

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE XX/YY/2025

SOMMAIRE

I. PREAMBULE.....	3
I.1 - Le contexte général.....	3
I.2 - Objet de la modification simplifiée du PLU	3
I.3 - La procédure de modification simplifiée	4
II. ELEMENTS MODIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE	5
II.1 - Intégrer la zone AUei et l'OAP « ZAE de Lucinges »	5
III. LES ELEMENTS MODIFIES DANS LE REGLEMENT ECRIT	6
III.1 - Modification des constructions touristiques.....	6
III.2 - Modification de l'Article 3 concernant les clôtures	7
III.3 - Ajout des conditions d'autorisation d'extension et d'annexe en zone A	9
III.4 - Création d'un règlement pour la zone AUei	10
IV. ELEMENTS MODIFIES DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	21
IV.1 - Intégrer l'OAP « ZAE de Lucinges ».....	21
V. ELEMENTS MODIFIES DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION	27
V.1 - Correction de l'erreur matérielle sur les conditions d'autorisation d'extension et d'annexe en zone A.....	27
VI. SYNTHESE DES MODIFICATIONS.....	28

I. PREAMBULE

I.1 - Le contexte général

a - Localisation et positionnement de la commune

Val-Revermont est une commune située dans le département de l'Ain, au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes. La commune s'étend sur une superficie de plus de 45 km² et abrite environ 2 600 habitants (en 2021).

Grâce à sa situation privilégiée **entre le Revermont et la plaine de la Bresse**, Val-Revermont bénéficie d'un cadre de vie agréable, caractérisé par des paysages variés qui oscillent entre zones boisées, collines, et espaces agricoles. La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse (CA3B) et sa proximité avec Bourg-en-Bresse, située à moins de 20 km, confère à la commune un **accès rapide aux principaux services et infrastructures de l'agglomération**.

Le paysage de Val-Revermont est très marqué par le relief. Les altitudes varient entre 200 et 800 mètres, avec des pentes qui offrent de superbes panoramas sur la plaine de la Bresse et le massif du Jura. Ce caractère vallonné est traversé par de nombreux sentiers qui attirent les amateurs de randonnées et de nature. La commune est également riche en cours d'eau, notamment les ruisseaux qui descendent des collines et irriguent les terres agricoles en contrebas.

Le territoire communal se distingue par sa **mosaïque de paysages : des prairies, des vignobles et des bois** forment un environnement préservé qui contribue au charme de Val-Revermont. Le village historique de Treffort, l'un des principaux hameaux de la commune, est connu pour son **patrimoine architectural** avec ses ruelles pittoresques et ses bâtiments anciens, témoins d'une longue histoire. Les zones résidentielles s'organisent en hameaux disséminés, ce qui préserve l'identité rurale de la commune tout en répondant aux besoins des habitants.

Enfin, Val-Revermont dispose de plusieurs équipements et infrastructures favorisant la qualité de vie, notamment des écoles, des espaces de loisirs, et un tissu associatif dynamique.

b - La Plan Local d'Urbanisme de Val-Revermont

La commune de Val-Revermont a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 27 mai 2024.

I.2 - Objet de la modification simplifiée du PLU

a - L'objectif de la modification

La commune de Val-Revermont a souhaité engager une modification de son plan local d'urbanisme pour :

- Faire évoluer le règlement écrit sur les constructions touristiques en zones A et N
- Faire évoluer le règlement écrit concernant les clôtures en zones A et N
- Ajouter des conditions d'autorisation d'extension et d'annexe en zone A
- Reclasser une partie de la zone Uei2 en zone AUei, dont le règlement est créé par le biais de la présente procédure de modification
- Intégrer une OAP sur le site de la ZAE de Lucinges

b - Les sites concernés

Les modifications concernent les zones A, le changement de zonage et la création d'une OAP sur le site de la ZAE de Lucinges. En ce sens, la modification ne concerne pas un site en particulier mais tous les secteurs couverts par les zones mentionnées ci-dessus.

I.3 - La procédure de modification simplifiée

La présente modification vise à **intervenir sur la création d'une zone à urbaniser (AUei) et d'une OAP associée pour gérer l'urbanisation des derniers terrains libres de la ZAE de Lucinges, ainsi qu'à corriger des erreurs rédactionnelles ponctuelles du règlement en zone A.** Ainsi, l'objet de la modification ne rentre pas dans le cadre d'une révision du PLU. En effet, il ne nécessite pas :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.
- 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.
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

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

Par conséquent, il s'agit ici de mettre en œuvre **une procédure de modification simplifiée.**

La procédure de modification simplifiée du PLU se décompose **en plusieurs étapes** :

1. Elaboration du dossier de modification simplifiée : notice et modification des pièces du PLU,
2. Elaboration du dossier de cas par cas ad hoc pour déterminer une possible évaluation environnementale,
3. Notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées (PPA),
4. Saisine de la MRAe (Autorité environnementale) pour avis sur le cas par cas (2 mois),
5. Mise à disposition du public pendant un mois, selon des modalités définies préalablement par le conseil municipal,
6. Délibération du conseil municipal actant de réaliser ou non une évaluation environnementale, suite à l'avis de la MRAe,
7. Approbation du dossier de modification simplifiée du PLU en conseil municipal par délibération,
8. Mesures de publicité de la délibération d'approbation.

II. ELEMENTS MODIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE

II.1 - Intégrer la zone AUei et l'OAP « ZAE de Lucinges »

a - L'exposé des motifs

Afin de gérer l'urbanisation des derniers terrains libres de la ZAE de Lucinges, la présente Modification simplifiée du PLU a notamment pour objet de modifier le règlement graphique pour intégrer le changement de classement des terrains concernés.

