



Mairie  
Service Urbanisme  
1, rue des Bordes – BP95  
71501 LOUHANS cedex 01

S/T  
SL  
FB  
DGS

Louhans, le 26/07/2018

**Objet : Avis sur le projet de PLU arrêté de Louhans-Chateaurenaud**

Monsieur le Maire,

Par un courrier reçu le 16 mai 2018, vous avez sollicité l'avis du Syndicat mixte de la Bresse bourguignonne, structure porteuse du SCoT de la Bresse bourguignonne, sur votre projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'arrêté le 27 mars 2018 par votre Conseil municipal.

Dans ce cadre, je vous transmets plusieurs remarques et observations d'ordre technique, issues de la consultation des services.

Par ailleurs, je vous informe que, compte tenu des délais d'instruction relatifs à ce dossier, votre projet ne pourra être présenté aux élus du syndicat mixte qu'au Comité syndical du 24 septembre 2018.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président



Syndicat Mixte  
de la  
Bresse Bourguignonne  
Anthony VADOT





# Avis technique du Syndicat mixte de la Bresse bourguignonne

## Observations et précisions

### 1. Nombre de logement démographie, surfaces en extension

**Ce que dit le SCoT** : Respecter les objectifs de construction pour Louhans Chateaurenaud :

- 2016-2025 : entre 390 et 434 logements
- 2026-2035 : entre 555 et 617 logements

Avec :

- Densité de 30log/ha en Renouvellement Urbain (RU) et 25log/ha en extension
- 2016-2025 : 40% de logement en RU minimum
- 2016-2025 : stock foncier pour les 3 communes : 70 à 78 ha

→ Scénario de croissance de population 0,40% par an avec la construction de 434 logements (PADD) dont 260 en RU - soit 60% - avec une densité de 25log/ha et 122 en extension sur 7 ha avec une densité de 17log/ha.  
**Précisions** : Indiquer plus clairement quels sont les 50 logements manquants (logements créés entre 2016-2018, prise en compte de la vacance) ?  
Même si les densités sont inférieures à celles demandées dans le SCoT, les stocks fonciers sont largement en dessous des seuils grâce au potentiel de renouvellement urbain très bien exploité.

### 2. Zones d'activité

**Ce que dit le SCoT** : la zone de l'Aupretin est une des principales zones d'activité. Elle dispose à ce titre d'un stock foncier de 14ha pour se développer

→ Une zone 1AU de 9,5ha est prévue  
Ok

### 3. Hameaux et habitat linéaire

Secteur routes des plaines du Fey et des prés du Fey

**Ce que dit le SCoT** : Dans les secteurs d'habitat linéaire :

Le long des routes communales : les nouvelles constructions à usage d'habitation au sein de l'enveloppe urbanisée sont autorisées à condition de ne pas remettre en cause les ouvertures sur le paysage ou les coupures à l'urbanisation. Les nouvelles constructions en dehors de l'enveloppe urbaine existante sont interdites.

→ Les routes des plaines du Fey et des prés du Fey présentent un secteur d'habitat linéaire selon la définition (non opposable) du SCoT. Dans le zonage, 3 grandes coupures vertes sont classées en UC, ces zones ne constituent pas des dents creuses au vu de leur surface largement supérieure à 2 000m<sup>2</sup>.

**Précisions** : supprimer ou diminuer la surface de ces secteurs ou après avoir justifié l'absence d'habitat linéaire, en faire des zones choisies d'extension de l'habitat tout en créant des OAP pour limiter l'effet de l'urbanisation linéaire et respecter la densité demandée.

Remarque : le permis pour 1 maison en cours sur le solde du terrain de 8028 m<sup>2</sup> a été pris en compte



#### 4. Risques :

##### BRUIT

**Ce que dit le SCoT :** Privilégier pour le choix de localisation de nouveaux programmes de logements ou d'équipements, des secteurs épargnés par les nuisances (bruit, pollution de l'air et des sols...). Tout nouveau développement urbain devra être justifié selon l'exposition aux nuisances des secteurs visés.

Dans le cas du développement de nouvelles zones d'habitat ou d'équipements dans des secteurs bruyants, ériger des dispositifs adaptés de réduction et de protection acoustiques. Ils pourront prendre la forme de dispositifs visant à réduire les nuisances à la source (murs anti-bruit le long des axes...) ou de technologies de construction visant la performance acoustique (isolation acoustique renforcée...)

