

## **Plan Local d'Urbanisme d'Attignat**

### **Modification n°I**

#### **1. Notice de présentation : additif au rapport de présentation (pièce 1)**

#### **Dossier d'enquête publique**

#### **et de notification aux Personnes Publiques Associées**

**Juillet 2019**

Vu pour rester annexé à la délibération du :	PLU approuvé le : 5 mai 2006 Modification (A) le : 1 <sup>er</sup> février 2008 Révision simplifiée (B) le : 3 juin 2008 Modification simplifiée (C) le : 2 février 2010 Modification (D) le : 18 octobre 2011 Révision avec examen conjoint (E/F) et modification (G) le : 4 mars 2014 Modification simplifiée (H) le : 29 septembre 2015 Modification (I) le :	
Le Maire		
Pour copie conforme		

## OBJET DU PRESENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet :

- de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune d'Attignat,
- de présenter les justifications de la modification du PLU,
- de présenter les modifications apportées au PLU à l'occasion de sa modification n°1, conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-40 du code de l'urbanisme.

## SOMMAIRE

OBJET DU PRESENT DOCUMENT .....	2
SOMMAIRE .....	3
I. PREAMBULE.....	5
1. Historique de la prescription de la procédure .....	5
2. Les objectifs de la modification .....	5
3. Le cadre de la procédure.....	6
4. Dispositions modificatives retenues.....	10
II. PRESENTATION DE LA MODIFICATION .....	11
1. INTEGRATION DES PRESCRIPTIONS DE L'ETUDE URBAINE SUR LA ZONE 1AU « LE CHAMP » .....	12
1.1 Présentation du projet.....	12
1.2 Justifications et objectifs de la modification .....	13
1.3 Contraintes attachées au site .....	19
1.4 Traduction dans les pièces du PLU .....	20
2. MODIFICATION DE L'OAP « LE CHATEAU » .....	41
4.1 Rappels du règlement actuellement en vigueur .....	41
4.2 Enjeux et modifications envisagées .....	42
4.3 Modification de l'OAP .....	42
3. DEFINITION DES SEUILS D'EXTENSION DES BATIMENTS EN ZONES N – NHL - NHLA.....	48
3.1 Rappel du règlement en vigueur.....	48
3.2 Contexte réglementaire, enjeux et modifications envisagées .....	49
3.4 Modification du règlement.....	51
4. REGULARISATION DU ZONAGE DU LOTISSEMENT CHARMEIL.....	54
4.1 Localisation du site .....	54
4.2 Rappel du zonage en vigueur et du contexte réglementaire .....	55
4.3 Enjeux et modifications envisagées .....	56
4.4 Modification du zonage .....	57
5. MODIFICATION DE L'OBJET ET DU BENEFICIAIRE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°7 .....	58
5.1 Localisation du site et contexte réglementaire actuel.....	58
5.2 Enjeux et modifications envisagées .....	59
5.3 Modification du tableau des emplacements réservés.....	60
6. MODIFICATION MINEURE A PROPOS DE LA REGLEMENTATION SUR LES CLOTURES.....	61
6.1 Enjeux et modifications envisagées .....	61
6.2 Modification du règlement.....	62

<b>7. ASSOUPPLISSEMENT DE LA REGLEMENTATION SUR LES CARPORTS .....</b>	<b>63</b>
<b>7.1 Enjeux et modifications envisagées .....</b>	<b>63</b>
<b>7.2 Modification du règlement.....</b>	<b>63</b>
<b>8. ASSOUPPLISSEMENT DE LA REGLEMENTATION SUR LE STATIONNEMENT EN ZONE UA .....</b>	<b>64</b>
<b>8.1 Enjeux et modifications envisagées .....</b>	<b>64</b>
<b>8.2 Modification du règlement.....</b>	<b>65</b>
<b>III. CONCLUSION .....</b>	<b>67</b>
<b>1. Modification du tableau des surfaces du PLU (rapport de présentation) .....</b>	<b>67</b>
<b>2. Synthèse des modifications des OAP .....</b>	<b>69</b>
<b>3. Synthèse des modifications du zonage.....</b>	<b>84</b>
<b>4. Synthèse des modifications du règlement.....</b>	<b>86</b>
<b>5. Synthèse des modifications du tableau des emplacements réservés .....</b>	<b>111</b>
<b>IV. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>119</b>
<b>1. INCIDENCES DU PROJET D'AMENAGEMENT AU SECTEUR « LE CHAMP » ET AUTRES MODIFICATIONS .....</b>	<b>120</b>
<b>2. INCIDENCES DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>122</b>
<b>V. COMPOSITION DU DOSSIER.....</b>	<b>123</b>



## I. PREAMBULE

### 1. Historique de la prescription de la procédure

La modification du PLU d'Attignat a été prescrite par arrêtés du Maire, en date du 16/01/2019, puis du 11/04/2019 et du 01/08/2019 pour amender des objets de la procédure.

### 2. Les objectifs de la modification

Le PLU de la commune d'Attignat approuvé le 5 mai 2006, est appelé à être soumis à une procédure de modification (modification n°1), conformément aux articles L.153-36 à L.153-40 du code de l'urbanisme. Le PLU, depuis son approbation en 2006, a été amené à évoluer 8 fois :

- modification (A) du 1<sup>er</sup> février 2008 ;
- révision simplifiée (B) du 3 juin 2008 ;
- modification simplifiée (C) du 2 février 2010 ;
- modification (D) du 18 octobre 2011 ;
- deux révisions avec examen conjoint (E/F) et une modification (G) du 4 mars 2014 ;
- modification simplifiée (H) du 29 septembre 2015.

La commune a, en effet, décidé de modifier son document d'urbanisme, afin de conduire certains projets d'intérêt général ou qui ne sont pas de nature à compromettre le projet communal, et qui ne sont pas couverts par le règlement actuel ; les sujets sont les suivants :

- l'intégration des prescriptions de l'étude urbaine sur la zone 1AU « Le Champ » ;
- la régularisation d'une partie de la zone 2AU dans lequel a été aménagé le lotissement Charmeil en zone UB ;
- la programmation différée dans le temps de l'OAP « Le Château » ;
- l'adaptation du règlement écrit de la définition de seuils pour les extensions autorisées en zones N, Nhl et Nhla ;
- la mise à jour des emplacements réservés ;
- l'adaptation du règlement écrit de plusieurs zones.

### 3. Le cadre de la procédure

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme stipule que :

*« 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. »*

Au regard des objectifs de la présente procédure précédemment définis, aucun des critères ci-dessus n'est applicable (voir les justifications dans les modifications envisagées pour chacun des sujets). La procédure de modification se justifie.

La procédure de modification est définie par l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme :

*« 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.** »*

La présente modification conduira notamment à une modification de l'OAP de la zone « 1AU Le Champ », ainsi que du règlement des zones UA, UB, UC, UX, UL, A, N, Nhl et Nhla.

Les articles L. 153-37 à L. 153-40 donnent les modalités de la procédure :

*« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*

L'arrêté engageant la modification du PLU, ainsi que les arrêtés modificatifs, pris par le Maire le 16/01/2019, sont donc conformes au code de l'urbanisme.

*« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »*

La présente procédure ne vise pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone. En revanche, elle permettra de régulariser l'emprise de la zone 2AU, qui couvre actuellement des secteurs bâtis.

*« Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.*

*Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.*  
*»*

*« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »*

La modification envisagée par la commune est une modification de droit commun, soumise à enquête publique, dont les modalités sont précisées dans les articles L. 153-41 à L. 153-44. En particulier, l'article L. 153-41 précise que :

*« **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.»*

L'article L.131-9 concerne les PLU tenant lieu de PLH, ce qui n'est pas le cas du PLU d'Attignat.

La présente modification conduit à augmenter les possibilités de construire de plus de 20% par rapport à l'application du règlement actuel, puisqu'elle vise notamment à respecter la densité imposée par le SCoT de 20 logements/hectare dans les secteurs à urbaniser.

**La présente procédure de modification se justifie donc pleinement, et est conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme.**

## **Evaluation environnementale**

Notons que cette procédure de modification n'impose pas la réalisation d'une évaluation environnementale systématique au titre du décret n°2012-995 du 23/08/2012.

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme résulte de la transposition française de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Cette directive a été transposée en droit français par les articles L. 104-1 à 104-8 et R. 104-1 à R. 104-33 du code de l'urbanisme.

L'article R.104-8 du Code de l'urbanisme stipule notamment que :

**« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :**

*1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;*

*2° De leur révision, **de leur modification** ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet **lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000** ;*

*3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.*

*NOTA : Conseil d'Etat, décision n° 400420 du 19 juillet 2017 (ECLI:FR:CECHR:2017: 400420.20170719), Art. 1 : Sont annulés les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.»*

En outre, l'article R.104-9 du même code stipule :

**« Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :**

*1° De leur élaboration ;*

*2° De leur révision ;*

*3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article [L. 153-31](#).*

**NOTA :**

*Conseil d'Etat, décision n° 400420 du 19 juillet 2017 (ECLI:FR:CECHR:2017:400420.20170719), Art. 1 : Sont annulés les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001. »*

La commune n'est pas concernée par un site Natura 2000.

La présente procédure implique aucune urbanisation nouvelle, ni implantation de voirie.

**Par conséquent, nous pouvons considérer que le présent projet de modification n'est pas susceptible de faire l'objet d'une évaluation environnementale.**

En matière d'examen au cas par cas, suite à une décision du Conseil d'Etat (n°400420 du 19/07/2017), il est recommandé, pour les procédures de modifications des PLU, non soumises à évaluation environnementale systématique, de saisir volontairement la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, afin qu'elle examine au cas par cas, sur la base des dispositions du 3° du III de l'article L. 122-4 du code de l'environnement et de l'article L. 104-3 du code de l'urbanisme, si la procédure est soumise ou non à évaluation environnementale.

La présente modification fait donc l'objet d'un examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale, afin de recueillir la décision de l'Autorité environnementale décidant de soumettre ou non la procédure de modification à évaluation environnementale.

L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sera recueilli.

#### **4. Dispositions modificatives retenues**

Les modifications envisagées concernent les pièces du PLU suivantes :

- les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU) ;
- le zonage (pièce 4 du PLU) ;
- le règlement (pièce 5 du PLU) ;
- la liste des emplacements réservés (pièce 6 du PLU) ;
- l'identification des éléments protégés au titre de l'article L151-23.

## **II. Présentation de la modification**

## 1. INTEGRATION DES PRESCRIPTIONS DE L'ETUDE URBAINE SUR LA ZONE 1AU « LE CHAMP »

Bien qu'Attignat était originellement un petit ensemble de fermes bressanes, implantées tant dans la plaine que sur le plateau, le village s'est essentiellement et fortement développé autour de la route départementale 975. Le bourg a gagné plus de 25 % de sa population ces 10 dernières années, passant de 2 544 habitants en 2006, à 3 270 en 2016.

Ce dynamisme s'est traduit de façon sporadique. Le tissu urbain d'Attignat s'est, ainsi, élargi avec la création de multiples opérations d'habitat et de lotissements, formant également plusieurs dents creuses. D'après le SCOT, plus de 4 ha ont été urbanisés pour le logement en extension, entre 2008 et 2015. Aujourd'hui, les réserves foncières demeurent encore très importantes ; en effet, les zones 1AU et 2AU, représentant un potentiel d'accueil de 390 logements, n'ont pas été encore développées, soient :

- deux zones à urbaniser à court terme (1AU), qui regroupent 12,01 ha de terrain (d'après les surfaces relevées sur le géoportail de l'urbanisme) ;
- trois zones à urbaniser à long terme (2AU) qui s'étendent sur 12,38 ha (d'après les surfaces relevées sur le géoportail de l'urbanisme).

### 1.1 Présentation du projet

Une étude urbaine a été réalisée en 2018-2019 sur la zone 1AU « Le Champ » par le cabinet Berthet-Liogier-Caulfuty.



*Localisation du site d'étude  
Réalisation BLC-2019*



Le site de projet vient agrandir le tissu urbain, à proximité du centre de la commune, des grands axes de circulation, des transports collectifs et des équipements communaux.

Il est actuellement bordé d'habitations individuelles sur sa partie Est et Sud, ainsi que par des équipements sportifs au Nord. Enfin, le site s'ouvre vers les espaces naturels et agricoles à l'Ouest et dessinera la nouvelle entrée du bourg d'Attignat depuis la route de Saint Martin (RD 29).

La localisation et l'étendue (8,35 ha) de ce site de projet lui confèrent un **caractère stratégique** pour le développement urbain de la commune.

Le tènement au lieu-dit « les Champs », délimité en 1AU dans le PLU, a pour vocation d'accueillir bon nombre des nouvelles constructions à « court » terme.

Aussi, la commune souhaite maîtriser et organiser au mieux ce potentiel constructible d'environ 150 logements, de manière à préserver le cadre de vie du territoire, tout en délivrant les services publics nécessaires aux nouveaux habitants.

