

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## PIECE N°1 | RAPPORT DE PRÉSENTATION TOME 3 – JUSTIFICATIONS DES CHOIX

Document arrêté par le Conseil Municipal en date du 1<sup>er</sup> Juillet 2025

Document approuvé par le Conseil Municipal en date du XX XXXX 2026



| Plan Local d'Urbanisme de Montrevel-en-Bresse |                                  |
|---|----------------------------------|
| Nom du fichier                                | Tome 3 – Justification des choix |
| Version                                       | Juin 2025                        |
| Rédacteur                                     | MBE                              |
| Vérificateur                                  | MABA                             |
| Approbateur                                   | MABA                             |

## Table des matières

|   |            |
|---|------------|
| <b>1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD .....</b>   | <b>4</b>   |
| 1.1. La construction du projet communal de Montrevel-en-Bresse .....  | 5          |
| 1.2. Axe 1 – Répondre aux enjeux environnementaux et accélérer la transition écologique avec une organisation du territoire plus économe en espace et énergie ..... | 8          |
| 1.3. Axe 2 - Protéger la richesse environnementale et les ressources du territoire et prendre en compte ses contraintes dans les choix d'urbanisation .....         | 16         |
| 1.4. Axe 3 – Conforter le rôle de centralité à l'échelle du bassin de vie en renforçant l'attractivité économique et sociale de la commune .....                    | 18         |
| 1.5. Axe 4 – Renforcer l'attractivité résidentielle tout en préservant la qualité du cadre de vie des habitants .....   | 19         |
| <b>2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT.....</b>  | <b>21</b>  |
| 2.1. Principes généraux .....   | 22         |
| 2.2. Division du territoire en zones.....   | 25         |
| 2.3. Les dispositions générales et annexes du règlement écrit.....  | 26         |
| 2.4. Les zones urbaines du PLU et le règlement associé.....   | 34         |
| 2.5. Les zones à urbaniser du PLU et le règlement associé .....   | 77         |
| 2.6. Les zones agricoles du PLU et le règlement associé.....  | 102        |
| 2.7. Les zones naturelles du PLU et le règlement associé.....   | 112        |
| 2.8. Bilan de la superficie des zones et évolutions vis-à-vis du PLU de 2013.....   | 120        |
| 2.9. Consommation d'espaces naturel et agricoles projetée et objectif de réduction.....   | 121        |
| 2.10. Présentation des éléments de sur-zonage (prescriptions).....  | 126        |
| <b>3. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>   | <b>132</b> |
| 3.1. Les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) instaurées par le PLU .....   | 133        |
| 3.2. Contexte législatif des OAP sectorielles et méthodologie de délimitation .....   | 133        |
| 3.3. Contenu des OAP sectorielles.....  | 134        |
| 3.4. Déclinaison des objectifs du PADD au sein des OAP sectorielles .....   | 135        |
| 3.5. Justification de l'OAP Thématique « Adaptation et Trame Verte et Bleue » .....   | 137        |
| <b>4. JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT .....</b>   | <b>138</b> |
| 4.1. SCoT Bourg Bresse Revermont .....  | 139        |
| <b>5. INDICATEURS DE SUIVI.....</b>   | <b>148</b> |

# **1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD**

---

## 1.1. La construction du projet communal de Montrevel-en-Bresse

### Rappel des objectifs de la révision du PLU

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Montrevel-en-Bresse doit permettre à la commune de mener une réflexion sur le développement futur de son territoire. Ce projet politique est exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, aussi appelé PADD, qui présente les orientations des communes en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les douze prochaines années.

Par arrêté préfectoral du 30 décembre 2020, faisant suite à la délibération du Conseil Municipal du 29 octobre 2020, le SIVOM Jayat Malafretaz Montrevel-en-Bresse, compétent en aménagement du territoire, est dissout mais le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal reste applicable sans pouvoir faire l'objet de modifications.

Par délibération du 23 mai 2023, la commune a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montrevel-en-Bresse. **Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLU sont les suivants :**

- Considérer les évolutions législatives et anticiper la territorialisation de la loi Climat et résilience
- Assumer et conforter le rôle de centralité de Montrevel-en-Bresse sur le territoire
- Limiter l'étalement urbain afin de maintenir et de préserver les zones naturelles et agricoles
- Privilégier le développement urbain autour des pôles de mobilités, commerciaux et de services
- Préserver les ressources et la biodiversité
- Identifier et protéger les zones humides
- Adapter le développement aux capacités des réseaux de traitement et de distribution d'eau
- Lutter contre les îlots de chaleur
- Favoriser la perméabilité des sols et les zones ombragées
- Préserver un cadre paysager harmonieux et cohérent
- Préserver la qualité bocagère
- Renforcer l'offre de logement en favorisant la mixité sociale
- Maintenir l'offre de logement qui permet de répondre aux besoins des ménages les plus défavorisés et dans le cadre d'un parcours résidentiel évolutif
- Faire de l'urbanisme un levier pour les interactions sociales (espaces communs et partagés, lieux de rencontre ...)
- Accompagner le développement commercial et touristique
- Accompagner et conforter la dynamique commerciale de centre-bourg
- Pérenniser et développer les activités artisanales et industrielles
- Préparer les conditions de réalisation des futurs projets structurants à savoir :
  - La mise en œuvre d'un projet de création d'un quartier durable au sein du tènement ouest dit du grand sillon
  - La mise en œuvre d'un projet de dojo
  - La mise en œuvre d'un projet de rénovation – extension d'espaces dédiées aux professionnels de santé
  - La maîtrise, dans le cadre d'OAP, de la qualité des aménagements au sein de certaines dents creuses.

## La mise à jour du projet communal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document de synthèse exprimant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricole et pour les paysages.

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 énergies renouvelables, 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 mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, 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. »

En réponse à ces objectifs, le rôle du PADD de la commune est de favoriser un développement maîtrisé qui permet la croissance démographique et un confortement du tissu économique local, tout en limitant ses impacts, en préservant la qualité de vie, l'environnement et les paysages de la commune.

Le projet communal est également basé sur l'équilibre des trois piliers du développement durable :

- Préservation de l'environnement,
- Développement économique mesuré et gestion de ses implications,
- Réponse aux besoins sociaux de la population locale.

Le PADD a été débattu une première fois en conseil municipal le 30 janvier 2025 conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme. Le PADD a été débattu une seconde fois en conseil municipal le 15 avril 2025.

## Une cohérence du PADD avec les enjeux issus du diagnostic

À partir des constats issus du diagnostic, des enjeux ont pu être dégagés permettant ainsi aux élus d'axer leur réflexion sur des problématiques spécifiques. Des comités techniques et des comités de pilotage ont également été organisés afin de permettre aux élus de s'exprimer sur **l'identité du territoire, son évolution passée et son devenir**.

Chaque thématique définie par le Code de l'Urbanisme a ainsi pu être abordée : politiques publiques d'urbanisme, logements, transports et déplacements, développement des communications numériques, implantations commerciales, équipements structurants, développement économique, touristique et culturel, qualité paysagère, protection et mise en valeur des ressources naturelles, lutte contre l'étalement urbain, préservation et remise en bon état des continuités écologiques.

## Enjeux identifiés au sein du diagnostic territorial

| ENJEUX TERRITORIAUX                 |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Démographie</b>                  | <p>Maitriser l'accueil de la population en tenant compte des capacités du territoire (ZAN, pression foncière, potentiel de densification...).</p> <p>Anticiper les besoins des publics fragiles et vieillissants et proposer une offre de logements adaptée. Proposer une offre de services en adéquation avec les besoins de ce public.</p> <p>Conforter la mise en place et le maintien des services essentiels au bon dynamisme de la commune.</p> <p>Assurer le renouvellement des classes d'âges variée et anticiper le vieillissement de la population.</p> <p>Rester attractif pour continuer d'accueillir des jeunes ménages et les familles.</p>              |
| <b>Logements</b>                    | <p>Maitriser, renouveler et diversifier le parc de logements pour s'adapter aux besoins actuels et futurs et s'adapter à la diversité des profils habitants la commune.</p> <p>Permettre aux ménages de réaliser un parcours résidentiel complet sur la commune.</p> <p>Encourager l'installation de nouvelles familles sur la commune.</p>  |
| <b>Économie</b>                     | <p>Renforcer le bassin d'emploi sur la commune et encourager la création d'entreprises sur le territoire pour accompagner son dynamisme.</p> <p>Préserver l'activité commerciale le long de la Grande Rue et autour des principales places publiques.</p> <p>Lutter contre la vacance et le changement de destination des locaux commerciaux.</p> <p>Préserver l'activité agricole et permettre son développement notamment à travers toutes les nouvelles formes d'exploitation (raisonnée, biologiques...) y compris dans le tissu urbain (agriculture urbaine).</p>   |
| <b>Fonctionnement du territoire</b> | <p>Maintenir la dynamique commerciale et servicielle.</p> <p>Renforcer la place des transports alternatifs à l'usage de la voiture individuelle pour un lien plus fort entre la commune et les territoires voisins.</p> <p>Renforcer les liaisons de mode doux au sein de la commune et vers les territoires voisins</p>   |
| <b>Analyse foncière et urbaine</b>  | <p>Concentrer la densification sur les dents creuses et divisions parcellaires de grande superficie et penser des programmes globaux pour limiter l'enclavement de ce potentiel.</p> <p>Limiter la consommation de terres agricoles et naturelles aux besoins réels en extension de la commune, et mobiliser un maximum le potentiel de densification existant.</p> <p>Limiter le mitage des terres agricoles.</p> <p>Concentrer les futures zones de densification autour du bourg principal.</p> <p>Densifier en cohérence avec les formes urbaines existantes, tout en permettant une densité de logements plus importante pour répondre aux objectifs du SCoT.</p> |

|  |   |
|--|---|
| <b>Environnement et trame verte et bleue</b> | <p>Renforcer les continuités écologiques du territoire qui participent à la robustesse de Montrevel-en-Bresse à l'égard des changements climatiques (zones humides, arbres matures, haies et arbres isolés, forêts, prairies...).</p> <p>Protéger les continuités écologiques du territoire (humides : cours d'eau dont la Reyssouze, mares, prairies humides et biefs/fossés ; bocagères : arbres isolés et haies ; boisées : forêts présumées anciennes ...).</p> <p>Prévoir des projections démographiques cohérentes avec la ressources en eau et les capacités des STEP.</p> <p>Préserver, protéger et développer les espaces naturels au sein du tissu urbain (parcs, linéaire arborés, pelouses, ...)</p> <p>Encourager l'activité agricole et protéger les terres agricoles</p> <p>Améliorer et multiplier les espaces de nature en ville</p> <p>Soutenir l'apparition d'une agriculture urbaine avec pour objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser les circuits courts</li> <li>- Favoriser la participation citoyenne</li> <li>- S'inscrire dans les développements potentiels de l'économie circulaire</li> </ul> |
|--|---|

Suite à ces échanges et l'identification de ces objectifs, le projet communal a été défini. Ce dernier vise à assurer un équilibre entre développement urbain (accueil de nouveaux habitants et construction de nouveaux logements) et protection des espaces agricoles et naturels.

Le projet de la commune s'articule ainsi autour de quatre grands axes :

**Axe 1** – Répondre aux enjeux environnementaux et accélérer la transition écologique avec une organisation du territoire plus économe en espace et énergie

**Axe 2** - Protéger la richesse environnementale et les ressources du territoire et prendre en compte ses contraintes dans les choix d'urbanisation

**Axe 3** – Conforter le rôle de centralité à l'échelle du bassin de vie en renforçant l'attractivité économique et sociale de la commune

**Axe 4** – Renforcer l'attractivité résidentielle tout en préservant la qualité du cadre de vie des habitants

## 1.2. Axe 1 – Répondre aux enjeux environnementaux et accélérer la transition écologique avec une organisation du territoire plus économe en espace et énergie

### Orientation 1 – Maitriser une urbanisation peu consommatrice d'espaces

#### - Programmer une croissance démographique de 0,7 % /an à l'horizon 2040.

La commune dénombre une augmentation continue de sa population depuis les années 1968. D'après l'INSEE, sur les périodes 2010 et 2015 puis 2015 et 2021, la variation annuelle de population était respectivement de 0,6% et 0,9 % de croissance.

La population communale en 2021 était d'après l'INSEE de 2 578 habitants. Le recensement 2024 dénombre quant à lui 2 825 habitants. Bien que le taux de variation annuelle ne soit pas calculable pour la période 2021



– 2024, car il nécessite des données dont la commune ne dispose pas<sup>1</sup>, le recensement démontre de l'attractivité de la commune avec l'arrivée de 247 habitants supplémentaires. Cette augmentation d'habitant est plus forte que celle observée sur la période 2015 – 2021 (+139 habitants).

Le SCOT Bourg Bresse Revermont en vigueur donne, pour l'échelon territorial de Montrevel-en-Bresse, un objectif de croissance démographique de 1,18 %/an à horizon 2035. Néanmoins, le bilan du SCOT a permis d'établir que cette hypothèse était surévaluée. Le SCOT Bourg Bresse Revermont en cours de révision, dont le PAS a été débattu le 16 décembre 2024, préconise une croissance démographique entre 0,5 % et 0,7 % pour l'échelon territorial de Montrevel-en-Bresse.

C'est pourquoi une hypothèse de croissance démographique à 1,18 %/an n'est pas présentée dans les présentes justifications.

Ainsi, à l'horizon 2040, trois hypothèses de développement démographique peuvent être établies :

- **Hypothèse 1 : croissance cohérente avec le futur SCOT de 0,7 %/an.**
  - *Hypothèse établie afin d'être cohérente avec le futur SCOT*
- **Hypothèse 2 : croissance « fil de l'eau » de 0,8 %/an.**
  - *Hypothèse établie en maintenant la croissance moyenne observée ces deux dernières périodes intercensitaires.*
- **Hypothèse 3 : croissance forte de 1 %/an.**
  - *Hypothèse établie sur la base des intentions initiale de la commune en matière de croissance au vu des résultats du recensement de la population début 2024.*

Pour répondre aux attentes du SCOT en révision, la commune a retenu l'hypothèse 1, avec une croissance de 0,7% /an.

Cette hypothèse génère un besoin de 222 logements à horizon 2040 pour répondre aux besoins générés par le point mort démographique et l'accueil d'une nouvelle population.

#### RAPPEL DU CALCUL POUR LE BESOIN EN LOGEMENTS À HORIZON 2040

##### **Les mécanismes de consommation de logements**

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes sur Montrevel-en-Bresse, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population actuelle.

En fonction des variations des résidences secondaires, des logements vacants et des hypothèses de desserrement, deux hypothèses de besoins en logements sont à prévoir :

| Hypothèse basse |                        | Hypothèse haute |
|-----------------|------------------------|-----------------|
| -29             | Renouvellement         | -29             |
| 42              | Desserrement           | 65              |
| 0               | Résidences secondaires | 1               |
| 6               | Logements vacants      | 7               |
| 19              | Besoin théorique       | 44              |

<sup>1</sup> Le calcul du taux de Variation annuelle moyenne de la population en % nécessite de connaître le solde naturel et le solde migratoire. Deux données dont ne dispose pas la commune à la date d'arrêt du projet de PLU.

Pour anticiper le besoin en logement, la commune devra réaliser entre 19 et 44 logements pour maintenir sa population actuelle à l'horizon 2040.

#### Besoin en logements pour accueillir la nouvelle population à horizon 2040

| Hypothèse de croissance | Nombre d'habitants supplémentaires | Besoins en logements de la nouvelle population |   |
|-------------------------|------------------------------------|--|---|
|                         |                                    | Hypothèse basse<br>(1,90 pers / ménage)        | Hypothèse haute<br>(1,87 pers / ménage) |
| Hypothèse 1<br>0,7%     | 334                                | 176  | 178                                     |

#### Besoin en logements total pour répondre au besoin du point mort et de l'accueil de la nouvelle population à horizon 2040

| Hypothèse de croissance | Nombre d'habitants supplémentaires | Besoins totaux en logements sur 16 ans<br>(point mort + population nouvelle) |   |
|-------------------------|------------------------------------|--|---|
|                         |                                    | Hypothèse basse<br>(1,90 pers / ménage)                                      | Hypothèse haute<br>(1,87 pers / ménage) |
| Hypothèse 1<br>0,7%     | 334                                | 195 soit 12 par an   | 222 soit 14 par an                      |

#### - Répondre à la demande en logements au sein de l'enveloppe urbaine existante

La phase de diagnostic a permis d'identifier le potentiel de logements constructibles au sein des zones urbaines du PLU via l'urbanisation de dents creuses et de divisions parcellaires de plus de 500 m<sup>2</sup>. Les parcelles faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le projet de PLU ont été exclues du calcul du potentiel foncier puisque des densités différentes seront spécifiquement appliquées sur ces secteurs au sein de projet global.

Ce potentiel a permis d'identifier un total de 5 ha théorique. Après application des pondérations, la surface disponible est de 2 Ha soit un total de logements constructibles estimé à **51 logements en application de la densité moyenne du SCOT en vigueur de 25 logements à l'hectare**. À cela s'ajoute un permis d'aménager déposé pour 10 logements à prendre en compte dans ce potentiel.

C'est donc un total de 61 logements constructibles au sein de l'enveloppe urbaine par urbanisation de dents creuses et de division parcellaires.

#### METHODE D'IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER

Afin de calculer les besoins en foncier constructible de la commune, il est nécessaire d'évaluer le potentiel de production de logements au sein du tissu urbain actuel, à savoir :

- **les dents creuses** qui représentent des unités foncières d'un seul tenant situées dans les zones urbaines actuelle, directement accessible depuis les voies, non construites et indépendantes d'une unité foncière contenant une ou plusieurs constructions.
- **les divisions parcellaires** qui représentent le détachement d'une unité foncière présentant une configuration du terrain intéressante permettant d'accueillir une ou plusieurs construction(s).

L'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis de la commune de Montrevel se base sur les données cadastrales, et les données du règlement graphique, ainsi que le périmètre des servitudes inconstructibles.

Les critères d'identification des espaces interstitiels (dents creuses et potentiels de division parcellaires) sont les suivants :

- Une analyse géomatique pour repérer les dents creuses, et les divisions de plus de **500 m<sup>2</sup>**
- Repérage exhaustif des terrains urbanisables contenu à la fois en zone urbaine (U) et à urbaniser (1AU) au sens du règlement, ainsi que dans la tache urbaine.
- Suppression des gisements incompatibles avec la construction (parcelle enclavée, présence d'emplacements réservés, d'équipement public, ou d'aménités etc...)
- Un travail de terrain, pour répondre aux spécificités de la commune
- Définition de densités cibles par entité urbaine et définition des tailles des terrains cibles à identifier comme potentiel foncier, en cohérence avec l'objectif de densification fixé ;
- Calcul d'un potentiel de logements théorique par terrain identifié.

Une première version du potentiel foncier brut a été rendu aux élus. Ces derniers ont ensuite réalisé un travail fin de vérification et de tri des parcelles pour exclure celle qui ne pourraient théoriquement pas s'urbaniser sur la période du PLU pour diverses raisons : accès unique à une habitation, piscine, projet de jardin partagé, souhait d'inscrire un emplacement réservé dans le projet de PLU, dénivelé trop important, ...

**Potentiel foncier brut, sans hiérarchisation ni sélection**







### RAPPEL DE LA PRIORISATION DES PARCELLES

Afin d'évaluer le nombre de logements que ces espaces peuvent réellement produire, une probabilité de construction est appliquée pour chaque site identifié, qui se traduit ci-après par un degré de priorité :

- **Priorité 1** : les dents creuses et divisions dont les terrains sont accessibles (à moins de 5 mètres d'une route), ou sont du foncier public, ou faisant l'objet d'un projet communal. De plus, elles doivent disposer d'une topographie et d'une configuration optimale. Pour ces dents creuses ou extensions ? on estime que **70 %** des terrains identifiés seront urbanisés.
- **Priorité 2** : les divisions parcellaires et les dents creuses où l'accessibilité est plus difficile à une distance de 5m à 15m d'une route, ou que l'occupation du sol limite la densification. On estime que **50 %** des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés.
- **Priorité 3** : les divisions parcellaires et dents creuses difficilement urbanisables (accès, espaces aménagés, cultures, jardins...). On estime que **20 %** des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés.

**Récapitulatif du potentiel foncier identifié au sein de l'enveloppe urbaine**

| Hierarchisation   | Surface théorique (ha) | Potentiel de logements théorique | Pondération | Surface pondérée (ha) | Potentiel de logements pondéré |
|-------------------|------------------------|----------------------------------|-------------|-----------------------|--------------------------------|
| Priorité 1        | 1,59                   | 40                               | 0,7         | 1,11                  | 28                             |
| Priorité 2        | 0,80                   | 20                               | 0,5         | 0,40                  | 10                             |
| Priorité 3        | 2,61                   | 65                               | 0,2         | 0,52                  | 13                             |
| Permis d'aménager | /                      | /                                | /           | /                     | 10                             |
| <b>Total</b>      | <b>5,0</b>             | <b>125</b>                       |             | <b>2,0</b>            | <b>61</b>                      |

En plus de la mobilisation de ce potentiel foncier, la commune souhaite combler ses principales dents creuses identifiées à l'état 0 du SCOT Bourg Bresse Revermont en 2008.

C'est pourquoi la commune a élaboré **4 Orientations d'Aménagement et de Programmation** à vocation d'habitat au sein de son enveloppe urbaine sur des dents creuses de plus de 5 000 m<sup>2</sup>

- L'OAP du Quartier de l'Église : elle prévoit 60 logements sur une superficie de 0,7 ha.
- L'OAP du Quartier des Luyers : elle prévoit 7 logements sur une superficie de 0,4 ha.
- L'OAP du Quartier du Gymnase : Elle prévoit 25 logements sur une superficie de 0,97 ha.
- L'OAP Saint-Roch : Elle prévoit 10 logements sur une superficie de 0,4 ha.

Le DOO du SCOT Bourg Bresse Revermont préconise de « *Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur toutes les futures zones à urbaniser, ainsi que sur les dents creuses et les tènements urbanisables immédiatement, considérés comme stratégiques pour le développement de la commune, c'est-à-dire en raison de leur situation géographique et/ou de leur taille et/ou du nombre de logements prévus. Elle permet également de s'assurer du respect des densités affichées* » (p.34 du DOO).

La formalisation d'OAP sur ces secteurs de projet répond donc à la préconisation du SCOT.

En additionnant les logements mobilisés via le potentiel de densification, ainsi que les logements projetés au sein des OAP située dans l'enveloppe urbaine. Ce sont 163 logements sur les 222 nécessaires qui seront produits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine soit plus de 73% des besoins.

Le DOO du SCOT Bourg Bresse Revermont demande à ce que 25% des constructions nouvelles soient réalisées en dent creuse, en densification ou en renouvellement urbain. La commune répond donc largement à cet objectif.

- **Limiter la consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine pour le développement de l'habitat**

La commune souhaite réduire considérablement sa consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine vis-à-vis de son document précédent. Pour rappel, le PLU de 2013 prévoyait environ 33,4 ha de zones à urbaniser à vocation d'habitat en extension de l'enveloppe urbaine.

Dans le cadre de la réponse aux exigences de la Loi Climat et Résilience (devant être traduites au préalable dans les documents supra-communaux tel que le SCOT) et dans une démarche d'économie de foncier et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et soucieux de la qualité de vie de ses habitants, le PLU de Montrevel-en-Bresse propose un projet de développement raisonné, permettant de réduire la consommation d'espaces à horizon 2040.

Le diagnostic du PLU a mis en avant une consommation d'espaces en extensions de l'enveloppe urbaine de **7,7 ha entre 2012 et 2022**. Ainsi, le projet de PLU ne prévoit qu'un seul secteur d'extension de l'enveloppe

urbaine, sur le secteur Grand Sillon, afin de répondre au besoin en logements qui ne pourrait être réalisé au sein de l'enveloppe urbaine (en densification douce ou dans les dents creuses de plus de 5 000m<sup>2</sup>). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadre l'urbanisation de ce secteur qui prévoit la réalisation de 77 logements sur une superficie d'environ **4 ha**.

À Montrevel-en-Bresse, l'objectif du SCOT est de 205 logements pour les 10 prochaines années. Avec l'OAP n°3 du quartier du Gymnase plus petite, et l'OAP n°5 du quartier Grand Sillon, il s'agit des seules parcelles maîtrisées par la commune ou les bailleurs sociaux. Les autres secteurs ciblés par des OAP, appartenant à des particuliers, ont pour caractéristique de présenter des perspectives d'opérations immobilières contraintes et donc incertaines.

C'est pourquoi il est prévu légèrement plus de logements que les besoins projetés par le projet de PLU (243 logements prévus via les OAP et le potentiel de densification contre les 222 logements nécessaires au projet démographique) afin de valoriser ce foncier communal et d'anticiper des éventuels blocages dans la réalisation des autres secteurs d'OAP sur la durée de vie du PLU.

- **Encourager la mixité des fonctions urbaines**

Le projet communal vise à garantir une bonne répartition et une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements, activités, services, espaces publics) sur le territoire. Le développement de projets mixtes permet de rapprocher les fonctions urbaines du territoire aux plus proches des habitations et ainsi limiter les besoins en déplacements dans une logique complémentaire de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

C'est pourquoi la commune identifie trois secteurs de projets (OAP de l'Eglise, OAP du Gymnase, OAP des Luyers) qui s'intègrent dans le tissu urbain, à proximité directe des équipements, commerces et services. De plus, l'OAP du Gymnase prévoit un secteur destiné aux équipements publics au sud de son périmètre pour compléter l'offre sur le territoire. L'OAP Equipement est quant à elle entièrement dédiée à de l'équipement public.

## **Orientation 2 – Intégrer les énergies renouvelables tout en préservant la qualité des paysages**

- **Permettre un développement des énergies renouvelables encadré par des dispositions d'intégration paysagère sur les habitations et les équipements**
- **Encourager, dans les secteurs stratégiques, l'implantation d'équipements photovoltaïques** sous diverses formes (ombrières, centrales solaires, panneaux au sol ou sur toitures).

La commune souhaite favoriser le développement des énergies renouvelables à l'échelle individuelle. C'est pourquoi le règlement écrit ainsi que les principes d'aménagements des secteurs d'OAP visent à faciliter et à favoriser l'installation de système de production d'énergies renouvelables et notamment l'énergie photovoltaïque.

Dans cette même logique, la commune souhaite favoriser des projets de plus grande ampleur lorsque cela est possible, sur des secteurs stratégiques : grandes toitures, délaissés urbains, friches, .... C'est pourquoi elle identifie un secteur « UXpv » destiné à l'implantation d'un projet de photovoltaïque au sol sur un ancien parking désaffecté.

De plus, le règlement du PLU intègre les dernières dispositions réglementaires concernant les parcs de stationnement issu de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (dite APER).

## **Orientation 3 – Favoriser des mobilités plus sobres en énergie pour limiter les gaz à effet de serre**

- **Renforcer la place des transports alternatifs à la voiture individuelle**
- **Renforcer le maillage des liaisons douces au sein de la commune**

La commune de Montrevel-en-Bresse est une petite ville à la campagne, bien qu'une ligne de transport en commun existe, la voiture individuelle reste majoritaire dans les déplacements. La commune souhaite donc accompagner et rendre possible le développement de projets alternatifs à la voiture individuelle que ce soit par le développement d'air de covoiturage, de voies cyclables, ou encore de transports en commun, en lien avec les services de l'agglomération et du département.

Également, les secteurs d'OAP sectorielles se veulent support du développement des mobilités douces au sein du territoire. Les principes d'aménagement de ces secteurs indiquent la nécessité d'intégrer les modes doux dans les aménagements, permettant de relier les points d'intérêts extérieurs.

Il est nécessaire d'accompagner le renforcement des réseaux cyclables par une offre adaptée de stationnement deux roues. C'est pourquoi le règlement écrit encadre les règles spécifiques de stationnements pour les deux roues.

- **Améliorer le traitement des espaces de stationnement**

En lien avec la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, mais également avec les ambitions communales, le PLU veillera au traitement qualitatif des espaces de stationnement. Les espaces de stationnement participent, eux aussi, à l'imperméabilisation du sol, c'est pourquoi, le règlement du PLU ainsi que les principes d'aménagement des secteurs d'OAP inscrivent la nécessité de traiter les espaces de stationnement de manière qualitative (végétalisés, arborés, perméables, recouverts d'ombrières...) afin qu'ils participent à l'amélioration du cadre de vie.

- **Améliorer les connexions numériques**
- **Accompagner le développement des liaisons touristiques**

La commune de Montrevel-en-Bresse est une commune connectée, qui accueillent de nombreuses entreprises, équipements, services et également une population qui pratique de plus en plus le télétravail. C'est pourquoi le développement des connexions numériques doit se poursuivre en parallèle du développement urbain.

De plus, la commune bénéficie d'une attraction touristique avec des sites d'intérêts tels que la Plaine tonique sur la commune limitrophe, la ferme du Sougey et le sanctuaire de Cuet. Les connexions depuis et vers ces sites doivent ainsi être valorisées et développées en fonction des besoins. C'est pourquoi le PLU veillera à accompagner ces projets.

### **1.3. Axe 2 - Protéger la richesse environnementale et les ressources du territoire et prendre en compte ses contraintes dans les choix d'urbanisation**

*A noter : L'axe 2 du PADD a été travaillé en collaboration avec le cabinet Bioinsight, en charge de la traduction réglementaire de la démarche « Trame Verte et Bleue » au sein du PLU.*

#### **Orientation 4 – Protéger et valoriser la richesse environnementale du territoire communal**

- **Protéger les continuités écologiques du territoire**
- **Améliorer et multiplier les espaces de nature en ville**
- **Protéger les espaces agricoles**

La commune de Montrevel-en-Bresse se compose d'une trame verte et bleue riche qu'il convient de préserver. Ses composantes variées (humides, bocagères, boisées) sont autant d'éléments à protéger dans le cadre de l'adaptation aux changements climatiques.

L'identité de Montrevel-en-Bresse s'est également forgée dans cette image de ville au milieu de la campagne, permettant un accès direct à la nature dans toutes ses formes (prairie, cours d'eau, forêt, mares, ...).



En lien avec ce que définit le PADD, les règlements graphique et écrit du projet de PLU assurent la protection réglementaire des continuités écologiques de la forêt urbaine, du bocage, de l'eau et de la forêt de Montrevel-en-Bresse.

Ces continuités écologiques sont délimitées dans le règlement graphique sous la forme d'une trame graphique selon les dispositifs de protection retenus :

- soit en application des dispositions combinées des articles L151-23 et R151-43 5° du Code de l'Urbanisme (CU), en association avec des prescriptions définies dans le règlement écrit. Dans ces continuités écologiques, « Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme [...] a identifié » sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R421-23 h CU ;
- soit en application des dispositions combinées des articles L113-30, L151-8 et R151-43 4° CU, en association avec des règles définies dans le règlement écrit. Dans ces continuités écologiques, les projets de constructions, de travaux et d'aménagements ne sont pas soumis à déclaration préalable. Toutefois, le non-respect de ces règles, constaté a posteriori de l'exécution des travaux ou des opérations, pourra faire l'objet d'une sanction pénale ;
- soit en application des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme, en qualité d'espace boisés classés (EBC), qui interdit de plein droit le défrichement, qui n'interdit toutefois pas *stricto sensu* les coupes et abattages mais les soumet à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 g CU, sauf exceptions au titre de l'article R421-23-2 CU ;

Ces continuités écologiques sont délimitées dans l'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) suivant un principe de complémentarité avec les règlements auxquels les continuités écologiques sont susceptibles de se rattacher. Celles-ci doivent suivre des orientations afin de respecter les objectifs de l'OAP Adaptation et Trame Verte et Bleue (TVB).

Les différents éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale sont les suivants :

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Forêt urbaine</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boisement urbain humide ;</li> <li>- Boisement urbain ;</li> <li>- Arbres isolés urbains à usage public et semi-public ;</li> <li>- Arbres isolés urbains à usage privé sélectionnés ;</li> <li>- Arbres isolés urbains à usage privé ;</li> <li>- Haies urbaines ;</li> </ul> |
| <b>Bocage</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haies du Sougey ;</li> <li>- Haies multistrates et haies basses ;</li> <li>- Arbres isolés des surfaces agricoles/naturelles ;</li> </ul>  |
| <b>Eau</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reyssouze ;</li> <li>- Autres cours d'eau ;</li> <li>- Bois humides ;</li> <li>- Mares ;</li> <li>- Prairies humides ;</li> </ul>  |
| <b>Forêt</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Forêts présumées anciennes ;</li> <li>- Forêt récente ;</li> </ul>   |

Dans le **règlement écrit**, sont établies les prescriptions ou règles (suivant l'outil mobilisé) de protection des continuités écologiques.

Le projet communal vise ainsi à préserver les espaces naturels d'intérêt écologique, maintenir les corridors écologiques pour permettre le déplacement des espèces et à conserver les espaces agricoles.

## **Orientation 5 – Intégrer une gestion durable des ressources naturelles et une prise en compte des contraintes et risques du territoire**

- **Préserver la ressource en eau**
- **Prendre en compte les contraintes et les risques du territoire**

La commune met un point d'honneur à protéger la ressource en eau sur son territoire, ce qui passe également par la préservation des ripisylves et donc des trames bleues du territoire.

La commune est concernée par le risque inondation, bien que le secteur impacté soit limité, aucun projet n'est prévu sur les zones concernées. Enfin, la commune a à cœur de penser son développement en cohérence avec les capacités des réseaux à accueillir les logements et habitants supplémentaires. De ce fait, les projets prévus au sein du PLU se réaliseront au fur et à mesure de la durée de vie du PLU et lorsque les réseaux seront suffisants pour accueillir la programmation prévue. Le calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est également soumis à évolution lié au Schéma directeur Assainissement en cours de réalisation au moment de l'arrêt du projet de PLU.

## **1.4. Axe 3 – Conforter le rôle de centralité à l'échelle du bassin de vie en renforçant l'attractivité économique et sociale de la commune**

### **Orientation 6 – Maintenir la diversité de l'offre commerciale de proximité dans le centre-bourg et renforcer les zones d'activités économiques**

- **Conforter la diversité commerciale et permettre l'installation de nouveaux commerces de proximité dans le centre-bourg**
- **Encadrer le développement des zones d'activités économiques**

La commune est un pôle d'emploi structurant à l'échelle du bassin de vie avec un indicateur de concentration de l'emploi supérieur à 100 (plus d'emplois que de population active).

Afin de soutenir le dynamisme commercial et économique de la commune, le projet communal vise à protéger les locaux commerciaux d'un changement d'usage, autoriser l'implantation de commerces et d'activités non nuisantes en centre-ville et anticiper les futurs besoins en équipements en prévoyant les aménagements nécessaires à l'évolution de la zone d'activités économiques des Treize-Vents. Une OAP est notamment présente sur le secteur d'extension de la ZAE des Treize-Vents.

Néanmoins, conscient des effets de concurrence pouvant s'exercer entre le centre-ville et la zone économique le projet de PLU veillera à n'autoriser dans la ZAE que les projets ne pouvant s'installer dans le centre-bourg.

Plus globalement, le projet de PLU vise à aider le développement des activités artisanales et commerciales sur la commune et dans le centre-ville. Ce projet permet de soutenir le développement économique local transversal sur plusieurs leviers et plusieurs secteurs d'activité.

### **Orientation 7 – Conforter la mise en place et le maintien des services et des équipements de proximité et conserver l'attrait touristique de la commune**

- **Conforter les services et équipements de proximité**
- **Accompagner le développement de projet sur le territoire**

Pôle structurant au sein du SCOT pour le bassin de vie, la commune de Montrevel-en-Bresse pourvoit de nombreux services et équipements à sa population, et à la population des communes alentours.

En lien direct avec l'objectif de croissance démographique poursuivi, le PLU de la commune veillera à accompagner l'évolution des services et des équipements du territoire en fonction des besoins de la population et de son évolution, avec une attention particulière à l'accompagnement des publics vieillissant et des familles.

Le renforcement de l'attractivité vis-à-vis des jeunes ménages se concrétise par l'accueil des familles, des jeunes, des actifs et des diplômés. À cette fin, il est nécessaire d'offrir des services et des équipements adaptés (écoles, crèche, centre de loisirs, activités culturelles-sportives-loisirs, ...) variés sur le territoire. Une OAP Équipement est pour cela créée à proximité de la mairie et des écoles pour permettre le développement d'un projet d'équipement public en fonction des besoins qui émergeront dans les années à venir.

La réponse au vieillissement de la population passe par sa prise en compte dans la définition des besoins et la conception des services, des équipements et leur accessibilité.

Enfin, la commune souhaite encourager et accompagner le développement de projets diversifiés ou encore des activités innovantes à vocation touristique, éducative, sociale ou environnementale, afin de renforcer l'attractivité du territoire, favoriser les dynamiques locales et répondre aux besoins variés de la population. C'est pourquoi différents outils sont mis en place pour accompagner la mise en place de projet sur la commune (OAP, STECAL, ...).

## **Orientation 8 - Accompagner la diversification de l'activité agricole**

L'agriculture est une composante économique importante du territoire communal. Les terres labellisées AOC identifient un terroir singulier et reconnu pour sa qualité. La dynamique agricole est aujourd'hui positive avec des agriculteurs assez jeunes et un développement des exploitations ces dernières années. Néanmoins, la pérennité des exploitations reste sensible avec des exploitants principalement locataires de leurs terres et ayant des redevances élevées. La municipalité, consciente de l'atout majeur que représente l'activité agricole sur son territoire, souhaite pérenniser les espaces agricoles existants et maintenir la dynamique agricole.

Le projet vise en ce sens à permettre la diversification des exploitations agricoles du territoire.

Le règlement écrit de la zone A permet de développer les activités agricoles sans contraintes majeures. Une zone « Aa » était initialement instaurée dans le PLU de 2013 afin de geler l'urbanisation des terres en prévision du projet de contournement. Ce projet n'étant plus d'actualité. Le choix a été fait de reclasser les parcelles concernées en zone A classique pour faciliter le développement des constructions nécessaire au bon fonctionnement et bon développement des activités agricoles.

Egalement, le zonage A a été étendu aux parcelles cultivées et le zonage N réduit aux espaces boisés de la commune afin de rationaliser la classification des terres agricoles du PLU. Le règlement écrit de la zone A permet également de réaliser des activités complémentaires à l'activité agricole.

## **1.5. Axe 4 – Renforcer l'attractivité résidentielle tout en préservant la qualité du cadre de vie des habitants**

### **Orientation 9 – Rechercher une diversification de l'offre en logements tout en promouvant l'efficacité énergétique**

- **Maîtriser, renouveler et diversifier le parc de logements pour accompagner les évolutions de la population et favoriser des parcours résidentiels complets sur la commune**

Le projet communal vise à accueillir des jeunes ménages et des familles sur le territoire afin de conserver la dynamique actuelle et maintenir le niveau d'équipements et de services. Ainsi, la commune souhaite engager une diversification de son parc de logements aujourd'hui principalement composé de grands logements de 4 pièces ou plus.

Les secteurs de développement pour de l'habitat visent à proposer des formes et des typologies différentes afin d'accueillir une diversité de profil et répondant également aux besoins liés au parcours résidentiels des habitants actuels.

