



## RÉUNION PUBLIQUE : PADD+ZONAGE+REGLEMENT+OAP

PIZAY\_ PRÉSENTATION DU 28/10/2021

# SOMMAIRE

1. RAPPELS SUR L'ENVIRONNEMENT
2. LES OBJECTIFS DU SCOT POUR LE LOGEMENT ET LA CONSOMMATION FONCIÈRE
3. LE PADD
4. LE ZONAGE
5. LE RÈGLEMENT ET LES DESTINATIONS PAR ZONE
6. LA SYNTHÈSE DU RÈGLEMENT
7. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT



# 1 RAPPELS SUR L'ENVIRONNEMENT



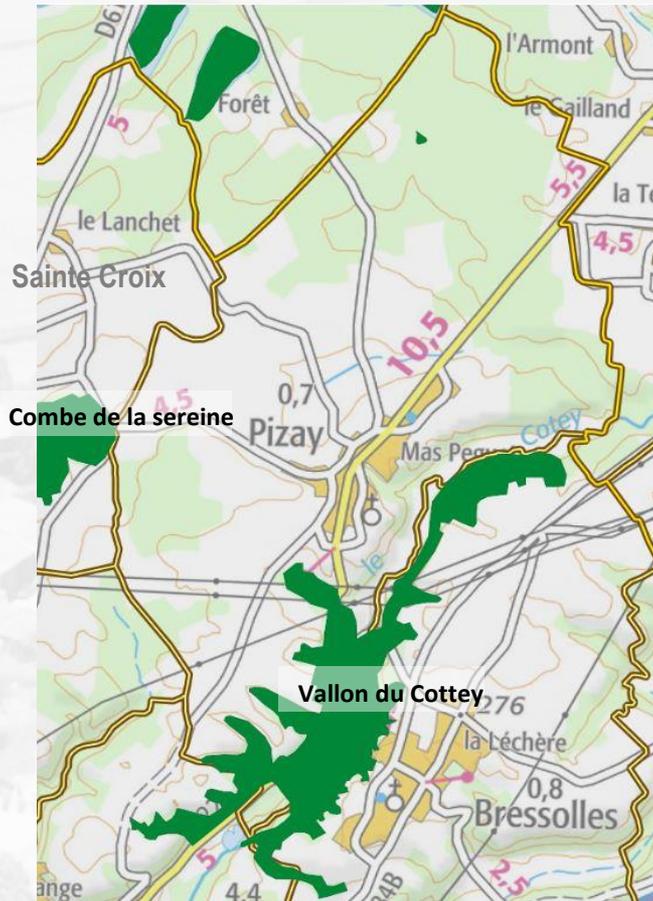
# LES MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

## LES INVENTAIRES ET PROTECTION

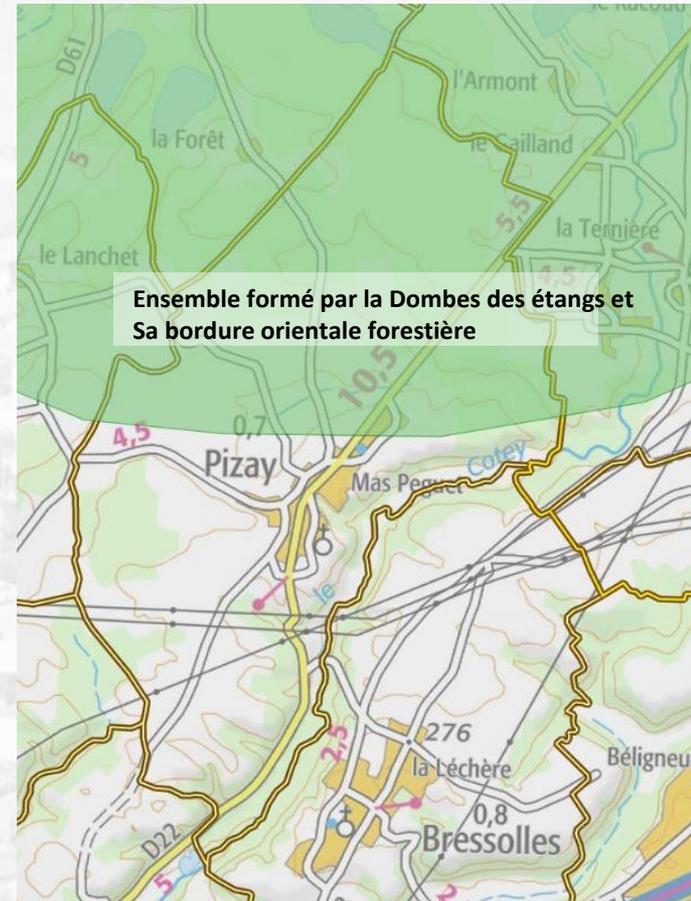
### ZNIEFF \* zone naturelle d'intérêt écologique faunistique

ZNIEFF type 1 : "Secteurs de superficie en général limitée, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional". Une ZNIEFF de type 1 peut être incluse dans le périmètre d'une ZNIEFF de type 2

ZNIEFF type 2 : "Grands ensembles naturels riches ou peu modifiés, ou offrant des potentialités biologiques importantes"



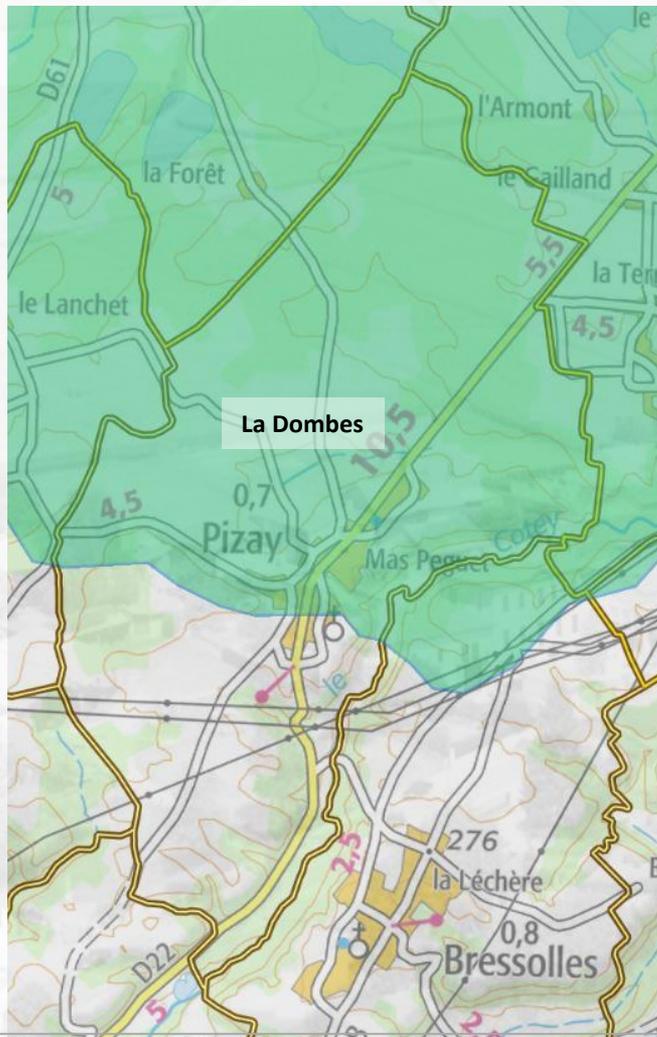
**2 ZNIEFF de type I :** « Combe de la Seraine, Vallon du Cottey ». Source : Géoportail



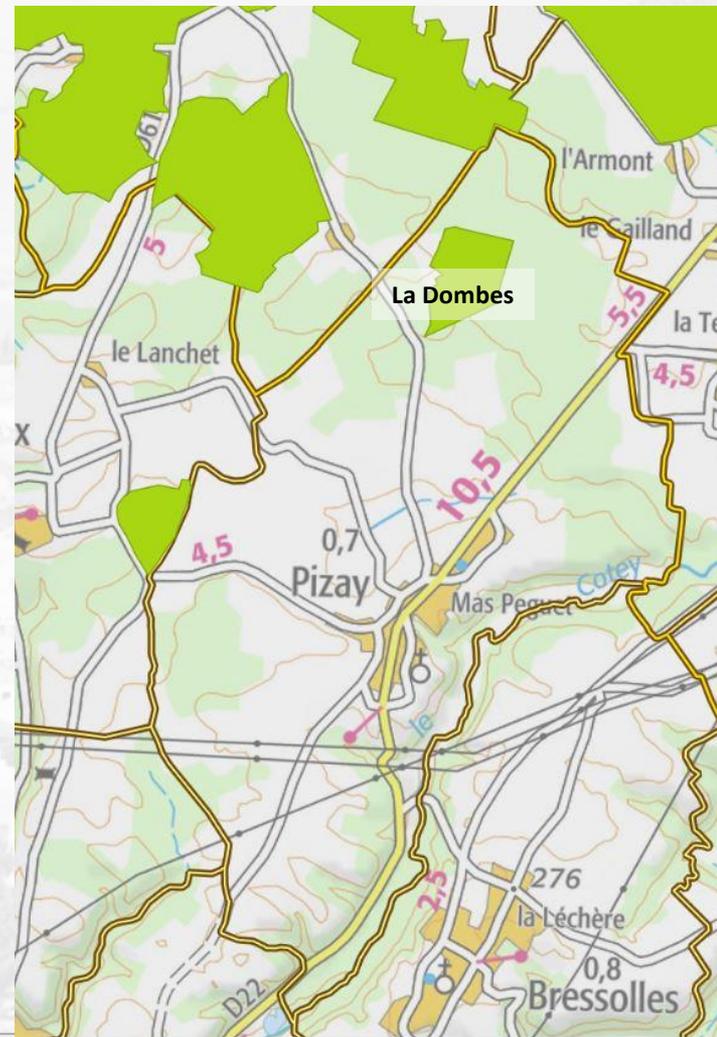
**1 ZNIEFF de type II :** « Ensemble formé par la Dombes des étangs et sa bordure orientale forestière ». Source Géoportail

# LES MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

## LES INVENTAIRES ET PROTECTION



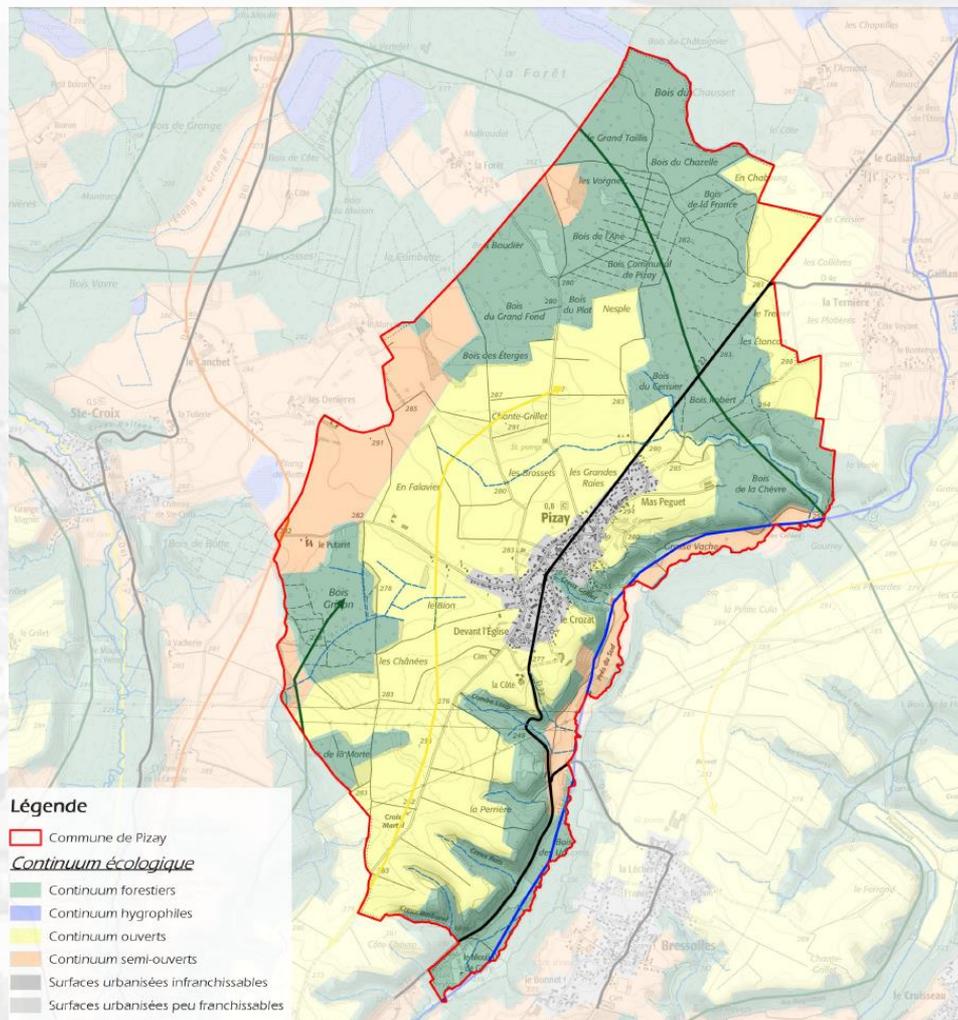
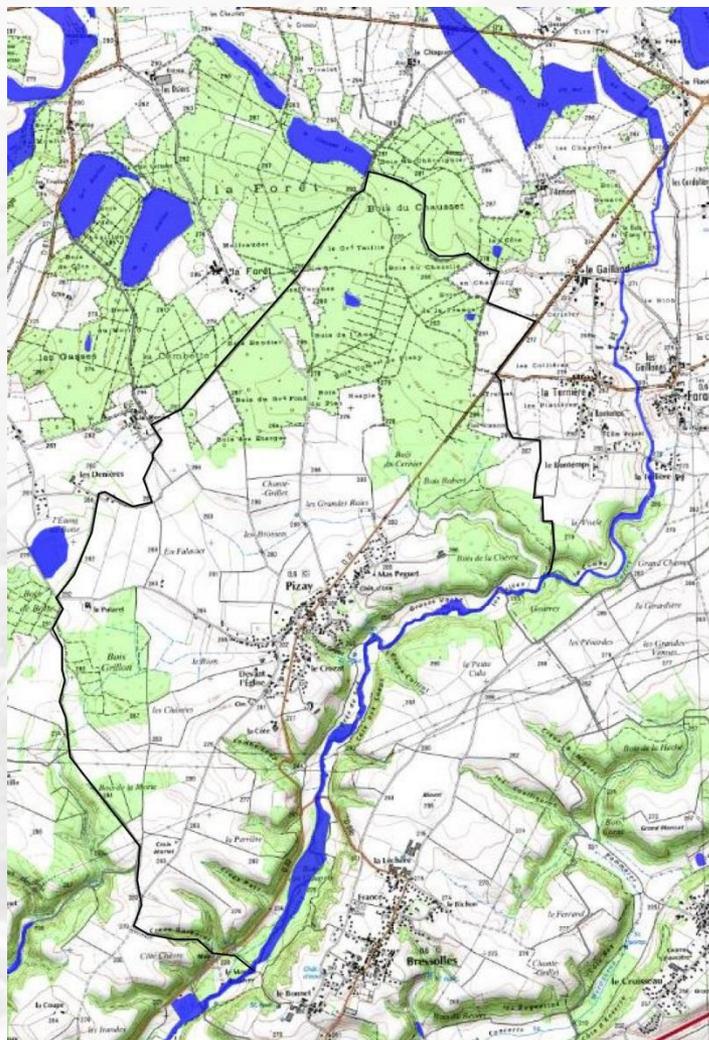
**1 ZICO** (zones importantes pour la conservation des oiseaux) : « La Dombes ». Source: géoportail



**1 zone Natura 2000** (Habitat et oiseaux): « La Dombes ». Source géoportail

# LES MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

## LES INVENTAIRES ET PROTECTION



### Légende

▭ Commune de Pizay

*Continuum écologique*

▭ Continuum forestiers

▭ Continuum hygrophiles

▭ Continuum ouverts

▭ Continuum semi-ouverts

▭ Surfaces urbanisées infranchissables

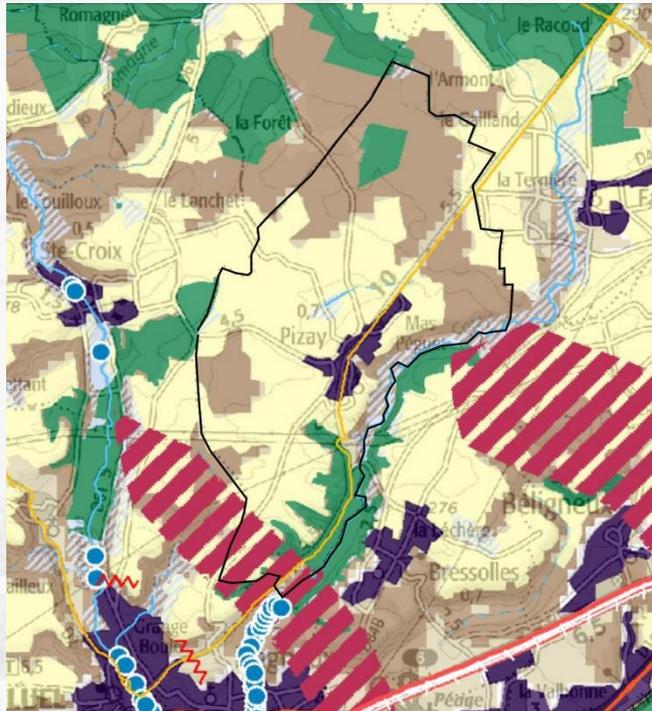
▭ Surfaces urbanisées peu franchissables

**3 zones humides** : « Le Cottey 02, Le Cottey 03, Mares la ternière ». Source : géoportail

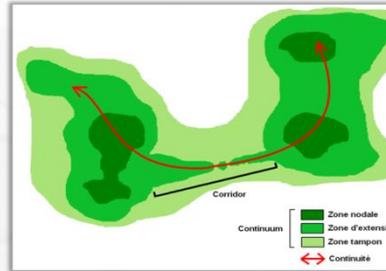
Continuums écologiques sur la commune. Source : MICA Environnement

# LES MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

## LES INVENTAIRES ET PROTECTION



SRCE. Source : Cartorera

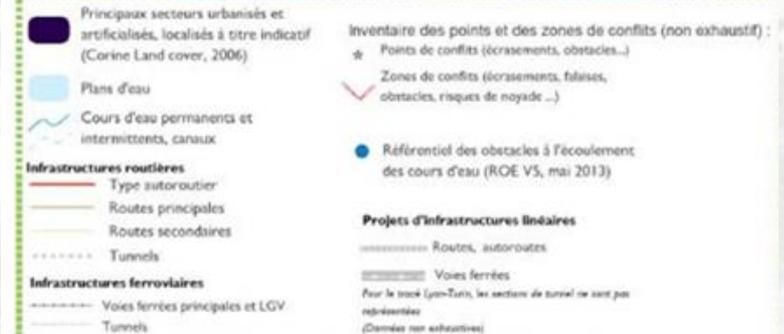


### Réservoirs de biodiversité :

Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

### Corridors d'importance régionale :

Fuseaux	Axes	Objectif associé :
		- à préserver
		- à remettre en bon état



### Espaces perméables terrestres\* : continuités écologiques fonctionnelles assurant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité

	Perméabilité forte
	Perméabilité moyenne
	Espaces perméables liés aux milieux aquatiques*

\* constitués à partir des données de potentialité écologiques RERA (Réseau Ecologique du Rhône-Alpes, 2010)

Grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire

La connaissance de leur niveau réel de perméabilité reste à préciser

- Des réservoirs de biodiversité
  - Un corridor d'importance régionale
  - Une perméabilité forte au nord et à l'ouest de la commune
- Il faudra se référer aux continuums identifiés par le SCOT

### Enjeux :

- Préserver les milieux environnementaux riches (contenir l'étalement urbain)
- Préserver les continuités vertes

# LES RISQUES

## RISQUES D'INONDATION

-La commune n'est pas concernée par un PPRi

Néanmoins, en raison de la présence du Cotey, le PLU devra veiller à ce que le développement de la commune se fasse en dehors des zones potentiellement inondables. Elle devra intégrer la problématique de la maîtrise de l'imperméabilisation et de la gestion du rejet des eaux pluviales afin d'amoinrir leur impact.

Il convient de signaler que le PLU en vigueur identifie une zone de glissement de terrain potentiel au Nord de la RD 22, qui fait l'objet d'une trame informant du risque en application de l'ancien article R 123-11 b du code de l'urbanisme. Cet espace ne pourra pas être construit car les canalisations se fissurent régulièrement en ce lieu.

## RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

-Aléa faible à moyen

## SEISME

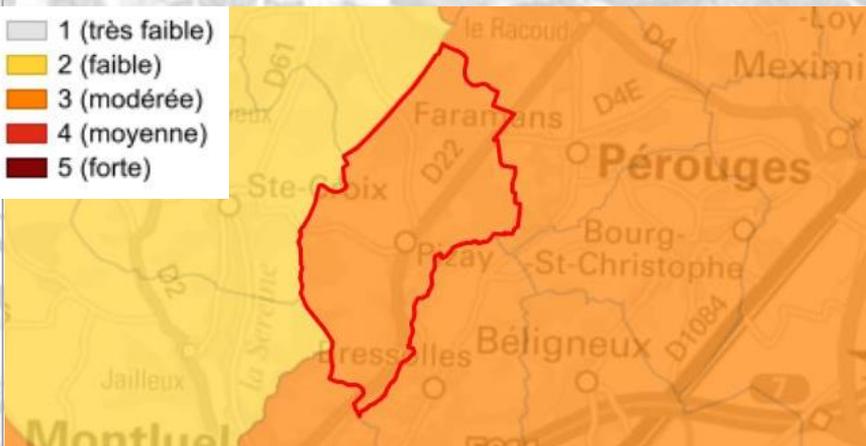
-Risque de sismicité moyen



Trame de risque au Nord de la RD 22  
Source: PLU en vigueur



Retrait gonflement des argiles sur la commune de Pizay. Source: BRGM



Sismicité sur la commune de Pizay. Source: BRGM

## Enjeux:

- Construire en fonction du milieu

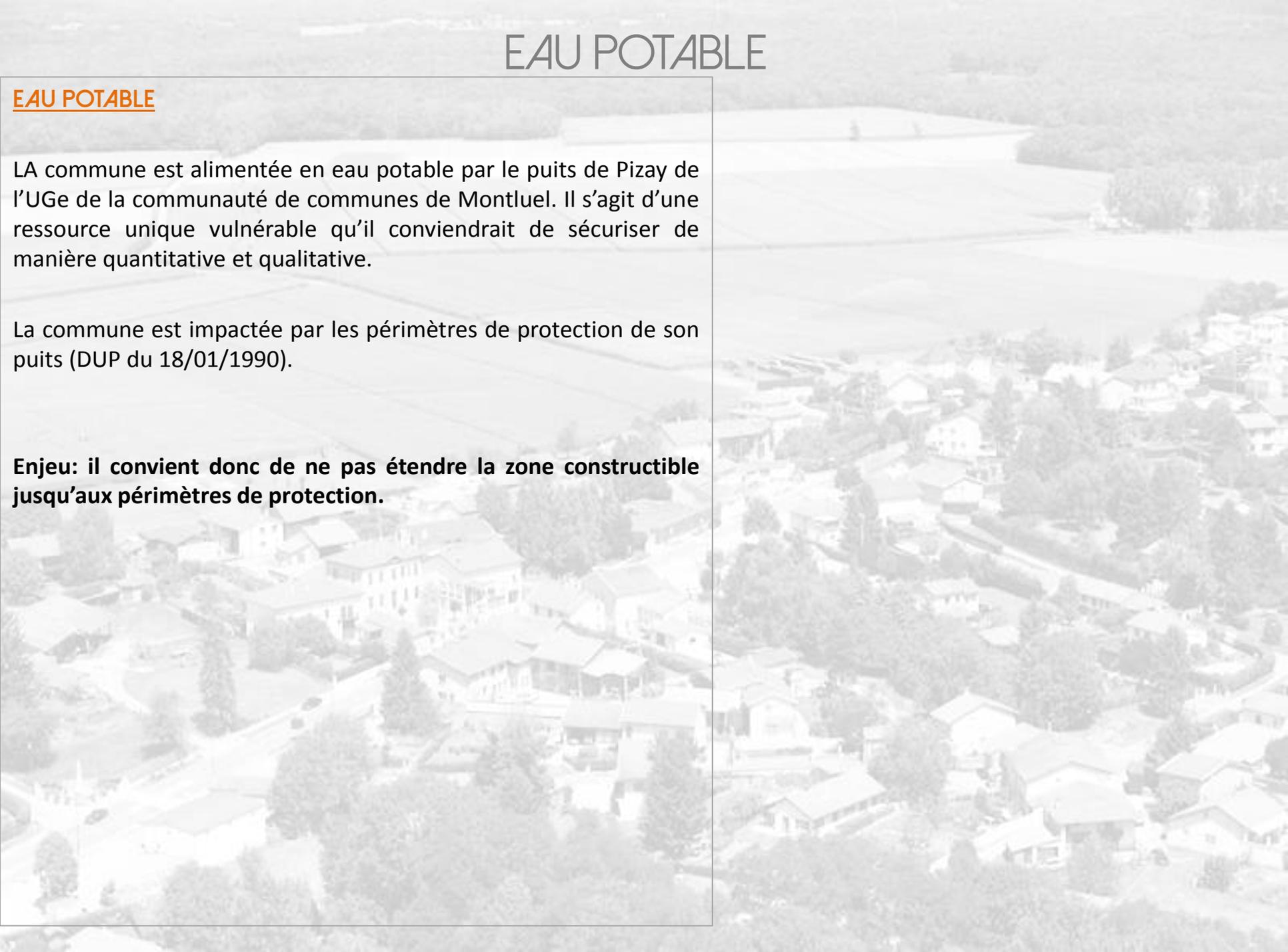
# EAU POTABLE

## EAU POTABLE

LA commune est alimentée en eau potable par le puits de Pizay de l'UGE de la communauté de communes de Montluel. Il s'agit d'une ressource unique vulnérable qu'il conviendrait de sécuriser de manière quantitative et qualitative.

