


REVISION ALLEGEE n°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH)

MAITRISE D'OUVRAGE
Pays de Gex Agglo
Dossier 23074

1-RAPPORT DE PRESENTATION

Août 2023



Le Président,
Patrice DUNAND

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	5
1.1. Document d'urbanisme en vigueur	5
1.2. Objectif de la présente procédure	5
1.3. La procédure de Révision allégée.....	6
2. LE CONTEXTE COMMUNAL	7
2.1. Présentation générale.....	7
2.2. Contexte agricole	8
2.3. Contexte environnemental.....	9
3. LA PRÉSENTATION DU PROJET	12
3.1. Le verger et son fonctionnement	12
3.1.1. HISTORIQUE DU VERGER TIOCAN	12
3.1.2. ZOOM SUR LE SITE.....	14
3.2. Le projet.....	15
3.2.1. Présentation du bâti.....	15
3.2.2. Desserte réseau.....	15
4. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLUiH	16
4.1. Rappel du PADD sur le thème de l'agriculture.....	16
4.2. Règles en vigueur sur le site projet	17
4.3. Les évolutions nécessaires à apporter au PLUiH	19
4.3.1. La transformation du secteur de Ap à A	19
4.3.2. Le règlement écrit	21
5. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE	34
5.1. Contexte hydrographique.....	34
5.2. Le milieu naturel.....	35
5.2.1. Milieux d'intérêt écologique et inventaires	35
5.2.2. Expertise écologique	36
5.3. Les risques naturels.....	37
5.4. Paysage	37
5.5. Synthèse.....	38

1. PREAMBULE

1.1. Document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex a été approuvé par délibération du 27 février 2020. Il est exécutoire depuis le 18 juillet 2020.

Après plusieurs années d'application, la collectivité a décidé de procéder à des évolutions sur son document d'urbanisme afin d'améliorer son application et de prendre en compte de nouveaux projets. Plusieurs procédures d'évolution ont eu lieu :

- La modification n°3, approuvée le 8 juillet 2021, portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- La déclaration de projet n°1, approuvée le 9 septembre 2021, portant sur l'ISDI de Vesancy,
- La modification n°1, approuvée le 15 décembre 2021, portant sur les zones UGm1,
- La modification simplifiée n°1, approuvée le 27 janvier 2022, visant à rectifier une erreur matérielle sur la commune de Péron,
- La modification simplifiée n°2, approuvée le 26 avril 2023, visant à rectifier une erreur matérielle sur la commune de Crozet,

Et d'autres sont en cours :

- La révision allégée n°1,
- La révision allégée n°2,
- La révision allégée n°3,
- La révision allégée n°4,
- La révision allégée n°5,
- La modification n°4,
- La modification n°5,
- La modification n°6.

1.2. Objectif de la présente procédure

Le Verger du Tiocan, actuellement implanté sur le territoire de la commune de Péron dispose d'un projet d'évolution. Actuellement, la réglementation du PLUi-H ne permet pas la réalisation de son projet. C'est un projet soutenu par les collectivités, la commune et l'Agglomération, et de ce fait, il est prévu de faire évoluer le PLUiH pour le rendre possible.

1.3. La procédure de Révision allégée

La procédure devra faire évoluer une zone Ap en zone A afin de permettre la réalisation d'un bâtiment de stockage lié au fonctionnement du Verger du Tiocan et relevant du régime d'exploitation agricole, présent de façon historique sur la commune.

Cette procédure est ciblée en lien avec l'article L153-31 2° du code de l'urbanisme puisqu'elle permet de réduire une protection, dans notre cas une zone Agricole protégée par le PLUi-H, pour la transformer en zone Agricole (A) :

« I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.»

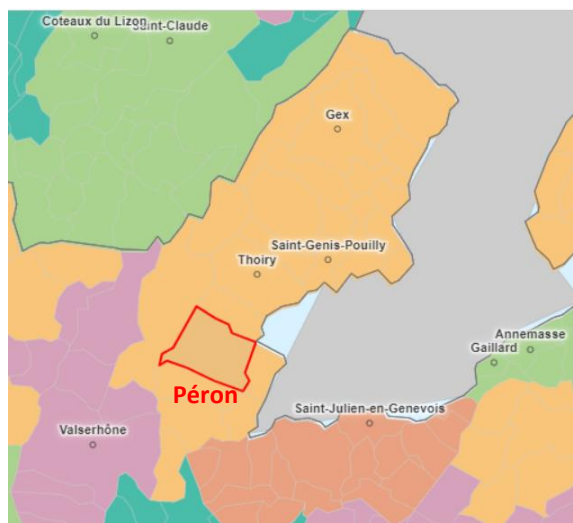
Le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex, compétent en matière d'urbanisme, conduit la procédure d'évolution du PLUiH afin de permettre la réalisation du projet d'un bâtiment de stockage, pour le bon fonctionnement du Verger du Tiocan, relevant du régime d'exploitation agricole, et implanté sur la commune de Péron de façon historique. Par délibération en date du 24 mai 2023, la Communauté d'agglomération du Pays de Gex a prescrit la révision allégée n°6.

Ce rapport de présentation a pour objectif : de présenter le projet et sa justification et les évolutions du PLUiH rendues nécessaires.

2. LE CONTEXTE COMMUNAL

2.1. Présentation générale

La commune de Péron fait partie du Pays de Gex, elle se situe en partie sud du territoire intercommunal et à moins de 25 km du centre de Genève, à moins de 5 km d'une frontière avec la Suisse. Les communes limitrophes sont : Saint-Jean-de-Gonville, Dardagny (Suisse), Challex, Farges, Chézery-Forens.



Source : observatoire des territoires

La commune est organisée autour du centre-bourg et de 3 hameaux principaux : Logras, Feigères, Greny.



