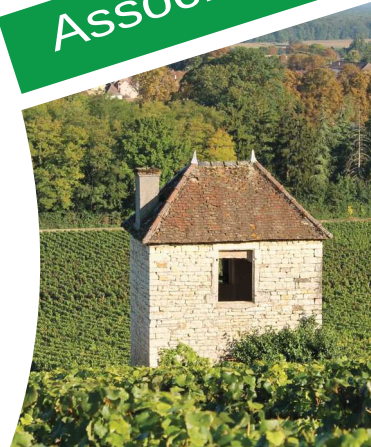


# Note d'enjeux des services de l'État

Communauté d'agglomération  
Le Grand Chalon  
Révision du PLUi

Association



DDT 71 – Service urbanisme et appui aux territoires  
Unité planification locale et connaissance du territoire  
août 2020



PRÉFET DE  
SAÛNE-ET-LOIRE

# Table des matières

<b>Cadre de la note d'enjeux.....</b>	<b>3</b>
<b>Contexte général.....</b>	<b>3</b>
<b>I. Des enjeux à prendre en compte sur la globalité du territoire.....</b>	<b>4</b>
1. Mise en compatibilité avec les documents de rang supérieur.....	4
2. Évolutions attendues concernant la problématique assainissement.....	7
3. Obligations liées à la loi SRU.....	7
<b>II. Les enjeux particuliers des communes de la vallée de la Dheune et de Saint Loup-Géanges.....</b>	<b>8</b>
1. Secteur de la vallée de la Dheune.....	8
2. Saint Loup-Géanges.....	10
<b>Cartographie des principaux enjeux (14 nouvelles communes)</b>	

## **Cadre de la note d'enjeux**

Cette note expose les enjeux prioritaires de l'État sur le territoire de la communauté d'agglomération le Grand Chalon, dans le contexte de la révision de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Elle est établie au titre de l'association des services de l'État. Elle a pour but d'identifier les enjeux sur lesquels les services de l'État porteront une attention particulière tout au long de la procédure.

Il ne s'agit pas de se substituer à la collectivité, qui demeure seule compétente pour mener cette procédure et pour définir les objectifs d'aménagement de son territoire, mais de formaliser la position de l'État sur certains thèmes majeurs, de manière à la clarifier le plus en amont possible et faciliter ainsi sa prise en compte dans le cadre des échanges et des débats qui auront lieu tout au long de la démarche, jusqu'à l'adoption définitive du document par la communauté d'agglomération.

## **Contexte général**

La communauté d'agglomération le Grand Chalon couvre un territoire de 51 communes, pour une population de 113 879 habitants en 2017.

Une partie du territoire du Grand Chalon, correspondant aux 37 communes membres de la communauté d'agglomération avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017, est couverte par le PLUi approuvé en octobre 2018. La révision du PLUi, prescrite le 13 février 2019, vise notamment à intégrer les 14 communes non couvertes par ce 1<sup>er</sup> document, afin que le document d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire de l'intercommunalité. La révision du PLUi est également l'occasion de parfaire certains aspects du document initial, notamment sur les questions ayant fait l'objet de remarques de la part des personnes publiques associées et qui n'avaient pas été prises en compte, ou de manière partielle, dans le cadre de la procédure d'élaboration.

Cette note d'enjeux est construite en deux parties :

- la première présente des enjeux majeurs, qui concernent l'intégralité du territoire, et qui sont liés à une évolution du contexte depuis l'approbation du PLUi sur 37 communes, ou pour lesquels l'État souhaite que la collectivité apporte des réponses approfondies par rapport à celles fournies dans le cadre du 1<sup>er</sup> PLUi ;
- la seconde propose un focus sur les enjeux particuliers relatifs aux 14 communes du territoire qui ne sont pas couvertes par le 1<sup>er</sup> PLUi : 13 communes de la vallée de la Dheune et Saint-Loup-Géanges.

# I. Des enjeux à prendre en compte sur la globalité du territoire

## I.1. Mise en compatibilité avec les documents de rang supérieur

### *Compatibilité avec le SRADDET*

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) est le document cadre de la planification régionale. Il remplace le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT), et intègre plusieurs documents sectoriels existants : le plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), le schéma régional climat air énergie (SRCAE), le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et le schéma régional de l'intermodalité (SRI). Il doit viser une meilleure égalité des territoires et assurer les conditions d'une planification durable. Au travers des règles édictées dans un fascicule spécifique, le SRADDET aura une portée prescriptive.