## 1.2 Justifications et objectifs de la modification

### Un projet prévu dans le PLU

Ce projet est cohérent avec le PADD du PLU actuellement en vigueur, qui prévoit notamment les orientations suivantes :

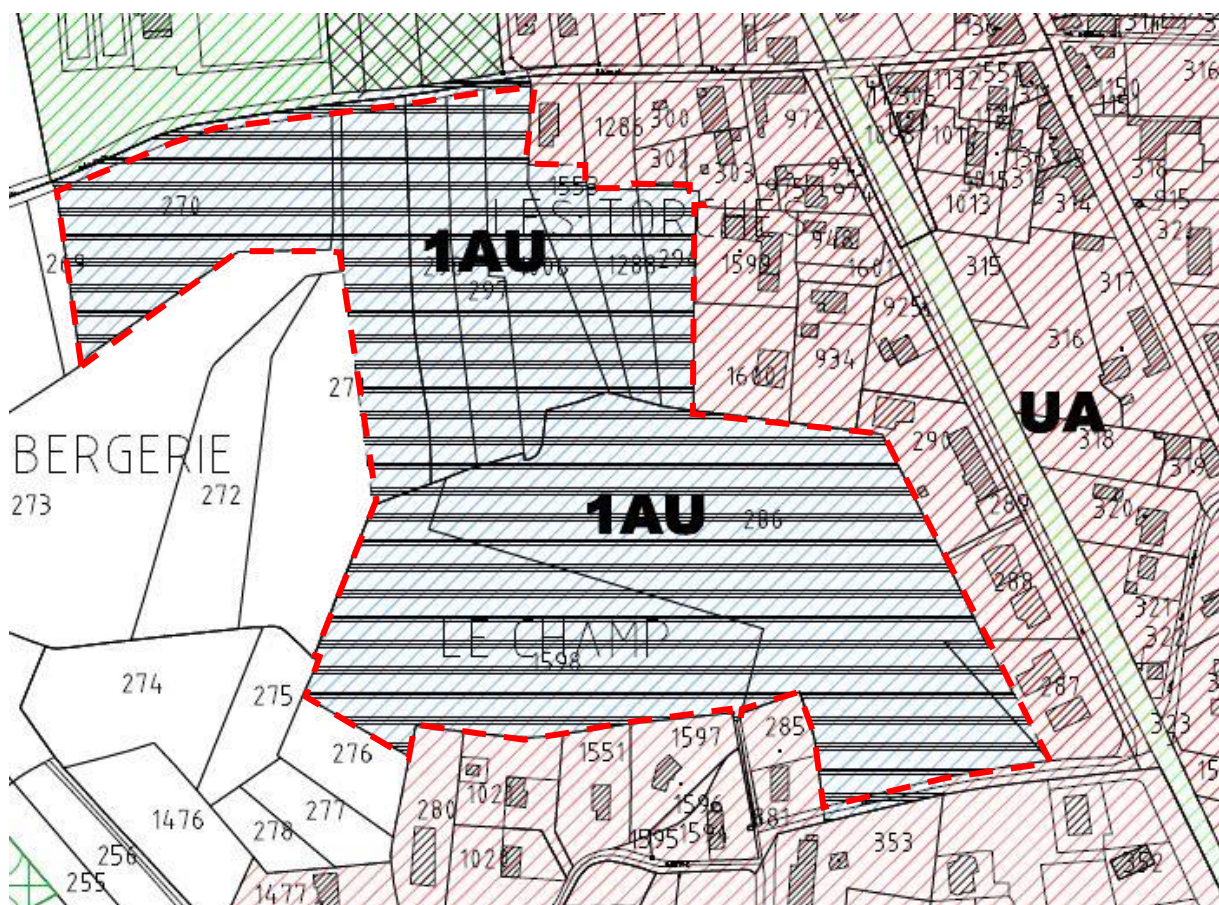
- un développement urbain maîtrisé pour préserver le maximum d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la promotion d'une politique de l'habitat plus diversifiée et plus économe de la ressource foncière ;
- un renforcement de la cohésion et de la mixité sociale ;
- un programme de nouveaux espaces réservés aux futurs équipements pour garantir l'attractivité du village à plus long terme.

Pour réaliser ces objectifs, la commune a défini dans son PLU de vastes zones à urbaniser :

- des zones 1AU, urbanisables à court terme, du fait de l'immédiate proximité des réseaux. Elles doivent faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.
- des zones 2AU, urbanisables à long terme, du fait de l'insuffisance des réseaux au regard de l'implantation de nouvelles constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée au « remplissage » des zones AU1, à l'adaptation des réseaux, et à l'évolution du document d'urbanisme (modification ou révision).

*Voir aussi définitions données dans le règlement de ces deux zones, et article R. 123-6 du code de l'urbanisme.*

Le site de projet fait l'objet d'un classement en zone 1AU et d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).



----- Zone d'étude

Zoom sur la zone d'étude

Extrait du plan de zonage du PLU (approuvé le 05/05/2006, révisé et modifié le 4/03/2014) – sans échelle

Depuis l'approbation du PLU en 2006, plusieurs zones 1AU ont été urbanisées en totalité. Aujourd'hui, l'objectif est de développer un aménagement cohérent et organisé de la zone 1AU la plus grande.

L'étude d'aménagement qui a été réalisée par le cabinet BLC a permis :

- d'identifier les contraintes pouvant préexister à l'aménagement du site,
- d'envisager plusieurs scénarios d'aménagement, en cohérence avec les objectifs du PADD,
- d'établir le bilan d'aménagement des différents scénarios.

## **Un contexte d'une demande en logements importante et une anticipation de la carence en logements sociaux**

L'aménagement prévoit la construction de logements, en réponse à une demande forte, en lien avec l'attrait offert par la commune, et sa proximité de l'agglomération de Bourg-en-Bresse.

Dans le respect du PADD, le projet prévoit le développement de formes d'habitat diversifiées, cohérentes avec celles déjà présentes sur la commune (formes anciennes denses, habitat récent pavillonnaire, logements collectifs), ainsi qu'avec celles implantées à son pourtour (maisons individuelles).

Par ailleurs, l'étude d'aménagement a permis de montrer une proportion de logements sociaux mesurée, au regard des taux imposés par la loi SRU pour les communes, dont la population est supérieure à 3500 habitants. Pour mémoire, le recensement d'Attignat au 1<sup>er</sup> janvier 2019 affiche une population totale de 3 336 habitants, et une population municipale de 3 270 habitants.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, la liste réalisée par l'Etat compte 113 logements sociaux pour 1298 résidences principales, représentant un pourcentage de 8.7 % du parc de logement communal. Une fois que la commune atteindra les 3 500 habitants, le pourcentage de logements sociaux imposé à Attignat sera de 20%, sachant que ce taux peut être amené à évoluer.

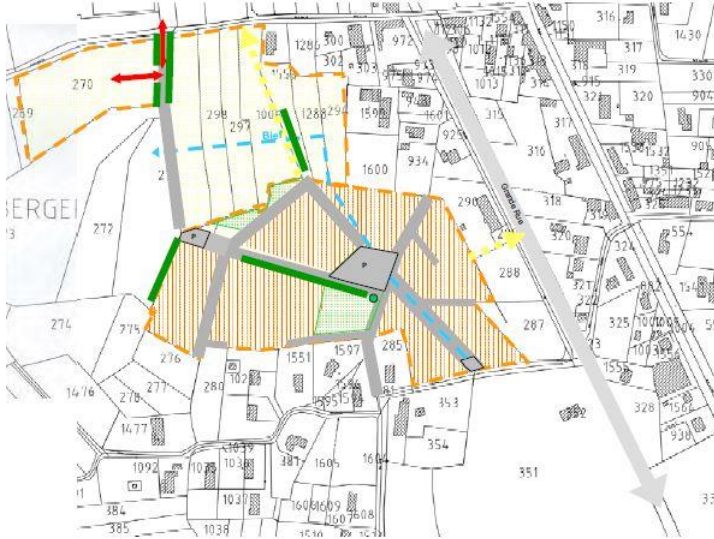
Les élus ont exprimé leur souhait de poursuivre les efforts en matière de construction de logements sociaux, en anticipant leur future obligation de disposer de 20 % de logements sociaux.

C'est pourquoi, afin de répondre à ces objectifs, la commune souhaite que plus de 60% des futurs logements bénéficient de formes alternatives à la maison individuelle traditionnelle, notamment via du logement individuel groupé, du logement intermédiaire, et du logement en petit collectif, en vue d'ambitionner progressivement le seuil de 20 % de logements sociaux.

Toutefois, en vue d'assurer aussi une intégration urbaine et paysagère entre les différents secteurs constituant le pourtour de l'opération, la répartition des formes urbaines est adaptée avec des formes individuelles pavillonnaires plus basses en bordure de site, au contact des lotissements existants, des typologies plus denses et hautes en cœur d'îlots, ainsi que le long de la route de Saint Martin, afin de marquer l'entrée du bourg. Cette transition urbaine et architecturale permet une intégration douce des nouvelles constructions dans le respect de l'environnement bâti existant et du contexte urbain d'Attignat.

## Une urbanisation organisée et cohérente, dans le respect des densités imposées par le SCoT

L'OAP en vigueur concernant cette zone 1AU est constituée d'un simple schéma, sans annotation ni texte d'accompagnement (voir carte ci-dessous).



**Schéma d'orientations en vigueur – OAP zone 1AU « Le Champ »**

Source : PLU en vigueur

Cette orientation n'est plus adaptée au contexte local, ni aux contraintes réglementaires ou enjeux environnementaux, ne prescrivant pas en particulier de densité minimale. Dans ce cadre, le SCOT, dont la révision générale a été approuvée en 2016, impose une densité minimale de 20 logements par hectare en moyenne, qui n'est pas traduite dans le PLU.

En ce sens, le projet vise également un développement urbain plus organisé et cohérent.

La réalisation d'une étude d'aménagement a permis d'anticiper l'urbanisation de cette vaste zone, et ainsi de maîtriser l'urbanisation via :

- le développement d'opérations cohérentes avec les quartiers limitrophes à travers le choix des formes urbaines, la création d'une liaison inter-quartiers et de connexion avec les voies existantes, dont la Voie Verte à l'Est du terrain ;
- la mise en place d'une armature viaire, avec notamment une voie principale, qui traverse le site pour relier la route de Saint Martin à la route de Polliat, ainsi qu'une armature de liaisons modes doux au sein des zones à urbaniser assurant une perméabilité du quartier et des déplacements optimisés ;
- l'organisation des différentes typologies de logement au regard des espaces publics créés et du voisinage des constructions existantes, prévoyant une mixité urbaine avec des secteurs plus denses au centre des îlots, ainsi que le long de la route Saint Martin (D29), et de l'habitat pavillonnaire en limite d'opération, comme évoqué précédemment ;
- la création d'une coulée verte structurante, traversant le site, s'élargissant ponctuellement pour accompagner des espaces publics qui ponctuent les îlots ;
- l'optimisation du foncier par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble phasées, en cohérence avec les propriétés foncières.



## La préservation d'une identité bucolique et la composition d'un cadre de vie qualitatif

Bien qu'orientés vers une urbanisation avec une densification du secteur, les aménagements visent à préserver le caractère rural et bucolique et s'inscrivent en cohérence avec le PADD qui vise notamment à protéger « un environnement naturel de qualité ».

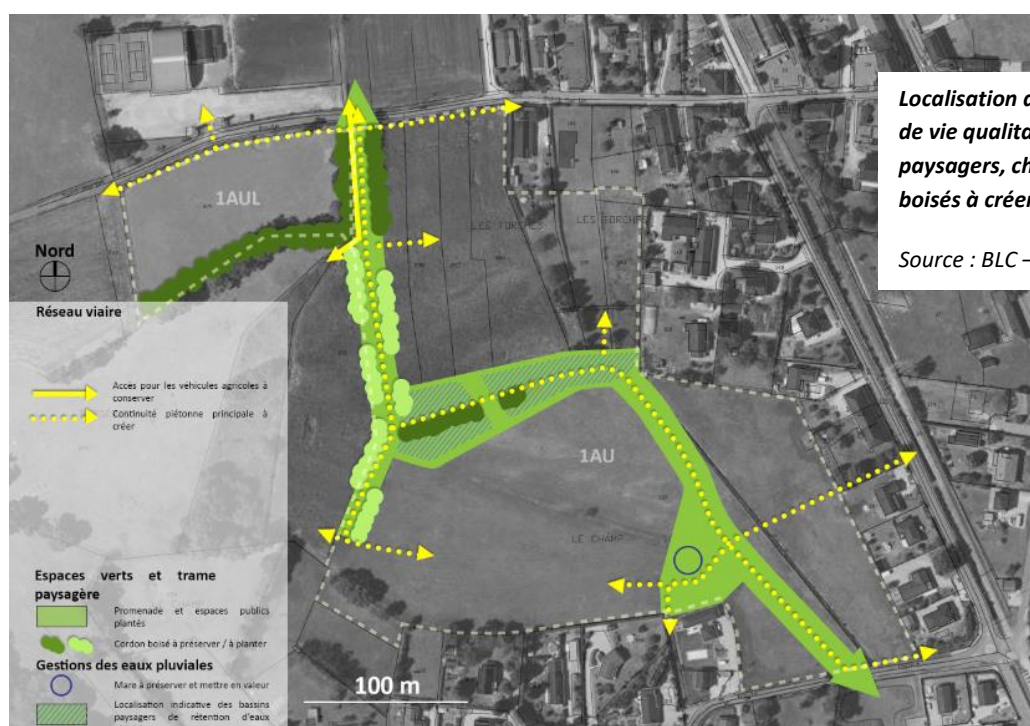
Le projet d'aménagement fait, ainsi, une grande place aux espaces verts, garants d'un cadre de vie qualitatif et « oxygéné » par :

- la préservation des cordons et alignements boisés et d'une mare ;
- le maintien d'une articulation avec les espaces naturels avec la création d'une frange végétalisée à l'Ouest du site ;
- la mise en forme de « coulées vertes », complétées par des espaces verts le long des voies ;
- le caractère paysager des bassins de rétention d'eaux pluviales.

