

DÉPARTEMENT DE L'AIN

**COMMUNE DE CURTAFOND**

PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION SIMPLIFIÉE (G)

1 - Additif au rapport de présentation

NOTIFICATION

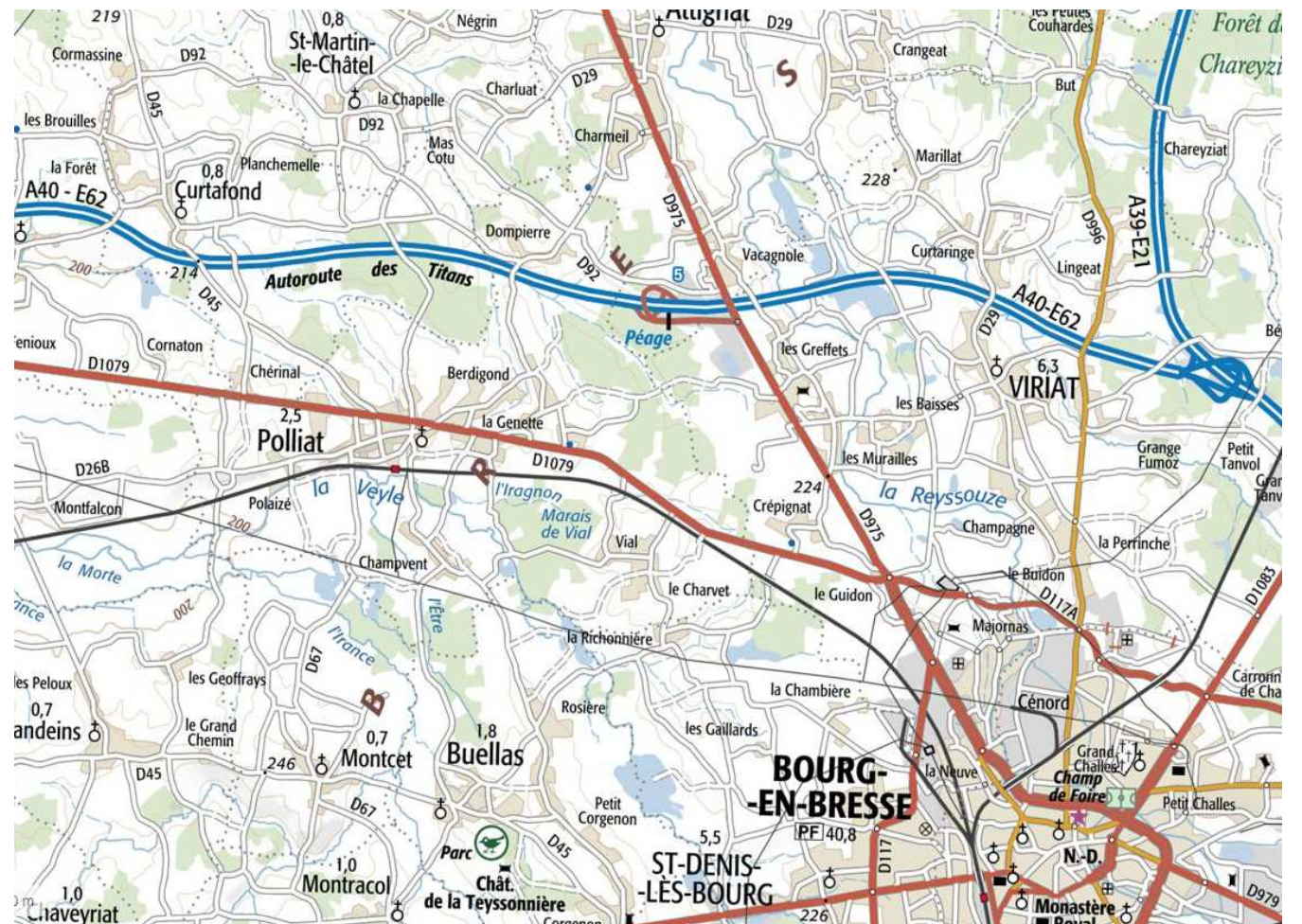
## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	2
PRÉAMBULE .....	3
CADRE RÉGLEMENTAIRE .....	6
EXPOSÉ ET CONTENU DES MODIFICATIONS .....	8
1.OAP "Les Brouilles" .....	8
2.Suppression de l'ER 17 .....	13
3.Plateforme de retournement.....	14
4.Couvertures.....	15
5.Clôtures .....	17
6.Implantation des annexes.....	19
7.Implantation des constructions sur une même propriété .....	21
8.CES zones UX et 1AUX.....	22
INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	23
DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE .....	25
CONCLUSION .....	26

PRÉAMBULE
-----------

Installée dans la plaine de Bresse, Curtafond est une commune de 770 habitants (INSEE 2017). Elle est intégrée à la Communauté d'agglomération du bassin de Bourg-en-Bresse (CA3B) qui regroupe 74 communes et une population de plus de 130 000 habitants.