Le projet de SRADDET de la région Bourgogne-Franche-Comté, labellisé « ici 2050 », a été arrêté en juin 2019 et a fait l'objet d'une enquête publique du 9 décembre 2019 au 16 janvier 2020. Le document vient d'être adopté par le conseil régional, le 26 juin 2020. Il doit ensuite être approuvé par le Préfet de région et devrait être applicable à l'automne.

La stratégie proposée dans ce document repose sur 3 axes :

- axe 1 : accompagner les transitions ;
- axe 2 : organiser la réciprocité pour faire de la diversité des territoires une force pour la région ;
- axe 3 : construire des alliances et s'ouvrir sur l'extérieur.

Pour atteindre les objectifs fixés dans son premier axe « accompagner les transitions », il est important de citer la règle n°3, qui demande aux territoires d'**aller vers une réduction de 50 % de l'artificialisation des sols d'ici 2035, pour atteindre une artificialisation nette nulle en 2050**. Cette règle, qui constitue une trajectoire, a des conséquences directes sur les choix faits dès à présent en matière d'urbanisme lors de l'élaboration d'un PLUi.

Le PLUi révisé devra fixer un objectif de réduction de la consommation foncière permettant d'impulser cette trajectoire. À cette fin, les possibilités de constructions en « dents creuses » devront être estimées le plus justement possible, en justifiant de manière exhaustive le coefficient de rétention foncière appliqué sur chaque secteur.

### *Compatibilité avec le SCOT*

Le schéma de cohérence territoriale du Chalonais (SCoT) est entré en vigueur le 11 septembre 2019, après l'approbation du PLUi. Il concerne 3 communautés de communes (Saône-Doubs-Bresse, Sud Côte Chalonnaise et Entre Saône et Grosne) et la communauté d'agglomération du Grand Chalon.

Ce document définit un projet de territoire basé sur plusieurs choix fondateurs :

- une organisation multipolaire, chaque polarité ayant la responsabilité d'accueillir les habitants, les activités et les équipements nécessaires à l'évolution du territoire et des bassins de vie locaux ;
- un développement urbain et de l'habitat basé sur une priorisation du renouvellement urbain (réhabilitation, densification et aménagement des dents creuses) avant l'ouverture d'extensions urbaines ;

- une stratégie commune de développement de l'activité économique, appuyée sur l'organisation multipolaire et visant la valorisation des savoir-faire du territoire ;
- un schéma de mobilités appuyé sur les principaux réseaux existants – liaisons routières et ferroviaires, principales lignes de transport urbaines et interurbaines – développant parallèlement les nouveaux usages de l'automobile et les réseaux piétonniers et cyclables de proximité ;
- un réseau fluvial visant à renforcer la Saône, le Doubs et le canal du centre, en valorisant leurs atouts environnementaux, récréatifs et économiques ;
- des espaces agricoles et naturels reconnus au sein de la trame verte et bleue comme une infrastructure et une identité structurante pour le territoire, garante de sa qualité de vie et de son attractivité, et pérennisée par un modèle multipolaire économe en espace.

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT indique, au travers de prescriptions et de recommandations, les conditions de la mise en œuvre de ce projet de territoire. Le PLUi révisé devra être compatible avec le DOO du SCoT.

En particulier, le PLUi veillera à traduire, dans ses choix de développement, l'**organisation multipolaire définie par le SCoT**. Ainsi, la détermination du besoin en logements de chaque commune sera en cohérence avec la position de la commune au sein de l'armature urbaine. En outre, la localisation de ces logements neufs au sein de la commune traduira la volonté d'un développement urbain maîtrisé, priorisant la mobilisation des dents creuses et la densification avant l'ouverture de secteurs en extension urbaine.

Par ailleurs, en application des prescriptions du SCoT relatives à la protection de la ressource en eau, le PLUi veillera à la **bonne adéquation entre l'accueil de nouvelles populations et activités et la capacité de traitement des eaux usées**. Ce point sera développé au paragraphe I.2 de la présente note d'enjeux.

