

**DEPARTEMENT DU RHÔNE**



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**RAPPORT DE PRÉSENTATION  
TOME 2. JUSTIFICATIONS**

Pièce	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
N°1-2	18 mars 2025		



# SOMMAIRE

<b>EXPLICATION DES CHOIX D'AMÉNAGEMENT RETENUS</b>	<b>6</b>
<b>1. LES OBJECTIFS COMMUNAUX POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE</b>	<b>8</b>
<b>2. LES OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES ET DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE</b>	<b>18</b>
2.1. LES OBJECTIFS DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE, DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LE BESOIN FONCIER	18
2.2. LA CONSOMMATION FONCIÈRE PASSÉE ET LE POTENTIEL FONCIER DANS LE PLU	18
2.3. LE BILAN EN NOMBRE DE LOGEMENTS	20
2.4. LES COMPATIBILITÉS	20
<b>3. LA JUSTIFICATION DES SECTEURS D'URBANISATION</b>	<b>22</b>
3.1. SECTEURS A VOCATION RÉSIDENIELLE OU MULTI-FONCTIONNELLE	22
3.2. SECTEURS A VOCATION MIXTE	22
<b>LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES MOBILISÉS POUR RÉPONDRE AUX OBJECTIFS RETENUS</b>	<b>24</b>
<b>1. LES ZONES DU PLU</b>	<b>26</b>
1.1. LES ZONES URBAINES "U"	26
1.2. LES ZONES A URBANISER "AU"	31
1.3. LES ZONES AGRICOLES "A"	33
1.4. LES ZONES NATURELLES "N"	34
1.5. LES RÈGLES COMMUNES A PLUSIEURS ZONES OU SECTEURS	37
<b>2. LES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME</b>	<b>38</b>
2.1. LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À PROTÉGER	38
2.2. LES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION	39
2.3. LES ESPACES BOISES CLASSÉS	52
2.4. LES ÉLÉMENTS BÂTIS ET NATURELS À PRÉSERVER	53
2.5. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	54
2.6. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	56
2.7. LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES	59
2.8. LES LINÉAIRES COMMERCIAUX À PRÉSERVER	60
2.9. LES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE	61
<b>3. DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES</b>	<b>63</b>
<b>LES SURFACES DES ZONES</b>	<b>68</b>
<b>LES INDICATEURS DE SUIVI</b>	<b>70</b>



S'appuyant sur les enjeux issus du diagnostic du territoire, le PLU est structuré autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui fixe, conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, "les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels et agricoles et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques" de la commune pour les 10 prochaines années.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit en outre définir des "orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs", et fixer "des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain".

Pour traduire ces orientations, le Plan Local d'Urbanisme mobilise différents outils à valeur réglementaire, qui seront directement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme et permettront de faire vivre et mettre en œuvre le projet.

Ces outils sont formalisés dans les règlements écrit et graphique (plan de zonage) et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il s'agit dès lors, conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme :

- *d'expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement, en démontrant la cohérence des outils réglementaires mobilisés en lien avec les orientations du projet ;*
- *de "justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques", en démontrant la compatibilité du projet avec les objectifs supra-communaux et sa cohérence avec les enjeux du territoire ;*
- *d'exposer les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers".*

Le présent rapport de présentation est en outre complété par l'Évaluation Environnementale du Plan Local d'Urbanisme.

**EXPLICATION DES CHOIX  
D'AMÉNAGEMENT RETENUS**

La révision du Plan Local d'Urbanisme a permis à la commune de Pollionnay de mener une réflexion sur son développement futur. Ce projet politique, qui s'appuie sur le diagnostic qui a mis en avant les différents enjeux qui se posent au territoire, est exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce PADD fixe ainsi les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les dix prochaines années et décline à l'échelle locale les objectifs liés à la mise en œuvre des politiques sectorielles, des plans et programmes supra-communaux.

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...] et en cohérence avec le diagnostic établi [...], le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il s'agit dans cette partie de justifier l'ensemble des orientations et objectifs développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

## **1. LES OBJECTIFS COMMUNAUX POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE**

6 orientations, réparties en trois grands axes définissent du projet communal :

### **AXE 1. Maîtriser les dynamiques urbaines à l'œuvre sur le territoire et préserver la qualité du cadre de vie**

- Maîtriser la dynamique démographique et répondre aux besoins de tous
- Renforcer l'urbanisation du centre-bourg de manière qualitative

### **AXE 2. Affirmer l'identité rurale et l'esprit villageois de la commune**

- Privilégier la proximité et renforcer les lieux de vie
- Pérenniser les activités économiques essentielles pour le village

### **AXE 3. Protéger les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales du territoire**

- Préserver le paysage naturel et urbain
- Protéger et mettre en valeur les ressources naturelles du territoire



## LES DYNAMIQUES URBAINES

Thématique	Enjeux du diagnostic du territoire	Orientation
<p><b>Démographie &amp; Habitat</b></p>	<p>La maîtrise de la croissance démographique et du développement résidentiel</p> <p>Le maintien d'une population jeune et familiale</p> <p>La poursuite de la diversification du parc de logements</p>	<p><i>Maîtriser la dynamique démographique et répondre aux besoins</i></p>
<p><b>Dynamiques urbaines</b></p>	<p>La maîtrise du rythme de production de logements</p>	<p><i>Renforcer l'urbanisation de manière qualitative</i></p>
<p><b>L'énergie et la qualité de l'air</b></p>	<p>Le développement des énergies renouvelables sur le territoire</p> <p>La réduction de l'utilisation de la voiture individuelle dans les déplacements courts du quotidien</p>	

ns du PADD	Objectifs	Sous objectifs / Actions
<b>de démographique et ré- essins de tous</b>	Maîtriser la croissance démographique	Maîtriser la croissance démographique du territoire en dessous de 1%/an et permettre l'accueil d'environ 180 logements sur la durée du PLU (10 ans)
	Consolider les possibilités de parcours résidentiels sur la commune	Diversifier le parc de logements en termes de formes urbaines  Accueillir des programmes de logements locatifs aidés à hauteur de 25%
<b>du centre-bourg de ma- alitative</b>	Assurer un développement urbain économe en foncier	limiter le potentiel constructible de la commune pour le logement aux alentours de 5,2 hectares
	Consolider prioritairement l'enveloppe bâtie du bourg	Optimiser l'utilisation de l'enveloppe urbaine existante  limiter l'étalement linéaire et respecter les franges entre les espaces urbains et les espaces naturels qu'elles soient boisées ou agricoles  Poursuivre les opérations de renouvellement urbain le long de l'Avenue Marius Guerpillon
	Préserver et renforcer la qualité urbaine du bourg	Encadrer l'évolution de la densité des secteurs pavillonnaires par un règlement adapté  Assurer l'intégration cohérente et respectueuse des futures constructions aux tissus urbains existants et à la topographie des lieux, et assurer un traitement qualitatif des abords des constructions

## L'IDENTITÉ RURALE

Thématique	Enjeux du diagnostic du territoire	Orientation
<p><b>Équipements, commerces et services</b></p>	<p>Le maintien des commerces et services de proximité</p> <p>Le renforcement des espaces publics du bourg et la reconversion du site des Presles</p> <p>Le maintien des équipements en place et l'anticipation des besoins futurs</p>	<p><i>Privilégier la proximité et</i></p>
<p><b>Transports, déplacements et mobilité</b></p>	<p>Le développement des cheminements piétons sécurisés vers les pôles générateurs de déplacement</p> <p>L'optimisation du réseau viaire avec l'aménagement de bouclages dans les opérations nouvelles</p>	
<p><b>Économie</b></p>	<p>Le maintien de l'emploi et de l'activité locale</p> <p>La reconversion du site des Presles</p> <p>La prise en compte de l'activité de carrière dans le zonage et le règlement du PLU afin de permettre un tel usage des sols</p> <p>La prise en compte de l'activité sylvicole et le maintien d'un réseau de desserte satisfaisant qui répond aux exigences d'exploitations forestières</p> <p>La protection du foncier agricole et le maintien de l'activité</p>	<p><i>Pérenniser les activités é</i> <i>pour le</i></p>

ns du PADD	Objectifs	Sous objectifs / Actions
<b>renforcer les lieux de vie</b>	Maintenir les commerces, services & équipements en place	<p>Maintenir les commerces de proximité, le tissu de services et équipements du bourg</p> <p>Anticiper les besoins futurs en permettant notamment l'agrandissement du site d'escalade</p> <p>Permettre la reconversion d'anciens équipements et notamment le réaménagement de l'ancienne maison des jeunes et la reconversion du site des Presles</p>
	Améliorer l'animation du centre-bourg par un renforcement des espaces publics	<p>Ouvrir le parc des Presles à la population</p> <p>Permettre la reconversion et l'ouverture du site paroissial pour offrir un nouvel espace de convivialité au bourg</p> <p>Revoir l'aménagement de la place des Combattants</p>
	Permettre la création d'un maillage de chemine-ments doux	Développer les liaisons piétonnes au sein du centre-bourg et entre le centre-bourg, les équipements et les quartiers d'habitation
<b>conomiques essentielles village</b>	Soutenir l'activité agricole et permettre le développement de l'activité sylvicole	<p>Protéger le foncier agricole et les conditions d'exercice de l'activité</p> <p>Permettre le développement de l'activité sylvicole en maintenant et assurant la création d'un réseau de desserte satisfaisant aux parcelles d'exploitations forestières</p>
	Maintenir les activités présentes, artisanales et industrielles du territoire	<p>Permettre la reconversion du site des Presles</p> <p>Maintenir les activités artisanales en place et permettre leur développement</p> <p>Prendre en compte l'activité de carrière sur le territoire communal</p>
	Développer les activités touristiques et de loisirs	<p>Renforcer l'offre de loisirs de proximité en développant les activités de pleine nature sur le territoire</p> <p>Aménager des aires d'accueil du public et pérenniser l'accueil touristique sur le territoire</p>

## LES RICHESSES PAYSAGÈRES, PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Thématique	Enjeux du diagnostic du territoire	Orientation
<p><b>Le grand paysage</b></p>	<p>Le maintien des points de vue sur le grand paysage</p> <p>La préservation des structures boisées des crêts, des espaces agricoles et des structures bocagères</p> <p>La maîtrise du développement urbain et le maintien de l'enveloppe urbaine existante</p> <p>La prise en compte des co-visions et des effets de crêtes</p> <p>Le traitement des franges et des transitions urbaines</p>	<p><i>Préserver le paysage</i></p>
<p><b>Le paysage urbain et le patrimoine</b></p>	<p>La préservation de la morphologie historique des hameaux anciens</p> <p>L'intégration des formes urbaines nouvelles aux tissus anciens</p> <p>La gestion des franges et des clôtures</p> <p>La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et végétal</p>	

ns du PADD	Objectifs	Sous objectifs / Actions
<b>ne naturel et urbain</b>	Maintenir la diversité des motifs paysagers	<p>Protéger les grands boisements des crêts situés à l'Ouest de la commune et qui diffusent une image naturelle au territoire</p> <p>Protéger le chevelu des combes boisées</p> <p>Protéger les espaces agricoles et les petits réseaux de haies bocagères qui contribuent à l'impression d'une campagne traditionnelle</p>
	Etre attentif aux rapports de covisibilité	<p>Valoriser les panoramas emblématiques et les routes en balcon en évitant la fermeture des perspectives par l'urbanisation</p> <p>S'assurer de l'intégration cohérente et respectueuse des nouvelles constructions à la silhouette générale du bourg en limitant l'urbanisation en ligne de crête</p> <p>Encourager la création d'espaces de transition et favoriser les liens entre espaces bâtis et espaces agricoles en traitant de manière qualitative les franges urbaines</p>
	Préserver l'identité patrimoniale de la commune	<p>Préserver le patrimoine bâti de la commune et notamment les éléments caractéristiques de son passé agricole et religieux caractéristiques du territoire</p> <p>Préserver les éléments ponctuels du petit patrimoine</p> <p>Protéger les espaces végétalisés remarquables et les éléments plus ponctuels</p>

## LES RICHESSES PAYSAGÈRES, PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Thématique	Enjeux du diagnostic du territoire	Orientation
<p><b>Le contexte naturel</b></p>	<p>La préservation des réservoirs de biodiversité d'enjeux supra-communaux et communaux</p> <p>La préservation des milieux naturels qui participent à la richesse écologique du territoire : boisements, prairies et cultures, alignements d'arbres et réseau de haies</p> <p>La préservation des corridors écologiques comme liaisons fonctionnelles</p>	<p><i>Protéger et mettre en valeur les richesses du territoire</i></p>

ns du PADD	Objectifs	Sous objectifs / Actions
<b>leur les ressources natu- territoire</b>	Protéger le patrimoine environnemental du territoire	<p>Protéger et préserver les réservoirs de biodiversité d'enjeux supra-communaux et communaux (co-teaux naturels boisés, zones humides)</p> <p>Maintenir la fonctionnalité des corridors écologiques et notamment les espaces naturels situés le long du réseau hydrographique et les petits linéaires de haies des espaces agricoles</p>
	Préserver la qualité et la ressource en eau	<p>Assurer une bonne gestion des eaux usées en adaptant le développement urbain aux capacités des réseaux de collecte et aux possibilités de renforcement et d'extension de ces derniers</p> <p>Déconnecter le réseau d'assainissement de la commune à la station de Pierre-Bénite et permettre la création d'une nouvelle station de traitement sur le territoire communal</p> <p>Assurer une gestion durable des eaux pluviales</p>
	S'engager dans la transition énergétique	<p>Encourager les constructions bioclimatiques (tenir compte de l'orientation solaire et des vents dominants dans l'orientation des futures constructions)</p> <p>Encourager l'utilisation des énergies renouvelables</p>

## **2. LES OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES ET DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE**

### **2.1. LES OBJECTIFS DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE, DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LE BESOIN FONCIER**

#### *Croissance démographique et production de logements :*

Le PLH des Vallons du Lyonnais (2020-2025) retient pour la commune de Pollionnay un objectif de croissance démographique de 1%/an qui se traduit en un besoin de production de résidences principales de 96 logements sur la période du PLH soit de 160 logements sur la période de 10 ans du PLU.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest Lyonnais (dans sa version future- arrêt prévu en 2025-) retient aussi, en première intention, une hypothèse de croissance démographique de 1%/an. Toutefois cette hypothèse se traduit par une production de logements aux alentours de 207 pour la période du PLU de 2025-2034. (202 sur la période 2021-2031 et 217 sur la période 2031-2041).