Le projet de PLU vise également à respecter les préconisations du SCOT concernant l'offre en logement et notamment son pourcentage de logement social. Aujourd'hui, la commune dépasse les 20 % de logements sociaux préconisés par le SCOT. À travers son projet, la commune veillera à continuer de respecter les 20% en dédiant notamment un secteur spécifique pour la production de logements sociaux (OAP du Gymnase) à proximité des commerces, équipements et services du territoire.

L'adaptation de l'offre de logement et d'hébergement aux besoins spécifiques des personnes âgées accompagne cette orientation tout en permettant le maintien à domicile le plus longtemps possible.

- **Améliorer la performance énergétique des logements neufs et existants, tout en préservant le bâti ancien**

Également, le projet veillera à autoriser la rénovation énergétique des logements existants et la transformation d'anciennes fermes Bressanes en logement permettant de valoriser le patrimoine communal.

## **Orientation 10 - Rechercher une densité urbaine qualitative en privilégiant une intégration urbaine, architecturale et paysagère au tissu urbain environnant**

- **Instaurer des densités permettant de travailler des projets alliant construction de logements et préservation d'espaces verts**
- **Assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage environnant**

Conscient de l'importance de la densification, mais aussi de ses conséquences, le projet de PLU propose une ambition forte de production de logements en renouvellement urbain et en comblement des dents creuses. Pour ce faire, l'encadrement des opérations est primordial et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent des outils privilégiés dans la réponse apportée à ce double objectif.

Le projet de PLU vise un équilibre entre développement, densification du tissu urbain et qualité de vie. L'objectif est de maintenir la qualité de vie actuelle et de proposer des opérations qui soient qualitatives, tout en permettant des formes urbaines plus denses et moins consommatrices d'espaces.

Pour cela, le projet de PLU prévoit des densités différentes, en fonction des tissus urbains dans lesquels les secteurs de projet s'inscrivent. En complément, les dispositions du règlement écrit inscrire des principes de végétalisation et de pleine terre permettant de trouver un juste équilibre entre densité et formes urbaines.

Le PADD, met l'accent sur l'importance de la qualité des aménagements, aussi bien à l'intérieur, qu'à l'extérieur. En effet, le bien-être des habitants repose à la fois sur un accès à une offre de logements adaptés et diversifiés et sur un paysage urbain et des espaces publics de qualité et fonctionnels. Cela nécessite une insertion architecturale paysagère des nouvelles constructions et un accès facilité aux espaces de nature et à la végétalisation, y compris dans les espaces privés.

Le traitement des lisières avec le monde agricole doit permettre de conserver l'identité de petite ville à la campagne tout en limitant les conflits d'usages entre monde urbain et monde agricole.

## **2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT**

---

## 2.1. Principes généraux

### RAPPEL ET DÉFINITION

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'inscrit dans le respect des évolutions législatives en tenant compte des lois Engagement National pour l'Environnement (ENE – Grenelle II), Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la forêt (LAAF), la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) et la loi Climat et Résilience du 22 Août 2021.

Le PLU doit répartir le territoire communal en quatre types de zones distinctes, définies par le Code de l'Urbanisme :

- **Les zones urbaines** sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, 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 (R151-18).
- **Les zones à urbaniser** sont dites " zones 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. (R151-20).

Ces zones sont destinées à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme.

- **Les zones agricoles** sont dites " zones 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. (R151-22)
- **Les zones naturelles et forestières** Les zones naturelles et forestières sont dites " zones 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.

Différentes zones et sous-secteurs sont distingués au sein de chacune de ces quatre catégories de zones, en cohérence avec leurs caractéristiques et/ou leurs vocations spécifiques.

Chaque zone/sous-secteur est soumis à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacun d'entre eux, correspond un règlement qui définit les règles d'occupation du sol.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'inscrit dans le respect des évolutions législatives en tenant compte des lois Engagement National pour l'Environnement (ENE – Grenelle II), Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la forêt (LAAF) et la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN). Et plus dernièrement la Loi Climat et Résilience.

Par ailleurs, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les PLU doivent intégrer les dispositions issues du décret instaurant un contenu modernisé du Plan Local d'Urbanisme.

## **ORGANISATION DU REGLEMENT MODERNISÉ DU PLU**

### **I- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité**

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 a R151-36

2 - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 a R151-38

### **II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

1 - Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 a R151-42

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Art. R151-43

4 - Stationnement - Art. R151-44 a R151-46

### **III- Équipement et réseaux**

1 - Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48

2 - Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50

**DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS REGLEMENTAIRES**

Cette liste présente les **destinations de constructions** depuis les dernières évolutions réglementaires introduites par le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023. Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes :

|  |   |
|--|---|
| ■ <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole</li> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>  |
| ■ <b>Habitation</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> <li>• Hébergement</li> </ul>   |
| ■ <b>Commerce et activités de service</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Restauration</li> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Cinéma</li> <li>• Hôtels</li> <li>• Autres hébergements touristiques</li> </ul>  |
| ■ <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> <li>• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Equipements sportifs</li> <li>• Lieux de culte</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> </ul> |
| ■ <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Bureau</li> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> <li>• Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>  |



## 2.2. Division du territoire en zones

Le PLU fait l'objet d'un découpage en quatre grands types de zones : les zones urbaines (**U**), les zones à urbaniser (**AU**), les zones agricoles (**A**) et les zones naturelles/forestières (**N**).

Le zonage correspond au maximum à l'occupation actuelle des terrains. Les enveloppes urbaines prennent ainsi en compte les dents creuses mobilisables ainsi que les coupures vertes à préserver.

La définition des sous-secteurs a été faite à partir de l'observation de typologies et de densités existantes sur chaque commune ainsi que des documents d'urbanisme en vigueur afin de s'inscrire dans la continuité des formes urbaines en présence tout en permettant une évolution et notamment une densification.

L'enjeu de préservation des sols agricoles et naturels est au cœur des choix règlementaires en parallèle à la question de la valorisation patrimoniale et paysagère ainsi que de la gestion des risques.

La première étape de l'élaboration du zonage a été la définition des enveloppes urbaines bâties. Les enveloppes urbaines ont été délimitées au plus près des habitations définissant le tissu urbain constitué. L'enveloppe urbaine prend notamment en compte la surface des jardins associés aux constructions à destination de logements.

| ZONES URBAINES (U)   | ZONES À URBANISER (AU)  | ZONES AGRICOLES (A)  | ZONES NATURELLES (N)  |
|--|---|--|---|
| <p><b>Zone UA</b></p> <p>Centre ancien de la commune</p> <p><b>Zone UB</b></p> <p>Périphérie immédiate du centre ancien</p> <p><u>Secteur UBc</u> : secteur au sein duquel l'implantation des activités commerciales est spécifiquement encadrée au titre du SCOT.</p> <p><b>Zone UC</b></p> <p>Secteurs pavillonnaires.</p> <p><b>Zone UX</b></p> <p>Zones d'activités économique du territoire</p> <p>dont</p> <p><u>Secteur UXpv</u> :</p> <p>Secteur permettant d'encadrer</p> | <p><b>Zone 1AUa</b></p> <p>Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat dense.</p> <p><b>Zone 1AUb</b></p> <p>Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat de densité moyenne à faible.</p> <p><b>Zone 1AUe</b></p> <p>Zone à urbaniser à vocation principale d'équipement.</p> <p><b>Zone 1AUX</b></p> <p>Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques.</p> <p><b>Zone 2AUX</b></p> <p>Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (urbanisation à long terme).</p> | <p>Zone agricole.</p> <p><u><b>STECAL As1 et STECAL As2</b></u> : permettant d'encadrer une activité de ferme pédagogique.</p> | <p>Zone naturelle.</p> <p><u><b>Secteur Nj</b></u> : Secteur correspondant à des jardins en zone urbaine, à protéger de l'urbanisation.</p> |

|                            |  |  |  |
|----------------------------|--|--|--|
| les parcs photovoltaïques. |  |  |  |
|----------------------------|--|--|--|

## 2.3. Les dispositions générales et annexes du règlement écrit

Le titre I du règlement écrit décline les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Il se structure de la manière suivante :

- ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
- ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS
- ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
- ARTICLE 4 – APPLICATION DE DISPOSITIONS GÉNÉRALES PRÉVUES AU CODE DE L'URBANISME
- ARTICLE 5 – DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES AU DÉCOUPAGE DES ZONES
- ARTICLE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES
- ARTICLE 7 – ORGANISATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT
- ARTICLE 8 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE 9 – DÉFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Le règlement du PLU comporte les annexes suivantes :

- ANNEXE 1 – PALETTE DE COULEURS
- ANNEXE 2 – PALETTE VÉGÉTALE
- ANNEXE 3 – LEXIQUE
- ANNEXE 4 – LISTE DES EMPLACEMENT RÉSERVÉS
- ANNEXE 5 – LISTE DES BATIMENTS POUVENT CHANGER DE DESTINATION

### Les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones du PLU

| Synthèse de la règle  | Explication de la règle  |
|---|--|
| <p><b>6.1 - VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue de lointaines perceptions et dominantes desdites constructions.</p> <p>La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.</p> | <p>Cette règle permet à l'autorité compétence de discuter des projets de constructions qui pourraient représenter une « verrue » dans le paysage communal. L'objectif étant de permettre au service instructeur d'analyser les projets de construction au cas par cas.</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>6.2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES INSTALLATIONS DE PRODUCTIONS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES OU LA VÉGÉTALISATION DES PARCS DE STATIONNEMENT</b></p> <p><i>Ses règles sont applicables, sous réserve de l'évolution de la réglementation en vigueur. Le cas échéant, la nouvelle réglementation s'applique sur le territoire.</i></p> <p>Les parcs de stationnement extérieurs d'une <b>superficie supérieure à 1 500m<sup>2</sup></b> sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.</p> <p>Cette obligation ne s'applique pas aux parcs de stationnement extérieurs dont le gestionnaire met en place, sur ces mêmes parcs, des procédés de production d'énergies renouvelables ne requérant pas l'installation d'ombrières, sous réserve que ces procédés permettent une production équivalente d'énergies renouvelables.</p> <p><b>Sont également exclus</b> de cette obligation <b>les parcs de stationnement ombragés</b> par des arbres sur au moins la moitié de leur superficie.</p> <p><b>Les parcs de stationnement de plus de 500m<sup>2</sup></b> associés aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel, artisanal, administratif, bureaux, entrepôts, hangars non ouvert au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, les hôpitaux, équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, bâtiments scolaires et universitaires et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public devront réaliser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation ;</li> <li>- <b>Et</b> des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager ;</li> <li>- Si ces parcs comprennent des ombrières, un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de la surface de ces ombrières.</li> </ul> <p>Ces obligations concernant les parcs de plus de 500m<sup>2</sup> ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et des dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques. Cette impossibilité doit être justifiée par le pétitionnaire.</p> | <p>Cette disposition générale vise à reprendre les éléments introduit par la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, surnommée loi APER, promulguée le 10 mars 2023.</p> |
| <p><b>6.3 - DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Il est rappelé que l'article R 111-27 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :</p> <p><i>"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."</i></p>  | <p>Cette règle permet à l'autorité compétence de discuter des projets de constructions qui pourraient représenter une « verrue » dans le paysage communal. L'objectif étant de permettre au service instructeur d'analyser les</p>    |

|  |   |
|--|---|
| <p>Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.</p> <p>Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.</p>   | <p>projets de construction au cas par cas.</p> <p>Les constructions doivent reprendre à travers les règles établies et les nuancier de couleurs annexés au PLU les codes de l'architecture locale, c'est pourquoi tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.</p>  |
| <p><b>6.4 - DISPOSITIONS CONCERNANT L'IMPLANTATION D'INSTALLATIONS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES</b></p> <p>L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, y compris leurs ouvrages de raccordement peut être refusée, dès lors que ces installations sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant.</p>  | <p>Conformément à la loi APER et à la dynamique de développement des énergies renouvelables. Le principe de cette règle permet d'autoriser, dans l'ensemble des zones du PLU, l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables. Cette autorisation est néanmoins conditionnée afin d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions.</p>  |
| <p><b>6.5 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Les constructions neuves devront respecter les principes de performances énergétiques de la Réglementation Thermique en vigueur</p> <p>L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.</p> <p>L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>En cas d'installation de panneaux solaires sur la toiture, ils seront implantés parallèlement à la pente existante du toit (sauf en cas de toiture terrasse). Ils peuvent être implantés en surimposition vis-à-vis de la toiture.</p> | <p>La commune de Montrevel-en-Bresse souhaite mettre l'accent sur l'adaptation aux changements climatiques et l'économie des ressources.</p> <p>Conformément aux ambitions du PADD « Axe 1 – Orientation 2 - <i>Intégrer les énergies renouvelables tout en préservant la qualité des paysages</i> », le règlement du PLU vise à faciliter les initiatives individuelles de développement des énergies renouvelables.</p> |
| <p><b>6.6 - COEFFICIENT DE PLEINE TERRE</b></p> <p>Le coefficient de pleine terre se calcule de la manière suivante :</p>  | <p>Conformément au PADD (Axe 4 – Orientation 10 <i>Rechercher une densité</i></p>   |

|  |   |
|--|---|
| <div data-bbox="172 188 635 405" style="background-color: #4a90e2; color: white; padding: 10px; text-align: center;"> <p><b>Coefficient de pleine terre (%)</b><br/>= <b>surface de pleine terre</b><br/><hr/><b>surface de l'unité foncière du projet</b></p> </div> <p>Lorsqu'une unité foncière intègre plusieurs zones du PLU, les surfaces de pleine terre sont à calculer zone par zone. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le calcul du coefficient de pleine terre doit se faire à l'échelle du projet.</p> <p>Les pétitionnaires devront fournir une attestation précisant la surface totale et la surface en pleine terre dans leurs dossiers d'autorisation d'urbanisme.</p>   | <p><i>urbaine qualitative en privilégiant une intégration urbaine, architecturale et paysagère au tissu urbain environnant</i>). Le PLU veillera à allier densité et qualité de vie.</p> <p>Afin d'y parvenir, le règlement écrit instaure un coefficient de pleine terre qui permet d'assurer un pourcentage minimal de l'unité foncière conservé en pleine terre. Cette règle vise à limiter l'imperméabilisation des sols dans une logique de gestion des eaux pluviales, de limitation de la consommation d'espace, de gestion raisonnée de la densité en zone urbaine et qualité de vie.</p> |
| <p><b>6.7 - STATIONNEMENT DES CYCLES</b></p> <p><i>Conformément au décret relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments modifie et précise les obligations en termes de stationnement pour les vélos dans les espaces privés et publics entre en vigueur le 26 décembre 2022.</i></p> <p><i>Ses dispositions sont applicables, <u>sous réserve de l'évolution de la réglementation en vigueur</u>. Le cas échéant, la nouvelle réglementation s'applique sur le territoire.</i></p> <p>Un emplacement vélo doit respecter une <b>surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> minimum</b>, hors espace de dégagement.</p> <p>Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'<b>attacher le cadre et au moins une roue</b>.</p> <p>Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, <b>de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol</b> du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.</p> <p>L'espace de stationnement des vélos doit être sécurisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>par une porte dotée d'un système de fermeture</b> pour les ensembles d'habitations, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les stationnements à destination des agents des bâtiments accueillant un service public ainsi que les bâtiments existants à usage tertiaire,</li> <li>- <b>via la présence d'une personne sur les lieux, par un système de vidéo-surveillance ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée</b> pour les bâtiments à usage commercial, ainsi que les</li> </ul> | <p>Conformément à la réglementation en vigueur et au PADD (Axe 1 – Orientation 3 – Favoriser des mobilités plus sobres en énergie pour limiter les gaz à effet de serre) le PLU rappelle la nécessité de prévoir dans les nouvelles construction des espaces de stationnement pour les cycles.</p> <p>Les dispositions générales font le rappel des dimensions à respecter. Le nombre de place à créer est laissé à la libre appréciation de l'opérateur dans le respect des règles en vigueur et des Codes associés.</p>   |

|  |   |
|--|---|
| <p>stationnements à destination des usagers des bâtiments accueillant un service public.</p> <p>L'espace de stationnement peut être réalisé à l'intérieur ou l'extérieur, à condition qu'il soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>couvert, éclairé et clos</b> pour l'ensemble des bâtiments de type ensembles d'habitations, industriels et à destination des agents de bâtiments accueillant un service public, ainsi que pour les bâtiments existants à usage tertiaire,</li> <li>- <b>couvert et éclairé</b> s'il est à destination des usagers de bâtiments accueillant un service public ou des clients des ensembles commerciaux.</li> </ul>   |   |
| <p><b>6.8 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECTION 3 DU REGLEMENT ECRIT DE CHAQUE ZONE « ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX »</b></p> <p><b><i>Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées</i></b></p> <p><u>Accès</u></p> <p>Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p><u>Voirie</u></p> <p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Toute voie nouvelle structurante ouverte à la circulation automobile doit intégrer des voies de circulation piétonne et cyclable adaptées à la circulation des personnes à mobilité réduite.</p> <p>Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.</p> <p><b><i>Article 9 - Desserte par les réseaux</i></b></p> <p><u>Eau potable</u></p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p><u>Assainissement des eaux usées</u></p> <p>Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, lorsqu'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p>L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.</p> | <p>Les règles établies visent les objectifs suivants :</p> <p>Imposer la création d'accès adaptés au passage d'engins de défense incendie ou de collecte des déchets.</p> <p>Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées.</p> <p>Définir des principes de suffisance des voies à créer, au regard notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des exigences de service,</li> <li>- Des nécessités d'aménagements de retournements sécurisés en cas de voies en impasse existante ou à créer</li> </ul> <p>Rappel des obligations de prise en compte de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite</p> <p>Imposer le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, afin de limiter la</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p><b><u>Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement</u></b></p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.</p> <p><b>Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.</b></p> <p>Les eaux pluviales doivent être gérées de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Privilégier l'infiltration sur la parcelle par la réduction de l'imperméabilisation, l'utilisation de matériaux poreux et l'intégration de surfaces végétalisées ;</li> <li>- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent est dirigé vers un système de rétention prévu sur la parcelle. Le rejet doit être régulé et rejeté vers le milieu naturel de préférence (après autorisation).</li> <li>- À défaut, les eaux doivent être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.</li> </ul> <p>Les ouvrages techniques de gestion de l'eau (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement</p> <p>Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement selon la réglementation en vigueur.</p> <p><b><u>Électricité, télécommunication et réseaux divers</u></b></p> <p>Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.</p> <p>Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.</p> <p><b><u>Éclairage</u></b></p> <p>Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.</p> <p>Les éclairages extérieurs devront être conçus de manière à limiter les impacts sur la faune et de limiter la consommation énergétique associée.</p> <p>Sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée, l'éclairage doit être dirigé vers le sol uniquement et les halogènes et les néons sont interdits.</p> <p><b><u>Ordures ménagères</u></b></p> <p>Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés et intégrés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.</p> <p>Les opérations de plus de 4 logements doivent proposer un espace paysager en bordure de voie publique destiné à recevoir les ordures ménagères.</p> | <p>pression diffuse sur la ressource en eau potable.</p> <p>Garantir la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestique.</p> <p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales.</p> <p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux de manière à préserver les qualités architecturales et paysages de chaque quartier.</p> <p>Garantir l'intégration des ordures ménagères pour les opérations d'aménagement</p> |
|---|--|



## 6.9 - CLÔTURES ET HAIES

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres (ou plus pour des raisons de sécurité publique), sauf indication contraire dans le règlement de chaque zone.

Les haies végétales sont dispensées des règles de hauteurs établies dans le présent règlement écrit.

Les portails ne sont pas considérés comme un élément de clôture, les portails pleins sont donc autorisés nonobstant les règles inscrites dans le règlement de chaque zone.

### *Les haies en limite séparative*

Tout propriétaire peut clore son terrain conformément aux dispositions de l'article 647 du Code Civil.

La plantation d'une haie vive doit s'effectuer selon les règles prescrites à l'article 671 du Code Civil. Les distances à respecter pour réaliser des plantations en bordure de terrain dépendent du type de plantation effectué (voir schéma ci-après). Ainsi :

Les arbres et arbustes de haute tige (dont la hauteur est supérieure à 2 mètres) doivent être plantés à 2 mètres minimum de la limite séparative ;

Les arbres et arbustes de basse tige (dont la hauteur est inférieure à 2 mètres) doivent être plantés à 0,50 mètre minimum de la limite séparative.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites. Leur traitement devra respecter les modèles de clôtures alentours, mais aussi le milieu environnant urbain, agro-naturel ou naturel.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques. Il est recommandé de choisir des espèces dans la liste présentée en annexe du présent règlement.

En limite séparative avec une zone agricole ou naturelle, plusieurs passages d'une dimension d'environ **20cmx20cm** pour la petite faune sont exigés en cadencement au ras du sol.

### *Mur de clôture et mur de soutènement*

En vertu de l'article R421-3 du Code de l'Urbanisme, les murs de soutènement sont dispensés de toute formalité en raison de leur nature.

L'édification d'un mur de soutènement peut être réalisée en particulier pour corriger une différence de niveau entre deux fonds voisins, si cette différence de niveau est préalable à la construction d'une clôture. L'objectif du mur de soutènement est de maintenir les terres du fonds supérieur.

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures et ainsi aux règles de hauteur définies dans le présent Plan Local d'Urbanisme.

La hauteur d'une clôture, surmontant ou non un mur de soutènement, est calculée à partir du niveau du terrain supérieur (comme indiqué sur le schéma ci-contre).

Conformément au PADD (Axe 4 – Orientation 10 *Rechercher une densité urbaine qualitative en privilégiant une intégration urbaine, architecturale et paysagère au tissu urbain environnant*). Le PLU vise à Soigner les franges de l'espace urbain. Il s'agit de constituer des lisières qualitatives (traitements des clôtures, aménagements paysagers) entre les espaces bâtis et les espaces agricoles afin d'éviter des ruptures visuelles trop importantes.

Dans une logique de préservation des continuités écologiques et des écosystèmes existants sur la commune, En limite séparative avec une zone agricole ou naturelle, plusieurs passages d'une dimension d'environ **20cmx20cm** pour la petite faune sont exigés en cadencement au ras du sol.

Cette obligation permet de favoriser le maintien des déplacements de la faune locale malgré un contexte d'urbanisation.



|   |  |
|---|--|
| <p><b>6.10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET RUISSELLEMENTS D'EAU SURVERSANT</b></p> <p>L'autorité compétente pourra imposer un niveau de plancher des parties habitables à +0,30 mètre au moins du terrain naturel afin d'éviter les pénétrations d'eaux de ruissellement dans les constructions. Cette règle ne sera pas appliquée notamment pour les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsque le terrain est situé sur une hauteur (croquis n°1) ;</li> <li>- lorsque le terrain est situé dans une pente supérieure à 4% (croquis n°2) ;</li> <li>- lorsque l'application de cette règle rend difficile ou impossible la réalisation d'équipements liés à l'accessibilité universelle des constructions.</li> </ul>  | <p>Conformément au PADD (<i>Axe 2 – Orientation 5 - Intégrer une gestion durable des ressources naturelles et une prise en compte des contraintes et risques du territoire</i>) le PLU doit prendre en compte les contraintes et les risques connus sur le territoire.</p> |
| <p><b>6.11 - AUTORISATIONS ET DÉCLARATIONS PRÉALABLES</b></p> <p>Les constructions, aménagements et démolitions sont soumis au Titre II du Code de l'urbanisme relatif aux dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables (Articles L421-1 à L427-2).</p>  | <p>Rappel de la réglementation en vigueur.</p>   |
| <p><b>6.12 - IMPLANTATIONS DES OUVRAGES PUBLICS</b></p> <p>En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.</p>   | <p>Rappel de la réglementation en vigueur.</p>   |
| <p><b>6.13 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET LOCAUX OCCUPÉS PAR DES TIERS PAR RAPPORT AUX BATIMENTS D'ELEVAGE</b></p> <p>Conformément aux dispositions de l'article L.111.3 du Code rural et de la pêche et à celles de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions et locaux occupés par des tiers par rapport aux constructions agricoles est soumise à la même exigence d'éloignement que celle imposée aux constructions agricoles vis à vis des constructions des tiers.</p>  | <p>Rappel de la réglementation en vigueur.</p>   |
| <p><b>6.14 - ARCHEOLOGIE PREVENTIVE ET VESTIGES ARCHEOLOGIQUES</b></p> <p>Le Code du Patrimoine encadre la mise en œuvre d'opération d'archéologie préventive pouvant concerner les opérations d'aménagements, de construction et de travaux. L'archéologie préventive est encadrée dans le Code du patrimoine aux articles L521-1 à L524-16 et R522-1 à R524-36.</p> <p>Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »</p> <p>Conformément à l'article R523-1 du code du Patrimoine : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de</p> | <p>Rappel de la réglementation en vigueur.</p>   |

|  |  |
|--|--|
| leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. ». |  |
|--|--|

## Les dispositions complémentaires au découpage des zones

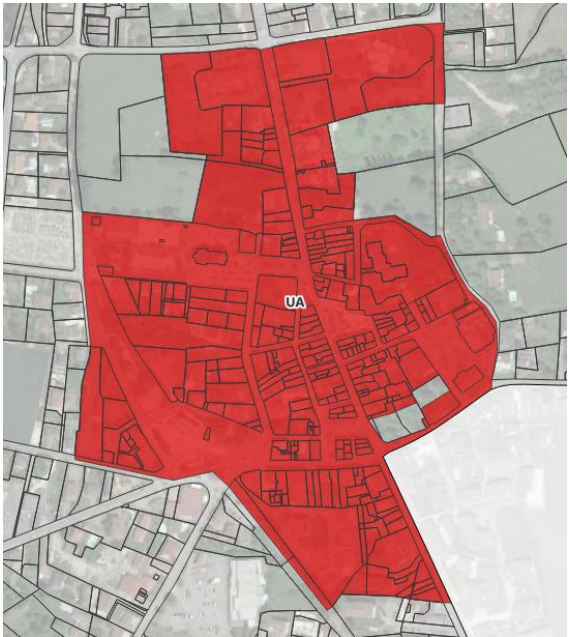
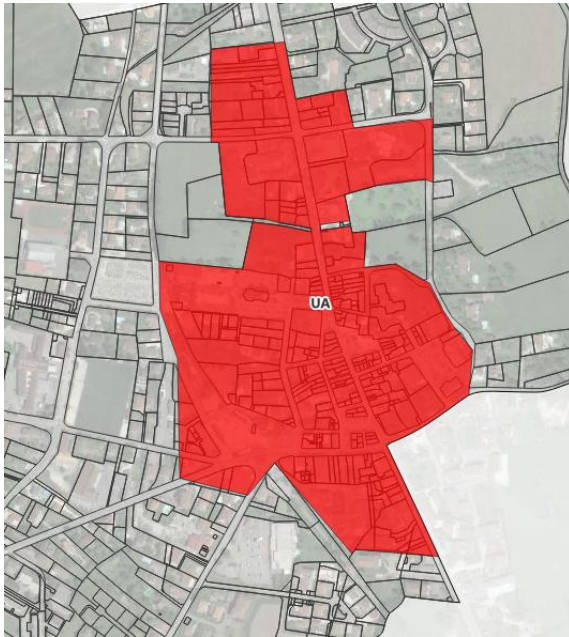
Les dispositions complémentaires sont justifiées dans la partie 2.10 « Présentation des éléments de sur-zonage (prescriptions) »

## 2.4. Les zones urbaines du PLU et le règlement associé

Le règlement graphique du PLU de Montrevel-en-Bresse identifie trois types de zones urbaines (U) :

### La zone UA

La zone UA correspond au centre ancien de la commune. Il s'agit d'une zone à caractère principal mixte comprenant des habitations, mais également des services, des commerces de proximité et des équipements non nuisants. Le secteur se caractérise par un tissu urbain dense, continu et où les constructions s'implantent à l'alignement des voies et des espaces publics. Les formes urbaines y sont diversifiées (maisons individuelles, immeubles collectifs).

| <b>Zone UA du nouveau PLU</b><br><b>20,77 ha</b>                                    | <b>Zone UA de l'ancien PLU (2013)</b><br><b>23,10 ha</b>                             |
|---|--|
|  |  |
| <i>Source : Extrait du règlement graphique – Sans échelle</i>                       | <i>Source : Extrait du PLU de 2013 – Sans échelle</i>                                |

La zone UA a été légèrement réduite au nord du centre-ville afin de correspondre au tissu réellement mixte de la commune. En effet, la partie nord ne possède plus de rez-de-chaussée commerciaux et les implantations des constructions commencent à être disjointes.

Une partie à l'ouest a été ajoutée pour prendre en compte la maison médicale.

**A noter :** les zones UA et UB intègrent les principaux équipements publics et privés de la commune, notamment les équipements scolaires, sportifs et culturels, administratifs, ainsi que ceux liés aux activités liées à la santé. Nous retrouvons les équipements collectifs et commerciaux de la commune avec le collège, les équipements sportifs, les zones commerciales (Lidl et Carrefour), les écoles, la cité administrative ou encore l'église et le cimetière.

### Justification du règlement écrit

| SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS |  |  |
|---|--|--|
|   | DISPOSITIONS<br>(synthèse du règlement écrit)  | OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS   |
| ARTICLE<br>UA 1   | <p>Sont autorisées en zones UA, sans condition, toutes les constructions destinées à l'habitation, aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Sont autorisés, sous conditions, les commerces et activités de service.</p> <p>Sont interdits les exploitations agricoles et forestières ainsi que les industries et les entrepôts.</p> <p>Le règlement précise que sont également interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ouverture et l'exploitation des carrières.</li> <li>• Les terrains de camping, de caravannage et le stationnement de caravane d'une durée supérieure à trois mois.</li> <li>• Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.</li> <li>• Les constructions agricoles nouvelles,</li> <li>• Dans le périmètre de préservation de la diversité commerciale identifiée sur le plan de zonage, le changement de destination des locaux à usage commercial pour un usage d'habitation est interdit. Cette interdiction s'applique pour une durée limitée à 5 ans à compter de la cessation de l'activité commerciale dans la mesure où le local concerné a fait l'objet d'une commercialisation effective.<br/>(art R151-37 et L151-16 du code de l'urbanisme).</li> </ul> | <p>La zone UA est une zone mixte qui accueille autant des habitations que des commerces, équipements et service. La zone UA regroupe les principaux équipements de la commune qui sont à proximité du centre-ville : mairie, écoles, maison de retraite. C'est pourquoi la zone UA autorise une diversité de destination de construction.</p> <p>Par contre, la zone UA n'autorise pas des activités nuisantes ou qui pourraient être incompatibles avec des secteurs habités. De plus, la zone UA n'autorise pas des activités qui pourraient prendre place en zone UX du PLU. C'est pourquoi les exploitations agricoles ou forestières, ainsi que les industries et les entrepôts ne sont pas admis en UA. Ces activités peuvent induire des nuisances pour les habitants et doivent être éloigné des zones habitées.</p> <p>Un périmètre de préservation de la diversité commerciale est identifiée sur le plan de zonage. La commune souhaite également préserver le commerce de proximité en cœur de ville, et préserver les baux commerciaux le long des principales rues commerçantes.</p> |

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>ARTICLE<br/>UA 2</b>  | <p>L'ensemble des constructions rentrant dans la catégorie « Commerce et activités de service » sont autorisées sous conditions dans la zone UA.</p> <p>Le règlement dispose que :</p> <p>« Les constructions à destinations de commerces et d'activités de services, les installations et travaux divers et les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés <b>dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.</b> »</p>  | <p>La zone UA est une zone mixte en centre-ville. Elle constitue le bourg historique et commercial de la commune. Cette zone vise donc à permettre une mixité fonctionnelle en autorisant le développement de commerces et d'activités de services qui participent au dynamisme de la commune.</p> <p>Par cette autorisation sous condition, la commune veille à assurer la tranquillité des habitations en se donnant la possibilité de refuser des projets qui viendrait créer des nuisances pour les constructions existantes.</p>   |
| <b>ARTICLE<br/>UA 3</b>  | <p>Sans objet</p>   | <p>Le choix est fait de ne pas encadrer la mixité fonctionnelle et sociale au sein du règlement écrit. La mixité fonctionnelle et sociale sera encadrée au sein des secteurs de projet encadré par des Orientations d'Aménagement et de programmation.</p>  |
| <b>SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b> |   |   |
|  | <p><b>DISPOSITIONS</b><br/><i>(synthèse du règlement écrit)</i></p>   | <p><b>OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS</b></p>  |
| <b>ARTICLE<br/>UA 4</b>  | <p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retrait minimum de <b>8 mètres</b> par rapport aux voies départementales suivantes : RD975 et RD28</li> <li>- Implantation à l'alignement des autres voies publiques</li> </ul> <p>D'autres implantations sont autorisées dans certains cas.</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes et les annexes peuvent</p> | <p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>La commune a souhaité imposer un recul de <b>8 mètres</b> le long de ces voies départementales principales afin de permettre, à terme, un élargissement des voiries. C'est pourquoi, en complément de cette règle, la section 3 du règlement écrit précise que le long de la RD975 et RD28, la largeur des trottoirs devra être de <b>3 mètres</b>. Cela a pour vocation d'accompagner le renouvellement urbain du cœur de ville au fur et à mesure de l'évolution du tissu urbain.</p> <p>Des implantations différentes sont</p> |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p>être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>En limite séparative si :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite sur le fonds voisin, leurs dimensions ne pouvant excéder le gabarit de la construction existante ;</li> <li>- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;</li> <li>- elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus avec une homogénéité de volume et d'aspect ;</li> <li>- elles sont d'une hauteur inférieure à 6 mètres au droit de la limite de propriété.</li> </ul> </li> <li>• <b>En retrait par rapport à limite séparative.</b> La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D \geq H/2</math>) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</li> </ul> <p>D'autres marges de recul sont acceptées dans certains cas.</p> <p><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></b></p> <p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à respecter les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (<math>L \geq H/2</math>) <b>sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans le cas</b> où les façades de l'édifice supplémentaire ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.</li> <li>- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (<math>L \geq H/2</math>) <b>sans pouvoir être inférieure à 6 mètres</b> si l'édifice supplémentaires est destiné à l'habitation avec des ouvertures en vis-à-vis.</li> </ul> <p>En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à <b>3 mètres</b>.</p> | <p>admises dans des cas spécifiques afin de prendre en compte la diversité des situations sur la commune.</p> <p>Le long des autres voies, le recul est imposé à l'alignement afin de préserver le tissu bâti caractéristique du centre-ville, en marquant un front urbain le long des rues du centre historique.</p> <p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></b></p> <p>Les règles d'implantation en limites séparatives visent également à autoriser des implantations similaires aux implantations existantes en zone UA afin d'épouser le tissu urbain.</p> <p>Les exceptions pour les règles d'implantation concernent, entre autres, les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette exception a vocation à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme sur ce type de constructions.</p> <p><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></b></p> <p>La commune souhaite encadrer les divisions parcellaires sur son territoire en les autorisant mais en instaurant des règles qui permettent de conserver le cadre de vie et de limiter les conflits de voisinages pouvant émerger du fait de projet de densification. Les constructions en densification dans les jardins peuvent se réaliser avant ou après la division officielle du terrain en plusieurs lots.</p> <p>C'est pourquoi il est instauré dans le nouveau PLU des règles pour l'implantation des constructions sur une même propriété. Ainsi, la densification sur les parcelles existantes sera encadrée même si la division des parcelles n'est pas encore réalisée. Cela permet d'assurer des distances minimales entre les constructions en cas de divisions futures notamment dans le cadre de revente.</p> |
|--|---|--|

|                                |   |  |
|--------------------------------|---|--|
|                                |   | <p>De plus, la commune a également fait le choix de déroger à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « <i>Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.</i> ». De ce fait, il est important pour la commune de réglementer les constructions sur un même terrain.</p>  |
| <p><b>ARTICLE<br/>UA 4</b></p> | <p><b><u>Hauteur des constructions</u></b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.</p> <p>Les hauteurs sont exprimées en mètres et en nombre de niveaux de construction.</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder <b>12 mètres (R+3 maximum)</b>.</p> <p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p>Non réglementé</p> | <p><b><u>Hauteur des constructions</u></b></p> <p>La hauteur maximale en zone UA reste la même que dans le PLU de 2013, néanmoins le choix a été fait d'exprimer les hauteurs en mètres ainsi qu'en nombre de niveaux de constructions afin de limiter les constructions en R+4 avec toiture terrasse en centre-bourg. La zone UA est la zone dans laquelle la hauteur est la plus importante car elle correspond à la zone la plus dense de la commune. Les bâtiments les plus hauts s'implantent en R+2 et R+3 à quelques exceptions près. C'est cette identité urbaine que la commune souhaite conserver.</p> <p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée car la commune a instauré un coefficient de pleine terre à respecter dans toutes ses zones urbaines et à urbaniser. Ce coefficient vient, de fait, encadrer l'emprise au sol, en complément des règles d'implantations à respecter.</p> |



|                                |   |  |
|--------------------------------|---|--|
| <p><b>ARTICLE<br/>UA 5</b></p> | <p><b><u>Façades et couvertures</u></b></p> <p>Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.</p> <p>L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.</p> <p>Les constructions annexes <b>de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol</b> devront être réalisées avec des matériaux identiques à la construction principale.</p> <p>Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les couleurs devront être choisies dans les tonalités du <b>nuancier joint en annexe</b> du règlement écrit. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries uniquement.</p> <p>Des exceptions pour les couleurs peuvent être faites pour les vérandas, les toitures terrasses ou végétalisées et les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).</p> <p>Les constructions d'annexes <b>de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol</b> ne sont pas soumises aux présentes règles.</p> <p><b><u>Toitures</u></b></p> <p>Les toitures des constructions nouvelles devront privilégier une pente comprise entre <b>20° et 35°</b>, afin de permettre l'installation optimale de panneaux photovoltaïques. Cette règle s'applique aux toitures principales des bâtiments, à l'exception des annexes et des extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>.</p> <p>Sauf implantation de la construction en limite séparative, le débord de toiture devra être supérieur ou égal à 0,50 m. Il pourra être ramené à 0,30 mètres pour les annexes.</p> <p>Les dispositions concernant les pentes et les débords de toiture de toiture ne s'appliquent pas pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les toitures terrasse,</li> <li>• les pergolas,</li> <li>• les vérandas,</li> <li>• les couvertures des piscines,</li> </ul> | <p><b><u>Façades et couvertures</u></b></p> <p>Les règles concernant les façades et couverture sont conservées du PLU de 2013.</p> <p>Il est ajouté la précision que les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol en sont pas soumise à ces règles. Cette exception a vocation à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme sur ce type de constructions.</p> <p>Le nuancier de couleur en annexes du règlement est complété.</p> <p>L'objectif de ces dispositions est de préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture locale.</p> <p><b><u>Toitures</u></b></p> <p>Les règles concernant les toitures sont majoritairement conservées du PLU de 2013.</p> <p>La commune introduit une règle de pente concernant les toitures afin de faciliter l'implantation de panneaux photovoltaïque en long terme. Cette disposition privilégie une pente propice pour la captation du soleil sur les toitures convenablement exposées.</p> <p>Autoriser et encadrer les formes urbaines modernes en permettant la réalisation de toits terrasses.</p> |
|--------------------------------|---|--|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• les annexes disjointes de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>,</li> <li>• extensions des constructions existantes pour des raisons de cohérence architecturale.</li> </ul> <p>Les toitures terrasses sont admises sous toutes leurs formes. La végétalisation des toitures terrasse est autorisée.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes.</p> <p><b><u>Clôtures</u></b></p> <p>L'installation de clôtures n'est pas obligatoire. Les portails ne sont pas soumis aux règles qui suivent.</p> <p><u>En limite séparative avec une zone agricole ou naturelle</u>, plusieurs passages d'une dimension d'environ <b>20cmx20cm</b> pour la petite faune sont exigés en cadencement au ras du sol.</p> <p><u>En limite de voiries et emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation publique :</u></p> <p>Elles formeront un ensemble homogène et seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de <b>1,80 mètre de hauteur</b>.</li> <li>- Soit d'une haie vive et variée doublée ou non d'un grillage. Dans ce cas, la hauteur maximale du grillage est de <b>1,80 mètre</b>.</li> <li>- La construction de murs pleins d'une hauteur maximale <b>de 2 mètres</b> est autorisée le long de la RD 975.</li> </ul> <p><u>Sur les limites séparatives :</u></p> <p>La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.</p> <p>Dans l'éventualité de l'édification de portails, leur ouverture devra obligatoirement se faire vers l'intérieur de la propriété. En cas d'insécurité pour l'accès, un recul de <b>5 mètres</b> à partir de l'alignement de la voie, pour le portail uniquement, sera autorisé.</p> | <p><b><u>Clôtures</u></b></p> <p>Le règlement rappelle que l'édification de clôture n'est pas obligatoire sur le territoire. De plus, une règle est ajoutée afin que les clôtures ne limitent pas les déplacements de la faune locale, notamment en limite de zone agricole et naturelle.</p> <p>Les règles de hauteurs pour les clôtures sont uniformisées avec la zone UB et UC limitrophes. Cette uniformisation vise à assurer une cohérence urbaine sur l'ensemble du tissu habité de la commune.</p> <p>Une règle concernant les portails est ajoutée afin de garantir la sécurité publique. Les portails sont donc autorisés avec un recul de 5 mètres à partir de l'alignement afin de permettre aux véhicules des habitants des habitations concernées de se mettre en retrait de la voie publique.</p> |
|--|--|--|



|                                |   |  |
|--------------------------------|---|--|
| <p><b>Article UA<br/>6</b></p> | <p><b><u>Plantations et espaces libres</u></b></p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les espaces libres et aires de stationnement doivent être plantés.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison de <b>1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement</b>, sauf dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques ou ombrières végétalisées.</p> <p>Les aires de stationnement devront privilégier des revêtements perméables.</p> <p>Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Les essences envahissantes, exotiques et allergènes sont interdites. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement.</p> <p><b><u>Coefficient de pleine terre</u></b></p> <p>Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du coefficient de pleine terre selon le modèle établi par la commune en annexe du règlement écrit.</p> <p>Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes. Les espaces de pleine terre doivent favoriser les continuités de pleine terre avec les parcelles / îlots limitrophes.</p> <p>Le coefficient de pleine terre est fixé à <b>15% minimum</b> de la superficie de l'unité foncière.</p> | <p><b><u>Plantations et espaces libres</u></b></p> <p>Le projet communal vise une limitation de l'imperméabilisation des sols. Cela passe notamment par la gestion des espaces de stationnement dont la plantation est imposée à partir de 3 places de stationnement. Mais également par les espaces libres sur les parcelles.</p> <p>De la même manière que le PLU de 2013, le règlement préconise le recours à des essences locales qui sont adaptées au climat de la commune.</p> <p><b><u>Coefficient de pleine terre</u></b></p> <p>Afin d'améliorer la qualité des sols et l'infiltration des eaux pluviales, la commune a décidé d'imposer un coefficient de pleine terre sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire. C'est pourquoi, en zone UA, les constructions devront respecter un coefficient de pleine terre de 15% minimum. Ce coefficient est plus faible en zone UA que dans les autres zones urbaines car le tissu urbain et la forme des parcelles sont plus contraignant.</p> |
|--------------------------------|---|--|

Article UA  
7**Stationnement automobile**

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum :

- 1 place par logement

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Cette règle ne s'applique pas en cas de réhabilitation, rénovation des combles ou extension créant des unités d'habitation nouvelles.

