

Zonage

Révision de la Carte Communale de Varennes-Saint-Sauveur



Mardi 9 Juillet 2019

Sommaire

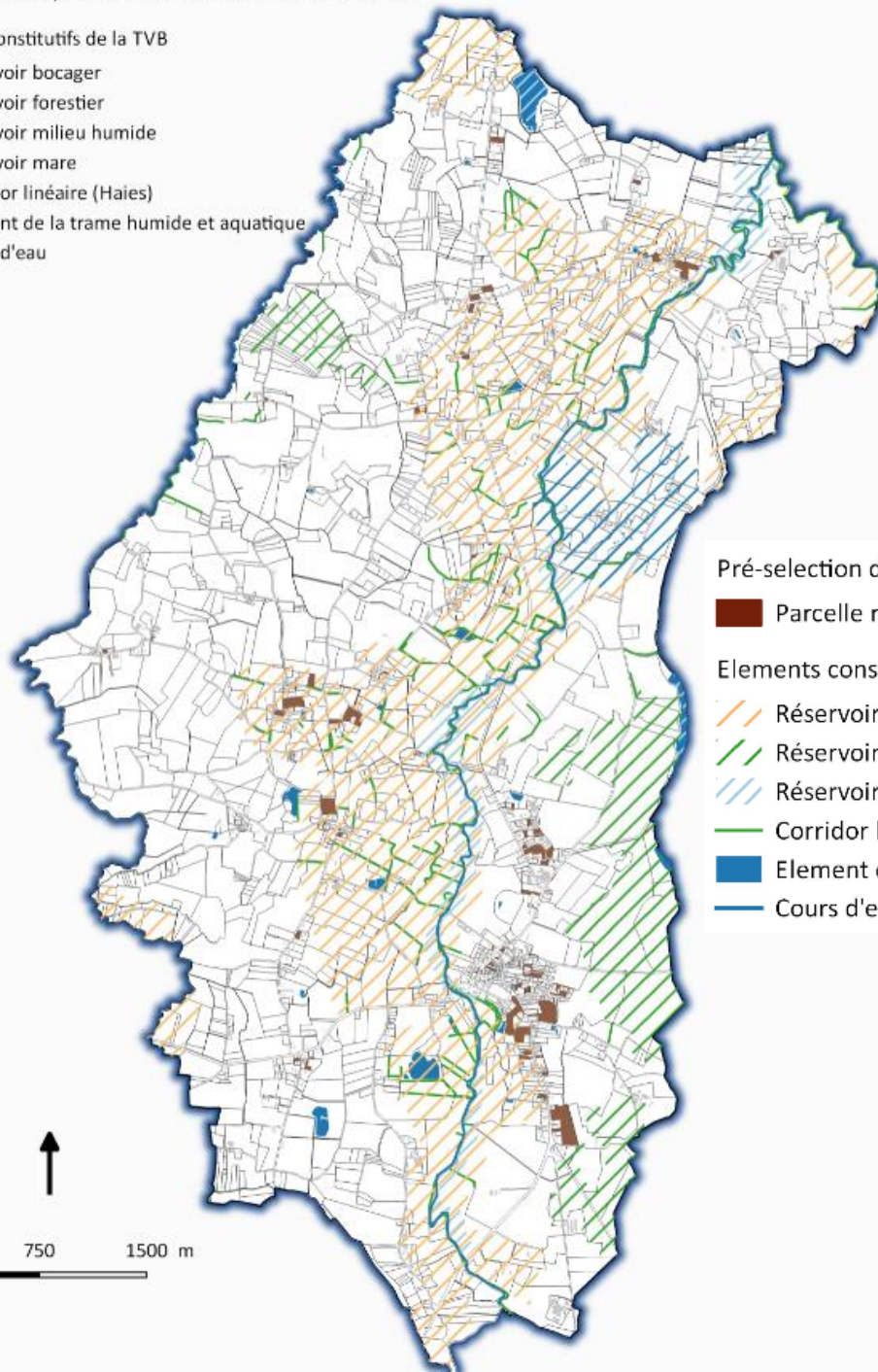
- **Rappel de l'analyse foncière de travail**
- **Enjeux de développement et prospective**
 - Perspective démographique
 - Perspective de production de logements et foncières
 - Enjeux spécifiques
- **Analyse foncière et projet de zonage**
 - Règles de zonage
 - Premier bilan
- **Suite des procédures**
 - Procédure

RAPPEL DE L'ANALYSE FONCIÈRE DE TRAVAIL

Pré-sélection des parcelles identifiées comme dents creuses

Elements constitutifs de la TVB

-  Réservoir bocager
-  Réservoir forestier
-  Réservoir milieu humide
-  Réservoir mare
-  Corridor linéaire (Haies)
-  Element de la trame humide et aquatique
-  Cours d'eau



Pré-sélection des parcelles identifiées comme dents creuses

 Parcelle retenue

Elements constitutifs de la TVB

-  Réservoir bocager
-  Réservoir forestier
-  Réservoir milieu humide
-  Corridor linéaire (Haies)
-  Element de la trame humide et aquatique
-  Cours d'eau