Ces espaces verts permettent d'apporter une qualité paysagère aux futures opérations, tout en créant des espaces de respiration au sein du tissu urbain. Ils sont le support d'une centralité, de lieux de convivialité et de rencontres, afin de favoriser une « vie de quartier » et un cadre de vie agréable, tout en pouvant assurer des fonctions techniques, telles que la gestion des eaux pluviales, par exemple.

La création d'espaces partagés et de nombreuses « liaisons douces » reliant les différents secteurs de la zone 1AU, permettront d'offrir une répartition de l'espace favorable aux modes alternatifs à la voiture. Les cheminements créent des raccourcis pour les piétons et les vélos vers tous les quartiers environnants, ainsi que la Voie Verte. Pour cela, un emplacement réservé sera mis en place sur les parcelles AC 168 et 169 pour rejoindre, depuis la partie Est du tènement, la route de Polliat et la Voie Verte.

En outre, un règlement adapté concernant les voiries et accès permettra de préserver la tranquillité et la sécurité du secteur, qui participent aussi d'un cadre de vie agréable.



## Une programmation des équipements publics en cohérence avec le développement communal

Les élus souhaitent anticiper le développement des équipements publics sportifs, qui bordent la route de Saint Martin, au Nord de la zone 1AU « Le Champ ».

Ainsi, une partie de la zone 1AU sera dédiée aux extensions de ces équipements publics.

La localisation du terrain a été retenue, de manière à regrouper les services et activités, à dessiner de façon cohérente l'entrée du bourg, mais aussi à articuler au mieux ces espaces avec l'urbanisation des quartiers plus résidentiels, afin de limiter les nuisances.

Le périmètre de la zone 1AU sera modifié, afin d'inscrire le tènement concerné par ce projet en zone 1AUL, dédiée aux équipements.

## Un projet réalisable au regard de sa viabilisation et des réseaux

L'étude d'aménagement a permis de faire un diagnostic plus précis des réseaux au regard des scénarios d'urbanisation.

Les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées sont disponibles au Nord et au Sud du tènement (route de Saint Martin et route de Polliat). Le site est donc aisément raccordable.

En revanche, la capacité de la Station d'Épuration des eaux usées Ouest (STEP Ouest), dont dépend la zone 1AU « Le Champ » ne sera pas suffisante pour absorber les effluents de l'ensemble de l'urbanisation de la zone. En effet, l'ouvrage dispose aujourd'hui d'une capacité résiduelle de 287 Equivalents Habitants. Cette station devra absorber les eaux usées d'un programme autorisé route de Charmeil pour 17 logements, soit environ 40 Equivalent Habitants. Aussi, la station peut aujourd'hui accepter environ 250 Equivalent Habitants<sup>1</sup>, soit environ 106 logements<sup>2</sup>, alors que la zone 1AU (en excluant la partie dédiée aux équipements publics d'environ 1,06 ha) doit contenir environ 146 logements ou 345 eqH (7,29 ha avec une densité de 20 logements par hectare). La densité imposée par le SCOT engendre donc une sous-capacité du système d'assainissement à parer par une mise à niveau de l'équipement.

Une programmation urbaine est, par voie de conséquence, nécessaire pour pallier la saturation de la station d'épuration, et pour mettre en adéquation le rythme de développement urbain avec les capacités d'assainissement. Ainsi, un phasage est appliqué aux différents secteurs de la zone 1AU « Le Champ » en vigueur, dont l'urbanisation s'échelonne en 4 phases et sera conditionnée aux capacités d'assainissement de la Station d'Épuration « Ouest » (*voir 1.4.1 - Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*).

---

<sup>1</sup> 287 EqH capacité résiduelle de la station d'épuration Ouest avant la construction du lotissement Charmeil – 40 EqH évaluation des capacités en assainissement nécessaires pour le lotissement Charmeil = 250 EqH capacité résiduelle actuelle de la station d'épuration « Ouest »

<sup>2</sup> 250 habitants correspondant à la capacité résiduelle actuelle de la station d'épuration « Ouest » / 2,35 habitant/logement taille moyenne des ménages à Attignat = 106 logements dont les eaux usées pourront être absorbées par la station d'épuration « Ouest »

La gestion mise en place au niveau du projet (et du PLU) s'appuie sur le Rapport du zonage d'assainissement d'Attignat. L'agrandissement de la Station d'Épuration Ouest (STEP Ouest) étant possible jusqu'à 1650 EH, une extension de cet ouvrage est envisagée.

Par ailleurs, l'étude urbaine prévoit une infiltration ou une rétention/régulation pour les eaux pluviales. L'infiltration sera donc autorisée au vu d'une étude de sol démontrant la capacité d'absorption de celui-ci.

Dans les cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

En matière de réseaux secs : les réseaux d'alimentation en électricité et gaz sont présents sur tout le pourtour Nord et Sud du site.

En conclusion, la zone est desservie via les réseaux existants, mais l'urbanisation d'une partie du site sera conditionnée à la capacité de la Station d'Épuration (STEP). La modification de l'OAP s'adaptera donc aux problématiques des eaux usées.

### 1.3 Contraintes attachées au site

Le site n'est couvert par aucune contrainte ou servitude.

Toutefois, il est concerné par des risques naturels modérés. L'aléa retrait-gonflement des argiles présente un risque moyen (faible sur l'extrême pointe Ouest).

Les zones d'aléas moyens correspondent à des zones intermédiaires entre les situations extrêmes (zones d'aléas faibles et forts). *La probabilité de survenance d'un sinistre y est plus élevée et l'intensité des phénomènes attendus plus forte qu'en zone d'aléa « faible ». Pour toute construction, une étude géotechnique est recommandée, afin d'en définir les caractéristiques techniques.*

Il est aussi concerné par un risque sismique faible, qui conduit à des règles de construction spécifiques pour les bâtiments liés à la sécurité, à la santé, à l'éducation, et aux habitations collectives de grande hauteur.

Le site n'est pas concerné par les aléas de remontées de nappes phréatiques, ni d'inondation. Il n'est pas non plus frappé par le classement sonore des infrastructures, bien que celui de la RD 975 affleure le site.

En matière de protections environnementales, le site n'est inclus dans aucun périmètre naturels protégé ou inventorié. Il comprend toutefois des éléments (haies, mares) à conserver, pour des motifs environnementaux et paysagers.

## 1.4 Traduction dans les pièces du PLU

L'intégration des prescriptions de l'étude d'aménagement, détaillées dans la partie 1.2 « Justifications et objectifs de la modification », entraîne la modification des pièces suivantes :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation au secteur « Le Champ » ;
- le plan de zonage (compléments) : modification d'emplacements réservés, identification des haies et mares à protéger au titre de l'article L.151-23, modification de la zone 1AU et création d'une zone 1AUL ;
- la liste des emplacements réservés, avec la création d'un emplacement réservé ;
- le règlement de la zone 1AU ;
- la création d'un règlement spécifique pour la zone 1AUL.

### 1.4.1 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pour prendre en compte cette réflexion globale et les projets d'aménagements, l'OAP « Le Champ » est ainsi modifiée :

- le schéma d'orientations de l'OAP « zone 1AU - Le Champ » en vigueur est supprimé et remplacé par un nouveau schéma d'orientations ;
- une partie écrite vient compléter et préciser ce schéma.

La modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation permet de définir les principes d'aménagement souhaités sur ce secteur, en cohérence avec les résultats de l'étude urbaine. Ils intègrent notamment des prescriptions quant à :

- une proportion minimale de logement social
- les densités par secteur et la composition urbaine
- le réseau de cheminements doux et la desserte viaire
- la gestion des eaux pluviales au travers de bassin de rétention paysagers
- la mise en place d'une trame paysagère
- le phasage opérationnel programmé dans le temps

Ces modifications sont reprises dans la partie *III.2 Synthèse des modifications des OAP*.



## Présentation de l'OAP AU SECTEUR « LE CHAMP »

### 1. Présentation du site

#### Localisation

L'emprise foncière développe une surface de 8,05 ha environ, en zone 1AU.

Elle est constituée de 10 parcelles ou parties de parcelles (p) : AO270, AO273p, AO271p, AO298, AO297, AO1006, AC138p, AC139, AC143, A137.

Le site se localise tout à fait à l'Ouest du bourg, et est délimité :

- à l'Est, par la route de Polliat qui borde la Voie Verte ;
- au Sud, par la route de Polliat et une zone pavillonnaire ;
- à l'Ouest, par des espaces naturels et cultivés ;
- au Nord, par la route de Saint Martin D 29.



**Localisation du site d'étude (en rouge)**

*BLC 2019 - fonds : Carte aérienne et parcellaire*

#### Occupation du sol et topographie

Le site est majoritairement constitué de prairies, marqués par des cordons arborés (chênes, charmes), qui dessinent des sous-espaces, accentués par la topographie du terrain et les clôtures.

Une allée de chênes, ancienne, est à ce titre remarquable.

Il n'existe aucune construction sur le site d'études. Cependant, il inclut trois jardins privés et deux chemins (3,5 m et 4,5 m de large) qui pénètrent les lieux depuis les routes de Saint Martin (ce chemin est important à préserver dans le projet, car il permet l'accès aux parcelles agricoles) et de Polliat.

Un fossé traverse les lieux, il récolte les eaux pluviales du terrain et du lotissement au Sud.

Deux affaissements/mares ponctuent l'emprise, au Nord et au Sud.

Deux lignes électriques parcourent le tènement en partie Sud et seront à déplacer ou à enfouir.



***Vue sur le site d'étude depuis la route de Saint Martin - photographies BLC, octobre 2018***



***Vue sur le site d'étude depuis la route de Polliat - photographies BLC, octobre 2018***

#### Intérêt environnemental

Le site n'est inclus dans aucune zone d'inventaire (ZNIEFF 1 et 2), ni protection environnementale (Natura 2000).

Du fait de sa situation en entrée de village, l'aménagement des lieux devra être qualitatif.

#### Intérêt agricole

Le site est actuellement en pâture.

### Risques et contraintes

Le site est concerné par :

- une zone de sismicité faible
- une zone d'aléa faible au phénomène de retrait-gonflement des argiles ; une petite partie du site (à l'Ouest) est affectée par un aléa moyen

Le secteur n'est pas frappé par le classement sonore des infrastructures, bien que celui de la RD975 affleure les lieux.

Les servitudes d'utilité publique n'impactent pas le site.

Un enjeu de sécurité des accès et déplacements est identifié, en raison des aménagements sommaires des routes de Saint Martin et de Polliat rejoignant le centre bourg, et qui ne sont donc pas en adéquation avec les futurs usages piétonniers liés au nombre conséquent d'habitants à accueillir.

### Réseaux humides

Les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement des eaux usées et pluviales sont présents au droit du terrain et ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions envisagées. En revanche, la Station d'Épuration dédiée à ce secteur ne sera pas en capacité suffisante pour gérer les flux liés à l'aménagement du site.

Afin d'éviter que la station d'épuration n'arrive à saturation, et pour mettre en adéquation le rythme de développement urbain avec les capacités d'assainissement, l'urbanisation du secteur « Le Champ » doit être phasée et étalée dans le temps.



## 2. Dispositions spéciales :



**Localisation des secteurs (en rouge)**  
BLC 2019 - fonds : Carte aérienne et parcellaire

Le site se compose de quatre secteurs opérationnels :

- Le secteur n° 1 est dédié au développement d'équipements publics sportifs et de loisirs (inscrit dans un zonage 1AUL).
- Les secteurs n° 2, 3 et 4 sont dédiés au développement résidentiel avec une mixité de formes urbaines et de typologies d'habitat.

### Trame viaire, accès et cheminement doux

Le projet devra hiérarchiser les voies de circulation routière et les dessertes douces.

