

SCoT de la Bresse bourguignonne

Annexe au rapport de présentation – Guide méthodologique
et pédagogique pour l'application du DOO du SCoT

Guide méthodologique et pédagogique pour l'application du SCoT*

5.1. Méthodologie d'application du SCoT dans les documents d'urbanisme

5.2. Guide de qualité urbaine, architecturale et paysagère du SCoT

** La valeur de cette partie n'est pas prescriptive et donc non opposable.
Il s'agit d'un guide pédagogique et méthodologique.*

5.1. Méthodologie d'application du SCoT dans les documents d'urbanisme

🕒 Etape 1 - Comment délimiter l'enveloppe urbaine d'une commune?

Définition

L'enveloppe urbaine regroupe l'ensemble des espaces artificialisés présentant une certaine continuité et une certaine compacité.

La vocation de ces espaces n'est pas un facteur discriminant afin d'appartenir à l'enveloppe urbaine. Ainsi, les zones d'activités, les zones d'équipements collectifs, les infrastructures routières, ferroviaires et les espaces d'habitat sont intégrés à l'enveloppe urbaine.

L'enveloppe urbaine correspond à une photographie de l'urbanisation à un « instant T » sur le territoire : elle n'intègre donc pas les zones pouvant être classées au document d'urbanisme comme à urbaniser (AU) mais non aménagées.

Par ailleurs, la notion d'enveloppe urbaine désigne les espaces effectivement construits mais également les parcelles non bâties et donc potentiellement mobilisables pour des opérations de construction (dents creuses).



5.1. Méthodologie d'application du SCoT dans les documents d'urbanisme

➤ Etape 2 – Comment identifier les différents types d'urbanisation de la commune ?

➤ Exemple de précision de la définition du SCoT au sein des PLU

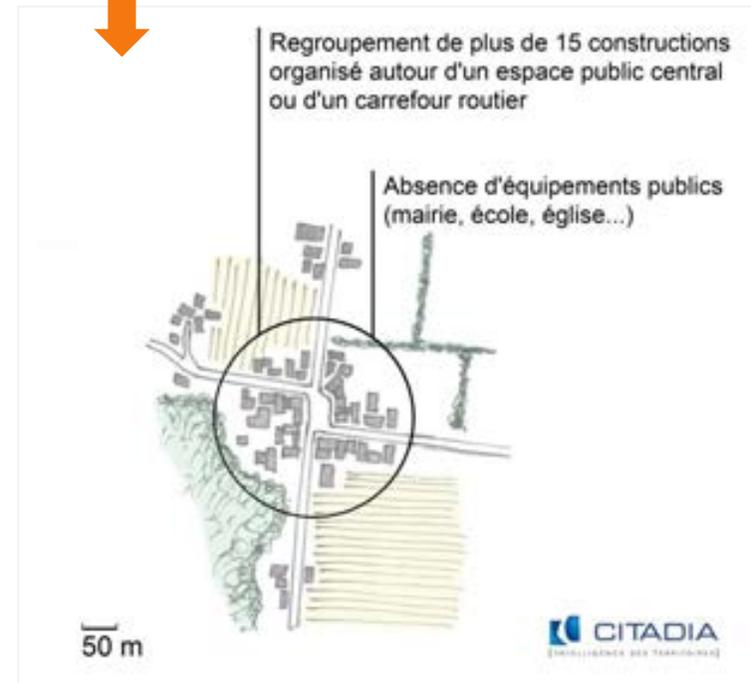
➤ Le bourg :

Le bourg désigne tout regroupement de constructions composé d'au moins 15 habitations, distantes les unes des autres de moins de 50 mètres (forme urbaine continue et compacte). Le bourg est desservi par le réseau routier principal de la commune et accueille un ou plusieurs équipements, commerces ou services d'intérêt général.



➤ Le hameau principal:

Le hameau principal désigne tout regroupement de constructions de plus de 15 habitations, distantes les unes des autres de moins de 50 mètres (forme urbaine continue et compacte) et organisé autour d'un espace public central ou d'un carrefour routier. Le hameau principal se distingue du bourg par l'absence de services ou d'équipements collectif.



➤ Etape 2 – Comment identifier les différents types d'urbanisation de la commune ?

➤ Exemple de précision de la définition du SCoT au sein des PLU

➤ Le hameau secondaire :

Le hameau désigne tout regroupement de constructions compris entre 5 et 15 habitations, distantes les unes des autres de moins de 50 mètres et implantées de manière à ce que la distance entre 2 constructions à chaque extrémité du hameau n'excède pas 300/400 mètres.

Les hameaux se distinguent du bourg du fait de leur faible taille et par l'absence de bâtiment d'usage collectif (mairie, école, église, etc.).



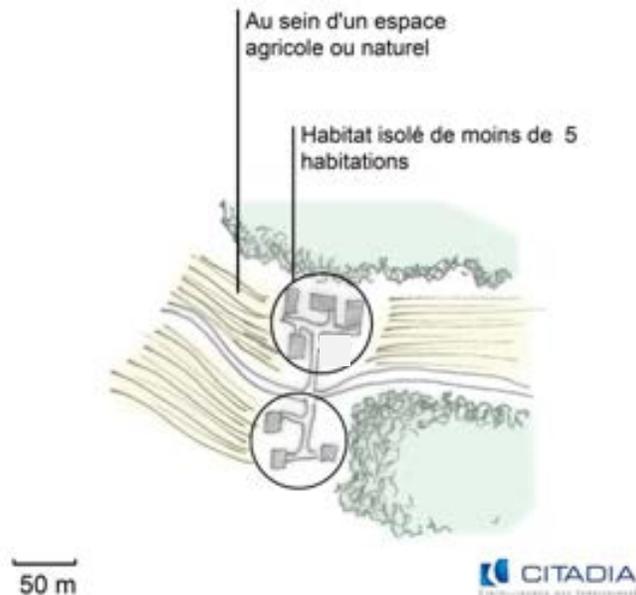
➤ Etape 2 – Comment identifier les différents types d'urbanisation de la commune ?