Source : Géoportail

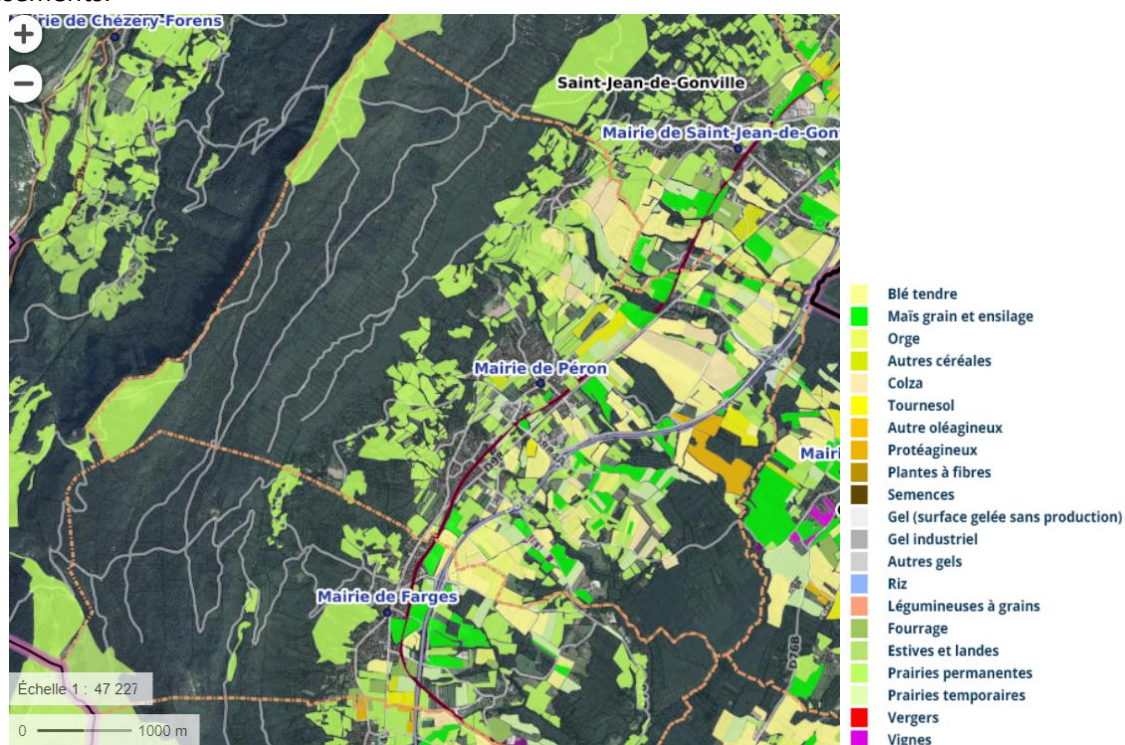
La commune accueillait 2717 habitants lors du dernier recensement. Elle a connu un essor démographique très marqué dès les années 1990 (1202 habitants lors du recensement de 1990), en lien avec la proximité du pôle d'emplois de Genève et notamment l'implantation du CERN. Ce sont 60,4% des actifs occupés qui travaillent à l'étranger, 61,9% pour la moyenne intercommunale (RGP insee 2018).

2.2. Contexte agricole

Extraits issus du PLUiH

Au sein du territoire intercommunal, la commune de Péron fait partie de l'entité paysagère du « piémont sud », « marquée par une physionomie rurale », se caractérisant « par un relief vallonné. Les villages se sont implantés en pied de coteaux formant une constellation linéaire de villages et hameaux en piémont ». « La forêt occupe une grande partie des espaces de pente. Ailleurs, de grands espaces agricoles façonnent le paysage permettant le dégagement de vue panoramique sur le Jura, les Alpes, le Rhône. Traversé par la voie rapide D884 ce territoire est un espace de transit majeur. »

Ce constat s'observe sur la commune de Péron, avec principalement des terres agricoles utilisées en plaine, en partie est de la commune, tandis que la partie pentue située à l'ouest est occupée par des boisements.



« Face à la progression des surfaces urbanisées, la Surface Agricole Utile (SAU) de la communauté de communes a presque diminué d'un quart en 20 ans, soit près d'un quart des surfaces agricoles qui ont disparu, pendant que le nombre d'exploitations agricoles chutait drastiquement (- 60% entre 1988 et 2010 et -36,7% entre 2000 et 2010). »

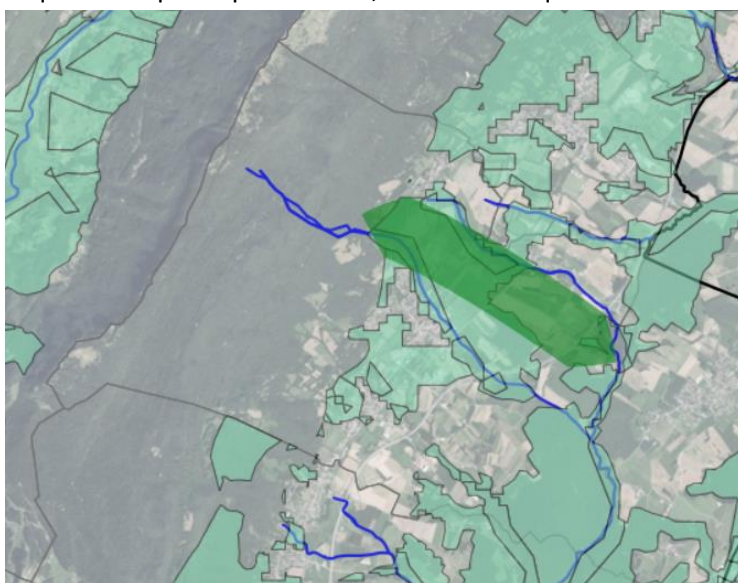
Si la commune de Péron n'échappe pas à la baisse globale du nombre d'exploitations, passant de 21 en 2000 à 10 en 2020, la situation concernant la préservation du foncier agricole y est plus favorable. En effet, en 2000, la commune comptait 768 ha de surface agricole utile, pour 811 ha en 2020 (soit +43 ha et +5,6%). La taille moyenne des exploitations est plus importante que pour la moyenne intercommunale, 81,1 ha pour Péron contre 63,7 ha pour le Pays de Gex.

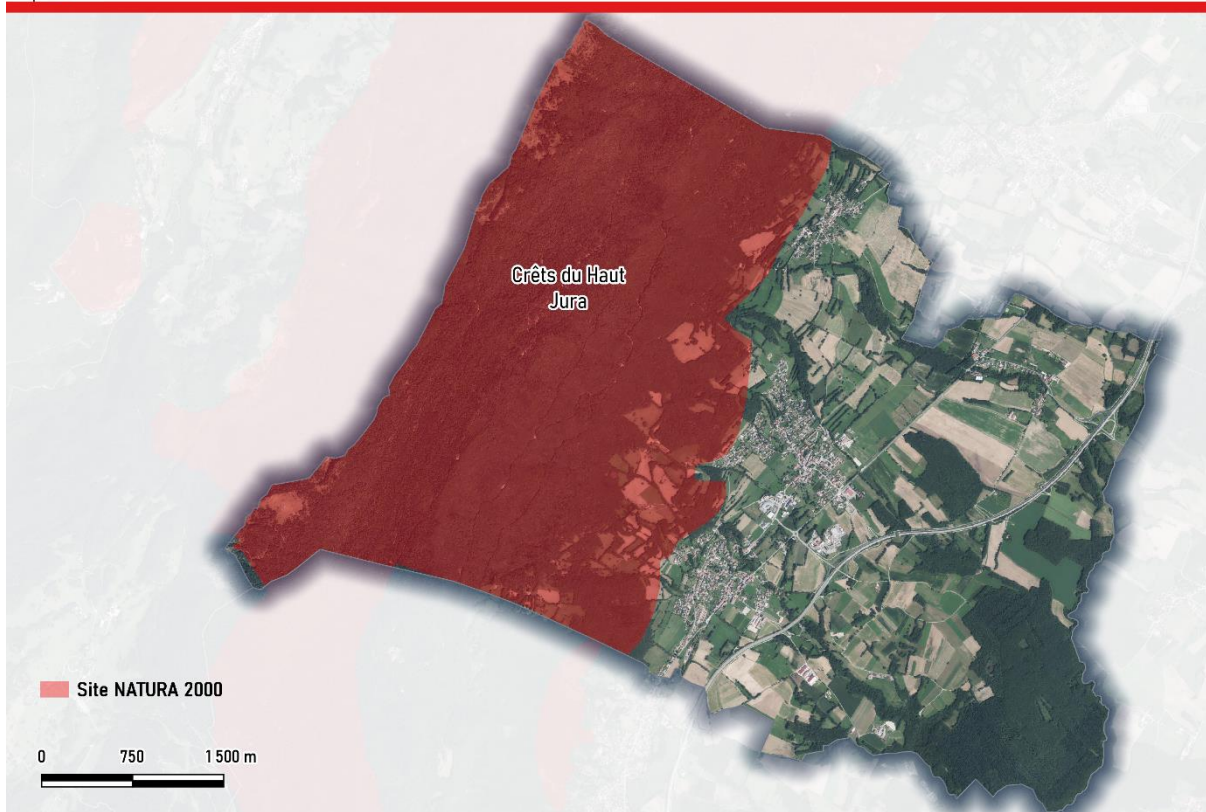
2.3. Contexte environnemental

Le territoire communal présente des richesses environnementales et écologiques, préservées et valorisées par différentes mesures et inventaires :