**Ce que dit le diagnostic du PLU :** Prendre en compte les nuisances sonores des voies de circulation est un enjeu (p59)

- ➔ Aucune prise en compte de la nuisance bruit le long de la voie ferrée (notamment route de Branges) ou de la RD78 au niveau réglementaire que ce soit dans le zonage ou le règlement ou les OAP situées dans les zones de bruit (notamment 1Aur1)

**Précisions :** intégrer des mesures de protection contre le bruit dans ces secteurs et limiter la construction de nouveaux logements à proximité des voies bruyantes.

##### PIPELINES

**Ce que dit le SCoT :** Limiter le développement des constructions aux abords des canalisations de gaz et de transports de matières dangereuses au regard des zones de dangers définies par la servitude;

- ➔ Les secteurs UC Est Blaine et UF Nord de l'Aupretin présentent des dents creuses largement susceptibles d'accueillir de nouveaux logements. Dans ces secteurs, il y a également des bâtiments agricoles pouvant muter et donc accueillir des nouveaux logements.

**Précisions :** Introduire des mesures de protection ou modifier le zonage permettant de limiter le développement de nouveaux logements ou justifier ce choix de développement.



*Secteur Nord de l'Aupretin : en gris, zone des dangers des pipelines, en rose terrains susceptibles d'accueillir facilement de nouvelles habitations et étoiles : bâti agricole pouvant muter en habitations notamment*

## INONDATIONS ET RUISSELLEMENT

**Ce que dit le SCoT :** S'assurer que la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement et de réaménagement urbain n'augmentent pas les risques de pollution ni le débit et le volume de ruissellement générés par le site:

- Eviter toute imperméabilisation superflue dans le cadre des aménagements extérieurs (cheminements bitumés, aménagements paysagers à dominante minérale...). Un coefficient maxima d'imperméabilisation des sols ou un coefficient de biotope pourra être défini afin de promouvoir l'infiltration directe des eaux pluviales;
- Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales, à la parcelle ou à l'échelle de l'opération. Une infiltration des eaux sera privilégiée dès lors que la nature des sols le permettra. Dans le cas contraire, des équipements de rétention permettant un rejet limité dans le réseau d'eau pluviale seront mis en œuvre.

➔ Il n'y a pas de prise en compte de cette thématique dans le règlement écrit, le zonage ou les OAP.

**Précisions :** dans les secteurs ayant subi récemment de fortes inondations suite aux orages (rue des Vaux, rue de Bram...) il est demandé d'intégrer les prescriptions du SCOT au règlement. Etudier si d'autres secteurs sont susceptibles d'être soumis au même aléa, intégrer des prescriptions dans ces zones.

## 5. Trame verte et bleue

### TRAME PRAIRIES ET BOCAGES

#### **Ce que dit le SCoT :**

Préserver dans les documents d'urbanisme, les réservoirs de biodiversité de la Bresse bourguignonne, localisés sur la carte de la trame verte et bleue et placée en annexe du DOO,

Pour les corridors, au sein de l'enveloppe urbaine ou dans les secteurs de projets:

- Délimiter les corridors identifiés dans la carte placée en annexe du DOO ou les inscrire graphiquement au plan de zonage pour définir une protection adaptée (Art.L.151-23 du CU ou en Espace Boisé Classé Art.L113-1 du CU) selon leur importance ou leur valeur écologique ;
- Autoriser toute opération d'urbanisme ou d'aménagement dans une parcelle concernée par un corridor qu'à la condition du maintien de la continuité écologique ou de son rétablissement en cas d'aménagement faisant obstacle au déplacement des espèces :

- Protection de l'ensemble des éléments constitutifs des corridors (bois, bosquets, bocage, mares...)
- Favoriser la plantation d'espèces indigènes au sein de l'espace privé et public. La plantation de toute espèce avérée invasive est interdite.
- Encourager l'intégration dans le règlement de l'obligation de mise en place en priorité de haies faisant offices de clôtures. Les grillages à grandes mailles peuvent être autorisés pour permettre la libre circulation des espèces;

→ Dans le rapport de justification p113, il est indiqué que Louhans Chateaufort n'est concerné par aucun réservoir identifié par le SCOT alors que sur la carte annexée au DOO **des réservoirs de la trame « milieux prairiaux et bocagers » et des réservoirs de la trame « aquatique/humide » sont bien présents** sur le territoire de la commune.

