



DÉPARTEMENT DE L'AIN



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-
ANDRÉ-SUR-VIEUX-JONG

RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 2. JUSTIFICATIONS

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Pièce n°	Dossier arrêté	Enquête publique	Dossier approuvé
01b	9 Mars 2026	du 7/09/26 au 6/10/26	



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CÉLINE GRIEU



URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE



ENVIRONNEMENT

Sommaire

EXPLICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS.....	4
1. LES OBJECTIFS COMMUNAUX POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE.....	6
2. CAPACITES FONCIERES POUR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL.....	12
2.1. Les objectifs de croissance démographique et de production de logements.....	12
2.2. Capacités foncières et immobilières mobilisées pour la production de logements.....	20
3. CAPACITES FONCIERES POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	41
4. CAPACITES FONCIERES POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS	46
5.1. Le respect de la trajectoire « 0 artificialisation nette ».....	48
5.2. Les objectifs de modération de la consommation foncière.....	52
LES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES POUR REPONDRE AUX OBJECTIFS RETENUS.....	55
1. LE ZONAGE ET LE REGLEMENT DU PLU	56
1.1 Les zones urbaines "U"	56
1.2. Les zones à urbaniser "AU"	80
1.3. Les zones agricoles "A"	84
1.4. Les zones naturelles "N"	90
1.5. Les règles communes à plusieurs zones ou secteurs	94
2. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SE SUPERPOSANT AU ZONAGE.....	99
2.1 Les éléments du patrimoine à protéger	99
2.2 Les éléments végétaux à préserver	109
2.3 Les aléas d'inondation du Vieux-Jonc.....	116
2.4 Les anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination.....	118
2.5 Les emplacements réservés.....	138
2.5 Les STECAL.....	140
2.6 Les linéaires d'activités à préserver.....	143
3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	145
3.1 Les OAP sectorielles.....	146
LES SURFACES DES ZONES	164
LES INDICATEURS DE SUIVI.....	166

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 12 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'Evaluation 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 Saint-André-sur-Vieux-Jonc 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 du 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 douze 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 DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Onze orientations réparties en quatre grands axes définissent le projet communal :

AXE 1. PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES AFIN DE CONSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITE ET D'ADAPTER LE TERRITOIRE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire
- Préserver les ressources naturelles du territoire
- Garantir la protection des biens et des personnes
- Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine bâti

AXE 2. CONFORTER LA QUALITE DE VIE AU TRAVERS D'UN URBANISME DURABLE

- Assurer un développement urbain maîtrisé
- Affirmer le développement d'un habitat qualitatif favorisant le vivre-ensemble et le bien être des habitants
- Conforter le dynamisme de la vie locale en renforçant la centralité du village
- Favoriser les nouvelles mobilités

AXE 3. GARANTIR LE DYNAMISME ECONOMIQUE LOCAL ET LA POURSUITE DE SON DEVELOPPEMENT

- Assurer l'accueil des activités économiques et le maintien des entreprises locales
- Pérenniser l'activité agricole
- Développer l'attractivité touristique

Continuités écologiques, ressources naturelles et environnementales, risques naturels et technologiques, changement climatique, paysage, patrimoine bâti et végétal

Thématique	Enjeux du diagnostic	Orientations du PADD	Objectifs	Sous objectifs / Actions
Continuités écologiques	- Des réservoirs de biodiversité associés aux étangs de la Dombes, aux zones humides et aux boisements remarquables. - Des milieux naturels de zones humides remarquables bénéficiant d'une reconnaissance internationale.	PRESERVER LES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE	ASSURER LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES CONSTITUANT LES PRINCIPAUX RESERVOIRS DE BIODIVERSITE	- Garantir la préservation des espaces naturels remarquables caractéristiques de la Dombes et maintenir l'activité agricole liée aux pratiques culturelles dombistes de l'évolage et des assecs des étangs ; - Protéger le réseau hydrographique et les milieux humides associés ; - Protéger les formations boisées.
			MAINTENIR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES FONCTIONNELLES	- Maintenir les continuités écologiques d'importances régionales (SRADDET, CEN) et locales (zones humides, cours d'eau, boisements) ; - Maintenir les coupures vertes permettant les déplacements de la faune entre les différents secteurs urbanisés de la commune ; - Renforcer la trame noire du territoire ; - Conserver et renforcer le réseau bocager traditionnel sur les secteurs agricoles et préserver les arbres remarquables isolés ainsi que leurs alignements.
			RENFORCER LES ESPACES DE NATURE DANS L'URBAIN	- Préserver les espaces verts dans l'espace urbain, publics comme privés, afin notamment de lutter contre les îlots de chaleur ; - Favoriser et maintenir les continuités végétales ou coulées vertes entre les constructions ou groupements de constructions ; - Intégrer les besoins de renforcement de la perméabilité aux déplacements de la faune au sein des espaces bâtis (traitement des clôtures, des espaces paysagers, ...) ; - Renforcer la perception des ambiances végétales dans l'espace urbain en favorisant le développement des éléments de végétation visibles depuis l'espace public et en privilégiant des clôtures végétales.
Ressources naturelles	- Des effluents traités à la station d'épuration située sur le territoire communal, présentant une capacité résiduelle suffisante mais quelques dysfonctionnements du système de collecte. - Une ressource en eau potable provenant en majorité des puits de la commune de Saint-Rémy.	PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE	GARANTIR LA PROTECTION ET LA QUALITE DE LA RESSOURCE EN EAU	- Préserver l'état écologique des cours d'eau et des zones humides ; - Veiller à l'adéquation des réseaux de collecte et des installations de traitement avec l'évolution de la démographie et le développement de l'urbanisation ; - Limiter l'artificialisation des sols et mettre en œuvre des dispositions favorisant une meilleure gestion et valorisation de l'eau.
Risques	Des risques d'inondation, de retrait et gonflement des argiles et de transport de matières dangereuses pouvant impacter l'urbanisation.	GARANTIR LA PRESERVATION DES BIENS ET DES PERSONNES	PRENDRE EN COMPTE LES CONNAISSANCES DES ALEAS D'INONDATION	- Interdire les nouvelles constructions et l'imperméabilisation des sols dans les secteurs d'aléas d'inondations identifiés et à proximité ; - Limiter les rejets pluviaux liés aux espaces urbains en imposant une gestion pluviale à l'échelle des opérations d'urbanisme et préserver des couloirs naturels d'écoulement des eaux pluviales.
			LIMITER L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX RISQUES ET AUX POLLUTIONS	- Prendre en compte les secteurs soumis aux zones d'influences des risques technologiques en lien avec les canalisations de transports de gaz ou de matière ; - Assurer la compatibilité de l'urbanisation à proximité de l'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de l'entreprise «crystal».
Paysage / patrimoine bâti et végétal	- Une commune marquée par les paysages du plateau de la Dombes et du vallon du Vieux Jonc. - Des espaces naturels d'étangs, de prairies agricoles et de boisements bien préservés sur l'ensemble du territoire.	PRESERVER ET VALORISER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE BÂTI	PRESERVER LES QUALITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE ET FAVORISER LEUR DECOUVERTE	- Conserver le caractère rural et naturel du territoire qui participe significativement à la qualité de son cadre de vie ; - Préserver et valoriser les éléments de paysage participant au caractère de la Dombes (zones humides, abords des étangs, alignements d'arbres le long des routes, boisements humides, haies et prairies bocagères, ripisylve des cours d'eau) ; - Valoriser la topographie et le paysage du vallon du Vieux-Jonc ; - Fixer les limites de l'urbanisation et assurer la qualité des franges entre les espaces agricoles, naturels et urbains en privilégiant l'aménagement de zones de transition végétalisées, supports de cheminements doux ; - Renforcer le maillage de cheminements ruraux ainsi que de circuits de promenade et de

Thématique	Enjeux du diagnostic	Orientations du PADD	Objectifs	Sous objectifs / Actions
Paysage / patrimoine bâti et végétal	• Une forte présence de haies, bosquets et alignements d'arbres ménageant une alternance constante entre vues lointaines et rapprochées sur les paysages. • Un patrimoine bâti diversifié avec des éléments remarquables (église, château) et vernaculaires (fermes bressanes typiques, cure...) ainsi que des éléments de petit patrimoine (croix, monuments, ouvrages de la Bachasse...). • Une urbanisation localisée entre prairies et milieux bocagers.			randonnée, et garantir leur accès à la population.
			PRESERVER LE PATRIMOINE BÂTI LOCAL, ORDINAIRE COMME REMARQUABLE, VECTEUR D'IDENTITE	• Préserver la qualité patrimoniale des constructions remarquables de la commune (église, anciens domaines, château, granges et fermes...) situées dans le bourg, dans les hameaux, voire isolées ; • Valoriser et préserver les caractéristiques architecturales des constructions bressanes ; • Maintenir les caractéristiques d'implantations, de volumétrie et d'aspect des constructions du noyau ancien du bourg qui font sa typicité ; • Inscrire les nouveaux projets de constructions situés à proximité du bâti patrimonial dans le respect de ses modes d'implantations, ses volumétries et aspects ; • Mettre en valeur les éléments de petit patrimoine tels que les fontaines, les lavoirs, les croix ou les thous, traceurs de l'exploitation ancestrale des étangs.

Démographie, habitat, changement climatique, organisation urbaine, mobilités, équipements

Thématique	Enjeux du diagnostic	Orientations du PADD	Objectifs	Sous objectifs / Actions
Démographie/habitat	- Une croissance démographique constante depuis 1968, essentiellement portée par un solde naturel positif ; 5,25 ha de foncier consommé entre 2016 et 2026 - Un parc de logements récent qui s'est largement développé à partir des années 1970 mais un ralentissement de la dynamique de construction depuis 2010 ; - Un parc de logements dominé par la maison individuelle de grande taille mais une part de collectif qui ne cesse de s'accroître et qui permet de rééquilibrer l'offre en logements ; - Une majorité de propriétaires occupants mais un parc locatif social qui s'accroît.	ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ	GARANTIR UN DEVELOPPEMENT ADAPTE AU RÔLE DE LA COMMUNE A L'ECHELLE SUPRACOMMUNALE	Dimensionner des capacités de constructions de logements permettant le renouvellement de la population en place ainsi qu'une croissance démographique compatible avec - les objectifs du SCOT et du PLH ; - la capacité des équipements publics ; - le maintien de la qualité de vie.
			FIXER DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE	limiter la consommation foncière annuelle moyenne sous les 4 400 m² avec un coefficient de modération d'environ 16 % par rapport à la tendance observée entre 2016 et 2026.
			CONCILIER LA DENSIFICATION DE L'URBANISATION AVEC LA QUALITE DU CADRE DE VIE	- Eviter tout mitage des espaces naturels et agricoles ; - Prioriser le développement urbain des quartiers déjà constitués et encadrer leurs potentiels de densification ; - Densifier la production de logements dans les nouvelles opérations en cohérence avec l'environnement bâti existant ; - Prévoir les zones d'extension urbaine nécessaires au développement de la commune dans une logique de proximité avec les équipements publics.
			PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE REPONDANT AUX BESOINS DE L'ENSEMBLE DES MENAGES	- Promouvoir des opérations proposant une offre de logements intergénérationnelle ; - Développer une offre de logements de taille adaptée et accessibles répondant au vieillissement de la population ; - Développer une offre en petits logements économiquement accessibles afin d'encourager le maintien des jeunes ; - Diversifier les formes et typologies d'habitat afin de proposer une offre complète et équilibrée ; - Poursuivre le développement d'une offre en logements sociaux et abordables.
Qualité urbaine et architecturale/ changement climatique	- Des secteurs historiques ayant conservé leur caractère originel mais auxquels se juxtaposent des formes urbaines modernes parfois en rupture avec le caractère du bâti ancien ; - Une enveloppe urbaine qui s'est étirée par extensions pavillonnaires successives ; - Une consommation foncière modérée depuis les années 2000 ; - Un développement urbain impactant pour certaines opérations la qualité des franges avec les espaces agricoles et naturels, quand d'autres ménagent des transitions très qualitatives ; - Un manque de qualité et d'intégration paysagère de certaines constructions et de leurs abords ;	AFFIRMER LE DEVELOPPEMENT D'UN HABITAT QUALITATIF FAVORISANT LE VIVRE-ENSEMBLE ET LE BIEN-ETRE DES HABITANTS	VEILLER A LA QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE DES NOUVELLES OPERATIONS DE LOGEMENTS	- Valoriser la qualité du cadre de vie en veillant au traitement architectural et à la fonctionnalité des nouvelles opérations de logements ; - Assurer la conception de logements sobres et efficaces ; - Veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions et à leur cohérence architecturale avec les constructions existantes ; - Encourager le développement d'espaces communs qualitatifs et suffisamment dimensionnés dans les nouvelles opérations.
			SOUTENIR LA SOBRIETE ENERGETIQUE	- Favoriser le développement et l'utilisation des énergies renouvelables en construction neuve comme en réhabilitation ; - Encourager le bioclimatisme des nouvelles constructions en tenant compte de leur exposition et en favorisant l'utilisation d'énergies et de matériaux renouvelables ; - Favoriser les performances énergétiques et la réduction des émissions de gaz à effet de serre en accord avec le PCAET en vigueur.
	Un usage quasi exclusif de la voiture dans les déplacements domicile-travail ;		RENFORCER ET CONNECTER LA CENTRALITE DU VILLAGE POUR FAVORISER LA VIE DE PROXIMITE	- Maintenir voire étoffer l'offre de services à la personne, commerces, équipements et espaces publics autour de la centralité de la rue de la Mairie ; - Favoriser la mixité fonctionnelle des opérations de logements dans ou à proximité de la

Thématique	Enjeux du diagnostic	Orientations du PADD	Objectifs	Sous objectifs / Actions
Organisation urbaine/ mobilités/ équipements	• Une multiplication des impasses et voiries privatives pouvant allonger les déplacements du quotidien ; • Des espaces publics majoritairement dédiés au stationnement, à l'exception du square des Magnolias ; • Un réseau de transport en commun limité et peu concurrentiel par rapport à la voiture individuelle ; • Des aménagements modes doux en développement mais souvent discontinus ; • Des équipements, commerces et services adaptés aux besoins de la commune ;	CONFORTER LE DYNAMISME DE LA VILE LOCALE EN RENFORCANT LA CENTRALITE DU VILLAGE		centralité de la rue de la Mairie en y intégrant des services et commerces ; • Favoriser le maintien ou le développement d'équipements publics intégrés à une armature d'espaces publics ;
			ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES MOBILITES ALTERNATIVES	• Poursuivre le développement des offres de stationnement spécifiques (covoiturage, personnes à mobilité réduite, cycles...). • Mailler le bourg d'une trame complète de cheminements modes doux entre les zones d'habitat, les équipements publics, la centralité de la rue de la Mairie.

Emploi et activité économique

Thématique	Enjeux du diagnostic	Orientations du PADD	Objectifs	Sous objectifs / Actions
Emplois, activités	- Des actifs qui travaillent en majorité en dehors du territoire et qui impliquent d'importants déplacements domicile-travail ; - Une population active dominée par les ouvriers, les professions intermédiaires et les employés ; - Un tissu économique local porté principalement par le commerce, l'agriculture, l'industrie et les services publics ;	ASSURER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET LE MAINTIEN DES ENTREPRISES LOCALES	CONFORTER LA ZONE ARTISANALE DU CHAMP DES CROIX	- Etudier les possibilités de densification et mutualisation du foncier économique afin d'améliorer les capacités d'accueil de la zone ; - Limiter le mitage de la zone d'activités par des constructions résidentielles limitant les possibilités d'accueil de nouvelles entreprises ; - Inciter à la végétalisation du foncier économique et veiller à la qualité des franges de la zone artisanale ; - Favoriser l'aménagement de liaisons modes doux entre le cœur de village et la zone artisanale ; - Développer le réseau numérique et la desserte du haut débit au sein de la zone artisanale.
			GARANTIR LES CAPACITÉS DE DÉVELOPPEMENT ET L'INTÉGRATION URBAINE DE L'USINE CRYSTAL	- Garantir les possibilités d'extension de l'usine crystal en cohérence avec les orientations des documents de planification supracommunaux ; - Atténuer l'impact paysager du site de l'usine et de ses espaces de stationnement sur l'entrée du bourg.
Agriculture	- Une zone d'activités disposant encore de quelques disponibilités foncières mais mitée par l'habitat pavillonnaire ; - Un territoire disposant d'attraits à mettre en valeur, notamment au niveau de la nature et du patrimoine ;	PERENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE	PRESERVER LE FONCIER ET LES CONDITIONS D'EXERCICE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE	- Protéger le potentiel agronomique et biologique des sols agraires en limitant les constructions non liées ou non nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole ; - Préserver les parcelles agricoles stratégiques. - Permettre la diversification des activités agricoles vers la commercialisation des produits et le développement du tourisme à la ferme lorsqu'elles constituent un prolongement direct de l'activité de production. - Veiller à maintenir les espaces de production en lien avec les labellisations en vigueur (AOP et IGP), notamment l'AOP « Volaille de Bresse » et l'AOP « Crème et Beurre de Bresse » ; - Prendre en compte les besoins et les spécificités locales liées aux productions avicoles et/ou piscicoles des exploitations.
Tourisme	Une activité agricole importante sur le territoire communal ;	DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE	COMPLÉTER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENT TOURISTIQUE	- Permettre la réalisation de nouveaux projets d'équipements à vocation touristique - Encourager le développement de structures d'accueil touristique.

2. CAPACITES FONCIERES POUR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme doit *"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 fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques"*.

Le dimensionnement des capacités foncières du PLU se base sur des objectifs de production de logements déterminés à partir d'éléments de prospectives démographiques et résidentielles tout en restant compatible avec les objectifs inscrits dans les documents de planification supracommunaux, notamment le SCOT du Grand Bourg Agglomération arrêté le 1^{er} Juillet 2025 et le PLH CA3B 2020-2025.

2.1. LES OBJECTIFS DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Les objectifs de production de logements ont été calculés en employant la méthode dite du « point mort » afin de tenir compte des enjeux de modération foncière et des variables d'entrée imposées par les documents supracommunaux. Cette méthode évalue les besoins du territoire en distinguant la production nécessaire afin de loger un niveau de population équivalent à l'actuel (le « point mort » lui-même) et la production nécessaire afin d'accueillir de nouveaux ménages participant à la croissance démographique (l'« effet démographique »).

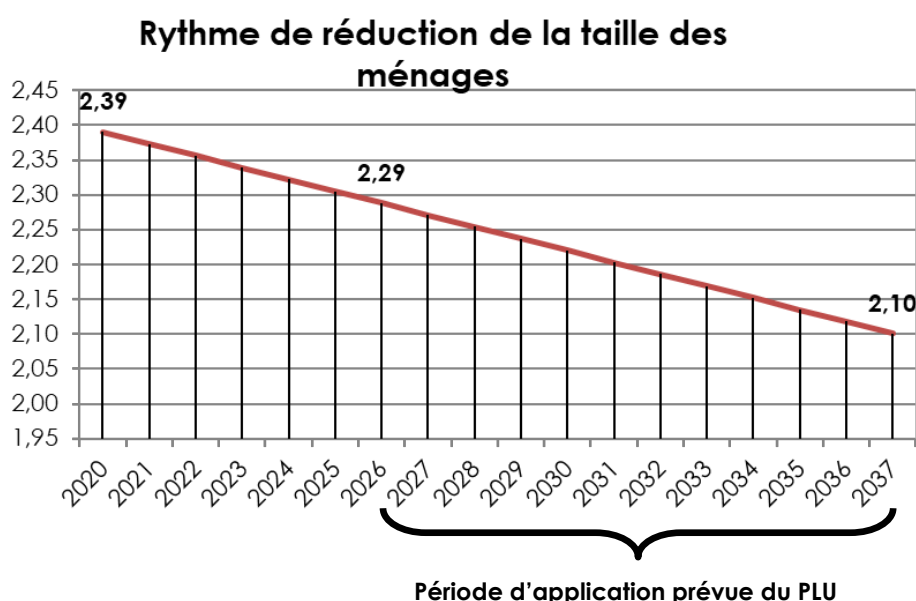
Le « point mort » repose sur plusieurs types de variables liées aux mouvements internes du parc de logements et à l'évolution des caractéristiques des ménages :

- la diminution de la taille des ménages correspondant à l'idée que quand la taille des ménages diminue il faut plus de résidences principales pour loger une population équivalente ;
- les mouvements au sein du parc résidentiel correspondant à l'idée que quand des logements deviennent vacants ou résidences secondaires il faut compenser leur sortie du marché en produisant de nouveaux logements ;
- le renouvellement du parc de logements correspondant à la compensation des logements détruits. Cette dernière variable étant méthodologiquement peu robuste, il est choisi de ne pas l'appliquer pour des documents de planification communaux.

Dans le cas du PLU de Saint-André-sur-Vieux-Jonc, ces variables ont été déterminées à partir d'objectifs chiffrés du SCOT, d'éléments de prospective ainsi que d'éléments du projet politique de la commune.

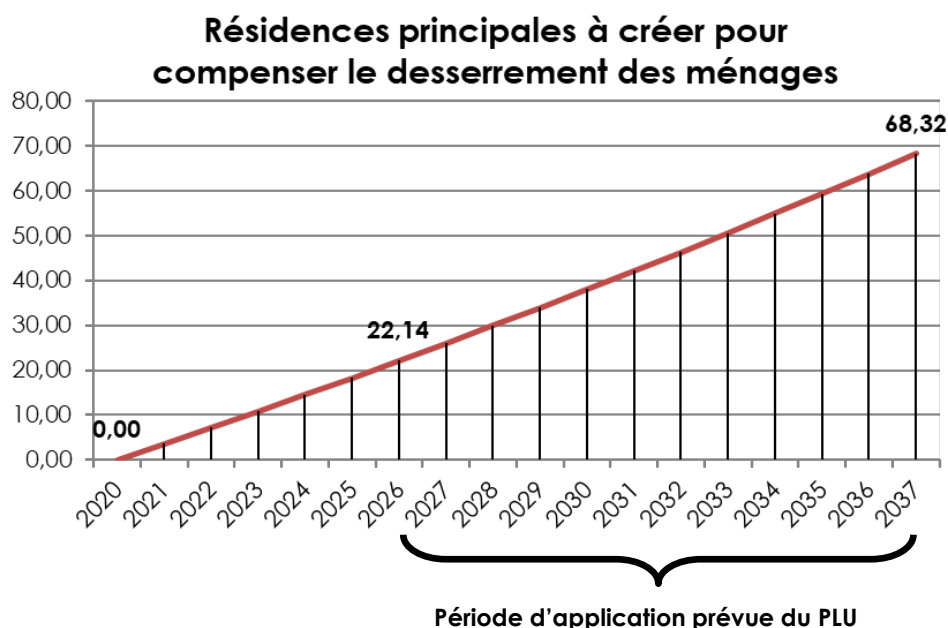
2.1.1 Les résidences principales nécessaires afin d'absorber la réduction de la taille moyenne des ménages

Le rythme de réduction de la taille moyenne des ménages retenu pour la durée de vie du PLU a été repris de l'hypothèse du SCOT du Grand Bourg Agglomération qui a été communiquée durant la révision du document. Elle table sur une taille moyenne des ménages d'environ 2,1 personnes aux alentours de 2035, qu'il a été choisi de reporter à 2037 pour correspondre à la période prévue d'application du PLU. La commune comptabilisant approximativement 2,39 personnes par ménage en 2020, atteindre 2,1 personnes en 2037 correspondrait à **un rythme moyen de réduction de 0,017 personne par an**. Ce rythme apparaît cohérent avec les tendances observées sur la commune lors des 20 dernières années. En effet la taille moyenne des ménages a diminué de 0,021 personne en moyenne entre les recensements de 1999 et 2019 et de 0,012 personne en moyenne entre les recensements de 2008 et 2019.



Loger les 1 187 habitants recensés en 2020 avec une taille moyenne des ménages de 2,39 personnes nécessitait 496 résidences principales. En 2037, avec une taille moyenne des ménages estimée à 2,1 personnes par ménage, il faudrait 565 résidences principales pour loger ces 1 187 habitants, soit **un besoin de création de 68 résidences principales supplémentaires par rapport à 2020. En posant l'hypothèse d'un rythme régulier de production, le PLU devra prévoir les capacités pour en créer 46 entre 2026 et 2037 (22 sont déjà créées entre 2020 et la date d'approbation du document prévue pour 2026).**

Cependant, une résidence principale ne correspond pas forcément à un logement. En effet, une résidence principale est un logement occupé par un ménage, mais un logement peut également être une résidence secondaire ou être vacant. Le nombre final de logements à produire pour compenser le desserrement des ménages ne sera obtenu qu'une fois que la part de résidences principales en 2037 aura été estimée.

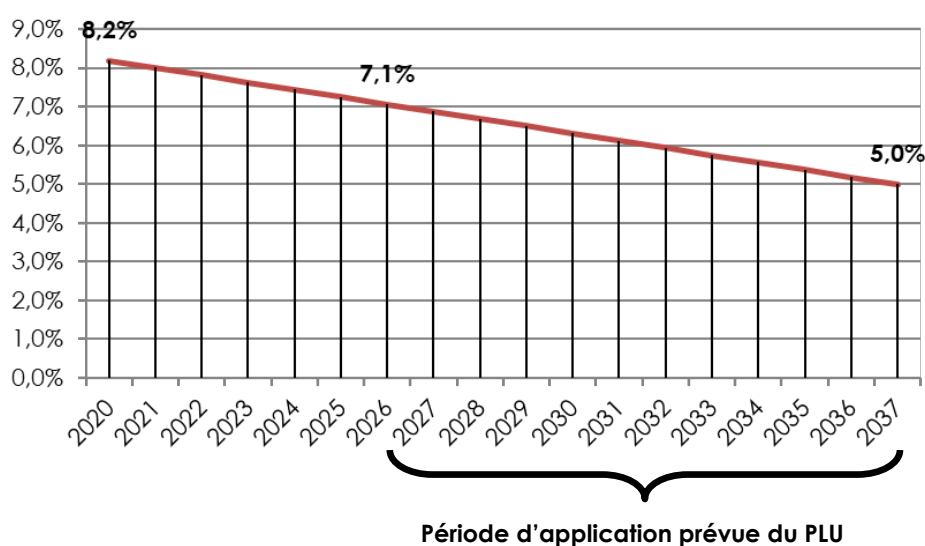


2.1.2 La prise en compte des mouvements internes du parc résidentiel

La méthode du point mort, basée sur une étude des besoins de la population en place, part du principe qu'un logement devenu vacant ou résidence secondaire doit être compensé par la création d'un nouveau logement afin de continuer à loger un nombre d'habitants équivalent. Cette logique trouve sa limite dans le cadre de la réalisation de documents d'urbanisme cherchant aujourd'hui à modérer au maximum la consommation d'espace et s'inscrivant dans une optique de réhabilitation et de remise sur le marché des logements vacants plutôt que de construction neuve. Le SCOT arrêté du Grand Bourg Agglomération prescrit ainsi la définition d'un objectif de réduction de la vacance pour les PLU de communes où elle dépasse 5% du parc (prescription n°74).

En 2020, Saint-André-sur-Vieux-Jonc comptabilise 45 logements vacants sur un parc total de 551 logements soit un taux de vacance de 8,2%. En compatibilité avec la prescription du SCOT, il est proposé de se baser sur un objectif de 5% de vacance en 2037 ce qui suppose une diminution moyenne de 0,188 points par an entre 2020 et 2037 avec un taux de vacance de 7,1% en 2026 et de 5% en 2037.

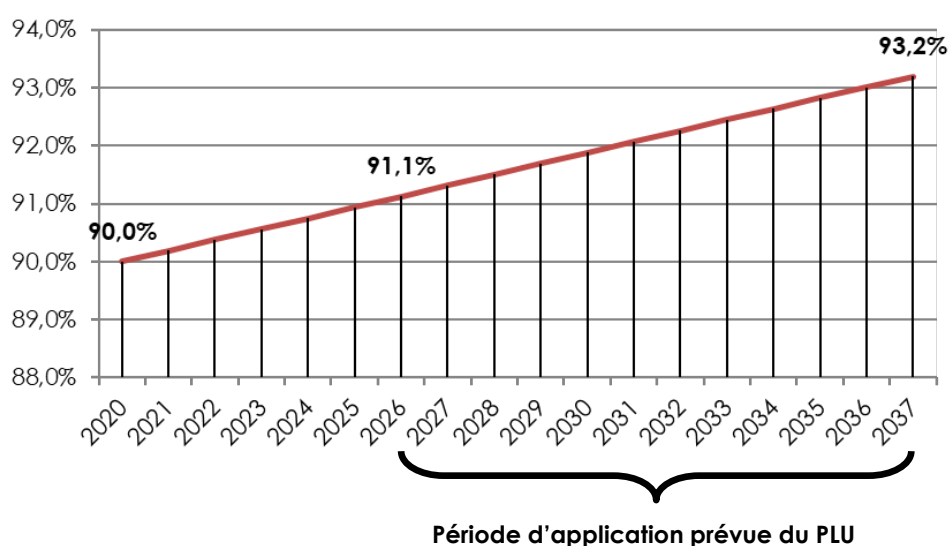
Rythme de réduction de la vacance



En 2020, Saint-André-sur-Vieux-Jonc comptabilise 10 résidences secondaires soit 1,8% du parc résidentiel. Cette part très faible n'est pas réputée entraîner de tension sur le marché du logement local et il est proposé de la maintenir à l'identique en 2037 dans les calculs du point mort.

Pour finir, il est prévu que **le parc résidentiel de la commune se compose en 2037 de 93,2% de résidences principales, 5% de logement vacant et 1,8% de résidences secondaires** contre 90% de résidences principales, 8,2% de logements vacants et 1,8% de résidences secondaires en 2020. La part des résidences principales dans le parc résidentiel augmente et, en conséquence, le nombre de logements à produire pour loger une population équivalente diminue.

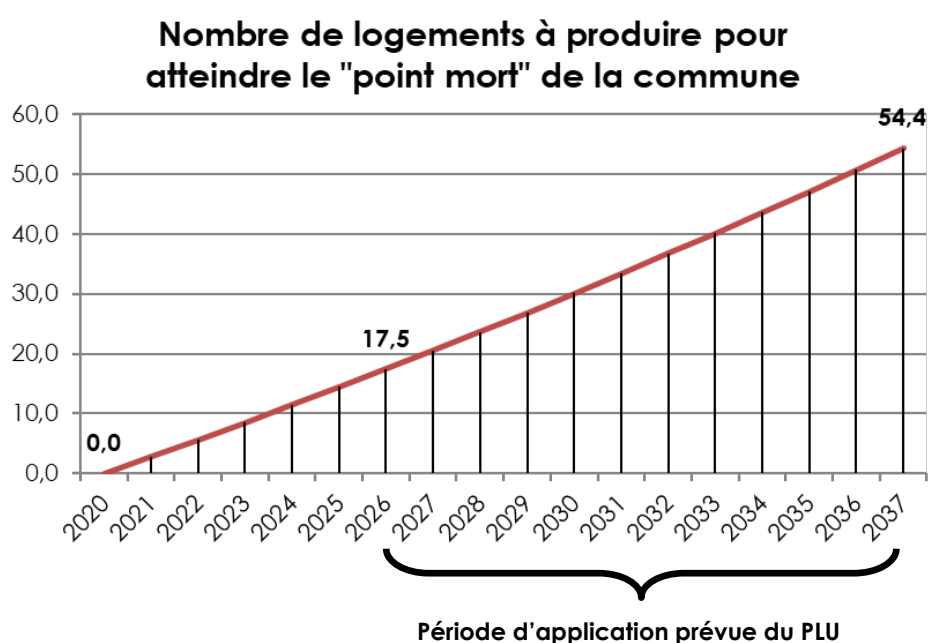
Evolution de la part de résidences principales



2.1.3 Le nombre de logements nécessaires à l'atteinte du « point mort »

Selon les hypothèses retenues la commune aura besoin de créer 46 résidences principales pour compenser la diminution de la taille des ménages entre 2026 et 2037. Si la part de résidences principales se maintenait à 90% comme en 2020 il y aurait besoin de produire 51 logements pour mettre sur le marché ces 46 résidences principales supplémentaires entre 2026 et 2037 ($51 \times 0,9 = 46$).

Cependant, avec la réduction progressive de la vacance envisagée, la part de résidences principales aura atteint 91,1% en 2026 lors de l'approbation prévue du PLU et 93,2% en 2037. **En tenant compte de ce rythme, le PLU doit prévoir les capacités suffisantes pour produire 37 logements entre 2026 et 2037.**

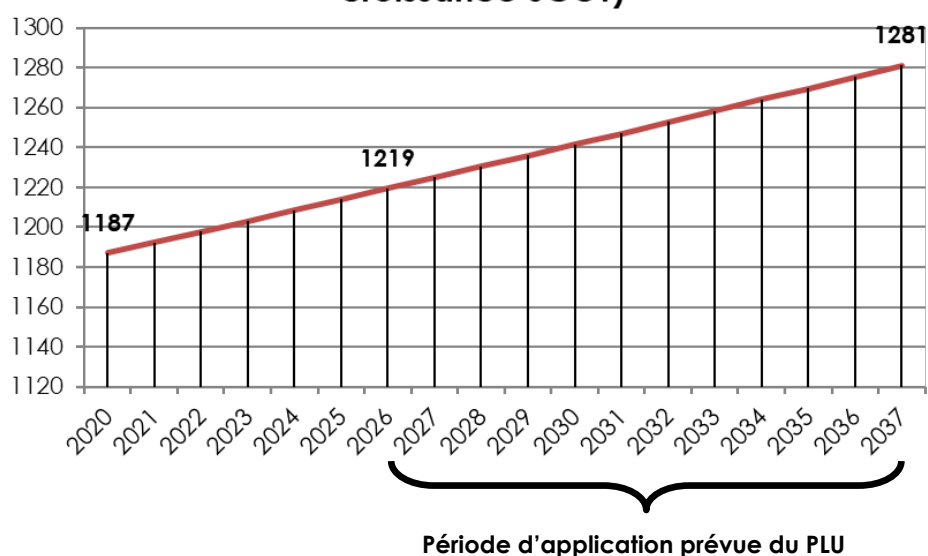


2.1.4 La prospective démographique

La prospective démographique mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLU se base sur une hypothèse de taux de croissance annuel moyen de la population de 0,45%. Ce chiffre se situe dans la fourchette de 0,2% à 0,5% prévue par le SCOT du Grand Bourg Agglomération pour les communes rurales. Cependant il présente un net ralentissement par rapport aux tendances observées lors des derniers recensements : 0,99% par an en moyenne entre 1999 et 2019 et 1,2% par an en moyenne entre 2008 et 2019. Le taux de 0,45% a été retenu car il est proche du sommet de la fourchette de l'objectif du SCOT afin de limiter le ralentissement démographique qui, s'il est trop brutal, pourrait remettre en cause le fonctionnement des équipements communaux.

L'application linéaire de ce taux de croissance annuel moyen entre 2020 et 2037 permet à la commune d'atteindre 1281 habitants en 2037. Il correspond à un gain de 94 habitants entre 2020 et 2037 et de 62 habitants dans la période d'application prévue du PLU entre 2026 et 2037.

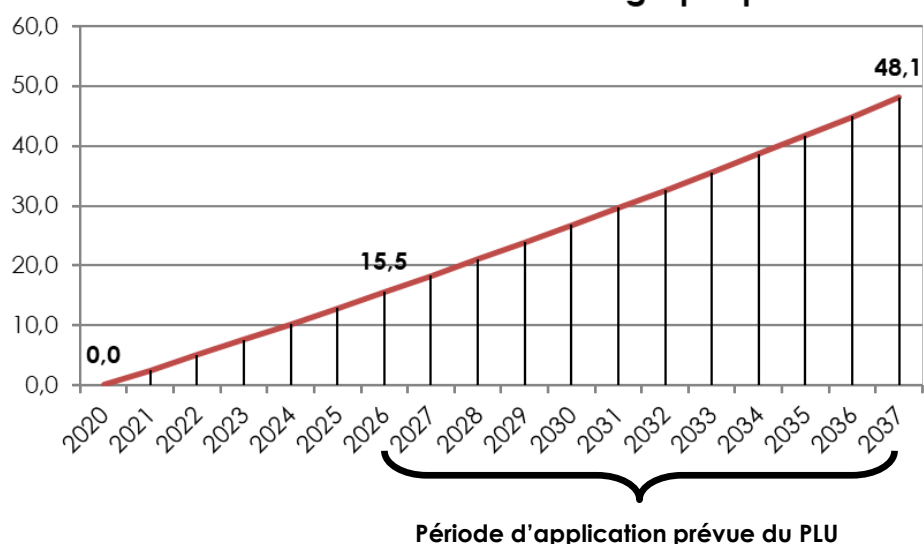
Evolution démographique (rythme de croissance SCOT)



2.1.5 Le nombre de logements à produire afin d'accueillir les nouveaux ménages

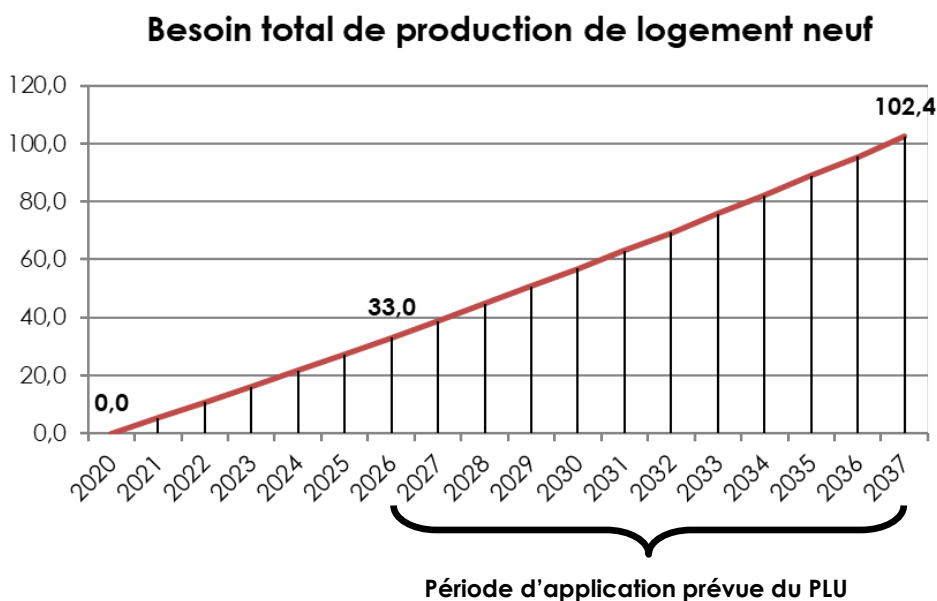
Le PLU doit prévoir les capacités nécessaires afin de loger 62 nouveaux habitants. En respectant les rythmes de réduction de la taille des ménages et d'évolution de la taille des ménages précédemment exposés, **il faudra 31 nouvelles résidences principales correspondant à la production de 33 logements pour absorber cette croissance démographique.**

Nombre de logements à produire pour absorber la croissance démographique



2.1.6 Synthèse de l'objectif de production de logements et compatibilité avec les objectifs des documents supracommunaux

Entre 2026 et 2037 la commune aura besoin de produire 37 logements afin d'atteindre son « point mort » et 33 logements afin d'absorber la croissance démographique soit 70 logements au total, 5,8 par an en moyenne. Pour rappel du SCOT, cette production peut intervenir par construction neuve ou remise sur le marché de bâtiments vacants, changement de destination...