Pour toute opération de construction de logements, il est exigé la réalisation d'au moins une **1 place de stationnement visiteur par tranche entamée de cinq logements**. Ces places doivent être aisément accessibles depuis l'espace public et ne peuvent être affectées à un usage privatif.

Pour les autres constructions admises dans la zone, le projet doit justifier du nombre de places et des caractéristiques de stationnement nécessaires aux besoins engendrés : stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs, etc ...

A défaut d'argumentaire exhaustif des besoins à prendre en compte, il sera appliqué les ratios suivants :

- Constructions et installations à **usage hôtelier** : 1 place par tranche de deux chambres.
- Constructions à **usage commercial** : 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de vente au-delà de 50m<sup>2</sup> de surface de vente
- Constructions à **usage d'activités, de bureaux ou d'équipements** : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs ....

**Pour les constructions à usage commercial**, les extensions ou implantations nouvelles sont conditionnées à la règle de stationnement suivante :

| Surface de plancher (SP)          | Prescriptions  |
|-----------------------------------|--|
| < 1300 m <sup>2</sup>             | Pas d'obligation   |
| 1300 m < SP < 3000 m <sup>2</sup> | 50 % minimum du stationnement intégré à la structure du bâtiment |

**Stationnement automobile**

L'espace disponible est zone UA est assez contraint du fait de la taille des parcelles et de la densité des constructions existante. Conscient de cette réalité, le nombre de place de stationnement imposé est limité à 1 place par logement.

La commune a souhaité indiquer dans son PLU que la règle de stationnement ne s'applique pas pour les réhabilitations, rénovations des combles ou extensions créant des unités d'habitation nouvelles. La commune est consciente que cela suppose un report du stationnement sur l'espace public. C'est pourquoi elle prévoit deux emplacements réservés pour création de parking en zone UA et en zone limitrophe (ER n°5 et ER n°6). Néanmoins le choix est fait de ne pas contraindre les projets de réhabilitations, rénovations des combles ou extensions créant des unités d'habitation nouvelles en centre bourg car la commune souhaite favoriser le développement d'habitation à proximité directe des équipements, commerces et services.

En complément des places destinées aux habitants, une règle est ajoutée concernant les stationnement visiteurs. Cela permet de limiter le report du stationnement sur l'espace public aux abords des opérations de logements collectifs.

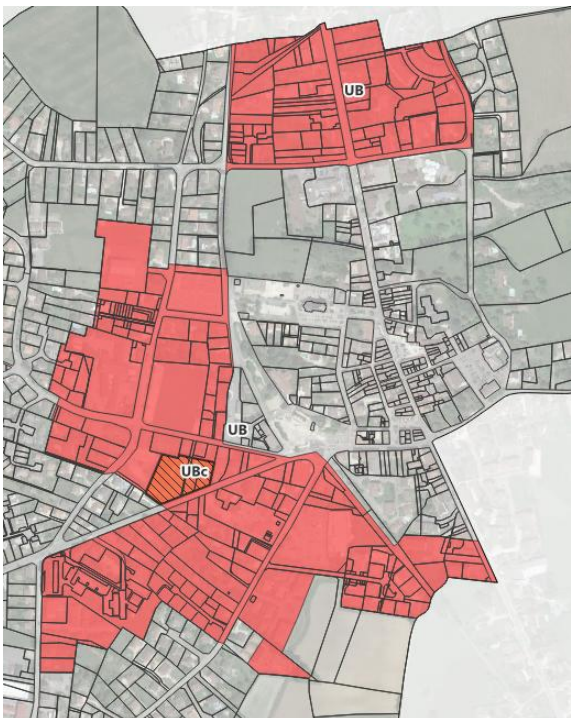
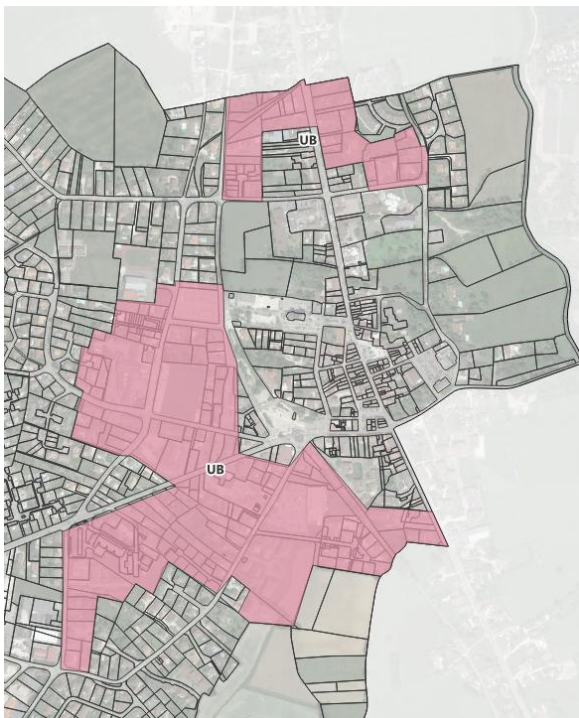
|   |  |  |
|---|--|--|
|   | <div> <div>&gt; 3000 m<sup>2</sup></div> <div>75 % minimum du stationnement intégré à la structure du bâtiment</div> </div> <p><b><u>Stationnement deux roues</u></b></p> <p><i>Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -&gt; Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.</i></p> <p>La réglementation concernant le stationnement deux roues est encadrée par le Code de la construction et de l'habitation. Il convient de s'y référer.</p> <p>Les places de stationnement vélos devront être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Ces places devront être couvertes et sécurisées.</p> | <p><b><u>Stationnement deux roues</u></b></p> <p>La commune a souhaité introduire des règles concernant le stationnement deux roues qui n'était jusqu'alors par règlementé au PLU. Le PLU se conforme à la réglementation en vigueur établie dans le Code de l'habitation et de la construction.</p> <p>Le PLU précise que les places devront être réalisées sur le terrain d'assiette du projet afin de limiter les conflits d'usage sur l'espace public et créer des espaces de stationnement deux roues spécifiquement réservés aux résidents et actifs en fonction des destinations de constructions.</p>  |
| <b>SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b> |  |  |
|   | <b>DISPOSITIONS</b><br><i>(synthèse du règlement écrit)</i>  | <b>OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS</b>  |
| <b>Article UA 8</b>                       | <p><i>Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -&gt; Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.</i></p> <p><b><u>Voirie</u></b></p> <p>Les voies nouvelles structurantes devront être connectées à la voirie existante et ne pourront constituer des impasses.</p> <p>En cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.</p> <p>Le long de la RD975 et RD28, la largeur des trottoirs devra être de <b>3 mètres</b>.</p>   | <p>L'urbanisation en zone UA étant contrainte, les voies en impasse restent autorisées mais doivent permettre de faire demi-tour. Néanmoins, toute voie structurante nouvellement créée doit permettre de fluidifier la circulation en centre-bourg.</p> <p>En prévision du renouvellement urbain qui pourraient s'opérer dans les années à venir le long de la RD 975 et la RD28, la largeur des trottoirs est imposée à 3 mètres ce qui permettra de requalifier ces deux axes routiers principaux à long terme. La commune ne souhaite pas mettre en place d'outil trop contraignant et restrictif, que ce soit pour la collectivité ou les propriétaires privés mais simplement accompagner le renouvellement urbain dans le temps long.</p> |
| <b>Article UA 9</b>                       | <p><i>Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -&gt; Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.</i></p>   | <p><i>Se référer à la justification des dispositions générales.</i></p>  |

## La zone UB

La zone UB concerne les quartiers équipés. En périphérie immédiate du bourg ancien, le bâti hétéroclite comprend immeubles collectifs, habitat pavillonnaire et bâtiments d'activités. Ce secteur, moins dense que le bourg ancien de la zone UA bénéficie de hauteurs plus élevées et d'une implantation principalement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Elle comprend un sous-secteur « UBc » au sein duquel l'implantation des activités commerciales est spécifiquement encadrée au titre du SCOT. Le secteur est identifié comme une zone commerciale périphérique de type III au titre du SCOT.

| <b>Zone UB du nouveau PLU</b><br><b>35,19 ha</b>                                   | <b>Zone UB de l'ancien PLU (2013)</b><br><b>33,45 ha</b>                            |
|--|---|
|  |  |
| <i>Source : Extrait du règlement graphique – Sans échelle</i>                      | <i>Source : Extrait du PLU de 2013 – Sans échelle</i>                               |

La zone UB a été restructurée dans le nouveau PLU afin de correspondre uniquement à la périphérie immédiate du centre ancien avec un tissu mixte qui se rapproche de la mixité de la zone UA. Les formes urbaines sont néanmoins plus différentes en zone UB. La zone UB au nouveau PLU a été complétée avec une partie de l'ancienne zone UA au nord ainsi que les secteurs ayant été urbanisés et anciennement classés 1AU. La zone UB a été redécoupée au tissu urbain réellement mixte (habitat, commerces, équipement) avec des formes urbaines permettant des densités plus importantes que du tissu pavillonnaire.

La zone UB du PLU de 2013 intégrait un sous-secteur UBa et UBb correspondant aux secteurs pavillonnaires (périphérie pavillonnaire du bourg, hameau de Cuet et hameau de Curtils) au sein desquels la densification pouvait se réaliser de manière plus ou moins importante. Ces secteurs ont été reclassés en UC au nouveau PLU.

**A noter :** les zones UA et UB intègrent les principaux équipements publics et privés de la commune, notamment les équipements scolaires, sportifs et culturels, administratifs, ainsi que ceux liés aux activités liées à la santé. Nous retrouvons les équipements collectifs et commerciaux de la commune avec le collège, les équipements

sportifs, les zones commerciales (Lidl et Carrefour), les écoles, la cité administrative ou encore l'église et le cimetière.

### Justification du règlement écrit

| SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS |  |  |
|---|--|--|
|   | DISPOSITIONS<br>(synthèse du règlement écrit)  | OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS   |
| <b>ARTICLE UB<br/>1</b>   | <p>Sont autorisées en zones UB, sans condition, toutes les constructions destinées à l'habitation, aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Sont autorisés, sous conditions, les commerces et activités de service.</p> <p>Sont interdits les exploitations agricoles et forestières ainsi que les industries et les entrepôts.</p> <p>Le règlement précise que sont également interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ouverture et l'exploitation des carrières.</li> <li>• Les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravane d'une durée supérieure à trois mois.</li> <li>• Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.</li> <li>• Les constructions agricoles nouvelles,</li> <li>• Dans le périmètre de préservation de la diversité commerciale identifiée sur le plan de zonage, le changement de destination des locaux à usage commercial pour un usage d'habitation est interdit. Cette interdiction s'applique pour une durée limitée à 5 ans à compter de la cessation de l'activité commerciale dans la mesure où le local concerné a fait l'objet d'une commercialisation effective.<br/>(art R151-37 et L151-16 du code de l'urbanisme).</li> </ul> | <p>Les destinations et sous destinations autorisées en zone UB sont les mêmes qu'en zone UA. En effet, la zone UB constitue la continuité directe du centre ancien dans laquelle on retrouve également une mixité fonctionnelle avec autant des habitations que des commerces, équipements et service. La zone UB regroupe de nombreux équipements, services et commerces structurants tels que : le collège, les supermarchés Lidl et Carrefour ainsi que le gymnase, le stade ou encore de cimetière.</p> <p>Ce qui diffère la zone UB de la zone UA sont les formes urbaines.</p> <p>Comme la zone UA, la zone UB n'autorise pas d'activités nuisantes ou qui pourraient être incompatibles avec des secteurs habités ou encore qui devraient prendre place en zone UX.</p> |

|   |  |   |
|---|--|---|
| ARTICLE UB<br>2   | <p>L'ensemble des constructions rentrant dans la catégorie « Commerce et activités de service » sont autorisées sous conditions dans la zone UB.</p> <p>Le règlement dispose que :</p> <p>« Les constructions à destinations de commerces et d'activités de services, les installations et travaux divers et les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés <b>dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.</b> »</p> <p><b>Dans le sous-secteur UBc</b>, seule l'implantation de commerces de plus de 450m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisée.</p> | <p>La zone UB est une zone mixte en continuité du centre-ville. Cette zone vise donc à permettre une mixité fonctionnelle en autorisant le développement de commerces et d'activités de services qui participent au dynamisme de la commune.</p> <p>Par cette autorisation sous condition, la commune veille à assurer la tranquillité des habitations en se donnant la possibilité de refuser des projets qui viendrait créer des nuisances pour les constructions existantes.</p> <p>La zone UBc a vocation à prendre en compte les dispositions du SCOT Bourg Bresse Revermont. Ce secteur est considéré comme une zone commerciale périphérique de type III au titre du SCOT.</p> |
| ARTICLE UB<br>3   | Sans objet   | Le choix est fait de ne pas encadrer la mixité fonctionnelle et sociale au sein du règlement écrit. La mixité fonctionnelle et sociale sera encadrée au sein des secteurs de projet encadré par des Orientations d'Aménagement et de programmation.   |
| SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES |  |   |
|   | <b>DISPOSITIONS</b><br><i>(synthèse du règlement écrit)</i>  | <b>OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS</b>   |



|                                |  |  |
|--------------------------------|--|--|
| <p><b>ARTICLE UB<br/>4</b></p> | <p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></b></p> <p>Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retrait minimum de <b>10 mètres</b> par rapport aux voies départementales suivantes : RD975, RD28, RD67</li> <li>- Retrait minimum de <b>5 mètres</b> par rapport à toutes autres voies publiques</li> </ul> <p>D'autres implantations sont autorisées dans certains cas.</p> <p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></b></p> <p>Les constructions doivent être implantées selon le retrait suivant : La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D \geq H/2</math>) <b>sans pouvoir être inférieure à 3 mètres</b>.</p> <p>D'autres marges de recul sont acceptées dans certains cas.</p> <p><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></b></p> <p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à respecter les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (<math>L \geq H/2</math>) <b>sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans le cas</b> où les façades de l'édifice supplémentaire ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.</li> <li>- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (<math>L \geq H/2</math>) <b>sans pouvoir être inférieure à 6 mètres</b> si l'édifice supplémentaires est destiné à l'habitation avec des ouvertures en vis-à-vis.</li> </ul> <p>En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à <b>3 mètres</b>.</p> | <p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></b></p> <p>Les règles établies visent à reprendre les implantations existantes en zone UB. La zone UB propose des densité différentes de la zone UA avec des bâtiments parfois plus imposant et une structuration des espaces publics aux alentours de ces bâtiments différente.</p> <p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></b></p> <p>Les règles d'implantation en limites séparatives visent également à autoriser des implantations similaires aux implantations existantes en zone UB afin d'assurer l'insertion des nouvelles constructions en cohérence avec le tissu urbain existant.</p> <p><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></b></p> <p>La commune souhaite encadrer les divisions parcellaires sur son territoire en les autorisant mais en instaurant des règles qui permettent de conserver le cadre de vie et de limiter les conflits de voisinages pouvant émerger du fait de projet de densification. Les constructions en densification dans les jardins peuvent se réaliser avant ou après la division officielle du terrain en plusieurs lots.</p> <p>C'est pourquoi il est instauré dans le nouveau PLU des règles pour l'implantation des constructions sur une même propriété. Ainsi, la densification sur les parcelles existantes sera encadrée même si la division des parcelles n'est pas encore réalisée. Cela permet d'assurer des distances minimales entre les constructions en cas de</p> |
|--------------------------------|--|--|



|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p><b><u>Hauteur des constructions</u></b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.</p> <p>Les hauteurs sont exprimées en mètres et en nombre de niveaux (de construction).</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder <b>9 mètres</b> (R+2 maximum).</p> <p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p>Non réglementé</p> | <p>divisions futures notamment dans le cadre de revente.</p> <p>De plus, la commune a également fait le choix de déroger à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « <i>Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.</i> ». De ce fait, il est important pour la commune de réglementer les constructions sur un même terrain.</p> <p><b><u>Hauteur des constructions</u></b></p> <p>Le choix a été fait de réduire la hauteur de la zone UB à 12 mètres contre 15 mètres dans le PLU de 2013. Ce choix s'explique par le fait que la commune souhaite rationaliser les hauteurs en fonction de la densité de ces zones urbaine. Ainsi, la zone UB, bien que limitrophe à la zone UA se veut une interface entre la zone dense du centre-ville (UA) et les zones pavillonnaires (UC) dont la hauteur est limitée à 9 mètres.</p> <p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée car la commune a instauré un coefficient de pleine terre à respecter dans toutes ses zones urbaines et à urbaniser. Ce coefficient vient, de fait, encadrer l'emprise au sol, en complément des règles d'implantations à respecter.</p> |
|--|--|--|

|                                |  |  |
|--------------------------------|--|--|
| <p><b>ARTICLE UB<br/>5</b></p> | <p><b><u>Façades et couvertures</u></b></p> <p>Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.</p> <p>L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.</p> <p>Les constructions annexes <b>de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol</b> devront être réalisées avec des matériaux identiques à la construction principale.</p> <p>Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les couleurs devront être choisies dans les tonalités du <b>nuancier joint en annexe</b> du règlement écrit. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries uniquement.</p> <p>Des exceptions pour les couleurs peuvent être faites pour les vérandas, les toitures terrasses ou végétalisées et les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).</p> <p>Les constructions d'annexes <b>de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol</b> ne sont pas soumises aux présentes règles.</p> <p><b><u>Toitures</u></b></p> <p>Les toitures des constructions nouvelles devront privilégier une pente comprise entre <b>20° et 35°</b>, afin de permettre l'installation optimale de panneaux photovoltaïques. Cette règle s'applique aux toitures principales des bâtiments, à l'exception des annexes et des extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>.</p> <p>Sauf implantation de la construction en limite séparative, le débord de toiture devra être supérieur ou égal à 0,50 m. Il pourra être ramené à 0,30 mètres pour les annexes.</p> <p>Les dispositions concernant les pentes et les débords de toiture de toiture ne s'appliquent pas pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les toitures terrasse,</li> <li>• les pergolas,</li> <li>• les vérandas,</li> <li>• les couvertures des piscines,</li> <li>• les annexes disjointes de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>,</li> </ul> | <p><b><u>Façades et couvertures</u></b></p> <p>Les règles concernant les façades et couverture sont conservées du PLU de 2013.</p> <p>Il est ajouté la précision que les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol en sont pas soumise à ces règles. Cette exception a vocation à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme sur ce type de constructions.</p> <p>L'objectif de ces dispositions est de préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture locale.</p> <p><b><u>Toitures</u></b></p> <p>Les règles concernant les toitures sont majoritairement conservées du PLU de 2013.</p> <p>La commune introduit une règle de pente concernant les toitures afin de faciliter l'implantation de panneaux photovoltaïque en long terme. Cette disposition privilégie une pente propice pour la captation du soleil sur les toitures convenablement exposées.</p> <p>Autoriser et encadrer les formes urbaines modernes en permettant la réalisation de toits terrasses.</p> |
|--------------------------------|--|--|

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• extensions des constructions existantes pour des raisons de cohérence architecturale.</li> </ul> <p>Les toitures terrasses sont admises sous toutes leurs formes. La végétalisation des toitures terrasse est autorisée.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes.</p> <p><b><u>Clôtures</u></b></p> <p>L'installation de clôtures n'est pas obligatoire. Les portails ne sont pas soumis aux règles qui suivent.</p> <p><u>En limite séparative avec une zone agricole ou naturelle</u>, plusieurs passages d'une dimension d'environ <b>20cmx20cm</b> pour la petite faune sont exigés en cadencement au ras du sol.</p> <p><u>En limite de voiries et emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation publique :</u></p> <p>Elles formeront un ensemble homogène et seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de <b>1,80 mètre de hauteur</b>.</li> <li>- Soit d'une haie vive et variée doublée ou non d'un grillage. Dans ce cas, la hauteur maximale du grillage est de <b>1,80 mètre</b>.</li> <li>- La construction de murs pleins d'une hauteur maximale <b>de 2 mètres</b> est autorisée le long de la RD 975.</li> </ul> <p><u>Sur les limites séparatives :</u></p> <p>La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.</p> <p>Dans l'éventualité de l'édification de portails, leur ouverture devra obligatoirement se faire vers l'intérieur de la propriété. En cas d'insécurité pour l'accès, un recul de <b>5 mètres</b> à partir de l'alignement de la voie, pour le portail uniquement, sera autorisé.</p> | <p><b><u>Clôtures</u></b></p> <p>Le règlement rappelle que l'édification de clôture n'est pas obligatoire sur le territoire. De plus, une règle est ajoutée afin que les clôtures ne limitent pas les déplacements de la faune locale, notamment en limite de zone agricole et naturelle.</p> <p>Les règles de hauteurs pour les clôtures sont uniformisées avec la zone UB et UC limitrophes. Cette uniformisation vise à assurer une cohérence urbaine sur l'ensemble du tissu habité de la commune.</p> <p>Une règle concernant les portails est ajoutée afin de garantir la sécurité publique. Les portails sont donc autorisés avec un recul de 5 mètres à partir de l'alignement afin de permettre aux véhicules des habitants des habitations concernées de se mettre en retrait de la voie publique.</p> |
|--|---|--|

|                            |   |  |
|----------------------------|---|--|
| <p><b>Article UB 6</b></p> | <p><u><b>Plantations et espaces libres</b></u></p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les espaces libres et aires de stationnement doivent être plantés.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison de <b>1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement</b>, sauf dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques ou ombrières végétalisées.</p> <p>Les aires de stationnement devront privilégier des revêtements perméables.</p> <p>Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Les essences envahissantes, exotiques et allergènes sont interdites. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement.</p> <p><u><b>Coefficient de pleine terre</b></u></p> <p>Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du coefficient de pleine terre selon le modèle établi par la commune en annexe du règlement écrit.</p> <p>Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes. Les espaces de pleine terre doivent favoriser les continuités de pleine terre avec les parcelles / îlots limitrophes.</p> <p>Le coefficient de pleine terre est fixé à <b>30% minimum</b> de la superficie de l'unité foncière.</p> | <p><u><b>Plantations et espaces libres</b></u></p> <p>Le projet communal vise une limitation de l'imperméabilisation des sols. Cela passe notamment par la gestion des espaces de stationnement dont la plantation est imposée à partir de 3 places de stationnement. Mais également par les espaces libres sur les parcelles.</p> <p>De la même manière que le PLU de 2013, le règlement préconise le recours à des essences locales qui sont adaptées au climat de la commune.</p> <p><u><b>Coefficient de pleine terre</b></u></p> <p>Afin d'améliorer la qualité des sols et l'infiltration des eaux pluviales, la commune a décidé d'imposer un coefficient de pleine terre sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire. C'est pourquoi, en zone UB, les constructions devront respecter un coefficient de pleine terre de 30% minimum. Ce coefficient est plus élevé qu'en zone UA car la taille des parcelles en UB est plus importante.</p> |
|----------------------------|---|--|

Article UB 7

**Stationnement automobile**

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour toute opération de construction de logements, il est exigé la réalisation d'au moins une **1 place de stationnement visiteur par tranche entamée de cinq logements**. Ces places doivent être aisément accessibles depuis l'espace public et ne peuvent être affectées à un usage privatif.

Pour les autres constructions admises dans la zone, le projet doit justifier du nombre de places et des caractéristiques de stationnement nécessaires aux besoins engendrés : stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs, etc ...

A défaut d'argumentaire exhaustif des besoins à prendre en compte, il sera appliqué les ratios suivants :

- Constructions et installations à **usage hôtelier** : 1 place par tranche de deux chambres.
- Constructions à **usage commercial** : 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de vente au-delà de 50m<sup>2</sup> de surface de vente
- Constructions à **usage d'activités, de bureaux ou d'équipements** : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs ....

Pour les constructions à usage commercial, les extensions ou implantations nouvelles sont conditionnées à la règle de stationnement suivante :

| Surface de plancher (SP)          | Prescriptions  |
|-----------------------------------|--|
| < 1300 m <sup>2</sup>             | Pas d'obligation   |
| 1300 m < SP < 3000 m <sup>2</sup> | 50 % minimum du stationnement intégré à la structure du bâtiment |

**Stationnement automobile**

L'espace disponible est zone UB est plus important que dans le centre-ville. C'est pourquoi la règle de stationnement est légèrement plus élevée.

En complément des places destinées aux habitants, une règle est ajoutée concernant les stationnement visiteurs. Cela permet de limiter le report du stationnement sur l'espace public aux abords des opérations de logements collectifs.

**Stationnement deux roues**

La commune a souhaité introduire des règles concernant le stationnement deux roues qui n'était jusqu'alors par réglementé au PLU. Le PLU se conforme à al réglementation en viqueur établie

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <div> <div>&gt; 3000 m<sup>2</sup></div> <div>75 % minimum du stationnement intégré à la structure du bâtiment</div> </div> <p><b><u>Stationnement deux roues</u></b></p> <p><i>Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -&gt; Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.</i></p> <p>La réglementation concernant le stationnement deux roues est encadrée par le Code de la construction et de l'habitation. Il convient de s'y référer.</p> <p>Les places de stationnement vélos devront être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Ces places devront être couvertes et sécurisées.</p> | <p>dans le Code de l'habitation et de la construction.</p> <p>Le PLU précise que les place devront être réalisée sur le terrain d'assiette du projet afin de limiter les conflits d'usage sur l'espace public et créer des espaces de stationnement deux roue spécifiquement réservés aux résidents et actifs en fonction des destinations de constructions.</p> |
|--|--|--|

### SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

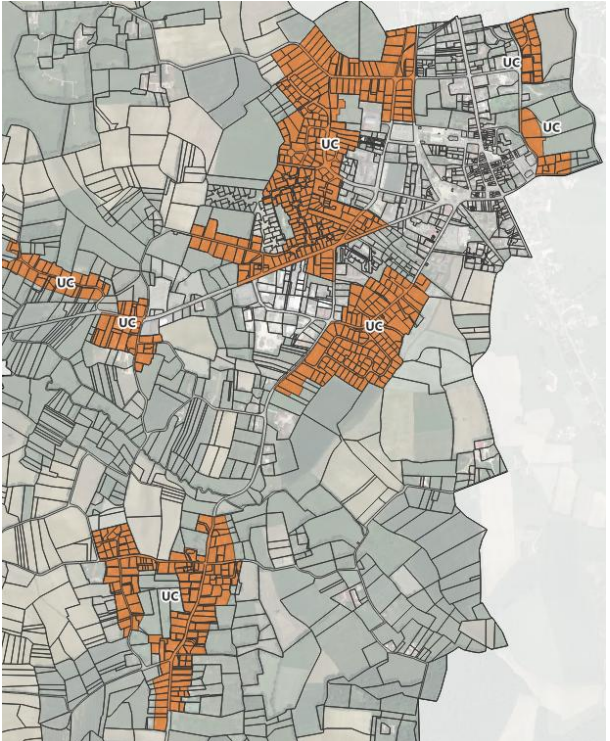
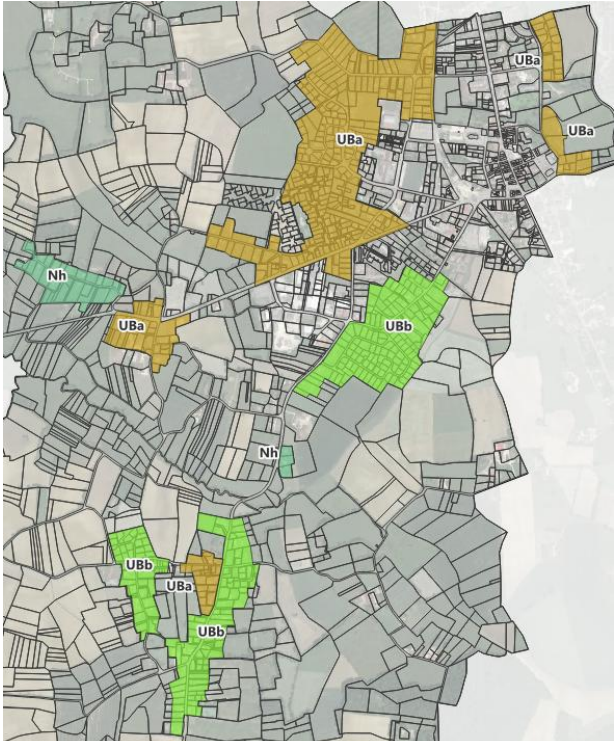
|                     | <b>DISPOSITIONS</b><br><i>(synthèse du règlement écrit)</i>  | <b>OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS</b>   |
|---------------------|--|---|
| <b>Article UB 8</b> | <p><i>Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -&gt; Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.</i></p> <p><b><u>Voirie</u></b></p> <p>Le long de la RD975 et RD28, la largeur des trottoirs devra être de <b>3 mètres</b>.</p> | <p>En prévision du renouvellement urbain qui pourraient s'opérer dans les années à venir le long de la RD 975 et la RD28, la largeur des trottoirs est imposée à 3 mètres ce qui permettra de requalifier ces deux axes routiers principaux à long terme. La commune ne souhaite pas mettre en place d'outil trop contraignant et restrictif, que ce soit pour la collectivité ou les propriétaires privés mais simplement accompagner le renouvellement urbain dans le temps long.</p> |
| <b>Article UB 9</b> | <p><i>Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -&gt; Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.</i></p>   | <p><i>Se référer à la justification des dispositions générales.</i></p>   |



## La zone UC

La zone UC correspond aux quartiers pavillonnaires de la commune. Les habitations s'implantent principalement en retrait des voies publiques et en ordre discontinu ou en organisation en lotissements.

La périphérie du bourg se caractérise par le déploiement d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement pavillonnaire. Les lotissements résidentiels se repèrent par la ramification de la voirie et la typologie bâtie (individuel et jumelé), l'agencement des constructions. Chaque lotissement a sa propre homogénéité qui le distingue de son environnement bâti. Ce secteur est quasi essentiellement constitué de maisons individuelles, implantées le long des axes de communication, en retrait vis-à-vis de l'emprise publique.

| <b>Zone UC du nouveau PLU</b><br><b>85.66 ha</b>                                   | <b>Zone UBa, UBb et Nh de l'ancien PLU (2013)</b><br><b>54,71 ha</b>                |
|--|---|
|  |  |
| <i>Source : Extrait du règlement graphique – Sans échelle</i>                      | <i>Source : Extrait du PLU de 2013 – Sans échelle</i>                               |

La zone UC a été créée dans le nouveau PLU, en fusionnant les sous-secteurs UBa et UBb du PLU de 2013 ainsi qu'en complément la trame urbaine au niveau du secteur Machard (nord Est du hameau des Curtils) qui est desservie par l'assainissement collectif. La zone UC est un tissu exclusivement pavillonnaire.