### ***Compatibilité avec le PLH***

Le programme local de l'habitat (PLH) du Grand Chalon a été approuvé le 10 décembre 2019, postérieurement au PLUi initial.

Ce document, qui couvre l'ensemble des 51 communes de l'agglomération, définit pour la période 2020-2025 les objectifs et principes visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements (offre nouvelle, actions d'amélioration et de réhabilitation du parc existant, opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain...). Il comporte 3 volets réglementaires : un diagnostic territorial, un document d'orientations et un programme d'actions précisant notamment les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle à l'échelle communale.

Le PLUi devra être compatible avec le PLH. La collectivité veillera notamment à la traduction, dans le plan de zonage et les OAP, des objectifs définis par le PLH en termes de :

- répartition de la production de logements par commune (objectifs quantitatifs),
- production de logements locatifs sociaux par communes ou par secteurs,
- formes urbaines attendues en fonction de la position de la commune dans l'armature urbaine.

À noter que le PLH propose un livret de fiches établies par commune indiquant pour chacune d'elles les objectifs chiffrés de constructions de logements et localisant des secteurs potentiels de développement. Certains secteurs de développement recensés dans ces fiches gagneront à être relocalisés au sein de la commune dans le cadre de l'élaboration des plans de zonage du PLUi, en visant par exemple une localisation plus proche des centre-bourg.

## ***Prise en compte du PCAET***

Le plan climat air énergie (PCAET) 2018-2023 de la communauté d'agglomération du Grand Chalon a été approuvé le 15 octobre 2019. Ce projet territorial de développement durable, qui prend en compte l'ensemble de la problématique climat air énergie, se décline dans un programme d'actions construit autour de 7 axes :

- aménager le territoire pour faire face aux défis du changement climatique,
- réduire le poids des déplacements dans la facture énergétique du territoire,
- améliorer la performance énergétique du bâti, patrimoine et réseaux
- préserver la santé et valoriser les ressources du territoire,
- développer la production et l'utilisation d'énergies renouvelables ou locales de récupération,
- anticiper et se préparer au changement climatique,
- informer, sensibiliser et mobiliser le grand public et les acteurs du territoire aux enjeux de la transition énergétique.

Certaines actions de ce programme trouvent une application directe dans le document d'urbanisme en cours de révision. Il est possible de citer en particulier les actions suivantes : réduire l'artificialisation des sols, réduire les émissions de gaz à effet de serre par le renforcement des centralités des communes, identifier et valoriser la trame verte et bleue de l'agglomération, ou encore développer les modes de déplacements actifs dans les centres urbains.

Le PLUi révisé veillera à traduire au mieux ces actions dans sa partie réglementaire (OAP, règlement écrit, plans de zonage, emplacements réservés...) et devra par ses effets permettre d'atteindre les objectifs du PCAET.

### **Enjeux :**

- Fixer un objectif de réduction de la consommation foncière permettant d'**impulser une trajectoire vers une réduction de 50 % de l'artificialisation des sols d'ici 2035**, pour atteindre une artificialisation nette nulle en 2050
- **Traduire l'organisation multipolaire définie par le SCoT** dans les choix de développement opérés dans le cadre du PLUi, en veillant notamment à la cohérence entre le besoin en logements des communes et leur position au sein de l'armature urbaine
- **Veiller à la bonne adéquation entre l'accueil de nouvelles populations et activités et la capacité de traitement des eaux usées**
- **Traduire dans les pièces réglementaires du PLUi les objectifs fixés par le PLH** : objectifs quantitatifs de répartition de la production de logements par commune et objectifs qualitatifs de production de logements sociaux sur certaines communes ou secteurs
- **Appliquer dans le document d'urbanisme certaines actions du PCAET** telles que la réduction de l'artificialisation des sols ou la réduction des émissions de gaz à effet de serre par le renforcement des centralités des communes

## **I.2. Évolutions attendues concernant la problématique assainissement**

La bonne adéquation entre l'accueil de nouvelles populations et activités et la capacité de traitement des eaux usées est un enjeu fort sur le territoire. Aussi, le développement urbain doit être conditionné à la conformité de l'ensemble du système d'assainissement (collecte, transfert sans déversement, traitement et capacité du milieu récepteur). En cas de dysfonctionnements des systèmes d'assainissement, l'ouverture à l'urbanisation doit être phasée et conditionnée à la mise en conformité du système.