L'écart observé entre les productions de logements (160 pour le PLH et 207 pour le SCoT) pour un même taux de croissance démographique et la souplesse apportée par le SCoT permettant de moduler l'hypothèse de croissance démographique entre 0,6 %/an et 1%/an, amènent la commune de Pollionnay à faire le choix d'une production de logements de l'ordre de 180 sur la durée du PLU (ce qui correspondrait à une croissance de la population aux alentours de 0,85 %/an au sens du SCoT).

#### *Production de logements et besoin foncier :*

Les hypothèses de densité (30 pour le PLH et 43 pour le SCoT-40 sur la période 2021-2031 et 50 sur la période 2031-2041-) permet d'estimer le besoin foncier pour le logement aux alentours de 5 ha.

### **2.2. LA CONSOMMATION FONCIÈRE PASSÉE ET LE POTENTIEL FONCIER DANS LE PLU**

#### *Consommation foncière passée :*

Comme établi dans la partie "Diagnostic territorial" du rapport de présentation, il a été produit sur la période 2011-2021 aux alentours de 391 logements, quelques locaux d'activités et équipements publics, le tout pour une consommation foncière de 17,6 ha dont 12,3 ha pour le seul logement (analyse des autorisations d'urbanisme).

Par ailleurs la consommation d'ENAF sur la période 2011-2021 est estimée par le Portail de l'artificialisation des sols à 19,3 ha (dont 13,2 ha pour le seul logement).

#### *Potentiel foncier dans le PLU :*

Comme établi dans la partie "Diagnostic territorial" du rapport de présentation, le gisement foncier brut est estimé à 13,4 ha. Ce gisement n'est pas à confondre avec la consommation foncière au sens de la loi ALUR, ni à la consommation d'ENAF au sens de la loi Climat et Résilience.

Dans ce PLU, le zonage retenu permet d'identifier le potentiel foncier ou future consommation foncière possible :

#### **Pour le logement**

- 6 dents creuses pour une surface totale de 9 564 m<sup>2</sup>
  - 38 redécoupages parcellaires pour un total de 33 482 m<sup>2</sup>
  - 2 OAP (hors renouvellement urbain) pour un total de 8 791 m<sup>2</sup>
- Soit un total de 5,2 ha dont seulement 0,6 ha en ENAF

#### **Pour les emplacements réservés**

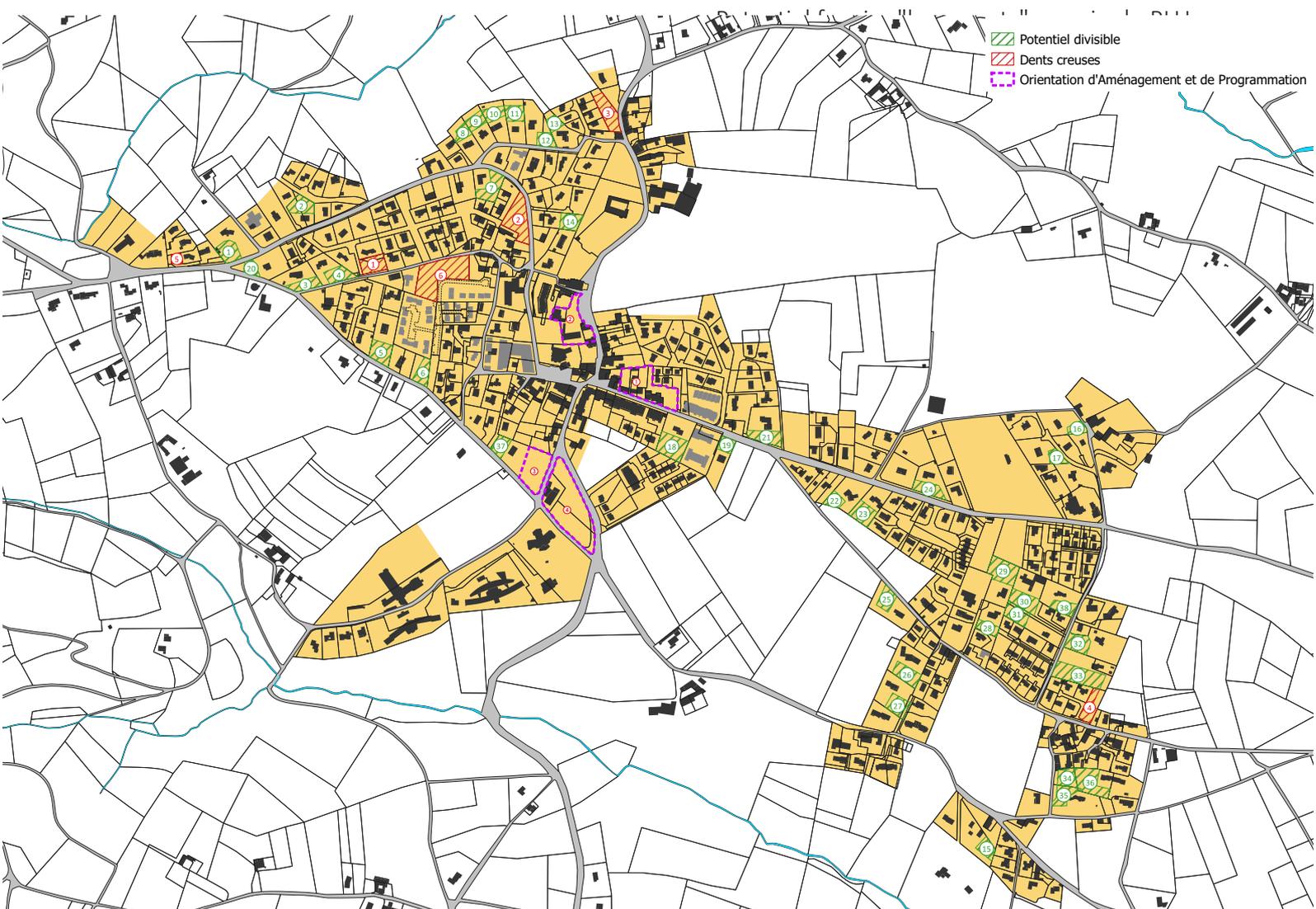
- 5,9 ha (future station d'épuration sur 5,6 ha et stationnement sur 0,3 ha) dont l'ensemble est en ENAF

#### **Pour les équipements**

- 0,3 ha pour la salle d'escalade considéré en ENAF

Ainsi :

- La consommation foncière totale au sens de la loi ALUR est de 11,4 ha : logements (5,2 ha) + ER (5,9 ha) + autre (0,3 ha)
- La consommation totale d'ENAF au sens de la loi Climat et Résilience est de 6,8 ha : logements (0,6 ha) + ER (5,9 ha) + autre (0,3 ha)



### **2.3. LE BILAN EN NOMBRE DE LOGEMENTS**

Le nombre de logements est estimé par typologie d'espace :

- Au sein des 6 dents creuses, on estime la possibilité de construction à 21 logements
- Au sein des 38 redécoupages parcellaires, on estime la possibilité de construction à 82 logements
- Au sein des 2 OAP qui ne sont pas en renouvellement urbain, on estime la possibilité de construction à 23 logements
- Au sein des 2 OAP qui sont en renouvellement urbain, on estime la possibilité de construction à 28 logements
- Au sein du secteur des Presles (maison bourgeoise et bâtiment complémentaire limités à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher), on estime la possibilité de production de logements à 12 logements
- Au sein des changements de destination, on estime la possibilité de production de logements à 12 logements

Soit un potentiel total de 178 logements.

En ce qui concerne les logements sociaux, on estime la possibilité de construction à 48 logements (6 en dents creuses -35 % des opérations d'au moins 3 logements-, 12 en redécoupages parcellaires -35 % des opérations d'au moins 3 logements-, 4 au sein des Presles -35 % des opérations d'au moins 3 logements-, 26 en OAP-50 % des opérations-).

### **2.4. LES COMPATIBILITÉS**

#### **LOI ALUR, modération de la consommation foncière :**

La consommation foncière totale estimée est de 11,4 ha pour une consommation foncière totale précédente de 17,6 ha, soit une réduction de consommation aux alentours de 35 %.

La consommation foncière pour le logement estimée est de 5,2 ha pour une consommation foncière pour le logement précédente de 12,3 ha, soit une réduction de consommation aux alentours de 58 %.

#### **Loi Climat et Résilience, consommation d'ENAF :**

La consommation totale d'ENAF est de 6,8 ha pour une consommation totale d'ENAF précédente de 19,4 ha, soit une réduction de consommation aux alentours de 65 %.

#### **PLH, nombre de logements, proportion de logements sociaux, proportion de logements dans l'enveloppe urbaine, densité :**

- Le nombre de logements potentiel est de 178 pour 160 visés. 160 est la cible d'un PLH dont la période d'application se termine en 2025.
- La proportion de logements sociaux est de 27 % (48 logements sur 178) pour 25 % mini.
- La proportion de logements dans l'enveloppe urbaine est de 92 % (seuls les 13 logements de l'OAP des Ecoles sont considérés en dehors de l'enveloppe urbaine) pour 33 % mini.
- Une densité moyenne des OAP de 32 logts/ha (51 logements sur 15 723 m<sup>2</sup>) pour 30 logts/ha visés

*S*CoT, nombre de logements, consommation d'ENAF, proportion de logements en ENAF, densité :

- Le nombre de logements potentiel est de 178 pour 207 visés. 207 est la cible pour une croissance de la population de 1 %/an. 178 logements répondent à une croissance de la population aux alentours de 0,85 %/an.
- La consommation foncière d'ENAF pour le logement est de 0,6 ha (secteur d'OAP des Ecoles) pour 2,9 ha maxi.
- La proportion de logements en ENAF est aux alentours de 7 % (13 logements dans le secteur d'OAP des Ecoles) pour 45 % maxi.
- Une densité moyenne en logements des OAP de 32 logts/ha (51 logements sur 15 723 m<sup>2</sup>) pour 43 logts/ha visés mais il faut tenir compte de surfaces importantes d'espaces verts protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme au sein de ces secteurs d'OAP et du programme de salle paroissiale et de cheminement piéton porté par l'OAP de la Paroisse.

### **3. LA JUSTIFICATION DES SECTEURS D'URBANISATION**

Le choix des secteurs stratégiques de développement résidentiel a été fait suite à une analyse permettant de trouver les sites les plus adaptés en fonction des différentes contraintes et des différents atouts. D'un point de vue général, le renforcement du bourg ancien, à proximité des services et équipements, représentait la meilleure option, l'enveloppe urbaine offrant déjà des possibilités conséquentes (pré-existence d'un tissu urbain peu dense).

Le choix au sein du centre-bourg s'est fait en fonction d'une série de critères : situation par rapport à l'enveloppe bâtie, présence de risques naturels, topographie, cadre bâti, patrimonial et paysager, impact sur l'agriculture, surface et potentiel de logements correspondant, typologies adaptées, capacités de renouvellement urbain.

#### **3.1. SECTEURS A VOCATION RÉSIDENIELLE OU MULTI-FONCTIONNELLE**

Le PLU encadre aux alentours de 35 % des logements programmés (178 logements) par des orientations d'aménagement et de programmation (51 logements) et un règlement spécifique pour le site des Presles (12 logements). Le reste de la production de logements correspond essentiellement à de petites dents creuses ou des redécoupages parcellaires liés à la pré-existence d'un tissu urbain peu dense qui s'est développé en périphérie du centre ancien des années 70 à nos jours.

Pour les secteurs à vocation résidentielle ou multi-fonctionnelle (habitat, équipements, activités), les OAP définissent entre autres les typologies et les densités attendues permettant de limiter la consommation foncière.

L'offre de logements portée dans les OAP par le projet de PLU prévoit une répartition entre habitat collectif et logements intermédiaires de façon à être compatible avec le PLH et le SCoT qui limitent à 30 % maximum la part de logements individuels purs. Cette diversité de typologies doit permettre de répondre à tous les besoins identifiés. L'offre en logements collectifs, intermédiaires et groupés apportent une réponse aux besoins en petites surfaces et à coût modéré et vise plutôt les jeunes ménages en début de parcours résidentiel ou les personnes âgées encore autonomes.

La localisation de tous les secteurs de développement résidentiel dans le centre-bourg doit permettre de renforcer sa polarité et son animation. L'aménagement ou la création d'espaces publics d'accompagnement à ces futures opérations participera également à sa revitalisation.

