

# Département de la Saône et Loire

## ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

du jeudi 16 octobre 2025 à 14 heures au lundi 17 novembre 2025 à 16 heures



Communauté  
de communes  
Semur en  
Brionnais

relative à la MODIFICATION #1 du Plan Local  
d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté  
de communes de SEMUR-EN-BRIONNAIS

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

<b>CADRE DE LA CONSULTATION</b> .....	<b>2</b>
CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUETE .....	2
DOSSIER ET SYNTHÈSE DU PROJET .....	4
DEROULEMENT DE L'ENQUETE & PARTICIPATION DU PUBLIC .....	6
<b>APPRECIATION DU PROJET DE MODIFICATION</b> .....	<b>7</b>
LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, AVIS ET REMARQUES DES PPA ET REPNSES DE LA CCSB .....	7
LES AXES DU PADD ET LES 6 OBJETS DE LA MODIFICATION .....	8
DES IDENTIFICATIONS PATRIMONIALES PLUS CLAIRES ET COMPLETES A L'ISSUE DE CETTE MODIFICATION ? .....	9
DES OPERATIONS DE CONSTRUCTION DETERMINEES PAR DES OAP PLUS OPERATIONNELLES ? .....	9
UN REGLEMENT ECRIT CLARIFIE PAR CETTE MODIFICATION ? .....	10
LES 8 MOTIVATIONS DE CETTE MODIFICATION .....	10
<b>CONCLUSIONS &amp; AVIS MOTIVES</b> .....	<b>12</b>

Commissaire enquêteur : Séverine LASSERRE

# CADRE DE LA CONSULTATION

## CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUETE

La Communauté de communes de Semur-en-Brionnais (CCSB), créée en 1994, compte 14 communes rurales. Elle totalise 5 191 habitants (*données Insee 2024*) pour 197 km<sup>2</sup>. Elle est intégrée au territoire du SCoT du Charolais-Brionnais porté par le PETR Pays du Charolais-Brionnais. Ce dernier a déposé une candidature au patrimoine mondial de l'Humanité auprès de l'UNESCO, candidature pour laquelle l'ensemble du territoire de la CCSB est concerné. Même si cette demande de reconnaissance a finalement été abandonnée en 2024, la **qualité des paysages et du patrimoine brionnais**, remarquables, repérés et inventoriés dans les études préalables, n'est pas remise en cause. Ces résultats ont été intégrés au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et à cette modification.

Le PLUi, actuellement en vigueur, a été élaboré dès 2017. Seules 4 communes disposaient alors d'un document d'urbanisme (3 PLU et 1 carte communale). La CCSB a voté son PLUi le 2 décembre 2019, mais dans le cadre du contrôle de légalité préfectoral, elle a dû procéder à une abrogation partielle de sa délibération et approuver de nouveau son PLUi le 10 mars 2020.

Les grandes orientations de son **PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)** sont structurées à travers une orientation socle (« colonne vertébrale » du projet) sur laquelle se déclinent **4 orientations de développement** pour le Territoire :

« Fonder le développement sur le **socle patrimonial du territoire** »  
(préservation et valorisation des trois piliers **Agriculture, Paysage, Environnement**)

+

- A- Forger les conditions **d'accueil et de qualité de vie** pour tous les habitants actuels ou futurs, dans un cadre de mixité générationnelle et sociale
- B- Maintenir et développer l'activité locale autour de **l'agriculture, de l'artisanat et des services**
- C- Valoriser **le potentiel touristique** du territoire en s'appuyant sur un accueil qualitatif
- D- Réduire la **dépendance énergétique** du territoire

Le Territoire de la CCSB est très majoritairement rural, ses zones se découpant comme suit, avant modification :

- les zones agricoles (A, Ax, Ap, Aco) : 64.6 %
- les zones naturelles (N, Ni) : 34 %
- les zones d'habitat (UA, UB, UC, Uh, 1AU 2AU) : **1.2 %**
- les zones d'activités(Ux) : **0.1 %**
- les zones d'équipement (Ue): **0.1 %**

3 sous-secteurs sont ajoutés ici : les **STECAL At (activités touristiques)**, **Ae (équipement)** et **Nj (jardin)**

**6 objets découlent des motivations de cette modification (Cf. Rapport partie §12) :**

- Objet 1 : Thématique **PATRIMOINE** - Clarifier les identifications patrimoniales et les compléter
- Objet 2 : Rendre plus opérationnelles les opérations de construction déterminées par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- Objet 3 : mettre à jour les **STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitée)**
- Objet 4 : mettre à jour les **emplacements réservés (ER)**
- Objet 5 : **protéger les commerces** (linéaires commerciaux des centres bourgs)
- Objet 6 : clarifier le **règlement écrit**

Par arrêté en date du **29 septembre 2025**, monsieur le président de la CCSB, autorité organisatrice, a prescrit la présente enquête publique portant sur le projet de modification #1 du PLUi des 14 communes composant la communauté de communes.