➤ Les regroupement de moins de 5 constructions et les secteurs d'habitat linéaire

Les écarts à l'urbanisation désigne tout regroupement de constructions de moins de 5 habitations, distantes les unes des autres de moins de 50 mètres et les secteurs d'habitat linéaire (regroupement d'habitation distantes de moins de 50m le long d'une voie (souvent sur 1 ou deux rideaux) et ayant une distances entre les 2 constructions à chaque extrémité supérieure à 300/400 mètres). Il s'agit donc des formes d'urbanisation situées en dehors des bourgs et des hameaux principaux et secondaires d'une commune. L'urbanisation linéaire se caractérise notamment par un développement urbain le long des voies de desserte.

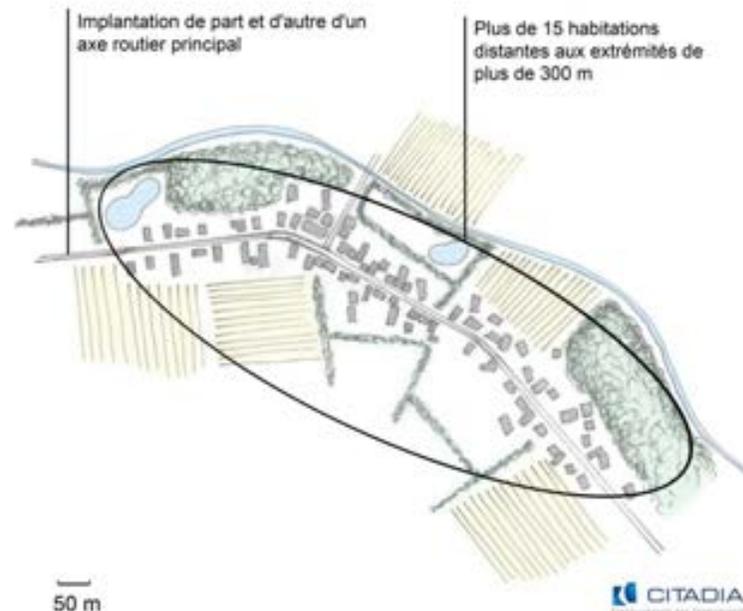
REGROUPEMENT DE MOINS DE 5 CONSTRUCTIONS

DOO DU SCoT DE LA BRESSE BOURGUIGNONNE - septembre 2015



DÉFINITION D'UN SECTEUR D'HABITAT LINÉAIRE

DOO DU SCoT DE LA BRESSE BOURGUIGNONNE - septembre 2015



5.1. Méthodologie d'application du SCoT dans les documents d'urbanisme

🔦 Etape 3 - Comment définir le potentiel de renouvellement urbain d'une commune ?

En Bresse bourguignonne, plusieurs types de zones libres peuvent être identifiées pour accueillir de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine des communes :

- **Les dents creuses** - Ces espaces correspondent aux parcelles non bâties situées au sein des enveloppes urbaines et qui disposent d'un accès direct sur voie. Les dents creuses intègrent également les parcelles et lots non commercialisés dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- **Les cœurs d'ilots et fonds de parcelle** – Ces espaces correspondent à des ensembles non bâtis situés sur une ou plusieurs parcelles et constituent des opportunités intéressantes en matière de restructuration des quartiers pavillonnaires. Néanmoins, la contrainte foncière élevée et les difficultés opérationnelles impliquent un volontarisme politique important pour la mobilisation de ces zones libres ;
- **Les autres espaces ouverts** regroupent l'ensemble des espaces non bâtis au sein des enveloppes urbanisées et potentiellement disponibles pour accueillir de l'habitat : espaces verts et jardins, espaces délaissés ou en friche, etc.
- *La rétention foncière désigne les situations de blocage qui peuvent rendre difficile la « mise sur le marché » des zones libres au sein de l'enveloppe urbaine d'une commune. Les objectifs de construction de logements en renouvellement urbain définis par le SCoT intègrent un coefficient de rétention foncière qui permet d'estimer plus finement les capacités de développement des communes à moyen et long terme.*

A titre indicatif, au sein de l'enveloppe urbaine, les unités foncières non bâties, de plus de 1ha dans les bourgs et les hameaux principaux et plus de 2 000 m² dans les hameaux secondaires, les regroupement de moins de 5 habitations et l'habitat linéaire ne sont pas considérées sauf exception comme des dents creuses mais comme des espaces d'extension.

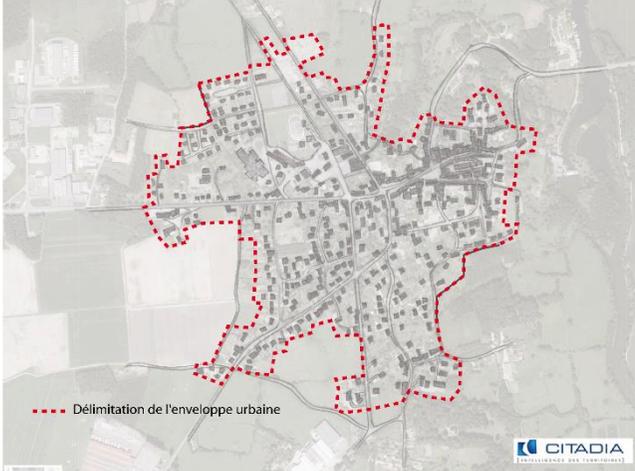


5.1. Méthodologie d'application du SCoT dans les documents d'urbanisme

🔦 Etape 4 – Comment définir les zones à urbaniser (AU) de la commune ?