Ce chiffre apparaît cohérent avec la traduction théorique des objectifs du SCOT qui est reportée dans son document d'orientations et d'objectifs (DOO) pour chaque commune. Le SCOT prévoit pour Saint-André-sur-Vieux-Jonc la production de 94 logements entre 2025 et 2045 dont 56 entre 2025 et 2035 (6 par an en moyenne) et 38 entre 2035 et 2045 (4 par an en moyenne). Appliqués sur la période 2026-2037, ils représentent entre 62 et 66 logements (selon que l'arrondi du chiffre SCOT soit repris ou non).

Extrait du DOO du SCOT arrêté du Grand Bourg Agglomération

Traduction théorique des objectifs du SCOT*		2025 - 2045 (20 ans)	2025 - 2035 (10 ans)		2035 - 2045 (10 ans)	
NOM COMMUNE	ARMATURE TERRITORIALE	Production de logements projetée 2025-2045	Production de logements projetée 2025-2035	Production de logements projetée par an 2025-2035	Production de logements projetée 2035-2045	Production de logements projetée par an 2035-2045
Saint-André-sur-Vieux-Jonc	commune rurale	94	56	6	38	4

* Et non objectif de production, qui découlera des PLU et du futur PLH

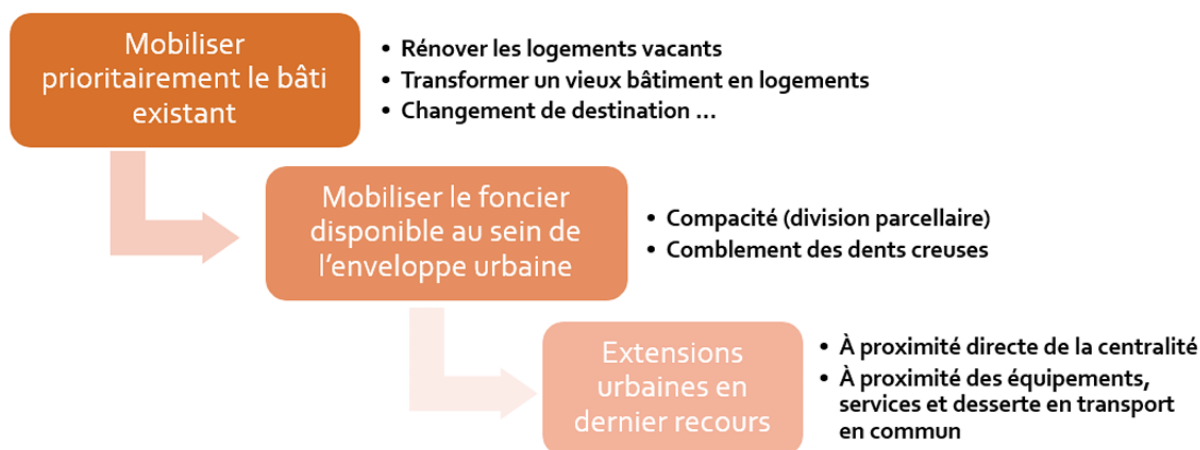
Le PLH CA3B 2020-2025 prévoyait la production de 59 logements dans sa période d'application, 9,3 par an en moyenne, soit un objectif sensiblement plus élevé que celui du SCOT du Grand Bourg Agglomération. Cependant le document est aujourd'hui caduc et sa révision devra s'inscrire en compatibilité avec les objectifs du SCOT.

2.2. CAPACITES FONCIERES ET IMMOBILIERES MOBILISEES POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Au regard des objectifs inscrits dans le Code de l'Urbanisme et dans les documents supracommunaux, la production des 70 logements prévus durant la période d'application du PLU se doit d'être le plus économe possible en termes de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF). Le SCOT du Grand Bourg Agglomération prescrit à ce niveau plusieurs principes généraux à mettre en œuvre dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme :

- Privilégier la mobilisation des potentiels fonciers et immobiliers identifiés en densification des espaces urbains constitués (logements vacants, friches, ilots dégradés, dents creuses, divisions parcellaires...) ;
- Mobiliser du foncier en extension des espaces urbains constitués uniquement s'il est démontré que les objectifs de production de logements/activités économiques ne peuvent être atteints grâce aux potentiels en densification.

Extrait du DOO du SCOT arrêté du Grand Bourg Agglomération



Le SCOT encadre cette démarche d'identification des potentiels en prescrivant le respect d'éléments méthodologiques communs à l'ensemble des documents d'urbanisme réalisés sur le territoire du Grand Bourg Agglomération :

- Délimitation des espaces urbains constitués à densifier par une méthode de tracé d'enveloppe urbaine ;
- Localisation des potentiels fonciers et immobiliers existants au sein de l'enveloppe urbaine ;
- Caractérisation et hiérarchisation des potentiels fonciers et immobiliers identifiés (dureté foncière, proximité aux centralités, risques et nuisances, enjeux environnementaux, urbains ou paysagers...) afin d'évaluer lesquels ont les plus fortes probabilités de s'urbaniser et déterminer leur intérêt stratégique en terme de projet urbain ;

2.2.1 Le tracé des enveloppes urbaines

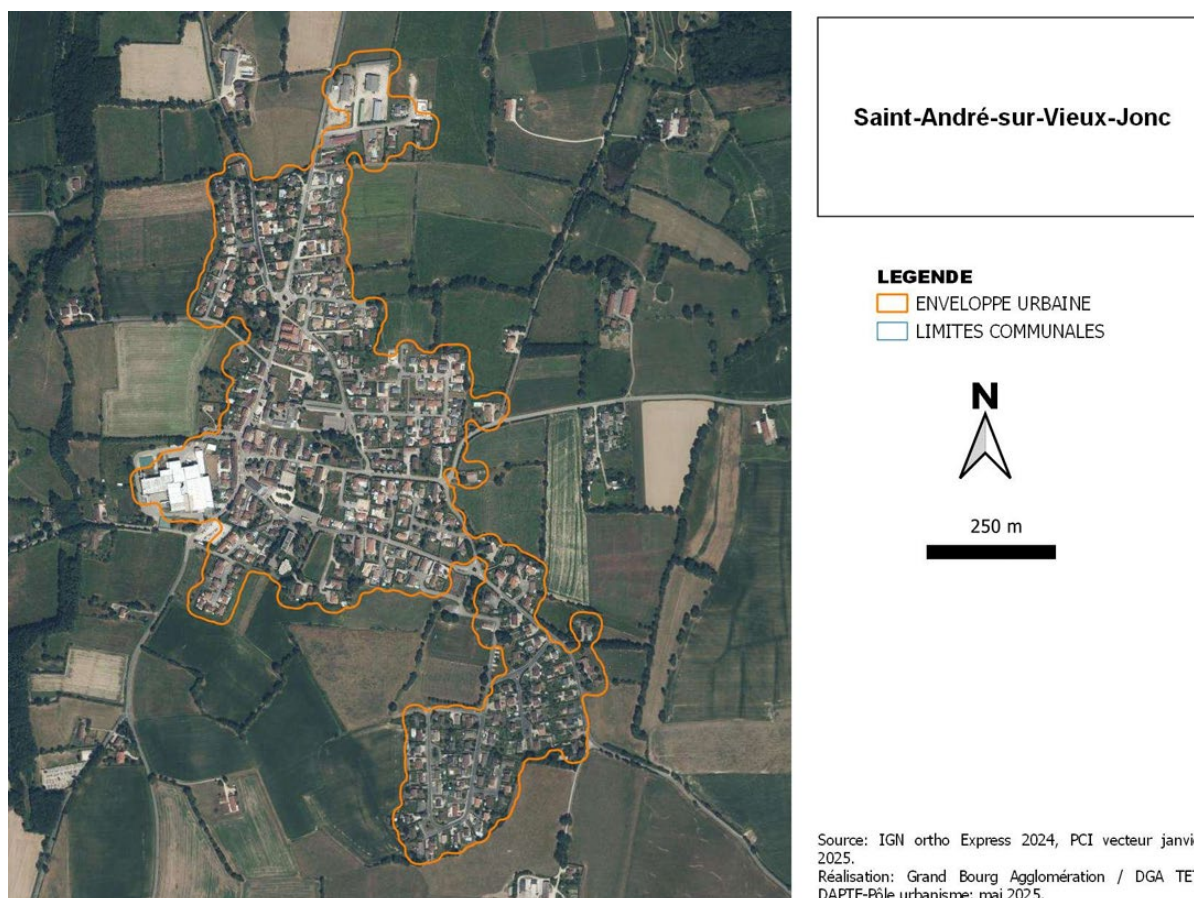
Note : une partie de ces analyses constituent un rappel du contenu de la partie du diagnostic « étude des disponibilités résiduelles / étude de densification »

Le SCOT encadre fortement la méthode de délimitation des enveloppes urbaines :

- Génération des enveloppes par érosion-dilatation de +30m/-10m autour du bâti du cadastre laissant un écart maximal de 40m entre deux bâtis reliés ;
- Sélection des enveloppes générées devant privilégier la centralité, l'offre de services et d'équipements ainsi que les tissus urbains constitués. Sauf cas particulier (traversée de cours d'eau ou d'infrastructures structurantes, communes fusionnées...), il ne peut y avoir qu'une seule enveloppe par commune ;
- Ajustement à la main de l'enveloppe afin d'y intégrer des bâtiments existants, visibles sur l'orthophotographie, mais ayant des retards de prise en compte dans le cadastre et comblement des espaces vides enclavés dans l'enveloppe.

Il propose également un exemple du résultat de la méthode pour chaque commune afin de guider l'élaboration des documents d'urbanisme communaux.

Extrait du DOO du SCOT arrêté du Grand Bourg Agglomération



Le SCOT du Grand Bourg Agglomération a été arrêté en Juillet 2025 alors que les études d'identification des potentiels fonciers du PLU de Saint-André-sur-Vieux-Jonc étaient déjà réalisées. Cependant ces dernières se sont également basées sur la délimitation d'une enveloppe urbaine et, si la méthode employée diffère légèrement de celle du SCOT, les résultats obtenus s'avèrent très similaires. Les étapes suivies dans le cadre du PLU :

- Génération des enveloppes par dilatation de 25m autour du bâti du cadastre laissant un écart maximal de 50m entre deux bâtis reliés ;
- Sélection des enveloppes générées englobant plus de 10 habitations (seul le bourg de la commune a été retenu) ;
- Ajustement à la main de l'enveloppe afin d'y intégrer des bâtiments existants, visibles sur l'orthophotographie, mais ayant des retards de prise en compte dans le cadastre et comblement des espaces vides enclavés dans l'enveloppe ;
- Retraçage manuel de l'enveloppe afin de lui donner une cohérence avec les limites cadastrales ;
- Exclusion des ZAE et exploitations agricoles situées en marge de l'enveloppe urbaine.

Enveloppe urbaine réalisée dans le cadre de la révision du PLU Saint-André-sur-Vieux-Jonc



2.2.2 L'identification des potentiels au sein de l'enveloppe urbaine

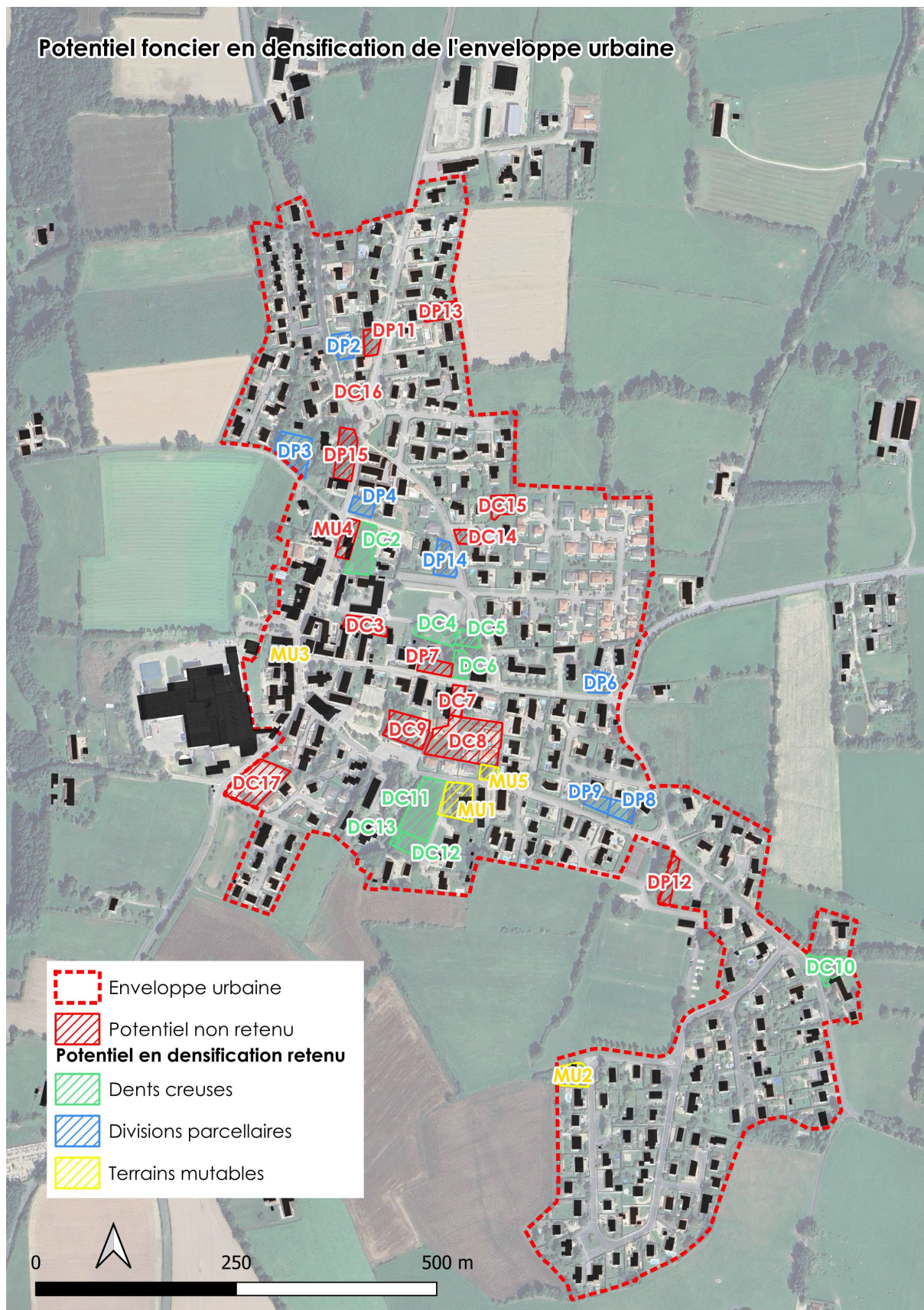
Le SCOT encadre également la démarche d'identification des potentiels fonciers et immobiliers au sein de l'enveloppe urbaine :

- Identification des logements vacants, friches et possibles opérations de renouvellement urbain en s'appuyant sur les bases de données accessibles, la connaissance de terrain des communes ainsi que les outils d'analyse et d'observation mis en place par le Grand Bourg Agglomération.
- Identification des dents creuses définies comme des espaces vierges de constructions au sein de l'enveloppe urbaine d'une surface comprise entre 450 m² et 5000 m².
- Identification des divisions parcellaires définies comme des unités foncières bâties permettant le détachement d'un espace suffisant pour construire au moins un logement.
- Caractérisation et hiérarchisation des gisements fonciers en fonction d'un panel de critères (topographie, proximité aux centralités et dessertes transports en commun, risques et nuisances, enjeux environnementaux et paysagers, dureté foncière...).
- Préciser les secteurs à enjeux regroupant des potentialités.

Tout comme pour le tracé de l'enveloppe urbaine, le PLU a réalisé les études densification-mutation avant l'arrêt du SCOT et il n'a pas été possible de prendre en compte l'ensemble des éléments méthodologiques qu'il prescrit. De plus, les outils d'analyse et d'observation foncière qu'il annonce pour faciliter la démarche d'identification des gisements fonciers et immobiliers dans les PLU communaux ne sont pas encore disponibles. Cependant les grandes étapes de la méthode employée sont similaires :

- Identification des potentiels mutables, délaissés ou concernés par une vacance de longue durée en raison de leur état, sur la base de la connaissance de terrain des élus de la commune.
- Identification de l'ensemble des dents creuses, définies comme parcelles entières vierges de toute construction de moins de 5000 m². Aucun plancher de surface n'a été retenu afin d'éviter d'exclure des terrains ayant eux même une surface trop faible pour accueillir de nouvelles constructions résidentielles mais pouvant être agglomérés au sein d'ensembles mobilisables avec des ténements voisins.
- Identification de l'ensemble des divisions parcellaires potentielles sans plancher de surface.
- Validation ou suppression des gisements sur la base d'une étude de leurs contraintes individuelles (topographie, possibilité d'accès, occupation du sol, configuration parcellaire...), leur dureté foncière sur la base de la connaissance des élus communaux et de leurs échanges avec les propriétaires, de leur cohérence avec les projets de la commune (végétation à protéger, intérêt paysager, volonté de mobiliser le foncier pour d'autres destinations que l'habitat) ou de l'existence de coups partis.
- Estimation du nombre de logements constructibles sur chaque gisement avec une densité de 16 logements/ha.

Potentiel foncier en densification de l'enveloppe urbaine



Au total, 38 gisements ont été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine dont 17 dents creuses, 13 divisions parcellaires et 5 terrains mutables. Après caractérisation du potentiel, 8 dents creuses, 7 divisions parcellaires et 5 terrains mutables ont été retenus.

Dents creuses retenues

Identifiant du gisement	Surface en m ²	Potentiel théorique de production de logements à densité 16 logements/ha	Commentaire
DC2	1703	3	Pas de contrainte particulière, terrain sous portage EPFL
DC4	952	2	Pas de contrainte particulière
DC5	552	1	Pas de contrainte particulière
DC6	541	1	Pas de contrainte particulière
DC10	1143	2	Pas de contrainte particulière
DC11	2710	4	Pas de contrainte particulière
DC12	757	1	Pas de contrainte particulière
DC13	156	0	Pas de contrainte particulière

Dents creuses non retenues

Identifiant du gisement	Surface en m ²	Potentiel théorique de production de logements à densité 16 logements/ha	Commentaire
DC1	1872	3	Foncier prévu pour de l'économie et non de l'habitat
DC3	927	1	Foncier public prévu pour une micro crèche
DC7	602	1	Coup parti : lotissement en cours de réalisation
DC8	4401	7	Coup parti : lotissement en cours de réalisation
DC9	1806	3	Coup parti : division pour 2 lots
DC14	530	1	Espace commun de lotissement
DC15	721	1	Bassin de rétention de lotissement
DC16	465	1	Espace public lié à l'aménagement du carrefour
DC17	2532	4	Parking de l'usine Crystal

Divisions parcellaires retenues

Identifiant du gisement	Surface en m ²	Potentiel théorique de production de logements à densité 16 logements/ha	Commentaire
DP2	679	1	Pas de contrainte particulière
DP3	1652	3	Pas de contrainte particulière
DP4	576	1	Pas de contrainte particulière
DP6	677	1	Pas de contrainte particulière
DP8	687	1	Pas de contrainte particulière
DP9	537	1	Pas de contrainte particulière
DP14	996	2	Pas de contrainte particulière

Divisions parcellaires non retenues

Identifiant du gisement	Surface en m ²	Potentiel théorique de production de logements à densité 16 logements/ha	Commentaire
DP1	1184	2	Foncier prévu pour de l'économie et non de l'habitat
DP7	714	1	Arbre remarquable à préserver
DP11	660	1	Bloque l'accès et la façade de la construction existante
DP12	750	1	Haie boisée à préserver
DP13	879	1	Largeur insuffisante pour un accès
DP15	1460	2	Boisement à préserver

Terrains mutables retenus

Identifiant du gisement	Surface en m ²	Potentiel théorique de production de logements à densité 16 logements/ha	Commentaire
MU1	1661	3	Annexe délaissée
MU2	1026	2	Parcelle délaissée envahie par la végétation
MU3	220	0	Bâti peu dégradé mais semble vacant et fermé
MU5	396	1	Annexe/apprenti d'aspect dégradé

Terrains mutables non retenus

Identifiant du gisement	Surface en m ²	Potentiel théorique de production de logements à densité 16 logements/ha	Commentaire
MU4	811	1	Maison/atelier d'aspect dégradé, utilisé selon les élus

Au vu de la localisation des potentiels retenus, un secteur à enjeux au titre de la stratégie foncière du SCOT apparaît clairement le long de la route du Corbet. Il englobe les gisements DC11, DC12, DC13 et MU1 pour une surface de 5284 m² et fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation afin de bénéficier d'une opération d'ensemble lui garantissant un aménagement cohérent.

Secteur à enjeux identifié au sein de l'enveloppe urbaine



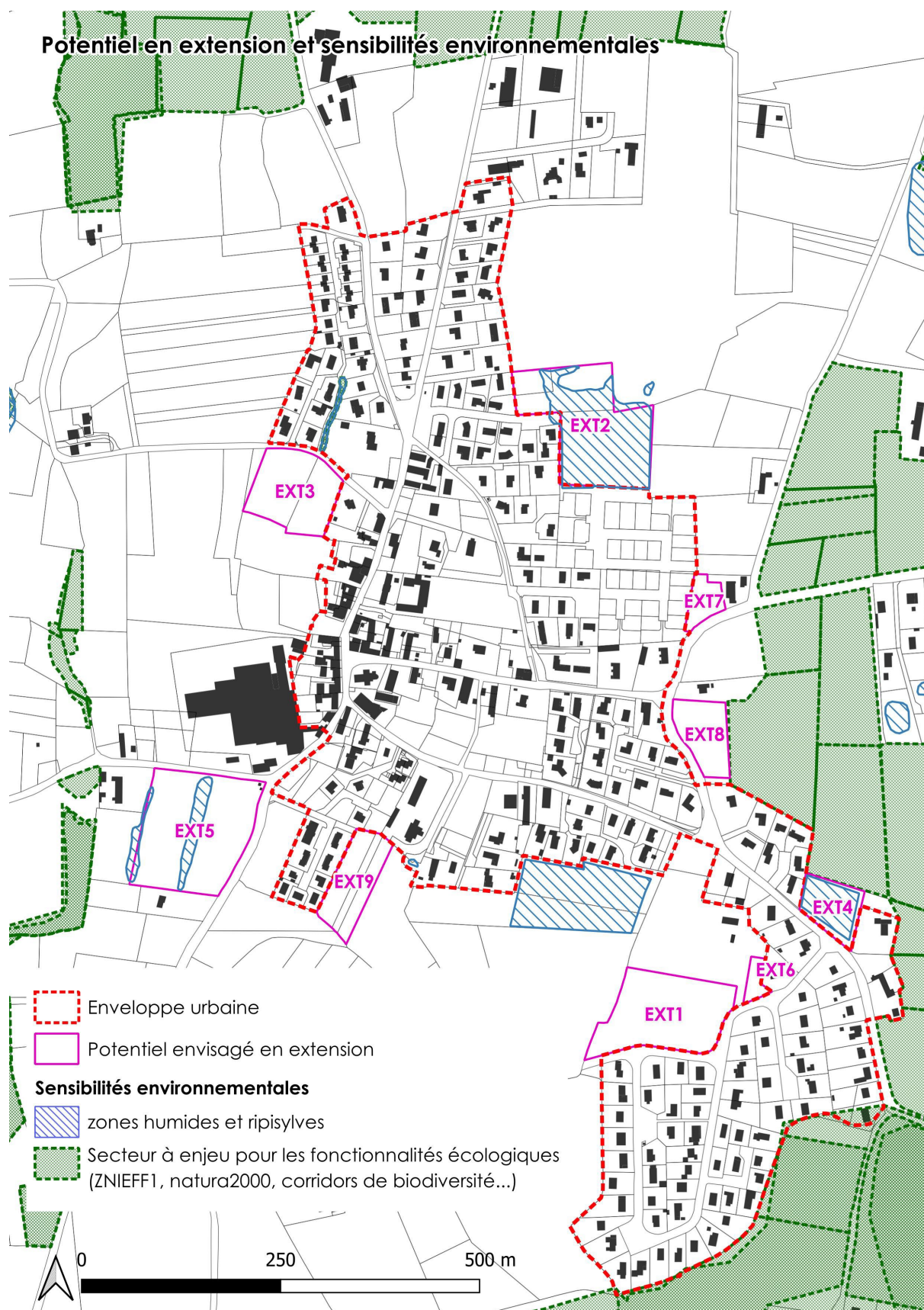
Au total, les gisements retenus représentent **une surface de 1,76 ha** et, avec une application indifférenciée d'une densité moyenne de 16 logements/ha correspondant à l'objectif du SCOT, **un potentiel théorique de production de 28 logements**. Pour atteindre son objectif de production de 70 logements, le PLU doit donc **mobiliser en extension le foncier nécessaire à la production de 42 logements soit, à une densité moyenne de 16 logements/ha, environ 2,63 ha**.

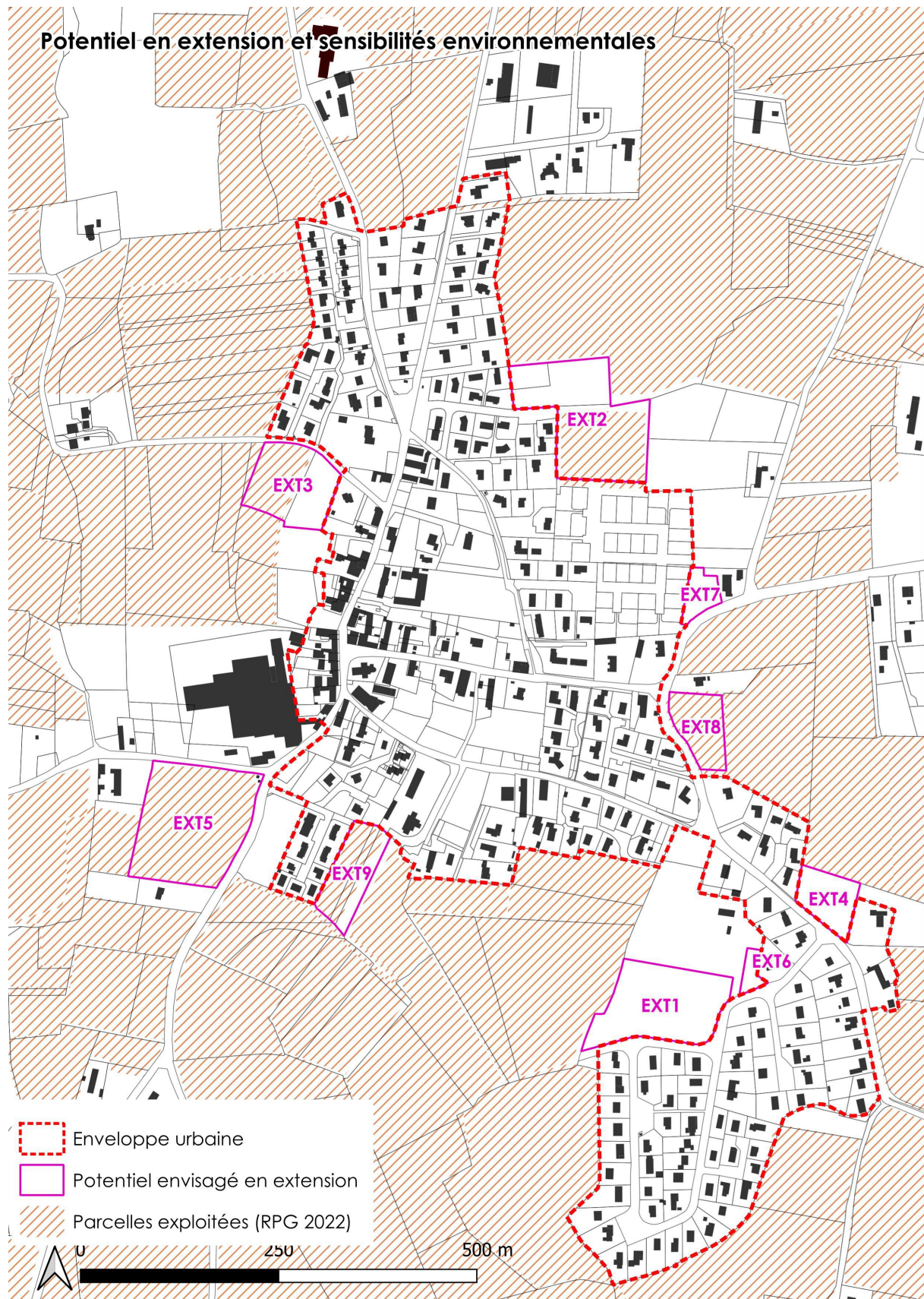
A noter, qu'aucune rétention foncière n'a été appliquée aux gisements en densification même si la probabilité que l'ensemble se construise dans la période d'application du PLU apparaît extrêmement faible.

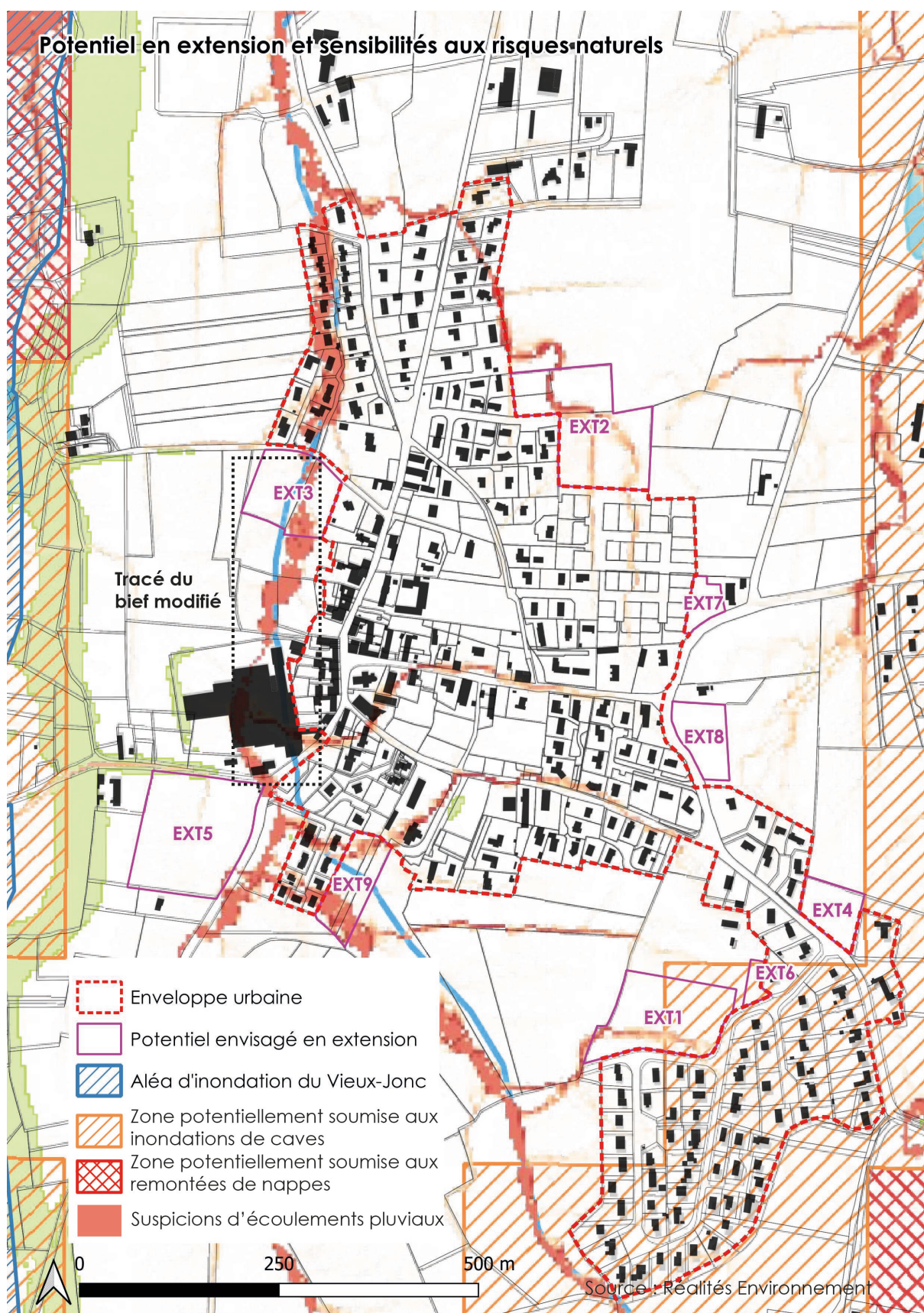
2.2.3 Le foncier mobilisé en extension des enveloppes urbaines

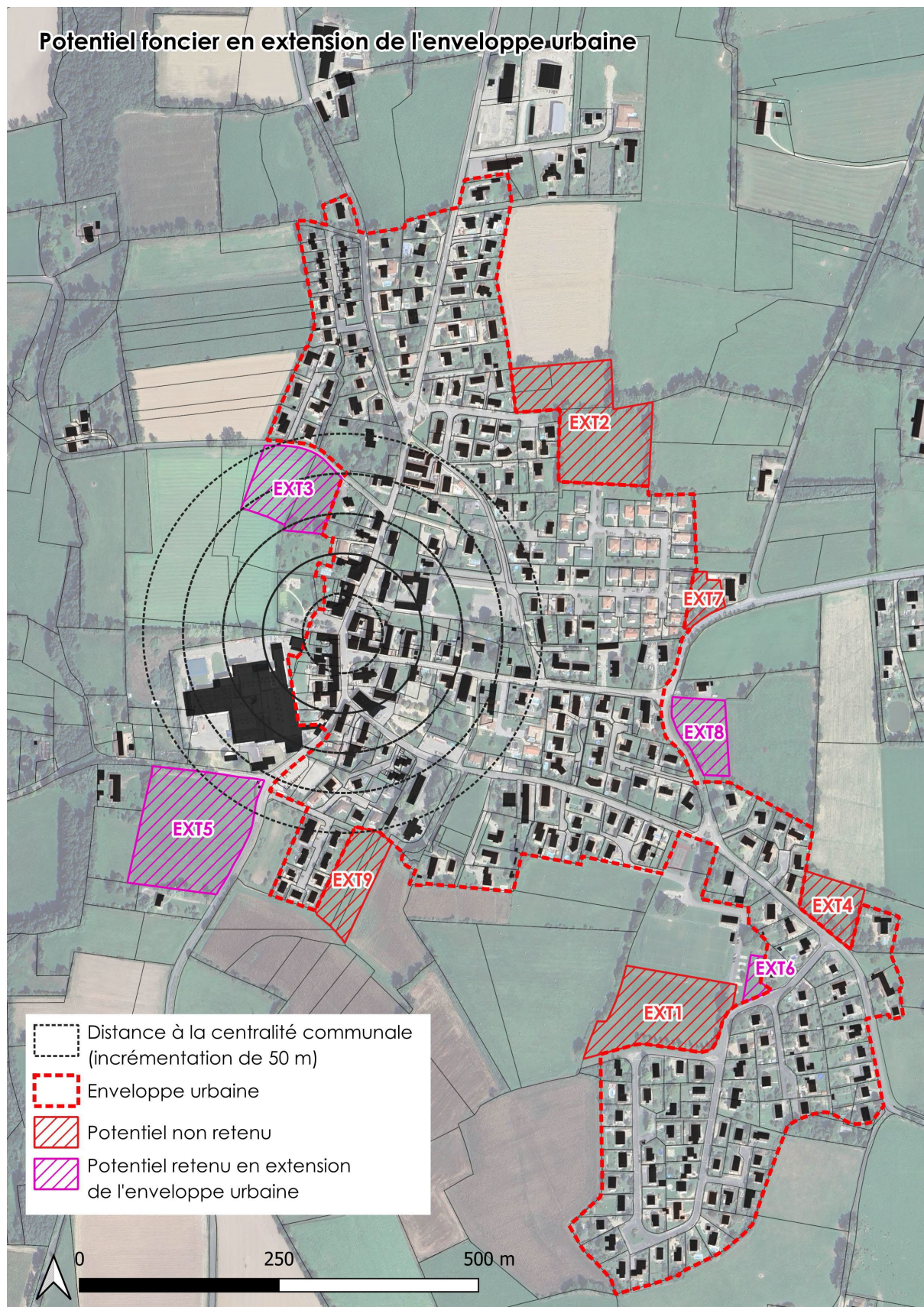
Le SCOT encadre la localisation des extensions urbaines en imposant une recherche de proximité avec l'offre de commerces, services et équipements publics de la centralité communale et, à l'inverse, exclut les extensions urbaines dans des hameaux ou secteurs isolés.

Dans le cadre de la révision du PLU, plusieurs ténements ont été identifiés en continuité directe de l'enveloppe urbaine. Ils ont été expertisés afin d'évaluer leurs sensibilités environnementales et agricoles ainsi que leurs sensibilités aux risques naturels.









Neufs tenements ont été identifiés en extension de l'enveloppe urbaine.