- La réserve naturelle nationale de la Haute Chaîne du Haut Jura
- Le site naturel Crêts du Haut Jura
- Les ZNIEFF de type 1 Marais de Greny, Prairies Sèches de Farges, Haute chaîne du Jura et de type 2 Bas-Mont Gessiens, Ensemble formé par la Haute Chaîne du Jura, le défilé de Fort-L'Ecluse, l'Etournel et le Vuache
- Des zones humides le long des cours d'eau principalement, ainsi qu'en partie est de la commune.

Le SRADDET identifie un corridor écologique surfacique, faisant le lien entre plaine et montagne, de façon est-ouest, ainsi que des espaces perméables, relais surfaciques de la trame verte et bleue :







3. LA PRÉSENTATION DU PROJET

3.1. Le verger et son fonctionnement

3.1.1. HISTORIQUE DU VERGER TIOCAN

Source : <https://www.verger-tiocan.mon-paysdegex.fr/>

« 1950-1985

Jusqu'au début des années 50, le Pays de Gex, qui fait frontière avec la Suisse, était un territoire rural ; petits villages, exploitations agricoles de taille moyenne, comprenant des jardins et de nombreux vergers. Les hommes cultivaient et entretenaient depuis des générations plantes et fruits. Ils vivaient pratiquement en autarcie. Ils avaient sélectionné des variétés fruitières pour leur résistance à certaines maladies, pour leur possibilité de garde, pour la vente aux centres urbains proches.

Dès le milieu des années 50, sous la poussée urbaine, créée par l'expansion de la ville de Genève, le Pays de Gex se trouve complètement bouleversé. Les petits exploitants agricoles délaissent les pratiques rurales traditionnelles pour aller travailler en Suisse. Les vergers, souvent situés en périphérie des villages, sont délaissés et sont arrachés pour céder la place aux nombreuses constructions de logements.

1985-1988

En 1985, une ethnobotaniste ainsi qu'un petit groupe de personnes s'émeuvent de la disparition rapide des vergers traditionnels. Cette équipe prend conscience de la perte de patrimoine représenté par les variétés fruitières et décide de créer, en 1988, une association, selon la loi 1901, dénommée le Verger Tiocan (Tiocan est un nom local des habitants du Pays de Gex).

1988-1995

Dès la création de l'association, la Commune de Péron, où des traditions rurales perdurent, lui met à disposition un terrain qui sera la première pépinière du Verger Tiocan. L'équipe de bénévoles entreprend des campagnes de recensement et de collecte de greffons dans des vergers traditionnels du Pays de Gex et ensuite du Bassin Bellegardien, de la Michaille, de la vallée de la Semine, de la vallée de la Valserine et sur le plateau jurassien.

Quelques 350 arbres sont greffés dans la pépinière.

1995-1999

Le sérieux du travail accompli permet à l'association la création du verger de sauvegarde de Greny. C'est en 1995 que le Verger Tiocan se voit confier par la Commune de Péron une parcelle de 2,2 hectares pour la création du verger de sauvegarde comptant *400 arbres plein vent et demi-tige, avec 140 variétés de pommiers, 40 variétés de poiriers et 10 variétés de pruniers.*

1999 à nos jours

En 1999 un bâtiment de service a été construit. Son financement a été assuré par le Conseil Général, la Région, la CCPG et l'association. En 2006, une salle d'exposition a été rajoutée qui permet d'accueillir les visiteurs et de dispenser les cours. Ce bâtiment permet d'avoir à disposition le matériel et l'outillage nécessaires à l'entretien du verger, de stocker les fruits afin de suivre leur maturation, leur conservation, d'archiver les observations relatives aux variétés du verger.

Le Verger Tiocan a participé à la plantation d'arbres fruitiers dans plusieurs écoles et communes du Pays de Gex et à la création d'un verger de sauvegarde à Chézery dans la vallée de la Valserine.

En 2009, un parcours de découverte du verger est créé.

Le Verger Tiocan fait partie de la « Route des savoir-faire » du Parc Naturel du Haut Jura.»