#### **3.2. SECTEURS A VOCATION MIXTE**

De façon à assurer le développement des activités économiques, des équipements et espaces publics, deux sites en renouvellement urbain immédiat ou futur ont été identifiés : l'ancienne maison de retraite des Presles avec la maison de maître et son parc (fermeture de l'EPHAD en 2018-2019) et la maison de retraite Les Aurélias toujours en activité, situées de part et d'autre du chemin du Mercier, à proximité de la résidence Jean Villard et du groupe scolaire. Il s'agit ainsi d'imaginer une possible reconversion de sites dont on souhaite conserver dans le temps les atouts : le cadre paysager et la proximité au centre-bourg.

En ce qui concerne le site des Presles d'une surface d'environ 3,2 ha, il s'agit de préserver le parc et de l'ouvrir en grande partie aux habitants de Pollionnay, en utilisant différents outils réglementaires (classement en zone N, emplacement réservé, article L151-23) et de protéger aussi la maison bourgeoise en prolongeant sa vocation logement et en reconnaissant son intérêt patrimonial.

En ce qui concerne le site des Aurélias d'une surface d'environ 7000 m<sup>2</sup>, il s'agit surtout de permettre son éventuelle reconversion par le choix de destinations suffisamment large pour éviter qu'il ne puisse un jour rester en friche de trop longues années.

Ainsi, les deux sites ont en commun de pouvoir accueillir tous les équipements d'intérêt collectif et services publics sauf les lieux de culte, les bureaux, l'hébergement, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, la restauration, les hôtels et les autres hébergements touristiques. L'élargissement du chemin du Mercier est aussi prévu de façon à faciliter l'accès piéton entre le centre-bourg et ces sites.

# **LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES MOBILISÉS POUR RÉPONDRE AUX OBJECTIFS RETENUS**



## 1. LES ZONES DU PLU

Le document graphique du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'un découpage en quatre grands types de zones :

- les zones urbaines, dites les zones U,
- les zones à urbaniser, dites les zones AU,
- les zones agricoles, dites les zones A,
- les zones naturelles, dites les zones N.

### **1.1 LES ZONES URBAINES "U"**

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

*Article R.151-8 du Code de l'Urbanisme*

Les zones urbaines peuvent être affectées à de l'habitat, à des activités, des équipements ou bien à des zones mixtes. On retrouve dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune plusieurs zones urbaines. Elles sont distinguées par deux lettres : la lettre "U" pour l'appellation "urbaine", et une deuxième lettre qui correspond à des secteurs spécifiques. Les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme et leur règlement ont été définies à partir des caractéristiques de chaque secteur composant la commune, mais aussi en fonction de l'évolution souhaitée par les élus pour chacun d'eux. On retrouve ainsi :

- La zone "UA" qui correspond à une zone urbaine centrale multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant au centre ancien de la commune
- La zone "UB" qui correspond à une zone urbaine à dominante résidentielle, immédiatement constructible, correspondant aux premières extensions urbaines du centre ancien
- La zone "UC" qui correspond à une zone urbaine résidentielle, immédiatement constructible, correspondant aux quartiers d'habitat à dominante pavillonnaire de faible densité
- La zone "UE" qui correspond à une zone urbaine à vocation d'équipement
- La zone "UM" qui correspond à une zone urbaine à vocation mixte
- La zone "UP" qui correspond à une zone urbaine patrimoniale (secteur du château de la Cozonnière)

#### **1.1.1 La zone UA**

Zone urbaine centrale correspondant au bourg originel de la commune, cette zone se caractérise par une densité assez forte avec un bâti implanté sur un parcellaire serré à l'alignement des voies et emprises publiques et majoritairement en ordre continu ou semi continu.

Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les services et les commerces de demain ainsi que les bureaux afin de maintenir une mixité des fonctions villageoises. Pour favoriser prioritairement l'installation de commerces de proximité qui font aujourd'hui vivre les centres-bourgs, les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées dans la limite de 300 m<sup>2</sup> alors que plusieurs rez-de-chaussée d'activités sont protégés par un linéaire au titre de l'article

R.151-15 du Code de l'Urbanisme (cf voir ci-dessous les éléments de « sur-zonage »). La zone UA autorise également les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf les lieux de culte) ainsi que les extensions limitées à 30 % de l'existant en matière d'exploitation agricole ou d'industrie.

Dans le but de favoriser la densification du centre-bourg tout en maintenant les caractéristiques du tissu urbain ancien, le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme instaure une règle d'implantation des façades des constructions à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques (avec la mise en place de bandes de constructibilité, principale sur une profondeur de 25 m à partir de l'emprise publique, et secondaire au delà). Elles doivent par ailleurs s'implanter en ordre continu ou semi-continu par rapport aux limites séparatives. La hauteur des constructions est réglementée à 12 mètres afin de permettre la construction de bâtiments de type R+2 que l'on retrouve d'ores et déjà dans le centre ancien. Tout cela est assorti de règles dérogatoires pour tenir compte notamment de la nature des constructions (piscines, annexes, équipements d'intérêt collectif ...) et de l'évolution des constructions existantes ne respectant pas la règle établie.

Par ailleurs, et afin de "Préserver le paysage naturel et urbain" et de "Protéger et mettre en valeur les ressources naturelles du territoire" comme indiqué dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement écrit instaure :

- un coefficient de pleine terre de 10 % calculé sur la surface du tènement
- la plantation d'un arbres de haute tige pour 5 places de stationnement
- la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> pour les espaces non bâtis
- l'aménagement des aires de stationnement avec des revêtements perméables

Ces dispositions visent en particulier à limiter l'imperméabilisation des sols et à lutter contre le réchauffement climatique en imposant des espaces végétalisés au cœur de l'urbanisation.

### **1.1.2 La zone UB**

La zone UB correspond aux premières extensions urbaines du centre ancien de densité moyenne, qui se sont développées en périphérie immédiate du centre ancien, soit par construction dans la deuxième moitié du vingtième siècle, soit par "absorption" de hameaux anciens dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg comme les deux sous-secteurs UBa de la Cozonnière et la Poizatière.

Afin de maintenir la multifonctionnalité de la zone sans faire "concurrence" aux activités des commerces de proximité situées dans la zone UA, le règlement de la zone UB reprend les interdictions et occupations sous conditions de la zone UA en les complétant par :

- l'interdiction de l'artisanat et du commerce de détail
- la limitation à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

La zone UB autorise également les extensions limitées à 30 % de l'existant en matière d'exploitation agricole.

Afin de permettre la densification de cette zone tout en apportant un peu de souplesse dans les projets, et la prise en compte du tissu urbain ancien des deux secteur UBa, le règlement écrit développe des règles adaptées.

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies, il s'agit d'être à l'alignement en secteur UBa et entre 0 et 6 mètres pour les façades des constructions dans le restant de la zone UB (avec la mise en place de bandes de constructibilité, principale sur une profondeur de 25 m à

partir de l'emprise publique, et secondaire au delà). Les constructions devront aussi s'implanter en ordre semi-continu par rapport aux limites séparatives en UB avec une possibilité d'ordre continu en plus en secteur UBa. La hauteur des constructions est réglementée à 9 mètres afin de permettre la construction de bâtiments de type R+1 sauf au delà de la bande de constructibilité (7 mètres maxi) et dans le secteur UBa qui autorise d'aller jusqu'à 12 mètres pour être cohérent avec la morphologie urbaine du secteur. Tout cela est assorti de règles dérogatoires pour tenir compte notamment de la nature des constructions (piscines, annexes, équipements d'intérêt collectif ...) et de l'évolution des constructions existantes ne respectant pas la règle établie.

Si l'objectif de la zone UB est d'accueillir le développement urbain de demain en acceptant une certaine densification de la zone, cette dernière doit être raisonnée et cohérente. Ainsi et afin de "Préserver le paysage naturel et urbain" et de "Protéger et mettre en valeur les ressources naturelles du territoire" comme indiqué dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement écrit instaure :

- un coefficient d'emprise au sol de 35 % à l'exception de la zone UBa
- un coefficient de pleine terre de 40 % à 65 % calculé sur la surface du tènement sauf pour le secteur UBa où il est de 10 %
- la plantation d'un arbres de haute tige pour 5 places de stationnement
- la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> pour les espaces non bâtis
- l'aménagement des aires de stationnement avec des revêtements perméables

Ces dispositions visent en particulier à limiter l'imperméabilisation des sols, à lutter contre le réchauffement climatique et à maintenir un cadre de vie de qualité en s'assurant de l'aménagement d'espaces verts au cœur de l'urbanisation.

### **1.1.3 La zone UC**

La zone UC correspond aux secteurs d'extension résidentiels de la commune de plus faible densité : les constructions sont édifiées pour la grande majorité en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

La vocation de la zone étant essentiellement résidentielle, le règlement écrit du PLU autorise l'habitation, les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les bureaux. Sont aussi autorisées les extensions limitées à 30 % de l'existant en matière d'exploitation agricole ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

La zone UC connaît depuis plusieurs années une densification non maîtrisée par divisions parcellaires. Ainsi, le règlement écrit de la zone UC cherche à limiter le phénomène de sur-densification de ce tissu qui n'a pas été conçu pour accueillir des formes urbaines trop denses. Pour cela, le règlement instaure un retrait minimum de 4 mètres des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, mais également par rapport aux limites séparatives (distance portée à 10 m sur les limites entre zones UC et A ou N). La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres. Tout cela est assorti de règles dérogatoires pour tenir compte notamment de la nature des constructions (piscines, annexes, équipements d'intérêt collectif ...) et de l'évolution des constructions existantes ne respectant pas la règle établie.

Dans cet objectif de maîtrise de la sur-densification et du maintien du cadre de vie, l'emprise au sol des constructions est limitée 20 %, alors que la mise en place d'un coefficient de pleine de terre (entre

40 % et 65 % de la surface du tènement) permettra de s'assurer de l'aménagement d'espaces verts. Ces règles sont complétées par :

- la plantation d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement
- la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> pour les espaces non bâtis
- la plantation d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> dans la bande des 10 m se trouvant entre la zone UC et les zones A ou N.

- l'aménagement des aires de stationnement avec des revêtements perméables

Ces dispositions visent en particulier à limiter l'imperméabilisation des sols et à lutter contre le réchauffement climatique en imposant des espaces végétalisés au cœur de l'urbanisation.

#### **1.1.4 La zone UE**

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements comme les écoles, l'EPHAD Jean Villard, une salle d'escalade, les espaces sportifs et de loisirs (skate parc, boules, terrains de sports), le cimetière ...

La vocation de la zone étant d'accueillir des équipements ou aménagements ouverts au public, est autorisée la destination équipements d'intérêt public et services publics sauf la sous-destination lieux de culte.

La zone UE connaît depuis plusieurs années une densification par l'agrandissement de l'école, la reconfiguration des terrains de sports ... Toutefois la vocation de cette zone étant d'accueillir, en particulier, des bâtiments de grande dimension, le règlement écrit de la zone UE instaure un retrait minimum de 4 mètres des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, mais également par rapport aux limites séparatives. La hauteur des constructions est limitée à 14 mètres. L'emprise au sol des constructions est limitée 50 %, alors que la mise en place d'un coefficient de pleine de terre (20 % de la surface du tènement) permettra de s'assurer de l'aménagement d'espaces verts. Ces règles sont assorties de règles dérogatoires pour tenir compte notamment de la nature des constructions et de l'évolution des constructions existantes ne respectant pas la règle établie.

#### **1.1.5 La zone UM**

La zone UM est une zone urbaine à vocation mixte qui accueille ou accueillait des grands équipements au devenir incertain. La vocation de la zone est de permettre son évolution autour de l'accueil de certaines activités. Ainsi sont autorisés l'hébergement, différentes activités de commerce et de service (restauration, hôtels, autres hébergements touristiques, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle), les bureaux et les équipements d'intérêt collectif et services publics sauf les lieux de culte.

Le secteur UMa correspondant à la partie du site des Presles dans lequel se trouve une maison de maître à préserver tient compte de cette spécificité pour préserver ce patrimoine et permettre la construction de logements complémentaires dans la limite totale de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le règlement écrit va dans le sens de l'ouverture du secteur à de plus nombreuses possibilités d'activités en instaurant un retrait minimum de 4 mètres des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, mais également par rapport aux limites séparatives. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres. L'emprise au sol des constructions est limitée 30 %, alors que la mise en place d'un coefficient de pleine de terre (entre 40 % et 65 % de la surface du tènement) permettra de

s'assurer de l'aménagement d'espaces verts. Ces règles sont assorties de règles dérogatoires pour tenir compte notamment de la nature des constructions et de l'évolution des constructions existantes ne respectant pas la règle établie.

### **1.1.6 La zone UP**

Zone urbaine à vocation patrimoniale (secteur du château de la Cozonnière), la zone UP a pour objectif de préserver ce patrimoine bâti remarquable inscrit aux Monuments Historiques depuis 2016.

Les dispositions du règlement écrit prévoient ainsi la possibilité d'accueillir différentes destinations depuis l'habitation jusqu'aux commerces et activités de services en passant par les bureaux mais toujours sous la condition de rester dans le volume bâti existant. De plus les espaces verts, les haies, les alignements d'arbres ou arbres sont à préserver.

## **1.2. LES ZONES A URBANISER "AU"**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

*Article R.151-21 du Code de l'Urbanisme*

Le projet de Plan Local d'Urbanisme instaure une zone à urbaniser constructible lors de la durée de vie du PLU : il s'agit de la zone AUa qui concerne 2 orientations d'aménagement.

L'ensemble des secteurs composant cette zone est destiné à assurer à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. Elle correspond aux secteurs du « Mercier » et des « Ecoles » destinés à accueillir des opérations à vocation résidentielle. Les secteurs, situés dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg, bénéficient dans leur périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante et sont urbanisables à court ou moyen termes. La vocation de la zone est de renforcer et diversifier l'offre résidentielle par l'apport d'une nouvelle population qui participera au maintien de l'animation et de la vie du village.

