



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) MONTRET



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)



1. Qu'est-ce que le P.L.U. ?



2. Les caractéristiques de la commune



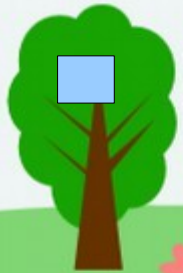
3. Les contraintes et enjeux à prendre en compte



4. Les principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)



5. La traduction réglementaire : zonage, règles d'urbanisme, O.A.P.....



P.L.U. - grands principes

- C'est un document de planification et de **projet** à moyen terme 5-10-15 ans (pas de durée fixée)
- Il met en oeuvre un **projet communal** dans un **cadre réglementaire** donné - **supracommunal** : c'est donc un document de **compromis** qui doit équilibrer **développement** et **protection**
- Il se réalise sur un principe **d'intérêt général** (intérêts particuliers = enquête publique)
- Il **associe** tout au long des études les services de l'État (D.D.T.) et autres organismes publics (Chambre d'agriculture, Conseil départemental, SCOT...) = **PPA** (Personnes Publiques Associées)

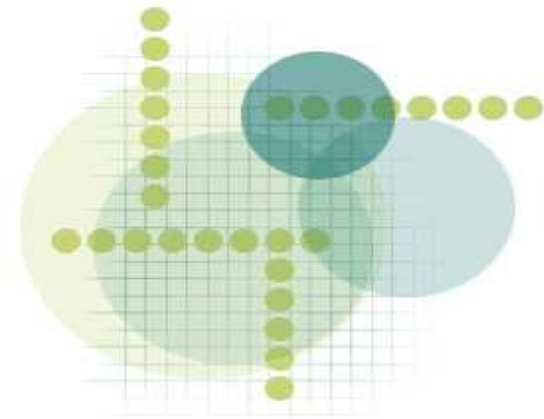


Contenu du P.L.U.

- *La commune dispose actuellement d'un P.L.U. approuvé en 2010*
- Un dossier de P.L.U. se compose des pièces suivantes :
 - Rapport de présentation (diagnostic et projet)
 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)
 - Règlement (zonage graphique **et** règles écrites)
 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)
 - Annexes (servitudes, réseaux, plans de prévention, autres...)



Le déroulement des études de révision du PLU



Délibération du conseil municipal

- Prescrivant l'élaboration ou la révision du PLU

-fixant les modalités de la concertation

26/06/2018

Avril 2019
= démarrage études

Phase études

Novembre 2019 = diag

Etudes et concertation

Débat au conseil municipal sur le PADD

P.A.D.D. février 2021 => zonage, O.A.P., règlement

? Évaluation environnementale ?

PROJET - fin des études
Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU par le CM
fin 2022

3 mois
Avis des personnes publiques associées (3mois)

3 mois (15 jours + 1 mois + 1 mois)
Enquête publique (1 mois) et rapport du commissaire d'enquêteur (1 mois)

Phase administrative

printemps 2023
Approbation du PLU par le CM

La procédure d'élaboration

Phase administrative

Etudes



Le diagnostic (état initial de la commune)

Le diagnostic

- Il porte sur :
 - Configuration physique : relief, topographie, risques naturels
 - Milieux naturels et environnement ("trame verte et bleue")
 - Paysage, patrimoine
 - Démographie, logement, activités, agriculture
 - Mobilité, communications numériques
 - Énergie
 - Contexte intercommunal, réglementations concernant la commune...
 - Analyse du foncier consommé et existant au sein du bâti (dents creuses)





Présentation de la commune

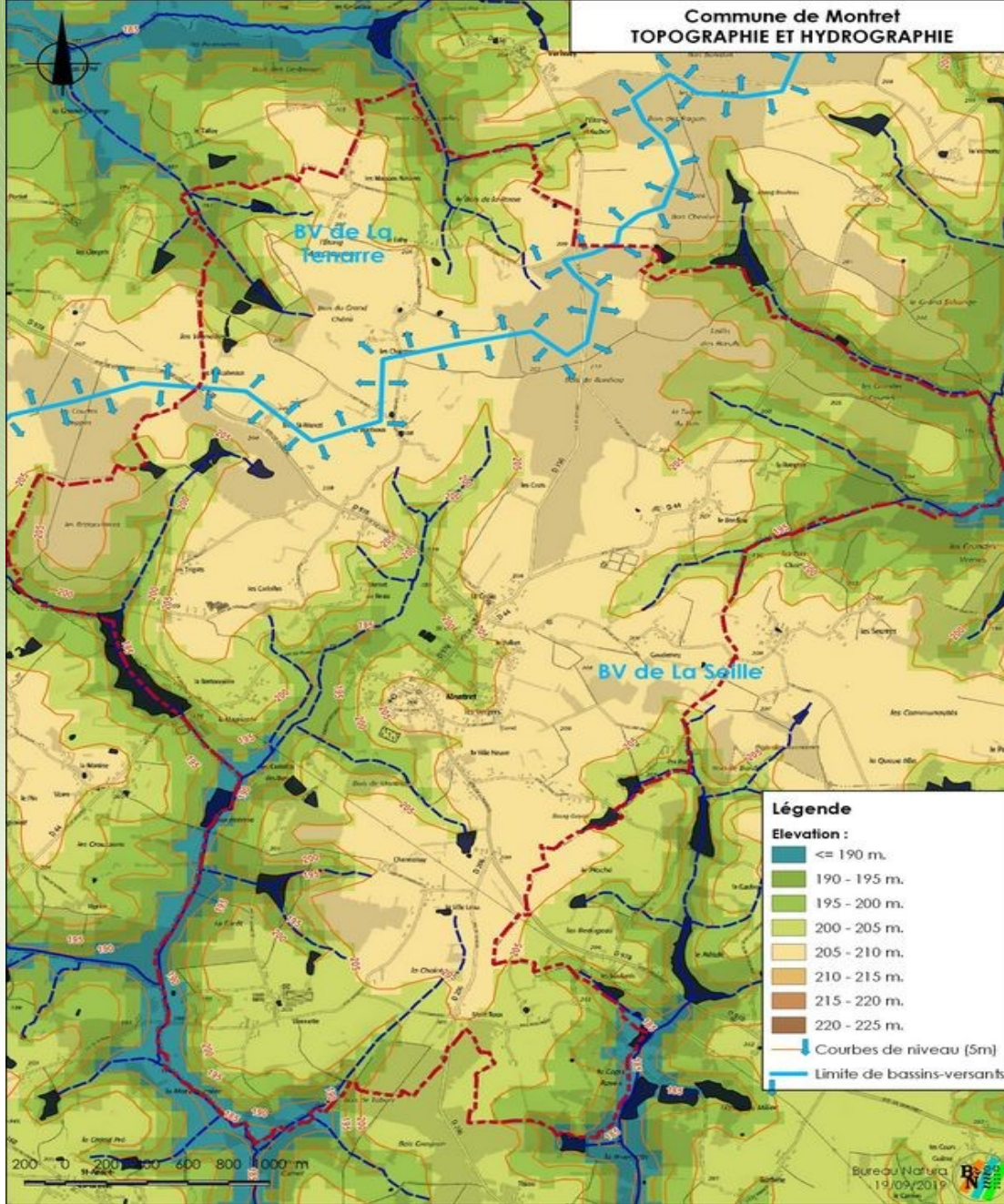
Éléments clés

Situation géographique



- Situation entre les agglomérations chalonnaise (31 km) et louhannaise (11 km)
- **801 habitants** (chiffres de 2020)
- Superficie du territoire communal : **14,76 km²**

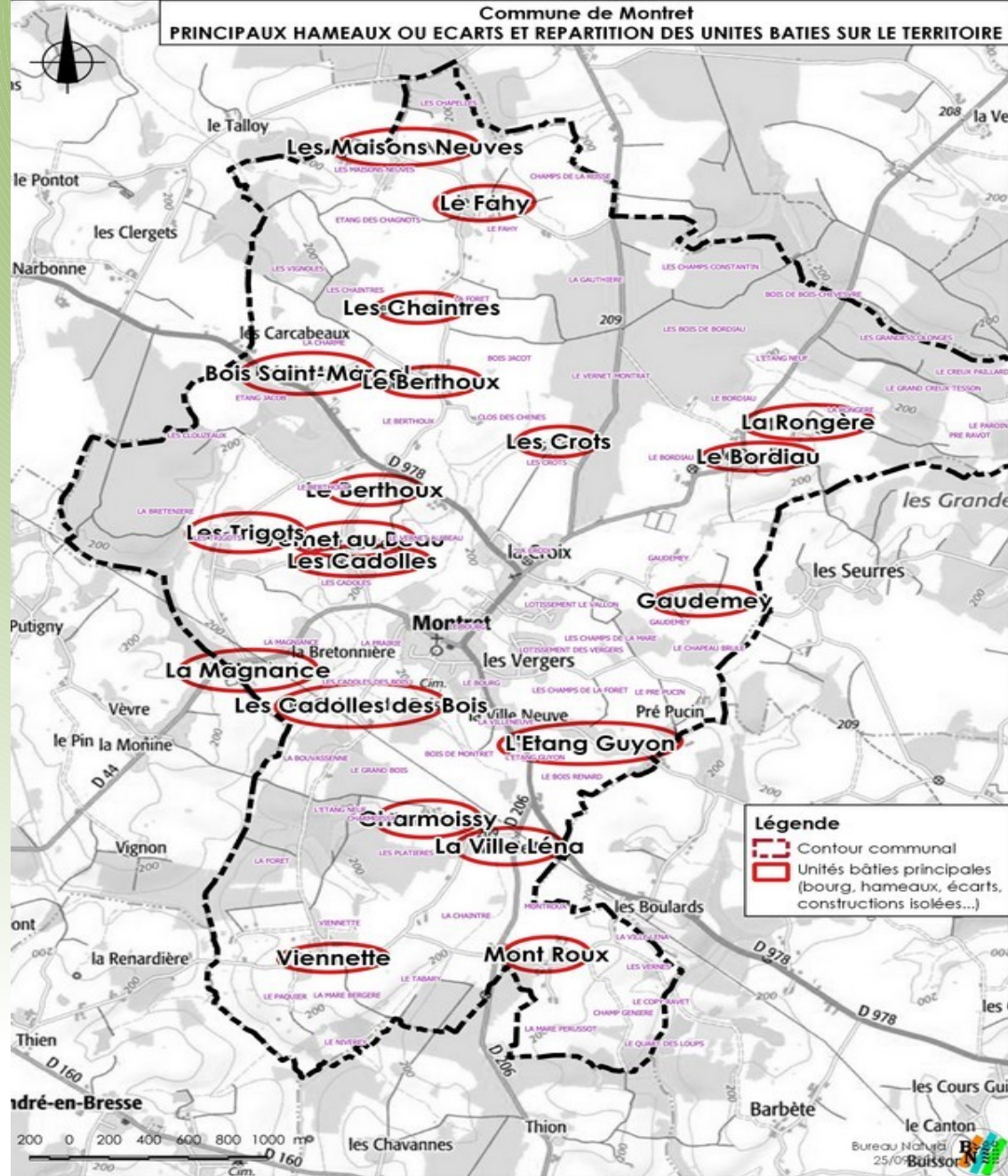
→ Appartenance à la CC Bresse Louhannaise Intercom' : **11^e place** de la commune au sein de l'intercommunalité (poids démogr. : **2,83%**)



Topographie et hydrographie

- Territoire présentant **peu de dénivelé**
 - Altitude comprise entre 183 m et 210 m, soit une altitude moy. de 205 m
 - amplitude max. moyenne = 27 m
 - Quelques secteurs légèrement vallonnés
- ⇒ Alternance de **bas plateaux, de prairies, de vallons humides**
- BV de la Seille au Sud, et de la Tenarre au Nord



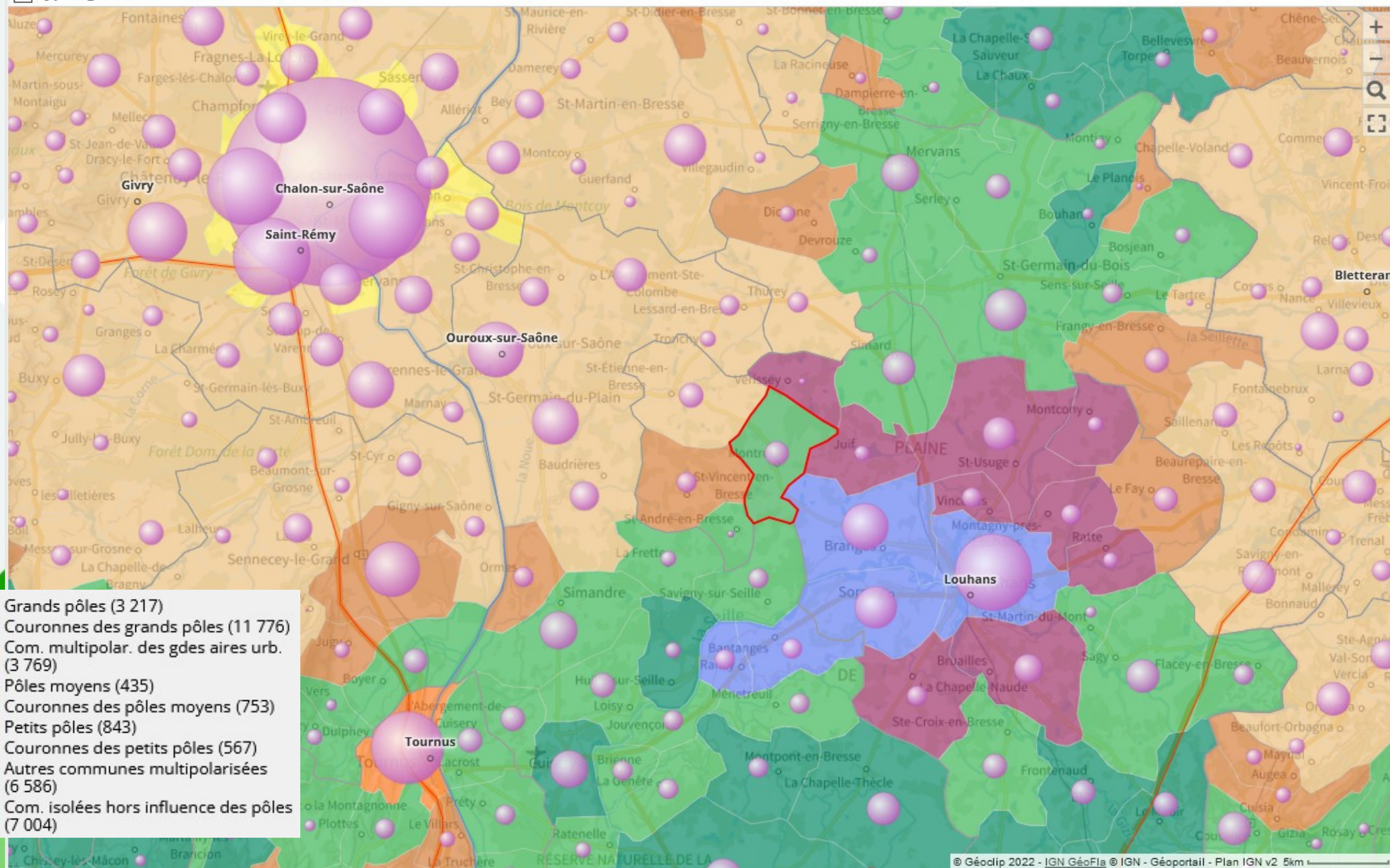


Présentation du territoire :