## Justification du règlement écrit

| SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS |  |  |
|---|--|--|
|   | <b>DISPOSITIONS</b><br><i>(synthèse du règlement écrit)</i>  | <b>OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS</b>  |
| ARTICLE UC 1  | <p>Sont autorisées en zones UC, sans condition, toutes les constructions destinées à l'habitation, aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Sont autorisés, sous conditions, les commerces et activités de service.</p> <p>Sont interdits les exploitations agricoles et forestières ainsi que les industries et les entrepôts.</p> <p>Le règlement précise que sont également interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ouverture et l'exploitation des carrières.</li> <li>• Les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à trois mois.</li> <li>• Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Lorsque nécessaires, ils sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai.</li> <li>• Les constructions agricoles nouvelles</li> </ul> | <p>La zone UC est une zone d'habitat pavillonnaire. De se fait, seule la destination « habitation » est autorisée sans condition.</p> <p>Quelques sous destinations de « commerce et activités de services » sont autorisées à condition de ne pas induire de nuisances. L'objectif étant de continuer à autoriser les activités artisanales, les locaux des personnes exerçants à leur compte des activités de services et les hébergement touristiques.</p> <p>L'idée étant de continuer à autoriser des activités déjà établie en UC et de permettre leur évolution, tout en appuyant le fait que la zone UC est principalement destinée à l'habitat.</p> |
| ARTICLE UC 2  | <p><b>Sont autorisés sous conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destinations d'artisanat et commerce de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les autres hébergement, touristique, les installations et travaux divers et les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.</li> </ul>   | <p>Par cette autorisation sous condition, la commune veille à assurer la tranquillité des habitations en se donnant la possibilité de refuser des projets qui viendrait créer des nuisances pour les constructions existantes.</p>   |

|  |  |   |
|--|--|---|
| ARTICLE UC 3   | Sans objet   | Le choix est fait de ne pas encadrer la mixité fonctionnelle et sociale au sein du règlement écrit. La mixité fonctionnelle et sociale sera encadrée au sein des secteurs de projet encadré par des Orientations d'Aménagement et de programmation.   |
| <b>SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b> |  |   |
|  | <b>DISPOSITIONS</b><br><i>(synthèse du règlement écrit)</i>  | <b>OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS</b>   |
| ARTICLE UC 4   | <p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retrait minimum de <b>10 mètres</b> par rapport aux voies départementales suivantes : RD975, RD28, RD67</li> <li>- Retrait minimum de <b>5 mètres</b> par rapport à toutes autres voies publiques</li> </ul> <p>D'autres implantations sont autorisées dans certains cas.</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées selon le retrait suivant : La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D \geq H/2</math>) <b>sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</b></p> <p>D'autres marges de recul sont acceptées dans certains cas.</p> | <p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Les règles établies visent à reprendre les implantations existantes en zone UC.</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Les règles d'implantation en limites séparatives visent également à autoriser des implantations similaires aux implantations existantes en zone UC afin d'assurer l'insertion des nouvelles constructions en cohérence avec le tissu urbain existant.</p> |

|              |  |  |
|--------------|--|--|
| ARTICLE UC 4 | <p><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></b></p> <p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à respecter les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (<math>L \geq H/2</math>) <b>sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans le cas</b> où les façades de l'édifice supplémentaire ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.</li> <li>- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (<math>L \geq H/2</math>) <b>sans pouvoir être inférieure à 6 mètres</b> si l'édifice supplémentaires est destiné à l'habitation avec des ouvertures en vis-à-vis.</li> </ul> <p>En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à <b>3 mètres</b>.</p> <p><b><u>Hauteur des constructions</u></b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.</p> <p>Les hauteurs sont exprimées en mètres et en nombre de niveaux (de construction).</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder <b>6 mètres</b> (R+1 maximum).</p> <p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p>Non régleménté</p> | <p><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></b></p> <p>La commune souhaite encadrer les divisions parcellaires sur son territoire en les autorisant mais en instaurant des règles qui permettent de conserver le cadre de vie et de limiter les conflits de voisinages pouvant émerger du fait de projet de densification. Les constructions en densification dans les jardins peuvent se réaliser avant ou après la division officielle du terrain en plusieurs lots.</p> <p>C'est pourquoi il est instauré dans le nouveau PLU des règles pour l'implantation des constructions sur une même propriété. Ainsi, la densification sur les parcelles existantes sera encadrée même si la division des parcelles n'est pas encore réalisée. Cela permet d'assurer des distances minimales entre les constructions en cas de divisions futures notamment dans le cadre de revente.</p> <p>De plus, la commune a également fait le choix de déroger à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « <i>Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.</i> ». De ce fait, il est important pour la commune de réglementer les constructions sur un même terrain.</p> <p><b><u>Hauteur des constructions</u></b></p> <p>La hauteur en zone UC est limité à 9 mètres et des constructions en R+1 maximum afin de conserver l'identité pavillonnaire.</p> <p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> |
|--------------|--|--|

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée car la commune a instauré un coefficient de pleine terre à respecter dans toutes ses zones urbaines et à urbaniser. Ce coefficient vient, de fait, encadrer l'emprise au sol, en complément des règles d'implantations à respecter.</p> |
|--|--|---|

|              |  |  |
|--------------|--|--|
| ARTICLE UC 5 | <p><b><u>Façades et couvertures</u></b></p> <p>Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.</p> <p>L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.</p> <p>Les constructions annexes <b>de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol</b> devront être réalisées avec des matériaux identiques à la construction principale.</p> <p>Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les couleurs devront être choisies dans les tonalités du <b>nuancier joint en annexe</b> du règlement écrit. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries uniquement.</p> <p>Des exceptions pour les couleurs peuvent être faites pour les vérandas, les toitures terrasses ou végétalisées et les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).</p> <p>Les constructions d'annexes <b>de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol</b> ne sont pas soumises aux présentes règles.</p> <p><b><u>Toitures</u></b></p> <p>Les toitures des constructions nouvelles devront privilégier une pente comprise entre <b>20° et 35°</b>, afin de permettre l'installation optimale de panneaux photovoltaïques. Cette règle s'applique aux toitures principales des bâtiments, à l'exception des annexes et des extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>.</p> <p>Sauf implantation de la construction en limite séparative, le débord de toiture devra être supérieur ou égal à 0,50 m. Il pourra être ramené à 0,30 mètres pour les annexes.</p> <p>Les dispositions concernant les pentes et les débords de toiture de toiture ne s'appliquent pas pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les toitures terrasse,</li> <li>• les pergolas,</li> <li>• les vérandas,</li> <li>• les couvertures des piscines,</li> <li>• les annexes disjointes de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>,</li> </ul> | <p><b><u>Façades et couvertures</u></b></p> <p>Les règles concernant les façades et couverture sont conservées du PLU de 2013.</p> <p>Il est ajouté la précision que les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol en sont pas soumise à ces règles. Cette exception a vocation à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme sur ce type de constructions.</p> <p>L'objectif de ces dispositions est de préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture locale.</p> <p><b><u>Toitures</u></b></p> <p>Les règles concernant les toitures sont majoritairement conservées du PLU de 2013.</p> <p>La commune introduit une règle de pente concernant les toitures afin de faciliter l'implantation de panneaux photovoltaïque en long terme. Cette disposition privilégie une pente propice pour la captation du soleil sur les toitures convenablement exposées.</p> <p>Autoriser et encadrer les formes urbaines modernes en permettant la réalisation de toits terrasses.</p> |
|--------------|--|--|

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• extensions des constructions existantes pour des raisons de cohérence architecturale.</li> </ul> <p>Les toitures terrasses sont admises sous toutes leurs formes. La végétalisation des toitures terrasse est autorisée.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes.</p> <p><b>Clôtures</b></p> <p>L'installation de clôtures n'est pas obligatoire. Les portails ne sont pas soumis aux règles qui suivent.</p> <p><u>En limite séparative avec une zone agricole ou naturelle</u>, plusieurs passages d'une dimension d'environ <b>20cmx20cm</b> pour la petite faune sont exigés en cadencement au ras du sol.</p> <p><u>En limite de voiries et emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation publique :</u></p> <p>Elles formeront un ensemble homogène et seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de <b>1,80 mètre de hauteur</b>.</li> <li>- Soit d'une haie vive et variée doublée ou non d'un grillage. Dans ce cas, la hauteur maximale du grillage est de <b>1,80 mètre</b>.</li> <li>- La construction de murs pleins d'une hauteur maximale <b>de 2 mètres</b> est autorisée le long de la RD 975.</li> </ul> <p><u>Sur les limites séparatives :</u></p> <p>La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.</p> <p>Dans l'éventualité de l'édification de portails, leur ouverture devra obligatoirement se faire vers l'intérieur de la propriété. En cas d'insécurité pour l'accès, un recul de <b>5 mètres</b> à partir de l'alignement de la voie, pour le portail uniquement, sera autorisé.</p> | <p><b>Clôtures</b></p> <p>Le règlement rappelle que l'édification de clôture n'est pas obligatoire sur le territoire. De plus, une règle est ajoutée afin que les clôtures ne limitent pas les déplacements de la faune locale, notamment en limite de zone agricole et naturelle.</p> <p>Les règles de hauteurs pour les clôtures sont uniformisées avec la zone UB et UC limitrophes. Cette uniformisation vise à assurer une cohérence urbaine sur l'ensemble du tissu habité de la commune.</p> <p>Une règle concernant les portails est ajoutée afin de garantir la sécurité publique. Les portails sont donc autorisés avec un recul de 5 mètres à partir de l'alignement afin de permettre aux véhicules des habitants des habitations concernées de se mettre en retrait de la voie publique.</p> |
|--|--|---|

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| Article UC 6 | <p><b><u>Plantations et espaces libres</u></b></p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les espaces libres et aires de stationnement doivent être plantés.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison de <b>1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement</b>, sauf dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques ou ombrières végétalisées.</p> <p>Les aires de stationnement devront privilégier des revêtements perméables.</p> <p>Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Les essences envahissantes, exotiques et allergènes sont interdites. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement.</p> <p><b><u>Coefficient de pleine terre</u></b></p> <p>Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du coefficient de pleine terre selon le modèle établi par la commune en annexe du règlement écrit.</p> <p>Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes. Les espaces de pleine terre doivent favoriser les continuités de pleine terre avec les parcelles / îlots limitrophes.</p> <p>Le coefficient de pleine terre est fixé à <b>40% minimum</b> de la superficie de l'unité foncière.</p> | <p><b><u>Plantations et espaces libres</u></b></p> <p>Le projet communal vise une limitation de l'imperméabilisation des sols. Cela passe notamment par la gestion des espaces de stationnement dont la plantation est imposée à partir de 3 places de stationnement. Mais également par les espaces libres sur les parcelles.</p> <p>De la même manière que le PLU de 2013, le règlement préconise le recours à des essences locales qui sont adaptées au climat de la commune.</p> <p><b><u>Coefficient de pleine terre</u></b></p> <p>Afin d'améliorer la qualité des sols et l'infiltration des eaux pluviales, la commune a décidé d'imposer un coefficient de pleine terre sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire. C'est pourquoi, en zone UC, les constructions devront respecter un coefficient de pleine terre de 30% minimum. Ce coefficient est plus élevé qu'en zone UA et UB car la taille des parcelles en UC est plus importante. Un coefficient de pleine terre de 40% permet également de conserver l'identité pavillonnaire de la zone et le système de jardin attenant aux constructions.</p> |
|--------------|---|--|




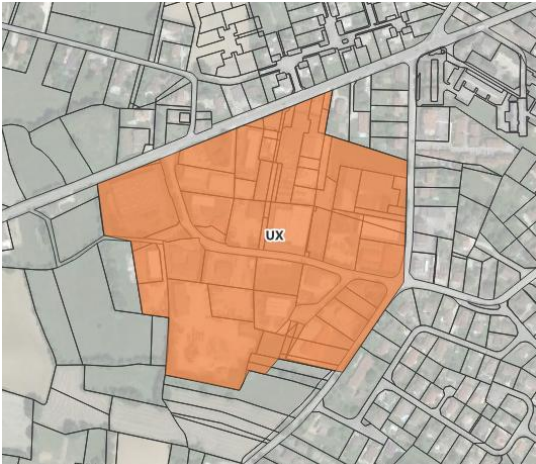
|              |   |   |
|--------------|---|---|
| Article UC 7 | <p><b><u>Stationnement automobile</u></b></p> <p><u>Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement</li> </ul> <p>Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.</p> <p>Pour toute opération de construction de logements, il est exigé la réalisation d'au moins une <b>1 place de stationnement visiteur par tranche entamée de cinq logements</b>. Ces places doivent être aisément accessibles depuis l'espace public et ne peuvent être affectées à un usage privatif.</p> <p><u>Pour les autres constructions admises dans la zone</u>, le projet doit justifier du nombre de places et des caractéristiques de stationnement nécessaires aux besoins engendrés : stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs, etc ...</p> <p>A défaut d'argumentaire exhaustif des besoins à prendre en compte, il sera appliqué les ratios suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions à <b>usage d'activités, de bureaux ou d'équipements</b> : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs ....</li> </ul> <p><u>Autre cas :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.</li> <li>- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>o L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.</li> </ul> </li> </ul> | <p><b><u>Stationnement automobile</u></b></p> <p>L'espace disponible est zone UC est plus important que dans le centre-ville. C'est pourquoi la règle de stationnement est légèrement plus élevée.</p> <p>En complément des places destinées aux habitants, une règle est ajoutée concernant les stationnement visiteurs. Cela permet de limiter le report du stationnement sur l'espace public aux abords des opérations de logements collectifs.</p> <p><b><u>Stationnement deux roues</u></b></p> <p>La commune a souhaité introduire des règles concernant le stationnement deux roues qui n'était jusqu'alors par règlementé au PLU. Le PLU se conforme à la réglementation en vigueur établie dans le Code de l'habitation et de la construction.</p> |
|--------------|---|---|

|   |  |   |
|---|--|---|
|   | <p><b><u>Stationnement deux roues</u></b></p> <p><i>Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -&gt; Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.</i></p> <p>La réglementation concernant le stationnement deux roues est encadrée par le Code de la construction et de l'habitation. Il convient de s'y référer.</p> <p>Les places de stationnement vélos devront être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Ces places devront être couvertes et sécurisées.</p> | <p>Le PLU précise que les place devront être réalisée sur le terrain d'assiette du projet afin de limiter les conflits d'usage sur l'espace public et créer des espaces de stationnement deux roue spécifiquement réservés aux résidents et actifs en fonction des destinations de constructions.</p> |
| <b>SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b> |  |   |
|   | <p><b>DISPOSITIONS</b></p> <p><b>(synthèse du règlement écrit)</b></p>   | <p><b>OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS</b></p>  |
| Article UC 8                              | <p><i>Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -&gt; Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.</i></p>   | <p><i>Se référer à la justification des dispositions générales.</i></p>   |
| Article UC 9                              | <p><i>Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -&gt; Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.</i></p>   | <p><i>Se référer à la justification des dispositions générales.</i></p>   |

## La zone UX

La zone UX est principalement destinée à accueillir les installations destinées aux activités industrielles et artisanales prenant place sur la ZAE des Treize Vents et la ZAE des Curtils. Les secteurs ont été délimités en tenant compte des activités existantes afin de permettre leur évolution et d'autoriser l'implantation de nouvelles activités dans les secteurs résiduels.

Une zone « **UXpv** » est instaurée pour autoriser strictement du photovoltaïque au sol, sur un sol aujourd'hui entièrement artificialisé.

| <b>Zone UX du nouveau PLU</b><br><b>13,36 ha</b> (12,14 ha UX et 1,22 UXpv)        | <b>Zone UX de l'ancien PLU (2013)</b><br><b>10,80 ha</b>                            |
|--|---|
|  |  |
| <i>Source : Extrait du règlement graphique – Sans échelle</i>                      | <i>Source : Extrait du PLU de 2013 – Sans échelle</i>                               |

La zone UX a été complétée à la zone d'activité communale à l'Est du hameau des Curtils. La délimitation ainsi que les règles introduites par le règlement écrit ont été élaborée en concertation avec les services de l'agglomération puisque la ZAE des Treize-Vents est une ZAE intercommunale.

## Justification du règlement écrit

| SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS |  |   |
|---|--|---|
|   | <b>DISPOSITIONS</b><br><i>(synthèse du règlement écrit)</i>  | <b>OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS</b>   |
| ARTICLE UX 1  | <p><b>Sont autorisées en zones UX, sans condition :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les commerces de gros</li> <li>- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>- Industrie</li> <li>- Entrepôt</li> </ul> <p><b>Sont autorisés, sous conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bureau</li> </ul> <p><b>Sont également interdit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à trois mois.</li> <li>• Les parcs résidentiels de loisirs</li> <li>• Les installations et travaux divers</li> <li>• Les parcs d'attraction</li> </ul> <p><b>Dans le secteur UXpv,</b> toute occupation ou utilisation du sol autre que les constructions, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du parc photovoltaïque est interdite.</p> | <p>La zone UX est une zone à vocation d'activité économique. De ce fait, la zone UX autorise uniquement des constructions propres aux zones d'activités économiques et également des constructions qui, par leur taille ou nuisances ne pourraient pas s'implanter en zone UA, UB, UC.</p> <p>Afin de redonner une fonction à des sols dépourvus de potentiel agronomique et éloigné du centre urbain, la zone « UXpv » a été créée sur un ancien parking de la zone d'activité sur le secteur Curtils. Le secteur est considéré comme artificialisé au titre de l'OCS GE et se trouve propice à accueillir un projet de photovoltaïque au sol (terrain de grande superficie et topographie plane).</p> |

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| ARTICLE UX 2 | <p><b>Sont autorisés sous conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bureaux sont autorisés dans la mesure où ils sont liés à une activité existante ou une activité autre admise. Leur surface de plancher n'excédera pas 20 à 30 % de la surface de plancher affectée à l'autre activité existante ou admise.</li> <li>- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone, dans la limite d'une hauteur ou d'une profondeur de 2 m.</li> <li>- Le stockage et dépôts de matériaux à l'air libre ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone. Ils devront être localisés et aménagés de façons à n'être visible des voies publiques.</li> <li>- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la mesure où l'accueil de ces activités est impossible dans les zones UA, UB et UC.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur UXpv,</b> sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien d'un parc photovoltaïque.</p> | <p>La zone UX veille à autoriser des constructions qui, par leur taille ou nuisances ne pourraient pas s'implanter en zone UA, UB ou UC.</p> <p>Afin de redonner une fonction à des sols dépourvus de potentiel agronomique et éloigné du centre urbain, la zone « UXpv » a été créée sur un ancien parking de la zone d'activité sur le secteur Curtils. Le secteur est considéré comme artificialisé au titre de l'OCS GE et se trouve propice à accueillir un projet de photovoltaïque au sol (terrain de grande superficie et topographie plane).</p> |
| ARTICLE UX 3 | Sans objet  | Le choix est fait de ne pas encadrer la mixité fonctionnelle et sociale au sein du règlement écrit. La mixité fonctionnelle et sociale sera encadrée au sein des secteurs de projet encadré par des Orientations d'Aménagement et de programmation.   |
|              | <p><b>DISPOSITIONS</b></p> <p><b>(synthèse du règlement écrit)</b></p>  | <p><b>OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS</b></p>  |

|              |  |   |
|--------------|--|---|
| ARTICLE UX 4 | <p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></b></p> <p>Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer, selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retrait minimum de <b>15 mètres</b> par rapport aux voies départementales suivantes : RD975, RD28, RD67</li> <li>- Retrait minimum de <b>5 mètres</b> par rapport à toutes autres voies publiques</li> </ul> <p>Des implantations différentes peuvent être admises dans certains cas.</p> <p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></b></p> <p>Pour l'application des règles de prospect par rapport aux limites séparatives, le calcul se fera à compter de tout point de la construction sans tenir compte de ses éléments de débords (débords de toitures, saillies, encorbellements, marquises, auvents, ...) à condition que leur profondeur par rapport à la façade n'excède pas 1,2 mètres.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites externes de la zone d'activité (si la limite séparative concerne une zone autre que UX, 1AUX ou 2AUX) selon les modalités suivantes : la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D \geq H/2</math>) sans pouvoir être inférieure à <b>5 mètres</b>.</p> <p>S'agissant des limites internes à la zone d'activité (zone UX, 1AUX ou 2AUX), les constructions doivent être implantées soit sur la limite soit de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative soit au moins égale à <b>3 mètres</b>.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être admises dans certains cas.</p> | <p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></b></p> <p>Les règles d'implantation vise à imposer un recul des constructions vis-à-vis des voies publiques. Les constructions généralement implanté en zone UX sont des constructions imposantes. Ainsi le fait d'imposer un recul permet de limiter l'effet de masse de ces bâtiments et également de traiter les reculs de manière végétalisée et arborée afin d'améliorer l'insertion paysagère des constructions.</p> <p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></b></p> <p>La gestion des limites séparative se veut différenciée entre les limites avec les zones habitées (UB, UC) et les limites interne à la zone d'activité elle-même. Ainsi les reculs avec les zones habitées sont plus importants afin d'assurer un meilleur cadre de vie pour les habitants alentours.</p> |
|--------------|--|---|

|              |  |   |
|--------------|--|---|
| ARTICLE UX 4 | <p><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></b></p> <p>Non réglementé.</p> <p><b><u>Hauteur des constructions</u></b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point depuis le point le plus haut de la construction (faîtage) jusqu'au niveau du sol naturel existant situé au droit de ce point.</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas dépasser <b>12 mètres au faîtage</b>.</p> <p><b>Dans la zone UXpv</b>, la hauteur des panneaux photovoltaïque ne pourra excéder <b>3,5 mètres</b>.</p> <p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p>Non réglementé.</p> | <p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée car la commune a instauré un coefficient de pleine terre à respecter dans toutes ses zones urbaines et à urbaniser. Ce coefficient vient, de fait, encadrer l'emprise au sol, en complément des règles d'implantations à respecter.</p> <p>Les différentes règles édictées dans cet article vise à ne pas contraindre les projets qui sont dépendants des procédés de fabrication spécifiques.</p> <p>Permettre l'optimisation de l'utilisation du foncier.</p> <p>Ces règles doivent également permettre de gérer les éventuelles nuisances visuelles, sonores, olfactives, ... avec le voisinage.</p> |
|--------------|--|---|



|              |  |  |
|--------------|--|--|
| ARTICLE UX 5 | <p><b><u>Façades et couvertures</u></b></p> <p>Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.</p> <p>L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.</p> <p>Les façades devront être traitées de manière homogène en limitant la multiplication des aspects de matériaux différents et la multiplication des couleurs différentes.</p> <p>Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.</p> <p>Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les couleurs devront être choisies dans les tonalités du <b>nuancier joint en annexe</b> du règlement écrit. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries uniquement.</p> <p>Des exceptions pour les couleurs peuvent être faites pour les vérandas, les toitures terrasses ou végétalisées et les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).</p> | <p><b><u>Façades et couvertures</u></b></p> <p>Les règles concernant les façades et couverture se veulent peu contraignantes puisque les bâtiments autorisés dans la zone ont vocation à avoir des besoins spécifiques en fonction des activités installées.</p> |
|--------------|--|--|

|              |  |  |
|--------------|--|--|
| ARTICLE UX 5 | <p><b><u>Toitures</u></b></p> <p>Toute construction nouvelle doit être conçue et dimensionnée de façon à pouvoir accueillir une installation photovoltaïque à plus ou moins long terme.</p> <p><b><u>Clôtures</u></b></p> <p>Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur) et dans le respect des dispositions relatives aux éléments de surface.</p> <p>Elles devront être perméables de façon à faciliter la circulation de la petite faune. Elles seront composées de systèmes à mailles larges (grillages, barreaudage) voire de dispositifs avec passage à faune (maille/trouées beaucoup plus grandes tous les 10 mètres).</p> <p>Le dispositif de clôture devra impérativement être doublé d'une haie vive composée d'essences locales sur les limites de propriété situées en limite de la zone UX ; préférentiellement sur les autres limites de propriété.</p> <p>La hauteur des dispositifs de clôture ne devra pas excéder 2 mètres.</p> <p>Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.</p> <p>Des hauteurs différentes pourront être mises en œuvre pour les équipements collectifs et de services sous réserve de leur insertion dans l'environnement.</p> <p><b>En secteur UXpv :</b> Les clôtures ne devront pas dépasser <b>2,50m</b> de hauteur. Les clôtures assureront le passage de la petite faune. De préférence, et sous réserve de ne pas impacter la performance des panneaux solaires, les clôtures devront être réalisée via des haies vives. Dans le cas contraire, les clôtures devront être de tons neutres rappelant l'environnement naturel du site.</p> | <p><b><u>Toitures</u></b></p> <p>Les règles concernant les toitures se veulent peu contraignantes puisque les bâtiments autorisés dans la zone ont vocation à avoir des besoins spécifiques en fonction des activités installées.</p> <p>Néanmoins l'enjeu reste de pouvoir installer à plus ou moins long termes des installations photovoltaïque sur les toitures. La portance des bâtiments doit donc être prévue dès la construction. La zone UX est une zone avec un fort potentiel de développement photovoltaïque. L'installation de panneaux sur les toitures va dans le sens des orientations du PADD.</p> <p><b><u>Clôtures</u></b></p> <p>Les règles concernant les clôtures vise à limiter la vue sur les zones d'activités économique qui s'insèrent parfois difficilement dans le paysage urbain. C'est pourquoi les dispositifs de clôtures devront impérativement être doublé d'une haie vive.</p> <p>C'est pourquoi l'article UX6 du règlement écrit prévoit également que « des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations d'activités, admises dans la zone ».</p> |
|--------------|--|--|

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| ARTICLE UX 5 | <p><b><u>Performances énergétiques et environnementales des constructions</u></b></p> <p>Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.</p> <p>Ainsi il est recommandé entre autres de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.</li> <li>- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.</li> <li>- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).</li> </ul> <p>Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.</p> <p>Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.</p> | <p><b><u>Performances énergétiques et environnementales des constructions</u></b></p> <p>Le PLU veille à ce que les constructions soient économes en énergie. Les constructions établies en zone UX sont généralement des constructions de grandes ampleurs et consommatrice d'énergie. C'est pourquoi le règlement écrit met l'accent sur les performances énergétiques en environnementales de ces constructions.</p> |
|--------------|---|---|

|              |  |   |
|--------------|--|---|
| Article UX 6 | <p><b><u>Plantations et espaces libres</u></b></p> <p>Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés. Les aires de stationnement des véhicules légers seront réalisées avec un revêtement de surface perméable.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes doivent être paysagées et plantées à raison de <b>1 arbre à haute tige par tranche indivisible de 3 places de stationnement</b>.</p> <p><i>Se référer aux dispositions générales pour connaître les dispositions supplémentaires s'appliquant aux parcs de stationnement.</i></p> <p>Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations d'activités, admises dans la zone.</p> <p>Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Les essences envahissantes, exotiques et allergènes sont interdites. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement.</p> <p>Les espaces de stockage extérieurs seront dissimulés par leur intégration dans la conception du projet (masque végétal, bardage bois...) ou positionnés à l'arrière du bâti si l'espace n'est pas perceptible depuis l'espace public.</p> <p><b><u>Coefficient de pleine terre</u></b></p> <p>Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du coefficient de pleine terre selon le modèle établi par la commune en annexe du règlement écrit.</p> <p>Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes. Les espaces de pleine terre doivent favoriser les continuités de pleine terre avec les parcelles / îlots limitrophes.</p> <p>Le coefficient de pleine terre est fixé à <b>20% minimum</b> de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>En plus du respect du coefficient de pleine terre : des espaces végétalisés ou perméables doivent représenter <b>au moins 10% supplémentaire</b> de la surface du tènement. La prise en compte de ces espaces végétalisés ou perméables complémentaires est calculée selon un coefficient de valeur écologique défini en fonction de leur mise en œuvre :</p> | <p><b><u>Plantations et espaces libres</u></b></p> <p>Le projet communal vise une limitation de l'imperméabilisation des sols. Cela passe notamment par la gestion des espaces de stationnement dont la plantation est imposée à partir de 3 places de stationnement. Mais également par les espaces libres sur les parcelles.</p> <p><b><u>Coefficient de pleine terre</u></b></p> <p>Afin d'améliorer la qualité des sols et l'infiltration des eaux pluviales, la commune a décidé d'imposer un coefficient de pleine terre sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire. C'est pourquoi, en zone UX, les constructions devront respecter un coefficient de pleine terre de 20% minimum. Ce coefficient est complété par un pourcentage d'espaces perméables à respecter de 10% (en supplément du coefficient de pleine terre).</p> <p>Cette disposition vise à privilégier l'utilisation de revêtements perméables pour les espaces de stationnement et les espaces libres aux abords des constructions.</p> <p>Plus globalement, cette section du règlement écrit vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer l'insertion paysagère et le respect de la topographie naturelle.</li> <li>• Favoriser la perméabilité des aménagements et la préservation de la trame verte et bleue.</li> <li>• Préserver la perméabilité des sols.</li> <li>• Lutter contre les îlots de chaleur.</li> <li>• Soutenir la performance énergétique des bâtiments.</li> </ul> |
|--------------|--|---|

|   |  |   |
|---|--|---|
| Article UX 7                              | <p><b><u>Stationnement automobile</u></b></p> <p>Les aires de stationnement seront adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies. L'analyse des besoins sera appréciée au regard de la nature des activités et de leur fréquentation induite, de la disponibilité des parkings publics à proximité en considérant leur taux de foisonnement.</p> <p>A défaut d'un argumentaire justifiant de l'adéquation entre l'activité et les besoins de stationnement fondé sur cette analyse, il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions relevant de la sous-destination « bureau » : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Une place de stationnement minimum par tranche de 20 m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher.</li> </ul> </li> <li>- Pour les constructions relevant des sous-destinations « commerce de gros » et « entrepôt » : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Une place de stationnement minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher.</li> </ul> </li> <li>- Pour les constructions relevant de la sous-destination « industrie » : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Une place de stationnement minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher.</li> </ul> </li> </ul> <p><b><u>Stationnement deux roues</u></b></p> <p><i>Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -&gt; Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.</i></p> <p>La réglementation concernant le stationnement deux roues est encadrée par le Code de la construction et de l'habitation. Il convient de s'y référer.</p> <p>Des espaces abrités destinés au stationnement des véhicules à deux roues seront aménagés. Leur capacité sera dimensionnée en fonction du nombre de salariés.</p> | Introduire des règles spécifiques et adaptés à des zones d'activités économiques. |
| <b>SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b> |  |   |
|   | <p><b>DISPOSITIONS</b></p> <p><i>(synthèse du règlement écrit)</i></p>   | <p><b>OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS</b></p>  |

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| Article UX 8 | <p><u>Accès</u></p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les conditions de leur aménagement doivent respecter les exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès pourront être imposés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.</p> <p>Le tracé des accès devra permettre une circulation aisée sans manœuvre des véhicules routiers afin d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation.</p> <p>Les portails d'accès doivent être implantés en <b>retrait</b> d'au moins <b>6 mètres</b> par rapport à l'alignement des voies.</p> <p><u>Voirie</u></p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> | Introduire des règles spécifiques et adaptés à des zones d'activités économiques. |
|--------------|---|---|

|              |  |   |
|--------------|--|---|
| Article UX 9 | <p><b><u>Eau potable</u></b></p> <p>La protection du réseau public contre les retours d'eau doit être assurée par une déconnexion adaptée</p> <p>L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales avec autorisation administratives et pour les seuls usages industriels, artisanaux et climatisation, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.</p> <p>Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p><b><u>Assainissement des eaux usées</u></b></p> <p>Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdit.</p> <p><b><i>Eaux usées domestiques</i></b></p> <p>Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p><b><i>Eaux usées assimilées domestiques</i></b></p> <p>En application de l'article L 231-10-2 du code de l'environnement l'établissement générant des effluents assimilés domestiques (dont les piscines), peut bénéficier d'un droit de raccordement au réseau public d'assainissement, dans la limite de la capacité de transport et de traitement du système d'assainissement. En fonction de leur nature, des prétraitements peuvent être imposés.</p> <p><b><i>Eaux usées non domestiques</i></b></p> <p>Les rejets devront être compatibles avec la capacité de la station d'épuration.</p> <p><b><u>Assainissement des eaux pluviales</u></b></p> <p>Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, la mise en œuvre de techniques alternatives au raccordement pour la gestion à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.</p> | Introduire des règles spécifiques et adaptés à des zones d'activités économiques. |
|--------------|--|---|



|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p>Si l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration.</p> <p>Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).</p> <p>En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction ou aménagement pourra y être raccordée avec un débit régulé et après rétention.</p> <p>Dans ce cas, le dispositif devra être dimensionné sur la base d'une période de retour vicennale (20 ans), avec les coefficients de Montana de la station météorologique d'Ambérieu-en-Bugey, et un débit de fuite maximal vers le réseau de <b>15 l/s/ha</b>. La collectivité compétente en matière de gestion des eaux pluviales urbaines se réserve le droit de fixer un débit de fuite inférieur en cas de nécessité pour protéger ses infrastructures et les biens situés à l'aval du rejet.</p> <p>Les rejets d'eaux de ruissellement des aires de stationnement seront prétraités par un séparateur d'hydrocarbures.</p> <p><b><u>Réseaux de communication électronique / Energie/ Electricité</u></b></p> <p>Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.</p> <p>Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.</p> |  |
|--|---|--|

## 2.5. Les zones à urbaniser du PLU et le règlement associé

La zone 1AU est une zone non équipée destinée à une urbanisation future organisée à court terme.

Elle correspond aux extensions en continuité des espaces urbanisés existants ou en comblement des principales dents creuses de plus de 5000m<sup>2</sup>. Bénéficiant d'une localisation stratégique (proximité des commerces, des équipements...), l'urbanisation de ces parcelles permet de répondre à plusieurs objectifs : renforcer le tissu bâti du chef-lieu ; modérer de la consommation (lutte contre le grignotage des espaces agricoles) ; diversifier le parc de logements ou encore répondre aux objectifs de mixité sociale.

Afin d'accompagner l'urbanisation de ces secteurs stratégiques et de s'assurer du respect des objectifs fixés dans le PADD, ces zones font l'objet de la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - se reporter aux justifications des choix pour élaborer les OAP

Le PLU définit 5 zones à urbaniser distinctes :

- La zone **1AUa** : à vocation d'habitat dense
- La zone **1AUb** : à vocation d'habitat moins dense
- La zone **1AUe** : à vocation d'équipement
- La zone **1AUX** : à vocation d'activités économiques
- La zone **2AUX** : à vocation d'activités économiques

Rappel de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme :


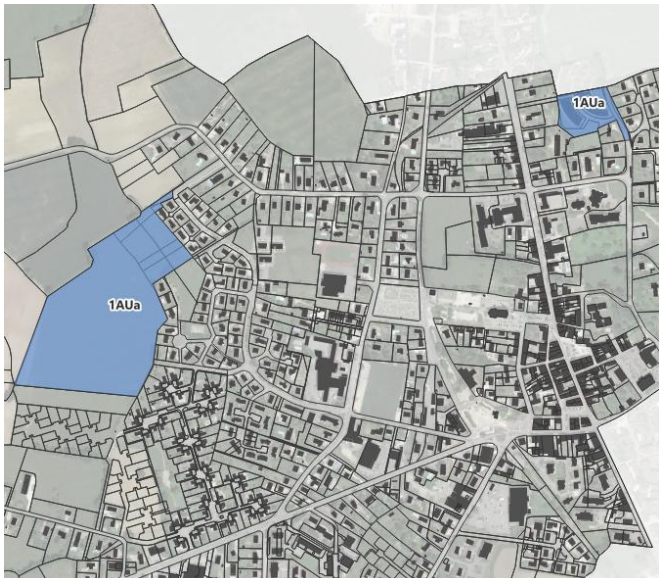
*« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*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. »*

## La zone 1AUa

La zone 1AUa est à vocation d'habitat et porte sur un quartier déjà équipé en comblement d'une partie de dent creuse en centre-ville. Les réseaux sont existants à la périphérie immédiate de la zone. Elle se distingue de la zone 1AUB par des hauteurs ainsi qu'une densité de construction plus importante.

| <b>Zone 1AUa du nouveau PLU</b><br><b>0,32 ha</b>                                  | <b>Zone 1AUa de l'ancien PLU (2013)</b><br><b>8.82 ha</b>                           |
|--|---|
|  |  |
| <i>Source : Extrait du règlement graphique – Sans échelle</i>                      | <i>Source : Extrait du PLU de 2013 – Sans échelle</i>                               |

La zone 1AUa a été entièrement restructurée vis-à-vis du PLU de 2013. Le nouveau PLU prévoit de type de zones 1AU (1AUa et 1AUB) à vocation d'habitat afin de s'adapter aux projets dont les objectifs sont définis au sein des orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 1AUa vient donc accompagner un projet de renouvellement urbain en cœur de ville. Elle vient compléter un projet encadré par l'OAP n°2 « Quartier de l'Eglise ».

## La zone 1AUB

La zone 1AUB est à vocation principale d'habitat et porte sur des quartiers déjà équipés en comblement de dents creuses ou bien en extension immédiate de l'enveloppe urbaine. Les réseaux sont existants à la périphérie immédiate de la zone. Elle se distingue de la zone 1AUa par des hauteurs ainsi qu'une densité de construction plus faible.

La zone 1AUB représente une superficie totale de 5,60 ha et n'existait pas dans le PLU de 2013.



Source : Extrait du règlement graphique – Sans échelle


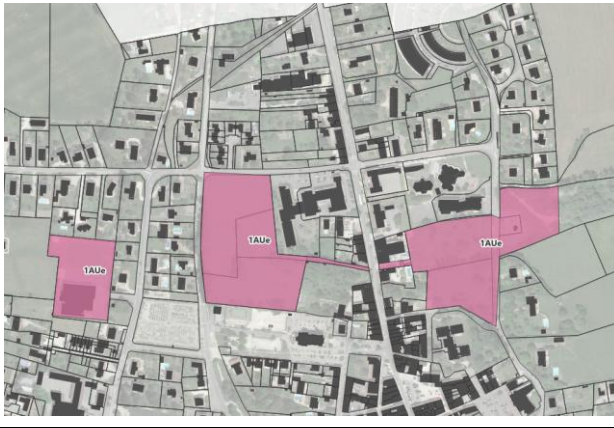
La zone 1AUb reprend une partie du secteur Grand Sillon, initialement classée 1AUa dans le PLU de 2013. Deux nouveaux secteurs sont ajoutés pour assurer le comblement des espaces résiduels en dents creuses de l'enveloppe urbaine.



## La zone 1AUe

La zone 1AUe est une zone destinée à recevoir des équipements publics et d'intérêts collectifs. Elles se situent sur des terrains en proximité directe avec d'autres équipements collectifs afin de conforter ses pôles dans le fonctionnement urbain de la commune.

Dans ce secteur de la zone 1AU ne sont autorisés que les bâtiments ou installations à usage d'équipements publics.

| <b>Zone 1AUe du nouveau PLU</b><br><b>0,83 ha</b>                                 | <b>Zone 1AUe de l'ancien PLU (2013)</b><br><b>5,70 ha</b>                          |
|---|--|
|  |  |
| <i>Source : Extrait du règlement graphique – Sans échelle</i>                     | <i>Source : Extrait du PLU de 2013 – Sans échelle</i>                              |

La zone 1AUe a été réduite vis-à-vis du PLU de 2013. En effet, la zone à l'ouest identifiée en 2013 a été construite et a donc été reclassée en zone UB. La zone centrale a quant à elle été supprimée et fait uniquement l'objet d'une zone AU à vocation d'habitat sur 3000m<sup>2</sup> au sud (présentée en zone 1AUa). Enfin la zone à l'Est a été considérablement réduite afin de protéger la zone humide présente sur une partie du secteur de toute urbanisation.