Ont été retenus :

- Les deux gisements EXT3 et EXT5 qui sont à proximité immédiate de la centralité communale et d'une surface comprise entre 1 ha et 2 ha. Ils présentent des sensibilités environnementales, le EXT5 est traversé par une bande de zones humides et le EXT3 par un bief même si le couloir d'écoulement public apparaissant sur la carte n'existe plus aujourd'hui (le bief a depuis des années été busé sous l'usine et remplacé par un réseau pluvial). Cependant ces sensibilités ménagent des possibilités de construire sur la plus grande partie des terrains. Au vu des enjeux d'aménagement qu'ils soulèvent, ils feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.
- Le gisement EXT6, hors de l'enveloppe urbaine mais enclavé entre des espaces de lotissements pavillonnaires et les terrains sportifs du stade municipal. Sa surface est faible et au vu de sa localisation il peut quasiment être considéré comme étant en densification des espaces urbains.
- Le gisement EXT8 que la commune ne souhaitait pas nécessairement mobiliser en priorité mais qui a fait l'objet d'un permis d'aménager autorisé pour 5 lots pendant la révision du PLU suivi d'une seconde autorisation pour 2 lots supplémentaires. Il s'agit donc d'un coup parti mais l'aménagement du terrain n'ayant pas encore débuté à l'arrêt du PLU il est reporté dans le potentiel.

N'ont pas été retenus :

- Le gisement EXT9 qui bénéficie d'une proximité immédiate à la centralité mais est largement concerné par un couloir d'écoulement pluvial avéré et, de plus, soumis à une forte rétention foncière limitant les possibilités de réaliser une opération d'ensemble car elle touche la parcelle centrale. Les capacités en extension de l'enveloppe urbaine étant restreintes par les objectifs de modération foncière ainsi que le ZAN, il a été décidé de privilégier les gisements sur lesquels les chances de réalisation des opérations sont les plus élevées.
- Les quatre autres gisements identifiés, qui sont éloignés de la centralité communale et présentent plusieurs contraintes ayant motivé leur exclusion. Les gisements EXT4 et EXT2 sont concernés par des zones humides sur la quasi intégralité de leurs périmètres, le gisement EXT1 est situé sur des terrains sportifs que la commune a finalement souhaité maintenir et le gisement EXT7 a un accès non sécurisé dans un virage de la route départementale.

Foncier en extension retenu

Identifiant du gisement	Surface en m ²	Potentiel théorique de production de logements à densité 16 logements/ha	Commentaire
EXT3	9660	15	Pas de contrainte particulière
EXT5	19689	32	Pas de contrainte particulière
EXT6	1124	2	Pas de contrainte particulière
EXT8	5216	8	Coup parti de 7 lots mais terrain encore non aménagé

Foncier en extension non retenu

Identifiant du gisement	Surface en m ²	Potentiel théorique de production de logements à densité 16 logements/ha	Commentaire
EXT1	14016	22	Terrain sportif à conserver
EXT2	18095	29	Présence d'une zone humide
EXT4	4677	7	Présence d'une zone humide
EXT7	2209	4	Hors enveloppe urbaine et accès non sécurisé
EXT9	6576	11	écoulements pluviaux et forte rétention foncière

Les quatre ténements retenus totalisent **une surface de 3,57 ha** et présentent **un potentiel théorique de production de 57 logements** si on leur applique une densité moyenne de 16 logements/ha. Additionnés au potentiel en densification de l'enveloppe urbaine, ils entraînent un dépassement de 15 logements et 0,93 ha par rapport au besoin en production de logements estimé. Ce dépassement est cependant principalement causé par la prise en compte du gisement EXT8 qui constitue en réalité un coup parti et produit effectivement 7 logements contre 8 calculés avec la densité cible du SCOT.

2.2.4 Le potentiel constructible en zones U et AU du PLU

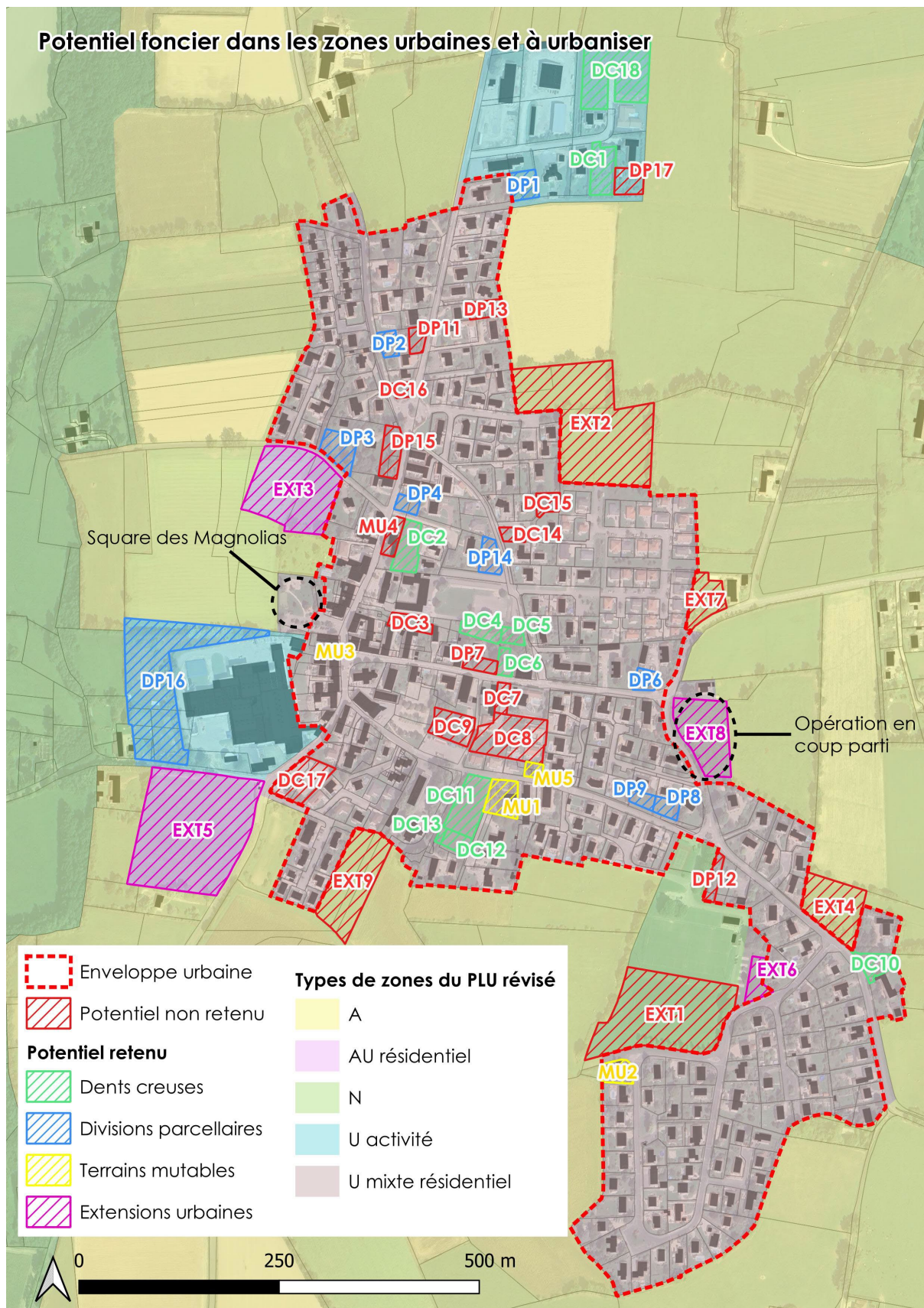
Le tracé des zones urbaines résidentielles et mixtes correspond quasiment exactement à celui de l'enveloppe urbaine. Les seuls terrains hors enveloppe urbaine qui ont été intégrés aux zones U sont :

- le square des magnolias constituant un espace vert public au sein de la centralité communale ;
- le gisement EXT6 dont la faible surface et la localisation ne justifient pas la création d'une zone à urbaniser et d'une orientation d'aménagement et de programmation ;
- Le gisement EXT8 qui constitue un coup parti avec un permis d'aménager autorisé pour 7 logements.

Les gisements en extension ayant une surface importante, EXT3 et EXT5, ont été classés en zones à urbaniser résidentielles et leur aménagement est encadré par des orientations d'aménagement et de programmation.

Le potentiel constructible des zones U et AU est donc le même que celui identifié en densification et en extension de l'enveloppe urbaine. Il totalise 5,33 ha (1,76 ha en densification et 3,57 ha en extension) permettant théoriquement la construction de 85 logements (57 en extension et 28 en densification) à une densité de 16 logements/ha.

Potentiel foncier dans les zones urbaines et à urbaniser



2.2.5 La programmation effective des opérations en zones U et AU du PLU

Le nombre de logements réalisables en mobilisation du potentiel identifié lors des études se base sur l'application des densités moyennes prescrites par le SCOT. Pour les gisements dont l'urbanisation n'est encadrée que par le règlement, la programmation annoncée restera théorique car rien n'impose aux porteurs de projets d'utiliser au maximum les possibilités qui leur sont offertes par le règlement (hauteur, emprise au sol, règles d'implantations...). Cependant, les gisements encadrés par des OAP peuvent imposer des éléments de programmation s'écartant des densités cibles du SCOT. Cette possibilité concerne plusieurs gisements identifiés :

- Le gisement EXT3 dont l'OAP impose la réalisation d'environ 18 logements sur 0,97 ha soit une densité de 19 logements/ha. Pour comparaison son potentiel théorique à 16 logements/ha est de 15 logements.
- Le gisement EXT5 dont l'OAP impose la réalisation d'environ 29 logements sur 1,97 ha soit une densité de 15 logements/ha (la densité plancher prescrite par le SCOT pour les opérations de plus de 5 logements). Pour comparaison son potentiel théorique à 16 logements/ha est de 32 logements.
- Les gisements DC11, DC12, DC13 et MU1, regroupés au sein d'un secteur stratégique, dont l'OAP impose la réalisation d'environ 16 logements sur 5284 m² soit une densité de 30,3 logements/ha. Pour comparaison leur potentiel théorique à 16 logements/ha est de 8 logements.

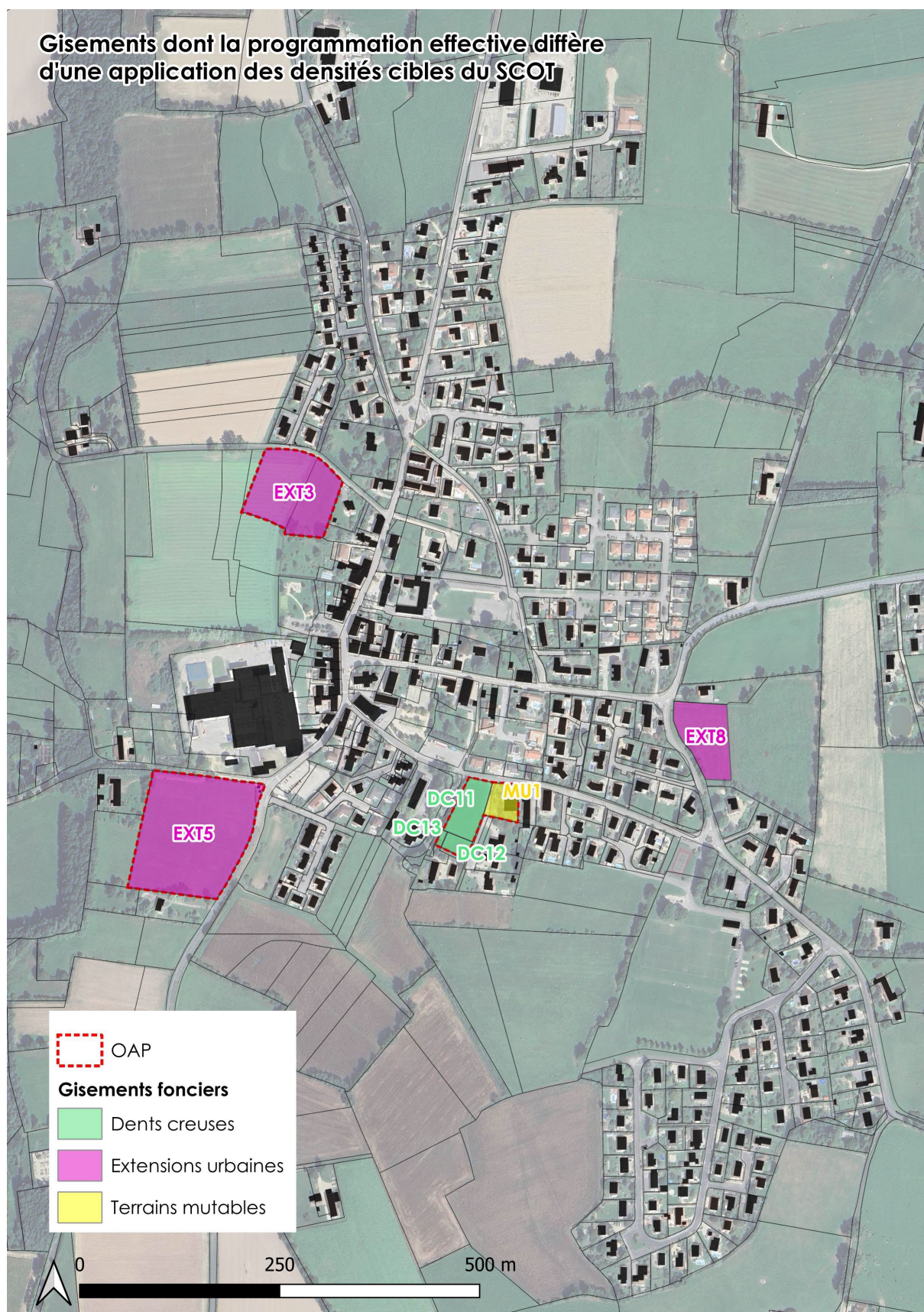
Au total les 3 sites d'OAP représentent une surface de 3,46 ha et imposent la réalisation d'environ 63 logements soit une densité moyenne de 18,2 logements/ha, supérieure à la densité moyenne de 16 logements/ha prescrite par le SCOT pour les opérations de plus de 5 logements.

En prenant en compte la programmation effective des gisements encadrés par des OAP ou concernés par des coups partis, **les zones U et AU du PLU permettent la réalisation de 92 logements, 22 de plus que le besoin évalué.** Cependant, ce dépassement apparaît principalement causé par une augmentation de la densité des opérations et la prise en compte d'un coup parti et non une augmentation du foncier mobilisé. De plus on notera que le SCOT laisse la possibilité de dépasser la traduction théorique de ses objectifs de production de logements à condition de remplir plusieurs critères dont un temps de trajet automobile à destination du centre-ville de Bourg-en-Bresse (au niveau du champ de foire) inférieur à 15 minutes, ce qui est le cas de Saint-André-sur-Vieux-Jonc l'isochrone généré arrivant à la limite de l'enveloppe urbaine.

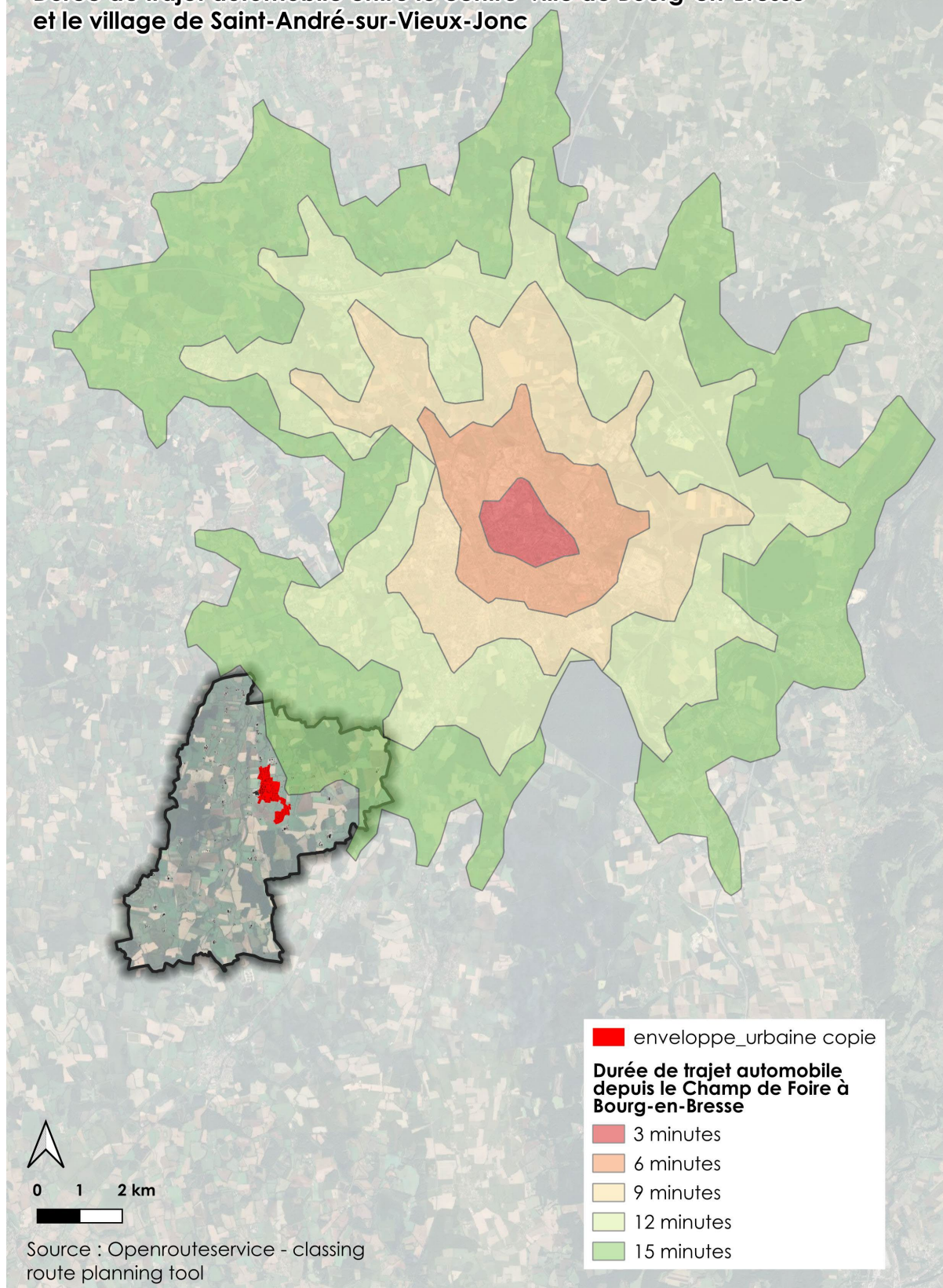
Potentiel théorique et programmation effective des gisements

	Surface en ha	Potentiel théorique de production de logements à densité 16 logements/ha	Programmation effective du nombre de logements
Gisements en densification	1,76	28	36
Gisements en extension	3,57	57	56
TOTAL	5,33	85	92

Gisements dont la programmation effective diffère
d'une application des densités cibles du SCOT



**Durée de trajet automobile entre le centre-ville de Bourg-en-Bresse
et le village de Saint-André-sur-Vieux-Jonc**

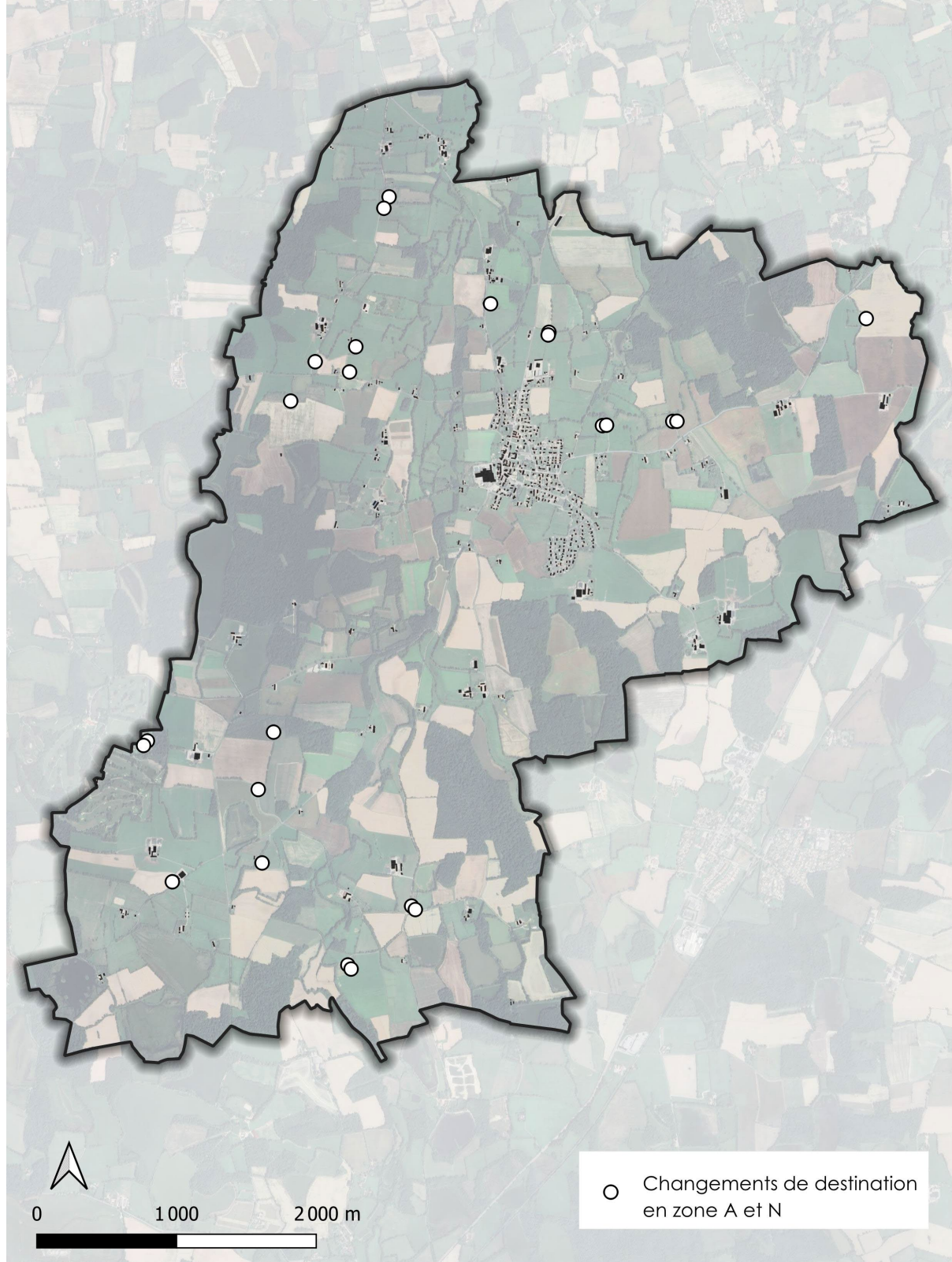


2.2.6 La production de logements par changements de destinations d'anciens bâtiments agricoles en zones agricoles et naturelles

En plus des potentiels fonciers et immobiliers en zones U et AU du PLU, le PLU identifie 24 anciens bâtiments agricoles autorisés à changer de destination vers de l'habitat en zones A et N et donc produire de nouveaux logements. Le règlement encadre cette disposition en limitant à 1 le nombre de logements pouvant être réalisé dans chaque bâtiment. De plus, un taux de rétention de 50% est appliqué à l'ensemble.

On peut donc considérer que les changements de destinations permettront de créer 12 logements durant la période d'application du PLU.

Anciens bâtiments agricoles autorisés à changer de destination en zones A et N



2.2.7 Synthèse des capacités foncières et immobilières pour la production de logements et cohérence avec les objectifs du SCOT

Un besoin de production de 70 logements a été estimé durant la période d'application du PLU (2026-2037). **Au total, les capacités foncières et immobilières mobilisées par le PLU permettent la création de 105 logements** dont 36 en densification de l'enveloppe urbaine (mutations, divisions parcellaires et dents creuses), 57 en extension et 12 en changements de destination d'anciens bâtiments agricoles.

Synthèse des capacités mobilisées pour la production de logements

	Surface en ha	Nombre de logements	Part du total des logements
Gisements en densification	1,76	36	34%
Gisements en extension	3,57	57	54%
Changements de destination	0,00	12	11%
TOTAL	5,33	105	100%

Malgré le dépassement du nombre de logements réalisables, le PLU s'avère compatible avec les autres objectifs résidentiels prescrits par le SCOT.

- La part des logements produits dans l'enveloppe urbaine est de 35%, ce qui correspond exactement à l'objectif du SCOT.
- La densité brute moyenne des nouvelles opérations de plus de 5 logements est de 17,6 logements/ha pour un objectif SCOT de 16 logements/ha. Sans la prise en compte du coup parti qui produit 7 logements sur 5216 m², soit une densité brute de 13,4 logements/ha, la densité moyenne serait de 18,2 logements/ha.
- La densité plancher des nouvelles opérations est de 15 logements/ha ce qui correspond exactement à l'objectif du SCOT.

Compatibilité avec les objectifs chiffrés du SCOT Grand Bourg Agglomération

	Objectifs du SCOT	Bilan du PLU
Part des logements à produire dans l'enveloppe urbaine	35%	35%
Densité brute moyenne des nouvelles opérations de plus de 5 logements	16	17,6
Densité brute plancher des nouvelles opérations de plus de 5 logements	15	15

3. CAPACITÉS FONCIÈRES POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Saint-André-sur-Vieux-Jonc dispose sur son territoire de deux espaces dédiés aux activités économiques productives hors agriculture. Il s'agit de la zone d'activités économiques du Champ-des-Croix, située à l'entrée Nord du village et gérée par le Grand Bourg Agglomération, et de l'usine Crystal implantée à l'entrée Sud du village. Ils sont tous les deux identifiés par le SCOT arrêté du Grand Bourg Agglomération comme des sites à développer :

- La ZAE du Champ des Croix est identifiée comme « zone de proximité » destinée à répondre aux besoins ponctuels de petites entreprises dans une logique de développement endogène ;
- L'usine Crystal est identifiée comme « entreprise structurante hors ZAE ».



Le SCOT ne fixe pas directement de plafonds de consommation foncière pour chacun des sites d'activités économiques mais se réfère à des enveloppes globales à l'échelle du Grand Bourg Agglomération :

- 35 ha au maximum entre 2025 et 2045 pour les zones d'activités de proximité;
- 20 ha au maximum entre 2025 et 2045 pour les entreprises structurantes hors ZAE.

De la même manière que pour l'habitat, chaque document d'urbanisme communal doit évaluer les besoins liés au développement de chaque site et démontrer que le foncier identifié en densification ne suffit pas à les assurer avant d'envisager des extensions entraînant une consommation ENAF.

Les besoins fonciers liés à l'activité économique reposent sur des exigences fonctionnelles pouvant varier fortement, y compris pour des entreprises opérant dans les mêmes secteurs d'activités, et leur chiffrage s'avère hasardeux. Dans le PADD du PLU, la commune exprime la volonté de permettre le développement de la zone du Champ-des-Croix comme de l'usine Crystal en cohérence avec les prescriptions des documents supracommunaux. Ce projet se traduit par un maintien des capacités offertes par le précédent PLU sur les sites sans les étendre.

Au total, ces capacités résiduelles restent importantes. Elles représentent une surface totale de 2,29 ha dont 1,33 ha de division parcellaire mobilisable sur le site de l'usine Crystal et 9622 m² mobilisables dans la ZAE du Champ des Croix (8438 m² de dents creuses et 1184 m² de divisions parcellaires).

Dents creuses retenues

Identifiant du gisement	Surface en m ²	Commentaire
DC1	1872	ZAE Champ des Croix, lot aménagé commercialisable
DC18	6566	ZAE Champ des Croix, lot aménagé commercialisable

Divisions parcellaires retenues

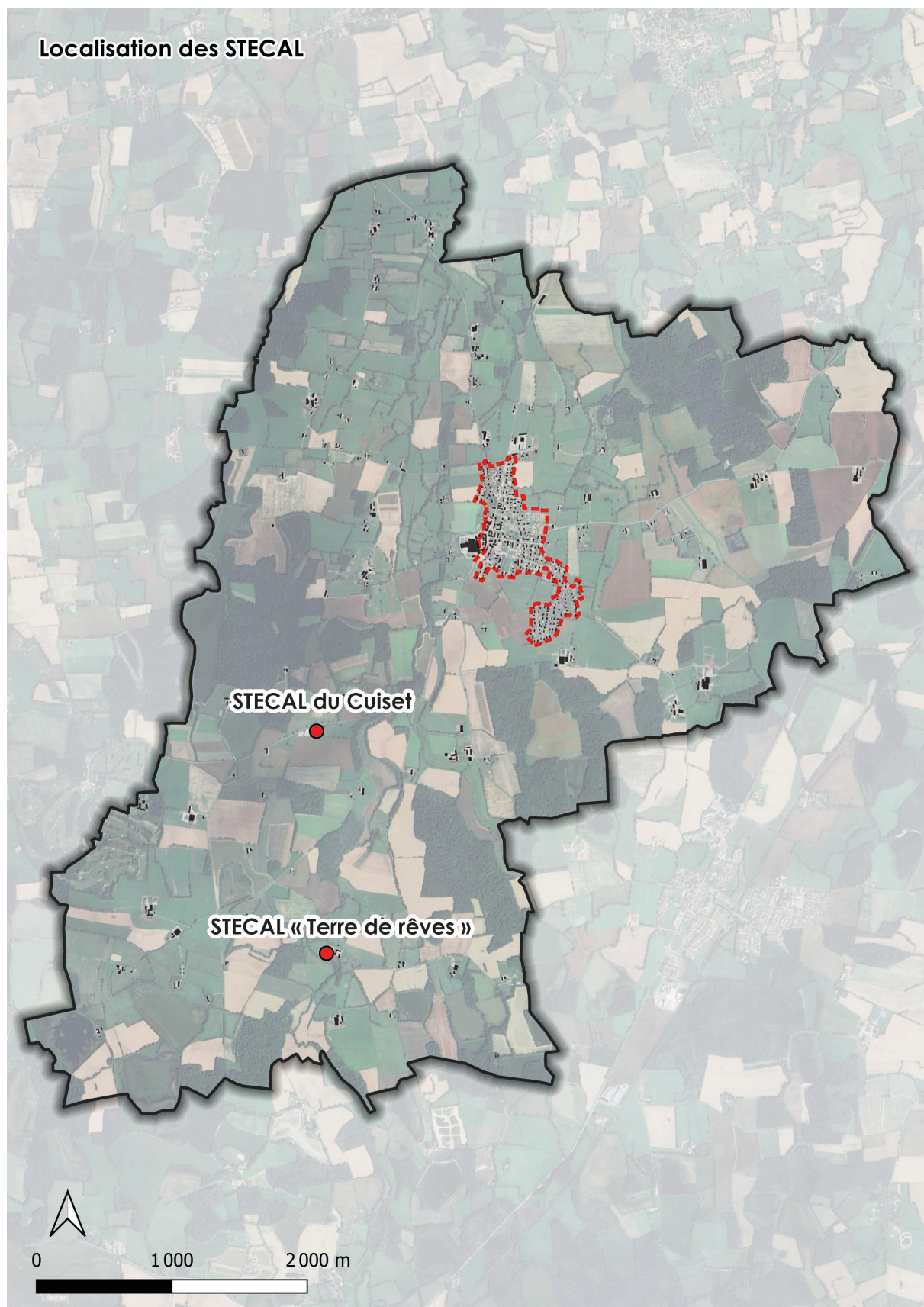
Identifiant du gisement	Surface en m ²	Commentaire
DP1	1184	ZAE Champ des Croix, possibilité de division
DP16	13300	Réserve foncière parcelle de l'usine Crystal



En plus des capacités mobilisées pour les activités productives, le PLU prend en compte le foncier consommé pour les projets de diversification tourisme/hébergement des exploitations agricoles autorisés par des STECAL.

Le PLU créé deux STECAL sur le domaine du Cuiset et le domaine « Terre de rêves ».

- Le STECAL du Cuiset est destiné à autoriser l'installation de deux chapiteaux d'une surface totale de 465 m² dans la cour du domaine afin de développer l'activité événementielle du lieu qui existe depuis plusieurs décennies. Le projet concerne des structures démontables, ayant cependant vocation à rester dans le temps, sur un terrain déjà urbanisé et n'entraîne aucune consommation foncière.
- Le STECAL « Terre de rêves » est destiné à autoriser la construction d'un gîte prenant la forme d'une « maison de hobbit » enterrée sur le terrain d'une exploitation agricole s'étant déjà diversifiée vers des activités d'hébergement touristique. Le projet prévoit une emprise au sol d'environ 40 m² et un polygone d'implantation de 334 m² a été intégré au zonage du PLU afin de laisser une marge de manœuvre dans son implantation et de prendre en compte l'adaptation nécessaire du terrain (la consommation foncière est cependant limitée par le règlement qui limite l'emprise au sol réalisable dans le polygone à 45 m²).



4. CAPACITÉS FONCIERES POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le PLU ne prévoit pas de consommation foncière à destination d'équipements publics en extension ou en dent creuse. Cependant il instaure plusieurs emplacements réservés destinés à la réalisation de cheminements piétons et à l'extension du cimetière dont le tracé passe sur des espaces agricoles et naturels.

- Deux emplacements réservés VR1 et VR2 pour création de cheminements piétons totalisant une surface de 1424 m² et entraînant une consommation foncière.
- Un emplacement réservé VR3 pour acquisition d'un cheminement rural sans aménagement supplémentaire (une partie de son périmètre est en zone humide interdisant tout aménagement par ailleurs) et n'entraînant pas de consommation foncière.
- Un emplacement réservé pour extension du cimetière E1 d'une surface de 493 m² et entraînant une consommation foncière.

Au total les emplacements réservés entraînent une consommation foncière de 1609 m².



5. TRAJECTOIRE “ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE” ET OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Le Code de l'urbanisme impose aux PLU l'atteinte de plusieurs objectifs de modération et de réduction de la consommation foncière.

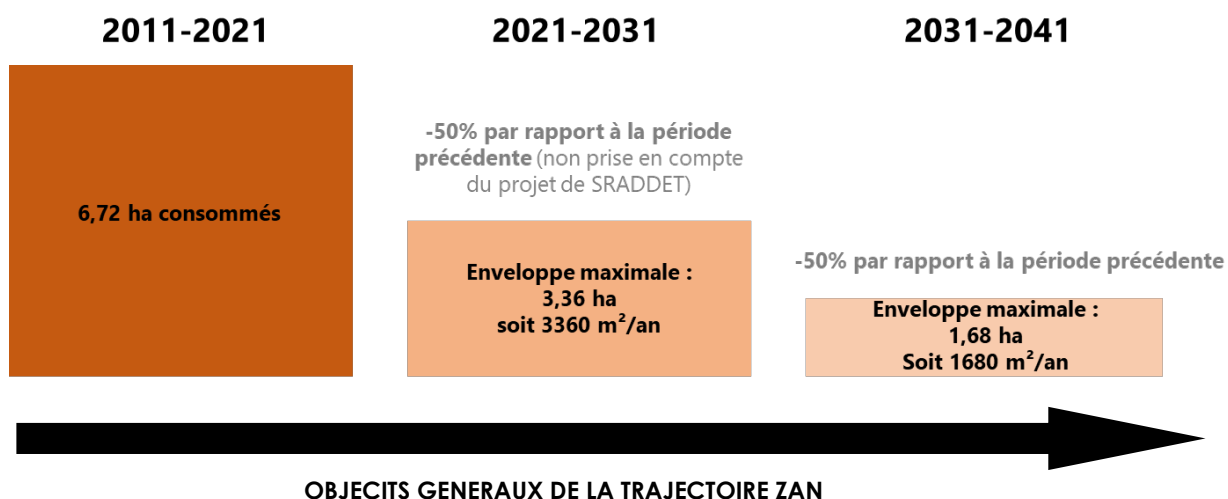
5.1. LE RESPECT DE LA TRAJECTOIRE « 0 ARTIFICIALISATION NETTE »

La loi Climat et Résilience de 2021 impose une trajectoire « zéro artificialisation nette » (ZAN) de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) puis d'artificialisation des sols s'étirant entre 2021 et 2050. Sur la première période de cette trajectoire courant entre 2021 et 2031, la consommation ENAF ne peut excéder la moitié de ce qui a été mesuré entre 2011 et 2021. Il est à noter que cette trajectoire s'applique à l'échelle des régions, avec une répartition plus fine établie par les SCOT, et non à l'échelle des communes. Cependant dans le cas de la région Auvergne-Rhône-Alpes, en 2025 le schéma régional n'a pas encore été adapté pour prendre en compte la loi et le SCOT du Grand-Bourg-Agglomération arrêté le 1^{er} Juillet 2025 fixe directement des objectifs intercommunaux et non communaux (qui sont induits par les objectifs de production et de densité résidentiels). Même s'il n'y est pas réglementairement soumis, le PLU de Saint-André-sur-Vieux-Jonc doit tenter de respecter la trajectoire ZAN à son échelle.

Le PLU a une période d'application envisagée de 12 ans, allant de 2026 à 2037, à cheval sur les deux premières périodes de la trajectoire « 0 artificialisation nette ».

- Sur la première période courant entre 2021 et 2031 les consommations ENAF ne doivent pas dépasser la moitié de ce qui a été enregistré entre 2011 et 2021 (du 01/01/2011 au 31/12/2020).
- Sur la seconde période courant entre 2031 et 2041, selon la loi climat et résilience, la notion de consommation ENAF est abandonnée au profit de celle d'artificialisation qui doit être progressivement réduite jusqu'à atteindre « 0 net » à l'horizon 2050 selon un rythme défini par les territoires. Cependant, au vu des difficultés méthodologiques induites par ce changement, il a été décidé dans le cadre de la révision du PLU de rester sur la notion de consommation ENAF et d'y appliquer une réduction supplémentaire de 50% par rapport à la période 2021-2031.

Les chiffres de consommation ENAF pris pour référence pour la période 2011-2021 sont issus de l'observatoire national de l'artificialisation des sols réalisé par le CEREMA. Si une analyse supplémentaire a été réalisée sur la base des autorisations d'urbanisme et des évolutions des orthophotographies dans le cadre de la révision du PLU, les données du CEREMA ont l'avantage de partager une méthodologie uniforme à l'échelle du territoire national. Elles annoncent un total de 6,72 ha consommés sur la période de référence 2011-2021 ce qui implique des planchers de consommation de 3,36 ha pour la période 2021-2031 et 1,68 ha pour la période 2031-2041.