- Territoire présentant **peu de dénivelé**
- Altitude comprise entre 183 m et 210 m, soit une altitude moy. de 205 m
- amplitude max. moyenne = 27 m
- Quelques secteurs légèrement vallonnés
- => Alternance de **bas plateaux**, de **prairies**, de **vallons humides**
- BV de la Seille
- Organisation de l'habitat :
 - un développement de la commune en étoile à partir du noyau ancien et historique selon un axe N/S et O/E le long de la RD978 (route de Chalon) et de ses axes routiers adjacents
 - une implantation du bâti sur les hauteurs des bas plateaux et du ruisseau de la Serrée
 - un habitat très dispersé (nombreux hameaux et écarts : + d'une trentaine)

1 population municipale 2018 ▼

2 typologie communale / aires urbaines 2010



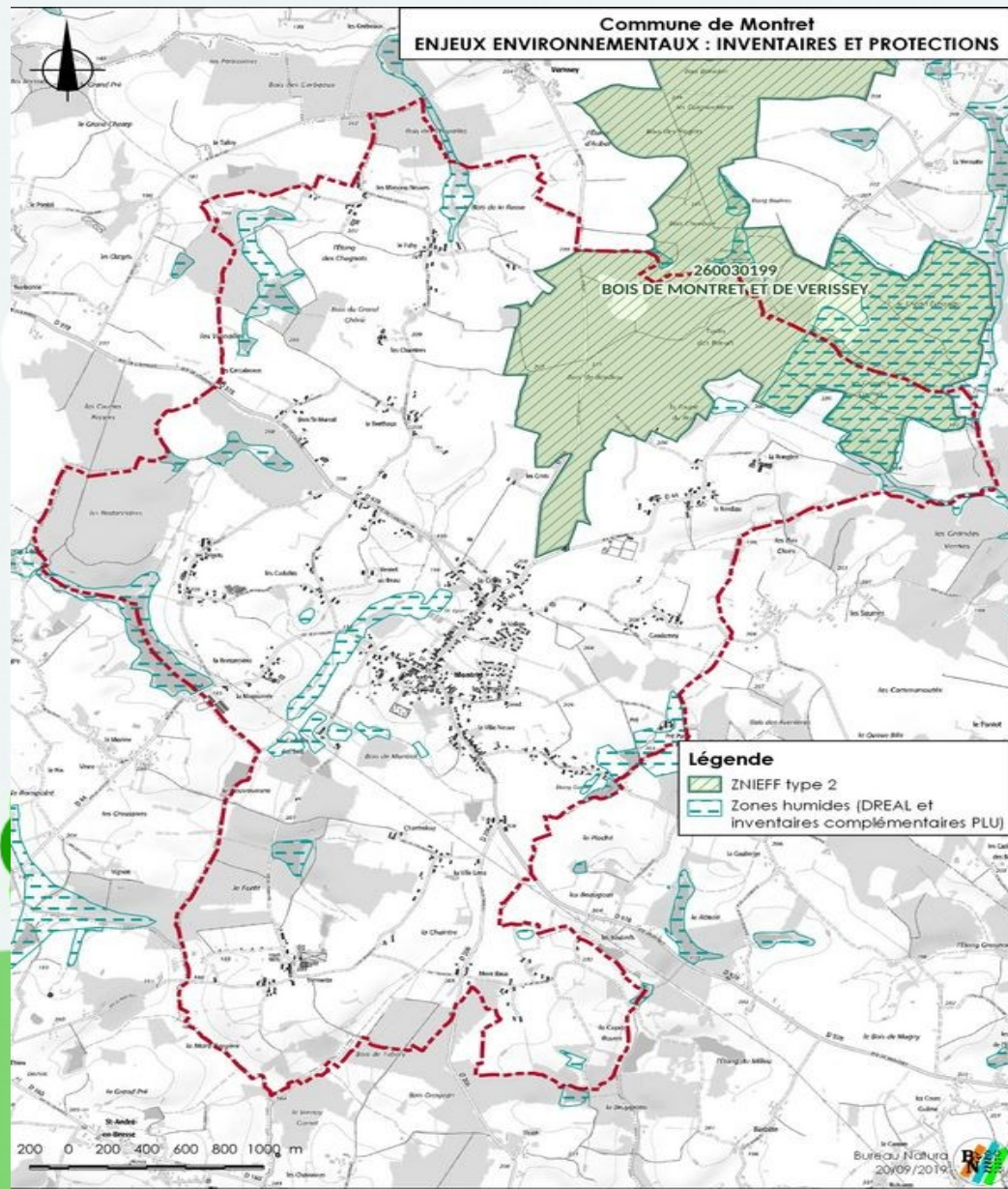
Environnement et milieux naturels



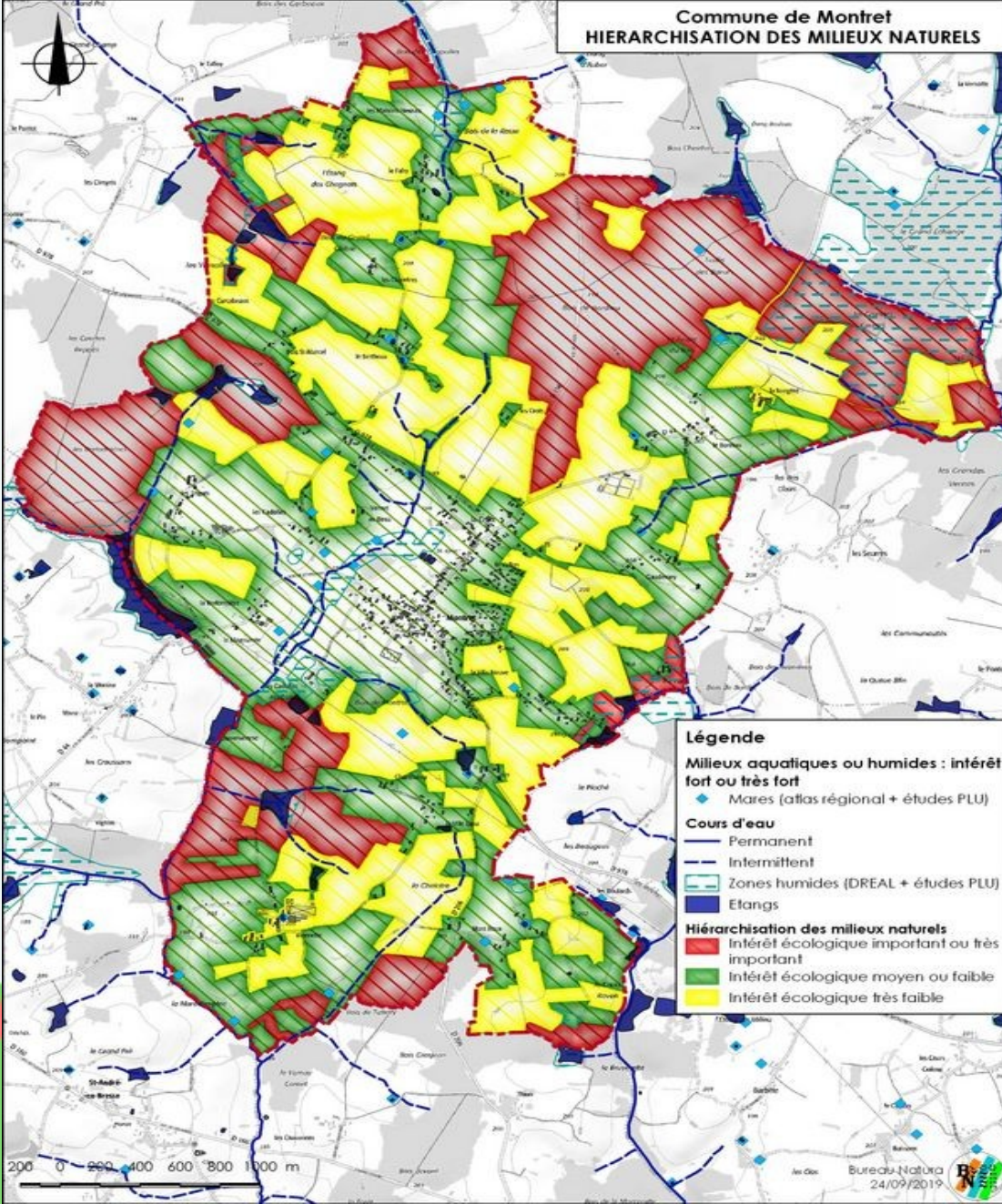
Les milieux naturels

- Montret présente un territoire diversifié avec :
 - Les forêts et bosquets
 - Les zones de cultures
 - Les prairies et zones bocagères
 - Les milieux humides ou aquatiques
 - Les cours d'eau (ruisseau la Serrée et la Servonne) et les milieux humides associés (ripisylves, prairies humides)
 - Les étangs
 - Le réseau des mares
 - Les espaces habités du bourg et des hameaux et leurs abords

L'environnement



- une ZNIEFF de type II : *Bois de Montret et de Verissey*
 - absence de site Natura 2000 sur la commune mais 2 sites situés à proximité du territoire (à 2 km des limites communales/à 4,8 km du bourg) :
 - le Site d'Intérêt Communautaire *Dunes continentales, tourbière de la Truchère et prairies de la Basse Seille*
 - la Zone de Protection Spéciale *Basse Vallée de la Seille*
- Des zones humides (au Nord, à l'Ouest et à l'Est du bourg)



Hiérarchisation des milieux naturels

Hiérarchisation écologique des milieux :

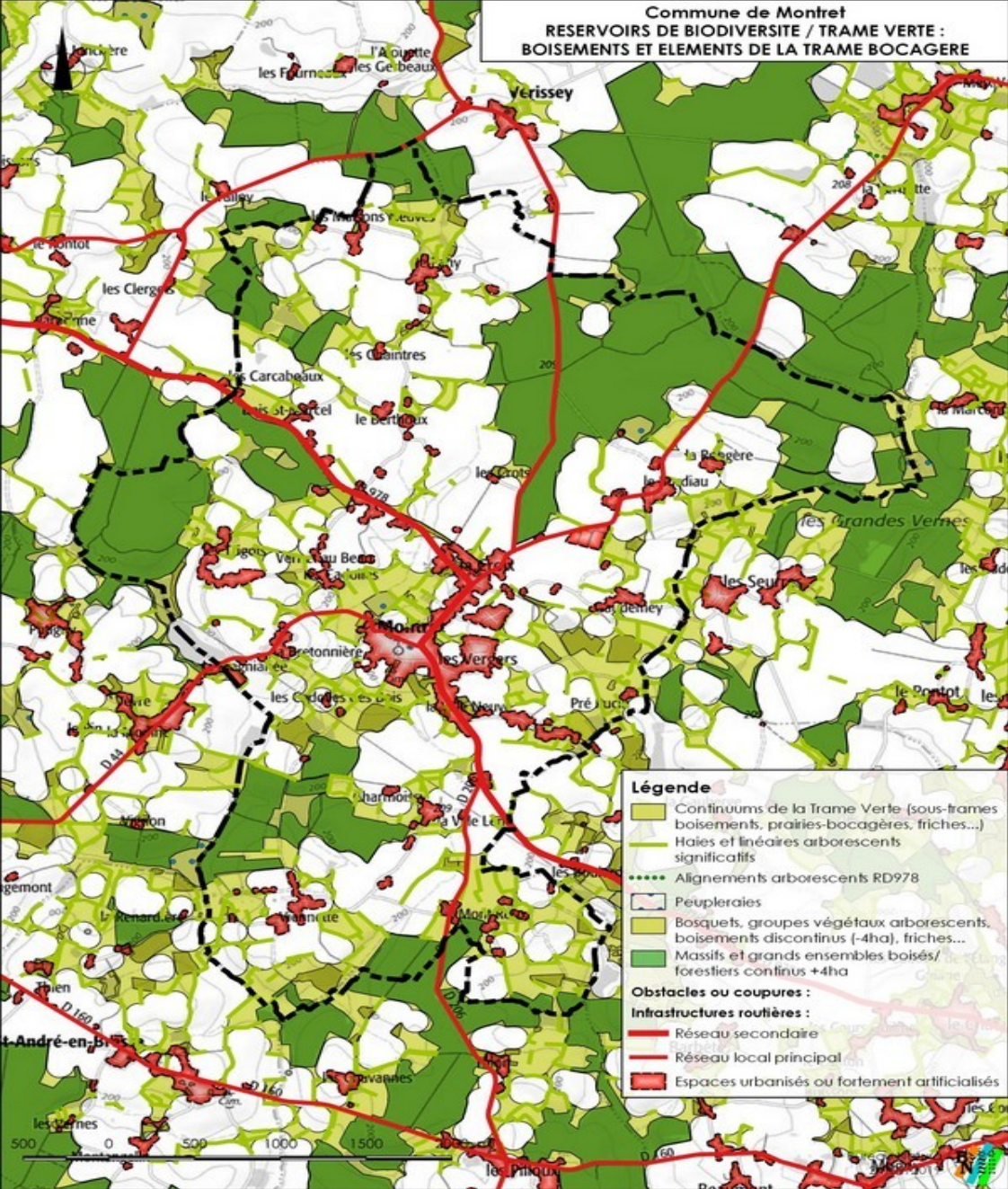
- *Intérêt écologique important ou très important :*
 - la ZNIEFF de type II Bois de Montret et de Vérissey (N-E)
 - zones humides (Ouest du bourg, N-E) avec aulnaies, étangs, mares, bosquets
- *Intérêt écologique moyen ou faible :*
 - espaces de prairies bocagères
 - parties urbanisées et leurs abords (vergers, parcs, jardins arborés)
- *Intérêt écologique très faible :*
 - zones de cultures

La trame verte et bleue :