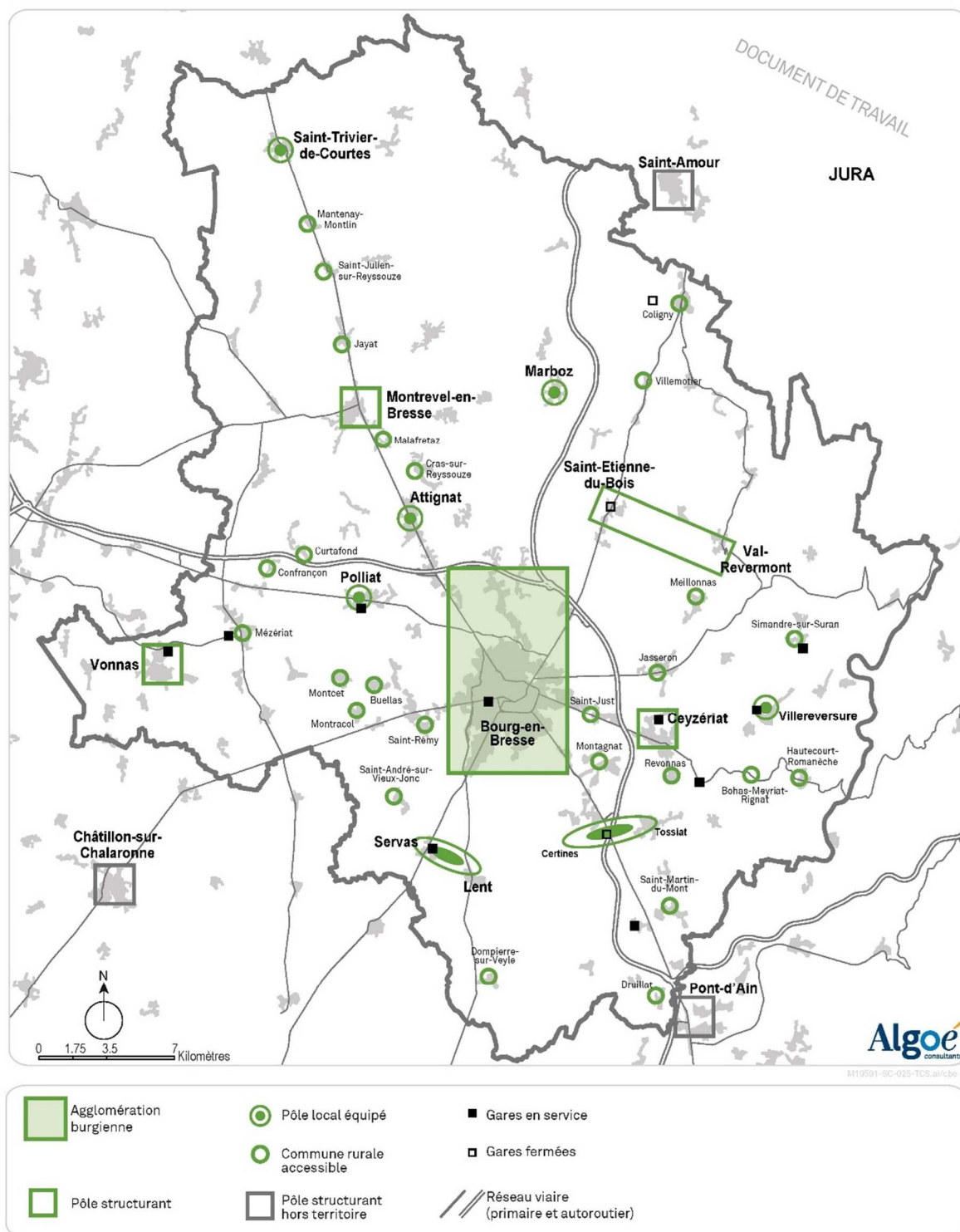
La commune de Curtafond est située à une quinzaine de kilomètres de la ville de Bourg-en-Bresse et à une vingtaine de celle de Mâcon. Son territoire est bordé par la RD 1079 (axe Bourg – Mâcon) et est traversé par l'A 40.



Le développement de l'urbanisation résidentielle de ces trente dernières années s'est réalisé essentiellement autour du bourg, mais aussi autour de quelques écarts (Les Brouilles, Cormassine). Une zone d'activités économique a été aménagée le long de la RD 1079. Elle accueille une dizaine d'entreprises. Au total, 112 emplois sont recensés sur la commune.

A l'échelle du territoire de la CA3B, la commune a une fonction principale résidentielle Au sein de l'armature urbaine du Schéma de Cohérence Territoriale Bourg-Bresse-Revermont (SCOT BBR), qui structure l'organisation urbaine de la CA3B. La commune de Curtafond est identifiée en tant que commune rurale, dont la vocation est de maîtriser et organiser la croissance urbaine, en lien avec les polarités proches (agglomération de Bourg-en-Bresse, Montrevel-en-Bresse, Polliat, Attignat).

Armature territoriale  
Bourg-Bresse Revermont



## **Historique des procédures**

La commune de Curtafond dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 30 novembre 2005 qui a connu diverses évolutions :

- Modification simplifiée le 7 juin 2010
- Modification le 2 juillet 2013
- Révision simplifiée le 2 juillet 2013
- Modification simplifiée le 3 mars 2015
- Modification simplifiée le 7 mars 2017
- Mise à jour le 18 mai 2017

## **Adaptations prévues**

La commune engage une nouvelle procédure d'évolution de son PLU, afin de modifier :

- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Les Brouilles » ;
- La suppression d'un emplacement réservé ;
- L'article 1AU 3 concernant la voirie ;
- Les articles 11 concernant les couvertures ;
- Les articles 11 concernant les clôtures ;
- Les articles 7 concernant l'implantation de constructions annexes ;
- L'article 8 de la zone UA concernant l'implantation des constructions sur une même propriété ;
- L'article 9 des zones UX et 1AUX.

## **Définition de la procédure**

La mise en œuvre de ces évolutions entre dans le cadre de la procédure de modification conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification du PLU n'entre pas dans le champ d'application de la modification de droit commun défini par l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme. En effet, les adaptations prévues n'ont pas pour objet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le projet de modification relève du champ d'application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme relatif à la "modification simplifiée".

Par arrêté du 8 avril 2021, la commune de Curtafond a prescrit la modification simplifiée n° 4 de son PLU.

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de présenter les évolutions apportées à l'occasion de la modification simplifiée, conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

### Article L.153-31 :

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 neuf 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.