Le règlement écrit prévoit une implantation des façades des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans une bande de 0 à 6 mètres. Par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles, les constructions s'implanteront :

- o Dans la bande de constructibilité principale (25 m) :
  - Sur une limite séparative au plus. Dans le cas du retrait, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres.
- o Dans la bande de constructibilité secondaire :
  - Avec un retrait minimum de 4 mètres.

Dans la zone AUa la hauteur est fixée en correspondance avec les typologies souhaitées (groupé et intermédiaire) et aux volumétries présentes à proximité des différents secteurs. Ainsi, toute nouvelle construction s'implantera :

- o Dans la bande de constructibilité principale (25 m) :
  - Avec une hauteur maximale de 9 mètres.
- o Dans la bande de constructibilité secondaire :
  - Avec une hauteur maximale de 7 mètres.

Dans un objectif de maîtrise de la sur-densification et du maintien du cadre de vie, l'emprise au sol des constructions est limitée 35 %, alors que la mise en place d'un coefficient de pleine de terre (30 % de la surface du tènement) permettra de s'assurer de l'aménagement d'espaces verts. Ces règles sont complétées par :

- la plantation d'un arbres de haute tige pour 5 places de stationnement
- la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> pour les espaces non bâtis
- l'aménagement des aires de stationnement avec des revêtements perméables

Ces dispositions visent en particulier à limiter l'imperméabilisation des sols et à lutter contre le réchauffement climatique en imposant des espaces végétalisés au cœur de l'urbanisation.

### **1.3. LES ZONES AGRICOLES "A"**

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées en zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole pour les coopératives d'utilisation de matériel agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime
- les constructions et installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changement de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

*Articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme*

La zone A correspond aux secteurs de la commune à vocation agricole et est destinée à accueillir le développement des exploitations. Sa délimitation est le résultat de l'identification des espaces agricoles à préserver et protéger, et de la prise en compte de l'occupation des sols (parcelles exploitées). Elle se dessine autour des principales parcelles exploitées inscrites au registre parcellaire graphique et identifiées dans le cadre de l'enquête agricole menée avec les agriculteurs du territoire.

La zone A accueille, par ailleurs, certaines habitations existantes qui ont la possibilité d'évoluer (extensions, annexes...) de manière limitée.

Afin de protéger et soutenir l'activité, le règlement de la zone A en matière de constructibilité est restrictif. Ainsi, toute nouvelle construction est interdite à l'exception :

- des constructions à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole, dont les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- des constructions et installations nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole,
- des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- des compléments fonctionnels aux habitations existantes : extension limitée à 30 m<sup>2</sup>, annexe limitée à 30 m<sup>2</sup>, création d'une piscine ...

La zone agricole comprend par ailleurs un sous-secteur Ac lié à la présence d'une carrière.

Dans ce sous-secteur, seuls sont autorisés les constructions et installations sous réserve soit :

- . qu'elles soient directement liées à l'exploitation des carrières ou à leur remblaiement
- . qu'elles soient directement liées au traitement et à la valorisation des matériaux qui proviennent de carrières ou à toutes fabrications qui en découlent

## 1.4. LES ZONES NATURELLES "N"

Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raisons :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole pour les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural de la pêche maritime ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

*Articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme*

La zone naturelle N est une zone qu'il convient de protéger en raison d'une part de la présence de la zone forestière et d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur caractère écologique. Ainsi elle intègre des espaces naturels inaltérables à valeurs environnementales et hydrologiques à préserver et des réservoirs de biodiversité (une partie mineure de ces espaces est couverte par la zone A).

La zone N comprend un sous-secteur Nj pour les jardins familiaux, NI pour le camping et Nt pour de l'hébergement touristique atypique.

Comme en zone A, la zone N accueille certaines habitations existantes qui ont la possibilité d'évoluer (extensions, annexes...) de manière limitée. Il est ainsi possible de construire des compléments fonctionnels aux habitations : extension limitée à 30 m<sup>2</sup>, annexe limitée à 30 m<sup>2</sup>, création d'une piscine ...

### Les STECAL

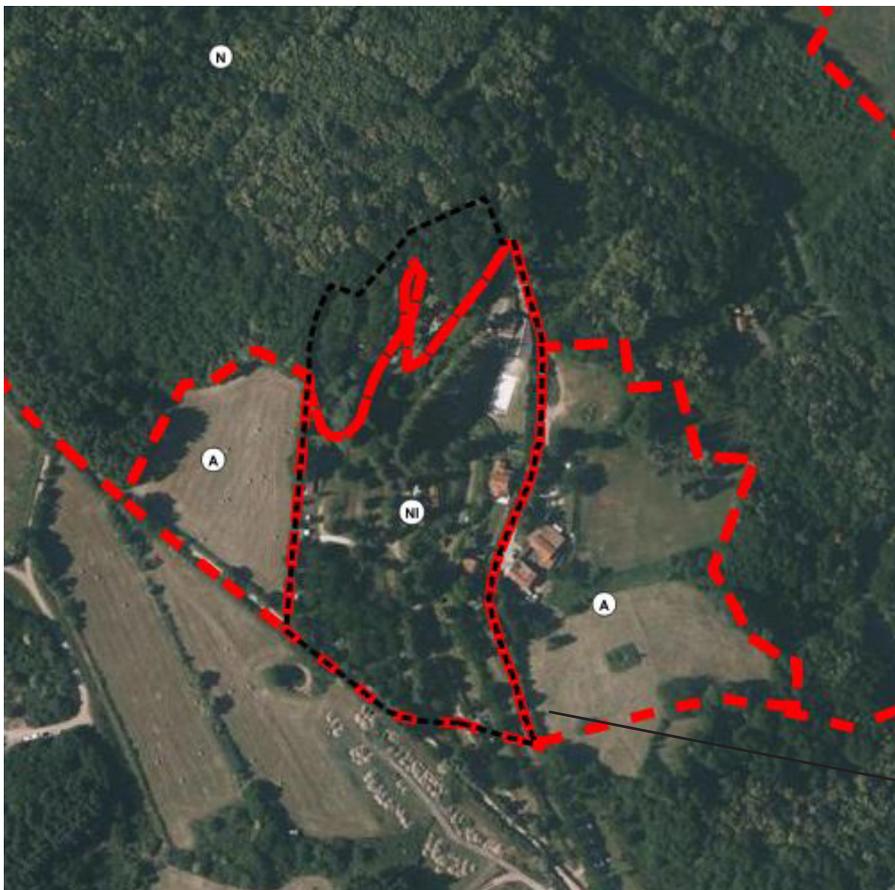
Dans le présent PLU, un STECAL a été défini afin de permettre l'évolution du camping existant situé à l'interface entre l'espace naturel et l'espace agricole du Sud de la commune. A titre d'information une partie du camping est installé sur la commune limitrophe de Vaugneray. Ce secteur nommé NI est mis en place avec un règlement spécifique pour répondre à une mise aux normes et à une mise aux goûts du jour du camping. Le **secteur NI** ne couvre que la partie du camping qui est hors EBC. Ainsi, si le tènement support de l'activité sur le territoire de la commune est d'une superficie aux alentours de 3,56 ha, la zone NI est limitée à 2,84 ha. Cette zone accueille des bâtiments techniques (toilettes ...), d'accueil (avec une piscine), des mobil-homes et la possibilité de mettre des tentes, des caravanes, des campings-cars ...

Afin de permettre la mise aux normes et la mise aux goûts du jour de l'activité, il est retenu la possibilité de développer une surface d'emprise au sol correspondant à 4 % de la surface de la partie du tènement du camping située en zone NI. Par rapport à une emprise bâtie existante aux alentours de 600 m<sup>2</sup>, cela permet des constructions supplémentaires pour une surface d'emprise au sol du même ordre de grandeur.

Tout en restant compatible avec l'esprit des secteurs de taille et de capacité limitées, le règlement



- en pointillé noir l'emprise du camping sur la commune de Pollionnay
- en vert foncé la zone NI
- en petits ronds les EBC
- en lignes horizontales la zone de présomption de prescription d'archéologie
- en lignes verticales le réservoir de biodiversité



- en pointillé noir l'emprise du camping sur la commune de Pollionnay
- en pointillé rouge le zonage

Le camping sur la commune de Vaugneray

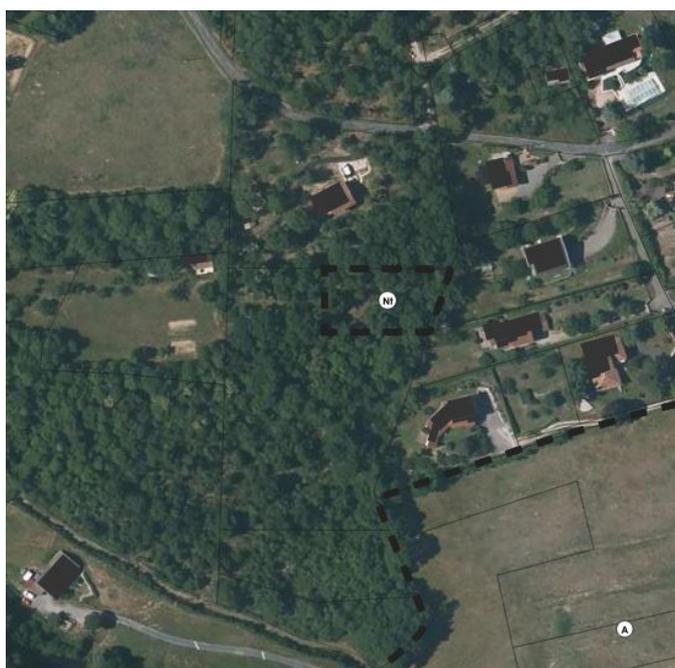
écrit du Plan Local d'Urbanisme vise à adapter les droits à construire à cette activité.

Un autre STECAL a été défini pour permettre la continuation d'une activité d'hébergement touristique atypique existante (yourte) au Nord de la commune. Ce **secteur nommé Nt** couvre une petite partie du tènement de l'activité qui s'étend vers les espaces naturels et qui est en partie couvert par un EBC. Ainsi, si le tènement support de l'activité est d'une superficie aux alentours de 1,5ha, la zone Nt est limitée à moins de 1400 m<sup>2</sup>.

Afin de permettre dans une moindre mesure l'évolution de cet hébergement (mise aux normes, sécurité ...), il est retenu la possibilité de développer une surface d'emprise au sol correspondant à 10 % de la surface du tènement en zone Nt. Cela permet un développement pour moins de 140 m<sup>2</sup>. Tout en restant compatible avec l'esprit des secteurs de taille et de capacité limitées, le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme vise à adapter les droits à construire à cette activité.



- en vert vif la zone Nt
- en petits ronds les EBC
- en lignes verticales le réservoir de biodiversité



- en pointillé noir la zone Nt

## **1.5. LES RÈGLES COMMUNES A PLUSIEURS ZONES OU SECTEURS**

### **Le stationnement des cycles**

Le règlement prévoit pour toutes les zones urbaines ou à urbaniser des règles concernant le stationnement des cycles. Les dispositions prises visent à inciter à l'utilisation des cycles pour les déplacements quotidiens en prévoyant des espaces dédiés pour leur stationnement au sein des constructions. Les règles édictées sont cohérentes avec les dispositions du code de la construction et de l'habitation en la matière. Toutefois les dispositions de ce code ne sont pas totalement transposables dans le PLU (notamment utilisation de terminologies différentes pour les destinations ou renvoi au nombre de personnes occupant la construction).

### **Les annexes**

#### **Définition commune**

Le règlement définit une annexe comme étant une « Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, pool-house ...) »

#### **Règles choisies dans les zones UA, UB, UC et AUa**

Cette définition permet d'introduire des règles alternatives en zone U, par rapport aux constructions plus volumineuses. Les annexes sont ainsi limitées à 4 mètres de hauteur.

#### **Règles choisies dans les zones A et N**

Les annexes qui constituent un complément fonctionnel d'une habitation sont autorisées si elles ne dépassent pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher et 4 m de hauteur.

S'agissant de l'implantation et de la densité, le règlement limite :

- la distance entre la construction principale et l'annexe à 20 m,
- le nombre d'annexes à deux maxi par tènement.

Ces dispositions visent à éviter le mitage de l'espace agricole et à préserver la qualité des paysages.

## 2. LES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES D'URBANISME

Le règlement graphique laisse apparaître des trames qui se superposent aux zones présentées précédemment. Ces dernières permettent de définir des règles spécifiques, au-delà des règles affectées à la zone.

### 2.1 LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À PROTÉGER

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

*Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme*

Afin de préserver son patrimoine bâti, la commune instaure une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Ce patrimoine, composé de constructions vernaculaires ou d'édifices remarquables, regroupés sous forme de hameaux ou isolées, participe à l'identité et à l'histoire de la commune. Le titre VI du règlement du PLU encadrera leur évolution. L'objectif est de préserver leurs caractéristiques originelles tout en permettant leur entretien et leur évolution. Ces constructions sont repérées par un losange rouge sur le règlement graphique.

Des éléments du petit patrimoine, les calvaires, très présents sur la commune et témoins du passé, ont également été identifiés. Ils sont représentés par un losange bleu sur le règlement graphique.

## 2.2 LES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner [...] les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (...) et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

*Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme*

Certains bâtiments agricoles n'ont plus d'usage et risquent de rester à l'abandon faute d'utilisation. Les élus souhaitent permettre un changement de destination pour éviter les "friches agricoles" et permettre la réutilisation de ce bâti pour un usage d'habitation qui participe également à la préservation du patrimoine et à l'identité du village.

