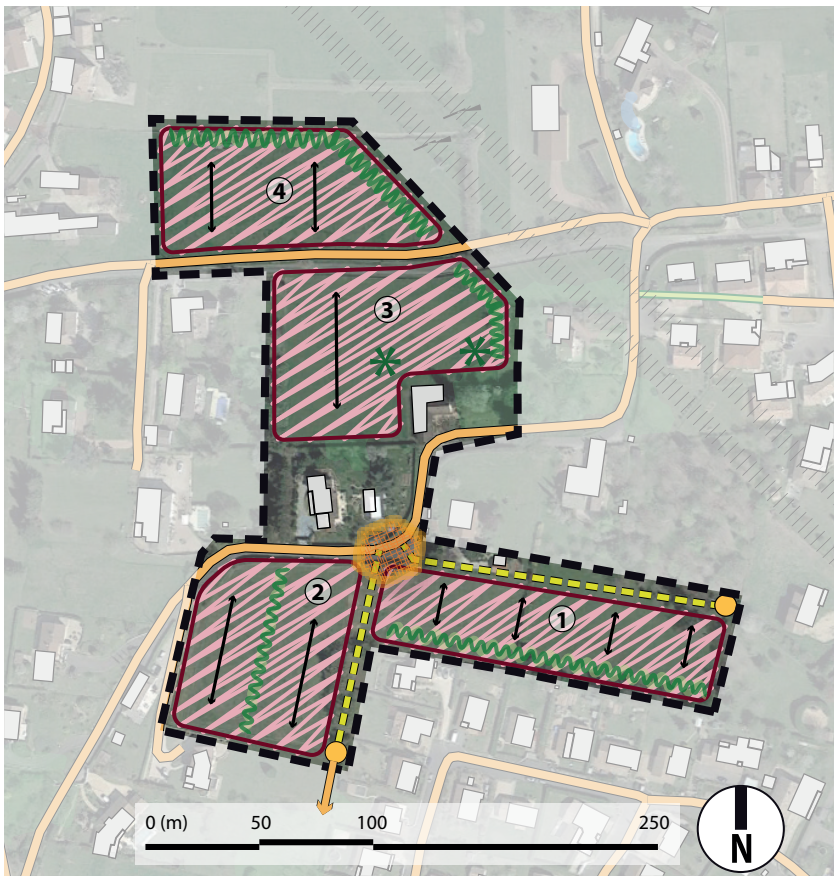
Contexte et objectifs

Le site est constitué d'un ensemble de dents creuses au sein du quartier pavillonaire situé au delà de l'autoroute A6, à l'Ouest de la route de Plottes (inscrit comme axe secondaire au PADD dont le rôle interquartier doit être renforcer). Le site présente une pente douce offrant aux habitations une vue remarquable sur Tournus, Lacrost et la campagne environnante. Le site est bordé par une ligne aérienne à haute tension à l'Est.

L'objectif attachée à cet OAP est de permettre un développement résidentiel en cohérence avec les infrastructures existantes et la morphologie du quartier.



Vue surplombante du site, ouverte sur le Val de Saône et au fond la commune de Lacrost



Périmètre de l'OAP
Ligne électrique aérienne

Déplacement

Rue secondaire à requalifier / à créer
Rue partagée à requalifier / à créer
Cheminement doux existant / à créer
Aire de retournement à créer
Voie à prolonger à long terme
Carrefour à requalifier / sécuriser

Espace public - Paysage

Haie diversifiée à conforter / créer
Arbre isolé à préserver

Urbanisation

③ Numérotation des îlots
Îlot à dominante résidentielle
Orientation des constructions

Principes d'aménagement

Déplacements

• Création d'une rue partagée* en impasse, avec aire de retournement à son extrémité, pour desservir les parcelles de l'îlot 1

• Création d'une rue partagée* en impasse, avec aire de retournement à son extrémité, pour desservir les parcelles à l'Est de l'îlot 2. L'OAP prévoit de préserver du foncier pour permettre de prolonger, plus tard, la voie vers le Sud

Paysage et Environnement

• Plantation d'une haie diversifiée au sud de l'îlot 1 pour préserver l'intimité des jardins privatifs

• Plantation d'une haie diversifiée au centre de l'îlot 2 pour préserver l'intimité des jardins privatifs juxtaposés

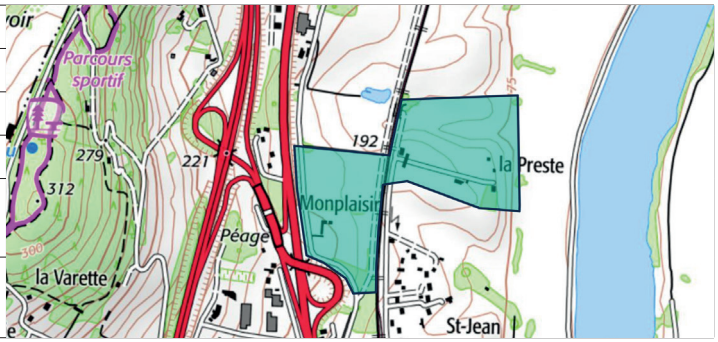
• Préservation des arbres isolés présent dans l'îlot n°3

Urbanisation

Numéro de l'îlot	1 (court terme)	2 (court terme)	3 (moyen terme)	4 (moyen terme)
Superficie (ha)	0,6	0,7	0,7	0,7
Nombre de logements attendus	8 à 10	8 à 10	6 à 8	5 à 6
Typologie de logement à produire	Individuel et/ou mitoyen et/ou groupé			
Caractéristiques et spécificités				

TOU-5 - Entrée Nord de Tournus

Code	TOU-5
Surface	env. 18 ha
Zonage	2AU
Vocation	Tourisme
Phasage (cf Mode d'Emploi)*	Court terme
Opération d'Aménagement d'ensemble (cf Mode d'Emploi)*	Oui



Contexte réglementaire

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme, et considérant que "*les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone*", le PLUi classe ce secteur en 2AU.

Ainsi, "*son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone*", et être justifiées par des études techniques et environnementales.

Objectifs poursuivis

La Communauté de Communes, autorité organisatrice en matière de développement économique et touristique, destine ce site à l'accueil d'un Équipement Culturel, de Loisirs et d'Attractivité Touristique. A travers. Ce projet vise les objectifs suivants :

- Ancrer la ville de Tournus dans les dynamiques de l'axe de la Saône, en particulier vis-à-vis des deux agglomérations de Chalon-sur-Saône et de Mâcon, de manière plus modeste vis-à-vis de Lyon et de Dijon.
- Renforcer le rayonnement touristique et patrimonial du territoire. Tournus est de fait la porte d'entrée de l'économie touristique du territoire grâce notamment à la présence de l'office du tourisme, l'abbaye st-Philibert et ses 250 000 visiteurs annuels, l'ensemble Hôtel-Dieu – Musée Greuze (11 400 visiteurs), le magasin d'usine du groupe SEB / TEFAL (80 000 visiteurs/an), la présence de la halte fluviale , et son offre hôtelière et de restauration fournie et de qualité.
- Passer d'un territoire de pasage à un territoire de destination à l'échele nationale. Au global, l'activité touristique représente un chiffre d'affaires de 9,8 millions d'euros pour les commerces et les services du Mâconnais-Tournugeois (toutes activités confondues) ce qui est équivalent à environ 2 150 habitants supplémentaires par an à l'échelle de la communauté de communes. Cet apport est moyen pour une ville dite touristique (il représente 9,3 % de l'activité totale). Pour améliorer les retombées économiques des flux touristiques, il reste maintenant à faire séjourner davantage les touristes sur le territoire et pour les commerçants du centre-ville à mieux capter les flux passants des infrastructures. L'offre autour du tourisme de loisir permettant d'attirer un tourisme « grand public » et familial est faible sur le territoire. Le choix de développement d'un équipement à cette vocation a ainsi pour objectif d'être un relai complémentaire d'attractivité du territoire permettant de répondre la stratégie touristique tout en renforçant l'offre existante. Le projet de développement de l'entrée Nord a pour enjeu :

  - D'être un jalon physique de visibilité et d'identification sur l'A6 pour accroitre la notoriété touristique du territoire
  - Développer une offre touristique originale par rapport à l'offre existante en Bourgogne Franche Comté, et attractive pour les résidents et les touristes
  - D'être une porte d'entrée grand public qui donne envie à ses visiteurs de découvrir les richesses départementales proches

Caractéristiques du site

Le site d'environ 18 hectares est délimité au nord par un Talweg servant de fossé à l'écoulement des eaux, à l'est par le lit majeur de la Saône, à l'Ouest par la RD906, nommée Avenue du Clos Mouron, au sud par la partie actuellement urbanisée de la Ville de Tournus au lieu-dit St Jean et Montplaisir.

Le site est aujourd'hui occupé majoritairement par des champs agricoles et quelques constructions isolées. La ligne ferroviaire Dijon-Lyon traverse le site du Nord au Sud entre la RD906 et la Saône. Quelques chemins ruraux sont également présents sur le site pour la desserte agricole. La rue de La Preste qui termine en impasse permet notamment la desserte des quelques habitations implantées le long de la voie ferrée.

L'extension urbaine est en continuité de la ville existante et permettra d'accueillir un équipement structurant pour le développement économique, touristique et de loisirs sur le territoire tout en renforçant l'attractivité et la fréquentation du territoire à l'échelle du carrefour entre Lyon-Dijon-Genève. Ce projet est également l'occasion de structurer une nouvelle entrée de Ville paysagère notamment depuis la sortie autoroutière.

Le projet s'intègre également à une réflexion plus globale de renforcement des capacités d'accueil de population au lieu-dit Saint Jean sur la ville de Tournus. Une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle est présente dans le PLUi permettant de structurer un projet urbain d'ensemble sur le secteur Nord de la Ville. La proximité avec les équipements structurants du territoire tels que le lycée, la piscine, le collège et les infrastructures sportives constitue un cadre favorable à l'accueil de nouveaux habitants et une diversification du parc de logements.

Principes et orientations d'aménagement et de programmation

Le site étant soumis à révision ou modification du PLUi pour être ouvert à l'urbanisation, les orientations ci-après devront nécessairement être approndies et détaillées, notamment au regard des études techniques et environnementales qui sont en cours d'investigation.

Programmation urbaine

Cette zone est affectée à une vocation principale de loisirs et de tourisme de dimension régionale. Cependant, l'OAP distingue 2 secteurs (Cf. schéma de de l'OAP page suivante) :

- **Secteur A** : Pôle d'accueil, de services de mobilité et d'équipement touristique. Ce secteur à vocation à accueillir les espaces de stationnement nécessaires à l'équipement (VL, bus, vélos), ainsi que les constructions nécessaires à l'accueil des visiteurs. Le projet veillera à préserver et valoriser le bâti ancien existant, et à exploiter sa visibilité depuis le péage autoroutier situé de l'autre côté de la route départementale.



- **Secteur B :** Espace dédié aux constructions et aménagements nécesaires à l'équipement culturel, de loisirs et d'attractivité touristique.

Accès au site

- Accès Ouest : l'accès principal pour les visiteurs devra s'opérer depuis la route départementale à travers un aménagement sécurisant et signalant l'entrée de l'équipement. Des accès secondaires réservés aux personnels et aux livraisons pourront être prévus depuis la route de Baraban.
- Accès Sud : La requalification du chemin d'accès agricole en contrebas du quartier Saint-Jean pourra permettre d'offrir un accès direct à l'équipement depuis la rue des Canes et le pôle d'équipements sportifs.
- Franchissement de la voie ferré : Pour circuler d'un secteur à un autre, le projet devra prévoir un franchissement de la voie ferré. La mise en oeuvre d'une passerelle aérienne ne devra pas s'opposer à la préservation des cônes de vue identifiés au paragraphe suivant.

Protection des cônes de vue d'intérêt paysager

A ce stade, l'OAP repère deux cônes de vues sur la Saône et le grand paysage particulièrement qualitatifs que le projet devra mettre en valeur.

Cône de vue n°1 : depuis la route de Baraban

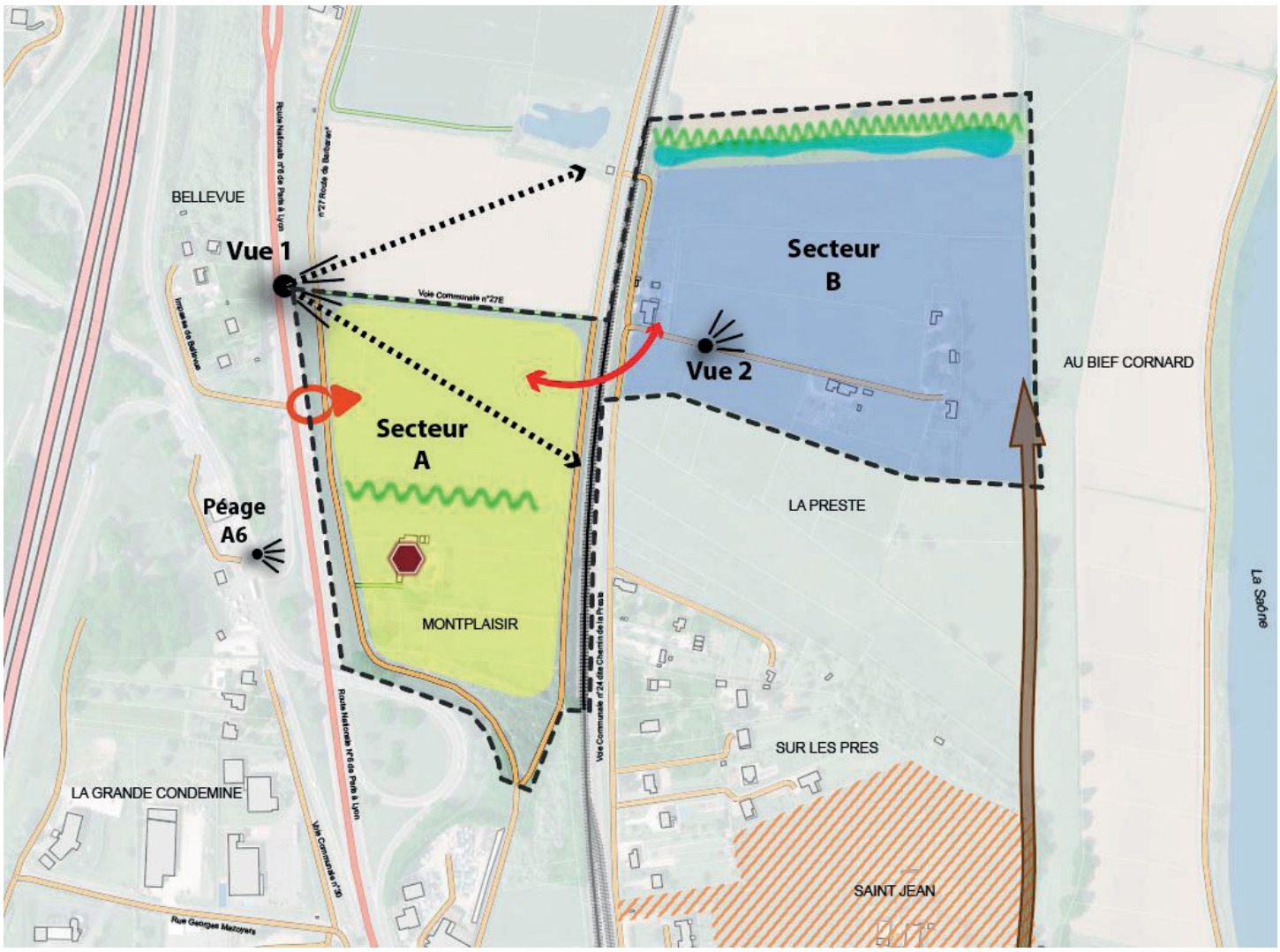


Cône de vue n°2 : depuis le secteur B



Protection et renforcement des franges et des structures paysagères existantes

Afin d'inscrire les aménagements projetés dans le site et le paysage, le projet d'aménagement veillera à protéger, valoriser et renforcer les structures paysagères existantes au sein et en limite du périmètre du projet, en particulier en limite Nord ou se trouve un cours d'eau que le parti paysager et environnemental du projet devra renaturer en préservant des espaces végétalisés suffisant pour favoriser le développement de la biodiversité en lien avec la zone humide.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Mettre en valeur le paysage de la Saône au sein du projet
- Préserver, valoriser et renforcer les structures paysagères existantes
- Bâtiment patrimonial à préserver et mettre en valeur
- Accès principal depuis la route départementale
- Accès secondaire depuis la rue des Canes (personnels, livraisons)
- Franchissement de la voie ferré à prévoir
- Secteur A : pôle d'accueil, de services de mobilité et d'équipements touristiques
- Secteur B : Espace dédié à l'équipement culturel, de loisirs et d'attractivité touristique

LA TRUCHÈRE

TRU-1 - Rue des Cluzeaux

Code	TRU-1
Surface	env. 0,13 ha
Zonages	Urnu
Nb de logement attendu	entre 2 et 3
Phasage (cf Mode d'Emploi)*	*Court terme*
Opération d'Aménagement d'ensemble (cf Mode d'Emploi)*	*Oui*



Contexte et objectifs

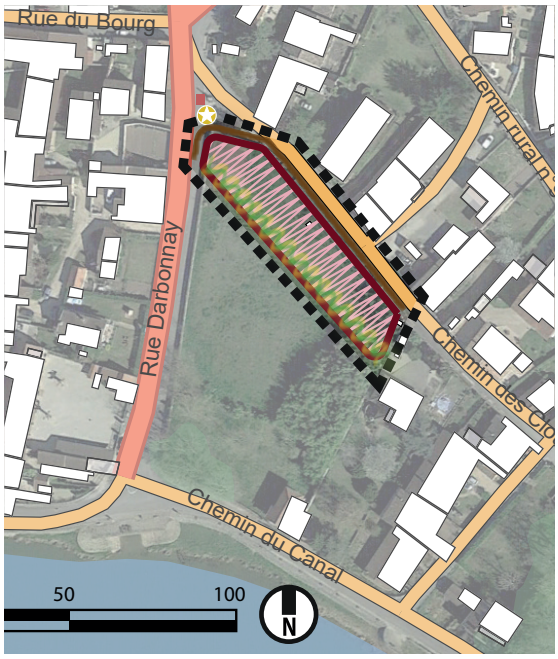
Le site d'OAP concerne un tènement en dent creuse d'une surface d'environ 1300 m², situé en bordure du chemin des Cluzeaux. La parcelle est située en zone violette du plan de prévention du risque inondation de la Saône. La parcelle ciblée est ceinte d'un mur en pierre à préserver et valoriser, et jouxte deux éléments du petit patrimoine protégés par le PLUi : le monument aux Morts de la commune ainsi qu'une croix en pierre.

L'objectif visé consiste à optimiser le foncier disponible pour accueillir plusieurs ménages.





Vue du site depuis le carrefour Nord, support des éléments de petit patrimoine à valoriser (à gauche) ; et depuis la rue menant du site au quai, figurant le mur en pierre à préserver et valoriser (à droite)



Principes d'aménagement

Paysage et Environnement

- Le mur en pierre qui ceinture le site doit être au maximum préservé. Si des accès doivent être percés pour permettre l'accès aux habitations, ces accès doivent être mutualisés pour limiter les discontinuités du mur existant.
- Une haie plantée en fond de parcelle permettra de renforcer l'intégration paysagère des constructions

Urbanisation

- D'une surface proche de 13 ares, le site doit permettre la construction de minimum 2 logements.

Périmètre de l'OAP

Espace public - Paysage

Monument aux Morts
Petit patrimoine (croix)
Haie vive ou de végétation
Mur maçonné à préserver

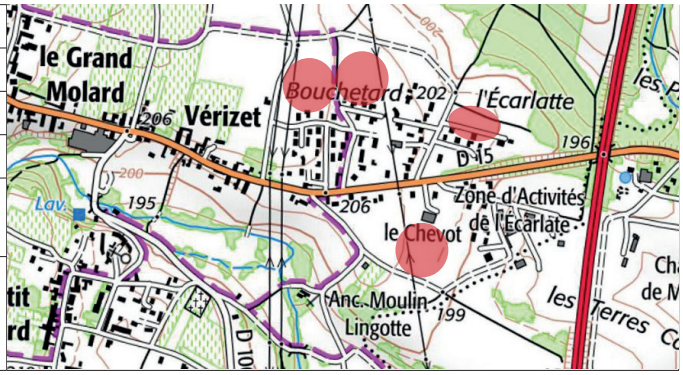
Urbanisation

Ilôt d'habitat

VIRÉ

VIR-1 - En Bouchetard

Code	VIR-1
Surface	env. 3,9 ha
Zonage	AUh
Nb de logement attendu	entre 39 et 55
Phasage (cf Mode d'Emploi)*	*Cf. tableau "urbanisation"*
Opération d'Aménagement d'ensemble (cf Mode d'Emploi)*	*Chaque îlot séparément : Oui*



Contexte et objectifs

Les terrains ciblés par l'OAP se situent au quartier Bouchetard, à proximité de la zone d'activité de l'Écarlate qui doit connaitre un développement dans les années à venir. Les tènements, aujourd'hui cultivés, sont bordés ou traversés par des lignes EDF à haute tension, générateur de potentielles nuisances pour les futurs habitants. L'objectif de l'OAP est de limiter l'exposition des habitants à ces potentielles nuisances, et d'optimiser le foncier disponible pour l'accueil de nouveaux habitants.

Principes d'aménagement

Déplacements

- L'urbanisation des secteurs Nord est conditionné à une requalification des chemins existants pour permettre les déplacements motorisés et doux depuis ces secteurs vers la rue de Vérizet.
- La desserte des différents lots à bâtir pourra être assuré par des impasses, sous réserve que leur extrémité permettent les manoeuvres des véhicules de secours et incendie.

Paysage et Environnement

- Pour conforter la trame verte dans ce quartier à construire, les aménagements paysagers viseront à constituer des continuités végétalisées (d'arbres, de haies, etc.) d'Est en Ouest.

Urbanisation

Numéro de l'îlot	**1 (court terme)**	**2 (court terme)**	**3 (moyen terme)**	**4 (moyen terme)**
Phasage* *(cf "Mode d'Emploi")*				
Superficie (ha)	1	1,2	0,7	1
Nombre de logements attendus	10 à 15	12 à 16	7 à 9	10 à 15
Typologie de logement à produire	Individuel et/ou mitoyen et/ou groupé			
Caractéristiques et spécificités	• Exposition des façades principales au Sud pour optimiser l'exposition des logements et des espaces exterieurs privatifs • Les habitations proches des lignes à haute tension respecteront un éloignement vis-à-vis de ces lignes de l'odre d'une quinzaine de mètres			



Périmètre de l'OAP

Ligne EDF haute tension

Déplacement

Rue à créer

Rue partagée à créer

Aire de retournement

Urbanisation

① Numérotation de l'îlot

Ilôt à dominante d'habitat

Sens d'implantation du volume principal de la construction

Espace public - Paysage

Zone tampon inconstructible (sauf annexe) de part et d'autre de la ligne à haute tension (environ 15m de recul)

Haie vive à planter



OAP PATRIMOINE - SITE DE BRANCION

UNE OAP PATRIMOINE : POUR QUOI FAIRE ?

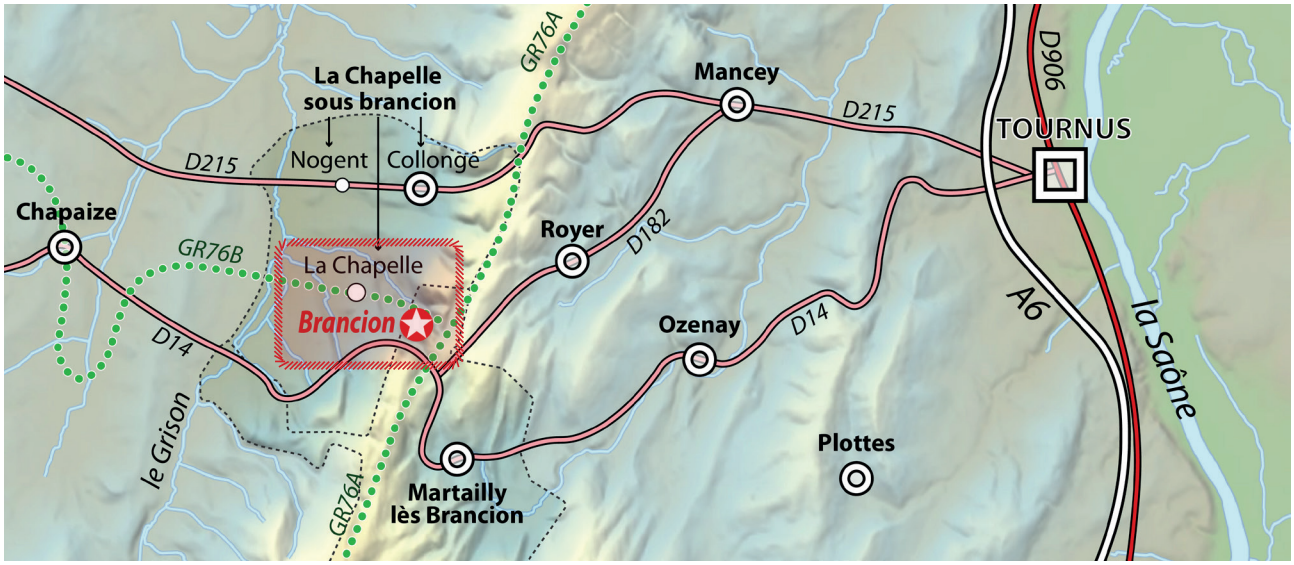
L'article R-151-7 du Code de l'Urbanisme permet de définir ***"des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique".***

A ce titre, la communauté de communes du Mâconnais-Tournugeois a décidé d'accompagner la valorisation du site de Brancion et de ses abords par une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée. L'ensemble urbain et paysager compris dans le périmètre de l'OAP présente une unité architecturale rare et des aménités environnementales hautement qualitatives. Tout type de travaux et d'aménagement doit répondre à des objectifs de préservation, valorisation et promotion de ce site remarquable.

OAP PATRIMOINE : LE SITE MÉDIÉVAL DE BRANCION

Présentation des lieux

Localisation



Le secteur de l'OAP se situe à cheval entre les communes de Martailly-lès-Brancion et de la Chapelle-sous-Brancion. Le site est accessible depuis Tournus en 20 minutes environ par la RD 14 en traversant Ozenay et Martailly-lès-Brancion ou par les RD215 et 182 en passant par Mancey et Royer.