### Article L.153-36 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

### Article L.153-41 :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

### Article L153-45 :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

#### Article L153-47 :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

#### Article L153-48 :

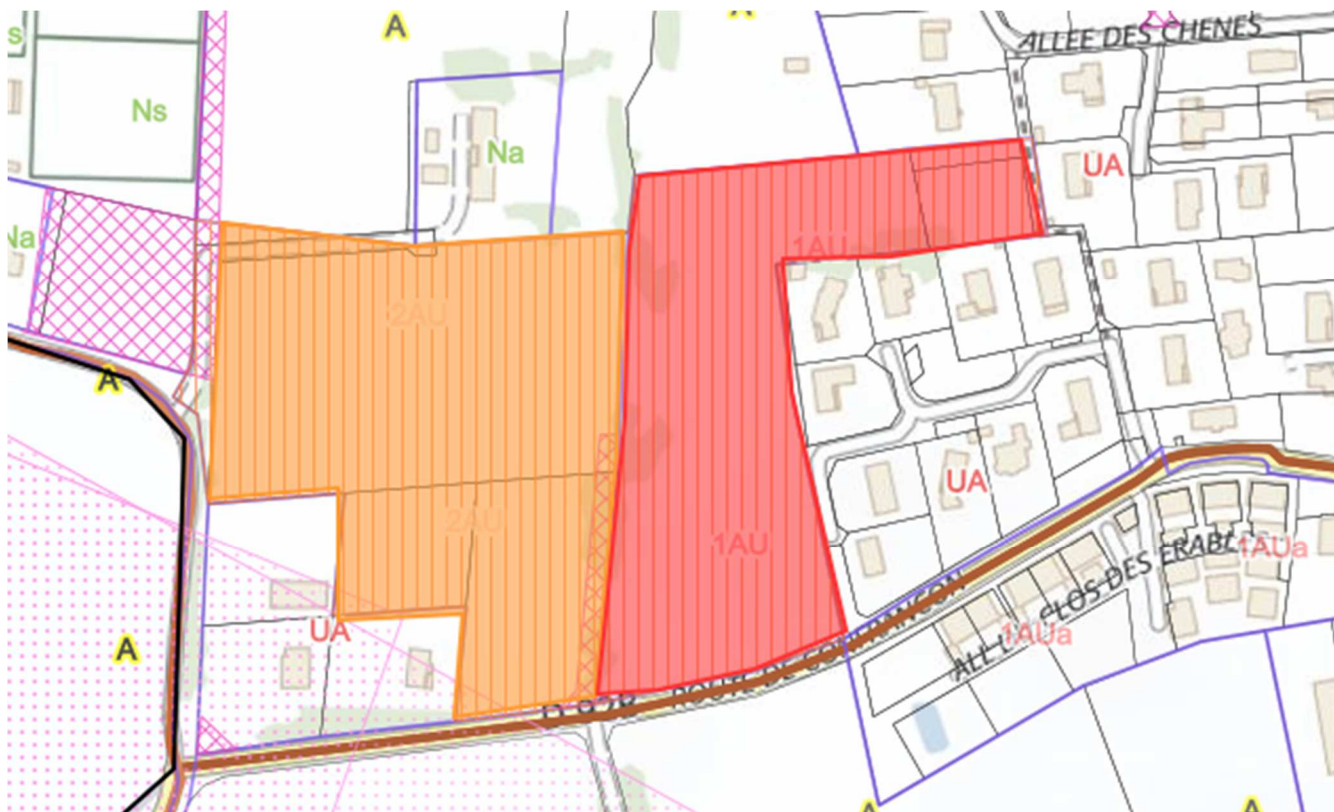
L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.



## EXPOSÉ ET CONTENU DES MODIFICATIONS

### 1. OAP « Les Brouilles »

Le secteur des « Brouilles » fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui couvre la zone 1AU (en rouge) et la zone 2AU (en orange). Cette OAP, réalisée en 2005, présente des préconisations qui nécessitent d'être adaptées pour permettre la réalisation d'un lotissement communal sur la partie classée en zone 1AU.



Les adaptations apportées ne modifient pas fondamentalement les principes d'aménagement du site :

- une opération en 2 phases (selon le zonage 1AU et 2AU) destinée à de l'habitat ;
- une voie de desserte qui assure un bouclage entre la RD 95b (route de Confrançon) et le chemin des Brouilles à l'ouest ;
- une perméabilité avec l'urbanisation contigüe ;
- la préservation du linéaire d'arbres nord-sud,
- l'aménagement d'ouvrages de gestion des eaux pluviales sur la partie basse du site.

L'encadrement de la répartition des typologies de logements est assoupli au profit d'une densité renforcée passant de 10 à 13 logements par hectare. Cette modification permet de programmer plus de logements sur l'ensemble du secteur : 24 pour la phase 1 au lieu de 19 ; 30 pour la phase 2 au lieu de 24.

Au final, les adaptations de l'OAP visent à proposer un schéma d'organisation moins rigide sur les formes bâties, qui permet la mise en œuvre d'une urbanisation en correspondance avec les opérations d'habitat voisines. L'OAP portera toujours sur l'ensemble du secteur (zones 1AU et 2AU) pour traiter de la cohérence globale de l'aménagement du site. Elle permettra, dans un premier temps, la réalisation d'une opération communale de 24 logements sur la zone 1AU.



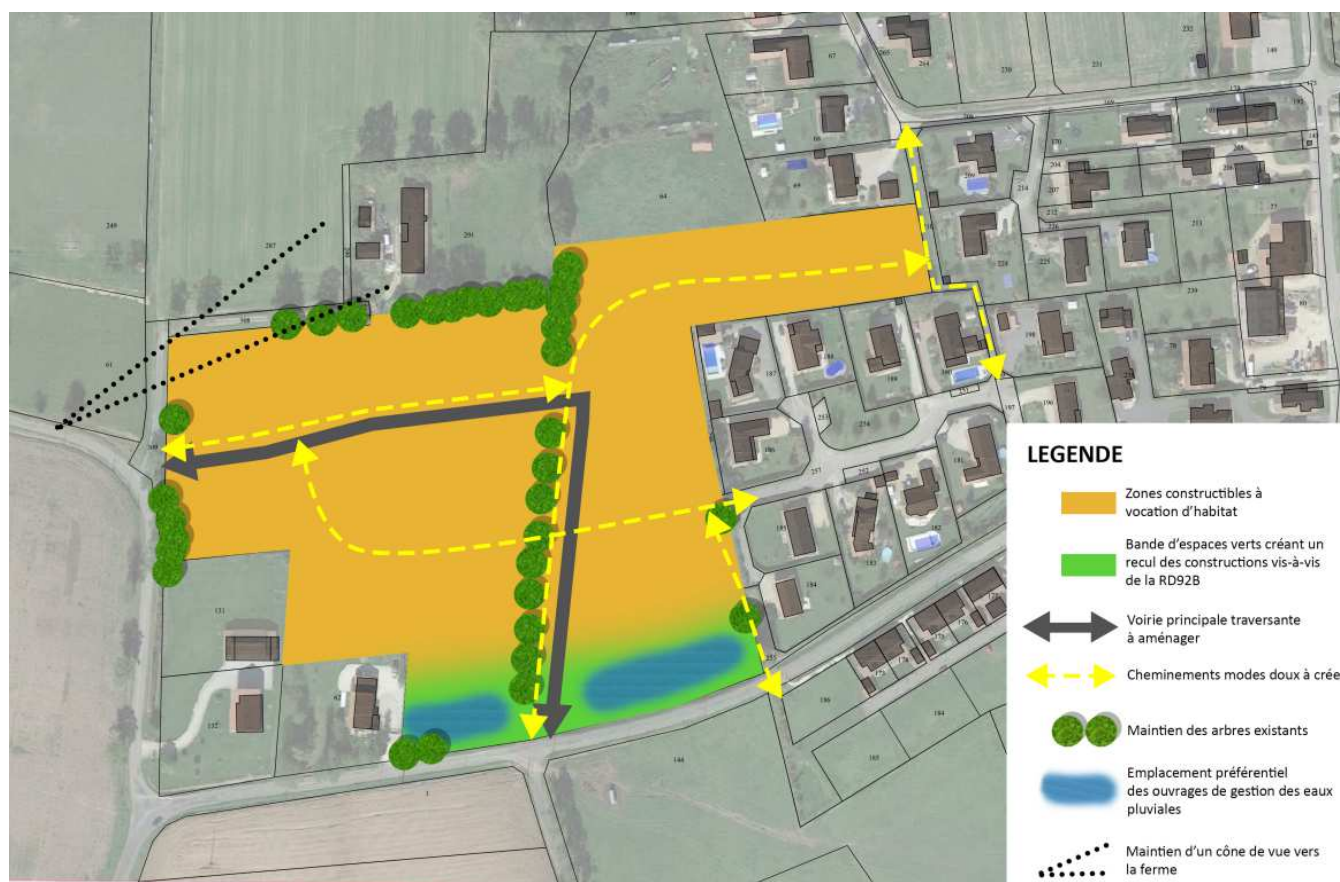
Le projet de lotissement communal ne concerne que la partie est de l'OAP (celle classée en zone 1AU).  
L'esquisse du projet communal :