Des difficultés dans l'application des règles ont été constatées après 3 ans d'opposabilité du PLUi, ce qui a enclenché la présente modification. La Communauté de communes en énonce les principales motivations :

1. **Réduire les points de fragilités juridiques**, pointées par Monsieur le Préfet de Saône-et-Loire, dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité,
2. **Corriger des erreurs matérielles** non repérées lors de l'approbation : zonages, inversion de plans...
3. **Revoir certaines OAP sectorielles** : 26 sont présentées dans le rapport de présentation (Pièce 1) contre 20 lors de l'approbation
4. Retravailler en profondeur **la notion de changement de destination**, permettant la réhabilitation de bâtiments existants en habitation dans les zones A et N,
5. **Améliorer la rédaction et la compréhension de certaines pièces du PLUi** : OAP patrimoniale, OAP sectorielles, règlement, cahier des changements de destination, ... avec mise à jour **des emplacements réservés et des STECAL**
6. Intégrer les **périmètres de protection des patrimoines paysagers** liés à l'élevage du Charolais Brionnais, ainsi que les différents éléments de ce patrimoine (*ex périmètres de la candidature UNESCO portée par le PETR*)
7. Vérifier **la compatibilité du PLUi** avec les documents supra en cours de révision ou modification,
8. Renforcer **la lutte contre le dérèglement climatique** et la résilience face à ses effets (*loi du 22 août 2021*).

La longueur de la procédure, depuis l'arrêté de prescription du **23 octobre 2023**, s'explique notamment par deux raisons :

1. **L'évolution de 6 des 8 pièces** composant le PLUi (*mise à jour et/ou nouvelle rédaction ou articulation*) : seuls le PADD (*pièce 2*) et les 7 premières annexes sont inchangés ; le rapport de présentation est complété des motifs et objets de cette modification, les éléments des 4 annexes supprimées sont intégrées dans la pièce 4A - OAP Patrimoniale et les 14 cartes du règlement graphique sont éditées avec une légende plus explicite ;
2. **la demande initiale de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)** de procéder à une **évaluation environnementale** dans le cadre de l'examen au cas par cas (8 avril 2025), puis le recours gracieux de la CCSB (26 mai 2025) produisant un argumentaire technique, des justifications complémentaires et le retrait d'un nouveau STECAL. Ce recours examiné par la MRAe le 25 juillet 2025 engendrera l'avis que le projet de modification n°1 du PLUi ne nécessite finalement **pas d'évaluation environnementale**.

Le dossier soumis aux PPA – Personnes Publiques Associées (*services de l'Etat, de la région, des collectivités...*) devant être identique à celui de l'enquête publique, il n'a pas été possible d'intégrer directement dans les différentes pièces du Dossier les corrections apportées dans le recours gracieux. Une pièce 0-Note de Cadrage a été ajoutée pour faciliter la compréhension du Projet de Modification pour le public.

---

## DOSSIER ET SYNTHÈSE DU PROJET

---

J'ai longuement consulté ce dossier de plus de 650 pages, décliné en 9 pièces. J'y ai recherché les éléments nécessaires à la pleine information du public. J'ai également pris connaissance du PADD et du cahier de changement de destination approuvé – Pièce 7 (200 pages).

**Je dresse ici un bilan sur la forme et sur le fond, bilan qui sera complété dans la partie « Appréciation du Projet ».**

---

### FORCES

Document riche, illustré, complet. Conforme à la réglementation, proportionnel aux enjeux du Territoire. Une bonne articulation des pièces, un accès à l'information facilité. Les pièces qui présentent en rouge ce qui est supprimé et en vert ce qui est ajouté (OAP, Règlement 5A, ...) exposent une traçabilité avant / après modification appréciable.

**La volonté de rendre accessibles et compréhensibles les évolutions du document est à souligner.**

**Les 6 objets de la modification renforcent l'orientation socle du PADD et ses 4 axes.**

#### Pièces 0-Cadrage de l'enquête publique :

(6 pièces) Ces éléments sont utiles à la compréhension du projet et à son intégration avec la réglementation. **Cette note était nécessaire car le dossier d'enquête étant celui présenté aux PPA -janvier 2025, il n'inclut pas les ajustements au Projet de la CCSB suite au recours gracieux et à l'avis initial de la MRAe.**

Placer dans la même pièce le cahier des avis des PPA, de la CDPENAF<sup>1</sup>, la réponse de la CCSB, les 2 avis de la MRAe et le recours gracieux facilite la compréhension des enjeux de cette modification.

La pièce 0.a Note de cadrage de 5 pages est claire, concise et assez complète.

**Pièce 1-Le rapport de présentation de la modification** (118 pages) : vient compléter la pièce initiale. Il est illustré à bon escient, parfaitement articulé avec ses titres précis et colorés, ses 6 objets et 8 motifs.

### FAIBLESSES

A noter encore quelques coquilles à corriger, des oublis dans les nouveaux secteurs et des redondances entre les pièces du Dossier. Les pages de garde des différentes pièces seront à numéroter précisément dans le Dossier approuvé.

Ce dossier aurait pu être plus synthétique et intégrer des analyses plus fines ou explicites. Des tableaux bilan avant / après modification auraient été appréciés.

Le Bilan de la concertation est absent, il me sera envoyé le 10 décembre avec cette introduction « *La Communauté de communes, .../... a mis en œuvre le dispositif suivant en matière de concertation (bien que celle-ci ne soit pas obligatoire compte tenu de l'absence d'évaluation environnementale de ladite modification) : .../...»*

**0-Cadrage de l'enquête publique** : Cette note qui mentionne le retrait du STECAL de Varennes L'Arconce et des argumentaires techniques supplémentaires aurait pu pointer les ajustements du "Dossier PPA" notamment quelles parties sont changées ou complétées suite au recours gracieux, quelles surfaces sont modifiées. La réponse aux PPA est parfois évasive.