La commune est impactée par les périmètres de protection de son puits (DUP du 18/01/1990).

**Enjeu: il convient donc de ne pas étendre la zone constructible jusqu'aux périmètres de protection.**



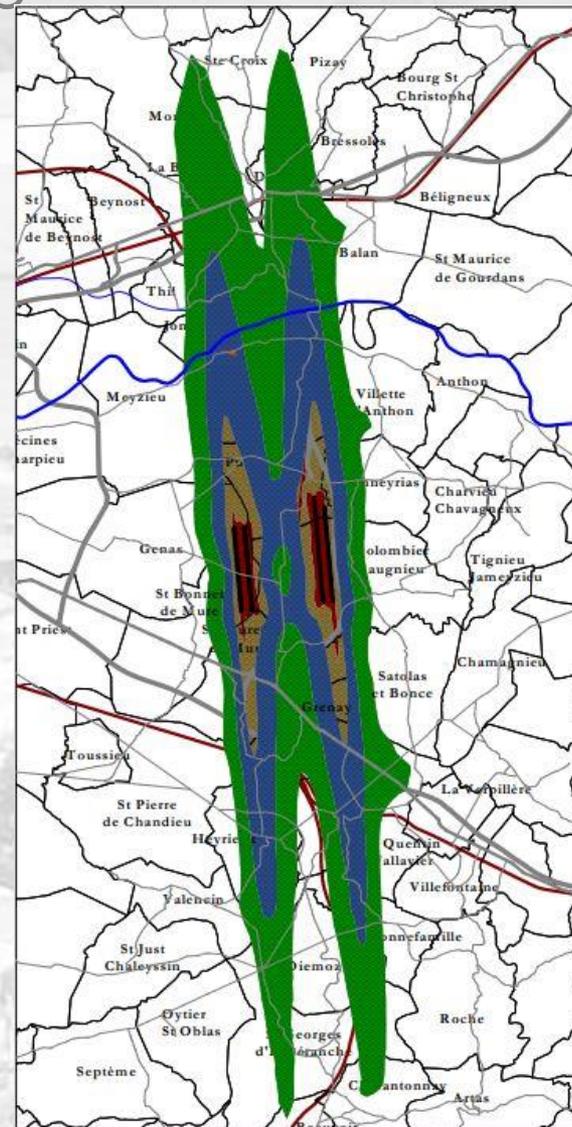
# NUISANCES

## PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME LYON SAINT EXUPÉRY

La révision du PEB de l'aérodrome de Lyon Saint Exupéry a été approuvée par arrêté inter-préfectoral du 22 septembre 2005, faisant apparaître une 4<sup>ème</sup> zone de bruit D obligatoire pour cette catégorie d'aérodrome.

La commune de Pizay est impactée par la zone D du PEB dans sa partie Sud.

La zone D ne donne pas lieu à des restrictions des droits à construire, mais étend le périmètre dans lequel l'isolation phonique de toute nouvelle habitation et l'information des futurs occupants, acquéreurs ou locataires du logement, sont obligatoires.



■ Zone A    ■ Zone B    ■ Zone C    ■ Zone D

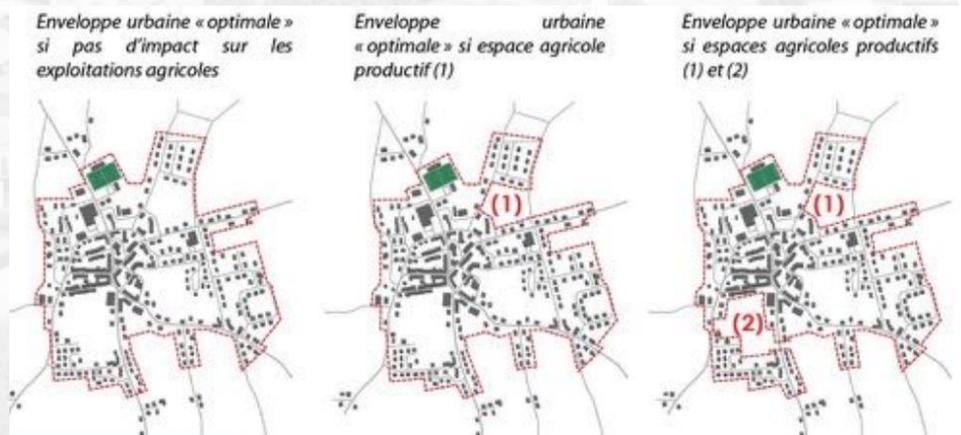


## 2, LES OBJECTIFS DU SCOT POUR LE LOGEMENT ET LA CONSOMMATION FONCIERE

# LE RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT BUCOPA

## PRESCRIPTIONS DU SCOT BUCOPA SUR L'URBANISATION DANS LES ESPACES DE CENTRALITE

- Les communes doivent **développer prioritairement leur bourg-centre**. Toutefois elles **peuvent développer d'autres pôles de centralités secondaires** lorsqu'il existe plusieurs centralités historiques, ou lorsque le bourg est contraint pour des raisons techniques et / ou environnementales (p.36 du DOO)
- **La construction des hameaux nouveaux n'est pas admise** (p.36 du DOO)
- Définition de l'enveloppe urbaine de référence : « *l'enveloppe urbaine est une délimitation, une ligne continue* » qui contient un ou plusieurs espaces urbains, formant un ensemble morphologique cohérent. Elle concerne le centre bourgs ainsi que les villages importants au sein d'une même commune qui seuls ont vocation à se développer ».



Définition de l'enveloppe urbaine. Source: SCOT BUCOPA

# LE RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT BUCOPA

## L'ENVELOPPE URBAINE DÉFINIE PAR LE SCOT BUCOPA POUR LA COMMUNE DE PIZAY

-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte

privilégier épaississement du bourg  
VS étirement linéaire le long de la RD 22



# LE RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT BUCOPA

## PRESCRIPTIONS DU SCOT BUCOPA (2016-2030)

- La commune est identifiée comme « **une autre commune** » qui n'ont pas vocation à s'affaiblir et doivent au contraire soutenir un niveau de croissance maîtrisé et plus limité que les pôles mais qui contribue à maintenir les services et gérer l'équilibre générationnel et social de la population
- Taux de croissance de la population 2016-2030: **1,22 % par an**
- Nombre de logements à produire pour l'ensemble de la CC de la Côtière (2016-2030) : **1007**. Le SCOT précise que les objectifs de logements peuvent être réévalués à l'échelle de la commune : **ils peuvent être dépassés mais sans pouvoir augmenter une consommation foncière supérieure à celle prévue par SCOT** (p.46 DOO)
- Une densité minimum de **16 à 18 logements/ha** en **EXTENSION** soit **28 ha** à l'échelle de la CC de la Côtière (p100). Justification du niveau de densité: « *en lien avec leur centre-ville, ces communes ont vocation à faciliter l'intersection de leurs zones pavillonnaires et à développer des extensions sur des modes d'aménagement plus cohérents avec les modes traditionnels d'implantation plus dense qui n'excluent pas la place des jardins et celle de la maison individuelle* »
- Part des logements à construire dans l'enveloppe urbaine entre 2016-2030 : **50 %** (p.98 DOO)
- Part des logements à construire en extension entre 2016-2030 : **50%**
- **=> lecture du SCOT: possibilité de faire plus de logements dans l'enveloppe urbaine et en extension mais impossibilité de dépasser 1,8 ha de foncier consommable en extension.**
- Pourcentage de logements sociaux : «*Dans les communes non identifiées dans le SCOT comme des pôles de territoire, lorsqu'elles ont moins de 1000 Habitants, lors de l'arrêt de leur document d'urbanisme, elles devront évaluer au plus juste leurs besoins en matière de LLS tout en veillant à maintenir leur niveau actuel, en construction neuve ou en réhabilitation*». (p.90 du DOO) Rappel: à ce jour la commune présente 29 logements sociaux soit environ 9 % du parc de résidences principales

# LE LOGEMENT ET L'HABITAT : PROJECTION DÉMOGRAPHIQUE

## PRESCRIPTIONS DU SCOT BUCOPA : PROJECTION DÉMOGRAPHIQUE

- Avec un taux de croissance de 1,22% cela reviendrait à la création d'environ 40 à 60 logements sur 10 ans : 30 dans l'enveloppe urbaine minimum et 30 en extension (consensus SCOT BUCOPA).
- **Emprise foncière en extension:** 1,5 ha-1,8 ha  
=> (1,7ha à 1,8 ha maxi = consensus SCOT BUCOPA)
- Pour rappel:
  - environ **42** logements ont été réalisés ces 10 dernières années sur la commune selon SITADEL
  - environ **80** logements ont été réalisés ces 10 dernières années selon les données communales

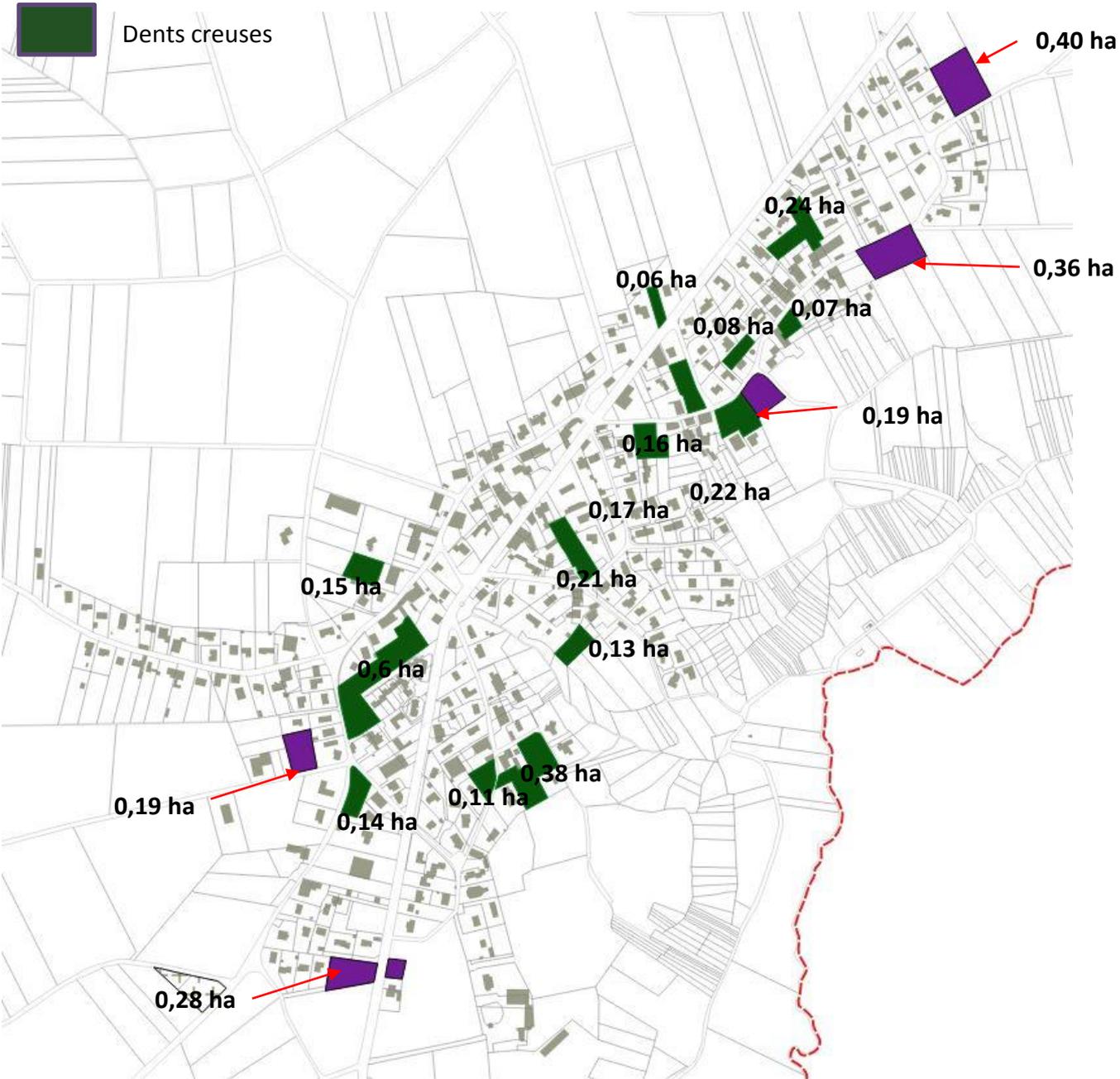
## LOGEMENTS SOCIAUX:

Maintien du taux actuel à savoir 9% soit 4 à 5 LLLS à produire

		SCOT	
Années		2018	2030
Nbre habitants		816	943
		taux de croissance de 1,22 %	
Nombre d'habitants supplémentaires sur la Projection Desserrement des ménages (INSEE)		127	
Nombre de logements à produire		en 2030	2,4
		à horizon 2030	<b>53</b>
dont part des besoins dans l'enveloppe urbaine (50%)		<b>27</b>	
dont part des besoins en extension (50%)		<b>27</b>	
emprise foncière <u>en extension</u> avec une densité		<b>1,5</b>	

### Enjeux :

- Le projet de PLU doit rester compatible (différent de conforme) avec les objectifs du SCOT BUCOPA
- Le rythme de construction sur les 10 prochaines années doit respecter les prescriptions du SCOT et doit être semblable à celui des dix dernières années (40 à 60 logements)
- Respecter la densité minimum de 16 à 18 logements/ha pour les logements en extension = | 17 logements/ha.
- Respecter un foncier urbanisable en extension jusqu'à 1,8 ha en extension maxi



-1,4 ha de zone en extension  
 -2,7 ha de dents creuses

-Néanmoins, de nombreuses parcelles sont difficilement mobilisables (forte rétention foncière depuis une trentaine d'années),

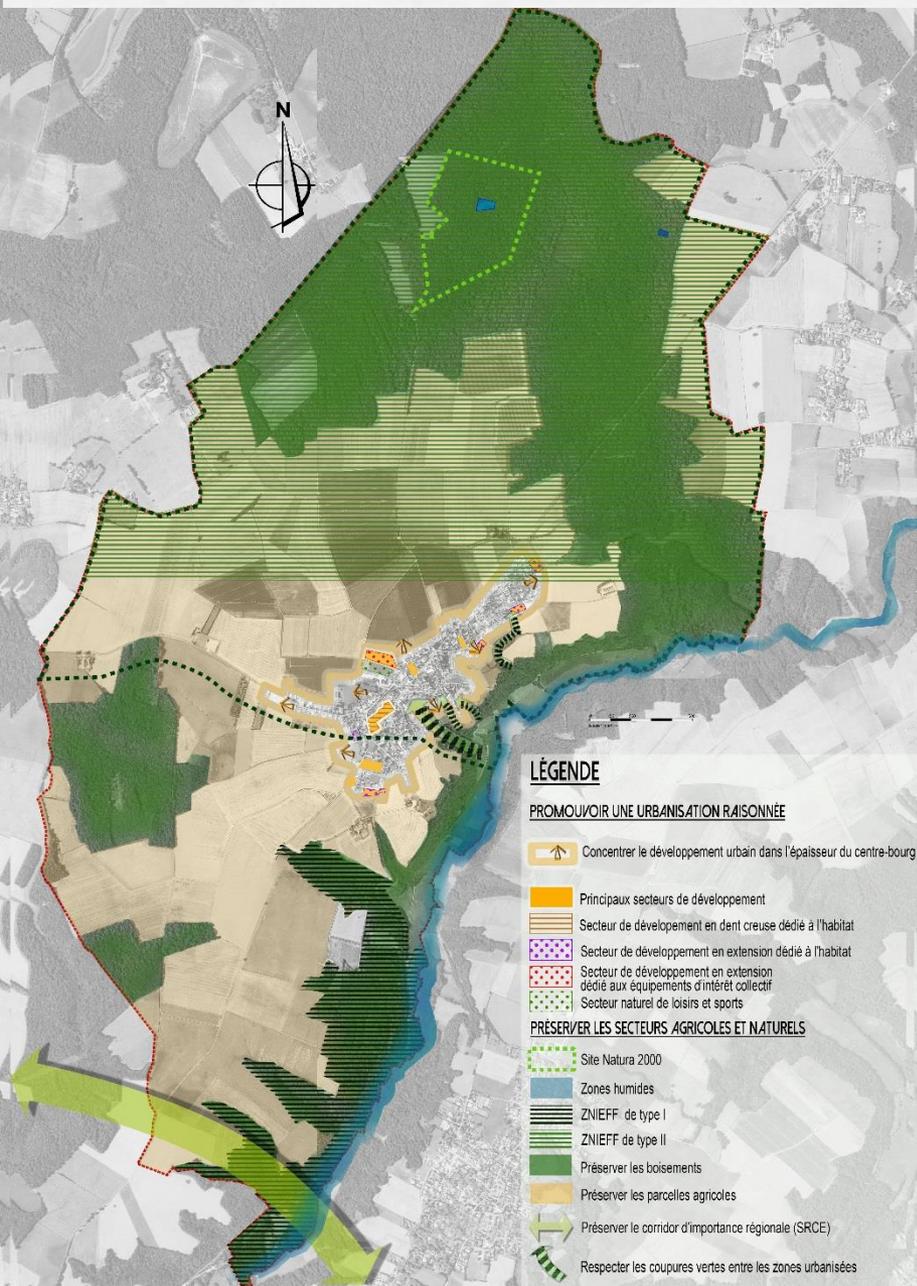
-Effort de réduction = suppression de 6 ha de zone UE



### 3, LE PADD



# AXE I : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ ET MODÉRÉ QUI GARANTIT UNE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE



## I. LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN POUR PRÉSERVER LES SECTEURS AGRICOLES, NATURELS

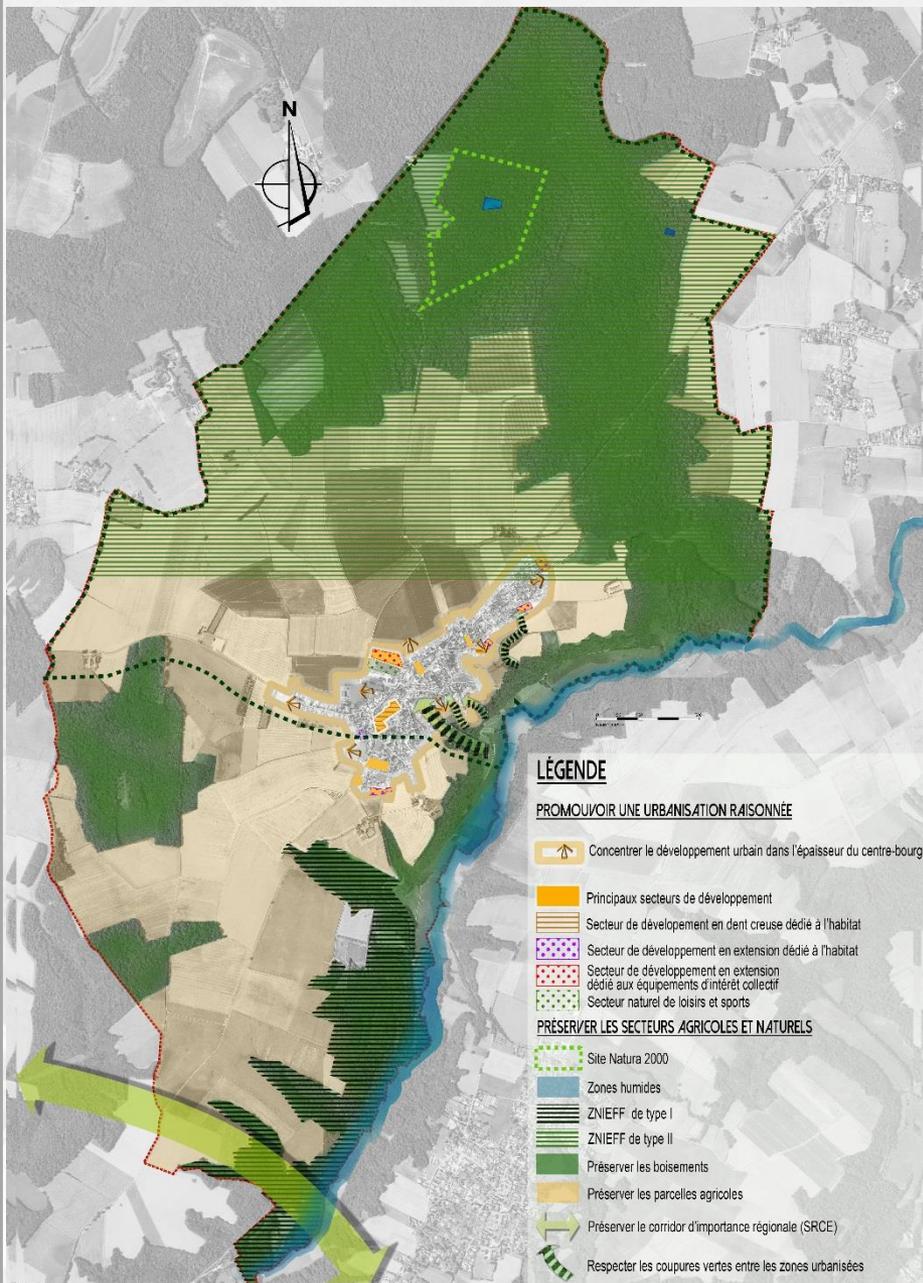
### Promouvoir une urbanisation mesurée et raisonnée

- Concentrer le développement urbain dans l'épaisseur de l'enveloppe urbaine.
- Aucun nouveau hameau ne sera créé.
- Mobiliser prioritairement le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine pour accueillir les nouvelles occupations et constructions et ainsi éviter le grignotage des terres agricoles et naturelles.
- Limiter les possibilités d'extension urbaine : l'emprise foncière dédiée à l'urbanisation en extension est de 1.1ha à 1.7 ha environ.
- Organiser les extensions à vocation résidentielle ou économique en continuité des enveloppes urbaines existantes notamment pour optimiser l'accès et la desserte par les réseaux urbains.
- Densifier les zones dédiées à l'urbanisation (pour information, le SCOT BUCOPA préconise une densité minimum de 16 à 18 logements à l'hectare en extension).
- Réduire la superficie des surfaces à urbaniser prévue par le PLU, c'est-à-dire produire moins de 3 ha de zones à urbaniser.
- Déplacer et réduire la surface anciennement dédiée aux équipements publics au profit de la zone agricole.

### Préserver les secteurs agricoles et naturels

- Préserver les parcelles agricoles sur le plateau et travailler les transitions entre urbanisation et agriculture pour limiter la dispersion de l'urbanisation et en définir les limites.
- Préserver les cœurs de biodiversité de l'urbanisation. La commune est concernée par une zone Natura 2000 (Habitat et oiseaux), des ZNIEFF de type I et II, une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), des zones humides.
- Préserver les corridors et les continuités écologiques.
- Respecter les coupures vertes entre les zones urbanisées.

# AXE I : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ ET MODÉRÉ QUI GARANTIT UNE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE



## 2. MAÎTRISER LE RYTHME DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE À TRAVERS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

- Le PLU devra répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs liés au développement démographique de la population actuelle et future.
- Avec un taux de croissance de 1.22% prescrit par le SCoT BUCOPA, le PLU permettra la réalisation jusqu'à environ 40 à 60 logements d'ici 2030 dont près de la moitié au moins sera réalisée dans le tissu urbain pour respecter les prescriptions du SCOT BUCOPA.
- Limiter les effets de vacance des logements.