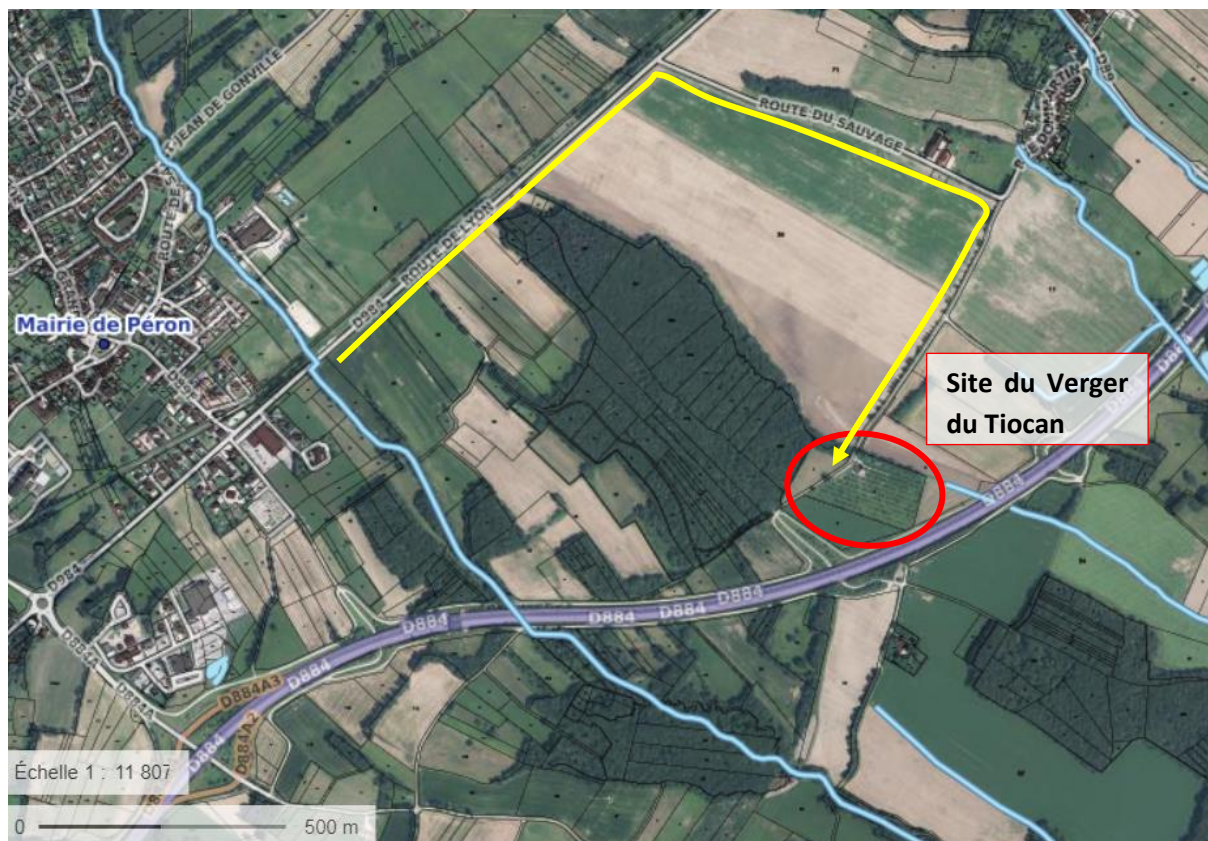


Bâtiment actuel

L'association est inscrite à la MSA et dispose ainsi du même statut et possibilités que toute exploitation agricole. L'objet de l'association est le suivant : « la recherche, le recensement et connaissance des variétés fruitières anciennes régionales, leur conservation et leur réimplantation dans les vergers ; création d'un verger conservatoire, diffusion, notamment par la vente, des fruits anciens récoltés ou des produits réalisés à partir de ces fruits ».

3.1.2. ZOOM SUR LE SITE

Le Verger du Tiocan est localisé au sud-est du centre-bourg, le long de la RD884. Il est accessible par la route de Lyon, puis la route du Sauvage, et enfin le chemin du Verger du Tiocan.



Le Verger occupe la parcelle ZI6, d'une superficie cadastrée de 21 889 m². C'est une parcelle mise à disposition par la commune de Péron par bail emphytéotique.

Le terrain présente une très légère pente d'ouest en est (environ 5%).

3.2. Le projet

L'association présente à ce jour un besoin de bâtiment de stockage. En effet, à l'heure actuelle, le matériel utilisé pour l'entretien du verger est stocké dans un petit cabanon, mais ses capacités sont insuffisantes. De ce fait, du matériel est stocké dans de mauvaises conditions, à-même le sol, protégé sous des bâches, ce qui n'est favorable ni pour le matériel en lui-même ni pour la qualité paysagère du site.



Cabanon de stockage et site d'implantation du futur bâtiment

3.2.1. Présentation du bâti

Ce bâtiment aura une fonction exclusive de stockage, non chauffé. Aucun accueil de public n'est prévu. Il aura une superficie d'environ 75 m², dans les dimensions de 12 m X 6 m, et 4 m de hauteur, avec réalisation d'une petite dalle.

Le bâtiment sera construit avec une structure métallique dont les façades seront couvertes de panneaux composite couleur bois à lames larges verticales et les menuiseries seront de teinte blanche. La toiture aura une pente de 45% et la couverture sera réalisée en bac aciers isolés de teinte gris foncé.

Il s'implantera en continuité ouest du cabanon existant, et en recul par rapport au cours d'eau et la zone humide identifiés au plan de zonage PLUiH.

3.2.2. Desserte réseau

Le nouveau bâtiment étant destiné au stockage de matériel, ne nécessitera pas de raccordement en eau, en électricité ou en eaux usées.

Les eaux pluviales du nouveau bâtiment seront conservées et traitées sur le terrain grâce à un puits perdu.

4. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLUIH

4.1. Rappel du PADD sur le thème de l'agriculture

Le PADD est le document central du PLUiH, permettant de présenter le projet de l'Agglomération à l'horizon d'une dizaine d'années. Les documents règlementaires opposables doivent être en cohérence et découler de ce dernier.

Le PADD du PLUiH de la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex, est organisé autour de 3 grandes orientations :

- N°1 : Maîtriser l'urbanisation du territoire
- N°2 : Promouvoir le Pays de Gex au sein de la métropole genevoise
- N°3 : Retrouver l'authenticité de l'identité gessienne

La thématique agricole se retrouve plus particulièrement au sein de l'orientation n°2, au travers des objectifs suivants :

« 4. Valoriser les richesses du territoire :

Préserver l'activité agricole à travers la protection du foncier agricole (espaces labélisés AOC/AOP, les secteurs de vigne de Challex, Préveissin-Moëns ou Thoiry, etc.) :

- Accompagner la reconversion des exploitations agricoles pour structurer des filières de proximité dans la métropole (maraichage notamment)
- Permettre la reprise, la transmission et l'évolution des exploitations agricoles
- Favoriser le développement de la vente directe et déployer des marchés de producteurs au sein des communes
- Garantir la préservation du bâti agricole patrimonial
- Accompagner la délocalisation des exploitations agricoles dont la viabilité économique est menacée par son implantation au cœur d'un tissu bâti contraint
- Prendre en compte les circulations agricoles dans les choix d'aménagement ».




4.2. Règles en vigueur sur le site projet

Le secteur est actuellement classé en grande majorité en zonage Agricole protégé (Ap). Sa vocation est la suivante : « l'occupation du sol est agricole mais pour des raisons de préservation du paysage, de protection des continuités écologiques et de la proximité des réservoirs de biodiversité, l'agriculture y est protégée et les constructions strictement encadrées. »



Le ruisseau et sa ripisylve présents en bordure nord du site projet sont protégés par un zonage Naturel protégé (Np), par la prescription « Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique », par la prescription « zone humide ».

Le règlement actuellement en vigueur ne permet pas la réalisation de nouveaux bâtiments d'exploitation agricole, ni l'évolution de ceux existants. Il ne permet que « la construction d'installations agricoles et forestière à condition qu'elles soient démontables et que l'aménagement soit réversible et dans la limite d'une superficie de 25m² et une hauteur maximale de 3 m ».



-  Ap : Agricole protégé
-  Np : Naturel protégé
-  07 - Haie
-  31 - Zone Humide

La haie, ainsi que la zone humide, seront préservées, conformément au projet et au règlement, extrait du règlement :

Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles.</p> <p>Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.</p>
Zones humides		<p>Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la réglementation édictée ci-dessous.</p> <p>Dans les secteurs de zones humides sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ; - tout exhaussement et affouillement de sol ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; - tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide. <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. - les aménagements visant à réduire le risque inondation <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide est confortée, la réglementation préalablement exposée s'applique.</p>

4.3. Les évolutions nécessaires à apporter au PLUiH

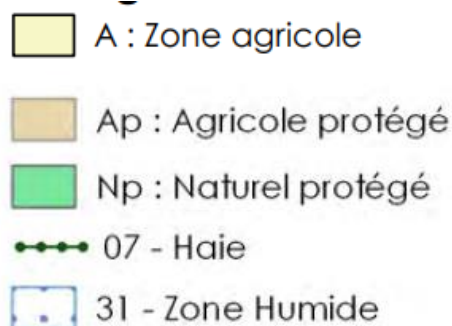
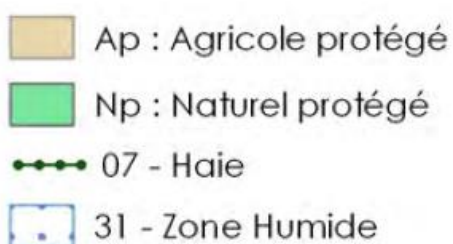
4.3.1. La transformation du secteur de Ap à A

Afin de prendre en compte l'existence du bâtiment existant et ses éventuels besoins d'évolution, et du site projet pour l'installation d'un nouveau bâtiment lié à l'activité du Verger du Tiocan, il est décidé de classer la partie de parcelle ZI6 en zone A au lieu de Ap, tout en conservant la zone Np, la protection de la haie et de la zone humide.