La zone sera desservie par une voie principale reliant la route Saint Martin et la route de Polliat. Cette voirie devra être suffisamment large pour permettre la réalisation d'un double-sens accompagné de voies de circulations piétonnes, d'aménagement paysagers et le cas échéant, de places de stationnement.

Une voie secondaire s'organisera pour desservir les diverses constructions au sein de la zone 1AU, et devra également anticiper l'éventuelle urbanisation future des espaces à l'Ouest du site.

Les constructions seront exclusivement desservies par les voies internes de l'opération. Les accès directs de construction sur les routes de Saint Martin et de Polliat sont interdits, sauf exception dûment justifiée, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.

Un réseau dense de liaisons douces devra être proposé, afin de pouvoir traverser le site, de préférence en évitant le croisement avec les voitures, et en privilégiant le parcours, via des espaces publics végétalisés. D'une manière générale, une continuité piétonne principale doit être prévue :

- sur un axe Nord-Sud, desservant les routes de Saint Martin au Nord et de Polliat au Sud, et se raccrochant au réseau des cheminements doux des lotissements plus au Sud ;
- sur un axe Est/Ouest, parcourant les bassins paysagers depuis les espaces sportifs, et gagnant la route de Polliat à l'Est, permettant ainsi, de rejoindre la Voie Verte, via un emplacement réservé.

A l'intersection de la voie principale, la continuité piétonne principale devra être traitée qualitativement, sous forme de petites placettes, pour ponctuer la traversée du quartier, et pour rendre les usages piétonniers plus agréables et plus sécurisés.

#### Formes et composition de l'espace

Les habitations seront constituées de constructions de typologies diverses : maisons individuelles, maisons mitoyennes, maisons en bande, petit collectif, et logements intermédiaires.

Les programmes de construction devront proposer une offre diversifiée d'habitat, avec notamment l'obligation de réaliser un minimum de 20% de logements sociaux pour chaque secteur opérationnel.

Des densités différentes devront être proposées au sein de chaque secteur opérationnel (voir schéma de principe) :

- les franges Est et Sud devront privilégier des formes peu denses (logements individuels ou groupés) pour tenir compte de la proximité d'opérations de même type ;
- la frange Nord-Ouest devra accueillir des constructions plus denses (logements collectifs), marquant ainsi, l'entrée du bourg avec les équipements sportifs ;
- la partie Sud des bassins paysagers sera aménagée avec des constructions moyennement denses (des petits logements individuels, logements groupés et logements intermédiaires entre autres).

Cette organisation permettra d'assurer une transition douce entre les constructions individuelles existantes et les futures opérations et une mixité urbaine, au sein même de chaque secteur opérationnel.

Chaque secteur opérationnel devra proposer une densité moyenne d'au moins 20 logements/ha, soit plus de 150 logements à construire dont environ :

- 59 lots libres
- 31 logements groupés
- 20 logements groupés en carrés d'habitat
- 16 logements intermédiaires
- 24 logements collectifs

Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres devront permettre d'allier les densités prescrites et l'intimité des logements, en veillant notamment à limiter les vis-à-vis trop rapprochés et les vues plongeantes sur les propriétés riveraines.

Le secteur n°1, inscrit dans un zonage 1AUL, accueillera des équipements publics. L'emprise des équipements ne sera pas comptée dans les calculs de densité de l'opération.

### Intégration et lien avec l'environnement

Le projet occupera dans le bourg une position stratégique, et devra faire l'objet d'un traitement qualitatif soigné.

Une coulée verte composera l'ensemble du futur quartier. Elle reliera la route de Saint Martin à l'interface avec les équipements sportifs à la route de Polliat. Cette trame sera la colonne vertébrale du quartier ; au travers d'une promenade agréable, la trame s'élargira ponctuellement, afin de proposer des espaces de repos, mais aussi des espaces ludiques, où les habitants pourront se retrouver pour un moment de convivialité (terrain de pétanque par exemple).

Les espaces libres communs aux lots devront être prévus, à hauteur de ce que demande le règlement d'urbanisme (soit 10% par opération).

Ils ne devront pas résulter du traitement par défaut des espaces (traitement en tant que « résidus » d'aménagement), mais être le résultat d'une réelle réflexion d'ensemble pour créer des espaces de vie et de rencontre à l'échelle de quartier.

Ces espaces verts assureront, par ailleurs, d'autres fonctions : qualité du cadre de vie, « espace de respiration » du quartier, support de promenade, de rencontre, de loisirs, intégration paysagère des opérations et gestion de la « transition » entre des formes urbaines de densité différent, rétention des eaux pluviales et de ruissellement...

Ces espaces devront être végétalisés, arborés et non clos.

La petite mare au Sud du terrain (secteur 4) sera préservée, mise en valeur et insérée au sein d'un aménagement d'espace public végétalisé. Cet aménagement devra être rattaché au réseau de cheminement doux, ainsi qu'à la trame verte.

Les formes bâties au sein des deux quartiers, devront permettre une valorisation passive et active des apports solaires : utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra, dans la mesure du possible, éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions.

Il est conseillé de réaliser une végétalisation des pieds de façades (bandes de pleine terre plantée). Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire. De même, il convient dans la mesure du possible, de prévoir pour les façades exposées au soleil, des protections solaires pour renforcer le confort d'été (casquettes, débords de toiture, brise-soleil, pergolas, etc).

### Végétalisation et traitement paysager et équipements publics

La végétation joue un rôle important au niveau paysager, et stratégique quant aux deux grands enjeux de l'urbanisation de ce site :

- une transition douce entre le quartier et les tènements naturels et exploités, via un espace de transition végétalisé,
- la végétalisation de certains aménagements et la préservation des espaces boisés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (voir 4. schéma d'orientations) offrant des vues paysagères de qualité sur le bourg. Les sujets arborés devront donc être conservés dans leur totalité (entourant la parcelle AO270, la partie nord de la parcelle AC137). Des percées pour le passage de voiries ou cheminements sont possibles.

Les abords de voirie et les cheminements devront également faire l'objet d'un traitement végétal et non uniquement minéral.

L'utilisation exclusive de végétaux d'essence locale est demandée.

### Gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront gérées sur site.

Si les caractéristiques du sol le permettent, les eaux pluviales seront infiltrées sur site.

Les espaces verts seront, aussi, le support d'ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention, noues), qui devront :

- être aménagés avec des aménagements doux (enherbement, 50% des pentes douces non supérieures à 2/1) ;
- être paysagés (engazonnement, plantations d'arbres et arbustes aux abords de l'ouvrage) ;
- être ouverts au public (pas de clôtures).

Les eaux ne devront pas être stagnantes, en dehors d'épisodes pluvieux ou orageux. Les noues paysagères présentes sur les opérations peuvent utilement être mises à profit dans le cadre d'un aménagement paysager pour l'écêtement des eaux de ruissellement.

En cas d'impossibilité technique, des dispositifs enterrés sont toutefois autorisés.

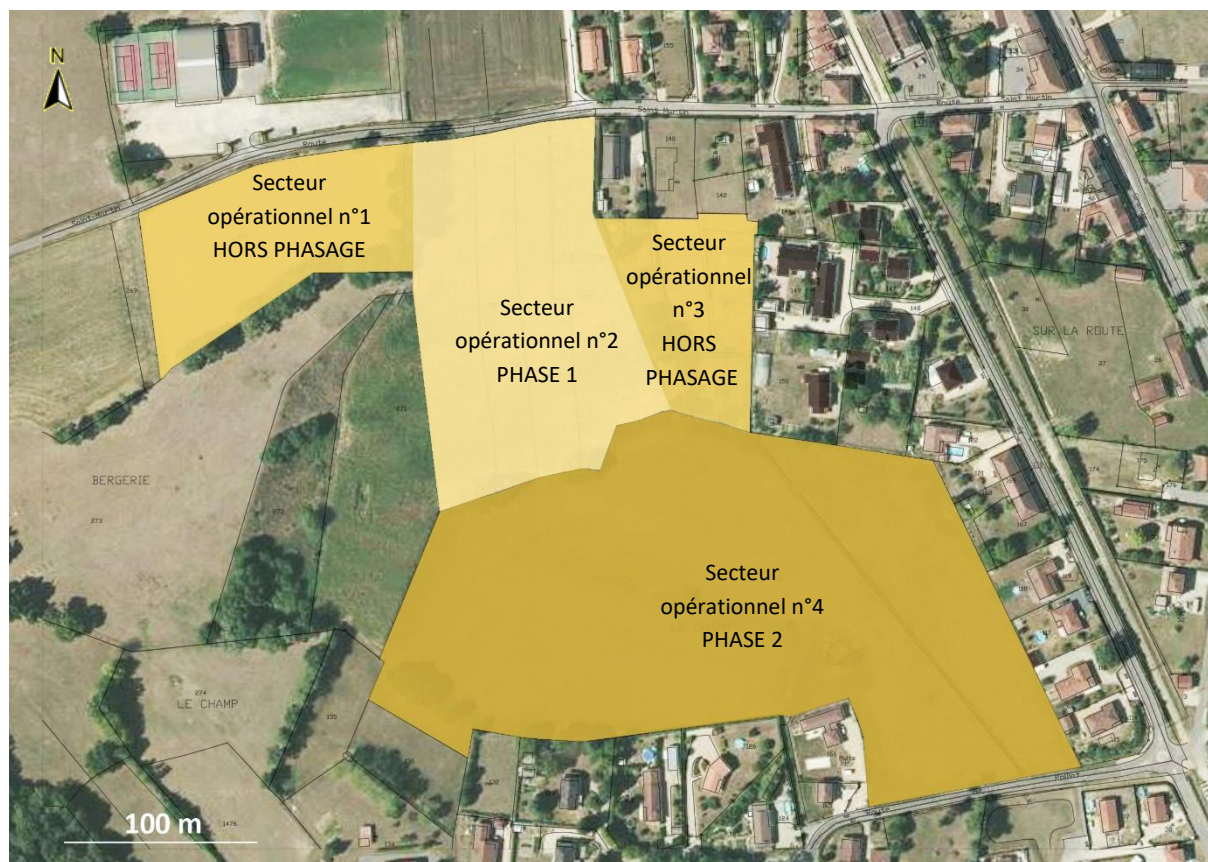
Les ouvrages de gestion des eaux pluviales pourront être mutualisés entre secteurs.

L'écoulement et le fonctionnement des eaux de l'actuel fossé devra être repris ou maintenu.

Comme évoqué dans le paragraphe sur les espaces libres communs végétalisés, la mare au Sud sera préservée.



### 3. Phasage opérationnel



**Plan des secteurs opérationnels** – Source : BLC 2019

Chaque secteur opérationnel correspondra à une opération d'ensemble.

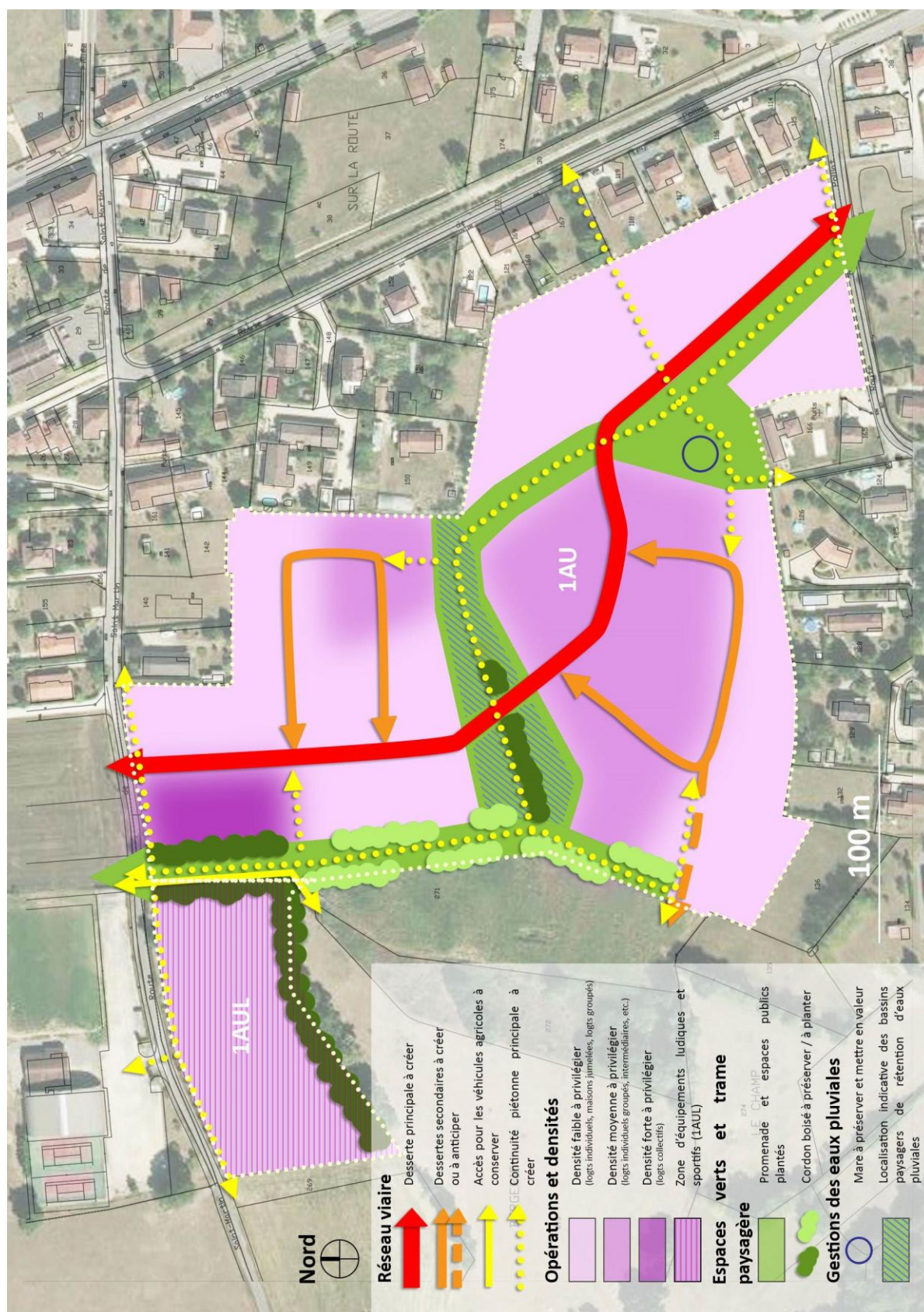
L'urbanisation de l'ensemble des secteurs est conditionnée aux capacités d'assainissement. Ils ne pourront s'urbaniser que si les équipements de traitement des eaux usées sont en capacité d'absorber les effluents de la zone.