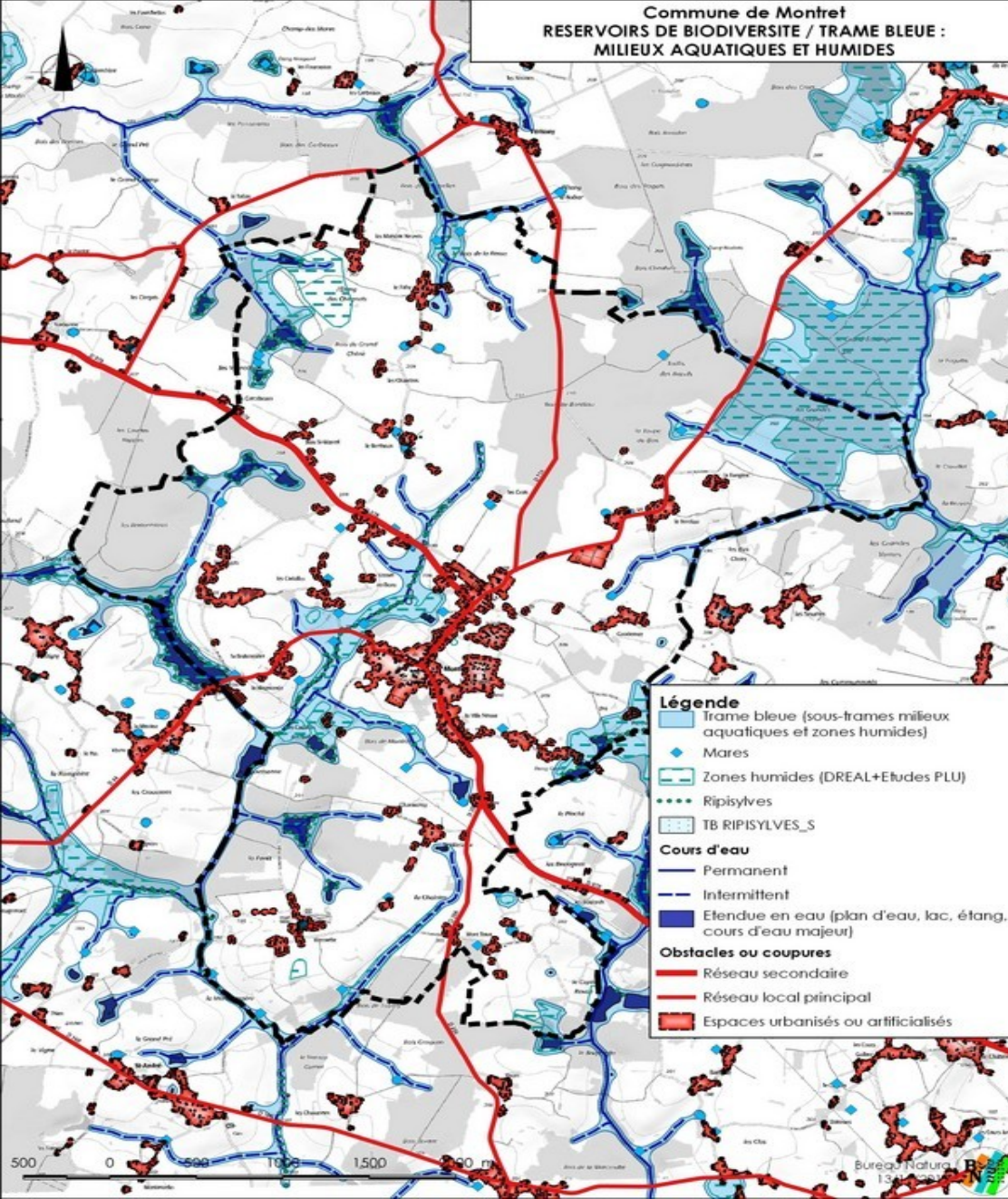
- La trame verte, **très présente sur la commune en raison de la densité du bocage et des boisements**, est constituée de:
 - vastes ensembles forestiers (Forêt de Montret et Vérissey) et boisements morcelés (à l'Ouest et au Sud)
 - prairies permanentes bocagères, accompagnés de haies, bosquets
- La trame bleue est **aussi très présente et très variée** :
 - ripisylves, aulnaies
 - mares, étangs, roselières
 - prairies humides





La trame verte

- La trame verte, très présente sur la commune en raison de la densité du bocage et des boisements, est constituée de:
 - vastes ensembles forestiers (Forêt de Montret et Vérissey) et boisements morcelés (à l'Ouest et au Sud)
 - prairies permanentes bocagères, accompagnés de haies, bosquets

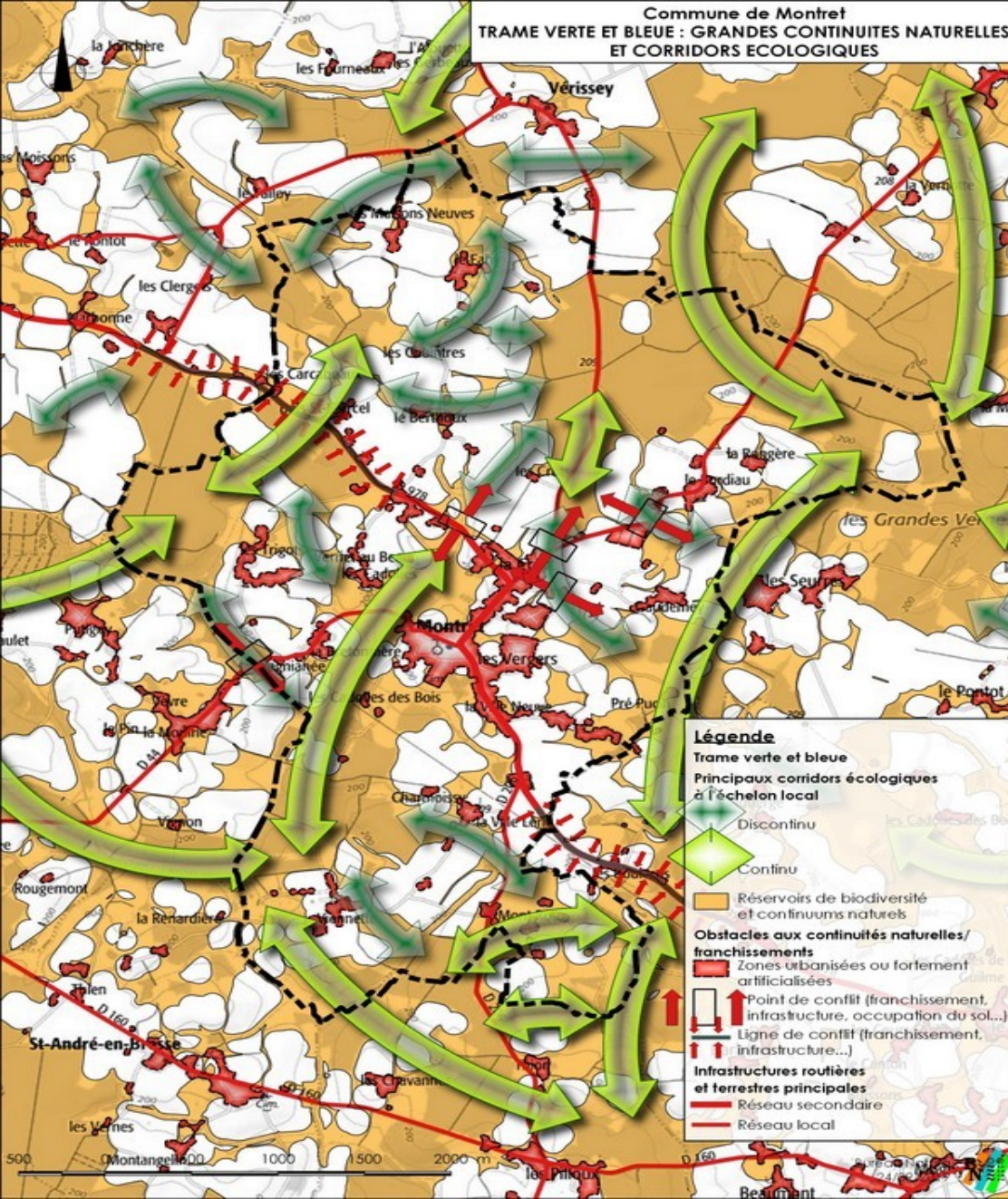


La trame bleue



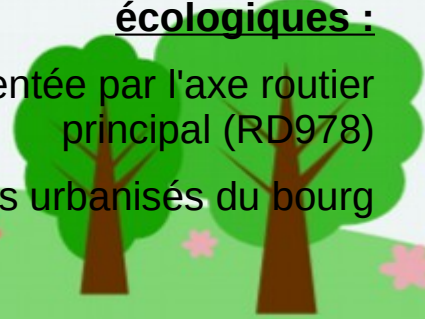
- La trame bleue est aussi très présente et très variée :
 - ripisylves, aulnaies
 - mares, étangs, roselières
 - prairies humides

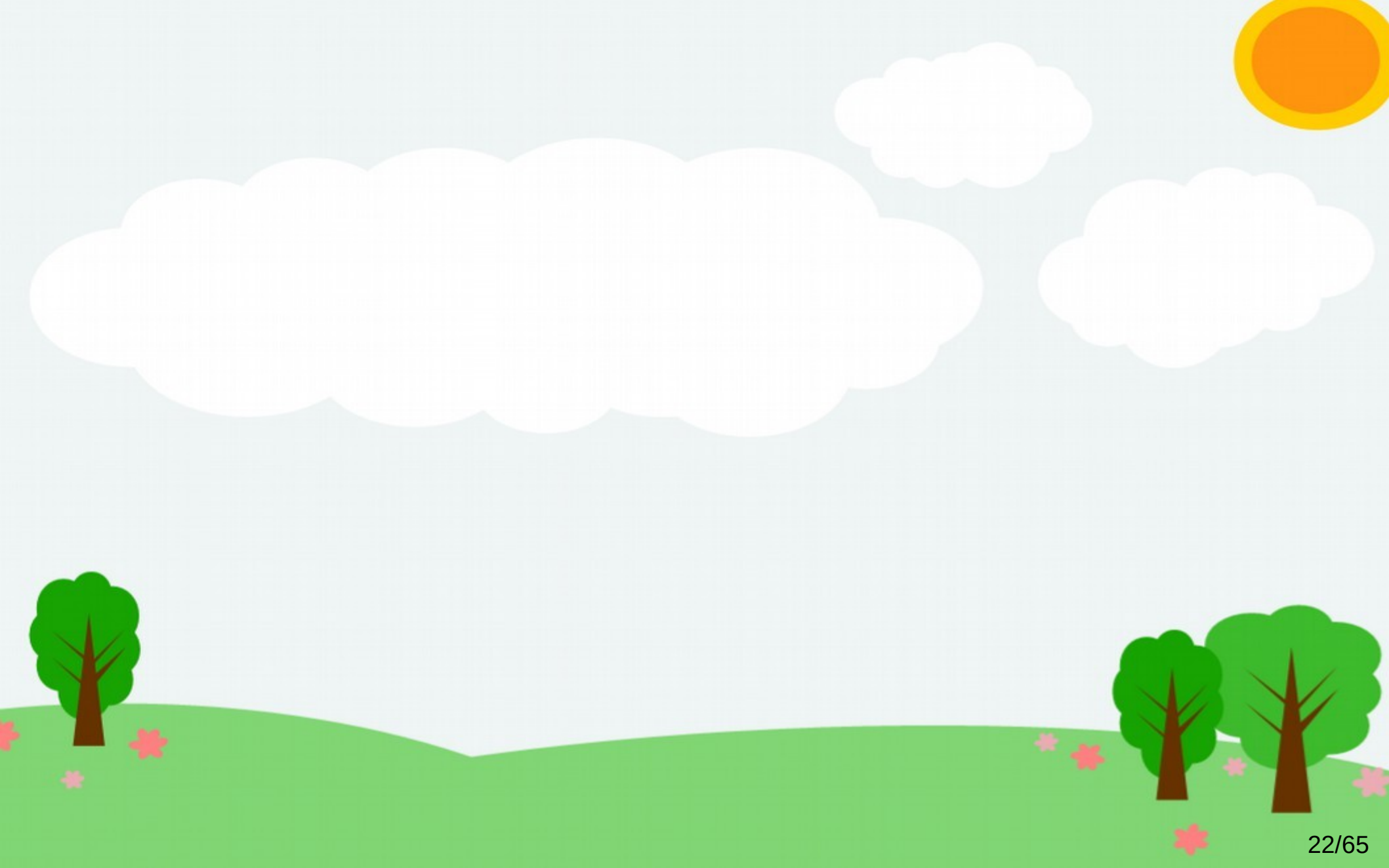


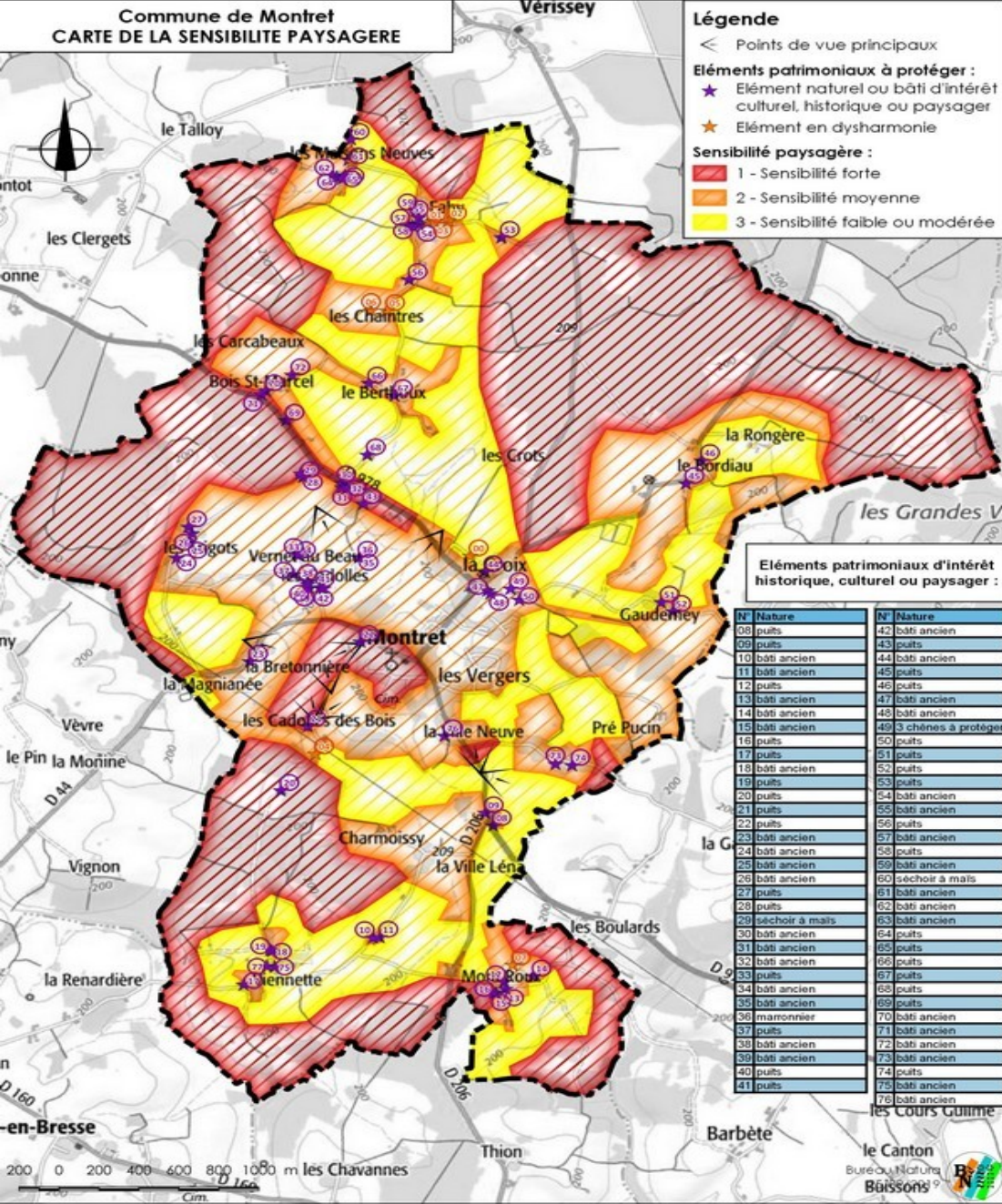


Les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité

- Plusieurs **corridors écologiques et réservoirs de biodiversité à maintenir** :
 - les petits boisements épars et le boisement de grande taille au Nord du territoire
 - les prairies humides situées à l'Ouest et au Sud de la commune (ensembles alluviaux du ruisseau de la Serrée +ensembles bocagers)
 - les zones humides (en particulier au Nord) et les étangs, les mares associés aux zones humides
- **Les obstacles majeurs aux corridors écologiques** :
 - la coupure représentée par l'axe routier principal (RD978)
 - les espaces urbanisés du bourg