Le règlement qui s'appliquera est celui existant sur les zones A du PLUi-H en vigueur, il est inchangé par cette présente procédure. La zone A est définie comme intégrant « des espaces agricoles où le développement des exploitations agricoles est permis afin d'assurer la pérennisation de l'activité agricole ».

Zonage avant modification

Zonage après modification



Le tableau d'évolution des surfaces suite à la révision allégée n°6 :

L'évolution des superficies issue de la révision allégée n°6 est mineure à l'échelle du PLUi. En effet, la procédure modifie 2,06 ha, passant de la zone Ap à A. De ce fait, la superficie globale de la zone Ap passe de 6557,53 ha à 6555,47 ha, et la zone A passe de 2627,68 ha à 2629,74 ha.

Zones	Secteurs	Sous-secteurs	Surface PLUIH (ha)	M3 (ha)	DP1 (ha)	M1 (ha)	MS 1 (ha)	MS2 (ha)	RA6
UC	UCa		30,39	30,39	30,39	30,39	30,39	30,39	30,39
		UCa1	18,61	18,61	18,61	18,61	18,61	18,61	18,61
		UCa2	20,45	20,45	20,45	20,45	20,45	20,45	20,45
	UCb		113,71	113,71	113,71	113,71	113,71	113,71	113,71
	UCv		27,53	27,53	27,53	27,53	27,53	27,53	27,53
	UC1		32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
	UC2		79,48	79,48	79,48	79,48	79,48	79,48	79,48
UG	UGa	UGa1	48,65	48,65	48,65	48,65	48,65	48,65	48,65
		UGa2	67,72	67,72	67,72	67,72	67,72	67,72	67,72
	UGd	UGd1	71,75	71,75	71,75	71,75	71,75	71,75	71,75
		UGd2	95,07	95,07	95,07	95,07	95,07	95,07	95,07
	UGm	UGm1	693,32	693,32	693,32	635,82	635,82	635,35	635,35
		UGm2	320,49	320,49	320,49	355,39	355,39	355,39	355,39
	UGp	UGp1	1143,57	1143,57	1143,57	1166,17	1166,29	1166,76	1166,76
		UGp2	98,84	99,01	99,01	99,01	99,01	99,01	99,01
UH	UH1		83,30	83,30	83,30	83,30	83,30	83,30	83,30
	UH2		7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96
	UH3		43,10	43,10	43,10	43,10	43,10	43,10	43,10
Total des zones U résidentielles			2995,94	2996,11	2996,11	2996,11	2996,23	2996,23	2996,23
UA	UAa		40,33	40,33	40,33	40,33	40,33	40,33	40,33
		UAa1	76,07	76,07	76,07	76,07	76,07	76,07	76,07
		UAa2	49,70	49,70	49,70	49,70	49,70	49,70	49,70
	UAc	UAc1	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80
		UAc2	10,16	10,16	10,16	10,16	10,16	10,16	10,16
		UAc3	62,20	62,20	62,20	62,20	62,20	62,20	62,20
	UAm	UAm1	28,84	28,84	28,84	28,84	28,84	28,84	28,84
		UAm2	4,26	4,26	4,26	4,26	4,26	4,26	4,26
		UAm3	19,31	19,31	19,31	19,31	19,31	19,31	19,31
UT	UT1		35,93	35,93	35,93	35,93	35,93	35,93	35,93
	UT2		18,48	18,48	18,48	18,48	18,48	18,48	18,48
	UT3		5,56	5,56	5,56	5,56	5,56	5,56	5,56
	UT4		334,85	334,85	334,85	334,85	334,85	334,85	334,85
Total des zones U équipements et activités			962,94	962,94	962,94	962,94	962,94	962,94	962,94
Total des zones urbaines			3958,88	3959,05	3959,05	3959,05	3959,17	3959,17	3959,17
1AUC			24,56	24,56	24,56	24,56	24,56	24,56	24,56
1AUFGI			38,40	38,40	38,40	38,40	38,40	38,40	38,40
1AUG			76,73	76,56	76,56	76,56	76,56	76,56	76,56
1AUE			46,09	46,09	46,09	46,09	46,09	46,09	46,09
1AUT			20,57	20,57	20,57	20,57	20,57	20,57	20,57
1AUA	1AUa		15,28	15,28	15,28	15,28	15,28	15,28	15,28
	1AUa1		37,51	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51
Total des zones 1AU			259,14	258,97	258,97	258,97	258,97	258,97	258,97
2AUE			48,43	48,43	48,43	48,43	48,43	48,43	48,43
Total des zones 2AU			48,43	48,43	48,43	48,43	48,43	48,43	48,43
Total des zones à urbaniser			307,57	307,40	307,40	307,40	307,40	307,40	307,40
A			2627,68	2627,68	2627,68	2627,68	2627,68	2627,68	2629,74
	Ap		6557,65	6557,65	6557,65	6557,65	6557,53	6557,53	6555,47
Total des zones A			9185,33	9185,33	9185,33	9185,33	9185,21	9185,21	9185,21
N			1805,57	1805,57	1805,57	1805,57	1805,57	1805,57	1805,57
	Nc		78,87	78,87	82,46	82,46	82,46	82,46	82,46
	Ni		741,07	741,07	741,07	741,07	741,07	741,07	741,07
	Np		24309,61	24309,61	24306,02	24306,02	24306,02	24306,02	24306,02
Total des zones N			26935,12	26935,12	26935,12	26935,12	26935,12	26935,12	26935,12
Total des zones agricoles et naturelles			36120,45	36120,45	36120,45	36120,45	36120,33	36120,33	36120,33
Totaux			40386,90	40386,90	40386,90	40386,90	40386,90	40386,90	40386,90

4.3.2. Le règlement écrit

Le règlement écrit ne sera pas modifié par la présente procédure.

C'est donc le règlement de la zone A actuellement en vigueur, et celui des prescriptions qui s'applique.