Secteur Nord

Pré-sélection des parcelles identifiées comme dents creuses

Parcelle retenue

Elements constitutifs de la TVB

Réservoir bocager

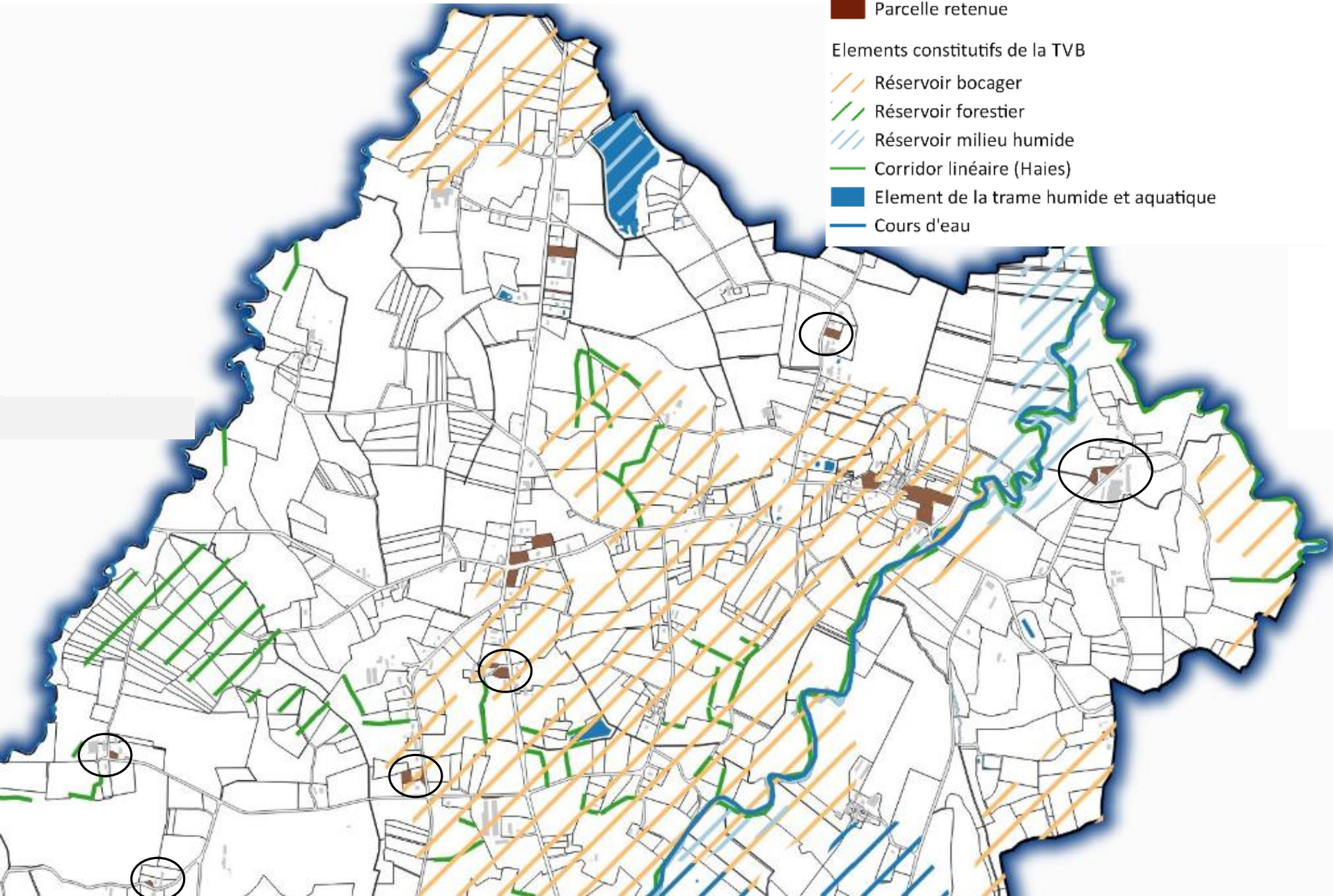
Réservoir forestier

Réservoir milieu humide

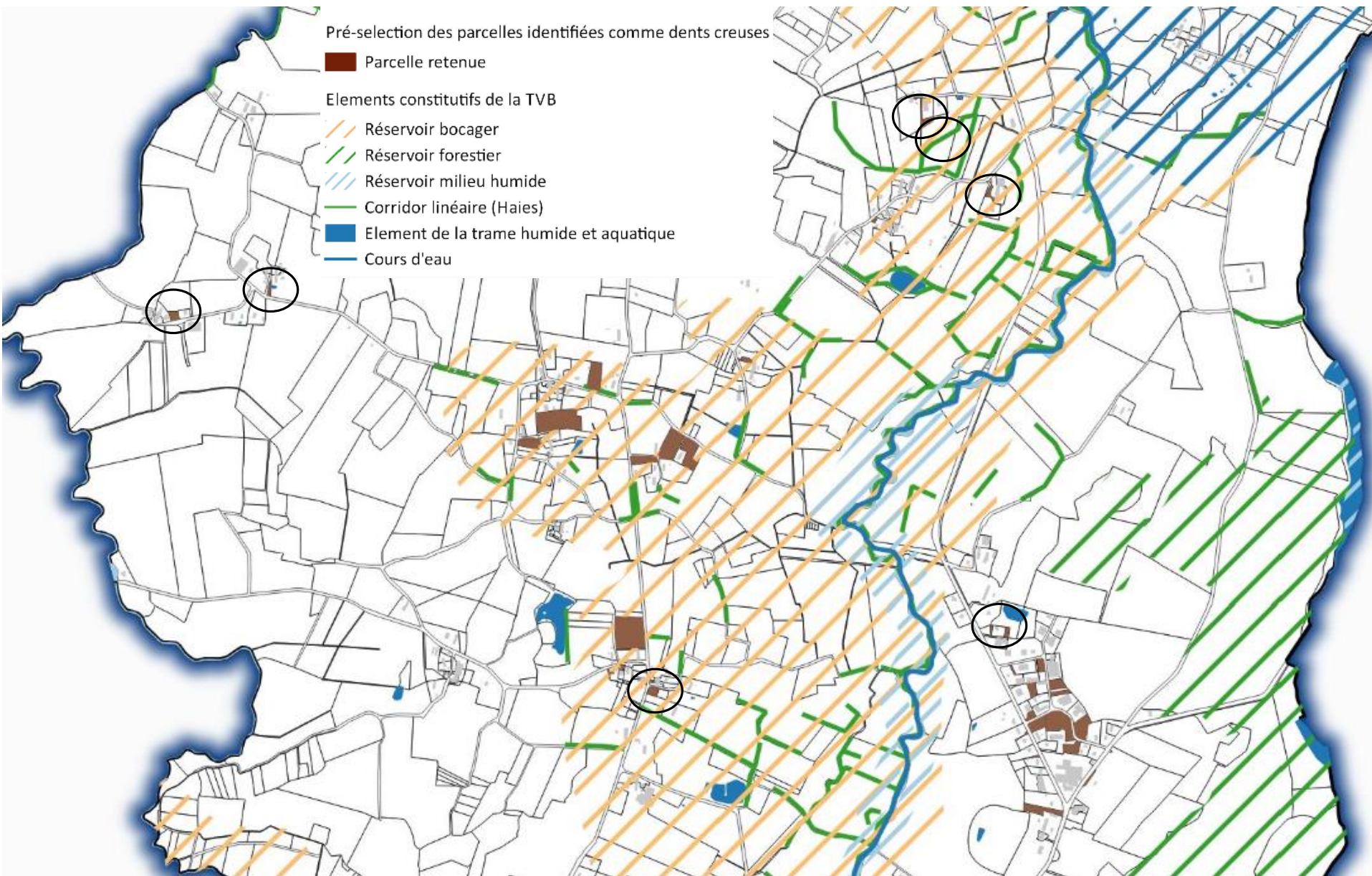
Corridor linéaire (Haies)

Element de la trame humide et aquatique

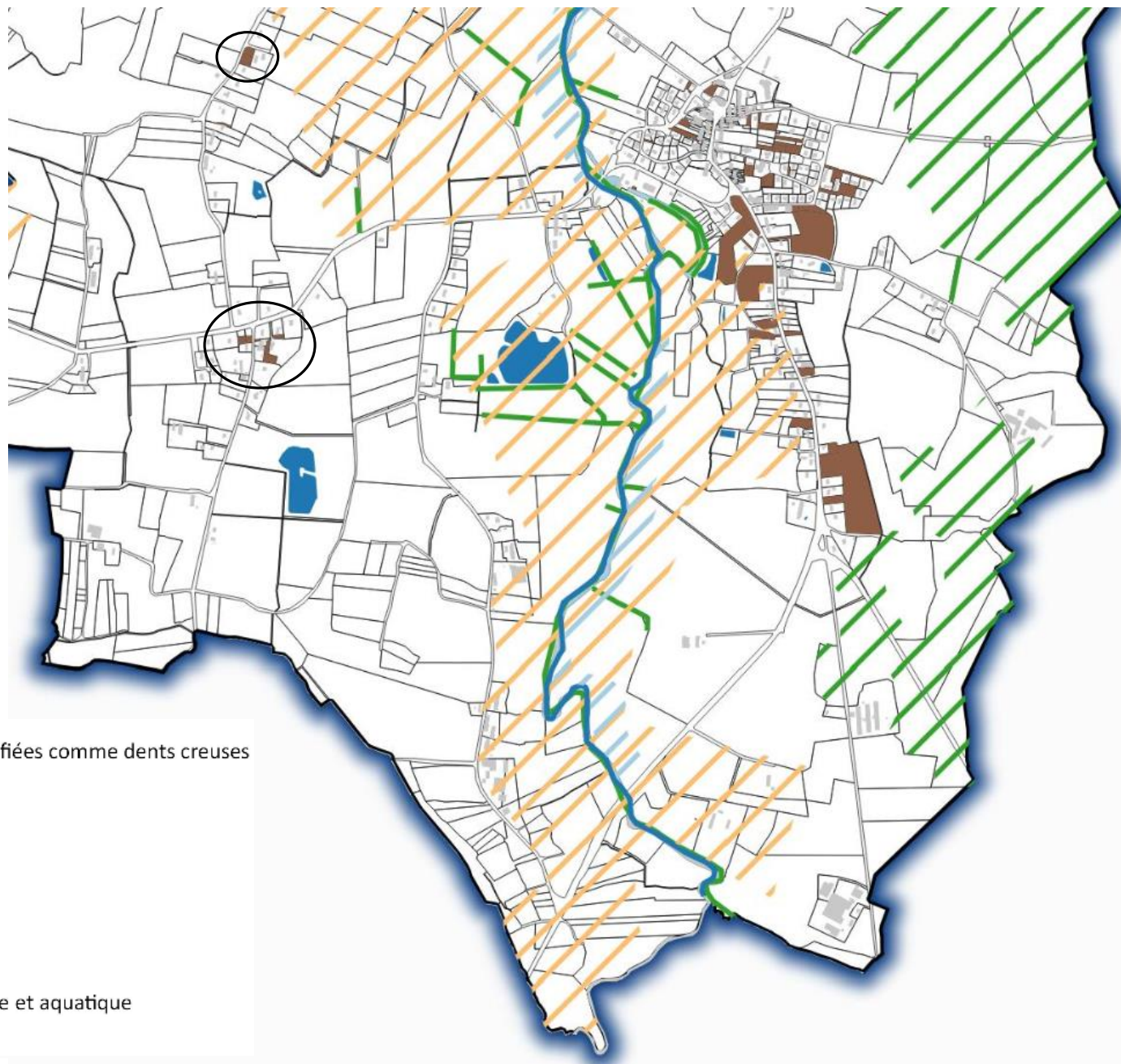
Cours d'eau



Secteur Centre



Secteur Sud



ENJEUX DE DEVELOPPEMENT ET PROSPECTIVE

Perspectives démographiques

Sur la dernière période de recensement (2016) **Varennnes compte 1 127 habitants.**

- Soit une stabilité démographique ces 10 dernières années.