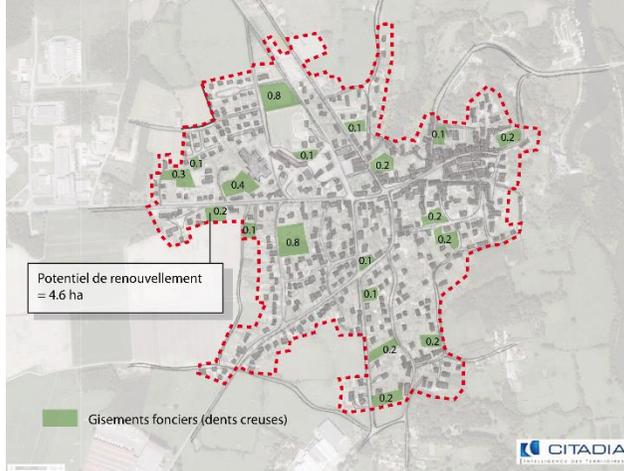
ETAPE 1 : DÉLIMITATION DE L'ENVELOPPE URBAINE

SCoT DE LA BRESSE BOURGUIGNONNE – septembre 2015



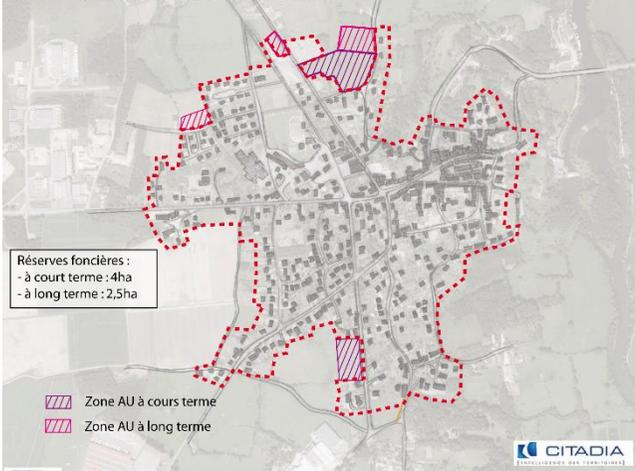
ETAPE 2 : IDENTIFICATION DES ZONES LIBRES AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

SCoT DE LA BRESSE BOURGUIGNONNE – septembre 2015



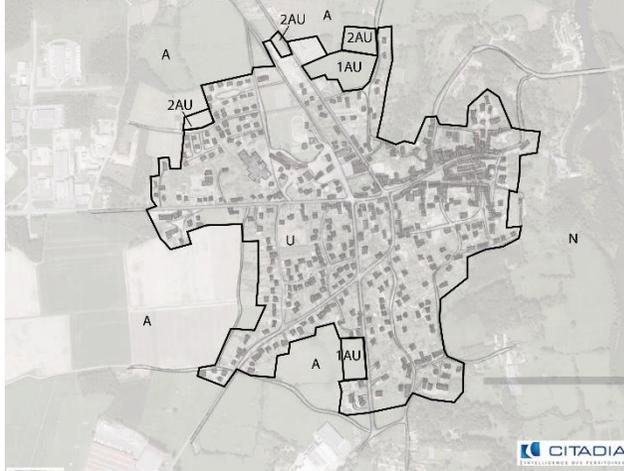
ETAPE 3 : DÉFINITION DES ZONES AU EN COHÉRENCE AVEC LES STOCKS FONCIERS

SCoT DE LA BRESSE BOURGUIGNONNE – septembre 2015



ETAPE 4 : ZONAGE DU PLU

SCoT DE LA BRESSE BOURGUIGNONNE – septembre 2015



Les zones AU correspondent aux « **zones d'urbanisation nouvelles** » mentionnées au sein du DOO. On distingue :

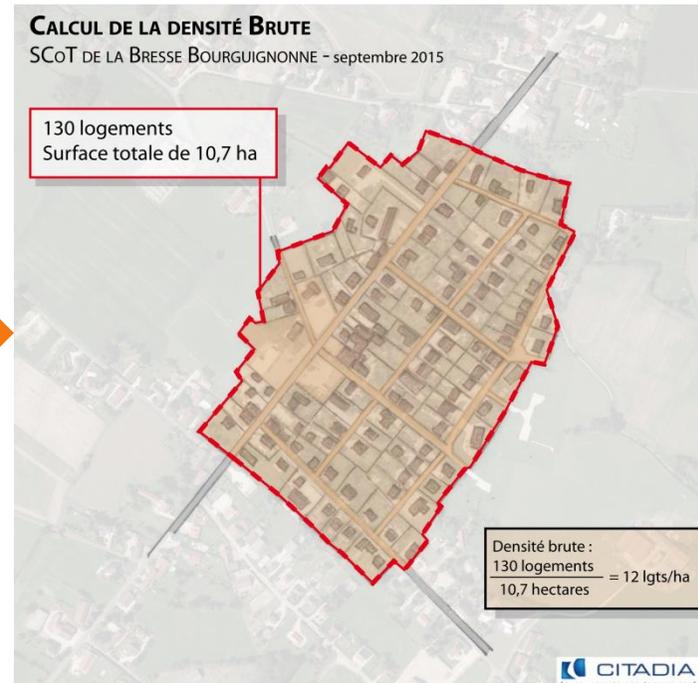
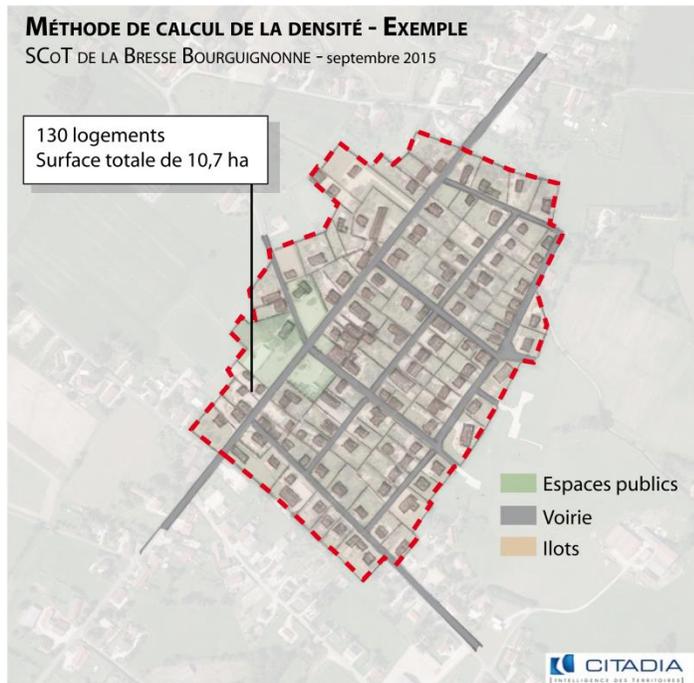
- **Les zones d'urbanisation nouvelles à court terme**, représentant les zones 1AU aux plans de zonage des documents d'urbanisme ;
- **Les zones d'urbanisation à long terme**, représentant les zones 2AU aux plans de zonage des documents d'urbanisme.