**1-Le rapport de présentation** : Sa rédaction aurait pu être plus explicite et synthétique. Un renvoi aux différentes pièces du Projet de PLUi modifié l'aurait permis. Les 6 objets ne sont pas traités de manière homogène, notamment l'Objet 2 – OPA sectorielles est difficile à saisir. Une partie relative aux plans de zonage et à la légende du règlement graphique aurait eu toute sa place dans l'Objet 1. Ces 6 objets auraient pu être reliés directement à l'orientation Socle du PADD et à ses 4 axes.

---

<sup>1</sup> Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

## FORCES

**Pièces 3 – Zonage** (14 plans + 1 légende) : des couleurs contrastées, agréables à l'œil, la mention des communes limitrophes qui rend inutile un plan d'assemblage, l'agrandissement des centres avec zoom... permettent de mieux appréhender les différentes zones.

La légende, placée en introduction des plans sur une page A4 dédiée (Pièce 3-0) est très détaillée et pertinente. Ces plans sont plus lisibles que ceux de 2020, même si certains éléments de repérage ont été supprimés (*cimetière par exemple*).

### **Pièce 4-A OAP Patrimoniale**

L'OAP Patrimoniale concerne tout le territoire : elle est clairement articulée et illustrée à bon escient. La « navigation » est facile d'une partie à l'autre. Elle a été retravaillée en intégrant pour partie les éléments de 4 annexes du PLUi approuvé. Les règles relatives aux clôtures ont été intégrées au règlement, ce qui les rend opposables. Le terme vague « Dispositions » a été remplacé par « Orientations » plus cohérent.

Sa rédaction a été clarifiée.

### **Pièce 4B – OAP sectorielle**

Les OAP « sectorielles » sont présentées avec une trame claire, des schémas et des photos de bonne qualité. Ce document remplit son objet : une application plus opérationnelle et plus souple.

**Pièces 5-Le règlement** : il se compose de deux pièces 5A avec et 5B sans traçabilité. Illustré de tableaux et de schémas qui explicitent les règles, il est clair et structuré, son articulation précise. Il est globalement conforme aux articles L 151-8 et suivants du Code de l'urbanisme. Des règles précises relatives à l'adaptation aux conséquences du changement climatique sont incluses.

**L'application du règlement est facilitée par cette modification.**

**Pièce 6-Emplacements réservés** : document très clair : une page par ER, dans l'ordre alphabétique des communes.

**Pièce 7-Changement de destination** « Notice explicative » document concis : 1 page de texte et 1 tableau.

## FAIBLESSES

3 – Les plans de zonage (= règlement graphique) **Ces plans faisant partie intégrale du règlement et étant opposables, leur place est avec le règlement** : l'ordre de ces pièces ne respecte pas la logique du Code de l'Urbanisme - CU (L151-2). La légende aurait pu être plus explicite (*ronds verts et étoiles violettes*)

**Le fond cadastral**, daté de janvier 2020, nécessiterait une **mise à jour** pour refléter l'état des constructions sur le Territoire.

### **4-A – OAP Patrimoniale**

Son sommaire est incomplet. L'introduction de la partie 4C -Éléments identifiés au titre de l'article L151.19 du CU mériterait d'être réécrite plus clairement : une définition et identification précises des étoiles violettes et des ronds verts avec mise à jour ou vérification des numéros du tableau des pages 45 à 54 et ajout de la commune, et ce en cohérence avec le règlement graphique et sa légende.

**4B – OAP sectorielle** : Ce document aurait mérité une introduction de la démarche puis une analyse en lien avec les orientations du SCoT et du PADD. Il ne met pas suffisamment en évidence la sobriété foncière affichée : un calcul précis de la réduction des surfaces à urbaniser par rapport au PLUi de 2020 serait nécessaire.

Les « fourchettes » de densité de construction remplacent la mention du nombre de logements minimum à construire : des incohérences sont à souligner tandis que le respect global sur le Territoire de cette densité interroge.

**5-Le règlement** : L'harmonisation de certaines règles, définitions et des tableaux de destination pourrait encore améliorer la lisibilité et l'application de ce document.

**6-Emplacements réservés** : ajouter dans le cartouche le numéro cadastral de la parcelle et la zone, introduire un tableau (*cf rapport page 69*) contribuerait à une meilleure lisibilité des projets sur le Territoire.

**7-Changement de destination** : un tableau global avec des numéros cohérents et un classement par commune et lieu-dit, précisant la référence cadastrale, la commune et la destination aurait facilité le repérage des quelques 250 bâtiments susceptibles de changer de destination après modification

---

## DEROULEMENT DE L'ENQUETE & PARTICIPATION DU PUBLIC

---

L'enquête publique s'est déroulée **du jeudi 16 octobre 2025 à 14 heures au lundi 17 novembre 2025 à 16 heures**, soit 32 jours consécutifs.