A l'échelle de la commune, l'objectif de **croissance démographique maximal est de :**

- **environ + 0,85% par an** (selon le SCoT BB) à **l'horizon 2030** (durée d'application de la CC)

Perspectives de production de logements et foncières

	2016-2025			2026-2035			2016-2035	
	Construction	Renouvellement urbain minimum (%)	Stocks fonciers maximum (ha)	Construction	Renouvellement urbain minimum (%)	Stocks fonciers maximum (ha)	Construction	Stocks fonciers (ha)
Pôle d'équilibre - Cuiseaux	90-101	30%	27ha-30ha	145-160	35%	27ha-30ha	235-261	54ha-60ha
Pôle de proximité - Varenne-Saint-Sauveur	50-58	25%		50-58	35%		100-116	
Autres communes - 7 communes	205-214	20%		195-205	25%		400-419	
BLI Secteur de Cuiseaux	345-373			390-423			735-796	

	Densités moyennes en renouvellement urbain (logement/ha)	Densités moyennes en urbanisation nouvelle (logement/ha)
Pôle d'équilibre - Cuiseaux	15	17
Pôle de proximité - Varenne-Saint-Sauveur	12	10
Autres communes 7 communes	8	8

	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	En résidence
BLI Secteur de Cuiseaux	+/- 62%	+/- 22%	+/- 13%	+/- 3%

Perspectives de production de logements et foncières

Au total, l'objectif de logement entre 2016 et 2030 est fixé à **87 logements au maximum** :

- 30% minimum en renouvellement (densité 12log./ha en moyenne)
- 70% maximum en extension (densité 10log./ha en moyenne)

Depuis 2016, 3 logements construits : 1 à Tageat (1950m² en extension) ; 1 au sud du bourg (1600m² en extension) ; 1 au centre-bourg (641 m² en renouvellement)

La consommation foncière en extension fait baisser le potentiel de construction (rattrapage de la densité fixé à **10 logements par hectare en extension**) à **82 logements maximum entre 2020 et 2030** :

- 30% minimum en renouvellement, soit 25 log. avec densité 12log./ha en moyenne
- 70% maximum en extension, soit 57 log. avec densité 10log./ha en moyenne
- Correspond à un foncier total de 7,8 ha (2,1 ha renouvellement ; 5,7 ha extension)

Enjeux spécifiques

Environnement naturel : ZNIEFF de type I et de type II / Zones humides / TVB

Environnement agricole et sylvicole : AOP et IGP

Environnement urbain : Capacité des voies et axes

Volonté d'optimiser les espaces non construits du bourg pour y développer un projet d'ensemble favorisant la diversification de l'habitat et des formes bâties

Volonté de maillage piétonnier : Ouverture du centre village sur l'extérieur, relier les hameaux entres eux

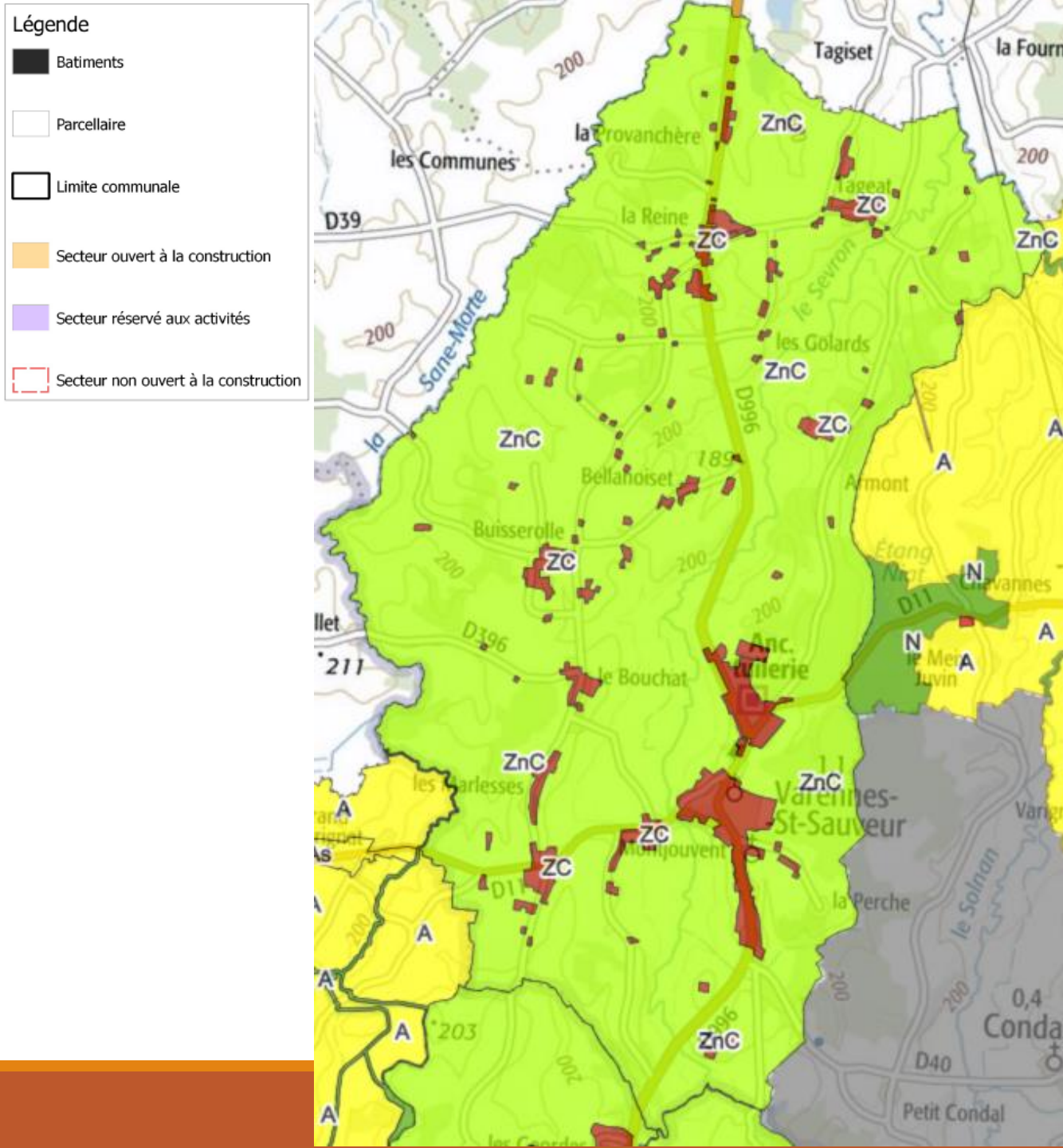
Poursuite du développement économique

ANALYSE FONCIÈRE ET PROJET DE ZONAGE

Règles de zonage

ZC : Constructible selon les dispositions du CU → distinctions activités/logements possibles

ZnC : Non constructible sauf activités agricoles / extensions et annexes des habitations existantes / changement de destination des bâtiments sous condition