→ La majorité des réservoirs et des corridors ont bien été pris en compte dans le PLU même s'ils n'ont pas été identifiés en tant que tels mais un réservoir et un corridor sont impactés par le zonage UC dans le secteur route de Vincelles, rue des Gasses et Rue des Ripettes. En effet le zonage UC prévu le long de ces axes, de plus de 2 km de long, sans coupure pour la rue des Ripettes et une seule coupure sur la route de Vincelles, ainsi que 3 lots à bâtir non pris en compte dans le zonage, crée un obstacle au déplacement des espèces depuis le réservoir situé à l'Ouest.

**Précisions :** où c'est encore possible, créer des coupures d'urbanisation le long de ces 3 axes en interdisant sur ces zones de réservoir ou de passages les constructions et les murs de clôture. Cela permettrait également de créer des vues sur le paysage et d'atténuer l'effet de l'urbanisation linéaire notamment le long de la rue des Ripettes. Protéger l'ensemble des éléments constitutifs du corridor dans cette zone UC. En effet un seul linéaire de haies bocagères est protégé dans cette zone UC.

Dans toute cette zone UC obligation de mettre en place en priorité des haies d'essences locales faisant offices de clôtures entre les parcelles. Les grillages peuvent être autorisés si à grandes mailles pour permettre la circulation de la faune.



*Secteur route de Vincelles / Rue de la Troche : en dégradé de orange zone UC constructible, en jaune et vert réservoir de bocage, à pois jaune corridor de bocage entre réservoirs, ronds concentriques rouges lots à bâtir non pris en compte dans le zonage.*

#### ZONES HUMIDES, MARES, ETANGS ET PLANS D'EAU

**Ce que dit le SCoT :** Dans les réservoirs de la sous-trame aquatique/humide, en milieu urbain ou dans les secteurs de projet :

- Eviter les nouvelles constructions dans une largeur d'au moins 20 m, à partir des berges de chaque réservoir de biodiversité. Une dérogation motivée et exceptionnelle, pour les réservoirs de biodiversité situés en zone urbanisée dense peut être envisagée. La largeur de cette bande tampon pourra être redéfinie selon l'urbanisation observée dans la zone et sous réserve de justifications ;
  - Délimiter précisément et préserver les structures végétales bordant les mares, plans d'eau et cours d'eau dans les documents d'urbanisme lorsqu'elles existent :
    - Accompagner cette délimitation par un règlement spécifique limitant les nouvelles constructions et imperméabilisations;
- Il est bien prévu une zone inconstructible autour de ces éléments de la trame bleue en zone A et N. Par contre en zone urbaine, il n'est rien prévu notamment le long des cours d'eau qui circulent pour partie en zone urbaine.
- Précisions** : intégrer une bande inconstructible (dont la largeur sera à justifier si elle est inférieure à 20m) le long des cours d'eau Seille, Solnan et le canal. Y autoriser seulement la réfection, l'extension mesurée ou la reconstruction à l'identique des bâtiments existants. Identifier quand elles existent les structures végétales bordant ces cours d'eau et prévoir leur préservation.

## 6. Paysages / Tourisme :

### VOIE VERTE VELO

**Ce que dit le SCoT** : Permettre la réalisation de la «voie verte» bressane entre Ouroux-sur-Saône et Lons-le-Saunier et faire de cet axe l'itinéraire de découverte majeur du territoire

**Ce que dit le diagnostic du PLU** : améliorer les itinéraires touristiques est un enjeu (p59)

- A l'ouest et au centre de la commune, la voie verte (VV) est située presque entièrement en zone UB et UC, dans des secteurs où l'habitat est encore dispersé notamment coté Branges mais rien n'est prévu, au niveau du règlement, pour protéger la qualité de cet itinéraire touristique majeur.
- Précisions** : prévoir un recul des constructions, des traitements spécifiques des clôtures en bordure de la VV ou limiter les hauteurs des futures constructions à proximité

## 7. Assainissement

**Ce que dit le SCoT** : Le SCoT recommande que dans les zones d'assainissement non collectif, les documents d'urbanisme autorisent les extensions des constructions existantes à condition qu'elles soient desservies par un dispositif d'assainissement non collectif conforme.