### Justification du règlement écrit des zones 1AUa, 1AUb et 1AUe

Dans une logique de simplification du règlement écrit, puisqu'une majorité des règles est commune aux différents sous-secteurs. Il a été fait le choix de faire un seul règlement écrit pour ces trois zones 1AU, en précisant, au sein du règlement écrit lorsque des différences de règles sont à apprécier pour chaque sous-secteur.

| SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS |  |   |
|---|--|---|
|   | DISPOSITIONS<br>(synthèse du règlement écrit)  | OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS  |
| ARTICLE<br>1AU 1  | <p>Sont autorisés, sous conditions, les constructions à destination d'habitation et d'équipements d'intérêt collectifs et services publics. Sont également autorisées sous conditions certaines constructions de commerces et activités de service qui peuvent s'implanter sans nuisance au sein, ou à proximité, d'un tissu urbain à dominante d'habitat.</p> <p>Sont interdits les exploitations agricoles et forestières ainsi que les industries et les entrepôts.</p> <p>Le règlement précise que sont également interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ouverture et l'exploitation des carrières</li> <li>• Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone</li> <li>• Les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à trois mois.</li> <li>• Les constructions agricoles</li> <li>• Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles définies à l'article 1AU2.</li> </ul> | <p>La zone 1AU se compose de 3 sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone <b>1AUa</b> : à vocation d'habitat dense</li> <li>- La zone <b>1AUb</b> : à vocation d'habitat moins dense</li> <li>- La zone <b>1AUe</b> : à vocation d'équipement</li> </ul> <p>C'est pourquoi le règlement écrit autorise, sous condition, plusieurs types de constructions. Les zones 1AU étant les zones d'extension ou de comblement des principales dents creuses de la commune, il convient que ces zones s'insèrent dans le tissu urbain existant alentour, à savoir un tissu principalement mixte vis-à-vis des constructions autorisées.</p> |

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| ARTICLE<br>1AU 2 | <p><b>Sont admis sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant :</b></p> <p>Dans l'ensemble de la zone sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.</p> <p><u>Dans les secteurs 1AUa et 1AUb</u></p> <p>Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'équipements collectifs</li> <li>- L'habitation</li> <li>- Les annexes fonctionnelles des constructions autorisées</li> <li>- Les activités artisanales et les activités ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>- Les autres hébergements touristiques</li> </ul> <p><u>Dans le secteur 1AUe :</u></p> <p>Sont autorisées les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'équipements d'intérêt collectif et services publics</li> </ul> <p><b>Conditions :</b></p> <p>A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de constructions s'inscrivant dans un schéma d'organisation « orientations d'aménagement et de programmation » portant sur l'ensemble de la zone.</li> <li>- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone et garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions autorisées.</li> </ul> | <p>La zone 1AUa et 1AUb viennent s'implanter en comblement de dents creuse et en extension directe de l'enveloppe urbaine.</p> <p>La vocation de ces deux sous-secteur est principalement d'y accueillir de l'habitat tout en autorisant sous condition les équipements, les activités artisanales et des activités ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle pour permettre l'implantation d'entrepreneurs sur la commune et permettre aux habitants d'exercer leur activité.</p> <p>Ces deux zones s'implantent en continuité de zones UA et UB ce qui induit une mixité des constructions autorisées.</p> |
|------------------|---|--|



|  |   |  |
|--|---|--|
| ARTICLE<br>1AU 3   | Sans objet  | Le choix est fait de ne pas encadrer la mixité fonctionnelle et sociale au sein du règlement écrit. La mixité fonctionnelle et sociale sera encadrée au sein des secteurs de projet encadré par des Orientations d'Aménagement et de programmation.  |
| <b>SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b> |   |  |
|  | <b>DISPOSITIONS</b><br><i>(synthèse du règlement écrit)</i>   | <b>OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS</b>  |
| ARTICLE<br>1AU 4   | <p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Les constructions doivent s'implanter avec un retrait selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retrait minimum de <b>5 mètres</b> par rapport à toutes les voies publiques</li> <li>- Le retrait vis-à-vis des cheminements piétons ou cyclables n'est pas réglementé</li> </ul> <p>D'autres implantations sont autorisées dans certains cas.</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à <b>3 mètres</b>.</p> <p>Pour la construction des piscines, une distance minimale d'implantation de 1 mètre entre le bassin (hors bords et margelles) et les limites séparatives doit être respectée.</p> | <p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Les règles établies visent à reprendre les implantations existantes dans les zones limitrophes afin d'assurer une cohérence dans le tissu urbain.</p> <p>Des implantations différentes sont admises dans des cas spécifiques afin de prendre en compte la diversité des situations sur la commune.</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Les règles d'implantation en limites séparatives visent également à autoriser des implantations similaires aux zones alentours.</p> |

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| ARTICLE<br>1AU 4 | <p><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></b></p> <p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à respecter les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (<math>L \geq H/2</math>) <b>sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans le cas</b> où les façades de l'édifice supplémentaire ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.</li> <li>- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (<math>L \geq H/2</math>) <b>sans pouvoir être inférieure à 6 mètres</b> si l'édifice supplémentaires est destiné à l'habitation avec des ouvertures en vis-à-vis</li> </ul> <p>En aucun cas cette distance ne peut être inférieure <b>à 3 mètres</b>.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions annexes ne comportant pas de pièces habitables.</p> <p><b><u>Hauteur des constructions</u></b></p> <p>La hauteur des constructions est réglementée de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Secteur 1AUa</b> : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder <b>9 mètres</b> (R+2 maximum).</li> <li>- <b>Secteur 1AUb</b> : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder <b>6 mètres</b> (R+1 maximum).</li> <li>- <b>Secteur 1AUe</b> : la hauteur des équipements publics d'intérêts collectifs et services publics n'est pas réglementée.</li> </ul> <p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p>Non réglementé</p> | <p><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></b></p> <p>La commune souhaite encadrer les divisions parcellaires sur son territoire en les autorisant mais en instaurant des règles qui permettent de conserver le cadre de vie et de limiter les conflits de voisinages pouvant émerger du fait de projet de densification. Les constructions en densification dans les jardins peuvent se réaliser avant ou après la division officielle du terrain en plusieurs lots.</p> <p>C'est pourquoi il est instauré dans le nouveau PLU des règles pour l'implantation des constructions sur une même propriété. Ainsi, la densification sur les parcelles existantes sera encadrée même si la division des parcelles n'est pas encore réalisée. Cela permet d'assurer des distances minimales entre les constructions en cas de divisions futures notamment dans le cadre de revente.</p> <p>Bien que les zones 1AU soient couverte par des OAP, la commune fait le choix d'instaurer la même règle que les zones urbaines en zone à urbaniser. L'idée étant d'encadrer les évolutions futures du tissu urbain.</p> <p><b><u>Hauteur des constructions</u></b></p> <p>Les hauteurs autorisées en zones 1AU visent à assurer une cohérence architecturale en terme de hauteur avec les zones limitrophes. Le but étant de créer un épannelage des hauteurs autorisées, tout en conservant les hauteurs les plus hautes pour la zone UA et UB.</p> <p>La zone 1AUa s'implante en continuité de la zone UA où la hauteur est autorisée à 15 mètres (R+3) maximum. Afin de créer une insertion paysagère plus qualitative et cohérente avec l'EHPAD à proximité qui est en R+1 et R+2, le choix a été fait limiter la hauteur à 12 mètres (R+2 maximum) en zone 1AUa. Cela permettra également à la future zone construire de s'insérer de</p> |
|------------------|---|---|

|               |  |  |
|---------------|--|--|
|               |  | <p>manière plus douce avec le secteur limitrophe à l'ouest qui restera classée en zone agricole.</p> <p>La commune souhaite privilégier les grandes hauteurs dans les zones UA et UB afin de densifier le centre-ville et sa périphérie immédiate.</p> <p>Pour les nouveaux secteurs d'habitat, et notamment la zone 1AUb, le choix est fait de limiter les hauteurs à 6 mètres et R+1 maximum pour rester cohérent avec l'identité communale de petite ville à la campagne.</p> <p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée car la commune a instauré un coefficient de pleine terre à respecter dans toutes ses zones urbaines et à urbaniser. Ce coefficient vient, de fait, encadrer l'emprise au sol, en complément des règles d'implantations à respecter.</p> |
| ARTICLE 1AU 5 | <p><b><u>Façades et couverture</u></b><br/><i>Règles identiques aux zones urbaines.</i></p> <p><b><u>Toiture</u></b><br/><i>Règles identiques aux zones urbaines.</i></p> <p><b><u>Clôtures</u></b><br/><i>Règles identiques aux zones urbaines.</i></p> <p><b><u>Performances énergétiques et environnementales des constructions</u></b><br/><i>Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -&gt; Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.</i></p> | <p><b><u>Façades et couvertures</u></b><br/>Les règles applicables aux façades et couvertures sont les mêmes que dans les zones urbaines précédemment présentée afin d'assurer une cohérence architecturale. De cette manière les nouveaux quartiers ne viendront pas dénoter dans le paysage urbain.</p> <p><b><u>Toitures &amp; Clôtures</u></b><br/>Les règles applicables aux toitures sont les mêmes que dans les zones urbaines précédemment présentée afin d'assurer une cohérence architecturale. De cette manière les nouveaux quartiers ne viendront pas dénoter dans le paysage urbain.</p>   |

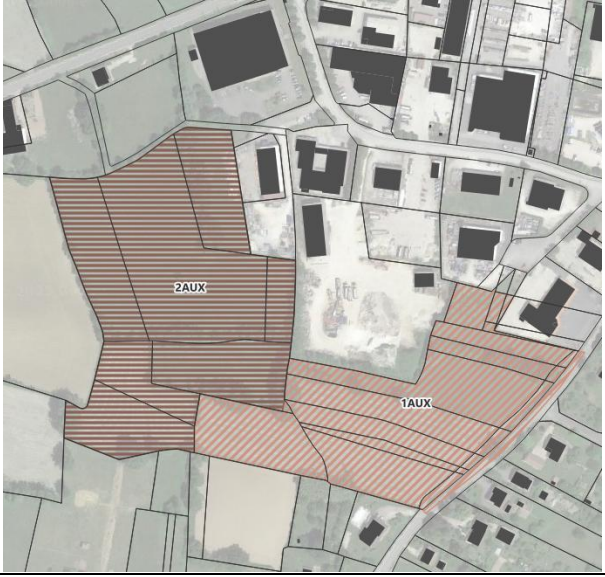
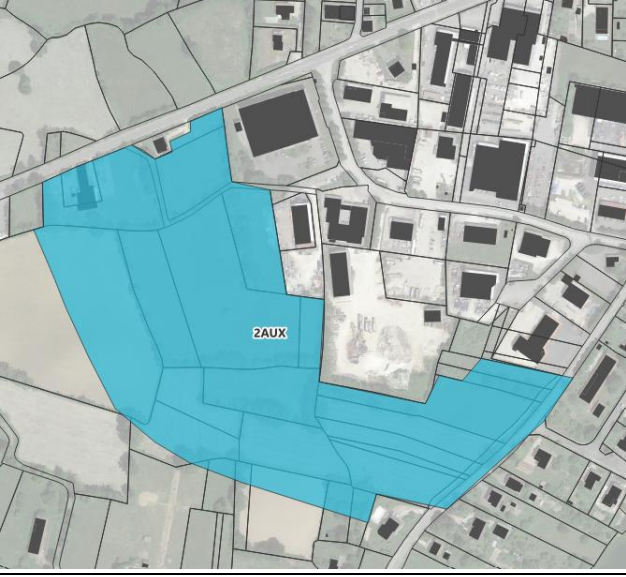
|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| Article 1AU<br>6 | <p><b><u>Plantations et espaces libres</u></b><br/><i>Règles identiques aux zones urbaines.</i></p> <p><b><u>Coefficient de pleine terre</u></b></p> <p>Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du coefficient de pleine terre selon le modèle établi par la commune en annexe du règlement écrit.</p> <p>Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes. Les espaces de pleine terre doivent favoriser les continuités de pleine terre avec les parcelles / îlots limitrophes.</p> <p>En zone 1AUa, le coefficient de pleine terre est fixé à <b>20% minimum</b> de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>En zone 1AUb, le coefficient de pleine terre est fixé à <b>40% minimum</b> de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>En zone 1AUe, le coefficient de pleine terre est fixé à <b>30% minimum</b> de la superficie de l'unité foncière.</p> | <p><b><u>Plantations et espaces libres</u></b></p> <p>Le projet communal vise une limitation de l'imperméabilisation des sols. Cela passe notamment par la gestion des espaces de stationnement dont la plantation est imposée à partir de 3 places de stationnement. Mais également par les espaces libres sur les parcelles.</p> <p>De la même manière que le PLU de 2013, le règlement préconise le recours à des essences locales qui sont adaptées au climat de la commune.</p> <p><b><u>Coefficient de pleine terre</u></b></p> <p>Afin d'améliorer la qualité des sols et l'infiltration des eaux pluviales, la commune a décidé d'imposer un coefficient de pleine terre sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire.</p> <p>Le coefficient en zone 1AUa est de 20%, l'objectif étant de permettre une plus grande densification de cette zone qui a vocation être le prolongement direct de la zone UA.</p> <p>Le coefficient en zone 1AUb est de 40%. Les terrains étant actuellement libres de toutes constructions, cela permet d'instaurer un coefficient plus fort. L'objectif étant d'avoir un véritable équilibre entre constructions et espaces libres / espaces verts. De cette manière ce coefficient permet d'assurer de nombreux espaces de jardin pour les constructions, qu'elles soient individuelles ou collectives.</p> <p>Enfin, en zone 1AUe, le coefficient est de 30%. Les équipements publics sont généralement de grandes emprises et consommateurs d'espaces. Néanmoins, les secteurs, encadrés par des OAP, visent à offrir des espaces de récréation de plein air. Ce coefficient de pleine terre permettra d'assurer la végétalisation des espaces entourant les équipements.</p> |
|------------------|---|--|

|   |   |  |
|---|---|--|
| Article 1AU<br>7                          | <p><b><u>Stationnement automobile</u></b></p> <p><u>Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>1,5 places</b> de stationnement par logement</li> </ul> <p>Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.</p> <p>Cette règle minimale ne s'applique pas au secteur couvert par l'OAP n°3 « Quartier du gymnase ».</p> <p>Pour toute opération de construction de logements, il est exigé la réalisation d'au moins une <b>1 place de stationnement visiteur par tranche entamée de cinq logements</b>. Ces places doivent être aisément accessibles depuis l'espace public et ne peuvent être affectées à un usage privatif.</p> <p><u>Pour les constructions à usage d'équipements :</u> le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs ....</p> <p><u>Pour les autres constructions admises dans la zone,</u> le projet doit justifier du nombre de places et des caractéristiques de stationnement nécessaires aux besoins engendrés : stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs, etc ...</p> <p><b><u>Stationnement deux roues</u></b></p> <p><i>Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -&gt; Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.</i></p> <p>La réglementation concernant le stationnement deux roues est encadrée par le Code de la construction et de l'habitation. Il convient de s'y référer.</p> <p>Les places de stationnement vélos devront être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Ces places devront être couvertes et sécurisées.</p> | <p><b><u>Stationnement automobile</u></b></p> <p>L'espace disponible dans les zones 1AUa, 1AUB et 1AUe est important puisque les terrains sont libres de toutes construction. C'est pourquoi la règle concernant le stationnement est plus élevée.</p> <p>La réglementation de 1,5 place de stationnement par logement vise notamment la réalisation de logements collectif. La règle doit alors s'apprécier de manière globale, à l'échelle du projet, en partant du principe que les logements auront plus ou moins de place de stationnement attribué en fonction de leur taille.</p> <p>En complément des places destinées aux habitants, une règle est ajoutée concernant les stationnement visiteurs. Cela permet de limiter le report du stationnement sur l'espace public aux abords des opérations de logements collectifs.</p> <p><b><u>Stationnement deux roues</u></b></p> <p>La commune a souhaité introduire des règles concernant le stationnement deux roues qui n'était jusqu'alors par réglementé au PLU. Le PLU se conforme à la réglementation en vigueur établie dans le Code de l'habitation et de la construction.</p> <p>Le PLU précise que les places devront être réalisées sur le terrain d'assiette du projet afin de limiter les conflits d'usage sur l'espace public et créer des espaces de stationnement deux roues spécifiquement réservés aux résidents et actifs en fonction des destinations de constructions.</p> |
| <b>SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b> |   |  |
|   | <p><b>DISPOSITIONS</b></p> <p><i>(synthèse du règlement écrit)</i></p>  | <p><b>OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS</b></p>   |

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| Article 1AU<br>8 | <i>Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -&gt; Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.</i> | <i>Se référer à la justification des dispositions générales.</i> |
| Article 1AU<br>9 | <i>Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -&gt; Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.</i> | <i>Se référer à la justification des dispositions générales.</i> |

## Les zones 1AUX et 2AUX

Les zones 1AUX et 2AUX concernent l'extension de la ZAE des Treize-Vents.

| <b>Zones 1AUX et 2AUX du nouveau PLU</b><br><b>5,76 ha (2,49 ha et 3,27 ha)</b>    | <b>Zones 1AUX et 2AUX de l'ancien PLU (2013)</b><br><b>8,18 ha</b>                  |
|--|---|
|  |  |
| <i>Source : Extrait du règlement graphique – Sans échelle</i>                      | <i>Source : Extrait du PLU de 2013 – Sans échelle</i>                               |

Le nouveau PLU vient introduire une zone 1AUX qui n'existait pas au PLU de 2013.

Le périmètre d'extension de la ZAE est réduit, passant de 8 ha à 5,7 ha, pour tenir compte des enjeux environnementaux et paysagers (maintien des haies existantes en bordure du site) et agricoles (préservation de l'espace agricole à l'ouest).

Le zonage est adapté à la stratégie à court et moyen termes de Grand Bourg Agglomération en inscrivant un phasage de l'aménagement de la ZAE :

- Une zone 1AUX de 2,49 ha immédiatement aménageable qui correspond à la partie est de la ZAE, desservi en réseaux depuis la voie interne existante ;
- Une zone 2AUX de 3,27 ha qui correspond à la partie ouest de la ZAE et qui nécessitera une révision du PLU pour s'ouvrir à l'urbanisation.

Ce choix se justifie par le fait que :

- la partie Est est plus facilement aménageable :
  - o L'ensemble des réseaux se situe au droit du secteur ;
  - o la quasi-totalité du foncier est propriété de la Communauté d'agglomération.
- L'aménagement de la partie Ouest nécessite :
  - o Une extension des réseaux depuis la rue des Treize Vents ;
  - o Un aménagement de l'accès important compte tenu de la topographie du terrain ;
  - o Des acquisitions à réaliser par la Communauté d'agglomération.

Le choix est malgré tout fait de maintenir une zone 2AUX car le secteur est identifié comme étant une zone de développement économiques pour Grand Bourg Agglomération. De fait, le maintien de la zone 2AUX est une stratégie de long terme, permettant de sanctuariser ces parcelles pour l'avenir.



**Justification du règlement écrit des zones 1AUX et 2AUX**

La ZAE des Treize Vents a principalement vocation à accueillir des activités productives, artisanales ou industrielles, dont l'installation au sein des tissus urbains n'est pas envisageable. Les dispositions réglementaires visent à respecter cet objectif tout en assurant le respect des enjeux de consommation foncière et d'imperméabilisation des sols, de préservation des paysages et de l'environnement.

| <b>SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS</b> |   |  |
|--|---|--|
|  | <b>DISPOSITIONS</b><br><i>(synthèse du règlement écrit)</i>   | <b>OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS</b>  |
| ARTICLE<br>AUX 1   | <p><b>Sont autorisées en zones UX, sans condition :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les commerces de gros</li> <li>- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>- Industrie</li> <li>- Entrepôt</li> </ul> <p><b>Sont autorisés, sous conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bureau</li> </ul> <p><b>Sont également interdit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à trois mois.</li> <li>• Les parcs résidentiels de loisirs</li> <li>• Les installations et travaux divers</li> <li>• Les parcs d'attraction</li> </ul> | <p>La zone UX est une zone à vocation d'activité économique. De ce fait, la zone UX autorise uniquement des constructions propres aux zones d'activités économiques et également des constructions qui, par leur taille ou nuisances ne pourraient pas s'implanter en zone UA, UB, UC.</p> |

|  |  |   |
|--|--|---|
| ARTICLE<br>AUX 2   | <p><b>Sont autorisés sous conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bureaux sont autorisés dans la mesure où ils sont liés à une activité existante ou une activité autre admise. Leur surface de plancher n'excédera pas 20 à 30 % de la surface de plancher affectée à l'autre activité existante ou admise.</li> <li>- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone, dans la limite d'une hauteur ou d'une profondeur de 2 m.</li> <li>- Le stockage et dépôts de matériaux à l'air libre ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone. Ils devront être localisés et aménagés de façons à n'être visible des voies publiques.</li> <li>- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la mesure où l'accueil de ces activités est impossible dans les zones UA, UB et UC.</li> </ul> | La zone UX veille à autoriser des constructions qui, par leur taille ou nuisances ne pourraient pas s'implanter en zone UA, UB ou UC.   |
| ARTICLE<br>AUX 3   | Sans objet   | Le choix est fait de ne pas encadrer la mixité fonctionnelle et sociale au sein du règlement écrit. La mixité fonctionnelle et sociale sera encadrée au sein des secteurs de projet encadré par des Orientations d'Aménagement et de programmation.   |
| <b>SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b> |  |   |
|  | <p><b>DISPOSITIONS</b></p> <p><i>(synthèse du règlement écrit)</i></p>   | <p><b>OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS</b></p>  |
|  | <p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer, selon les modalités suivantes :</p>  | <p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Les règles d'implantation vise à imposer un recul des constructions vis-à-vis des voies publiques. Les constructions généralement implanté en zone UX</p> |

|               |   |   |
|---------------|---|---|
|               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retrait minimum de <b>15 mètres</b> par rapport aux voies départementales suivantes : RD975, RD28, RD67</li> <li>- Retrait minimum de <b>5 mètres</b> par rapport à toutes autres voies publiques</li> </ul> <p>Des implantations différentes peuvent être admises dans certains cas.</p> <p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></b></p> <p>Pour l'application des règles de prospect par rapport aux limites séparatives, le calcul se fera à compter de tout point de la construction sans tenir compte de ses éléments de débords (débords de toitures, saillies, encorbellements, marquises, auvents, ...) à condition que leur profondeur par rapport à la façade n'excède pas 1,2 mètres.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites externes de la zone d'activité (si la limite séparative concerne une zone autre que UX, 1AUX ou 2AUX) selon les modalités suivantes : la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D \geq H/2</math>) sans pouvoir être inférieure à <b>5 mètres</b>.</p> <p>S'agissant des limites internes à la zone d'activité (zone UX, 1AUX ou 2AUX), les constructions doivent être implantées soit sur la limite soit de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative soit au moins égale à <b>3 mètres</b>.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être admises dans certains cas.</p> | <p>sont des constructions imposantes. Ainsi le fait d'imposer un recul permet de limiter l'effet de masse de ces bâtiments et également de traiter les reculs de manière végétalisée et arborée afin d'améliorer l'insertion paysagère des constructions.</p> <p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></b></p> <p>La gestion des limites séparative se veut différenciée entre les limites avec les zones habitées (UB, UC) et les limites interne à la zone d'activité elle-même. Ainsi les reculs avec les zones habitées sont plus importants afin d'assurer un meilleur cadre de vie pour les habitants alentours.</p> |
| ARTICLE AUX 4 | <p><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></b></p> <p>Non réglementé.</p> <p><b><u>Hauteur des constructions</u></b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point depuis le point le plus haut de la construction (faîtage) jusqu'au niveau du sol naturel existant situé au droit de ce point.</p>  | <p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée car la commune a instauré un coefficient de pleine terre à respecter dans toutes ses zones urbaines et à urbaniser. Ce coefficient vient, de fait, encadrer l'emprise au sol, en complément des règles d'implantations à respecter.</p>   |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>La hauteur des constructions ne doit pas dépasser <b>12 mètres au faîtage.</b></p> <p><u>Emprise au sol</u></p> <p>Non réglementé.</p> | <p>Les différentes règles édictées dans cet article vise à ne pas contraindre les projets qui sont dépendants des procédés de fabrication spécifiques.</p> <p>Permettre l'optimisation de l'utilisation du foncier.</p> <p>Ces règles doivent également permettre de gérer les éventuelles nuisances visuelles, sonores, olfactives, ... avec le voisinage.</p> |
|--|---|---|

|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| ARTICLE<br>AUX 4 | <p><b><u>Façades et couvertures</u></b></p> <p>Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.</p> <p>L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.</p> <p>Les façades devront être traitées de manière homogène en limitant la multiplication des aspects de matériaux différents et la multiplication des couleurs différentes.</p> <p>Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.</p> <p>Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les couleurs devront être choisies dans les tonalités du <b>nuancier joint en annexe du règlement écrit</b>. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries uniquement.</p> <p>Des exceptions pour les couleurs peuvent être faites pour les vérandas, les toitures terrasses ou végétalisées et les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).</p> <p><b><u>Toitures</u></b></p> <p>Toute construction nouvelle doit être conçue et dimensionnée de façon à pouvoir accueillir une installation photovoltaïque à plus ou moins long terme.</p> | <p><b><u>Façades et couvertures</u></b></p> <p>Les règles concernant les façades et couverture se veulent peu contraignantes puisque les bâtiments autorisés dans la zone ont vocation à avoir des besoins spécifiques en fonction des activités installées.</p> <p><b><u>Toitures</u></b></p> <p>Les règles concernant les toitures se veulent peu contraignantes puisque les bâtiments autorisés dans la zone ont vocation à avoir des besoins spécifiques en fonction des activités installées.</p> <p>Néanmoins l'enjeu reste de pouvoir installer à plus ou moins long termes des installations photovoltaïque sur les toitures. La portance des bâtiments doit donc être prévue dès la construction. La zone UX est une zone avec un fort potentiel de développement photovoltaïque. L'installation de panneaux sur les toitures va dans le sens des orientations du PADD.</p> |
|------------------|--|--|

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| ARTICLE<br>AUX 5 | <p><b><u>Clôtures</u></b></p> <p>Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur) et dans le respect des dispositions relatives aux éléments de surface.</p> <p>Elles devront être perméables de façon à faciliter la circulation de la petite faune. Elles seront composées de systèmes à mailles larges (grillages, barreaudage) voire de dispositifs avec passage à faune (maille/trouées beaucoup plus grandes tous les 10 mètres).</p> <p>Le dispositif de clôture devra impérativement être doublé d'une haie vive composée d'essences locales sur les limites de propriété situées en limite de la zone UX ; préférentiellement sur les autres limites de propriété.</p> <p>La hauteur des dispositifs de clôture ne devra pas excéder 2 mètres.</p> <p>Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.</p> <p>Des hauteurs différentes pourront être mises en œuvre pour les équipements collectifs et de services sous réserve de leur insertion dans l'environnement.</p> <p><b><u>Performances énergétiques et environnementales des constructions</u></b></p> <p>Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.</p> <p>Ainsi il est recommandé entre autres de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.</li> <li>- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.</li> <li>- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition,</li> </ul> | <p><b><u>Clôtures</u></b></p> <p>Les règles concernant les clôtures vise à limiter la vue sur les zones d'activités économique qui s'insèrent parfois difficilement dans le paysage urbain. C'est pourquoi les dispositifs de clôtures devront impérativement être doublé d'une haie vive.</p> <p>C'est pourquoi l'article UX6 du règlement écrit prévoit également que « des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations d'activités, admises dans la zone ».</p> <p><b><u>Performances énergétiques et environnementales des constructions</u></b></p> <p>Le PLU veille à ce que les constructions soient économes en énergie. Les constructions établies en zone UX sont généralement des constructions de grandes ampleurs et consommatrice d'énergie. C'est pourquoi le règlement écrit met l'accent sur les performances énergétiques en environnementales de ces constructions.</p> |
|------------------|---|--|

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
|                  | <p>orientation du bâti etc. ...).</p> <p>Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.</p> <p>Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.</p>  |  |
| Article AUX<br>6 | <p><b><u>Plantations et espaces libres</u></b></p> <p>Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés. Les aires de stationnement des véhicules légers seront réalisées avec un revêtement de surface perméable.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes doivent être paysagées et plantées à raison de <b>1 arbre à haute tige par tranche indivisible de 3 places de stationnement</b>.</p> <p><i>Se référer aux dispositions générales pour connaître les dispositions supplémentaires s'appliquant aux parcs de stationnement.</i></p> <p>Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations d'activités, admises dans la zone.</p> <p>Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Les essences envahissantes, exotiques et allergènes sont interdites. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement.</p> <p>Les espaces de stockage extérieurs seront dissimulés par leur intégration dans la conception du projet (masque végétal, bardage bois...) ou positionnés à l'arrière du bâti si l'espace n'est pas perceptible depuis l'espace public.</p> | <p><b><u>Plantations et espaces libres</u></b></p> <p>Le projet communal vise une limitation de l'imperméabilisation des sols. Cela passe notamment par la gestion des espaces de stationnement dont la plantation est imposée à partir de 3 places de stationnement. Mais également par les espaces libres sur les parcelles.</p> |



|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| Article AUX<br>6 | <p><b><u>Coefficient de pleine terre</u></b></p> <p>Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du coefficient de pleine terre selon le modèle établi par la commune en annexe du règlement écrit.</p> <p>Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes. Les espaces de pleine terre doivent favoriser les continuités de pleine terre avec les parcelles / îlots limitrophes.</p> <p>Le coefficient de pleine terre est fixé à <b>20% minimum</b> de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>En complément, des espaces végétalisés ou perméables doivent représenter <b>au moins 10%</b> de la surface du tènement.</p> | <p><b><u>Coefficient de pleine terre</u></b></p> <p>Afin d'améliorer la qualité des sols et l'infiltration des eaux pluviales, la commune a décidé d'imposer un coefficient de pleine terre sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire. C'est pourquoi, en zone UX, les constructions devront respecter un coefficient de pleine terre de 20% minimum. Ce coefficient est complété par un pourcentage d'espaces perméables à respecter de 10% (en supplément du coefficient de pleine terre).</p> <p>Cette disposition vise à privilégier l'utilisation de revêtements perméables pour les espaces de stationnement et les espaces libres aux abords des constructions.</p> <p>Plus globalement, cette section du règlement écrit vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer l'insertion paysagère et le respect de la topographie naturelle.</li> <li>• Favoriser la perméabilité des aménagements et la préservation de la trame verte et bleue.</li> <li>• Préserver la perméabilité des sols.</li> <li>• Lutter contre les îlots de chaleur.</li> </ul> <p>Soutenir la performance énergétique des bâtiments.</p> |
| Article AUX<br>7 | <p><b><u>Stationnement automobile</u></b></p> <p>Les aires de stationnement seront adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies. L'analyse des besoins sera appréciée au regard de la nature des activités et de leur fréquentation induite, de la disponibilité des parkings publics à proximité en considérant leur taux de foisonnement.</p>   | <p>Introduire des règles spécifiques et adaptés à des zones d'activités économiques.</p>   |

|   |   |   |
|---|---|---|
| Article AUX<br>7                          | <p>A défaut d'un argumentaire justifiant de l'adéquation entre l'activité et les besoins de stationnement fondé sur cette analyse, il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions relevant de la sous-destination « bureau » : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Une place de stationnement minimum par tranche de 20 m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher.</li> </ul> </li> <li>- Pour les constructions relevant des sous-destinations « commerce de gros » et « entrepôt » : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Une place de stationnement minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher.</li> </ul> </li> <li>- Pour les constructions relevant de la sous-destination « industrie » : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Une place de stationnement minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher.</li> </ul> </li> </ul> <p><b><u>Stationnement deux roues</u></b></p> <p><i>Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -&gt; Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.</i></p> <p>La réglementation concernant le stationnement deux roues est encadrée par le Code de la construction et de l'habitation. Il convient de s'y référer.</p> <p>Des espaces abrités destinés au stationnement des véhicules à deux roues seront aménagés. Leur capacité sera dimensionnée en fonction du nombre de salariés.</p> | Introduire des règles spécifiques et adaptés à des zones d'activités économiques. |
| <b>SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b> |   |   |
|   | <p style="text-align: center;"><b>DISPOSITIONS</b></p> <p style="text-align: center;"><i>(synthèse du règlement écrit)</i></p>  | <p style="text-align: center;"><b>OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS</b></p>              |

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| Article AUX<br>8 | <p><b><u>Accès</u></b></p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les conditions de leur aménagement doivent respecter les exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès pourront être imposés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.</p> <p>Le tracé des accès devra permettre une circulation aisée sans manœuvre des véhicules routiers afin d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation.</p> <p>Les portails d'accès doivent être implantés en <b>retrait</b> d'au moins <b>6 mètres</b> par rapport à l'alignement des voies.</p> <p><b><u>Voirie</u></b></p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> | Introduire des règles spécifiques et adaptés à des zones d'activités économiques. |
| Article AUX<br>9 | <p><b><u>Eau potable</u></b></p> <p>La protection du réseau public contre les retours d'eau doit être assurée par une déconnexion adaptée</p> <p>L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales avec autorisation administratives et pour les seuls usages industriels, artisanaux et climatisation, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.</p> <p>Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p>  |   |

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| Article AUX<br>9 | <p><b><u>Assainissement des eaux usées</u></b></p> <p>Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdit.</p> <p><b><i>Eaux usées domestiques</i></b></p> <p>Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p><b><i>Eaux usées assimilées domestiques</i></b></p> <p>En application de l'article L 231-10-2 du code de l'environnement l'établissement générant des effluents assimilés domestiques (dont les piscines), peut bénéficier d'un droit de raccordement au réseau public d'assainissement, dans la limite de la capacité de transport et de traitement du système d'assainissement. En fonction de leur nature, des prétraitements peuvent être imposés.</p> <p><b><i>Eaux usées non domestiques</i></b></p> <p>Les rejets devront être compatibles avec la capacité de la station d'épuration.</p> <p><b><u>Assainissement des eaux pluviales</u></b></p> <p>Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, la mise en œuvre de techniques alternatives au raccordement pour la gestion à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.</p> <p>Si l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration.</p> <p>Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).</p> <p>En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction ou aménagement pourra y être raccordée avec un débit régulé et après rétention.</p> | Introduire des règles spécifiques et adaptés à des zones d'activités économiques. |
|------------------|---|---|

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p>Dans ce cas, le dispositif devra être dimensionné sur la base d'une période de retour vicennale (20 ans), avec les coefficients de Montana de la station météorologique d'Ambérieu-en-Bugey, et un débit de fuite maximal vers le réseau de <b>15 l/s/ha</b>. La collectivité compétente en matière de gestion des eaux pluviales urbaines se réserve le droit de fixer un débit de fuite inférieur en cas de nécessité pour protéger ses infrastructures et les biens situés à l'aval du rejet.</p> <p>Les rejets d'eaux de ruissellement des aires de stationnement seront prétraités par un séparateur d'hydrocarbures.</p> <p><b><u>Réseaux de communication électronique /<br/>Energie/ Electricité</u></b></p> <p>Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.</p> <p>Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.</p> |  |
|--|---|--|

## 2.6. Les zones agricoles du PLU et le règlement associé

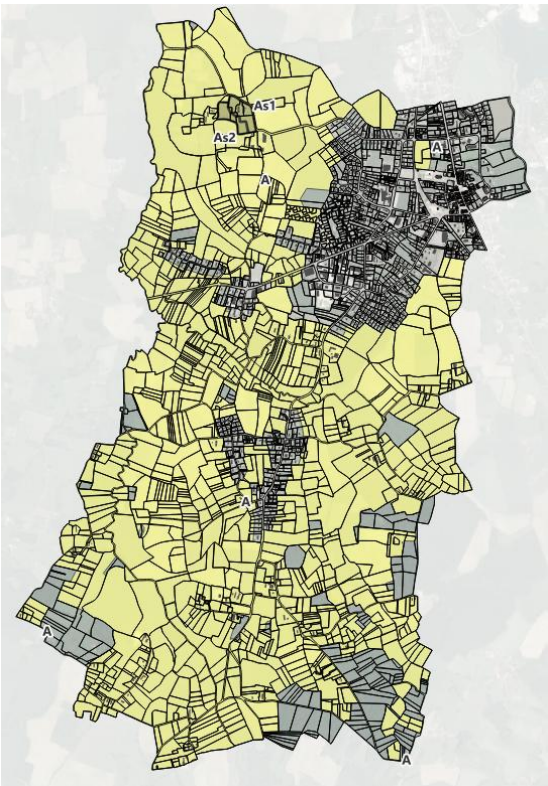
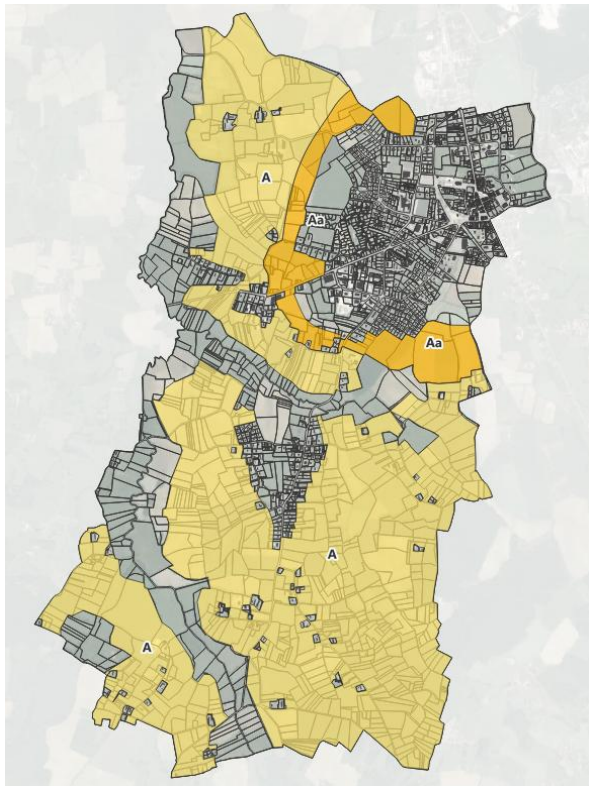
La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Au-delà de ces surfaces et bâtiments agricoles, la zone A couvre, depuis les lois ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et LAAAF (loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt), les habitations s'apparentant à de l'habitat diffus. Ces maisons d'habitation existantes sont autorisées à évoluer de manière modérée (extension et annexes). De ce fait, le PLU de 2013 prévoyait des zones Nh et Ne pour encadrer ces habitations dans le diffus qui ont donc été réintégrées à la zone A du nouveau PLU.

Les dispositions du règlement visent à permettre l'implantation de nouvelles activités à vocation agricole et faciliter l'évolution des exploitations existantes. En ce sens, le règlement autorise la diversification de ces activités à travers l'autorisation de changements de destination notamment à des fins d'hébergement touristique.

La zone agricole comprend également deux STECAL « **As1** » et « **As2** » permettant d'encadrer une activité de ferme pédagogique.

Le règlement de la zone A vise également à permettre l'évolution des constructions d'habitation existantes et encadrer les possibilités d'extension et d'annexes conformément à la doctrine de la CDPENAF du Département de l'Ain.

| <b>Zone A, As1 et As2 du nouveau PLU</b><br><b>743,35 ha</b>                        | <b>Zone A et Aa de l'ancien PLU (2013)</b><br><b>590,28 ha</b>                       |
|---|--|
|  |  |
| <i>Source : Extrait du règlement graphique – Sans échelle</i>                       | <i>Source : Extrait du PLU de 2013 – Sans échelle</i>                                |

La zone A du nouveau PLU a été agrandie afin de correspondre à la réalité des terrains à vocation agricole sur la commune. L'ancien PLU prévoyait une zone « Aa » inconstructible en prévision d'un projet de contournement à l'Ouest de la commune. Ce projet n'étant plus d'actualité, les parcelles ont été reclassées en zone agricole classique. De plus, toutes les parcelles classées en « Nh » et « Ne » dans le PLU de 2013 ont été

reclassées en A au nouveau PLU puisque les annexes et extensions des habitations existantes peuvent maintenant être encadrées par le règlement de la zone A.

Enfin, le PLU de 2013 classait de nombreuses parcelles en zone « naturelle » par le fait qu'elle soient concernées par une prescription d'aléa inondation ainsi que par la proximité avec une prescription d'Espaces Boisés Classés. Néanmoins, la nature des parcelles étant résolument agricoles (cultivées et inscrites au RPG 2024), le choix a été fait de reclasser les parcelles en zone A classique afin d'y appliquer un règlement adapté. Néanmoins, les prescriptions établies venant s'ajoutant au règlement écrit de la zone A, les espaces sensibles resteront protégés par une protection adaptée.

Le choix est également fait de conserver une zone agricole au cœur du centre-bourg (secteur de l'Eglise) afin de maintenir la place de l'agriculture en ville, de préserver l'identité agricole et de maintenir une bulle d'air dans la ville.