DEPARTEMENT DE SAONE-ET-LOIRE

Commune de Varennes-Saint-Sauveur

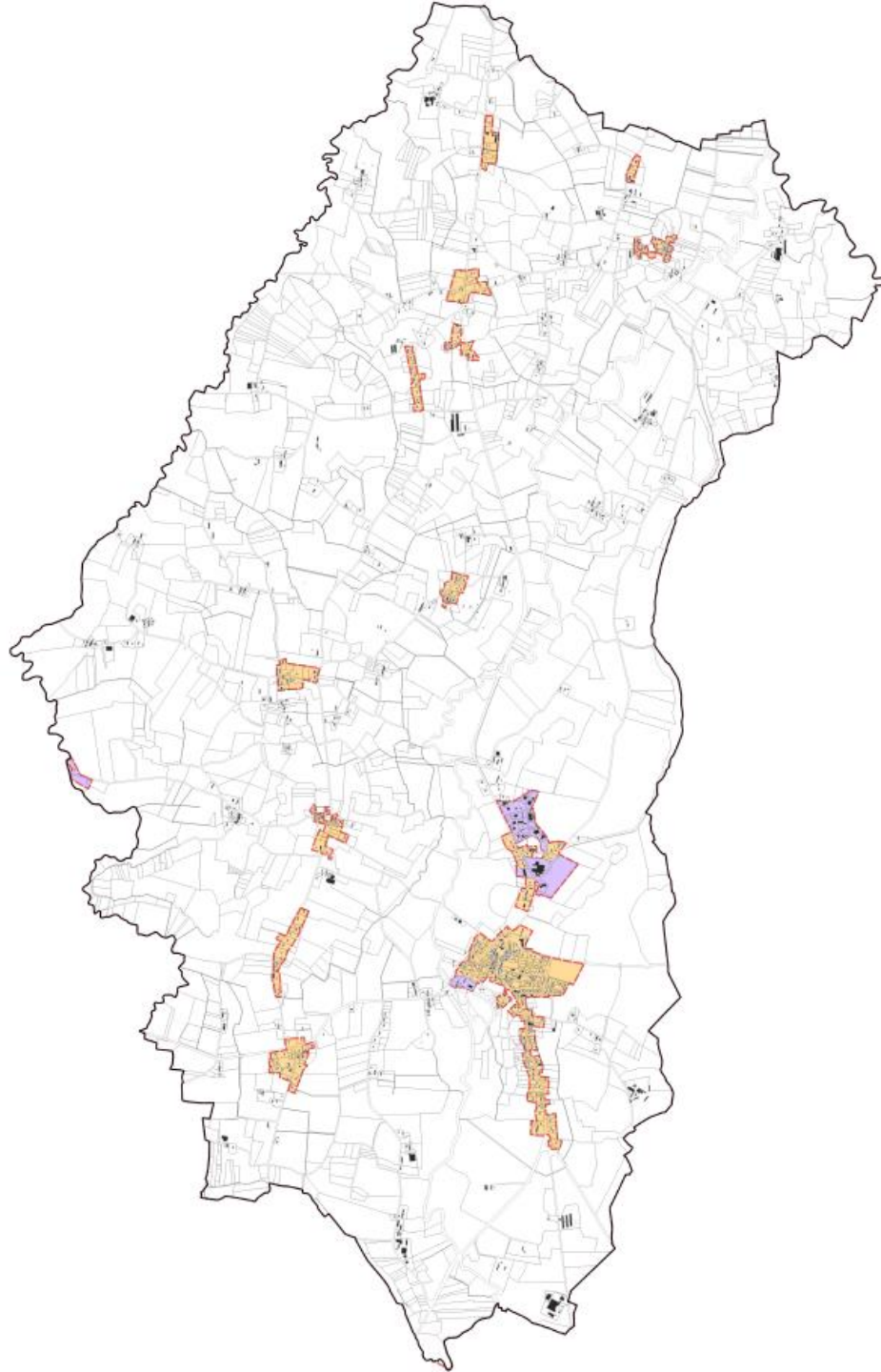
Elaboration de la carte
communale

Zonage actuel

PLAN DE ZONAGE

Légende

- Batiments
- Parcelle
- Limite communale
- Secteur ouvert à la construction
- Secteur réservé aux activités
- Secteur non ouvert à la construction



DEPARTEMENT DE SAONE-ET-LOIRE

Commune de Varennes-Saint-Sauveur

Elaboration de la carte
communale

PROJET

PLAN DE ZONAGE

Nord de la commune

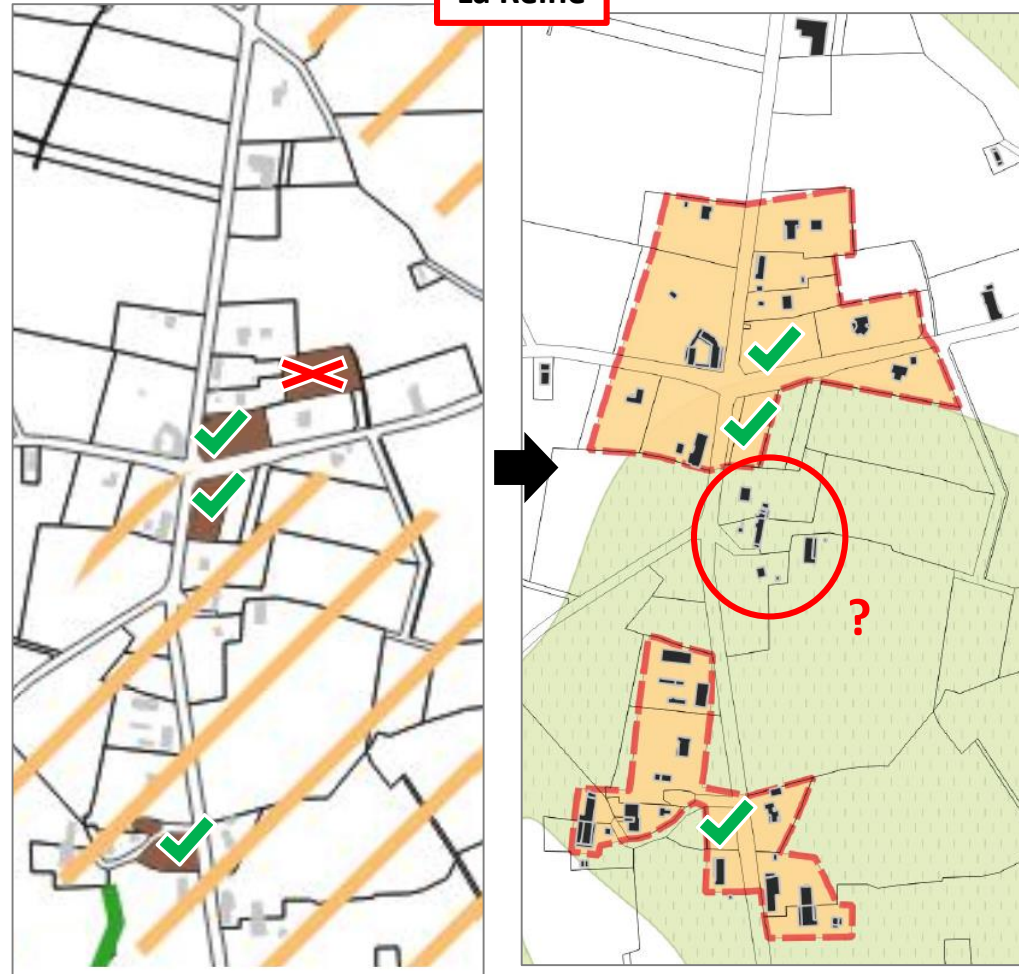
Les Communaux



Constructions le long de la RD 996

Pas d'enjeux de développement, excepté
1 dent creuse retenue au Nord

La Reine



Zone constructible distinguée en 2 parties
Réservoir de biodiversité « bocage » inscrit :
interrogation des constructions situées dans le corridor