## 3. RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS RÉSIDENTIELLES ET DES FONCTIONS URBAINES PUIS ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENT AUX BESOINS RÉELS DE LA COMMUNE

- Renforcer la part de logements collectifs, individuels groupés et intermédiaire en faveur d'une gestion plus économe de l'espace. Limiter l'habitat diffus de type pavillonnaire consommateur d'espace et banalisant le paysage rural.
- Augmenter significativement la part des petits et moyens logements.
- Maintenir l'existence d'une offre de logements locatifs.
- Evaluer au plus juste les besoins en matière de logements sociaux tout en veillant à tendre vers le taux actuel (environ 10%).

# AXE 2 : UNE CENTRALITÉ CONSTITUÉE DE DEUX PÔLES : AFFIRMATION DU PÔLE CENTRALITÉ DU VILLAGE ET DU PÔLE DE SERVICES



## LÉGENDE

### CONSOLIDER UN CENTRE-VILLE DYNAMIQUE

- Pôle «centralité du village» : renforcer une activité économique composée de commerces, services, artisans et équipements publics
- Secteur d'équipements publics et d'intérêt collectif (école, plateaux sportifs, parking)
- Secteur naturel de loisirs et de sports
- Préserver les rez-de-chaussée commerciaux des possibilités de changement de destination
- Sécuriser et requalifier la RD 22
- Aménager et sécuriser la rue du Village et le chemin de la Combette en lien avec le projet de l'école
- Prévoir des connexions douces qui relient le cœur urbain au projet d'équipements publics et les autres quartiers communaux

### AFFIRMER LE PÔLE DE SERVICES

- Pôle de services
- Requalifier l'entrée de ville Sud en lien avec le pôle de services et l'entrée de la zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif
- Pôle de services : s'assurer des solutions les moins impactantes d'un point de vue paysager

## I. CONSOLIDER UN CENTRE-VILLE DYNAMIQUE, QUALITATIF ET SUPPORT DE LIEN SOCIAL

### Dédier le pôle « centralité du village » aux commerces, services, artisanat et équipements publics

- Renforcer la fonction urbaine mixte du centre-bourg.
- Renforcer une activité économique au niveau du centre-bourg composée de commerces, services, artisans de proximité et qualitatifs.
- Maintenir la présence de commerces en centre-ville en préservant notamment les rez-de-chaussée des possibilités de changement de destination, puis par la mise en valeur et le renforcement de la fonctionnalité des espaces publics.
- Envisager un secteur d'équipements publics et d'intérêt collectif liés aux domaines éducatifs, sportifs, socio-culturels pour conforter le centre-bourg du village. La commune prévoit notamment un projet d'école et d'un plateau sportif.
- Aménager et requalifier l'entrée du secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif.
- Mettre à profit les opportunités stratégiques du centre-bourg pour asseoir le pôle « centralité du village ».

### Améliorer les conditions de déplacement pour garantir le dynamisme du centre-bourg

- Assurer le fonctionnement des commerces et des équipements publics en centre-ville en complétant l'offre de stationnement.
- Sécuriser et requalifier la RD 22 reste un point de vigilance.
- Aménager et sécuriser le réseau viaire au niveau de la rue du Village et le chemin de la Combette en lien avec le projet de l'école.
- Prévoir des emplacements réservés tout au long du chemin de la Combette pour d'une part, marquer et sécuriser l'entrée du secteur d'équipement d'intérêt collectif et d'autre part réserver le chemin aux usagers de la zone d'équipements.
- Prévoir des connexions douces qui relient le cœur urbain au projet d'équipements publics et aux autres quartiers communaux.

# AXE 2 : UNE CENTRALITÉ CONSTITUÉE DE DEUX PÔLES : AFFIRMATION DU PÔLE CENTRALITÉ DU VILLAGE ET DU PÔLE DE SERVICES



## LÉGENDE

### CONSOLIDER UN CENTRE-VILLE DYNAMIQUE

- Pôle «centralité du village» : renforcer une activité économique composée de commerces, services, artisanats et équipements publics
- Secteur d'équipements publics et d'intérêt collectif (école, plateaux sportifs, parking)
- Secteur naturel de loisirs et de sports
- Préserver les rez-de-chaussée commerciaux des possibilités de changement de destination
- Sécuriser et requalifier la RD 22
- Aménager et sécuriser la rue du Village et le chemin de la Combette en lien avec le projet de l'école
- Prévoir des connexions douces qui relient le le coeur urbain au projet d'équipements publics et les autres quartiers communaux

### AFFIRMER LE PÔLE DE SERVICES

- Pôle de services
- Requalifier l'entrée de ville Sud en lien avec le pôle de services et l'entrée de la zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif
- Pôle de services : s'assurer des solutions les moins impactantes d'un point de vue paysager

## 2. AFFIRMER "LE PÔLE DE SERVICES"

### Conforter le pôle de services

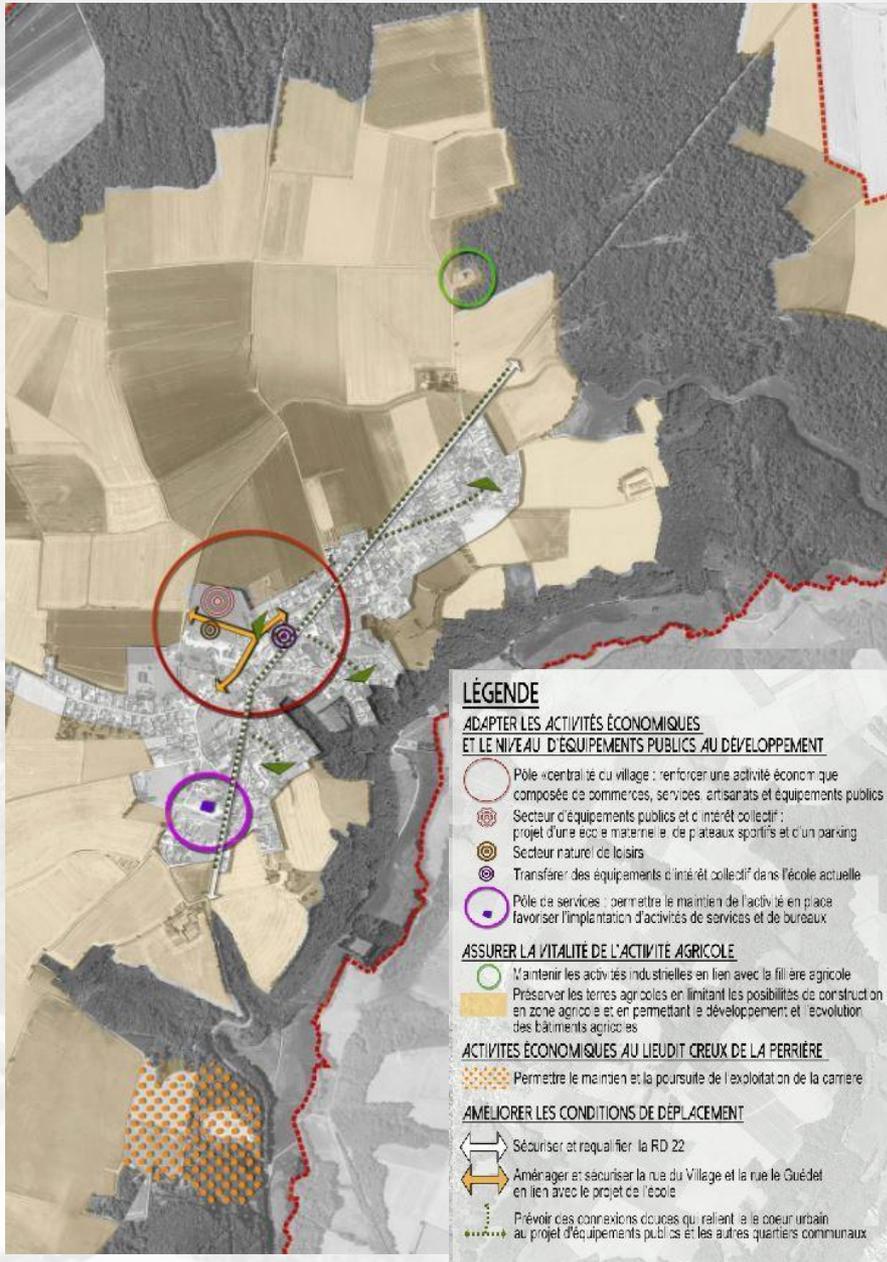
- Favoriser l'implantation d'activités de services de bureaux et de commerces sous réserve d'être compatible avec la zone d'habitation environnante.
- Mettre à profit les opportunités foncières stratégiques pour conforter les activités en place.

### Veiller à l'intégration paysagère des activités du pôle de services

- Le pôle de services est situé à proximité de l'entrée de ville au Sud de la commune. Il convient donc de s'assurer des solutions les moins impactantes d'un point de vue paysager : respecter notamment le contexte urbain et limiter les ruptures morphologiques.



# AXE 3 : ENCOURAGER ET PRÉSERVER LE DYNAMISME LOCAL



## 1. ADAPTER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS AU DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

- Consolider le pôle de centralité existant avec notamment le maintien et la réalisation d'équipements adaptés au développement communal.
- Identifier et préserver des secteurs stratégiques pour l'accueil d'équipements publics nécessaires à la population actuelle et future. Sont notamment nécessaires des capacités foncières pour répondre aux besoins d'une école maternelle et d'une salle polyvalente.
- Transférer l'école maternelle actuelle dans un nouveau bâtiment adapté aux normes de constructions actuelles et aux exigences d'un enseignement moderne.
- Laisser la possibilité d'affectation pour le transfert d'équipements d'intérêt collectif dans l'école actuelle.

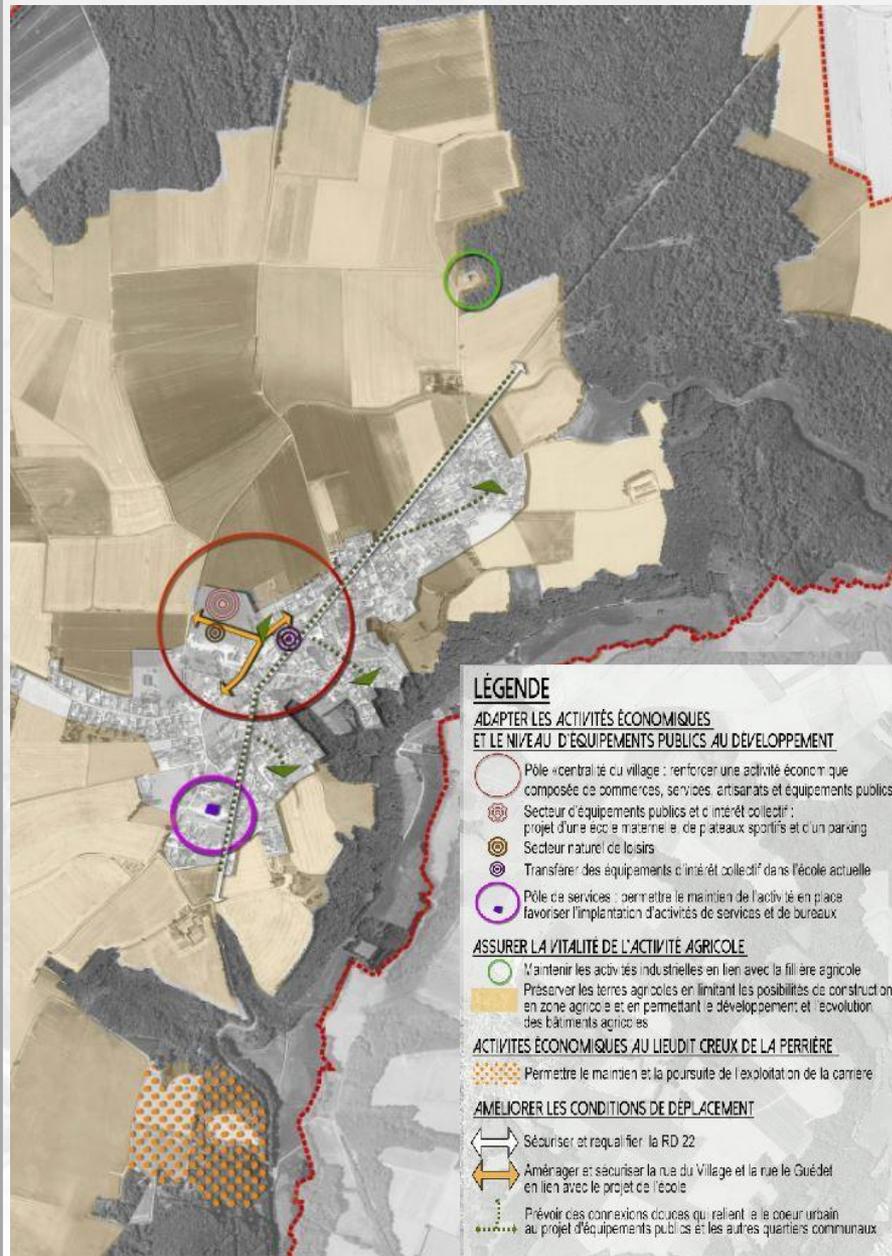
## 2. CONSOLIDER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DU CENTRE-BOURG

- Préserver et renforcer les activités économiques actuelles au niveau du centre-bourg.
- Favoriser l'implantation de commerces qualitatifs au niveau du pôle « centralité du village ».
- Affirmer le pôle de services : permettre le maintien de l'activité économique en place et favoriser l'implantation de services et de bureaux.

## 3. ASSURER LA VITALITÉ DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE SUR LA COMMUNE

- Préserver les terres agricoles notamment en limitant strictement les possibilités de construction en zone agricole et en permettant le développement et l'évolution des bâtiments agricoles.
- Préserver les activités agricoles du développement urbain qui viendrait contraindre leur possibilité d'extension (périmètre de réciprocité).
- Protéger les accès et les voies desservant les terrains agricoles pour le passage des machines et du matériel.
- Maintenir les activités liées au silo agricole

# AXE 3 : ENCOURAGER ET PRÉSERVER LE DYNAMISME LOCAL



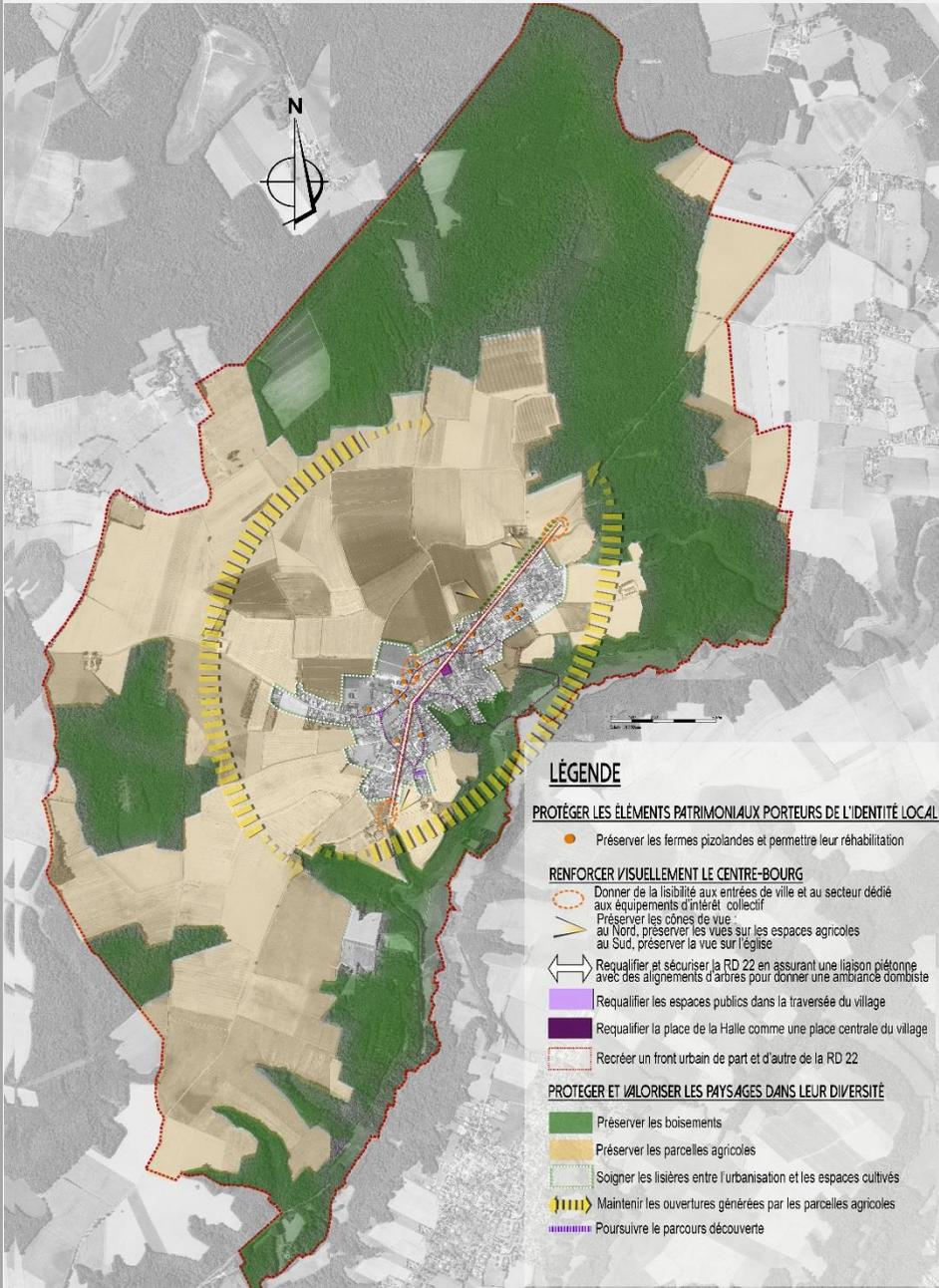
## 4. AUTORISER LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT NECESSAIRE POUR LA POURSUITE DES ACTIVITES ECONOMIQUES AU LIEUDIT CREUX DE LA PERRIERE

- ➔ Mettre en place les dispositions nécessaires pour permettre le maintien et la poursuite à long terme de l'exploitation de la carrière communale et des terrains adjacents à l'activité.
- ➔ S'assurer des solutions les moins impactantes d'un point de vue paysager dans le cadre de la poursuite d'activités de la carrière.

## 5. AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS

- ➔ Poursuivre l'aménagement de la RD 22 pour réduire la vitesse et sécuriser les piétons.
- ➔ Aménager et sécuriser le réseau viaire au niveau de la rue du Village et le chemin de la Combette en lien avec le projet de l'école. Les aménagements viaires devront être adaptés aux exigences de sécurité et d'accessibilité.
- ➔ Réserver le chemin de la Combette aux usagers du secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif
- ➔ Favoriser la fluidité de la circulation en limitant notamment les entrées et les sorties sur la RD 22.
- ➔ Maintenir puis développer les liaisons douces interquartier : fixer des règles favorables aux modes-doux dans les nouvelles opérations d'ensemble. Cette stratégie est propice à la réduction des déplacements motorisés individuels.
- ➔ Rendre plus visible et fonctionnelle l'offre de stationnements existante et la compléter pour répondre aux besoins de développement de la commune.
- ➔ Améliorer les équipements et les services de transports collectifs du fait du développement communal à venir.

# AXE 4 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET LE PATRIMOINE LOCAL



## 1. PROTÉGER LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX PORTEURS DE L'IDENTITÉ LOCALE

- Conserver l'identité paysagère et architecturale du plateau de la Dombes notamment dans les nouvelles constructions au centre-bourg et lors d'aménagements divers.
- Protéger puis valoriser les bâtiments traditionnels et le petit patrimoine.
- Réhabiliter les bâtiments traditionnels en prenant en compte leurs composantes architecturales locales.
- Préservier et laisser une trace du patrimoine rural notamment les fermes pizolandes.
- Permettre la réhabilitation des fermes pizolandes et veiller à ce que leur transformation et leur modernisation ne fassent pas disparaître les particularités uniques du village.
- Permettre le changement de destination pour de l'habitation des bâtiments d'intérêt architectural et n'ayant plus de vocation agricole en zone A et N.

## 2. REQUALIFIER LES ENTRÉES DE VILLE ET LES ESPACES PUBLICS POUR RENFORCER VISUELLEMENT LE CENTRE-BOURG

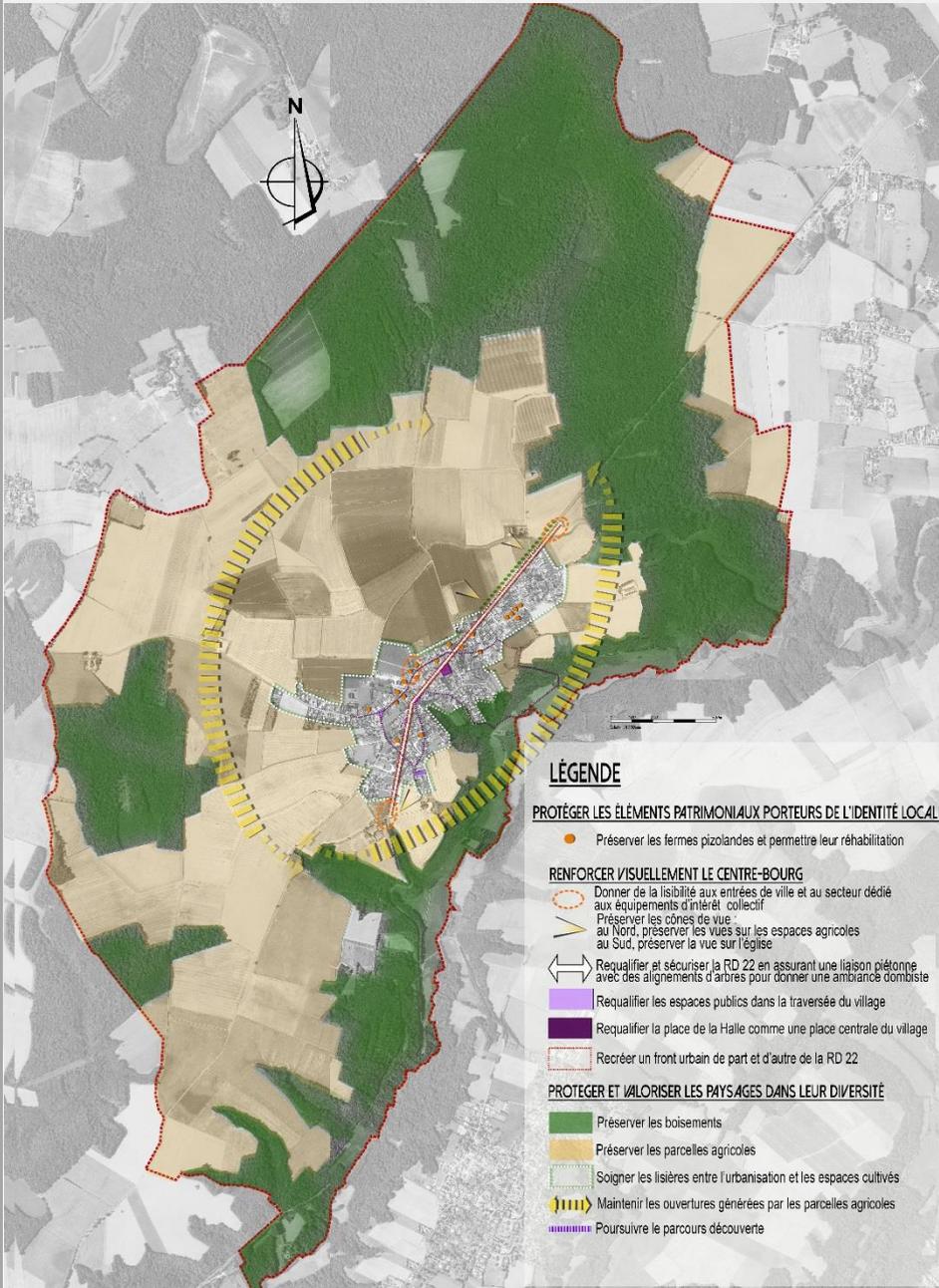
### Donner de la lisibilité aux entrées de ville

- Affirmer et mettre en valeur les entrées de ville au Sud, au Nord de la RD 22 et au niveau du secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif.
- Au niveau de l'entrée Nord du village, privilégier la plantation d'arbres de haute tige pour contrebalancer l'urbanisation de l'autre côté de la voie. Cet alignement devra préservier les cônes visuels sur l'espace agricole.
- Au niveau de l'entrée de ville Sud, affirmer la présence de l'église depuis la RD 22.
- Aménager et requalifier l'entrée du secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif

### Aménager la RD 22 et ses abords

- Requalifier et sécuriser la RD 22 en assurant notamment une liaison piétonne avec des alignements d'arbres pour donner une ambiance de village dombiste. De manière plus générale, il s'agira de limiter le langage trop routier et rectiligne des voies de circulation. La sécurisation de la RD 22 peut se faire par la réalisation de passages surélevés qui s'accompagnent d'un revêtement différent.
- Recréer un front urbain de part et d'autre de la RD 22 pour affirmer l'espace urbain, notamment dans la partie Sud de la RD 22.
- Requalifier les espaces publics dans la traversée du village et en relation directe avec la RD22 afin de créer diverses séquences et ainsi casser la rectitude de la voie.