Pour rappel, voici une synthèse du règlement de la zone A :

Article du PLUi-H	Résumé des règles
ARTICLE A1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS	<p>Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerces et activités de service ; - Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ; - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ; - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; - Salles d'art et de spectacles ; - Équipements sportifs ; - Autres équipements recevant du public. <p>Sont autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction de piscine dans une limite de 40m² de surface totale (bassin, plage, margelle et éléments techniques compris). - La réhabilitation d'habitations existantes. La surface de plancher totale après travaux ne doit pas dépasser 120m². - Les extensions des bâtiments d'habitation dans la limite d'une extension à partir de l'approbation du PLUiH et dans le prolongement de l'habitat préexistant pour les bâtis d'une surface minimale d'emprise au sol avant extension de 50m². La surface de plancher totale après travaux ne doit pas dépasser 120m². - Les locaux et ouvrages techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraîchère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>Pour les bâtiments identifiés dans le règlement graphique, dès lors qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et/ou qu'ils se situent à proximité d'une zone urbanisée et que la nouvelle destination ne compromet pas l'exploitation agricole, le changement de destination est autorisé pour des vocations de logements, sous réserve d'acceptation, par l'autorité compétente, des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires et mises à sa charge ou soumises à sa participation financière.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction d'un logement quand il est nécessaire aux besoins de l'exploitation. Le nombre de logement est limité à un par exploitation hormis pour les exploitations sous forme sociétaire où il est possible de construire deux logements. La surface de plancher de chaque logement ne doit pas dépasser 120 m². - La construction d'annexes sur la même unité foncière que les constructions à usage d'habitation existantes (à condition que ces dernières soient situées en zone A). Le nombre d'annexes est limité à deux maximum par unité foncière. La surface totale d'annexes est limitée à 50m² d'emprise au sol. Les annexes doivent s'implanter à une distance maximale de 10m autour de l'habitation principale.

ARTICLE A2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITES	<p>Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et forestières et celles citées ci-dessous ;</p> <p>Sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas de troubles anormaux de voisinage :</p> <p>Pour l'ensemble des secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension ou la transformation des bâtiments techniques, bâtiments de transformations artisanales de productions agricoles et des installations classées pour la protection de l'environnement liés à l'exploitation agricole, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en oeuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ; - Les réhabilitations de construction situées en zone à risque d'inondation faible, à condition que le projet soit conçu de façon à assurer la transparence hydraulique et à minimiser la vulnérabilité par rapport aux inondations ; - La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans un délai de 5 ans après le sinistre, pour des causes autres que les inondations, qui devra être réalisée sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité. <p>Pour le secteur A :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments techniques nécessaires aux exploitations agricoles disposant d'une autorisation d'exploiter ; - Les bâtiments de transformations artisanales de productions agricoles dès lors qu'ils concourent à la mise en valeur de la zone agricole et qu'ils sont le complément direct d'une exploitation agricole existante ; - Les constructions rattachées à une exploitation agricole concourant à la mise en valeur des productions locales dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, accueil pédagogique, ferme auberge) dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire et à condition qu'elles soient implantées en continuité d'un bâti existant et dans une limite maximum de 80 m² de surface de plancher ; - Les installations et dépôts classés à caractère agricole. Les bâtiments d'élevage relevant de la législation sur les installations classées au sens du Code de l'Environnement et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles doivent être implantés à une distance au moins égale à 100 m par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLUiH ; - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.). Par ailleurs, elles devront être implantées à une
--	--

	distance au moins égale à 100 m par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLUiH.
ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<p>1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques des voies départementales.</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques des autres voies publiques (alignement actuel ou futur) ou privées.</p> <p>L'extension d'une construction existante doit se faire dans le prolongement de ladite construction.</p> <p>Les STECAL sont soumis aux mêmes règles d'implantation.</p> <p>Règles particulières :</p> <p>Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.</p> <p>Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.</p> <p>Une implantation différente peut être admise pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; - les constructions autonomes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m. <p>2/ Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en retrait de 5m minimum par rapport aux limites séparatives ; - soit en limite séparative si la hauteur de la construction est inférieure ou égale à 3m à l'égout du toit sur limite ou si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fond voisin. <p>Les STECAL sont soumis aux mêmes règles d'implantation.</p> <p>Règles particulières :</p> <p>Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.</p> <p>Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée y compris si elle a fait l'objet d'un aménagement. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.</p> <p>Les nouveaux logements des exploitants doivent s'implanter à une distance maximale de 50 m par rapports aux bâtiments agricoles.</p> <p>Afin de limiter les potentielles nuisances, les bâtiments agricoles doivent s'implanter à au moins 100 mètres par rapport aux limites de zones urbaines ou à urbaniser identifiées dans les documents graphiques.</p>




	<p>Les piscines doivent être implantées à 3m minimum des limites séparatives.</p> <p>Une implantation différente peut être admise pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; - les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m. <p>4/ Hauteur</p> <p>La hauteur à l'égout du toit maximale des bâtiments est fixée à 9m. La hauteur totale maximale est fixée à 12m au faîtage. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages, locaux et installations techniques d'intérêt collectif ou de services publics.</p> <p>La hauteur maximale des hangars de séchage est fixée à 15 mètres au faîtage et à 10 mètres à l'égout du toit.</p> <p>La hauteur à l'égout du toit maximale des silos (grains et fourrage) est fixée à 20m.</p> <p>Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.</p> <p>Les extensions des constructions existantes doivent s'effectuer dans la limite de la hauteur de ladite construction sauf si la hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée. Dans ce cas la hauteur maximale autorisée s'applique.</p> <p>La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes à l'habitation est fixée à 3,5m.</p>
<p>ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>	<p>Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>1/ Adaptation au terrain naturel</p> <p>Mouvements de terres liés à l'implantation des constructions :</p> <p>Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.</p> <p>Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.</p> <p>Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.</p> <p>La hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ; - 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%. <p>Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.</p> <p>Mouvements de terres liés aux besoins de fonctionnement d'une exploitation agricole :</p> <p>Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.</p> <p>La hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :</p>

	<p>- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;</p> <p>- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.</p> <p>Autres mouvements de terres :</p> <p>Tout autre mouvement de terres est interdit.</p> <p>2/ Aspects des constructions</p> <p>Constructions et installations nécessaires à l'activité agricole :</p> <p>Les constructions projetées doivent présenter une compacité et une simplicité de volumes.</p> <p>La composition des façades et le choix des matériaux doivent être soignés et adaptés afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement.</p> <p>La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 15 %. La toiture doit impérativement être à pan(s).</p> <p>Elle doit de préférence comporter 2 pans, sauf contrainte technique qui imposera un seul pan.</p> <p>Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits.</p> <p>Les couleurs neutres ou mêlées de gris doivent être privilégiées. Les teintes claires doivent être évitées pour les bâtiments de grande taille. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture/au bâtiment.</p> <p>Autres constructions :</p> <p>Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.</p> <p>Volumes</p> <p>Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.</p> <p>Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes sauf nécessité technique.</p> <p>Ouvertures et systèmes d'occultation</p> <p>Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.</p> <p>Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et s'intégrer dans le bâti environnant.</p> <p>Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.</p> <p>Matériaux et couleurs</p> <p>Les matériaux et les couleurs employés doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment, conformément à la palette chromatique définie. Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants et ou réfléchissants sont interdits.</p> <p>L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.</p> <p>Toitures</p>
--	---