5.1. Méthodologie d'application du SCoT dans les documents d'urbanisme

Étape 5 - Comment calculer la densité dans les projets d'aménagement ?

➤ La densité brute (à l'échelle du projet)

- La densité brute (exprimée en nombre de logements par hectare) est le rapport entre le nombre de logements construits et la surface totale du projet d'aménagement, intégrant donc la surface utilisée par les équipements publics (écoles, équipements administratifs, etc.), la voirie, les espaces verts et autres espaces collectifs.
- Les stocks fonciers définis par le SCoT ont été estimés à partir d'hypothèses de densités brutes moyennes par commune. Le calcul de la densité brute est en effet pertinent pour les projets en urbanisation nouvelle et les opérations en renouvellement urbain de plus de 5 000m², afin de prendre en compte les emprises de voirie, les espaces publics et communs intégrés au périmètre du projet.

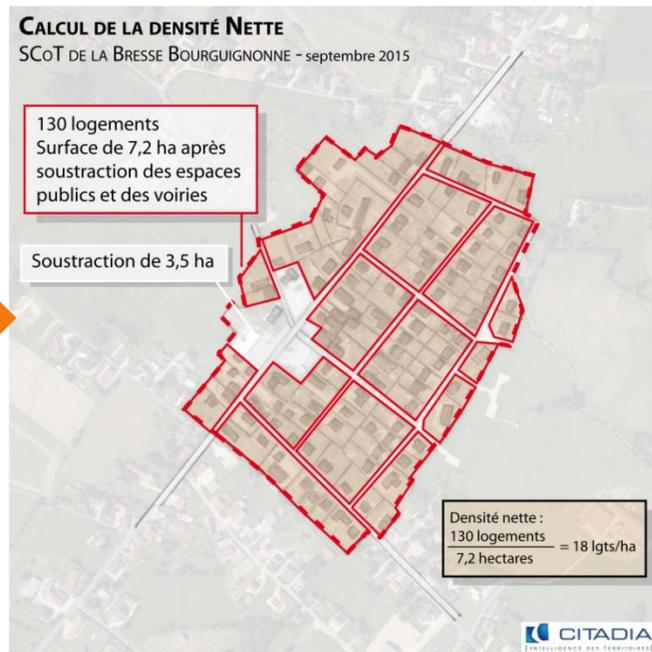
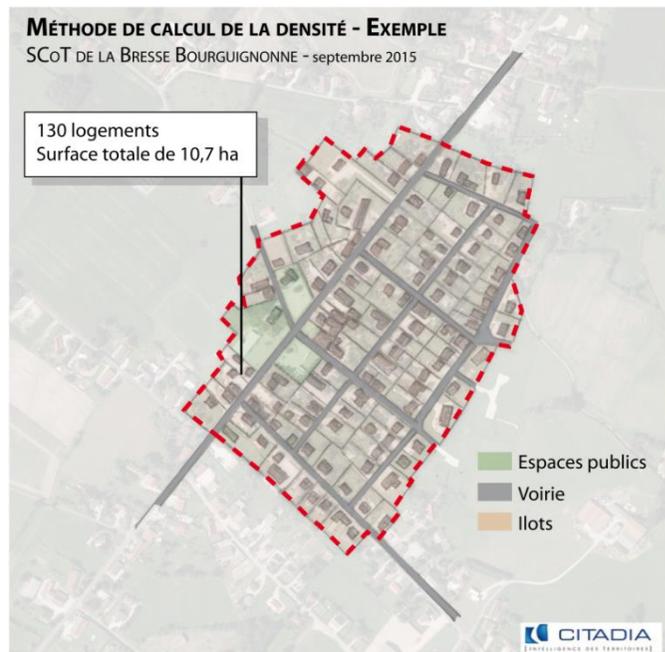


5.1. Méthodologie d'application du SCoT dans les documents d'urbanisme

Étape 5 – Comment calculer la densité dans les projets d'aménagement ?

➤ La densité nette (à l'échelle de l'îlot)

- La densité nette (exprimée en nombre de logements par hectare) est le rapport entre le nombre de logements construits et la surface de l'îlot concerné par le projet de construction, en excluant donc les espaces publics, les espaces verts collectifs (les espaces verts privatifs sont intégrés au calcul) et les voiries et réseaux divers.
- Le calcul de la densité nette à l'îlot permet un suivi efficace des projets d'aménagement sur le territoire et favorise une comparaison plus rigoureuse entre plusieurs opérations en termes de forme urbaine, de typologie de logements, d'occupation du sol, etc. Le calcul de la densité nette est donc particulièrement adapté pour les opérations de moins de 5 000m² en renouvellement urbain dans la mesure où ce type d'opération s'intègre dans un tissu urbain déjà constitué et ne nécessite généralement pas de nouvelle desserte en voirie ou réseaux divers.



5.1. Méthodologie d'application du SCoT dans les documents d'urbanisme

🔦 Etape 5 – Comment justifier les densités moyennes au sein du PLU ?

➤ Exemple de calcul des densités moyennes :

Production de logements projetée entre 2018 et 2028 : **215 lgts**

Production de logements en renouvellement urbain : **40%, soit 88 logements**

Dont, Production de logements dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation au sein de l'enveloppe bâtie : **57 logements**

Production de logements dans les zones d'extension à court et moyen termes : **127 logements.**