Le travail de repérage des insuffisances ou dysfonctionnements actuels, déjà amorcé dans le document initial, doit être approfondi pour identifier les secteurs dont l'urbanisation est à différer selon l'avancement du programme de travaux de mises en conformité.

Ce phasage doit être traduit par un classement en zone 2AU si la réalisation des travaux est prévue à moyenne échéance. Pour les mises en conformité prévues à plus court terme, les zones concernées peuvent être classées en zones 1AU, à la condition de mentionner clairement dans l'OAP que le démarrage des aménagements est conditionné à la réalisation préalable de travaux sur le système d'épuration qui dysfonctionne.

**Enjeu :**

- **Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la conformité de l'ensemble du système d'assainissement** (collecte, transfert sans déversement, système de traitement et capacité du milieu récepteur)

### **I.3. Obligations liées à la loi SRU**

5 communes du territoire du Grand Chalon sont soumises aux obligations de production de logements sociaux imposées par la loi SRU. Parmi elles, Châtenoy-le-Royal et Givry n'atteignaient pas leur objectif de 20 % de logements sociaux au moment de l'élaboration du 1<sup>er</sup> PLUi. Pourtant, le document d'urbanisme approuvé en octobre 2018 ne met en œuvre aucun outil permettant de satisfaire à ces obligations (pas d'obligation d'un nombre minimum de logements sociaux à produire dans les OAP présentes sur le territoire de ces 2 communes, pas de recours à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme permettant de délimiter des terrains en emplacement réservé pour des programmes de logements avec des objectifs de mixité sociale). Pour cette raison, une réserve a été formulée dans l'avis de l'État du 8 février 2018 relatif au projet de PLUi. Dans le document approuvé, quelques justifications ont été apportées mais les outils disponibles n'ont pas été mobilisés.

L'inventaire SRU du 1<sup>er</sup> janvier 2019 indique que ces 2 communes se situent toujours en dessous du seuil de 20 % de logements sociaux fixé par la loi. En outre, la demande d'exemption formulée pour la commune de Châtenoy-le-Royal vient d'être rejetée. La commune devra donc s'acquitter des objectifs de réalisation minimum de logements sociaux pour les prochaines périodes triennales (2020-2022 puis 2023-2025). Elle pourrait également faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le Préfet. Le prélèvement annuel dont la commune doit s'acquitter serait dans ce cas majoré et l'exercice du droit de préemption urbain repris de manière automatique par le Préfet.

Enfin, il s'avère que certains projets de logements sociaux conventionnés, annoncés dans le rapport de présentation du PLUi afin de démontrer l'effort fait par la commune de Châtenoy-le-Royal pour atteindre ses objectifs, n'ont pas été mis en œuvre (projet de réalisation d'une résidence pour

personnes âgées de 35 logements conventionnés qui n'ont finalement pas fait l'objet d'un conventionnement).

Au vu de cette situation, la collectivité doit mettre en œuvre dans son PLUi révisé tous les outils à sa disposition pour faciliter l'atteinte des objectifs fixés par la Loi SRU sur les 2 communes concernées.

**Enjeu :**

- **Mobiliser les outils permettant de contribuer, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, à l'atteinte des objectifs fixés par la loi SRU** sur les communes de Chatenoy-le-Royal et Givry : obligation de production d'un nombre minimum de logements sociaux dans les OAP présentes sur le territoire de ces 2 communes, utilisation de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme permettant de délimiter des terrains en emplacement réservé pour des programmes de logements avec des objectifs de mixité sociale

## **II. Les enjeux particuliers des communes de la vallée de la Dheune et de Saint-Loup-Géanges**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, 13 communes du secteur de la vallée de la Dheune ainsi que la commune de Saint-Loup-Géanges ont rejoint la communauté d'agglomération du Grand Chalon. Les territoires de ces communes ne sont pas couverts par le PLUi approuvé en 2018 ; ils le seront à l'issue de la présente procédure de révision du PLUi. Pour cette raison, un focus particulier est réalisé sur ces 2 secteurs, afin d'en présenter les principaux enjeux du point de vue de l'État.

### **II.1. Secteur de la vallée de la Dheune**

#### ***Consommation foncière et ouverture à urbanisation***

Le secteur de la vallée de la Dheune compte 13 communes, dont la polarité principale est Saint-Léger-sur-Dheune (1 567 habitants en 2017).