# AXE 4 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET LE PATRIMOINE LOCAL



## 3. PROTÉGER ET VALORISER LES PAYSAGES DANS LEUR DIVERSITÉ

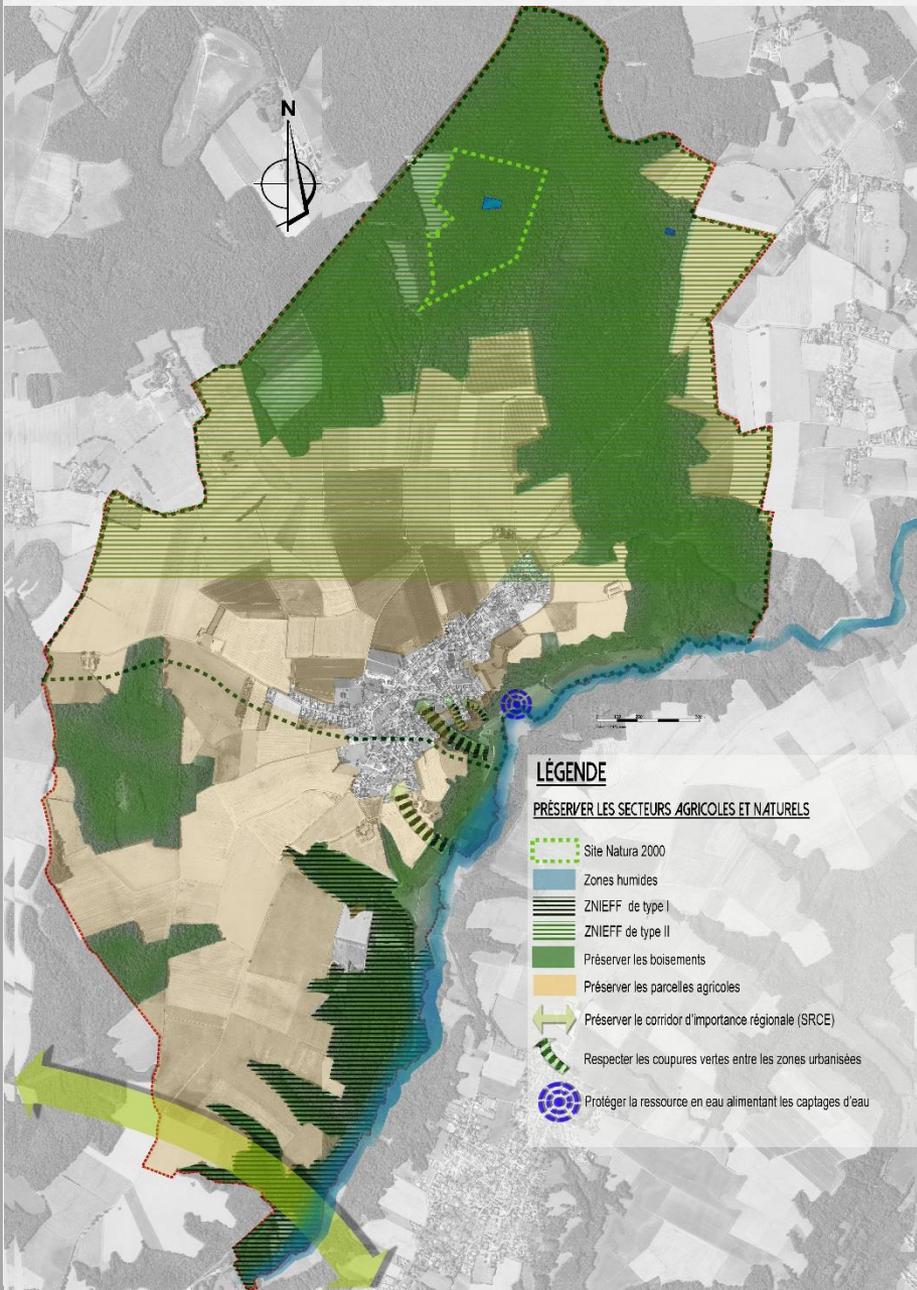
### Faire cohabiter et découvrir les différentes mosaïques de paysage

- Contenir la constructibilité des secteurs présentant de forts enjeux paysagers et topographiques puis faire dialoguer les différentes composantes paysagères entre elles : gérer les franges urbaines et soigner les lisières entre l'urbanisation et les espaces cultivés notamment.
- Maintenir les ouvertures générées par les parcelles agricoles et garder les nombreux points de vue sur les parcelles cultivées, le vallon boisé, la silhouette du village et l'église.
- Poursuivre la logique de valorisation du paysage initiée par le parcours découverte pour faire découvrir aux usagers la mosaïque de paysage.

### Protéger les espaces naturels et le paysage agricole

- Préserver les paysages et les ressources écologiques du plateau agricole et du vallon du Cottey.
- Préserver les haies bocagères pour aider à la lisibilité du paysage agricole.
- Maintenir le caractère rural du village. Préserver tant que possible les composantes paysagères dans les zones urbaines telles que les fermes, les haies, les arbres, et les jardins qui amplifient le caractère rural du paysage.
- Privilégier les essences et les composantes paysagères locales (haies bocagères, haies plurispécifiques, arbre isolé remarquable...).

# AXE 5 : UN DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET FAVORISANT LA PRÉVENTION DES RISQUES



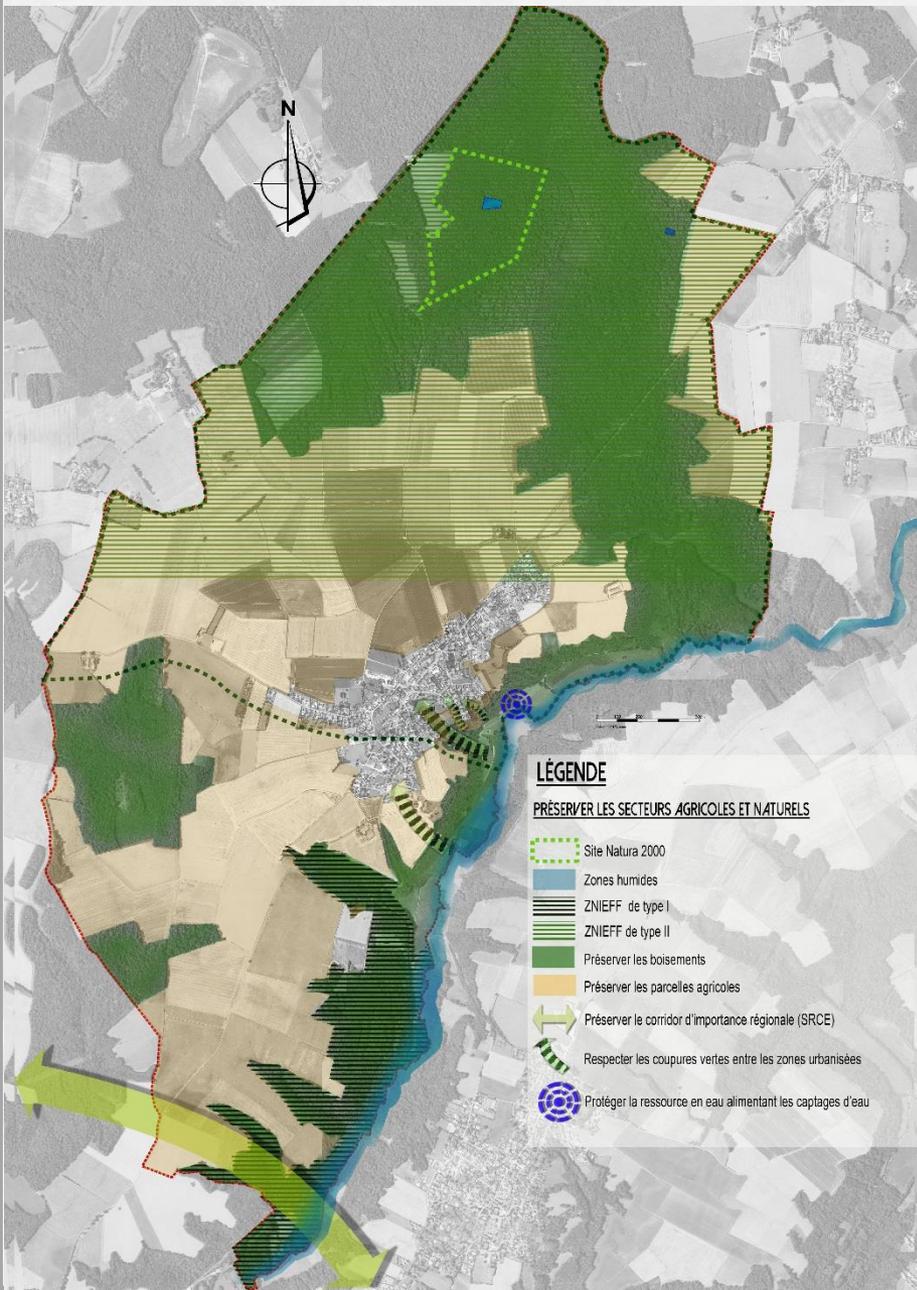
## 1. PROTÉGER LA RICHESSE ÉCOLOGIQUE

- Protéger strictement les milieux présentant un intérêt écologique : zone Natura 2000 (Habitat et oiseaux), ZNIEFF de type I et II, Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), zones humides.
- Préserver la trame verte et bleue communale en prenant en compte les réservoirs de biodiversité, les corridors et les continuités écologiques qu'il convient de ne pas modifier par l'urbanisation.
- Préserver la valeur écologique et paysagère du vallon du Cottey de l'urbanisation.
- Préserver les boisements de la commune, notamment au Nord de la commune et marquant les limites Est avec le vallon du Cottey du défrichement et de l'urbanisation. Des protections spécifiques seront mises en place afin de les protéger.
- Préserver les cours d'eau et les zones humides par un zonage de protection stricte.
- Protéger la ressource en eau alimentant les captages en eau en empêchant toutes atteintes générées par l'urbanisation et tout risque de pollution dans les périmètres de protection de captage.

## 2. LIMITER L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX RISQUES NATURELS ET AUX NUISANCES

- La commune n'est pas concernée par un PPri. Néanmoins, il convient de privilégier le développement urbain sur les parties les moins exposées aux zones potentiellement exposées aux risques naturels (inondations du Cottey, aléa moyen retrait gonflement des argiles, risque de sismicité moyen).
- Protéger les ripisylves le long du Cottey qui permettent de réduire les risques d'inondation et préserver les cours d'eau par un zonage de protection stricte.
- Limiter au maximum l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.
- Prévoir des dispositifs de rétention et déversoirs afin de réduire les risques d'inondation face aux phénomènes de ruissellement des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales peut se faire par des éléments paysagers tels que des noues, des bassins de rétention, des zones humides qui favorisent la diversité écologique.
- Prendre en compte le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry impactant la partie Sud du territoire.

# AXE 5 : UN DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET FAVORISANT LA PRÉVENTION DES RISQUES



## 3. PRENDRE EN COMPTE LA PROTECTION ET LA GESTION DE L'EAU

- Adapter le développement du territoire aux capacités quantitatives et qualitatives des équipements collectifs (assainissement, eau potable, défense incendie).
- L'extension de l'urbanisation doit s'effectuer en accord avec les possibilités d'assurer le raccordement des parcelles urbanisables du PLU au réseau collectif.
- Poursuivre la mise en séparatif du réseau pour accroître les capacités d'assainissement.
- La commune est alimentée par le puits de Pizay de l'UGE de la communauté de communes de la côtière à Montluel. Il s'agit d'une ressource unique vulnérable qu'il conviendrait de sécuriser de manière quantitative ou qualitative.

## 4. PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX LIÉS AU CLIMAT ET À L'ÉNERGIE

- Participer à la lutte contre les phénomènes des îlots de chaleur.
- Réduire l'émission de gaz à effet de serre par le renforcement du maillage modes-doux.
- Éviter l'étalement urbain pour limiter le recours aux déplacements.
- Reprendre les exigences en matière de qualité énergétique du futur parc d'habitat et favoriser le recours aux solutions solaires actives et passives notamment.
- Promouvoir les typologies d'habitat plus compactes et plus denses.

## 5. PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT DU NUMÉRIQUE

- Rendre accessible les réseaux de télécommunication numérique et électroniques à l'ensemble de la population.

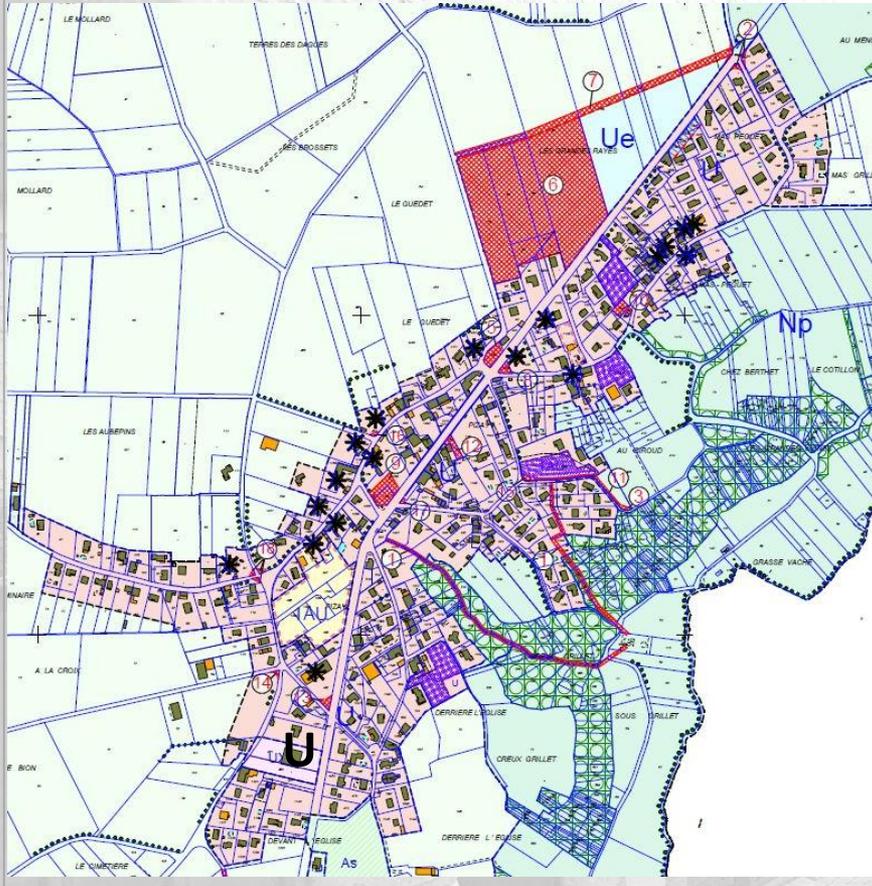


## 4 - LE ZONAGE



# ZONE D'HABITAT ANCIEN ET RÉCENT: U

## PLAN PLU EN VIGUEUR

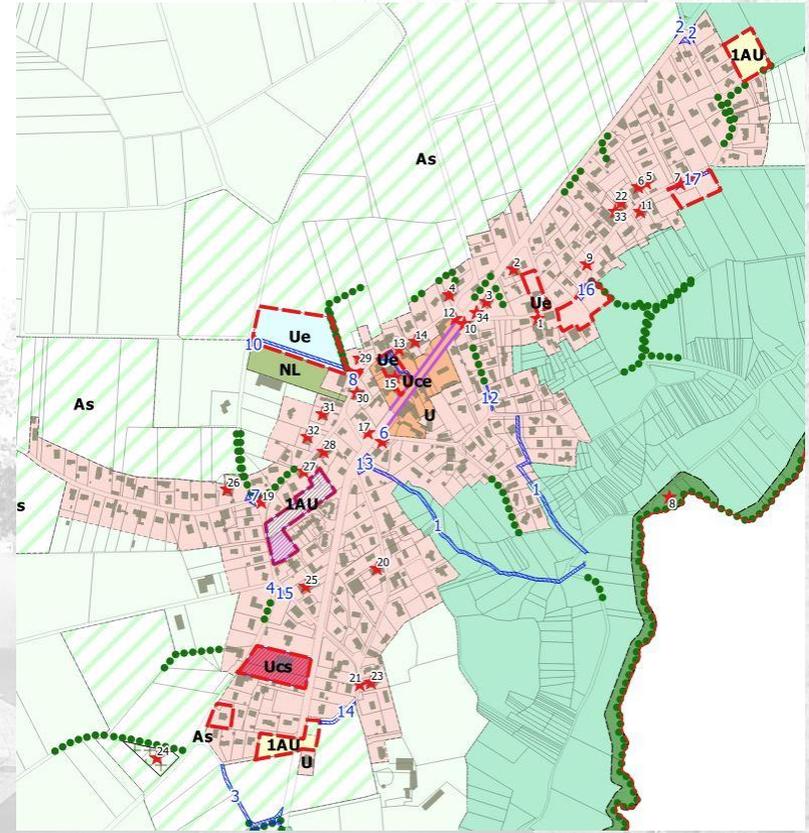


**U:** Zone urbaine à vocation principale d'habitat + équipements publics + commerces + services

**U**

## PLAN DE ZONAGE DU PLU PROPOSÉ

**U**



**U:** Zone urbaine à vocation principale d'habitat + activités non-nuisantes (équipements publics, bureaux, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle)

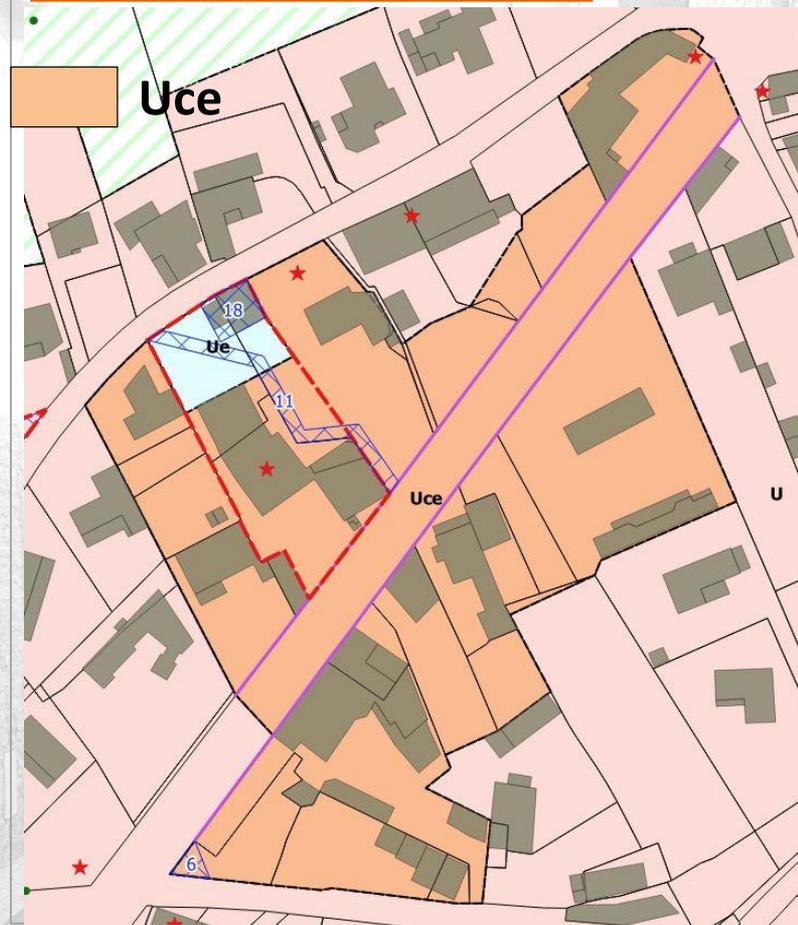
# ZONE DÉDIÉE À LA CENTRALITÉ ÉCONOMIQUE: Uce

## PLAN PLU EN VIGUEUR



**U:** Zone urbaine à vocation principale d'habitat + équipements publics + commerces + services

## PLAN DE ZONAGE DU PLU PROPOSÉ



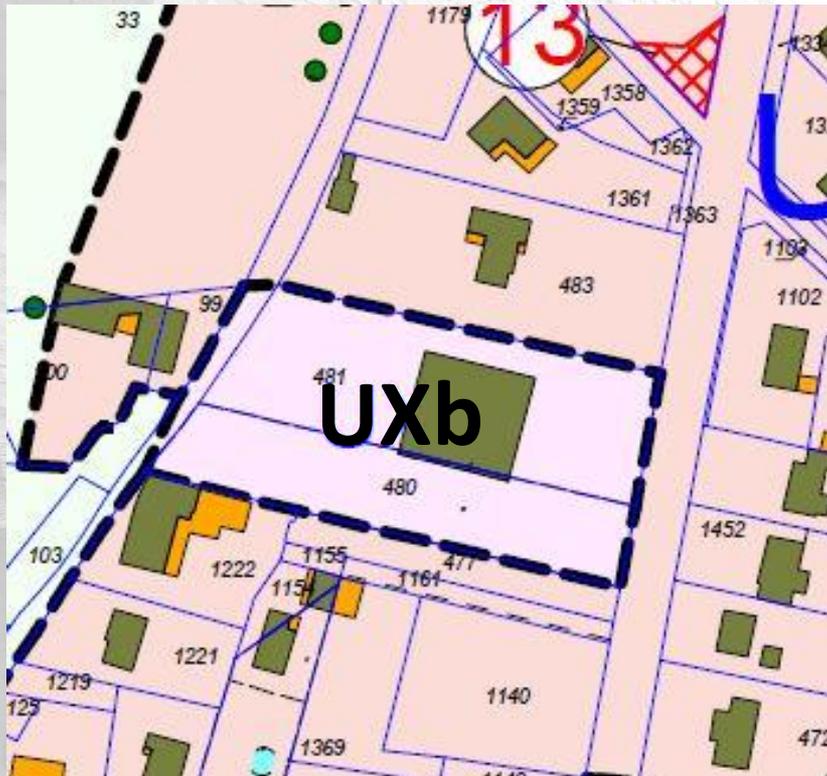
**Uce:** Zone urbaine dédiée au pôle de centralité économique (habitat, artisanat, commerces et activités de services, restaurant, hébergement hôtelier, bureaux, équipements publics).



Linéaire commercial à protéger et développer au titre du L 151-16 du CU (les locaux affectés aux activités commerciales, de services, d'activités artisanales, à la date d'approbation du PLU, ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination. Cette disposition s'applique pour une durée maximale de deux années (à partir de la cessation d'activités du local repéré).