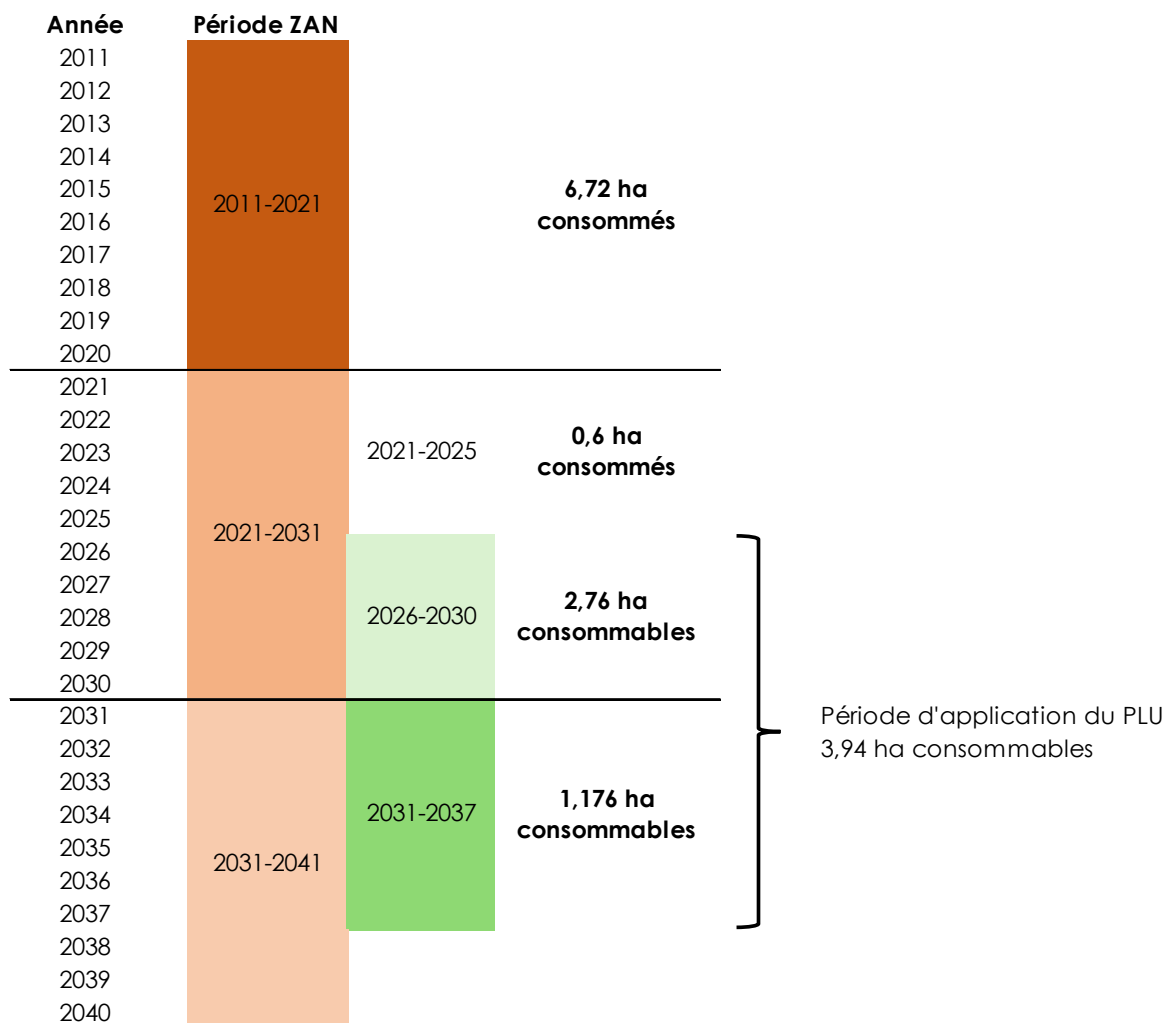


Le PLU étant prévu pour s'appliquer sur une période de 12 ans entre 2026 et 2037, il prend en compte les objectifs des périodes successives de la trajectoire ZAN au prorata du nombre d'années qu'elles couvrent :

- La période 2021-2031 a un plafond 3,36 ha englobant les consommations advenues avant l'entrée en vigueur du PLU et 5 années d'application du document (de 2026 à 2030 inclus). Début 2026, l'observatoire national de l'artificialisation des sols ne propose des chiffres n'allant que jusqu'à 2024 et il n'est pas possible de le mobiliser pour évaluer les consommations 2021-2026. Il a donc été décidé de reprendre les chiffres issus de l'analyse des autorisations d'urbanisme et orthophotographies. Pour rappel du diagnostic, il est annoncé 6040 m² de consommation ENAF entre 2021 et 2026. Il reste donc $3,36 - 0,6 = 2,76$ ha consommables entre 2026 et 2030, environ 5510 m² par an en moyenne.
- La période 2031-2041 a un plafond de 1,68 ha, soit environ 1680 m² en moyenne chaque année, et couvre 7 années d'applications du PLU (2031 à 2037 inclus). Ce dernier pourra donc consommer au maximum $0,1680 * 7 = 1,176$ ha entre 2031 et 2037.

Au total, au titre du respect de la trajectoire ZAN, le PLU aura un plafond de consommation ENAF de $2,76 + 1,176 = 3,94$ ha.

Application de la trajectoire ZAN sur le PLU

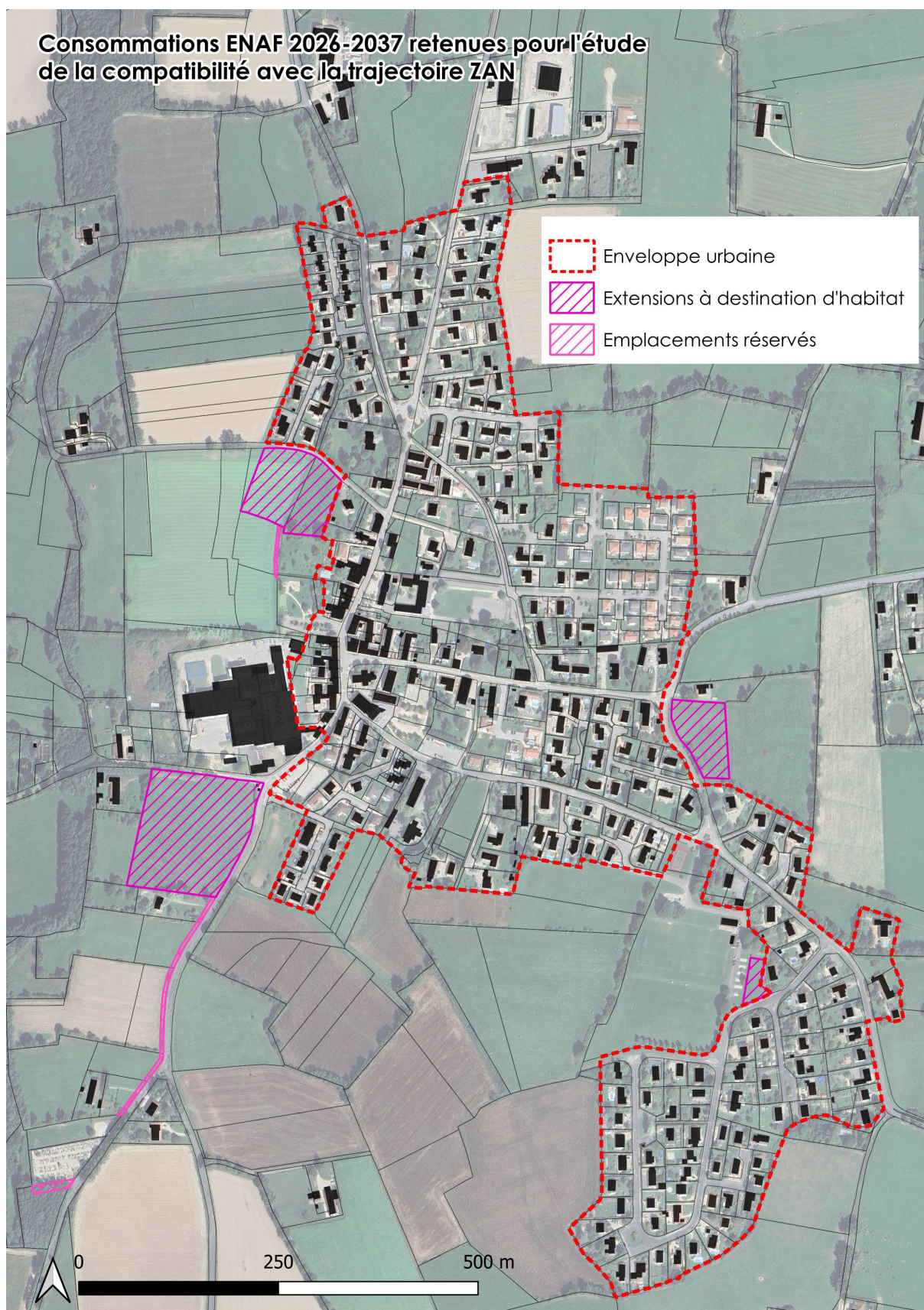


Le plafond du ZAN est comparé à l'ensemble des consommations ENAF prévues par le PLU. Il s'agit :

- Des extensions sur des ENAF destinées à de la production résidentielle qui représentent, pour rappel des parties précédentes, 3,57 ha.
- Des extensions sur des ENAF destinées au développement des activités économiques productives hors agriculture, pour lesquelles aucune surface n'est décomptée le foncier mobilisable étant déjà aménagé (ZAE du Champ des Croix, restant à bâtir sur la parcelle de l'usine Crystal).
- De la consommation ENAF induite par les STECAL qui représente, pour rappel des parties précédentes, 334 m².
- De la consommation ENAF induite par les emplacements réservés qui représente, pour rappel des parties précédentes, 1 609 m².

Au total, le PLU permet de mobiliser durant son application 3,76 ha contre un plafond ZAN de 3,94 ha. Il respecte donc à son échelle la trajectoire ZAN.

**Consommations ENAF 2026-2037 retenues pour l'étude
de la compatibilité avec la trajectoire ZAN**



5.2. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Depuis la loi « Engagement National pour l'Environnement » (ENE) de 2010, les PLU doivent fixer des objectifs de modulation de la consommation foncière. Cette obligation a été renforcée avec l'entrée en vigueur de la loi ALUR en 2014 qui demande que ces objectifs soient chiffrés et établis par rapport à une période de référence portant sur les 10 années précédentes.

Dans le cadre de la révision du PLU, il a été décidé de prendre en compte l'ensemble des dents creuses et consommations ENAF pour le calcul des objectifs de modulation. L'observatoire national de l'artificialisation des sols ne localisant pas les consommations à l'échelle infracommunale, il ne permet pas de déterminer si elles constituent des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ou des extensions sur des ENAF. La période de référence, qu'il a été choisi de faire porter sur les 10 années précédant l'arrêt du document, a donc été étudiée sur la base de l'analyse des autorisations d'urbanisme et des évolutions des orthophotographies.

Pour rappel du diagnostic, 5,25 ha de consommations ENAF et de dents creuses mobilisées ont été identifiées entre 2016 et 2026 soit 5 252 m² par an en moyenne.

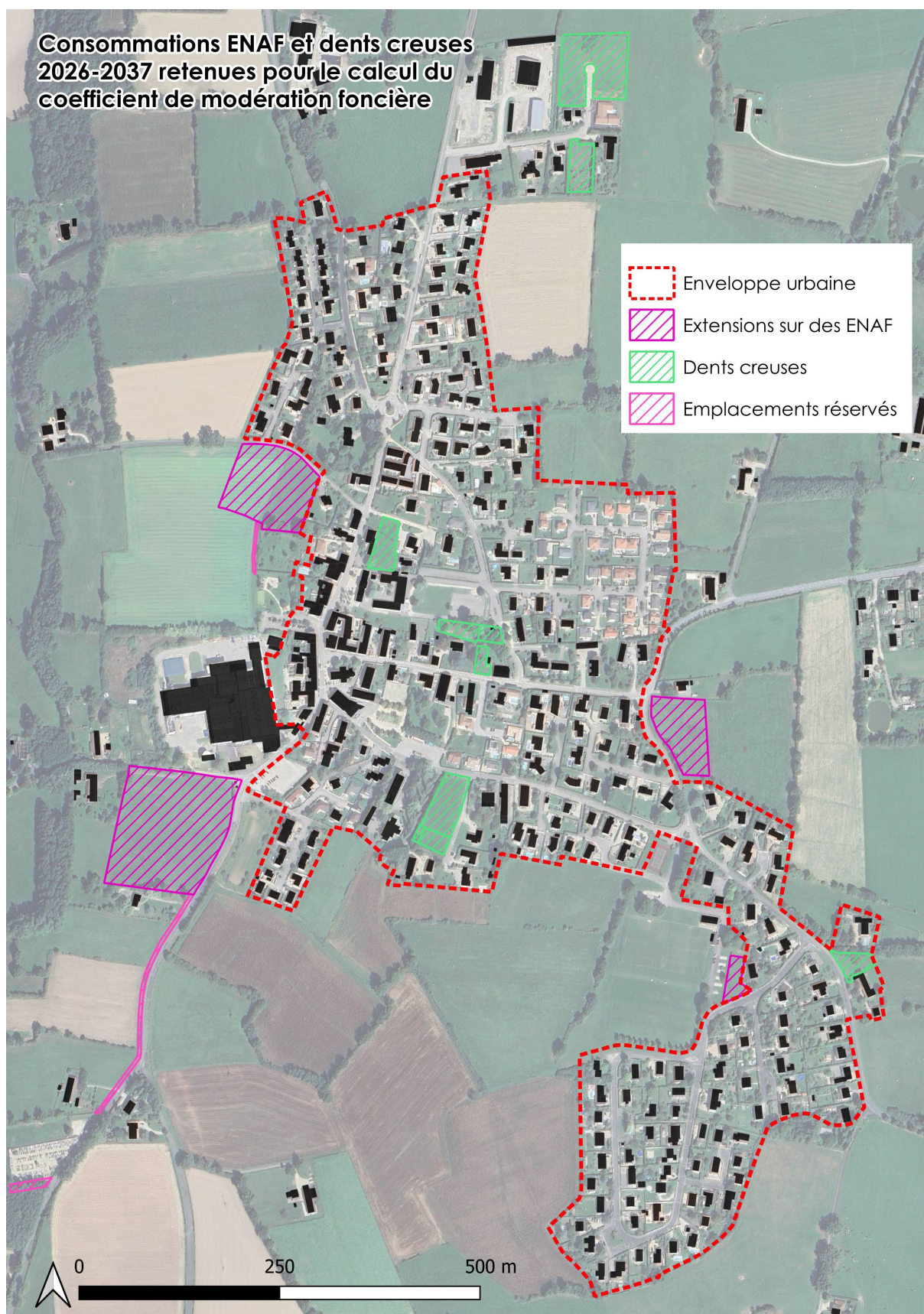
En comparaison, le PLU permet de mobiliser entre 2026 et 2037 (période d'application envisagée) :

- Des extensions sur des ENAF destinées à de la production résidentielle qui représentent, pour rappel des parties précédentes, 3,57 ha.
- Des dents creuses destinées à la production résidentielle qui représentent, pour rappel des parties précédentes, 8 514 m².
- Des dents creuses destinées au développement économique qui représentent, pour rappel des parties précédentes, 8 438 m².
- De la consommation ENAF induite par les STECAL qui représente, pour rappel des parties précédentes, 334 m².
- De la consommation ENAF induite par les emplacements réservés qui représente, pour rappel des parties précédentes, 1 609 m².

Au total, **le PLU permet de mobiliser 5,43 ha en 12 ans soit une moyenne annuelle de 4 524 m²**. Le coefficient de modulation de la consommation foncière affiché dans le PADD correspond à l'évolution entre ces moyennes annuelles avec le calcul $1 - (4524 / 5252) = 14\%$. Ainsi, le PLU prévoit **une réduction de 14% de la consommation foncière par rapport aux 10 années précédant son arrêt**.

Cette réduction s'avère modeste mais il faut garder à l'esprit le fait que les chiffres présentés n'introduisent aucune rétention foncière et qu'il reste très peu probable que l'intégralité des gisements soient mobilisés.

**Consommations ENAF et dents creuses
2026-2037 retenues pour le calcul du
coefficient de modération foncière**



De plus, le PLU introduit un autre indicateur justifiant de son effort de modération foncière reposant sur l'efficacité de l'utilisation du foncier résidentiel. En effet, entre 2016 et 2026 les 5,25 ha d'ENAF et dents creuses mobilisés ont permis la création de 66 logements soit, **en moyenne, 796 m² mobilisés par nouveau logement**. Le nouveau PLU, prévoit la réalisation de 80 logements sur 4,42 ha d'ENAF et dents creuses soit, **en moyenne, 566 m² par nouveau logement**.

L'évolution de ce ratio repose avant tout sur une démarche de diversification des formes urbaines encadrée par les orientations d'aménagement et de programmation.

LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES MOBILISÉS POUR RÉPONDRE AUX OBJECTIFS RETENUS

1. LE ZONAGE ET LE REGLEMENT 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 principalement affectées à de l'habitat, à des activités économiques, des équipements publics ou promouvoir une mixité des fonctions. On retrouve dans le PLU de Saint-André-sur-Vieux-Jonc 5 zones urbaines désignées par une codification en 2 ou 3 caractères.

Elles partagent toutes le préfixe "**U**" pour l'appellation "urbaine" puis sont individualisées par une deuxième voire par une troisième lettre. En outre, certaines sont découpées en plusieurs secteurs. Le découpage ainsi que le règlement affecté à chacune de ces zones sont définis en fonction des caractéristiques urbaines des périmètres qu'elles englobent (fonctions, implantations, volumétries, aspects...), et de la manière dont la commune souhaite les voir évoluer conformément au projet politique inscrit dans le PADD. On retrouve ainsi :

- **La zone « UAA »** qui correspond à la centralité de la commune, caractérisée par un bâti villageois dense et une mixité des fonctions.
- **La zone « UAB »** qui correspond aux premières extensions du village caractérisées par des modes d'implantation traditionnels du bâti autour de la route de Peronnas.
- **La zone « UB »** qui correspond aux principaux secteurs d'extensions pavillonnaires et collectifs de la commune en continuité du centre bourg.
- **La zone « UC »** qui correspond aux les secteurs d'extensions pavillonnaires de la commune excentrés par rapport au centre bourg.
- **La zone « UI »** qui correspond aux zones d'activités économiques et contient un secteur « **Ula** » adapté aux besoins de l'usine Crystal.

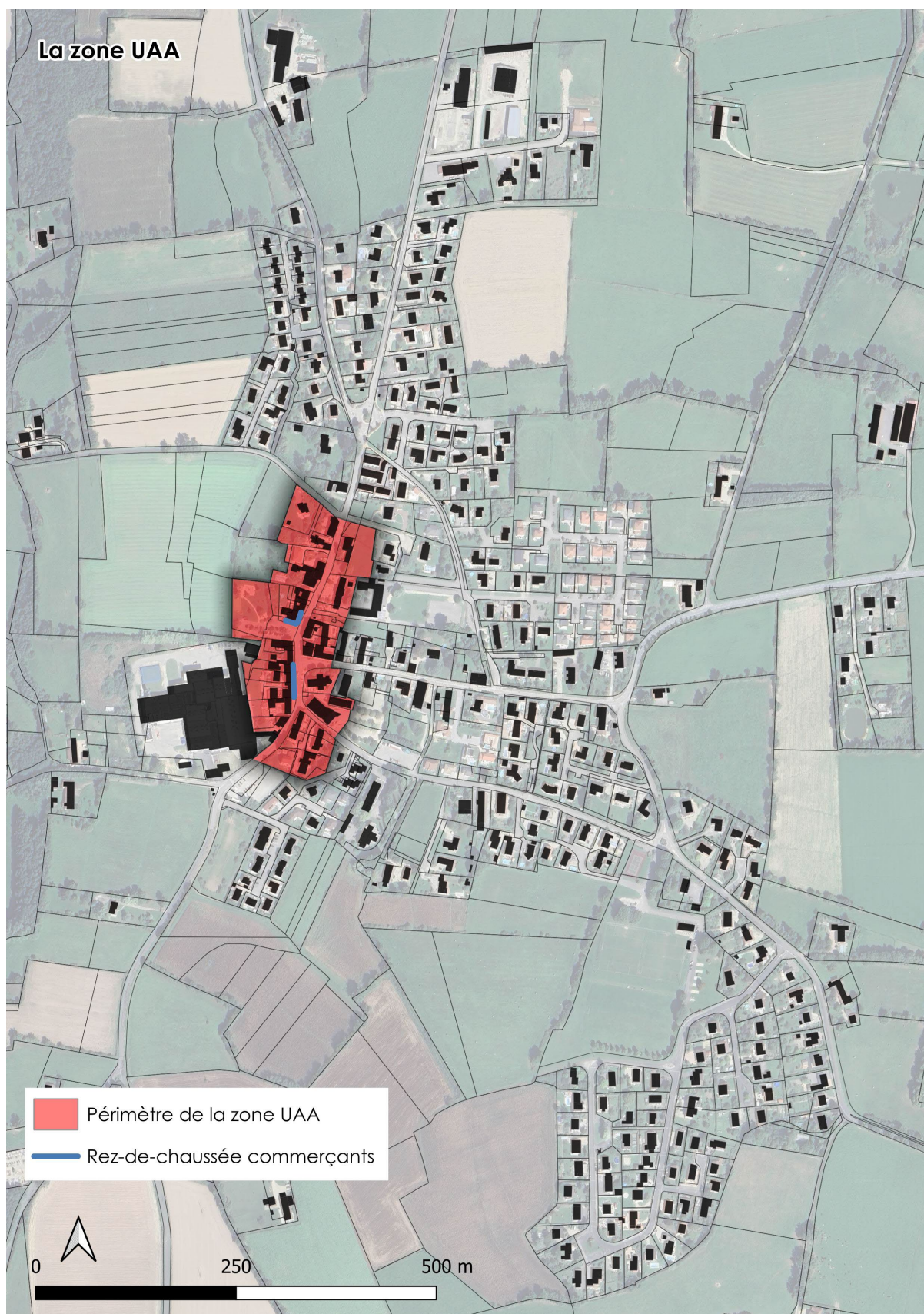
1.1.1 La zone UAA

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à la centralité du village de Saint-André-sur-Vieux-Jonc se déployant le long de la rue de la Mairie. Elle se caractérise par :

- une mixité des fonctions englobant des logements, commerces et services de proximité en rez-de-chaussée des bâtiments, équipements publics ainsi que des locaux artisanaux.
- un bâti villageois patrimonial, majoritairement en R+1+C (rez-de-chaussée + 1 niveau + combles), implanté en ordre continu ou semi continu sur un parcellaire serré avec les façades principales à l'alignement des voies et emprises publiques.
- un parcellaire non standardisé présentant une grande diversité de surfaces et morphologies.
- une ambiance relativement minérale, la végétation des jardins se trouvant à l'arrière des constructions et étant souvent peu perceptible depuis l'espace public.

Le projet de la commune pour cette zone, exposé dans le PADD et traduit dans le zonage et le règlement du PLU, met notamment l'accent sur :

- un renforcement de la centralité passant par un maintien et un développement de l'appareil commercial et de services ainsi que de l'offre d'équipements publics.
- un renforcement du maillage piéton reliant la centralité aux secteurs résidentiels.
- une valorisation du patrimoine et des formes bâties participant de l'identité du village.
- Un renforcement de la végétalisation et de sa perception depuis l'espace public.



L'encadrement de la destination des constructions et de l'usage des sols

Au vu de la volonté affichée de renforcer sa centralité et sa mixité fonctionnelle, le règlement de la zone autorise un large éventail de destinations de constructions dont notamment :

- le logement et l'hébergement ;
- l'artisanat et le commerce de détail, avec toutefois une limite de surface de plancher de 400 m² de surface de plancher par unité commerciale correspondant au plafond de 300 m² de surface de vente prescrit par le SCOT pour les communes rurales ;
- les services avec accueil de clientèle, avec toutefois une limite de surface de plancher de 200 m² par activité afin de conserver un caractère de proximité ;
- l'ensemble des sous-destinations relevant de l'hôtellerie, l'hébergement touristique et la restauration ;
- l'ensemble des sous-destinations relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- l'industrie, ciblant ici principalement le développement de petits locaux d'artisans rattachés à des habitations qui sont déjà présents dans la zone et de manière très encadrée. Il est possible de réaliser de nouvelles constructions uniquement si elles sont liées à une habitation existante sur le tènement, qu'une construction à usage d'industrie y est déjà présente, et leur emprise au sol ne dépasse pas 20% de celle de l'habitation. Les bâtiments à usage d'industrie existants peuvent également faire l'objet d'extensions mesurées dans une limite de 30% de leur surface de plancher.

A noter, les locaux en rez-de-chaussée occupés par des activités participant à l'animation de la vie communale (commerces, services, restauration, équipements publics) voient leurs vocations pérennisées par une prescription graphique superposée au zonage empêchant leur changement de destination vers le logement ou des activités économiques productives.

Certaines destinations telles que les cinémas, les centres de congrès et d'exposition, les bureaux ou les cuisines dédiées à la vente en ligne ont été autorisées. La probabilité de telles implantations, souvent concentrées dans les grands centres urbains, sont très faibles et par ailleurs limitées par les règles d'implantations et de volumétries de la zone, mais la commune se laisse la possibilité d'accepter des projets d'envergure réduite pouvant correspondre au caractère de sa centralité.

Les destinations et sous destinations relevant d'activités productives ne correspondant pas au caractère de la zone, susceptibles de générer des circulations de poids lourds ou des conflits d'usage avec le voisinage résidentiel ont été interdites. Il s'agit du commerce de gros, des exploitations agricoles et forestières, des entrepôts et de l'industrie.

En plus des destinations de constructions, certaines occupations des sols incompatibles avec le caractère de la zone ont été interdites, notamment le camping, le caravanning, les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, les aires de stationnement et garages collectifs de grande envergure ainsi que le stationnement permanent de caravanes. Il s'agit principalement du report de dispositions déjà en vigueur dans le précédent PLU.

L'encadrement des caractéristiques urbaines et architecturales du bâti

Les règles d'implantation et de volumétrie des constructions sont principalement destinées à valoriser et pérenniser les caractéristiques du bâti traditionnel. Elles visent à maintenir le front bâti se déployant de part et d'autre de la rue de la mairie tout en encadrant les possibilités de densification en second rideau.

Ainsi, une partie des règles sont régies par des bandes de constructibilité principale et secondaire qui permettent, au sein d'une même zone, de distinguer les dispositions s'appliquant au premier rideau de construction, défini par une bande de 20 m de profondeur à partir de l'alignement, du second rideau au-delà de la bande de 20 m.

- Les règles d'implantation par rapport aux emprises et voies publiques, ou privées ouvertes à la circulation, imposent une implantation à l'alignement ou dans la continuité de l'existant dans la bande de constructibilité principale afin de valoriser le front urbain mais n'imposent de fait aucune disposition dans la bande de constructibilité secondaire.
- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives imposent une implantation en ordre continu ou semi continu (implantation sur une ou deux limites latérales des tènements) dans la bande de constructibilité principale. Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu, le retrait par rapport à la limite séparative est d'au moins 3 m. Dans la bande de constructibilité secondaire les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, à condition de s'appuyer sur une construction existante elle-même en limite séparative sur la parcelle voisine ou d'adapter la hauteur en limite, soit en retrait de 3,5 m. De plus au contact d'une zone agricole ou naturelle un retrait minimum de 4 m sera imposé.
- La hauteur maximale des constructions, exprimée uniquement par rapport au faîtage les toitures terrasses étant interdites dans la zone, est de 10 m dans la bande de constructibilité principale (correspondant à un épannelage en R+1+C similaire à celui du bâti existant conjointement avec les règles de pentes de toiture). La hauteur des annexes est limitée à 4 m dans l'ensemble de la zone.
- En raison de l'absence de standardisation des parcelles, dont la taille et la morphologie varient fortement, aucune règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement ou de coefficient d'emprise au sol n'ont été instaurées dans la zone.

A noter, l'ensemble de ces règles font l'objet de dispositions alternatives destinées à laisser une souplesse permettant notamment:

- de ne pas bloquer d'éventuels projets sur des terrains ayant une morphologie particulière ;
- de ne pas bloquer l'évolution du bâti existant dont les caractéristiques ne correspondent pas aux règles édictées par la zone ;
- de répondre aux exigences fonctionnelles auxquelles les équipements publics sont soumis, qui ne sont pas toujours compatibles avec les règles générales de la zone.

L'encadrement du traitement paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les règles encadrant l'aménagement des espaces non bâtis et abords des constructions sont destinées à favoriser la perception de la végétation depuis l'espace public, la qualité paysagère des franges avec les espaces agricoles et naturels, et à limiter l'imperméabilisation des sols.

- Le règlement instaure un coefficient de pleine terre de 40% de la surface non bâtie du tènement. Il a été choisi d'exprimer la règle par rapport à la surface non bâtie plutôt que la surface totale car le tissu urbain de la centralité est globalement dense, souvent déjà imperméabilisé, avec un parcellaire non standardisé, et imposer un coefficient sur l'ensemble du tènement pourrait conduire à bloquer de nombreux projets de constructions neuves et d'évolution du bâti existant.
- Des obligations de plantation à hauteur d'un arbre de haute tige pour 150 m² de terrain sont imposées. Dans une bande de 4 m de profondeur au contact des zones agricoles ou naturelles et dans les retraits créés par des implantations en ordre semi continu du bâti dans la bande de constructibilité principale, elles sont majorées à un arbre pour 50 m² de terrain afin de renforcer la végétalisation des franges urbaines et la perception des ambiances végétales depuis l'espace public. De plus, les aires de stationnement font également l'objet d'obligations de plantations à hauteur d'un arbre par tranches de 4 places.
- Les aires de stationnement doivent être traitées avec des matériaux perméables à l'exclusion des places PMR et de la bande de roulement. De plus, une interruption devant faire l'objet d'un traitement végétal est imposée toutes les 5 places.
- Les espaces collectifs des opérations comportant au moins 5 logements ou 5 lots sont fortement encadrés afin de maximiser leur végétalisation ainsi que leur appropriation par les habitants pour devenir de véritables espaces de vie. Ces espaces doivent être suffisamment dimensionnés (au moins 20% de la surface non bâtie du tènement), être réalisés d'un seul tenant et végétalisés. En outre, ils peuvent être constitués uniquement d'aménagements favorisant une appropriation par la population (espace vert, aires de jeux, mails plantés, noues paysagères, jardins partagés...) et les surfaces fonctionnelles (voiries, parkings, talus...) en sont exclus.

Ces règles font également l'objet de dispositions alternatives afin de ne pas bloquer d'éventuels projets sur des tènements ayant des caractéristiques particulières et l'évolution de l'urbanisation existante.

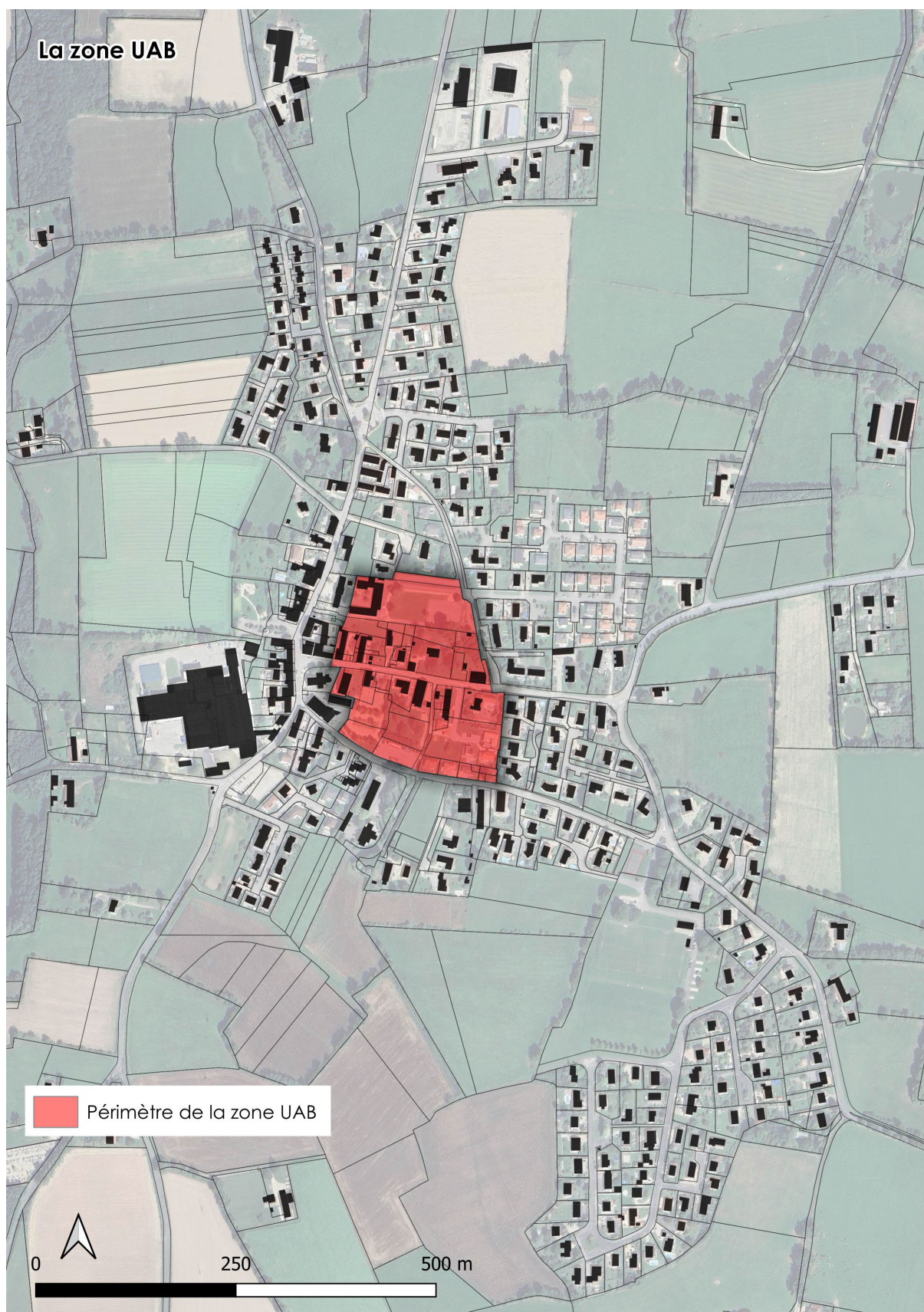
1.1.2 La zone UAB

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux premières extensions du village le long de la route de Péronnas. Elle se caractérise par :

- un caractère principalement résidentiel.
- un tissu de longères implantées « en peigne » de part et d'autre de la route avec leurs pignons parallèles à l'alignement.

Le projet de la commune pour cette zone, exposé dans le PADD et traduit dans le zonage et le règlement du PLU, met notamment l'accent sur :

- une valorisation du patrimoine et des formes bâties participant de l'identité du village.
- une diversification des formes urbaines et produits logements.
- une densification des tissus résidentiels.
- la qualité des opérations, tant au niveau de la construction que des espaces communs.
- un renforcement de la végétalisation et des continuités végétales.



L'encadrement de la destination des constructions et de l'usage des sols

Le règlement de la zone autorise un panel de destinations de constructions légèrement plus réduit que celui de la zone centrale UAA mais permettant tout de même de développer une relative mixité fonctionnelle avec notamment :

- le logement et l'hébergement ;
- les services avec accueil de clientèle, avec toutefois une limite de surface de plancher de 200 m² par activité afin de conserver un caractère de proximité ;
- l'ensemble des sous-destinations relevant de l'hôtellerie, l'hébergement touristique et la restauration ;
- l'ensemble des sous-destinations relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- l'industrie, ciblant ici principalement le développement de petits locaux d'artisans rattachés à des habitations qui sont déjà présents dans la zone et de manière très encadrée. Il est possible de réaliser de nouvelles constructions uniquement si elles sont liées à une habitation existante sur le tènement, qu'une construction à usage d'industrie y est déjà présente, et leur emprise au sol ne dépasse pas 20% de celle de l'habitation. Les bâtiments à usage d'industrie existants peuvent également faire l'objet d'extensions mesurées dans une limite de 30% de leur surface de plancher ;
- les cinémas, pour lesquels la probabilité d'une implantation est très faible et par ailleurs limitée par les règles d'implantations et de volumétries de la zone, mais la commune se laisse la possibilité d'accepter des projets d'envergure réduite.

Les destinations et sous destinations relevant d'activités productives ou tertiaires ne correspondant pas au caractère de la zone, susceptibles de générer des circulations de poids lourds ou des conflits d'usage avec le voisinage résidentiel ont été interdites. Il s'agit du commerce de gros, des exploitations agricoles et forestières, des entrepôts, des bureaux, des centres de congrès et d'exposition et des cuisines dédiées à la vente en ligne.

En plus des destinations de constructions, certaines occupations des sols incompatibles avec le caractère de la zone ont été interdites, notamment le camping, le caravanning, les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, les aires de stationnement et garages collectifs de grande envergure ainsi que le stationnement permanent de caravanes. Il s'agit principalement du report de dispositions déjà en vigueur dans le précédent PLU.

L'encadrement des caractéristiques urbaines et architecturales du bâti

Les règles d'implantation et de volumétrie des constructions sont principalement destinées à valoriser et pérenniser les caractéristiques du bâti traditionnel tout en permettant leur densification. Elles visent notamment à maintenir la logique d'implantations en peigne se déployant de part et d'autre de la route de Péronnas.

- Les règles d'implantation par rapport aux emprises et voies publiques, ou privées ouvertes à la circulation, imposent aux abords de la route de Péronnas une implantation perpendiculaire des constructions par rapport à l'axe de la voie avec les pignons à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 4 m. Pour les tènements ne bordant pas la route de Péronnas, les façades principales

comme secondaires des constructions peuvent s'implanter dans une bande de 0 à 4 m à partir de l'alignement.

- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives imposent une implantation en ordre semi continu (implantation sur une seule limite latérale des tènements) ou discontinu avec un retrait par rapport à la limite séparative d'au moins 3 m.
- La hauteur maximale des constructions, exprimée au faîtage dans le cas de toitures en pente et à l'acrotère minorée de 2 m dans le cas de toitures terrasses, est de 10 m (correspondant à un épannelage en R+1+C ou un petit R+2 similaires à celui du bâti existant conjointement avec les règles de pentes de toiture). La hauteur des annexes est limitée à 4 m dans l'ensemble de la zone.
- En raison de l'absence de standardisation des parcelles, dont la taille et la morphologie varient fortement, aucune règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement ou de coefficient d'emprise au sol n'ont été instaurées dans la zone.

A noter, l'ensemble de ces règles font l'objet de dispositions alternatives destinées à laisser une souplesse permettant notamment:

- de ne pas bloquer d'éventuels projets sur des terrains ayant une morphologie particulière ;
- de ne pas bloquer l'évolution du bâti existant dont les caractéristiques ne correspondent pas aux règles édictées par la zone.
- de répondre aux exigences fonctionnelles auxquelles les équipements publics sont soumis, qui ne sont pas toujours compatibles avec les règles générales de la zone.

L'encadrement du traitement paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les règles encadrant l'aménagement des espaces non bâtis et abords des constructions sont destinées à limiter l'imperméabilisation des sols tout en permettant la densification favorisée par les règles d'implantations et de volumétrie :

- Le règlement instaure un coefficient de pleine terre de 30% de la surface totale du tènement.
- Des obligations de plantation à hauteur d'un arbre de haute tige pour 150 m² de terrain sont imposées. La majoration au contact des zones agricoles et naturelles n'est pas reprise simplement car la zone ne présente aucune limite commune avec elles. De plus, les aires de stationnement font également l'objet d'obligations de plantations à hauteur d'un arbre par tranches de 4 places.
- Les aires de stationnement doivent être traitées avec des matériaux perméables à l'exclusion des places PMR et de la bande de roulement. De plus, une interruption devant faire l'objet d'un traitement végétal est imposée toutes les 5 places.
- Les espaces communs des opérations comportant au moins 5 logements ou 5 lots sont fortement encadrés afin de maximiser leur végétalisation ainsi que leur appropriation par les habitants pour devenir de véritables espaces de vie. Ces espaces doivent être suffisamment dimensionnés (au moins 20% de la surface non bâtie du tènement), être réalisés d'un seul tenant et. En outre, ils peuvent être constitués uniquement d'aménagements favorisant une appropriation par la population (espace vert, aires de jeux, mails plantés, noues paysagères, jardins partagés...) et les surfaces fonctionnelles (voiries, parkings, talus...) en sont exclus.

Ces règles font également l'objet de dispositions alternatives afin de ne pas bloquer d'éventuels projets sur des tenements ayant des caractéristiques particulières et l'évolution de l'urbanisation existante.

La zone UB

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante résidentielle intégrant des opérations individuelles comme collectives récentes en continuité de la centralité du village. Elle se caractérise par :

- un caractère principalement résidentiel.
- une diversité de formes urbaines résidentielles intégrant de l'habitat individuel, individuel groupé et collectif
- un parcellaire standardisé souvent découpé dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- une ambiance végétale riche grâce à la présence des jardins privés.

Le projet de la commune pour cette zone, exposé dans le PADD et traduit dans le zonage et le règlement du PLU, met notamment l'accent sur :

- une diversification des formes urbaines et produits logements.
- Une intensification des tissus résidentiels se traduisant par une hausse mesurée de la densité ainsi que l'introduction d'éléments de mixité fonctionnelle.
- la qualité des opérations, tant au niveau de la construction que des espaces communs.
- un renforcement de la végétalisation et des continuités végétales.

De plus, la zone UB englobe le site de développement résidentiel encadré par l'OAP « Hirondelles » et ses règles sont calibrées pour permettre sa réalisation.



L'encadrement de la destination des constructions et de l'usage des sols

Le règlement de la zone autorise un panel de destinations de constructions plus réduit que celui des zones UAA et UAB, correspondant au caractère de la zone, avec notamment :

- le logement et l'hébergement ;
- les services avec accueil de clientèle, avec toutefois une limite de surface de plancher de 200 m² par activité afin de conserver un caractère de proximité ;
- les autres hébergements touristiques ;
- l'ensemble des sous-destinations relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- l'industrie, ciblant ici principalement le développement de petits locaux d'artisans rattachés à des habitations qui sont déjà présents dans la zone et de manière très encadrée. Il est possible de réaliser de nouvelles constructions uniquement si elles sont liées à une habitation existante sur le tènement, qu'une construction à usage d'industrie y est déjà présente, et leur emprise au sol ne dépasse pas 20% de celle de l'habitation. Les bâtiments à usage d'industrie existants peuvent également faire l'objet d'extensions mesurées dans une limite de 30% de leur surface de plancher ;

Les destinations et sous destinations relevant d'activités productives ou tertiaires ne correspondant pas au caractère de la zone, susceptibles de générer des circulations de poids lourds ou des conflits d'usage avec le voisinage résidentiel ont été interdites. Il s'agit du commerce de gros, des exploitations agricoles et forestières, des entrepôts, des bureaux, des centres de congrès et d'exposition, des cinémas et des cuisines dédiées à la vente en ligne.

En plus des destinations de constructions, certaines occupations des sols incompatibles avec le caractère de la zone ont été interdites, notamment le camping, le caravanning, les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, les aires de stationnement et garages collectifs de grande envergure ainsi que le stationnement permanent de caravanes. Il s'agit principalement du report de dispositions déjà en vigueur dans le précédent PLU.

L'encadrement des caractéristiques urbaines et architecturales du bâti

Les règles d'implantation et de volumétrie des constructions sont principalement destinées à favoriser la diversification des formes urbaines et permettre une densification maîtrisée adaptée à l'environnement bâti.

- Les règles d'implantation par rapport aux emprises et voies publiques, ou privées ouvertes à la circulation, imposent une implantation des façades des constructions dans une bande de 0 à 6 m à partir de l'alignement.
- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives imposent une implantation en ordre semi continu (implantation sur une seule limite latérale des tènements) ou discontinu avec un retrait par rapport à la limite séparative d'au moins 3 m. De plus au contact d'une zone agricole ou naturelle un retrait minimum de 4 m doit être respecté.
- La hauteur maximale des constructions, exprimée au faîtage dans le cas de toitures en pente et à l'acrotère minorée de 2 m dans le cas de toitures terrasses, est de 12 m (correspondant à un

épannelage en R+2 conjointement avec les règles de pentes de toiture). La hauteur des annexes est limitée à 4 m dans l'ensemble de la zone.

- Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50%.

A noter, l'ensemble de ces règles font l'objet de dispositions alternatives destinées à laisser une souplesse permettant notamment:

- de ne pas bloquer d'éventuels projets sur des terrains ayant une morphologie particulière ;
- de ne pas bloquer l'évolution du bâti existant dont les caractéristiques ne correspondent pas aux règles édictées par la zone ;
- de répondre aux exigences fonctionnelles auxquelles les équipements publics sont soumis, qui ne sont pas toujours compatibles avec les règles générales de la zone.

L'encadrement du traitement paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les règles encadrant l'aménagement des espaces non bâtis et abords des constructions sont destinées à limiter l'imperméabilisation des sols tout en permettant la densification favorisée par les règles d'implantations et de volumétrie :

- Le règlement instaure un coefficient de pleine terre de 35% de la surface totale du tènement.
- Des obligations de plantation à hauteur d'un arbre de haute tige pour 150 m² de terrain sont imposées. Dans une bande de 4 m de profondeur au contact des zones agricoles ou naturelles elles sont majorées à un arbre pour 50 m² de terrain afin de renforcer la végétalisation des franges urbaines. De plus, les aires de stationnement font également l'objet d'obligations de plantations à hauteur d'un arbre par tranches de 4 places.
- Les aires de stationnement doivent être traitées avec des matériaux perméables à l'exclusion des places PMR et de la bande de roulement. De plus, une interruption devant faire l'objet d'un traitement végétal est imposée toutes les 5 places.
- Les espaces collectifs des opérations comportant au moins 5 logements ou 5 lots sont fortement encadrés afin de maximiser leur végétalisation ainsi que leur appropriation par les habitants pour devenir de véritables espaces de vie. Ces espaces doivent être suffisamment dimensionnés (au moins 20% de la surface non bâtie du tènement), être réalisés d'un seul tenant et végétalisés. En outre, ils peuvent être constitués uniquement d'aménagements favorisant une appropriation par la population (espace vert, aires de jeux, mails plantés, noues paysagères, jardins partagés...) et les surfaces fonctionnelles (voiries, parkings, talus...) en sont exclus.

Ces règles font également l'objet de dispositions alternatives afin de ne pas bloquer d'éventuels projets sur des tènements ayant des caractéristiques particulières et l'évolution de l'urbanisation existante.

1.1.3 La zone UC

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante résidentielle intégrant majoritairement des opérations individuelles récentes excentrées par rapport au cœur du village. Elle se caractérise par :

- un caractère principalement résidentiel.
- une forte prépondérance de l'habitat individuel.
- un parcellaire standardisé souvent découpé dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- une ambiance végétale riche grâce à la présence des jardins privés.

Le projet de la commune pour cette zone, exposé dans le PADD et traduit dans le zonage et le règlement du PLU, met notamment l'accent sur :

- la qualité des opérations, tant au niveau de la construction que des espaces communs.
- un renforcement de la végétalisation et des continuités végétales.



L'encadrement de la destination des constructions et de l'usage des sols

Le règlement de la zone autorise un panel de destinations de constructions réduit en raison de son éloignement à la centralité du village et de son caractère résidentiel, avec notamment :

- le logement et l'hébergement ;
- les services avec accueil de clientèle sous réserve d'être liés à une habitation existante sur le tènement et une limite de surface de plancher de 150 m². De manière générale, la commune a souhaité autoriser les services dans cette zone afin de répondre aux demandes croissantes d'habitants souhaitant développer des micro-activités dans leur bâtiment d'habitation. Cependant les autres règles de la zone limitent la possibilité de réaliser des locaux purement dédiés à des activités économiques, qui ne correspondent pas au caractère de la zone ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. L'éloignement à la centralité limite l'intérêt de réaliser des équipements publics dans la zone, cependant les locaux accueillant du public des administrations et les locaux techniques et industriels des administrations recouvrent une variété d'usages nécessitant une large couverture du territoire (transformateurs, infrastructures d'assainissement, gendarmeries...).
- l'industrie, ciblant ici principalement le développement de petits locaux d'artisans rattachés à des habitations qui sont déjà présents dans la zone et de manière très encadrée. Il est possible de réaliser de nouvelles constructions uniquement si elles sont liées à une habitation existante sur le tènement, qu'une construction à usage d'industrie y est déjà présente, et leur emprise au sol ne dépasse pas 20% de celle de l'habitation. Les bâtiments à usage d'industrie existants peuvent également faire l'objet d'extensions mesurées dans une limite de 30% de leur surface de plancher ;

Contrairement aux zones UAA, UAB et UB qui sont plus proches de la centralité, les sous-destinations relevant de la restauration et de l'hébergement touristique ne sont pas autorisées.

Les destinations et sous destinations relevant d'activités productives ou tertiaires ne correspondant pas au caractère de la zone, susceptibles de générer des circulations de poids lourds ou des conflits d'usage avec le voisinage résidentiel ont été interdites. Il s'agit du commerce de gros, des exploitations agricoles et forestières, des entrepôts, des bureaux, des centres de congrès et d'exposition, des cinémas et des cuisines dédiées à la vente en ligne.

En plus des destinations de constructions, certaines occupations des sols incompatibles avec le caractère de la zone ont été interdites, notamment le camping, le caravanning, les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, les aires de stationnement et garages collectifs de grande envergure ainsi que le stationnement permanent de caravanes. Il s'agit principalement du report de dispositions déjà en vigueur dans le précédent PLU.

L'encadrement des caractéristiques urbaines et architecturales du bâti

Les règles d'implantation et de volumétrie des constructions sont principalement destinées à maintenir et développer la richesse de l'ambiance végétale de la zone tout en permettant une densification mesurée des tissus résidentiels.

- Les règles d'implantation par rapport aux emprises et voies publiques, ou privées ouvertes à la circulation, imposent un retrait d'au moins 4 m par rapport à l'alignement.
- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives imposent une implantation en ordre discontinu avec un retrait par rapport à la limite séparative d'au moins 4 m. Les implantations en ordre semi continu restent possibles à condition de s'appuyer sur une construction existante elle-même en limite séparative sur la parcelle voisine ou d'adapter la hauteur en limite. De plus au contact d'une zone agricole ou naturelle un retrait minimum de 4 m doit être respecté.
- La hauteur maximale des constructions, exprimée au faîtage dans le cas de toitures en pente et à l'acrotère minorée de 2 m dans le cas de toitures terrasses, est de 8 m (correspondant à un épannelage en R+1 conjointement avec les règles de pentes de toiture). La hauteur des annexes est limitée à 4 m dans l'ensemble de la zone.
- Le coefficient d'emprise au sol est limité à 40%

A noter, l'ensemble de ces règles font l'objet de dispositions alternatives destinées à laisser une souplesse permettant notamment :

- de ne pas bloquer d'éventuels projets sur des terrains ayant une morphologie particulière ;
- de ne pas bloquer l'évolution du bâti existant dont les caractéristiques ne correspondent pas aux règles édictées par la zone ;
- de répondre aux exigences fonctionnelles auxquelles les équipements publics sont soumis, qui ne sont pas toujours compatibles avec les règles générales de la zone.

L'encadrement du traitement paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les règles encadrant l'aménagement des espaces non bâtis et abords des constructions sont destinées à limiter l'imperméabilisation des sols tout en permettant la densification favorisée par les règles d'implantations et de volumétrie :

- Le règlement instaure un coefficient de pleine terre de 40% de la surface totale du tènement.
- Des obligations de plantation à hauteur d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain sont imposées (contre 150 m² dans les zones UAA, UAB et UB qui mettent moins l'accent sur la valorisation des ambiances végétales). Dans une bande de 4 m de profondeur au contact des zones agricoles ou naturelles elles sont majorées à un arbre pour 50 m² de terrain afin de renforcer la végétalisation des franges urbaines. De plus, les aires de stationnement font également l'objet d'obligations de plantations à hauteur d'un arbre par tranches de 4 places.
- Les aires de stationnement doivent être traitées avec des matériaux perméables à l'exclusion des places PMR et de la bande de roulement. De plus, une interruption devant faire l'objet d'un traitement végétal est imposée toutes les 5 places.
- Les espaces collectifs des opérations comportant au moins 5 logements ou 5 lots sont fortement encadrés afin de maximiser leur végétalisation ainsi que leur appropriation par les habitants pour devenir de véritables espaces de vie. Ces espaces doivent être suffisamment dimensionnés (au

moins 20% de la surface non bâtie du tènement), être réalisés d'un seul tenant et végétalisés. En outre, ils peuvent être constitués uniquement d'aménagements favorisant une appropriation par la population (espace vert, aires de jeux, mails plantés, noues paysagères, jardins partagés...) et les surfaces fonctionnelles (voiries, parkings, talus...) en sont exclus.

Ces règles font également l'objet de dispositions alternatives afin de ne pas bloquer d'éventuels projets sur des tènements ayant des caractéristiques particulières et l'évolution de l'urbanisation existante.

1.1.4 La zone UI

Il s'agit d'une zone urbaine dédiée au développement des activités économiques de la ZAE du Champ des Croix et du site d'activités de l'usine Crystal. Ce dernier fait l'objet d'un secteur Ula de la zone adaptée à ses spécificités. Les tissus concernés se caractérisent par :

- un tissu économique monofonctionnel mais mité par des constructions résidentielles dans le cas de la ZAE du Champ des Croix.
- un parcellaire standardisé souvent découpé dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- une conception fonctionnelle des bâtiments et aménagements.

Le projet de la commune pour cette zone, exposé dans le PADD et traduit dans le zonage et le règlement du PLU, met notamment l'accent sur :

- la qualité des opérations, tant au niveau de la construction que des espaces communs.
- un renforcement de la végétalisation et de la qualité des franges urbaines.
- Une limitation du mitage pavillonnaire des zones.



L'encadrement de la destination des constructions et de l'usage des sols

Le règlement de la zone autorise un panel de destinations de constructions réduit ciblant les besoins des activités économiques, avec notamment :

- Les destinations et sous destinations relevant des activités productives ou tertiaires, dont certaines susceptibles de générer des circulations de poids lourds ou des conflits d'usage avec le voisinage résidentiel. Il s'agit de l'industrie, des entrepôts et des bureaux ;
- les services avec accueil de clientèle ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui recouvrent une variété d'usages nécessitant une large couverture du territoire (transformateurs, infrastructures d'assainissement, gendarmeries...).

En plus des destinations de constructions, certaines occupations des sols incompatibles avec le caractère de la zone ont été interdites, notamment le camping, le caravanning, les dépôts de véhicules, les aires de stationnement et garages collectifs de grande envergure ainsi que le stationnement permanent de caravanes. Il s'agit principalement du report de dispositions déjà en vigueur dans le précédent PLU.

L'encadrement des caractéristiques urbaines et architecturales du bâti

Les règles d'implantation et de volumétrie des constructions restent relativement souples afin de répondre aux besoins variés des différents types d'activités pouvant s'implanter dans la zone. De plus, le secteur U1a permet de les moduler pour les adapter aux spécificités du site de l'usine Crystal :

- Dans l'ensemble de la zone U1 à l'exception du secteur U1a les règles d'implantation par rapport aux emprises et voies publiques, ou privées ouvertes à la circulation, imposent un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement. Dans le secteur U1a ces implantations ne sont pas réglementées, l'usine Crystal étant déjà par endroits implantée à l'alignement du domaine public.
- Dans l'ensemble de la zone U1 à l'exception du secteur U1a les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives imposent une implantation en ordre semi continu ou discontinu avec un retrait par rapport à la limite séparative d'au moins 3 m. De plus au contact d'une zone agricole ou naturelle un retrait minimum de 4 m doit être respecté. Dans le secteur U1a, l'usine Crystal étant implantée déjà implantée sur la limite séparative des parcelles voisines, ces implantations ne sont pas réglementées.
- La hauteur maximale des constructions, exprimée au faîtage dans le cas de toitures en pente et à l'acrotère minorée de 2 m dans le cas de toitures terrasses, est de 12 m.
- Le coefficient d'emprise au sol est limité à 60%.

A noter, l'ensemble de ces règles font l'objet de dispositions alternatives destinées à laisser une souplesse permettant notamment :

- de ne pas bloquer d'éventuels projets sur des terrains ayant une morphologie particulière ;
- de ne pas bloquer l'évolution du bâti existant dont les caractéristiques ne correspondent pas aux règles édictées par la zone ;

- de répondre aux exigences fonctionnelles auxquelles les équipements publics sont soumis, qui ne sont pas toujours compatibles avec les règles générales de la zone.

L'encadrement du traitement paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les règles encadrant l'aménagement des espaces non bâtis et abords des constructions visent à limiter l'imperméabilisation des sols et à garantir la qualité des franges urbaines tout en évitant de trop contraindre les projets d'installation :

- Le règlement instaure un coefficient de pleine terre de 25% de la surface non bâtie du tènement.
- Des obligations de plantation à hauteur d'un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain sont imposées. Au contact des zones agricoles ou naturelles, elles sont majorées à un arbre pour 50 m² de terrain dans une bande de 4 m de profondeur à partir de la limite de zone afin de renforcer la végétalisation des franges urbaines. De plus, les aires de stationnement font également l'objet d'obligations de plantations à hauteur d'un arbre par tranches de 4 places.
- Les aires de stationnement doivent intégrer des interruptions faisant l'objet d'un traitement végétal toutes les 5 places.

Ces règles font également l'objet de dispositions alternatives afin de ne pas bloquer d'éventuels projets sur des tènements ayant des caractéristiques particulières et l'évolution de l'urbanisation existante.

1.2. LES ZONES A URBANISER "AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

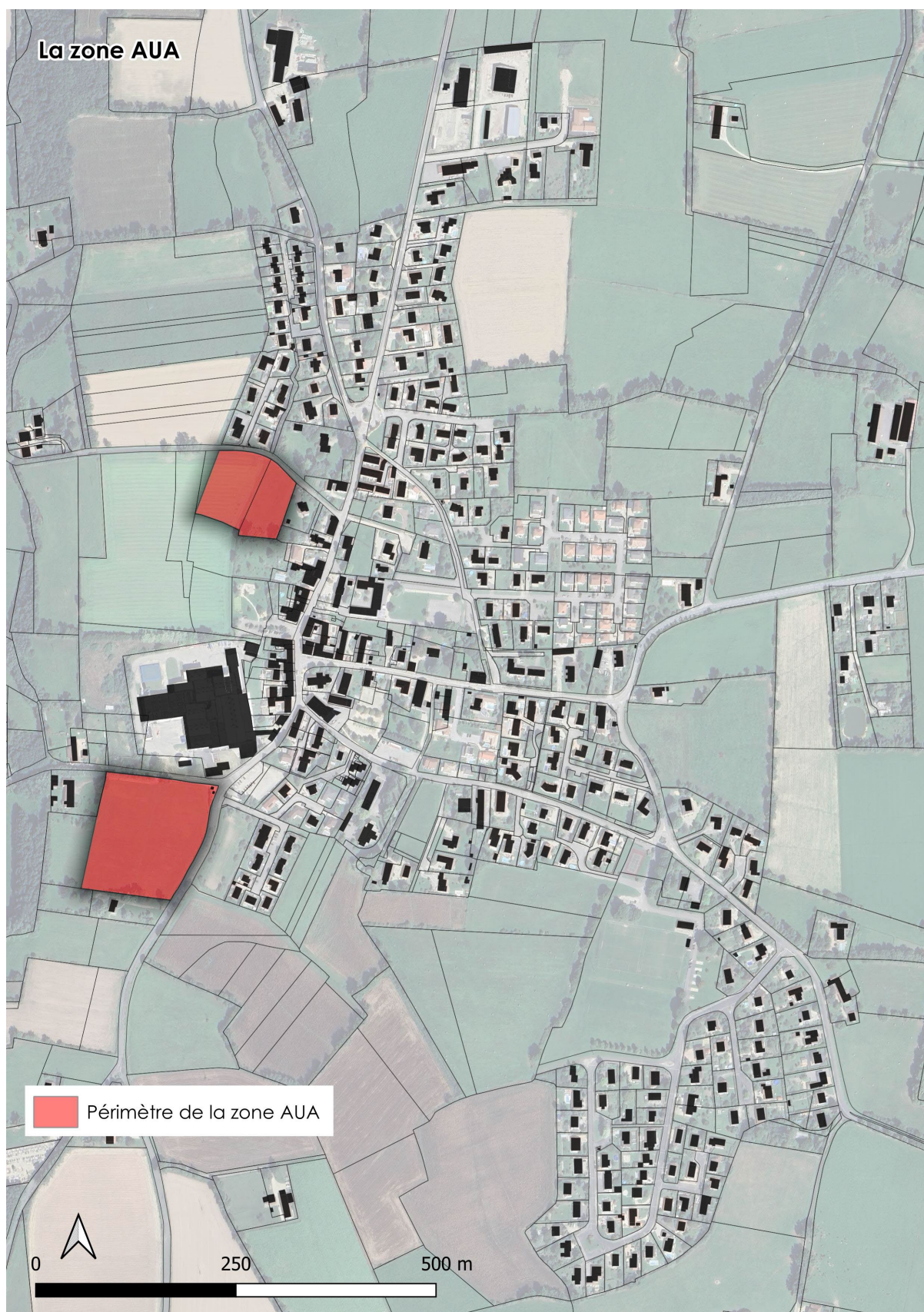
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et 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.151-20 du Code de l'Urbanisme

Le projet de PLU instaure une zone à urbaniser AUA constructible dans la durée de vie du PLU. Elle recouvre les sites destinés à accueillir le développement résidentiel futur de la commune, dont l'urbanisation est également encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Ses règles, à respecter dans un rapport de conformité, se superposent aux dispositions des OAP « route des Clefs » et « Champ Pérard » dont les principes d'aménagement sont à respecter dans un rapport de compatibilité. Elles sont calibrées pour autoriser strictement ces projets.



L'encadrement de la destination des constructions et de l'usage des sols

La zone encadrant des projets purement résidentiels, elle autorise uniquement le logement et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui sont nécessaires afin de permettre la réalisation des infrastructures techniques nécessaires aux opérations (transformateurs...).

En plus des destinations de constructions, certaines occupations des sols incompatibles avec le caractère de la zone ont été interdites, notamment le camping, le caravanning, les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, les aires de stationnement et garages collectifs de grande envergure ainsi que le stationnement permanent de caravanes. Il s'agit principalement du report de dispositions déjà en vigueur dans le précédent PLU.

L'encadrement des caractéristiques urbaines et architecturales du bâti

Les règles d'implantation et de volumétrie des constructions découlent directement des caractéristiques des projets encadrés par les OAP.

- Les règles d'implantation par rapport aux emprises et voies publiques, ou privées ouvertes à la circulation, sont exprimées par rapport aux voies existantes encadrant les terrains. Les façades des constructions qui en sont les plus proches devront s'implanter dans une bande de 0 à 6 m à partir de l'alignement. Par ailleurs, le règlement précise que pour l'aménagement des opérations, les constructions devront respecter les principes d'implantations inscrits dans les OAP.
- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont exprimées par rapport aux limites encadrant les terrains. Les constructions qui en sont les plus proches devront s'implanter en ordre discontinu avec un retrait au moins égal à 3 m. Par ailleurs, le règlement précise que pour l'aménagement des opérations, les constructions devront respecter les principes d'implantations inscrits dans les OAP. En outre, au contact d'une zone agricole ou naturelle, un retrait minimum de 4 m est imposé.
- La hauteur maximale des constructions, exprimée au faîtage dans le cas de toitures en pente et à l'acrotère minorée de 2 m dans le cas de toitures terrasses, est de 10 m pouvant correspondre à un épannelage en R+1+C, le maximum prévu par les OAP. La hauteur des annexes est limitée à 4 m dans l'ensemble de la zone.
- Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50%.

Les terrains concernés étant actuellement vierges de constructions et les OAP permettant un encadrement fin des opérations, aucune règle alternative à la règle générale n'a été inscrite dans la zone.

L'encadrement du traitement paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les règles encadrant l'aménagement des espaces non bâtis et abords des constructions sont destinées à accompagner les prescriptions des OAP limitant l'imperméabilisation des sols et garantissant la végétalisation des franges urbaines :

- Le règlement instaure un coefficient de pleine terre de 35% de la surface totale du tènement.
- Des obligations de plantation à hauteur d'un arbre de haute tige pour 150 m² de terrain sont imposées. Au contact des zones agricoles ou naturelles, elles sont majorées à un arbre pour 50 m²

de terrain dans une bande de 4 m de profondeur à partir de la limite de zone afin de renforcer la végétalisation des franges urbaines qui sont également prescrites dans les OAP. De plus, les aires de stationnement font également l'objet d'obligations de plantations à hauteur d'un arbre par tranches de 4 places.

- Les aires de stationnement doivent être traitées avec des matériaux perméables à l'exclusion des places PMR et de la bande de roulement. De plus, une interruption devant faire l'objet d'un traitement végétal est imposée toutes les 5 places.
- Les espaces collectifs des opérations comportant au moins 5 logements ou 5 lots sont fortement encadrés afin de maximiser leur végétalisation ainsi que leur appropriation par les habitants pour devenir de véritables espaces de vie. Ces espaces doivent être suffisamment dimensionnés (au moins 20% de la surface non bâtie du tènement), être réalisés d'un seul tenant et végétalisés. En outre, ils peuvent être constitués uniquement d'aménagements favorisant une appropriation par la population (espace vert, aires de jeux, mails plantés, noues paysagères, jardins partagés...) et les surfaces fonctionnelles (voiries, parkings, talus...) en sont exclus.

1.3. LES ZONES AGRICOLES "A"

Peuvent être classés en zone agricole les 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 :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° 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.

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

La zone A correspond aux secteurs à vocation agricole de la commune et est destinée à permettre le développement des activités qui y sont liées. Sa délimitation est le résultat de l'identification des espaces agricoles à préserver et protéger. Elle se dessine autour des principales parcelles exploitées inscrites au registre parcellaire graphique et des projets des agriculteurs identifiés dans le cadre de l'enquête menée lors de l'élaboration du diagnostic du PLU.

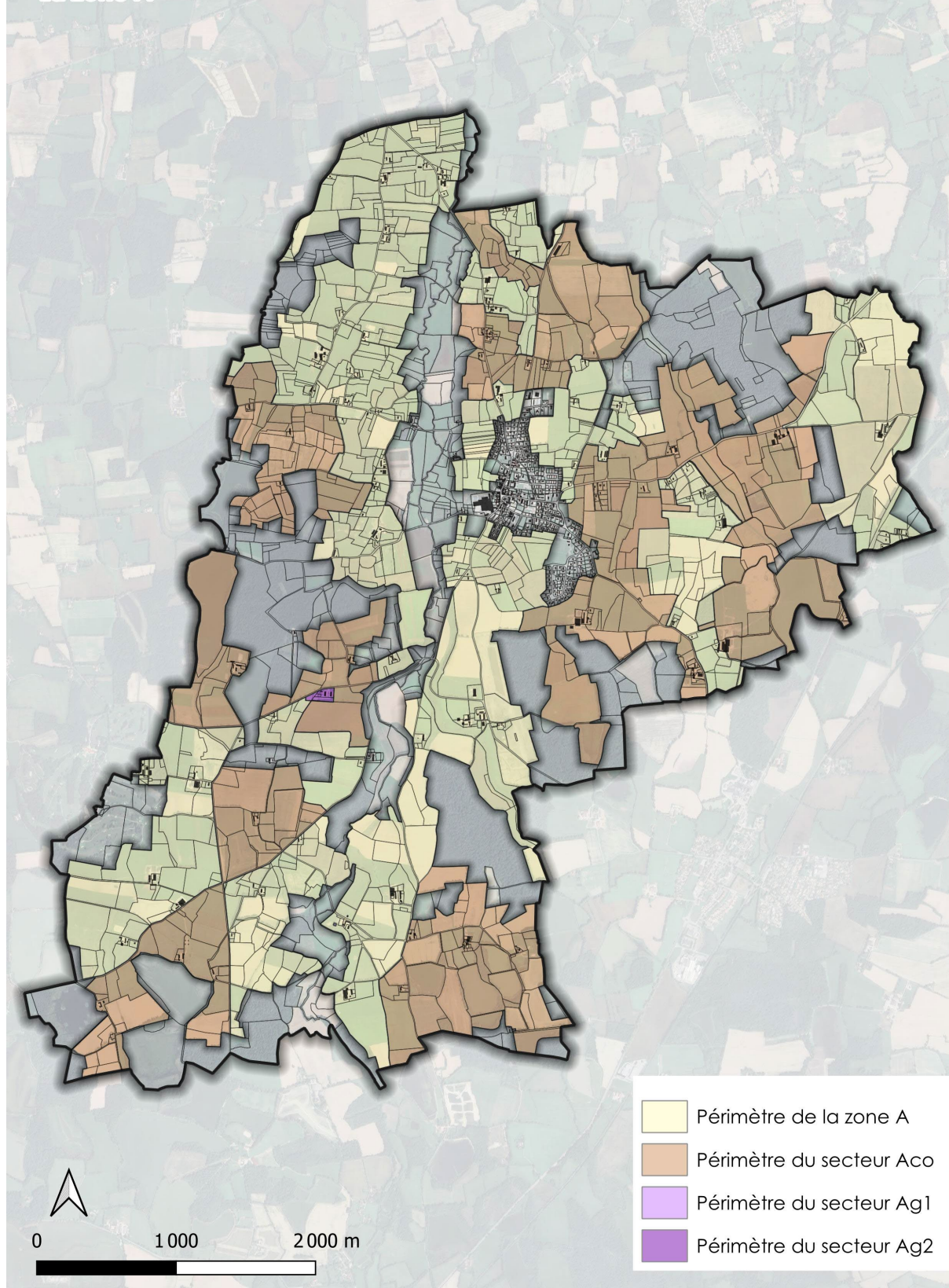
Elle englobe également les étangs dont les parcelles sont inscrites au registre parcellaire graphique et font l'objet de pratiques culturales.

La zone A accueille par ailleurs des habitations existantes auxquelles sont offertes des possibilités d'extensions limitées (extensions, annexes...) conformément à la doctrine de la CDPENAF.

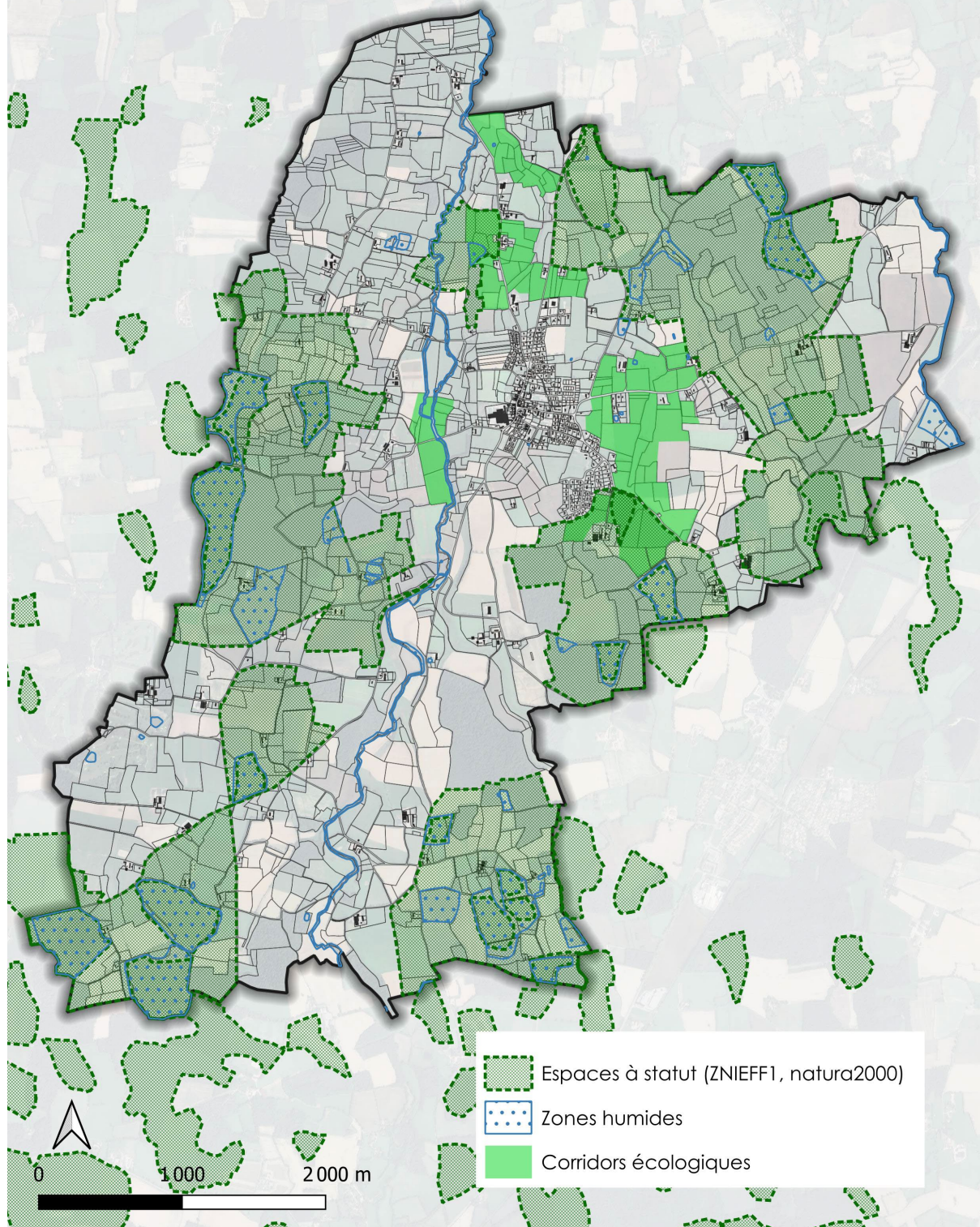
La zone A comprend plusieurs secteurs :

- un secteur Aco couvrant les espaces à enjeux pour les fonctionnalités écologiques du territoire, dont le périmètre est calé sur les périmètres à statut (ZNIEFF, natura 2000) et des secteurs à enjeux bordant les espaces urbains du bourg sur lesquels il est nécessaire de ménager des coupures d'urbanisation intangibles ;
- un secteur Ag1 correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédié à de l'accueil touristique dans le cadre du site « terre de rêves » ;
- Un secteur Ag2 correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédiés à des activités événementielles sur le domaine du Cuiset.