Les paysages

- Identification des unités paysagères
- Carte de la sensibilité paysagère

- **3 degrés de sensibilité paysagère :**

- Paysages à sensibilité paysagère forte :

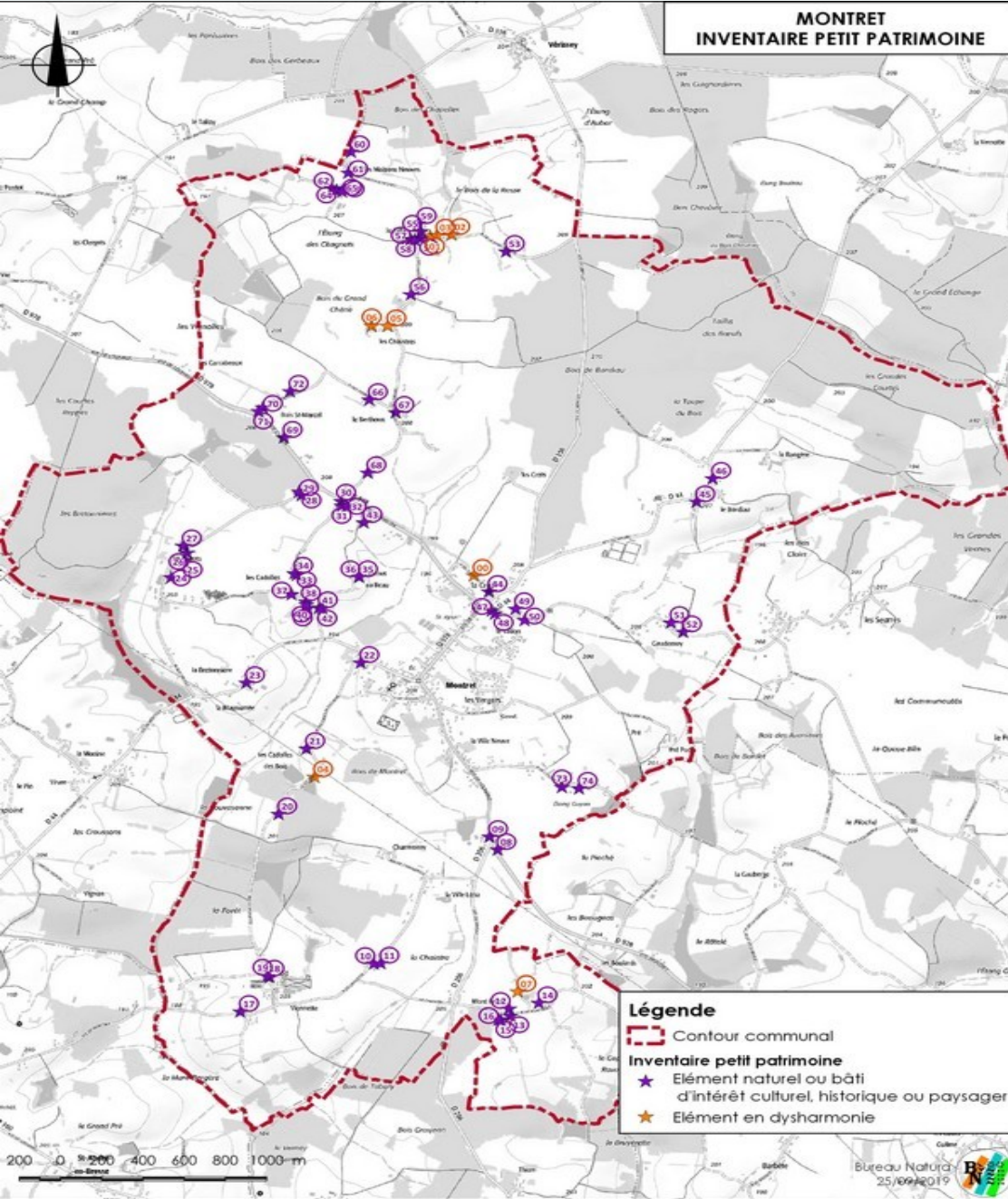
- les vallons humides (ruisseaux, zones humides, étangs et espaces boisés associés : ripisylves)
 - les espaces boisés et bocagers
 - les espaces bâtis du noyau ancien et historique du bourg
 - les entrées de ville (N, S, O)
 - les abords de la RD978

- Paysages à sensibilité paysagère moyenne :

- prairies
 - extensions mixtes et récentes du bourg
 - hameaux et écarts dispersés

- Paysages à sensibilité paysagère faible/modérée :

- grands espaces ouverts et cultivés



Le patrimoine



- Réalisation d'un **inventaire du petit patrimoine à préserver**
- Éléments du patrimoine à protéger :
 - fermes bressanes
 - puits
 - séchoirs à maïs
 - arbres remarquables



Eléments statistiques et socio-économiques



Rappels – dynamiques population / logement

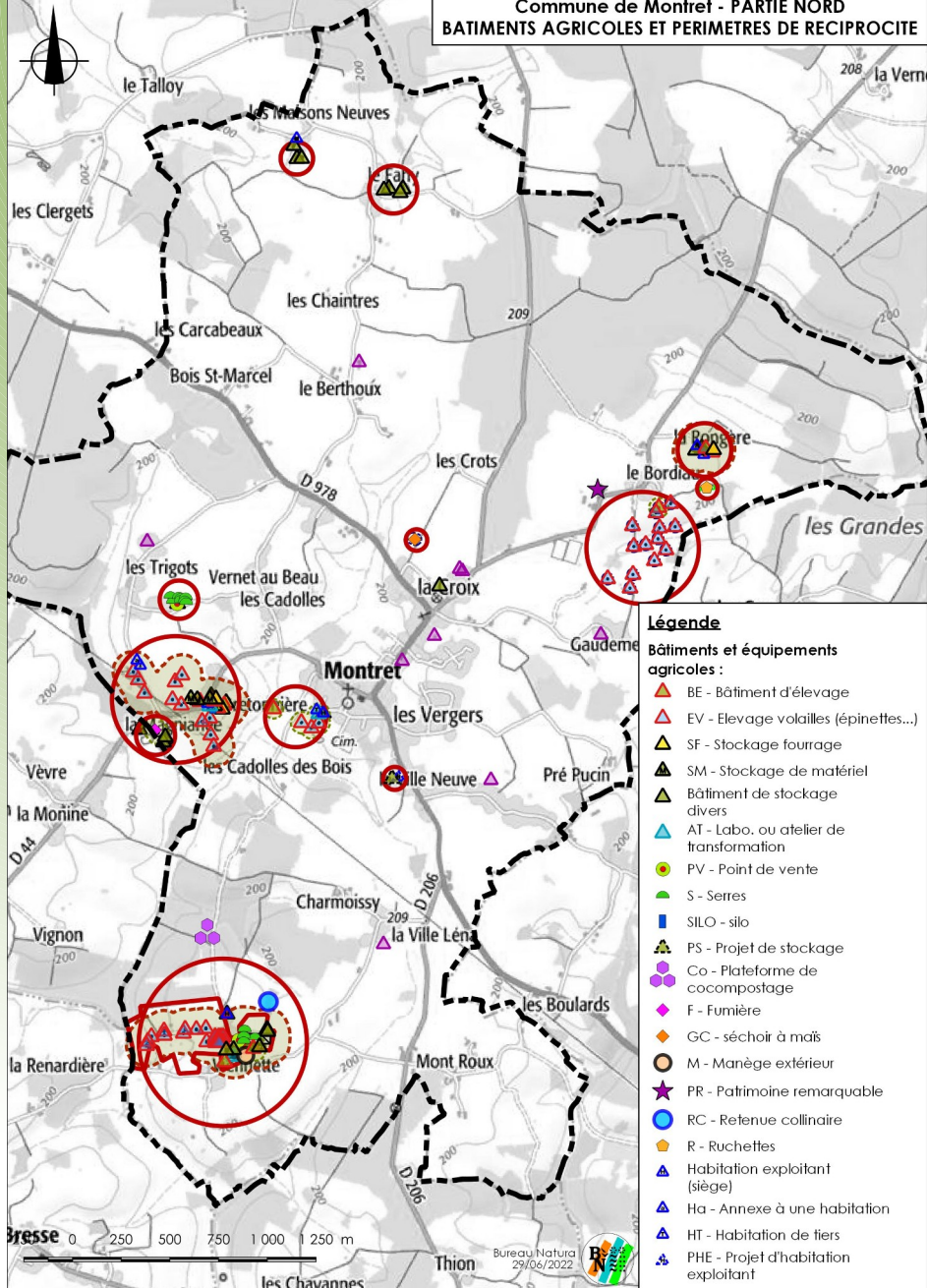
- **Population 2008-2018** : 724=>779 habitants, plutôt jeunes (+0,73%/an) / mais début de vieillissement de la population observé
- **Taille des ménages stable, fort risque de diminution** :
2008-2018 : 2,24 =>2,19
-1/10e (passage à 2,1) => 20 logts "consommés"
- **Logements 2008-2018 (+52)** :
Résidences principales : +39 (2008 : 309 // 2018 : 348)
Résidences secondaires : +2
Vacants :+12 (2008: 26 // 2018 : 38) => 8,9 %
- **Logements neufs créés en 10 ans** : +29 sur 6,25 ha (4,6 logts/ha)
- vacants : 8,9 % du parc en 2018 : envisager résorption vacance pour retour à tx de vacance de l'ordre de 7 % (SCOT), soit 6 logements vacants à mobiliser + mutation bâti existant (5 logts en 10 ans)
=> 6+5=**11 logements à reprendre sur la vacance ou les mutations du bâti existant en 10 ans**



Emplois et activités

- La commune est **dynamique économiquement**
 - - 72,5 % d'actifs ayant un emploi (proportion + forte qu'à l'échelle interco/départementale/zone d'emploi)
 - 6,1 % de personnes sans emploi au sein de la pop. active
 - **218 emplois présents sur la commune pour 343 actifs ayant un emploi résidant sur place (27 % - 93 personnes – vivent et travaillent sur place)**
 - Indice de concentration d'emploi modéré : 63,5 (63,5 emplois sont présents pour 100 actifs)
 - **Commune dépendante des pôles d'emplois du secteur** : Louhans, Simandre, Cuisery, Châlon-sur-Saône
 - Présence de nombreuses activités économiques sur la commune : **58 établissements**
 - Majorité d'entreprises individuelles sans salariés, PME
 - Le secteur commerce, hébergement, restauration = le secteur d'activités le plus important (16 entreprises)
 - Secteur administration, santé, enseignement, action sociale (13)
 - Construction (9)
- => Commune bien dotée en équipements, commerces et services : indice DataFrance élevé = 7,4/10**





L'activité agricole

- **Une agriculture dynamique**
- Forte présence de l'agriculture : **62 % des terres occupées par les activités agricoles**
- **de nombreuses exploitations :**
 - 7 ayant leur siège d'exploitation sur la commune et valorisant 42 % de SAU
 - 12 exploitations ayant leur siège dans communes limitrophes
 - 93 % de la SAU utilisée par des exploitants agricoles professionnels (environ 859 ha)-
- **Exploitants agricoles jeunes : 38 ans = âge moyen**
- **Majorité de grandes cultures : 56 % de la SAU, soit 44 % de la SAU en prairies**
- **Présence de l'élevage caractérisé par une grande diversité : équin, allaitant, laitier, volailles de Bresse**
- **Productions agricoles marquées par une forte valeur ajoutée et des signes de qualité (5 exploitations en AOC Poulet de Bresse)**
- **Activité génératrice d'emplois et dynamique : développement circuits courts, agriculture biologique...**

Enjeux et contraintes



Les enjeux et contraintes

- Contraintes physiques et naturelles (topographie, coupures, milieux naturels...)
- Contraintes réglementaires : "Porter à Connaissance" (P.A.C.) de l'Etat

Le P.L.U. est un document de compromis qui doit équilibrer **développement et protection**

(notion de "développement durable") : il doit intégrer les objectifs de la commune mais aussi les prescriptions supracommunales (Code de l'Urbanisme, de l'Environnement, SCOT, Grenelle de l'Environnement, ALUR, **Climat et Résilience...**)

- **La principale contrainte à ce jour est issue des lois du Grenelle de l'Environnement, de la loi ALUR de mars 2014 et de la Loi Climat et Résilience de septembre 2021, et concerne l'économie de l'espace, la lutte contre l'étalement urbain et la modération de la consommation foncière**



Enjeux et contraintes

- Des **enjeux environnementaux** à intégrer :
 - ZNIEFF , zones humides
 - continuités écologiques à préserver
- Des **éléments du paysage et du patrimoine à protéger** :
 - points de vue identifiés
 - petit patrimoine local historique : éléments singuliers, bâti ancien
 - entrée de ville au Sud à préserver
- Des contraintes à prendre en compte :
 - nature argileuse des sols (aléa moyen et faible **retrait- gonflement des sols argileux**)
 - risque lié aux **canalisations de transport de gaz**
 - RD978 (risques, circulation, bruit...)