# ZONE DÉDIÉE À LA CENTRALITÉ DE SERVICES: Ucs

## PLAN PLU EN VIGUEUR



**UXb:** Zone urbaine dédiée à l'activité de vente et réparation de matériel agricole pérennisée dans le village

## PLAN DE ZONAGE DU PLU PROPOSÉ

 **Ucs**



**Ucs:** Zone urbaine dédiée au pôle de services (habitat, artisanat, commerces et activités de services, bureaux sans nuisances, équipements publics)

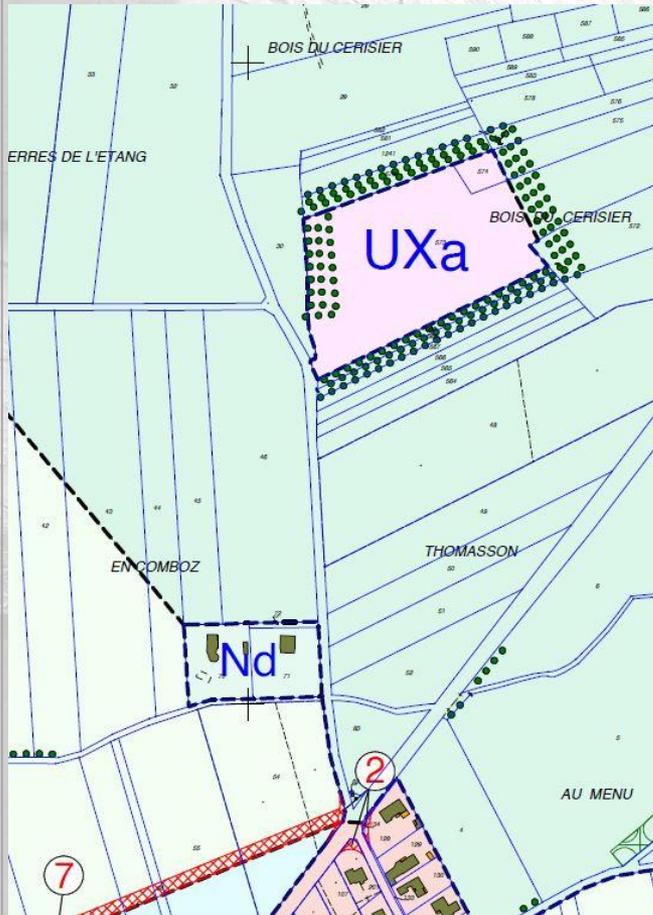


**Secteur de mixité sociale (L-151-15 du CU)**

**(10%)**

# ZONE INDUSTRIELLE EN LIEN AVEC L'ACTIVITÉ AGRICOLE: UXa

## PLAN PLU EN VIGUEUR



**UXa : zone d'activités destinée à l'installation du silo agricole**

### **Activités du SILO - OXYANE:**

*Stockage/collecte de grains des céréales  
Chargement des grains par l'agriculteur  
Analyse, tri et répartition par lot  
Stockage et commercialisation à la filière industrielle*

## PLAN DE ZONAGE DU PLU PROPOSÉ



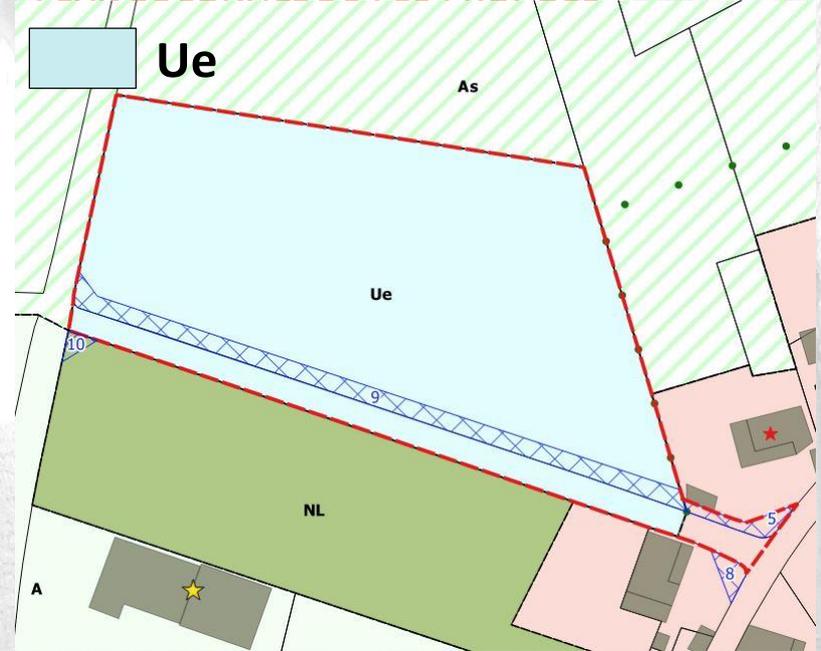
**UXa: Zone urbaine dédiée aux activités industrielles et entrepôts en lien avec les activités agricoles (silo agricole, ouvrages et constructions nécessaires aux activités agricoles)**

# ZONE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS: UE

PLAN PLU EN VIGUEUR



PLAN DE ZONAGE DU PLU PROPOSÉ



A: Zone agricole

UE: zone urbaine qui a pour principale vocation l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.

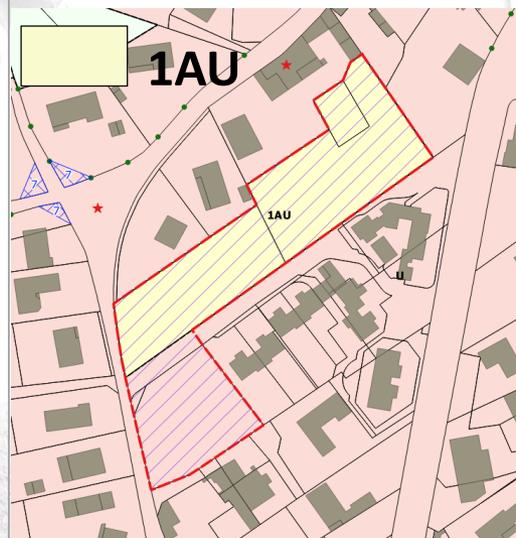
# ZONE À URBANISER À COURT TERME : 1AU

## PLAN PLU EN VIGUEUR

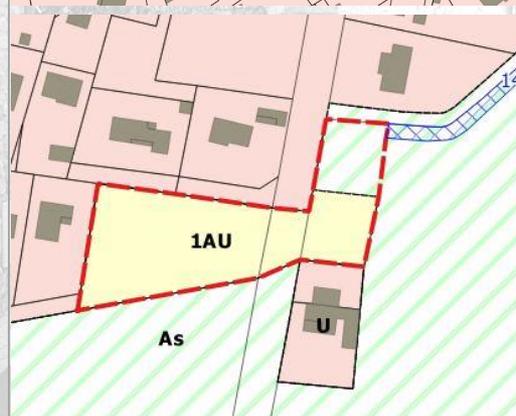


1AU: Zone à urbaniser (habitations, commerces, services, équipements publics )

## PLAN DE ZONAGE DU PLU PROPOSÉ



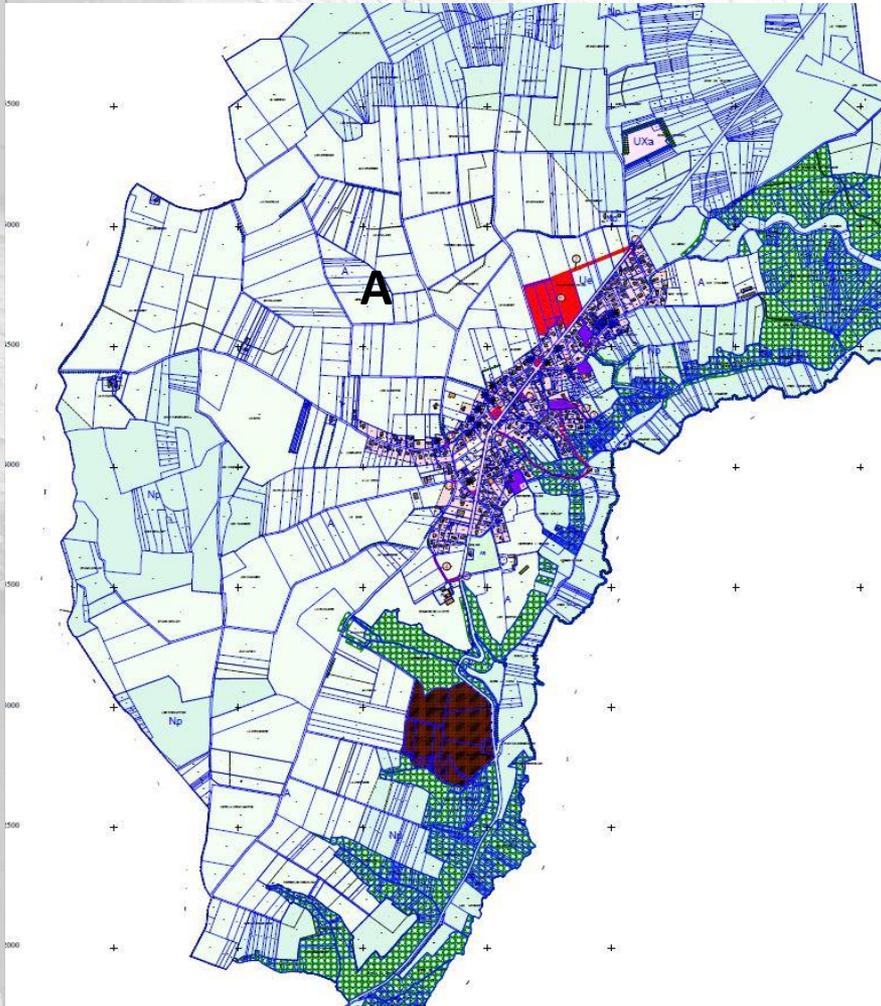
-Secteur de mixité sociale  
(L-151-15 du CU) = 9 %  
-2 LLS prévus sur l'OAP



1AU: Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat + activités non-nuisantes (équipements publics, bureaux, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle)

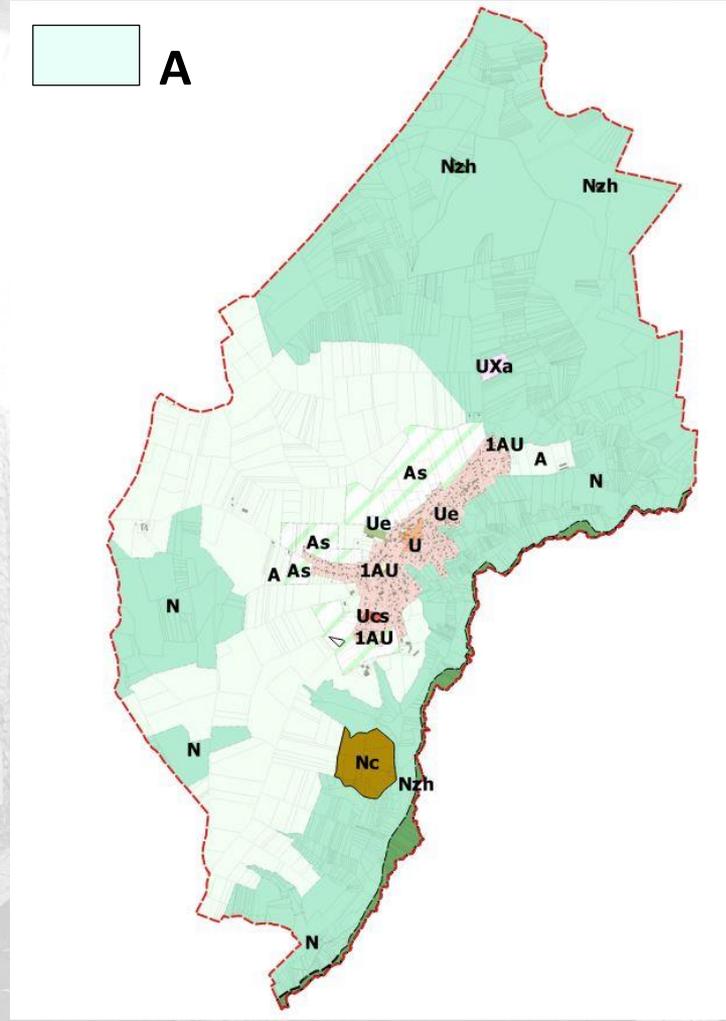
# ZONE AGRICOLE: A

## PLAN PLU EN VIGUEUR



A: Zone agricole

## PLAN DE ZONAGE DU PLU PROPOSÉ



A: Zone agricole (exploitations agricoles + extensions/annexes des habitations + logements/équipements publics sous conditions)

# ZONE AGRICOLE STRICTE: **As**

## PLAN PLU EN VIGUEUR

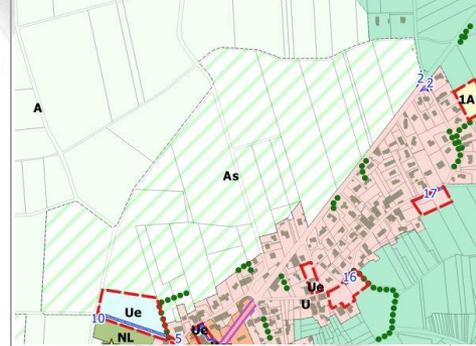


**A**: zone agricole

**As** : zone agricole stricte

**UE** : zone d'équipements

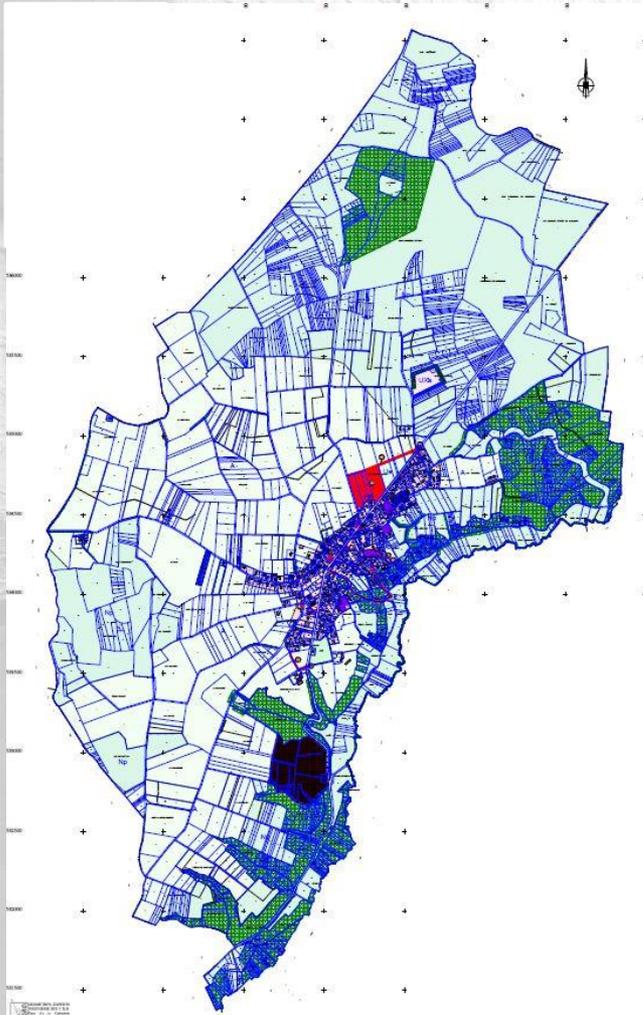
## PLAN DE ZONAGE DU PLU PROPOSÉ



**As**: Zone agricole stricte - Constructions interdites sauf constructions et installations nécessaires aux SP (« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et les ERP – exhaussement/affouillements)

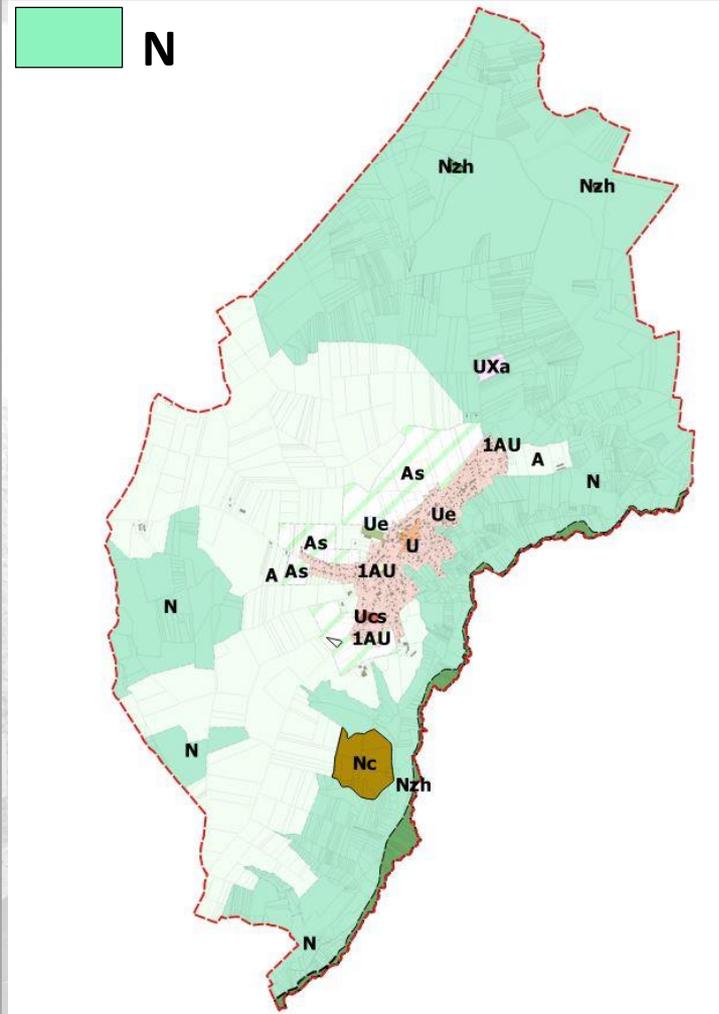
# ZONE NATURELLE: N

## PLAN PLU EN VIGUEUR



**N: Zone naturelle**

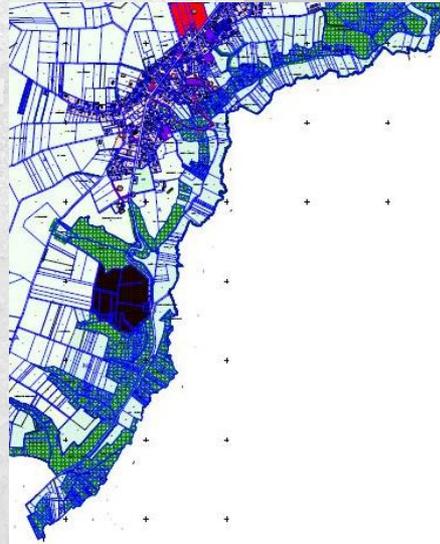
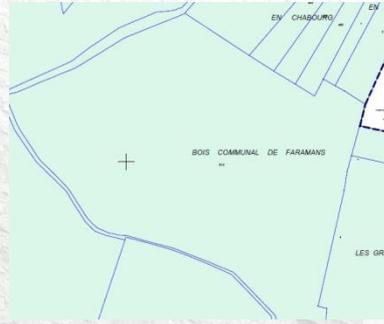
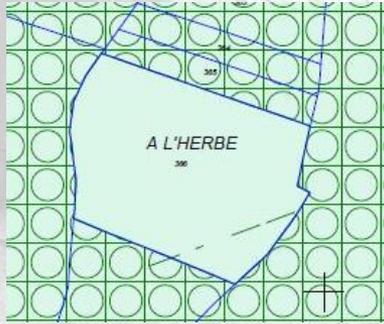
## PLAN DE ZONAGE DU PLU PROPOSÉ



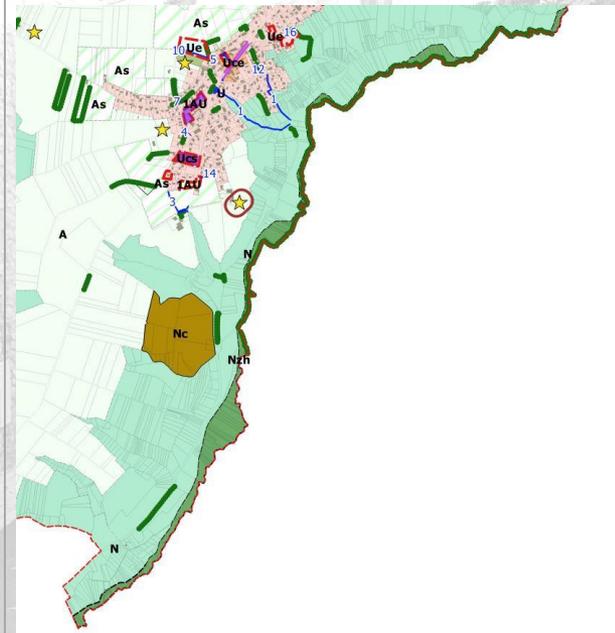
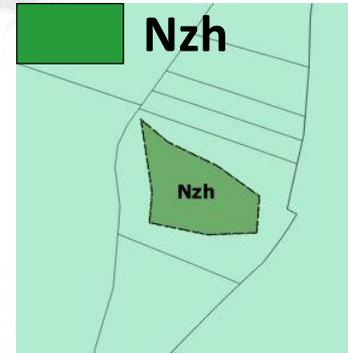
**N: Zone naturelle (exploitations forestières + extensions/annexes des habitations + équipements publics)**

# ZONE NATURELLE LIÉE AUX ZONES HUMIDES: Nzh

## PLAN PLU EN VIGUEUR



## PLAN DE ZONAGE DU PLU PROPOSÉ



N: Zone naturelle

Nzh: Zone naturelle liée aux zones humides (travaux d'entretien, exhaussements et affouillements, ouvrages techniques et installations nécessaires aux SP, remise en état de la ZH si destruction à hauteur de 200%

# ZONE NATURELLE DE LOISIRS ET SPORTS: NL

## PLAN PLU EN VIGUEUR



A: Zone agricole

## PLAN DE ZONAGE DU PLU PROPOSÉ

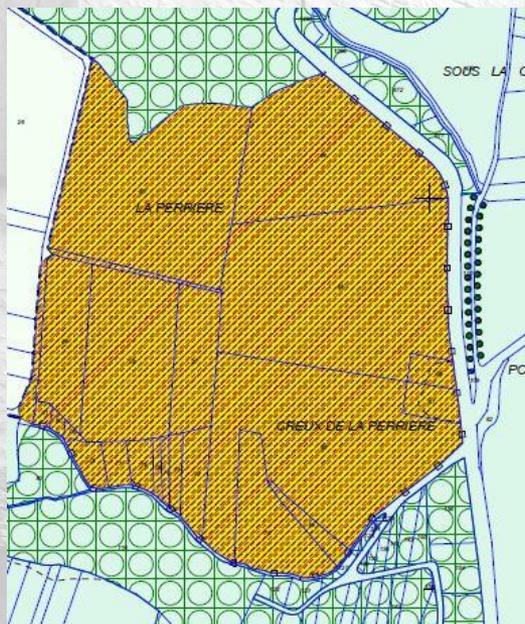
 NL



NL: zone naturelle de loisirs et sports : (« équipements sportifs », « autre équipement recevant du public », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » sous réserve d'être compatible avec la vocation naturelle de la zone).

# ZONE NATURELLE LIÉE AUX CARRIÈRES: Nc

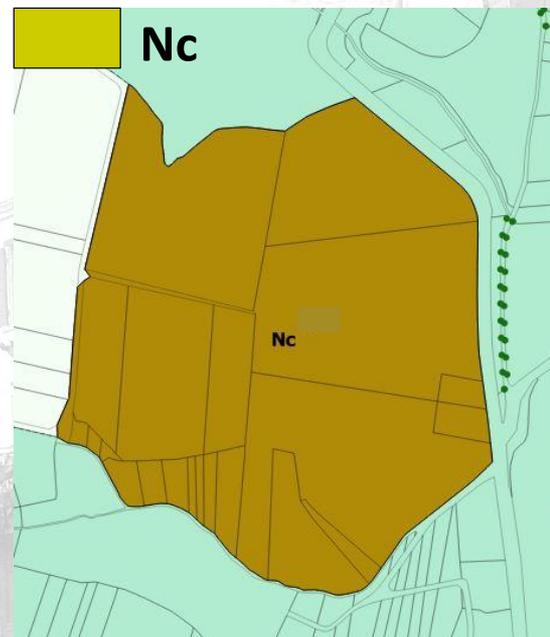
## PLAN PLU EN VIGUEUR



Secteur de carrière au titre du R 123-11 c du CU:

- Renouvellement et extensions de carrière
- installations nécessaires à la gestion et l'exploitation des carrières autorisées
- activités économiques liées aux exploitations de carrières autorisées

## PLAN DE ZONAGE DU PLU PROPOSÉ



Nc:

- Exploitation, renouvellement et extension de carrière notamment au titre des ICPE,
- Les installations nécessaires à la gestion et à l'exploitation des carrières,
- Les activités annexes à l'exploitation de carrière comprenant le stockage, l'exploitation, le traitement, le recyclage et la valorisation des matériaux de carrière ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement relatives à ces activités ;
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.