Nord de la commune

Le Curtil - Champ du Bois



Constructions le long du CD

Pas d'enjeux de développement, prise en compte de l'urbanisation existante

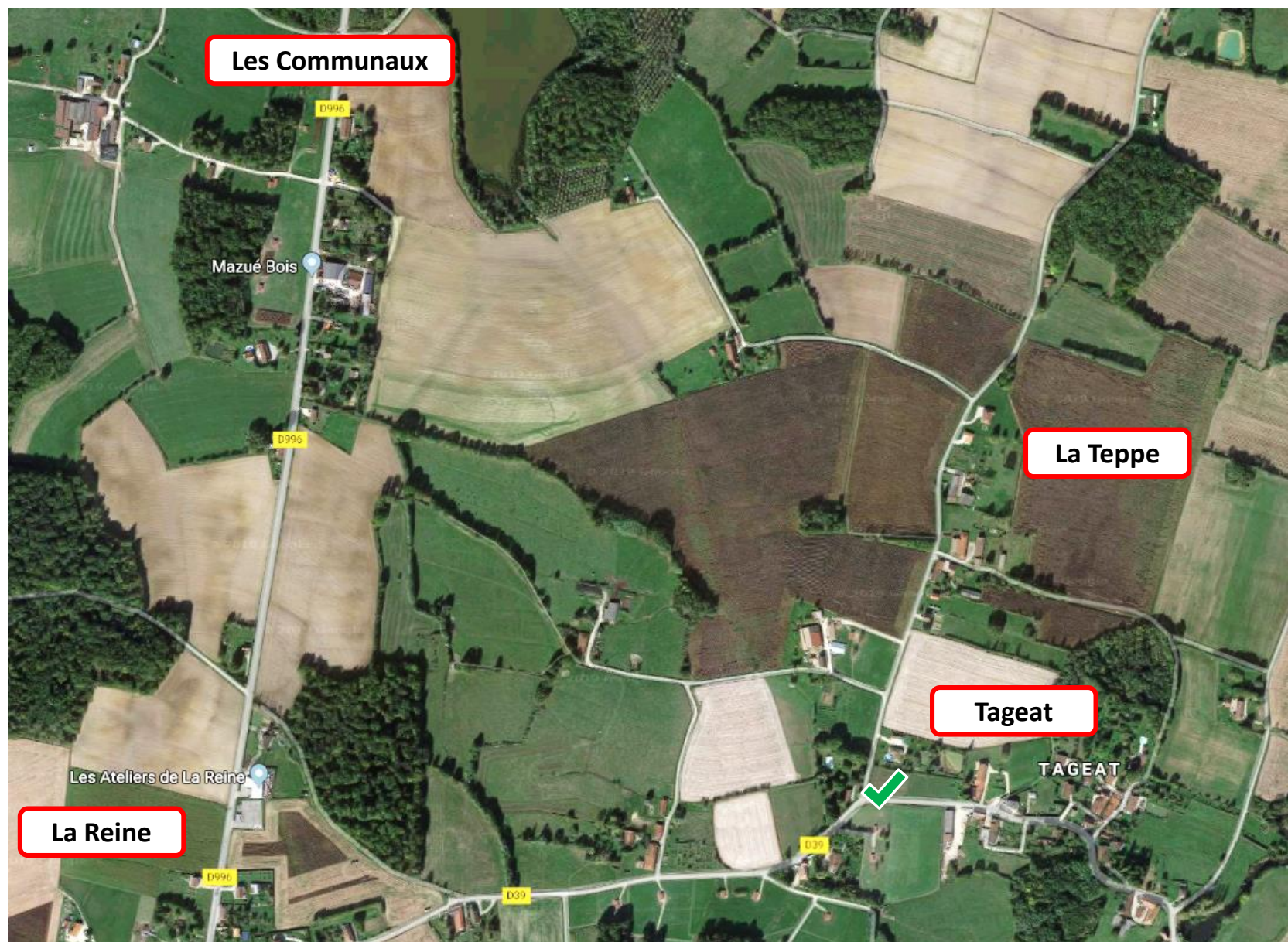


La Teppe - Tageat

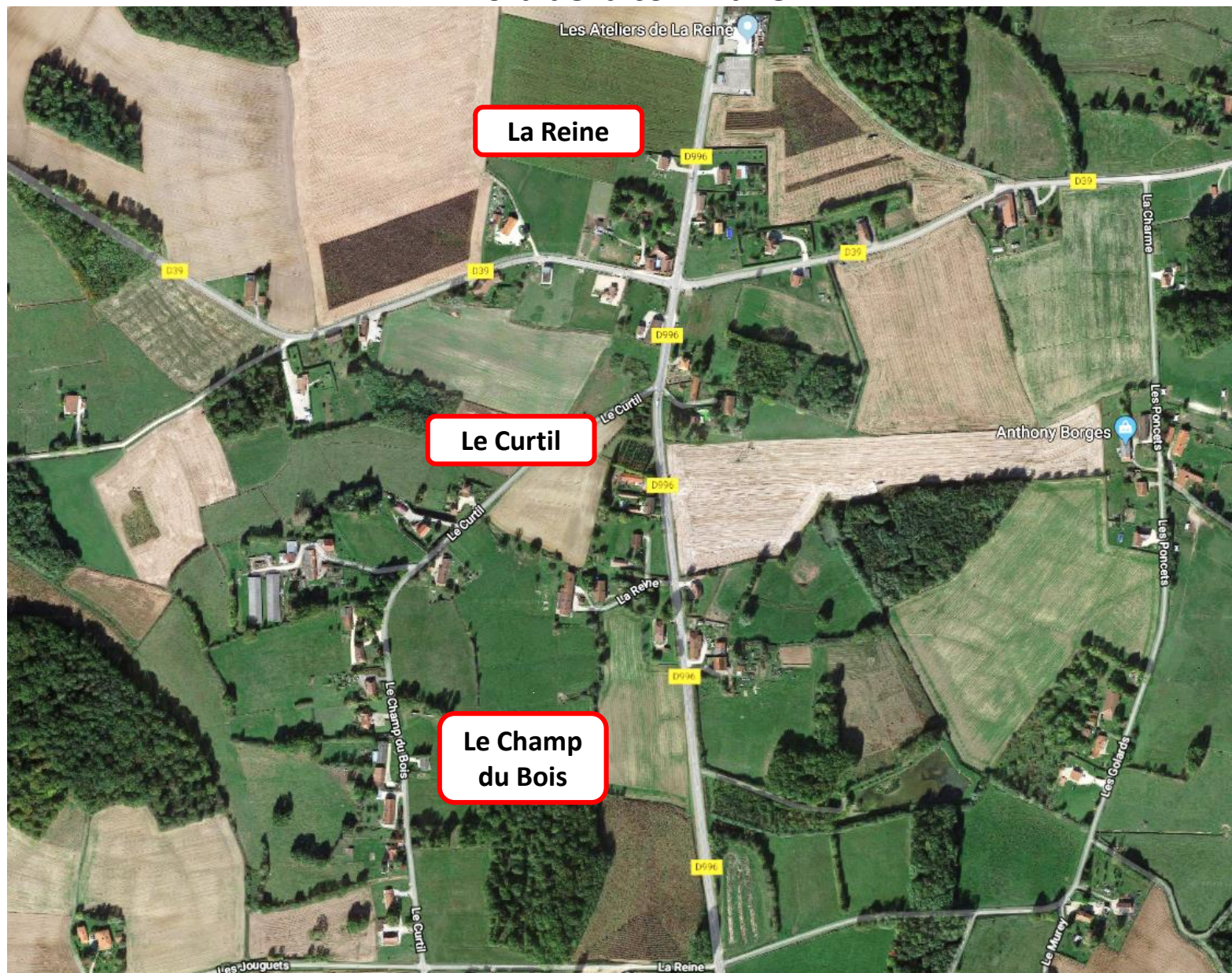


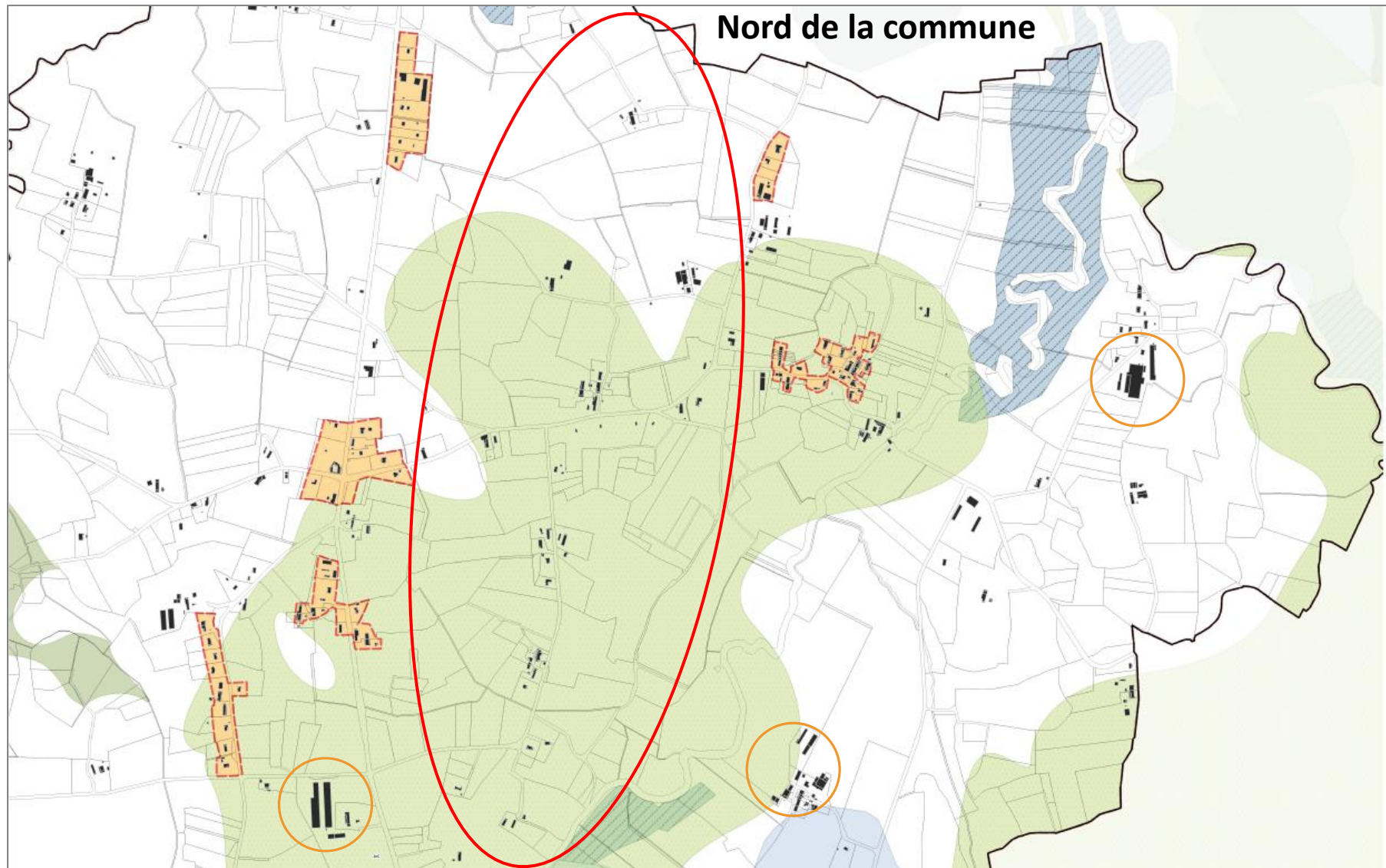
Réservoir de biodiversité « bocage » inscrit sur Tageat
Interrogation des constructions situées au sud de la Teppe

Nord de la commune



Nord de la commune





Constructions dispersées comprises dans des périmètres de réservoir de biodiversité « bocage » : pas de développement

Gros tènements bâtis agricoles : enjeux de développement uniquement agricoles : possible en zone non constructible

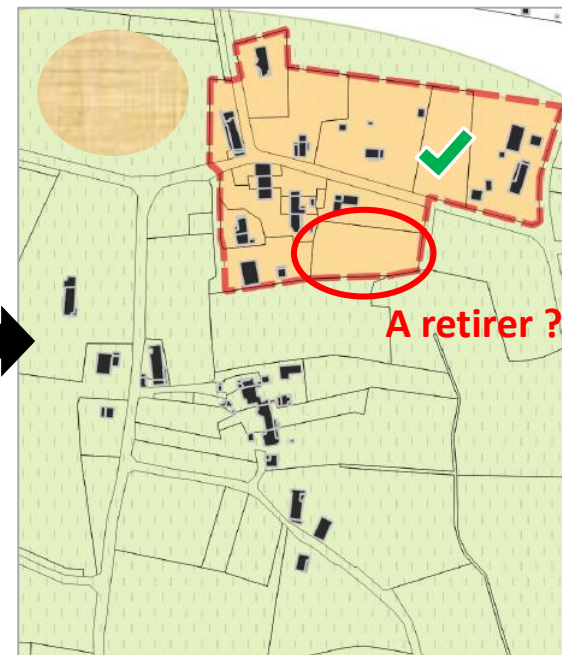
Centre de la commune

Bellanoiset



Réservoir de biodiversité « bocage »