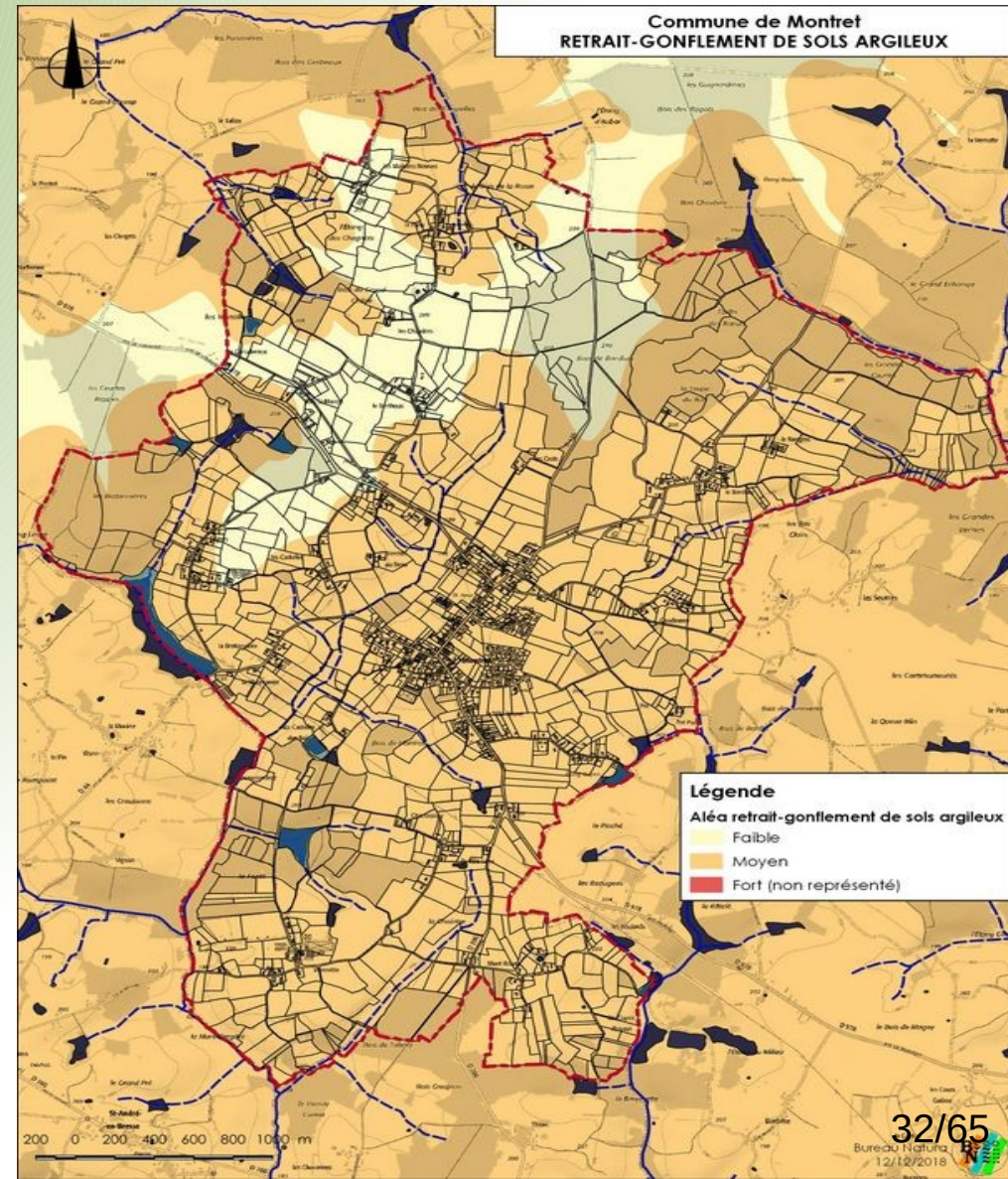
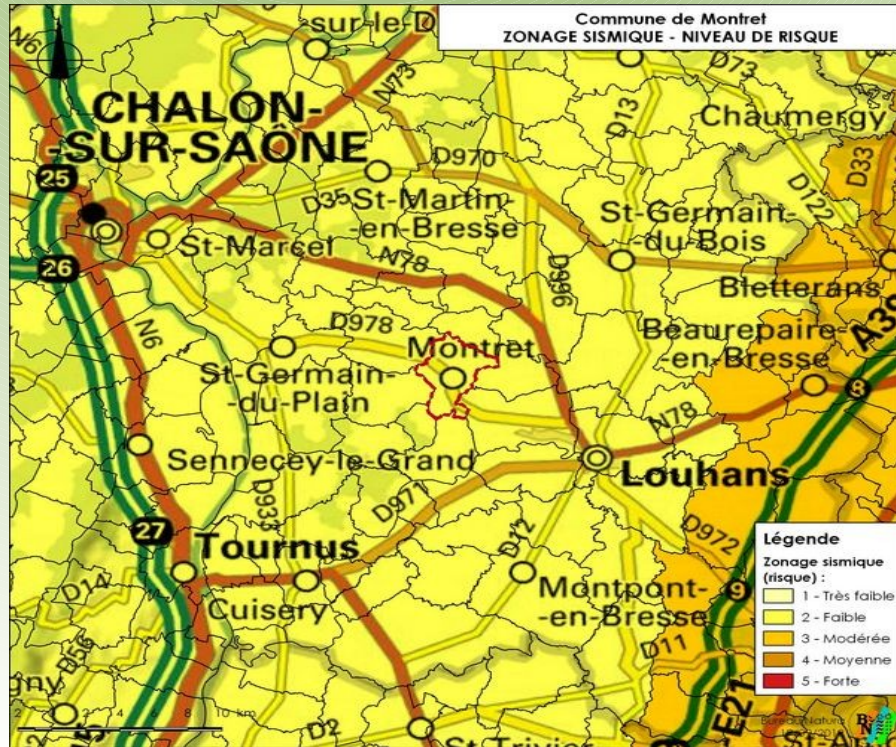
+ les contraintes et normes "supra-communales"

- Le Porter à connaissance du Préfet
 - Le S.C.O.T de la Bresse Bourguignonne approuvé le 26/06/2017 (densité d'habitat, renouvellement urbain...)
= **le P.L.U. doit obligatoirement être révisé dans les 3 ans qui suivent l'approbation du SCOT**
 - Le SRADDET du septembre 2020
 - Lois Grenelle, ALUR
- => portent essentiellement sur la (forte) limitation de l'artificialisation des espaces agricoles et naturels et la densité bâtie**



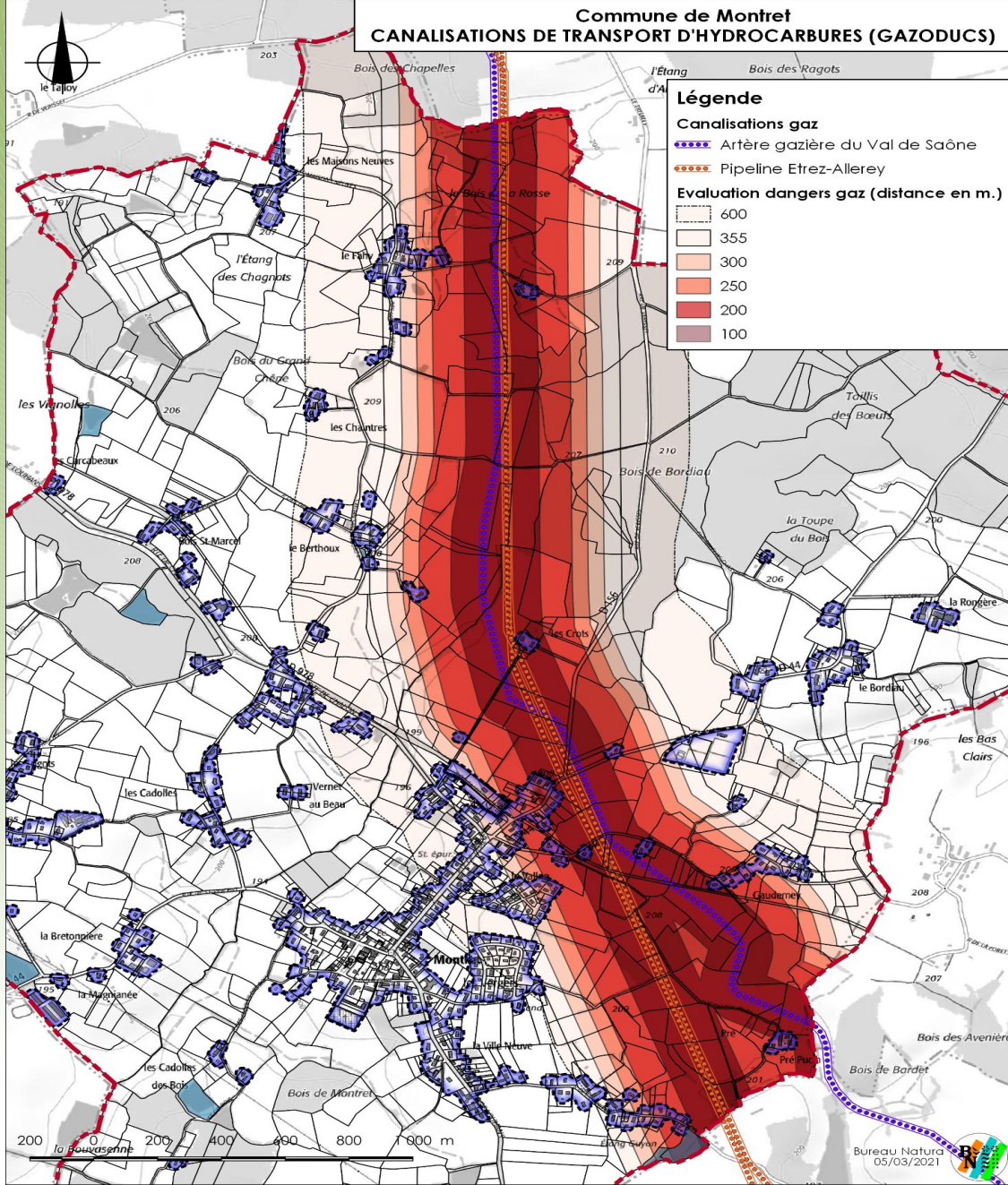
Risques géologiques et sismiques

- Risque sismique **faible** (niveau 2)
- Risque géologique lié au **retrait-gonflement des sols argileux** = zone d'aléa moyen sur l'ensemble du territoire



Commune de Montret

CANALISATIONS DE TRANSPORT D'HYDROCARBURES (GAZODUCS)



Légende

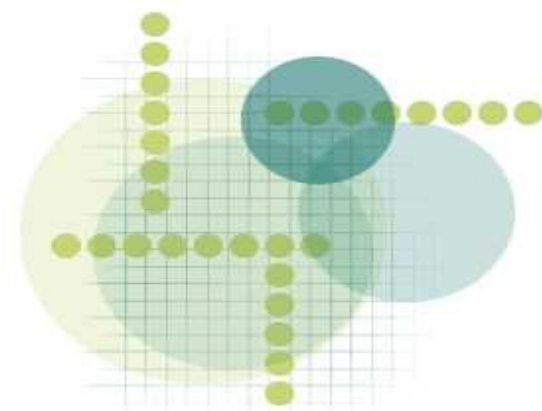
Canalisations gaz

- Artère gazière du Val de Saône
- Pipeline Etrez-Allerey

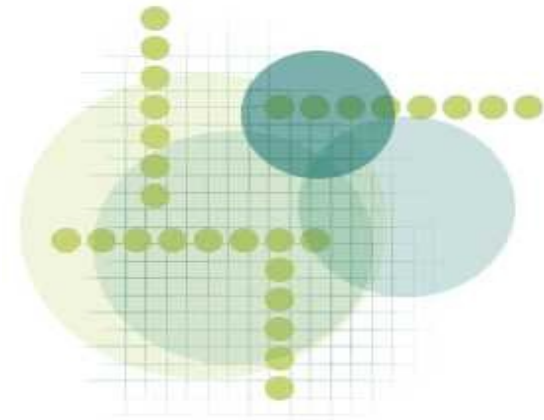
Evaluation dangers gaz (distance en m.)

- 600
- 355
- 300
- 250
- 200
- 100

Risques technologiques



Consommation d'espace



L'économie d'espace dans les P.L.U. et la lutte contre l'étalement urbain

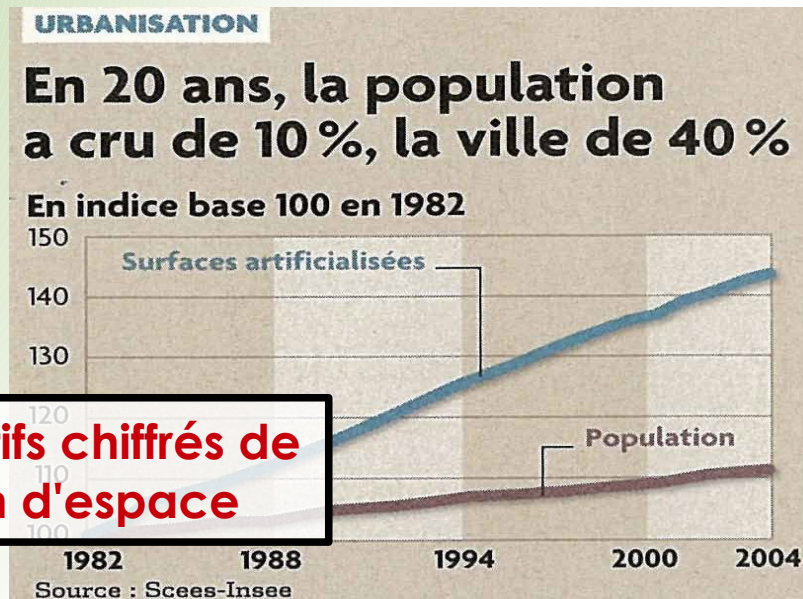
Le P.L.U. doit effectuer un bilan de la consommation d'espaces agricoles (2011-2021), naturels et forestiers au cours de la décennie écoulée

Le P.L.U. doit définir des objectifs chiffrés de limitation de consommation d'espace

**La consommation d'espace doit être divisée par 2 par rapport à 2011-2021 d'ici 2031
ZAN en 2050 !**

Il doit prouver que cette consommation est justifiée et correspond aux besoins réels de la commune (les extensions deviennent l'exception – les dents creuses sont prioritaires)

Passage en CDPENAF



RECAPITULATIF 2011-2021 / SYNTHESE A 10 ANS)

Bilan du :
29/06/2022

CONSOMMATION PAR DESTINATION FINALE :

2011-2021 : (-10 ans)

✓ Consommation par l'habitat : ► 5,40 ha. dont :

Agricole : ► 5,40 ha.

Naturel : ► 0,00 ha.

DC : ► 0,00 ha.

✓ Consommation par les activités : ► 0,00 ha. dont :

Agricole : ► 0,00 ha.

Naturel : ► 0,00 ha.

DC : ► 0,00 ha.

✓ Consommation par l'agriculture : ► 0,87 ha. dont :

Agricole : ► 0,87 ha.