### Justification du règlement écrit de la zone A

| SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS |  |  |
|---|--|--|
|   | <b>DISPOSITIONS</b><br><i>(synthèse du règlement écrit)</i>  | <b>OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS</b>  |
| ARTICLE A 1   | <p>Sont autorisées en zone A, sans condition, les exploitations agricoles.</p> <p><b>Sont autorisés, sous conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les logements,</li> <li>- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>- Les autres hébergements touristiques</li> <li>- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>- Autres équipements recevant du public</li> </ul> <p><b>Dans le secteur Apv, sont interdites</b> toutes occupation ou utilisation du sol autre que les constructions, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du parc photovoltaïque est interdite.</p> <p><b>Dans le secteur As1,</b> sont autorisées uniquement les constructions liées et nécessaires à l'activité de ferme pédagogique.</p> <p><b>Dans le secteur As2,</b> sont autorisées uniquement les abris légers pour le pâturage des animaux de la ferme pédagogique du STECAL As1.</p> | <p>La zone A est une zone à destination d'activité agricole. Le règlement vise donc à autoriser toutes les constructions nécessaires aux bon développement et au bon fonctionnement des activités agricoles installées sur la commune.</p> <p>Les exploitations forestières ne sont pas autorisées. Aucune exploitation forestière n'est implantée sur la commune.</p> |



|             |  |  |
|-------------|--|--|
| ARTICLE A 2 | <p><b>En zone A uniquement, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les <b>constructions à usage d'habitation</b> sous réserve d'être directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.</li> <li>- Les <b>constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole</b></li> <li>- Les <b>constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs</b> dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;</li> <li>- Les <b>constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles</b>, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.</li> <li>- Les <b>gîtes, chambres d'hôtes, fermes-auberges et fermes pédagogiques</b> sont autorisés, dans les bâtiments existants pouvant changer de destination identifiés au règlement graphique, s'ils permettent des compléments de rémunération pour un agriculteur en activité, et si l'aménagement est à proximité et étroitement lié aux bâtiments d'exploitation. Ces activités doivent être accessoires à l'activité agricole principale et directement liées à celle-ci. Elles ne peuvent pas constituer une activité autonome sans lien avec l'exploitation agricole. Elles doivent répondre à l'article D.722-4 du Code rural et de la pêche maritime.</li> <li>- Les <b>adaptations, extensions, réfections et annexes</b> des constructions d'habitation existantes.</li> <li>- Les <b>ouvrages techniques</b> nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.</li> </ul> | <p>Les constructions autorisées dans le règlement écrit sont établies conformément aux articles L151-11 et L111-4 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les règles sont également établies conformément à la doctrine de la CDPENAF du Département de l'Ain pour ce qui concerne la prise en compte des annexes et extensions des bâtiments d'habitation en zone A.</p> <p>Le règlement graphique du PLU identifie des bâtiments pouvant changer de destination en zone A. De ce fait, le règlement écrit autorise les constructions type <b>gîtes, chambres d'hôtes, fermes-auberges et fermes pédagogiques</b> uniquement au sein des bâtiments pouvant changer de destination. Ces destinations ne pouvant faire l'objet de constructions nouvelles en zone A car elles ne sont pas considérées comme nécessaires à l'activité agricole.</p> <p>La commune est favorable au développement des énergies renouvelables mais reste néanmoins vigilante à la bonne intégration paysagère de ces installations et veille également à ce que ces dernières n'induisent pas de nuisances pour les habitations et constructions alentours.</p> <p>La commune souhaite également encadrer strictement les activités non agricoles qui viendraient prendre place en zone A. C'est pourquoi il a été créé deux STECAL afin d'encadrer un projet de ferme pédagogique, conformément à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Les deux STECAL concernent le même projet de ferme pédagogique. Le choix a été fait de diviser le secteur en deux STECAL au vu de la superficie du projet. Le STECAL « As1 » vise à accueillir les principales constructions nouvelles nécessaires</p> |
|-------------|--|--|

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les <b>affouillements et exhaussements du sol</b> dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.</li> <li>- Les <b>installations classées</b> liées à l'activité agricole</li> <li>- Le <b>changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique</b>, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</li> <li>- L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, y compris leurs ouvrages de raccordement.</li> </ul> <p><b>2) Conditions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction à usage agricole, pour des élevages, doit être éloigné au moins de 100 mètres des zones d'habitat.</li> <li>- L'impact sur l'environnement doit être réduit au maximum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ainsi que leurs annexes (piscine, garage, abri de jardin...) sont admises dans un périmètre inférieur à 100 mètres des bâtiments du siège de celui-ci, seulement sous forme groupée pour l'accueil du personnel, et sous les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>o soit de manière indépendante</li> <li>o soit accolé au bâtiment existant</li> <li>o soit dans les volumes existants</li> </ul> </li> <li>- L'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes est autorisé à condition de ne pas dépasser au total <b>250 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher,</li> <li>- Les annexes des constructions d'habitation existantes sont autorisées lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré, un complément fonctionnel à cette construction dans la limite de <b>50 m<sup>2</sup></b> d'emprise au sol (piscine non comprise). Les annexes doivent s'implanter dans un rayon maximal de <b>30 mètres</b> vis-à-vis de la construction principale.</li> <li>- L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, y compris leurs</li> </ul> | <p>à l'activité. Le secteur « As2 » quant à lui à vocation à uniquement autoriser les abris légers pour animaux nécessaire au projet de ferme pédagogique. La distinction de ces deux secteurs permet de mieux encadrer la diversité des constructions prévues dans le cadre du projet.</p> |
|--|---|---|

|   |  |   |
|---|--|---|
|   | <p>ouvrages de raccordement peut être refusée, dès lors que ces installations sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant.</p> <p><b>Dans le secteur Apv</b>, sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien d'un parc photovoltaïque.</p> <p><b>Dans le secteur As1</b>, sont autorisées uniquement les constructions liées et nécessaires à l'activité de ferme pédagogique. Sont donc autorisés les constructions ayant vocation à accueillir les différentes activités de la ferme pédagogique (espace d'accueil, espace de restauration, aire de jeux, espaces de stationnement).</p> <p><b>Dans le secteur As1</b>, sont autorisées uniquement les abris légers nécessaires au pâturage des animaux de la ferme pédagogique du STECAL As1.</p> |   |
| ARTICLE A 3   | Sans objet   | Il n'est pas attendu de mixité fonctionnelle et sociale en zone A. La zone vise à permettre le bon déroulement des activités agricoles. |
| SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES |  |   |
|   | <p><b>DISPOSITIONS</b></p> <p><i>(synthèse du règlement écrit)</i></p>   | <p><b>OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS</b></p>  |

|             |  |   |
|-------------|--|---|
| ARTICLE A 4 | <p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></b></p> <p>Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer, selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retrait minimum de <b>10 mètres</b> par rapport aux voies départementales suivantes : RD975, RD28, RD67</li> <li>- Retrait minimum de <b>5 mètres</b> par rapport à toutes autres voies publiques</li> </ul> <p>Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les installations et constructions liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.</li> <li>- Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou pour les services publics ou d'intérêt général.</li> <li>- Pour l'extension et annexes des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.</li> </ul> <p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></b></p> <p>Les constructions doivent être implantées selon le retrait suivant : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapportée doit être au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points <b>sans pouvoir être inférieure à 5 mètres</b></p> | <p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></b></p> <p>Les règles d'implantation sont conservées vis-à-vis du PLU de 2013. Les constructions doivent s'implanter en retrait vis-à-vis des voies et emprises publiques afin de conserver l'implantation des constructions existante et limiter des conflits d'usages qui pourraient se créer en étant trop proches des voies circulées.</p> <p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></b></p> <p>Une distance minimale de 5 mètres devra être observée entre les constructions afin de limiter les conflits d'usage.</p> |
|-------------|--|---|

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| ARTICLE A 4 | <p><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></b></p> <p>Non réglementé.</p> <p><b><u>Hauteur des constructions</u></b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet des constructions (faîtage).</p> <p>La hauteur des constructions d'habitation autorisées ne doit pas dépasser <b>6 mètres à l'égout du toit</b> (R+1 maximum).</p> <p>La hauteur des autres constructions autorisées ne doit pas dépasser <b>15 mètres au faîtage</b>.</p> <p>Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, les silos, etc...).</p> <p>Les annexes des bâtiments d'habitation ne pourront excéder une hauteur maximale de <b>3,50 mètres</b> à l'égout du toit.</p> <p><b>Dans le STECAL As1</b>, la hauteur des constructions ne pourra excéder <b>3 mètres à l'égout du toit</b>.</p> <p><b>Dans le STECAL As2</b>, la hauteur des constructions ne pourra excéder <b>2,5 mètres à l'égout du toit</b>.</p> <p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p>L'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes est autorisé à condition de ne pas dépasser au total <b>250 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher.</p> <p>Les annexes des constructions d'habitation existantes sont autorisées lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré, un complément fonctionnel à cette construction dans la limite de <b>50 m<sup>2</sup></b> d'emprise au sol (piscine non comprise). Les annexes doivent s'implanter dans un rayon maximal de <b>30 mètres</b> vis-à-vis de la construction principale.</p> <p><b>Dans le STECAL As1</b>, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder <b>320 m<sup>2</sup></b>, toute construction nouvelle cumulée. Les constructions existantes devront être maintenues dans leur emprise existante.</p> <p><b>Dans le STECAL As2</b>, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder <b>385m<sup>2</sup></b>, toute construction nouvelle cumulée.</p> | <p><b><u>Hauteur des constructions</u></b></p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres ce qui correspond aux constructions agricoles existantes. Les niveaux de constructions ne sont pas imposés contrairement aux zones urbaines et à urbaniser afin de laisser plus de souplesse aux constructions agricoles qui doivent répondre à des contraintes et besoins spécifiques.</p> <p>La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation est réglementée conformément à la doctrine de la CDPENAF.</p> <p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p>Seule l'emprise au sol des constructions d'habitation est réglementée conformément à la doctrine de la CDPENAF.</p> <p>L'emprise au sol des constructions agricoles et des équipements publics n'est pas réglementée car ces bâtiments font l'objet de contrainte et de besoins spécifiques.</p> <p>L'emprise au sol dans les STECAL As1 et As2 est quant à elle strictement réglementée afin de conserver le caractère exceptionnel des constructions autorisées dans les deux zones. Conformément à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.</p> |
|-------------|---|--|

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| ARTICLE A 5 | <p><b><u>Façades et couvertures</u></b></p> <p>Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.</p> <p>L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.</p> <p>Les bâtiments annexes au-delà de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal.</p> <p>Les teintes pourront être choisies dans les tonalités du nuancier joint en annexe. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits.</p> <p>Les couvertures doivent être de type « terre cuite » et à dominante rouge ou rouge vieilli, à l'exception des vérandas, des toitures terrasses ou végétalisées et des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).</p> <p>L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries.</p> <p><b><u>Toitures</u></b></p> <p>Sauf implantation de la construction en limite séparative, le débord de toiture devra être supérieur ou égal à 0,50 m. Il pourra être ramené à 0,30 mètres pour les annexes.</p> <p>Les dispositions concernant les pentes et les débords de toiture de toiture ne s'appliquent pas pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les toitures terrasse,</li> <li>• les pergolas,</li> <li>• les vérandas,</li> <li>• les couvertures des piscines,</li> <li>• les annexes disjointes de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>,</li> <li>• extensions des constructions existantes pour des raisons de cohérence architecturale.</li> </ul> <p>Les toitures terrasses sont admises sous toutes leurs formes. Leur végétalisation est autorisée.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes.</p> | <p><b><u>Façades et couvertures</u></b></p> <p>Les règles concernant les façades et couverture se veulent peu contraignantes puisque les bâtiments autorisés dans la zone ont vocation à avoir des besoins spécifiques en fonction des activités installées.</p> <p><b><u>Toitures</u></b></p> <p>Les règles concernant les toitures se veulent peu contraignantes puisque les bâtiments autorisés dans la zone ont vocation à avoir des besoins spécifiques en fonction des activités installées.</p> |
|-------------|---|--|

|             |  |   |
|-------------|--|---|
| ARTICLE A 5 | <p><b><u>Clôtures</u></b></p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation admises dans la zone, elles formeront un ensemble homogène et seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de <b>1,80</b> mètre de hauteur.</li> <li>- Soit d'une haie vive et variée doublée ou non d'un grillage. Dans ce cas, la hauteur maximale du grillage est de <b>1,80 mètre</b>.</li> </ul> <p>Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.</p> <p>En cas d'édification de clôture, plusieurs passages d'une dimension d'environ <b>20cmx20cm</b> pour la petite faune sont exigés au ras du sol.</p> <p><b><u>Performances énergétiques et environnementales des constructions</u></b></p> <p><i>Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -&gt; Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.</i></p> | <p><b><u>Clôtures</u></b></p> <p>Les règles applicables aux toitures sont les mêmes que dans les zones précédemment présentées afin d'assurer une cohérence architecturale.</p> |
| Article A 6 | <p><b><u>Plantations et espaces libres</u></b></p> <p>Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations d'activités, admises dans la zone.</p> <p>Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Les essences envahissantes, exotiques et allergènes sont interdites. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement.</p> <p><b>Dans le secteur As1</b>, les espaces de stationnement devront être aménagés avec des matériaux perméables.</p> <p><b><u>Coefficient de pleine terre</u></b></p> <p>Non réglementé.</p>  | <p>La commune souhaite spécifiquement encadrer les règles relatives aux espaces de stationnements en zone As1 afin de limiter l'imperméabilisation des sols.</p>                |

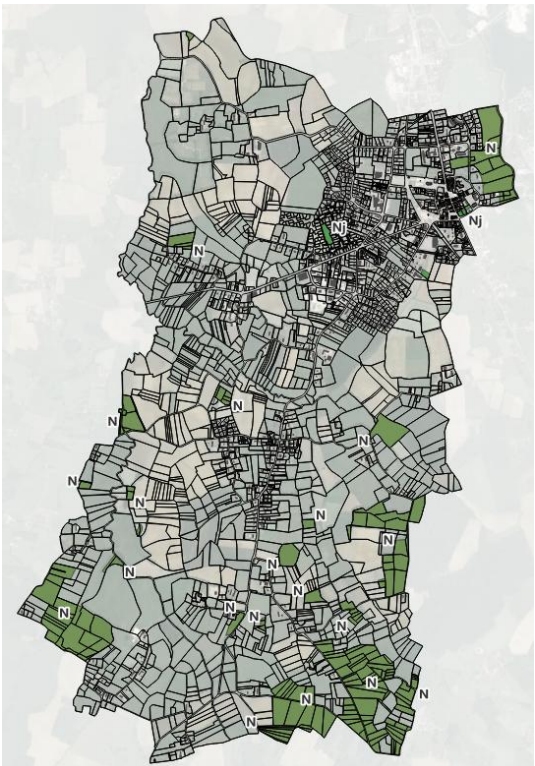
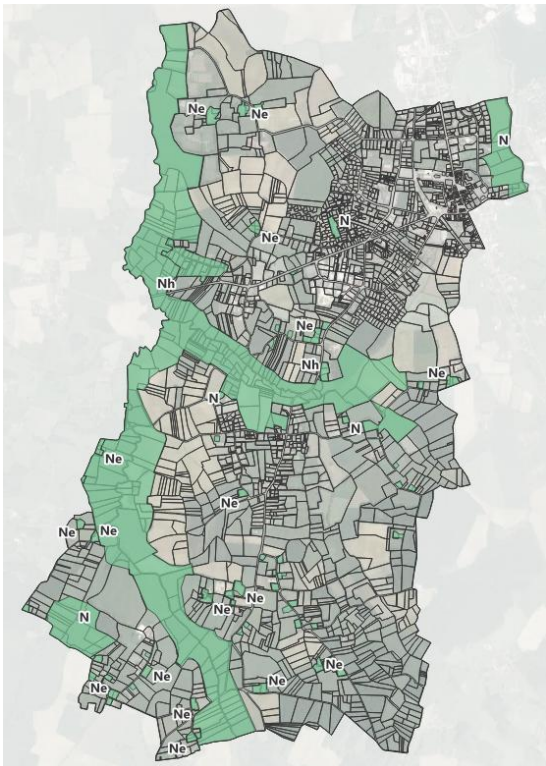


|   |  |  |
|---|--|--|
| Article A 7                               | Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.  | Il n'est pas mis en place de réglementation spécifique concernant le stationnement en zone A classique car les besoins sont divers en fonction des activités autorisées. |
| <b>SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b> |  |  |
|   | <b>DISPOSITIONS</b><br><i>(synthèse du règlement écrit)</i>  | <b>OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS</b>  |
| Article A 8                               | <i>Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -&gt; Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.</i>  | <i>Se référer à la justification des dispositions générales.</i>   |
| Article A 9                               | <p><i>Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -&gt; Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.</i></p> <p><b>Dans le secteur As1,</b> les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome pour traiter les eaux usées.</p> <p><b>Dans le secteur As2,</b> les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome pour traiter les eaux usées.</p> | <i>Se référer à la justification des dispositions générales.</i>   |

## 2.7. Les zones naturelles du PLU et le règlement associé

Elle couvre les secteurs à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques naturels et d'autre part de la qualité de sites urbains et naturels, des milieux naturels et des paysages. La zone N correspond également aux principaux espaces boisés de la commune. Elle ne comprend aucune habitation existante.

Elle comporte un secteur « Nj » correspondant à des jardins en zone urbaine, à protéger de l'urbanisation pour leur intérêt paysager et environnemental.

| <b>Zone N et Nj du nouveau PLU</b><br><b>91,95 ha</b> (dont 1,12 ha en Nj)         | <b>Zone N, Ne et Nh de l'ancien PLU (2013)</b><br><b>214.31 ha</b>                  |
|--|---|
|  |  |
| <i>Source : Extrait du règlement graphique – Sans échelle</i>                      | <i>Source : Extrait du PLU de 2013 – Sans échelle</i>                               |

La zone naturelle a été réduite vis-à-vis du PLU de 2013 afin de correspondre uniquement aux secteurs boisés de la commune. Le PLU de 2013 prévoyait des secteurs « Nh » et « Ne » afin d'encadrer l'évolution des habitations existantes. Depuis les lois ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et LAAAF (loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt), les habitations s'apparentant à de l'habitat diffus. Ces maisons d'habitation existantes sont autorisées à évoluer de manière modérée (extension et annexes) en zone A et N, sans nécessiter un zonage spécifique. De ce fait, l'ensemble des parcelles classées en « Nh » et « Ne » dans le PLU de 2013 ont été reclassées en zone A au nouveau PLU.

Enfin, le PLU de 2013 classait de nombreuses parcelles en zone « naturelle » par le fait qu'elle soient concernées par une prescription d'aléa inondation ainsi que par la proximité avec une prescription d'Espaces Boisés Classés. Néanmoins, la nature des parcelles étant résolument agricoles (cultivées et inscrites au RPG 2024), le choix a été fait de reclasser les parcelles en zone A classique afin d'y appliquer un règlement adapté. Néanmoins, les prescriptions établies (aléa inondation, espaces boisés classés, linéaires boisés, ...) venant s'ajoutant au règlement écrit, les espaces sensibles resteront protégés par une protection adaptée.

## Justification du règlement écrit de la zone N

| SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS |  |   |
|---|--|---|
|   | <b>DISPOSITIONS</b><br><i>(synthèse du règlement écrit)</i>  | <b>OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS</b>   |
| ARTICLE N 1   | <p><b>Sont autorisés, sous conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exploitations agricoles</li> <li>- Les exploitations forestières</li> <li>- Les logements,</li> <li>- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> </ul>  | <p>La zone N est une zone qui ne contient aucune construction. De ce fait, le règlement écrit vise à préserver le caractère boisés et naturel de ces zones tout en permettant d'encadrer en cas de besoin des constructions liées aux constructions existantes sur les zones limitrophes (zone A principalement).</p>   |
| ARTICLE N 2   | <p><b>En zone N, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de réduire au maximum l'impact sur l'environnement et de demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site et sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les <b>constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière</b></li> <li>- Les <b>adaptations, extensions, réfections et annexes</b> des constructions d'habitation existantes sur une zone limitrophe.</li> <li>- <b>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les exhaussement et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.</li> </ul> | <p>Les constructions autorisées dans le règlement écrit sont établies conformément aux articles L151-11 et L111-4 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les règles sont également établies conformément à la doctrine de la CDPENAF du Département de l'Ain pour ce qui concerne la prise en compte des annexes et extensions des bâtiments d'habitation en zone N.</p> <p>La zone N est une zone qui ne contient aucune construction. De ce fait, le règlement écrit vise à préserver le caractère boisés et naturel de ces zones tout en permettant d'encadrer en cas de besoin des constructions liées aux constructions existantes sur les zones limitrophes (zone A principalement).</p> <p>Concernant les règles édictées pour les annexes, l'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes :</p> |

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| ARTICLE N 2 | <p><b>En zone Nj, sont interdites toutes occupations et utilisation du sol à l'exception sous réserve de réduire au maximum l'impact sur l'environnement et de demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site et sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les <b>jardins partagés, jardins familiaux</b> et les <b>abris de jardin et les aménagements légers</b> inférieurs à 20 m<sup>2</sup> de surface plancher.</li> <li>- Les <b>adaptations, extensions, réfections et annexes</b> des constructions d'habitation existantes.</li> <li>- <b>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les exhaussement et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.</li> </ul> <p><b>2) Conditions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction à usage agricole, pour des élevages, doit être éloigné <b>au moins de 100 mètres</b> des zones d'habitat.</li> <li>- L'impact sur l'environnement doit être réduit au maximum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.</li> <li>- <b>L'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes</b> est autorisé à condition de ne pas dépasser au total <b>250 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher,</li> <li>- Les <b>annexes des constructions d'habitation existantes</b> sont autorisées lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré, un complément fonctionnel à cette construction dans la limite de <b>50 m<sup>2</sup></b> d'emprise au sol (piscine non comprise). Les annexes doivent s'implanter dans un rayon maximal de <b>30 mètres</b> vis-à-vis de la construction principale.</li> <li>- <b>L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables,</b> y</li> </ul> | <p>Les constructions autorisées dans le règlement écrit sont établies conformément aux articles L151-11 et L111-4 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les règles sont également établies conformément à la doctrine de la CDPENAF du Département de l'Ain pour ce qui concerne la prise en compte des annexes et extensions des bâtiments d'habitation en zone N.</p> <p>La zone N est une zone qui ne contient aucune construction. De ce fait, le règlement écrit vise à préserver le caractère boisés et naturel de ces zones tout en permettant d'encadrer en cas de besoin des constructions liées aux constructions existantes sur les zones limitrophes (zone A principalement).</p> <p>Concernant les règles édictées pour les annexes, l'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes :</p> <p>Ces règles sont instaurées dans le cas où, sur une zone limitrophe, les annexes, l'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes doivent s'implanter à cheval avec la zone N.</p> <p>La zone Nj est une zone de préservation des jardins en zone urbaine. Les jardins pouvant accueillir une diversité d'activité, le règlement autorisent les constructions généralement implantées dans les jardins familiaux et jardins partagés type abris de jardins.</p> <p>La commune est favorable au développement des énergies renouvelables mais reste néanmoins vigilante à la bonne intégration paysagère de ces installations et veille également à ce que ces dernières n'induisent pas de nuisances pour les habitations et constructions alentours.</p> |
|-------------|---|--|

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | compris leurs ouvrages de raccordement peut être refusée, dès lors que ces installations sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant.   |   |
| ARTICLE N 3  | Sans objet  | Il n'est pas attendu de mixité fonctionnelle et sociale en zone N. La zone est une zone boisées sans construction.  |
| <b>SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b> |   |   |
|  | <b>DISPOSITIONS</b><br><i>(synthèse du règlement écrit)</i>   | <b>OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS</b>   |
| ARTICLE N 4  | <p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p><b>En zone N et Nj</b>, les constructions autorisées doivent s'implanter avec un retrait selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retrait minimum de <b>10 mètres</b> par rapport aux voies départementales suivantes : RD975, RD28, RD67</li> <li>- Retrait minimum de <b>5 mètres</b> par rapport à toutes autres voies publiques</li> </ul> <p><b>En zone N</b>, des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.</li> <li>- Pour les installations et bâtiments nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et des services publics ou d'intérêt général.</li> </ul> | <p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Les règles d'implantation sont conservées vis-à-vis du PLU de 2013. Les constructions doivent s'implanter en retrait vis-à-vis des voies et emprises publiques afin de conserver l'implantation des constructions existante et limiter des conflits d'usages qui pourraient se créer en étant trop proches des voies circulées.</p> |

|             |  |  |
|-------------|--|--|
| ARTICLE N 4 | <p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></b></p> <p>Les constructions autorisées peuvent s'implanter soit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En limite séparative</li> <li>- En retrait par rapport à la limite séparative : dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (<math>D \geq H/2</math>), sans pouvoir être inférieure à <b>5 mètres</b>.</li> </ul> <p>En zone N, des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.</li> <li>- Pour les installations et bâtiments nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et des services publics ou d'intérêt général.</li> </ul> <p><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></b></p> <p>Non réglementé.</p> <p><b><u>Hauteur des constructions</u></b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet des constructions (faîtage).</p> <p>En <b>zone Nj</b>, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser <b>4 mètres</b> au faitage.</p> <p>En <b>zone N</b>, des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.</li> <li>- Pour les installations et bâtiments nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et des services publics ou d'intérêt général.</li> </ul> <p>Dans l'ensemble de la zone N, les annexes des bâtiments d'habitation ne pourront excéder une hauteur maximale de <b>3,50 mètres</b> à l'égout du toit.</p> | <p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></b></p> <p>Une distance minimale de 5 mètres devra être observée entre les constructions afin de limiter les conflits d'usage.</p> <p><b><u>Hauteur des constructions</u></b></p> <p>La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation est réglementée conformément à la doctrine de la CDPENAF.</p> |
|-------------|--|--|

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| ARTICLE N 4 | <p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p>L'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes est autorisé à condition de ne pas dépasser au total <b>250 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher.</p> <p>Les annexes des constructions d'habitation existantes sont autorisées lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré, un complément fonctionnel à cette construction dans la limite de <b>50 m<sup>2</sup></b> d'emprise au sol (piscine non comprise). Les annexes doivent s'implanter dans un rayon maximal de <b>30 mètres</b> vis-à-vis de la construction principale.</p>  | <p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p>Seule l'emprise au sol des constructions d'habitation est réglementée conformément à la doctrine de la CDPENAF.</p>   |
| ARTICLE N 5 | <p><b><u>Façades et couverture</u></b></p> <p>Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.</p> <p>L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.</p> <p>Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.</p> <p>Les teintes pourront être choisies dans les tonalités du nuancier joint en annexe. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits.</p> | <p><b><u>Façades et couvertures</u></b></p> <p>Les règles concernant les façades et couverture se veulent peu contraignantes puisque les bâtiments autorisés dans la zone ont vocation à avoir des besoins spécifiques en fonction des activités installées.</p> |



|             |  |  |
|-------------|--|--|
| ARTICLE N 5 | <p><b><u>Toiture</u></b></p> <p>Sauf implantation de la construction en limite séparative, le débord de toiture devra être supérieur ou égal à 0,50 m. Il pourra être ramené à 0,30 mètres pour les annexes.</p> <p>Les dispositions concernant les pentes et les débords de toiture de toiture ne s'appliquent pas pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les toitures terrasse,</li> <li>• les pergolas,</li> <li>• les vérandas,</li> <li>• les couvertures des piscines,</li> <li>• les annexes disjointes de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>,</li> <li>• extensions des constructions existantes pour des raisons de cohérence architecturale.</li> </ul> <p>Les toitures terrasses sont admises sous toutes leurs formes. Leur végétalisation est autorisée.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes.</p> <p><b><u>Clôtures</u></b></p> <p>Il sera fait application de l'article L372-1 du Code de l'environnement qui stipule que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à <b>1,20 mètre</b> et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.</li> </ul> <p>Il pourra être fait exception à cette règle pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux clôtures des élevages équin ;</li> <li>- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;</li> <li>- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;</li> <li>- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;</li> <li>- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;</li> <li>- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;</li> <li>- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;</li> <li>- Aux clôtures nécessaires à la défense</li> </ul> | <p><b><u>Toitures</u></b></p> <p>Les règles concernant les toitures se veulent peu contraignantes puisque les bâtiments autorisés dans la zone ont vocation à avoir des besoins spécifiques en fonction des activités installées.</p> <p><b><u>Clôtures</u></b></p> <p>Application de l'article L372-1 du Code de l'environnement.</p> |
|-------------|--|--|

|   |  |   |
|---|--|---|
|   | <p>nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.</p> <p>L'implantation de clôtures dans les zones naturelles ou forestières est soumise à déclaration.</p> <p>Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en zone naturelle peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.</p> |   |
| ARTICLE N 5                               | <p><b><u>Performances énergétiques et environnementales des constructions</u></b></p> <p><i>Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -&gt; Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.</i></p>   | Se référer à la justification des dispositions générales.   |
| Article N 6                               | <p><b><u>Plantations et espaces libres</u></b></p> <p>Non réglementé.</p> <p><b><u>Coefficient de pleine terre</u></b></p> <p>Non réglementé.</p>  | La commune fait le choix de ne pas réglementer l'article 6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » car les constructions autorisées sont peu nombreuses et à caractère exceptionnel. |
| Article N 7                               | <p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p>   | Il n'est pas mis en place de réglementation spécifique concernant le stationnement en zone N car les besoins sont divers en fonction des constructions autorisées.  |
| <b>SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b> |  |   |
|   | <b>DISPOSITIONS</b><br><b>(synthèse du règlement écrit)</b>  | <b>OBJECTIFS / JUSTIFICATIONS</b>   |
| Article N 8                               | <i>Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -&gt; Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.</i>  | <i>Se référer à la justification des dispositions générales.</i>  |
| Article N 9                               | <i>Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -&gt; Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.</i>  | <i>Se référer à la justification des dispositions générales.</i>  |

## 2.8. Bilan de la superficie des zones et évolutions vis-à-vis du PLU de 2013

| Zones                                  | Vocation                        | PLU 2013<br>Surface (en ha) | NOUVEAU PLU<br>Surface (en ha) |
|--|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| <b>Les zones Urbaines</b>              |                                 |                             |                                |
| UA                                     | Tissu mixte et dense            | 23.11                       | 20.77                          |
| UB                                     | Tissu mixte et dense            | 33.45                       | 35.19                          |
| UBa                                    | Tissu pavillonnaire             | 49.80                       | Supprimé (classé en UC)        |
| UBb                                    | Tissu pavillonnaire             | 32.69                       | Supprimé (classé en UC)        |
| UBc                                    | Encadrement commerciale du SCOT | Inexistante                 | 0.69                           |
| UC                                     | Tissu pavillonnaire             | Inexistante                 | 85.66                          |
| UX                                     | Activités économiques           | 10.80                       | 12.14                          |
| UXpv                                   | Photovoltaïque                  | Inexistante                 | 1.22                           |
| <b>TOTAL Zones Urbaines (U)</b>        |                                 | <b>149.85 ha</b>            | <b>155.67 Ha</b>               |
| <b>Les zones à Urbaniser (AU)</b>      |                                 |                             |                                |
| 1AUa                                   | Habitat                         | 8.82                        | 0.32                           |
| 1AUb                                   | Habitat                         | Inexistante                 | 5.53                           |
| 1AUe                                   | Equipement                      | 5.70                        | 0.83                           |
| 1AUx                                   | Activités économiques           | Inexistante                 | 2.49                           |
| 2AU                                    |                                 | 25.66                       | Supprimé                       |
| 2AUx                                   | Activités économiques           | 8.18                        | 3.27                           |
| <b>TOTAL Zones à Urbaniser (AU)</b>    |                                 | <b>48,36 ha</b>             | <b>12.44 ha</b>                |
| <b>Les zones Agricoles (A)</b>         |                                 |                             |                                |
| A                                      | Agricole                        | 534.61                      | 739.57                         |
| Aa                                     |                                 | 55.67                       | Supprimé                       |
| As1                                    | Activités pédagogiques          | Inexistante                 | 2.20                           |
| As2                                    | Activités pédagogiques          | Inexistante                 | 1.58                           |
| <b>TOTAL Zones Agricoles (A)</b>       |                                 | <b>590.28 ha</b>            | <b>743.35 ha</b>               |
| <b>Les zones Naturelles (N)</b>        |                                 |                             |                                |
| N                                      | Naturelle                       | 194.92                      | 91.95                          |
| Ne                                     |                                 | 13.36                       | Supprimé                       |
| Nh                                     |                                 | 6.02                        | Supprimé                       |
| Nj                                     | Naturelle jardin                | Inexistante                 | 1.12                           |
| <b>TOTAL Zones Naturelles (N)</b>      |                                 | <b>214.31 ha</b>            | <b>93,07 ha</b>                |
| <b>Superficie totale de la commune</b> |                                 |                             | <b>1004,5 ha</b>               |

## 2.9. Consommation d'espaces naturels et agricoles projetée et objectif de réduction du PLU

### RAPPEL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ANALYSEE SUR LES PERIODES PRECEDENTES

L'analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation résulte d'une étude basée sur le calcul des surfaces bâties entre trois périodes : **2011 – 2021** (Loi Climat et Résilience) ; **2012 – 2022** (Loi ALUR) et **2008 – 2022** (SCoT BBR).

Le tome 1 du rapport de présentation fait état du diagnostic foncier de la commune.

Cette analyse a permis d'identifier que la commune a consommé **7,7 ha** en 10 ans. Cette analyse est la même au titre de la loi Climat et Résilience.

Par application de l'objectif de réduction de -50% par rapport à la consommation 2011-2021, Montrevel-en-Bresse devrait donc contenir son extension au sein de **3,85 Ha** pour la période 2021 – 2031. Néanmoins, ce chiffre n'est donné qu'à titre indicatif puisque la Loi Climat et Résilience doit être d'abord appliqué à l'échelle du SCOT qui est en cours de révision.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Montrevel-en-Bresse, une analyse spécifique de la consommation **2008 – 2022** a été réalisée au titre du SCOT Bourg Bresse Revermont.

En 2008, d'après les données SIG de l'état 0 transmises par le SCoT, la trame urbaine de Montrevel-en-Bresse était de **185,27 Ha**. En 2022, la trame urbaine Montrevel-en-Bresse s'élève **199,1 Ha** soit une extension de **+ 13,83 hectares** en 14 ans. Dans ces 13,83 hectares d'extension, **7,05 hectares** correspondent à du développement résidentiel. La commune a donc consommé 26,5 % de son allocation accordée par le SCoT depuis 2008. Autrement dit, il reste théoriquement **21,22 ha** de l'allocation de 29 ha accordés par le SCoT pour la croissance résidentielle jusqu'en 2035.

### Consommation d'espaces projetée par le projet de PLU

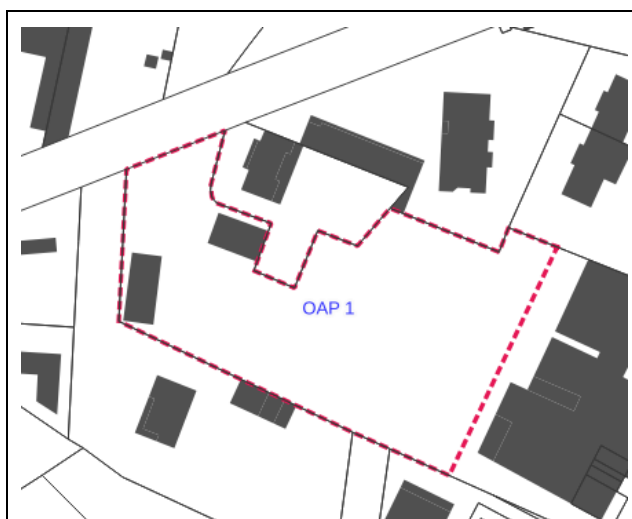
Le projet de PLU de Montrevel-en-Bresse prévoit une consommation d'espaces naturels et agricoles de **12,7 ha** en extension de l'enveloppe urbaine et en comblement des principales dents creuses à l'horizon 2040 dont :

- **6,1 ha** à vocation d'habitat
- **0,84 ha** à vocation d'équipement public
- **5,76 ha** à vocation d'activité économique

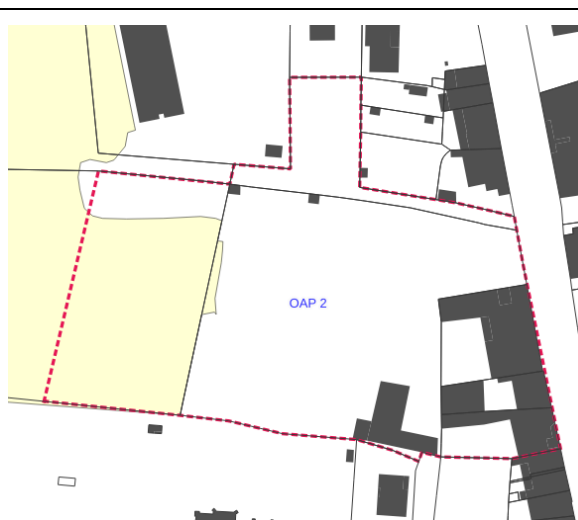
Il s'agit de tous les secteurs d'OAP sectorielle à l'exception de l'OAP des Luyers (0,40 ha) qui est entièrement en renouvellement urbain et d'une partie de l'OAP du quartier de l'Eglise (0,93 ha) qui est également en renouvellement urbain et ne comptent pas dans la consommation d'espaces naturels et agricoles. C'est deux secteurs représentent **1,33 ha de renouvellement urbain qui n'est pas compté dans la consommation d'espaces** du nouveau PLU.

**A titre indicatif**, l'ensemble des secteurs d'OAP sont superposés ci-dessous avec l'OCS-GE mis en place sur le Département de l'Ain. Cette superposition permet d'identifier les secteurs d'OAP réellement consommateurs d'espaces. Seule les sols considérés comme agricoles, sylvicoles, forestiers, ou naturels sont représentés sous les secteurs d'OAP. Les secteurs dont le fond de plan est blanc sont des secteurs considérés comme artificialisés au titre de l'OCS-GE.

## Les secteurs des OAP sectorielles consommateurs d'espaces naturels et agricoles



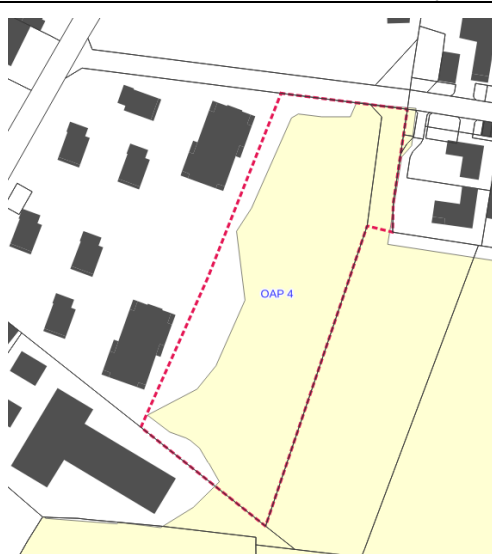
>> Non consommateur d'espaces



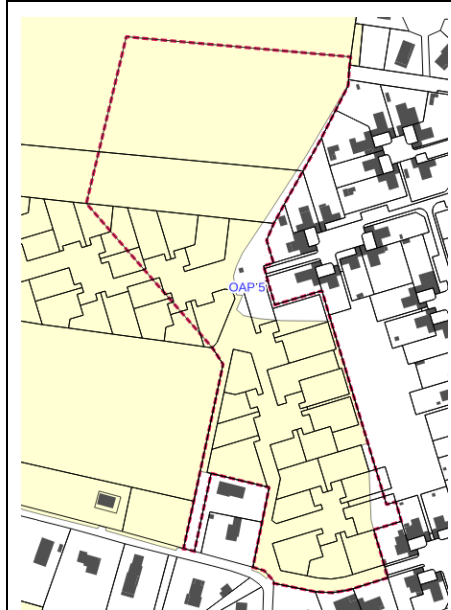
>> Partiellement consommateur d'espaces



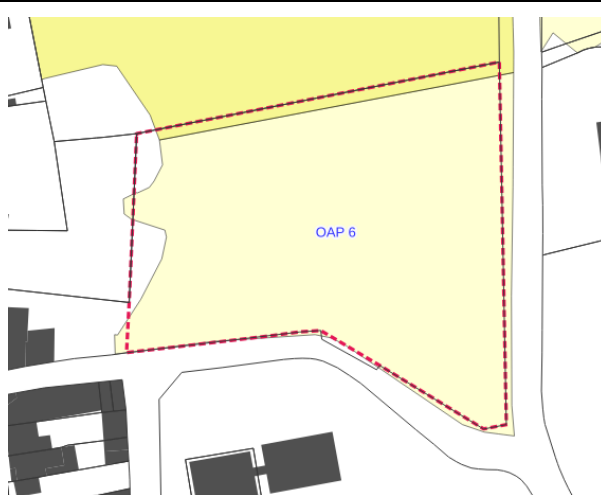
>> Consommateur d'espaces



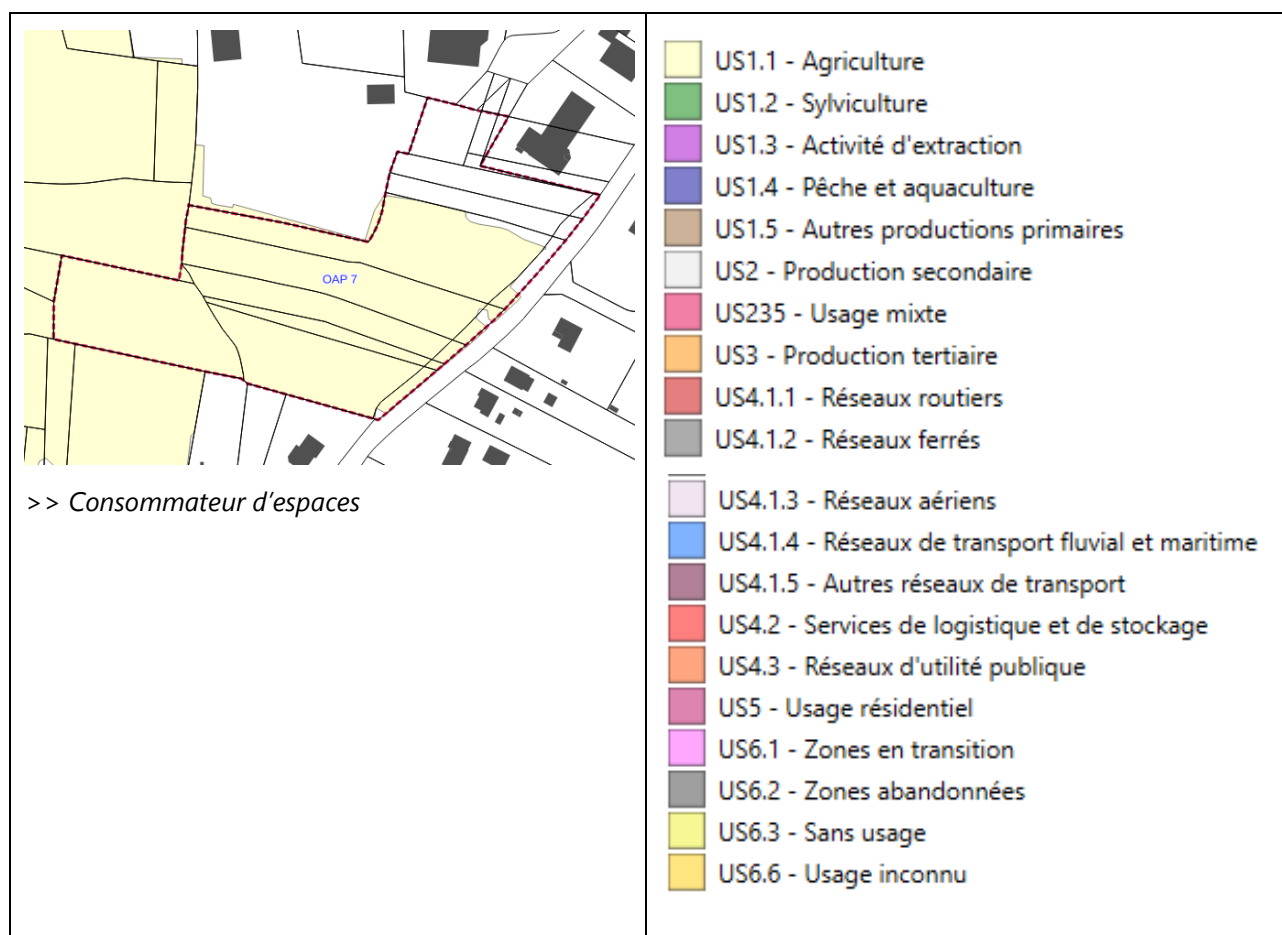
>> Consommateur d'espaces



>> Consommateur d'espaces



>> Consommateur d'espaces



## Consommation de l'allocation foncière du SCOT Bourg Bresse Revermont

En 2008, d'après les données SIG de l'état 0 transmises par le SCoT, la trame urbaine de Montrevel-en-Bresse était de **185,27 Ha**. En 2022, la trame urbaine Montrevel-en-Bresse s'élève **199,1 Ha** soit une extension de **+ 13,83 hectares** en 14 ans. Dans ces 13,83 hectares d'extension, **7,05 hectares** correspondent à du développement résidentiel. La commune a donc consommé 26,5 % de son allocation accordée par le SCoT depuis 2008. Autrement dit, il reste théoriquement **21,22 ha** de l'allocation de 29 ha accordés par le SCoT pour la croissance résidentielle jusqu'en 2035.