Le secteur se situe au croisement des variantes du GR76 :

- Le GR76A, longeant la crête de "la Montagne" et reliant Sennecey-le-Grand à Cluny et passant par le belvédère de la Roche d'Aujoux et par Brancion;
- Le GR76B, reliant Brancion au GR76 par Chapaize et Cormatin

L'ensemble considéré par l'OAP se structure autour:

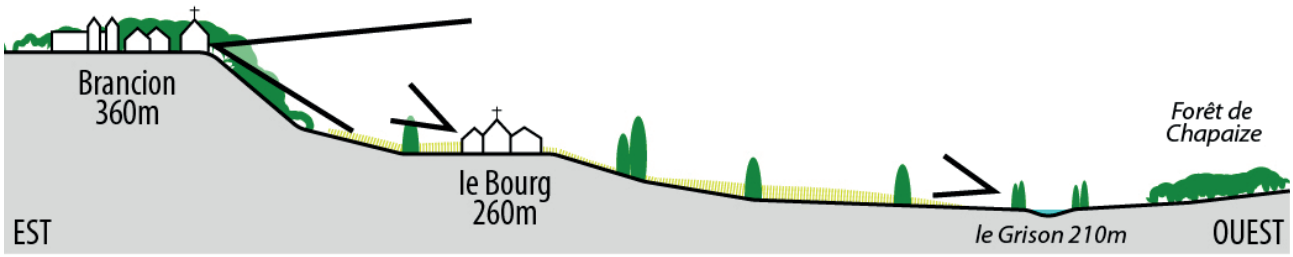
- Du village fortifié de Brancion, implanté sur un éperon rocheux du chainon le plus occidental et le plus élevé (354m) des monts du Tournugeois.
- Du bourg de La-Chapelle-sous-Brancion (aussi nommé hameau de la Chapelle), en contrebas du village fortifié.

Les deux entités entretiennent une très forte covisibilté et une relation historique qui rendent indissociables les conditions de leurs évolutions respectives.

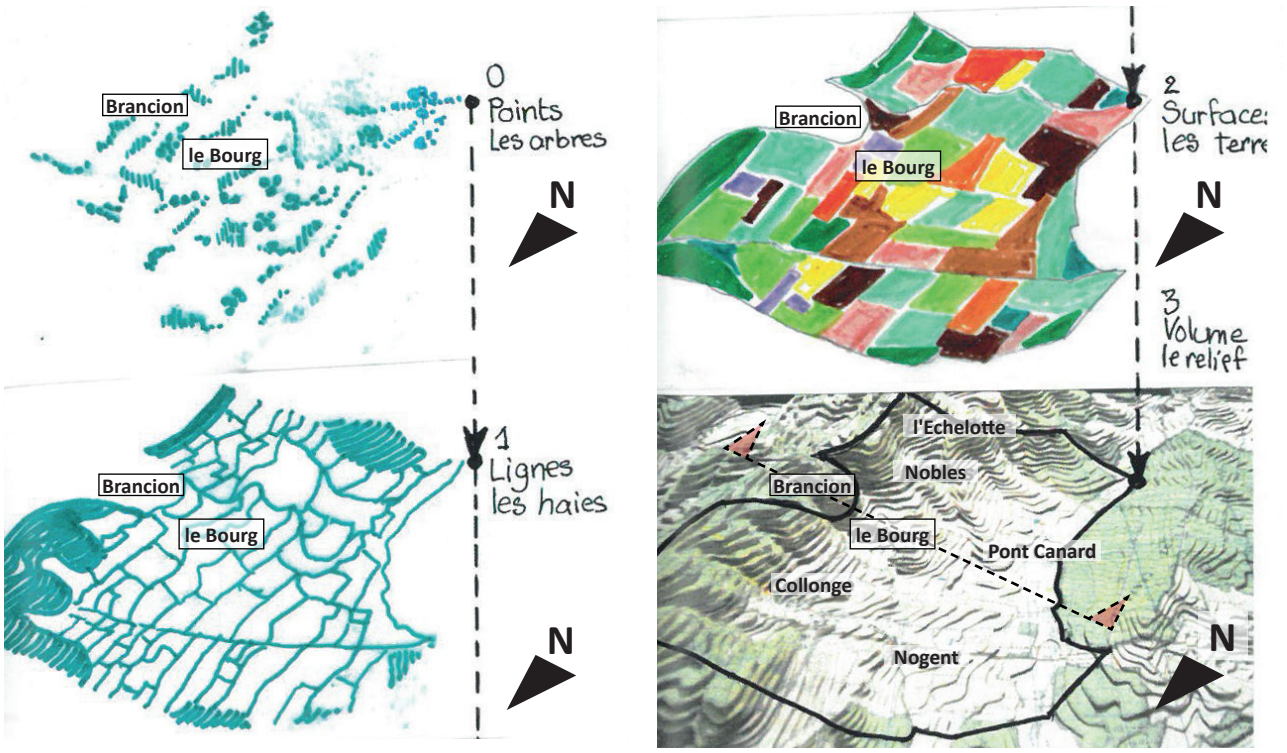
Caractéristiques du site

Le site d'étude est marqué par trois éléments paysagers distincts qui participent à l'identité des lieux.

- À l'Est : Les versants de "la Montagne", parfois abruptes, couverts de chênes et de buis.
- À l'Ouest : La forêt de Chapaize, situé sur un léger promontoire, qui referme le paysage.
- Au centre : La plaine agricole et la vallée du Grison. Occupée de prés et de cultures, cette plaine présente dans sa partie Sud un parcellaire très lâche souligné par quelques haies. Dans sa partie Nord, le parcellaire est plus serré et les haies plus nombreuses, ponctuées d'arbres à haute tige. Les hameaux de la Chapelle-sous-Brancion se sont développés dans la plaine.



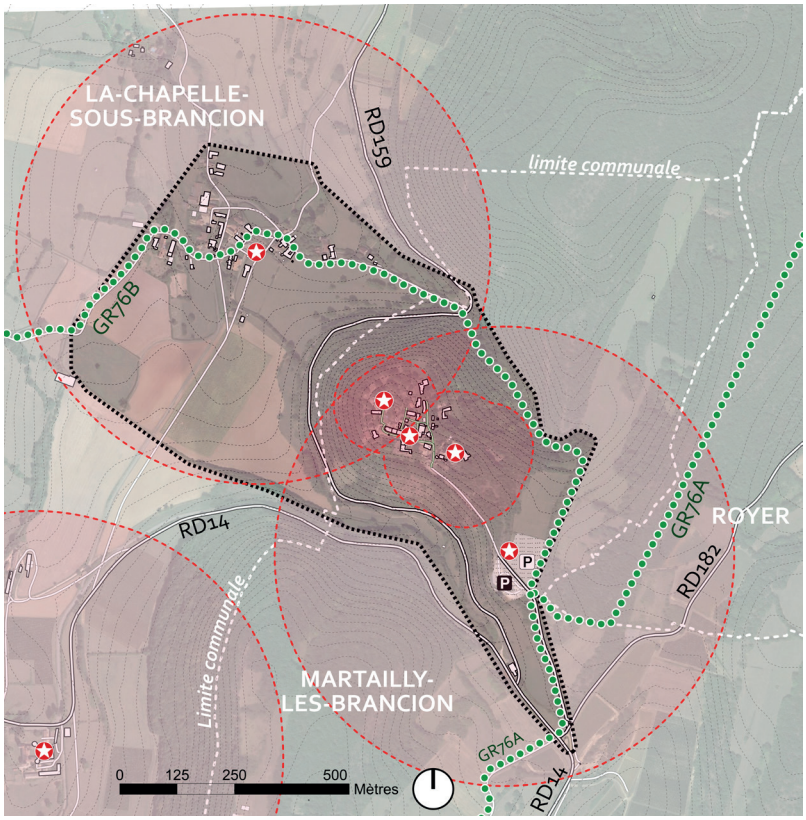
La structure du territoire est caractérisée par un jeu sutile de points (les arbres), de lignes (les haies), de surfaces (les bois, prés, champs, vergers et vignes) et de volumes (le relief). L'entrecroisement de ces trames confère à ce territoire son caractère exceptionnel que l'OAP entend protéger autour des sites patrimoniaux.



Source : "La Chapelle sous Brancion, PAYSAGE... aperçu du Paradis

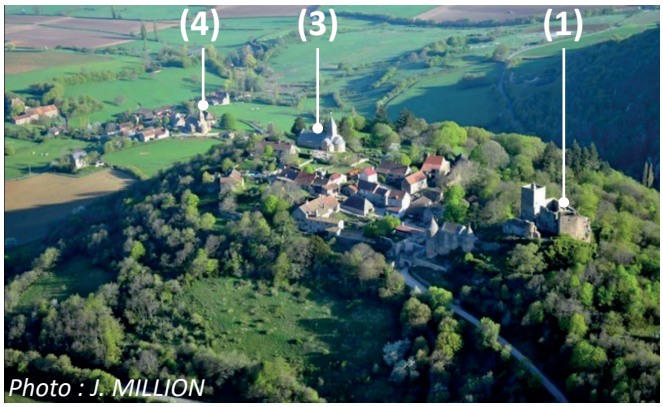
Le périmètre de l'OAP

En lien avec la structure paysagère précédemment établie, le périmètre retenu dans le cadre de cette OAP couvre les entités suivantes :



- L'accès au site, depuis le col de Brancion jusqu'au parking, incluant le Monument aux Morts, le restaurant "*le Brancion*", et l'extension à venir, de l'autre coté de la route, du parking existant (*objet de l'emplacement réservé n°3 du plan de zonage de Martailly-lès-Brancion*);
- La butte de Brancion englobant le village médiéval et le château, ainsi que la forêt qui les entoure ;
- Le bourg de la Chapelle et ses abords ;
- L'espace agricole qui sépare les deux entités.

On dénombre pas moins de 5 monuments historiques (inscrits ou classés) dans le secteur d'OAP: le château de Brancion (1), la halle (2), l'église Saint-Pierre de Brancion (3), l'église Notre-Dame de la Chapelle-sous-Brancion (4) et la Croix du Seigneur (5) qui accueille les visiteur à l'entrée du site. A proximité, en continuant sur la D14, se trouve le château de Nobles (6), lui-même inscrit au titre des Monuments Historiques.







▲ *Vue aérienne de la butte de Brancion (Photo : J. MILLION)*

Vue du village depuis le donjon du château (Photo : Itinéraire-bis) ▲

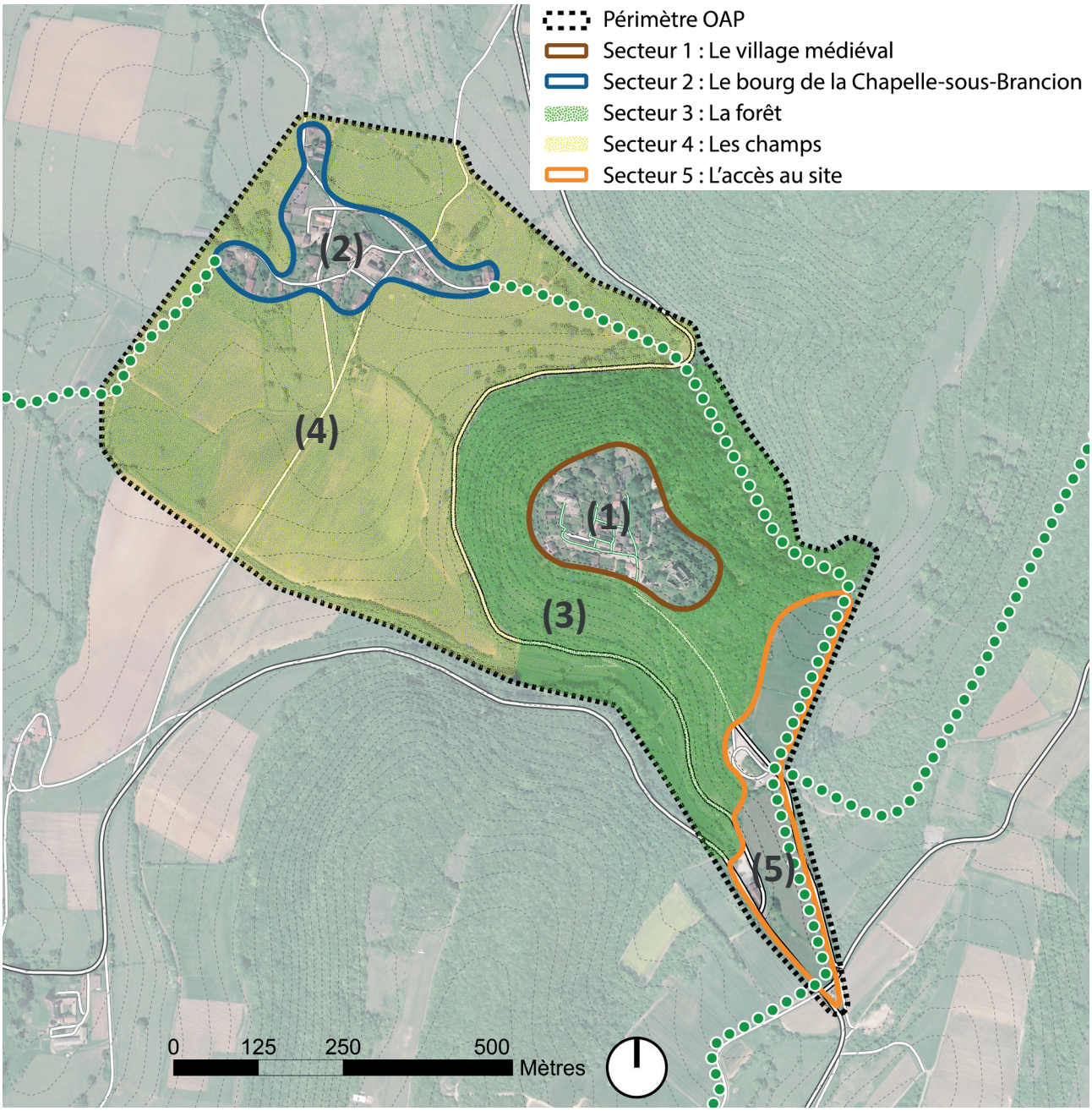
◄ *Le château de Nobles (source Wikipédia)*

La Croix du Seigneur ►
(Source : chateau-de-brancion.fr)



Enjeux et objectifs

Afin de faciliter la compréhension des enjeux et des objectifs, le périmètre d'OAP distingue les 5 secteurs suivants:



1. Le village médiéval :

- Encadrer l'évolution des constructions existantes et faire du patrimoine bâti une référence pour l'identité du territoire et les techniques de restauration du patrimoine
- Préserver le lien entre la nature et le bâti et conserver le caractère authentique du site
- Poursuivre l'amélioration de l'accessibilité piétonne et des espaces publics en général
- Valoriser les points de vue depuis les différents belvédères du village

2. Le bourg de la Chapelle :

- Encadrer l'évolution des constructions existantes
- Valoriser les points de vue vers Brancion
- Valoriser le patrimoine urbain et architectural par des aménagements adéquats
- Favoriser la nature dans l'espace urbain

3. La forêt :

- Mettre en place une gestion de la forêt en lien avec la préservation et la valorisation du site
- Baliser les sentiers qui relient Brancion à la plaine et aux GR76A et 76B
- Permettre (sous réserve d'autorisation par l'autorité administrative) des coupes ciblées pour assurer la permanence des vues entre Brancion et les deux versants de "La Montagne"
- Valoriser le petit patrimoine, notamment hydraulique, présent dans le secteur

4. Les champs :

- Maintenir la mozaïque paysagère et conserver les quatre dimensions du paysage explicitées précédemment
- Maintenir, conforter, ou prolonger des haies vives, existantes ou non
- Conserver et entretenir les murs et murets existants
- Sécuriser et aménager les déplacements mode doux entre le bourg, Brancion et les autres hameaux du village

5. L'accès au site :

- Valoriser les vues sur le château depuis les axes de circulations
- Requalifier le parking existant et anticiper l'aménagement de son extension de l'autre côté de la route
- Améliorer l'accessibilité piétonne au site de Brancion depuis les sentiers de randonnée

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

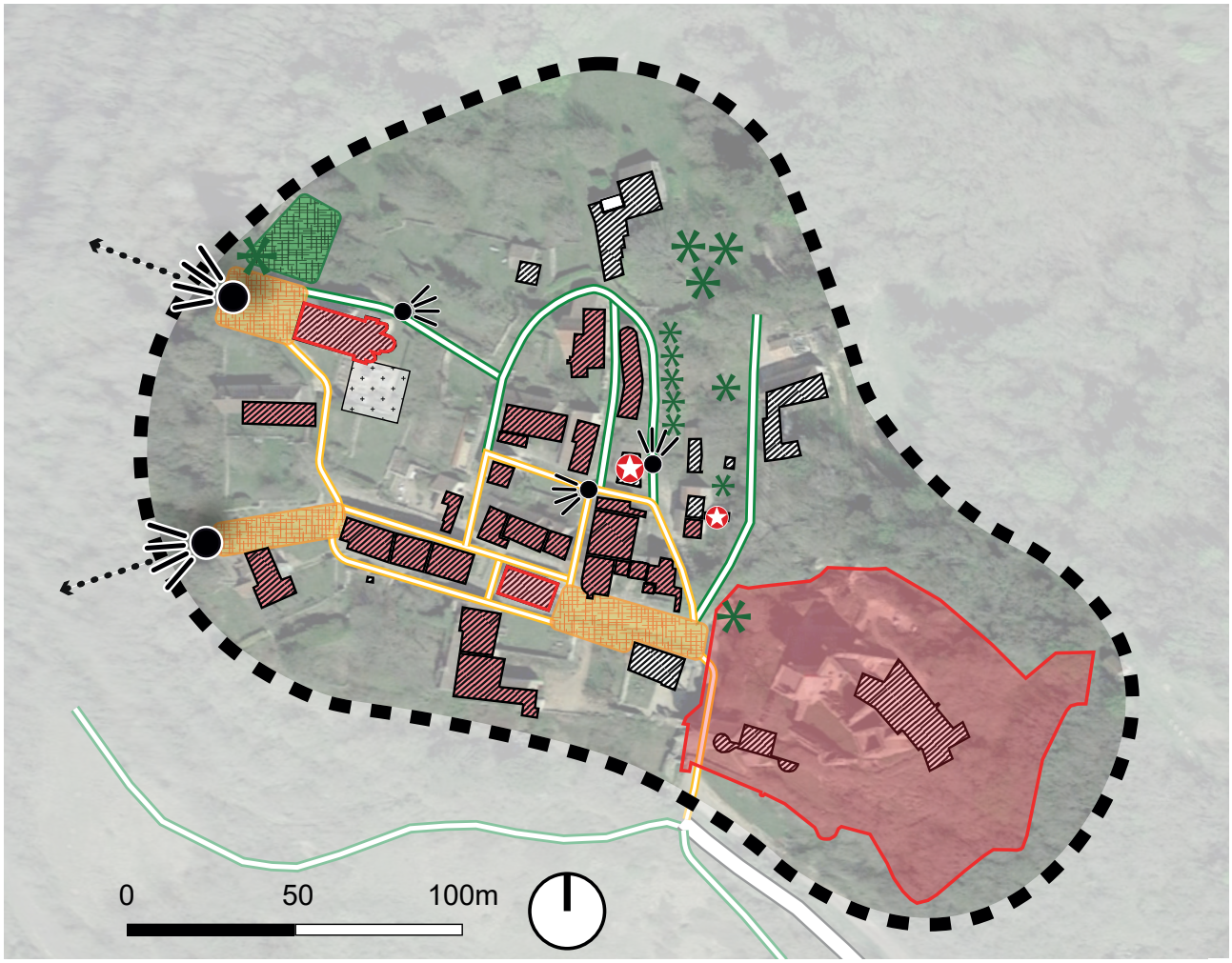
SECTEUR 1 : LE VILLAGE MÉDIÉVAL

ÉVOLUTION DU BÂTI

Le site de Brancion est classé par le PLUi en zone UP. À ce titre sont repérés dans le schéma de l'OAP ci-dessous les **bâtiments d'intérêt patrimonial et les parcs et jardins d'intérêt patrimonial**, auxquels sont attachés, dans le règlement écrit, des prescriptions renforcées en matière de protection du bâti (et des espaces non-bâtis) et d'encadrement de travaux d'extension, rénovation, transformation et réhabilitation des constructions existantes.

En vue de préserver les qualités patrimoniales et urbaines du village médiéval de Brancion, le site est globalement inconstructible. Ne sont autorisées, au cas par cas (après avis de l'UDAP et des architectes des bâtiments de France), que les réhabilitations, les extensions, annexes et locaux accessoires des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. A noter que les bâtiments repérés par une étoile sur la plan ci-dessous peuvent être démolis et faire l'objet d'une nouvelle construction sur l'emprise de la ruine actuelle, et dans les conditions fixées par l'UDAP.

- Monument Historique
- Bâtiment d'intérêt patrimonial
- Autre construction
- Bâti ruiné pouvant être démoli et reconstruit sur la même emprise
- Cimetière
- Place et belvédères
- Jardin ouvert au public
- Arbre ou bosquet à conserver
- Ruelle type 1
- Ruelle type 2
- Point de vue à valoriser



Évolution des espaces publics

Les espaces publics de Brancion ont fait l'objet d'une requalification globale dans les années 2000 (conçue par l'agence Itinéraire-bis). Ces aménagements esquissent une hiérachisation, par les traitements qui leur ont été appliqués, des places, ruelles et venelles irriguant le site. Ces aménagements favorisent également la végétalisation du site par un traitement qualitatif des pieds de façade mettant en oeuvre des transitions douces entre les espaces publics et privés.



source : Urbicand

L'évolution dans le temps de ces espaces publics fait apparaitre des dysfonctionnements, notament ceux liés à la fréquentation par les visiteurs (piétinement des venelles enherbées) et au ruissellement des eaux de pluie qui ravinent les revêtements perméables et n'empruntent donc pas la rigole pavée centrale.

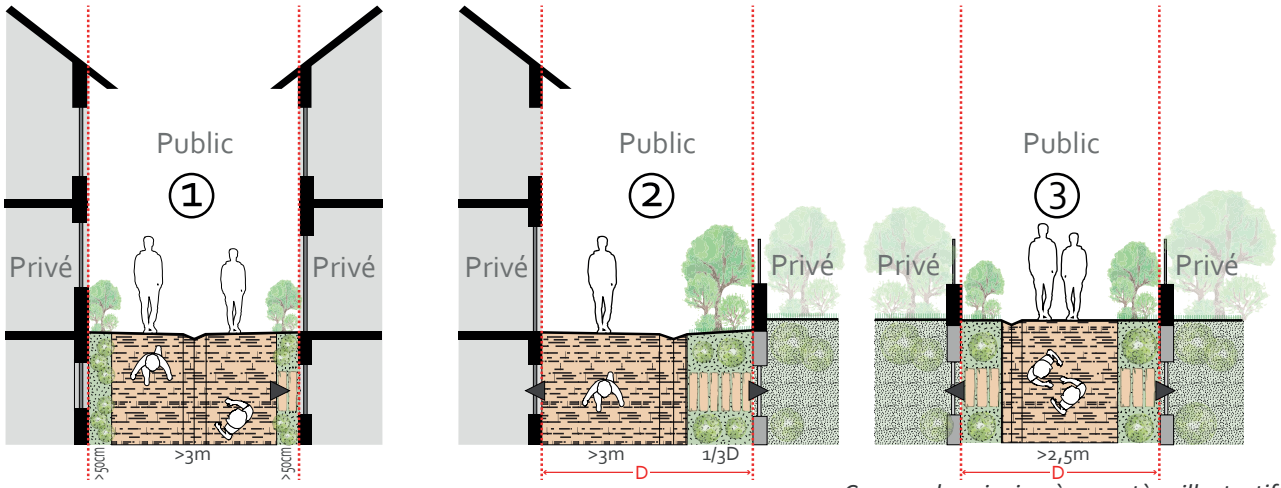
Le schéma d'OAP prévoit deux types de prescriptions d'aménagement pour les ruelles du village médiéval.

- **Ruelle de type 1 :**

Ces ruelles sont destinées à supporter un flux de piéton important. Elles relient la porte d'entrée du site à l'esplanade de l'église et le belvédère surplombant le bourg de la Chapelle et la vallée du Grison selon deux itinéraires permettant de découvrir les constructions les plus intéressantes du site médiéval.

Le traitement en concassé enherbé avec rigole centrale a montré, avec le temps, des signes de fragilité et un besoin annuel de ré-enherbage pour péréniser son aspect. L'idée est donc de prolonger le traitement à dominante minérale dans ces ruelles. Cependant, la végétalisation du site doit être poursuivie et accompagner les chemins de découverte du site : soit pour opérer un filtre entre espace public et espace privé, soit pour mettre en valeur le patrimoine bâti par le végétal.

Ainsi, si des travaux sont entrepris pour requalifier ces ruelles et venelles, il devront mettre en oeuvre les prescriptions suivantes, selon les configurations locales et la nature des espaces aux abords :



Coupes de principe à caractère illustratif

1. Si les abords immédiats de la ruelle sont bâtis sur les deux côtés, la ruelle devra principalement être minérale et le profil suffisament large (3m min.) pour permettre le passage de véhicule. La ruelle comportera (quand la largeur de l'emprise publique le permet) des bandes plantées en pied de façade de 50cm minimum. L'accès aux portes d'entrées ou de garages seront assurés par une interruption des bandes plantées et traitées avec un matériau similaire à celui de la ruelle

2. Si seul l'un des cotés est bâti, le traitement minéral sera porté du côté de la façade desservie par la ruelle et devra être suffisament large pour permettre le passage de véhicule (3m min.)

À l'opposé, un traitement végétalisé devra être réservé le long des espaces privés non bâtis (jardin) représentant au minimum 1/4 de la largeur (D) de la ruelle. Les accès aux portails d'entrées seront assurés par une interruption des bandes plantées et traitées avec un matériau similaire à celui de la ruelle.

3. Si les deux cotés de la ruelle sont constitués d'espaces vert non bâti (jardins), alors la ruelle privilegiera un traitement minéral en partie centrale (d'une largeur minimale de 2,5m) et réservera des bandes plantées de chaque côtés représentant au minimum 1/3 de la largeur (D) de la ruelle. pour préserver l'intimité des jardins privatifs.

Les accès aux portails d'entrées seront assurés par une interruption des bandes plantées et traitées avec un matériau similaire à celui de la ruelle.