L'aménagement de la zone se réalisera en 4 phases :

- la phase 1 concerne le secteur opérationnel n°2 ;
- la phase 2 concerne le secteur opérationnel n°4 et ne pourra s'urbaniser qu'après la délivrance de 70 % de permis de construire de la phase 1 ;
- les secteurs opérationnels 1 et 3 peuvent s'urbaniser à tout moment, indépendamment des autres secteurs.



## 4. Schéma d'orientations





## 5. Esquisse d'aménagement (A TITRE ILLUSTRATIF)





#### 1.4.2 Compléments au plan de zonage

Plusieurs prescriptions engendrent des modifications du plan de zonage :

- Les cordons boisés sont identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme (soit l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, suite à la recodification) au plan de zonage

Les cordons boisés présentent un intérêt environnemental et paysagers à préserver dans le cadre de l'urbanisation de la zone. Ils sont identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme (soit l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, suite à la recodification).



*Vue du bourg depuis la route de Saint Martin – Source : photographie BLC - 2018*



*Vue depuis le centre de la zone 1AU vers l'Ouest - Source : photographie BLC - 2018*



**Localisation des cordons boisés à protéger**  
*Source : BLC - 2019*

- A l'Est de la zone 1AU, l'emplacement réservé N°13 est créé.

La future liaison piétonne, destinée à relier les opérations sur la zone 1AU « Le Champ » et la route de Polliat (et la Voie Verte), passera entre deux propriétés privées. Ce sont deux constructions aux architectures très différentes, dont l'une revêt les caractéristiques locales des fermes bressanes.

La distance entre le bâtiment de la parcelle AC 167 et la limite de propriété est d'environ 16-17 mètres, ce qui permet de réserver une bande de 3 mètres de largeur pour l'emplacement réservé.



L'espace concerné par cet emplacement est actuellement planté de petits sujets arborés sur une surface engazonnée. La largeur de l'emplacement permettra la mise en place d'un chemin, accompagné de végétation arbustive.

Un emplacement réservé est donc inscrit sur une partie des parcelles AC168p et AC167p, comme indiqué au plan cadastral ci-dessous.



**Localisation de l'emplacement réservé** - Source : Cadastre.gouv.fr

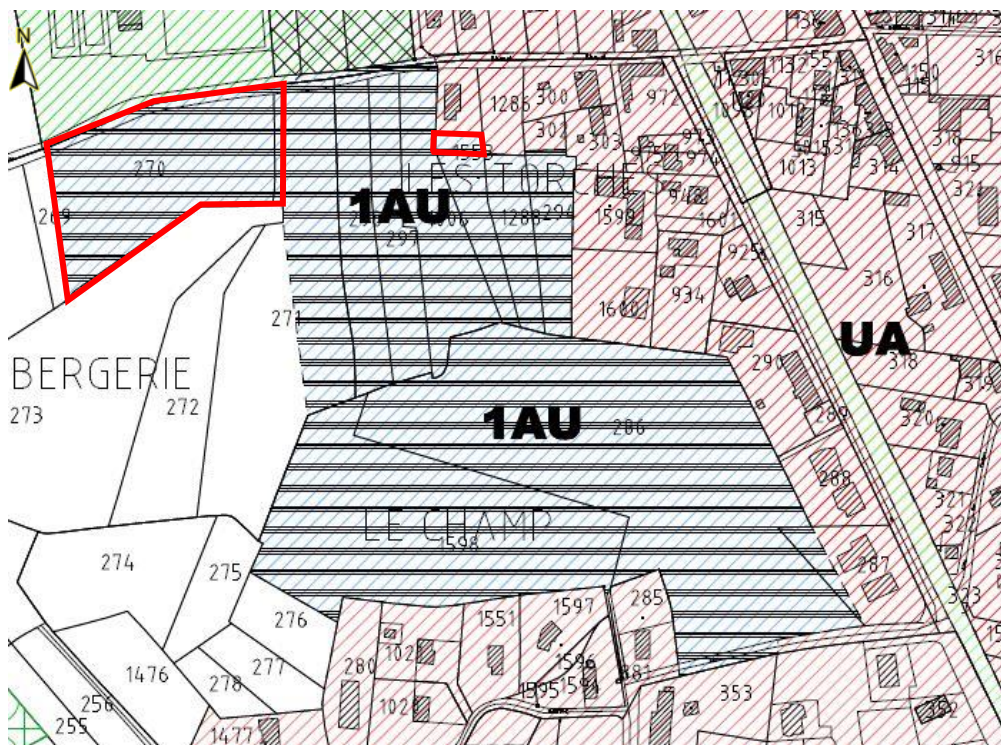
Ces modifications sont davantage détaillées dans la partie III.3. *Synthèse des modifications du zonage.* Voir pièce n° 4 du PLU.



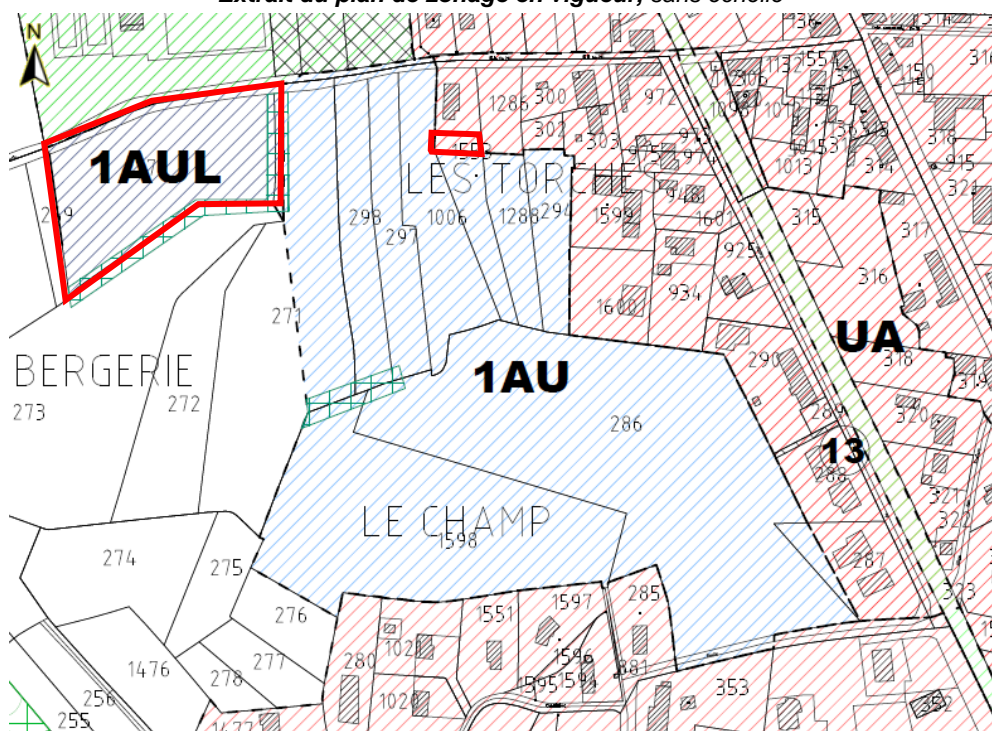
- Le périmètre de la zone 1AU est ajusté :

- à l'extrémité Nord-Ouest de la zone 1AU, où les parcelles OA 270 et OA273p sont classées en zone 1AUL pour accueillir des équipements publics ;
- Au Nord de la zone 1AU, où un fond de jardin, occupé par une annexe d'une maison, est inscrit en zone UB.

Ces modifications sont davantage détaillées dans la partie III.3. *Synthèse des modifications du zonage.*  
Voir pièce n° 4 du PLU.



*Extrait du plan de zonage en vigueur, sans échelle*



*Extrait du plan de zonage après modification, Source : BLC – 2019 - sans échelle*

### 1.4.3 Modification de la liste des emplacements réservés

Suite à la création de l'emplacement réservé n°13 (voir 1.3.3 Compléments au plan du zonage), la pièce n°6 du PLU (liste des emplacements réservés) est ainsi complétée :

Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface approximative
13	Création d'un cheminement piéton	Commune	Largeur de 3 m, soit 132 m <sup>2</sup> environ.

Ces modifications sont davantage détaillées dans la partie *III.3 Synthèse des modifications du tableau des emplacements réservés*.

*Voir pièce n° 6 du PLU.*

#### 1.4.4 Modification du règlement de la zone 1AU

Les modifications, appliquées pour mettre en cohérence le règlement avec les orientations d'aménagement de l'étude urbaine, sont apportées au « règlement » téléchargé depuis le Géoportail de l'Urbanisme.

Les parties de texte ajoutées au règlement apparaissent en souligné et vert (texte) et les parties supprimées en barré et rouge ~~(texte)~~.

### ZONE 1AU

#### Article – 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :**

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une **ou plusieurs** opérations d'aménagement d'ensemble s'inscrivant dans un schéma d'organisation ~~compatible avec~~ **conforme aux prescriptions de « l'orientation d'aménagement et de programmation »** portant sur l'ensemble de la zone.
- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone et garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions autorisées, **conformément aux prescriptions de l'OAP.**
- Les exhaussements, terrassements et affouillements des sols liés à la gestion des écoulements des eaux.

~~Dans le secteur qui fait l'objet d'une trame spécifique au plan de zonage sont autorisés, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global (art L123.2a) : les constructions ou installations nouvelles à condition de ne pas dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher, ainsi que les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.~~

## Article – 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

### 1) Accès

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Les accès directs à la RD n°975 sont interdits.

### 2) Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, c'est-à-dire réaliser une plateforme de 10 mètres de largeur.

~~– Toute voie nouvelle structurante ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec :~~

- ~~• soit une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur intégrant une voie piétonne d'au moins 2 mètres de largeur pour les voies principales.~~
- ~~• soit une plate-forme d'au moins 5 mètres de largeur sans voie piétonne ou d'au moins 6,5 mètres de largeur avec voie piétonne pour les voies secondaires.~~
- ~~• soit une chaussée de 5 m de largeur minimum bordée de 2 trottoirs d'une largeur de 1,5 m minimum.~~

– Toute voie nouvelle structurante ouverte à la circulation automobile doit être réalisée,

- pour les voies principales à double-sens : une plate-forme d'au moins 9 mètres de largeur, intégrant une chaussée de 5 m de large minimum, bordée de deux voies piétonnes d'au moins 1.5 mètres de largeur, ainsi que d'espaces de stationnement et d'espaces verts ;
- pour les voies secondaires à double-sens : une chaussée de 4,5 m de large minimum, bordée d'un trottoir d'une largeur d'au moins 1,5 m minimum et d'espaces de stationnement et d'espaces verts ;
- pour les voies à sens unique : une plate-forme d'au moins 6 mètres, intégrant une chaussée de 3,5 m minimum, bordée d'espaces de stationnement et d'espaces verts.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter ni sur la chaussée ni sur le trottoir. Sauf impossibilité technique ou pour conserver une bonne ordonnance avec les constructions



#### **1.4.5 Création du règlement de la zone 1AUL**

Comme détaillé dans la partie « une programmation des équipements publics en cohérence avec le développement communal » du chapitre 1.2. « Justifications et objectifs de la modification » à la page 17, une zone 1AUL est créée sur le secteur n°1 pour accueillir des équipements publics. Les prescriptions de l'étude d'aménagement sont intégrées dans le règlement, qui est amendé pour créer un chapitre spécifique à la zone 1AUL.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL**

#### **Caractère de la zone :**

La zone 1AUL est une zone équipée, peu ou pas bâtie, destinée à une urbanisation à court ou moyen terme, dédiée principalement à des équipements publics ou d'intérêt général.