Naturel : ► 0,00 ha.

DC : ► 0,00 ha.

✓ Consommation par les équipements : ► 0,48 ha. dont :

Agricole : ► 0,25 ha.

Naturel : ► 0,00 ha.

DC : ► 0,23 ha.

✓ **TOTAL CONSOMME** : ►► 6,75 ha.

soit 0,61 ha./an

Détail habitat 2011 - 2021 : (10 ans)

25 logements individuels

0 logements groupés/collectifs/en hébergement

Total : 25 logements

Sur 5,40 ha. (5,40 ha. en 10 ans)

soit 2 161 m²/logt.

►► 4,63 logts/ha

Rythme annuel : 2,5 logts/an

Consommation de : 0,54 ha/an pour l'habitat seul

CONSOMMATION PAR NATURE D'ESPACE UTILISE :

2011 - 2021 (10 ans) :

✓ Consommation d'espace agricole : ► 6,53 ha. pour :

Habitat : ► 5,40 ha.

Activités : ► 0,00 ha.

Equipements : ► 0,25 ha.

✓ Consommation d'espace naturel : ► 0,00 ha. pour :

Habitat : ► 0,00 ha.

Activités : ► 0,00 ha.

Equipements : ► 0,00 ha.

✓ Consommation d'espace en dents creuses : ► 0,23 ha. pour :

Habitat : ► 0,00 ha.

Activités : ► 0,00 ha.

Equipements : ► 0,23 ha.

✓ **TOTAL CONSOMME** : ►► 6,75 ha.

soit 0,68 ha./an

La consommation d'espace des 10 dernières années

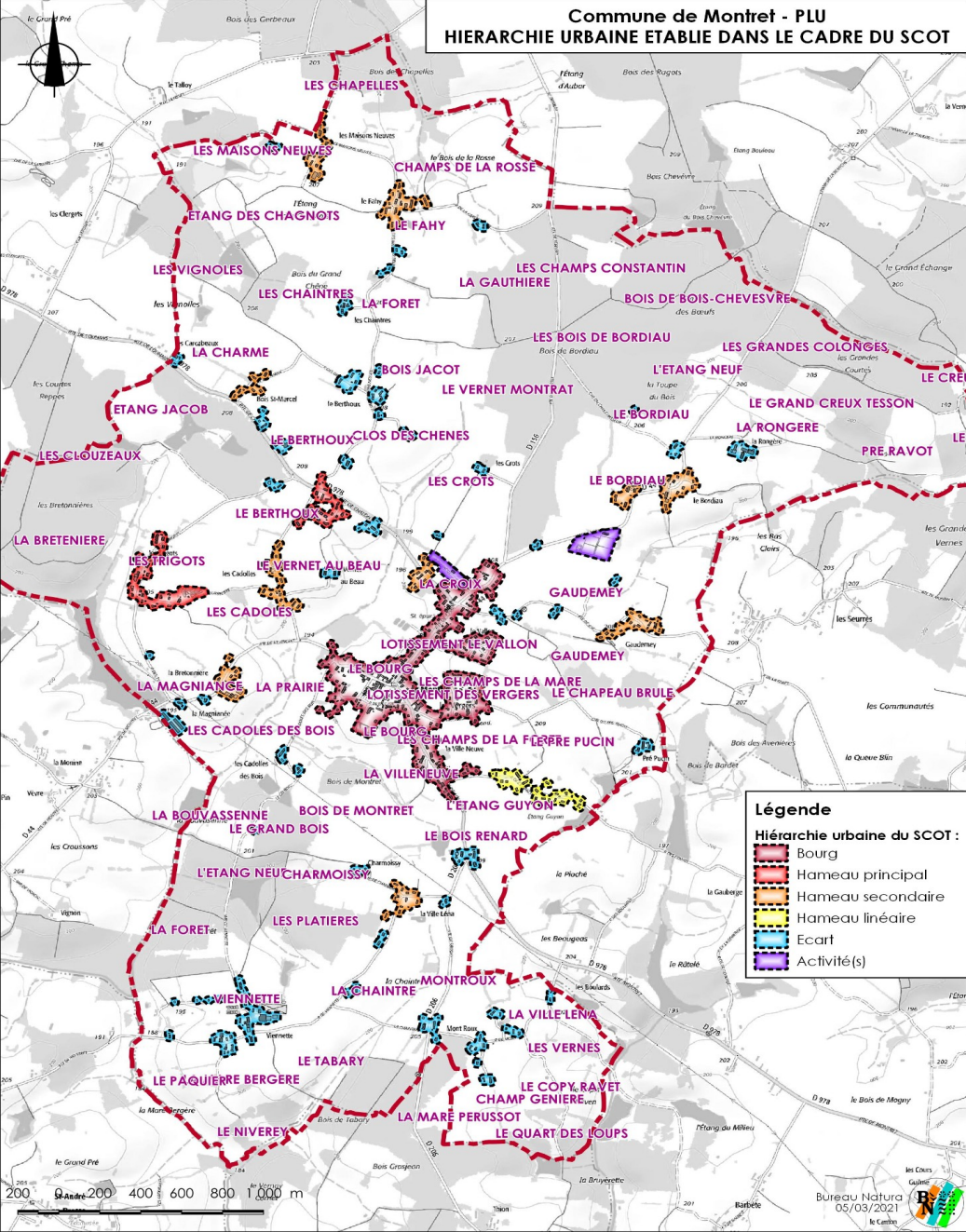
- 6,8 ha ont été consommés en 10 ans dont 5,4 ha par l'habitat
- Ce sont essentiellement des espaces agricoles qui ont été urbanisés
- 25 logements neufs ont été construits
- La densité a été de 4,6 logts/ha (2154 m²/logement)



Conséquences : principes de définition des zones constructibles du nouveau P.L.U.

- Les zones urbanisables doivent prioritairement être recherchées **au sein de l'existant** (éviter les extensions qui deviennent l'exception)
- Analyse préalable de tous les terrains potentiellement disponibles dans le bourg et les hameaux ("dents creuses")
- Analyse de chaque terrain pour déterminer sa constructibilité réelle (contraintes agricoles, zone inondable, accès, réseaux, rétention foncière...)
- Le P.L.U. doit démontrer qu'il consomme moins d'espace qu'au cours des années passées
- Les zones constructibles du P.L.U. en vigueur sont "remises à zéro"
– on repart d'un nouveau projet à partir de l'enveloppe bâtie existante, telle que le SCOT la définit



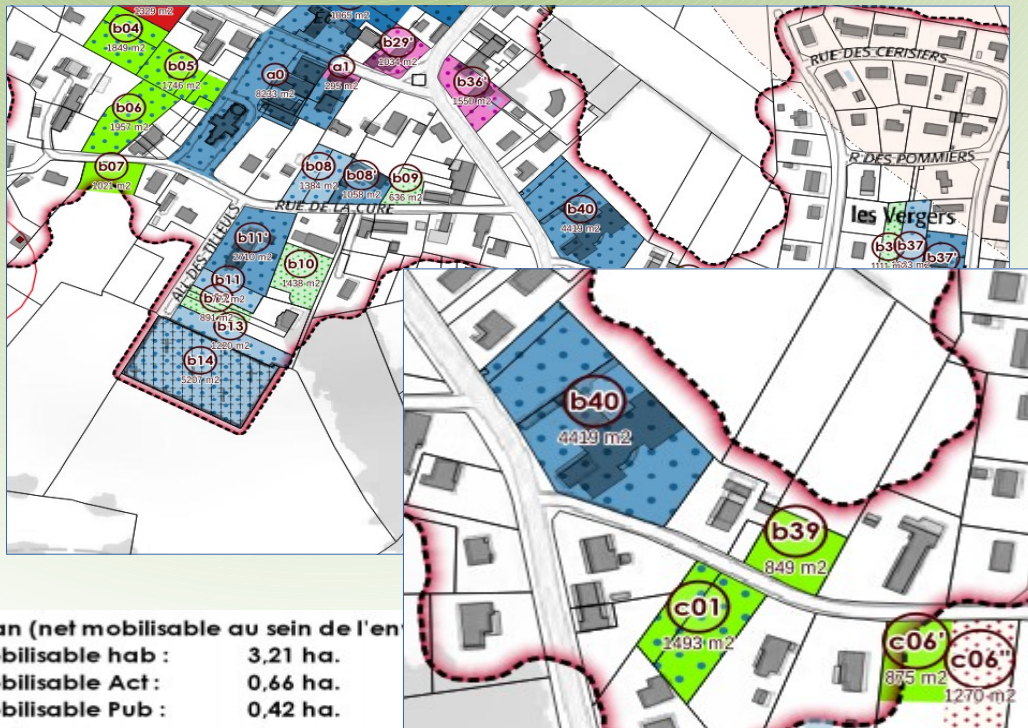


Hiérarchie urbaine PLU/SCOT

- Rapport de compatibilité SCOT/PLU
- Hiérarchie urbaine à Montret :
 - un bourg, comprenant 2 entités (centre-bourg+lotissement du Vallon)
 - 1 hameau principal (+1) (permet le développement avec extensions)
 - 11 hameaux secondaires (permettent le comblement des dents creuses uniquement)
 - 1 hameau linéaire (dévt. limité / bloqué / dents creuses si justifié)
 - 51 écarts de 5 constructions ou moins (développement interdit – uniquement évolution de l'existant : annexes, agrandissements...)
 - 1 site d'activités (ancienne gare)
 - le terrain de sport à l'extérieur du bourg
- Les densités : Montret est classée commune "autre", ce qui limite fortement son développement. Elle pourrait prétendre à être "pôle de services de proximité" mais densité plus élevée de 10 à 12 logts/ha

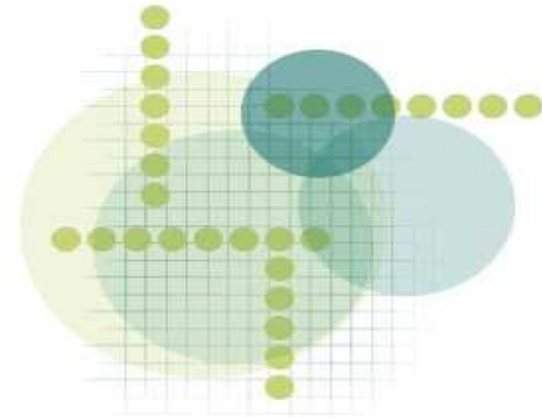
Disponibilités foncières au sein de l'existant ("dents creuses") "Etude de densification" loi C&R

- Les extensions urbaines constituent désormais l'**exception** : les dents creuses sont **prioritaires** pour accueillir le développement futur de la commune !
- Le foncier disponible se mesure donc d'abord à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (ou partie actuellement urbanisée)...



- Sur l'EU existante, ont été recensés :
- Des **terrains non mobilisables** : existence de contraintes (risques naturels ou technologiques, reculs agricoles), terrains d'aisance, terrains utilisés par des activités ou des exploitations agricoles, corridors écologiques, zones humides, parcs, espaces de stationnement, emprises d'activités...
- **4,48 ha de terrains potentiellement mobilisables en dents creuses sont mobilisables** dans le cadre du futur P.L.U., dont 3,60 ha pour de l'habitat au sein du bourg et des hameaux principaux et secondaires

**Le P.A.D.D.
Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**



Qu'est-ce que le P.A.D.D. ?

(Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

- C'est la clé de voûte du P.L.U., le programme de la commune en matière d'urbanisme pour planifier son évolution au cours des 10 à 15 années à venir, dans le sens du développement durable.

Le P.A.D.D. est le résultat d'une démarche qui débute avec le diagnostic (état initial) de la commune en matière démographique, économique, de logement, de paysage, d'environnement, de consommation foncière, etc., et prend en compte les contraintes et enjeux propres à la commune afin de définir les orientations et objectifs du P.L.U.

- Les orientations du P.A.D.D. doivent être traduites dans les pièces du P.L.U. : zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation...

- ... le P.A.D.D. doit aussi **mettre en oeuvre les politiques publiques et supracommunales** (protection de l'environnement, continuités écologiques, risques, économie de l'espace, paysage, SCOT...) : **il doit notamment fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**



P.A.D.D. : 4 AXES THEMATIQUES (DECLINES EN ORIENTATIONS ET OBJECTIFS)

pour un projet de territoire qualitatif... 2020-2035

- A) Pour un cadre de vie et un territoire à vivre de qualité** : satisfaire les besoins du présents et anticiper les enjeux du futur, conforter les atouts de la commune, protéger et valoriser l'identité et le cadre de vie de Montret



- B) Satisfaire les usages et les besoins du quotidien** : répondre aux attentes en matière d'équipements publics, de commerces et de services, énergie, communications numériques, tourisme, mobilités, infrastructures, et conforter Montret dans son rôle de pôle de proximité en matière d'emplois, d'activités et de services



- C) Habiter à Montret** : garantir une évolution démographique et un développement de l'habitat correspondant au statut d'une commune «pôle de proximité», et satisfaire les nouveaux besoins en matière d'habitat, dans une logique d'économie d'espace et de développement durable



- D) Protéger et se protéger** : protéger les biens et les personnes contre les risques et les nuisances et favoriser un urbanisme garant de la santé de tous



Valoriser le cadre de vie - Montret pôle de proximité

- **A) Pour un cadre de vie et un territoire à vivre de qualité :** satisfaire les besoins du présents et anticiper les enjeux du futur, conforter les atouts de la commune, protéger et valoriser l'identité et le cadre de vie de Montret
- **Affirmer Montret comme «pôle de proximité» :** renforcer l'offre d'équipements et de services, ainsi qu'un accueil démographique équilibré

=> **Dans le SCOT,** Montret est identifiée en tant que «commune autre» mais cela ne correspond pas à la réalité du dynamisme économique de la commune et son offre de commerces, services, équipements publics



=> Des objectifs de développement plus ambitieux que ceux prescrits pour une «commune autre» sont souhaités par les élus pour les 10-15 années à venir, afin de prévoir un développement correspondant d'une part, à la réalité du développement économique de Montret, à savoir celui d'une commune pôle de proximité, et d'autre part, correspondant à l'évolution démographique passée (1,40 %/an sur les 10 dernières années, période 2007-2017)

- Prescriptions SCOT :

- Communes autres :

- tx de croissance démogr. : 0,73 %/an

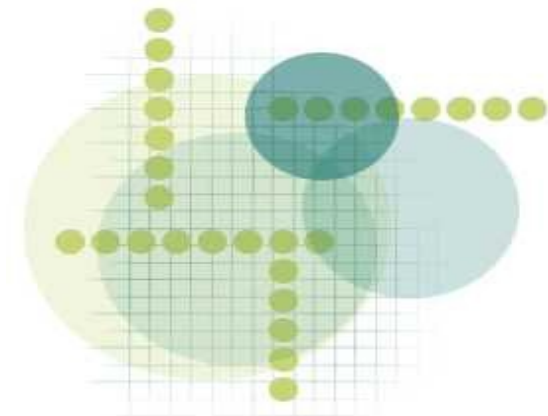
- densité d'habitat : 8 logt/ha

- Communes pôle de proximité :