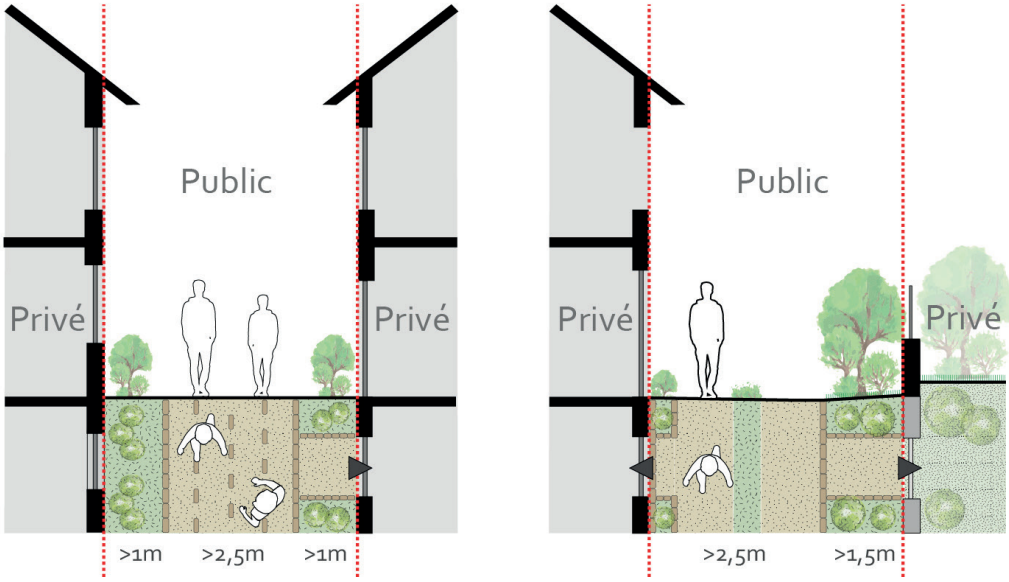




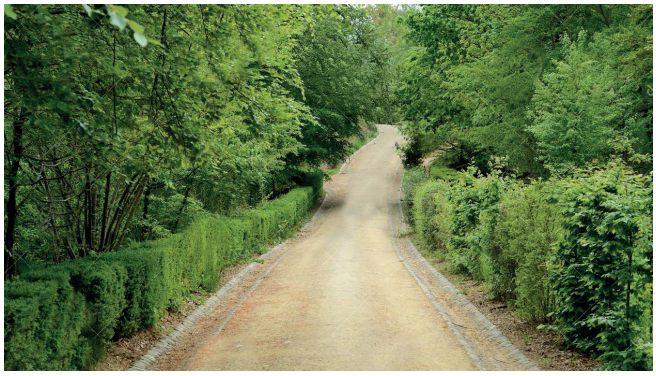

• **Ruelle de type 2 :**

Contrairement aux ruelles de type 1, celles de type 2 supporte un flux de piéton moindre. L'objectif, dans ces secteurs, est de préserver le caractère rural et sobre des aménagements, en laissant une place prépondérante à la végétation. Comme dans le cas des ruelles de type 1, les espaces verts serviront à opérer des filtres, physiques et visuels, entre l'espace public et les jardins privés, ou au devant des habitations lorsqu'elles sont alignées sur l'espace public.

Par opposition avec les ruelles de type 1, la mise en oeuvre de surfaces perméables doit largement dominer. Ainsi, il sera privilégié (selon les besoins en matière de déplacement automobile et de la largeur des ruelles) les cheminements en gravier, sable stabilisé, ou encore laissés engazonnés . Des lignes de pavés peuvent avantageusement délimiter les espaces plantés ou marquer les accès aux habitations, aux garages, ou aux portillons des jardins privatifs bordant les chemins.



Coupes de principe à caractère illustratif





Images de référence à caractère illustratif

- **Place et belvédère :**

Hormis la place principale entre le château et la halle dont le traitement existant (principalement minéral) répond aux besoins du site, les deux belvédères devront être traités de manière plus sobre et reprendre les codes d'un aménagement de type rural. Une part majoritaire des surfaces devra être traitée avec des matériaux perméables, associée à des espaces végétalisés et plantés pour offrir des zones d'ombres propice à la détente en période estivale.



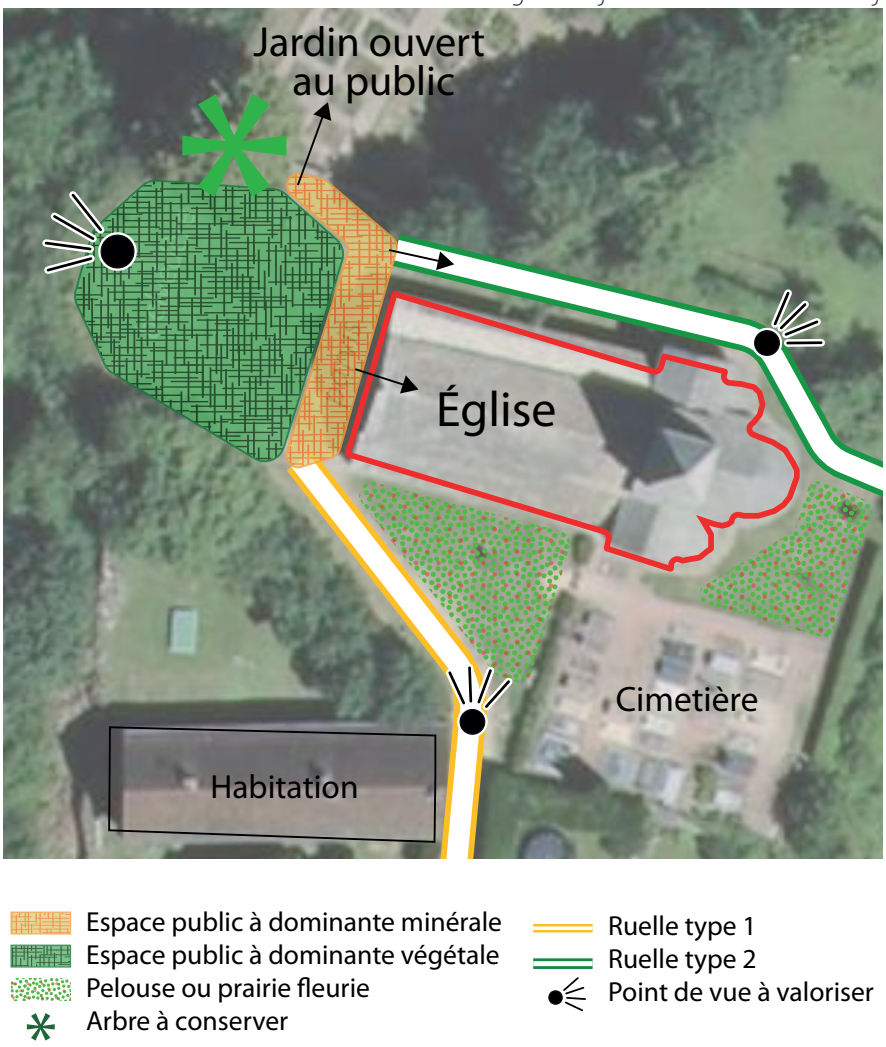


à gauche : place des 3 fontaines à Vinot (21) ; à droite : le jardin des Soeurs à Larrey (21)
Images de référence à caractère illustratif

Le belvédère de l'église, principal point de vue offert aux visiteurs du site, devra respecter les prescriptions suivantes :

- Pour faciliter l'accessibilité à l'église, au jardin attenant ouvert au public, et à la venelles qui passe derrière l'église ; un parvis minéral (rampe, emarchement) pourra être aménagé au devant de l'église.
- En revanche, la partie qui ouvre la vue sur la vallée du Grison devra demeurer la plus naturelle possible.
- Les abords de l'église et du cimetière devront demeurer engazonnés. Ils pourront avantageusement faire l'objet d'un fleurissement de type prairie fleurie pour valoriser le patrimoine autour.

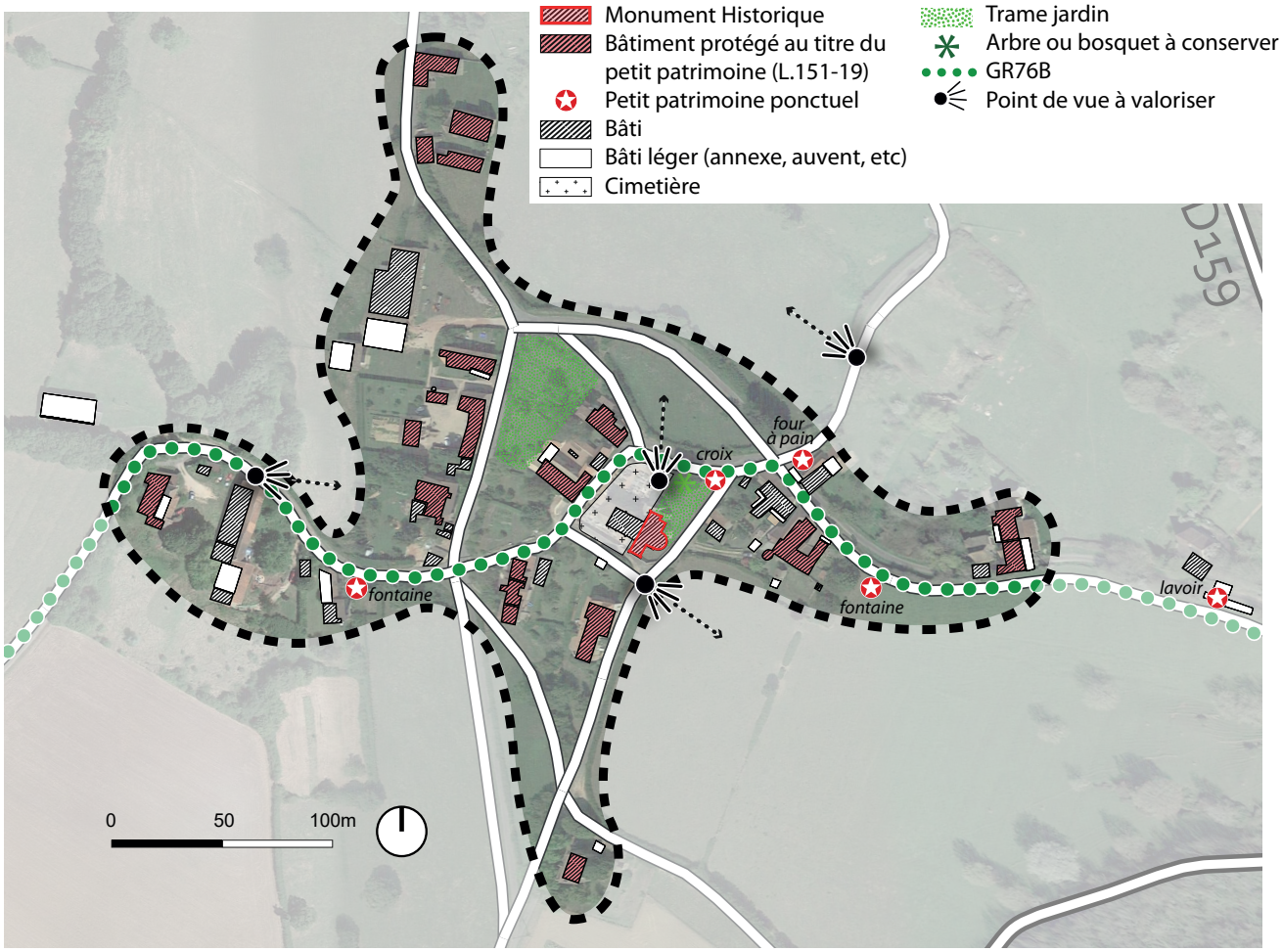




Secteur 2 : Le bourg de la Chapelle-sous-Brancion

Évolution du bâti

Le hameau de la Chapelle est classé par le PLUi en zone **UCp** et l'ensemble du hameau couvert par le périmètre de protection de l'église qui est classé à l'inventaire des monuments historiques. Le règlement graphique repère également nombre de bâtiment comme élements du petit patrimoine à protéger au titre de l'article L-151-19 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, le règlement du PLUi édicte des prescriptions spécifiques en matière de travaux de rénovation, transformation et de réhabilitation des constructions existantes, et les modalités d'insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain constitué.



Évolution des espaces publics

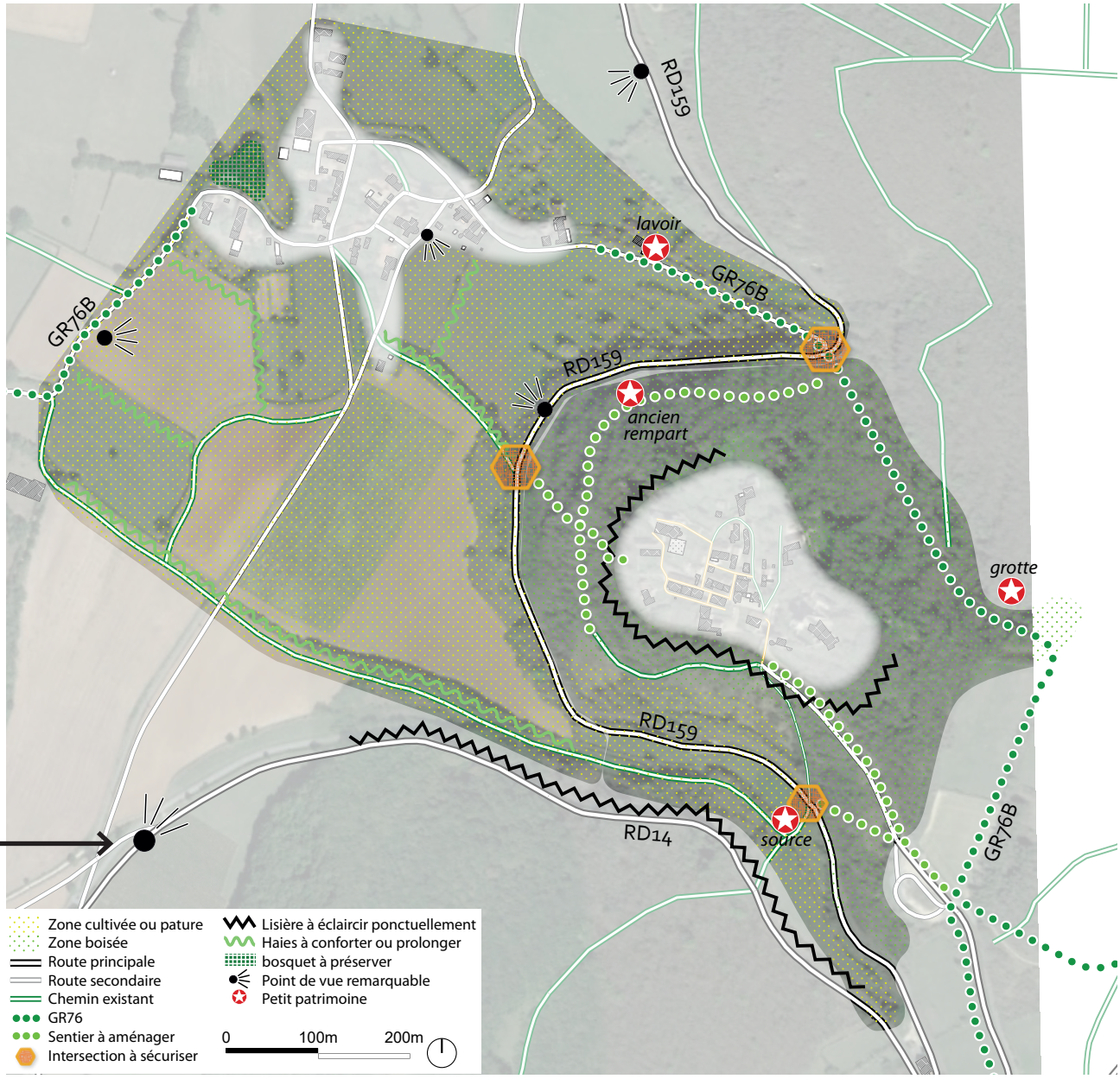
Contrairement au village médiéval de Brancion, le bourg de la Chapelle ne dispose pas de place centrale propice au regroupement et à la tenue de manifestations villageoises. Le soin apporté au traitement des rues et venelles du bourgs doit rompre avec le caractère routier actuel. Ainsi, il est préconisé de réduire l'espace dédié à la voiture au stricte minimum et de développer les espaces favorables aux modes doux (marche et vélo), en particulier le long du GR76, et en lien avec les éléments du petit patrimoine repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.



Passage du GR76A dans le bourg (source : Urbicand)

Secteur 3 et 4 : L'espace forestier et agricole

L'espace forestier et agricole dans lequel s'inscrivent le village médiéval et le bourg de la Chapelle-sous-Brancion participent autant à la qualité générale du site que le patrimoine bâti. Ainsi, il est important d'accompagner l'évolution de ces paysage pour conforter l'attractivité du site.





source : Urbicand

1. LA FORÊT

• Densifier et sécuriser le maillage des modes doux

Le GR76 relie le bourg au village médiéval et constitue un axe de découverte à affirmer pour inclure le bourg de la Chapelle-sous-Brancion dans le rayonnement touristique du site médiéval, et ainsi élargir les opportunités de développement.

Les chemins existants nécéssitent d'être améliorer en matière d'accessibilité et de visibilité : élargissement à certains endroits, défrichage des abords, emmarchements à créer dans la pente.

Par ailleurs, un sentier rendu dangereux par le manque d'entretien nécéssite d'être sécuriser pour permettre d'accéder au site médiéval depuis le croisement du GR76 avec la RD159, et passant par les anciens remparts longeant en partie la D159.



Accès au sentier des anciens rempart au niveau de la redoute d'entrée du site



Début du sentier à baliser pour faire la jonction avec le GR76 depuis le belvédère de Brancion



Croisement du GR76 avec la D159



Jonction du GR76 au parking du site

• Renforcer les co-visibilités

La forêt qui enserre aujourd'hui le village médiéval de Brancion a tendance à refermer les points de vue depuis le village médiéval vers le paysage, et inversement, à masquer le site depuis les chemins et points de vue aux alentours.

Ainsi, pour renforcer la visibilité et l'attractivité du site , il est primordial de dégager (ou de maintenir bien ouvert) certains cônes de vue repérés sur les différents plans de cette OAP, mais notamment ceux :

- Au belvédère de l'église du village médiéval, qui permet d'embrasse d'un regard la vallée du Grison et le bourg de la Chapelle sous Brancion,et inversement , depuis le bourg vers le village médiéval,
- Depuis le parking actuel,
- Depuis le sentier de randonnée qui longe le futur parking (GR 76B)
- Depuis la D14, en venant du Château des Nobles (Cf. photo p.64)

Ainsi, des coupes ponctuelles sur la lisière forestière du site pourront être engagées pour atteindre cet objectif.



Carte postale ancienne début XXème siècle (source : Delcampe)


Etat actuel (vue depuis la RD14)


Vue sur le château depuis le GR76 entre la grotte du Four de la Baume et le parking


Vue du site médiéval depuis le promontoire de l'église du bourg de la Chapelle-sous-Brancion

2. L'ESPACE AGRICOLE

• Maintenir et densifier la mosaïque agricole

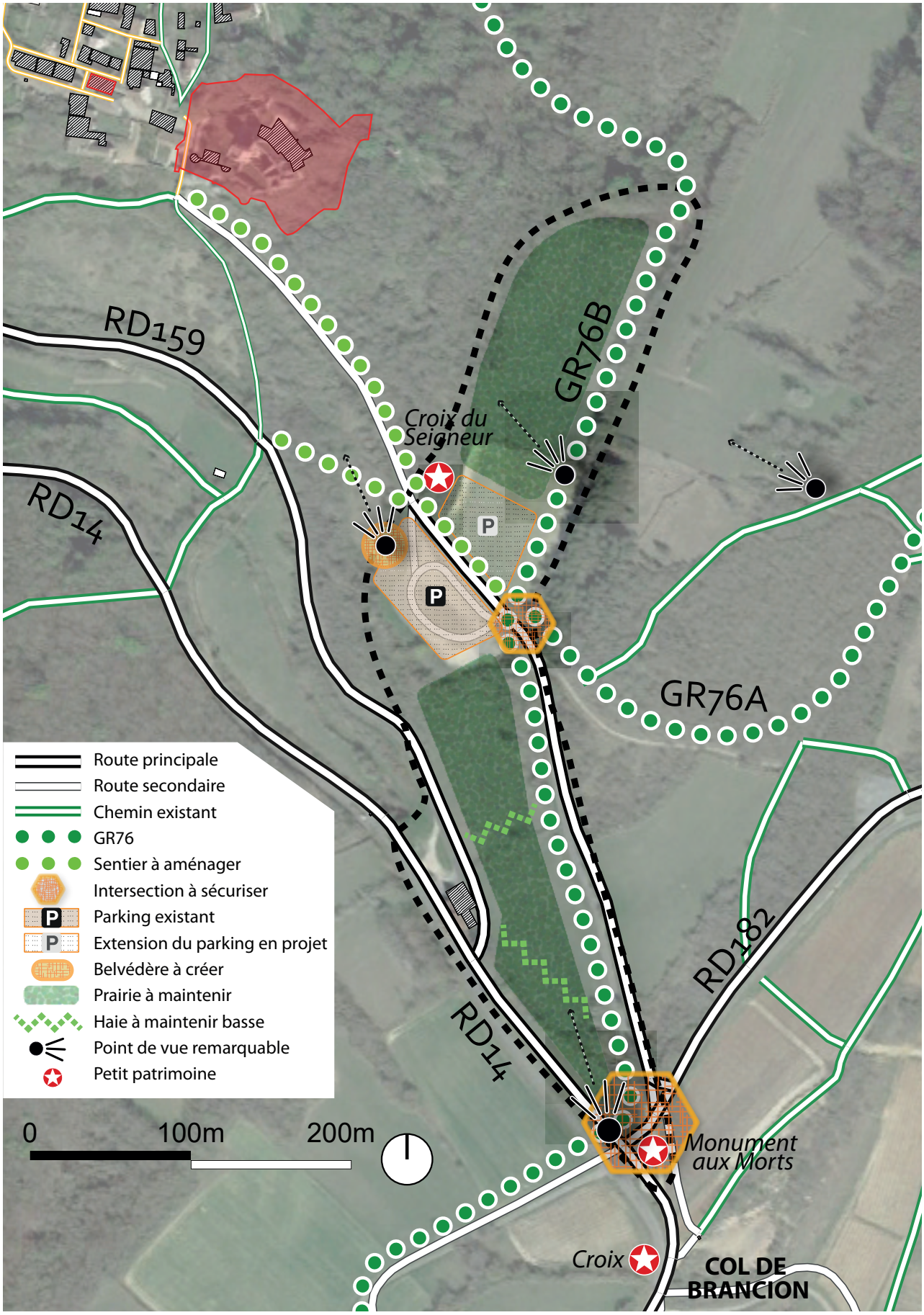
Le bocage de la vallée du Grison compte parmi les paysages les plus préservés de la communauté de communes et participe à la mise en valeur du site patrimonial. Ainsi, il est nécessaire que soit péréniser le maillage des haies et des bosquets, et prolonger cette trame verte lorsqu'il est possible : le long des chemins et sentiers, en limite des parcelles agricoles, et dans parcs et jardins lorsqu'ils sont en contact avec l'espace agricole.


Vue sur le village médiéval depuis le GR76 en traversant la vallée du Grison (source : Urbicand)

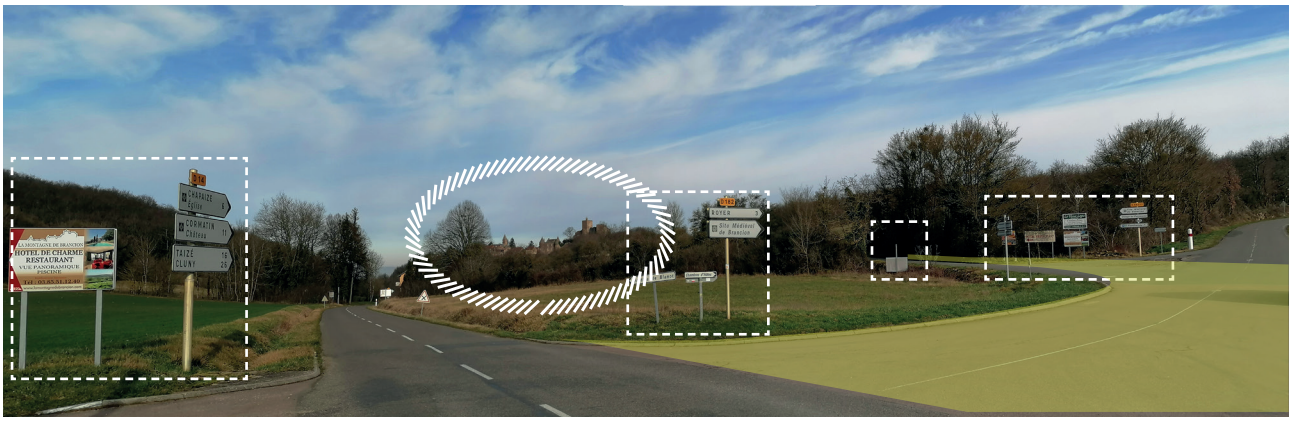

La vallée du Grison vue depuis le belvédère de l'église de Brancion (source : Urbicand)


La vallée du Grison vue depuis le belvédère de Brancion (source : Urbicand)

SECTEUR 5 : L'ACCÈS AU SITE



- **Valoriser le site touristique depuis le Col de Brancion**



Afin de garantir la visibilité depuis le col de Brancion et de garantir la qualité paysagère du site; il est nécessaire de :

- Veiller à ce que la végétation en place n'obstrue pas le cône de vue sur le château. Les haies et bosquets présent dans le champs de vision doivent donc être taillés pour garantir le maintien de cette vue
- Concevoir et mettre en oeuvre une charte graphique commune à l'ensemble des éléments de signalétique pour limiter leur impact visuel. Cet effort doit être, dans la mesure du possible, poursuivi sur l'ensemble du site, notamment au niveau du parking.



- **Améliorer l'accessibilité et la sécurité des modes de déplacement doux**

Le chemin qui mène du col de Brancion à la redoute d'accès au site, au delà de permettre de rejoindre le parking, supporte le chemin de grande randonnée n°76 qui traverse ensuite la RD14 pour poursuivre vers Martailly-lès-Brancion. L'augmentation du trafic attendu par le doublement des capacités de stationnement génère un risque accru de conflit d'usage sur cette voie. Il est donc prévoir l'aménagement d'une voie modes doux, dissociée de la chaussée par un aménagement ou au moins par un marquage au sol.

Par extension, il est important de sécuriser les lieux ou s'intersectent les sentiers de randonnées avec les routes pour signifier le danger potentiel aux automobilistes.