- **Observations** : en zone d'assainissement non collectif, prévoir dans le règlement la mise aux normes du système de traitement des eaux usées lors des extensions des bâtiments principaux ou des rénovations importantes.

## 8. Transition énergétique

**Ce que dit le SCoT** : Diversifier l'offre énergétique dans le territoire en tirant partie des ressources locales disponibles

## > Prescriptions

### Dans les zones d'urbanisation nouvelle :

- Intégrer les principes du bioclimatisme dans la conception des bâtiments et des projets urbains. Ainsi les projets seront adaptés aux micro-climats que présentent le territoire pour bénéficier des apports solaires naturels tout en permettant une ventilation naturelle des espaces d'interface et des bâtiments ;
- Etablir dans les documents d'urbanisme des règles (zonage, choix de localisation des zones d'urbanisation nouvelle...) de telle manière que cette conception bioclimatique puisse être mise en œuvre facilement ;
- Concevoir les aménagements de manière à garantir la possibilité d'appliquer les principes du bioclimatisme ;
- Définir des règles de gabarit et d'implantation des nouvelles constructions favorables à l'observation des principes du bioclimatisme et à une consommation d'énergie la plus faible possible (potentiellement inférieure à la réglementation thermique en vigueur) ;
- Appliquer dans les zones d'activités économiques et aux bâtiments publics, des objectifs de performance énergétique.

### Dans les opérations de réhabilitation :

- Définir dans les documents d'urbanisme des règles (règlement) permettant l'amélioration de l'isolation des bâtiments existants, notamment des dispositifs d'isolation par l'extérieur (emprise, matériaux...);
- Autoriser l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le bâti existant ou sur les nouvelles constructions, sous réserve d'intégration paysagère dans les zones à fortes sensibilités paysagère et patrimoniale.

**Ce que dit le PADD du PLU :** Favoriser une approche bioclimatique dans les nouveaux quartiers

- Le règlement du PLU prévoit bien l'implantation d'éoliennes domestiques, de panneaux solaires ou l'isolation par l'extérieur. Le règlement autorise les panneaux solaires et les éoliennes domestiques dans la plupart des zones

**Observations :** Le Syndicat Mixte de la Bresse bourguignonne, porteur du SCoT et de différents outils financiers sur la transition énergétique (programme européen LEADER, TEPCV avec le Ministère de la Transition Ecologique et contrats de territoire avec le Conseil Régional), a piloté une « Mission d'accompagnement à la mobilisation des acteurs publics et privés aux échelles intercommunales afin d'initier des démarches territoriales de transition énergétique » dite « Mission TEPos ». L'intégration de la transition énergétique dans les projets d'aménagement et d'urbanisme, expliquée le 6 mars 2018 lors d'une « Journée réseau » ouverte à toutes les collectivités du Pays de la Bresse bourguignonne, fait partie des actions identifiées dans le rendu.

Le PLU de LOUHANS-CHATEAURENAUD ne prévoit pas d'études dans les OAP d'importance pour des chaufferies collectives notamment bois alors qu'elles pourraient être alimentées par la production locale de plaquettes bocagères. Il n'y a pas non plus d'OAP qui vise le label national « écoquartier ».

En s'appuyant sur la fiche action « L'intégration de la transition énergétique dans les projets d'aménagement et d'urbanisme » de la mission TEPOS, le PLU de LOUHANS-CHATEAURENAUD devrait renforcer la prise en compte :

- De l'intensité énergétique dans l'urbanisme en demandant une compacité des bâtiments (notamment supprimer de préférence dans les dispositions générales des articles 5), des formes urbaines présentant moins de surfaces de murs externes par m<sup>2</sup> de plancher, des apports passifs, des études pour des réseaux de chaleur...
- Des leviers réglementaires en faveur de la maîtrise de l'énergie et de l'environnement : favoriser les bâtiments économes en énergie, prendre en compte la pollution lumineuse dans les futurs projets...