Les élus ont établis des fiches d'identité des bâtiments susceptibles de changer de destination répondant aux critères de la CDPENAF pour être éligibles. A ce jour, il a été recensé 12 constructions, représentant un potentiel de 12 logements, pouvant répondre à un changement de destination.

Tableau des 8 critères et leurs explications de la CDPENAF :

	critère	oui ou non	explication du critère
1	exploitation agricole en activité sur le site		le bâtiment ne peut pas changer de destination au sein d'une exploitation agricole en activité
2	proximité d'une exploitation agricole existante : prise en compte de l'ensemble des bâtis de l'exploitation (100m) ou de la présence d'autres habitations déjà existantes		> création de gênes majeures pour les activités agricoles voisines : secteur d'épandages, cultures pérennes comme vignes ou vergers, respect du principe de réciprocité pour les bâtiments d'élevage > création de conflits d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante : création de zone de non traitement (ZNT) susceptible d'impacter les parcelles agricoles environnantes
3	utilisation agricole du bâtiment		le bâtiment ne doit pas pouvoir être réutilisé pour l'agriculture : inactivité agricole dans le bâtiment de 10 ans minimum
4	subvention accordée au bâtiment		le bâtiment ayant été financé par une subvention publique pour une destination donnée ne peut pas changer de destination avant 10 ans après la subvention
5	mauvaise accessibilité du bâtiment		le bâtiment doit être accessible par une route et bénéficier d'un stationnement sans avoir besoin de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il doit être également desservi par les réseaux
6	absence d'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment		> identification architecturale : estimé en fonction du contexte local (architecture traditionnelle, utilisation de matériaux locaux, ...) voir réponse ministérielle n°39935 de 2004. > identification patrimoniale : ensemble des biens immobiliers relevant de la propriété publique ou privée qui prennent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique
7	construction non couverte ou non close		un bâtiment agricole non clos ne peut changer de destination (hangar, stabulation) "un bâtiment est une construction couverte et close. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale" Lexique national de l'urbanisme - décret du 28 décembre 2015
8	favorise le mitage		le bâtiment ne doit pas être isolé afin d'éviter de créer un nouveau mitage et de nouvelles contraintes en matière d'épandage, de ZNT, de circulation agricole ou de conflits de voisinage

**ATTENTION : Si réponse "oui" à un critère, le changement n'est pas possible**

## Tableau de synthèse :

critère		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Le Vivarais	Le Sarrazin	Le Sarrazin	Les Bolmes	Les Ballardières	La Garnière	Les Marlines	Lamy	Valency	Valency	Valency	Lamy
1	exploitation agricole en activité sur le site	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non
2	proximité d'une exploitation agricole existante : prise en compte de l'ensemble des bâtis de l'exploitation (100m) ou de la présence d'autres habitations déjà existantes	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non
3	utilisation agricole du bâtiment	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non
4	subvention accordée au bâtiment	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non
5	mauvaise accessibilité du bâtiment	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non
6	absence d'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non
7	construction non couverte ou non close	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non
8	favorise le mitage	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non	non

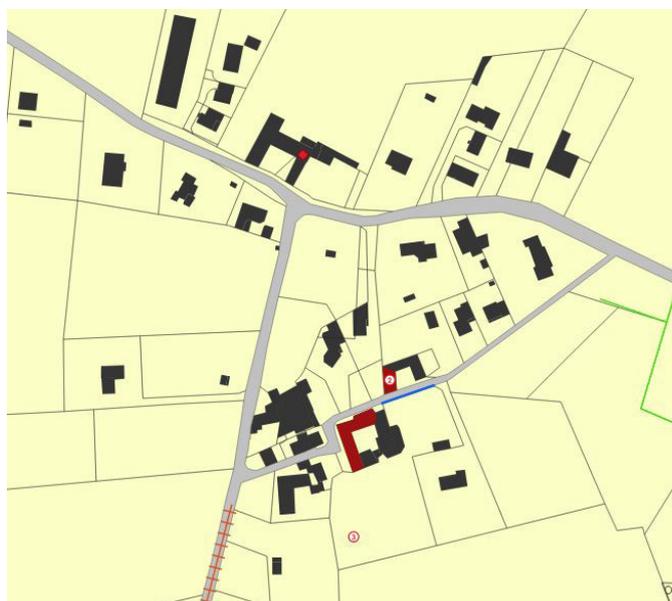
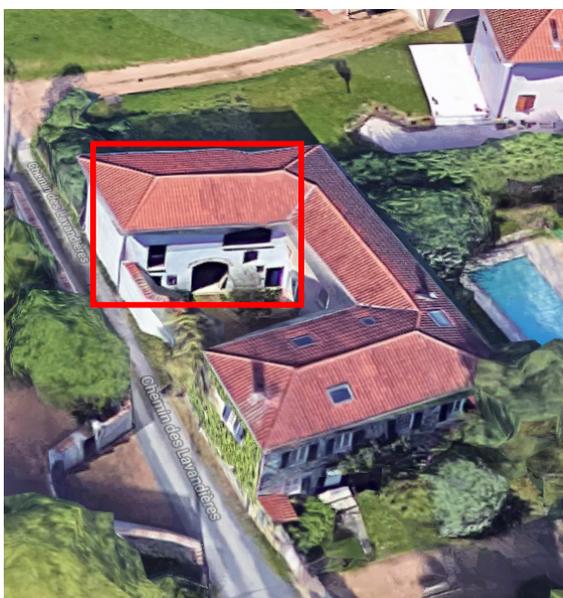
**Il est rappelé que les demandes de changements de destination feront l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF au moment de l'instruction du permis de construire**

Ensemble des fiches d'identité des 12 bâtiments répertoriés :

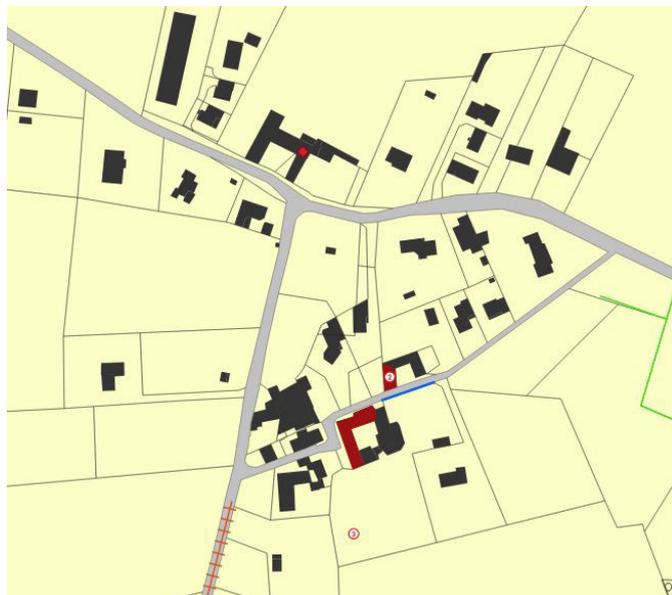
CHANGEMENT DE DESTINATION N°1	
Lieu-dit	Le Vivarais
Référence cadastrale	Parcelle E n°196
Nature du bâtiment	Ancienne grange agricole, couverte et close
Activité de l'exploitation agricole sur le site	Aucune exploitation agricole en activité depuis des décennies
Proximité d'une exploitation agricole existante	Aucun bâtiment agricole ou exploitation agricole à proximité
Utilisation agricole du bâtiment	Inactivité agricole bien supérieure à 10 ans. Changement de destination limitée au bâtiment en L à l'arrière de l'habitation
Subventions accordées au bâtiment	Non
Accessibilité du bâtiment	Desservi par les réseaux, surface intérieure suffisante pour le stationnement et parcelle accessible par la route
Intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment	Ferme typique lyonnaise
Construction non couverte ou non close	Bâtiment clos et couvert (bâtiment en L à l'arrière de l'habitation)
Mitage	Ferme située en zone construite (hameau du Vivarais)



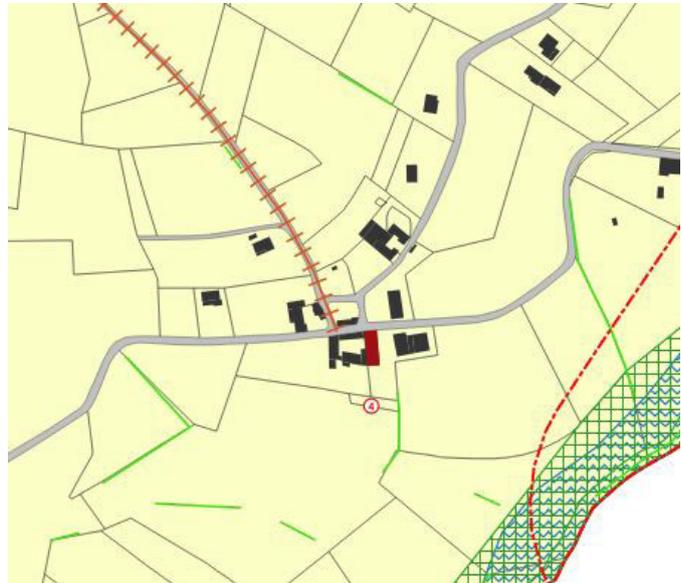
CHANGEMENT DE DESTINATION N°2	
Lieu-dit	Le Sarrazin
Référence cadastrale	Parcelle E n°398
Nature du bâtiment	Ancienne grange agricole, couverte et close
Activité de l'exploitation agricole sur le site	Aucune exploitation agricole en activité depuis des décennies
Proximité d'une exploitation agricole existante	Aucun bâtiment agricole ou exploitation agricole à proximité
Utilisation agricole du bâtiment	Inactivité agricole bien supérieure à 10 ans. Changement de destination limitée au bâtiment de gauche. En partie déjà restauré et habité
Subventions accordées au bâtiment	Non
Accessibilité du bâtiment	Desservi par les réseaux, surface intérieure suffisante pour le stationnement et parcelle accessible par la route
Intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment	Belle ferme typique lyonnaise en pisé, en U
Construction non couverte ou non close	Bâtiment clos et couvert
Mitage	Ferme située en zone construite (hameau du Sarrazin)



CHANGEMENT DE DESTINATION N°3	
Lieu-dit	Le Sarrazin
Référence cadastrale	Parcelle E n°409
Nature du bâtiment	Ancienne grange agricole, couverte et close
Activité de l'exploitation agricole sur le site	Aucune exploitation agricole en activité depuis des décennies
Proximité d'une exploitation agricole existante	Aucun bâtiment agricole ou exploitation agricole à proximité
Utilisation agricole du bâtiment	Inactivité agricole bien supérieure à 10 ans. Changement de destination limitée au bâtiment en L à l'arrière de l'habitation.
Subventions accordées au bâtiment	Non
Accessibilité du bâtiment	Desservi par les réseaux, surface intérieure suffisante pour le stationnement et parcelle accessible par la route
Intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment	Ferme typique lyonnaise en pisé, en U fermé (rectangle)
Construction non couverte ou non close	Bâtiment clos et couvert (bâtiment en L à l'arrière de l'habitation)
Milage	Ferme située en zone construite (hameau du Sarrazin)



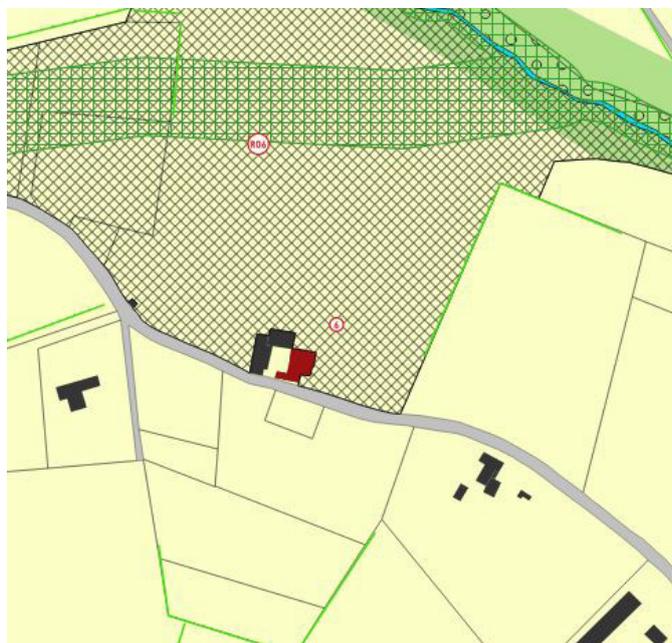
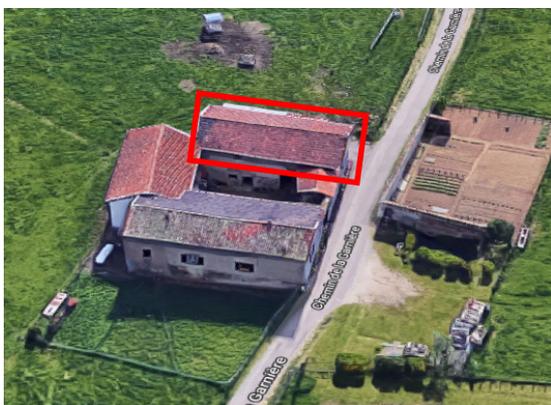
CHANGEMENT DE DESTINATION N°4	
Lieu-dit	Les Balmes
Référence cadastrale	Parcelle AL n°366
Nature du bâtiment	Ancienne grange agricole, couverte et close
Activité de l'exploitation agricole sur le site	Aucune exploitation agricole en activité depuis des décennies
Proximité d'une exploitation agricole existante	Aucun bâtiment agricole ou exploitation agricole à proximité
Utilisation agricole du bâtiment	Inactivité agricole bien supérieure à 10 ans. Changement de destination limitée au bâtiment en L à l'arrière de l'habitation. Une partie a déjà changé de destination en 2023
Subventions accordées au bâtiment	Non
Accessibilité du bâtiment	Desservi par les réseaux, surface intérieure suffisante pour le stationnement et parcelle accessible par la route
Intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment	Ferme typique lyonnaise en pisé, en U fermé (rectangle)
Construction non couverte ou non close	Bâtiment clos et couvert (bâtiment à l'arrière de l'habitation, déjà en partie aménagée)
Mitage	Ferme située en zone construite (hameau des Balmes)