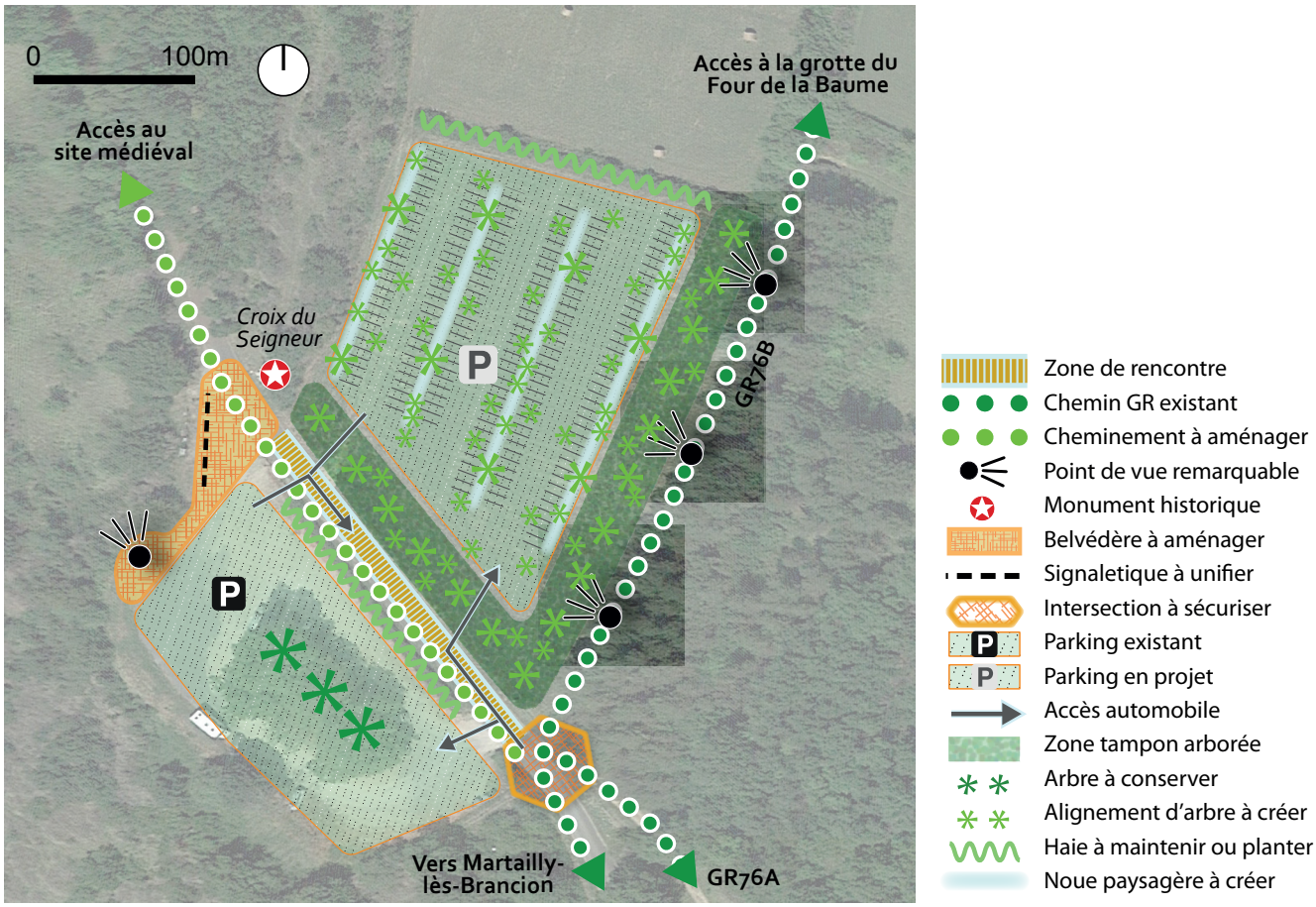


État actuel de la voie d'accès entre le Col de Brancion et la redoute d'entrée (source : Urbicand)



Exemple de traitements différenciés pour dissocier les flux automobiles et modes doux (source : Google images)

- **Encadrer le réaménagement du parking existant et son extension**



Pour limiter le risque généré par l'augmentation des flux motorisés, le tronçon de route compris entre l'intersection des GR76A et GR76B jusqu'à la Croix du Seigneur doit être traité comme une zone de rencontre à vitesse très réduite. Cette zone de rencontre pourra, par exemple, être signifiée par un aménagement dont le traitement assurera la continuité entre les deux parkings. La localisation des entrées et sorties des deux espaces de stationnement doit être réflechie pour limiter au maximum la postion où deux véhicules seront amenés à se croiser. Ainsi, il est recommandé de placer les entrées et sorties en vis-à-vis, chacune à une extrémité de la zone de rencontre.

A l'extrémité Nord du parking existant se dégage une vue remarquable sur le château et le village médiéval. Associé à la Croix du Seigneur et les panneaux d'information touristique, cet espace constitue le seuil à partir duquel l'immersion dans le site débutent. Ainsi, un belvédère pourra avantageusement être aménagé à cet emplacement.



La vue sur le site depuis le parking existant (source : Urbicand)

L'extension du parking de l'autre côté de la route s'insère dans un cône de vue remarquable sur le château (depuis le GR76 qui rejoint le parking depuis la grotte du Four de la Baume) et à l'intérieur d'un corridor écologique identifié parcourant le massif de la Montagne.

Inscrit au plan de zonage sous la forme d'un emplacement réservé, ce parking doit permettre le stationnement de 150 à 200 véhicules. Il est primordial que ce parking adopte une démarche environnementale exemplaire. L'impact sur le site doit être le plus faible possible et s'accompagner de mesures compensatoires en matière d'insertion paysagère.

Ainsi, l'imperméabilisation du sol est à prohiber (sauf ponctuellement pour faciliter l'accessibilité, notamment aux personnes à mobilité réduite) et la végétalisation du parking doit être importante et diversifiée dans les essences choisies pour favoriser l'intégration du parking dans le paysage.



Vue sur le château (nécessitant une opération d'élagage), la Croix du Seigneur et le futur parking depuis le GR76B





Exemple d'aménagement et d'ambiance recherchée :
à gauche : La place du Promenoir à Villefranche sur Saône (69) par La Compagnie du Paysage
à droite : le parking du muséoparc d'Alésia à Alise Sainte Reine (21) par l'agence Michel Desvignes



OAP THÉMATIQUE - COMMERCE

UNE OAP COMMERCE : POUR QUOI FAIRE ?

UNE OAP COMMERCE OBLIGATOIRE EN L'ABSENCE D'UN SCOT APPROUVÉ

En l'absence de Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) approuvé (L.151-6 du Code de l'Urbanisme), le PLUi doit comporter une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à l'équipement commercial et artisanal. En application de l'article L.141-16 du code de l'urbanisme, l'OAP commerce du PLUi précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Elle doit définir les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs suivants :

- La revitalisation des centres-villes
- Le maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en imitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre
- Une cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises,
- Une consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

L'OAP commerce peut localiser les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines.

Elle peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs identifiés.

L'OAP commerce a pour vocation d'exposer la stratégie commerciale de l'intercommunalité. Elle respecte et traduit les orientations du PADD qui vise à garantir une diversité commerciale attractive. L'OAP commerce comprend :

• Des objectifs d'aménagement stratégiques et transversaux qui s'appliquent à l'ensemble des projets commerciaux

• Des objectifs d'aménagements par type de polarité, telles qu'elles figurent dans le PADD (polarité majeure, secondaire et de proximité).

L'OAP COMMERCE, UN DOCUMENT FONDATEUR POUR LES AUTORISATIONS D'EXPLOITATION COMMERCIALES

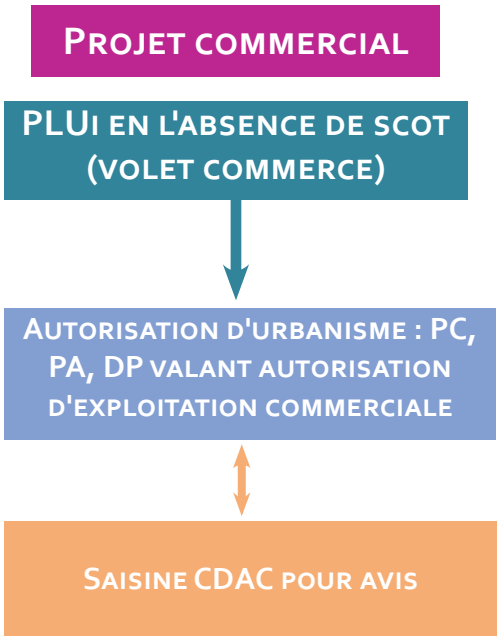
Les prescriptions développées dans l'OAP s'imposent, dans un rapport de compatibilité, aux Autorisations d'Exploitations Commerciale délivrées au titre de l'article L.752-1 du code du Commerce, et aux autorisations d'urbanisme.

Le développement des commerces est donc encadré d'une part, par le règlement écrit et graphique du PLUi et d'autre part, par l'OAP commerce qui constitue l'outil de régulation des projets, ces derniers devant être compatibles avec les orientations de l'OAP.

Article L.752-4 du Code du Commerce :

Dans les communes de moins de 20 000 habitants, le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1000 m², proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de cet établissement de saisir la CDAC afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L.752-6.

Dans ces communes, lorsque le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière d'urbanisme est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial visé à l'alinéa précédent, il notifie cette demande dans les huit jours au président de l'établissement public prévu à l'article L.143-16 du code de l'Urbanisme sur le territoire duquel est projetée l'implantation. Celui-ci peut proposer à l'organe délibérant de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L.752-6.



L'OAP COMMERCE : POUR QUELLES TYPES D'OPÉRATIONS ?

Les prescriptions de l'OAP commerce font référence à deux types d'opérations qu'il convient de définir : les créations et les extensions.

Sont considérées comme des créations de commerce :

- La création d'un nouveau bâtiment commercial,
- La création d'un nouvel ensemble commercial défini à l'article L.752-3 du code du Commerce,
- Le changement de destination d'un bâtiment non commercial vers du commerce,
- Le transfert d'un commerce s'il n'est pas situé à proximité immédiate de sa localisation initiale,
- La réouverture d'un commerce sans activité et anciennement commercial.

Sont considérées comme des extensions de commerces : les extensions de la surface de vente des activités commerciales existantes, sur leur site actuel.

A QUELS COMMERCES L'OAP S'APPLIQUE-T-ELLE ?

Champ d'application de l'OAP Commerce	Activités exclues
Les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives). Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes : • **Alimentaire** : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries. • **Culture-loisirs** : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport. • **Hygiène-santé-beauté** : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie. • **Équipement de la maison** : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes. • **Équipement de la personne** : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente. • **Les services aux particuliers** : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses. • **Particularités** : Vente d'objet d'occasions : friperies, brocantes, dépôt-ventes, commerces de véhicules d'occasion, antiquaires, etc. Les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail Magasins d'usines, show-room	Sont exclues du champ d'application des règles de l'OAP Commerce les activités suivantes : • Les café-hôtel-restaurant y compris les campings et les discothèques • Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels • Les activités artisanales de production, l'industrie et les activités de bureaux • Les activités agricoles et artisanales avec point de vente ne sont pas non plus concernées, dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 30% de la surface de plancher globale dédiée à l'activité • Les stations de distribution de carburants • Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance • Les cinémas, bowling, parc de loisirs, salle de fitness • Les pépinières avec espace de production et les services aux entreprises • Dans le périmètre de l'aire d'autoroute, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : le bâtiment accueil / sanitaires du PSPL (à destination de chauffeurs routiers) L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.

LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DE LA CCMT

LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE LA POLITIQUE COMMERCIALE

Le commerce est une composante essentielle d'une politique d'aménagement d'un territoire, de son attractivité et de son rayonnement. Cela s'exprime à différentes échelles :

- A l'échelle d'un quartier ou d'un centre-bourg, le commerce de proximité est vecteur d'attractivité dans les choix résidentiels,
- A l'échelle d'un petit bassin de vie comme celui de Tournus, le commerce de niveau intermédiaire à supérieur contribue également à l'attractivité du territoire par la diversité et la qualité de l'offre commerciale.

L'OAP commerce définit la stratégie commerciale du territoire du Mâconnais-Tournugeois et permet de préserver la structure du territoire en terme d'implantations commerciales. Ainsi, elle vise un équilibre entre les commerces présents dans les centralités urbaines et les commerces périphériques (zone commerciale) en veillant à renforcer principalement le pôle commercial majeur de Tournus.

- **Déterminer des conditions d'implantations des équipements commerciaux**

L'OAP commerce permet de définir les localisations préférentielles des commerces en favorisant les centralités urbaines et villageoises. L'OAP permet également de déterminer les conditions d'implantations des équipements commerciaux en fonction de leur surface de vente. L'objectif est de promouvoir une implantation d'offre commerciale diversifiée au profit des centralités, principale à Tournus et secondaire à Lugny, tout en maintenant les commerces de proximité au sein des pôles villageois. Ces périmètres d'implantation permettent à la fois la revitalisation du centre-ville de Tournus et des autres centres-bourgs du territoire et le maintien de la viabilité des commerces existants en limitant le développement commercial éloigné des commerces existants. Le maintien et le renforcement des commerces de proximité dans les centralités permettent en outre une limitation des déplacements automobiles.

Rappels du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD du PLUi a pour objectif de garantir une diversité commerciale attractive sur l'intercommunalité en s'appuyant principalement sur Tournus. Le PADD fixe plusieurs orientations visant le renforcement du rôle de centralité commerciale de Tournus :

- Maintenir l'offre existante de grandes et moyennes surfaces permettant une offre d'achat hebdomadaire voire occasionnelle (surface généralistes et alimentaires, habillement, bricolage…)
- Soutenir le volet commerce du programme de revitalisation du centre-ville de Tournus en favorisant l'usage et le commerce du centre-ville et en encadrant les implantations commerciales en dehors de la centralité qui pourrait créer des effets de concurrence
- Créer un effet de masse commerciale et aménager un centre-ville agréable à Tournus pour y favoriser son usage : inciter à l'occupation des locaux vides, valoriser les vitrines, retraiter certains espaces publics…
- Veiller à la cohérence des besoins et capacités de développement du commerce dans l'ensemble des bourgs de l'intercommunalité

Dans une société où les modes de consommation évoluent rapidement notamment en lien avec l'utilisation forte et grandissante du numérique, les élus souhaitent anticiper le commerce de demain et favoriser un développement commercial durable qui répond aux besoins du bassin de vie Tournugeois. Cela se traduit au travers de plusieurs objectifs du PADD :

- Coopérer à l'échelle intercommunale sur la stratégie de développement commercial pour éviter les déséquilibres commerciaux par le développement de nouvelles grandes surfaces, et pour encourager le développement de petites surfaces de proximité,
- Encourager les professionnels dans leur(s) projet(s) d'investissement de valorisation des vitrines en coopérant avec les propriétaires
- Sensibiliser les professionnels à l'outil internet
- Améliorer la notion de flânerie et le plaisir d'achat par l'embellissement des espaces commerciaux et en retrouvant une accessibilité aisée pour les stationnements
- Diversifier l'activité en proposant des prestations multiples permettant de satisfaire au mieux une clientèle de plus en plus exigeante
- Attirer des magasins d'artisans et d'artistes locaux permettant de mettre en évidence des productions identitaires du territoire

L'armature commerciale telle qu'elle est définie dans le PADD :

- La polarité de destination commerciale majeure : Ville de Tournus
- La polarité de destination commerciale secondaire : le pôle secondaire de Lugny
- Les commerces de proximité au sein des villages : Viré, Fleurville, Saint-Albin …

Les différentes localisations préférentielles de commerces

Le périmètre de proximité

Le périmètre de proximité correspond au centre-ville élargi de Tournus, en tant que centralité urbaine principale, et aux centralités urbaines et villageoises des autres communes de l'intercommunalité. Sous le terme centralité s'entend « secteur central » (centre-ville, centre-bourg) d'une commune, caractérisé de façon cumulative par une certaine densité du bâti, la présence d'équipements publics et/ou médicaux, l'existence d'espaces de socialisation publics (place, espace public…), la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements) ; le tout, c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton. Les centralités peuvent inclure des secteurs de centre-bourg mais aussi de village ou de nouveaux quartiers.

Ces périmètres incluent un tissu de commerces de proximité. La centralité urbaine de Tournus se démarque par un tissu de commerces de petite à moyenne taille, avec une offre diversifiée pour des achats fréquents à occasionnels tandis que les centralités villageoises ont une offre commerciale répondant à des besoins de fréquence quotidienne.

Le périmètre de semi-proximité

Le périmètre de semi-proximité correspond à la zone commerciale de Tournus située dans le quartier Croix Vacher. Cet ensemble commercial est composé de grandes et moyennes surfaces organisé autour d'une locomotive commerciale alimentaire. L'offre y est variée avec de l'alimentaire, du bricolage, de l'habillement, etc. permettant un rayonnement plus large.

Périmètre spécifique à l'aire d'autoroute de Saint-Albain

Un périmètre spécifique est dédié à l'aire d'autoroute présente sur la commune de Saint-Albain afin de permettre le développement de commerces généralement lié à l'alimentaire, restauration, vente de produits régionaux, etc.

Périmètre spécifique au projet Eclat (équipement culturel et de loisirs à l'attractivité touristique)

Dans le cadre du projet de parc historique de spectacles à Tournus, baptisé « ECLAT », il pourrait y avoir un besoin de commerce de détail lié à cette attraction touristique.

Hors périmètres

Il s'agit des secteurs résidentiels, zones d'activités ou agricoles ou naturelles qui n'ont pas vocation à accueillir des développements commerciaux.

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL RETENUS

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES ET TRANSVERSALES

Les nouveaux projets commerciaux veillent à assurer une cohérence avec le tissu urbain dans lesquels ils s'insèrent. Le développement de l'offre commerciale s'accompagne d'un projet urbain mixte qui prend en compte habitat, déplacements, services, activités et qualité urbaine et paysagère.

LES PRINCIPES GÉNÉRAUX VISANT À AMÉLIORER LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS COMMERCIAUX

Les nouveaux projets commerciaux doivent assurer une consommation économe de l'espace par :

- La densification des formes bâties accueillant des commerces (constructions sur plusieurs étages dans le respect du règlement du PLUi, …)
- L'optimisation des espaces de stationnement et des accès (soit par la mutualisation des accès et stationnements de plusieurs équipements commerciaux, soit par la réalisation d'autres formes de stationnement moins consommatrices d'espaces comme le stationnement en sous-sol, en toiture, etc.)
- L'intégration du commerce dans des opérations mixtes (logements, bureaux, loisirs, etc.)

Les projets d'implantation, d'extension et de transfert-extension d'équipements commerciaux se réalisent prioritairement à proximité des équipements existants afin de limiter les ruptures au sein d'une même zone commerciale et à terme ne pas créer de dents creuses.

Les nouveaux projets commerciaux doivent veiller à améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des espaces commerciaux. Ainsi, ils doivent limiter leur impact paysager par des aménagements garantissant l'insertion visuelle du projet, notamment en entrée de ville et le long des axes de mobilité. La prise en compte de ce principe sera évaluée au regard :

- de la végétalisation des espaces extérieurs et du traitement des espaces végétalisés (essences, nombre de plantations, localisation, foisonnement possible …) en particulier sur les espaces de stationnement. Les espaces libres de toute occupation sont prioritairement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre et les arbres de haute tige sont privilégiés sur les espaces de stationnement.
- Du traitement paysager des infrastructures dédiées aux modes doux et des équipements de gestion des eaux de pluies et usées (noues paysagères, mares écologiques, etc.)
- Des aménagements permettant de dissimuler les emplacements de stockage (stockage de matériaux, ou avant collecte des déchets)
- Du traitement des limites parcellaires (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone)
- Du traitement des façades (matériaux, couleurs, position et taille des enseignes).

Les nouveaux projets assurent l'accessibilité des commerces par tous les modes de déplacements en les inscrivant dans les maillages existants. Les nouveaux projets doivent soit intégrer un nouveau maillage piéton / vélo dans la zone, soit contribuer à développer le maillage existant en veillant à améliorer les connexions douces.

Enfin, l'objectif est d'améliorer la qualité environnementale des projets en travaillant sur la performance énergétique des constructions, la limitation de l'imperméabilisation des sols, la préservation de la ressource en eau et la gestion des eaux pluviales et la production d'énergie renouvelable.

ENTREPÔTS LIÉS AUX E-COMMERCE (DRIVE)

La définition du commerce inclut les drives, c'est-à-dire, les lieux de récupération de commandes dématérialisées déconnecté ou non du lieu de vente. Leur implantation n'est autorisée qu'au sein des lieux préférentiels de commerces en s'appuyant sur les accès et les aménagements existants.

Prescriptions par localisation préférentielle

Principes retenus pour les périmètres de proximité

Au sein des périmètres de proximité, pourront être accueillis les commerces de tout type de formats répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires ou occasionnels. Les nouvelles créations de commerce et les extensions de commerces existants sont autorisées sans critère de taille pour leur implantation.

Afin de renforcer l'animation des centralités urbaines et villageoises, la mixité des fonctions urbaines est favorisée au sein de ces périmètres (habitat, commerces, bureaux, services, équipements publics, etc.) ainsi que la mixité des activités commerciales qui encourage à l'utilisation des commerces et à la flânerie.

Au sein de ce périmètre il n'y a pas d'obligation en termes de stationnement.

Principes retenus pour le périmètre de semi-proximité

Le périmètre de semi-proximité, correspondant à la zone commerciale périphérique de Tournus (secteur Croix Vacher), a vocation à accueillir uniquement des commerces de grande taille et préférentiellement des commerces peu compatibles avec les autres fonctions urbaines (accessibilité principalement motorisée comme un commerce de détail de meubles, emprises foncières importantes, nuisances générées par les livraisons, etc.).

La création de nouveaux commerces ne sera autorisée que si la surface de vente du commerce est supérieure à 500 m² (les commerces ayant une surface de vente inférieure à ce seuil seront interdits). L'extension des commerces existants est autorisée sans limite de surface de vente. Pour les projets de création ou de modification mixant plusieurs locaux commerciaux (par exemple galerie marchande), la surface de vente associée à chaque local commercial (au sens de local avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil. Ainsi, il est interdit la division de locaux commerciaux conduisant à la création de nouveaux locaux qui, pris individuellement, ne respecteront pas les seuils minimums définis.

Principes retenus pour le périmètre lié à l'aire d'autoroute

Au sein du périmètre lié à l'aire d'autoroute située sur la commune de Saint-Albain, les commerces liés aux aires d'autoroutes sont autorisés sans critère de taille pour leur implantation (généralement commerces de détail alimentaire et vente de produits régionaux).

Principes retenus pour le périmètre du projet Eclat

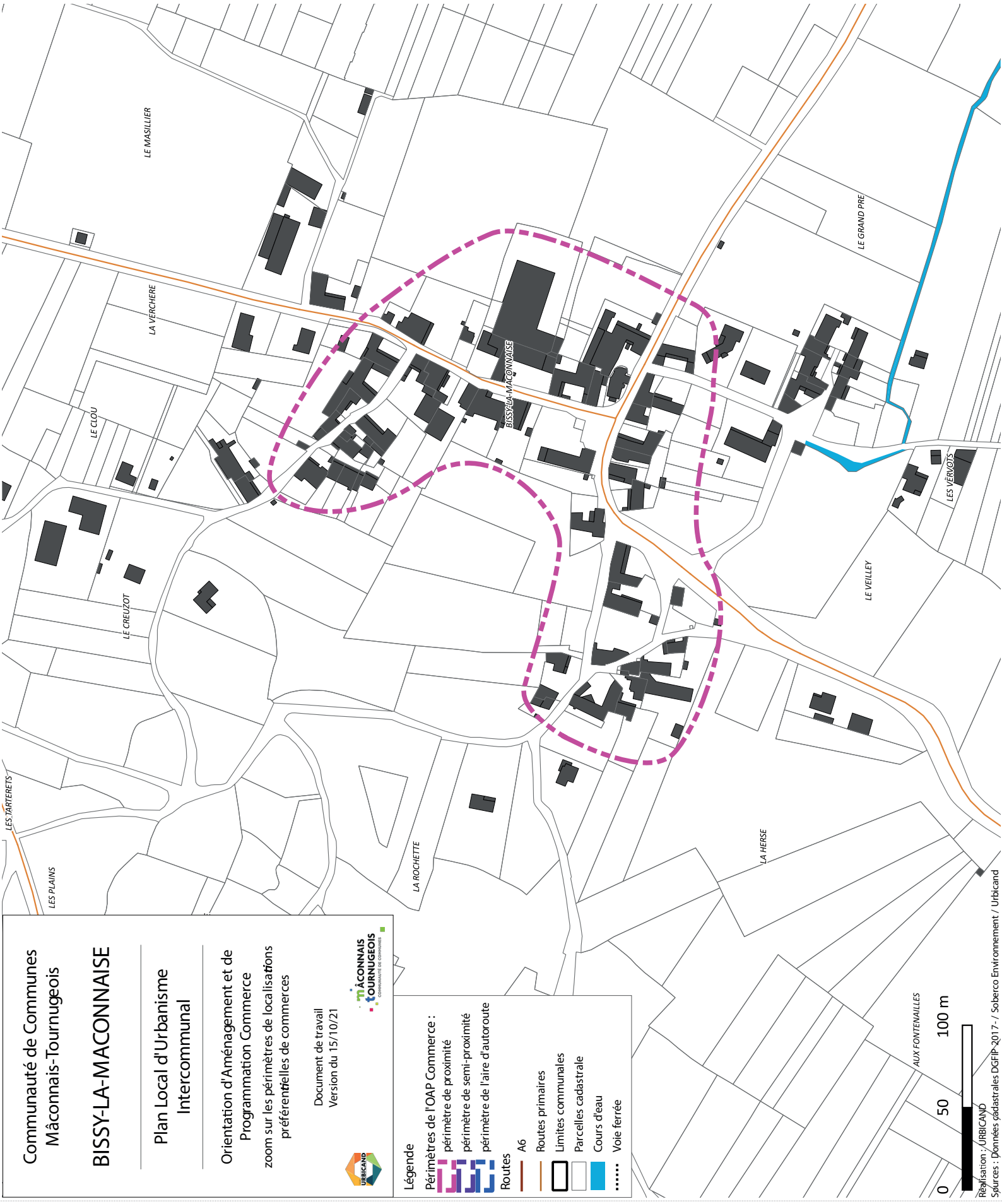
Les commerces de détails ne seront autorisés que s'ils répondent à un besoin justifié par le projet d'équipement culturel et touristique. La création de commerces au sein de ce périmètre ne devra pas porter atteinte aux commerces existants dans la centralité urbaine de Tournus.

Principes retenus pour les secteurs hors périmètres

La création de nouveaux commerces est interdite dans les secteurs situés en dehors d'un périmètre de proximité ou de semi-proximité, à l'exception des zones d'intensité urbaine principales et secondaires (zone UP (et UPb), UA et UB inscrites au règlement graphique) qui pourront accueillir un nouveau commerce dans la limite de 100 m² de surface de vente. Cette exception se justifie par la mixité importante des fonctions urbaines présente dans ces zones.

Les extensions des commerces existants sont permises à condition de ne pas dépasser une surface de vente totale du commerce de 100 m².