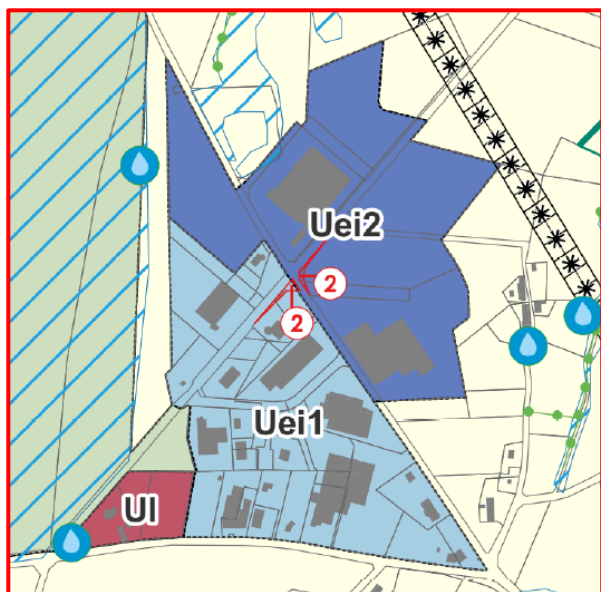
Ceux-ci passent donc de la zone Uei2 à la nouvelle zone AUei, créée dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, dont les règles ont été établies sur la base de la zone Uei2 (cf. *Création d'un règlement pour la zone AUei*).

Toute zone AU ouverte à l'urbanisation exigeant la formalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique intègre donc également le périmètre de l'OAP autour de la zone AUei sous forme de prescription graphique.

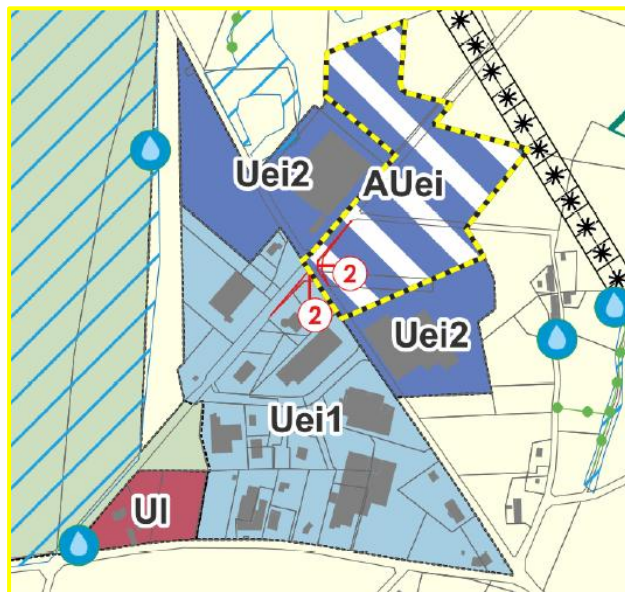
b - Les modifications apportées au dossier de PLU

En rouge : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées



Extrait du règlement graphique **avant** application des modifications de zonage et inscriptions graphiques



Extrait du règlement graphique **après** application des modifications de zonage et inscriptions graphiques

III. LES ELEMENTS MODIFIES DANS LE REGLEMENT ECRIT

III.1 - Modification des constructions touristiques en milieu agricole

a - L'exposé des motifs

En l'état actuel du droit, les constructions à usage d'accueil touristique complémentaires d'une activité agricole ne sont pas autorisées en zone agricole. En 2007, le Conseil d'Etat a jugé illégal un permis de construire portant sur la construction d'une gîte rural au sein d'une exploitation agricole. (CE, 14 février 2007, n°282398).

Les constructions et installations à destination d'activités touristiques n'étant pas dans le prolongement de l'activité agricole au sens du code de l'urbanisme ne peuvent être autorisées en zone A et N.

Afin de répondre à ces observations, les changements suivants seront apportés au règlement écrit du PLU :

b - Les modifications apportées au dossier de PLU

En rouge : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Dispositions Générales – pages 6 et 7 du règlement en vigueur

Article 4 : DEFINITION

[...]

« Destination :

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être règlementées. Le lexique national est repris et il est précisé pour éviter toute confusion.

1. **Exploitations agricoles ou forestières** : correspondent aux activités ci-dessous
 - a. Exploitations agricoles : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
 - b. Exploitations forestières : L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages sont comprises la destination « exploitations agricoles » depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018. ~~Les activités d'accueil touristique (types campings à la ferme) peuvent être considérées comme des activités agricoles dans l'application du régime de protection sociale des non-salariés des professions agricoles.~~ »

Dispositions applicables aux zones agricoles (A) – page 142 du règlement en vigueur

« Article 1 : destinations et sous-destinations

[...]

Sont autorisés sous conditions dans les zones A :

- [...]
- Les activités de diversification de l'activité agricole (~~activité touristique d'accueil~~, transformation, vente...) sous réserve qu'elles soient dans le prolongement de l'activité agricole, qu'elles aient pour support l'exploitation et demeurent accessoires à l'activité agricole ; [...]

Dispositions applicables aux zones naturelles (N) – page 157 du règlement en vigueur

« Article 1 : destinations et sous destinations

[...]

Sont autorisés sous conditions dans les zones N et Np :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- Les activités de diversification de l'activité agricole (~~activité touristique d'accueil~~, transformation, vente...) sous réserve qu'elles soient dans le prolongement de l'activité agricole, qu'elles aient pour support l'exploitation et demeurent accessoires à l'activité agricole ; »

III.2 - Modification de l'Article 3 concernant les clôtures d'exploitation agricole

a - L'exposé des motifs

La commune souhaite clarifier les règles concernant les clôtures afin de préciser les types de clôtures concernés par les dispositions en excluant les clôtures d'exploitations agricoles.

Cela permettra de faciliter l'application des règles lors de l'instruction des autorisations du droit des sols.

b - Les modifications apportées au dossier de PLU

En rouge : dispositions supprimées
En jaune : dispositions ajoutées

Concernant la zone A – page 146 du règlement en vigueur

« Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

3/ Clôtures

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable (délibération n°39/2018 du 12/04/2018 du Conseil Municipal conformément à l'article R 421.12 du code de l'Urbanisme). Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

~~Les clôtures ne sont pas obligatoires et seules les clôtures agricoles sont autorisées.~~ Les clôtures mises en œuvre seront constituées par :

- Un simple grillage ou un treillis soudé et maillage rigidifié de couleur sombre ;
- Et / ou des haies plantées.

Les clôtures de haies vives d'essences locales sont recommandées.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

Lorsqu'ils existent, les murs et murets de pierre apparente seront préservés.