Pendant toute la durée de l'enquête, 3 registres d'enquête et un dossier papier ont été tenus à la disposition du public aux services de la CCSB, siège de l'enquête publique, et en mairie de Semur-en-Brionnais et Iguerande, aux jours et heures habituels d'ouverture. Le registre de la CCSB comprenait la copie papier de l'ensemble des pièces inscrites sur les 2 autres registres (*observations sur les registres et pièces annexées*) et déposés en ligne et par courrier. Le dossier d'enquête était consultable en ligne ainsi que l'ensemble des observations du public, dans des délais courts (*copie des inscriptions des 3 registres, des pièces annexées sur Semur et Iguerande, des courriers et courriels envoyés à la CCSB*).

**Deux visites de terrain** ont été réalisées spécifiquement avant ouverture de l'enquête les 29 septembre et 16 octobre.

Conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête **4 permanences** ont été assurées :

1. Le jeudi 16 octobre 2025 de 14h à 17h au siège de la CCSB à St Christophe en Brionnais
2. Le mercredi 22 octobre 2025 de 9h à 12h en mairie de Semur en Brionnais
3. Le vendredi 7 novembre 2025 de 9h à 12h en mairie d'Iguerande
4. Le lundi 17 novembre 2025 de 13h à 16h au siège de la CCSB à St Christophe en Brionnais

**La participation du public a été dense et régulière**, exceptée la première permanence qui n'a pas accueilli de public. L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions grâce à la grande disponibilité des services de la communauté de communes et à la qualité de l'accueil dans les deux communes où les permanences ont été assurées. Les documents les plus souvent consultés ont été les règlements écrit et graphique, puis l'OAP Patrimoniaire.

**Les mesures de publicité et d'information** ont permis cette fréquentation régulière. Certaines communes ont diffusé via l'appli « panneau pocket », la commune de Semur-en-Brionnais a, quant à elle, organisé une réunion publique le lundi 20 octobre qui a, *a priori*, accueilli une dizaine de personnes.

**24 personnes** différentes ont été entendues, dont un agriculteur deux fois : 7 personnes au siège de la CCSB, 10 en mairie de Semur-en-Brionnais, 8 en mairie de Iguerande.

Après comptage de toutes les contributions et suppression des demandes en double, ce sont **49 contributeurs différents** et **35 contributions écrites** qui sont à retenir dans le bilan quantitatif, certains contributeurs ayant fait jusqu'à 5 demandes ou observations dans la même contribution.<sup>2</sup>

L'ensemble des observations inscrites sur les 3 registres et l'ensemble des pièces annexées étaient donc consultables en version papier au siège de l'enquête ET en version dématérialisée sur le site de la CCSB. Ces observations ont été reprises, classées par commune, dans le **Procès-Verbal des Observations** (Annexe1 du rapport) remis le 24 novembre 2025 au Président de la CCSB : chaque demande y est localisée (extrait de plan).

**Le mémoire en réponse** de la CCSB, envoyé le 4 décembre puis complété 8 décembre, après entretien téléphonique (*Annexe2 du rapport – en jaune surligné les ajustements*), expose les réponses et compléments donnés par la communauté de communes.

---

<sup>2</sup> Pour mémoire, la participation du public est proche de celle d'élaboration du PLUi : 42 personnes s'étaient déplacées, 46 contributeurs différents et 37 observations écrites

# APPRÉCIATION DU PROJET DE MODIFICATION

Mon appréciation va porter ici sur comment cette modification est cohérente avec ses 8 motivations, renforce les 6 objets exprimés tout en facilitant la mise en place des orientations du PADD. Elle intègre mes recommandations concernant la prise en compte des observations du Public, avis et remarques des PPA et des réponses de la CCSB.

---

## LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, AVIS ET REMARQUES DES PPA ET REPONSES DE LA CCSB

---

Les avis des PPA sont peu nombreux : sur les 19 consultations, 9 avis ont été rendus dont 4 hors délais. Sur les 14 communes, une seule a délibéré et 4 maires ont envoyé un courriel dont 1 hors délai.

La CCSB a répondu que « *Les collectivités ont travaillé cette modification et l'absence de retour traduit une validation.* ». La communauté de communes a choisi de présenter au public les avis reçus même hors délai, cela a contribué à une information plus complète et plus transparente.

Seule la Chambre d'agriculture a rendu un avis défavorable portant sur la densité des constructions dans les OAP, les projets photovoltaïques au sol et un assouplissement du règlement. L'INOA a émis deux réserves relatives aux densités de construction (« fourchettes » OAP) et à deux STECAL dont l'ER03 de Briant. La CCSB a confirmé l'interdiction des projets photovoltaïques au sol et les fourchettes de densité et s'est engagée à assouplir le règlement.

J'ai intégré ces éléments dans mes réflexions. Je constate que la concertation avec les services et le dialogue avec les communes ont été effectives et tiens à souligner ici le travail conséquent réalisé pour construire ce dossier de modification, même s'il est perfectible.

La fréquentation du Public a été régulière et dense dès la seconde permanence. Tous les supports permettant de comprendre le projet de modification et de déposer ses observations ont été saisis. A souligner la grande réactivité des services, malgré ses effectifs réduits.

Je note les réponses de la CCSB à (presque) chacune des demandes et observations et invite le public à consulter le Mémoire en Réponse – Annexe 2 à mon rapport d'enquête - pour en savoir plus.