## 5 - LE REGLEMENT ET LES DESTINATIONS PAR ZONES

# NOUVEAU RÈGLEMENT DU PROJET DE PLU

(AVEC LES NOUVELLES DESTINATIONS)

Zone U

Proposition nouveau règlement				
Destination	S/destin	Interdit	Sous conditions	Sans conditions
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle (*1)			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public admin publiques			X
	Locaux techniques et industriels admin publiques			X
	Etab enseignement, santé, action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autre équipement recevant du public			

(\*1) : toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (médecin, avocat, architecte...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des professionnels ou à des particuliers => décoratrice d'intérieur

sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone et de ne pas nuire à la sécurité, à la salubrité publique, à la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale ;

Nb: Créatrice de bijoux : artisanat et commerce de détail (travail manuel)

# NOUVEAU RÈGLEMENT DU PROJET DE PLU

(AVEC LES NOUVELLES DESTINATIONS)

Zone Uce

Proposition nouveau règlement				
Destination	S/destin	Interdit	Sous conditions	Sans conditions
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (*1)	
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle (*1)			X (*1)
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X (*1)	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public admin publiques			X
	Locaux techniques et industriels admin publiques			X
	Etab enseignement, santé, action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autre équipement recevant du public			X

(\*1) : sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire à

sécurité, à la salubrité publique, à la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers d'habitation environnants

# NOUVEAU RÈGLEMENT DU PROJET DE PLU

(AVEC LES NOUVELLES DESTINATIONS)

Zone Ucs

Proposition nouveau règlement				
Destination	S/destin	Interdit	Sous conditions	Sans conditions
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (*1)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle (*1)			X (*1)
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X (*1)	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public admin publiques			X
	Locaux techniques et industriels admin publiques			X
	Etab enseignement, santé, action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autre équipement recevant du public			

(\*1) : sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire à la sécurité, à la salubrité publique, à la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers d'habitation environnants

# NOUVEAU RÈGLEMENT DU PROJET DE PLU

Zone UE

Proposition nouveau règlement				
Destination	S/destin	Interdit	Sous conditions	Sans conditions
Habitation	Logement		X (*)	
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle (*1)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public admin publiques			X
	Locaux techniques et industriels admin publiques			X
	Etab enseignement, santé, action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autre équipement recevant du public			X

à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifés dans la zone, dans la limite d'un logement par établissement.

# NOUVEAU RÈGLEMENT DU PROJET DE PLU

## Zone UXa

Proposition nouveau règlement					
Destination	S/destin	Interdit	Sous conditions	Sans conditions	
Habitation	Logement	X			
	Hébergement	X			
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle (*1)	X			
	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma	X			
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie		X		
	Entrepôt		X		
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	
	Exploitation forestière	X			
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public admin publiques	X			
	Locaux techniques et industriels admin publiques			X	
	Etab enseignement, santé, action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Equipements sportifs	X			
	Autre équipement recevant du public				X

UXa: zone d'activités en lien avec les activités agricoles

-Activités industrielles et entrepôts en lien avec les activités agricoles (silo agricole, ouvrages et constructions nécessaires aux activités agricoles)



# NOUVEAU RÈGLEMENT DU PROJET DE PLU

## Zone 1AU

Proposition nouveau règlement				
Destination	S/destin	Interdit	Sous conditions	Sans conditions
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle (*1)			X(*)
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X(*)	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public admin publiques			X
	Locaux techniques et industriels admin publiques			X
	Etab enseignement, santé, action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autre équipement recevant du public			

sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone et de ne pas nuire à la sécurité, à la salubrité publique, à la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale ;

# NOUVEAU RÈGLEMENT DU PROJET DE PLU

## Zone A

Proposition nouveau règlement				
Destination	S/destin	Interdit	Sous conditions	Sans conditions
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle (*1)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public admin publiques	X		
	Locaux techniques et industriels admin publiques		X(*)	
	Etab enseignement, santé, action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autre équipement recevant du public			X(*)

(\* ) sous réserve qu'ils ne soient incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages;

As : toutes nouvelles constructions sont interdites sauf les sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et les ERP ainsi que leurs travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière puis de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

+ exhaussements et affouillements.

# NOUVEAU RÈGLEMENT DU PROJET DE PLU

## Zone N

Proposition nouveau règlement				
Destination	S/destin	Interdit	Sous conditions	Sans conditions
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle (*1)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public admin publiques	X		
	Locaux techniques et industriels admin publiques		X(*)	
	Etab enseignement, santé, action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X(*)
	Autre équipement recevant du public			X(*)

### Nzh (3 zones humides) sont uniquement admis (sous conditions)

- Seuls les travaux d'entretien sont autorisés + Les travaux, aménagements et ouvrages de lutte contre les inondations,
- Les ouvrages techniques et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt Collectif + travaux de maintenance,
- Les exhaussements et/ou affouillements sous réserve qu'ils participent à l'entretien du site.
- La destruction partielle ou totale du site identifié entrainera : soit la création de zone humide équivalente, soit la remise en état d'une surface de zone humide existante, et ce à hauteur d'une valeur guide de 200% de la surface perdue.

### Nc (zone de carrière) : sont uniquement admis (sous conditions)

- Exploitation, renouvellement et extension de carrière notamment au titre des ICPE,
- Les installations nécessaires à la gestion et à l'exploitation des carrières,
- Les activités annexes à l'exploitation de carrière comprenant le stockage, l'exploitation, le traitement, le recyclage et la valorisation des matériaux de carrière ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement relatives à ces activités ;
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

### NL (zone naturelle de loisirs et sports) : sont uniquement admis (sous conditions) :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics de type « équipements sportifs », « autre équipement recevant du public », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone.



## 6 - LA SYNTHÈSE DU RÈGLEMENT

# NOUVEAU RÈGLEMENT DU PROJET DE PLU

ZONES	Hauteur
<b>U</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur des constructions : <math>\leq 7</math> m à l'égout du toit en R+1</li> <li>- Hauteur des annexes : <math>\leq 3.5</math> m au faîtage</li> </ul>
<b>Uce</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur des constructions : <math>\leq 9</math> m à l'égout du toit en R+2</li> <li>- Hauteur des annexes : <math>\leq 3.5</math> m au faîtage</li> </ul>
<b>Ucs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur des constructions : <math>\leq 9</math> m à l'égout du toit en R+2</li> <li>- Hauteur des annexes : <math>\leq 3.5</math> m au faîtage</li> </ul>
<b>UXa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur des constructions : <math>\leq 12</math> m à l'égout du toit</li> <li>- Non réglementé pour les silos + éléments techniques</li> </ul>
<b>UE</b>	Non réglementé
<b>1AU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur des constructions : <math>\leq 7</math> m à l'égout du toit en R+1</li> <li>- Hauteur des annexes : <math>\leq 3.5</math> m au faîtage</li> </ul>
<b>2AU</b>	Non réglementé
<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bâtiments agricoles : <math>\leq 12</math> mètres à l'égout du toit</li> <li>- Bâtiments non agricoles (habitation , chambre d'hôtes...): <math>\leq 9</math> m à l'égout du toit</li> <li>-extensions des bâtiments d'habitation existantes : limitée à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment existant.</li> <li>-annexes : <math>\leq 3.5</math> m au faîtage</li> </ul>
<b>N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-hauteur des constructions : 9 m à l'égout du toit</li> <li>-extension des bâtiments d'habitation existante: limitée à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment existant.</li> <li>-annexes : <math>\leq 3.5</math> m au faîtage</li> </ul>

# NOUVEAU RÈGLEMENT DU PROJET DE PLU

ZONES	<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>
<b>U</b>	-soit à l'alignement, -soit avec recul compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines
<b>Uce</b>	-implantation à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer
<b>Ucs</b>	-soit à l'alignement, -soit avec recul compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines
<b>UXa</b>	-soit à l'alignement, -soit avec recul compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines
<b>UE</b>	-soit à l'alignement, -soit avec recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, à modifier ou à créer. (DP école = plateau sportif)
<b>1AU</b>	-soit à l'alignement, -soit avec recul compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines
<b>2AU</b>	-soit à l'alignement, -soit avec recul compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines
<b>A</b>	en retrait par rapport à l'axe de la voie selon les modalités suivantes : -25 m par rapport à l'axe de la voie de la RD 22 -15 m par rapport à l'axe de la voie des autres voies
<b>N</b>	en retrait par rapport à l'axe de la voie selon les modalités suivantes : -25 m par rapport à l'axe de la voie de la RD 22 -15 m par rapport à l'axe de la voie des autres voies

# NOUVEAU RÈGLEMENT DU PROJET DE PLU

ZONES	<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>
<b>U</b>	Implantation des constructions s'applique au mur des constructions <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en limite séparative,</li> <li>- Soit avec une distance de 3m minimum</li> <li>- (*) Sauf annexes, inférieures à 30 m<sup>2</sup> dont la hauteur totale n'excède pas 3.5 m au faîtage, ainsi que les piscines, quelle que soit leur surface, dont la hauteur n'excède pas 1.80 m sont autorisées en limite séparative ou avec un recul de 1 m minimum. Implantation des constructions s'applique en tout point des constructions</li> </ul>
<b>Uce</b>	-Implantation des constructions s'applique aux murs des constructions. <u>-Sur une profondeur de 15m à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouverte à la circulation publique :</u> Les constructions doivent être implantées : -soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies (ordre continu) -soit sur une seule des deux limites séparatives aboutissant aux voies. Dans ce cas, la distance horizontale entre le mur de la construction en retrait et le point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3m. <u>-Au-delà de la profondeur de 15mètres :</u> Retrait : ( $D \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m -Annexes : idem que *
<b>Ucs</b>	Idem que U
<b>UXa</b>	-Soit en limite séparative, -Retrait : ( $D \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m
<b>UE</b>	Implantation des constructions s'applique au mur des constructions <ul style="list-style-type: none"> <li>-soit en limite séparative,</li> <li>-soit à une distance de 2m minimum</li> </ul>
<b>1AU</b>	Idem que U
<b>2AU</b>	Idem que U
<b>A</b>	Implantation des constructions s'applique au mur des constructions Retrait $\geq 5m$ par rapport aux limites séparatives - Annexes : idem que *
<b>N</b>	Idem que N

# NOUVEAU RÈGLEMENT DU PROJET DE PLU

ZONES	<i>Toiture</i>
<b>U *</b>	<p>-Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports et couvertures de piscine</p> <p>-Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante (comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports), les couvertures de piscine et les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>.</p> <p>-Toiture terrasse autorisée sous conditions</p>
<b>Uce</b>	Idem *
<b>Ucs</b>	Idem *
<b>UE</b>	Non réglementé
<b>UXa</b>	<p>Bâtiments d'activités : La pente des toitures doit être comprise entre 15 % à 50%</p> <p>Les toits à un seul pan sont autorisés à condition d'être adossé à un bâtiment principal ;</p> <p>Non réglementé pour les silos</p>
<b>1AU</b>	Idem *
<b>2AU</b>	Non réglementé
<b>A</b>	<p>-Constructions agricoles :</p> <p>La pente des toitures des bâtiments agricoles doit être comprise entre 15 % à 50% ;</p> <p>Les toits à un seul pan sont autorisés à condition d'être adossé à un bâtiment principal ;</p> <p>Toiture terrasse admise si végétalisée</p> <p>-Construction non agricoles: Idem *</p>
<b>N</b>	<p>Bâtiments d'activités : La pente des toitures doit être comprise entre 15 % à 50%</p> <p>Les toits à un seul pan sont autorisés à condition d'être adossé à un bâtiment principal ;</p> <p>Toiture terrasse admise si végétalisée</p> <p>Autres constructions : idem *</p>

# NOUVEAU RÈGLEMENT DU PROJET DE PLU

ZONE	Clôture
U *	<p>Disposition générale : Hauteur max: 1,80 m sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 m</p> <p><u>En limite du domaine public :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Soit mur bahut d'une hauteur de 0.60m à 1.20 m + grille/grillage/garde corps, végétal,</li> <li>-Soit grillage sur potelets qui peut être doublée d'une haie vive</li> <li>-Soit haie vive (essences locales)</li> </ul> <p><u>En limite séparative :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Soit mur bahut d'une hauteur de 0.60m à 1.20 m + grille/grillage/garde corps, végétal,</li> <li>-Soit grillage sur potelets</li> <li>-soit mur plein</li> <li>-Soit haie vive (essences locales)</li> </ul>
Uce	Idem *
Ucs	Idem *
UXa	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs. Elles sont végétales de préférences.</li> <li>-La hauteur des clôtures et des portails devra être définie en cohérence avec les clôtures des terrains voisins au projet aussi bien en limite du domaine public que sur les limites séparatives.</li> </ul>
UE	Non réglementé
1AU	Idem *
2AU	Non réglementé
A	<p><u>En limite du domaine public/ limite séparative :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Soit mur bahut d'une hauteur de 0.60m à 1.20 m + grille/grillage/garde corps, végétal,</li> <li>-Soit grillage sur potelets qui peut être doublée d'une haie vive</li> <li>-Soit haie vive (essences locales)</li> </ul> <p><u>Dispositions générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Perméables</li> <li>-Soubassements autorisés si <math>h &lt; 1,20m</math> + aménagement de trous réguliers</li> </ul>
N	Perméabilité

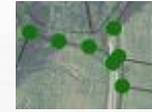
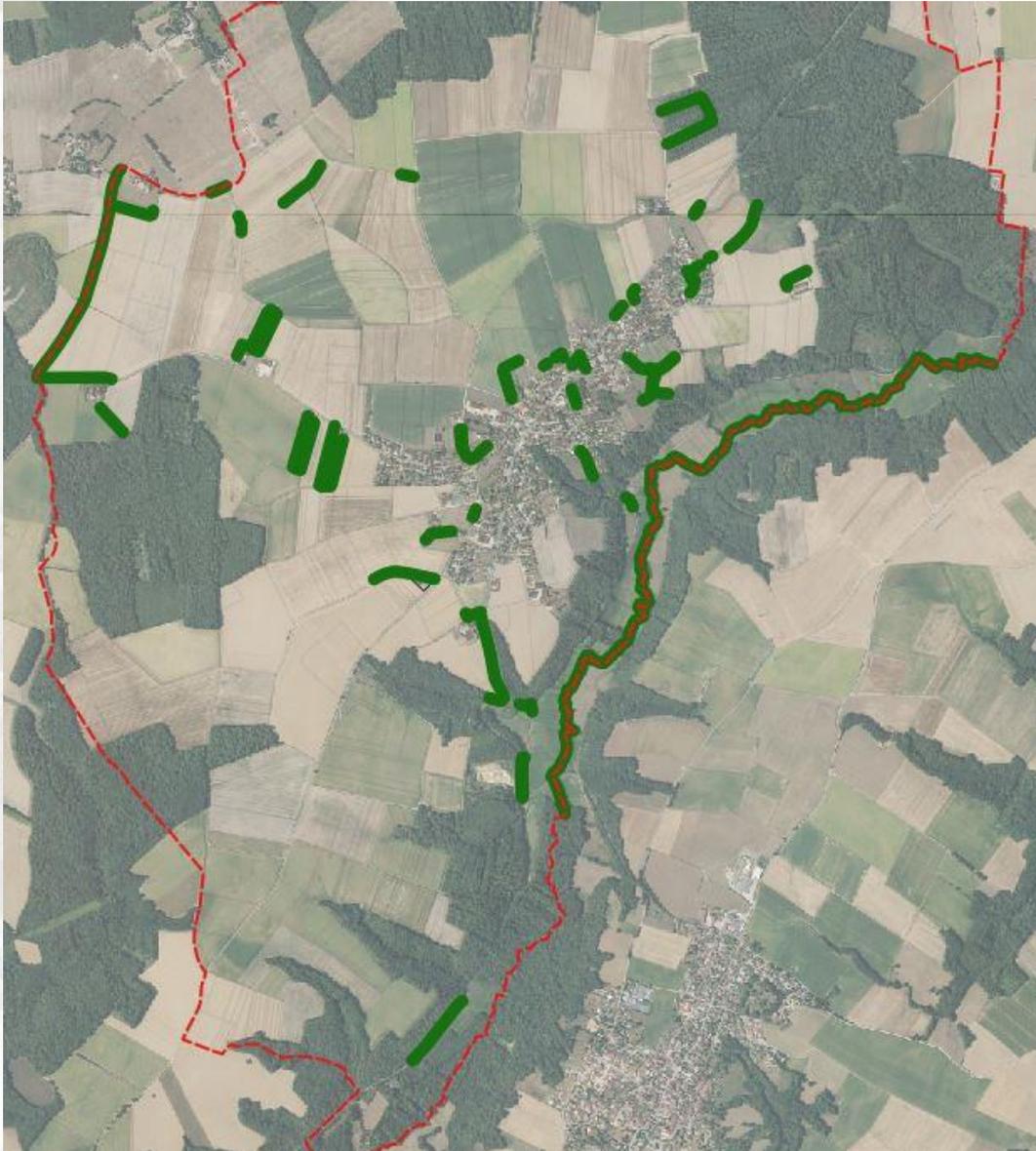
# NOUVEAU RÈGLEMENT DU PROJET DE PLU

ZONES	<i>Stationnement</i>
U *	<p><u>Habitation</u> : 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m2 indivisible de surface de plancher créée avec un minimum d'une place par logement et sans pouvoir exiger plus de 3 places par logement</p> <p><u>Bureaux et activités de service</u> : 1 place de stationnement minimum par tranche indivisible de 30m2 de surface de plancher</p> <p><u>Équipements d'intérêt collectif et services publics</u> : adapté à la nature et au fonctionnements des activités accueillies</p> <p><u>Vélos</u>: Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés à partir de 4 logements pour la destination habitation et à partir de 30 m2 pour la sous-destination bureau et services</p>
Uce	<p><u>Habitation</u> : idem que *</p> <p><u>Artisanat et commerce de détail</u>: si possible, 1 place de stationnement minimum par tranche de 25 m2 indivisible de SP</p> <p><u>Restauration</u> : si possible, 1 place de stationnement minimum par tranche de 25m2 indivisible de surface de plancher</p> <p><u>Bureaux et activités de service</u> : 1 place de stationnement minimum par tranche indivisible de 30m2 de surface de plancher</p> <p><u>Hébergement hôtelier et touristique</u> : 1 place de stationnement minimum par tranche indivisible de 2 chambres</p> <p><u>Équipements d'intérêt collectif et services publics</u> : adapté à la nature et au fonctionnements des activités accueillies</p> <p><u>Vélos</u>: Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés à partir de 4 logements pour la destination habitation et à partir de 30 m2 pour la sous-destination bureau et services</p>
Ucs	<p><u>Habitation</u> : idem que *</p> <p><u>Bureaux et activités de service</u> : idem que *</p> <p><u>Équipements d'intérêt collectif et services publics</u> : idem que *</p> <p><u>Vélos</u>: Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés à partir de 4 logements pour la destination habitation et à partir de 30 m2 pour la sous-destination bureau et services</p>
UXa	adapté à la nature et au fonctionnements des activités accueillies
UE	<p><u>Équipements d'intérêt collectif et services publics</u> : adapté à la nature et au fonctionnements des activités accueillies</p> <p><u>Vélos</u> : Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, doivent être prévues des aires de stationnement des deux roues.</p>
1AU	Idem que *
2AU	Non réglementé
A	Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.
N	Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.



## 7- LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU ZONAGE ET RÈGLEMENT

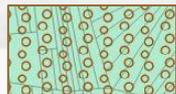
# ÉLÉMENTS À PRÉSERVER POUR DES MOTIFS ÉCOLOGIQUES (L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)



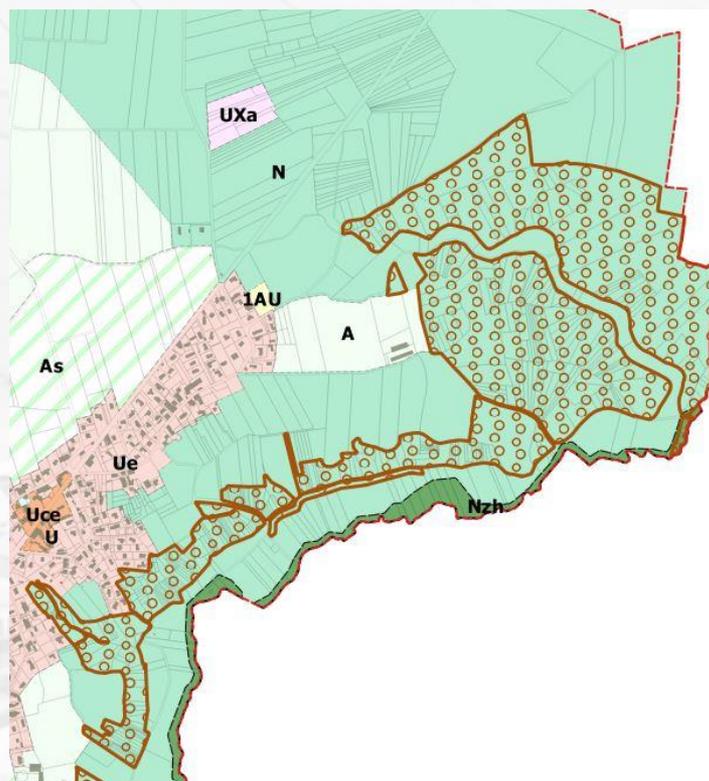
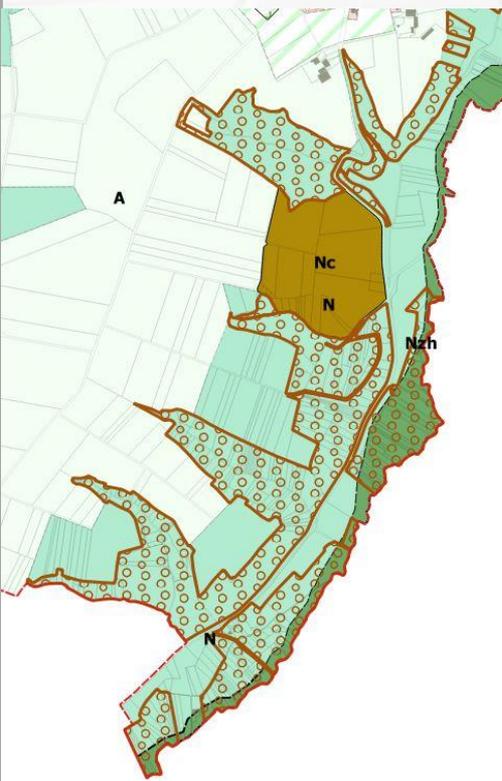
Éléments composés de haies et de bosquets à Préserver pour des motifs d'ordre écologique (L 151-23)

- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié et localisé dans un périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 sont soumis à déclaration préalable.
- Les travaux d'entretien sont autorisés.
- Tout arbre de haute tige ou haie repéré dans le plan de zonage selon les dispositions de l'article L.151-23 doit, en cas de destruction partielle ou totale, être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère ou écologique équivalente. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.
- Tous les travaux ou aménagements, non soumis au régime d'autorisations, ayant pour effet de détruire un de ces éléments, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

# LES ESPACES BOISES CLASSES (L 113-1 DU CU)



Espaces boisés classés au titre du L 113-1 du Code de l'Urbanisme et suivants



-Certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.

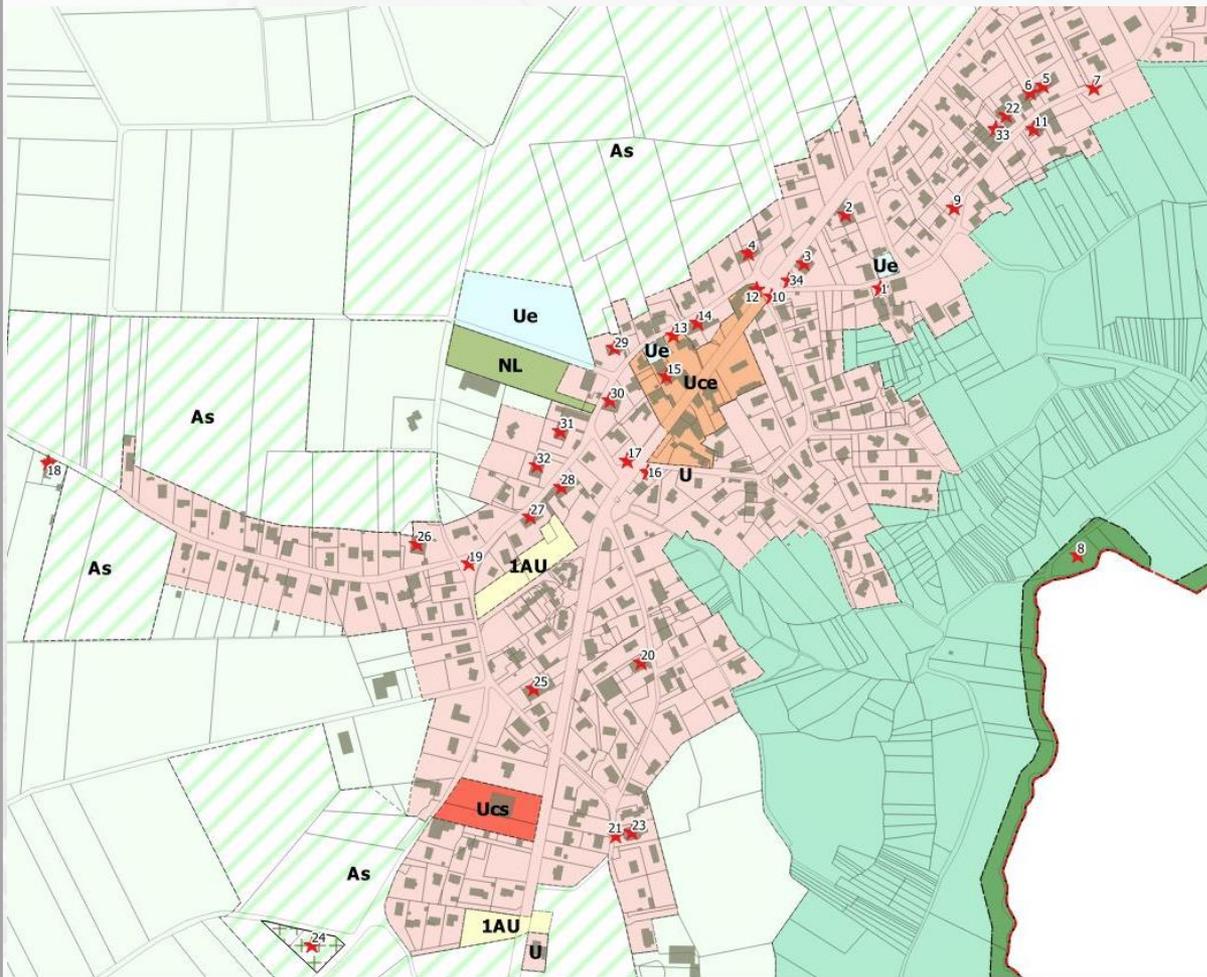
-Le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme.



# PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

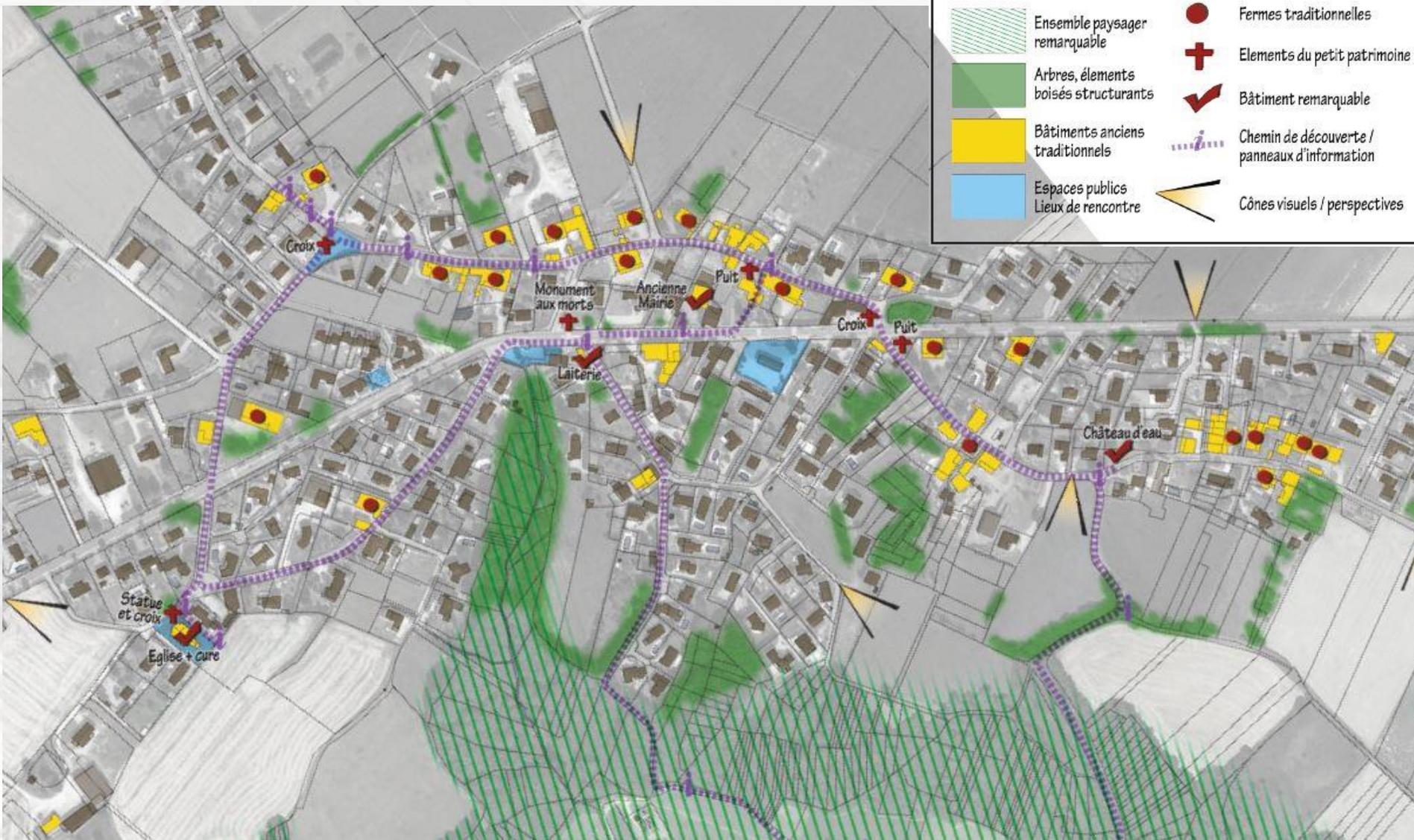
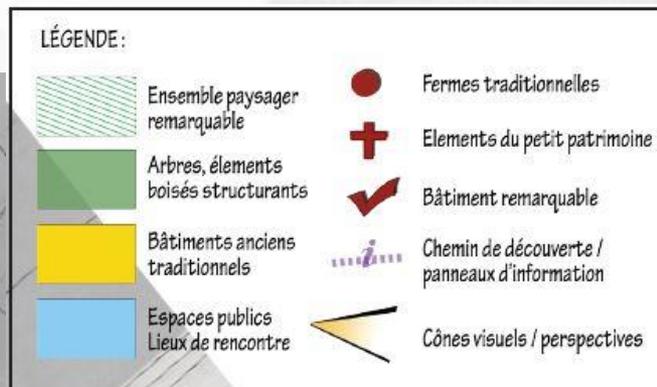


Patrimoine bâti ou paysager à protéger identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme



- en application de l'article R 421-23, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-19, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation de leurs caractéristiques patrimoniales ;
- en application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir.

# PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME



# PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

<b>Élément n°1 : Bâtiment remarquable</b>	
Désignation :	Ferme traditionnelle
Localisation :	Rue du mas Péguet
<b>Élément n°2 : Bâtiment remarquable</b>	
Désignation :	Ferme traditionnelle
Localisation :	Rue du mas Péguet
<b>Élément n°3 : Bâtiment remarquable</b>	
Désignation :	Ferme traditionnelle
Localisation :	Route de Bourg en Bresse
<b>Élément n°4 : Bâtiment remarquable</b>	
Désignation :	Ferme traditionnelle
Localisation :	Rue du Montellier
<b>Élément n°5 : Bâtiment remarquable</b>	
Désignation :	Ferme traditionnelle
Localisation :	Rue du Mas Péguet
<b>Élément n°6 : Bâtiment remarquable</b>	
Désignation :	Ferme traditionnelle
Localisation :	Rue du mas Péguet
<b>Élément n°7 : Mur</b>	
Désignation :	Mur en galets
Localisation :	Rue du mas Péguet
<b>Élément n°8 : Petit patrimoine</b>	
Désignation :	Ancien lavoir
Localisation :	Grasse Vache
<b>Élément n°9 : Bâtiment remarquable</b>	
Désignation :	Château d'eau
Localisation :	Rue du Mas Péguet

<b>Élément n°10 : Petit patrimoine</b>	
Désignation :	Puits
Localisation :	Rue du Grillet
<b>Élément n°11 : Bâtiment remarquable</b>	
Désignation :	Ferme traditionnelle
Localisation :	Rue du Mas Péguet
<b>Élément n°12 : Petit patrimoine</b>	
Désignation :	Croix
Localisation :	Route de Bourg-en-Bresse
<b>Élément n°13 : Petit patrimoine</b>	
Désignation :	Puits
Localisation :	Rue du village
<b>Élément n°14 : Bâtiment remarquable</b>	
Désignation :	Ferme traditionnelle
Localisation :	Rue du village
<b>Élément n°15 : Bâtiment remarquable</b>	
Désignation :	Ecole
Localisation :	Route de Bourg en Bresse
<b>Élément n°16 : Bâtiment culturel et historique</b>	
Désignation :	Laiterie
Localisation :	Route de Bourg en Bresse
<b>Élément n°17 : Petit patrimoine</b>	
Désignation :	Monument aux morts
Localisation :	Route de Bourg en Bresse

# PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

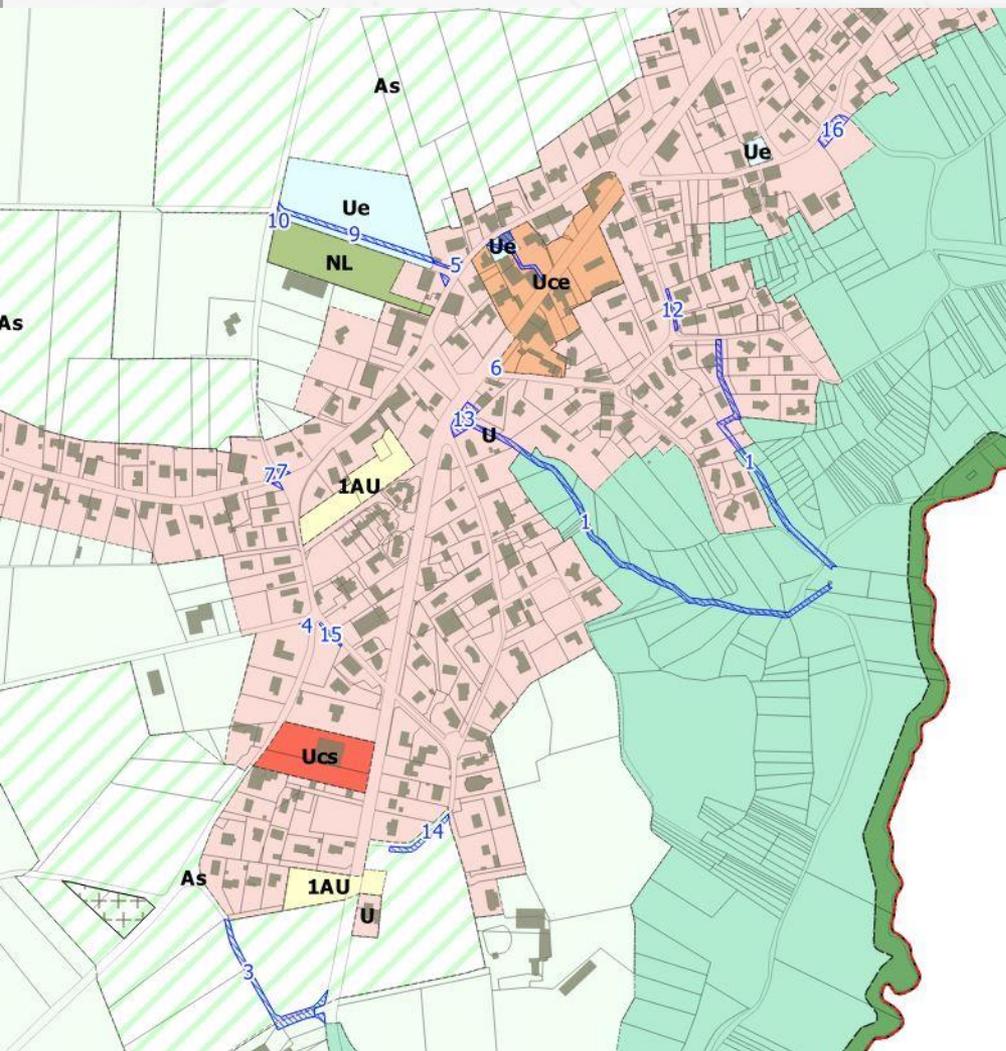
<b>Elément n°18 : Bâtiment remarquable</b>	
Désignation	
Ferme traditionnelle	
Localisation :	
Route de Sainte-Croix	
<b>Elément n°19 : Petit patrimoine</b>	
Désignation	
Croix	
Localisation :	
Route de Sainte-Croix	
<b>Elément n°20 : Bâtiment remarquable</b>	
Désignation	
Ferme traditionnelle	
Localisation :	
Route du Vernay	
<b>Elément n°21 : Petit patrimoine</b>	
Désignation	
Statut et Croix	
Localisation :	
Rue de l'église	
<b>Elément n°22 : Bâtiment remarquable</b>	
Désignation	
Ferme traditionnelle	
Localisation :	
Rue du Mas Péguet	
<b>Elément n°23 : Bâtiment remarquable</b>	
Désignation	
Eglise	
Localisation :	
Rue de l'église	
<b>Elément n°24 : Petit patrimoine</b>	
Désignation	
Croix	
Localisation :	
Cimetière	
<b>Elément n°25 : Bâtiment remarquable</b>	
Désignation	
Ferme traditionnelle	
Localisation :	
Route de Bourg-en-Bresse	
<b>Elément n°26 : Bâtiment remarquable</b>	
Désignation	
Ferme traditionnelle	
Localisation :	
Route de Sainte Croix	

<b>Elément n°27 : Bâtiment remarquable</b>	
Désignation	
Ferme traditionnelle	
Localisation :	
Rue du village	
<b>Elément n°28 : Bâtiment remarquable</b>	
Désignation	
Ferme traditionnelle	
Localisation :	
Rue du village	
<b>Elément n°29 : Bâtiment remarquable</b>	
Désignation	
Ferme traditionnelle	
Localisation :	
Rue du village	
<b>Elément n°30 : Bâtiment remarquable</b>	
Désignation	
Ferme traditionnelle	
Localisation :	
Rue du village	
<b>Elément n°31 : Bâtiment remarquable</b>	
Désignation	
Ferme traditionnelle	
Localisation :	
Rue du village	
<b>Elément n°32 : Bâtiment remarquable</b>	
Désignation	
Ferme traditionnelle	
Localisation :	
Rue du village	
<b>Elément n°33 : Bâtiment remarquable</b>	
Désignation	
Ferme traditionnelle	
Localisation :	
Rue du Mas Péguet	
<b>Elément n°34 : Petit patrimoine</b>	
Désignation	
Puit	
Localisation :	
Route de Bourg en Bresse	

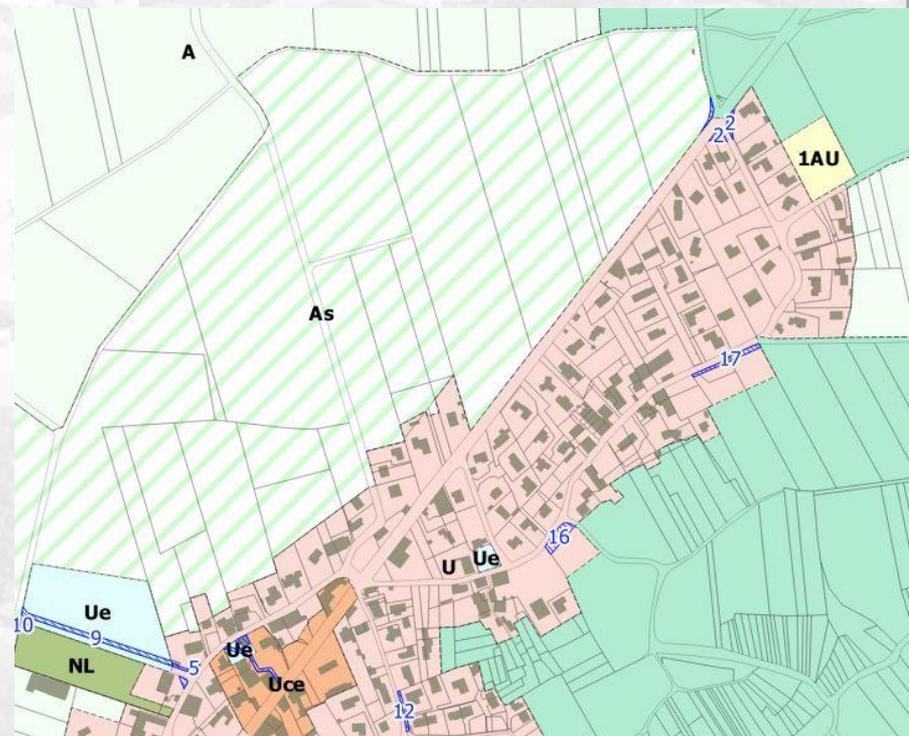
# LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (R 123-II DU CU)

Les emplacements réservés (article R. 123-11 du Code de l'urbanisme) pour :

- équipement public ou d'intérêt général ;
- espace vert ou terrain de sport public ;
- voirie ;
- cheminement piéton et cycliste.



Pour garantir la disponibilité de l'emplacement réservé (ER), les propriétés concernées sont rendues inconstructibles pour les parties concernées par l'ER. Le bénéficiaire public de l'ER ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option intemporelle sur les biens qu'il envisage d'acquérir. Afin de compenser l'inconstructibilité résultant de la création de l'ER, les propriétaires disposent d'un droit de délaissement en mettant en demeure les bénéficiaires d'acquérir ou de lever la réserve.



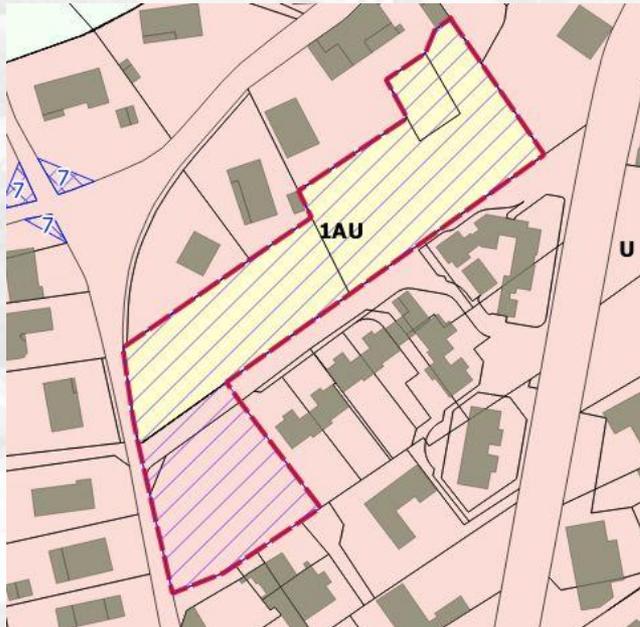
# LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (R 123-II DU CU)

N° de l'emplacement	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie Approximative
1	collecteurs assainissement	Communauté de communes	1575 + 2405 m2
2	aménagement du carrefour RD 22 – VC 4	commune	119 + 101 + 74m2
3	aménagements du chemin de la Côte	commune	1185 m2
4	aménagement d'un pan coupé	commune	60 m2
5	Élargissement voirie Mise en sécurité	commune	106 m2
6	aménagement d'un pan coupé	commune	42 m2
7	aménagement de pans coupés	commune	35 +66+66 m2
8	Élargissement voirie Mise en sécurité	commune	58m2
9	Élargissement voirie (4.5m) Mise en sécurité Aménagement des espaces paysagers	commune	789m2
10	Élargissement voirie Mise en sécurité	commune	34m2
11	aménagement d'une liaison piétonne	commune	242m2
12	Création de stationnements	commune	123 m2
13	Aménagement d'un espace public	commune	512 m2
14	Création de stationnements	commune	345 m2
15	Création de stationnements	commune	85 m2
16	Aménagement d'un espace public et création de stationnement	commune	425
17	Préservation et valorisation du mur Création de stationnement (avec préservation du mur le long de la rue du Mas Péguet)	commune	307 m2
18	Equipement d'intérêt collectif	commune	131 m2

# LES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE AU TITRE DU L.151-15 DU CU



Secteurs de mixité sociale, article L 151-15 du Code de l'Urbanisme



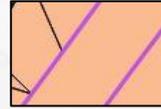
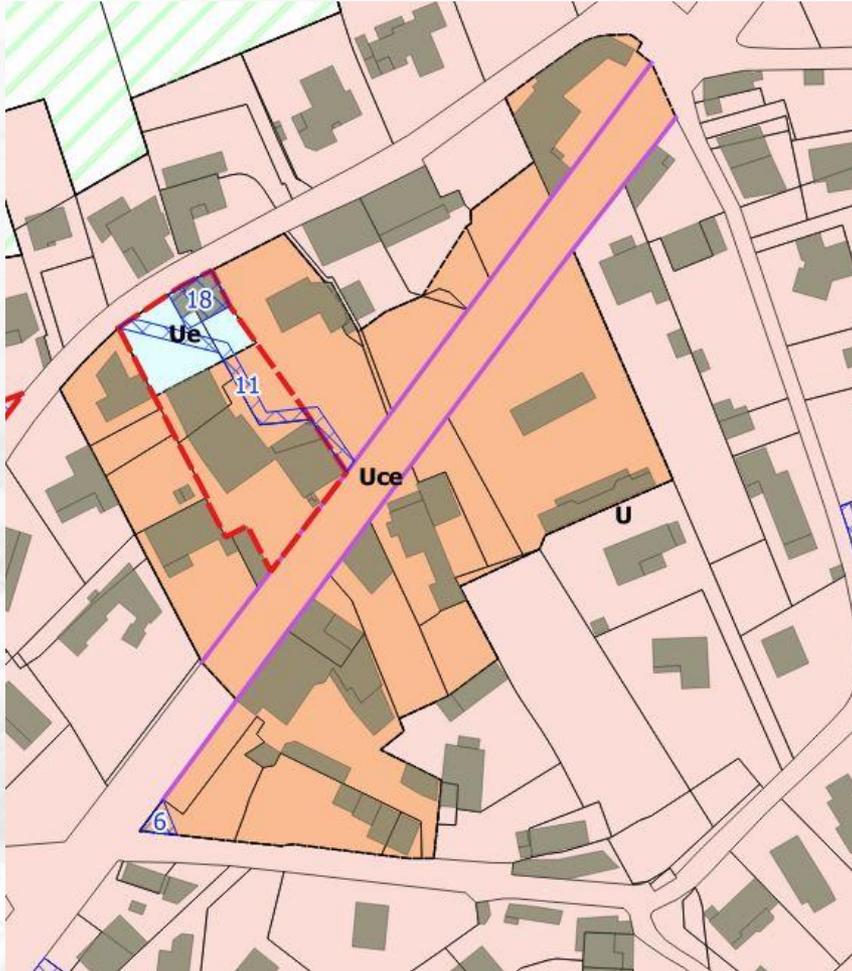
Un pourcentage minimum du nombre de logements , des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État de type : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir, et/ou à des logements destinés à l'accession sociale

**Créer environ 10% de logements sociaux soit 2 logements sociaux sur chacun des 2 secteurs**

La servitude s'applique aux constructions nouvelles.

Le secteur de mixité sociale et fonctionnelle est mise en œuvre :  
-soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;  
-soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

# LE LINÉAIRE COMMERCIAL AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CU



Linéaire commercial à protéger et développer au titre du L 151-16 du CU (les locaux affectés aux activités commerciales, de services, d'activités artisanales, à la date d'approbation du PLU, ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination. Cette disposition s'applique pour une durée maximale de deux années (à partir de la cessation d'activités du local repéré).