Sur le secteur de la vallée de la Dheune, la consommation foncière pour l'habitat sur la période 2007-2016 a été d'environ 20 hectares (source : fichiers fonciers), avec une densité moyenne assez faible : 8,4 logements à l'hectare. Cette densité devra être améliorée, en particulier sur la commune de Saint-Léger-sur-Dheune (9 logements/hectare sur cette même période) afin de répondre aux objectifs de densité prescrits par le SCoT pour cette commune pôle (à savoir 15 logements à l'hectare). Le SCoT demande par ailleurs de viser une réduction globale d'au moins 20 % des rythmes de consommation foncière par rapport aux tendances passées.

Comme partout ailleurs sur le territoire de la communauté d'agglomération, l'ouverture à l'urbanisation devra être corrélée à la conformité des systèmes d'assainissement desservant les zones urbaines ou à urbaniser. Dans le cas où des défaillances du système d'assainissement sont connues, l'ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée à la réalisation de travaux de mise aux normes du système. Sur le territoire du Dheunois, plusieurs systèmes présentent des dysfonctionnements plus ou moins importants :

- la station de Bouzeron (bourg) présente des dysfonctionnements majeurs, dont la réhabilitation devra conditionner toute poursuite de l'urbanisation ;



- le lagunage de Saint Bérain-sur-Dheune pour lequel le schéma directeur d'assainissement a prescrit des travaux importants à court terme : la poursuite de l'urbanisation devra être coordonnée avec leur réalisation ;
- des systèmes dont les dysfonctionnements nécessitent d'être diagnostiqués, en parallèle du PLUi, dans le cadre d'un schéma directeur d'assainissement, conformément à la disposition 5A-06 du SDAGE : Bouzeron, Chamilly, Charrecey, Chassey-le-Camp, Cheilly-les-Maranges, Dennevy, Remigny, Saint-Gilles, Saint Léger-sur-Dheune et Saint Sernin-du-Plain.

### ***Patrimoine naturel et paysager***

Le territoire de la vallée de la Dheune abrite des milieux naturels remarquables et variés.

2 sites Natura 2000 sont présents, situés majoritairement sur la partie nord du territoire : le site « pelouses calcicoles de la côte et arrière-côte de Beaune » et le site « Côte Chalonnaise » (issu de la fusion des sites « pelouses calcicoles de la côte Chalonnaise » et « cavités à chauves-souris en Bourgogne »). Ces sites Natura 2000 visent à la préservation de la mosaïque de pelouses et de landes sèches accueillant une faune riche et originale, et au maintien de la tranquillité des gîtes à chiroptères et des espaces utilisés par les chauves-souris pour se déplacer et se nourrir (haies, ripisylves, alignements d'arbres...).

Il est attendu que ces enjeux spécifiques à Natura 2000 soient traités avec attention dans la partie « évaluation environnementale » du document d'urbanisme. Le PLUi devra se saisir des outils adaptés pour protéger ces milieux naturels.

Les pelouses sèches sont par ailleurs désignées comme étant une trame prioritaire de la trame verte et bleue du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), qui définit notamment 2 espaces à prospecter pour ces milieux : l'un sur la commune de Saint Sernin-du-Plain, l'autre sur les communes de Saint Bérain-sur Dheune, Saint Léger-sur-Dheune, Charrecey, Saint Mard-de-Vaux et Barizey.

Le PLUi prendra en compte ces habitats, ainsi que les besoins de continuités, dans la définition des zones d'urbanisation future, afin de ne pas créer d'effet d'emprise ou de rupture.

La sous-trame « prairie-bocage » du SRCE est également identifiée comme prioritaire. Sur le territoire, les secteurs à préserver se situent le long de la Dheune mais aussi sur les communes de Saint Sernin-du-Plain, Saint Bérain-sur-Dheune, Saint Léger-sur-Dheune et Charrecey. En particulier, l'urbanisation des secteurs suivants entraînerait une rupture du corridor de prairies :

- dans la zone agricole entre les dernières maisons de Cheilly-les-Maranges et le canal,
- la zone en rive droite du canal au nord de Chassey-le-Camp et à Remigny.