Les contributions et observations peuvent se classer selon six grands thèmes ou enjeux :

- Des **demandes de modification de zonage**, certaines étant hors champs de la présente modification de PLUi<sup>3</sup> ; le maintien du hameau de Oyé en zone Ap (*Zone agricole à potentialités paysagères forte*) est confirmé par la collectivité, ce qui me paraît cohérent avec le classement des autres hameaux sur le Territoire et la volonté d'éviter le mitage et l'étalement urbain ;
- Des **points relatifs au règlement** : notamment liés à la mixité des usages : proximité des zones d'habitations et extension à proximité des exploitations agricoles (*périmètre sanitaire ou de réciprocité*). Je note ici la possibilité pour le GAEC Deschavannes à Fleury-la-Montagne (RD10) de demander une dérogation, en accord avec ses voisins, le jour où il souhaiterait étendre son exploitation à l'intérieur de ce périmètre. Concernant la demande de M. Alix à St Bonnet de Cray (RD08-12-27), je rappelle la réponse de la CCSB « *Les 3 bâtiments identifiés sur les parcelles 666 et 601/602 pourront changer de destination le jour où ils ne seront plus couverts par le périmètre de réciprocité.* » comme indiqué dans mon rapport (page 73) cette réponse confirme les orientations A et B du PADD.

Je recommande que cette condition soit indiquée sur le Cahier des changements de destination et sur le règlement graphique, qui pourrait alors supprimer l'identification des 3 bâtiments.

- Les **STECAL** et les **Emplacements réservés (ER)**

Je recommande l'ajustement du tracé du STECAL à Iguerande pour l'extension de l'entreprise de M. Vichy (RD05-1) et une analyse précise des options d'accès avant mise en place des ER01 et/ou ER02 sur Semur-en-Brionnais (RD01-2), la suppression des ER 02/03 et 04 sur Fleury la Montagne.

---

<sup>3</sup> La CCSB rappelle que seule une procédure de révision permet de modifier les zones.

- Les **changements de destination**

Je recommande l'intégration des éléments fournis par la commune de Ligny-en Brionnais et de St Christophe et des demandes validées par la CCSB dans son mémoire en réponse

- **L'OAP Patrimoniale** avec les identifications "Ferme & Patrimoine" / "Éléments patrimoniaux"
- **L'OAP sectorielle 11-A** (Centre bourg Nord de Semur-en-Brionnais)

Je recommande également :

- D'intégrer la protection "Linéaire commercial" au restaurant le Mur d'argent à St Christophe
- **De réduire la zone Ue sur la commune de Mailly avec zonage en A de la parcelle 690**

---

## LES AXES DU PADD ET LES 6 OBJETS DE LA MODIFICATION

---

- Objet 1 : Thématique **PATRIMOINE** - Clarifier les identifications patrimoniales et les compléter
- Objet 2 : Rendre plus opérationnelles les **OAP**
- Objet 3 : mettre à jour les **STECAL** (*Secteurs de Taille et de Capacité Limitée*)
- Objet 4 : mettre à jour les **emplacements réservés** (ER)
- Objet 5 : **protéger les commerces** (linéaires commerciaux des centres bourgs)
- Objet 6 : clarifier le **règlement écrit**

L'orientation « Fonder le développement sur le **socle patrimonial du territoire** » (*préservation et valorisation des trois piliers **Agriculture, Paysage, Environnement***) est renforcée par les objets 1 et 6 ; avec notamment :

- un règlement graphique plus complet et explicite (pièces 3)
- l'OAP patrimoniale retravaillée (pièce 4A)
- l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination (Notice Pièce 7)

L'orientation A : Forger les conditions **d'accueil et de qualité de vie** pour tous les habitants actuels ou futurs, dans un cadre de mixité générationnelle et sociale se retrouve dans les objets 2, 3, 4 et 6, avec notamment :

- Les OAP sectorielles dont 5 secteurs avec logements groupés ou intermédiaires (Pièce 4B)
- Les STECAL (Pièce 1) qui confirment les équipements de sports et loisirs (stade de foot à St Christophe et Semur en Brionnais) et facilitateurs (déchetterie à St Julien de Jonzy) ou qui protègent des jardins (création du secteur Nj à Semur-en-Brionnais)
- Les ER : aire de covoiturage et arrêt de bus sur Iguerande, aménagement de cimetières, parking et voies d'accès (Pièces 1 et 6)

L'orientation B Maintenir et développer **l'activité locale autour de l'agriculture, de l'artisanat et des services** est confortée avec les objets 3 et 5, avec notamment :

- Les STECAL (Pièce 1) qui permettent le maintien des artisans sur les communes à Iguerande (3) et Semur en Brionnais (2) et le développement d'une activité agricole à Oyé
- La protection des linéaires commerciaux (Règlements pièces 3 et 5)

L'orientation C Valoriser le **potentiel touristique** du territoire en s'appuyant sur un accueil qualitatif est renforcée par les objets 3 et 6, avec notamment :

- Le STECAL At à Iguerande avec création du sous-secteur At, la régularisation de l'aire d'accueil touristique à Semur-en-Brionnais (pièce 1)

L'orientation D : **Réduire la dépendance énergétique** du territoire est inscrite dans l'objet 6.