La hauteur totale des nouvelles clôtures est limitée à 2 mètres.

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 urbain.

Ces dispositions ne concernent pas les clôtures d'exploitation agricole. »

Concernant la zone N – page 161 du règlement en vigueur

« Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

3/ Clôtures

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable (délibération n°39/2018 du 12/04/2018 du Conseil Municipal conformément à l'article R 421.12 du code de l'Urbanisme). Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif. ~~Les clôtures ne sont pas obligatoires et seules les clôtures agricoles sont autorisées.~~

Les clôtures mises en œuvre seront constituées par :

- un simple grillage ou un treillis soudé et maillage rigidifié de couleur sombre ;
- et / ou des haies plantées.

Les clôtures de haies vives d'essences locales sont recommandées.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

Lorsqu'ils existent, les murs et murets de pierre apparente seront préservés.

La hauteur totale des nouvelles clôtures est limitée à 2 mètres.

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 urbain.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Ces dispositions ne concernent pas les clôtures d'exploitations agricoles et les usages et constructions relevant des destinations d'exploitations forestières et agricoles. »

III.3 - Ajout des conditions d'autorisation d'extension et d'annexe en zone A

a - L'exposé des motifs

La commune souhaite corriger une erreur matérielle dans l'article 1 des dispositions applicables aux zones agricoles (A). En effet, il a été constaté un oubli pour l'usage des sols et destination des constructions au sein de la zone A : dans le règlement relatif aux zones A, ne sont pas définies les conditions d'autorisation d'extensions et d'annexes des bâtiments d'habitation existants, contrairement aux zones Ap où elles sont exposées, et qui avaient été pourtant soumises à la CDPENAF.

A ce sujet, la CDPENAF a émis un avis favorable aux justifications apportées :

En ce qui concerne le règlement des extensions et annexes des bâtiments d'habitations existants en zones A et N au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme

Considérant que :

- la surface de plancher minimale de l'habitation avant extension n'est pas définie en zone A et Ap ;
- la surface de plancher maximale de l'habitation après extension est autorisée avec + 150 m² de surface de plancher, sans limitation totale après extension ;
- la surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) est autorisée dans un cadre dérogatoire non précisé à 50 m² + 30 % en zone A et Ap ;
- la hauteur maximale des annexes est autorisée à 4,5 m + 30 % en zone A et Ap et 4,5 m en zone N ;

Au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme et après débat, la commission émet un avis favorable à l'unanimité sous réserve de se conformer à la doctrine de la CDPENAF.

Conformément à l'article L. 112-1-1 al.8 du code rural et de la pêche maritime, le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

Figure 1 : Capture d'écran de l'avis de la CDPNAF du 20 juillet 2023

Toutefois, comme mentionné auparavant, les autorisations concernant les extensions à usage d'habitation et les annexes n'ont pas été inscrites en zone A.

b - Les modifications apportées au dossier de PLU

Concernant la zone A - page 137 du règlement en vigueur :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

« Article 1 : Destinations et sous destinations

Pour les constructions neuves :

Vert = autorisé - Orange = autorisé sous condition - Rouge = interdit

[...]

DEST	SOUS-DESTINATION	A
	Logement	<p>« Les extensions et les nouvelles constructions à usages d'habitation liées à l'activité agricole sont autorisées sous conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans la limite de 250 m² de surface de plancher (extensions comprises) ; - A condition qu'il soit intégré ou à moins de 50 mètres du bâtiment d'exploitation ; - Que les extensions ne conduisent pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante des constructions au PLU approuvé, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale ; - Que la surface de plancher minimal de l'habitation avant extension soit de 50m². - Que l'emprise au sol des annexes soit plafonnée à 50m², hors piscine ; - Que la zone d'implantation des annexes soit limitée à un rayon de 30 mètres autour du bâtiment, - Dans le cas de bâtiments nouveaux qui viennent s'ajouter à des bâtiments d'exploitations existants (maisons des agriculteurs), ils devront être à proximité des bâtiments d'exploitations existants. <p>Les extensions mesurées des bâtiments principaux à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes (dont piscines) qui leur sont liées, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; - De maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ; - De ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ; - Que les extensions ne conduisent pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante des constructions au PLU approuvé, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale ; - Que la surface de plancher minimal de l'habitation avant extension soit de 50m². - Que la zone d'implantation des annexes soit limitée à un rayon de 20 mètres autour du bâtiment, et que la surface totale des annexes soit limitée à 50 m² d'emprise au sol, hors piscine. <p>Le changement de destination des bâtiments agricoles est autorisé à la condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme ; - Qu'il soit à destination d'habitat -Qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables ; - Qu'il respecte un périmètre minimum de 100 mètres par rapport aux bâtiments agricoles en activité.
	Hébergement	

III.4 - Création d'un règlement pour la zone AUei

a - L'exposé des motifs

Afin de gérer l'urbanisation des derniers terrains libres de la ZAE de Lucinges, la présente Modification simplifiée du PLU a également pour objet de les soumettre au règlement de la nouvelle zone AUei (cf. ELEMENTS MODIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE). Ce règlement est créé dans le cadre de la présente procédure, et reprend largement le règlement de la zone Uei2 qui couvre les secteurs adjacents à la nouvelle zone AUei à Lucinges.

b - Les modifications apportées au dossier de PLU

En rouge : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

Ces dispositions sont insérées entre les pages 134 et 135 du règlement en vigueur :

Dispositions applicables à la zone AUei

La zone AUei concerne spécifiquement l'extension de la zone d'activités de Lucinges de compétence intercommunale. La vocation de la zone AUei est de permettre l'implantation d'activités économiques, notamment artisanales et industrielles.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUei n'est pas conditionnée à la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

Usage des sols et destinations des constructions

Pour l'ensemble des constructions autorisées et autorisées sous conditions, celles-ci doivent tenir compte du contexte bâti et paysager afin d'assurer leur bonne intégration.