**Le projet de PLU de Montrevel-en-Bresse va donc consommer 6,94 ha pour le développement résidentiel à horizon 2040 sur les 21,22 ha encore alloués par le SCOT BBR (horizon 2035). En conclusion, le projet de PLU de Montrevel-en-Bresse consommera moins que ce que le SCOT BBR l'autorise.**

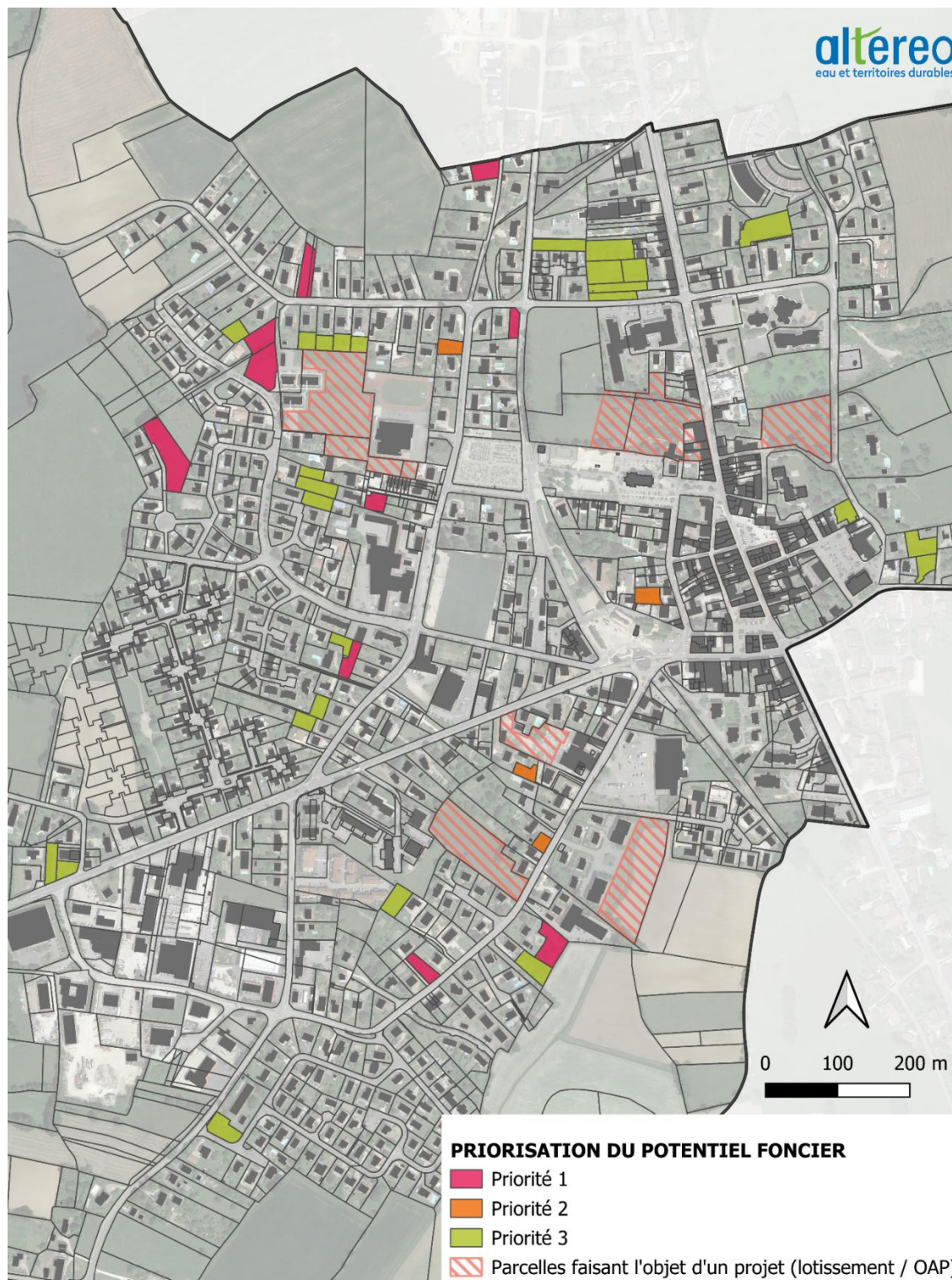
Le développement économique ne compte pas dans le développement résidentiel selon le SCOT. A titre d'information Ce dernier s'élèvera à 5,76 ha.



## Réduction de la consommation d'espaces par la densification de l'enveloppe urbaine

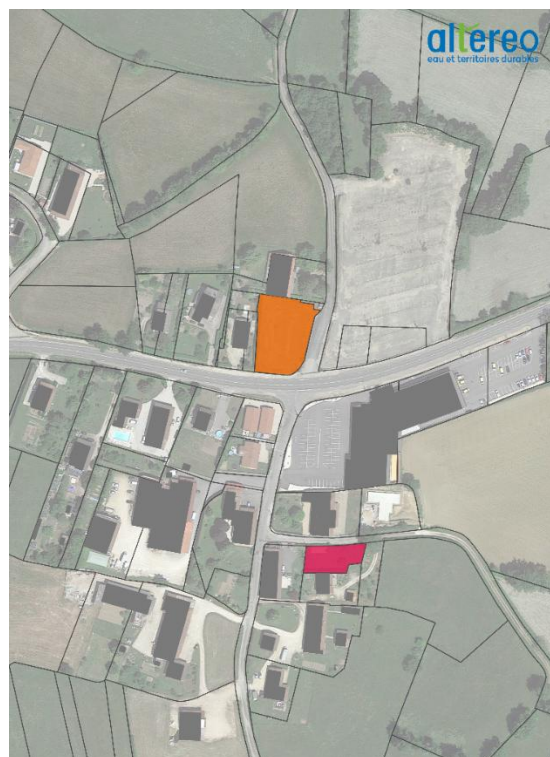
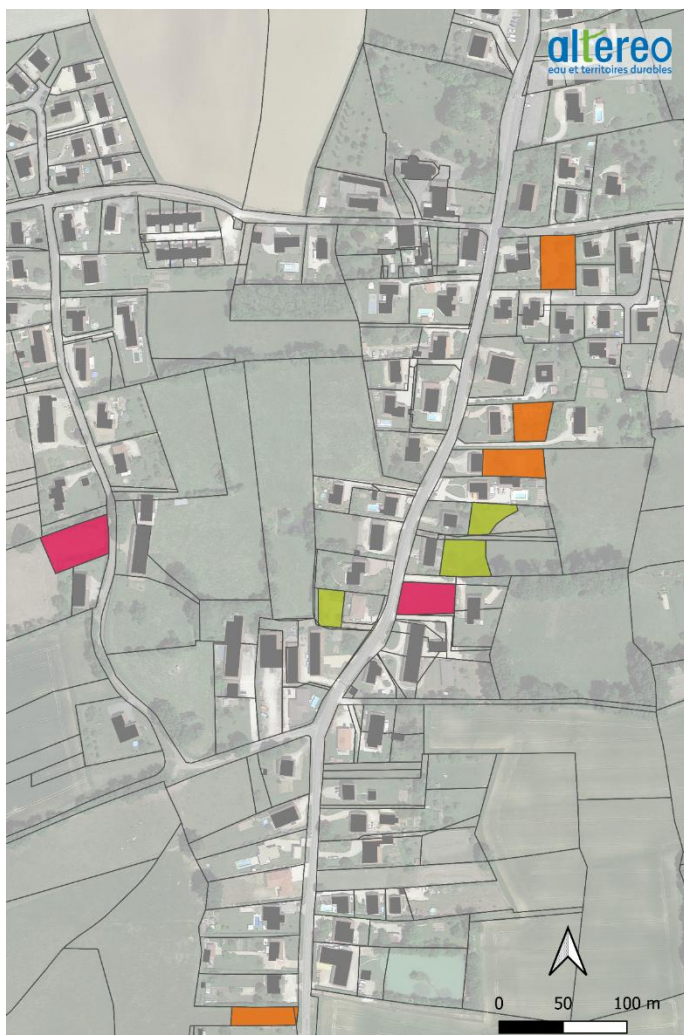
En complément de ces secteurs d'OAP, le projet de PLU prévoit également de mobiliser environ **2 ha via le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine** (mobilisation des petites dents creuses et du potentiel de division parcellaires).

### Le potentiel de densification identifié au sein de l'enveloppe urbaine



*Pour rappel, la parcelle faisant l'objet d'un projet de lotissement n'est pas incluse dans le calcul, elle est représentée sur la carte à titre informatif. Il en va de même pour les parcelles faisant l'objet d'une OAP dans le projet de PLU.*





Zoom Curtils

Zoom Cuet

Après application des pondérations, la surface disponible est de **2 Ha** soit un total de logements constructibles estimé à **51 logements** sur la commune en appliquant la densité moyenne du SCoT Bourg Bresse Revermont de 25 logements à l'hectare. Afin de ne pas fausser l'analyse du potentiel foncier, les secteurs d'OAP du projet de PLU ont été exclu de cette analyse car des densités plus ou moins forte et un projet spécifique sera porté sur ces parcelles.

À ce potentiel de 66 logements, un permis d'aménager a été déposé sur la parcelle AD0058 pour 10 logements. Cette parcelle est donc également décomptée du calcul mais les 10 logements sont pris en compte.

Ce sont donc au total **61 logements** qui peuvent être construits au sein de l'enveloppe urbaine.

| Hierarchisation   | Surface théorique (ha) | Potentiel de logements théorique | Pondération | Surface pondérée (ha) | Potentiel de logements pondéré |
|-------------------|------------------------|----------------------------------|-------------|-----------------------|--------------------------------|
| Priorité 1        | 1,59                   | 40                               | 0,7         | 1,11                  | 28                             |
| Priorité 2        | 0,80                   | 20                               | 0,5         | 0,40                  | 10                             |
| Priorité 3        | 2,61                   | 65                               | 0,2         | 0,52                  | 13                             |
| Permis d'aménager | /                      | /                                | /           | /                     | 10                             |
| <b>Total</b>      | <b>5,0</b>             | <b>125</b>                       |             | <b>2,0</b>            | <b>61</b>                      |

## 2.10. Présentation des éléments de sur-zonage (prescriptions)

Outre un découpage du territoire en 4 grandes catégories (U, AU, A et N), le règlement graphique fait également apparaître des « trames » qui se superposent aux zones. Ces dernières constituent soit des prescriptions réglementaires, soit des informations.

Parmi les trames à valeurs réglementaires, on distingue :

- Les emplacements réservés
- Le périmètre de diversité commerciale
- Les bâtiments pouvant changer de destination
- La protection et la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue (TVB)

### Les emplacements réservés

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements ont été réservés pour des opérations publiques ou d'intérêt général. La liste, la description et le destinataire de la réservation se trouvent sur le règlement graphique ainsi qu'en annexes du règlement écrit.

La plupart des emplacements réservés sont mis en place afin de réaliser des aménagements de voiries, des espaces de stationnement, des cheminements doux, ou des espaces verts. Un emplacement réservé (le n°1) est également inscrit pour permettre l'extension du cimetière à l'avenir.

Le règlement graphique du PLU de Montrevel-en-Bresse fait apparaître 8 emplacements réservés. Une liste est également annexée au règlement écrit du PLU.

| N°  | Désignation  | Bénéficiaire                   | Superficie approximative  |
|-----|--|--------------------------------|---|
| ER1 | Extension du cimetière de Cuét et stationnement                    | Commune de Montrevel-en-Bresse | 5 100m <sup>2</sup>   |
| ER2 | Aménagement routier pour améliorer la visibilité du carrefour      | Commune de Montrevel-en-Bresse | 28m <sup>2</sup><br>(bande de 2m de largeur sur l'angle)                    |
| ER4 | Création d'une voie douce reliant le centre culturel et les écoles | Commune de Montrevel-en-Bresse | 742m <sup>2</sup><br>(sur 6 mètres de large)                                |
| ER5 | Aménagement d'un parking   | Commune de Montrevel-en-Bresse | 855m <sup>2</sup>   |
| ER6 | Création d'un cheminement doux à Cuét                              | Commune de Montrevel-en-Bresse | 308m <sup>2</sup><br>(chemin de 1,40 mètre de large sur 220 mètres de long) |
| ER7 | Aménagement d'un parking   | Commune de Montrevel-en-Bresse | 219 m <sup>2</sup>  |
| ER8 | Création d'un espace vert  | Commune de Montrevel-en-Bresse | 114 m <sup>2</sup>  |

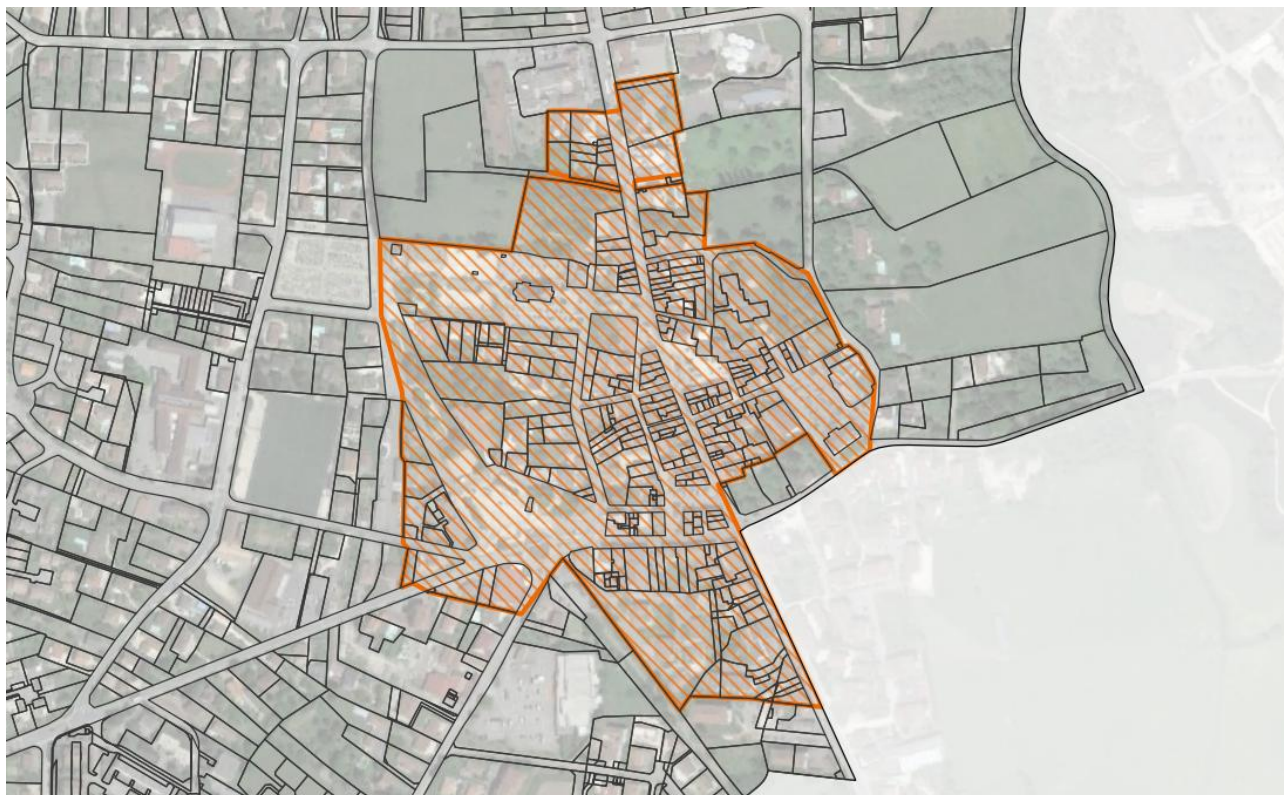
Ces emplacements réservés vont donc dans le sens des objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et notamment l'orientation 3 de l'axe n° 1 « *Orientation 3 - Favoriser des mobilités plus sobres en énergie pour limiter les gaz à effet de serre* ». Le PADD vise notamment à renforcer le maillage des liaisons douces et à garantir la sécurité des déplacements entre les quartiers résidentiels et les espaces et équipements publics.

L'emplacement réservé n°1 pour l'extension du cimetière de Cuét s'inscrit dans l'orientation 7 de l'axe 3 du PADD « *Orientation 7 – Conforter la mise en place et le maintien des services et équipements de proximité et*

conserver l'attrait touristique de la commune ». La population municipale étant en augmentation, il convient, par corrélation, de prévoir le besoin d'extension à long terme du cimetière.

## Le périmètre de préservation de la diversité commerciale

Le PLU identifie au règlement graphique un périmètre de préservation de la diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « *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.* »



Extrait du plan de zonage – Sans échelle

Dans le périmètre de préservation de la diversité commerciale identifiée sur le plan de zonage, le changement de destination des locaux à usage commercial pour un usage d'habitation est interdit. Cette interdiction s'applique pour une durée limitée à 5 ans à compter de la cessation de l'activité commerciale dans la mesure où le local concerné a fait l'objet d'une commercialisation effective. (*art R151-37 et L151-16 du code de l'urbanisme*).

Cette prescription traduit l'objectif du PADD (Axe 3 – orientation 6) de « Maintenir la diversité de l'offre commerciale de proximité dans le centre-bourg et renforcer les zones d'activités économiques ». Elle permet notamment de conforter la diversité commerciale et permettre l'installation de nouveaux commerces de proximité dans le centre-bourg et de « **Permettre l'installation de commerces et services de proximité au sein du centre-bourg et conforter la diversité commerciale** » ainsi que de « **Protéger les rez-de-chaussée commerciaux, pour assurer le maintien des fonctions commerciales en centre-bourg** ».



## Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle

Le règlement graphique du PLU identifie, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, 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.

L'article L151-11 du code de l'urbanisme stipule que le règlement peut « 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), 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 prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. ».

11 bâtiments ont été identifiés sur la commune de Montrevel-en-Bresse. Ces derniers font l'objet d'un repérage sur le document graphique et d'une fiche descriptive annexée au règlement écrit du PLU.

| CHANGEMENT DE DESTINATION N°3   |   |
|---|---|
| Lieu-dit / Localisation   | La Bouchardière   |
| Références cadastrales  | C 797   |
| Nature actuelle du bâtiment   | Bâtiment agricole   |
|   |   |
| Incidences sur l'espace agricole, le paysage, les espaces naturels et forestiers et les zones sensibles (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, ...) | <p>Le changement de destination n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur le paysage puisque le bâtiment fait partie d'un ensemble bâti existant.</p> <p>Le bâtiment principal à l'ouest est déjà un bâtiment d'habitation. De fait, le bâtiment concerné par le changement de destination est directement accessible depuis la route et ne nécessite pas de création d'accès.</p> <p>Le site n'est pas situé en espace naturel sensible, le changement n'aura donc pas d'incidences sur l'environnement.</p> |

L'identification de ces éléments répond à deux grands objectifs :

- Mettre en valeur le patrimoine architectural existant afin d'éviter que ces constructions ne deviennent des « points noirs » dans le paysage ;
- Lutter contre la consommation de l'espace en permettant l'accueil de logements sans artificialisation des sols.

## Implantation des constructions en zones inondables (article R151-34 du code de l'urbanisme)

La commune est concernée par des zones inondables liées aux crues de la Reyssouze et de certains cours d'eau. Le PLU limite donc la constructibilité sur les zones concernées.

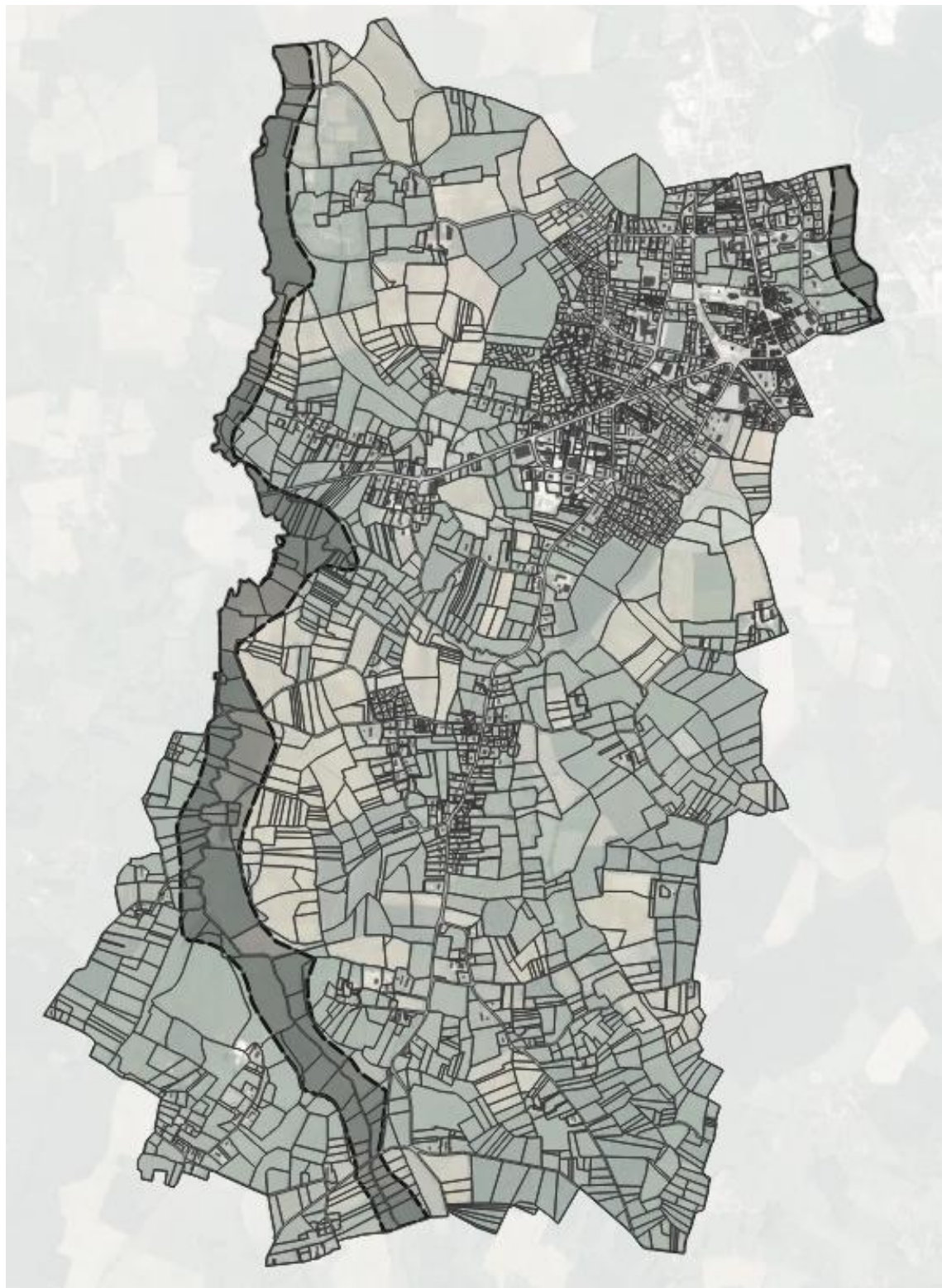
En zones inondables identifiées en annexes du Plan local d'Urbanisme, sont uniquement autorisées :

- Les annexes liées à des habitations existantes dont la surface ne dépasse pas 20 m².
- Les modifications et les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans l'enveloppe du volume ancien d'une construction ayant subi un sinistre, sous réserve :
  - de l'établissement des planchers au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC)
  - que la surélévation des planchers soit réalisée par l'intermédiaire d'un dispositif assurant une transparence hydraulique (vide sanitaire par exemple)
  - de la mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité (emploi de matériaux insensibles à l'eau, établissement des équipements sensibles au-dessus de la cote des PHEC.

Les sous-sols sont interdits en zone inondable.

Les clôtures constituées dans les zones soumises au risque d'inondation ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux lors de crues et devront assurer une transparence hydraulique par le biais de larges mailles par exemple.

Cette prescription vise, conformément au PADD (*Axe 2 –Orientation 5 – Intégrer une gestion durable des ressources naturelles et une prise en compte des contraintes et risques du territoire*), à prendre en compte la connaissance des risques dans les choix d'aménagement :



Extrait du plan de zonage – Sans échelle

## La protection des continuités écologiques

La traduction règlementaire de la démarche « Trame Verte et Bleue » du PLU a été réalisée par le cabinet Bioinsight.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, « *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. »*

Le diagnostic ayant mis en avant la richesse écologique du territoire et le PADD ayant affiché un objectif de préservation des espaces naturels et agricole et également de la trame verte et bleue en zone urbaine, le règlement graphique du PLU a identifié plusieurs éléments à préserver au titre de la Trame Verte et Bleue. Ces éléments de sur-zonage viennent en complément du classement en zone A, N, U ou AU de ces secteurs.

Les continuités écologiques de Montrevel-en-Bresse participent à la robustesse du territoire à l'égard des changements climatiques puisque :

- Les zones humides deviennent des réservoirs d'eau (fortes chaleurs, canicules, jardin d'été, inondations) ;
- Les arbres matures existants : des climatiseurs naturels (effet tampon thermique par ombrage, transpiration et coalescence) pour lutter contre les surchauffes urbaines diurnes en visant un bien-être thermique (avec d'autres solutions) ;
- Les haies et arbres isolés : des amortisseurs d'événements météorologiques extrêmes dans le cas de fortes pluies (rétention des eaux dans les sols), de fortes chaleurs, de canicules ou de vents... ;
- Les forêts présumées anciennes : des protections des bassins versants (cycle de l'eau) et des sols ainsi que des puits de carbone ;
- Les prairies : des ouvertures paysagères et des puits de carbone... Les continuités écologiques portent aussi une dimension paysagère pour leur aspect esthétique, et sensible, renvoyant, de surcroît, à une appartenance locale, voire à une identité territoriale, par exemple, la Reyssouze ou les haies vives du Sougey.

Les continuités écologiques représentent ainsi la composante majeure de la démarche TVB de PLU de Montrevel-en-Bresse qu'il convient donc de repérer et de protéger dans les règlements graphique et écrit du PLU : c'est tout l'enjeu de la démarche Trame Verte et Bleue de la commune.

En lien avec ce que définit le PADD, les règlements graphique et écrit du projet de PLU assurent la protection règlementaire des continuités écologiques de la forêt urbaine, du bocage, de l'eau et de la forêt de Montrevel-en-Bresse :

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Forêt urbaine</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boisements urbains humides ;</li> <li>- Boisements urbains ;</li> <li>- Arbres isolés urbains à usage public et semi-public ;</li> <li>- Arbres isolés urbains à usage privé sélectionnés ;</li> <li>- Arbres isolés urbains à usage privé (autres) ;</li> <li>- Haies urbaines ;</li> </ul> |
| <b>Bocage</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haies du Sougey (Espaces Boisés Classés) ;</li> <li>- Haies multistrates et haies basses ;</li> <li>- Arbres isolés des surfaces agricoles/naturelles ;</li> </ul>   |
| <b>Eau</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reyssouze ;</li> <li>- Autres cours d'eau ;</li> <li>- Bois humides ;</li> <li>- Mares ;</li> <li>- Prairies humides ;</li> </ul>  |
| <b>Forêt</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Forêts présumées anciennes ;</li> <li>- Forêt récente ;</li> </ul>   |

Ces continuités écologiques sont délimitées dans le règlement graphique sous la forme d'une trame graphique se superposant aux zones en association avec un des dispositifs de protection retenus :

- Soit en application des dispositions combinées des articles L151-23 et R151-43 5° du Code de l'Urbanisme (CU), en association avec des prescriptions définies dans le règlement écrit. Dans ces continuités écologiques, « Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme [...] a identifié » sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R421-23 h CU ;
- Soit en application des dispositions combinées des articles L113-30, L151-8 et R151-43 4° CU, en association avec des règles définies dans le règlement écrit. Dans ces continuités écologiques, les projets de constructions, de travaux et d'aménagements ne sont pas soumis à déclaration préalable. Toutefois, le non-respect de ces règles, constaté *a posteriori* de l'exécution des travaux interdits, pourra faire l'objet d'une sanction pénale pour infraction au PLU (L480-1 et suivants, L481-1 et suivants et L610-1 CU) ;
- Soit en application des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme, en qualité d'espace boisés classés (EBC), qui interdit de plein droit le défrichement, qui n'interdit toutefois pas stricto sensu les coupes et abattages mais les soumet à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 g CU, sauf exceptions au titre de l'article R421-23-2 CU ;

Suivant un principe de complémentarité avec les règlements graphique et écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques viennent protéger certaines continuités écologiques sous le prisme de la compatibilité. Des orientations graphiques et littérales sont alors définies afin de permettre le respect des objectifs de l'OAP *Adaptation et Trame Verte et Bleue (TVB)*.

Dans le **règlement écrit**, sont établies des prescriptions ou des règles suivant le dispositif de protection des continuités écologiques mobilisé.



# **3. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

---

### 3.1. Les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) instaurées par le PLU

Le PLU de Montrevel-en-Bresse met en place deux type d'OAP :

- Les OAP dites « **sectorielles** » (article R151-6 du Code de l'Urbanisme)
- Les OAP dites « **thématiques** » ou patrimoniales (article R151-7 du Code de l'Urbanisme)

### 3.2. Contexte législatif des OAP sectorielles et méthodologie de délimitation

Outil réglementaire créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et complété par la Grenelle II, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des intentions d'aménagement sur des secteurs donnés (une parcelle, un îlot, un quartier ...) et/ou selon des thématiques précises (les déplacements, le patrimoine, l'habitat...).

L'article L.151-7 indique que les OAP peuvent notamment « *définir les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ».

Les OAP ont été confortées par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) et par le décret de modernisation du règlement en 2015 comme principal outil d'aménagement au sein du PLU.

**Les OAP doivent remplir un certain nombre d'exigences :**

- Répondre aux objectifs du PADD : l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme indique que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements » ;
- Traduire les grandes orientations d'aménagement du PLU et les partis-pris sur des secteurs définis ;
- Être applicables pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

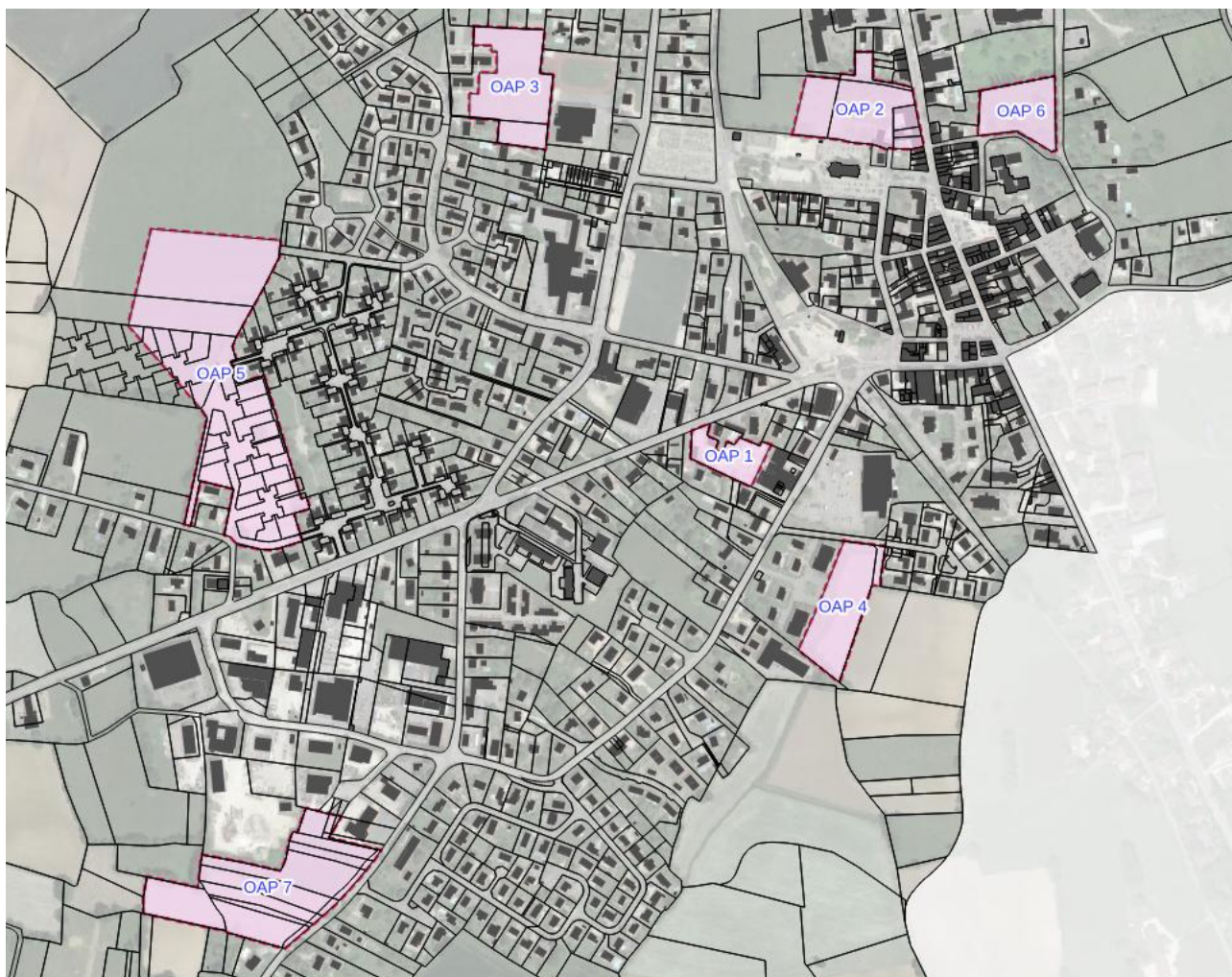
Par ailleurs, les OAP instaurent un lien de compatibilité avec les travaux et les aménagements qui seront effectués sur les secteurs ciblés. Ceux-ci ne peuvent pas être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre.

Le projet de PLU de Montrevel-en-Bresse définit **7 secteurs d'OAP sectorielles**. Ces OAP visent à accompagner l'urbanisation de secteurs considérés comme stratégiques par la commune (dents creuses de plus de 5 000m<sup>2</sup>, secteur de renouvellement urbain, secteur d'extension de l'enveloppe urbaine). Les 7 OAP sectorielles du PLU de Montrevel-en-Bresse sont les suivantes :

- OAP n°1 – Quartier des Luyers
- OAP n°2 – Quartier de l'Eglise
- OAP n°3 – Quartier du Gymnase
- OAP n°4 – Quartier Saint-Roch
- OAP n°5 – Quartier Grand Sillon
- OAP n°6 – Equipement
- OAP n°7 – ZAE des Treize-Vents

À travers les principes d'aménagement édictés, la commune souhaite s'assurer que l'urbanisation de ces secteurs se fera en cohérence avec les tissus urbains limitrophes et en cohérence avec les ambitions communales.

Les OAP sectorielles sont délimitées au règlement graphique par une prescription surfacique.



Extrait des prescriptions des OAP – Sans échelle

### 3.3. Contenu des OAP sectorielles

Le document des OAP sectorielles prévoit un premier volet sur « *Les principes d'aménagement communs s'appliquant à l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles* ».

Ces principes généraux ont vocation à s'appliquer de manière générales sur l'ensemble des secteurs de projet. Ils visent à intégrer des principes vertueux de bioclimatisme, de développement des énergies renouvelables et de végétalisation. Ces principes se veulent être un support de discussion entre la collectivité et les porteurs de projets souhaitant urbaniser les secteurs couverts par des OAP sectorielles.

Chaque OAP sectorielle est structurée autour de trois parties :

1. **Le contexte paysager et environnemental** : permettant de contextualiser le site vis-à-vis de son environnement proche. Cette partie permet de faire une synthèse des sensibilités environnementale du site vis-à-vis des continuités écologiques, du paysage et du patrimoine,

des mobilités, des réseaux (eau, assainissement), des risques et nuisances et des servitudes d'utilité publique.

- 2. Les orientations d'aménagement du secteur :** cette partie établit les objectifs de l'OAP, sa programmation ((densité, formes urbaines, mixité sociale et fonctionnelle, ...)) et ses grands principes d'aménagement à respecter : voirie, mobilités douces, stationnement, insertion urbaines et paysagère, préconisations environnementales et desserte par les réseaux.
- 3. Un schéma des principes d'aménagement :** ces principes sont à respecter dans un rapport de compatibilité par les porteurs de projet. La légende fait mention des éléments à respecter dans un rapport de conformité avec le règlement écrit et graphique tels que les éléments de continuités écologiques protégés.