En revanche, le **STECAL / ER 03 à Briant** pour un projet de stationnement au Nord du bourg (surface de 0,18 ha) me questionne. Même si je comprends la problématique de la commune qui « *accueille une activité de restauration de forte attractivité. Le bourg est ainsi régulièrement suroccupé par des stationnements non organisés qui génèrent des problématiques de sécurité et de conflit d'usage. La collectivité entend ouvrir le pré avec un aménagement très léger sur un nouveau site (nécessitant un STECAL). Cet espace de stationnement non imperméabilisé (maintien en pré) pour gérer cette problématique* », je déplore le choix de cette parcelle en pente, un peu excentrée et située en zone Ap (zone agricole à potentialités paysagères fortes), repérée par l'INAO comme « *déclarée à la PAC, en prairie de plus de 6 ans, à usage et vocation agricole* » et identifiée par la DDT et la MRAe comme devant faire l'objet d'une analyse des incidences environnementales et d'un cadrage ERC (*Eviter > Réduire > Compenser*).

De même, les 2 nouveaux emplacements réservés à Iguerande (ER 01) et à Ligny-En-Brionnais (ER05), s'ils illustrent les orientations A et C, relatives à la qualité de vie des habitants et au tourisme me semblent nécessiter une analyse des incidences environnementales et un cadrage ERC.

Le STECAL At sur Varenne l'Arconce a été retiré lors du recours gracieux, en cohérence avec sa faible maturité. Si un plus étayé était déposé, il mériterait également une analyse environnementale.

---

## DES IDENTIFICATIONS PATRIMONIALES PLUS CLAIRES ET COMPLETES A L'ISSUE DE CETTE MODIFICATION ?

---

**Oui.** Le règlement graphique, l'OAP Patrimoniale, le cahier des changements de destination y contribuent. Le public a été sensible à ces sujets, pour retirer ou ajouter une identification « remarquable » ou demander la mutation d'un bâtiment.

Je recommande la correction des « faiblesses » pointées dans ces documents pour une clarté encore renforcée (page 4 et 5 ci-avant)

---

## DES OPERATIONS DE CONSTRUCTION DETERMINEES PAR DES OAP PLUS OPERATIONNELLES ?

---

**Oui.** Les schémas des OAP sectorielles sont plus clairs, la légende est plus lisible, les schémas « *illustrant un scénario possible* » supprimés donnent de la souplesse. La **fourchette mise en place** cependant questionne (CA71 / INAO). Elle remplace la suggestion « *au minimum xx logements* ». La vente par lot sur l'OAP11 sur laquelle s'interroge son propriétaire (RD05-3) pointe cette difficulté dans la programmation des constructions. La division de l'OAP sur Mailly en deux secteurs est également une mesure pour favoriser les constructions. La CCSB indique une absence de pression foncière sur le Territoire. Sa population est constante. **L'absence de mise à jour des fonds cadastraux** ne permet pas d'évaluer les constructions des 5 dernières années : une révision permettra d'améliorer ce point.

D'autre part, le maintien d'OAP de dimensions conséquentes, qui peut étonner dans ce contexte d'absence de croissance démographique (*Iguerande OAP 3F par exemple*), semble également une réponse à ce caractère opérationnel. Le Territoire propose de nombreux choix d'urbanisation : aux habitants et promoteurs de s'en saisir. Le choix d'une seule zone 2AU renforce cette proposition.

Je recommande la prise en compte des remarques de forme et incohérences pointées par la DDT (pages 6/7) ainsi qu'une **amélioration de la pièce 4B** avec notamment une **introduction** qui expose ce qui précède (*relativement au phasage et aux choix*) ainsi qu'un calcul précis de la réduction des surfaces à urbaniser par rapport au PLUi de 2020.

**J'insiste sur une grande vigilance de la part des services de la CCSB pour le respect global sur le Territoire de cette densité, garante de la sobriété foncière attendue.**

---

## UN REGLEMENT ECRIT CLARIFIE PAR CETTE MODIFICATION ?

---

**Oui.** La précision dans les titres, l'ajout de tableaux et de parties plus explicites, notamment relatives aux aménagements, ont permis une compréhension accrue de ses règles et réduit les interprétations lors des instructions. Notons que la superficie des abris de jardin a été confirmée par la CCSB : 12 m<sup>2</sup>. Je recommande la prise en compte de l'observation de la DDT (page1/7) relative à la notion de locaux accessoires à l'habitation et changement de destination.

---

## LES 8 MOTIVATIONS DE CETTE MODIFICATION

---

Nous avons analysé, point par point, dans le rapport d'enquête (cf. pages 33 à 58) les 8 motivations de cette modification, nous les reprenons brièvement ci-après :

1. **Réduire les points de fragilités juridiques** : effectif, notamment dans le règlement écrit
2. **Corriger des erreurs matérielles** : effectif  
Je recommande de corriger les quelques coquilles restantes.
3. **Revoir certaines OAP sectorielles** : cf. tableau ci-après
4. Retravailler en profondeur **la notion de changement de destination** : le règlement a été complété et une pièce 7 "Notice explicative" ajoutée à la pièce 7 du PLUi approuvé (1 page de texte et 1 tableau avec 76 nouveaux bâtiments identifiés). Le document initial qui fait figurer par commune et à l'aide d'une fiche les bâtiments susceptibles de changer de destination n'a pas été mis à jour par cette modification. La juxtaposition des deux introductions pourraient dérouter le lecteur.