LOCALISATION DES PÉRIMÈTRES COMMUNAUX



Communauté de Communes
Mâconnais-Tournugeois

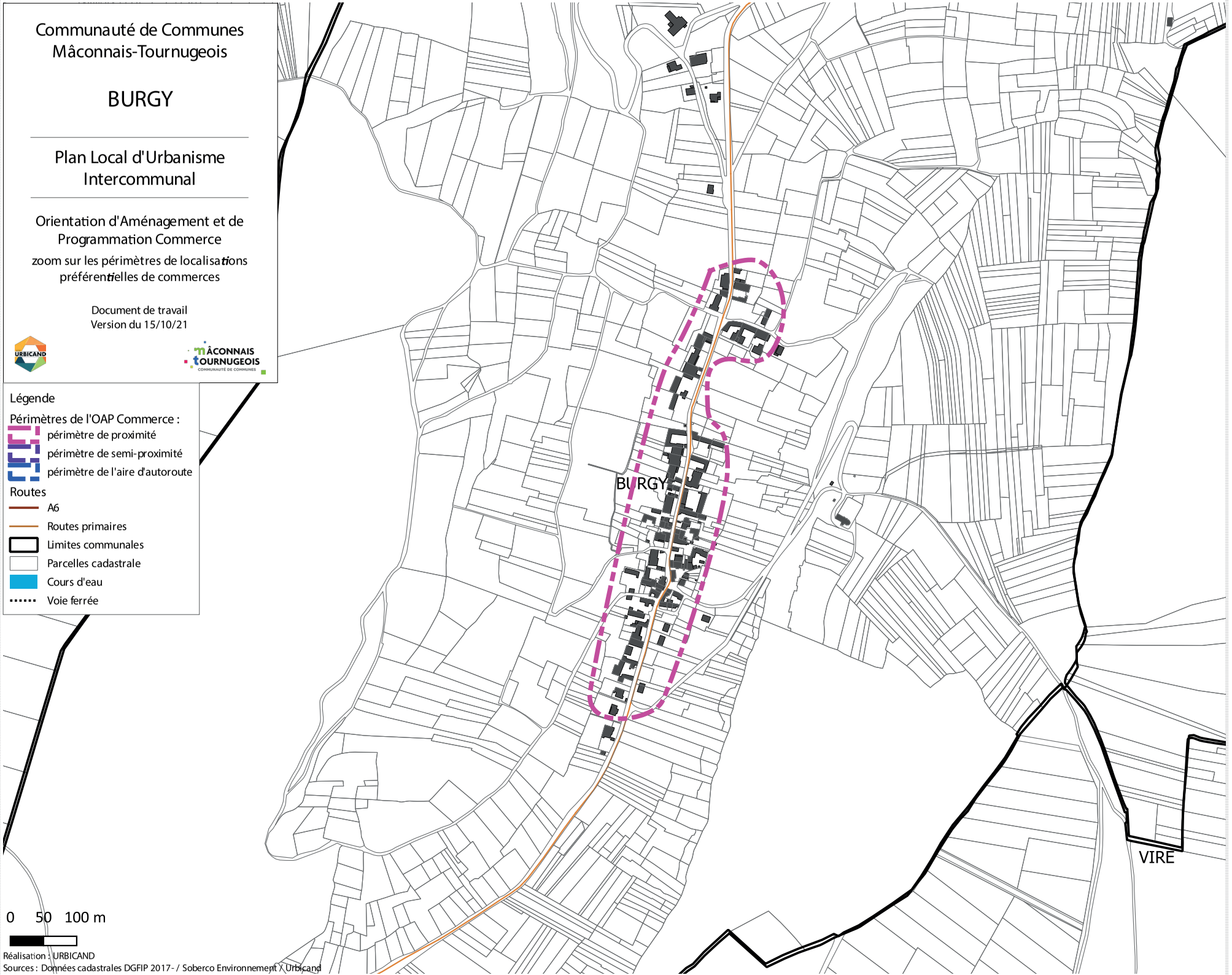
BURGY

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



Légende

Périmètres de l'OAP Commerce :
- périmètre de proximité
- périmètre de semi-proximité
- périmètre de l'aire d'autoroute

Routes
- A6
- Routes primaires
- Limites communales
- Parcelles cadastrale
- Cours d'eau
- Voie ferrée

Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017- / Soberco Environnement \ Urbicand

Communauté de Communes Mâconnais-Tournugeois

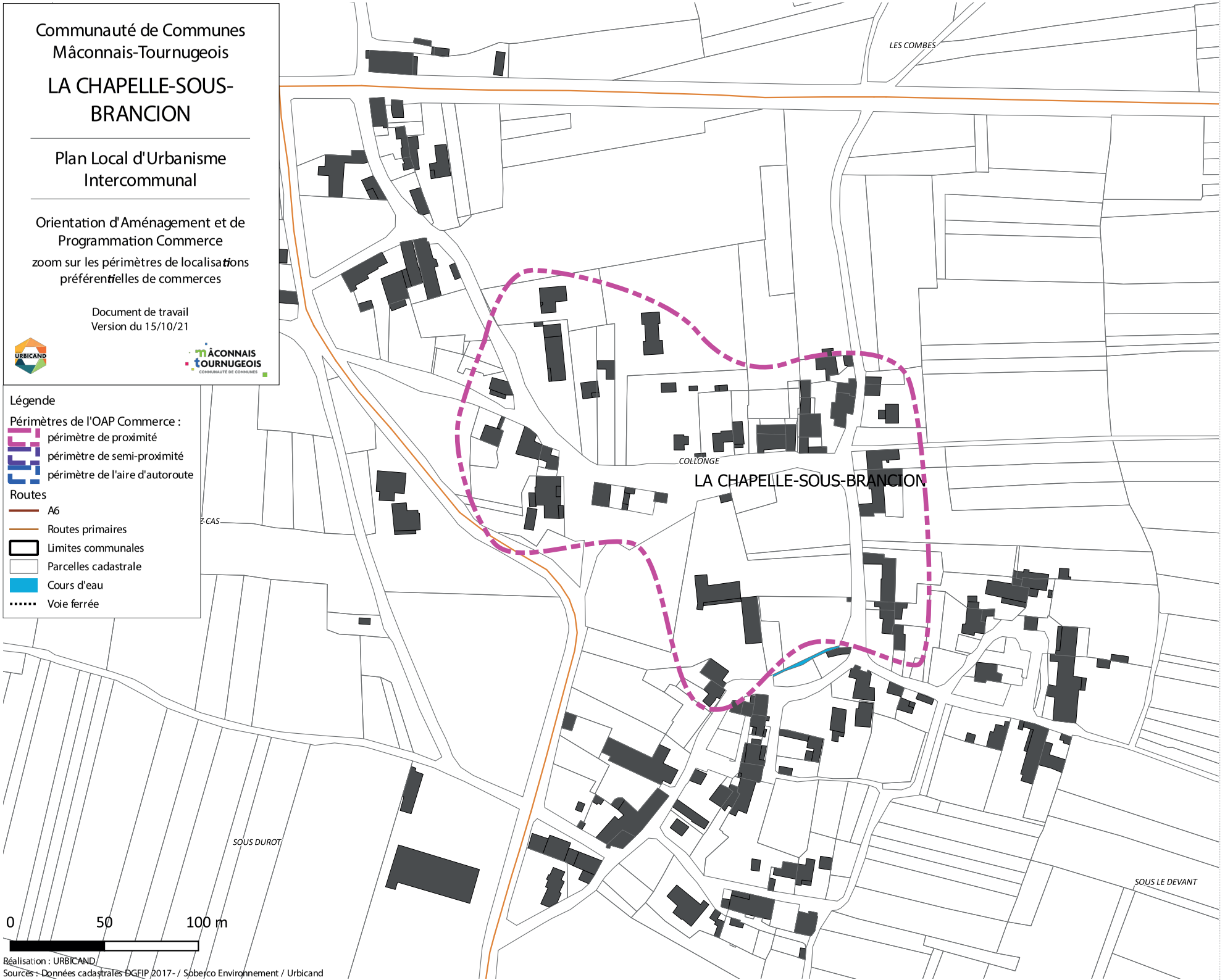
LA CHAPELLE-SOUS-BRANCION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



Légende

Périmètres de l'OAP Commerce :
- périmètre de proximité
- périmètre de semi-proximité
- périmètre de l'aire d'autoroute

Routes
- A6
- Routes primaires

Limites communales
Parcelles cadastrale
Cours d'eau
Voie ferrée

Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017- / Soberco Environnement / Urbicand

Communauté de Communes
Mâconnais-Tournugeois

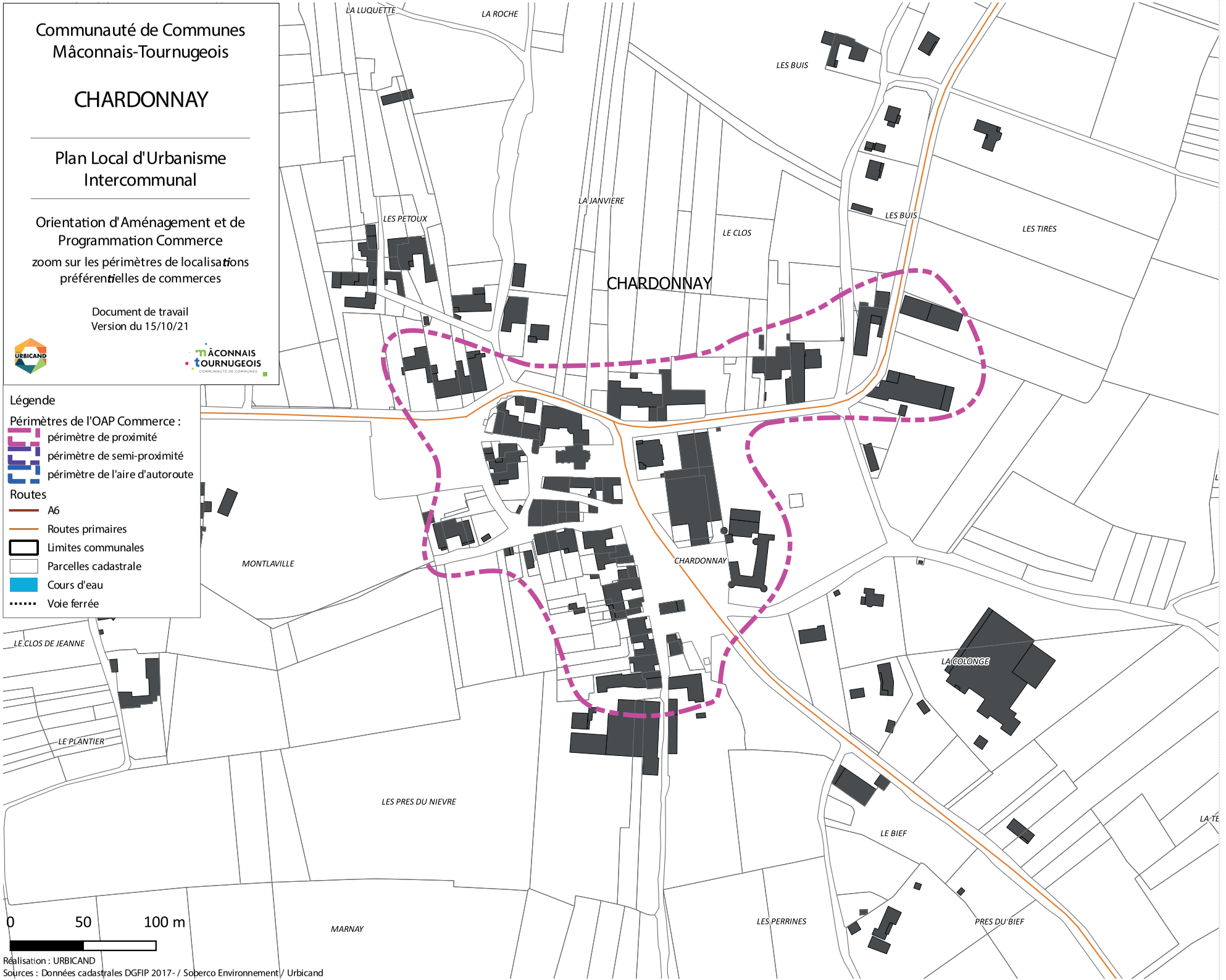
CHARDONNAY

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



Légende

Périmètres de l'OAP Commerce :
- périmètre de proximité
- périmètre de semi-proximité
- périmètre de l'aire d'autoroute

Routes
- A6
- Routes primaires

Limites communales
Parcelles cadastrale
Cours d'eau
Voie ferrée

Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017- / Soberco Environnement / Urbicand

Communauté de Communes Mâconnais-Tournugeois

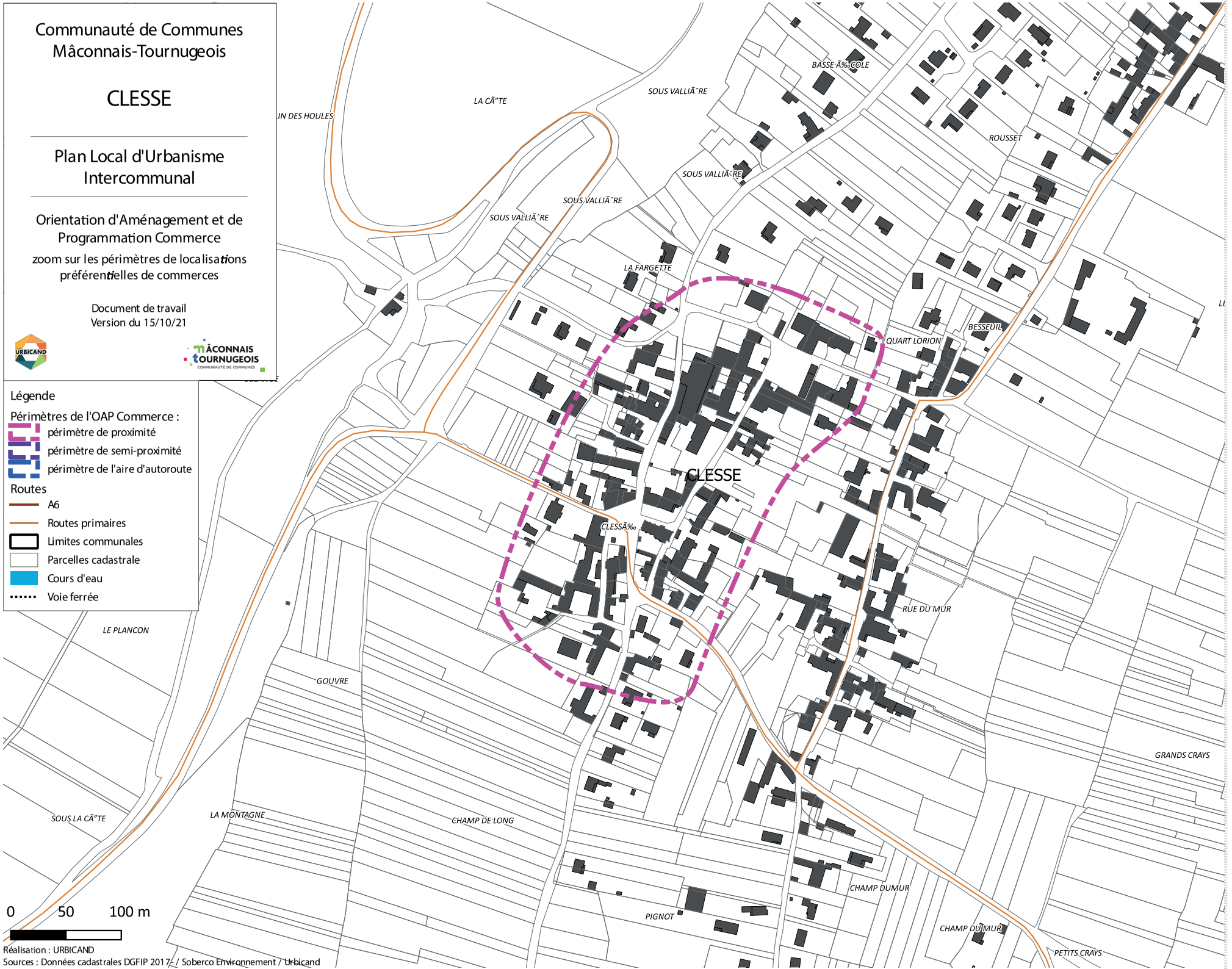
CLESSE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

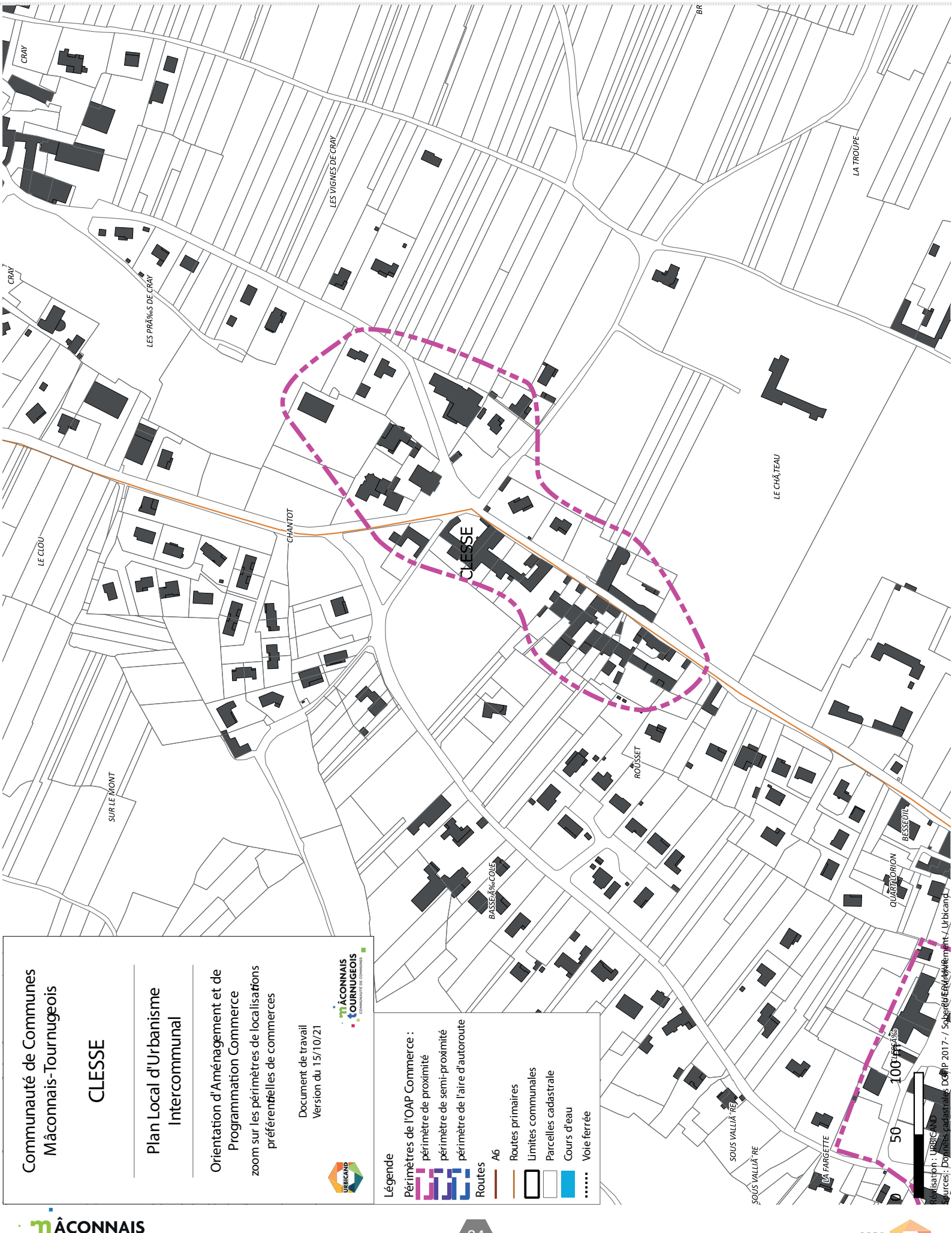
Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017 / Soberco Environnement / Urbicand


Communauté de Communes
Mâconnais-Tournugeois
CLESSE
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal
Orientation d'Aménagement et de
Programmation Commerce
zoom sur les périmètres de localisations
préférentielles de commerces
Document de travail
Version du 15/10/21
Légende
Périmètres de l'OAP Commerce :
périmètre de proximité
périmètre de semi-proximité
périmètre de l'aire d'autoroute
Routes
A6
Routes primaires
Limites communales
Parcelles cadastrale
Cours d'eau
Voie ferrée
CLESSE
CRAY
LES VIGNES DE CRAY
LES PRÃ‰S DE CRAY
LA TROUPE
LE CHÂTEAU
CHANTOT
LE CLOU
SUR LE MONT
ROUSSET
BASSE-Ã‰COLE
BESSEUIL
QUART LORION
SOUS VALLIÃ^RE
LA FARGETTE
0
50
100 m
Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017 - / Sobered Environnement / Urbicand

Communauté de Communes
Mâconnais-Tournugeois

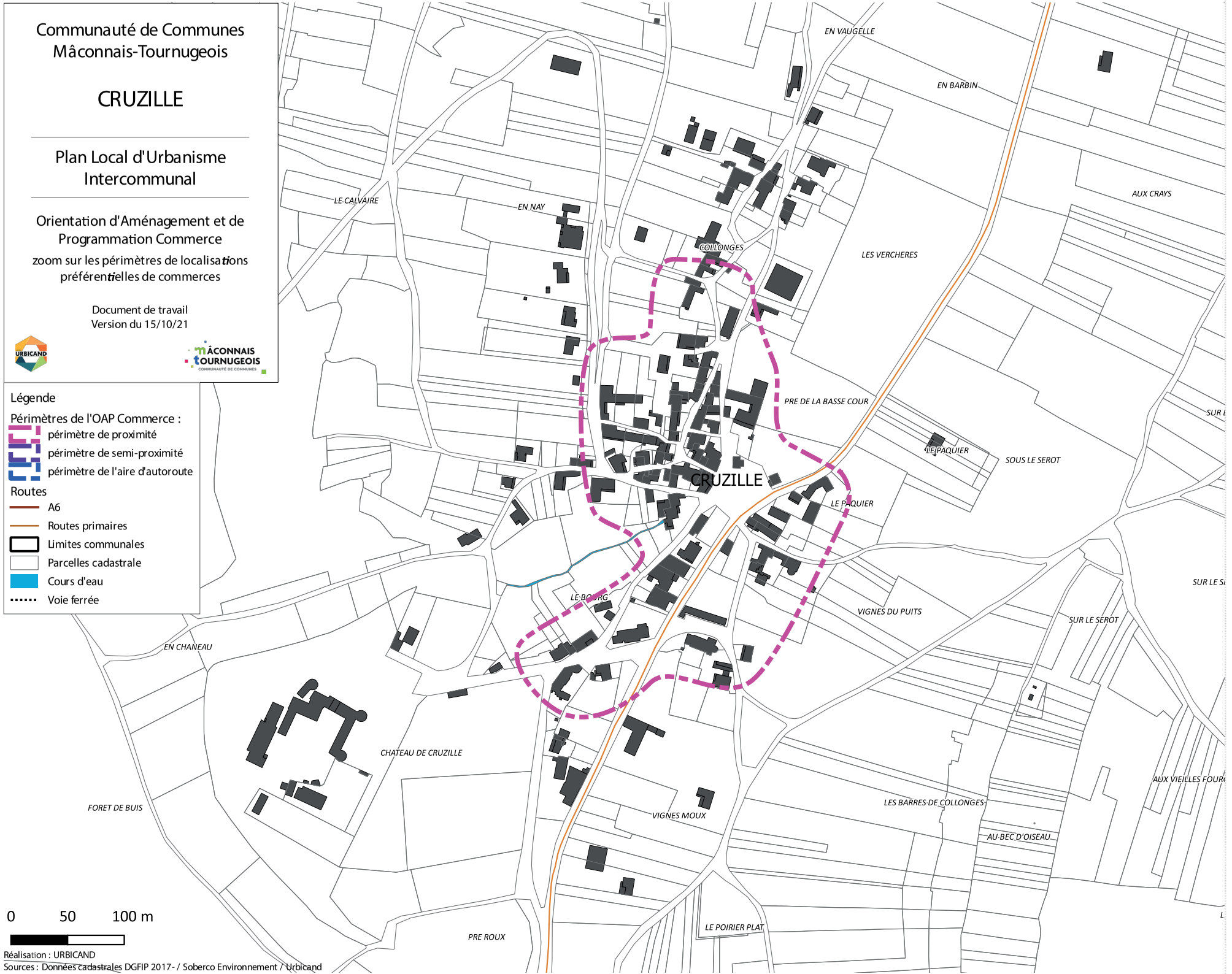
CRUZILLE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



Légende

Périmètres de l'OAP Commerce :
- périmètre de proximité
- périmètre de semi-proximité
- périmètre de l'aire d'autoroute

Routes
- A6
- Routes primaires

- Limites communales
- Parcelles cadastrale
- Cours d'eau
- Voie ferrée

0 50 100 m

Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017- / Soberco Environnement / Urbicand

Communauté de Communes
Mâconnais-Tournugeois

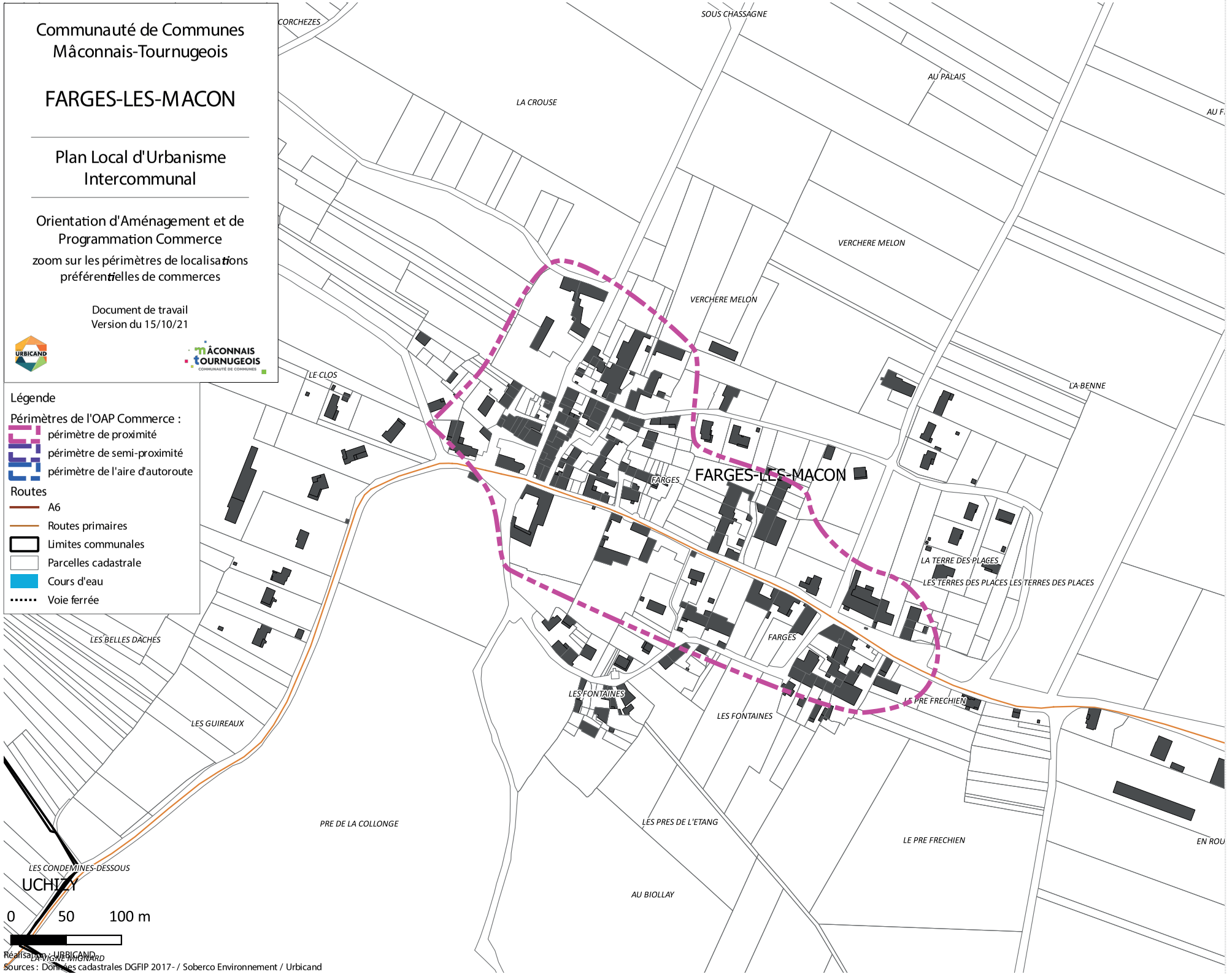
FARGES-LES-MACON

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



Légende

Périmètres de l'OAP Commerce :
- périmètre de proximité
- périmètre de semi-proximité
- périmètre de l'aire d'autoroute