Sites de poulaillers en plein air
Pas d'enjeux de développement, prise en compte de l'urbanisation existante

Buisserolle



Réservoir de biodiversité « bocage » inscrit sur Buisserolle
Sites de poulaillers en plein air
Zone constructible réduite à la partie nord du hameau :
maintien des continuités éco. entre les parties urbanisées

Centre de la commune



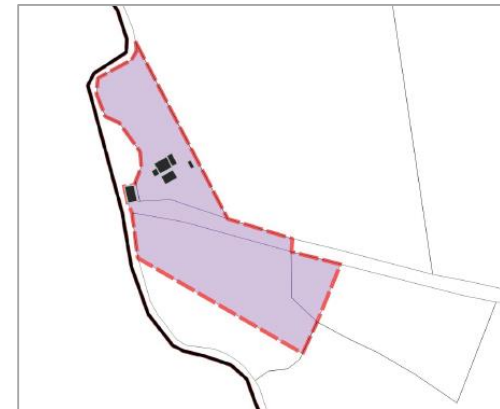
Centre de la commune

Le Bouchat



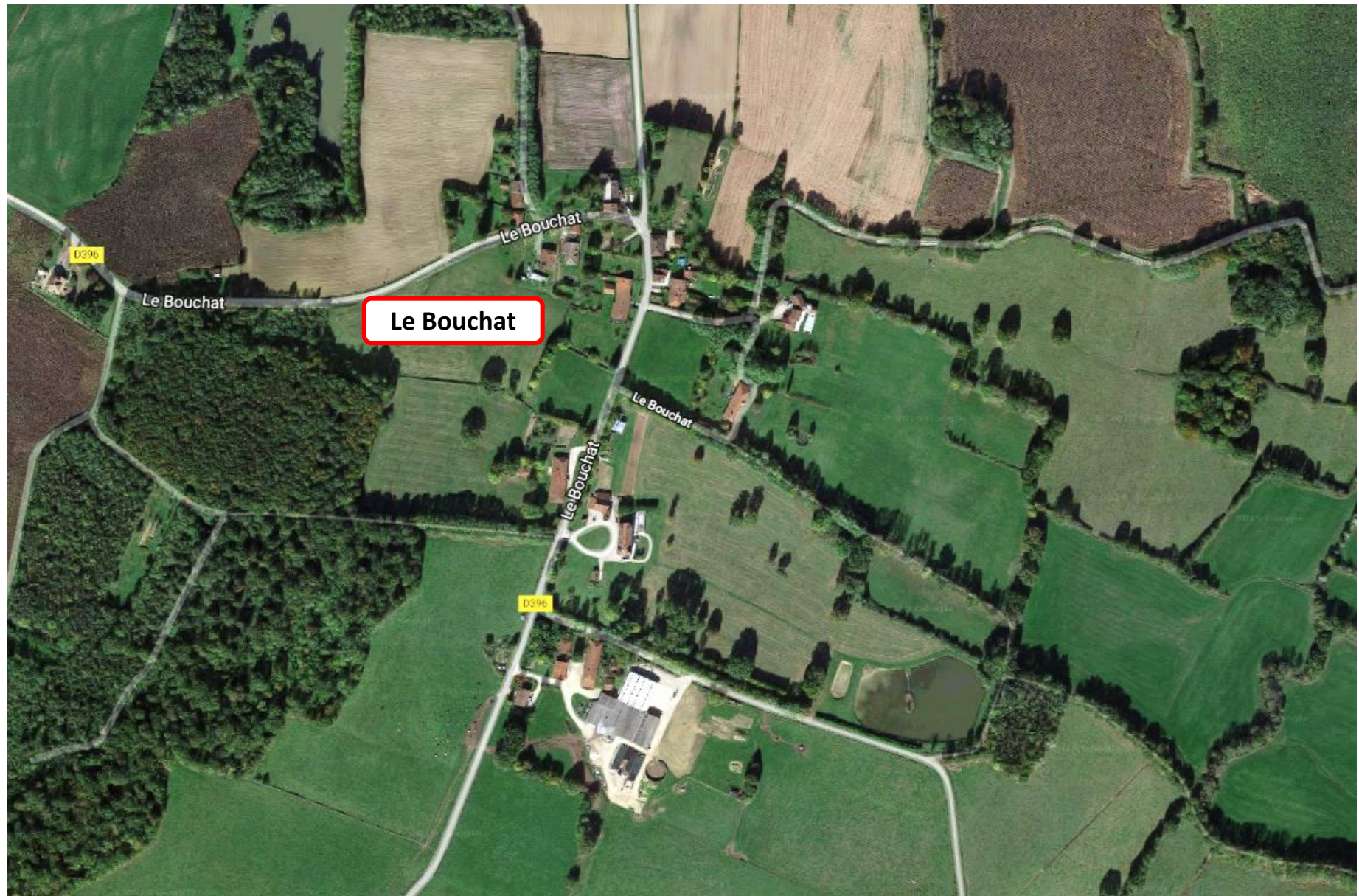
Intégration des parcelles faisant l'objet de PC en cours (7 lots au total)
Réservoir de biodiversité « bocage »
Jointure de la zone constructible avec les constructions situées au sud du hameau

Le Tillet (économie)



Inscription d'un site à vocation économique pour le développement de l'activité du moulin située à proximité ?
Quel projet envisagé côté Varennes ?