### 3.4. Déclinaison des objectifs du PADD au sein des OAP sectorielles

La mise en place des OAP sectorielles permet de répondre aux grands enjeux définis dans le PADD :

#### 1. Un outil au service des objectifs de modération de la consommation d'espaces

Axes du PADD concernés :

- « AXE 1 - RÉPONDRE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE AVEC UNE ORGANISATION DU TERRITOIRE PLUS ÉCONOME EN ESPACE ET EN ÉNERGIE »

Le PADD fixe ses objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme. De plus, le SCOT Bourg Bresse Revermont en vigueur encadre les densités moyennes minimales à respecter sur le territoire. Cette densité s'élève à 25 logements / ha pour les communes de l'échelon de Montrevel-en-Bresse, le futur SCOT (en cours de révision) prévoira une densité moyenne de 30 logements / ha qu'il convient d'anticiper.

Les OAP permettent, à travers la mise en place de densité moyenne, de respecter les objectifs de modération de la consommation d'espaces et de s'assurer que le dimensionnement prévu dans le PLU (nombre d'hectares nécessaires pour répondre aux besoins en logements en tenant compte de l'étude de densification) est respecté.

Les OAP permettent également d'encadrer la mobilisation des secteurs de renouvellement urbain et de veiller à ce que le foncier soit mobilisé de façon équilibrée entre densité et cadre de vie.

Ainsi, la commune a décidé de proposer une densité légèrement plus haute que celle prescrite par le SCOT en vigueur et le futur SCOT en cours de révision, sans pour autant mettre de côté la qualité des opérations d'aménagement. La densité moyenne à l'échelle des OAP est de **34 logements / hectare**.

| OAP                            | Nombre de logements envisagé | Densité de logements à l'hectare | Superficie en ha dédiée au logement | Superficie totale du périmètre de l'OAP en ha |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---|
| N°1 - Quartier des Luyers      | 7                            | 18                               | 0,40                                | 0,40  |
| N°2 - Quartier de l'Eglise     | 60                           | 86                               | 0,70                                | 1,13  |
| N°3 - Quartier du gymnase      | 25                           | 26                               | 0,97                                | 1,16  |
| N°4 - Quartier Saint Roch      | 10                           | 25                               | 0,40                                | 0,93  |
| N°5 - Quartier Grand Sillon    | 80                           | 20                               | 3,85                                | 4,70  |
| N°6 - OAP Equipement           | /                            | /                                | 0                                   | 0,65  |
| N°7 - OAP ZAE des Treize Vents | /                            | /                                | 0                                   | 2,49  |
| <b>TOTAL / MOYENNE</b>         | <b>182</b>                   | <b>34,8</b>                      | <b>6,3</b>                          | <b>11,5</b>                                   |

Les espaces d'accueil de nouveaux logements au cœur et en limite de l'enveloppe urbaine de la cité montrevelloise sont tous programmés avec la recherche impérative d'une intégration harmonieuse dans leur environnement et en respectant les spécificités d'ambiance du centre-bourg montrevellois.

Toutefois, s'agissant du quartier de l'église, la cohérence programmatique est destinée de façon connexe à pallier une anomalie spatiale. Sur ce secteur, il s'agit aussi de favoriser la réhabilitation de logements anciens accueillant sur plus d'un hectare, moins de 5 habitants.

De plus, le projet de PLU prévoit de mobiliser grandement son potentiel de densification de l'enveloppe urbaine avec 1,33 ha prévu sur les OAP qui sont en renouvellement urbaine ainsi qu'environ 2 ha mobilisé via le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine.

## **2. Un outil permettant de s'assurer du respect des objectifs de production, de diversification du parc de logements et de mixité sociale**

*Axes du PADD concernés :*

- « AXE 1 - RÉPONDRE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE AVEC UNE ORGANISATION DU TERRITOIRE PLUS ÉCONOME EN ESPACE ET EN ÉNERGIE »
- AXE 4 - RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE TOUT EN PRÉSERVANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DES HABITANTS

En compatibilité avec la croissance projetée par le SCOT en cours de révision. La commune projette une croissance démographique de l'ordre de 0,7%/an à l'horizon 2040. Cette croissance, couplée à la réponse au besoin en logements lié au phénomène de desserrement démographique engendre un besoin de 222 logements à horizon 2040.

Pour ces 222 logements, la commune projette de réaliser environ 61 logements via le potentiel de densification identifié. Le reste des logements à produire est projeté au sein des OAP sectorielles dont une partie est en renouvellement urbain.

La programmation urbaine des logements à produire sur Montrevel-en-Bresse a été réalisée afin de répondre aux différents besoins constatés d'accueil de nouveaux habitants, le premier groupe étant constitué par des seniors actifs ou retraités recherchant la proximité des commerces et services, le deuxième groupe étant constitué par des familles ou jeunes couples recherchant la proximité croisée commerces/services et écoles/collèges ainsi qu'un pôle de mobilité collective.

Une continuité de programmes de constructions en densification répondra au premier groupe.

De nouveaux programmes de constructions d'habitats de type logements individuels accolés (ou non) avec espaces de jardin privatif répondra au second groupe.

En centralité (quartier de l'église et rue des Luyers) les OAP auront pour objectif de répondre aux deux groupes d'habitants cités ci-dessus. Les opérations Grand Sillon et dans une moindre mesure le quartier du Gymnase seront plutôt principalement destinées aux familles.

L'extension des zones constructibles permettra de répondre à la forte demande de logements. A Montrevel-en-Bresse, l'objectif du SCOT est de 205 logements pour les 10 prochaines années. L'OAP Grand Sillon et l'OAP quartier du gymnase, il s'agit des seules parcelles maîtrisées par la commune ou les bailleurs sociaux. Les autres secteurs ciblés par les autres OAP, appartenant à des particuliers, ont pour caractéristique de présenter des perspectives d'opérations immobilières contraintes et donc incertaines.

## **3. Un outil au service de la biodiversité et de la trame verte et bleue**

*Axes du PADD concernés :*



- *AXE 2 - PROTÉGER LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE ET LES RESSOURCES DU TERRITOIRE ET PRENDRE EN COMPTE SES CONTRAINTES DANS LES CHOIX D'URBANISATION*

Chaque OAP inscrit des éléments de la trame verte et bleue à protéger et ou à créer. A cela s'ajoute, dans la légende des OAP, un renvoi au règlement écrit lorsque les éléments de la TVB identifiés sont protégés par des prescriptions au règlement graphique et écrit.

Ainsi les OAP édictent des protections aux titre de la compatibilité avec les OAP mais font également rappelle des protections environnementales au titre de la conformité, en lien avec les prescriptions inscrites au règlement graphique.

De plus l'état des lieux de chaque secteur de projet fait la synthèse des sensibilités environnementales.

Enfin, une OAP Adaptation et Trame Verte et Bleue permet d'apporter une vision globale des continuités écologiques à protéger sur la commune.

### **3.5. Justification de l'OAP Thématique « Adaptation et Trame Verte et Bleue »**

L'OAP adaptation et TVB vise à synthétiser la démarche Trame Verte et Bleue de la commune et l'étendre aux enjeux d'adaptation aux changements climatiques. En complémentarité des engagements pris pour l'atténuation des causes des changements climatiques, ce document vise à illustrer les stratégies d'adaptation aux conséquences de ce réchauffement. L'adaptation ne se substitue donc pas aux ambitions de la commune en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de développement de l'offre de mobilité alternatives à la voiture individuelle thermique et de transition énergétique (cf : PADD).

Cette OAP adaptation et TVB vient donc synthétiser la démarche TVB de PLU traduite dans le règlement graphique et écrit sous forme de prescriptions/règles selon un rapport de conformité, complété par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) littérales et graphiques s'imposant selon un rapport de compatibilité. Si la conformité implique le respect strict à la lettre, la compatibilité implique d'en respecter l'esprit, c'est-à-dire de ne pas aller à son encontre. En complément de ces prescriptions et orientations, l'OAP adaptation et TVB précise et illustre un certain nombre de définitions afin de garantir la compréhension de tous.

Dans la première partie, il s'agira de démontrer le caractère global, rapide, ample et anthropique des changements climatiques, de l'échelle globale jusqu'aux incidences locales sur le climat de Montrevel-en-Bresse. Dans la deuxième partie, il s'agira d'expliquer les phénomènes physiques pour s'adapter à ces mutations du climat et aux risques naturels et sanitaires qu'ils peuvent engendrer. Dans la troisième partie, il s'agira de présenter les actions du PLU œuvrant à cette adaptation, de la protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité jusqu'aux stratégies pour le confort thermique des espaces publics et du bâti.

L'OAP Adaptation et TVB est donc une opportunité d'élargissement de la démarche TVB, un document synthétique et didactique permettant de disposer d'une vision d'ensemble de son équilibre entre conformité et compatibilité tout en établissant une stratégie pour la robustesse de la commune face aux enjeux environnementaux et climatiques.

## **4. JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT**

---



## 4.1. SCoT Bourg Bresse Revermont

Le Schéma de cohérence territoriale du Bourg Bresse Revermont été approuvé le **14 septembre 2016**. Les objectifs sont fixés jusqu'en 2035.

Le SCOT Bourg Bresse Revermont est en cours de révision et deviendra à terme le SCOT « Grand Bourg Agglomération ». Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) a été débattu le 16 décembre 2024. Néanmoins, l'analyse doit se faire sur la base du document en vigueur au moment de l'arrêt du PLU. C'est donc la compatibilité avec le SCoT Bourg Bresse Revermont en cours (2016 – 2035) qui est analysé ci-dessous.

Le projet de PLU anticipe tout de même les évolutions qui seront introduites par le futur SCOT.

| Synthèse des orientations du SCOT           | Synthèse des impacts sur le projet de PLU <i>(se référer au Tome 1 du diagnostic territorial)</i>   | Orientation du PADD  | Traduction règlementaire   |
|---|---|--|--|
| Affirmer le développement du bassin burgien | <p>Le PLU doit donner la priorité à la requalification et la densification des zones d'activités existantes avant d'envisager leurs extensions (les espaces bâtis sont à urbaniser en priorité dans les ZAE existantes). Le SCoT préconise de réhabiliter les friches existantes.</p> <p>Pour l'ex CC de Montrevel-en-Bresse le SCoT autorise une allocation d'extension de 28Ha pour le développement résidentiel (hors développement économique).</p> | <p>Le PADD prévoit de renforcer les zones d'activités économiques du territoire (Axe 3, orientation 6).</p> <p>Le PADD vise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La diversification des activités au sein des ZAE,</li> <li>• L'encadrement des activités afin de ne pas concurrencer les activités du centre-ville</li> <li>• Le développement de la ZAE des Treize Vents</li> </ul> <p>Le PADD prévoit une consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine de <b>12,7 ha</b> dont <b>6,1 ha</b> à vocation d'habitat, <b>0,83ha</b> à vocation d'équipement et <b>5,76 ha</b> à vocation d'activité économique.</p> | <p>Le projet de PLU prévoit une OAP sectorielle sur la zone d'extension de la ZAE des Treize-Vents, assortis d'un zonage 1AUX.</p> <p>La ZAE des Treize-Vents existantes ainsi que la ZAE des Curtils sont encadrée par une zone UX qui définit les activités interdites, autorisée et autorisées sous condition spécifique à leur statut de zones d'activités économiques.</p> <p>Les zones entraînant une consommation d'espaces au PLU sont classé en zone à urbaniser au règlement graphique et écrit. Les secteurs sont encadrés par des OAP sectorielles permettant d'encadrer la réalisation de leur urbanisation et d'assurer l'insertion dans le paysage urbain ainsi que d'assurer des principes de paysagers, architecturale et environnementale.</p> <p>Chaque secteur dispose d'une densité établie permettant de s'inscrire de</p> |

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | <p>Le PLU doit permettre de développer les activités motrices de tourisme ainsi que les équipements associés.</p> <p>Le PLU doit aller dans le sens d'une mobilité multimodale en facilitant l'usage de modes alternatifs en facilitant le covoiturage, l'auto-partage et l'autostop sécurisé.</p> <p>Institutionnalisés par le développement d'outils et d'équipements adaptés selon les besoins. Tout cela doit se faire en cohérence avec les schémas et des plans directeurs de transports en commun actuels et futurs.</p> <p>Sur Montrevel-en-Bresse le SCoT identifie l'enjeu de mettre en place progressivement des transports collectifs très performants sur les lignes fortes centrées sur Bourg-en-Bresse vers Montrevel-en Bresse, entre autres. L'objectif est indiqué de proposer 20 allers-retours entre Montrevel-en-Bresse et Bourg-en-Bresse les jours de semaine et périodes de petites vacances scolaires.</p> <p>De manière globale, le PLU devra favoriser le développement des modes doux.</p> | <p>Le PADD prévoit (Axe 1, orientation 3) de favoriser des mobilités plus sobres en énergie pour limiter les gaz à effet de serre. Cela passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le renforcement des transports alternatifs à la voiture individuelle</li> <li>- Le renforcement du maillage des liaisons douces</li> <li>- L'accompagnement du développement des liaisons touristiques</li> </ul> <p>Sans identifier de projet spécifique puisque la compétence de transports en commune relève de l'agglomération, le PADD prévoit d'accompagner et de faciliter le renforcement de l'offre en transport collectif sur la commune.</p> | <p>façon cohérente dans le tissu urbain ou en extension de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Les secteurs d'OAP sectorielles intègrent tous des principes de développement des cheminements doux.</p> <p>De plus, le règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser inscrit des règles spécifiques pour les deux roues afin de d'accompagner le développement des mobilités douces sur le territoire.</p> <p>Le règlement graphique prévoit des emplacements réservés visant à permettre l'élargissement ou le réaménagement de voiries.</p> |
| Structurer le territoire autour de ses polarités principales | <p>Au titre du SCOT, la commune de Montrevel-en-Bresse est identifiée comme un pôle structurant. Ces pôles portent une fonction de centralité sur le territoire</p>  | <p>Le PADD inscrit un objectif de croissance démographique de <b>0,7%/an</b> à horizon 2040 avec une hypothèse de desserrement se situant entre 1,90 personne / ménage et 1,87.</p>  | <p>Cette projection démographique à 0,7%/ an permet de projeter l'accueil de 334 habitants supplémentaires à l'horizon 2040. L'accueil de la population nouvelle et la</p>  |

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  | <p>rural qui les entoure, par une structure commerciale diversifiée, des services locaux en place qui drainent la population environnante, une économie locale dynamique. La population des pôles structurants est de l'ordre de 2 500 habitants.</p> <p>Le SCOT Bourg-Bresse-Revermont vise le maintien du rythme actuel de croissance démographique annuelle de 1,1% (dont 0,8%/an de solde migratoire et 0,3%/an de solde naturel), soit un accueil de 37 550 habitants supplémentaires d'ici 2035. Le bilan 2016-2022 du SCOT a permis d'attester que les projections démographiques initiales étaient trop élevées par rapport à l'évolution démographique réelle du territoire.</p> <p>Au regard du desserrement des ménages qui se poursuit et estimé à -0,3 personne par ménage à horizon 2035 par rapport à 2015.</p> <p>Pour construire ses logements, le PLU doit favoriser l'amélioration et la réhabilitation du bâti ancien et privé ainsi que prioriser le renouvellement urbain. Ainsi, 25% des constructions nouvelles doivent se réaliser en dent creuse, en densification ou en renouvellement urbain. La densité moyenne minimale est de 25</p> | <p>Le bilan 2016-2022 du SCOT en vigueur a permis d'attester que les projections démographiques initiales pour la commune (1,18%/an à l'horizon 2035) étaient trop élevées par rapport à l'évolution démographique réelle du territoire (environ 0,8%).</p> <p>C'est pourquoi, dans un courrier en date du 13 décembre 2024, le Vice-Président du SCOT Bourg Bresse Revermont a informé les communes des projections démographiques qui seraient inscrites dans le PAS débattu le 16 décembre 2024. Ainsi, la commune de Montrevel-en-Bresse, considérée comme un pôle équipé et structurant, doit projeter un taux de croissance démographique situé entre 0,5% et 0,7%.</p> <p>Ainsi, le PADD et le projet de PLU de la commune est compatible avec le SCOT en révision dont l'approbation est prévue début 2026.</p> <p>L'axe 1, orientation 1 du PADD vise à Maîtriser l'artificialisation des sols et concentrer les secteurs d'urbanisation autour du bourg principal et en densification. Le PADD indique que l'urbanisation du territoire devra se faire en mobilisant le potentiel de densification identifiée en phase de diagnostic, après application d'un pourcentage pondération.</p> | <p>réponse au desserrement de la population génère un besoin de 222 logements supplémentaires à l'horizon 2040. Entre 19 et 44 logements sont nécessaire pour répondre au besoin du point mort démographique et 176 et 178 logements sont nécessaire pour accueillir les nouveaux habitants.</p> <p>Le projet de la commune prévoit la réalisation de ces 222 logements répartis au sein des 5 OAP sectorielles à vocation d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP Grand Sillon (environ 80 logements)</li> <li>- OAP du Gymnase (environ 25 logements)</li> <li>- OAP de l'Eglise (environ 60 logements)</li> <li>- OAP des Luyers (environ 7 logements)</li> <li>- OAP Saint-Roch (environ 10 logements)</li> </ul> <p>Les OAP prévoit une vingtaine de logements supplémentaires afin de faire face aux imprévus et à l'impossibilité de réaliser une ou deux des OAP prévues sur la durée du PLU.</p> <p>Le projet de PLU s'organise autour de 7 secteurs de projets :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP Grand Sillon</li> <li>- OAP du Gymnase</li> <li>- OAP de l'Eglise</li> <li>- OAP des Luyers</li> <li>- OAP Saint-Roch</li> <li>- OAP ZAE</li> <li>- OAP Equipement</li> </ul> <p>Les secteurs de l'église, du gymnase et le secteur dédié à l'équipement sont des</p> |
|--|---|---|--|

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | <p>logements/ha pour les pôles structurants.</p> <p>Il est à noter que le SCOT en cours de révision introduira une densité de 30 logements / ha ainsi que possiblement, une densité plancher à 20 logements/ha pour l'échelon de Montrevel-en-Bresse.</p> <p>Sur la commune de Montrevel-en-Bresse, le SCoT Bourg Bresse Revermont autorise la commune à s'étendre au niveau du bourg et au niveau du hameau de Cuet. Néanmoins, le futur SCOT en cours de révision n'autorisera plus Cuet à s'étend. Le développement devra se faire uniquement sur le bourg de Montrevel.</p> <p>Les pôles structurants bénéficient d'une allocation d'extension à se partager de 98Ha pour la période 2015 – 2035. L'allocation d'extension est déblocable en 4 tranches d'urbanisation si cette allocation est égale ou supérieure à 10 ha, en 2 tranches d'urbanisation si elle est inférieure à 10 ha.</p> <p>Le PLU doit créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur toutes les futures zones à urbaniser, ainsi que sur les dents creuses et les tènements urbanisables immédiatement, considérés comme stratégiques pour le développement de la commune c'est-à-dire en raison de leur situation</p> | <p>Le projet de PLU prévoit de réaliser plus de 50 % des logements à produire à horizon 2040 en dents creuses, densification et renouvellement urbain.</p> <p>Le reste des logements à produire se concentreront sur un seul secteur en extension de l'enveloppe urbaine, sur le secteur Grand Sillon (en continuité du bourg principal). La densité moyenne des OAP sectorielle prévue est de 34 logements / ha.</p> <p>La densité la plus faible sur les OAP projeté est de 18 logements/ha sur le secteur des Luyers. Néanmoins la commune se rapproche de l'objectif de densité plancher du futur SCOT.</p> <p>L'axe 4 du PADD, à travers ses orientations 9 et 10, inscrit des objectifs de diversification de l'offres de logements pour répondre aux besoins des parcours résidentiels ainsi que la recherche d'une densité urbaine acceptable alliant qualité urbaine et cadre de vie.</p> | <p>secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine au titre de l'état 0 du SCOT en 2008 et considérés comme des « dents creuses ». Faisant chacun plus de 5 000m<sup>2</sup> et se situant stratégiquement au sein du territoire, la commune a fait le choix de réaliser une OAP afin d'encadrer l'urbanisation de ces secteurs.</p> <p>Le secteur Saint Roch est considéré comme faisant partie de l'enveloppe urbaine au titre de l'état 0 du SCOT en 2008. Au même titre que les secteurs précédents, sa superficie de plus de 5 000m<sup>2</sup>, ainsi que sa localisation en font un secteur stratégique nécessitant d'être encadré par une OAP.</p> <p>Les OAP a vocation d'habitat vise à diversifier la typologie des logements afin de favoriser des parcours résidentiels complets sur la commune. Egalement, la typologie des logements permet de faciliter l'installation de familles et de jeunes ménages sur le territoire, favorisant l'offre principales en équipements et services.</p> <p>De plus, la diversification des typologies de logement vise également à créer des plus petits logements, permettant aux personnes vieillissantes de retrouver un logement plus petit, adapté à leur évolution de vie.</p> |
|--|---|--|---|

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | <p>géographique et/ou de leur taille et/ou du nombre de logements prévus.</p> <p>Le PLU devra favoriser les formes urbaines économes d'espaces ainsi que favoriser le parcours résidentiel des ménages (logements sociaux, offre cohérente avec la demande, offre adaptée à un public spécifique).</p> <p>Le développement commercial de centre-ville et de périphérie devra se faire en cohérence avec les prescriptions du SCoT.</p>                              | <p>L'axe 3 du PADD vise à conforter le rôle de centralité de Montrevel-en-Bresse à l'échelle du bassin de vie en renforçant l'attractivité économique et sociale de la commune.</p>  | <p>Le projet de PLU prévoit de réduire les effets de concurrence entre les zones commerciales du centre-ville et les activités autorisées au sein de la ZAE des Treize-vents et de la ZAE des Curtils. Le règlement écrit des zones UX et 1AUX interdisent l'installation d'activité commerciales dont la surface de vente est inférieure à 300m<sup>2</sup>. De plus, le règlement graphique et écrit prévoient une zone spécifique « UBc » pour encadrer la zone commerciale de type II identifiée par le SCOT sur la commune.</p> |
| Préserver et valoriser le cadre de vie du territoire | <p>Le SCoT encadre la dynamique de développement urbain, en prenant en compte les enjeux de préservation, voire de restauration, des fonctionnalités d'un réseau hiérarchisé d'espaces naturels, la « trame agri-environnementale »</p> <p>Le PLU devra donc poursuivre les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Concentrer la consommation de foncier pour le développement urbain dans deux pôles maximum de chaque commune</li> </ul> | <p>Sur la commune de Montrevel-en-Bresse, le SCoT Bourg Bresse Revermont autorise la commune à s'étendre au niveau du bourg et au niveau du hameau de Cuet. Néanmoins, le futur SCOT en cours de révision n'autorisera plus Cuet à s'étendre. Le développement devra se faire uniquement sur le bourg de Montrevel.</p> <p>Dans une logique de réduction de la consommation d'espaces, de compatibilité avec le futur SCOT, ainsi que de concentration de l'urbanisation à proximité</p> | <p>La commune fait le choix de réduire drastiquement ses zones à urbaniser vis-à-vis de son PLU en vigueur.</p> <p>La commune a établie des zones 1AUa (habitat) ou 1AUe (équipement) sur ses principales dents creuses de plus de 5000m<sup>2</sup>.</p> <p>Deux secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine principale sont ciblés : sur le secteur Grand Sillon (habitat) et sur le secteur de Treize-Vents (équipement).</p>   |

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
|  | <p>(hors agglomération Bургienne),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver la richesse de la biodiversité du territoire,</li> <li>Contribuer à l'attractivité du territoire par la qualité du cadre de vie pour les habitants,</li> <li>Maintenir, voire restaurer les fonctionnements écologiques, en cohérence avec la dynamique des territoires voisins.</li> </ul> <p>La carte de la trame agri-environnementale fonctionnelle du SCoT localise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Des espaces de classe 1A : Espaces naturels d'intérêt écologique majeurs, réservoirs de biodiversité : zones réglementaires et d'inventaires (dont Natura 2000), zones humides et pelouses sèches de l'inventaire départemental, les rivières et leurs espaces de bon fonctionnement, les masses d'eau superficielles et leur environnement proche, les réservoirs biologiques.</li> <li>Des corridors écologiques : Zones naturelles ou artificielles qui peuvent remplir des fonctions d'habitat ou zones de passages</li> </ul> | <p>des principaux équipements et services du territoire, la commune fait le choix de concentrer l'urbanisation uniquement sur son pôle principal et de supprimer toute zone de développement (1AU ou 2AU) autour de Cuet.</p> <p>L'axe 4 vise à renforcer l'attractivité résidentielle tout en préservant la qualité du cadre de vie des habitants.</p> <p>L'axe 2 du PADD vise à protéger la richesse environnementale et les ressources du territoire et de prendre en compte les contraintes (risques) dans les choix d'urbanisation.</p> <p>Le PADD inscrit l'objectif clair de protéger les espaces agricoles et de soigner les franges urbaines. Egalement, l'axe 3, orientation 8 du PADD inscrit l'objectif d'accompagner la diversification de l'activité agricole afin de pérenniser les exploitations et favoriser leur développement.</p> | <p>Afin d'assurer la qualité urbaine des opérations d'aménagement et de préserver la trame verte et bleue urbaine, le règlement écrit inscrit un coefficient de pleine terre à respecter au sein de l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.</p> <p>Le règlement du PLU inscrit des prescriptions permettant de protéger les principales composantes de la trame verte et bleue du territoire.</p> <p>Le règlement graphique inscrit en zone agricole l'ensemble des terres cultivées de la commune, la zone naturelle est dédiée aux principaux espaces boisés du territoire.</p> <p>Le plan de zonage inscrit également les zones inconstructibles de part et d'autre des ripisylves afin de protéger les cours d'eau et la qualité de l'eau.</p> <p>Une OAP Adaptation et Trame Verte et Bleue permet d'approfondir la connaissance des continuités écologiques et de sanctuariser les grandes composantes communales.</p> <p>De plus, les espaces agricoles initialement</p> |
|--|--|---|---|

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | <p>contraints pour des groupes d'espèces sauvages, entre des espaces naturels où les habitats leur sont favorables.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Des espaces de classe 1B : Espaces naturels d'intérêt écologique, en extension des réservoirs de biodiversité, qui assurent leur dynamique écologique, pour le déplacement de la faune.</li> <li>Des espaces de classe 2 : Espaces de « nature ordinaire », relais des réservoirs de biodiversité.</li> <li>Des espaces de classe 3 : Espaces cultivés perméables aux déplacements des espèces à certaines périodes de l'année.</li> </ul> <p>Elle identifie les espaces de nature ordinaire les plus structurants en regard de l'occupation des sols connue au moment de l'élaboration. Le PLU devra alors respecter les prescriptions du SCoT relatives à ces différents espaces.</p> <p>Le PLU devra limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que traiter la limite entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, naturels et forestiers.</p> <p>Le PLU devra également garantir le maintien de l'activité agricole sur le territoire ainsi que la valorisation des paysages.</p> |  | <p>classés « à urbaniser » et non nécessaire au projet de développement de la commune ont été restituée à la zone agricole, permettant d'y appliquer des règles adaptées aux activités en place et à leur diversification, inscrites dans le règlement écrit.</p> |
|--|--|--|---|



|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <p>Maîtriser la gestion des ressources</p> | <p>Le PLU devra définir des recommandations sur l'exploitation des ressources EnR pour la satisfaction des besoins énergétiques des constructions.</p> <p>Les DUL doivent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale de ces dispositifs dans le bâti et le paysage environnant et ne pas porter atteinte à la ressource en eau. Les ouvrages de production d'énergie renouvelable qui ne sont pas accessoires à une construction peuvent faire l'objet d'une analyse des effets sur le paysage, l'environnement et la production agricole et le cas échéant des mesures adaptées pour éviter, réduire et en dernier lieu compenser, leurs effets défavorables.</p> <p>Pour cela le PLU pourra traduire ses recommandations au sein de ces OAP ou encore en identifiant des réserves foncières pour le développement des ENR.</p> <p>Le règlement du PLU devra tendre vers une amélioration de la qualité des eaux et surtout la maîtrise des pollutions liés aux activités et habitations. Ainsi, toute urbanisation nouvelle est conditionnée à la possibilité de traitement des eaux usées par un système d'assainissement aux performances adaptées aux capacités des milieux récepteurs (sols,</p> | <p>Le PADD prévoit d'intégrer les énergies renouvelables tout en préservant la qualité des paysages (Axe 1, orientation 2).</p> <p>La commune est propice aux développement de l'énergie solaire de par son exposition annuelle. Ainsi, elle souhaite favoriser les initiatives individuelles en autorisant l'installation de système photovoltaïque sur les toitures.</p> <p>Egalement, la commune souhaite favoriser ces initiatives sur les bâtiments d'activités ou encore les équipements publics.</p> | <p>Le document des OAP sectorielles intègre des dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des OAP. Ces dispositions présentent des principes permettant de promouvoir et d'encadrer le développement des énergies renouvelables et favorisent la réalisation de bâtiment passif et à énergie positive.</p> <p>Dans un souhait d'intégration paysagère, le règlement écrit de chaque zone stipule également que : « <i>L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, y compris leurs ouvrages de raccordement peut être refusée, dès lors que ces installations sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant.</i> »</p> <p>Néanmoins, afin de répondre à la demande grandissante de la population, d'aider au développement de l'énergie photovoltaïque, et dans une logique de réduction des coûts pour les particuliers, la commune autorise dans son règlement écrit l'installation de panneaux solaires en surimposition de la toiture.</p> <p>La commune ne souhaite</p> |
|--|---|---|---|

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | <p>masse d'eau superficielle, masse d'eau souterraine).</p> <p>Le PLU devra s'assurer que la ressource en eau potable est suffisante pour accueillir les nouvelles habitations et activités projetées.</p> <p>Le PLU devra prendre en compte l'ensembles des risques identifiés et existants sur le territoire.</p> |  | <p>pas autoriser le photovoltaïque dans toutes ses formes et souhaite privilégier les toitures solaires. Néanmoins, certains secteurs revêtent un intérêt particulier pour développer des projets de plus grandes ampleur. Ainsi, une zone « UXpv » est prévue dans le projet de PLU sur un ancien parking désaffecté afin d'y développer un projet de photovoltaïque au sol. Le règlement écrit associé permet d'autoriser l'implantation d'un parc photovoltaïque sur ce secteur.</p> |
|--|---|--|---|

## 5. INDICATEURS DE SUIVI

---

**Article L153-27 du Code de l'urbanisme**

« 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. »

Afin de permettre la réalisation de cette analyse des indicateurs ont été définis. Ces derniers ont pour but de mesurer ou d'évaluer de façon objective le PLU. Les indicateurs jouent un rôle important puisqu'ils doivent permettre de mesurer l'efficacité du PLU mis en place, ainsi que d'anticiper son évolution.

| Thématiques                    | Objectif du PLU   | Orientations du PADD  | Indicateurs de suivi   | Source de données   | Périodicité                                       |
|--------------------------------|---|---|--|---|---|
| <b>Production de logements</b> | <p>Encadrer et accompagner le développement urbain</p> <p>Planifier une croissance démographique moyenne de 0.7%/an</p> <p>Maintenir le taux de 20% de logements sociaux dans le parc de résidences principales.</p> <p>Encourager la mixité des fonctions urbaines</p> <p>Encourager le bâti économe en énergie.</p> | <p>La commune souhaite accueillir environ <b>334 habitants</b> supplémentaires à l'horizon 2040, représentant une croissance démographique de <b>0,7%/an</b>.</p> <p>L'accueil de nouveaux habitants ainsi que le phénomène de desserrement des ménages, engendrent un besoin en construction de nouveaux logements estimé entre <b>195 et 222</b> logements avec le scénario de croissance retenu.</p> <p>Rechercher une diversification de l'offre en</p> | <p>Nombre de logements produits (unité : nombre entier)</p> <p>Nombre de logements sociaux (unité : nombre entier)</p> | <p>Analyse quantitative : analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclaration de travaux</p> | <p>Bilan à 6 ans suivant l'approbation du PLU</p> |

|  |   |  |   |   |               |
|--|---|--|---|---|---------------|
|  |   | logements tout en promouvant l'efficacité énergétique  |   |   |               |
| <b>Suivi de la consommation d'espaces</b><br><br><b>Modération de la consommation d'espace</b> | <p>Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles</p> <p>Mobiliser le potentiel au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses, division parcellaires et OAP dans l'enveloppe)</p> <p>Lutter contre l'étalement urbain</p> <p>Atteindre les objectifs de densité au sein des OAP</p> <p>Diversifier le parc de logements afin de produire des formes plus économes en foncier</p> | <p>Répondre à une partie de la demande en logements au sein de l'enveloppe urbaine existante en mobilisant 3,7 ha (potentiels de densification et projet d'OAP en renouvellement urbain).</p> <p>Limiter la consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine pour le développement de l'habitat à <b>4 ha</b>.</p> | <p>Espace consommé pour l'habitat sur l'ensemble du territoire communal (unité : hectare)</p> <p>Nombre de logements produits en densification urbaine</p> <p>Espace consommé par logement (unité : m<sup>2</sup>/logement)</p> <p>Nombre de logements individuels groupés ou collectifs produits (unité : nombre entier)</p> | <p>Analyse quantitative : analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclaration de travaux</p> <p>Analyse quantitative : analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclaration de travaux.</p> <p>Analyse quantitative : analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclaration de travaux /données SITADEL</p> <p>OCS GE de département de l'Ain</p> <p>Etat 0 du SCOT de 2008</p> | Bilan annuel  |
| <b>Mobilité</b>  | <p>Sécuriser les déplacements automobiles et piétons sur le territoire</p> <p>Encourager les déplacements modes doux</p>  | <p>Renforcer la place des transports alternatifs à la voiture individuelle</p> <p>Renforcer le maillage des liaisons douces au sein de la commune</p> <p>Améliorer le traitement des espaces de stationnement</p> <p>Accompagner le développement des liaisons touristiques</p>  | <p>Evolution du linéaire de liaisons douces (unités : mètres linéaires)</p> <p>Aménagement des modes doux au sein des nouveaux quartier d'habitats et équipements (réalisation des OAP).</p>  | <p>Analyses quantitative : analyse sur la base du cadastre et des données communales + vérification de l'acquisition des emplacements réservés)</p>   | Bilan à 6 ans |

|                                  |   |   |   |  |  |
|----------------------------------|---|---|---|--|--|
| <b>Ressources</b>                | <p>Protéger la ressource en eau</p> <p>Assurer le développement en adéquation avec les capacités du territoire</p> <p>Encourager le développement des énergies renouvelables et notamment l'énergie photovoltaïque.</p> | <p>Intégrer une gestion durable des ressources naturelles et une prise en compte des contraintes et risques du territoire</p> <p>Permettre un développement des énergies renouvelables encadré par des dispositions d'intégration paysagère sur les habitations et les équipements</p> <p>Encourager, dans les secteurs stratégiques, l'implantation d'équipements photovoltaïques sous diverses formes (ombrières, centrales solaires, panneaux au sol ou sur toitures).</p> | <p>Volume d'eau potable consommé (m3)</p> <p>Nombre d'installations d'énergies renouvelables ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.</p> <p>Nombre d'installations d'énergies renouvelables sur les bâtiments d'activités ou publics</p> <p>Travaux réalisés sur le réseaux AEP.</p> | <p>Rapport annuel de la STEP</p> <p>Demandes d'autorisations d'urbanisme</p> <p>Agglomération</p>                                    | <p>Bilan annuel</p> <p>Bilan à 6 ans</p> |
| <b>Paysages<br/>Cadre de vie</b> | <p>Préserver le cadre de vie</p> <p>Anticiper les besoins en équipements</p>  | <p>Améliorer et multiplier les espaces de nature en ville</p> <p>Rechercher une densité urbaine qualitative en privilégiant une intégration urbaine, architecturale et paysagère au tissu urbain environnant</p>  | <p>Surface des terrains naturels artificialisés (unité : m²)</p> <p>Bâtiments préservés</p>   | <p>Analyse quantitatives</p> <p>Analyse qualitatives</p>   | <p>Bilan à 6 ans</p>                     |
| <b>Économie</b>                  | <p>Conforter la diversité commerciale</p> <p>Développer la ZAE des Treize Vents</p>   | <p>Maintenir la diversité de l'offre commerciale de proximité dans le centre-bourg et renforcer les zones d'activités économiques</p> <p>Conforter la diversité commerciale et permettre l'installation de</p>  | <p>Localisation des commerces de proximité</p> <p>Surface des commerces</p> <p>Réalisation de l'OAP Treize-Vents</p>  | <p>Analyse qualitative</p> <p>Analyse quantitative : analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclaration de travaux</p> | <p>Bilan à 6 ans</p>                     |

|                          |   |  |  |   |               |
|--------------------------|---|--|--|---|---------------|
|                          |   | <p>nouveaux commerces de proximité dans le centre-bourg</p> <p>Conforter la mise en place et le maintien des services et équipements de proximité et conserver l'attrait touristique de la commune</p>   | Réalisation des OAP et mixité des usages.  |   |               |
| <b>Espaces agricoles</b> | <p>Protéger les espaces agricoles en promouvant un développement urbain peu consommateur d'espace et en limitant l'étalement urbain.</p> <p>Limiter les conflits d'usage.</p> | <p>Accompagner la diversification de l'activité agricole</p> <p>Veiller à pérenniser l'espace agricole en le maintenant en zone agricole dans le PLU.</p>  | <p>Surfaces déclarées à la PAC (unité : hectares)</p> <p>Nombre d'exploitations agricoles (unité : nombre entier)</p>  | <p>Analyse quantitative : données SIG et chambre d'agriculture</p> <p>Analyse quantitative : données Agreste</p>  | Bilan annuel  |
| <b>Biodiversité</b>      | <p>Maintenir la fonctionnalité écologique du territoire en protégeant les composantes de la Trame Verte et Bleue.</p>   | <p>Protéger les continuités écologiques du territoire (humides : cours d'eau dont la Reyssouze, mares, prairies humides et biefs/fossés ; bocagères : arbres isolés et haies ; boisées : forêts présumées anciennes ...) ; Préserver la trame environnementale identifiée par le SCoT Bourg Bresse Revermont ;</p> <p>Préserver les espaces non urbanisés, agricoles ou naturels, qui permettent d'assurer des continuités biologiques pour les différentes espèces animales ou végétales du territoire.</p> | <p>Surface de zones humides sur le territoire (unité : hectares)</p> <p>Nombre d'espèces recensées (unité : nombre entier)</p> <p>Evolution du linéaire de haies (unité : mètres linéaires)</p> <p>Evolution des surfaces boisées (unité : ha)</p> | <p>Données nationales /</p> <p>Données quantitatives - source : inventaire LPO/FRAPNA</p> <p>Analyse quantitative : données SIG du PLU / analyse qualitative : reportage photographique</p> | Bilan à 6 ans |



|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  |  | <p>Maintenir la fonctionnalité des zones humides</p> <p>Assurer le maintien, la restauration des grandes entités naturelles et les corridors en lien avec les territoires voisins.</p> |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|