Pour encore plus de compréhension de cette notion, je recommande que la pièce 7 issue de la modification fusionne les 2 pièces, renvoie aux pages *ad'hoc* du règlement modifié et comporte une seule introduction définissant les principes du changement de destination ainsi qu'un tableau global (n° bâtiment, parcelle cadastrale, commune) :

- intégrant les bâtiments issus des fiches de l'identification du PLUi approuvé
  - supprimant ceux ayant effectivement changé de destination,
  - ajoutant ceux issus de la présente modification y compris ceux ajoutés par les communes
  - annexant les fiches de la pièce 7 initiale
5. **Améliorer la rédaction et la compréhension de certaines pièces du PLUi** avec mise à jour des **emplacements réservés et des STECAL** : effectif

Je recommande la prise en compte des points de faiblesses pointés plus haut, notamment l'amélioration des tableaux des Emplacements Réservés et des STECAL (Pièce1) et l'ajout d'un tableau bilan à la Pièce 6.

6. Intégrer les **périmètres de protection des patrimoines paysagers** liés à l'élevage du Charolais Brionnais, ainsi que les différents éléments de ce patrimoine : effectif dans l'OAP Patrimoine et le règlement graphique

Je recommande l'amélioration de la rédaction de l'OAP Patrimoniale (Partie 4C), l'ajout d'une annexe photographique et la clarification dans le règlement graphique des éléments patrimoniaux.

7. Vérifier **la compatibilité du PLUi** avec les documents supra en cours de révision ou modification : la compatibilité avec le SCoT a été analysée, confortée par l'avis favorable du PETR, la Pièce 1 (page 6) indique que la loi ALUR ne concerne pas ici d'autres documents compatibles.
8. Renforcer **la lutte contre le dérèglement climatique** et la résilience face à ses effets (loi du 22 août 2021) : cette motivation s'illustre par des ajustements du règlement, la création d'un ER pour une aire de covoiturage et d'arrêt de bus. L'interdiction de panneaux PV au sol ne vient pas en contradiction puisque la préservation d'une agriculture extensive et de proximité contribue à cette lutte. L'agrivoltaïsme est encouragé, la CCSB s'engageant à assouplir le règlement en zone agricole.

J'ai construit le **tableau de synthèse des OAP sectorielles** ci-dessous, dont les données sont à confirmer par les services de la CCSB et son bureau d'étude, pour tenter de comprendre les évolutions proposées dans les OAP par cette modification.

Il permet de constater :

- la réduction des surfaces à urbaniser par rapport au PLUi de 2020 (173 420 vs 157 675 ha)
- la difficulté qu'il y aura à respecter globalement un nombre minimum de construction par OAP avec l'introduction des « fourchettes » de construction
- des incohérences dans les « fourchettes » par exemple OAP 5A ; OAP 3F secteur E

OAP	Commune	Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	Zone	Surface initial	Surface Modif	Nb log. Initial mini	Nb log. Modif. Mini	Nb log. Modif. Maxi	Viabilisation
1A Le Cray	Briant	Hors échéancier	Uh	9 500	6 175	6	5	7	
2A Bussy	Fleury la Montagne	> approbation PLUi	1AU	6 500	6 500	6	5	7	Équipements présents
3 Centre Bourg Sud "Les cour	Fleury la Montagne	Hors échéancier	UC	5 000	5 000	5	4	6	
3A Centre Bourg	Iguerande	> approbation PLUi	1AU	8 600	8 600	13	12	14	Équipements présents
3B Centre Bourg	Iguerande	Hors échéancier	UB	2 800	2 800	3	5	>5	
3C Chante Merles	Iguerande	> approbation PLUi	1AU	4 000	4 000	5	4	6	Équipements présents
<b>3C Chante Merles</b>	<b>Iguerande</b>	<b>Fermée à l'urbanisation</b>	<b>2AU</b>	<b>3 600</b>	<b>3 600</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	
3D Le Perret	Iguerande	Hors échéancier	Uh	5 100	5 100	5	3	7	
3E Les Grandes Varennes	Iguerande	Hors échéancier	Uh	7 100	3 500	7	3	5	
3F Charancy Secteur A	Iguerande	Hors échéancier	Uh	4 500	4 700	4	3	5	
3F Charancy Secteur B	Iguerande	Hors échéancier	Uh	1 500	1 700	2	1	3	
3F Charancy Secteur C	Iguerande	Hors échéancier	Uh	1 500	1 400	2	1	3	
3F Charancy Secteur D	Iguerande	Hors échéancier	Uh	800	1 300	1	1	2	
3F Charancy Secteur E	Iguerande	Hors échéancier	Uh	10 000	9 500	12	7	9	
3F Charancy Secteur F	Iguerande	Hors échéancier	Uh	2 000	1 700	2	1	3	
4A Le Bourg	Ligny en Brionnais	Hors échéancier	UA	4 400	3 200	4	2	4	
4B au Bourg	Ligny en Brionnais	Hors échéancier	Uh	4 000	3 000	4	2	4	
5A Les Chavannes	Maily	Hors échéancier	Uh	6 200	6 405	6	2	4	
5A Les Chavannes	Maily	Hors échéancier	Uh	2 520	2 695	6	2	4	
6A La Croix Rousse Nord	St Bonnet de Cray	> approbation PLUi	1AU	9 000	9 000	9	8	10	Équipements présents
6A La Croix Rousse Sud	St Bonnet de Cray	> approbation PLUi	1AU	4 000	4 000	4	3	5	Équipements présents
6B La Mollerie	St Bonnet de Cray	> approbation PLUi	1AU	6 800	6 800	7	6	8	Équipements présents
7A Ponay	St Christophe en B	> approbation PLUi	1AU	9 000	9 000	11	10	12	Équipements présents
7 B Ponay	St Christophe en B	Hors échéancier	UC	4 500	4 500	5	4	6	
7C Centre Bourg	St Christophe en B	> approbation PLUi	1AU	6 000	6 000	7	6	8	Équipements présents
7D Centre Bourg	St Christophe en B	Hors échéancier	UC	5 000	5 000	6	5	7	
8A Centre Bourg	St Didier en Brionnais	Hors échéancier	UA	4 500	4 500	4	3	5	
9A Centre Bourg OUEST	Sainte Foy	Hors échéancier	UA	3 000	3 000	3	2	4	
9B Centre Bourg OUEST	Sainte Foy	Hors échéancier	UA	2 700	2 700	3	2	4	
10 A Centre Bourg EST	Sarry			7 000	-	7	-	-	
10A Centre Bourg OUEST	Sarry	Hors échéancier	UA	3 300	3 300	3	2	4	
11A Centre Bourg Nord	Semur en Brionnais	> approbation PLUi	1AU	10 000	10 000	13	12	14	Équipements présents
11B Centre Bourg Nord Est	Semur en Brionnais	> approbation PLUi	1AU	5 000	5 000	7	5	7	Équipements présents
12A Centre Bourg	Varenne L'Arconce	Hors échéancier	UA	4 000	4 000	4	3	5	
<b>26 OAP</b>	<b>12 Communes</b>			<b>173 420</b>	<b>157 675</b>	<b>192</b>	<b>139</b>	<b>204</b>	
						Mini	Mini	Maxi	