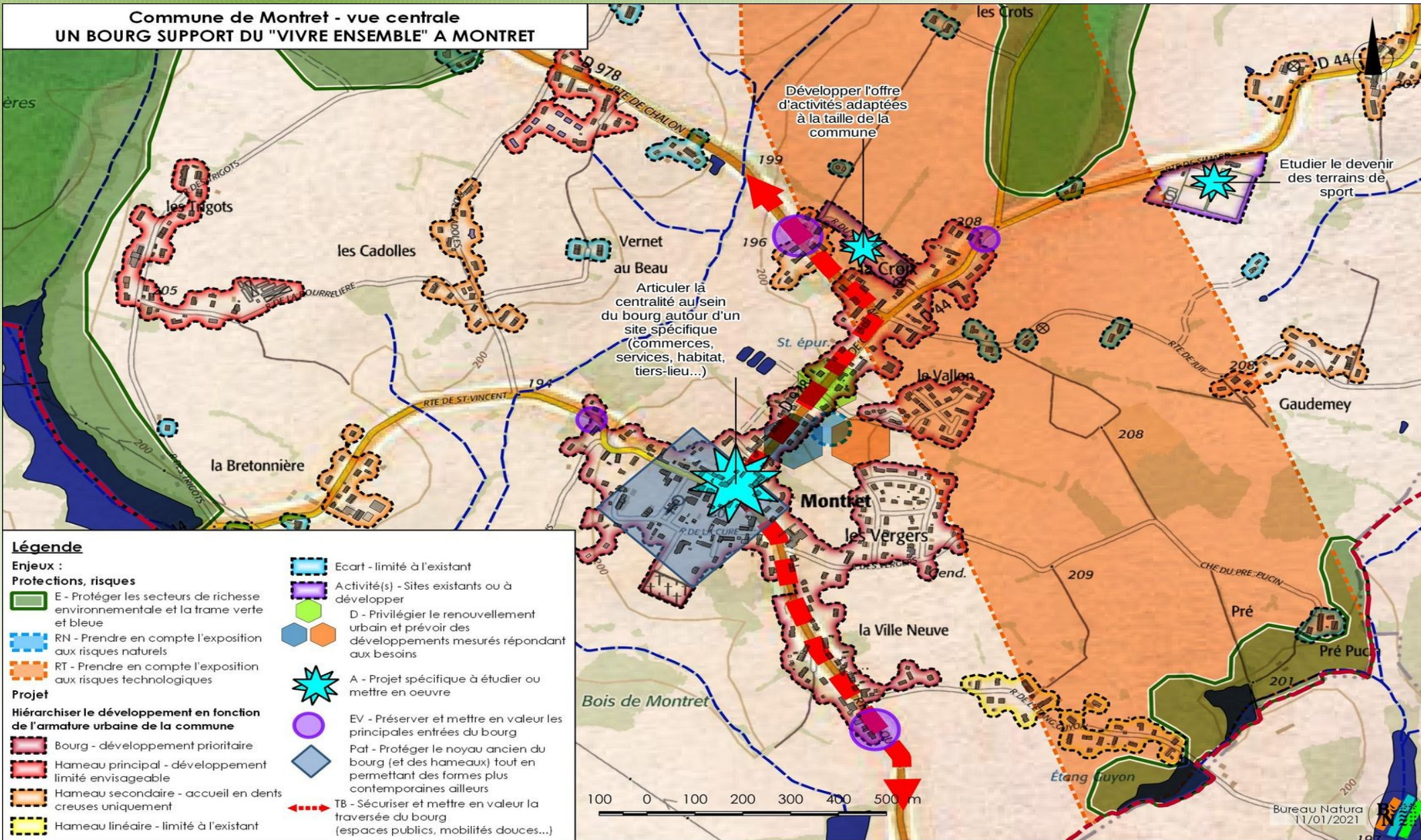
- tx de croissance démogr. : 0,80 %/an

- densité d'habitat : 10 logt/ ha en extension urbaine

- 12 logt/ha en renouvellement urbain



Commune de Montret - vue centrale
UN BOURG SUPPORT DU "VIVRE ENSEMBLE" A MONTRET



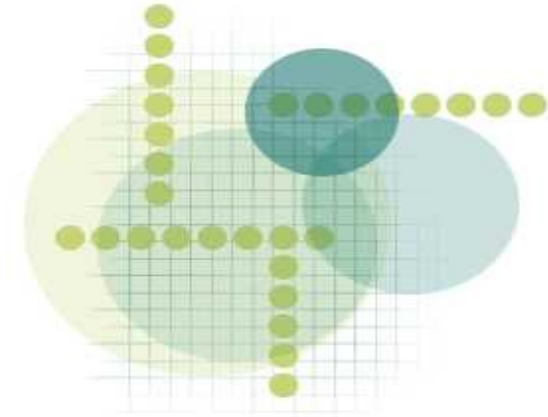
Légende

- Enjeux :**
- Protections, risques**
 - E - Protéger les secteurs de richesse environnementale et la trame verte et bleue
 - RN - Prendre en compte l'exposition aux risques naturels
 - RT - Prendre en compte l'exposition aux risques technologiques
- Projet**
- Hierarchiser le développement en fonction de l'armature urbaine de la commune**
- Bourg - développement prioritaire
 - Hameau principal - développement limité envisageable
 - Hameau secondaire - accueil en dents creuses uniquement
 - Hameau linéaire - limité à l'existant
- Ecart - limité à l'existant
 - Activité(s) - Sites existants ou à développer
 - D - Privilégier le renouvellement urbain et prévoir des développements mesurés répondant aux besoins
 - A - Projet spécifique à étudier ou mettre en oeuvre
 - EV - Préserver et mettre en valeur les principales entrées du bourg
 - Pat - Protéger le noyau ancien du bourg (et des hameaux) tout en permettant des formes plus contemporaines ailleurs
 - TB - Sécuriser et mettre en valeur la traversée du bourg (espaces publics, mobilités douces...)



Habiter à Montret

- **C) Habiter à Montret** : garantir une évolution démographique et un développement de l'habitat correspondant au statut d'une commune «pôle de proximité», et satisfaire les nouveaux besoins en matière d'habitat, dans une logique d'économie d'espace et de développement durable



Démographie et besoins en logements

Objectifs quantitatifs

1. Compte-tenu de la dynamique démographique observée par le passé, des capacités des équipements et des réseaux et des prescriptions du SCoT de la Bresse bourguignonne, **une croissance démographique annuelle de l'ordre de 0,95%/an est envisagée dans le cadre du P.L.U. à l'issue des 15 prochaines années (échéance 2020 - 2035)**. Cette croissance s'inscrit en cohérence avec la volonté des élus de prévoir un développement démographique correspondant au statut de la commune en tant que pôle local structurant.

2. **Sur cette base, le besoin en logements (construction neuve) est estimé à :**

- (A) Accueil démographique pour **0,95%/an : +57 logements (+122 habitants)**
- (B) Desserrement des ménages (baisse de 1,9 dixième sur 15 ans²) : **+31 logements³**
- (C) Levée de vacance : **-5** (niveau actuel de 8,1 %⁴ du parc ramené à 7 %)
- (D) Potentialités de mutation du bâti (sur 15 ans) : **-9 logements**
- **Besoin total estimé (construction neuve) : A+B-C-D = 57+31-5-9 = 74 logements**

• Cette hypothèse de développement correspond à un rythme de :

- **5 logements par an en moyenne et 8-9 habitants nouveaux par an,**
- **environ 6,8 ha nets de terrain urbanisable à prévoir ⁵, selon une densité moyenne minimale de 12 logements / ha en enveloppe urbaine et 10 logements / ha en extension (voir détail ci-dessous).**

• **Montret se donne ainsi les moyens d'accueillir environ 923 habitants au total, (soit 122 habitants de plus) impliquant la mobilisation de 74 logements, à l'issue des 15 prochaines années.**

- Objectif de densité moyenne min. d'habitat : **11,0 logts/ha** (contre une densité de **4,64 logts/ha** sur la décennie écoulée)
(**12 logts/ha** en renouvellement urbain et **10 logts/ha** en extension urbaine)

=> Soit un besoin net en foncier pour l'habitat = **6,8 ha** (pour **6,80 ha** consommés par l'habitat sur décennie passée)

- avec **3,6 ha** en RU (potentiel foncier mobilisable au sein de l'enveloppe bâtie existante)

- et **3,2 ha** en extension

- Pour le développement des activités :

- besoin en foncier : **0,66 ha**

=> secteur à vocation d'activités à définir : secteur de l'ancienne gare visé





5. Le P.A.D.D. et sa traduction dans le P.L.U. :












Le règlement graphique ("*zonage*") et écrit ("*règlement*")

Les O.A.P. (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Le règlement graphique : le zonage

- Il découpe le territoire en zones : il comporte des zones **U** (urbaines, équipées), **AU** (à urbaniser, non équipées), **A** (agricoles), **N** (naturelles)
- Ces zones peuvent comporter des sous-secteurs
- Il comprend également des dispositions spécifiques à certains terrains (trames) : protections de la biodiversité, du patrimoine ou des paysages, emplacements réservés, périmètres d'O.A.P. (Orientations d'Aménagement et de Programmation), zones de risques...














Les zones du PLU :

	U - Zone urbaine mixte		UE - Zone urbaine / équipements publics
	Uc - Secteur urbain central historique		UX - Zone urbaine / Activités à dominante artisanale ou industrielle
	Uh - Secteurs urbains correspondant aux principaux hameaux		1AU - Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat
	Uj - Secteur d'interface urbain/agricole à préserver pour des raisons paysagères ou de maintien d'une perméabilité écologique		A - Zone agricole
	Upv - Secteur de parc, verger, coeur d'îlot à préserver pour des raisons historiques, paysagères ou liées au maintien de coupures vertes urbaines		An - Secteur de la zone agricole strictement protégé pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager
			N - Zone naturelle

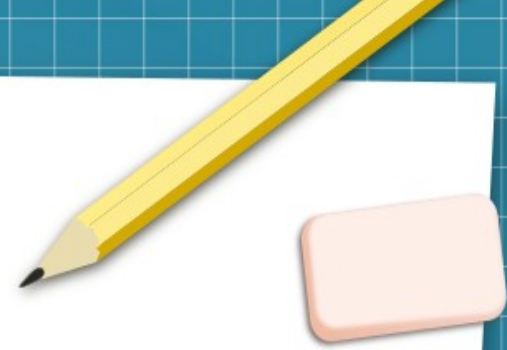
Les prescriptions spécifiques portées aux plans de zonage du P.L.U.

- **Prescriptions définies :**
- Emplacements réservés (voies, équipements publics...)
- Périmètres soumis à O.A.P. (Orientations d'aménagement et de programmation) : différents types => paysage, aménagement, écologie
- Prescriptions au titre des protections de l'environnement, des paysages et du patrimoine L151-19/L151-23, R151-43 (patrimoine, écologie) – dispositions relatives en première partie de règlement et rappel dans les zones
- Prescriptions au titre des risques R151-34 (gaz : 250 m inconstructibles hors extensions et annexes retenus par commune + SUP1)

Prescriptions :

-  Éléments protégés du petit patrimoine
-  Éléments protégés de la trame bleue (mares)
-  Éléments protégés de la trame verte (haies)
-  Éléments protégés de la trame verte et du paysage (arbres en alignements)
-  Éléments protégés de la trame bleue (ripisylves)
-  Éléments protégés de la trame bleue (hydrographie)
-  OAP - Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  ER - Emplacement Réservé aux voies, équipements et ouvrages publics
-  Éléments protégés de la trame verte ou du paysage (bosquets et masses végétales <4ha)
-  R151-43 alinéa 2 - Enjeux environnement-paysage-cadre de vie : haie champêtre à réaliser
-  ZHum - Éléments protégés de la trame bleue (zone humide)
-  Étangs - Éléments protégés de la trame bleue (étangs)
-  Risques gaz 250m (nouvelles habitations et ERP interdits)

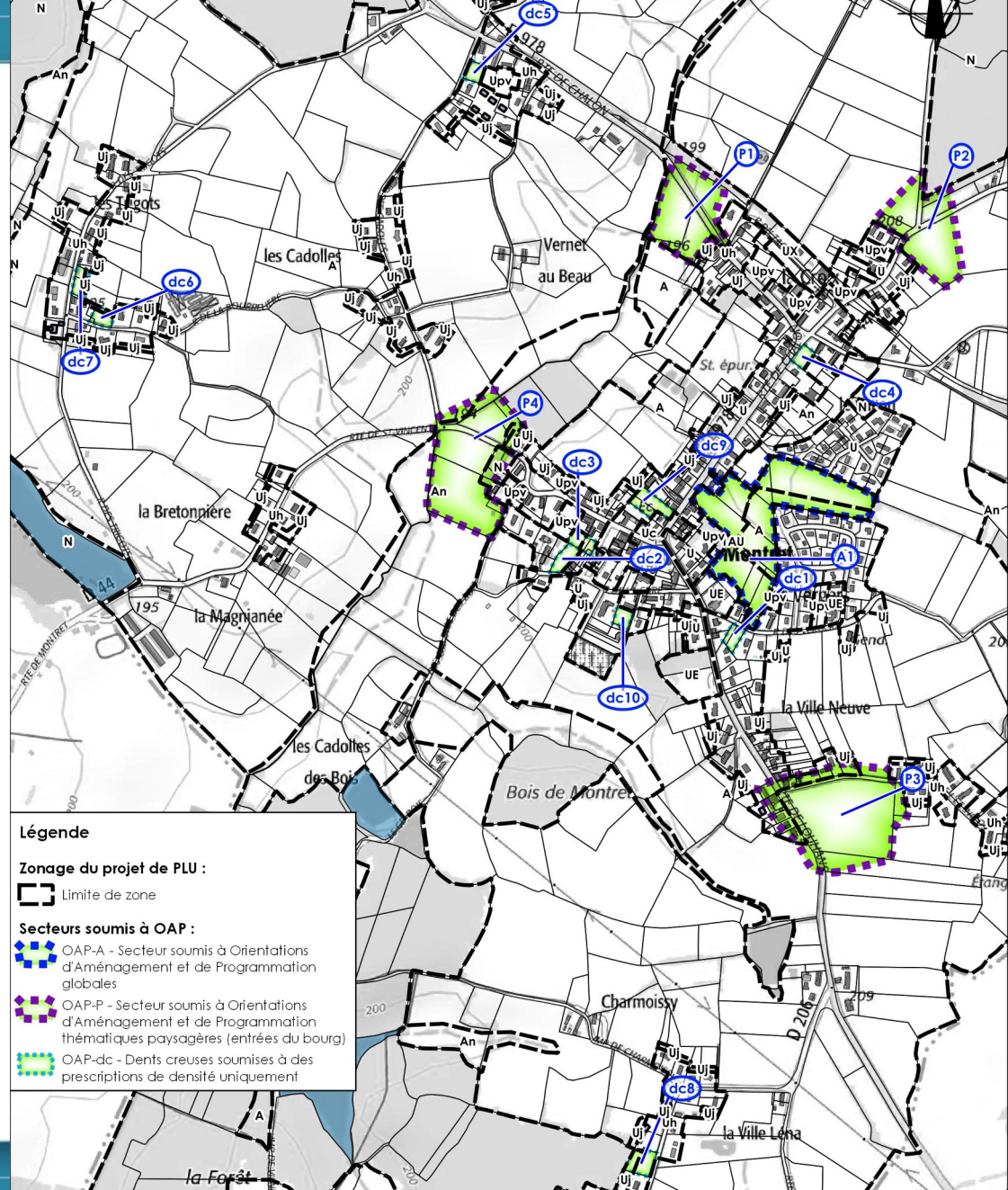
=> visualisation plans



Les O.A.P.