ARTICLE 1 : destinations et sous destinations

Pour les constructions neuves :

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Seules les constructions destinées aux activités artisanales de production et de transformation sont autorisées, sous réserve de compatibilité avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
	Restauration			
	Commerce de gros			Autorisation sous réserve de compatibilité avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			

DEST	SOUS-DESTI-NATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Autorisation sous réserve de compatibilité avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			Autorisation sous réserve de compatibilité avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
	Entrepôt			Autorisation sous réserve de compatibilité avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
	Bureau			Autorisation sous réserve de compatibilité avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
	Centre de congrès et d'exposition			

Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone.

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer, selon les modalités suivantes :

Routes Départementales	5 mètres
Autres voies publiques	3 mètres

Dispositions dérogatoires

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises :

- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles de prospect, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords (débords de toitures, saillies, encorbellements, marquises, auvents, ...) à condition que leur profondeur par rapport à la façade n'excède pas 1,20 mètres.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites externes de la zone AUei (si la limite séparative concerne une zone autre que AUei) selon les modalités suivantes : la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($D \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 m.

S'agissant des limites internes à la zone AUei, les constructions doivent être implantées soit sur la limite soit de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative soit au moins égale à 3 mètres.

Dispositions dérogatoires

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises :

- pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementée.

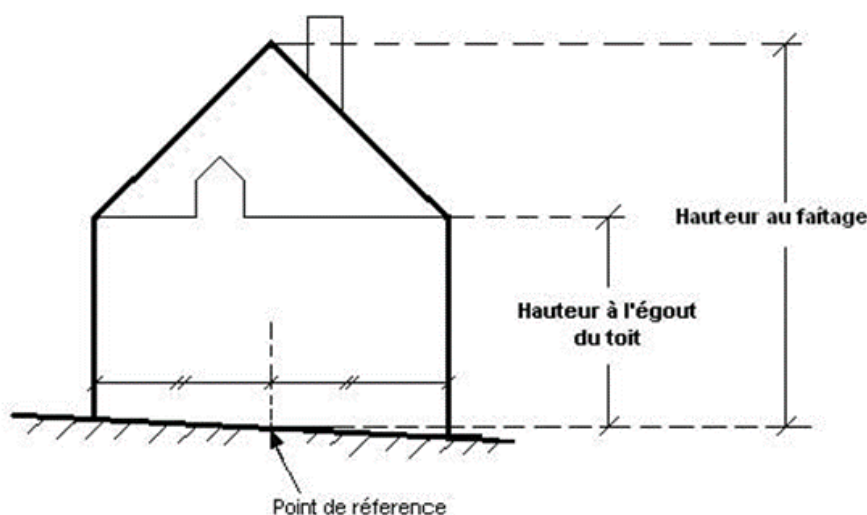
4/ Emprise au sol

Non réglementée.

5/ Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point depuis le point le plus haut de la construction (faîtage) jusqu'au niveau du sol naturel existant situé au droit de ce point.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques (cheminées, ventilations, silos, ...) directement nécessaires au fonctionnement de la construction.



Dispositions générales

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres.

Dispositions dérogatoires

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les volumes, l'aspect et l'implantation des constructions seront réfléchis en harmonie avec l'environnement bâti et naturel dans un souci d'insertion et de discrétion.

1/ Adaptation au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

Sont notamment interdits : les exhaussements et affouillements de sol sans lien avec des constructions, aménagements ou occupations du sol autorisées.

Les aires de stockage ainsi que les locaux à déchets seront implantés de façon à être le moins perceptible possible, de préférence à l'arrière des bâtiments depuis les voies publiques.

2/ Aspect des constructions

Les couleurs des matériaux devront être conformes à la charte chromatique en annexe.

En cas d'extension, les menuiseries et les façades pourront être comme l'existant.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades devront être traitées de manière homogène en limitant la multiplication des aspects de matériaux différents et la multiplication des couleurs différentes. Les teintes trop vives ou trop prégnante dans le paysage sont proscrites.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

3/ Clôture

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur) et dans le respect des dispositions relatives aux éléments de surface.

Il conviendra de mettre en place des systèmes de clôture à mailles larges (grillages larges, barreaudage vertical, lisses en bois, barrières en bois à croisillons, claustras) ou non jointifs, voire des clôtures avec passage à faune (maille/trouées beaucoup plus grandes tous les 10/20 mètres).

Le dispositif de clôture devra être doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

La hauteur des dispositifs de clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

4/ Intégration des édicules et ouvrages techniques et performance énergétique

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie. Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

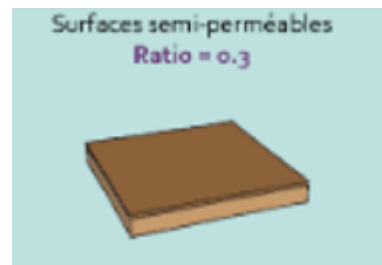
Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de pleine terre

Coefficient de pleine terre et de biotope pour le secteur AUei :

- Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la superficie du tènement située dans la zone AUei. Ils doivent être plantés et, dans la mesure du possible, être réalisés d'un seul tenant.
- En complément, des espaces végétalisés ou perméables doivent représenter au moins 10% de la surface du tènement située en zone AUei. La prise en compte de ces espaces végétalisés ou perméables complémentaires est calculée selon un coefficient de valeur écologique défini en fonction de leur mise en œuvre :
 - les espaces de pleine terre : leur surface est prise en compte à 100%.
 - les toitures végétalisées : leur surface est prise en compte à 70%.
 - les surfaces semi-perméables (dont aires de stationnement perméables) : leur surface est prise en compte à 30%.



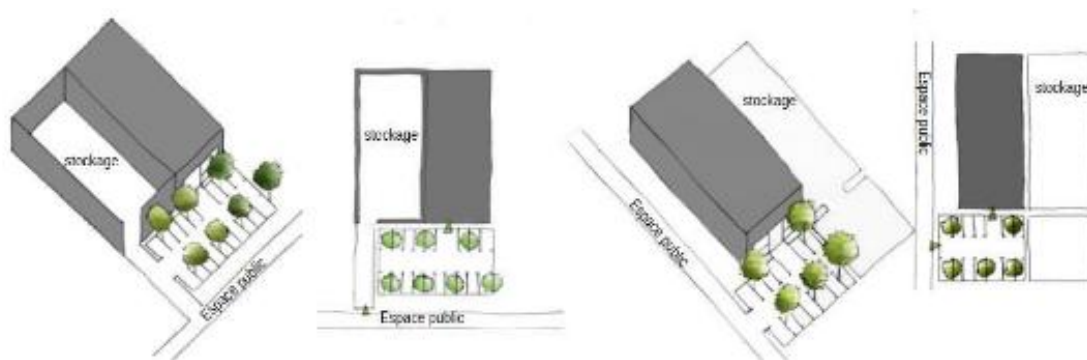
2/ Qualité des espaces libres

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords. Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables.