CHANGEMENT DE DESTINATION N°5	
Lieu-dit	Les Ballardières
Référence cadastrale	Parcelle AH n°135
Nature du bâtiment	Ancienne grange agricole, couverte et close
Activité de l'exploitation agricole sur le site	Aucune exploitation agricole en activité depuis des décennies
Proximité d'une exploitation agricole existante	Aucun bâtiment agricole ou exploitation agricole à proximité
Utilisation agricole du bâtiment	Inactivité agricole bien supérieure à 10 ans. Bâtiments acquis récemment par un non-agriculteur. Habitation en cours de rénovation. Changement de destination limitée au bâtiment contigu à l'habitation
Subventions accordées au bâtiment	Non
Accessibilité du bâtiment	Desservi par les réseaux, surface intérieure suffisante pour le stationnement et parcelle accessible par la route
Intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment	Belle ferme typique lyonnaise en pierre et pisé, en U fermé (rectangle)
Construction non couverte ou non close	Bâtiments clos et couverts
Mitage	Ferme située en zone construite (chemin de la Rivière)



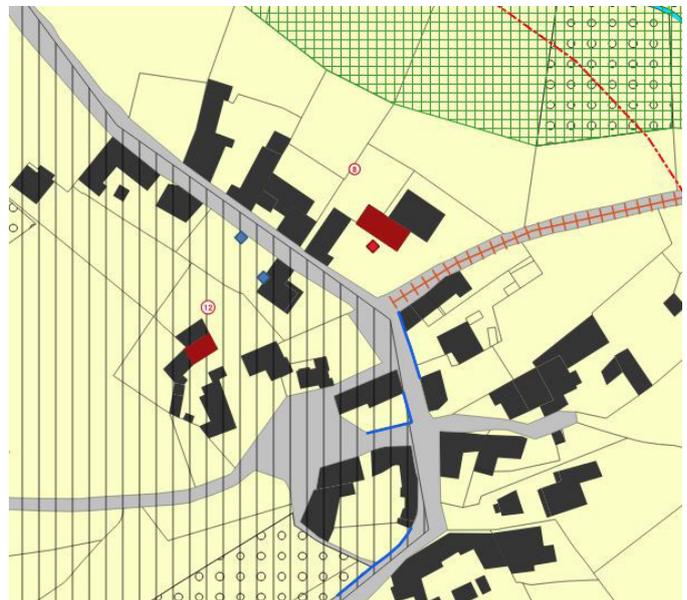
CHANGEMENT DE DESTINATION N°6	
Lieu-dit	La Garnière
Référence cadastrale	Parcelle AH n°33
Nature du bâtiment	Ancienne grange agricole, couverte et close
Activité de l'exploitation agricole sur le site	Aucune exploitation agricole en activité depuis des décennies
Proximité d'une exploitation agricole existante	Aucun bâtiment agricole ou exploitation agricole à proximité (noiseraie à plus de 100 m)
Utilisation agricole du bâtiment	Inactivité agricole bien supérieure à 10 ans. Changement de destination limitée au bâtiment en face de l'habitation
Subventions accordées au bâtiment	Non
Accessibilité du bâtiment	Desservi par les réseaux, surface intérieure suffisante pour le stationnement et parcelle accessible par la route
Intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment	Ferme typique lyonnaise en pisé, en U fermé (rectangle)
Construction non couverte ou non close	Bâtiment clos et couvert
Mitige	Ferme située en zone construite mais diffuse - contre la future station d'épuration des eaux usées



CHANGEMENT DE DESTINATION N°7	
Lieu-dit	Les Marînes
Référence cadastrale	Parcelle AI n°5
Nature du bâtiment	Ancienne grange agricole, couverte et close
Activité de l'exploitation agricole sur le site	Aucune exploitation agricole en activité depuis des décennies
Proximité d'une exploitation agricole existante	Aucun bâtiment agricole ou exploitation agricole à proximité
Utilisation agricole du bâtiment	Inactivité agricole bien supérieure à 10 ans. Bâtiments déjà habités par un non agriculteur. Changement de destination limitée au bâtiment de gauche
Subventions accordées au bâtiment	Non
Accessibilité du bâtiment	Desservi par les réseaux, surface intérieure suffisante pour le stationnement et parcelle accessible par la route
Intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment	Belle ferme typique lyonnaise en pisé, en rectangle fermé sur cour
Construction non couverte ou non close	Bâtiment clos et couvert, projet de réhabilitation à l'étude
Milage	Ferme située en zone construite (chemin de la Mine)



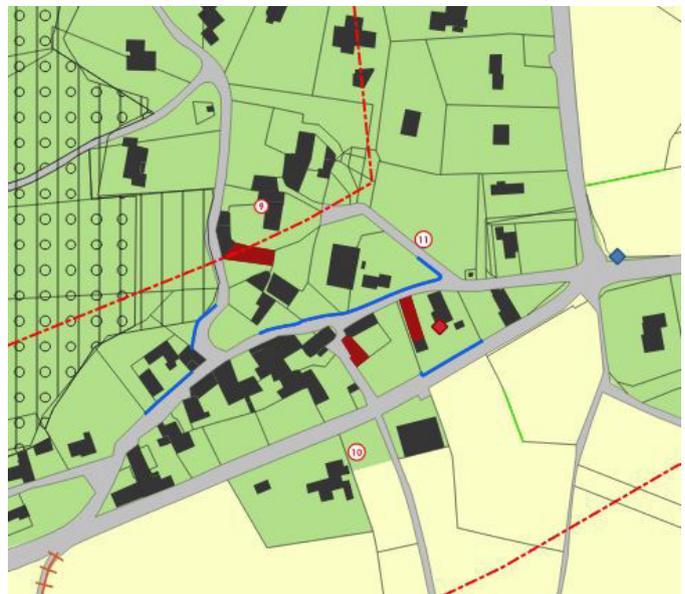
CHANGEMENT DE DESTINATION N°8	
Lieu-dit	Larny
Référence cadastrale	Parcelle AD n°225
Nature du bâtiment	Ancienne grange agricole, couverte et close
Activité de l'exploitation agricole sur le site	Aucune exploitation agricole en activité depuis des décennies
Proximité d'une exploitation agricole existante	Aucun bâtiment agricole ou exploitation agricole à proximité
Utilisation agricole du bâtiment	Inactivité agricole bien supérieure à 10 ans. Bâtiments déjà habités par des non-agriculteurs. Changement de destination limitée au bâtiment en L à l'arrière de l'habitation
Subventions accordées au bâtiment	Non
Accessibilité du bâtiment	Desservi par les réseaux, surface intérieure suffisante pour le stationnement et parcelle accessible par la route
Intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment	Ferme typique lyonnaise en pisé
Construction non couverte ou non close	Bâtiment clos et couvert
Mitage	Ferme située en zone construite (hameau de Larny)



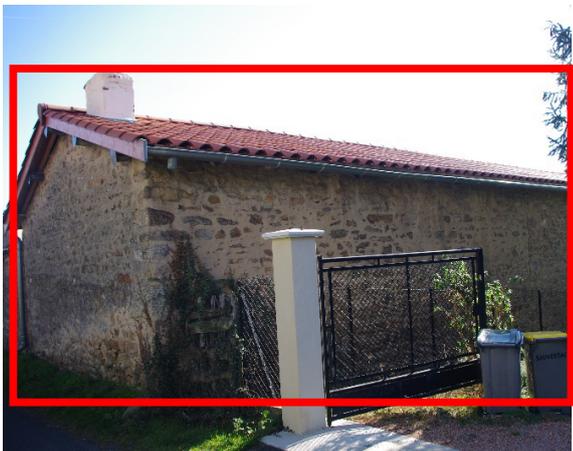
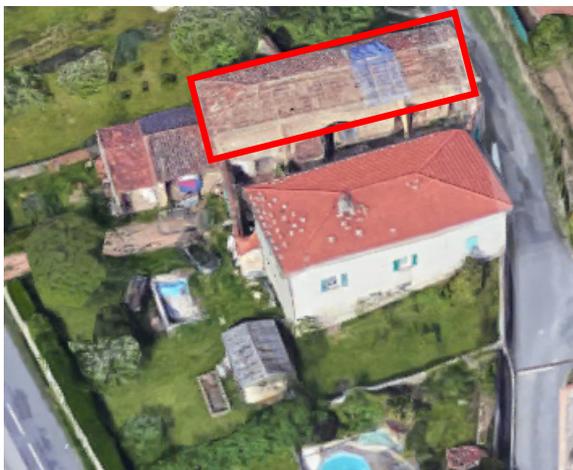
CHANGEMENT DE DESTINATION N°9	
Lieu-dit	Valency
Référence cadastrale	Parcelle AE n°386
Nature du bâtiment	Ancienne grange agricole, couverte et close
Activité de l'exploitation agricole sur le site	Aucune exploitation agricole en activité depuis des décennies
Proximité d'une exploitation agricole existante	Aucun bâtiment agricole ou exploitation agricole à proximité
Utilisation agricole du bâtiment	Inactivité agricole bien supérieure à 10 ans. Changement de destination limitée à la grange face à l'habitation
Subventions accordées au bâtiment	Non
Accessibilité du bâtiment	Desservi par les réseaux, surface intérieure suffisante pour le stationnement et parcelle accessible par la route
Intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment	Ferme typique lyonnaise en pisé, en U
Construction non couverte ou non close	Bâtiment clos et couvert
Milage	Ferme située en zone construite (hameau de Valency)



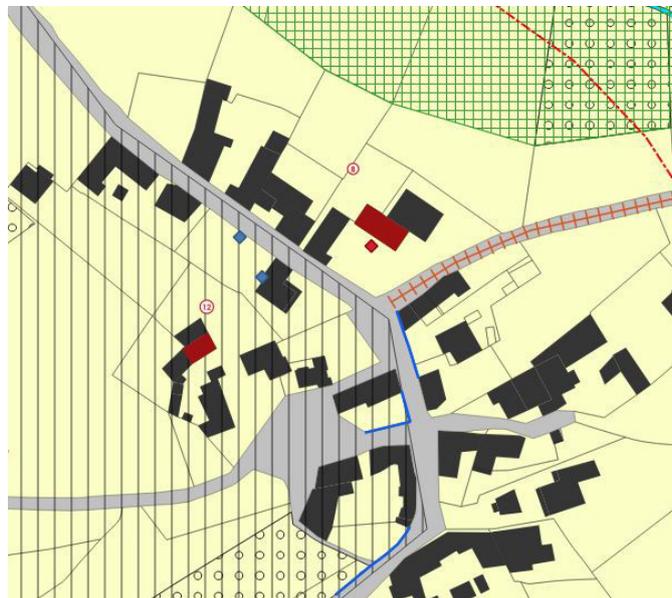
CHANGEMENT DE DESTINATION N°10	
Lieu-dit	Valency
Référence cadastrale	Parcelle AE n°116
Nature du bâtiment	Ancienne grange agricole, couverte et close
Activité de l'exploitation agricole sur le site	Aucune exploitation agricole en activité depuis des décennies
Proximité d'une exploitation agricole existante	Aucun bâtiment agricole ou exploitation agricole à proximité
Utilisation agricole du bâtiment	Inactivité agricole bien supérieure à 10 ans. Changement de destination limitée à la grange
Subventions accordées au bâtiment	Non
Accessibilité du bâtiment	Desservi par les réseaux, surface intérieure suffisante pour le stationnement et parcelle accessible par la route
Intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment	Ferme typique lyonnaise en pisé, en L
Construction non couverte ou non close	Bâtiment clos et couvert
Mitage	Ferme située en zone construite (hameau de Valency)



CHANGEMENT DE DESTINATION N°11	
Lieu-dit	Valency
Référence cadastrale	Parcelle AE n°118
Nature du bâtiment	Ancienne grange agricole, couverte et close
Activité de l'exploitation agricole sur le site	Aucune exploitation agricole en activité depuis des décennies
Proximité d'une exploitation agricole existante	Aucun bâtiment agricole ou exploitation agricole à proximité
Utilisation agricole du bâtiment	Inactivité agricole bien supérieure à 10 ans. Changement de destination limitée à la grange
Subventions accordées au bâtiment	Non
Accessibilité du bâtiment	Desservi par les réseaux, surface intérieure suffisante pour le stationnement et parcelle accessible par la route
Intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment	Ferme typique lyonnaise en pisé, en deux bâtiments parallèles et deux entrées
Construction non couverte ou non close	Bâtiment clos et couvert
Mitage	Ferme située en zone construite (hameau de Valency)



CHANGEMENT DE DESTINATION N°12	
Lieu-dit	Larny
Référence cadastrale	Parcelle AD n° 243
Nature du bâtiment	Ancienne grange agricole, couverte et close
Activité de l'exploitation agricole sur le site	Aucune exploitation agricole en activité depuis des décennies
Proximité d'une exploitation agricole existante	Aucun bâtiment agricole ou exploitation agricole à proximité
Utilisation agricole du bâtiment	Inactivité agricole bien supérieure à 10 ans. Changement de destination d'un bâtiment contre l'habitation et un bâtiment plus éloigné
Subventions accordées au bâtiment	Non
Accessibilité du bâtiment	Desservi par les réseaux, surface intérieure suffisante pour le stationnement et parcelle accessible par la route
Intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment	Ancienne ferme de centre-hameau en cours de décrépidité située contre une chapelle publique classée par le PLU comme élément patrimonial remarquable - fait partie de l'ensemble visuel et le dessert. Mériterait d'être rénovée
Construction non couverte ou non close	Bâtiment clos et couvert
Mitage	Ferme située en zone construite (hameau de Larny)



## **2.3 LES ESPACES BOISES CLASSÉS**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

*Art. L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme*

Les espaces boisés classés couvrent en grande partie, à la fois, les boisements de la partie supérieure de la commune et l'Espace Naturel Sensible.