Sont définies :

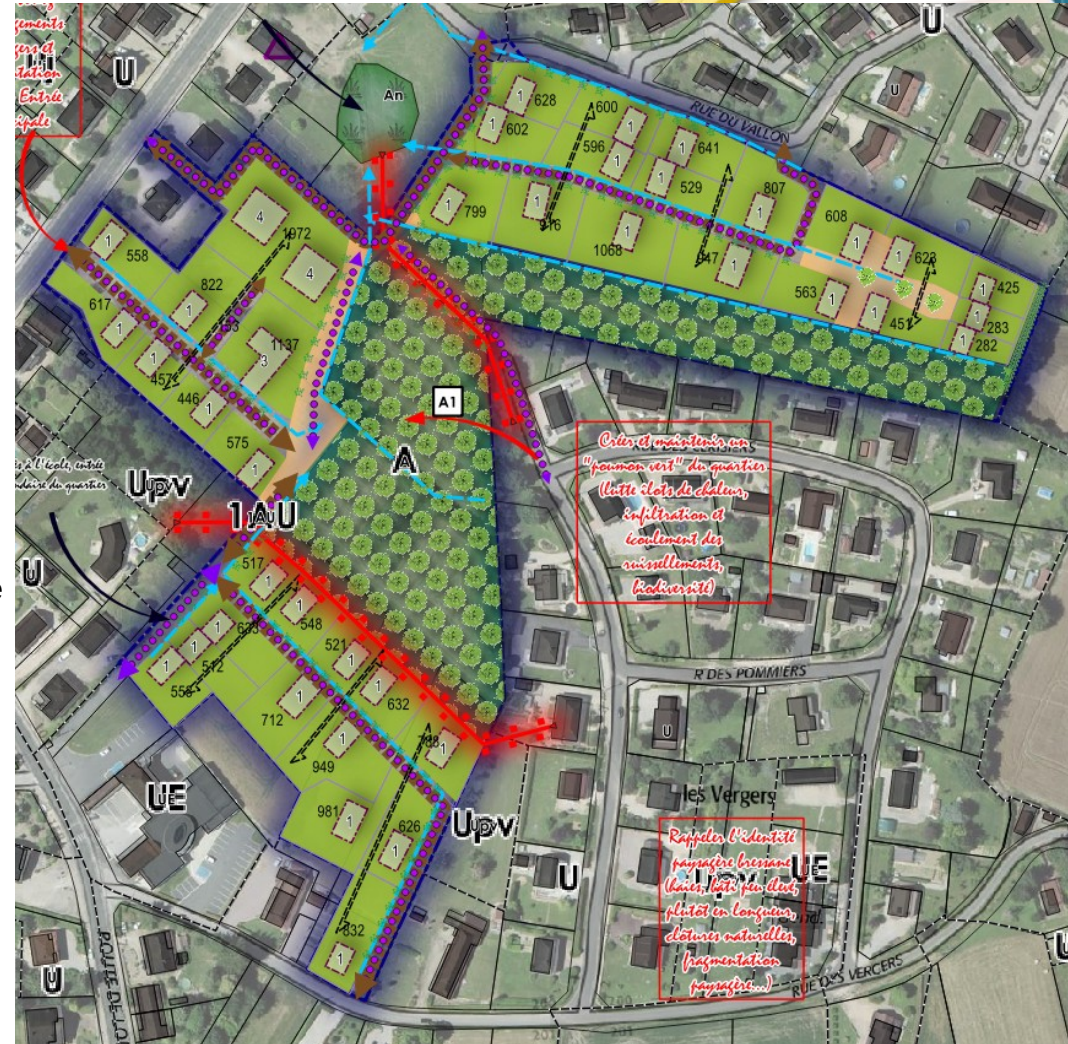
- L'O.A.P. aménagement sur la partie centrale ("A1")
- Les O.A.P. portant sur les dents creuses de plus de 1400 m² (imposant un nb. minimal de constructions) => O.A.P. "dc" 1 à 10
- 4 O.A.P. paysagères "entrées du bourg") => P1 à P4 / principes généraux de préservation
- 1 O.A.P. thématique "préservation de la TVB"
- 1 O.A.P. thématique "restauration de la TVB"



L'aménagement du secteur central

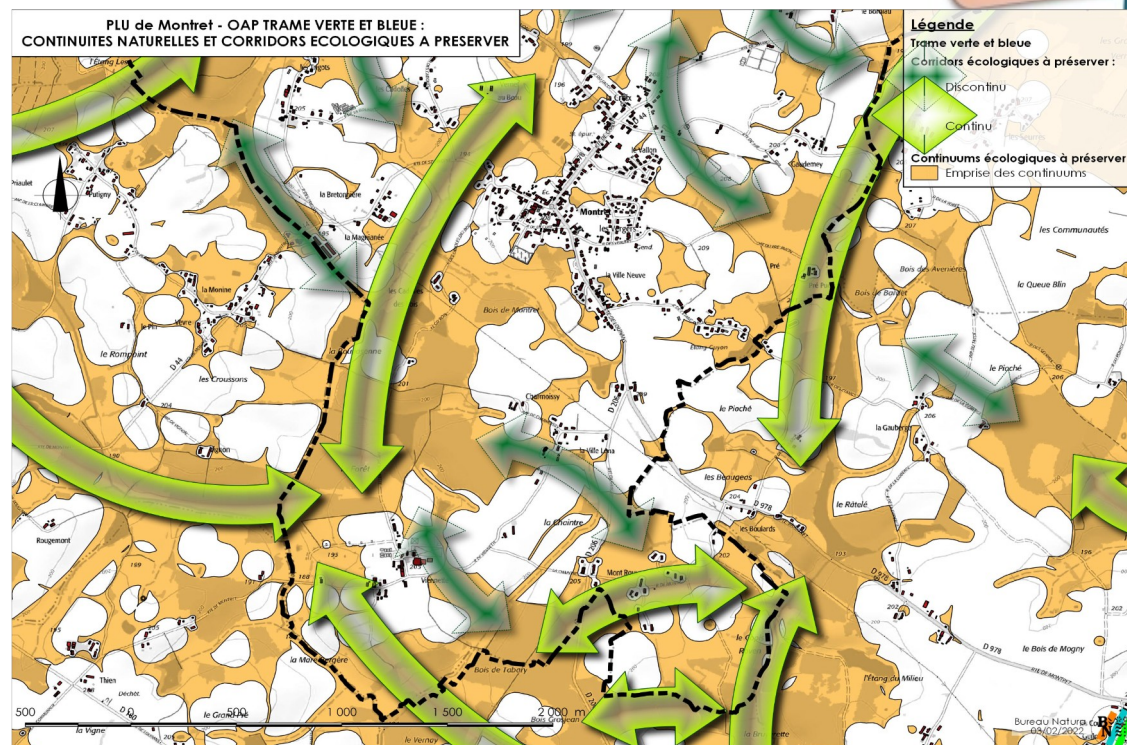
Intégrer le bâti dans le bourg et son adaptation aux évolutions climatiques, avec :

- Une orientation dominante du bâti préservant des façades Sud-Est / Nord-Ouest, profitant de l'ensoleillement tout en limitant les effets des fortes chaleurs
- Un bouclage dans la partie Nord, et la mise en place d'un petit espace public
- Des ouvertures paysagères mises en valeur depuis et en direction de l'espace agricole central
- Ainsi que :
 - Une zone agricole partie intégrante du bourg de Montret, avec un rôle de "couture" entre le Verger, le Vallon et le nouveau quartier
 - Maintien d'un vaste espace non artificialisé et non imperméabilisé au cœur du bourg
 - Mise en valeur de l'activité agricole et de la production locale en vente directe
 - Intérêt pour la gestion de l'eau (récupération – arrosage – limitation imperméabilisation en lien avec des noues installées dans la partie urbaine)
 - Le quartier est constitué de trois petites unités qui auront plus de facilités à se rattacher à leur environnement direct qu'un ensemble immobilier unique compact
 - Une part importante est laissée aux cheminements doux

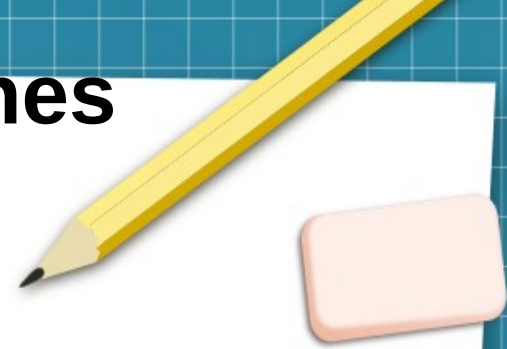


Les autres O.A.P.

- O.A.P. thématique "**préservation de la TVB**" :
- Il s'agit de préserver continums écologiques identifiés (réservoirs et corridors)
- *Note : Les réservoirs et éléments de biodiversité sont protégés par voie réglementaire dans le P.L.U. (haies, bosquets, forêts, mares, ripisylves, cours d'eau...).*
- Les travaux, constructions et aménagements au sein des **continums** écologiques sont permis, sous réserve :
 - de ne pas remettre en cause de façon significative, par la superficie concernée par rapport au continuum impacté (projet restant inférieur à 1 ha ou à 2 % de la superficie du continuum concerné), ou son importance (localisation, nature de l'activité...) l'existence des continums identifiés.
- **Corridors** écologiques :
 - Les travaux, constructions et aménagements y sont autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause de façon significative le fonctionnement du corridor concerné, par la nature, l'importance du projet ou sa localisation.



Le règlement associé aux zones (*en cours d'étude*)



- Un règlement distinct pour chaque type de zone
- Le règlement détermine ce qui est interdit et ce qui est autorisé sous conditions (par principe, ce qui n'est pas interdit est autorisé)
- Il détermine en outre : les hauteurs, les reculs par rapport aux voies ou aux limites parcellaires, le stationnement, les règles d'aspect des constructions, les clôtures, les conditions de desserte par les voies et par les réseaux, la gestion des eaux pluviales, la densité des zones à urbaniser...

Les protections environnementales et paysagères



1. Haies, alignements d'arbres, bosquets et masses végétales significatifs en matière de continuités écologiques ou de paysage ;

2. Étangs, mares, zones humides, ripisylves et végétation associée aux milieux humides ;






3. Éléments bâtis ou non bâtis du patrimoine architectural, paysager, culturel ou historique.

- Végétation : interdiction de destruction ou compensation, motifs de destruction, périodes d'intervention
- Trame bleue : ripisylves, mares, abords des cours d'eau, milieux humides destruction/compensation, périmètre non constructible abords mares, plans et cours d'eau/dispositions spécifiques aux mares en zone urbaine
- Petit patrimoine : permis de démolir, sauf péril, respect des caractéristiques de l'existant, percements, volumétrie, éléments modénature...

Zone U / particularités (U +secteurs Uc, Uh, Uj, Upv)

1AU idem sauf pour ce qui concerne l'existant

Zones du PLU :

-  U - Zone urbaine mixte
-  Uc - Secteur urbain central historique
-  Uh - Secteurs urbains correspondant aux principaux hameaux
-  Uj - Secteur d'interface urbain/agricole à préserver pour des raisons paysagères ou de maintien d'une perméabilité écologique
-  Upv - Secteur de parc, verger, coeur d'îlot à préserver pour des raisons historiques, paysagères ou liées au maintien de coupures vertes urbaines

- Les parties en U se rapportent aux parties du bourg plus récentes, Uc et Uh à la partie ancienne du bourg et aux hameaux. Ces derniers comportent de nombreuses constructions récentes mais doivent porter une architecture et des volumétries respectueuses de l'environnement rural et bressan
- Uj : secteurs en frange urbaine effectuant l'interface avec les espaces agricoles ou naturels : pas de constructions principales (hors extensions existant), annexes autorisées
- Upv : clôtures, extensions limitées de l'existant seulement (<50m²), caractère parc ou verger à conserver
- Autorisation bâti agricole (maraîchage, horticulture...)
- Limitation du **nombre d'annexes** à 3 (sauf piscines)
- **Reculs gaz : 250 m** (seult. extensions et annexes) et SUP1 (600 m – limitation ERP et IGH)
- Introduction du CBS (aussi en UE, UX, 1AU) : 50 % pour garantir la **limitation de l'imperméabilisation**, 85 % en Uj – dispositions dérogatoires pour petites parcelles déjà bâties
- Dispositions relatives aux **argiles** imposées
- **Toits plats** interdits en Uc et Uh (bâti ancien ou caractère bressan des hameaux)
- **Alignements** par rapport aux voies (Uc ≠ Uh, U...)
- Isolation extérieure Uc, Uh : préservation des éléments de modénature des façades, reculs ≠ possibles
- En **Uc, Uh** : haies et grillage, pas de nouveaux murs. Restauration existant possible. En U, murs bahuts seulement possible. Perméabilité clôtures imposée en Uh, Uj, Upv
- **Economies d'énergie** : compacité du bâti
- **Matériaux drainants** sur aires de stationnement
- Stationnement vélos et VAE logts. collectifs ou équipements publics

Zone A – zone agricole (+An)



A - Zone agricole

An - Secteur de la zone agricole strictement protégé pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager

- Zone agricole ordinaire et zones agricoles protégées (An) : secteurs TVB ou sensibilité paysagère forte

- Constructions agricoles
- Constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations
- Activités annexes à l'agriculture : gîtes, chambres d'hôte dans un volume existant ? Possibilité ?
- Reconstruction après sinistre droit implicite 10 ans à l'identique
- Extensions et annexes des constructions existantes <40m² dans un périmètre de 20 mètres autour des constructions principales existantes
*Statut des dépendances existantes, décompte et contrôle des surfaces ? Destination d'une annexe, affectation, changement de destination ?
Combien d'annexes sur combien de temps ?
Particuliers souhaitant transformer une grange en gîte ?*
- Pas de changement de destination nécessaire