Aires de stationnement et de stockage :

Les aires de stationnement seront réalisées en matériau perméable (type evergreen).

Les espaces de stockage extérieurs seront dissimulés par leur intégration dans la conception du projet (masque végétal, bardage bois...) ou positionnés à l'arrière du bâti si l'espace est non visible depuis l'espace public.



Exemples d'intégration des espaces de stockage – Source CAUE46

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et devront favoriser la perméabilité des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche indivisible de 4 places de stationnement.

Article 6 : Obligations en matière de stationnement

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement entre différents usages.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

Le stationnement des véhicules et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En cas de changement de destination ou de réhabilitation les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions nouvelles.

• Véhicules motorisés

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

Les aires de stationnement seront adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies. L'aménageur produira un argumentaire justifiant de cette adéquation.

A défaut, il sera exigé :

- Pour les constructions relevant de la destination « bureau » :
 - Une place de stationnement minimum par tranche de 30 m² indivisible de surface de plancher.
- Pour les constructions relevant des destinations « commerce de gros » et « entrepôt » :
 - Une place de stationnement minimum par tranche de 50 m² indivisible de surface de plancher.
- Pour les constructions relevant de la destination « industrie » :
 - Une place de stationnement minimum par tranche de 50 m² indivisible de surface de plancher.

• Vélos

Des espaces abrités destinés au stationnement des véhicules à deux roues seront aménagés. Leur capacité sera dimensionnée en fonction du nombre de salariés.

Equipements et réseaux

Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les conditions de leur aménagement doivent respecter les exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès pourront être imposés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

Le tracé des accès devra permettre une circulation aisée sans manœuvre des véhicules routiers afin d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement le long des RD, d'au moins 6 mètres le long des autres voies.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Eau potable et défense incendie

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux usées

Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdit.

- Eaux usées domestiques

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et selon les prescriptions techniques définies par Grand Bourg Agglomération.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- Après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- Et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

- Eaux usées assimilées domestiques

En application de l'article L 231-10-2 du code de l'environnement l'établissement générant des effluents assimilés domestiques (dont les piscines), peut bénéficier d'un droit de raccordement au réseau public d'assainissement, dans la limite de la capacité de transport et de traitement du système d'assainissement. En fonction de leur nature, des prétraitements peuvent être imposés.

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, s'il existe, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

- Eaux usées non domestiques

Pour rappel :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L1331-10 du code de la santé publique).

Selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du système d'assainissement et l'industriel. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

Les rejets devront être compatibles avec la capacité de la station d'épuration.

Eaux pluviales

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, la mise en œuvre de techniques alternatives au raccordement pour la gestion à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

Si l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration.

Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).

En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction ou aménagement pourra y être raccordée avec un débit régulé et après rétention.

Dans ce cas, le dispositif devra être dimensionné sur la base d'une période de retour vicennale (20 ans), avec les coefficients de Montana de la station météorologique d'Ambérieu-en-Bugey, et un débit de fuite maximal vers le réseau de 15 l/s/ha. La collectivité compétente en matière de gestion des eaux pluviales urbaines se réserve le droit de fixer un débit de fuite inférieur en cas de nécessité pour protéger ses infrastructures et les biens situés à l'aval du rejet.

Les rejets d'eaux de ruissellement des aires de stationnement seront prétraités par un séparateur d'hydrocarbures.

Electricité/ Energie

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Infrastructure et réseau de communication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

IV. ELEMENTS MODIFIES DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

IV.1 - Intégrer l'OAP « ZAE de Lucinges »

a - L'exposé des motifs

L'intégration d'une nouvelle zone AUEi dans les pièces réglementaires du PLU, comme indiqué précédemment, a conduit à la formalisation d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui a pour but de cadrer le développement de la ZAE sur les terrains couverts par la zone AUEi en indiquant la programmation et les principes d'aménagement souhaités par la commune de Val-Revermont et Grand Bourg Agglomération.

b - Les modifications apportées au dossier de PLU

La page 5 du livret des OAP(préambule) est modifiée de la façon suivante ::

PRÉAMBULE

LES SECTEURS D'OAP

Au regard des enjeux relevés par le PADD et des projets de la commune, le PLU de Val-Revermont définit 5 secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation :

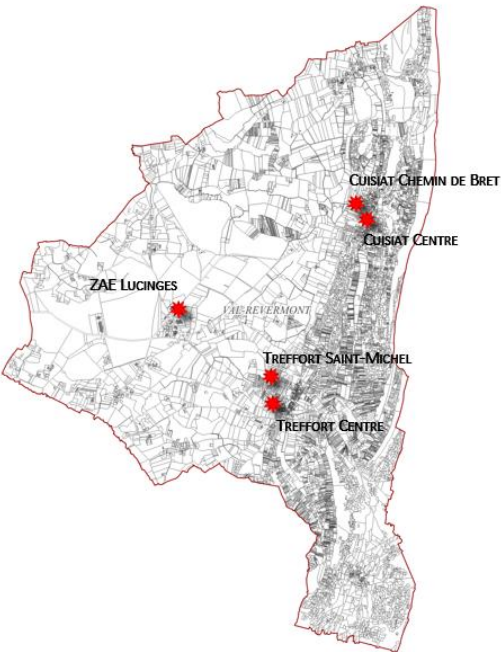
- Treffort Centre
- Treffort Saint-Michel
- Cuisiat Chemin de Bret
- Cuisiat Centre
- ZAE de Lucinges

ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES SECTEURS D'OAP

Afin d'échelonner dans le temps le développement résidentiel de la commune, un échancier a été retenu :

- **A court terme** : Cuisiat chemin de Bret et Treffort Saint-Michel,
- **A moyen terme** : une première phase de l'OAP Treffort Centre,
- **A long terme** : Cuisiat Centre et les phases suivantes de l'OAP Treffort Centre.