# LES CHANGEMENTS DE DESTINATION DES BÂTIMENTS IDENTIFIÉS EN ZONE A OU N (L. 151-11 DU CU)

## EN COURS DE REPERAGE

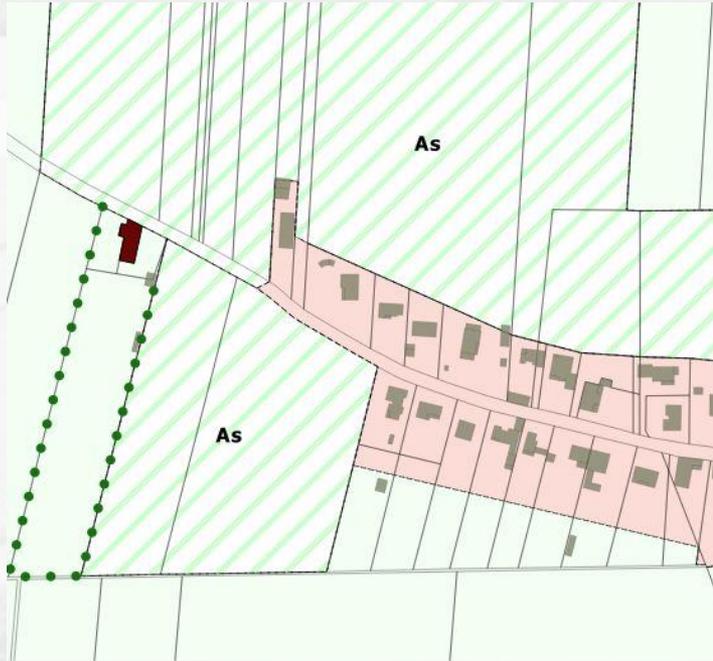
-L'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme dispose que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination 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

-Ainsi le plan de zonage repère les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitation sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### -Critère d'identification:

- ✓ L'intérêt agricole : bâtiment n'ayant plus vocation agricole. Le changement de destination ne doit pas entraîner des risques de nuisances ou des contraintes au développement d'une exploitation agricole,
- ✓ La valeur patrimoniale, et les caractéristiques architecturales, historiques et culturelles : sont exclus les cas de bâtiments provisoires, sommaires, en parpaings, métalliques, en briques creuses ou plâtrières,
- ✓ L'insertion urbaine (voirie, réseaux, assainissement...) : l'unité foncière doit être desservie à proximité des réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner un renforcement excessif des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable



Changement de destinations des bâtiments en zone A ou N au titre du L,151-11 du CU



## 8 - LES OAP



# LES OAP

## ENTREE SUD DE LA VILLE: 10 OAP



Entrée de ville Nord

Le Mas Grillet

Le Mas Péguet

La Mairie

Pré du Sabotier

Chemin de la coupe

Entrée de ville Sud

Ancien silo

Chemin de la Combette

La Sourdine



-Secteur de mixité sociale (L-151-15 du CU) = 9 %  
-soit 4 à 5 LLS à prévoir sur les secteurs d'OAP

# LES OAP

## ENTREE SUD DE LA VILLE:



### **Descriptif :**

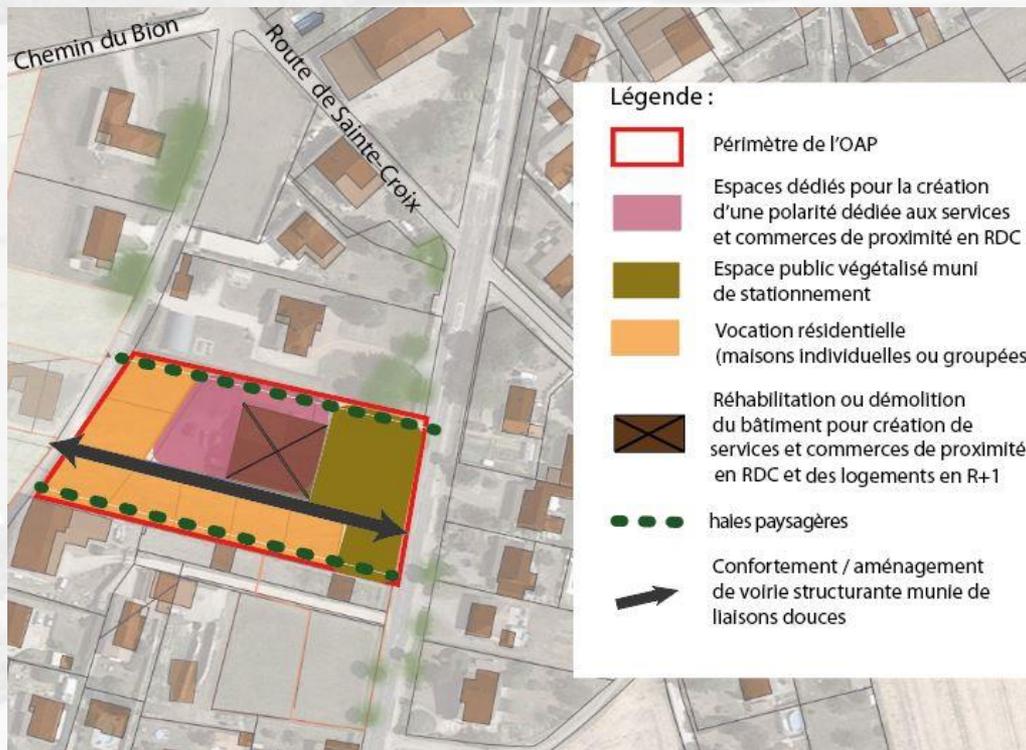
- Surface : **0.37** ha environ
- Créer une opération d'environ **14** logements/ha
- Environ **3** maisons individuelles en R+1 et environ **2** maisons groupées en R+1
- (SCOT : 16 à 18 logements/ha)

### **Enjeux et principes :**

- Aménager et sécuriser l'entrée de ville Sud,
- Amoindrir l'effet « ville-route » via un traitement paysager,
- Traiter la lisière agri-urbaine via la création d'un haie bocagère d'essences variées et locales,
- Organiser les constructions pour recréer un alignement (façades parallèle aux voies structurantes),
- Densité plus forte à l'ouest de la RD 22 et une densité moindre à l'est pour préserver vue sur église,
- Connecter l'opération au tissu urbain existant,
- Favoriser le maillage viaire et les liaisons douces dans le secteur,
- Favoriser la mixité des typologies et des formes urbaines,
- Préserver la vue sur l'église,

# LES OAP

## CHEMIN DE LA COUPE :



### Descriptif :

- Surface totale de l'OAP : **0,6 ha** environ
- environ **7** maisons individuelles et/ou groupées + environ **8** logements en collectif en (R+1) dans le bâtiment à réhabiliter/démolir. Création de locaux de services + commerces de proximité en RDC
- **25** logements/ha env;
- **Créer environ 10% de logements sociaux soit 2 logements sociaux**

### Principes d'aménagement :

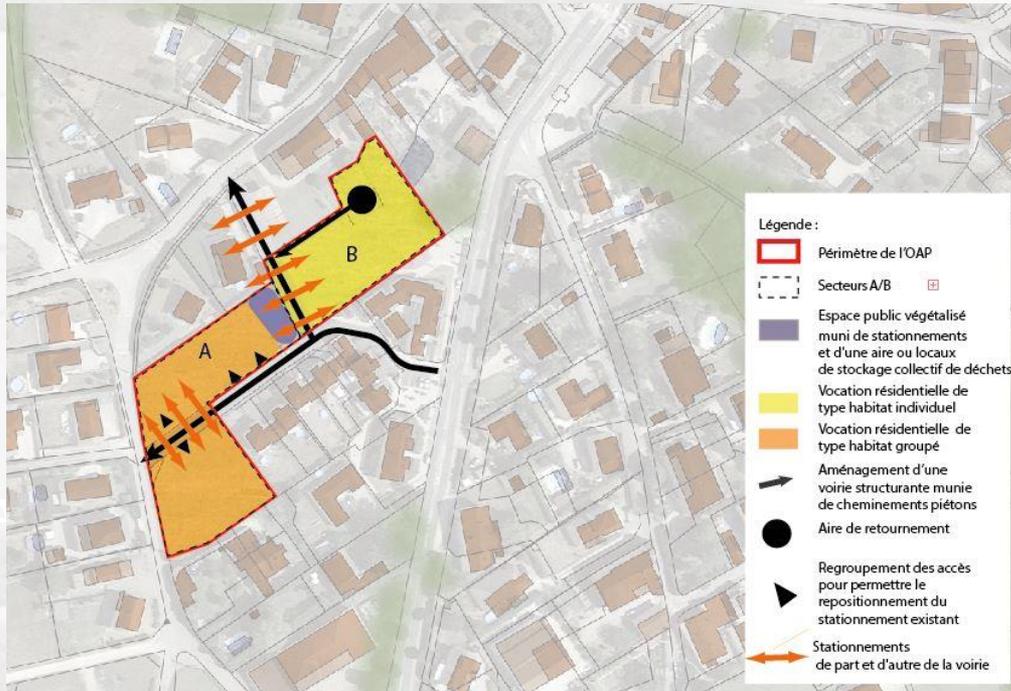
- Créer une nouvelle centralité destinée aux services + artisanat/commerces au cœur du village, en réhabilitant le bâtiment d'activités en espace commercial et/ou de services de proximité.
- Aménager et sécuriser l'entrée de ville Sud (espace public végétalisé en front de RD => espace tampon)
- Favoriser le maillage viaire et modes doux vers l'Ouest depuis la Route départementale,
- Favoriser la densification des tissus situés au cœur du tissu urbain,
- Favoriser la mixité des typologies et formes urbaines (LS),
- Favoriser le stationnement en aménageant un espace public paysager et ouvert qui sera muni de places de stationnement.
- Implanter des haies paysagères en limite des parcelles riveraines pour limiter les éventuelles nuisances avec la zone d'habitation et ainsi retravailler l'entrée Sud de la commune.

### Desserte et organisation viaire :

- Créer une voie interne à double sens qui permet de relier le chemin de la Coupe et la RD 22
- Aménager la RD22 en créant des trottoirs adaptés, et planter des arbres en alignement,
- Conforter les voies existantes par un aménagement destiné aux modes doux

# LES OAP

## PRE DU SABOTIER



### Descriptif :

- Surface : **0.60** ha environ
- Proposer une densité de logements plus importante en cœur de village avec une densité **de 22 logements/ha** environ dans la partie A et dans la partie B
- Environ **8** maisons groupées à l'Ouest dans la partie A
- Environ **5** maisons individuelles à l'Est dans la partie B
- Création d'espaces publics avec stationnements
- Création de stationnements de part et d'autre des voies structurantes à créer
- **10% LLS minimum soit 2 logements sociaux**

### Desserte et organisation viaire :

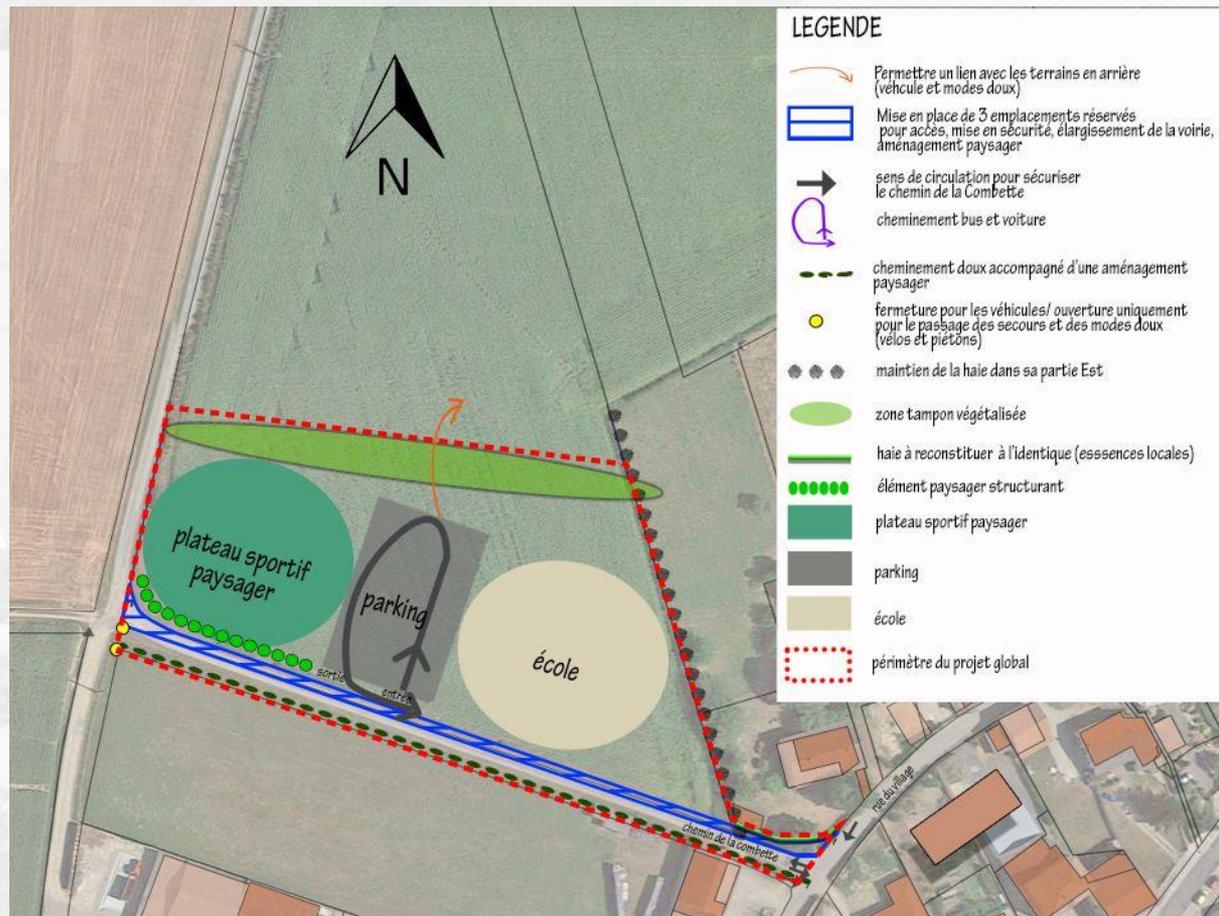
- Créer un maillage viaire à sens unique à partir de la rue principale existante située au Sud du périmètre de l'OAP
- Aménager deux dessertes locales en sens unique jusque dans la rue du village en démolissant la grange,
- Réorganiser et faciliter la création de stationnements en mutualisant les accès aux parcelles
- Ces nouvelles voies seront munies de liaisons douces

### Principes d'aménagement :

- Aménagement d'ensemble
- Proposer une densité de logements plus importante en cœur du village
- Conforter le stationnement
- Favoriser le maillage viaire et les liaisons douces dans le tissu urbain
- Favoriser la mixité des typologies et des formes urbaines (LLS)

# LES OAP

## ECOLE, PLATEAU SPORTIF ET EQUIPEMENT PUBLIC



### Descriptif :

- Surface : **1,2** ha environ
- Ecole, parking, plateau sportif et équipement public

### Desserte et organisation viaire :

- Agrandissement du chemin de la Combette permettra d'accéder à l'école depuis la rue du Village.
- Sécuriser et sanctuariser les accès
- L'extrémité ouest du chemin de la Combette sera fermée aux véhicules sauf véhicules de cours et modes doux
- Favoriser le maillage viaire et les liaisons douces dans le secteur

### Principes d'aménagement :

- Conforter la centralité du centre bourg existante
- Requalifier l'entrée de ville ouest de la commune
- Aménagement paysager (haie à conserver ou à créer)
- Zone tampon en limite Nord (déversement de produits phytosanitaires)
- Maintien de la haie à l'Est (chardonneret élégant)
- Aménagement paysager structurant/haie au Sud et à l'Est (sécurisation + requalification)

# LES OAP

## SECTEUR MAIRIE



### Descriptif :

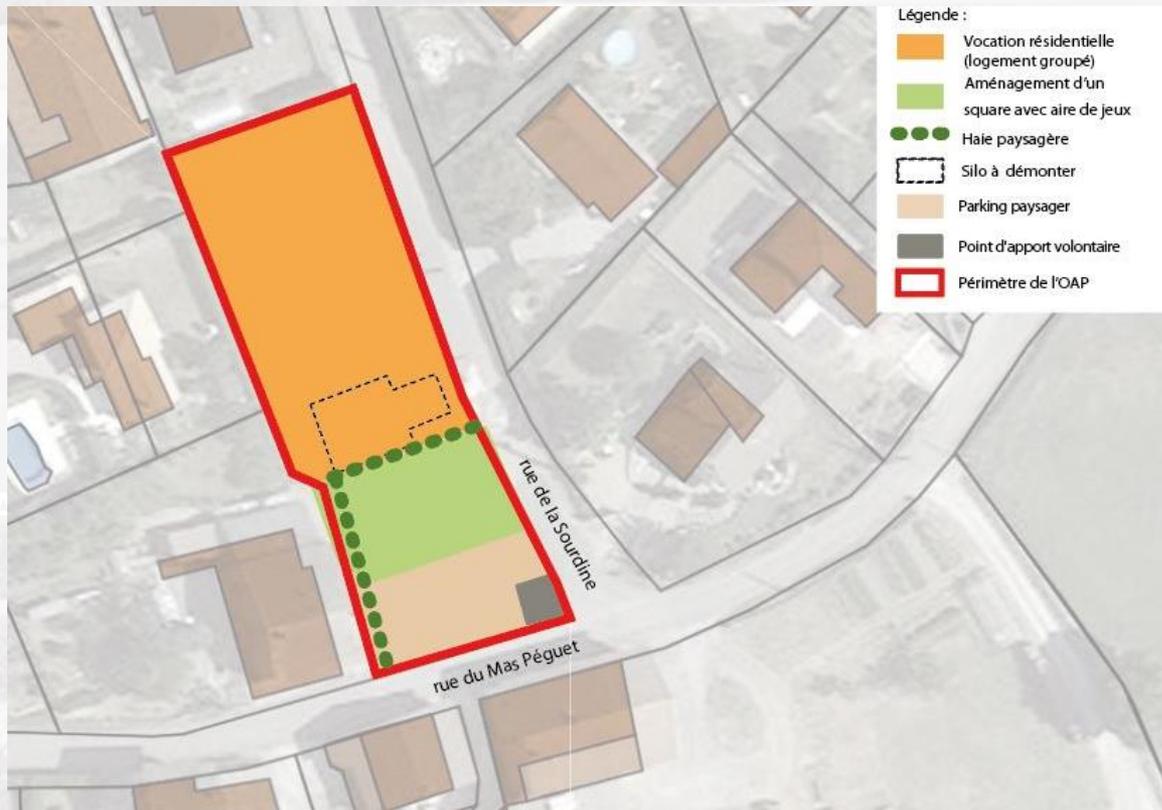
- Surface : **0,2** ha environ
- Mairie, salle des fêtes, espaces paysagers, local technique

### Principe d'aménagement :

- Les locaux de la mairie actuelle seront dédiés à la salle des fêtes et l'école actuelle sera dédiée aux locaux de la mairie
- Aménagement paysager du parvis de la mairie (Création d'un espace public avec espace végétalisé) pour mise en valeur des équipements publics
- Maillage modes doux en direction de l'école communale et accompagné d'un aménagement paysager
- Aménagement d'une aire de retournement muni d'un espace de stationnement
- Mise en place d'un ER n°20 = équipement d'intérêt collectif (local technique pour la commune)

# LES OAP

## LA SOURDINE



### Descriptif :

- Surface : **0.16** ha environ (dont environ 570 m<sup>2</sup> dédiés à l'aménagement d'un espace public)
- **2 logements** au Nord de type logement groupé
- **20 logements/ha** environ
- Démolition du silo
- Espace public paysager avec places de stationnement (revêtement perméable)
- Square avec aire de jeux
- Point d'apport volontaire (à intégrer dans l'environnement paysager)

### Desserte et organisation viaire :

- Le projet de logements sera accessible depuis la rue de la Sourdine.
- L'espace public sera accessible depuis cette dernière et la rue du Mas Péguet

### Principe d'aménagement :

- Répondre au besoin de création de logement + espaces publics en investissant un tènement peu qualitatif
- Démontage du silo pour permettre l'aménagement d'un espace vert avec une aire de jeux
- Aménager des espaces de stationnement de proximité ainsi qu'un point d'apport volontaire (à intégrer dans son environnement)

# LES OAP

## LE MAS PEGUET



### Descriptif :

- Surface : **0.4 ha** environ (dont environ 450 m<sup>2</sup> placette),
- Créer une opération d'environ **18 logements/ha**,
- Environ **5** maisons individuelles,
- Environ **2** maisons individuelles groupées

### Desserte et organisation viaire :

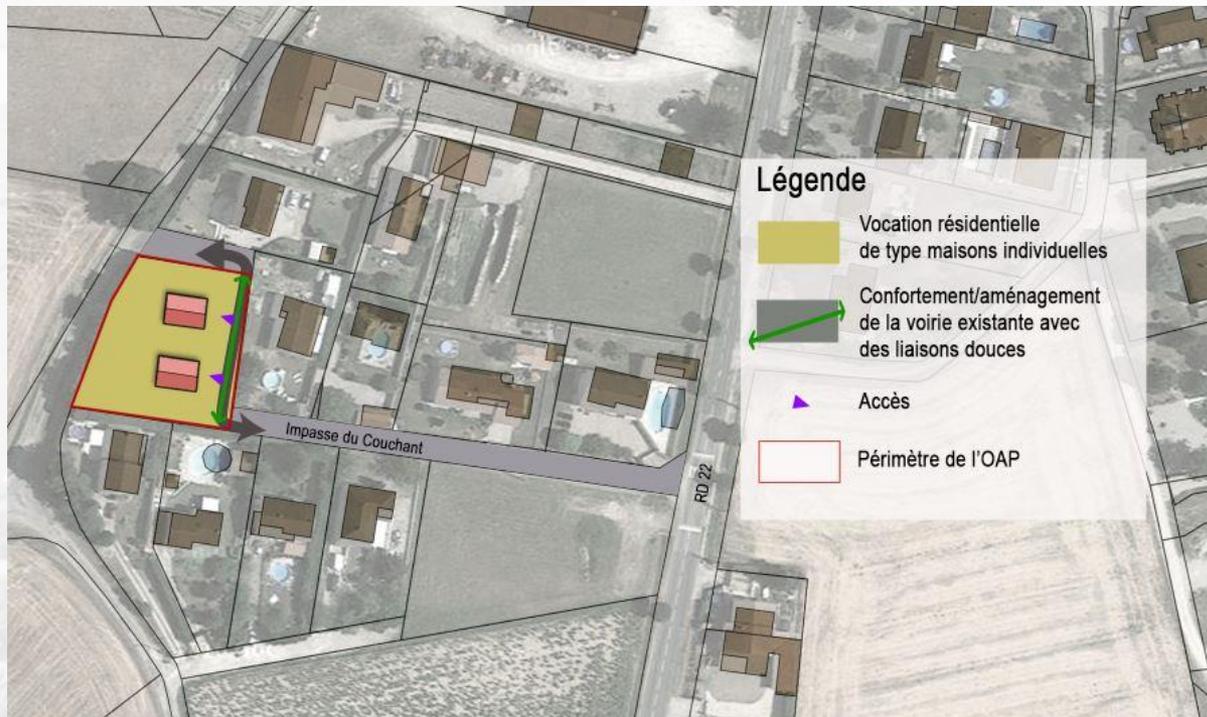
- Créer une desserte interne à connecter à la rue du Mas Peguet
- La voirie à créer sera accompagnée de liaisons douces

### Principe d'aménagement :

- Proposer des habitations qui puissent s'insérer dans le paysage environnant
- Conserver haies remarquables
- Intégrer les constructions dans le paysage environnant
- Traiter la lisière agri-urbaine via la création d'une haie bocagère d'essences variées et locales,
- Tirer profit du point de vue remarquable (implantation)
- Aménager un espace public paysager muni de stationnements

# LES OAP

## SECTEUR DE L'ANCIEN SILO



### Descriptif :

- Surface : **0.15** ha environ
- **2** maisons individuelles
- Densité : **13** logements/ ha

### Desserte et organisation viaire :

- Limiter la création de voirie en utilisant la voirie existante
- Utiliser la voirie existante pour limiter le nombre d'accès/sortie sur le chemin de la coupe (manque de visibilité après le virage)
- Conforter et requalifier la voirie existante
- Accompagner la voirie existante de liaisons douces

### Principes d'aménagement :

- Répondre au besoin de création de logement en investissant un tènement peu qualitatif
- Favoriser la densification des tissus situés au cœur du tissu urbain
- Permettre l'accessibilité de l'opération en limitant la création de voirie et en sécurisant les entrées et sorties sur le chemin de la coupe
- Implanter les logements de manière à respecter la morphologie existante

# LES OAP

## SECTEUR MAS GRILLET



### Principes d'aménagement :

- Préserver le mur en galet existant le long de la rue du Mas Péguet,
- Prévoir une bande de stationnement paysager le long de la rue du Mas Péguet (tout en conservant le mur existant),
- Implanter le projet de manière à préserver les vues sur la plaine

### Descriptif :

- Surface : **0.3** ha environ
- **6** maisons individuelles et/ ou groupées
- Densité : **19** logements/ ha

### Desserte et organisation viaire :

- Créer un axe Nord-Sud à connecter sur la rue du Mas Péguet,
- Prévoir une aire de retournement,
- Accompagner la voirie de liaisons douces,



# LES OAP

## SECTEUR ENTREE DE VILLE - NORD



### Descriptif :

- Surface : **0.2** ha environ
- **6** maisons individuelles et/ou groupées
- Densité : **16** logements/ ha

### Desserte et organisation viaire :

- Créer une desserte interne à connecter à la rue du Mas Grillet et munie d'une aire de retournement,
- Accompagner la voirie de liaisons douces,

### Principes d'aménagement :

- Traitement paysager au Nord de l'opération pour qualifier l'entrée de ville Nord de la commune,
- Implanter le projet de manière à préserver les vues sur la plaine

MERCI POUR VOTRE ATTENTION