Je recommande, afin d'améliorer une sobriété foncière opérationnelle sur le Territoire :

- de vérifier ces chiffres (issus des différentes pièces du "Dossier PPA") et la cohérence des fourchettes en rouge ici
- d'ajouter au rapport de Présentation (Pièce 1) un tableau bilan sur ce modèle.

# CONCLUSIONS & AVIS MOTIVÉS

Au terme de cette enquête, j'ai analysé l'ensemble des pièces du dossier présenté, les avis des personnes publiques consultées et associées, toutes les observations recueillies et les réponses apportées par les services de la communauté de communes de Semur-en-Brionnais, s'appuyant sur les 14 communes la composant, son bureau d'étude et les services de l'état.

## Après avoir rappelé :

- que les avis de l'enquête publique, publiés dans la presse locale, sur le site internet de la CCSB, par affiches dans les mairies..., ont permis au public d'être largement informé dans le respect de la réglementation en vigueur,
- que l'enquête s'est déroulée du jeudi 16 octobre à 14 heures au lundi 17 novembre 2025 à 16 heures suivant l'arrêté de l'autorité organisatrice,
- que pendant ces 32 journées, le public a pu s'exprimer sur 3 registres papier disposés au siège de l'enquête et dans les 2 mairies désignées : à Semur-en-Brionnais et Iguerande, bourgs structurants de SCoT, que 49 contributeurs ont pu s'exprimer,
- qu'au cours des 4 permanences assurées, 25 personnes différentes ont été entendues,
- que le dossier d'enquête publique, volumineux (650 pages) était disponible en version numérique sur le site de la CCSB et facile à consulter tout comme le Dossier approuvé,
- que les 6 objets et les 8 motivations de la modification #1 se retrouvent dans les différentes pièces du Dossier d'enquête publique,
- que cette modification renforce les orientations du PADD sans porter atteinte à l'équilibre et à l'économie générale du PLUi,
- que la CCSB, les élus, les services de l'Etat et le bureau d'étude ont réalisés ensemble un travail de fond pour cette modification, avec des moyens limités, proportionnés à la taille du territoire (5 000 habitants), que le PLUi approuvé en 2020 constituait le premier document d'urbanisme pour 11 des 14 communes constituant la CCSB et que des difficultés étaient apparues dans sa mise en application, justifiant le recours à cette procédure de modification,

**Je demande la prise en compte des recommandations** citées plus haut et particulièrement celles relatives à l'amélioration des pièces (*éléments patrimoniaux, OAP, ER*), à la prise en compte du périmètre de réciprocité pour supprimer l'identification des changements de destination des parcelles 666 et 601/602 sur St Bonnet de Cray, à l'analyse des accès avant mise en place des ER01 et/ou ER02 sur Semur-en-Brionnais.

**Ces recommandations contribuent à améliorer la compréhension du PLUi et ne remettent pas en cause l'équilibre et l'économie générale du Projet de Modification soumis à enquête publique.**

**J'émet un avis FAVORABLE** sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) des 14 communes de la CCSB, **assorti de 4 réserves :**

1. Retirer l'ER03 sur Briant, *et proposer éventuellement une alternative moins impactante sur l'environnement pour ce projet de désengorgement du stationnement communal,*
2. Revoir précisément les périmètres des ER01 sur Iguerande et ER05 sur Ligny-en-Brionnais après mise en place d'une analyse des incidences environnementales
3. Réarticuler la pièce 7 – Cahier des Changements de destination, *comme indiqué page 10 ci-avant*
4. Mettre à jour les 14 plans de zonage avec intégration des fonds cadastraux les plus récents

*Fait à la Roche-Vineuse, mardi 16 décembre 2025*

Séverine LASSERRE  
Commissaire enquêteure