Le territoire est concerné par la présence de zones humides, mais dont les inventaires disponibles sont assez peu exhaustifs. Aussi, il est attendu qu'une recherche particulière de ces milieux soit réalisée dans le cadre du PLUi afin de protéger les zones humides de toute urbanisation. En cas de maintien, à titre très exceptionnel, de la constructibilité au sein d'une zone humide, la démarche éviter-réduire-compenser (ERC) sera mise en place. Comme cela est rappelé par le SCoT du Chalonnais, il est, en effet, de la responsabilité de la collectivité de vérifier que les projets de zonages ne portent pas atteinte aux zones humides. En cas de maintien de secteurs constructibles en zone humide, le SCoT recommande d'identifier, dans le document d'urbanisme, les secteurs possibles de compensation afin d'anticiper la mise en œuvre opérationnelle des mesures de compensation dans le cadre des projets d'aménagement.

La valorisation des qualités paysagères et patrimoniales du territoire est un enjeu important, en raison notamment du site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO « Climats du Vignoble de Bourgogne ». Les communes de Sampigny-les-Maranges, Cheilly-les Maranges et Remigny font

partie de la zone centrale du bien ; 6 autres communes du nord du territoire sont concernées par la zone écrin.

Au sein de ce périmètre, le PLUi veillera particulièrement à préserver les éléments structurants du paysage (réseaux de haies, murets, cadoles...) et à maintenir les points de vue, en particulier ceux en direction de la côte viticole. Le contenu des OAP devra être renforcé afin de rechercher une qualité architecturale, paysagère et urbaine des nouvelles constructions reprenant les caractéristiques de l'organisation bâtie traditionnelle.

Le secteur du canal du centre présente un intérêt touristique important. L'urbanisation linéaire ne devra pas être développée le long de la RD 974 longeant le canal.

En outre, le maintien de la coupure d'urbanisation entre Sampigny et Cheilly-les-Maranges présente un enjeu fort. Le périmètre d'un site classé sur le secteur est en cours de définition. Celui-ci conditionnera les zones pouvant être urbanisées ou non.

### **Enjeux du secteur de la vallée de la Dheune :**

- **Limitier la consommation foncière et améliorer la densité**, notamment dans la commune pôle, afin de répondre aux objectifs définis par le SCoT du Chalonnais
- **Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la conformité de l'ensemble du système d'assainissement** (collecte, transfert sans déversement, système de traitement et capacité du milieu récepteur)
- **Traiter avec attention les enjeux liés à la présence de pelouses sèches** (choix de zones d'urbanisation future permettant le maintien de leur continuité), **de gîtes à chiroptères** (protection de certains linéaires de haies, ripisylves...) et **de prairies-bocages** (proscrire l'urbanisation sur certains secteurs afin de maintenir les corridors de prairies)
- **Préserver les zones humides** de l'urbanisation. Prévoir des secteurs de compensation en cas d'impossibilité de préservation.
- **Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales du territoire**, notamment en raison du site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO « climats du vignoble de Bourgogne » (préservation des éléments structurants du paysage, maintien des points de vue...)
- **Proscrire l'urbanisation linéaire**, en particulier à proximité du canal du centre
- **Maintenir la coupure d'urbanisation entre Sampigny et Cheilly-les-Maranges**

## **II.2. Saint Loup-Géanges**

### ***Consommation foncière et ouverture à l'urbanisation***

La commune de Saint-Loup-Géanges, de par sa proximité avec la ville de Beaune (21), subit une pression forte en termes d'habitat. Bien que la commune ait réduit de moitié la consommation foncière pour l'habitat par rapport à la période précédente, plus de 7 hectares de foncier ont été urbanisés entre 2007 et 2016 (source : fichiers fonciers). Cette commune devra veiller à maintenir son effort pour réduire sa consommation foncière et améliorer la densité des constructions (densité moyenne un peu inférieure à 8 logements à l'hectare sur cette période).

De plus, 2 systèmes d'assainissement de la commune (Géanges Bourg et Saint Loup Bourg) présentent des capacités largement dépassées, et l'exutoire du lagunage de Saint Loup Bourg présente une capacité de dilution faible. Sur la commune, la poursuite de l'urbanisation devra être phasée et

conditionnée à la mise aux normes de ces systèmes d'assainissement.