#### L'OAP avant modification :



## L'OAP après modification :



## Déplacements :

### ➤ La voirie :

L'aménagement du quartier s'effectuera en 2 temps (selon zonage 1AU / 2AU).

Les 2 secteurs à urbaniser auront un accès principal depuis la RD92b passant au Sud du tènement. La voie principale de desserte proposera un bouclage avec la voie communale qui permet d'accéder aux équipements sportifs de loisirs de la commune.

Le quartier sera ainsi traversant. Des voies de desserte secondaires pourront être créées en complément de ce maillage.

### ➤ Les cheminements doux :

Le quartier devra être traversant que ce soit dans un sens Nord-Sud, mais aussi en Est-Ouest.

En Nord-Sud, un cheminement devra être créé afin de boucler avec le mail piéton existant de l'opération de constructions de Bourg-Habitat.

En Est-Ouest, le quartier devra notamment desservir et relier les quartiers suivants :

- lotissement du Petit Champ ;
- allée des Chênes ;
- Terrains de sport et de loisirs.

Ces cheminements devront avoir des caractéristiques adaptées aux déplacements des personnes à mobilité réduite notamment concernant les emprises réservées, la qualité des bandes de roulement (matériaux employés), les pentes et les éléments de mobilier urbain jalonnant les parcours (ceux-ci ne devant pas gêner les circulations). Une étude globale sur les déplacements internes à l'opération, mais aussi des déplacements à l'échelle du Bourg devra prendre en compte les différents types d'usages possibles et proposer les aménagements en conséquence.

### Formes urbaines :

#### ➤ Mixité urbaine :

Une mixité est à rechercher dans la production de logements sur la zone. Le secteur a vocation à recevoir des habitations, mais aussi, le cas échéant, des activités qui peuvent être le complément naturel de l'habitation et qui ne sont pas une source de nuisances.

Une mixité de type de logements est à rechercher pour diversifier de l'offre de logements.

#### ➤ Densité de construction :

La densité à l'échelle de la zone AU sera de l'ordre de 13 logements par hectare.

Les poches d'habitat les plus denses peuvent être prévus sur les parties Ouest et Sud du site par exemple, ou à proximité des équipements sportifs et de loisirs. Ailleurs un habitat moins dense permettra d'opérer une couture urbaine avec les espaces périphériques peu denses (frange Nord et Est du site).

Cette densité doit être accompagnée d'une réflexion sur l'intimité, les vues, les transitions espaces publics-espaces privés...etc.

#### ➤ Phasage et programmation :

Le secteur AU est découpé en 2 tranches d'urbanisation.

Sur la première (zone 1AU), la plus à l'Est du tènement, d'une surface de 17 500 m<sup>2</sup>, 24 logements environ seront à envisager.

Sur la deuxième tranche (zone 2AU), à l'Ouest de la zone, d'une surface de 24 500 m<sup>2</sup>, 30 logements environ seront à produire.

#### ➤ Respect de la topographie et du patrimoine du site :

Les constructions et plus généralement les espaces de circulation (dont la voirie) devront respecter les pentes de terrain. Les terrassements (remblais ou déblais) ne doivent pas être supérieurs à 0,80 m du terrain naturel (sauf bassin de rétention).

Un cône de vue en direction de la ferme située au Nord du site est à préserver de toute construction.

### Place du végétal :

La végétation joue un rôle important au niveau paysager. Les interfaces entre le quartier et les quartiers périphériques d'une part, et les abords de voies de desserte du quartier d'autre part doivent être traitées avec soin.

Une percée visuelle vers la ferme au nord du site est à conserver.

Les haies et les alignements d'arbres existants indiqués au plan de composition seront maintenus. Les boisements situés au centre du tènement sur un axe Nord-Sud seront conservés.

### Gestion des eaux de ruissellement :

Il existe sur le site un certain nombre d'éléments qui peuvent être mis à profit dans le cadre d'une bonne gestion des eaux pluviales. Il s'agit surtout de fossés à l'extrémité Nord et Est du site, mais aussi d'une zone humide au Sud.

Un bassin de rétention devra être prévu sur la partie basse de la zone pour recevoir les eaux de ruissellement de l'ensemble du secteur AU. Une étude technique de type Loi sur l'Eau permettra de préciser l'emprise et le volume nécessaire.