#### **Article – 1AUL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites :**

- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article 1AUL 2.

#### **Article – 1AUL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions, installations ou équipements publics à usage sportif et de loisirs ;
- Les aires de jeux et de sport ouverts au public ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...) pour lesquels les règles des articles 5, 8 et 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale.

#### **Article – 1AUL 3 ACCES ET VOIRIE**

##### **1) Accès**

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

## **2) Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, c'est-à-dire réaliser une plate-forme de 10 mètres de largeur.

## **Article – 1AUL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Eau potable**

- Une construction ou installation pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.
- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.

### **2) Assainissement**

#### **2.1 Eaux usées**

- Une construction ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

#### **2.2 Eaux pluviales**

- Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins, tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

#### **2.3 Autres réseaux**

- Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunication feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

## **Article – 1AUL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

## **Article – 1AUL 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION**

**Voies et emprises ouvertes à la circulation publique :** Les constructions s'implanteront en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de l'emprise de voirie.

### **Article – 1AUL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

### **Article – 1AUL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

### **Article – 1AUL 9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

### **Article – 1AUL 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres depuis le niveau du terrain naturel avant aménagement jusqu'au toit ou l'acrotère, hors ouvrages techniques.

### **Article – 1AUL 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions de doivent pas porter atteinte au caractère paysager du site.

**Les clôtures** : leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte des contraintes techniques liées aux activités de cette zone.

### **Article – 1AUL 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions répondant aux besoins des constructions et installations.

### **Article – 1AUL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattage d'arbres soumis à autorisation préalable.

Les plantations existantes seront à conserver dans la mesure du possible, en utilisant des essences locales.

### **Article – 1AUL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE – 1AUL 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

– Sans disposition particulière.

**ARTICLE – 1AUL 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

– L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme imposera, en fonction de la nature du projet, la mise en place de fourreaux nécessaires au déploiement de la fibre optique.

*Voir Pièce n°5 du PLU*

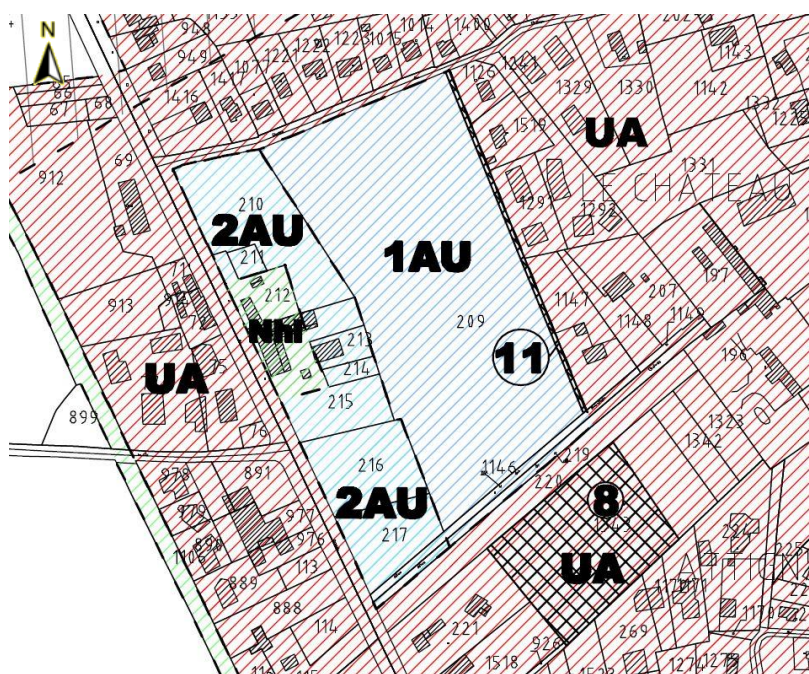
## 2. MODIFICATION DE L'OAP « LE CHATEAU »

### 4.1 Rappels du règlement actuellement en vigueur

Les dernières Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AU « le Château » ont été rédigées en octobre 2011, lors de la modification D du PLU.

Le périmètre de l'OAP couvre uniquement la zone 1AU et totalise 3,4 ha. Le terrain, peu accidenté, est situé à proximité du château de Salvert et de la RD975, et à moins de 400 m des commerces, services et écoles de la commune.

L'OAP prévoit la construction d'environ de 34 logements sur ce secteur.



D'après le Rapport du Schéma Directeur du système d'assainissement collectif (juillet 2018) l'assainissement du nouveau quartier sera pris en charge par la Station d'Épuration des eaux usées 'Bourg' (STEP 'Bourg').



## 4.2 Enjeux et modifications envisagées

Concernant les réseaux et les capacités d'assainissement des eaux usées, la commune compte 3 stations d'épuration. Or, d'après le Rapport du Schéma Directeur du système d'assainissement collectif (juillet 2018), les capacités d'assainissement de la station d'épuration de l'ouvrage du 'Bourg' sont insuffisantes pour absorber l'aménagement de la zone 1AU 'le Château'. La reconstruction d'une station d'épuration est recommandée. Préalablement à ces travaux, la réalisation et la mise en service anticipée de ces logements entraîneraient une charge supérieure aux capacités de l'ouvrage, générant des risques humains, sanitaires et environnementaux, pouvant compromettre et rendre plus onéreux la réalisation de l'extension de l'ouvrage.

Les données du schéma directeur ont conduit à une prise en charge de cette problématique que très récemment. De plus, au 1er janvier 2019, la communauté d'agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse a repris la compétence en « eau et assainissement ». La réalisation des travaux sera donc conditionnée au calendrier et aux arbitrages de cette structure.

L'aménagement, non temporisé en adéquation avec les travaux d'assainissement à prévoir sur la Station d'Épuration des eaux usées 'Bourg' (STEP 'Bourg'), pourra générer des surcoûts ou compromettre la réalisation des projets envisagés, et par conséquent la mise en œuvre des objectifs communaux.

Il s'avère donc nécessaire de pouvoir programmer les projets d'urbanisme au regard des capacités d'assainissement de la commune et notamment des travaux à programmer pour augmenter les capacités de la station.

Des aménagements sur le réseau, et des travaux, sont envisagés pour résoudre le manque de capacité.

## 4.3 Modification de l'OAP

L'OAP « Le château » sera donc amendée (**en vert** ce qui a été ajouté, ~~en-rouge-barré~~ ce qui a été supprimé)

*Voir page suivante*

## 1. Zone 1AU au secteur « Le Château »

### 1. Présentation

Le secteur nu constructible du secteur dit du Château s'étend sur 3,4 hectares. Il est classé 1AU au PLU (urbanisation possible immédiatement). Il est situé à proximité du centre du bourg, des commerces et des services. Il convient de noter la topographie plane, et la proximité avec la RD975 à fort trafic (11000 VP /



*Vue depuis l'extrémité Nord-Ouest du Site (Chemin des Chanées)*

jour en certains points de l'axe).

Le secteur est délimité par :

- un secteur mixte habitat/activités au Nord ;
- une zone d'habitat pavillonnaire à l'Est ;
- l'allée des Noisetiers et l'allée du Château et un espace vert au Sud ;
- la RD975 à l'Ouest avec un tissu mixte habitat/activités côté Ouest de la voie.

### 2. Vocation de la zone et objectifs d'aménagement

Le secteur recevra pour l'essentiel des constructions à usage principal d'habitation, 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.

La (ou les) opération(s) devra(ont) respecter les principes d'aménagement et l'esprit des dispositions qui vont suivre. La commune n'étant pas propriétaire des terrains, il peut être considéré qu'il s'agit ici d'un cahier des charges à l'attention des aménageurs futurs.

### 3. Dispositions spéciales

#### **Voirie**

Le projet devra hiérarchiser les voies de circulation routière et les dessertes douces. Certains itinéraires semblent prioritaires à développer et doivent être réalisés a minima. Les dessertes secondaires (telles que celles indiquées sur le schéma d'orientations) et les autres dessertes plus confidentielles doivent s'articuler par rapport à ce réseau principal.

La zone sera desservie par un réseau viaire principal dont le débouché s'effectuera sur le Chemin des Chanées au Nord de la zone. Cet accès devra être suffisamment large pour permettre la réalisation d'une plateforme double-sens accompagnée de voies de circulations piétonnes, d'aménagements paysagers et, le cas échéant, de places de stationnement. Cette desserte pourra proposer un bouclage avec la RD975. Tout bouclage routier avec l'allée des Noisetiers et l'allée du Château est à proscrire.

Une desserte secondaire pourra permettre de raccorder les opérations de construction à ce réseau principal. Ces voies secondaires devront être calibrées selon la taille des opérations à desservir.

#### **Cheminements doux**

Le quartier à créer proposera des cheminements doux permettant de relier le cœur du village. Un itinéraire est à prévoir à l'Est de la zone en direction des équipements publics communaux (écoles en particulier).

D'autres cheminements devront être intégrés à la réflexion sur le développement du secteur dans le but de renforcer l'attractivité du centre village (commerces et services). Cette réflexion pourra être opérée en particulier pour relier le quartier à la future voie verte (ancienne voie de chemin de fer).

D'une manière générale, des cheminements doux devront donc être prévus sur un axe Nord-Sud, mais aussi Est-Ouest à l'intérieur de la zone. Les emprises réservées et la qualité des bandes de roulement devront être déterminées en tenant compte des usages et résulter d'une étude globale sur les déplacements internes à l'opération, mais aussi des déplacements à l'échelle du Bourg.

#### **Type d'habitat**

Les habitations seront constituées de constructions de typologie diverses : maisons individuelles, maisons mitoyennes ou jumelées, maisons en bande, petit collectif, logements intermédiaires... Les programmes de construction devront proposer une offre diversifiée d'habitat, avec notamment l'obligation de réaliser a minima 20% de logements sociaux pour chaque programme ou sur l'ensemble du secteur.

Le secteur proposera une densité moyenne de près de 10 logements par hectare, soit près de 34 logements à construire au minimum. Une réflexion architecturale et paysagère devra être produite pour préserver l'intimité de chacune des constructions.

Des densités différentes pourront être proposées pour favoriser une mixité de l'offre (voir 4-5. schéma d'orientations) :

- Les franges Est pourront privilégier des formes peu denses (logements individuels par exemple) pour tenir compte de la proximité d'opérations de même type et de la présence du Château (bâti bas pour préserver les vues) ;
- Les parties situées au Nord-Ouest des formes proposant des densités plus élevées (mixant logements individuels / individuels groupés) ;
- des formes denses au Sud-Ouest de la zone (profitant de la proximité avec le cœur de village notamment). Il pourra ainsi être proposé la réalisation de logements groupés, petit collectif et/ou intermédiaires.

Une bande de 3 m non aedificandi doit être réservée à l'extrémité Nord du site.

Cette bande doit servir utilement à l'élargissement du chemin des Chanées ou à la réalisation de cheminements piétonniers ou cyclistes le long de la voie existante.

### **Espaces libres communs**

Des espaces libres communs aux lots devront être prévu à hauteur de ce que prévoit le règlement d'urbanisme (soit 10% de la surface du tènement).

Ils ne devront pas résulter du traitement par défaut des espaces (traitement en tant que « résidus » d'aménagement), mais être le résultat d'une réelle réflexion d'ensemble pour créer des espaces de vie et de rencontre à l'échelle de quartier.

Ces espaces devront être végétalisés, arborés et non clos.

### **Gestion des eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement pourront faire l'objet d'un stockage sur site si l'impact étudié au titre de la loi sur l'eau l'y oblige.

Les parties basses de la zone pourront recueillir des espaces de stockage des eaux pluviales.

Ils pourront, le cas échéant, être comptabilisés comme espaces libres communs si les conditions suivantes sont réunies :

- ils devront être réalisés avec des aménagements doux (enherbement, pente douce non supérieure à 3/1) ;
- ils devront être paysagers (plantations d'arbres et arbustes aux abords de l'ouvrage) ;
- ils devront être ouverts au public (pas de clôtures, pas de cuve étanche bétonnée ou bâchée...) ;
- les eaux ne devront pas être stagnantes en dehors d'épisodes pluvieux ou orageux.

Les noues paysagères présentes sur le site peuvent utilement être mises à profit dans le cadre d'un aménagement paysager pour l'écroulement des eaux de ruissellement.

### **Gestion des déchets**

La collecte des déchets sera facilitée par la mise en place d'espaces paysagés et/ou arborés, dédiés à recevoir les containers. Il ne sera pas créé plus de 4 emplacements de ce type sur l'ensemble du secteur.

### **Végétalisation et traitement paysager**

La végétation joue un rôle important au niveau paysager. L'interface entre le quartier et l'allée du Château sur une frange Sud du secteur doit être traitée avec soin.