Chacune des opérations prévues à moyen et à long termes ne pourra être engagée que sous réserve de la livraison de 50 % minimum du nombre de logements des opérations de plus court terme ou en démontrant l'impossibilité d'engager leur urbanisation préalable.



PLAN DE SITUATION DES SECTEURS D'OAP

PLU de Val-Revermont - OAP

5

Les pages suivantes ont été créées et ajoutées au corpus des OAP :

LE SECTEUR ZAE DE LUCINGES


1. CONTEXTE ET ENJEUX

La ZAE de Lucinges, d'une superficie de **25 ha** est localisée à 4 km de Cuisiat et à 3 km de Treffort. Cette zone d'activités accueille actuellement :

- Une usine de traitement de surface et de cintrage de tubes métalliques
- Une usine de fabrication de moules pour l'injection de matières plastiques
- Une usine d'injection plastique à visée médicale
- Une usine de fabrication d'armatures métalliques pour le bâtiment
- Le village d'artisans
- Une menuiserie
- EGT
- Des ateliers d'artisans : maçonnerie, électricité, vitrerie...

À l'échelle de Val Revermont, seul le secteur de la ZAE de Lucinges est concerné par un projet de développement. Sachant que les capacités de densifications sont extrêmement limitées, le projet de PLU rend possible une extension de cette ZAE limitée à **5,8 ha**.

Ce potentiel d'extension foncière s'inscrit en étroite cohérence à la fois avec les objectifs de développement retenus par la commune visant à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, et la capacité d'extension prévue par le SCoT Bourg Bresse Revermont.



41

PLU de Val-Revermont - OAP

LE SECTEUR ZAE DE LUCINGES

1. CONTEXTE ET ENJEUX

Plusieurs enjeux sont donc identifiés sur le secteur :

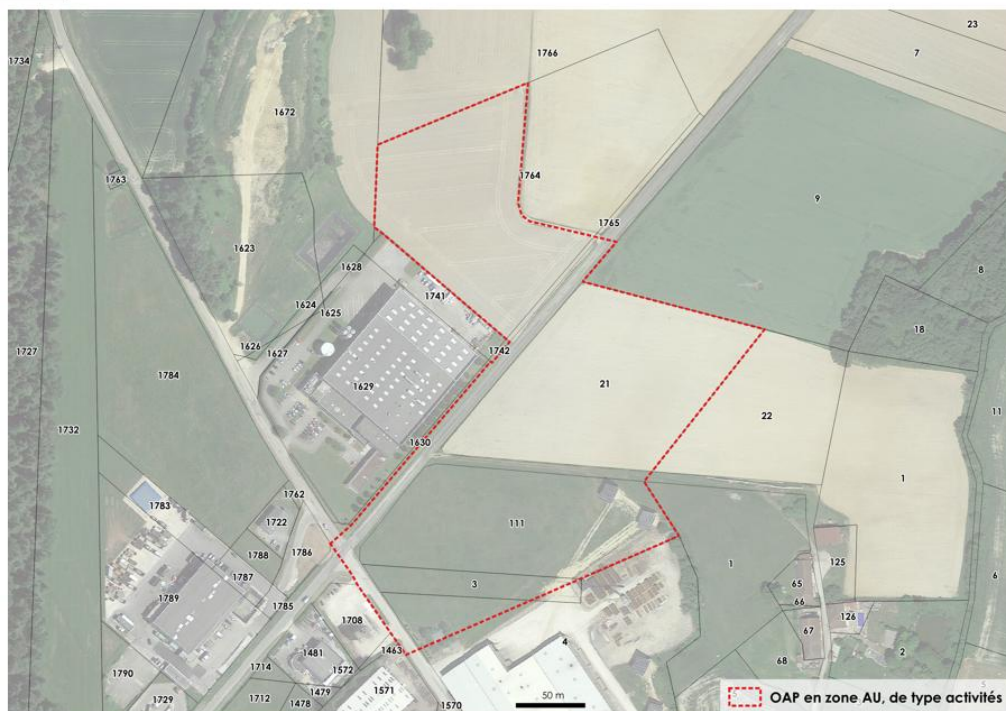
- Affirmer la vocation économique du site
- Encadrer le développement de l'extension de la zone
- Assurer les accès aux secteurs en extension
- Favoriser une insertion paysagère de qualité
- Gérer les transitions entre le projet existant et les secteurs en extension qui se caractérisent aujourd'hui par des zones agricoles et naturelles
- Promouvoir la politique d'extinction de l'éclairage nocturne
- Veiller à limiter l'imperméabilité du site



42

PLU de Val-Revermont - OAP

LE SECTEUR ZAE DE LUCINGES



PLU de Val-Revermont - OAP

43

LE SECTEUR ZAE DE LUCINGES

2. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

♦ Trame verte et bleue

Le futur secteur de développement comporte un faible intérêt écologique.

Une zone humide est néanmoins recensée à proximité du futur secteur de développement (à l'ouest) et fait partie intégrante de la trame bleue de la commune.

Les constructions et les aménagements :

- Préservent les fonctionnalités de la zone humide située à proximité
- Rechercheront la perméabilité des aménagements
- Organiseront la gestion des eaux pluviales à la parcelle, et en fonction du fil d'eau et de la topographie du terrain
- Cadreront la réalisation de clôtures favorables au déplacement de la petite faune.

♦ Paysage et patrimoine

Aucune vue particulière n'est recensée depuis cet espace de projet.

Les constructions et les aménagements :

- Assureront l'insertion dans le paysage de la ZAE de Lucinges et de ses extensions

♦ Déplacements

Le futur secteur de développement est traversé au nord est par un itinéraire inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

♦ Risques et nuisances

Le futur secteur de développement est localisé dans une zone de sismicité modérée et d'aléa retrait-gonflement des argiles moyen, et devra, de fait, respecter les réglementations associées.