Les bassins de rétention situés en partie basse du site pourront être décomptés en tant qu'espaces libres collectifs. Ils devront cependant réunir les conditions suivantes :

- Ils devront être réalisés avec des aménagements doux et être paysagés (enherbement, arbres et arbustes, promenade aménagée...) ;
- Ils devront proposer une pente douce (pente non supérieure à 3/1) et être à sec hors épisode orageux ;
- Ils devront être ouverts au public (pas de clôtures, pas de cuve étanche bétonnée ou bâchée...)

La zone humide aujourd'hui existante située sur ces mêmes parties basses doit si possible être conservée. Un fil d'eau continu reprenant le linéaire existant de fossés doit être réalisé dans l'aménagement de la zone.

Ce réseau doit être complété (notamment en partie Nord-Ouest du site) afin de mieux gérer l'écoulement des eaux qui peut s'avérer aujourd'hui problématique.

Ce réseau, dont les aménagements devront rester doux, pourra venir accompagner les cheminements piétonniers ou circuler au cœur des espaces libres communs. Le paysagement de ces espaces est nécessaire afin qu'un dialogue entre le végétal et l'eau puisse se traduire en matière d'aménagement.

#### Gestion des déchets :

La collecte des déchets sera facilitée par la mise en place d'espaces paysagers et/ou arborés, dédiés à recevoir les containers, aménagés en entrée d'opération.

#### Mobilier urbain :

Une harmonie est à rechercher pour le mobilier urbain qui viendrait à être installé sur le secteur. Les mâts d'éclairage pourront ainsi respecter la forme et les couleurs des mâts installés le long de la route départementale 45 dans un souci d'unité et d'esthétisme.

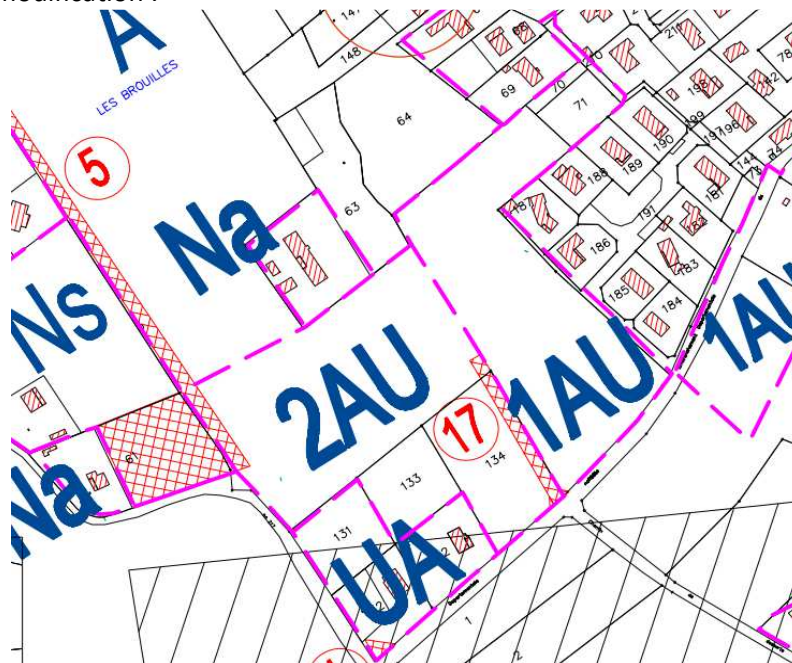


## 2. Suppression de l'emplacement réservé n° 17

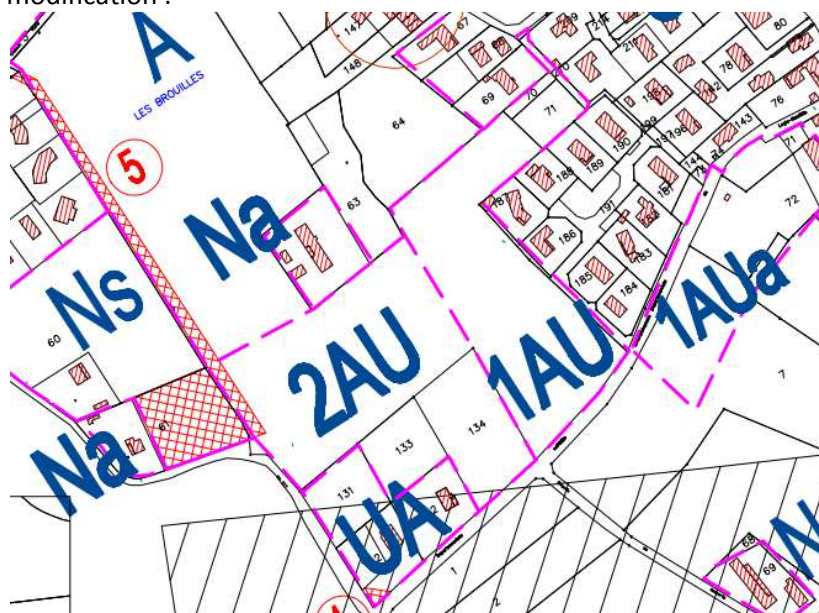
L'emplacement réservé (ER) n° 17 a pour but de permettre la réalisation de la voie de desserte principale de l'opération d'habitat sur le secteur des Brouilles sur la zone 2AU. Cette voie de desserte est décalée à l'est, sur la zone 1AU pour permettre la réalisation d'une première tranche sur la zone 1AU et la préservation du linéaire d'arbres traversant le site du nord au sud.

Cette ER n'a donc plus de raison d'être et est supprimé.

Plan de zonage avant modification :



Plan de zonage après modification :



### 3. Plateforme de retournement

Le règlement du PLU relatif aux caractéristiques des voies stipule qu'en cas de voirie en impasse, la plateforme de retournement doit permettre aux véhicules de pouvoir faire aisément demi-tour, notamment pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

En pratique, les services qui assurent le ramassage des ordures ménagères ne pénètrent pas à l'intérieur des opérations de lotissement et ne s'engagent pas dans les voies en impasse. Ils effectuent le ramassage à l'entrée des lotissements. Cette stipulation du règlement du PLU n'est pas en cohérence avec la réalité des pratiques et est susceptible de créer de la confusion. La référence aux véhicules de ramassage des ordures ménagères est supprimée dans les articles UA 3 et 1AU 3.