	<p>Les formes et teintes employées doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant.</p> <p>La toiture doit impérativement être à pan(s). Elle doit de préférence comporter 2 pans, mais le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification des volumes et de l'allègement de la composition des façades : la toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.</p> <p>Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture/au bâtiment.</p> <p>Autres éléments</p> <p>Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) doivent être peu visibles du domaine public et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.</p> <p>3/ Clôtures</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires et seules les clôtures perméables pour la petite et moyenne faune sont autorisées, exception faite des clôtures des périmètres immédiats de captage d'eau potable. Dans ce cadre, les clôtures mises en œuvre seront constituées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un simple grillage ou un treillis soudé et maillage rigidifié de couleur sombre ; - et / ou des haies vives d'essences locales diversifiées (voir liste en annexe). <p>La hauteur totale des nouvelles clôtures est limitée à 2 m.</p> <p>Les murs et murets en pierres apparentes sont à préserver pour leur caractère patrimonial et paysager.</p> <p>À proximité des cours d'eau et fossé, aucune clôture ne doit être installée près des berges afin de maintenir la fonction de corridor des abords des voies d'eau et le risque d'embâcles en cas de crue.</p> <p>Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins...) est interdit.</p> <p>Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.</p> <p>Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage.</p> <p>4/Performance énergétique</p> <p><i>Pour l'ensemble des secteurs</i></p> <p>Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation des bâtiments à vocation d'habitation, les dérogations aux règles relatives au gabarit sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité de l'aspect des constructions fixés dans l'article 2, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments pourront s'effectuer par l'extérieur ou via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm.</p> <p>Dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par l'extérieur peut ne pas être possible ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du</p>
--	---

	<p>plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.</p> <p>Les panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture/au bâtiment.</p> <p>La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sur les bâtiments à caractère patrimoniaux doit privilégier la non perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de vue remarquables. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit justifier d'une intégration paysagère optimale.</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).</p> <p>La distance entre les limites parcellaires et l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie individuelle doit être d'au moins 10m. Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.</p> <p>Les dispositifs de production hydroélectrique, de type microcentrale, sont autorisés sous réserve de maintenir la continuité écologique des cours d'eau et de prioriser l'implantation au niveau d'aménagements (seuils) préexistants.</p> <p><i>Pour le secteur A</i></p> <p>Dans le cadre de nouvelles constructions à vocation d'habitation, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme.</p> <p>Les nouvelles constructions et l'ensemble des bâtiments existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder.</p> <p>Un dépassement de 10% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les constructions neuves ou extension faisant preuve d'exemplarité énergétique de type BEPOS, sous réserve d'intégration paysagère et patrimoniale et que le bâtiment remplisse les conditions de l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation. Ainsi, la construction doit remplir l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire preuve d'exemplarité énergétique : sa consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 <p>OU</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire preuve d'exemplarité environnementale : d'une part, la quantité des émissions de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble du cycle de vie de la construction est inférieure à un seuil exprimé en kilogrammes d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré et d'autre part, la construction remplit deux des critères de performances suivants :
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> ○ La quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction du bâtiment est supérieure à un seuil fixé par arrêté ; ○ Le bâtiment comporte une part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité prévue par arrêté ; ○ Le bâtiment comprend le taux minimal de matériaux biosourcés mentionné à l'article D. 111-22-3. <p>OU</p> <p>- Être considéré à énergie positive : la construction vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau, dont le bilan énergétique est inférieur à un seuil défini par arrêté, qui peut être modulé en fonction de la localisation, des caractéristiques et de l'usage de la construction.</p> <p>Cette exemplarité énergétique doit être justifiée par une attestation signée d'un organisme certificateur conformément à l'article R 431-18 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>L'implantation de dispositifs de méthanisation est autorisée sous condition que le capital soit à au moins 50% d'origine agricole ou en provenance des déchets verts des collectivités.</p> <p>Le site d'implantation d'un projet de méthanisation doit avoir un accès aisé et se situer à au moins 100 mètres d'habitations occupées par des tiers.</p> <p>L'implantation de champs photovoltaïques n'est autorisée que sur les terres agricoles non stratégiques présentant un faible enjeu agronomique et écologique. Aussi, elle est conditionnée par une étude du potentiel agronomique des espaces concernés.</p> <p>Les projets présentant une surface de plancher supérieure à 5 000 m² doivent comprendre au moins 20% de bâtiments à énergie positive.</p> <p>5/ Patrimoine Bâti :</p> <p>Les éléments de patrimoine sont soumis à permis de démolir. L'ensemble des modifications sur ces éléments sont soumis à minima à déclaration préalable (L.151-19 du code de l'urbanisme). Les règles de l'OAP patrimoniale s'imposent aux bâtiments recensés.</p>
<p>ARTICLE A6 :</p> <p>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>2/Qualité des espaces libres</p> <p>Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale ou être plantés. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.</p> <p>Les aménagements paysagers aux abords d'une construction doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf palette végétale dans les dispositions générales) et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.</p> <p>En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs...), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives</p>

	<p>soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place.</p> <p>Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.</p> <p>Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité en cohérence et en harmonie avec l'environnement dans lequel ils s'inscrivent. Ils doivent être réalisés avec des matériaux et revêtements perméables.</p> <p>La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.</p> <p>Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.</p> <h3>3/ Les éléments de paysage</h3> <p>Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :</p> <p><u>Seules les règles concernant notre secteur ou sa proximité sont présentées ci-dessous :</u></p> <table><tr><td><p>Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers</p></td><td></td><td><p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p><p>Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles.</p><p>Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.</p></td></tr></table>	<p>Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers</p>		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles.</p> <p>Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.</p>
<p>Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers</p>		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles.</p> <p>Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.</p>		

		<p>Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la réglementation édictée ci-dessous.</p> <p>Dans les secteurs de zones humides sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ; - tout exhaussement et affouillement de sol ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; - tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide. <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. - les aménagements visant à réduire le risque inondation <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide est confortée, la réglementation préalablement exposée s'applique.</p>
<p>ARTICLE A7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</p>		<p>Les espaces de stationnements devront impérativement rester perméables pour limiter le ruissellement des eaux pluviales. Ces espaces devront être végétalisés afin de favoriser leur intégration dans l'environnement.</p>
<p>ARTICLE A8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p>		<p>1/ Conditions d'accès aux voies</p> <p>Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.</p> <p>L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante n'est pas adapté aux activités agricoles et forestières et peut constituer un danger pour la circulation. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles et/ou forestiers. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 m.</p> <p>2/ Voirie</p> <p>La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.</p> <p>Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.</p>
<p>ARTICLE A9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES</p>		<p>1/Alimentation en eau potable</p> <p>Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement.</p>

RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION	<p>Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.</p> <p>Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.</p> <p>Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.</p> <p>En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.</p> <p>2/Assainissement</p> <p>Eaux usées</p> <p>Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.</p> <p>Les principes généraux sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toute construction ou installation générant des eaux domestiques qui a accès aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ; - L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ; - sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement. Dans ce cadre, les eaux de siphon de sous-sol ou de garage devront être rejetées via le réseau d'assainissement des eaux usées ; - quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ; - tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
---	--

	<p>- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUIH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.</p> <p>Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.</p> <p>Récupération des eaux pluviales</p> <p>Les cuves de récupération des eaux de pluie seront de préférence enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) avec néanmoins une tolérance pour les bâtiments agricoles dont les cuves de récupération pourront se situer à l'extérieur des bâtiments sous réserve d'une bonne intégration paysagère de celle-ci.</p> <p>Infiltration et rétention des eaux pluviales</p> <p>L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...). En conséquence, toute construction neuve doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales si nécessaire et possible.</p> <p>Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.</p> <p>Cas particulier des piscines :</p> <p>Les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, en dehors des périodes de pluies intenses et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant. Les eaux de traitement/lavage des filtres devront être déversées dans le réseau d'eaux usées.</p> <p>3/ Électricité</p> <p>Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.</p> <p>4/ Télécommunication</p> <p>Le raccordement au réseau de télécommunication doit être obligatoirement enterré.</p>
--	--

	<p>5/Ordures ménagères</p> <p>Les projets doivent prévoir sur leur terrain d’assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l’autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères</p>
--	--

5. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

5.1. Contexte hydrographique

Il existe un ruisseau en bordure nord de la zone de projet.