PLU de Val-Revermont - OAP

44

LE SECTEUR ZAE DE LUCINGES

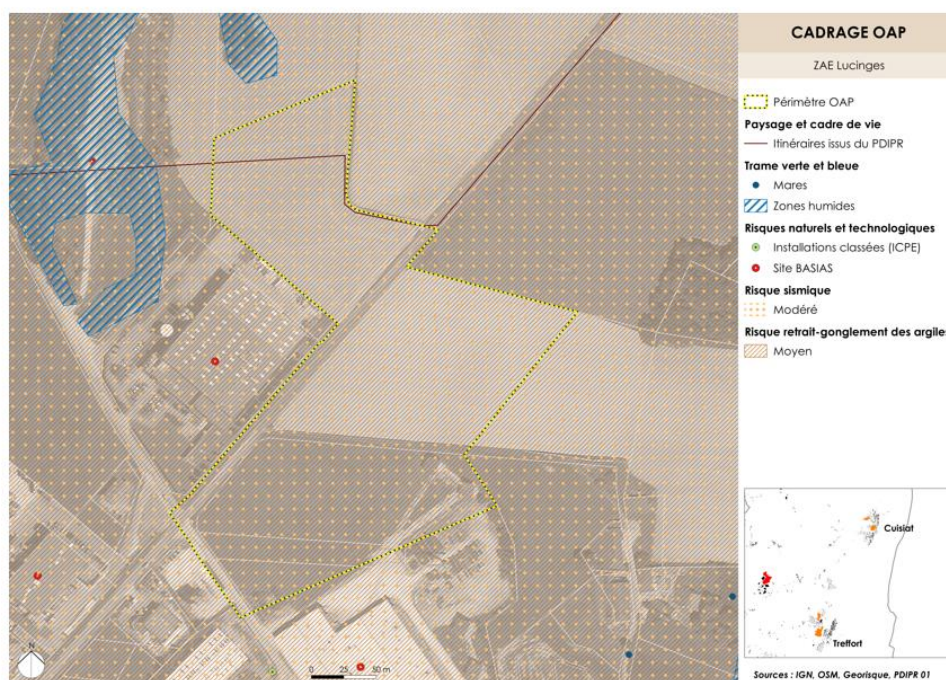
2. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

♦ Eau et assainissement

- S'assurer du traitement des eaux usées et garantir que les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales ne vont pas entraîner de risques ou de dégradation pour la qualité des milieux (zone humide à proximité et cours d'eau).
- L'approvisionnement en eau potable ne sera pas impacté car aucun des périmètres de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.
- L'assainissement de la zone se fera par le raccordement au réseau collectif suffisamment dimensionné pour accueillir cette extension.

LE SECTEUR ZAE DE LUCINGES

2. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE



LE SECTEUR ZAE DE LUCINGES

3. ORIENTATIONS DES AMÉNAGEMENTS FUTURS

♦ Programmation urbaine

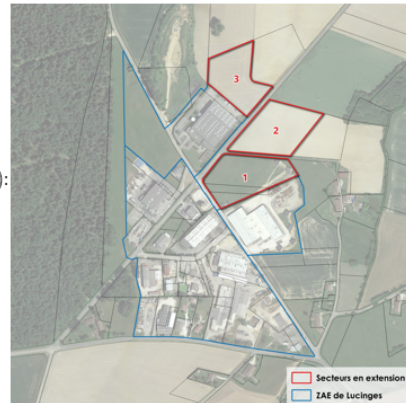
- La présente OAP prévoit une programmation exclusivement dédiée aux activités économiques non commerciales
- L'extension de la zone se structure autour de 3 secteurs (cf. carte ci-contre):
 - Les secteurs 1 et 3 peuvent permettre, entre autres, la consolidation d'activité existante
 - Le secteur 2 permet l'accueil de nouvelles activités

♦ Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- Les constructions en extension de la zone d'activités existantes doivent s'insérer par leur qualité architecturale, leurs volumes, leurs matériaux et leurs couleurs dans le site et participer à s'insérer de façon optimale dans le contexte environnemental et paysager

♦ Mobilités et déplacements

- Assurer les accès aux secteurs d'extension selon les principes présentés dans le schéma de principe de l'OAP, soit :
 - L'accès au secteur 1 se fera depuis le chemin des Communaux
 - L'accès au secteur 2 se fera soit depuis le chemin des Communaux, soit sur la RD3b. Dans ce cas, il sera unique et aménagé de façon à garantir un usage sécurisé
 - L'accès au secteur 3 se fera depuis l'accès existant sur la route du Plan d'Eau qui dessert l'entreprise Rovipharm
- Organiser le stationnement au plus près des besoins des entreprises en limitant l'imperméabilisation des sols



LE SECTEUR ZAE DE LUCINGES

3. ORIENTATIONS DES AMÉNAGEMENTS FUTURS

♦ Qualité environnementale & énergétique

- L'imperméabilisation des aires de stationnement devra rester limitée en privilégiant les surfaces de type dalles engazonnées ou sols stabilisés.
- Les nouvelles plantations devront être diversifiées et d'essences locales afin de permettre un potentiel écologique maximal
- Traiter les franges urbaines afin de créer une transition avec les secteurs naturels et agricoles
- Observer les principes du bio climatisme au sein des nouvelles constructions : protection solaire renforcée de l'enveloppe du bâtiment, protéger l'orientation des façades principales des vents dominants, protection solaire des baies vitrées, ventilation naturelle optimale, etc.
- Prévoir le recours aux énergies renouvelables locales notamment solaires, pour alimenter les constructions.