Dents creuses mobilisables : **5,95ha dont 1,85ha en OAP.**

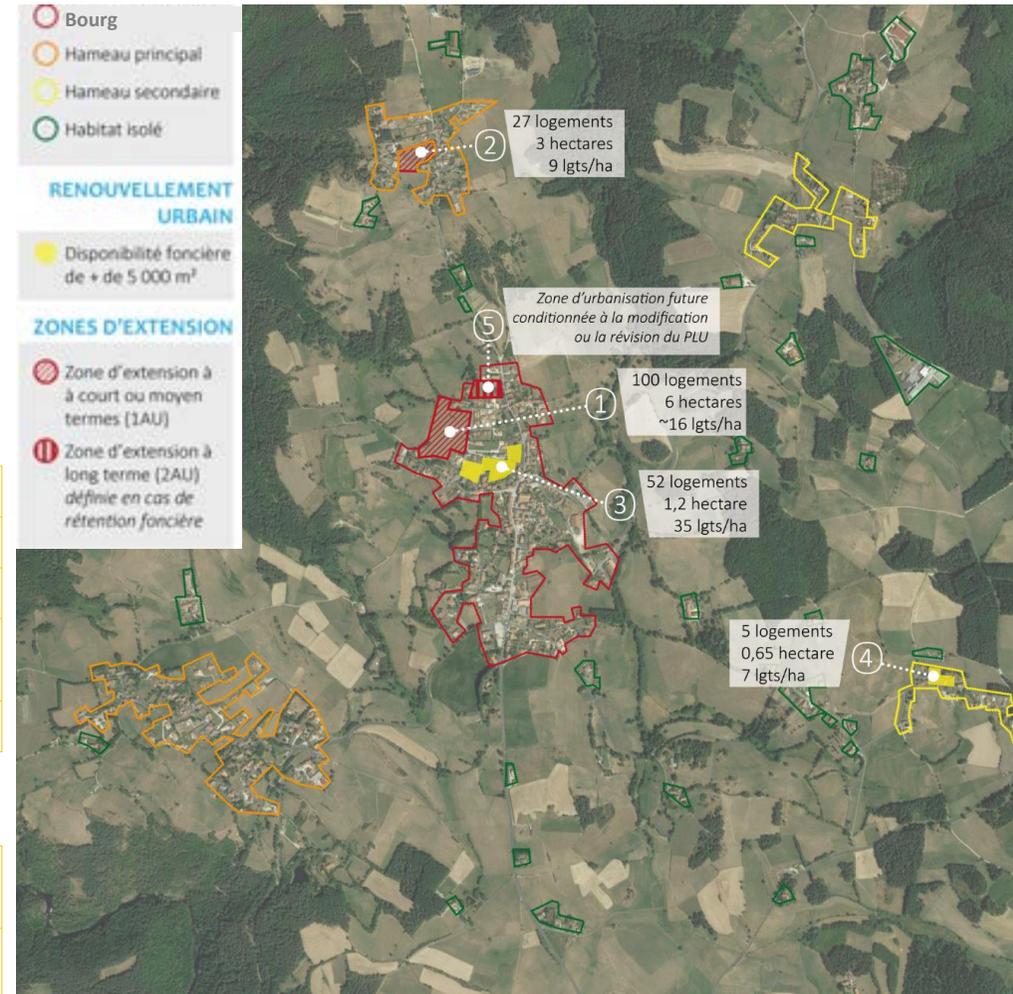
Mobilisation foncière pour les zones d'extension à court et moyen termes : **9 ha**

ETAPE 1/ Calcul des densités prévues dans les zones d'extension et les zones d'OAP au sein de l'enveloppe bâtie.

OAP 1 – zone d'extension 1AU	100 lgts	6 ha	~ 16 lgts/ha
OAP 2 – zone d'extension 1AU	27 lgts	3 ha	~ 9 lgts/ha
OAP 3 – Renouvellement	52 lgts	1,2 ha	~ 35 lgts/ha
OAP 4 – Renouvellement	5 lgts	0,65 ha	~ 7 lgts/ha
Construction libre	31 lgts	4,1 ha	8 lgts/ha

ETAPE 2/ Calcul de la densité moyenne à l'échelle de la commune :

Densité moyenne en renouvellement	88 lgts	5,95 ha	~ 15 lgts/ha
Densité moyenne en extension	127 lgts	9ha	~ 14 lgts/ha



5.1. Méthodologie d'application du SCoT dans les documents d'urbanisme

➤ Les principes d'aménagement/schéma d'aménagement :

- Les principes d'aménagement, mentionnés notamment aux pages 16, 25 et 30, peuvent être traduits au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des plans d'urbanisme locaux ou tout autre schéma ou plan d'aménagement permettant de fixer des orientations d'aménagement sur un terrain donné.

➤ L'analyse de l'activité agricole (p.58) :

- Le DOO vise à « analyser l'activité agricole en lien avec la profession et le monde agricole, notamment afin de prendre en compte les besoins et les projets des exploitations, les filières et les usages agricoles dans les choix réalisés en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire ». Pour mettre en œuvre cette prescription, les documents d'urbanisme peuvent réaliser un diagnostic agricole en lien avec la profession et le monde agricole. Ce diagnostic devra prendre en compte plusieurs éléments, notamment :
 - La localisation des sièges d'exploitation ;
 - La localisation des bâtiments susceptibles de muter ;
 - La localisation des bâtiments concernés par des projets de reprise, de transmission ou d'agrandissement ;
 - L'organisation du foncier et des circulations agricoles ;
 - L'analyse des potentiels conflits d'usages ;
 - ... etc.

• Etape 1 – Quelles spécificités architecturales en Bresse ?

En Bresse bourguignonne, plusieurs typologies d'architecture aux caractéristiques prononcées sont à recenser :

- **L'architecture Bressane** – Elle se partage entre l'architecture de Bresse du Nord et celle du Sud de part et d'autre d'une ligne allant de Tournus à Cuiseaux. Ces deux typologies ont des caractéristiques architecturales bien distinctes, présentées dans les pages suivantes.
- **L'architecture montagnarde** – Elle ne se trouve que sur une petite partie à l'Est du territoire, au plus proche du massif du Jura.
- **Le patrimoine louhannais** – L'architecture du centre-ville de Louhans-Châteaurenaud est spécifique de part sa grande diversité.



➤ Etape 1 – Quelles spécificités architecturales en Bresse ?