Centre de la commune



Centre de la commune



Sud de la commune

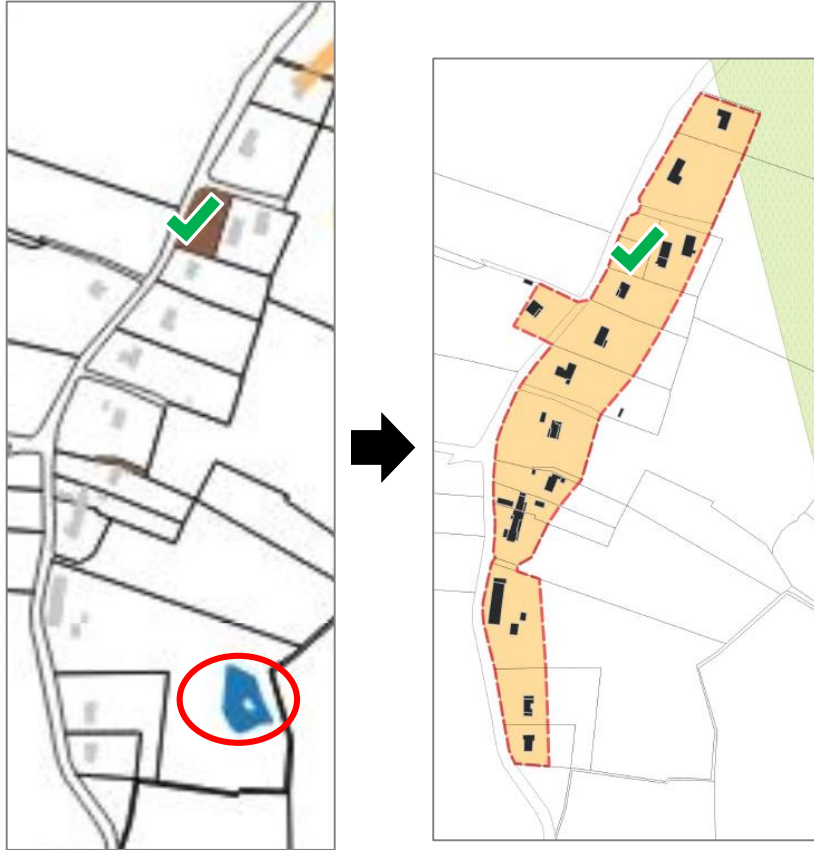


Constructions dispersées en lien généralement avec une exploitation agricole en place

Hameaux en zonage constructible localisés en franges des réservoirs de biodiversité « bocage » et « forêt » :
vigilance à avoir sur leurs possibilités de développement → privilégier une limite de zone au plus proche du bâti.

Sud de la commune

Les Marlesses nord



Constructions le long de la RD 396
Pas d'enjeux de développement, excepté la dent creuse retenue
Aucun réservoir de biodiversité mais étang à garder

Les Marlesses sud



Hameau regroupé au croisement des RD 396 et RD 11
Développement centré sur les dents creuses

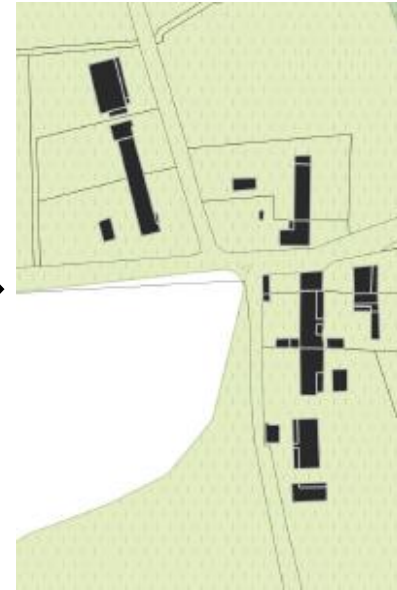
Sud de la commune

La Grande Grange



Constructions le long du CD
Pas d'assainissement collectif
Pas d'enjeux de développement
→ Zonage non constructible

Montjouvent



Constructions groupées autour de la RD 11
Pas d'assainissement collectif
Pas d'enjeux de développement
→ Zonage non constructible

Sud de la commune



Bourg de Varennes

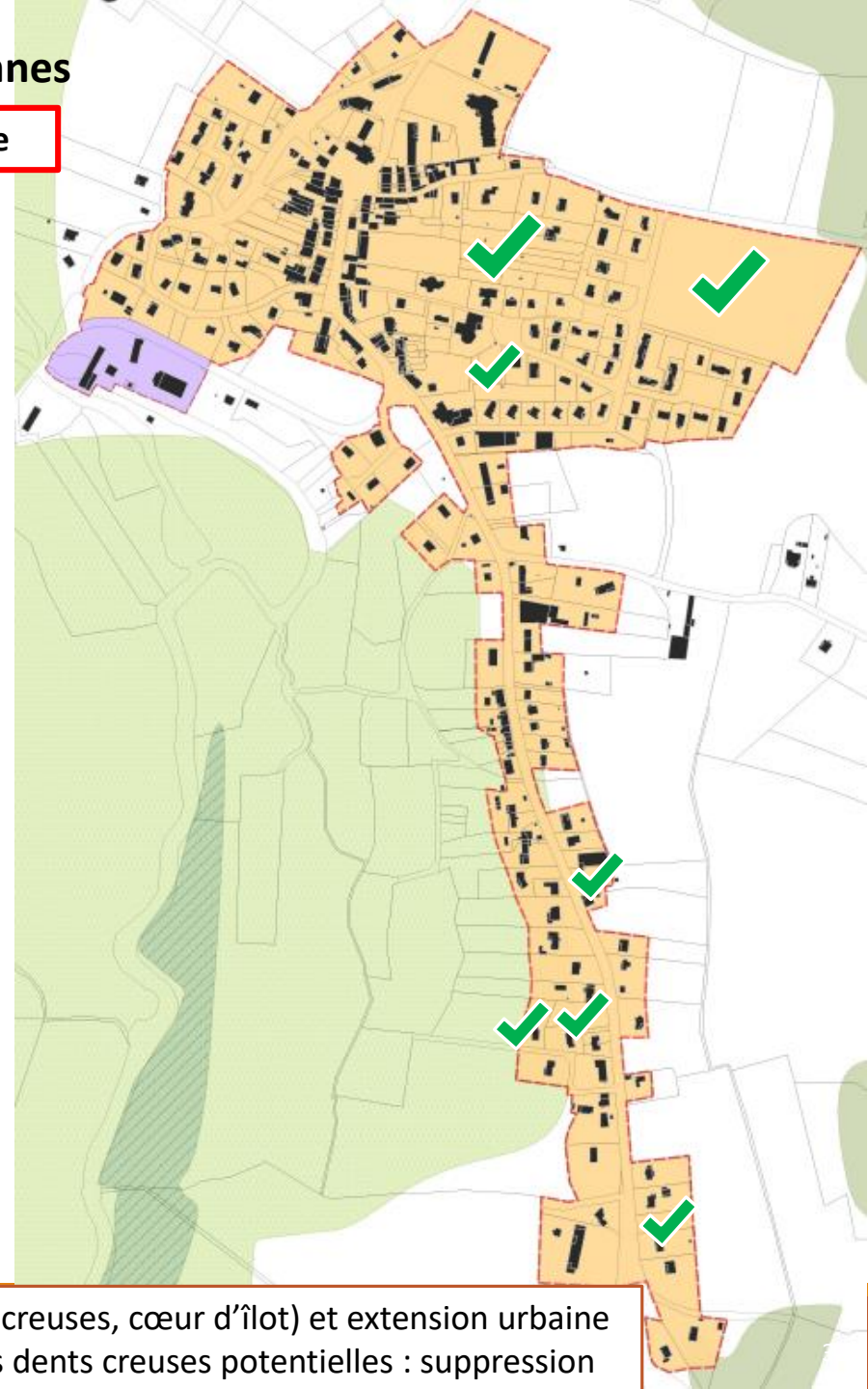
Le Bourg Nord



Quels enjeux de développement de la zone d'activité, et des équipements publics sur la partie à l'Est ?
Pas d'enjeux de développement de l'habitat sur le Bourg nord : éviter la proximité avec les activités
Prise en compte de l'habitat existant dans la zone constructible sans possibilité d'extension urbaine