Routes
- A6
- Routes primaires

- Limites communales
- Parcelles cadastrale
- Cours d'eau
- Voie ferrée

Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017- / Soberco Environnement / Urbicand

Communauté de Communes
Mâconnais-Tournugeois

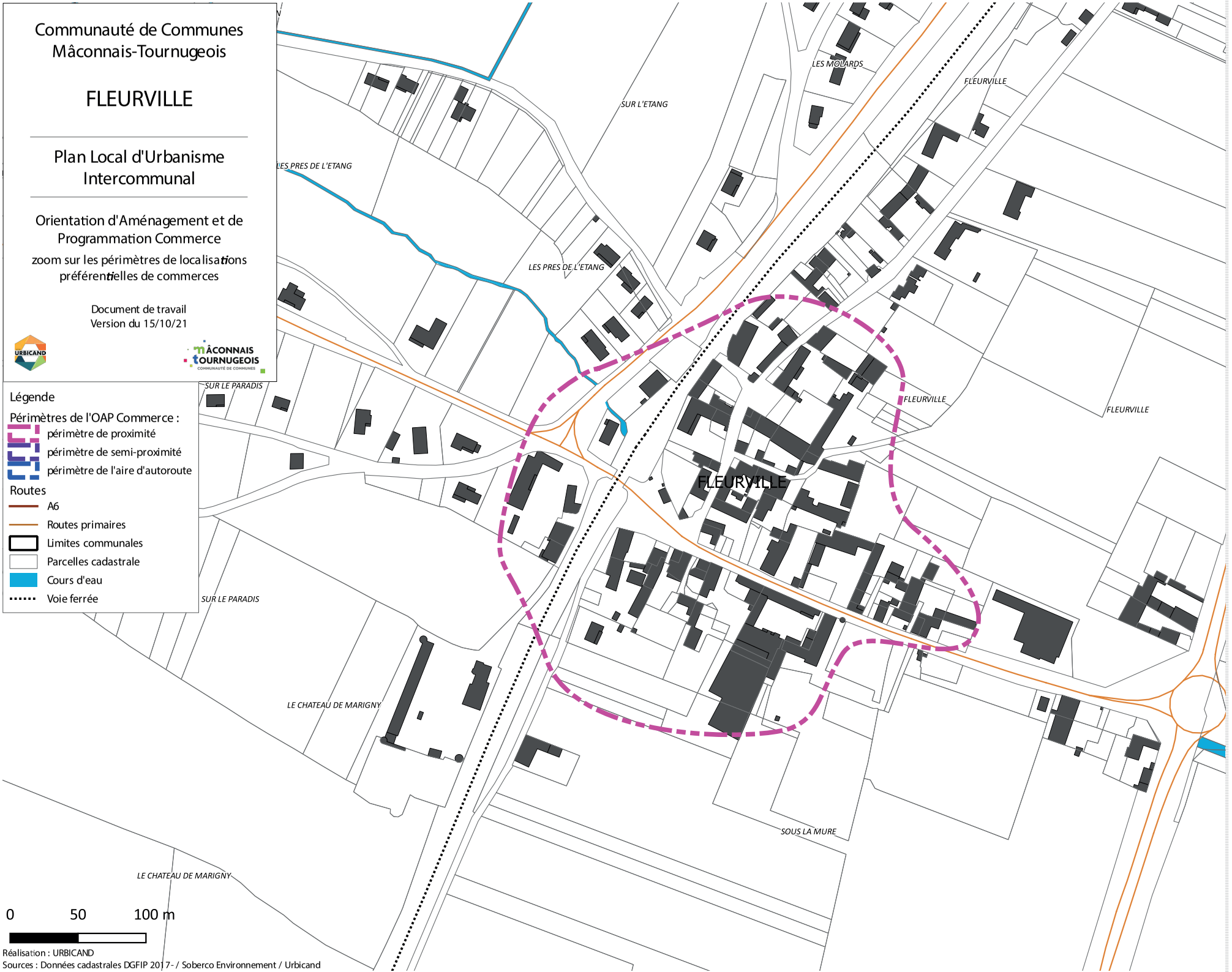
FLEURVILLE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



Légende

Périmètres de l'OAP Commerce :
- périmètre de proximité
- périmètre de semi-proximité
- périmètre de l'aire d'autoroute

Routes
- A6
- Routes primaires

- Limites communales
- Parcelles cadastrale
- Cours d'eau
- Voie ferrée

0 50 100 m

Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017- / Soberco Environnement / Urbicand

Communauté de Communes
Mâconnais-Tournugeois

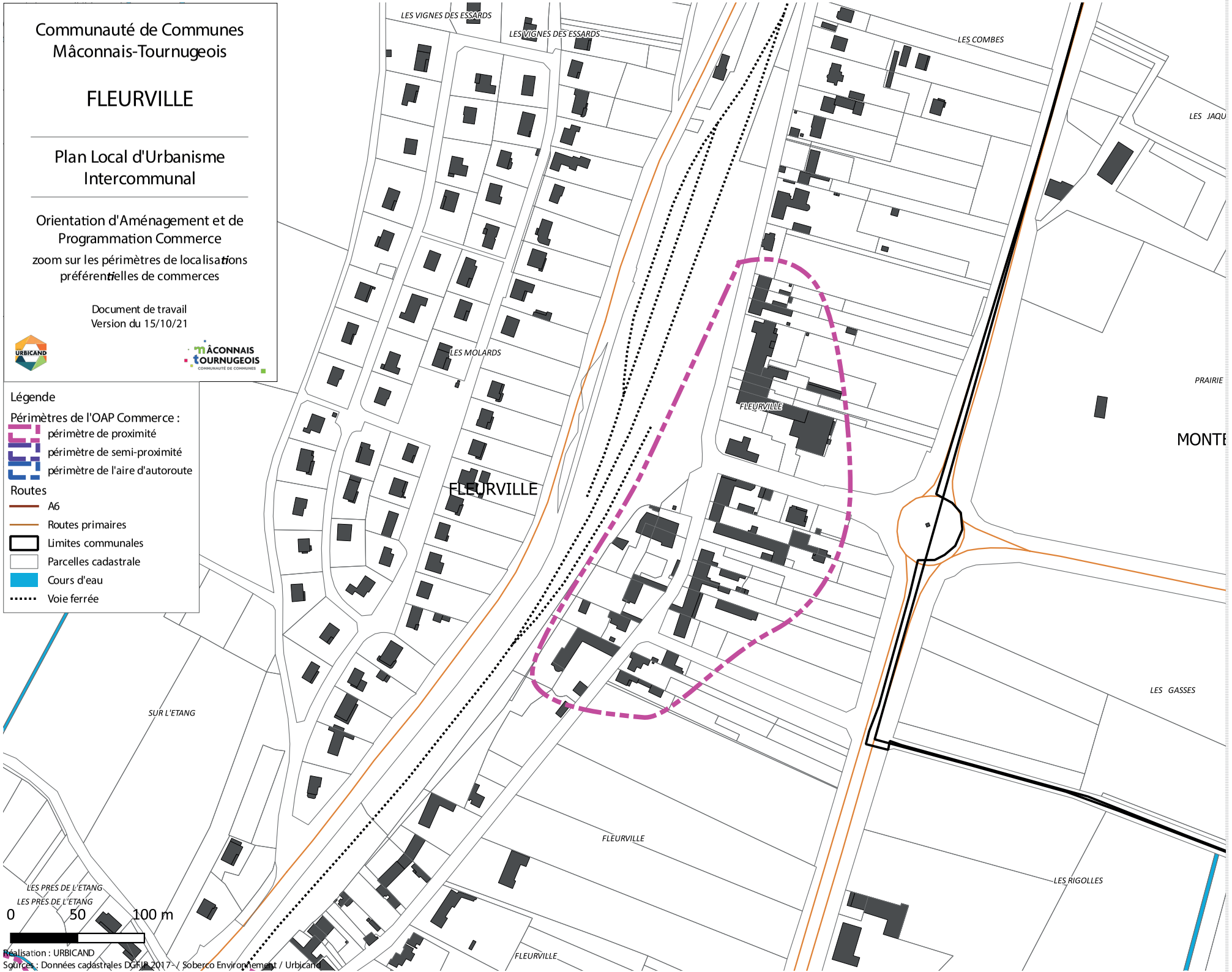
FLEURVILLE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



Légende

Périmètres de l'OAP Commerce :
- périmètre de proximité
- périmètre de semi-proximité
- périmètre de l'aire d'autoroute

Routes
- A6
- Routes primaires
- Limites communales
- Parcelles cadastrale
- Cours d'eau
- Voie ferrée

Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017 - / Soberco Environnement / Urbicand

Communauté de Communes
Mâconnais-Tournugeois

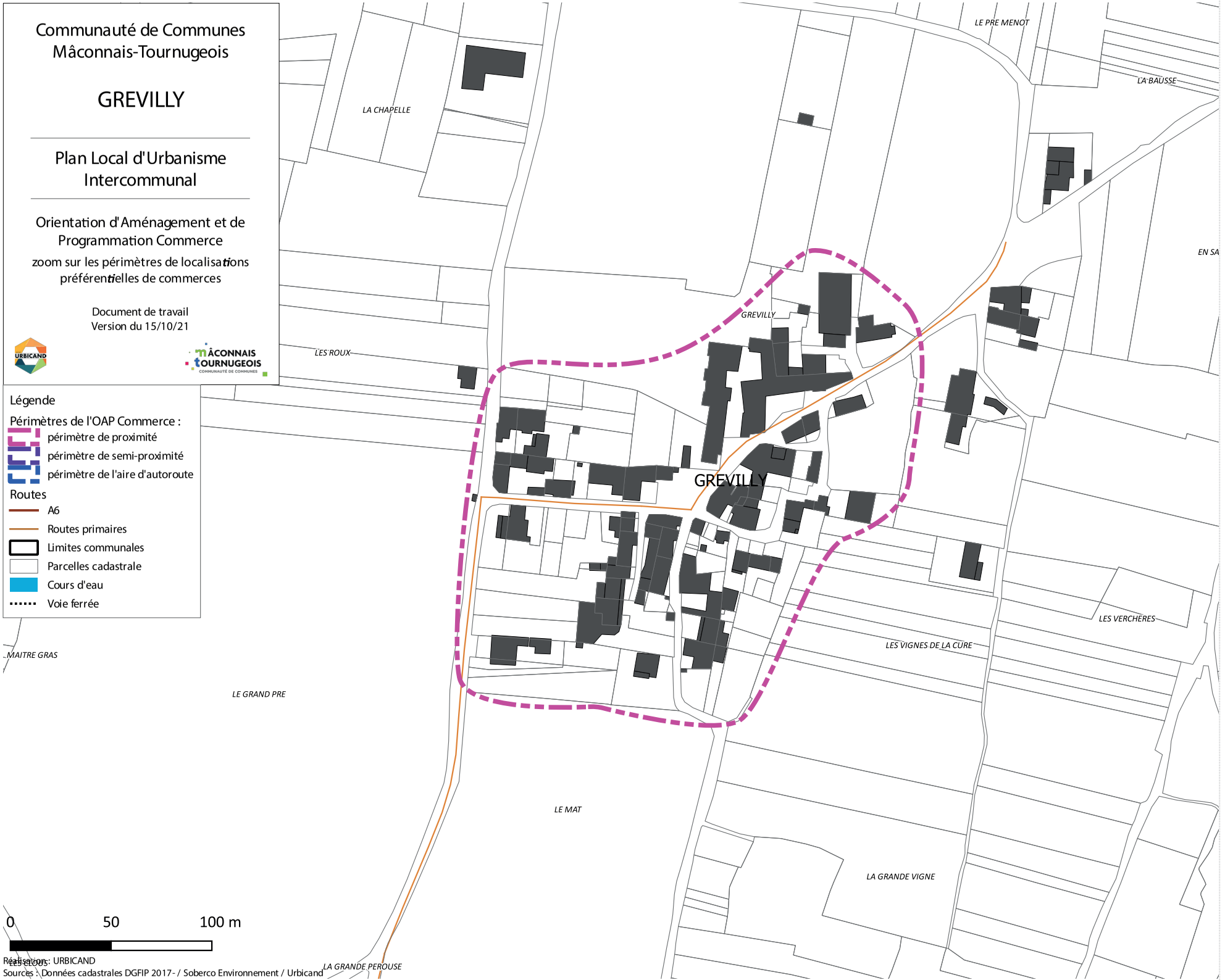
GREVILLY

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



Légende

Périmètres de l'OAP Commerce :
- périmètre de proximité
- périmètre de semi-proximité
- périmètre de l'aire d'autoroute

Routes
- A6
- Routes primaires

Limites communales
Parcelles cadastrale
Cours d'eau
Voie ferrée

0 50 100 m

Réalisation: URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017- / Soberco Environnement / Urbicand

Communauté de Communes
Mâconnais-Tournugeois

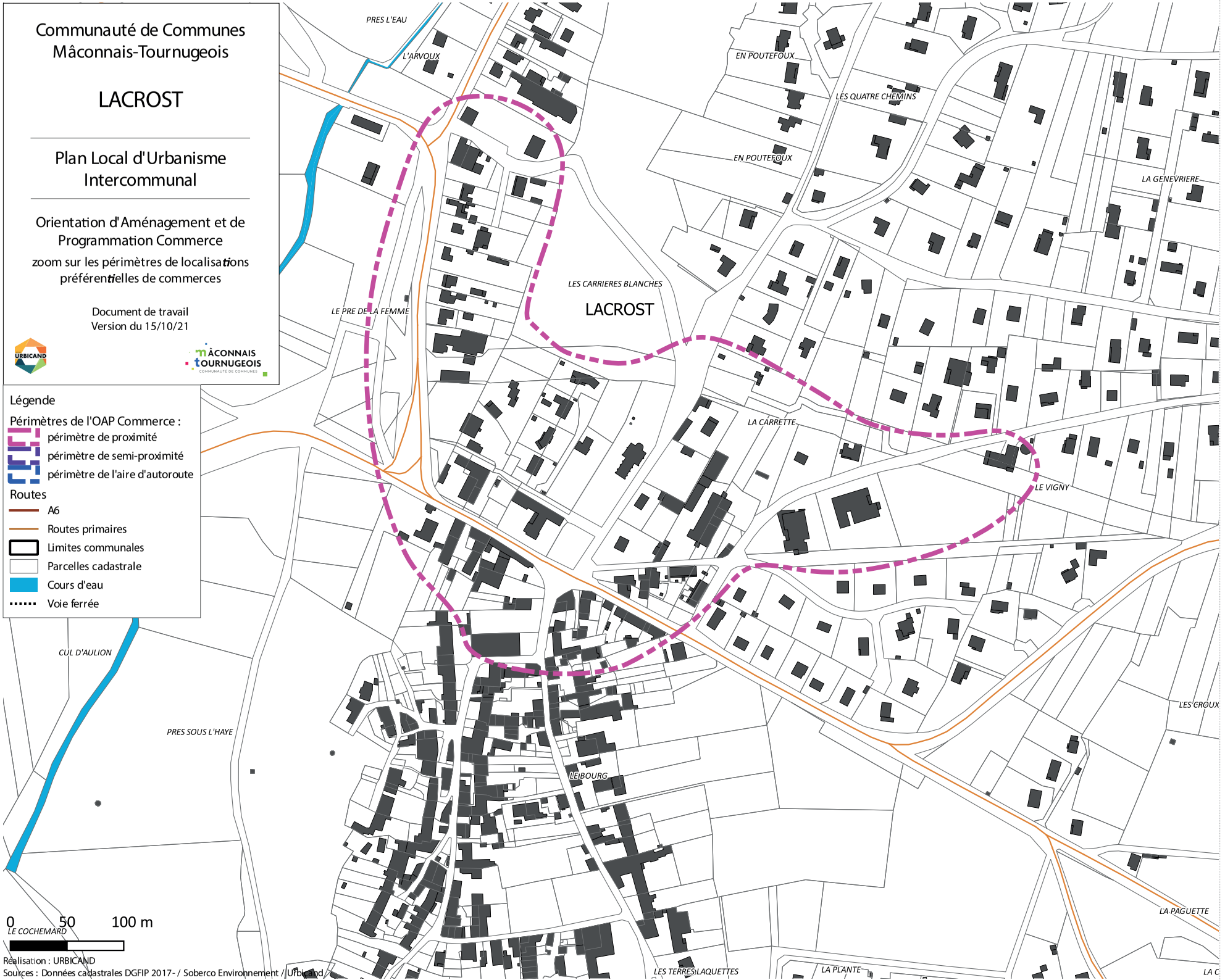
LACROST

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



Légende

Périmètres de l'OAP Commerce :
- périmètre de proximité
- périmètre de semi-proximité
- périmètre de l'aire d'autoroute

Routes
- A6
- Routes primaires

Limites communales
Parcelles cadastrale
Cours d'eau
Voie ferrée

Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017- / Soberco Environnement / Urbicand

Communauté de Communes
Mâconnais-Tournugeois

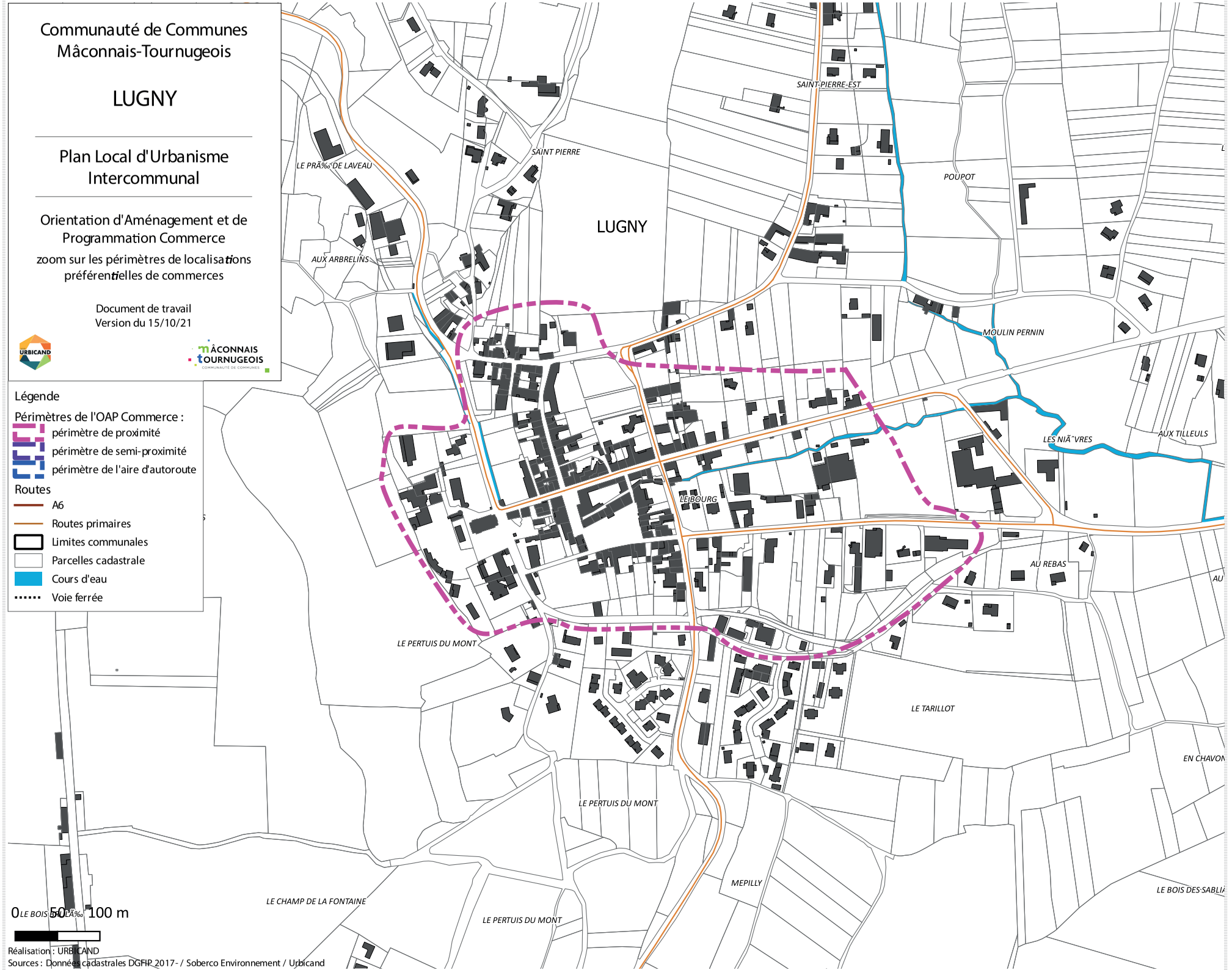
LUGNY

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



Légende

Périmètres de l'OAP Commerce :
- périmètre de proximité
- périmètre de semi-proximité
- périmètre de l'aire d'autoroute

Routes
- A6
- Routes primaires

- Limites communales
- Parcelles cadastrale
- Cours d'eau
- Voie ferrée

0 50 100 m

Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017- / Soberco Environnement / Urbicand

Communauté de Communes Mâconnais-Tournugeois

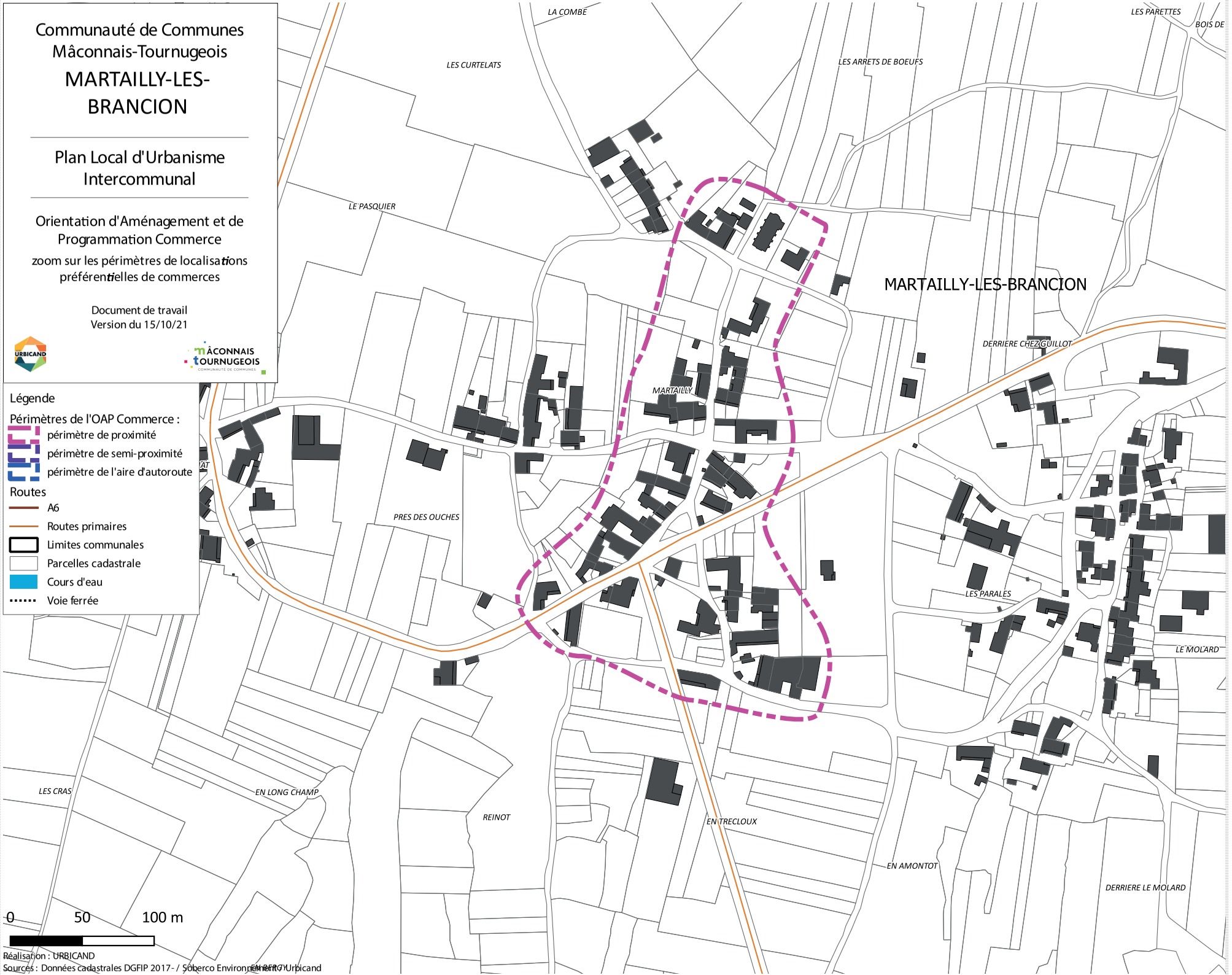
MARTAILLY-LES-BRANCION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017- / Soberco Environnement / Urbicand