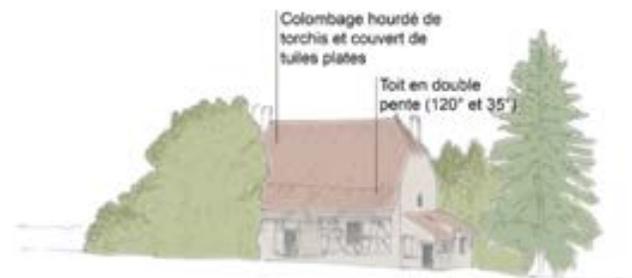
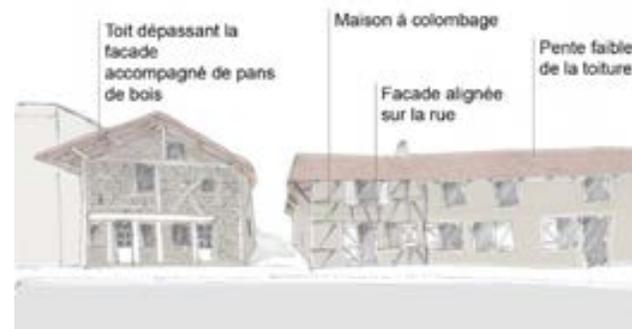
• **Définition – Architecture bressane du Nord**

Les caractéristiques de l'architecture bressane du Nord sont les suivantes :

- Des constructions aux tuiles plates ;
- Un toit en double pente de 120° et de 35° au plus proche du sol
- Pour certaines, des murs à colombage (pans de bois).

On peut distinguer des spécificités entre les hameaux et les centres-bourgs :

- Pour les **hameaux** : Les toits sont en tuile couleur ocre, avec une double pente de toit, et des fermes de plain pied
- Pour les **centres-bourgs** : On retrouve les mêmes caractéristiques architecturales mais les constructions sont regroupées en village rue, avec des constructions à un étage et des toits moins pentus.



Village rue et architecture bressane (nord du territoire, au-dessus de la ligne Tournus/Cuiseaux) – Even Conseil – mai 2015

➤ **Encart méthodologique**

Quelle architecture privilégier dans ces secteurs ?

- Respecter le caractère architectural bressan des habitations environnantes pour la réalisation de nouvelles constructions dans ces secteurs (inscription dans le règlement : pente, matériaux, aspects extérieurs, ouvertures,...).
- Respecter au moins deux critères de l'architecture de Bresse du Nord : tuiles plates et une forte pente de toit.

Étape 1 – Quelles spécificités architecturales en Bresse ?

• Définition – Architecture bressane du Sud

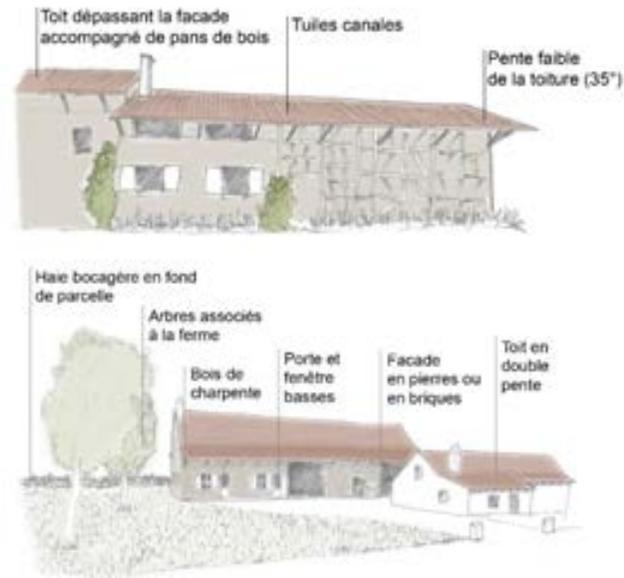
Les caractéristiques de l'architecture bressane du Sud sont les suivantes :

- Des constructions aux tuiles canal ;
- Une toiture en pente douce (35°).

Le toit dépasse de la façade et est accompagné de pans de bois le soutenant (bois de charpente).

Les portes et fenêtres sont basses et prennent peu de place sur l'ensemble de la façade. Cette dernière peut être en pierre ou en brique accompagnée de colombage ou non.

Dans certains cas, (hameaux isolés ou fermes), le toit peut être un peu plus pentu (essentiellement proche de la ligne de limite architectural entre le Nord et le Sud).



Architecture bressane dans les bourgs et hameaux (sud du territoire, au-dessus de la ligne Tournus/Cuiseaux) – Even Conseil – août 2015

➤ Encart méthodologique

Quelle architecture privilégier dans ces secteurs ?

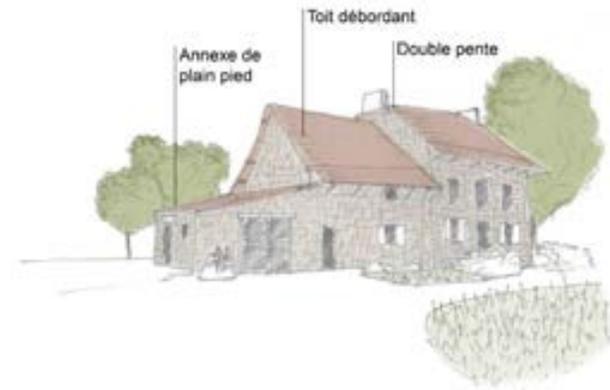
- Respecter le caractère architectural bressan des habitations environnantes pour la réalisation de nouvelles constructions dans ces secteurs (inscription dans le règlement : pente, matériaux, aspects extérieurs, ouvertures...).
- Respecter au moins deux critères de l'architecture de Bresse du Sud : tuiles canal et pente de toit faible.

🔦 Etape 1 – Quelles spécificités architecturales en Bresse ?

• **Définition – Architecture montagnarde**

Les caractéristiques de l'architecture montagnarde sont les suivantes :

- Des murs en pierres ;
- Un toit débordant de la façade ;
- La présence d'une annexe de plain pied accolée à l'habitation.



Architecture montagnarde (Est du territoire) –
Even Conseil – mai 2015

➤ **Encart méthodologique**

Quelle architecture privilégier dans ces secteurs ?

- Respecter le caractère architectural bressan des habitations environnantes pour la réalisation de nouvelles constructions dans ces secteurs (inscription dans le règlement : pente, matériaux, aspects extérieurs, ouvertures...).

➤ Etape 1 – Quelles spécificités architecturales en Bresse ?

• **Définition – Le patrimoine louhannais**

On trouve une grande diversité architecturale au sein même du centre-ville. On peut y voir des maisons à colombage, des façades en pierres, des habitations mixtes (commerces en rez-de-chaussée et logement au premier et deuxième étages).

Cependant, les constructions, pour la plupart, ont un toit à pente faible voir plat, accompagné de tuiles canal.