Articles UA 3 et 1AU 3 avant modification

(...)

- Les voies nouvelles structurantes devront être connectées à la voirie existante et ne pourront constituer des impasses. En cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux, elles devront être aménagées de manière à ce que tout véhicule (dont ceux des services de secours et de ramassage des ordures ménagères) puisse aisément faire demi-tour.

(...)

Articles UA 3 et 1AU 3 après modification

(...)

- Les voies nouvelles structurantes devront être connectées à la voirie existante et ne pourront constituer des impasses. En cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux, elles devront être aménagées de manière à ce que tout véhicule (dont ceux des services de secours ~~et de ramassage des ordures ménagères~~) puisse aisément faire demi-tour.

(...)



#### 4. Couvertures

Dans les zones résidentielles (UA, 1AU) les dispositions réglementaires concernant les couvertures apparaissent trop contraignantes et font obstacles à des projets pouvant s'harmoniser parfaitement au caractère des lieux et au bâti environnant : « les couvertures seront traitées de manière en reprendre l'aspect des tuiles romanes dans les tons rouges avec un minimum de 0,50 m de débords par rapport aux façades et pignons. »

La Commune souhaite apporter plus de souplesse concernant l'aspect, la teinte des tuiles et la dimension des débords de toit.

Pour les zones UA 11 et 1AU 11 : la mention : « les couvertures seront traitées de manière en reprendre l'aspect des tuiles romanes dans les tons rouges avec un minimum de 0,50 m de débords par rapport aux façades et pignons » sera supprimée.

- Elle sera remplacée par : « l'aspect des couvertures (matériaux, teintes, débords de toit, ...) sera déterminé en tenant compte de leur environnement. »

Zone UA - avant modification

##### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
- Les couvertures seront traitées de manière en reprendre l'aspect des tuiles romanes dans les tons rouges avec un minimum de 0,50 m de débords par rapport aux façades et pignons.

Zone UA - après modification

##### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
- L'aspect des couvertures (matériaux, teintes, débords de toit, ...) sera déterminé en tenant compte de leur environnement bâti et paysager.
- ~~- Les couvertures seront traitées de manière en reprendre l'aspect des tuiles romanes dans les tons rouges avec un minimum de 0,50 m de débords par rapport aux façades et pignons.~~

## Zone 1AU – avant modification

### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
- (...)
- Hors du secteur 1AUx et 1AUe les couvertures seront traitées de manière à reprendre l'aspect des tuiles romanes dans les tons rouges avec un minimum de 0,50 m de débords par rapport aux façades et pignons.

## Zone 1AU – après modification

### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
- (...)
- L'aspect des couvertures (matériaux, teintes, débords de toit, ...) sera déterminé en tenant compte de leur environnement bâti et paysager.
- ~~- Hors du secteur 1AUx et 1AUe les couvertures seront traitées de manière à reprendre l'aspect des tuiles romanes dans les tons rouges avec un minimum de 0,50 m de débords par rapport aux façades et pignons.~~

## 5. Clôtures

La Commune souhaite harmoniser la réglementation relative aux clôtures entre les zones UA et AU, l'assouplir pour permettre aux habitants de préserver leur intimité avec une plus grande marge de choix, et apporter des précisions concernant les murs et les portails :

- Limiter la hauteur totale à 1,60 m en limite de voies ;
- Autoriser une hauteur maximale de 1,80 m en limites séparatives ;
- Préciser que ces dispositions ne s'appliquent pas aux portails ;
- Pour les zones destinées aux activités économiques (Ux et 1AUx) : simplifier la réglementation en supprimant la référence à des grillages à maille carrée.

Zone UA – avant modification :

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

(...)

Clôtures :

- Le long des voies, dans le cas éventuel d'une partie de clôture en muret plein la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 m. Des murs d'une hauteur supérieure peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant ;
- Sur limite séparative, les murs éventuels seront enduits, limités à 1,60 m de hauteur et seront dotés d'une couverture en tuiles romanes.
- Les haies artificielles sont interdites.

Zone UA – après modification

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

(...)

Clôtures :

- Le long des voies, la hauteur totale des clôtures (mur, grillage, ...) est limitée à 1,60 m. L'installation de portails d'accès n'est pas concernée par ces dispositions. Les portails doivent toutefois présenter une harmonie avec l'aspect des clôtures.
- Sur limite séparative, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m (mur, grillage, ...).

#### Zone 1AU – avant modification

##### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

(...)

- Dans le cas éventuel d'une partie de clôture en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1,60 m. Ils seront enduits et dotés d'une couvertine en tuiles romanes.
- Les haies artificielles sont interdites.

#### Zone 1AU – après modification

##### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

(...)

Clôtures :

- Le long des voies , la hauteur total des clôtures (mur, grillage, ...) est limitée à 1,60 m. L'installation de portails d'accès n'est pas concernée par ces dispositions. Les portails doivent toutefois présenter une harmonie avec l'aspect des clôtures.
- Sur limite séparative, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m (mur, grillage, ...).

#### Zones Ux et 1AUx – avant modification

##### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

(...)

- Les clôtures : A moins d'impératifs techniques ou réglementaires liés à la nature de l'activité les clôtures seront réalisées, soit par des grillages à maille carré fixés sur des poteaux tubulaires scellés dans des dés en maçonnerie arasés à la cote du fond de trottoir ou scellés dans un muret de faible hauteur (0,50 m de hauteur maximum et 0,20 m d'épaisseur minimum), soit constituées de haies vives.

Le long des voies, les clôtures éventuelles seront doublées du côté de la voie par des haies vives taillées à la même hauteur. Leur hauteur générale est de 1,60 m.

#### Zones Ux et 1AUx – après modification

##### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

(...)

- Les clôtures : A moins d'impératifs techniques ou réglementaires liés à la nature de l'activité les clôtures seront réalisées, soit par des grillages ~~à maille carré~~ fixés sur des poteaux tubulaires-scellés dans des dés en maçonnerie arasés à la cote du fond de trottoir ou scellés dans un muret de faible hauteur (0,50 m de hauteur maximum et 0,20 m d'épaisseur minimum), soit constituées de haies vives.

Le long des voies, les clôtures éventuelles seront doublées du côté de la voie par des haies vives taillées à la même hauteur. Leur hauteur générale est de 1,60 m.