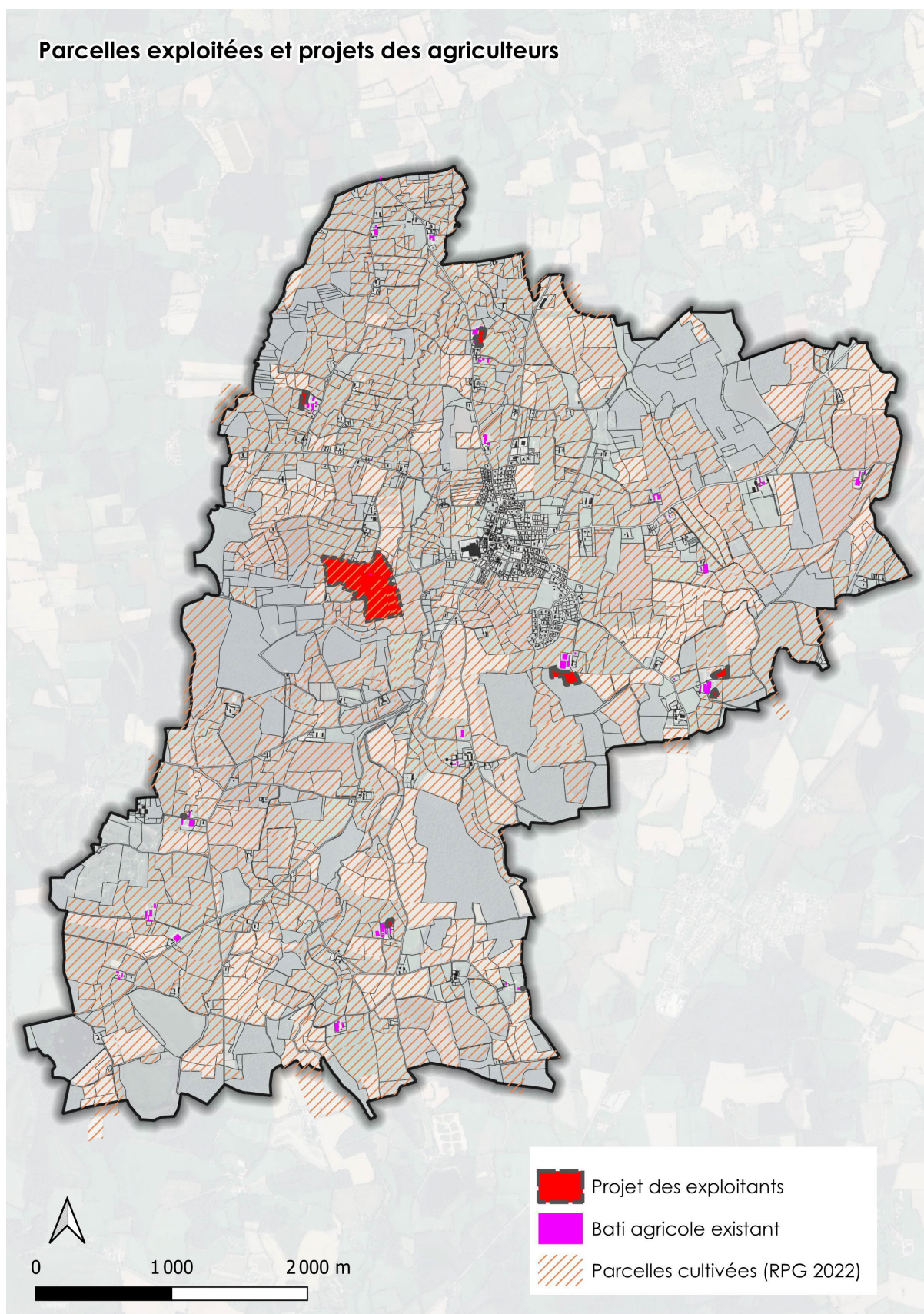
La zone A



Les fonctionnalités écologiques du territoire



Parcelles exploitées et projets des agriculteurs



L'encadrement de la destination des constructions et de l'usage des sols

Le règlement de la zone est destiné à limiter au maximum les constructions qui ne sont pas directement liées à l'activité agricole tout en permettant une évolution mesurée de l'existant.

Il autorise dans la zone A (hors secteurs Aco, Ag1 et Ag2) :

- les exploitations agricoles y compris l'habitation des agriculteurs lorsqu'elle est nécessaire à l'exploitation et dans une limite de 250 m² de surface de plancher, les CUMA et les 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 ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent selon leur nature avoir des exigences de localisation variées, notamment les STEP, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages ;
- L'évolution mesurée des logements existants permettant, conformément à la doctrine de la CDPENAF.
 - Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans une limite de 50% de la surface de plancher existante et 250 m² de surface de plancher après travaux ;
 - Les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol ;
 - Les piscines dans la limite d'une par tènement.

Le secteur Aco autorise globalement les mêmes sous destination que la zone A. Cependant, afin de préserver les continuités écologiques, il interdit les CUMA et constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, et conditionne les nouvelles constructions agricoles à l'existence d'un autre bâtiment agricole sur le tènement. De plus, il interdit les exhaussements, affouillements du sol et drainages non liés à une exploitation existante.

Le secteur Ag1 constitue un STECAL destiné à permettre, sur le terrain d'une exploitation agricole, la construction d'un hébergement touristique original de type habitation enterrée pouvant également loger des stagiaires de l'exploitation. Le règlement du PLU y autorise uniquement :

- les exploitations agricoles ;
- les autres hébergements touristiques dans une limite de 45 m² d'emprise au sol et situés dans le polygone d'implantation du STECAL se superposant au zonage.

Le secteur Ag2 constitue un STECAL destiné à permettre sur le terrain du domaine du Cuiset, qui a perdu sa vocation agricole depuis plusieurs décennies, la réalisation de chapiteaux démontables utilisés dans le cadre de manifestations événementielles (mariages...) et le développement des gîtes déjà existants. Le règlement du PLU y autorise uniquement :

- le logement dans les mêmes conditions que la zone A (uniquement des extensions mesurées)
- les activités de services avec accueil d'une clientèle dans la limite de 500 m² d'emprise au sol et situés dans le polygone d'implantation du STECAL se superposant au zonage.

L'encadrement des caractéristiques urbaines et architecturales du bâti

Les règles d'implantation et de volumétrie des constructions découlant des besoins fonctionnels des exploitations qui ne peuvent être anticipés, restent relativement souples :

- Les règles d'implantation par rapport aux emprises et voies publiques, ou privées ouvertes à la circulation, imposent un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement ;
- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives imposent un retrait minimum de 5 m.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement régit uniquement les annexes et piscines qui, conformément à la doctrine de la CDPENAF, devront être localisées dans un rayon de 30 m par rapport aux bâtiments principaux d'habitation dont elles dépendent.
- La hauteur maximale des constructions, exprimée au faîtage dans le cas de toitures en pente et à l'acrotère minorée de 2 m dans le cas de toitures terrasses, est de :
 - 8 m pour les constructions d'habitation, 12 m pour les constructions agricoles et 4 m pour les constructions annexes dans la zone A à l'exception des secteurs Ag1 et Ag2 ;
 - 3 m dans le secteur Ag1, laissée relativement faible car la construction prévue est en partie enterrée ;
 - 4,5 m dans le secteur Ag2, correspondant à la hauteur des chapiteaux.

L'encadrement du traitement paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cette thématique fait l'objet d'un encadrement plus souple dans les zones A et N que dans les zones U et AU. En effet, ses dispositions servent principalement à renforcer la végétalisation dans les espaces urbains et perdent leur sens dans les zones agricoles et naturelles.

- le coefficient de pleine terre et les obligations de plantations ne sont pas réglementés.
- Les aires de stationnement doivent être traitées avec des matériaux perméables à l'exclusion des places PMR et de la bande de roulement

1.4. LES ZONES NATURELLES "N"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

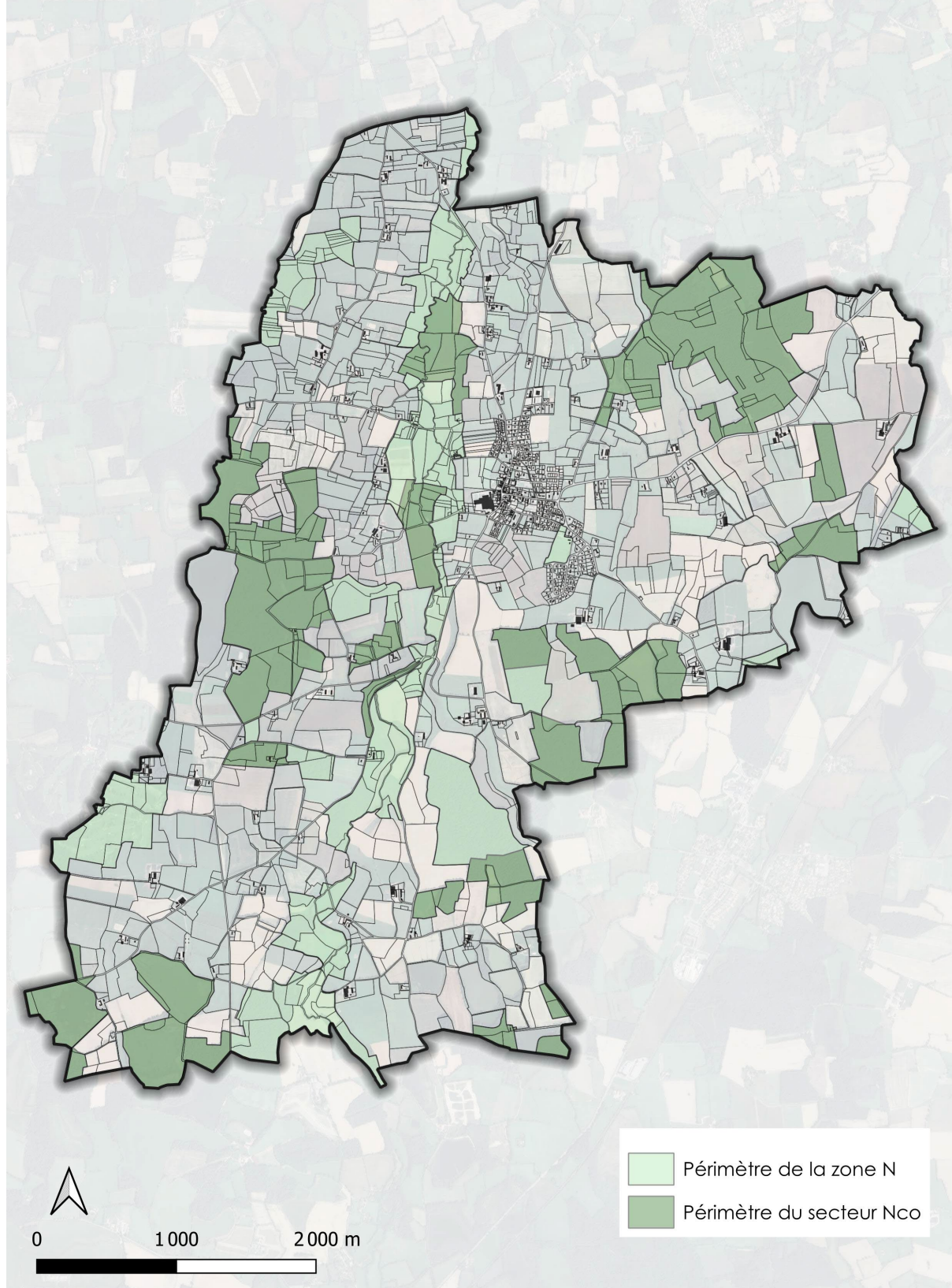
- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, 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.

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

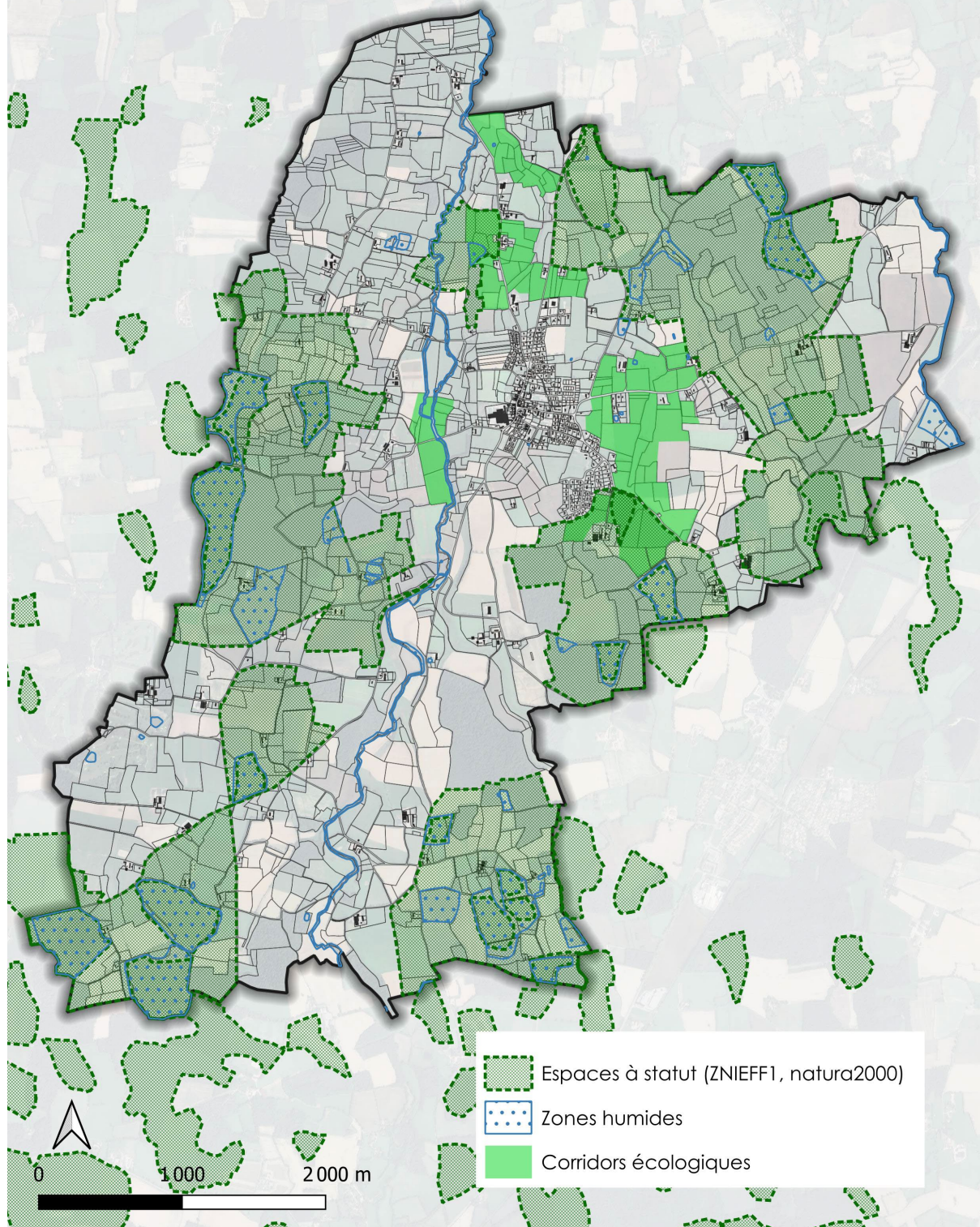
La zone naturelle N est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur caractère écologique. Sur la commune elle englobe principalement les terrains non exploités par l'agriculture, les grands boisements et bosquets ainsi que les espaces situés dans le vallon du Vieux-Jonc.

Elle comprend un secteur Nco couvrant les espaces à enjeux pour les fonctionnalités écologiques du territoire, dont le périmètre est calé sur les périmètres à statut (ZNIEFF, natura 2000) et des secteurs à enjeux bordant les espaces urbains du bourg sur lesquels il est nécessaire de ménager des coupures d'urbanisation intangibles ;

La zone N



Les fonctionnalités écologiques du territoire



L'encadrement de la destination des constructions et de l'usage des sols

Le règlement de la zone est destiné à limiter au maximum les constructions afin de préserver les qualités des espaces naturels. Il autorise dans la zone N (hors secteur Nco) :

- les exploitations forestières ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui peuvent selon leur nature avoir des exigences de localisation variées, notamment les STEP, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages ;
- l'évolution mesurée des logements existants permettant, conformément à la doctrine de la CDPENAF.
 - Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans une limite de 50% de la surface de plancher existante et 250 m² de surface de plancher après travaux ;
 - Les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol ;
 - Les piscines dans la limite d'une par tènement.

Le secteur Nco autorise les même sous destination que la zone N à l'exception des exploitations forestières qui y sont interdites. De plus il interdit les exhaussements, affouillements du sol et drainages non liés à une exploitation existante.

L'encadrement des caractéristiques urbaines et architecturales du bâti

Au vu du faible nombre de destinations autorisées, les règles d'implantation et de volumétrie sont principalement destinées à encadrer l'évolution du bâti résidentiel existant :

- Les règles d'implantation par rapport aux emprises et voies publiques, ou privées ouvertes à la circulation, imposent en retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement ;
- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives imposent un retrait minimum de 5 m,
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement réglemeute uniquement les annexes et piscines qui, conformément à la doctrine de la CDPENAF, devront être localisées dans un rayon de 30 m par rapport aux bâtiments principaux d'habitation dont elles dépendent.
- La hauteur maximale des constructions, exprimée au faîtage dans le cas de toitures en pente et à l'acrotère minorée de 2 m dans le cas de toitures terrasses, est de 8 m pour les constructions principales et de 4 m pour les annexes.

L'encadrement du traitement paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cette thématique fait l'objet d'encadrement plus souple dans les zones A et N que dans les zones U et AU. En effet, ses dispositions servent principalement à renforcer la végétalisation dans les espaces urbains et perdent leur sens dans les zones agricoles et naturelles.

- Le coefficient de pleine terre et les obligations de plantations ne sont pas réglementés.
- Les aires de stationnement doivent être traitées avec des matériaux perméables à l'exclusion des places PMR et de la bande de roulement

1.5. LES REGLES COMMUNES A PLUSIEURS ZONES OU SECTEURS

1.5.1 La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le règlement du PLU regroupe les dispositions liées à l'aspect des constructions et leurs abords au sein d'un unique chapitre commun à l'ensemble des zones.

L'encadrement des mouvements de sol

Les règles concernant les mouvements de sol visent à limiter au maximum l'impact paysager de ce type de travaux qu'elles limitent aux stricts besoins des constructions . Elles imposent notamment :

- Des hauteurs maximum de déblais/remblais en fonction des pentes moyennes du terrain d'assise de la construction avec 0,5 m pour une pente moyenne inférieure à 5%, 1m pour une pente moyenne comprise entre 5% et 10% et 1,5 m pour une pente supérieure à 10%.
- Une hauteur maximum de 1,2 m et des règles d'aspect destinées à garantir une insertion harmonieuse des murs de soutènement.
- Une limite de pente de 40% aux talus, qui devront en outre être plantés.
- Une interdiction des buttes en terre destinées à surélever le terrain naturel pour implanter les constructions en surplomb.

De plus, elles préconisent des solutions d'implantation dans la pente privilégiant l'étagement des constructions avec des niveaux décalés et un aménagement des voiries d'accès réduisant leur impact paysager.

L'encadrement des clôtures

Les règles concernant les clôtures sont destinées à renforcer la perception des ambiances végétales qui caractérisent le paysage communal. Elles imposent notamment :

- Des clôtures de type végétales, éventuellement doublées d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, d'une hauteur maximum d'1,8 m dans l'ensemble des zones à l'exception des zones centrales UAA et UAB dans lesquelles des murs pourront être admis de manière encadrée.
- Des solutions permettant le passage de la petite faune en zones Aco et Nco ainsi que dans les espaces protégés en raison de leurs qualités écologiques.

L'encadrement de l'aspect extérieur des constructions

Les règles concernant l'aspect des constructions sont destinées à éviter la banalisation des tissus et bâtiments vernaculaires participant de l'identité de la commune par les nouvelles constructions ayant souvent une conception plus standardisée. Elles imposent notamment :

- Des toitures débordantes en façades des constructions en zones UAA et UAB.
- Une interdiction des toitures terrasses en zone UAA et un encadrement qualitatif dans les autres zones.
- Les toitures en pente des bâtiments d'habitation auront une pente comprise entre 30% et 40%, et les toitures des bâtiments d'activité une pente inférieure à 30%.

- Une couverture des bâtiments d'habitations avec des aspects se rapprochant des tuiles creuses, romanes ou mécaniques de tons rouges. Les couleurs blanches, noires, grises, vives ou brillantes sont interdites.
- Un séquençage des façades sur rue d'une longueur supérieure à 25 m au moyen de césures, ruptures de volumes ou d'aspects.
- Une intégration qualitative des dispositifs techniques et dispositifs de production EnR.
- Une protection des éléments constitutifs de l'identité du bâti local, notamment les galeries bressanes dont la fermeture est interdite.

1.5.2 Le stationnement

Les règles de stationnement, automobiles comme cycles, sont regroupées dans un titre commun à l'ensemble des zones qui précise les modalités de création et d'aménagement des places ainsi que les obligations chiffrées.

Le stationnement automobile

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet, mais des possibilités d'acquisition de places dans un parc privé de stationnement à proximité sont laissées en cas d'impossibilité technique d'aménager les places sur le tènement conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

Le dimensionnement des places est également encadré. Il doit être de 2,4m x 5m au minimum

Les normes minimales suivantes sont exigées. Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur :

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitations agricoles	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.
Exploitations forestières	
HABITATIONS	
Logement	Pour les constructions neuves il est attendu :
	• 2 places de stationnement par logement pour le logement individuel (le garage est comptabilisé comme 1 place). • 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher pour le logement collectif. Par ailleurs, dans les opérations d'ensemble 1 place supplémentaire pour 4 logements construits devra être prévue pour le stationnement des visiteurs. En zone UAA, ces exigences pourront être réduites voire

	supprimées lors d'opérations de rénovation et de réhabilitation du bâti s'il est démontré qu'il est impossible de réaliser les places en raison de contraintes techniques ou architecturales.
Hébergement	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	Il n'est pas exigé de création de places de stationnement en cas d'extension, de réaménagement ou création par changement de destination. <u>Pour les constructions neuves</u> : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 40 m² de surface de plancher
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Restauration	Pour les constructions neuves, et en cas d'extension, de réaménagement ou création par changement de destination : 1 place par tranche, même incomplète, de 20 m² de surface de plancher.
Hôtels	Pour les constructions neuves, et en cas d'extension, de réaménagement ou création par changement de destination : 1 place de stationnement pour 2 chambres
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	

Industrie	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.
Entrepôt	
Bureau	Pour les constructions neuves, et en cas d'extension et de réaménagement : 1 place par tranche, même incomplète, de 40m ² de surface de plancher.
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Le stationnement des cycles

La réalisation des aires de stationnement cycles fait l'objet de dispositions qualitatives imposant une localisation accessible depuis l'espace public, de plein pied et préférentiellement intégrée au volume de la construction.

De plus chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m².

Les normes minimales suivantes sont exigées. Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur :

Logement <i>(s'applique uniquement en présence d'un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i>	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Equipement d'intérêt collectif et services publics Commerce et activité de services Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	1 place par tranche, même incomplète, de 100m ² de surface de plancher.

1.5.3 Les voies, accès et réseaux

Le règlement du PLU expose les règles relatives aux caractéristiques des voiries, accès et réseaux dans chaque zone. Cependant, leur contenu reste similaire. Elles imposent notamment :

Pour les voies et accès

- Des solutions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Cette disposition est destinée à proposer des alternatives au recul de 5 m imposé aux accès automobiles par certains règlements de voirie qui a un impact très négatif sur la qualité des tissus urbains.
- Dans l'ensemble des zones à l'exception de la zone UAA, un espace de taille suffisante pour effectuer une manœuvre de demi-tour à l'intérieur des parcelles et s'engager sur la voie publique en marche avant.
- Une largeur d'au moins 3,5 m pour les voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

Pour les réseaux

- Le raccordement au réseau public d'assainissement quand il existe ou est programmé et ses modalités, conformément au schéma directeur d'assainissement.
- Des modes de gestion des eaux pluviales compatibles avec la stratégie adoptée par Grand Bourg Agglomération.

1.5.4 La préservation et l'entretien des cours d'eau et des sols

Afin de favoriser la préservation et l'entretien des sols et des cours d'eau, le règlement impose sur l'ensemble du territoire communal :

- Une interdiction de la couverture et du busage des cours d'eau et des fossés, sauf impératif technique ou pour des raisons de sécurité.
- Un recul des constructions de 10 m par rapport à la berge des cours d'eau non busés.
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf quand ils sont nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone, aux travaux de protection contre les risques naturels ou à la restauration des zones humides et la valorisation écologique des milieux naturels.

1.5.5 Le développement des EnR

Le règlement encadre les projets photovoltaïques et agrivoltaïques en les interdisant dans certaines zones (Aco et Nco) en raison de leur vocation de préservation des fonctionnalités écologiques) et en énonçant des dispositions relatives à leur insertion dans le paysage et la limitation de leurs impacts sur les milieux naturels.

2. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SE SUPERPOSANT AU ZONAGE

Le règlement graphique laisse apparaître des trames qui se superposent aux zones présentées précédemment et permettant de définir des règles spécifiques.

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 le patrimoine bâti, le PLU instaure des protections au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Ce patrimoine, composé de constructions vernaculaires, d'édifices remarquables et d'éléments de petit patrimoine participe de l'identité de la commune et constitue un rappel de son histoire. 21 bâtiments et 5 éléments de petit patrimoine ont été identifiés par le PLU grâce à la connaissance des élus et aux services de l'UDAP de l'Ain.

Éléments de patrimoine bâti protégés

1		Eglise Saint-André Parcelle A233
2		Château de Marmont Parcelle D113
3		La Bachasse Parcelles : D504 B803

4		Longère bressane Parcelle E328
5		Longère bressane Parcelle E469
6		Mairie Ecole Parcelle A222

7		Domaine Rose-Cottage Parcelle A1295
8-9		Domaine du Corbet Parcelle B265
10-11		Domaine du Papon Parcelle D375

12- 13- 14		Fermes du château de Marmont Parcelles : D448 D447
15- 16- 17		Ferme de la Thuailles Parcelle B195
18- 19		Cure de Daloy Parcelles : A719 A720

20		Moulin des trois fontaines Parcelle E424
21		Pavillon de chasse des sires de Corgenon (seules les fondations subsistent dans le bosquet) Parcelle E83

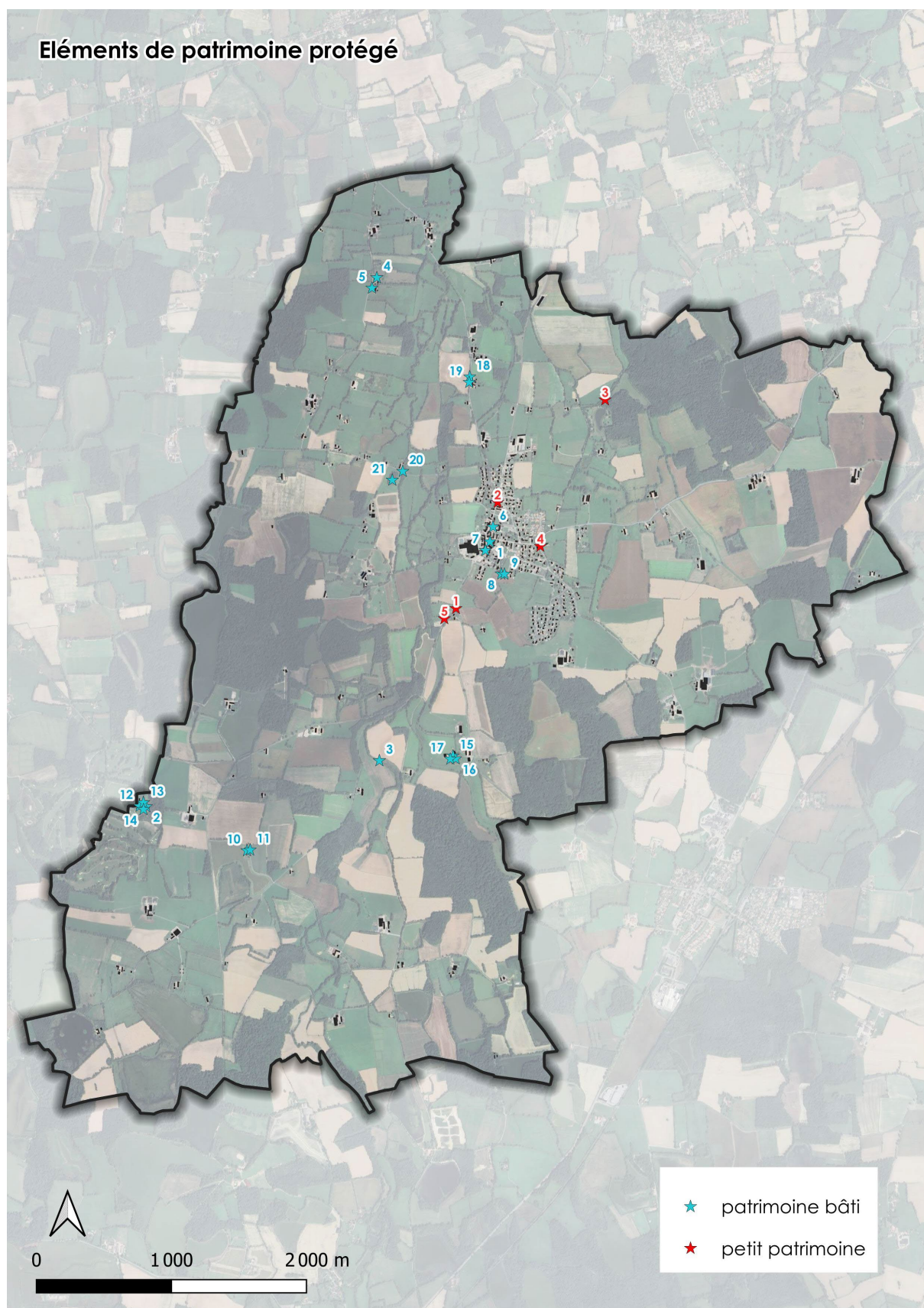
Eléments de petit patrimoine protégés

1		Croix Domaine public non cadastré
---	--	---

2		Croix et bénitier Domaine public non cadastré
3		Stéle de Bourbouillon Parcelle A2
4		Croix Domaine public non cadastré

5		Stèles du cimetière Parcelle B224
---	--	---

Eléments de patrimoine protégé



Dispositions s'appliquant aux éléments de patrimoine bâti protégés

Les dispositions réglementaires associées à la protection des éléments bâtiments protégés soumettent toute modification ou destruction à déclaration préalable, ce qui fournit à la commune un élément d'information et de contrôle par rapport à toute intervention les concernant. De plus, le titre 6 du PLU contenant l'ensemble des règles d'aspect extérieur édicte un ensemble de prescriptions destinées à encadrer les travaux réalisés afin qu'ils s'inscrivent dans une démarche respectueuse des qualités patrimoniales.

Dispositions s'appliquant aux éléments de petit patrimoine

Les dispositions réglementaires associées à la protection des éléments de petit interdisent toute destruction totale ou partielle des éléments. Les seuls travaux autorisés concernent leur restauration ou leur mise en valeur. De plus les déplacements doivent être précédés de déclarations préalables.

2.2 LES ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX À PRÉSERVER

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.

Art. L151-19 du code de l'urbanisme

Le territoire communal bénéficie d'une richesse végétale importante dans les espaces urbains aussi bien que dans les espaces agricoles et naturels. Ces éléments participent pleinement à la qualité écologique du territoire ainsi qu'au cadre de vie.

Ces éléments ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme afin d'assurer leur préservation. Ils distinguent :

2.2.1 Les arbres remarquables

10 arbres remarquables ont été identifiés dans des jardins du village, notamment car ils participent à la qualité paysagère et au cadre de vie.

Arbres remarquables protégés			
1		2	

3		4	
5-6		7-8-9	
10			



Les dispositions s'appliquant aux arbres remarquables protégés :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.
- Les arbres remarquables identifiés devront être préservés. En cas de problème phytosanitaire avéré justifiant leur abattage, leur replantation est obligatoire. Dans ce cas, ils devront être remplacés par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes.
- Les nouvelles constructions devront respecter une distance minimale de 1 m avec le houppier et de 3 m avec le tronc des arbres remarquables identifiés.
- Les accès aux propriétés devront expressément préserver les arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par l'autorité en charge des autorisations d'urbanisme.

2.2.2 Les haies et alignements végétaux

Les haies et alignements boisés tiennent une place importante dans les fonctionnalités écologiques autant que dans la qualité des paysages de la commune en créant des jeux d'ouvertures et de fermetures. Au vu de l'omniprésence de ces éléments, il a été décidé de hiérarchiser leur protection en identifiant en priorité ceux qui se trouvent dans des espaces à statut, des corridors écologiques et ceux qui entourent les espaces urbanisés du village. Au total, près de 14 ha ont été préservés. Les dispositions qui y sont associées visent à maintenir la structure des haies et alignements plutôt que les sujets qui les composent individuellement. De plus, elles permettent leur entretien et leur exploitation par les agriculteurs :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.
- Les figurés reportés au plan graphique constituent des principes de repérage et non des localisations exactes. Le tracé des haies et alignements végétaux pourra être adapté.
- Les travaux et aménagements ne devront pas compromettre la continuité des haies et alignements végétaux sauf si ils sont justifiés par des raisons de sécurité, liées à l'état phytosanitaire des arbres ou pour la création d'un accès ponctuel.
- Si la destruction d'éléments de végétation remet en cause la structure et la continuité de la haie ou de l'alignement, une replantation sur le même tènement par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes, pourra être demandée en compensation.
- L'exploitation et l'entretien des haies sont autorisés.

2.2.3 Les boisements protégés

Les boisements et bosquets constituent des éléments essentiels des fonctionnalités écologiques ainsi que des paysages et du cadre de vie de la commune. Comme pour les haies et alignements boisés, une hiérarchisation privilégiant les espaces à statut et corridors écologiques a été mise en place. De plus, un parc boisé situé à l'entrée Ouest de la commune a également été identifié. Au total, plus de 263 ha ont été préservés par le PLU. Les dispositions qui y sont associées mettent l'accent sur la préservation du caractère boisé plutôt que la protection de chaque sujet et permettent l'exploitation ainsi que l'entretien :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.
- Les travaux et aménagements ne devront pas compromettre le caractère boisé des lieux sauf s'ils sont justifiés par des raisons de sécurité ou liées à l'état phytosanitaire des arbres.
- Si la destruction d'arbres remet en cause le caractère boisé des lieux, une replantation sur le même tènement par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes, pourra être demandée en compensation.
- L'exploitation et l'entretien des boisements sont autorisés.

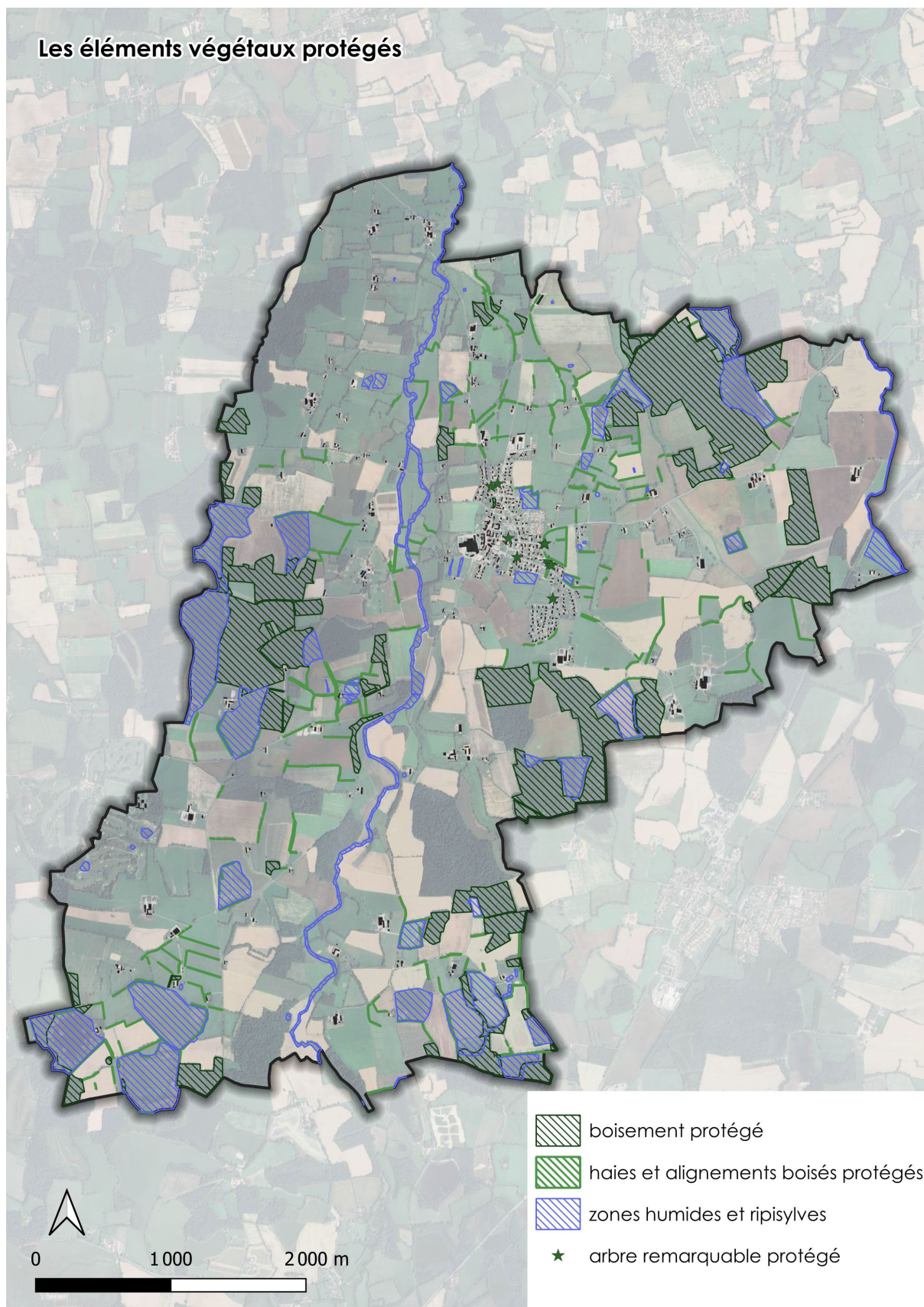
2.2.4 Les zones humides et ripisylves

Les zones humides de la Dombes, reconnues d'intérêt international par la conférence de Ramsar, constituent un élément identitaire du territoire, à la base de nombreuses pratiques agricoles locales, participent aux fonctionnalités écologiques et sont essentielles pour la réalisation du cycle de l'eau, la réduction des aléas d'inondation et l'épuration des polluants. L'ensemble des zones de l'inventaire départemental, complété par les investigations réalisées sur les sites de développement urbain envisagés dans le cadre du PLU ont été protégés. Elles totalisent une surface de plus de 212 ha. Les dispositions associées interdisent toute occupation du sol de nature à les dégrader en mettant l'accent sur les séquences « éviter-réduire-compenser » à mettre en œuvre en cas de destruction :

- Toute construction est interdite.
- Le comblement et le drainage des zones humides est interdit
- Les exhaussements ou affouillements des sols sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires à la restauration d'une zone humide.
- Les dépôts (y compris de terre) sont interdits.
- Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.
- En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" avec une compensation à hauteur de 200% sera mise en œuvre :
 - Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
 - Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.

- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.
- Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau doivent être préservées. En cas de travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates. Il est préconisé :
 - Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
 - Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
 - Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

Les éléments végétaux protégés

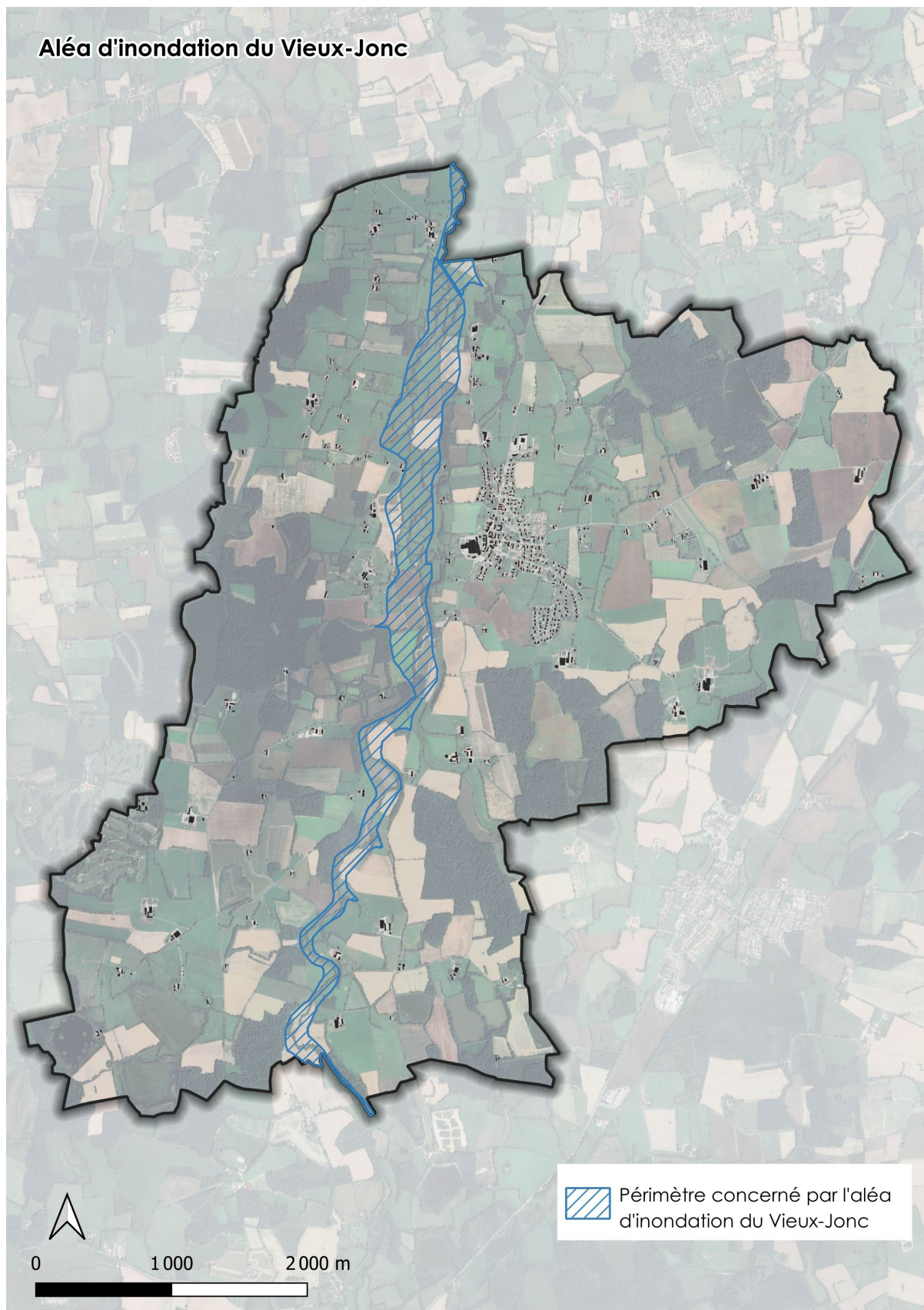


2.3 LES ALÉAS D'INONDATION DU VIEUX-JONC

En 2007-2008 des études d'aléas ont été engagés afin d'élaborer un PPRI de la Veyre et ses affluents, dont le Vieux-Jonc. Elle a permis de produire une cartographie des zones inondables sur la commune. Si sa traduction réglementaire n'a jamais été finalisée, la connaissance du risque subsiste et le SCOT du Grand Bourg Agglomération prescrit son intégration dans les documents de planification locaux.

Les zones d'aléas ont donc été retracées sur la base de l'étude de 2008 et intégrées aux prescriptions graphiques se superposant au zonage du PLU. Les dispositions réglementaires qui y sont associées interdisent toute nouvelle construction. Il faut noter qu'actuellement aucune construction existante n'est dans le périmètre inondable (à l'exception du moulin des 3 fontaines en partie) et que l'ensemble du vallon est classé en zone N qui limite déjà très fortement la constructibilité.

Aléa d'inondation du Vieux-Jonc



2.4 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 retenu les critères suivants, en cohérence avec la doctrine de la CDPENAF de l'Ain pour établir la liste des bâtiments éligibles au changement de destination en zone agricole soit :

- Une emprise au sol d'au moins 60 m² ;
- Un caractère patrimonial du bâti ;
- L'absence d'activité agricole sur le terrain ;
- Distance d'au moins 100 m à un bâtiment agricole en activité ;
- Absence de potentiel de reprise pour l'activité agricole.

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.

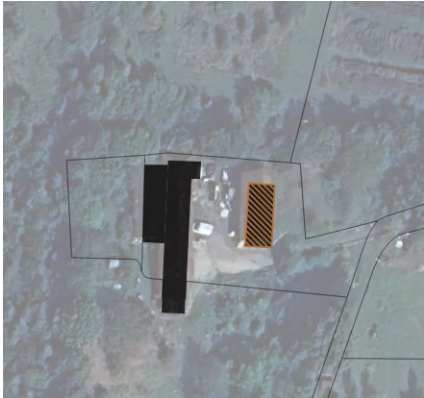
A ce jour, et au regard de l'évolution de ces constructions et des critères qui contribuent à leur éligibilité, 24 constructions ont été proposées.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°1	
Lieu-dit	Domaine Cartaud
Référence cadastrale	A 868
Photographie et localisation	
Emprise au sol	860 m ²
caractère patrimonial	Longères bressanes traditionnelles, soubassement en pierre
Présence d'une activité agricole sur le terrain	non
Présence d'un bâtiment agricole en activité à moins de 100 m	non
Potentiel de reprise pour l'activité agricole	Pas de potentiel

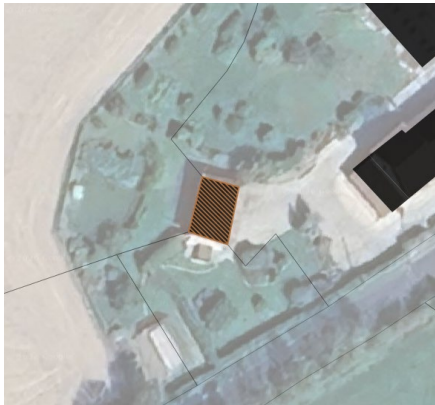
CHANGEMENT DE DESTINATION N°2	
Lieu-dit	Domaine de Chassignole
Référence cadastrale	A 72
Photographie et localisation	
Emprise au sol	937 m ²
caractère patrimonial	Longères bressanes traditionnelles en pisé
Présence d'une activité agricole sur le terrain	non
Présence d'un bâtiment agricole en activité à moins de 100 m	non
Potentiel de reprise pour l'activité agricole	Pas de potentiel

CHANGEMENT DE DESTINATION N°3	
Lieu-dit	La Vernee
Référence cadastrale	A 709
Photographie et localisation	 
Emprise au sol	79 m²
caractère patrimonial	Bâti vernaculaire en pisé
Présence d'une activité agricole sur le terrain	non
Présence d'un bâtiment agricole en activité à moins de 100 m	non
Potentiel de reprise pour l'activité agricole	Pas de potentiel

CHANGEMENT DE DESTINATION N°4	
Lieu-dit	La Grillere
Référence cadastrale	D 454
Photographie et localisation	
Emprise au sol	331 m ²
caractère patrimonial	Longère bressanes traditionnelle en pisé
Présence d'une activité agricole sur le terrain	non
Présence d'un bâtiment agricole en activité à moins de 100 m	non
Potentiel de reprise pour l'activité agricole	Pas de potentiel

CHANGEMENT DE DESTINATION N°5	
Lieu-dit	Au Papon
Référence cadastrale	D 135
Photographie et localisation	 
Emprise au sol	109 m ²
caractère patrimonial	Bâti vernaculaire en pisé
Présence d'une activité agricole sur le terrain	non
Présence d'un bâtiment agricole en activité à moins de 100 m	non
Potentiel de reprise pour l'activité agricole	Pas de potentiel

CHANGEMENT DE DESTINATION N°6	
Lieu-dit	Au Marmont
Référence cadastrale	D 447 et D 448
Photographie et localisation	
Emprise au sol	1349 m²
caractère patrimonial	Bâti vernaculaire en pisé associé au château de Marmont
Présence d'une activité agricole sur le terrain	non
Présence d'un bâtiment agricole en activité à moins de 100 m	non
Potentiel de reprise pour l'activité agricole	Pas de potentiel

CHANGEMENT DE DESTINATION N°7	
Lieu-dit	A la croix
Référence cadastrale	D 222
Photographie et localisation	 
Emprise au sol	63 m ²
caractère patrimonial	Ancienne annexe agricole
Présence d'une activité agricole sur le terrain	non
Présence d'un bâtiment agricole en activité à moins de 100 m	non
Potentiel de reprise pour l'activité agricole	Pas de potentiel

CHANGEMENT DE DESTINATION N°8	
Lieu-dit	Au Papon
Référence cadastrale	D 222
Photographie et localisation	 The image block contains two side-by-side visual elements. On the left is an aerial cadastral map showing a plot of land with a building footprint highlighted in orange and a road in black. On the right is a photograph of a large, weathered stone building with several arched openings, situated on a grassy bank next to a body of water. A large tree trunk is visible in the foreground of the photo.
Emprise au sol	219 m ²
caractère patrimonial	Ancienne annexe agricole en pierre, bâtiment aujourd'hui très endommagé au niveau de la toiture
Présence d'une activité agricole sur le terrain	non
Présence d'un bâtiment agricole en activité à moins de 100 m	non
Potentiel de reprise pour l'activité agricole	Pas de potentiel

CHANGEMENT DE DESTINATION N°9	
Lieu-dit	Le Buttoir
Référence cadastrale	C 69
Photographie et localisation	
Emprise au sol	387 m ²
caractère patrimonial	Ancienne longère bretonne en pisé avec soubassement en pierre
Présence d'une activité agricole sur le terrain	non
Présence d'un bâtiment agricole en activité à moins de 100 m	non
Potentiel de reprise pour l'activité agricole	Pas de potentiel

CHANGEMENT DE DESTINATION N°10	
Lieu-dit	Les Grandes Terres
Référence cadastrale	C 140
Photographie et localisation	 
Emprise au sol	416 m ²
caractère patrimonial	Ancienne longère bressanne en pisé avec soubassement en pierre
Présence d'une activité agricole sur le terrain	non
Présence d'un bâtiment agricole en activité à moins de 100 m	non
Potentiel de reprise pour l'activité agricole	Pas de potentiel

CHANGEMENT DE DESTINATION N°11	
Lieu-dit	Daloy
Référence cadastrale	A 692
Photographie et localisation	
Emprise au sol	97 m²
caractère patrimonial	Ancienne annexe agricole rénovée
Présence d'une activité agricole sur le terrain	non
Présence d'un bâtiment agricole en activité à moins de 100 m	non
Potentiel de reprise pour l'activité agricole	Pas de potentiel

CHANGEMENT DE DESTINATION N°12	
Lieu-dit	Curtablanc
Référence cadastrale	E 328
Photographie et localisation	
Emprise au sol	138 m ²
caractère patrimonial	Ancienne annexe agricole rénovée
Présence d'une activité agricole sur le terrain	non
Présence d'un bâtiment agricole en activité à moins de 100 m	non
Potentiel de reprise pour l'activité agricole	Pas de potentiel

CHANGEMENT DE DESTINATION N°13	
Lieu-dit	Curtablanc
Référence cadastrale	E 469
Photographie et localisation	
Emprise au sol	225 m²
caractère patrimonial	Ancienne longère bressane
Présence d'une activité agricole sur le terrain	non
Présence d'un bâtiment agricole en activité à moins de 100 m	non
Potentiel de reprise pour l'activité agricole	Pas de potentiel

CHANGEMENT DE DESTINATION N°14	
Lieu-dit	Les Cles
Référence cadastrale	E 484
Photographie et localisation	
Emprise au sol	178 m²
caractère patrimonial	Ancienne annexe agricole rénovée
Présence d'une activité agricole sur le terrain	non
Présence d'un bâtiment agricole en activité à moins de 100 m	non
Potentiel de reprise pour l'activité agricole	Pas de potentiel

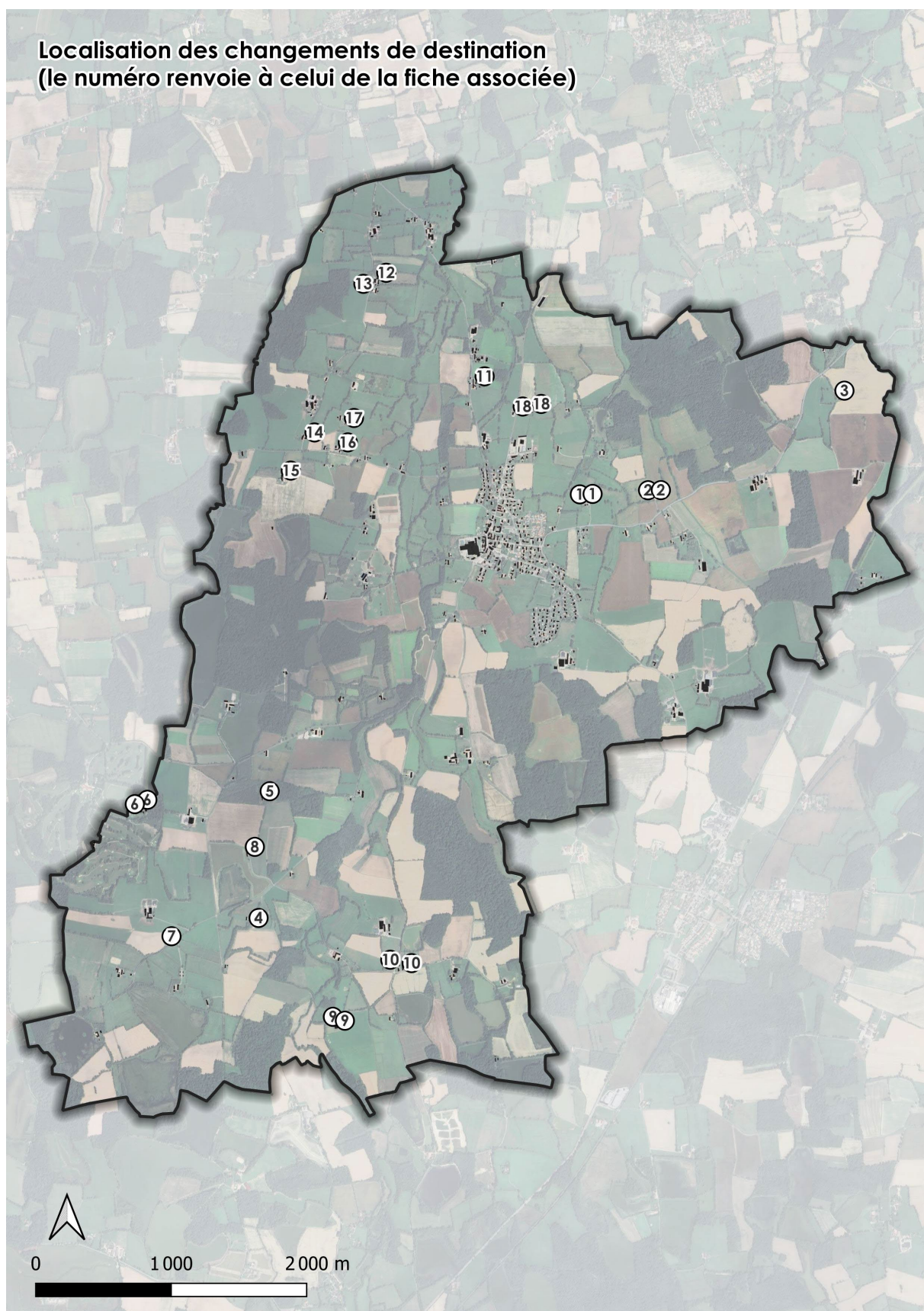
CHANGEMENT DE DESTINATION N°15	
Lieu-dit	Bel Air
Référence cadastrale	E 206
Photographie et localisation	 The image is a composite. On the left is a photograph of a long, two-story building with a weathered, light-colored facade and several windows. On the right is a cadastral map showing a plot of land highlighted in orange, with a black rectangle indicating the building's location.
Emprise au sol	241 m²
caractère patrimonial	Ancienne longère bressane en pisé, façade dégradée lors d'une rénovation récente
Présence d'une activité agricole sur le terrain	non
Présence d'un bâtiment agricole en activité à moins de 100 m	non
Potentiel de reprise pour l'activité agricole	Pas de potentiel

CHANGEMENT DE DESTINATION N°16	
Lieu-dit	Les Cles
Référence cadastrale	E 538
Photographie et localisation	
Emprise au sol	166 m ²
caractère patrimonial	Ancienne longère en pisé
Présence d'une activité agricole sur le terrain	non
Présence d'un bâtiment agricole en activité à moins de 100 m	non
Potentiel de reprise pour l'activité agricole	Pas de potentiel

CHANGEMENT DE DESTINATION N°17	
Lieu-dit	Les Cles
Référence cadastrale	E 457
Photographie et localisation	 
Emprise au sol	56 m²
caractère patrimonial	Ancienne annexe agricole rénovée
Présence d'une activité agricole sur le terrain	non
Présence d'un bâtiment agricole en activité à moins de 100 m	non
Potentiel de reprise pour l'activité agricole	Pas de potentiel

CHANGEMENT DE DESTINATION N°18	
Lieu-dit	Champ des Croix
Référence cadastrale	A 564
Photographie et localisation	 
Emprise au sol	221 m²
caractère patrimonial	Ancienne annexe agricole rénovée
Présence d'une activité agricole sur le terrain	non
Présence d'un bâtiment agricole en activité à moins de 100 m	non
Potentiel de reprise pour l'activité agricole	Pas de potentiel

Localisation des changements de destination
(le numéro renvoie à celui de la fiche associée)



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 4 emplacements réservés, tous au bénéfice de la commune, dont :

- 3 emplacements réservés destinés à la réalisation de cheminements modes doux ou l'acquisition de cheminements ruraux afin de garantir leur ouverture à la population. Ils sont fortement liés à la réalisation des opérations des sites d'OAP « Champ Perard » et « Route des Clefs » qu'ils traversent ou longent.
 - L'emplacement réservé VR1 d'une largeur de 3 m et d'une surface de 196 m² part de l'extrémité Sud du site d'OAP « route des Clefs » et rejoint le square des Magnolias en longeant des fonds de jardins.
 - L'emplacement réservé VR2 d'une largeur de 4 m et d'une surface de 1228 m² relie la centralité du village au cimetière en passant par la frange verte bordant le site de l'OAP « Champ Perard » à l'Est.
 - L'emplacement réservé VR3 d'une largeur de 3 m et d'une surface de 1128 m² relie l'impasse des Coquelicots à la route de Bourbouillon. Il recouvre un cheminement rural existant que la commune souhaite acquérir afin de garantir son ouverture à la population sans réaliser d'aménagements supplémentaires en raison de sa couverture partielle par une zone humide.
- 1 emplacement réservé E1 d'une surface de 498 m² destiné à une extension du cimetière.



2.5 Les STECAL

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme

Le PLU instaure 2 STECAL qui ont déjà été présentés dans la partie traitant du zonage et du règlement. Il s'agit des zones Ag1 et Ag2 ainsi que les polygones d'implantation qui y sont associés.

Le STECAL terre de rêves

La zone Ag1 correspond au STECAL terre de rêves. Ce projet s'inscrit dans la diversification des activités d'une exploitation de bergers-fromagers située au lieu-dit Monpréval sur les parcelles C201, C202, C203, C48 et C47. L'exploitation a déjà commencé son processus de diversification. Elle dispose aujourd'hui de deux gîtes réalisés en requalification d'anciens bâtis agricoles et organise des séjours et ateliers pédagogiques centrés sur la découverte de leurs activités.

Elle souhaite poursuivre son développement avec la construction d'un hébergement original semi-enterré inspiré d'une « maison de hobbit » et situé sur le sommet de la pente du vallon du Vieux-Jonc. Il servirait à la fois à l'accueil de touristes et de stagiaires de leur exploitation. Son emprise au sol est très faible, moins de 40 m², et en raison de sa conception, sa hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux est quasiment nulle. Sa réalisation a donc un impact très limité voire nul sur l'activité agricole et la qualité du paysage.

Afin de prendre en compte la demande, le PLU a classé l'emplacement du projet en zone Ag1 autorisant sous condition les « autres hébergements touristiques » et instauré un polygone d'implantation sur le même périmètre. Ce polygone a une surface de 334 m² afin de laisser un peu de

souplesse dans la réalisation du projet et prendre en compte les caractéristiques du terrain, notamment sa topographie. Cependant, le règlement précise que la construction ne pourra être implantée qu'au sein du polygone et avec une emprise au sol maximum de 45 m².

STECAL terre de rêve – zone Ag1 et polygone d'implantation



STECAL terre de rêve – inspiration de la construction



Le STECAL domaine du Cuiset

La zone Ag2 correspond au STECAL du domaine du Cuiset. Il s'agit d'un espace dédié à la location et l'événementiel créé il y a plusieurs décennies situé au lieu-dit « le Cuiset » sur les parcelles D518, D88, D90 et D89. Il accueille chaque année une trentaine de manifestations dont une vingtaine de mariages. Il dispose en outre de plusieurs gîtes.

La demande motivant le STECAL concerne l'autorisation de 2 chapiteaux de réception devant la façade de son bâtiment principal, au milieu de sa cour qui est aujourd'hui imperméabilisée et n'a aucun usage agricole. Ces constructions démontables, ayant cependant vocation à rester installées de manière permanente, ont une hauteur de 4,5 m et totalisent une emprise au sol de 465 m². Au vu de la situation actuelle du domaine l'impact sur le paysage et l'activité agricole est nul.

Afin de prendre en compte la demande, le PLU a classé l'ensemble des parcelles du domaine du Cuiset en zone Ag2 autorisant sous condition les activités de services avec accueil d'une clientèle (destination correspondant à l'activité événementielle) et instauré un polygone d'implantation à l'endroit demandé pour l'installation des chapiteaux. Ce polygone a une surface de 857 m² afin de laisser un peu de souplesse dans la réalisation du projet. Cependant, le règlement précise que les chapiteaux ne pourront être implantés qu'au sein du polygone et avec une emprise au sol maximum de 500 m².

STECAL domaine du Cuiset – zone Ag2 et polygone d'implantation



2.6 LES LINÉAIRES D'ACTIVITÉS À PRÉSERVER

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

[...]

Article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Afin de maintenir l'appareil commercial et l'offre de services à la population concentrés le long de la rue de la mairie et participant de la centralité du village, le PLU a identifié les locaux en rez-de-chaussée accueillant actuellement des commerces, services et établissements de restauration et préservé leur vocation grâce à une prescription de « linéaire commercial à préserver ».

Ses dispositions interdisent le changement de destination des locaux vers des destinations autres que l'artisanat et le commerce de détail, les services avec accueil d'une clientèle, la restauration ou les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Locaux commerces, services, restauration le long de la rue de la mairie



Localisation des linéaires d'activités à préserver



3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie. [...]

Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme

Le PLU de Saint-André-sur-Vieux-Jonc met en place plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dont les prescriptions s'appliquent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Elles sont de deux natures :

- Des OAP dites sectorielles encadrant l'aménagement de secteurs délimités ayant vocation à accueillir le développement de la commune.
- Des OAP thématiques dont les prescriptions s'appliquent à tout projet sur le territoire communal.

3.1 LES OAP SECTORIELLES

Le PLU instaure 3 OAP sectorielles sur les sites prévus pour accueillir le développement résidentiel de la commune. Elles sont localisées sur les principaux gisements fonciers retenus en extension directe de l'enveloppe urbaine ainsi que sur le secteur stratégique identifié en densification (cf partie 2.2 capacités foncières et immobilières mobilisées pour la production de logements) :

1. **L'OAP "Hirondelles"** constitue un secteur stratégique en densification de l'enveloppe urbaine situé le long de la rue du Corbet, d'une surface totale de 5284 m² et intégrant plusieurs dents creuses ainsi qu'un terrain mutable.
2. **L'OAP "Route des Clefs"** constitue un site de développement situé à l'entrée Ouest du village, en extension directe de l'urbanisation, d'une surface de 9660 m².
3. **L'OAP "Champ Perard"** constitue un site de développement situé à l'entrée Sud du village, en extension directe de l'urbanisation, d'une surface de 1,97 ha.

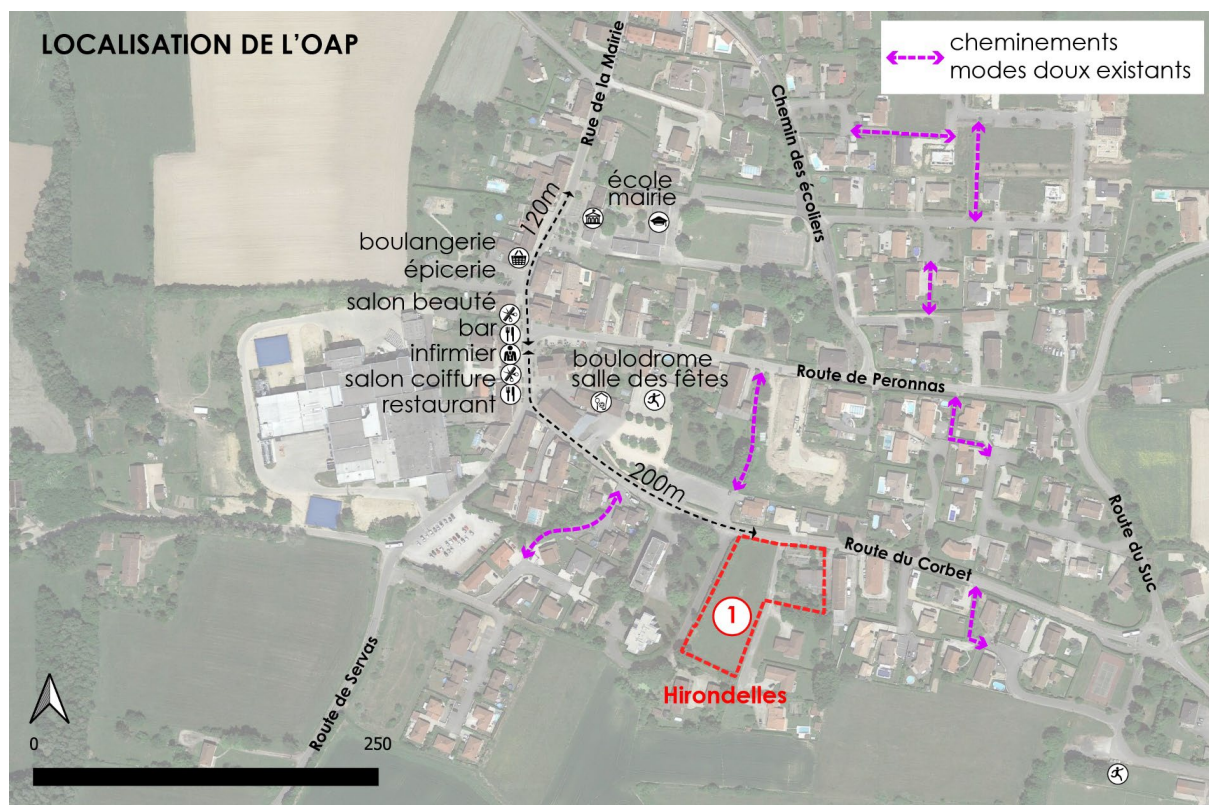
Chaque OAP est composée d'une analyse des caractéristiques du site dans lequel elle s'insère suivie d'un exposé des principes d'aménagement à respecter. Elle intègre plusieurs illustrations dont un schéma d'orientations à valeur opposable aux autorisations d'urbanisme et un exemple d'aménagement à valeur illustrative développant de manière plus précise les principes de composition.

LOCALISATION DES SITES D'OAP



3.1.1 L'OAP « Hirondelles »

Le site de l'OAP est situé le long de la route du Corbet, à proximité immédiate de la centralité. Il est à environ 200 m de trajet de l'offre de commerces et services concentrée le long de la rue de la Mairie et 320 m de l'ensemble mairie-école. Son accessibilité piétonne est favorisée par un maillage de cheminements modes doux relativement développé à ses abords.



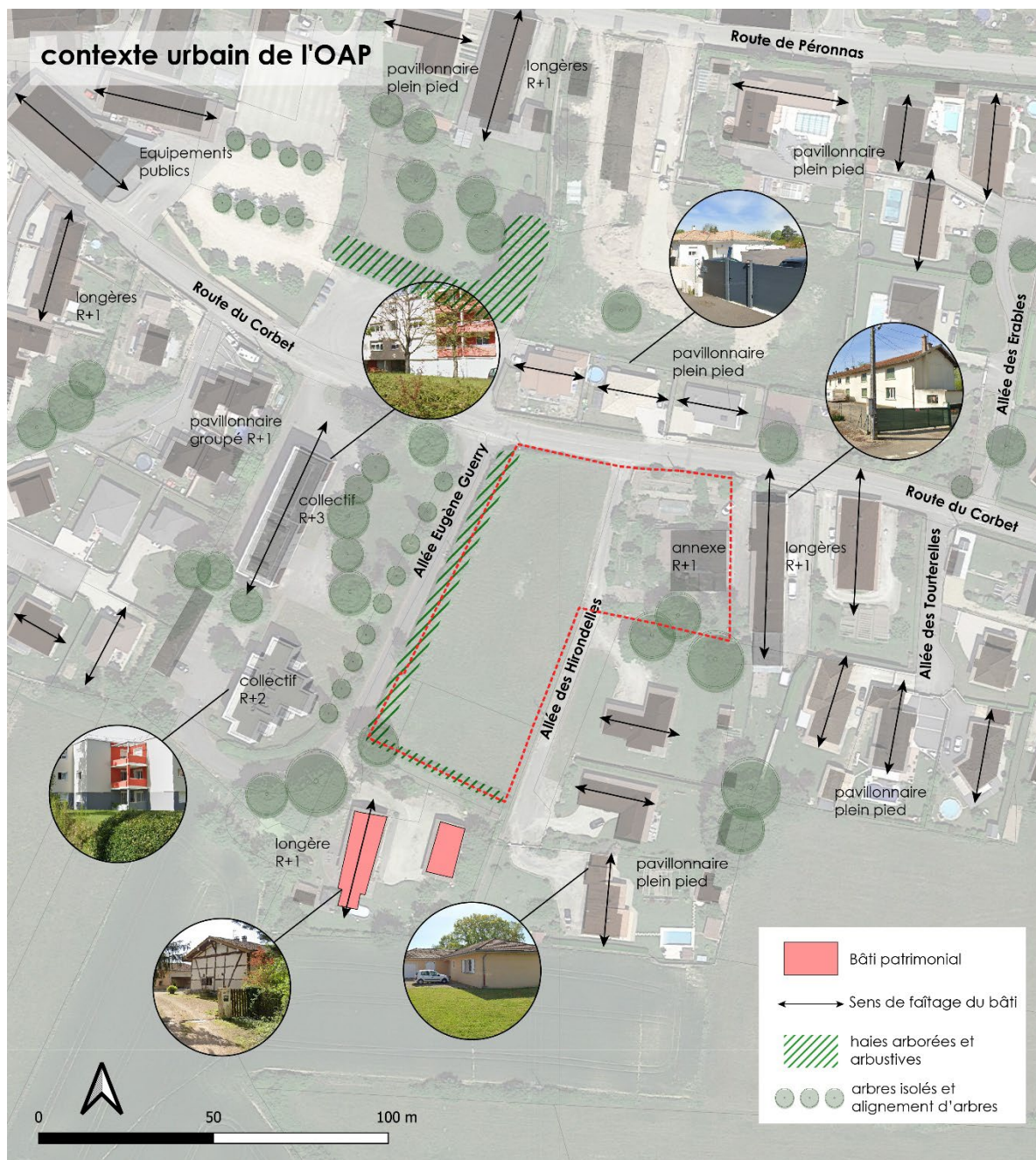
Le site se compose d'un ensemble de dents creuses en partie Ouest et d'un terrain mutable à l'Est qui sont séparés par une voie de desserte privée desservant plusieurs constructions pavillonnaires en second rideau par rapport à la route du Corbet.

Il s'inscrit à l'interface de plusieurs types de tissus urbains partageant des modes d'implantations « en peigne » caractérisés par un bâti perpendiculaire à l'axe de la route du Corbet avec les pignons en léger retrait par rapport à l'alignement du domaine public.

- A l'Ouest de l'opération on retrouve une opération de logement collectif en R+3.
- A l'Est de l'opération on retrouve des longères en R+1.
- On note la présence au Sud du « domaine du Corbet », une ferme bressane à colombage ayant une forte valeur patrimoniale.

L'environnement urbain bénéficie d'une riche ambiance végétale avec la présence d'un parc boisé accompagnant les logements collectifs, les jardins pavillonnaires alentours et une haie arbustive clôturant le terrain à l'Ouest.

Le site est relativement plat avec une pente moyenne Nord-Sud de 3%, n'est soumis à aucun risque naturel et ne présente pas de contrainte d'aménagement particulière.



Le parti d'aménagement de l'OAP vise la réalisation d'une opération résidentielle, relativement dense et diversifiée au niveau des formes urbaines, avec un accent mis sur la qualité des espaces offerts aux habitants et l'insertion dans l'environnement urbain. Il effectue une distinction entre le premier et le second rideau d'urbanisation par rapport à la rue du Corbet.

- En premier rideau il se base sur la réalisation de bâtiments collectifs ou intermédiaires présentant un dégradé d'épannelage de R+2 à R+1 et une implantation en peigne des bâtiments afin de garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain.

- En second rideau il préconise de l'habitat individuel groupé plus adapté à la proximité des tissus pavillonnaires et de l'élément bâti patrimonial.

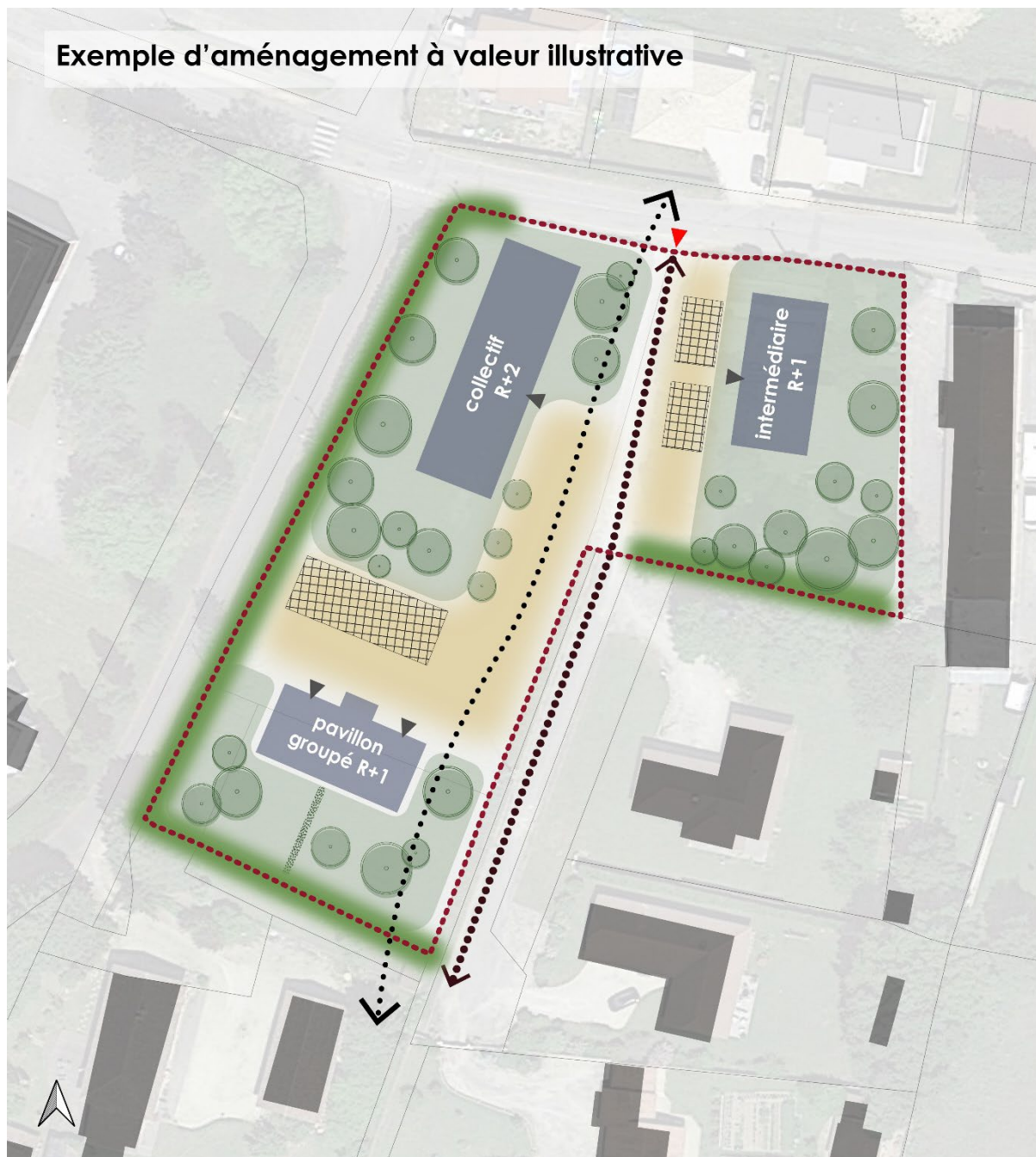
L'accès principal à l'opération se fait à partir de la rue du Corbet, sur la voie privée existante qui dessert le terrain dans la profondeur et sera réaménagée pour prendre en compte l'augmentation de la circulation automobile.