Afin de protéger ce réseau boisé d'intérêts écologique et paysager, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

La commune a tenu à conserver une grande part d'EBC (quelques ajustements ont été réalisés) car elle est concernée par des coupes liées à l'exploitation sylvicole et souhaite être au courant du déroulement de ces activités sur son territoire. En effet l'article R130-1 du code de l'urbanisme impose l'établissement d'une déclaration préalable pour les coupes de bois dans les EBC, à l'exception des interventions suivantes :

- d'enlever des arbres dangereux, des chablis ou des bois morts ;
- de coupe en application du régime forestier ou d'un plan simple de gestion en forêt privée ;
- de coupes banales définies à l'article 3 de l'Arrêté préfectoral du 6 octobre 2009, sauf si le Plan Local d'Urbanisme leur impose la procédure de déclaration ;
- de coupe autorisée par la DDT au titre du code forestier ou du code des impôts.

Les espaces boisés classés dans le PLU couvrent aux alentours de 653 hectares.

## **2.4 LES ÉLÉMENTS BÂTIS ET NATURELS À PRÉSERVER**

Le règlement peut identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

*Art. L151-19 du code de l'urbanisme*

La commune compte sur son territoire plusieurs constructions emblématiques, du château de la Cozonnière aux corps de ferme en passant par des maisons bourgeoises et du petit patrimoine comme les nombreux calvaires souvent situés aux intersections de voies et les murs anciens de clôture situés plus particulièrement dans le centre-bourg et les hameaux.

Par ailleurs que ce soit en accompagnement des constructions emblématiques ou au sein de jardins de maisons plus récentes, des espaces verts, haies ou arbres à préserver ont été repérés en 2022 dans une étude du bureau d'études paysage Wabi Sabi qui est annexée au présent PLU.

L'ensemble de ces éléments bâtis ou naturels participent pleinement à la qualité paysagère des sites. Ces éléments de patrimoine ont été identifiés au titre des articles L151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme afin d'assurer leur préservation.

Pour les éléments bâtis repérés au règlement graphique, les prescriptions particulières du "Titre 6 : Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère", s'appliquent.

Pour les éléments naturels repérés au règlement graphique, les prescriptions des articles 1.2 s'appliquent.

## **2.5 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

*Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme*

Le PLU instaure des emplacements réservés dont la liste est la suivante :

<b>NUMERO</b>	<b>OBJET</b>	<b>BENEFICIAIRE</b>	<b>SURFACES (m<sup>2</sup>)</b>
R01	Stationnement	Commune	326
R02	Stationnement	Commune	3397
R03	Stationnement	Commune	106
R04	Stationnement et cheminement doux	Commune	131
R05	Gestion des eaux pluviales	Commune	298
R06	Création d'une station de traitement des eaux usées	SIAHVY	56060
R07	Création d'un parc	Commune	15227
R08	Extension du pôle d'équipements du stade	Commune	2016
V01	Cheminement doux	Commune	577
V02	Cheminement doux	Commune	1344
V03	Cheminement doux	Commune	818
V04	Cheminement doux	Commune	1368
V05	Cheminement doux	Commune	312
V06	Cheminement doux	Commune	150
V07	Cheminement doux	Commune	379
V08	Cheminement doux	Commune	148
V09	Cheminement doux	Commune	556
V10	Cheminement doux	Commune	572
V11	Cheminement doux	Commune	289
V12	Cheminement doux	Commune	872
V13	Cheminement doux	Commune	234
V14	Cheminement doux	Commune	2380
V15	Elargissement de voirie	Commune	181
V16	Elargissement de voirie	Commune	187
V17	Elargissement de voirie et cheminement doux	Commune	1458

## **2.6 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Le PLU prévoit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, encadrant l'aménagement de secteurs précis, et des OAP thématiques dont les prescriptions s'appliquent à tout projet sur le territoire communal.

Les OAP sectorielles concernent 4 secteurs à vocation mixte ou résidentielle situés dans le centre-bourg.

Le choix de ces secteurs découle d'une réflexion sur le développement urbain de la commune pour les 10 prochaines années. En effet, ces tènements permettent à la fois de répondre aux objectifs du PLH en matière de diversification du parc de logements et à la fois de mener le développement résidentiel de la commune dans le village, en ayant peu d'impacts sur les milieux agricoles et naturels et sur le paysage.

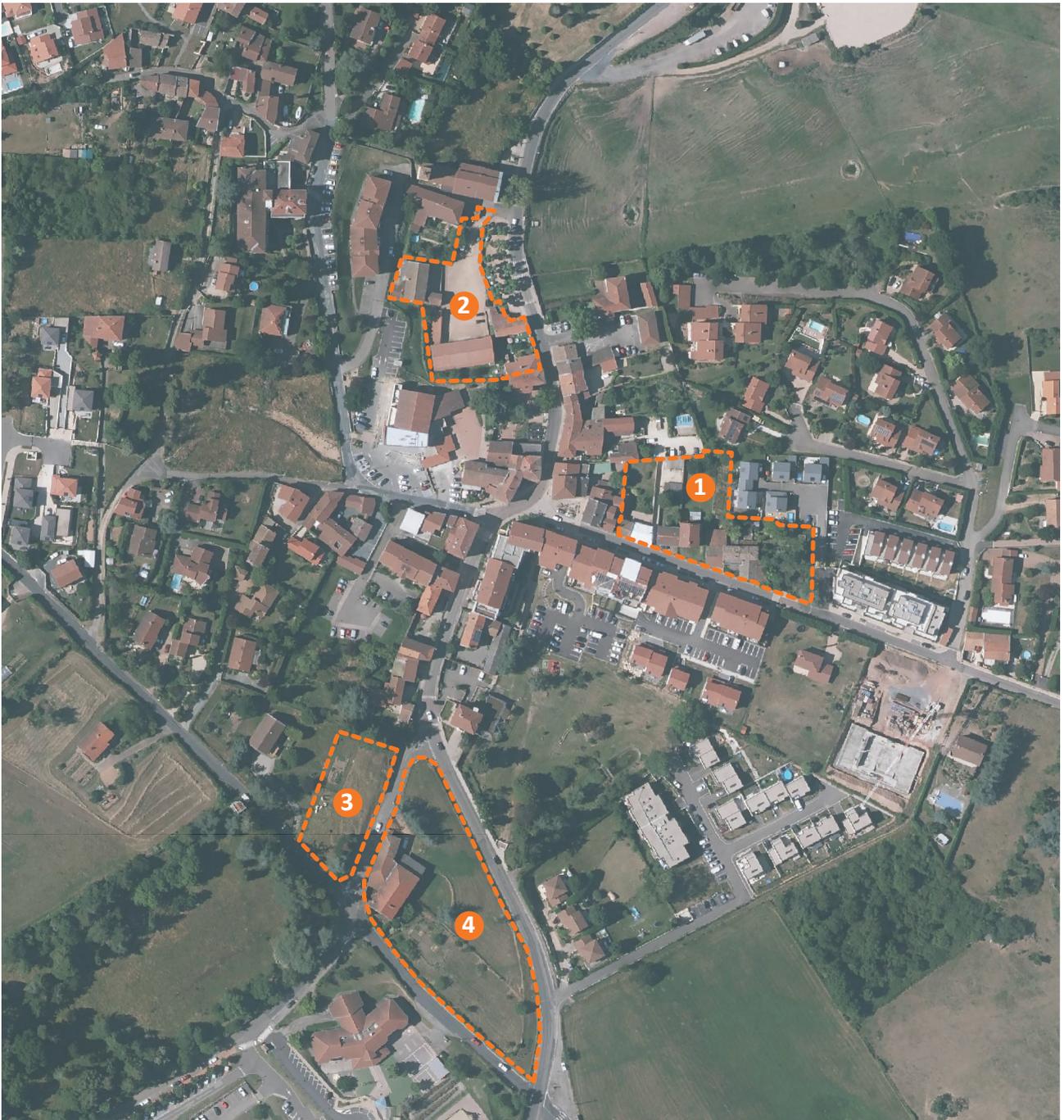
La dimension sociale est également prise en compte dans le cadre de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation dans la mesure où une mixité des typologies d'habitat est attendue (logements individuels, intermédiaires et groupés). De plus une servitude de mixité sociale est instaurée afin d'imposer la création de logements abordables.

Pour l'OAP n°1 du « Centre-bourg », l'objectif communal est triple à travers la poursuite du renouvellement urbain de l'Avenue Marius Guerpillon, le renforcement de la trame végétale du centre-bourg, la diversification des formes et des typologies de logements. Ces dernières sont adaptées aux besoins enregistrés et au tissu urbain du centre-bourg. Le site, d'une superficie globale aux alentours de 0,4 hectare, est en mesure d'accueillir une vingtaine de logements, dont au moins la moitié de type social, ainsi que la préservation et la création d'espaces verts d'accompagnement. Ce secteur est la poursuite et la finalisation du projet urbain de la commune au droit de l'avenue Marius Guerpillon.

L'OAP n°2 de la « Paroisse » consiste à assurer la requalification du site de la Paroisse, traiter l'entrée de bourg de manière qualitative, à travailler l'intégration et l'articulation du site au centre-bourg et à mener une réflexion sur l'aménagement des espaces publics limitrophes au site de projet. Le site situé en entrée Nord du centre-bourg et d'une superficie de 0,3 hectare peut accueillir une salle paroissiale et du logement collectif pour 6 et 8 logements dont au moins la moitié de type social. Les dispositions de l'OAP permettront d'assurer une continuité piétonne au sein du centre-bourg.

L'OAP n°3 du « Mercier » correspond à la volonté communale d'optimiser un foncier situé en périphérie de l'enveloppe urbaine existante. L'OAP, sur ce tènement d'une superficie d'environ 0,2 hectare, doit permettre d'encadrer le phénomène de division parcellaire, une densification adaptée au contexte topographique et urbain du quartier, le traitement de l'entrée du bourg de manière qualitative et la diversification des formes et typologies de logements. Ce tènement pourra accueillir environ 10 logements dont au moins la moitié de type social.

L'OAP n°4 des « Ecoles » traduit la volonté communale d'optimiser un foncier situé, comme celui de l'OAP du Mercier, en périphérie de l'enveloppe urbaine existante. Ainsi l'OAP permet d'encadrer le phénomène de division parcellaire, une densification adaptée au contexte topographique et urbain du quartier, le traitement de l'entrée du bourg de manière qualitative et la diversification des formes et typologies de logements. Ce tènement d'une superficie d'environ 0,7 hectare pourra accueillir environ 13 logements dont au moins la moitié de type social.



Le PLU prévoit également des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques qui ont pour vocation d'exposer la stratégie de la commune en matière de développement durable et de qualité des opérations. Afin de préciser les objectifs de développement et d'aménagement attendus pour tous les projets et sur l'ensemble du territoire, les orientations d'aménagement et de programmation thématiques présentent les principes d'aménagement et de réalisation à prendre en compte pour chaque projet afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du territoire de la commune sur des thématiques transversales :

- le bioclimatisme et l'énergie
- les franges urbaines
- la qualité des espaces libres
- la gestion intégrée des eaux pluviales
- la réduction de la pollution lumineuse

## **2.7 LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

*Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme*

Le document graphique du Plan Local d'Urbanisme identifie, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, plusieurs trames de protection écologique, alors que le règlement écrit développe plusieurs prescriptions afin de maintenir leur rôle et leur fonctionnalité. Sont ainsi identifiés au titre d'une trame spécifique :

- Les zones humides
- Les corridors écologiques
- Les réservoirs de biodiversité

Les zones humides correspondent aux sept zones humides qui ont été recensées sur le territoire communal par le département du Rhône en 2017 complétées de trois zones humides repérées par une étude du SAGYRC. Elles sont de type : prairies humides, ripisylves, mares et retenues collinaires.

Les corridors écologiques correspondent à des corridors aquatiques et/ou terrestres qui s'étendent généralement le long des ruisseaux et qui composent la trame verte et bleue structurante.

Les réservoirs de biodiversité correspondent aux ZNIEFF de type I et à l'ENS Crêts boisés de l'Ouest Lyonnais.

## **2.8 LES LINÉAIRES COMMERCIAUX À PRÉSERVER**

Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité [...] fonctionnelle, le règlement peut :

- 1° Définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ;
- 2° Définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;
- 3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ;
- 4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ;

[...]

*Article R.151-37 du Code de l'Urbanisme*

Dans le but de maintenir la diversité des fonctions urbaines dans le centre-bourg, le PLU instaure un outil de protection des rez-de-chaussée à usage d'activités.

Cet outil vise à protéger certains rez-de-chaussée de toute transformation en logement notamment et à inciter au développement d'activités ou de services.