### ***Patrimoine naturel et paysager***

La commune de Saint Loup-Géanges présente un paysage ouvert, dominé par des plaines agricoles et des zones forestières au sud-est et au sud-ouest. La commune est également traversée par la Dheune dans sa partie Nord.

La trame verte et bleue du SRCE identifie un corridor prairie à préserver le long de la Dheune. De plus, ce secteur est couvert par l'atlas des zones inondables (AZI) de la rivière. Les zones ouvertes à l'urbanisation devront se trouver hors de ce périmètre.

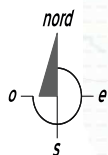
Les inventaires de zones humides réalisés sur la commune de Saint Loup-Géanges sont très peu nombreux. Aussi, comme cela a été défini pour les communes du Dheunois, les zones humides devront être répertoriées afin d'être préservées de l'urbanisation. En cas d'impossibilité, le principe ERC sera appliqué et des zones de compensation seront délimitées.

#### **Enjeux pour Saint Loup-Géanges :**

- **Maintenir l'effort de réduction la consommation foncière et améliorer la densité des constructions**
- **Phaser l'ouverture à l'urbanisation et la conditionner à la mise aux normes des systèmes d'assainissement**
- **Exclure les zones d'urbanisation future du corridor de prairies inondables le long de la Dheune**
- **Préserver les zones humides de l'urbanisation. Prévoir des secteurs de compensation en cas d'impossibilité de préservation**