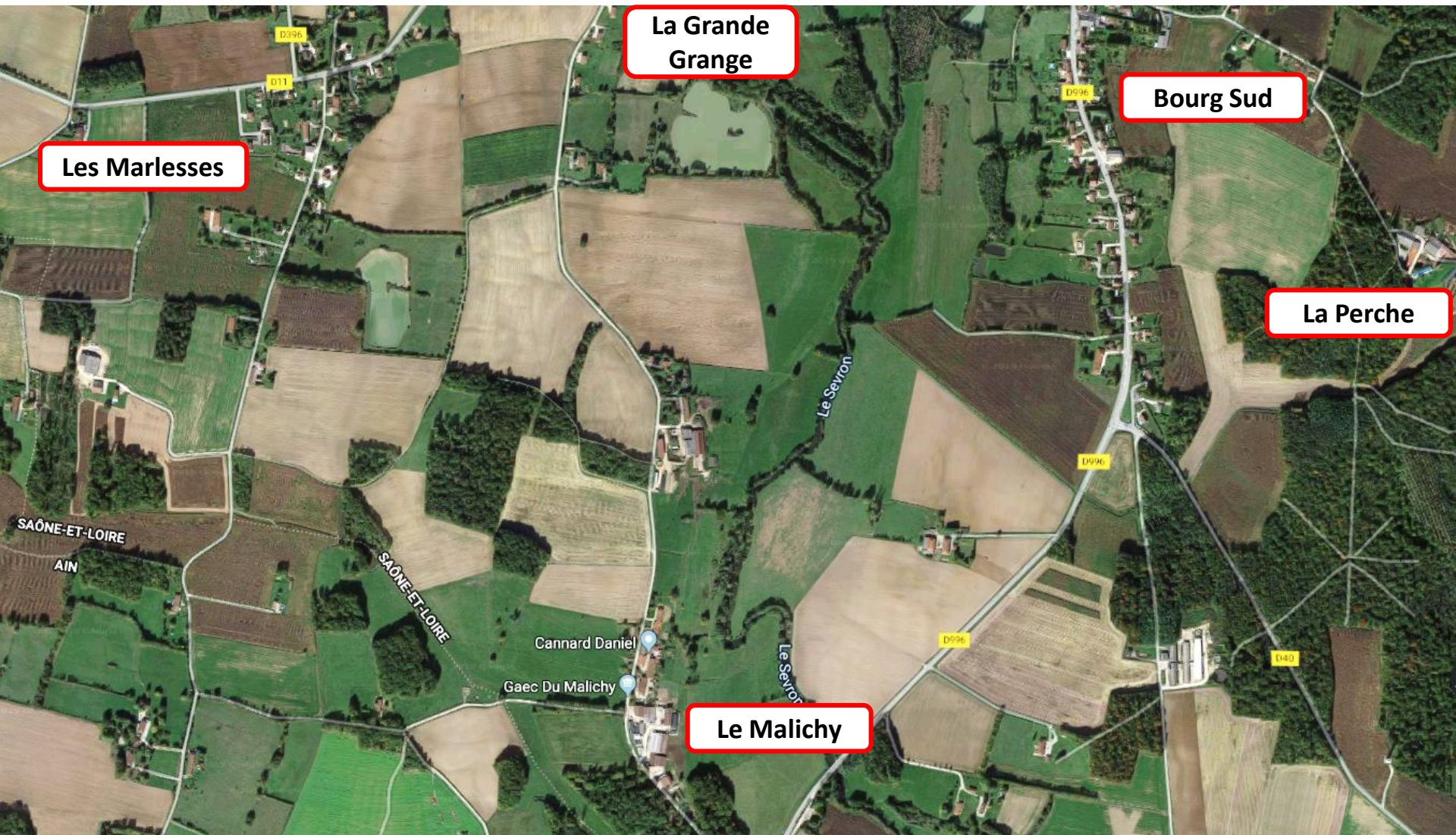
Bourg de Varennes

Le Bourg Centre



Enjeux de développement de l'habitat, par renouvellement (dents creuses, cœur d'îlot) et extension urbaine
Prise en compte des impossibilités techniques d'aménagement des dents creuses potentielles : suppression

Sud de la commune



Premier bilan

➤ Réinvestissement urbain :

- 14 dents creuses identifiées ; hors projet centre-bourg (20 logements au total).
- Application d'**une densité de 12 logements par hectare minimum**

➤ Extension urbaine :

- **Pour l'habitat** : environ **3,9 hectares inscrits** soit **39 logements mini**.
 - 7 PC en cours ou à venir sur le hameau du Bouchat : 1 hectare (0,98 ha)
 - Extension Centre-bourg (chemin de Varignolles) : 2,9 hectares (soit 32 log. mini par rattrapage)
- **Pour l'activité** : 0,95 ha
- **soit 4,9 ha au total en extension urbaine**

➤ CONCLUSION :

- **Rapport réinvestissement / extension** comptant environ pour **50/50**
- **Foncier inscrit en extension urbaine compatible avec les prescriptions du SCoT.**

SUITE DE LA PROCÉDURE

Suite de la procédure

EXAMEN AU CAS PAR CAS – DOCUMENT D'URBANISME ÉLABORATION ET PROCÉDURES D'ÉVOLUTION

Ce formulaire a été conçu pour vous aider dans la transmission des informations nécessaires à l'examen au cas par cas de votre projet de document d'urbanisme telles que mentionnées à l'article R104-30 du code de l'urbanisme. Il peut être utilisé pour l'ensemble des procédures concernées par l'examen au cas par cas : élaboration, révision, modification ou déclaration de projet. Les réponses à apporter doivent être adaptées en fonction de la nature de votre projet, à partir des connaissances dont vous disposez.

En application de l'article R122-18 II du code de l'environnement, ces informations sont mises en ligne sur notre site internet.

Ce formulaire doit être accompagné de tous les documents justificatifs permettant à l'autorité environnementale de comprendre votre projet, de connaître son environnement humain et naturel et d'évaluer les enjeux environnementaux (projet de règlement et de zonage, projet d'OAP,...), à transmettre en annexe.

Les liens Internet sont donnés à titre indicatif

→ Cas par cas à élaborer puis à soumettre à la DREAL

→ Arrêt du projet (facultatif)

D'ici là : Réunion PPA puis réunion publique à fixer

Vigilance : le marché mentionne la tenue d'une réunion publique mutualisée à l'échelle des 4 cartes communales en cours d'évolution.

1. Intitulé de votre projet et son état d'avancement

1.1 Renseignements généraux	
Quelle procédure souhaitez-vous réaliser ?	Quelle(s) est (sont) la (les) commune(s) concernée(s) par votre projet ?
Précisez l'intitulé précis de la procédure engagée : – PLU ou carte communale ? – élaboration, révision, modification, mise en compatibilité, etc ?	

1.2 En cas d'élaboration ou de révision générale de PLU ou PLUi :	
Le cas échéant, quelle est la date de débat de votre PADD ?	
De même, connaissez-vous la date prévisionnelle de l'arrêt de votre projet ?	

2. Coordonnées

2.1 Identification de la personne publique responsable	
Qui est la personne publique responsable ?	