## 6. Implantation des annexes

La Commune souhaite assouplir la réglementation concernant l'implantation des bâtiments annexes (garages, abris de jardin, ...) et les piscines, et harmoniser la réglementation entre les zones UA et 1AU.

### Zone UA – avant modification

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L = H/2 \geq 3$  m).

Toutefois les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris à bois,...) dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3 mètres,
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

### Zone UA - après modification

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L = H/2 \geq 3$  m).

Toutefois les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux piscines et bâtiments annexes (garage, abris à bois,...) dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres à l'égout du toit, pour lesquels l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

**ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (4 mètres dans le secteur 1NAx).

Toutefois les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

**ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (4 mètres dans le secteur 1AUx).

Toutefois les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux piscines et bâtiments annexes (garage, abris à bois,...) dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres à l'égout du toit, pour lesquels l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.



## 7. Implantation des constructions sur une même propriété

L'article 8 de la zone UA impose une distance entre constructions édifiées sur un même tènement. Au contraire, l'article 8 des zones 1AU ne prescrit aucune disposition. Pour uniformiser et simplifier la réglementation applicable sur la commune pour les zones à vocation principale résidentielle, il est proposé d'appliquer les mêmes dispositions en zone UA qu'en zones 1AU.

Zone UA – avant modification

### **.1.1.ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Les constructions non jointives sur un même tènement doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus bas avec un minimum de 3 mètres.

Zone UA – après modification

### **.1.2.ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans disposition particulière.

## 8. CES en zones Ux et 1AUx

Les zones UX et 1AUX couvrent la zone d'activités économiques où une dizaine d'entreprises est installée. Le règlement de ces zones impose un coefficient d'emprise au sol (CES) de 0,5 qui contraint les entreprises existantes lorsqu'elles souhaitent procéder à une extension de leur activité, même de faible dimension, et limite les possibilités d'optimiser l'occupation du foncier.

Il est proposé d'augmenter ce CES de 10 % : de 0,5 à 0,6.

Zone UX – avant modification

### **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une proportion de la surface totale du tènement égale à 50 %.

Zone UX – après modification

### **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une proportion de la surface totale du tènement égale à **60 %**.

Zone 1AU – avant modification

### **.1.3.ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol maximum des constructions dans le secteur 1 AUx est fixée à 50 %.

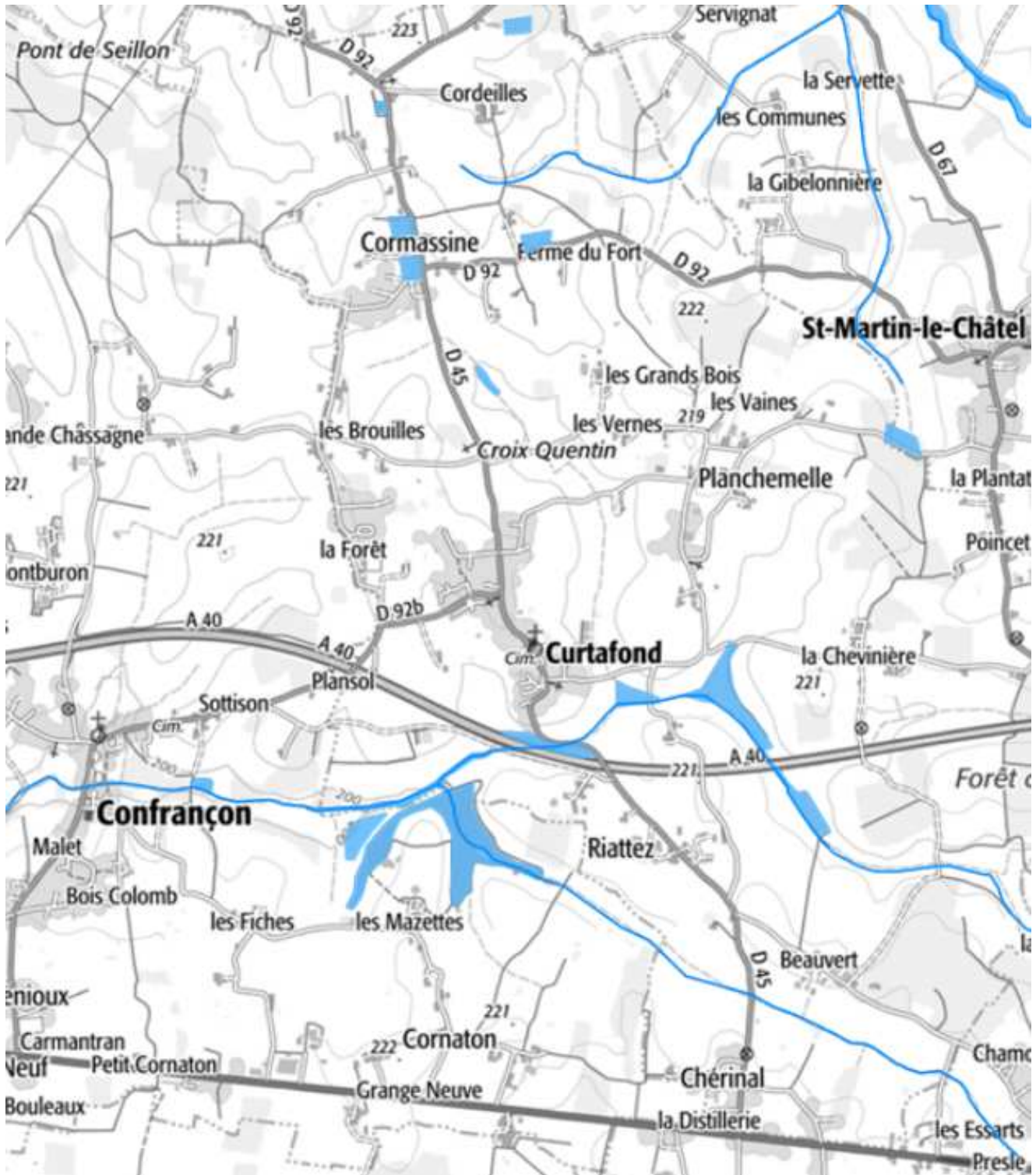
Zone 1AU – après modification

### **.1.4.ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol maximum des constructions dans le secteur 1 AUx est fixée à **60 %**.

## INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune de Curtafond n'est concernée par aucune zone de protection réglementaire et par aucune zone d'inventaire, excepté des zones humides répertoriées dans l'inventaire départemental (identifiées dans la carte ci-dessous).

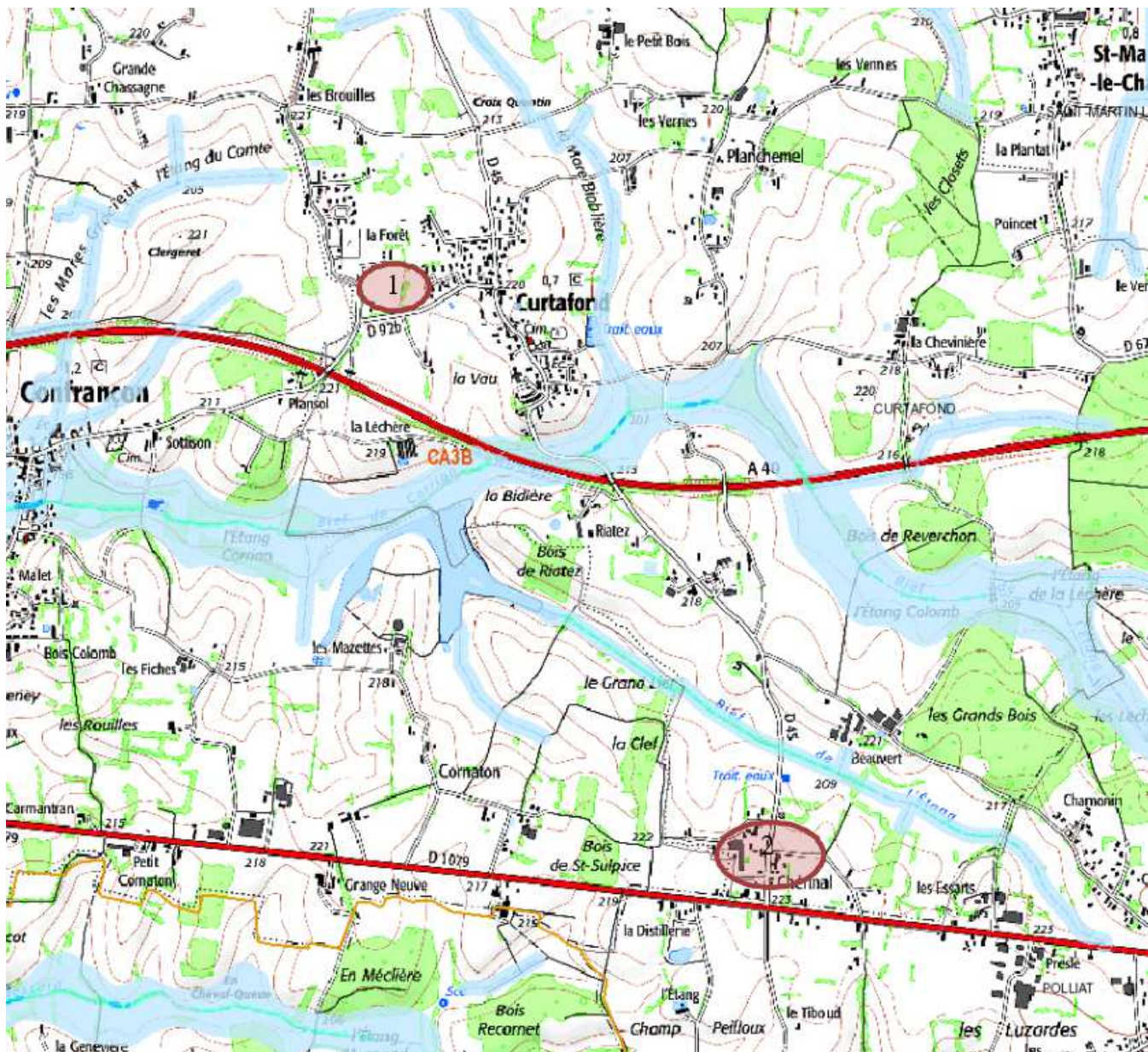


Les diverses modifications apportées au PLU n'auront pas un impact notable sur l'environnement. Elles n'augmentent pas le développement urbain tel qu'il était envisagé dans le PLU et ne modifient pas les incidences environnementales des aménagements programmés. Elles ne sont pas susceptibles d'avoir des conséquences significatives sur les paysages.



Les modifications programmées concernant l'OAP des « Brouilles (1) et le CES des zones Ux et 1AUx (2) permettent une meilleure optimisation foncière sans accroître l'espace mobilisé. Ces secteurs n'impactent pas le réseau zones humides.

Cartes des continuités humides



Le présent dossier a été adressé à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour examen au cas par cas.

## DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

La procédure a été prescrite par arrêté du 8 avril 2021.

La MRAE (mission régionale de l'autorité environnementale a été saisie le XXX dans le cadre d'un examen au cas par cas.

## CONCLUSION

La procédure de modification du PLU engagée par la commune de Curtafond porte sur les points suivants :

- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Les Brouilles » ;
- La suppression d'un emplacement réservé ;
- L'article 1AU 3 concernant la voirie ;
- Les articles 11 concernant les couvertures ;
- Les articles 11 concernant les clôtures ;
- Les articles 7 concernant l'implantation de constructions annexes ;
- L'article UA 8 concernant l'implantation des constructions sur une même propriété ;
- L'article 9 des zones UX et 1AUX.

Considérant ces différents points, l'évolution du document de PLU fait l'objet d'une procédure de modification, telle qu'elle est prévue à l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, puisque les évolutions apportées n'auront pas pour effet :

- Soit de changer les orientations définies par le PADD ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.

Cette évolution du PLU est conduite selon une procédure simplifiée conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme. Elle sera adoptée par délibération de la commune après avoir fait l'objet d'une mise à disposition du public.

Les pièces du présent dossier pour la modification du PLU sont les suivantes :

- 1) L'additif au rapport de présentation, présentant les raisons de la modification simplifiée et l'évolution des différentes pièces du PLU
- 2) Le règlement
- 3) l'OAP des Brouilles
- 4) Le plan de zonage