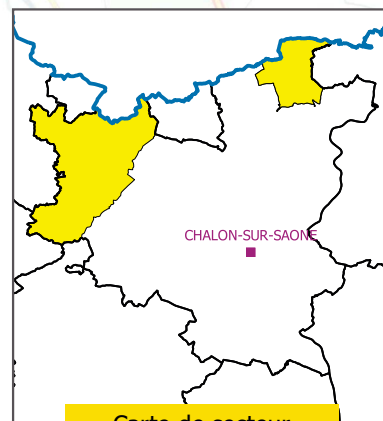
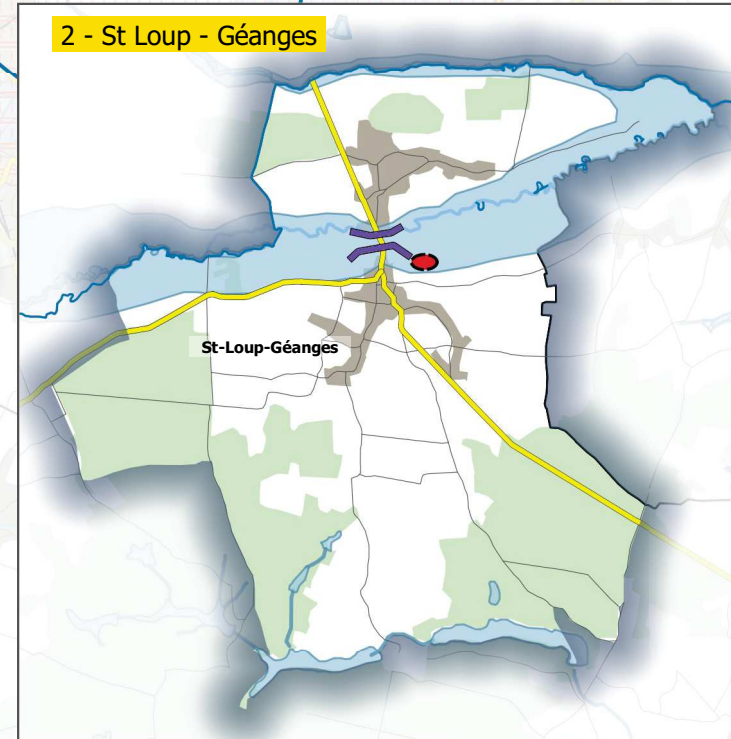
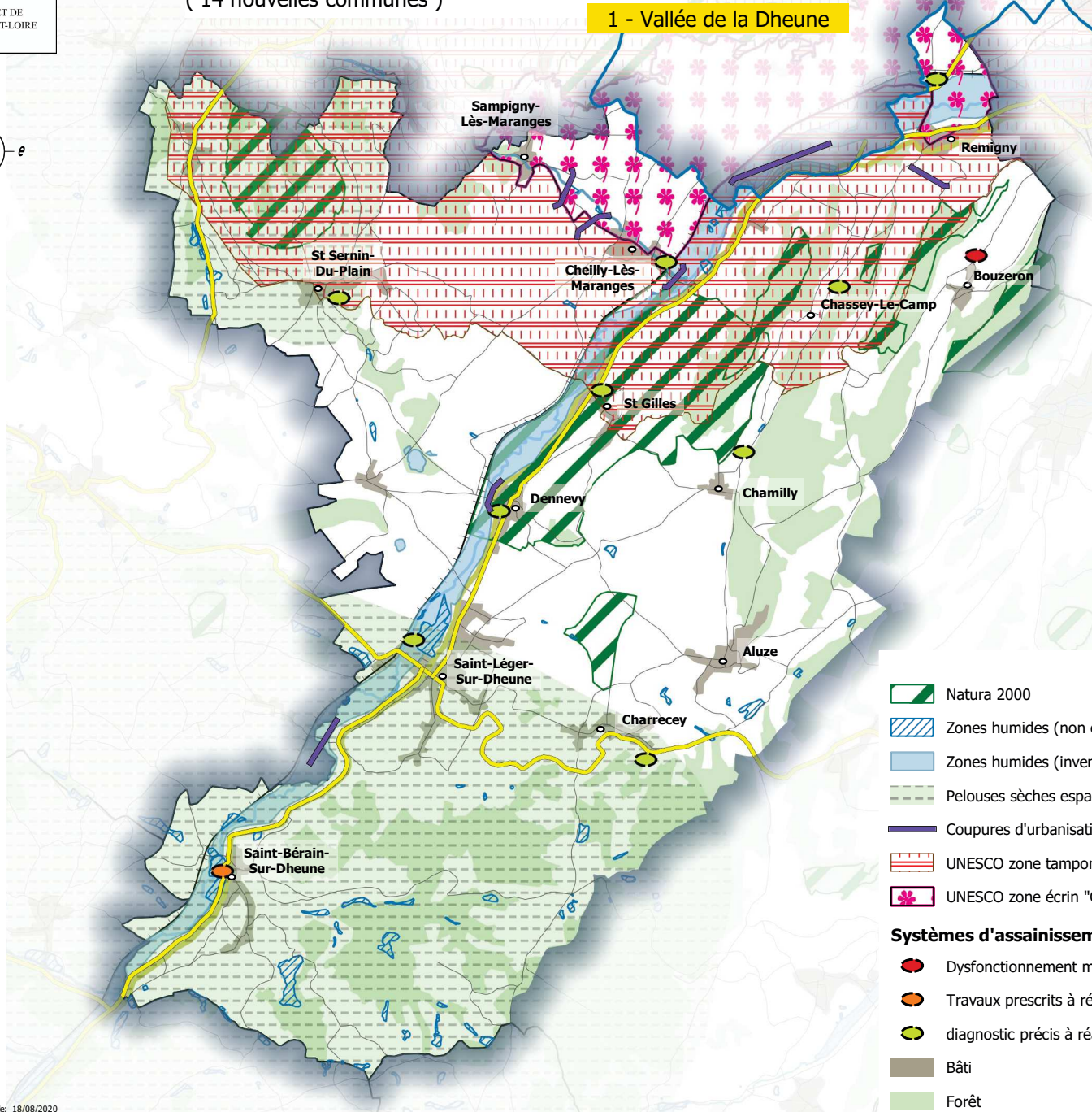
# Révision PLUi Grand Chalons

CARTOGRAPHIE DES PRINCIPAUX ENJEUX  
( 14 nouvelles communes )



## 1 - Vallée de la Dheune

## 2 - St Loup - Géanges



Carte de secteur  
C.A. le Grand Chalons

- Natura 2000
- Zones humides (non exhaustif)
- Zones humides (inventaire DREAL\_ZH+4ha)
- Pelouses sèches espaces à prospecter (SRCE)
- Coupures d'urbanisation à maintenir
- UNESCO zone tampon "Climats du vignoble de Bourgogne"
- UNESCO zone écriin "Climats du vignoble de Bourgogne"

### Systèmes d'assainissement

- Dysfonctionnement majeur, diagnostic précis à réaliser
- Travaux prescrits à réaliser préalablement à la poursuite de l'urbanisation
- diagnostic précis à réaliser
- Bâti
- Forêt