Communauté de Communes Mâconnais-Tournugeois

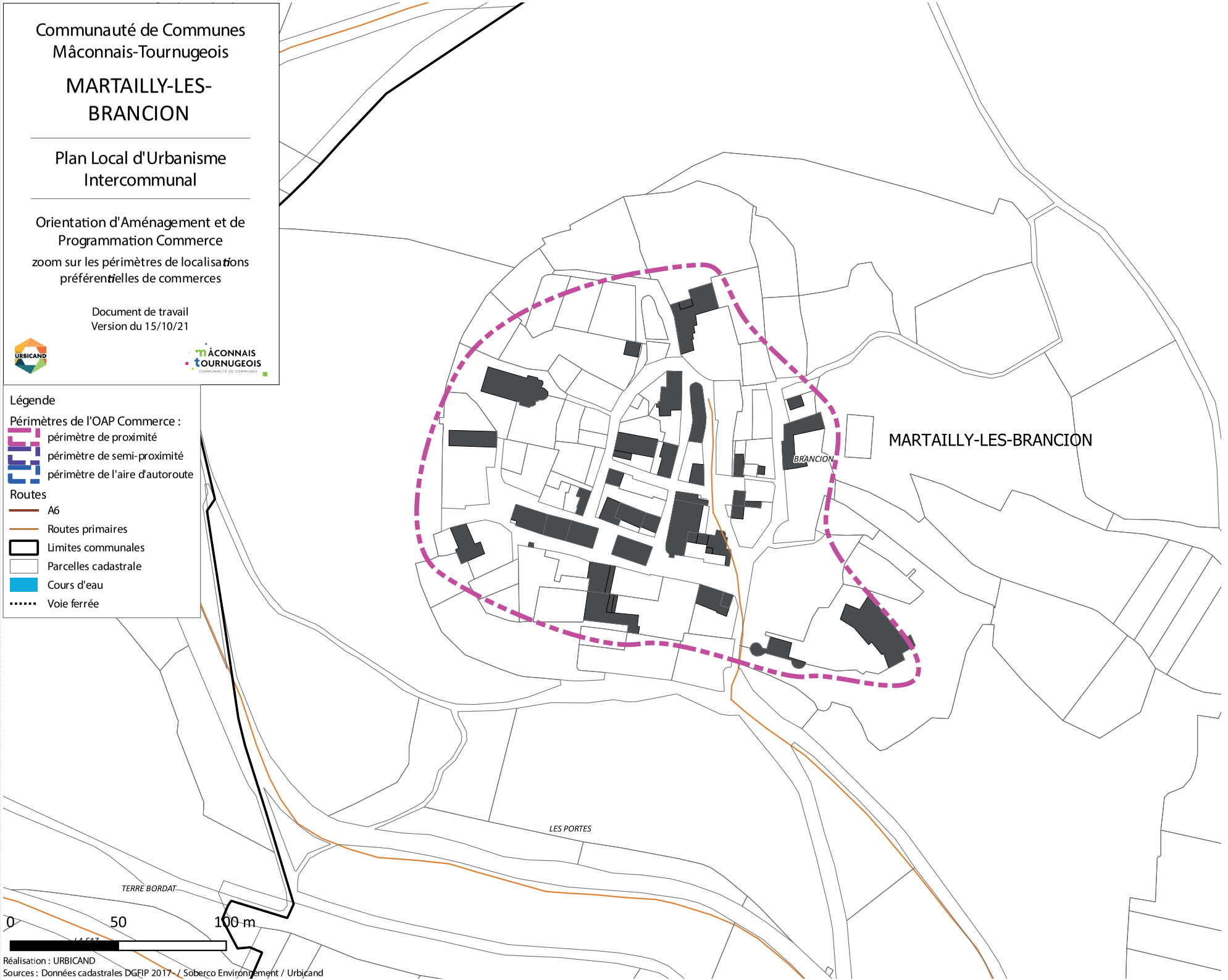
MARTAILLY-LES-BRANCION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



Légende

Périmètres de l'OAP Commerce :
- périmètre de proximité
- périmètre de semi-proximité
- périmètre de l'aire d'autoroute

Routes
- A6
- Routes primaires

Limites communales
Parcelles cadastrale
Cours d'eau
Voie ferrée

Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017 - / Soberco Environnement / Urbicand

Communauté de Communes
Mâconnais-Tournugeois

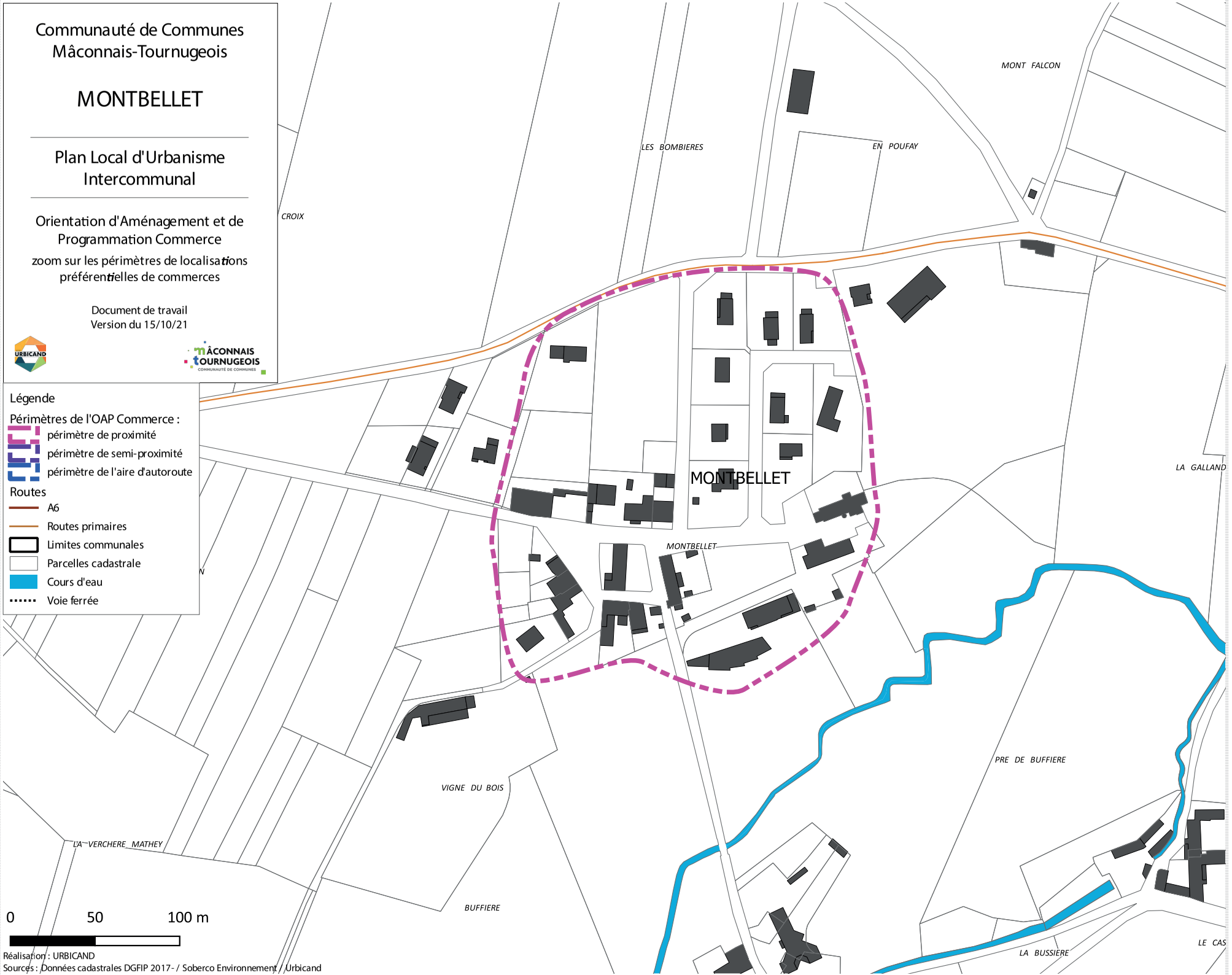
MONTBELLET

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



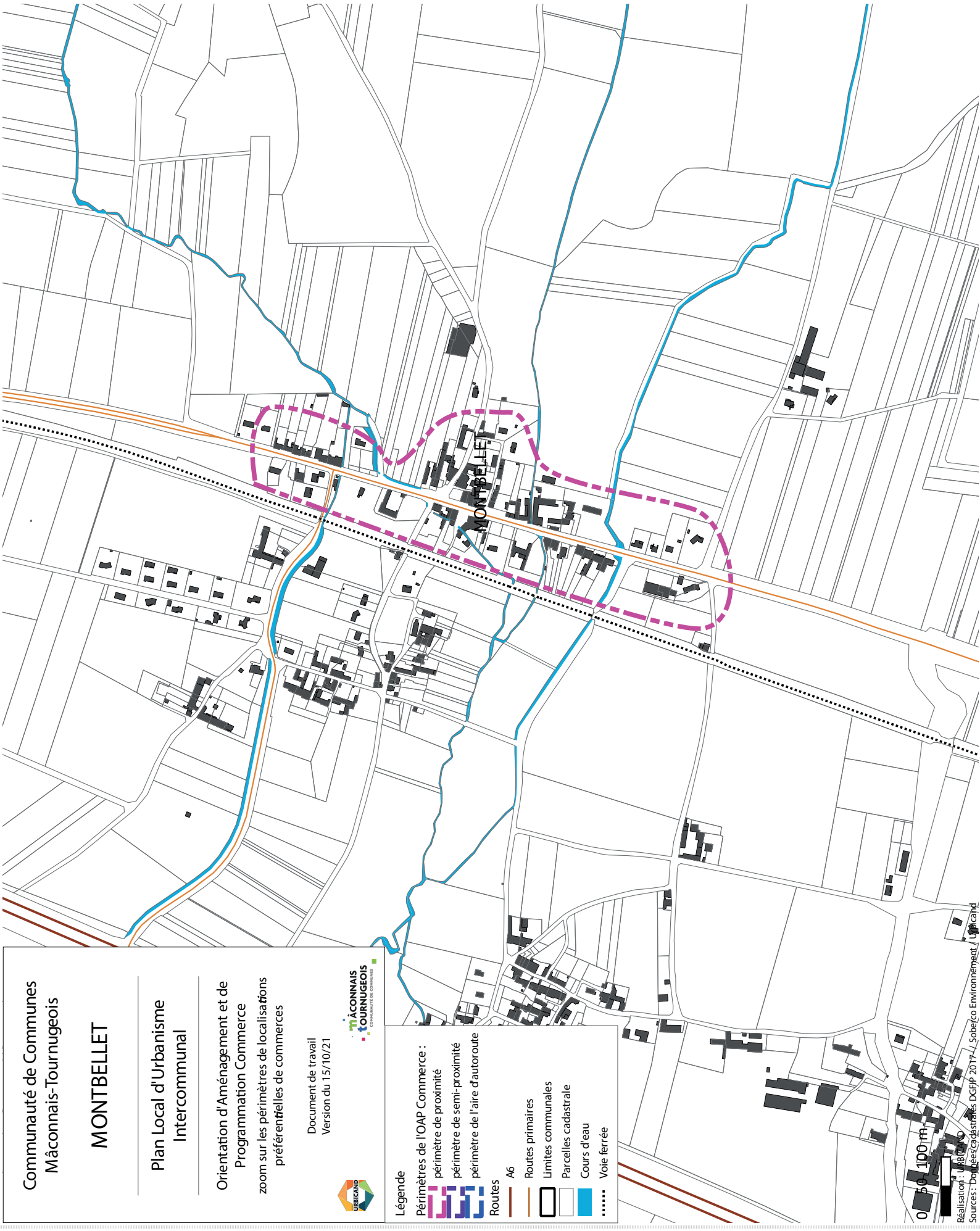
Légende

Périmètres de l'OAP Commerce :
- périmètre de proximité
- périmètre de semi-proximité
- périmètre de l'aire d'autoroute

Routes
- A6
- Routes primaires

Limites communales
Parcelles cadastrale
Cours d'eau
Voie ferrée

Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017- / Soberco Environnement / Urbicand


MONTBELLET
Communauté de Communes
Mâconnais-Tournugeois
MONTBELLET
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal
Orientation d'Aménagement et de
Programmation Commerce
zoom sur les périmètres de localisations
préférentielles de commerces
Document de travail
Version du 15/10/21
Légende
Périmètres de l'OAP Commerce :
périmètre de proximité
périmètre de semi-proximité
périmètre de l'aire d'autoroute
Routes
A6
Routes primaires
Limites communales
Parcelles cadastrale
Cours d'eau
Voie ferrée
0 50 100 m
Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFiP 2017 / Sobetco Environnement / URBICAND

Communauté de Communes Mâconnais-Tournugeois

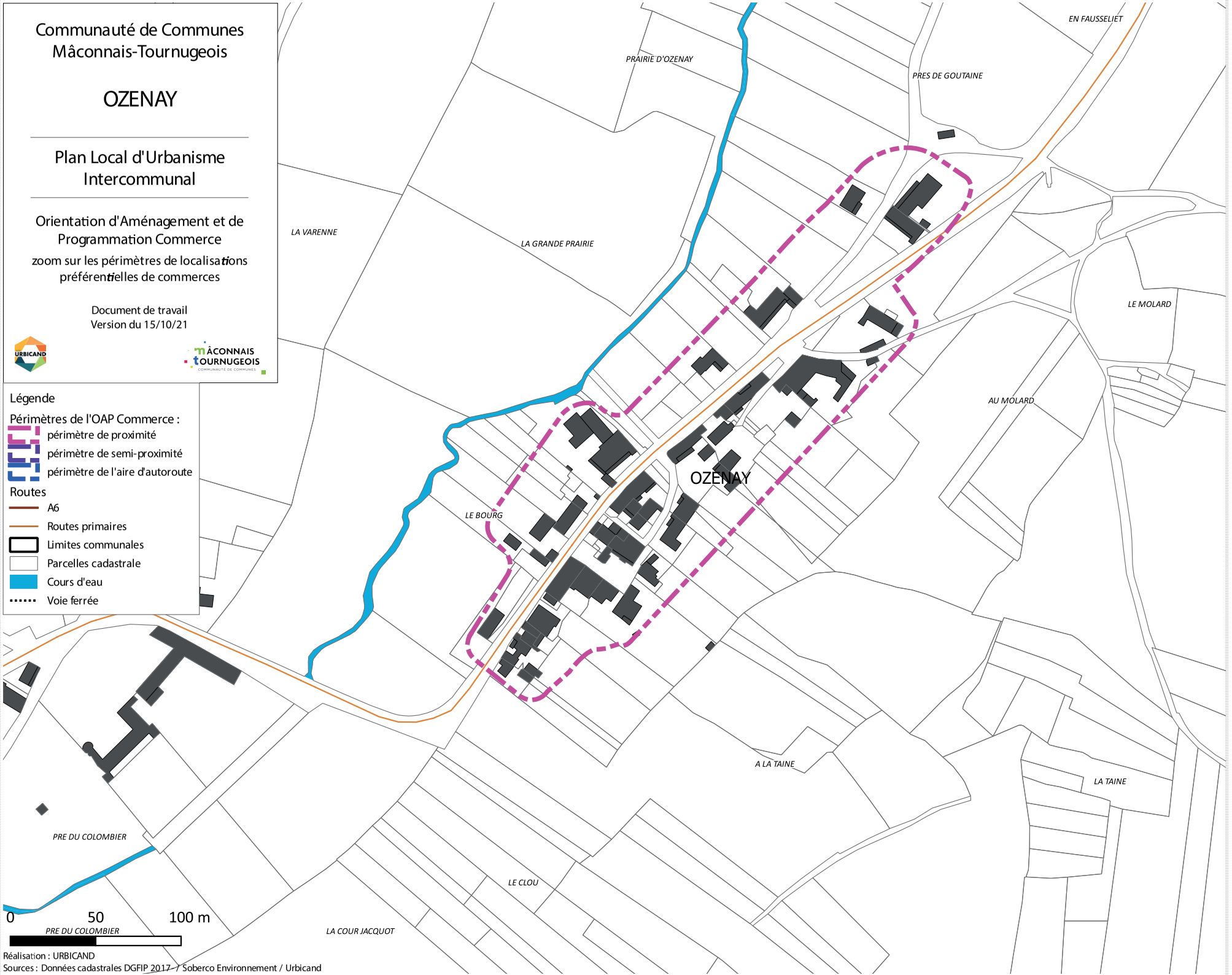
OZENAY

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



Légende

Périmètres de l'OAP Commerce :
- périmètre de proximité
- périmètre de semi-proximité
- périmètre de l'aire d'autoroute

Routes
- A6
- Routes primaires

Limites communales
Parcelles cadastrale
Cours d'eau
Voie ferrée

Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017 / Soberco Environnement / Urbicand

Communauté de Communes Mâconnais-Tournugeois

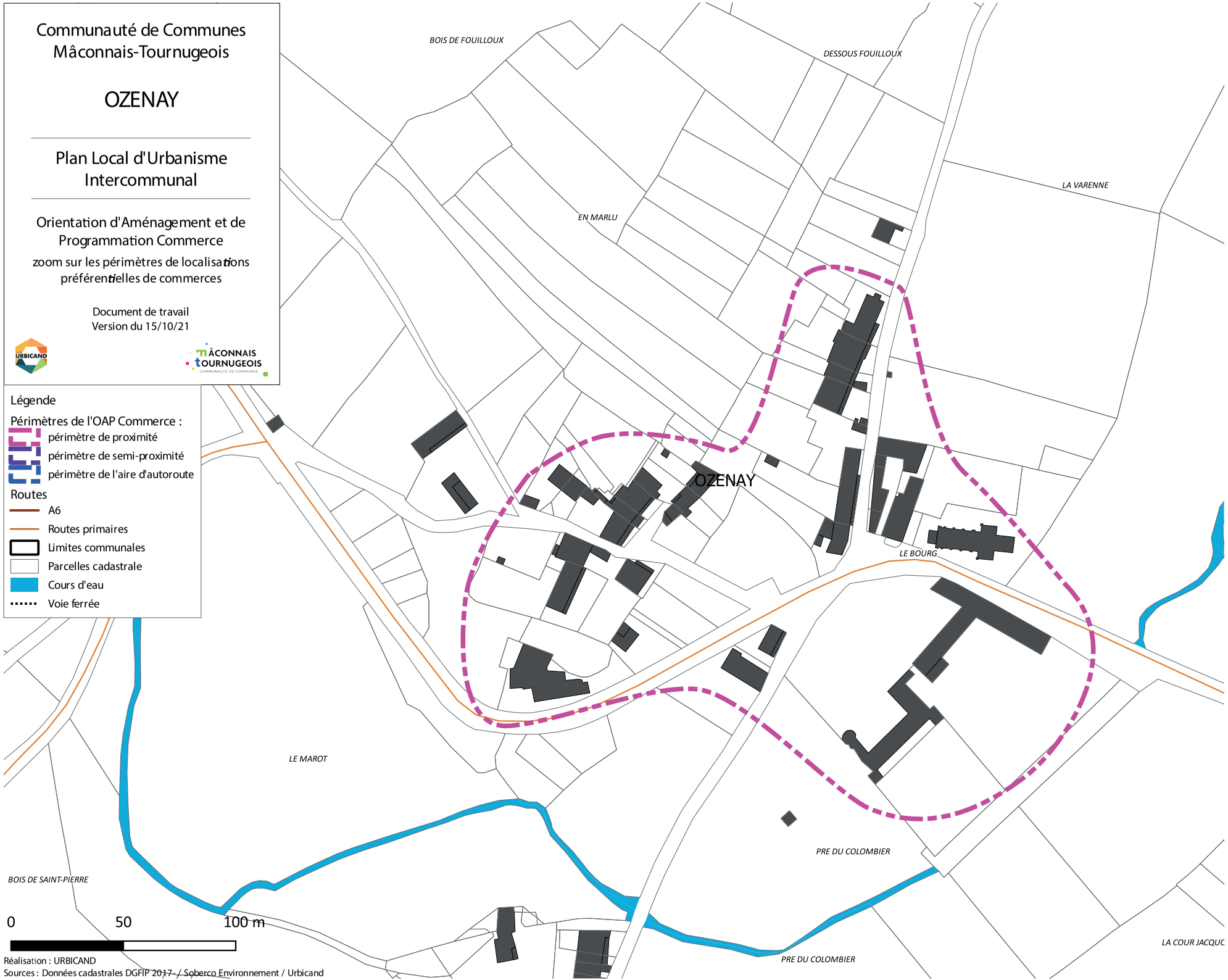
OZENAY

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017- / Soberco Environnement / Urbicand

Communauté de Communes
Mâconnais-Tournugeois

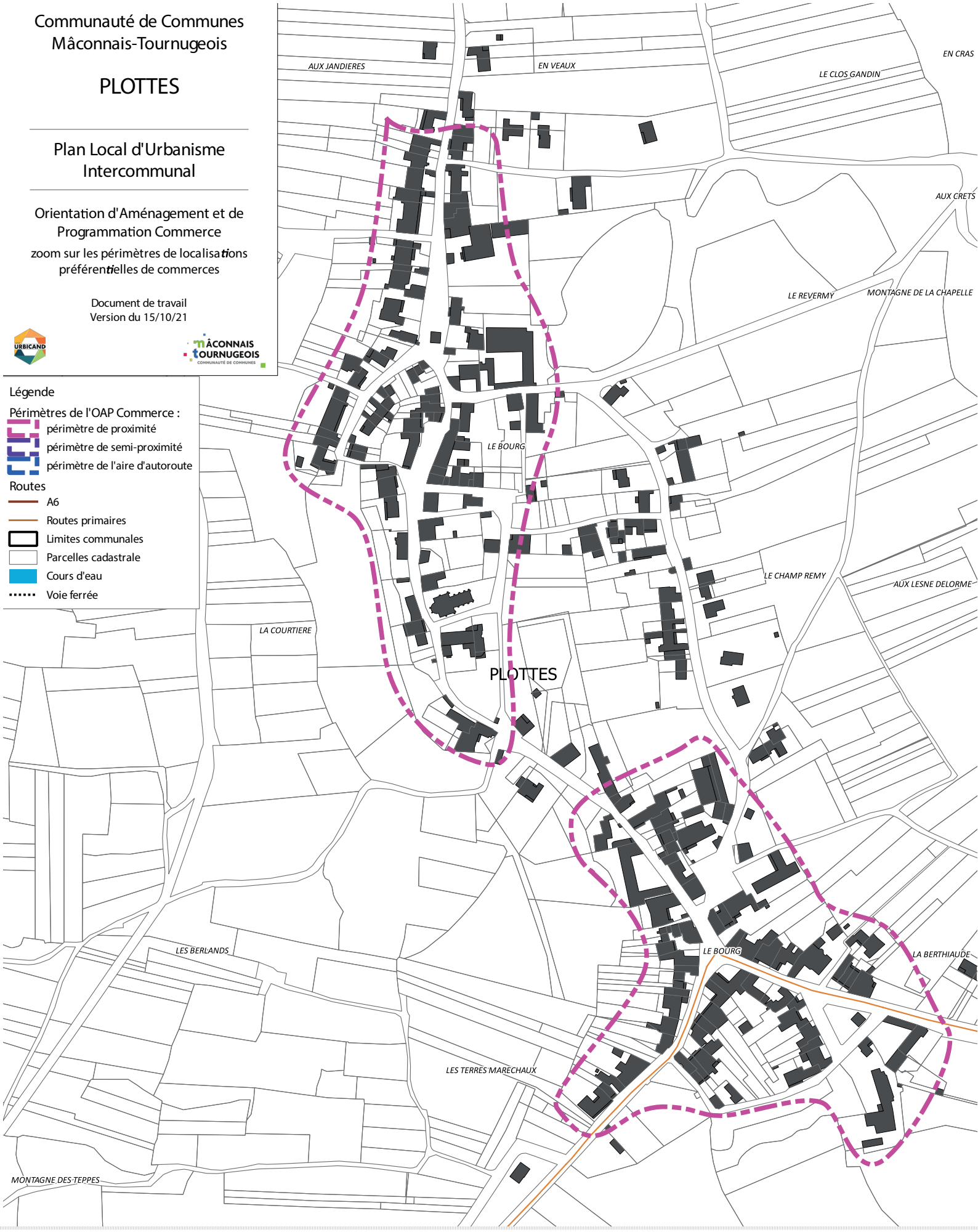
PLOTTES

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



Légende

Périmètres de l'OAP Commerce :
- périmètre de proximité
- périmètre de semi-proximité
- périmètre de l'aire d'autoroute

Routes
- A6
- Routes primaires
- Limites communales
- Parcelles cadastrale
- Cours d'eau
- Voie ferrée

Communauté de Communes
Mâconnais-Tournugeois

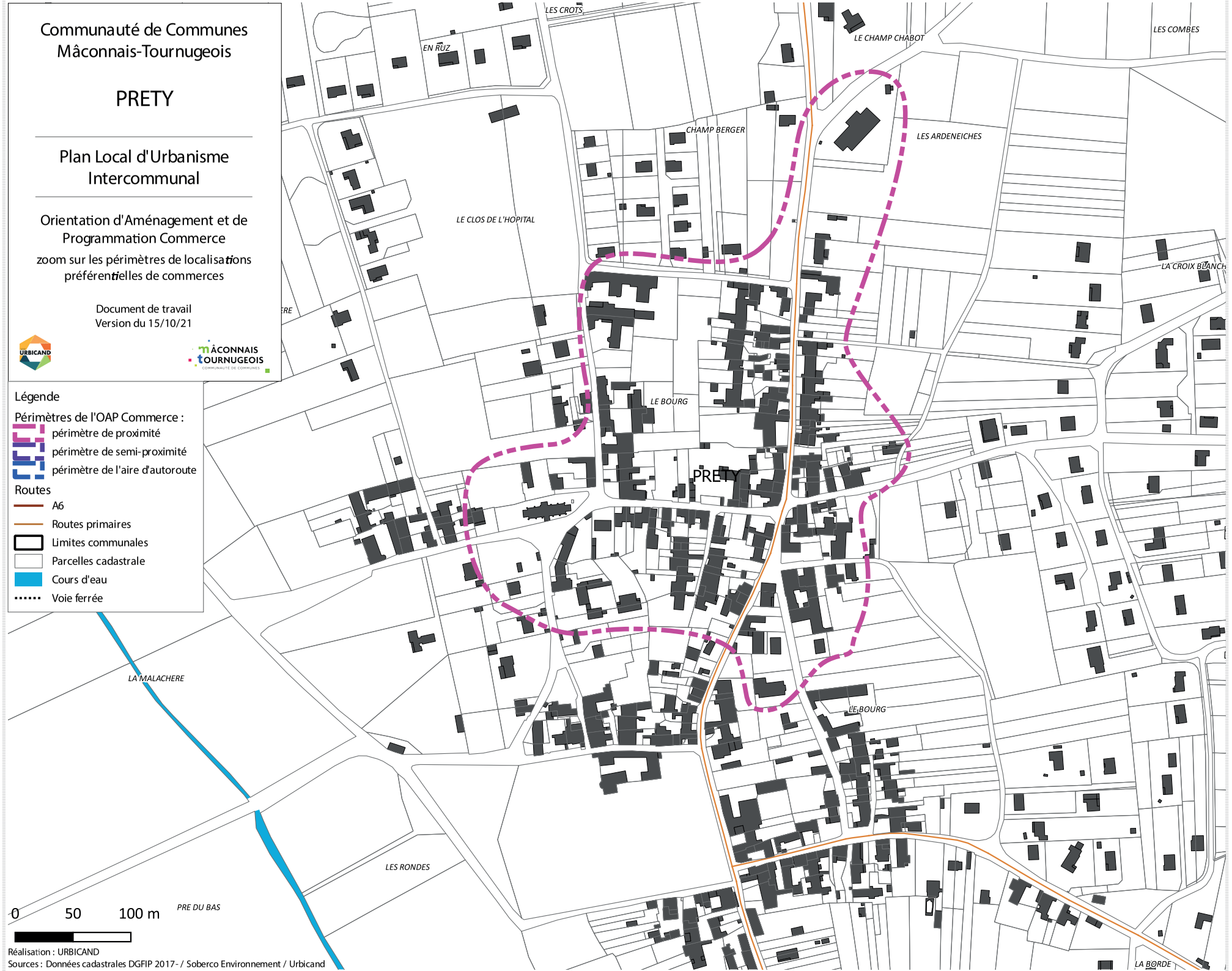
PRETY

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



Légende

Périmètres de l'OAP Commerce :
- périmètre de proximité
- périmètre de semi-proximité
- périmètre de l'aire d'autoroute