Un inventaire de la qualité architecturale de toutes les façades a été réalisé.



➤ **Encart méthodologique**

Quelle architecture privilégier dans ces secteurs ?

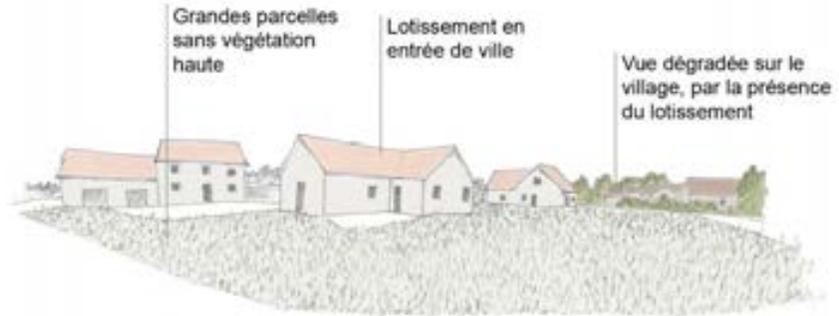
- Respecter le caractère architectural des bâtiments environnants (situés à proximité ou bénéficiant d'une co-visibilité avec le bâtiment) pour la réalisation de nouvelles constructions dans ces secteurs (inscription dans le règlement : pente de toits, matériaux, aspects extérieurs, ouvertures, hauteur du bâti...)
- Réaliser un inventaire du patrimoine architectural de la ville de Louhans-Châteaurenaud dans le cadre du PLU (si non réalisé) et de son insertion paysagère afin de garantir sa prise en compte dans le règlement.

• Etape 1 – Quelles spécificités architecturales en Bresse ?

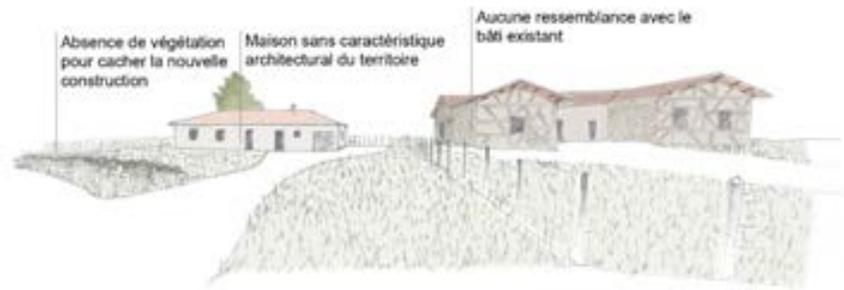
En Bresse bourguignonne, les tendances d'urbanisation au cours de ces dernières années sont les suivantes :

- *Banalisation de l'architecture des villages par la généralisation de maisons pavillonnaires en extension des bourgs et hameaux. Les extensions sont majoritairement composées de maisons pavillonnaires avec de grands terrains sans végétation haute (arbres).*
- *De nouvelles constructions sur de grands terrains, en entrée de ville et peu cachées par la végétation, qui dénature l'aspect du village dans les vues lointaines et proches.*

Les architectures identitaires de la Bresse doivent être conservées en centre bourg. Les constructions devront être en adéquation avec les constructions déjà présentes pour ne pas dégrader l'identité des villages à leurs proximités.



Secteurs pavillonnaires (est du territoire) – Even Conseil – mai 2015



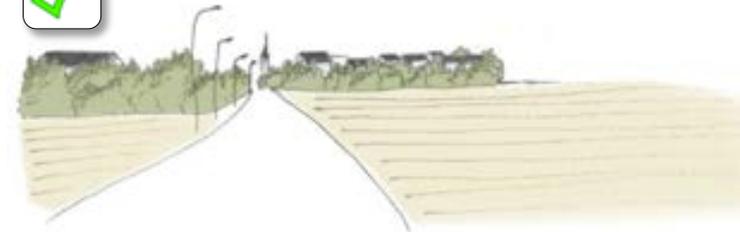
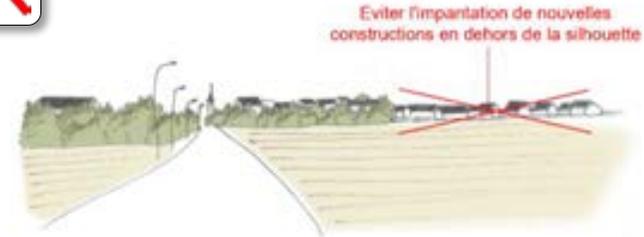
Extension de hameau – Even Conseil – mai 2015

Étape 2 – Comment traiter la qualité paysagère des entrées de ville ?

- **Définition – Les entrées de ville (secteur en extension urbaine)**

Les entrées de ville constituent des lieux stratégiques et emblématiques des espaces urbains. Elles se trouvent toujours en périphérie d'un lieu construit et habité. C'est donc un lieu de transition, un « entre-deux », entre espace agricole ou naturel et espace urbanisé.

Les entrées de villes sont les lieux privilégiés d'émergence de la ville, où les nouvelles constructions ont tendance à s'installer facilement.



Silhouette d'un village en entrée de ville – Even Conseil – mai 2015

► Encart méthodologique

Quels choix d'urbanisation privilégier dans les secteurs en entrée de ville ?

- Respecter la silhouette existante de la ville (en vue lointaine).
- Privilégier l'implantation de nouvelles constructions accompagnées de végétations pour limiter leur effet visuel.
- Traiter l'épannelage des bâtiments pour une meilleure insertion dans le paysage des nouvelles constructions

➤ Etape 2 – Comment traiter la qualité paysagère des entrées de ville ?

• **Définition – Les franges urbaines (secteur en extension urbaine)**

Les franges urbaines sont constituées par le pourtour urbanisé de l'agglomération. Elles sont en contact avec la limite urbaine de la ville et sont des zones de transition entre milieu agricole ou naturel et milieu urbain.

➤ **Encart méthodologique**

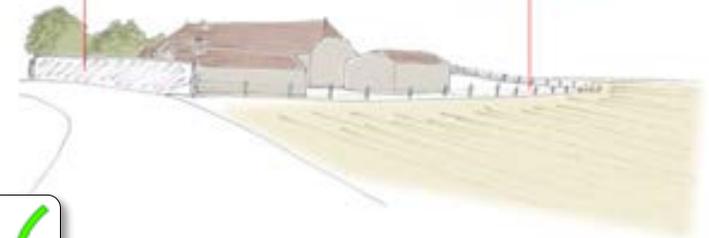
Comment traiter les franges urbaines?