LE SECTEUR ZAE DE LUCINGES

3. ORIENTATIONS DES AMÉNAGEMENTS FUTURS

♦ Gestion de la ressource en eau et prévention des risques

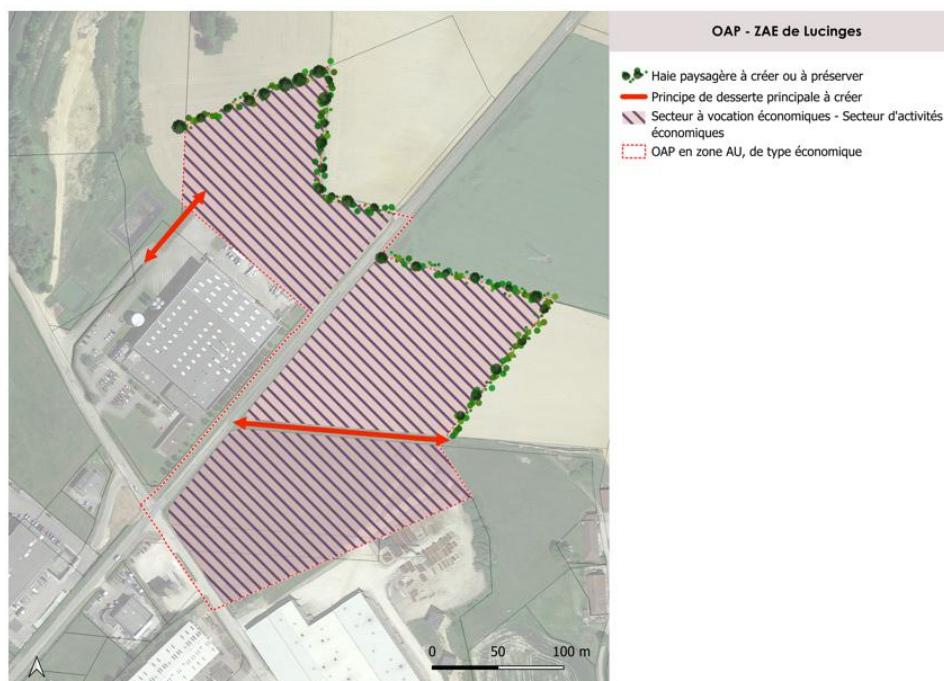
- Le site est localisé en zone de sismicité modérée et devra, de fait, respecter la réglementation associée à cette zone.
- Intégrer la récupération des eaux pluviales par des dispositifs fermés (évitant la prolifération des insectes) sur les nouvelles constructions.
- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer un bon raccordement sur les canalisations existantes en intégrant les prescriptions techniques du gestionnaire.
- Limiter l'imperméabilisation des surfaces du projet et favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle par le maintien d'espaces de pleine terre et l'utilisation de matériaux perméables de qualité et durables.

♦ Gestion des déchets

- Les constructions devront prévoir des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets.
- Ces espaces devront avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des déchets ménagers.

LE SECTEUR ZAE DE LUCINGES

3. SCHÉMA DE PRINCIPE



Extraits du livret des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) **après** application des modifications : intégration de la nouvelle OAP « ZAE de Lucinges »

V. ELEMENTS MODIFIES DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION

V.1 - Correction de l'erreur matérielle sur les conditions d'autorisation d'extension et d'annexe en zone A

a - L'exposé des motifs

La commune a souhaité corriger une erreur matérielle dans l'article 1 des dispositions applicables aux zones agricoles (A). En effet, il a été constaté un oubli pour l'usage des sols et destination des constructions au sein de la zone A : dans le règlement relatif aux zones A, ne sont pas définies les conditions d'autorisation d'extensions et d'annexes des bâtiments d'habitation existants, contrairement aux zones Ap où elles sont exposées, et qui avaient été pourtant soumises à la CDPENAF.

Suite à cette correction dans le règlement écrit (cf. Ajout des conditions d'autorisation d'extension et d'annexe en zone A), les dispositions réglementaires relatives à la zone A imposent ainsi, entre autres, une distance d'implantation des annexes par rapport à la construction principale de 20 m maximum : cette disposition s'avère contradictoire avec ce qu'indiquaient les justifications des choix retenus pour le règlement dans le rapport de présentation, qui faisaient état d'une distance d'implantation des annexes de 30 m maximum par rapport à la construction principale.

L'objet de la présente modification porte donc sur la correction de cette erreur matérielle, en réduisant la distance indiquée de 30 mètres à 20 mètres par rapport à la construction principale.

b - Les modifications apportées au dossier de PLU

page 71 de la justification des choix retenus (tome 3 du rapport de présentation) :

<p>En rouge : dispositions supprimées</p> <p>En jaune : dispositions ajoutées</p>

« 4.5. La zone Agricole

[...]

4.5.1. Usage des sols et destinations des constructions

[...]

– La réhabilitation et les extensions des constructions existantes à destination d'habitat sont également autorisées. Les surfaces des extensions sont limitées à 50% de la surface de plancher existante et dans la limite de 250m² dans un objectif de limitation de consommation d'espace. Dans une même optique la surface des annexes possibles est contrainte. En outre, la distance d'implantation des annexes par rapport à la construction principale est également réglementée à ~~30m~~ 20 m. Au-delà de la volonté de sobriété en matière de consommation d'espace agricoles et supports de continuum écologique, il s'agit par cette règle d'également favoriser le maintien de paysages cohérents. »

VI. SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS

Le tableau ci-dessous présente une **synthèse des évolutions apportées aux différentes pièces du PLU**.

Thématique	PLU en vigueur	Modification apportée	Pièce du PLU concernée
Constructions touristiques	« Les activités d'accueil touristique (types campings à la ferme) peuvent être considérées comme des activités agricoles dans l'application du régime de protection sociale des non-salariés des professions agricoles. »	Les constructions à usage d'accueil touristique complémentaires d'une activité agricole ne sont pas autorisées en zone agricole.	Règlement écrit
Clôtures	« Les clôtures ne sont pas obligatoires et seules les clôtures agricoles sont autorisées. »	Modification pour exclure les clôtures des exploitations agricoles des dispositions sur les clôtures.	Règlement écrit
Conditions d'autorisation d'extension		Ajout des dispositions applicables aux zones agricoles (A) concernant la destination Habitation, logement	Règlement écrit et rapport de présentation
Zone AUei		Ajout du règlement du secteur AUei	Règlement écrit
Zone AUei et OAP sectorielle		Ajout de la zone AUei et de l'OAP « ZAE de Lucinges »	Règlement écrit ; Règlement graphique ; OAP
Programmation		Intégration de l'OAP ZAE de Lucinges	OAP



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com