# Erreurs ou précisions demandées sans incidence sur la compatibilité

## Pièce 1.3 Justifications

p.6 le SCoT est entré en vigueur en juin 2017.

p.49 Les numéros sont illisibles sur le plan. La parcelle située la plus à l'ouest a fait l'objet d'une division pour la création de 2 lots à bâtir (et non potentiellement 6 comme prévu dans le tableau). La parcelle au sud-ouest n'est pas en zone U car zone rouge du PPRI.

Il est indiqué que la plus grande des dents creuses fait 10 800m<sup>2</sup>. Le SCoT fixe la limite -non opposable- à 2 000m<sup>2</sup> dans les hameaux et 10 000m<sup>2</sup> dans le centre bourg. Voir remarque plus haut dans le secteur de la route des feys.

## Pièce OAP

L'orientation 1Aur11 est noté 1AUri11 dans le plan de zonage (même chose pour AUr3,AUr4, AUr5). Dans sa fiche, reprendre les prescriptions du PPRI comme dans les autres OAP concernées par le PPRI.

## Pièce Règlement écrit

p.7 : Au 3.1 le triangle indiqué n'apparaît pas dans la légende du plan de zonage  
Au 3.2 rajouter dans le titre *Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique...* Rajouter aux 2 éléments de légende ceux de Arbre à préserver, haies et zone humide afin d'être cohérent avec la légende du plan de zonage

p.9 : dans le chapitre permis de démolir 2<sup>e</sup> paragraphe il est fait référence à des travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement sur ces éléments. Ce qui est incohérent avec le titre.

p.15 : au UA2 point 1, préciser si la destination **commerce** indiquée est la destination commerce et activité de service ou la sous destination artisanat et commerce.

p.16 et suivantes : les annexes étant une exception à la règle d'implantation (mais aussi à d'autres règles plus loin) il convient d'être précis (CAA Lyon 27/03/2018). Notamment il serait plus prudent de prévoir une emprise au sol ou une hauteur maximum dans le glossaire en fin de document.

p.18 point toiture : préciser que les 20m<sup>2</sup> des annexes sont de l'emprise au sol

p.19 : 1<sup>er</sup> paragraphe préciser à l'aide d'un schéma ce que signifie « en extrémité d'alignement ».

p.20 : pour une meilleure compréhension, remonter la phrase « Les menuiseries blanches sont interdites » en dessous du paragraphe « Les fenêtres seront plus hautes que larges... »

p.23 (+ zones suivantes p35, p47) les prescriptions pour les aspects extérieurs et l'implantation des annexes ne sont pas claires ici puisque en contradiction parfois avec les prescriptions dans les paragraphes concernés.

p.24 (+ zones suivantes) expliciter « canalisation en fossé (classé) »

p.49 (+p.57) Plantations parler de terrain et non de parcelles.

p.51 comme la largeur de la chaussée, une largeur de trottoir minimale le long des voies nouvellement créées pourrait être demandée

p.55 les règles d'implantations par rapport aux voies et aux emprises ne concernent que le bâtiment principal. Les règles par rapport aux limites séparatives concernent toutes les constructions. Comment s'explique cette différence ?

p.56 le 1<sup>er</sup> paragraphe ne s'applique pas puisque le retrait est de 5m

p.80 chapitre UX2 les ICPE non agricoles n'ont pas de conditions. Revoir la rédaction

p.82 Toitures et bardages : parler d'aspect et de couleur et plutôt que « compatible » préférer « en harmonie »

p.167

Pour info, le lexique national de l'urbanisme est entré en vigueur :

[http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche\\_technique\\_lexique\\_national\\_de\\_l\\_urbanisme\\_-\\_27\\_juin\\_2017.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_technique_lexique_national_de_l_urbanisme_-_27_juin_2017.pdf)

Voir par exemple la définition très stricte d'un bâtiment

**Pièce zonage :**

Le motif utilisé pour les zones humides ne permet pas de bien les identifier.

Au vu de sa couleur, la zone Ni au nord ouest est plutôt une zone NCo ou NCoI.

Au vu de son traitement (couleur et motifs), le Bois des Greffes bénéficie des protections EBC et R151-23. Est-ce utile ?

La seule servitude I5 représentée sur le zonage nuit à la lecture du document. Il faut un plan des servitudes annexé au PLU.

Il faut relier, avec des numéros par exemple, les cônes à protéger indiqués au zonage avec ceux du règlement p160 et suivantes. Si non la protection est difficilement applicable.