- Privilégier des haies d'arbustes variés (libres ou taillées)
- Respecter la transition entre le milieu urbain et le milieu agricole en créant une limite floue (végétalisée) entre ces deux milieux.
- Privilégier des constructions dont les formes et la volumétrie sont inspirées de l'architecture traditionnelle de la Bresse afin de renforcer ce caractère identitaire.



Mur haut, qui casse la frange urbaine et l'ambiance paysagère d'entrée de ville

Barrière qui ne délimite pas visuellement l'habitation de l'espace agricole



Haie taillée d'arbustes variés

Maison contemporaine dont les formes et la volumétrie sont inspirées de la tradition

Haie libre d'arbustes variés



Habitat en lisière de frange urbaine – Even
Conseil – mai 2015

Étape 3 – Comment préserver les vues sur les spécificités architecturales bressanes ?

➤ Encart méthodologique

Quels choix privilégier ?

- Respecter l'implantation des nouvelles constructions en arrière du cône de vue
- Respecter la ligne d'épannelage existante en évitant d'implanter des constructions qui la dépasse en hauteur
- Préserver les espaces ouverts en premier plan compris dans le cône de vue
- Préserver le cône de vue en limitant le développement de la végétation (trop haute) au sein du cône de vue.



Cône de vue sur un village – Even Conseil – mai 2015

5.2. Guide de qualité urbaine, architecturale et paysagère du SCoT

Étape 4 – Comment Concilier enjeux environnementaux et insertion architecturale/paysagère de qualité ?

Les Lois Grenelle I et II ont permis de préparer la France à une transition énergétique, écologique, économique et sociale. Plus particulièrement, elles ont favorisé une amélioration énergétique des bâtiments et une harmonisation des outils de planification. Les objectifs de ces actions sont de réduire les consommations d'énergie de 38% d'ici à 2020. Par exemple, depuis 2012, tous les nouveaux bâtiments sont à basse consommation (BBC). En 2020, ils seront tous à énergie positive (BEPOS) : une maison, un immeuble produiront chacun plus d'énergie qu'ils n'en consommeront.

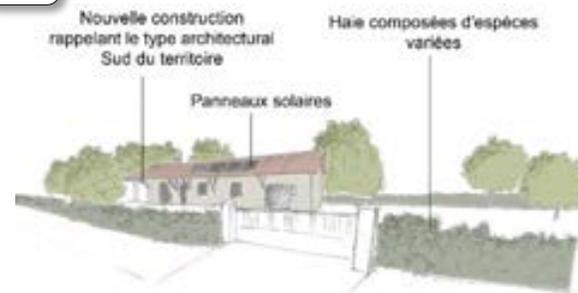
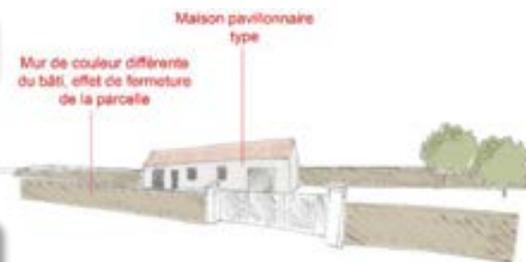
Ces lois, et spécifiquement la loi Grenelle II, prônent l'utilisation des énergies et matériaux renouvelables dans les constructions. Elles ont pour objectif de renforcer la réglementation thermique applicable aux constructions neuves afin de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Concernant la gestion en eau, elles souhaitent mettre en conformité les 146 stations d'assainissement des eaux usées hors normes.

Encart méthodologique

Quels choix privilégier ?

- Respecter l'architecture traditionnelle de la Bresse.
- Privilégier les haies composées d'espèces variées de la région.
- Eviter d'utiliser des matériaux de couleurs différents du bâti (pour les mur de délimitation de parcelle).
- Limiter la banalisation des paysages par l'implantation de maisons pavillonnaires type.



Nouvelles constructions – Even Conseil – mai 2015

➤ Etape 5 – Quelle insertion paysagère pour les zones d'activités ?

En Bresse Bourguignonne, les zones d'activités sont multiples. Elles se distinguent par leur qualité architecturale et paysagère et par leur emplacement.

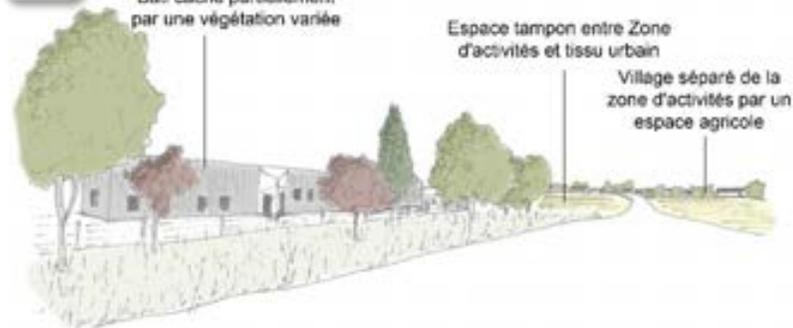
➤ Encart méthodologique

Quels choix privilégier ?

- Privilégier une végétalisation des abords de la zone d'activité pour limiter son impact visuel.
- Respecter les espaces tampon entre les zones d'activités et le tissu urbain, par la conservation d'espaces agricoles ou naturels.
- Traiter l'intégration et la qualité paysagère et architecturale des zones d'activités économiques le long, notamment, des axes routiers majeurs (axes vitrines) et des itinéraires touristiques.
- Tirer profit des projets de développement ou de requalification des zones d'habitat ou des zones d'activités situées en extension du tissu urbain pour requalifier les entrées de ville.



D975, Cuisery - mars 2011



Insertion paysagère d'une zone d'activités – Even Conseil – mai 2015

SCoT de la Bresse bourguignonne

Annexe au rapport de présentation – Guide méthodologique
et pédagogique pour l'application du DOO du SCoT



DGD SCoT ruraux