Routes
- A6
- Routes primaires

- Limites communales
- Parcelles cadastrale
- Cours d'eau
- Voie ferrée

0 50 100 m

Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017- / Soberco Environnement / Urbicand

Communauté de Communes
Mâconnais-Tournugeois

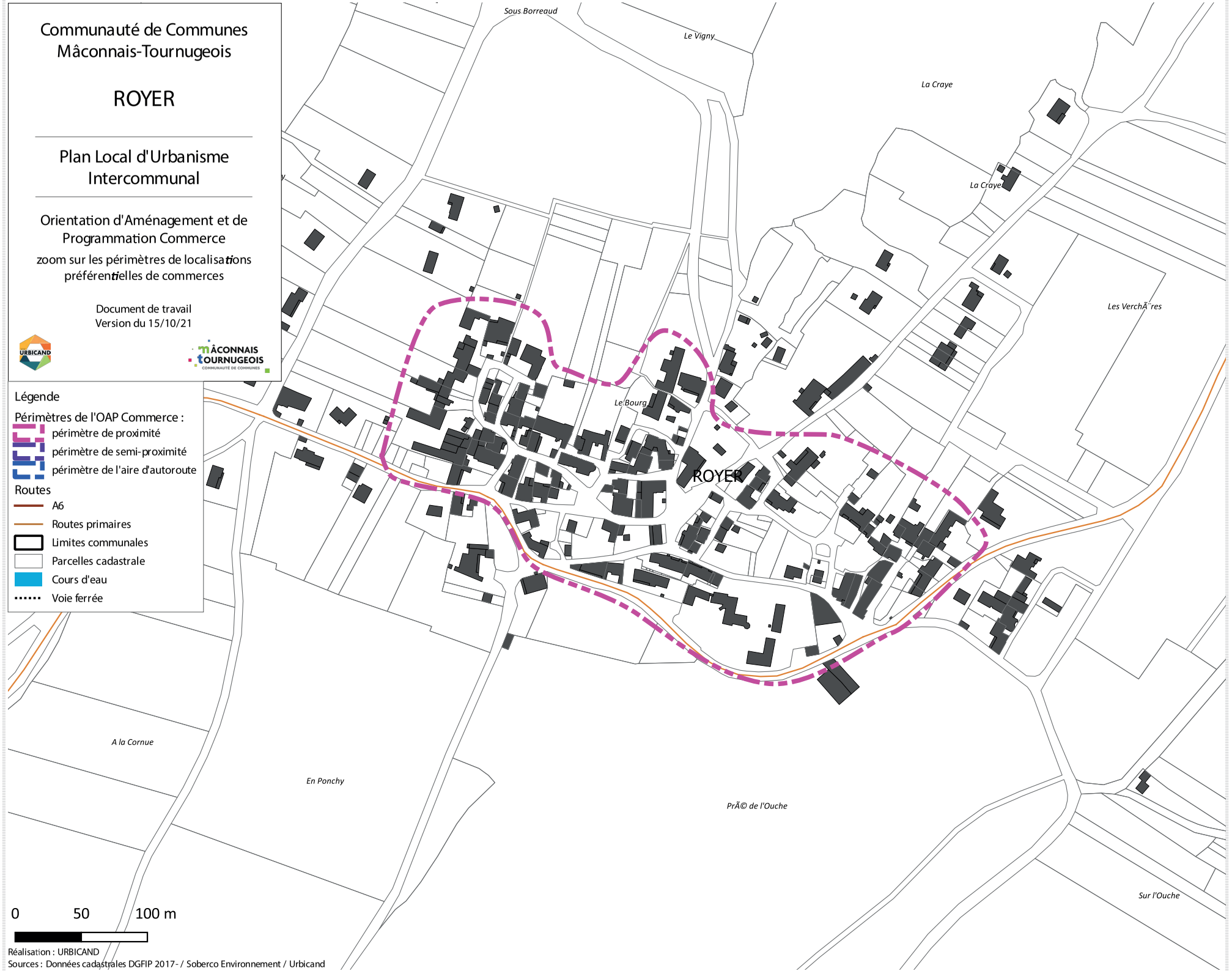
ROYER

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017- / Soberco Environnement / Urbicand

Communauté de Communes
Mâconnais-Tournugeois

SAINT-ALBAIN

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

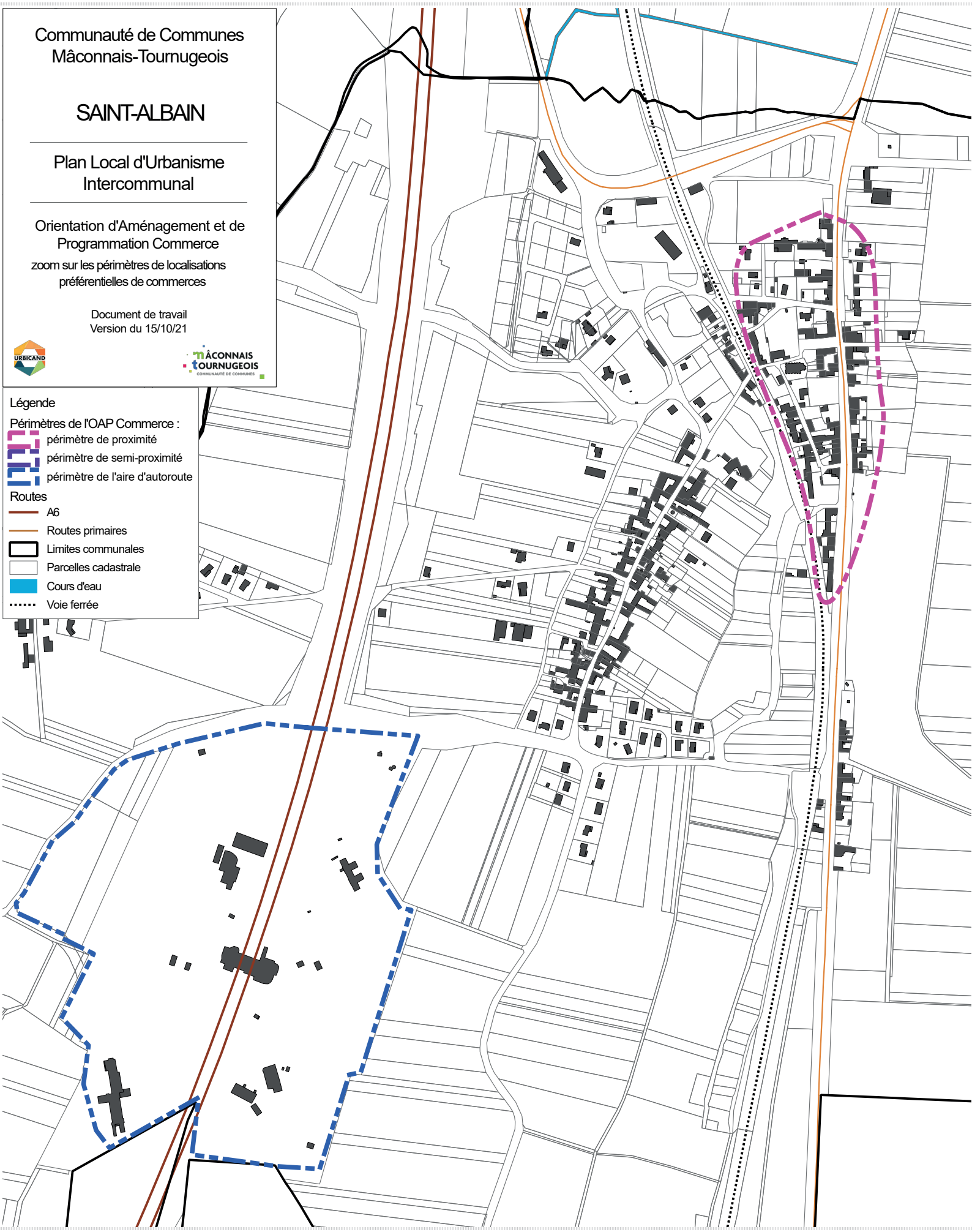
Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21

URBICAND

MÂCONNAIS TOURNUGEOIS
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



Communauté de Communes Mâconnais-Tournugeois

SAINT-GENGOUX-DE-SCISSE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21

Légende

Périmètres de l'OAP Commerce :
- périmètre de proximité
- périmètre de semi-proximité
- périmètre de l'aire d'autoroute

Routes
- A6
- Routes primaires
- Limites communales
- Parcelles cadastrale
- Cours d'eau
- Voie ferrée

LA GRANDE VIGNE
LE FOURNAUD
BOYE
LES BELUSES
EN TREUIL
LES CONDEMINES
LA ROSE
SAINT-GENGOUX
SUR LE TREUIL
LES TEPPES
SAINT-GENGOUX-DE-SCISSE
LES CRAYS
LE BREUIL
LES BELUZES
LA BORDE
LES VIGNES BLANCHES
LES TEILLES
PONT NOUVEAU
LES ESSARDS
ROUGEFIN
EN CHAPONNIÃ˚RE
LA MONTAGNE
VERCHÃ˚RE BIDON
LA CROIX DE BOIS
POIL-ROUGE
PRÃ˚S BIDON
EN CHÃ˚VRE-VAUX
LA VERCHÃ˚RE PELÃ‰E

0 50 100 m

Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017- / Sobereo Environnement / Urbicand

Communauté de Communes
Mâconnais-Tournugeois

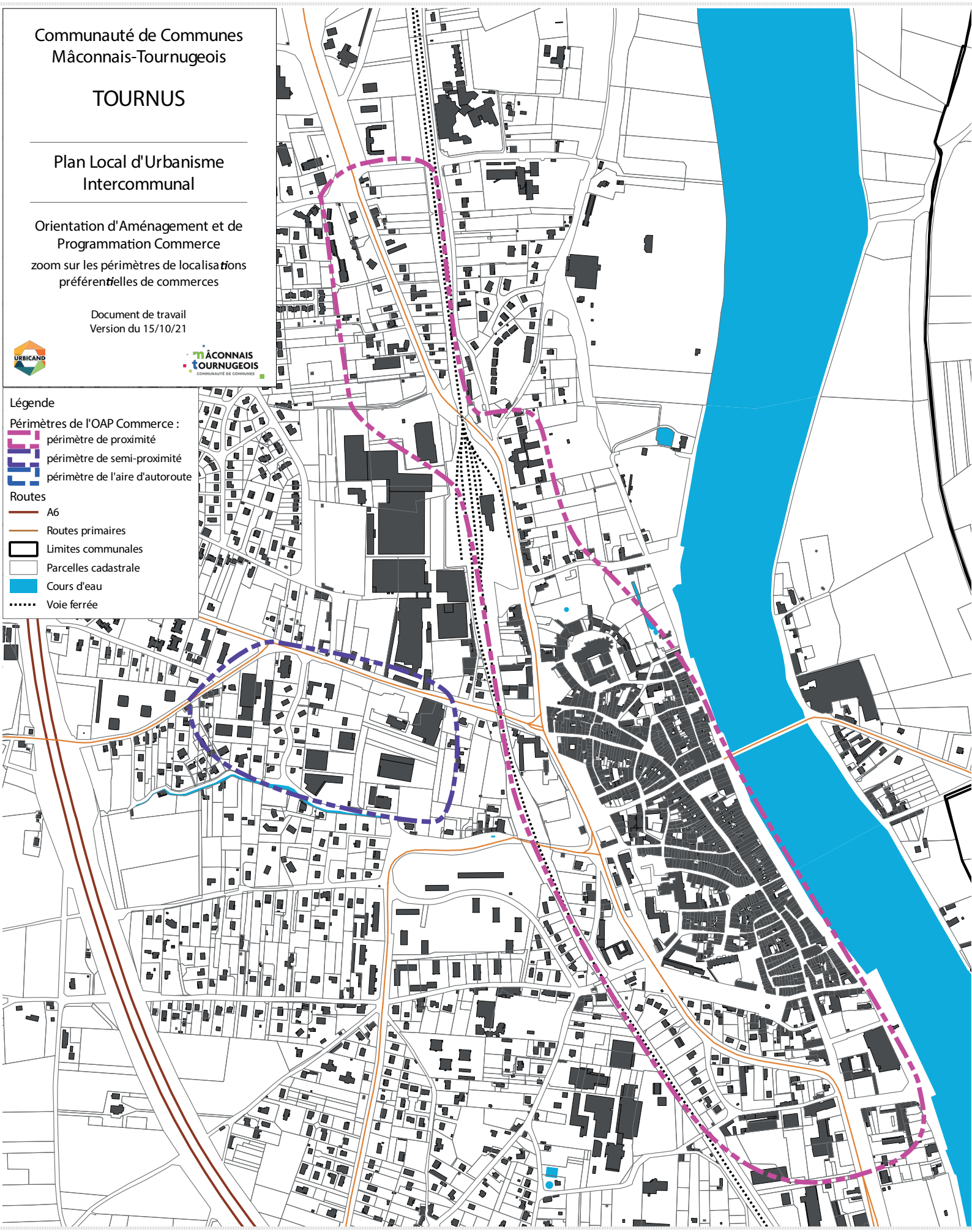
TOURNUS

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



Communauté de Communes
Mâconnais-Tournugeois

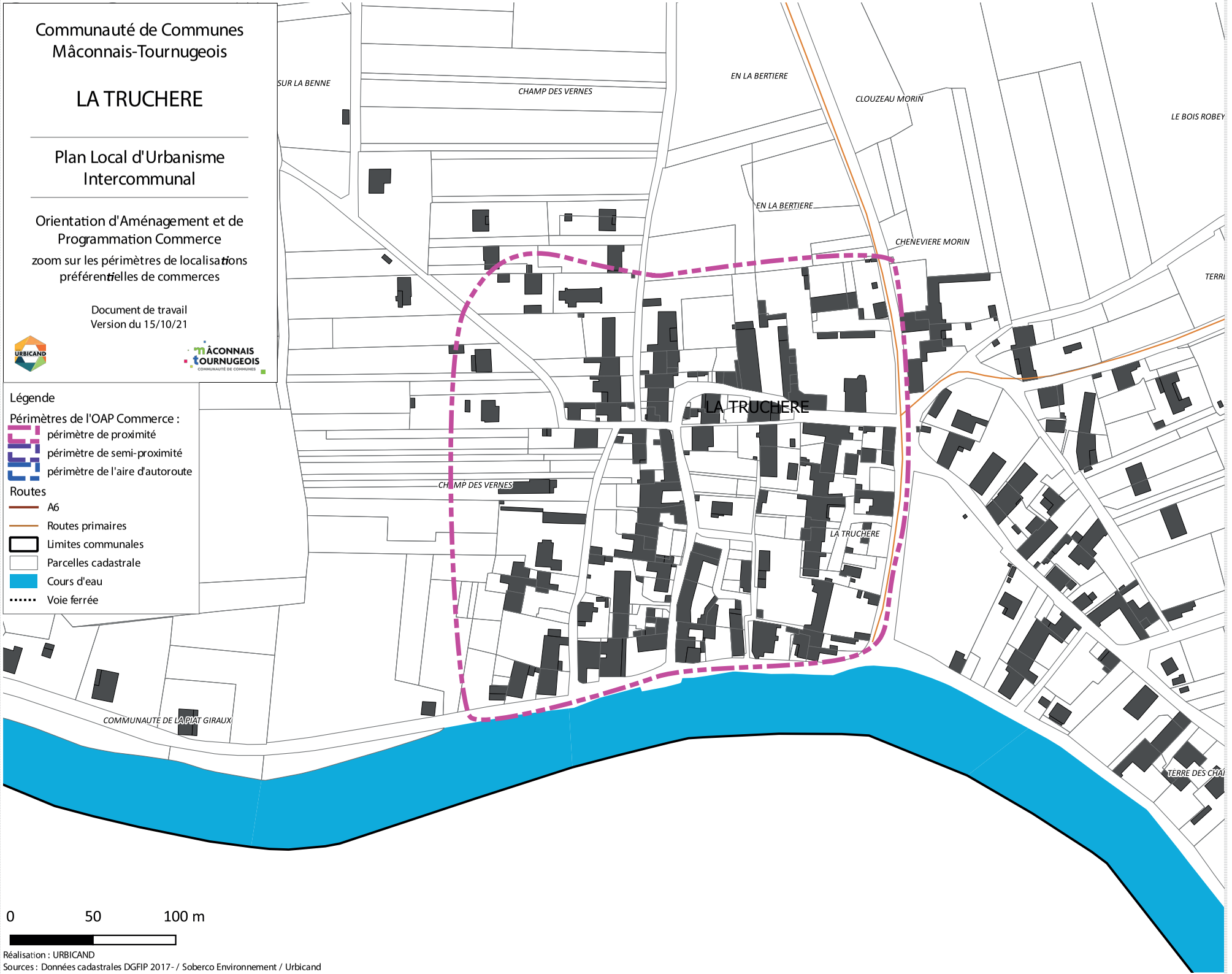
LA TRUCHERE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



Légende

Périmètres de l'OAP Commerce :
- périmètre de proximité
- périmètre de semi-proximité
- périmètre de l'aire d'autoroute

Routes
- A6
- Routes primaires

- Limites communales
- Parcelles cadastrale
- Cours d'eau
- Voie ferrée

0 50 100 m

Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017- / Soberco Environnement / Urbicand

Communauté de Communes Mâconnais-Tournugeois

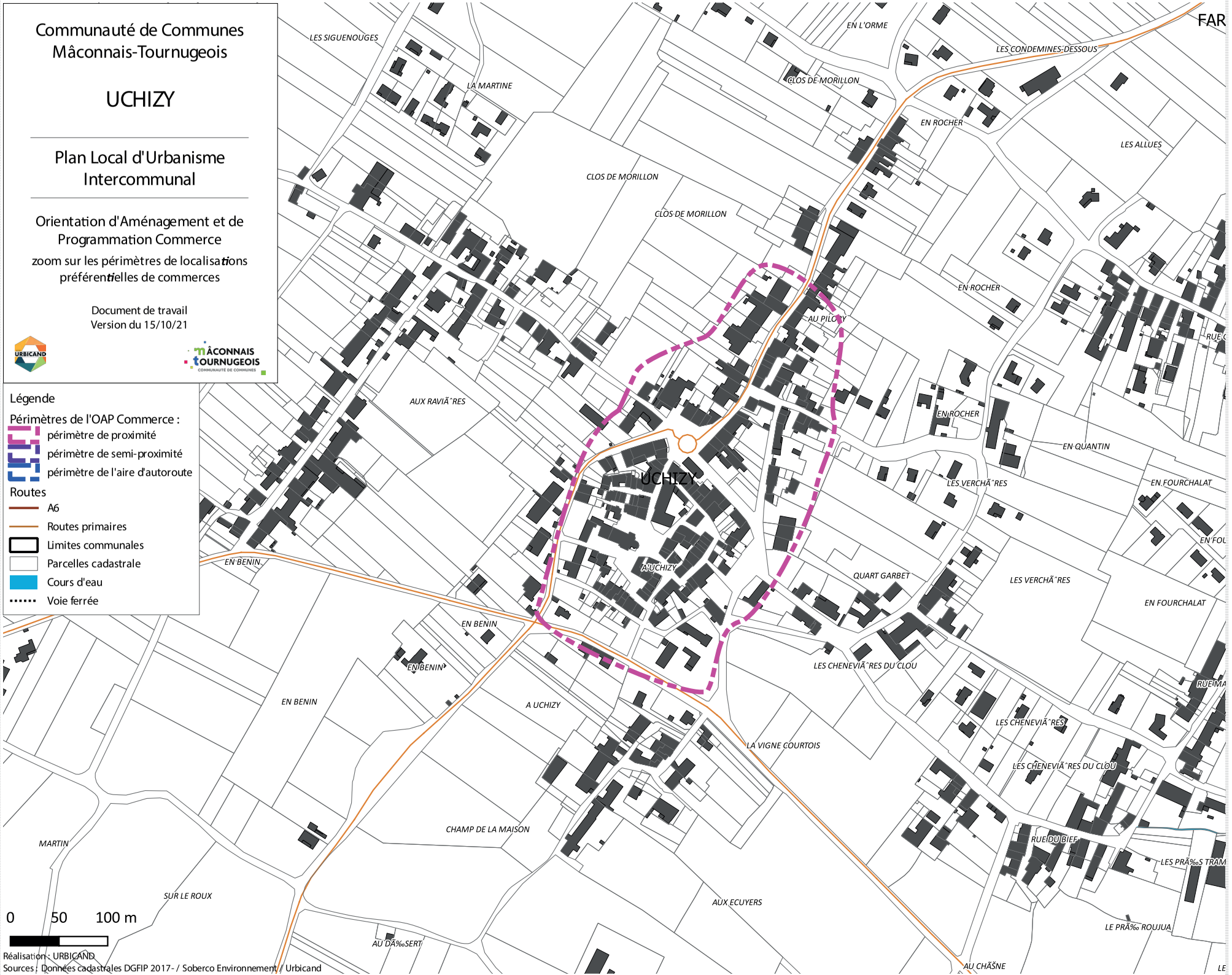
UCHIZY

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



Légende

Périmètres de l'OAP Commerce :
- périmètre de proximité
- périmètre de semi-proximité
- périmètre de l'aire d'autoroute

Routes
- A6
- Routes primaires

Limites communales
Parcelles cadastrale
Cours d'eau
Voie ferrée

0 50 100 m

Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017- / Soberco Environnement / Urbicand

Communauté de Communes
Mâconnais-Tournugeois

LE VILLARS

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



Légende

Périmètres de l'OAP Commerce :
- périmètre de proximité
- périmètre de semi-proximité
- périmètre de l'aire d'autoroute

Routes
- A6
- Routes primaires

Limites communales
Parcelles cadastrale
Cours d'eau
Voie ferrée

Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017- / Soberco Environnement / Urbicand

Communauté de Communes
Mâconnais-Tournugeois

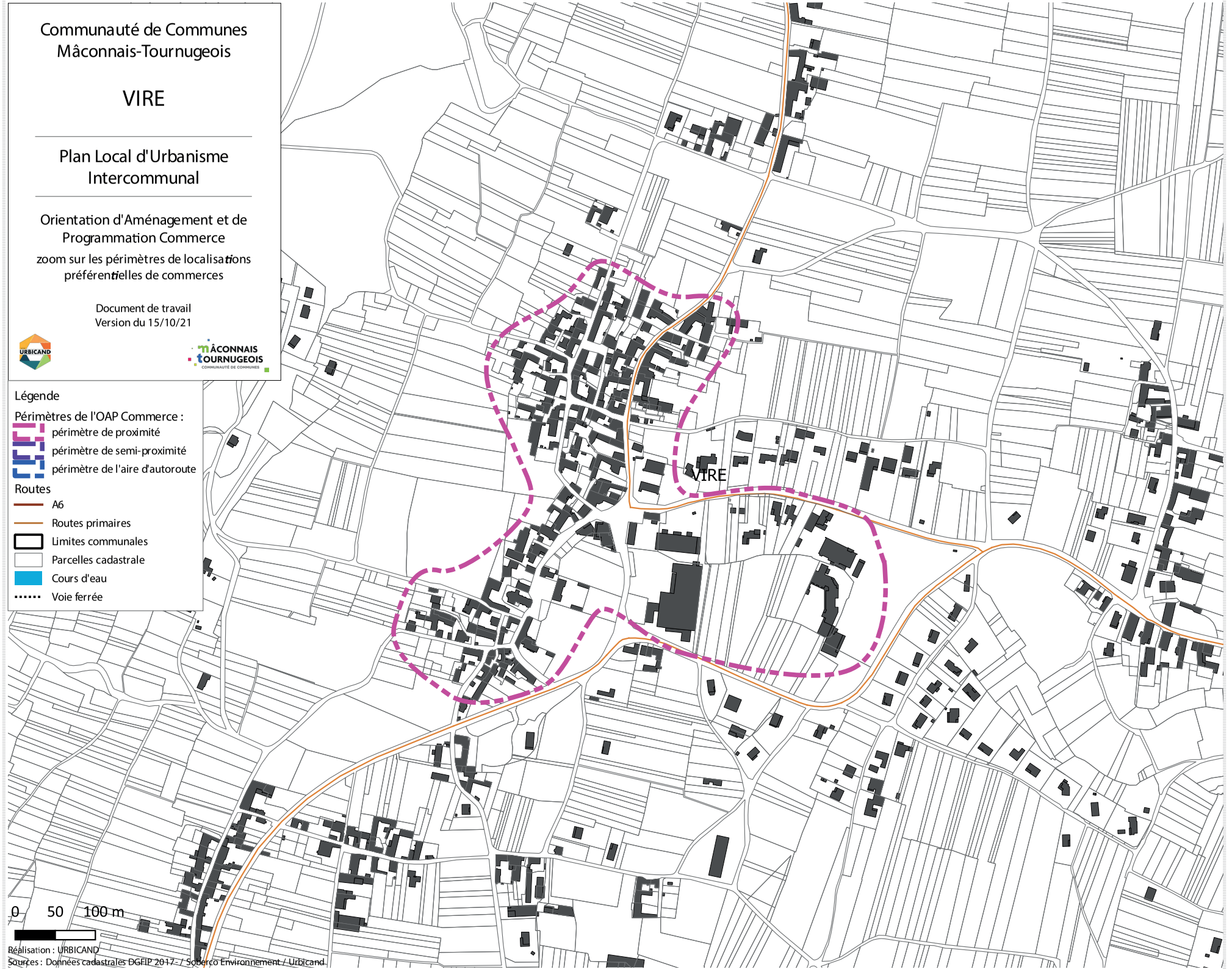
VIRE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation

zoom sur les périmètres de localisations préférentielles de commerces

Document de travail
Version du 15/10/21



Réalisation : URBICAND
Sources : Données cadastrales DGFIP 2017 - / Soberco Environnement / Urbicand

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU MÂCONNAIS-TOURNUGEOIS

4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dernière date d'approbation du PLUi: 21 décembre 2023
Mise en compatibilité n°1 du PLUi Date d'approbation préfectorale: 24 MARS 2026

Signature et Cachet

Le préfet

Dominique DUFOUR

MÂCONNAIS TOURNUGEOIS
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

URBICAND
71, rue Chabot Charny
21000 DIJON
03 80 36 49 42
urbicand@urbicand.com