Les abords de voirie et les cheminements devront aussi faire l'objet d'un traitement végétal et pas uniquement minéral. La séparation des usages par des bandes enherbées et par une végétation rampante et/ou un traitement minéral ne réclamant que peu d'entretien (type pouzzolane) doit être privilégié.

Les limites de zones qui sont en contact avec des constructions existantes doivent être aussi traitées avec diverses strates végétales. L'utilisation exclusive de végétaux d'essence locale est réclamée.

Sur la frange Sud, les alignements d'arbres et les haies devront être conservés dans leur totalité le long de l'allée des Noisetiers et l'allée du château.

## **4. Phasage opérationnel**

**L'urbanisation de ce secteur est conditionnée aux capacités des réseaux d'assainissement et notamment de la station d'épuration dont elle dépend.**

**L'urbanisation ne pourra donc être réalisée que si les équipements de traitement des eaux usées sont en capacité d'absorber les effluents de l'opération.**



## 5. Schéma d'orientations



**Surface totale :**  
3,4 ha

**Caractéristiques du terrain :** Terrain peu accidenté situé à proximité du château de Salvert et de la RD975, et à moins de 400 m des commerces, services et écoles de la commune.

**Objectif de densité :**  
10 logements par hectare minim  
soit une base de 34 logements à produire.

**Objectif de mixité sociale :**  
20% de logements sociaux à produire sur l'ensemble de la zone

Voir Pièce n° 3 du PLU

### 3. DEFINITION DES SEUILS D'EXTENSION DES BATIMENTS EN ZONES N – NHL – NHLA

#### 3.1 Rappel du règlement en vigueur

Le PLU en vigueur a décliné la réglementation sur les évolutions des constructions existantes pour les zones N, Nhl et Nhla, de la façon suivante :

Zones concernées	EXTRAIT de l'Article 2– Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières  EN VIGUEUR	SYNTHESE des autorisations et conditions EN VIGUEUR concernant :  - la construction d'habitation - l'extension d'habitation existante - la construction d'annexes  <b>interdit (en rose) et autorisé sous conditions (en bleu)</b>
<b>Zone N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement des constructions d'habitations existantes sans dépasser la création de 150m² de surface de plancher et à condition que les planchers soient établis au-delà de la cote des plus hautes eaux connues.</li> <li>• Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructures.</li> <li>• Les constructions et les équipements à usage d'activités liées à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.</li> <li>• Les bâtiments d'exploitation forestière.</li> <li>• La reconstruction après sinistre à condition que les planchers soient établis au-delà de la cote des plus hautes eaux connues, sauf si une inondation est à l'origine du sinistre.</li> <li>• Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>la construction d'habitation : interdite</b></li> <li>- <b>l'extension d'habitation existante : autorisée à condition de ne pas dépasser la création de 150 m² de surface de plancher</b></li> <li>- <b>la construction d'annexes : interdite</b></li> </ul>
<b>Zone Nhl</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions nouvelles à usage d'habitation</li> <li>• La reconstruction ou la réhabilitation des constructions existantes sans dépassement des emprises au sol</li> <li>• Le changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas dépasser au total 250 m² de surface de plancher</li> <li>• L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser au total 250 m² de surface de plancher</li> <li>• Les annexes de constructions existantes non accolées au bâtiment d'habitation principale dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol</li> <li>• Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>la construction d'habitation : autorisée</b></li> <li>- <b>l'extension d'habitation existante : autorisée à condition de ne pas dépasser au total 250 m² de surface de plancher</b></li> <li>- <b>la construction d'annexes (non accolées) : autorisée dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol</b></li> </ul>

<b>Zone Nhla</b>  (sous secteur de la zone Nhl)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La reconstruction ou la réhabilitation des constructions existantes sans dépassement des emprises au sol</li> <li>• Le changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas dépasser au total 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>• L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser au total 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>• Les annexes de constructions existantes non accolées au bâtiment d'habitation principale dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol</li> <li>• – Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>la construction d'habitation : interdite</b></li> <li>- <b>l'extension d'habitation existante : autorisée à condition de ne pas dépasser au total 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b></li> <li>- <b>la construction d'annexes (non accolées) : autorisée dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol</b></li> </ul>
---	---	---

### 3.2 Contexte réglementaire, enjeux et modifications envisagées

Comme évoqué en supra, le PLU d'Attignat a été approuvé en 2006, puis a connu 8 évolutions mineures qui ont permis d'adapter le règlement en faveur du développement territorial de la commune.

Ces dernières évolutions n'ont cependant pas pu intégrer toutes les dernières réglementations liées à la loi ALUR, qui a modifié l'article L. 123-15 du code de l'urbanisme, pour y insérer les nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières. La Loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF), ainsi que la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ont, par ailleurs, apporté de nouveaux éléments d'appréciation.

Ces éléments seront pris en compte lors de la prochaine révision générale du PLU d'Attignat.

Néanmoins, la réglementation actuelle des extensions autorisées peut évoluer en intégrant la doctrine dictée par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), limitant les seuils d'extension.

L'évolution de la réglementation vis-à-vis des dites extensions concernent donc le règlement des zones N, Nhl et Nhla. Les constructions d'habitation sont interdites au sein des zones N et Nhla, mais leurs évolutions restent possibles.

La commune souhaite limiter et restreindre les possibilités de développement dans ces secteurs, notamment en conditionnant les surfaces d'extension par rapport aux surfaces existantes, en ne prenant en compte que les constructions d'une certaine importance (interdire les extensions de petits bâtiments), et en ajoutant une limite aux extensions.

Les modifications projetées seront soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Plus précisément, la volonté de la commune d'Attignat est de :

- maintenir les zones N, Nhl et Nhla et leur périmètre ;
- maintenir les autorisations d'extensions en zone N, Nhl et Nhla ;
- conserver une limite maximale de la surface de plancher après extension de 250 m<sup>2</sup> en zone Nhl et Nhla, et définir ce même seuil pour les habitations en zone N (actuellement, aucune surface de plancher maximale n'est précisée) ;
- proposer un seuil minimal de la surface de plancher avant extension (50 m<sup>2</sup>) pour les zones N, Nhl et Nhla ;
- Proposer des hauteurs maximum pour les annexes en zone Nhl, ainsi que dans les sous-secteurs Nhla

Dans tous les cas, l'évolution de la règle permettrait de conserver un caractère mesuré à l'extension, qui ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

En effet, l'impact de telles règles serait réduit, puisque les modifications proposées permettraient des extensions limitées à l'intérieur de zones aux périmètres inchangés (maintien des zones N, Nhl et Nhla).

Ainsi, il est retenu que, au sein des zones N, Nhl et Nhla, est admis (sous réserve d'une bonne insertion dans le site) : *« l'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation, dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m<sup>2</sup>, dans la limite de 50% de surface de plancher existante à l'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale de l'habitation après extension ; cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »*

L'instauration d'un seuil minimal permet de limiter les extensions aux seules réelles constructions à usage d'habitation ; et l'instauration d'une limite de surface de plancher, après extension, de 250 m<sup>2</sup> permet de donner un maxima aux extensions successives.

De plus, dans le PLU, la hauteur de construction des annexes n'est actuellement pas réglementée. La doctrine de la CDPENAF propose une hauteur maximale des annexes de 3,50 mètres à l'égout du toit ; il convient d'ajouter cette règle (article 10 de la zone Nhl, ainsi que sous-secteur Nhla).

Les règles amendées sont donc conformes à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, qui expose notamment que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### 3.4 Modification du règlement

Les parties de texte ajoutées au règlement apparaissent en souligné et vert (texte) et les parties supprimées en barré et rouge ~~(texte)~~.

## ZONE N

### Article – N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- ~~— L'aménagement des constructions d'habitations existantes sans dépasser la création de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition que les planchers soient établis au-delà de la cote des plus hautes eaux connues.~~
- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation dans la zone N, dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m<sup>2</sup>, dans la limite de 50% de surface de plancher existante à l'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale de l'habitation après extension ; cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructures.
- Les constructions et les équipements à usage d'activités liées à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Les bâtiments d'exploitation forestière.
- La reconstruction après sinistre à condition que les planchers soient établis au-delà de la cote des plus hautes eaux connues, sauf si une inondation est à l'origine du sinistre.
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif.

**Dans le secteur Nca :**

- L'exploitation de matériaux est admise dans ce secteur uniquement.

**Dans le secteur Np :**

- Aucune occupation et utilisation du sol ne seront admises à l'exclusion de celles nécessaires à l'aménagement et l'exploitation du stockage souterrain d'éthylène.



## **ZONES Nhl et Nhla (sous-secteur de la zone Nhl)**

### **Article – Nhl 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières.**

#### **Dans le secteur Nhl :**

- les constructions nouvelles à usage d'habitation ;
- la reconstruction ou la réhabilitation des constructions existantes sans dépassement des emprises au sol ;
- le changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas dépasser au total 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- ~~— l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser au total 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;~~
- l'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation dans la zone Nhl, dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m<sup>2</sup>, dans la limite de 50% de surface de plancher existante à l'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale de l'habitation après extension ; cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les annexes de constructions existantes non accolées au bâtiment d'habitation principale dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif.

#### **Dans le secteur Nhla :**

- la reconstruction ou la réhabilitation des constructions existantes sans dépassement des emprises au sol ;
- le changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas dépasser au total 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- ~~— l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser au total 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;~~
- l'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation dans la zone Nhl, dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m<sup>2</sup>, dans la limite de 50% de surface de plancher existante à l'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale de l'habitation après extension ; cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les annexes de constructions existantes non accolées au bâtiment d'habitation principale dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif.

## **ZONES Nhl et Nhla (sous-secteur de la zone Nhl)**

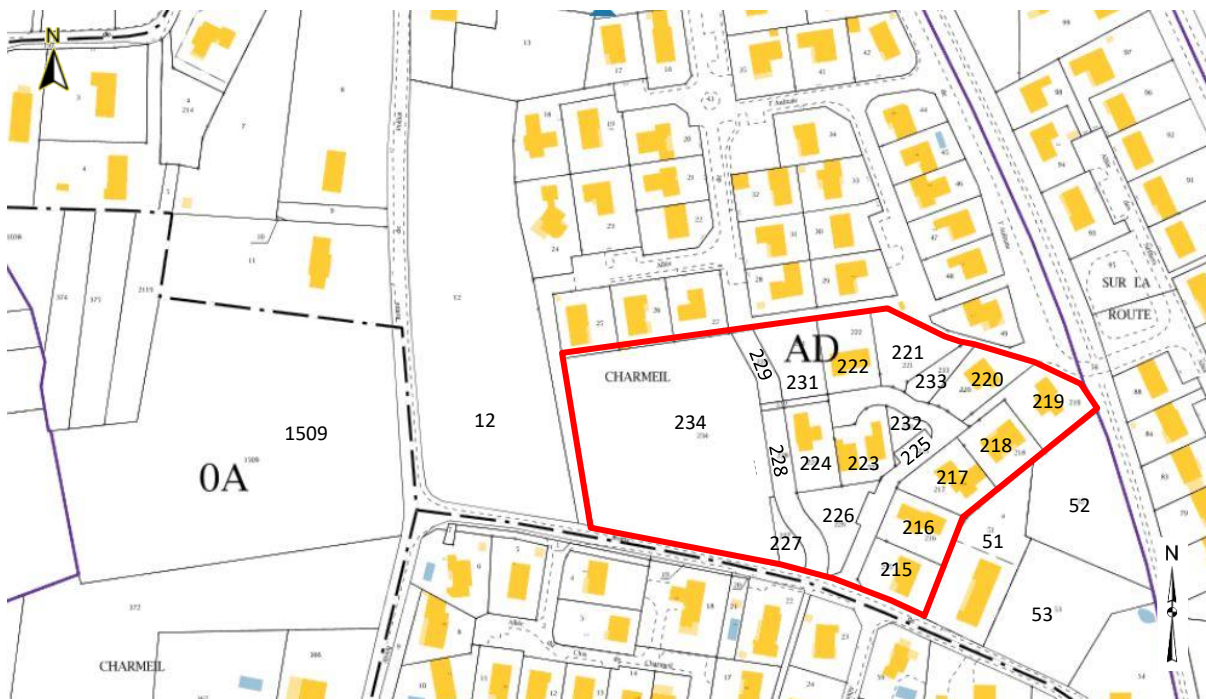
### **Article – Nhl 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation (hormis les annexes autorisées) ne doit pas excéder 2 niveaux et 8 mètres à l'égout des toitures.
- La hauteur maximale des annexes à l'habitation autorisées, est de 3,50 mètres à l'égout du toit.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale aux infrastructures techniques, et équipements de services d'intérêt collectif.

## 4. REGULARISATION DU ZONAGE DU LOTISSEMENT CHARMEIL

### 4.1 Localisation du site

Le site concerné est situé au lieu-dit « Charmeil ». La surface concernée est de 2,00 ha environ.