Il n'est pas expertisé par la DDT01, mais il est identifié comme cours d'eau par défaut.



Cartographie des cours d'eau - Préidentification

- Non cours d'eau
- Cours d'eau par défaut
- Cours d'eau expertisés

5.2. Le milieu naturel

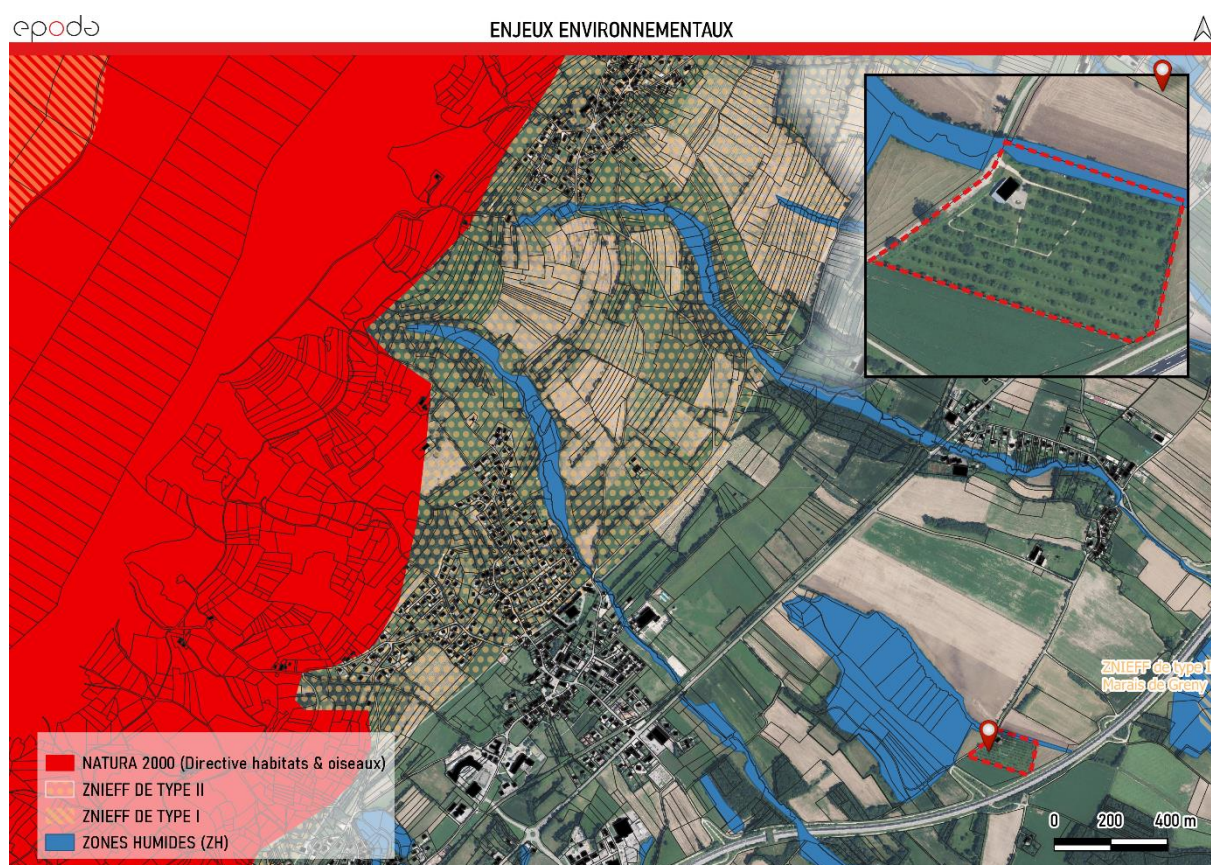
5.2.1. Milieux d'intérêt écologique et inventaires

Comme présenté précédemment, la commune abrite des richesses environnementales et écologiques, identifiées par des inventaires et des mesures de protection.

Le site projet :

- Présente une zone humide en partie nord, pour information l'analyse de site ne conclue pas au caractère humide de la zone de projet
- Se situe en extrémité du corridor écologique et des espaces relais perméables identifiés par le SRADDET
- Est en dehors des périmètres de ZNIEFF présents sur la commune
- Est en dehors du périmètre NATURA 2000 présent sur la commune
- Est en dehors de la réserve naturelle nationale (La réserve naturelle Nationale la plus proche (environ 1,2 km) du projet est celle de « Haute Chaîne du Jura »)

Compte-tenu des habitats présents dans la zone de projet (voir analyse écologique ci-après) et de sa faible superficie, celui-ci n'est pas de nature à engendrer des incidences sur les milieux naturels et à remettre en cause le corridor écologique du fait de sa faible emprise, et du maintien programmé des richesses écologiques (haies, ruisseau).



5.2.2. Expertise écologique

Visite de terrain le 04/04/23

L'habitat naturel sur cette parcelle est un **Verger composé d'arbres fruitiers (code Corine Biotope 83.15, Eunis G1.D4) dont principalement des pommiers ou poiriers.**

Autour des arbres plantés, la végétation de type herbacée présente un cortège d'espèces communes n'ayant pas d'enjeux écologiques patrimoniaux ou communautaires.

L'analyse pédologique pro-parte des sols n'indique aucune zone humide dans l'enceinte du verger. Les sols identifiés sont de type brunisols.



Bâtiment d'accueil à l'entrée du verger et locaux, Epode le 04/04/23



Plantations d'arbres fruitiers, Epode le 04/04/23



Analyse pro-parte du sol, Brunisol, Epode le 04/04/23

5.3. Les risques naturels

Le site est en zone d'aléa faible retrait gonflement des argiles.

Le site n'est pas concerné par des risques connus.

5.4. Paysage

La zone de projet n'est pas située dans un site inscrit ou classé.

5.5. Synthèse

La présente révision allégée n'est pas de nature à impacter les milieux naturels, agricoles et le paysage. Il convient de préciser que sur les 2 ha concernés par l'évolution seuls 75 m² sont destinés à être imperméabilisés et construits, le reste du terrain conservera sa vocation agricole et permettra la continuité de l'activité de verger.

De plus, l'analyse sectorielle montre que les modifications n'entraînent pas d'incidence directe sur l'environnement. En effet, la modification du zonage permet de :

- Pérenniser l'activité agricole et de fait protéger et valoriser des variétés de pommes, poires et prunes patrimoniales et endémiques de la région vouées à disparaître au regard de la banalisation de l'agriculture conventionnelle
- Préserver un verger haute-tige doté d'un caractère paysagé et patrimonial
- Faciliter l'exploitation des terres agricoles appartenant à l'association et ainsi valoriser l'activité agricole
- Ne pas porter atteinte aux milieux naturels qui l'entourent (NATURA 2000, ZNIEFF de type II et Zones Humides) au regard de l'étude de terrain menée par bureau d'études EPODE le 04/04/2023

Globalement, la révision allégée du PLUIH n'entraîne pas d'incidence notable sur l'environnement.