L'article UA 1.3 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme régit la mixité fonctionnelle des rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaires d'activités à préserver » qui doivent obligatoirement être affectés aux destinations ou sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail
- restauration
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- équipements d'intérêt collectif et services publics

En complément, pour toute opération supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 10% de la surface de plancher devra être affectée à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou à de l'artisanat et commerce de détail.

## **2.9 LES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE**

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

*Article L.151-15 du Code de l'Urbanisme*

Commune périurbaine de l'agglomération lyonnaise, la pression urbaine sur le territoire est forte et le marché immobilier ne cesse de se tendre devenant difficilement accessible aux ménages aux ressources modestes. Afin de répondre aux objectifs du PLH en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme instaure des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi :

- Dans la zone UA, pour toute opération comportant 3 logements (ou lots) ou plus, au moins 35 % des logements ou de la surface de plancher devront être affectés à des logements sociaux sauf pour les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation du Centre-bourg et la Paroisse dont le taux est fixé à 50 % (en nombre ou en surface de plancher) quelle que soit la taille des opérations.
- Dans la zone UB (y compris UBa), pour toute opération comportant 3 logements (ou lots) ou plus, au moins 35 % des logements ou de la surface de plancher devront être affectés à des logements sociaux.
- Dans la zone AUa correspondant aux secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation du Mercier et des Ecoles, pour toute opération au moins 50 % des logements ou de la surface de plancher devront être affectés à des logements sociaux.
- Dans la zone UMa, pour toute opération comportant 3 logements (ou lots) ou plus, au moins 35 % des logements ou de la surface de plancher devront être affectés à des logements sociaux.

### **Bilan prévisionnel du nombre de logements sociaux**

<b>Secteurs</b>	<b>Logements sociaux</b>
Dents creuses	6
Redécoupages parcellaires	9
Les Presles	4
OAP	26
<b>Totaux</b>	<b>45</b>

La proportion de logements sociaux est de 25 % (45 logements sur 178) pour 25 % mini dans le PLH.

### 3. DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMA

PADD	AXE 1 : MAÎTRISER LES DYNAMIQUES URBAINES A L'ŒUVRE S		
	MAÎTRISER LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS		
	MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE	CONSOLIDER LES POSSIBILITÉS DE PARCOURS RÉSIDENTIELS SUR LA COMMUNE	ASSURER UN DÉ ÉCONOM
OAP	Programmation en logements en phase avec les objectifs démographiques du PLH et du SCoT	Programmation en logements de typologies variées facilitant l'accession aux jeunes et aux personnes âgées	Typologies moir foncier dans
ZONAGE			Définition d'une e tée a
RÈGLEMENT		Définition de règles permettant la mixité sociale dans les zones U et AU Règlement permettant la réalisation d'opérations de logements de petite taille et abordables dans les zones AUa	Définition de rè optimisation du adapté

## CONTRIBUTION POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

SUR LE TERRITOIRE AFIN DE PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE		
<i>RENFORCER L'URBANISATION DU BOURG DE MANIÈRE QUALITATIVE</i>		
DEVELOPPEMENT URBAIN ET FONCIER	CONSOLIDER PRIORITAIREMENT L'ENVELOPPE BÂTIE DU BOURG	PRÉSERVER ET RENFORCER LA QUALITÉ URBAINE DU BOURG
Plans consommatrices de des secteurs d'OAP	Définition d'OAP pour les secteurs stratégiques de développement du bourg	OAP thématiques pour assurer l'intégration des futurs projets Préservation d'espaces verts prévus dans les OAP Création d'un cheminement piéton dans l'OAP de La Paroisse
Enveloppe urbaine ajustée aux besoins	Secteurs de développement identifiés (AUa)	Emplacements réservés pour cheminements piétons
Règles permettant une foncier et une densité adéquates au contexte	Définition de règles permettant la mixité sociale et fonctionnelle, l'intégration des constructions dans le tissu bâti et paysager (hauteur, implantation, forme urbaine, densité, ...)	Règlement permettant : - le développement des activités en zone U - le renforcement des équipements publics et des services

PADD	AXE 2 : AFFIRMER L'IDENTITÉ RURALE		
	PRIVILÉGIER LA PROXIMITÉ ET RENFORCER LES LIEUX DE VIE		
	MAINTENIR LES COMMERCE, SERVICES & ÉQUIPEMENTS EN PLACE	AMÉLIORER L'ANIMATION DU CENTRE-BOURG PAR UN RENFORCEMENT DES ESPACES PUBLICS	PERMETTRE LA CRÉATION D'UN MALLAGE DE CHEMINEMENTS DOUX
OAP		Requalification d'espaces publics en accompagnement des opérations d'aménagement des OAP OAP thématique sur la qualité des espaces libres	Création d'un cheminement piéton dans l'OAP de La Paroisse
ZONAGE	Définition de secteurs à vocations spécifiques : UE pour les équipements publics, Nj pour les jardins familiaux, NI pour le camping, Nt pour l'hébergement touristique atypique		Emplacements réservés pour cheminements piétons
RÈGLEMENT	Autorisation d'une partie des sous-destinations des destinations "Commerce et activités de services" et "Équipements d'intérêt collectif et services publics" dans les zones UA, UB, UM et UMa Autorisation d'une partie des sous-destinations des destinations "Équipements d'intérêt collectif et services publics" dans les zones UC et UE		

LE ET L'ESPRIT VILLAGEOIS DE LA COMMUNE			
<i>PÉRENNISER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ESSENTIELLES POUR LE VILLAGE</i>			
	SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ SYLVICOLE	MAINTENIR LES ACTIVITÉS PRÉSENTIELLES, ARTISANALES ET INDUSTRIELLES DU TERRITOIRE	DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS
é-			
	Classement en zone agricole de tous les terrains exploités ou exploitables	Définition de secteurs à vocations spécifiques : UM et UMa	Définition de secteurs à vocations spécifiques : Nj pour les jardins familiaux, NI pour le camping, Nt pour l'hébergement touristique atypique Permettre l'extension de la salle d'escalade en zone UE
	Constructions agricoles et habitations des agriculteurs autorisées en zone A	Autorisation d'une partie des sous-destinations des destinations "Commerce et activités de services", "Équipements d'intérêt collectif et services publics" et "Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire" dans les zones UA, UB, UM et UMa	

<b>PADD</b>	<b>AXE 3 : PROTÉGER LES RICHESSES PAYSAGÈRES, P</b>		
	<b>PRÉSERVER LE PAYSAGE NATUREL ET URBAIN</b>		
	<b>MAINTENIR LA DIVERSITÉ DES MOTIFS PAYSAGERS</b>	<b>ÊTRE ATTENTIF AUX RAPPORTS DE COVISIBILITÉ</b>	<b>PRÉSERVER L'IDENTITÉ PATRIMONIALE DE LA COMMUNE</b>
<b>OAP</b>	Prise en compte des aspects paysagers dans les OAP sectorielles et thématiques	Organisation du développement urbain dans les OAP	Repérage de bâtis à préserver dans l'OAP de La Paroisse
<b>ZONAGE</b>	Repérage des arbres, haies et espaces verts		Repérage de bâtis, calvaires et murs
<b>RÈGLEMENT</b>	Utilisation de prescriptions au titre des articles L151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour la protection des arbres, haies et espaces verts repérés		Utilisation de prescriptions au titre des articles L151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour la protection de bâtis, calvaires et murs repérés

<b>ATTRIBUTIFS PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE</b>			
<b>PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE</b>			
	<b>PROTÉGER LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL DU TERRITOIRE</b>	<b>PRÉSERVER LA QUALITÉ ET LA RESSOURCE EN EAU</b>	<b>S'ENGAGER DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE</b>
	OAP thématique Franges urbaines, Qualité des espaces libres, Gestion intégrée des eaux pluviales, Réduction de la pollution lumineuse		OAP thématique sur le bioclimatisme et l'énergie
	Repérage des zones humides, des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques	Repérage des zones humides et des corridors écologiques Préservation d'une bande naturelle ou agricole le long des cours d'eau	
	Utilisation de prescriptions au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour la protection des zones humides, des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques repérés	Utilisation de prescriptions au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour la protection des zones humides et des corridors écologiques repérés	

# LES SURFACES DES ZONES

PLU 2020			PLU 2024			Variation 2020/2024
zone	surface(ha)	%	zone	surface (ha)	%	
<b>zones agricoles</b>			<b>zones A</b>			
A	662,9		A	718,4		
Aj	0,2		Ac	19,5		
<b>total A</b>	<b>663,1</b>	<b>42,2</b>	<b>total A</b>	<b>737,9</b>	<b>46,9</b>	<b>+ 74,8</b>
<b>zones naturelles</b>			<b>zones N</b>			
N	840,8		N	765,5		
			Nj	0,2		
			Nl	2,8		
			Nt	0,1		
<b>total N</b>	<b>840,8</b>	<b>53,5</b>	<b>total N</b>	<b>768,7</b>	<b>48,9</b>	<b>- 72,1</b>
<b>zones urbaines et à urbaniser</b>			<b>zones U et AU</b>			
Ua	8,4		UA	8,5		
Ub	44,2		UB	24,3		
Ue	10,0		UBa	2,3		
UL	1,2		UC	19,1		
Up	1,7		UE	5,9		
AUa1	0,1		UM	2,2		
AUa2	0,1		UMa	0,2		
AUa3	1,5		UP	1,7		
AUa4	0,1		AUa	0,9		
AUa6	0,6					
<b>total U et AU</b>	<b>67,9</b>	<b>4,3</b>	<b>total U et AU</b>	<b>65,1</b>	<b>4,2</b>	<b>- 2,8</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1571,8</b>	<b>100</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1571,8</b>	<b>100</b>	

Le bilan foncier du nouveau PLU marque une diminution des surfaces urbanisables. Les zones U et AU passent de 67,9 ha à 65,1 ha dans le présent PLU (soit - 2,8 ha). Une partie des zones AU de l'ancien PLU a été urbanisée et a été reclassée en zone urbaine. Par ailleurs la commune se saisit des dents creuses existantes dans l'enveloppe urbaine et travaille activement au renouvellement urbain à travers ses OAP pour permettre le développement souhaité. Globalement les zones urbaines et à urbaniser ne représentent que 4,2 % du territoire communal dans le nouveau PLU.

Les zones agricoles augmentent nettement dans le nouveau PLU (passant de 663,1 ha à 737,9 ha), du fait du reclassement en zone agricole de l'ensemble des secteurs exploités ou exploitables (dont les éventuels secteurs de déprise).

Dans le nouveau PLU les zones classées naturelles correspondent aux boisements, aux ripisylves, aux bosquets, etc... et représentent encore 48,9 % de la commune.

# LES INDICATEURS DE SUIVI

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

*Art. L153-27 du code de l'urbanisme*

Les indicateurs permettant de faciliter la réalisation de ce débat en conseil municipal sont explicités ci-après. Quelques objectifs importants retenus dans le PLU dont nous pouvons nous servir pour indicateurs :

- Accueillir environ 178 logements entre 2024 et 2034
- Diversifier les typologies d'habitat
- Accueillir des programmes à hauteur de 25 % de logements locatifs aidés
- Limiter la consommation foncière
- Maintenir les commerces, services et équipements en place
- S'engager dans la transition énergétique et favoriser un habitat durable

Objectif à atteindre	Indicateurs	Commentaires
178 logements entre 2024 et 2034	Nombre de permis de construire délivrés et de déclarations d'ouverture de chantier déposées	Doivent être pris en compte les permis pour la réalisation de constructions neuves, les permis ou déclarations de travaux issus des réhabilitations d'un bâtiment existant en vue de l'affecter à de l'habitation - Un nombre moins important que l'objectif doit pousser la collectivité à rechercher les raisons du rythme de construction faible (rétention foncière, perte d'attractivité, offre ne correspondant pas à la demande...) - Un nombre plus important doit conduire les élus à réfléchir aux moyens à mettre en œuvre pour mieux échelonner et réguler l'urbanisation dans le temps (échancier)

Objectif à atteindre	Indicateurs	Commentaires
Diversification des typologies d'habitat	Typologies des constructions réalisées sur l'ensemble de la commune Comparaison entre les objectifs de programmation des OAP et le réalisé	Il s'agit de dresser un bilan sur la part des logements individuels purs, individuels groupés, intermédiaires et collectifs
Accueillir des programmes à hauteur de 25 % de logements locatifs aidés	Nombre de permis de construire délivrés pour la création de logements aidés	Un bilan peut être dressé sur la part de logements aidés dans l'offre globale et sur l'évolution du prix de vente des logements en accession
Limiter la consommation foncière	Surfaces consommées à travers les autorisations d'urbanisme (au sens de la loi ALUR et au sens des ENAF)	La tenue régulière des surfaces consommées permet de faire un bilan tous les 3 ans pour vérifier la trajectoire ZAN
Maintenir les commerces, services et équipements en place	Nombre de commerces, services et équipements créés ou supprimés	Il s'agit d'évaluer la capacité de la commune à attirer de nouveaux commerces et services ainsi que la capacité de la commune à répondre aux besoins des habitants en terme d'équipements
S'engager dans la transition énergétique et favoriser un habitat durable	Inventaire de l'ensemble des règles et prescriptions ayant pu gêner la mise en œuvre de solutions énergétiques et d'un habitat durables	Cet inventaire doit permettre d'établir si certaines règles sont trop strictes et doivent être adaptées (recul obligatoire d'une construction ne permettant pas d'optimiser l'implantation de la construction par rapport au soleil, article sur l'aspect des constructions, prescriptions trop restrictives pour l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable, ...)