L'aménagement de la voirie et des espaces collectifs fait l'objet de plusieurs prescriptions visant à donner la priorité aux circulations piétonnes et à favoriser l'appropriation de l'espace par les habitants pour en faire des lieux de vie.

L'OAP prescrit une végétalisation des espaces collectifs comme privatifs ainsi qu'une préservation des éléments de végétation existants, notamment la haie bordant le site à l'Ouest. En outre, la conservation d'une perméabilité visuelle vers les espaces agricoles au Sud du village est demandée.

La programmation de l'opération impose la réalisation d'environ 16 logements avec une forte prépondérance de logement collectif ou intermédiaire pour une densité brute de 30 logements/ha.

Exemple d'aménagement à valeur illustrative



..... Périimètre de l'OAP

▲ Accès aux constructions

▲ Accès à l'opération

↔ Voie partagée

▨ Espace paysager de stationnement à créer

● Espace collectif à aménager

↔ Percée visuelle à préserver

■ Principe d'implantation des constructions

● Végétation à planter

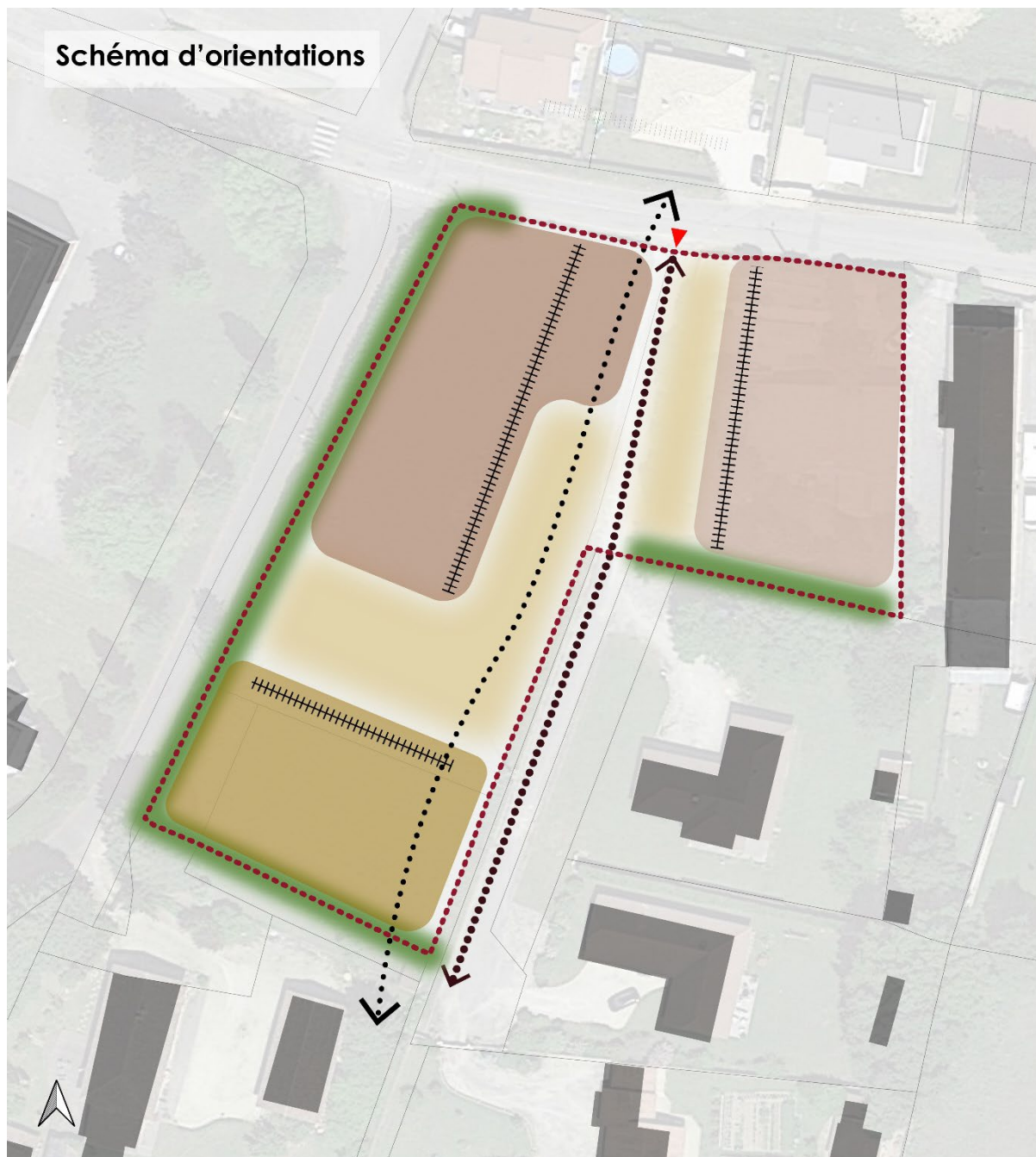
■ Cœur d'îlot vert à créer

■ Haie à préserver
(hors accès véhicules)

~~~~~ Principe de découpage parcellaire



## Schéma d'orientations



..... Périimètre de l'OAP

▶ Accès à l'opération

↔ Voie partagée

● Espace collectif à aménager

↔ Percée visuelle à préserver

● Haie à préserver  
(hors accès véhicules)

■ Secteur d'implantation habitat intermédiaire

■ Secteur d'implantation habitat collectif

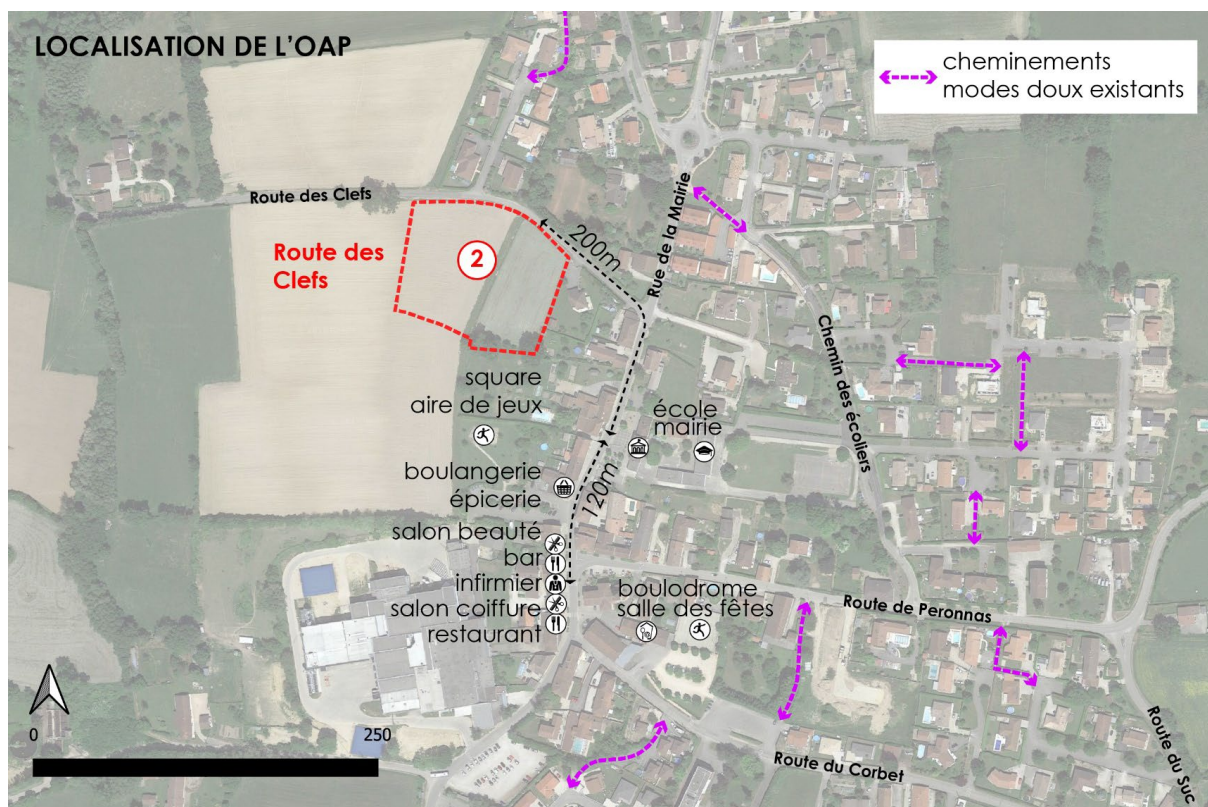
■ Secteur d'implantation habitat pavillonnaire groupé

— Orientations des façades principales des constructions



### 3.1.2 L'OAP « Route des Clefs »

Le site de l'OAP est situé le long de la route des Clefs, à l'entrée Ouest du village et à proximité immédiate de la centralité. Il est à environ 200 m de trajet de l'ensemble mairie-école et 320 m de l'offre de commerces et services concentrée le long de la rue de la Mairie.



Le site est en extension directe de l'urbanisation et se compose de deux parcelles cultivées séparées par un bief présentant un écoulement temporaire. Même si ce dernier a vu son tracé modifié et son rôle dans la gestion pluviale fortement réduit, l'opération devra s'appuyer sur une étude hydraulique.

L'environnement urbain au Nord du site présente une forte dominante pavillonnaire et à l'Est est caractérisé par le bâti de la centralité du village, implanté à l'alignement du domaine public en ordre continu ou semi continu et avec un épannelage en R+1+C.

Le secteur bénéficie d'une riche ambiance végétale grâce à la présence des jardins pavillonnaires alentours mais le tènement lui-même est cultivé et la végétation accompagnant le bief a disparu. On remarque tout de même la présence d'une haie arborée le bordant au Sud.

Le site est relativement plat avec une pente moyenne Est-Ouest de 2% et une légère déclivité autour de l'axe du bief. Le tracé de ce dernier étant interrompu au niveau de l'usine Crystal, il ne supporte plus aujourd'hui d'écoulements pluviaux et aucune zone humide n'a été identifiée sur le terrain.



Le parti d'aménagement de l'OAP vise la réalisation d'une opération résidentielle valorisant l'entrée du village et s'appuyant sur les éléments de paysage présents sur le site.

L'opération sera entièrement structurée autour de l'axe du bief qui sera aménagé en mail piéton végétalisé préservant la perméabilité des sols, support d'usages pour la population, et se prolongeant par un cheminement modes doux au Sud jusqu'au square des Magnolias. Il sera entouré de deux rangées de constructions constituant des fronts parallèles à l'axe du bief et disposant chacune de leur

propre voie de desserte en impasse à partir de la route des Clefs. Afin de préserver le bief, aucune connexion ne sera réalisée entre ces voiries.

Les principes de composition de l'OAP s'appuient sur une diversification des formes urbaines ainsi qu'une augmentation progressive de la densité en entrée du village.

- La rangée de construction à l'Est du bief, la plus proche du tissu de la centralité du village, sera constituée de logements intermédiaires ou collectifs avec un épannelage maximum en R+1.
- La rangée de construction à l'Ouest du bief sera constituée de logements individuels groupés en R ou R+1.

L'OAP prescrit une végétalisation des espaces collectifs comme privatifs ainsi qu'une préservation des éléments de végétation existants, notamment le bief et la haie bordant le site au Sud. Mais surtout, elle prescrit la réalisation d'une frange verte boisée d'une largeur d'au moins 15 m en bordure Ouest qui qualifiera l'entrée du village. De plus, la perméabilité visuelle devra être préservée le long de l'axe du bief.

La programmation de l'opération impose la réalisation d'environ 18 logements dont au moins deux tiers de logements intermédiaires ou collectifs pour une densité brute de 19 logements/ha.

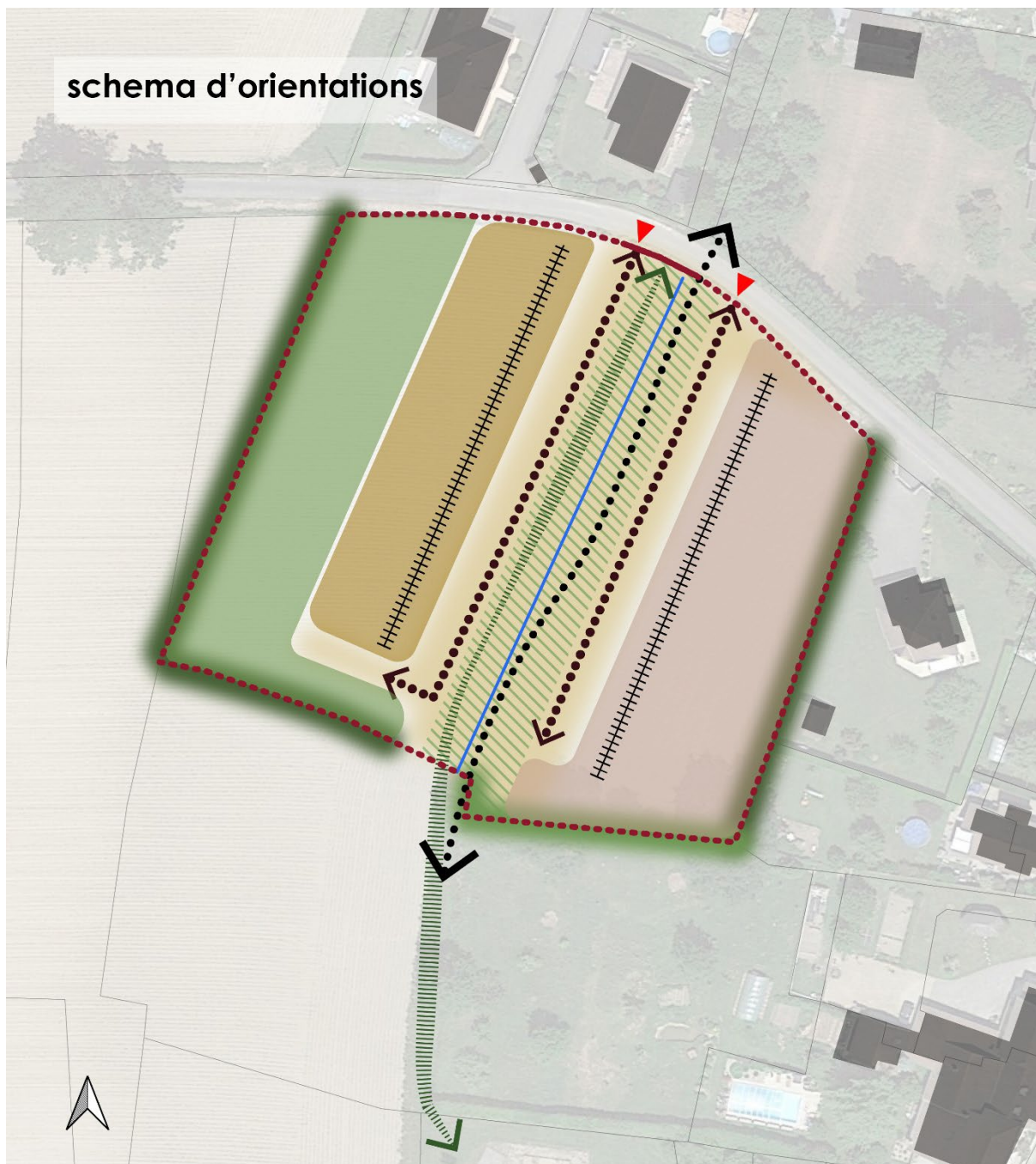


Exemple d'aménagement à valeur illustrative

- Rapport de présentation – tome 2 -Justifications 156



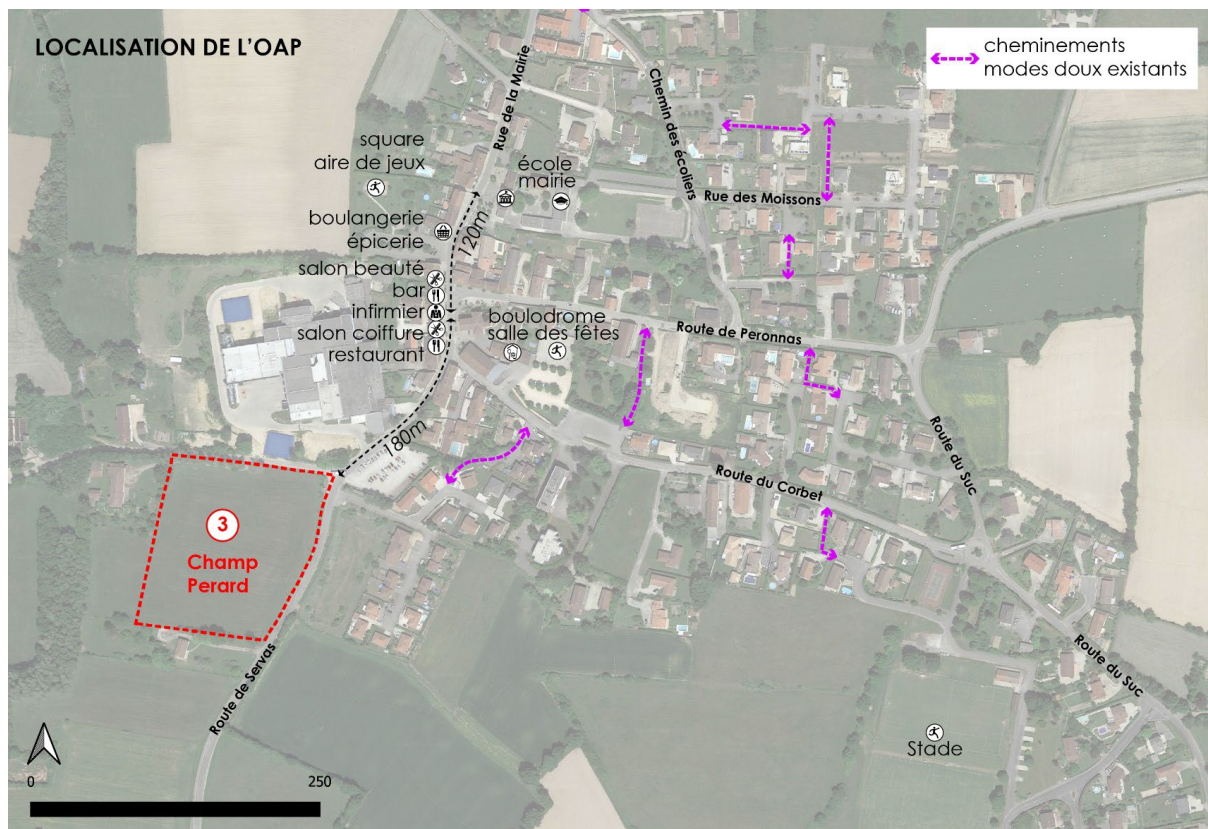
## schema d'orientations



- |                                           |                                                           |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| ..... Périimètre de l'OAP                 | Haie à préserver<br>(hors accès véhicules)                |
| Accès à l'opération                       | Haie à créer<br>(hors accès véhicules)                    |
| Voie partagée                             | Frange verte à créer                                      |
| Cheminement mode doux à créer             | Secteur d'implantation habitat<br>intermédiaire           |
| Espace collectif à aménager               | Secteur d'implantation habitat<br>pavillonnaire groupé    |
| Espace collectif végétalisé à<br>aménager | Orientations des façades principales<br>des constructions |
| Percée visuelle à préserver               |                                                           |

### 3.1.3 L'OAP « Champ Perard »

Le site de l'OAP est situé le long de la route Servas, à l'entrée Sud du village et à proximité immédiate de la centralité. Il est à environ 180 m de trajet de l'offre de commerces et services concentrée le long de la rue de la Mairie et 300 m de l'ensemble mairie-école. Son accessibilité piétonne est favorisée par la présence de plusieurs cheminements modes doux à ses abords.



Le site est en extension directe de l'urbanisation, encadré au Nord par la route du Bois d'Amont et à l'Est par la route de Servas, et se compose d'une parcelle en prairie traversée par une bande de zone humide.

Il s'inscrit à l'interface de plusieurs tissus urbains aux caractéristiques variées :

- Au Nord on retrouve le site industriel Crystal marqué par un bâti massif et implanté en fort retrait par rapport à la route du Bois d'Amont. Malgré son importance il n'est pas réputé générer de nuisances pour le voisinage résidentiel, des travaux récents ayant été effectués pour supprimer le bruit des installations.
- A l'Est de l'opération on retrouve l'opération du domaine des Fauvettes marquée par une diversité des formes urbaines et une implantation en fort recul par rapport à la route de Servas, derrière un ouvrage pluvial ayant fait l'objet d'un aménagement paysager qualitatif en entrée du village.
- Au Sud on retrouve un pavillon isolé.



Le secteur bénéficie d'une riche ambiance végétale grâce à la présence de la frange végétalisée au Sud de l'usine Crystal et l'ouvrage pluvial en premier plan du domaine des Fauvettes. De plus, il est encadré par des haies arborées, bosquets et de la végétation résidentielle.

Le site est relativement plat avec une pente moyenne Est-Ouest de 3% et une légère déclivité autour la zone humide. Il présente cependant une rupture topographique progressive avec la route du Bois d'Amont qui est située plusieurs mètres sous le niveau du terrain à l'angle Nord-Ouest du terrain.



Le parti d'aménagement de l'OAP vise la réalisation d'une opération résidentielle valorisant l'entrée du village et renversant les contraintes auquel il est soumis en éléments de projet.

Les principes de composition sont principalement guidés par la nécessité de préserver la zone humide traversant le terrain du Nord au Sud de toute dégradation. Ils reposent sur la réalisation de deux opérations fonctionnant de manière indépendante de part et d'autre de la zone humide, chacune bénéficiant de ses propres accès, espaces collectifs et voies de dessertes. Le seul élément de connexion prévu est un cheminement piéton reliant les deux espaces collectifs par une passerelle en surplomb.

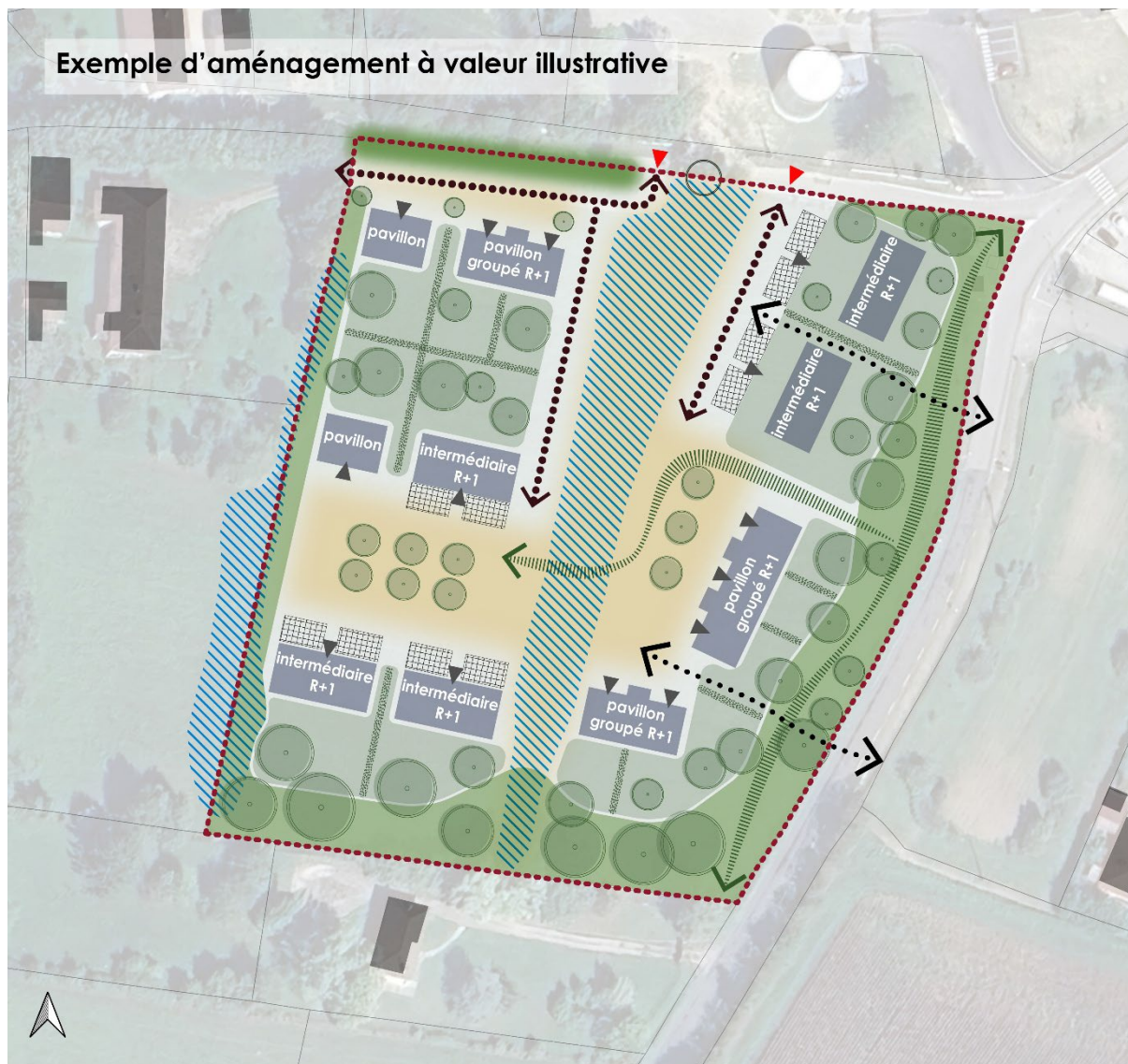
Les deux opérations auront leur accès à partir de la route du Bois d'Amont de part et d'autre de la zone humide, seront desservies dans la profondeur par des voies internes parallèles et structurées autour de vastes espaces collectifs centraux cadrant l'implantation du bâti. L'OAP impose une forte végétalisation et une limitation de l'imperméabilisation des sols dans l'aménagement des voiries et espaces collectifs afin d'éviter tout risque de dégradation de la zone humide (dégradation, déversements d'effluents...). De plus, le déversement des eaux pluviales de l'opération dans la zone humide est formellement interdit.

Les deux opérations présenteront une diversité des formes urbaines intégrant de l'individuel pur, de l'individuel groupé et de l'habitat intermédiaire avec un épannelage maximum en R+1. La composition de l'opération Est devra produire un front discontinu répondant à celui constitué par le domaine des Fauvettes de l'autre côté de la route de Servas. Ce front préservera des perméabilités visuelles et piétonnes vers l'intérieur de l'opération et favorisera des décalages et alternances dans les retraits des constructions. Il sera accompagné d'une large frange verte boisée qualifiant l'entrée du village en bordure Est du site, aménagée avec un cheminement piéton permettant à terme de relier la centralité du village jusqu'au cimetière en passant par le tènement de l'OAP.

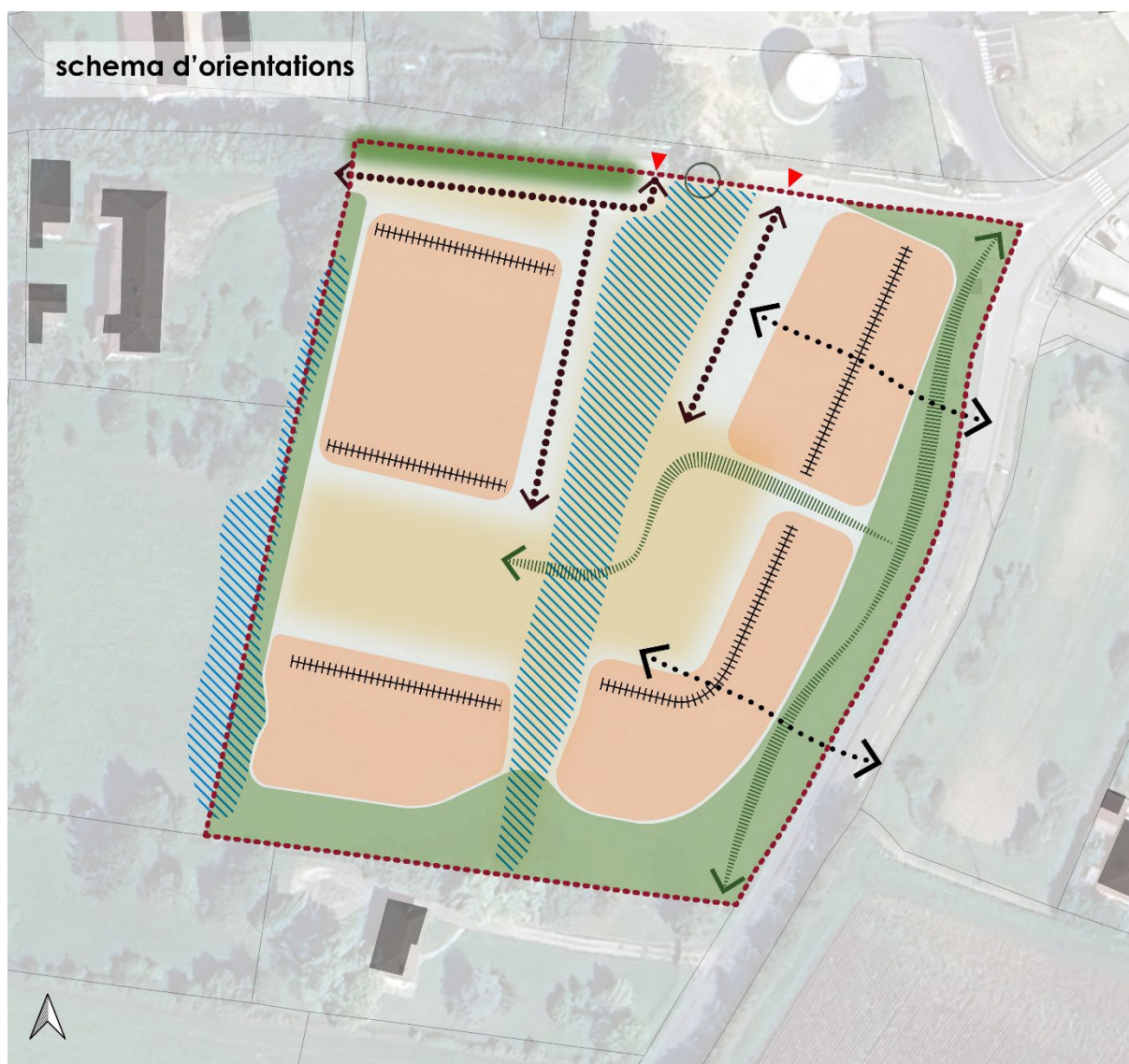
La programmation de l'opération impose la réalisation d'environ 29 logements dont au moins 70% de logements intermédiaires pour une densité brute de 15 logements/ha.



## Exemple d'aménagement à valeur illustrative



- |                                            |                                             |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------|
| ▶ Accès aux constructions                  | ■ Principe d'implantation des constructions |
| ▶ Accès à l'opération                      | ● Végétation à planter                      |
| ↔ Voie partagée                            | ■ Coeur d'îlot vert à créer                 |
| ↔ Cheminement mode doux à créer            | ■ Haie à préserver (hors accès véhicules)   |
| ■ Espace paysager de stationnement à créer | ■ Zone humide à protéger                    |
| ■ Espace collectif à aménager              | ■ Frange verte à créer                      |
| ■ Principe de découpage parcellaire        | ↔ Percée visuelle à préserver               |
| ○ Arbre à préserver                        |                                             |



- |                               |                                                                                           |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| ----- Périimètre de l'OAP     | Haie à préserver<br>(hors accès véhicules)                                                |
| Accès à l'opération           | Arbre à préserver                                                                         |
| Voie partagée                 | Frange verte à créer                                                                      |
| Cheminement mode doux à créer | Secteur d'implantation habitat<br>intermédiaire, pavillonnaire ou<br>pavillonnaire groupé |
| Espace collectif à aménager   | Orientations des façades principales<br>des constructions                                 |
| Zone humide à protéger        |                                                                                           |
| Percée visuelle à préserver   |                                                                                           |

### **3.2 LES OAP THÉMATIQUES**

Le PLU intègre des OAP thématiques qui, contrairement aux OAP sectorielles, s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la commune. Elles sont destinées à exprimer la volonté de la commune en matière de qualité attendue des aménagement et des opérations ainsi qu'en matière de développement durable. Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du territoire de la commune, les OAP thématiques précisent les objectifs de développement et d'aménagement attendus.

Elles s'opposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, ce dont la souplesse de leur rédaction tire avantage pour leur donner valeur d'outils pédagogiques et de présentation de bonnes pratiques à consulter lors de la conception des projets.

Ces OAP portent sur des thématiques transversales suivantes :

- La préservation des continuités écologiques,
- La conception bioclimatique,
- La gestion des franges urbaines,
- Les voies et placettes apaisées,
- La gestion intégrée des eaux pluviales,
- La rénovation et l'entretien du bâti en pisé.

## **LES SURFACES DES ZONES**

---



| PLU 2020 en vigueur |                  |               |
|---------------------|------------------|---------------|
| TYPEZONE            | LIBELLE          | SURFACE EN HA |
| U                   | UA               | 8,8           |
|                     | UB               | 10,5          |
|                     | UBa              | 20,3          |
|                     | UL               | 2,9           |
|                     | UXa              | 4,1           |
|                     | UXb              | 3,8           |
|                     | <b>Total U</b>   | <b>50,4</b>   |
| AUc                 | 1AU              | 6,8           |
|                     | 1AUa             | 1,6           |
|                     | <b>Total AUc</b> | <b>8,4</b>    |
| AUs                 | 2AU              | 9,7           |
|                     | <b>Total AUs</b> | <b>9,7</b>    |
| <b>TOTAL U + AU</b> |                  | <b>68,5</b>   |
| A                   | A                | 1287,9        |
|                     | Ah               | 23,6          |
|                     | <b>Total A</b>   | <b>1311,6</b> |
| N                   | N                | 1066,0        |
|                     | NHI              | 0,9           |
|                     | <b>Total N</b>   | <b>1066,9</b> |
| <b>TOTAL A + N</b>  |                  | <b>2378,5</b> |



| PLU 2025 révision   |                  |               |
|---------------------|------------------|---------------|
| TYPEZONE            | LIBELLE          | SURFACE EN HA |
| U                   | UAA              | 3,8           |
|                     | UAB              | 4,3           |
|                     | UB               | 19,4          |
|                     | UC               | 18,6          |
|                     | UI               | 4,2           |
|                     | Ula              | 3,9           |
|                     | <b>Total U</b>   | <b>54,2</b>   |
| AUc                 | AUA              | 2,9           |
|                     | <b>Total AUc</b> | <b>2,9</b>    |
| AUs                 |                  | 0,0           |
|                     | <b>Total AUs</b> | <b>0,0</b>    |
| <b>TOTAL U + AU</b> |                  | <b>57,1</b>   |
| A                   | A                | 913,0         |
|                     | Aco              | 730,4         |
|                     | Ag               | 1,5           |
|                     | <b>Total A</b>   | <b>1644,9</b> |
| N                   | N                | 298,4         |
|                     | Nco              | 451,4         |
|                     | <b>Total N</b>   | <b>749,8</b>  |
| <b>TOTAL A + N</b>  |                  | <b>2394,7</b> |

Le bilan foncier du nouveau PLU montre des variations significatives dans la répartition des surfaces liées à un effort de modération de la consommation foncière autant qu'à une évolution de la manière de zoner le territoire.

- La surface des zones U présente une légère hausse (3,8 ha) en raison de la réalisation d'une partie des projets encadrés par les zones AU du précédent PLU qui ont rebasculés en U, notamment les lotissements du Pré-Joli et du domaine des Fauvettes.
- La surface des zones AU passe de 18,1 à 2,9 ha ce qui représente un effort extrêmement important de réduction des consommations foncières et un recentrage du développement sur les secteurs déjà urbanisés.
- Les surfaces des zones A augmentent de plus 330 ha au détriment de celles des zones N en raison d'une adéquation plus importante entre le tracé des zones et les parcelles exploitées du registre parcellaire graphique.

## **LES INDICATEURS DE SUIVI**

---

« Six 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 ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, 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 porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier 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. Pour rappel, les objectifs et orientations retenus dans le PLU en matière d'habitat sont les suivants :

- **Un potentiel d'environ 102 logements entre 2026 et 2037,**
- **Une consommation ENAF pour l'habitat limitée à moins de 3,42 ha,**
- **Une densité moyenne brute de 18 logements/ha pour les opérations résidentielles.**
- **Renforcer la polarité du bourg et sa mixité de fonction,**
- **Adapter les équipements et améliorer les espaces publics,**
- **Diversifier la typologie d'habitat en introduisant des logements de types groupé, intermédiaire ou collectifs,**
- **Favoriser un habitat durable et l'utilisation des énergies renouvelables**

| <b>Objectif à atteindre</b>                                               | <b>Indicateurs</b>                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>102 logements entre 2026 et 2038</b>                                   | Nombre de permis de construire délivrés et de déclarations d'ouverture de chantier déposées.                                                                                                                                                                           |
| <b>Une consommation ENAF limitée à moins de 3,42 ha pour l'habitat</b>    | Suivi des autorisations d'urbanisme                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Une densité résidentielle brute moyenne d'au moins 18 logements/ha</b> | Suivi des autorisations d'urbanisme                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Renforcer la polarité du bourg</b>                                     | Part des nouveaux logements produits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du village                                                                                                                                                                                   |
| <b>Diversifier les typologies d'habitat</b>                               | Typologies des constructions mises en place et surface moyenne de terrain consommée par logement.<br><br>Comparaison entre les objectifs de programmation établis dans les orientations d'aménagement et de programmation, le nombre et le type de logements réalisés. |
| <b>Encouragement en faveur de la création d'un habitat durable</b>        | Inventaire de l'ensemble des règles et prescriptions ayant pu gêner la mise en œuvre d'un habitat durable.                                                                                                                                                             |