*Extrait cadastral – Source : cadastre.gouv.fr- sans échelle*



*Extrait carte photoaérienne – Source : google earth – octobre 2017- sans échelle*

## 4.2 Rappel du zonage en vigueur et du contexte réglementaire

Une partie de la zone 2AU est urbanisée par un lotissement qui se trouve au Sud-Ouest du bourg, au Nord de la rue de Charmeil et qui vient se connecter à la RD 975, quelques dizaines de mètres plus loin, à l'Est.

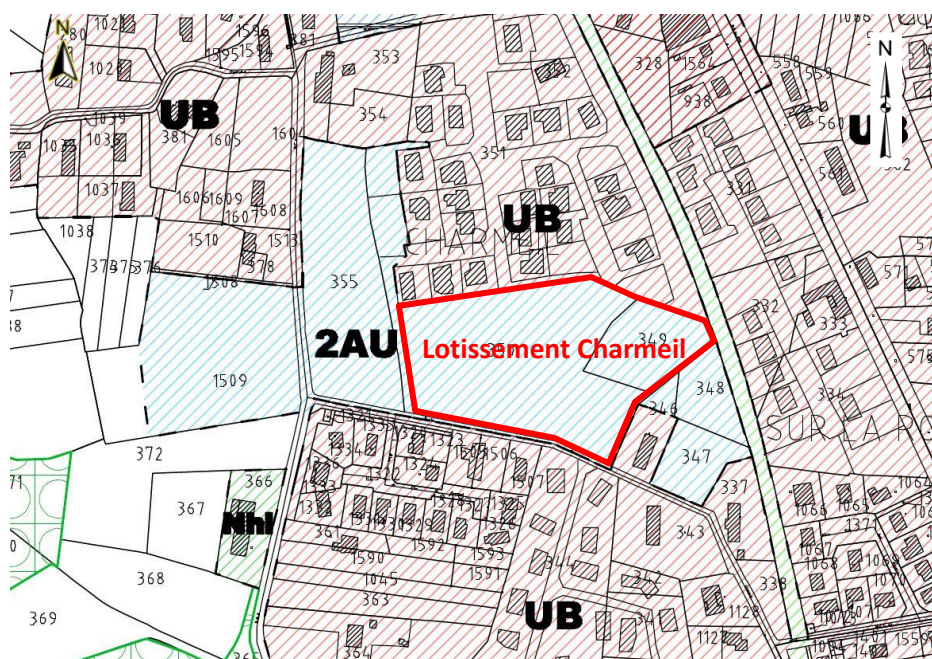
Actuellement la zone 2AU comprend :

- un lotissement (composé des parcelles AD51, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233 – voir page précédente), encadré au Nord et au Sud par des lotissements.
- On peut y observer aujourd'hui :
- deux impasses, connectées entre elles par une liaison piétonne, et reliées au lotissement au Nord également par des liaisons piétonnes ;
  - 11 constructions.
  - des espaces naturels non urbanisés (parcelles AD 52-53, AD234, AD12 - voir page précédente - ainsi qu'une partie de la parcelle OA 1509), qui encadrent à l'Est et à l'Ouest le tènement où a été aménagé le lotissement « Charmeil ».

La zone 2AU a été créée le 18 octobre 2011, à l'approbation de la modification D du PLU d'Attignat.

Or, un CUB (n°001 024 11 D2001) avait été accordé le 4 février 2011, pour la création d'un lotissement de plus ou moins 17 lots d'environ 850 m<sup>2</sup>, avec néanmoins un avis défavorable du Maire à l'époque.

Le 26 octobre 2012, malgré un classement en zone 2AU, la demande de permis d'aménagement (n°001 024 12 D0002) a été accordée pour la création du lotissement Charmeil sur la base du CUB accordé avant l'approbation de la modification du PLU.



Extrait du zonage en vigueur – sans échelle





Extrait du Permis d'Aménager - sans échelle

### 4.3 Enjeux et modifications envisagées

La modification consiste à régulariser la situation actuelle en classant le lotissement « Charmeil » existant en zone UB.

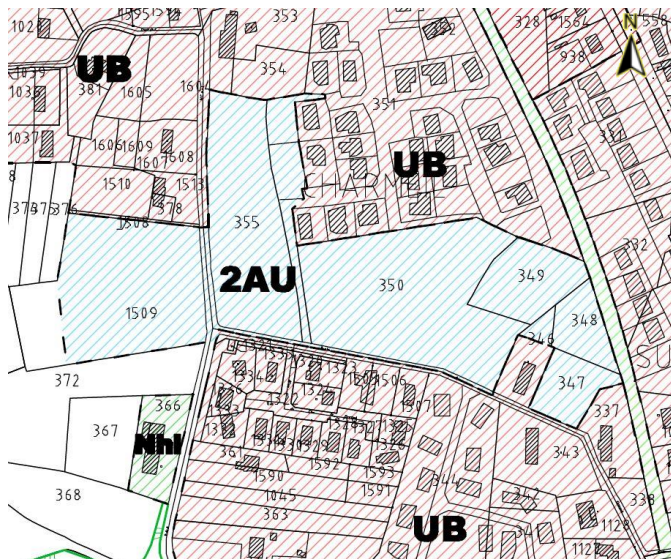
Ce changement de zonage de 2AU en UB n'est donc pas une ouverture de zone 2AU à l'urbanisation, mais la régularisation d'une situation existante.

Cette évolution permettra également aux constructions de ce lotissement de pouvoir évoluer et d'être soumis à un règlement adapté.

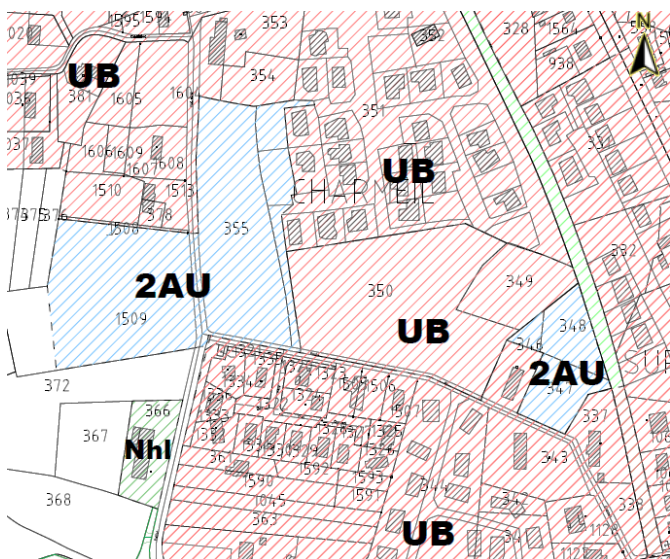


#### 4.4 Modification du zonage

Le lotissement existant est donc entièrement muté en zone UB (sur une surface de 2,00 ha).



Zonage AVANT MODIFICATION – sans échelle

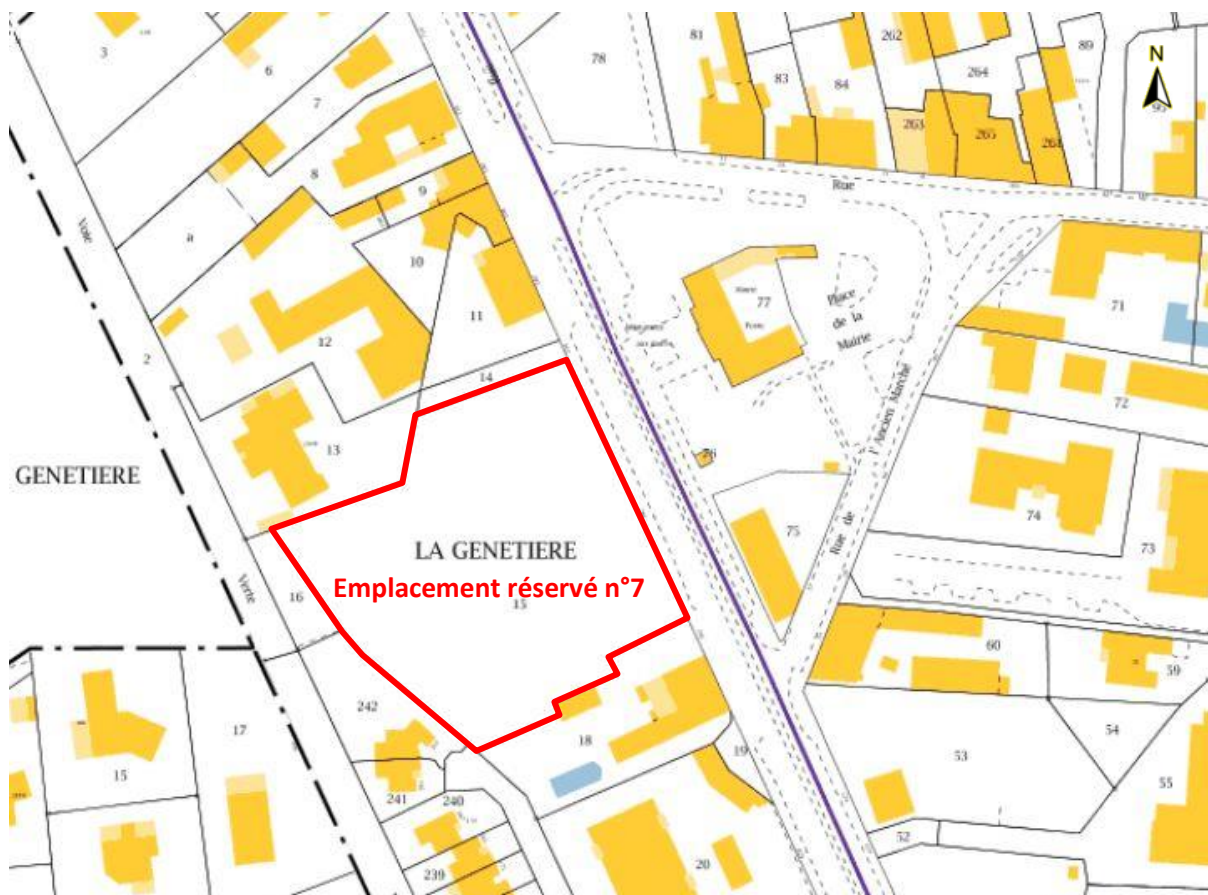


Zonage APRES MODIFICATION – sans échelle

## 5. MODIFICATION DE L'OBJET ET DU BENEFICIAIRE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°7

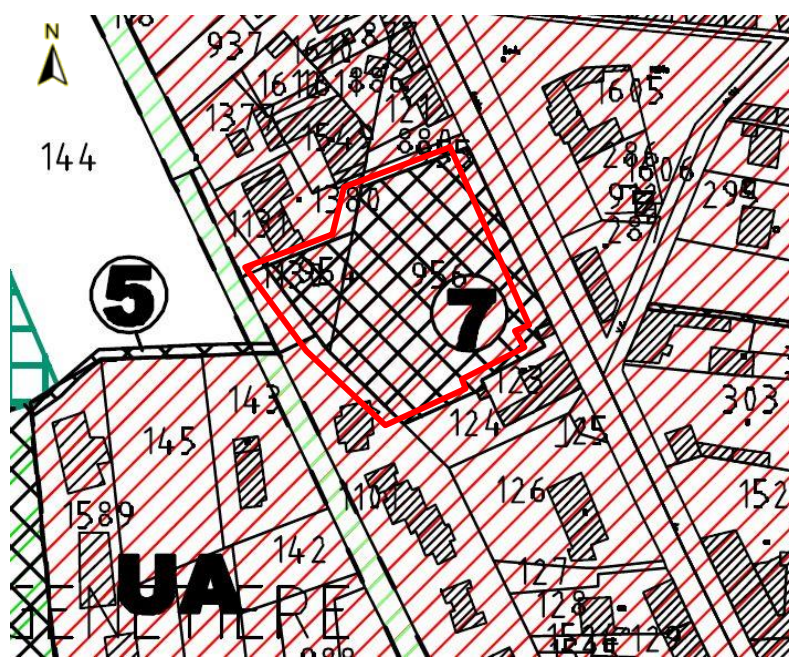
### 5.1 Localisation du site et contexte réglementaire actuel

Le site concerné, d'une surface de 5356 m<sup>2</sup>, est situé au lieu-dit « La Genetière », en bordure de la RD 975, en face de la Mairie, au cœur du bourg.



*Extrait cadastral – Source : cadastre.gouv.fr- sans échelle*

Ce site est grevé par un emplacement réservé n°7 destiné à la création d'équipements publics liés à l'aménagement du village (parking et espaces verts), au bénéfice de la commune.



Extrait du zonage en vigueur – sans échelle

Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie approximative en m2
7	Création d'équipements publics liés à l'aménagement du village (parking et espaces verts)	Commune	5356

Extrait du tableau des emplacements réservés en vigueur

## 5.2 Enjeux et modifications envisagées

Le terrain est actuellement engazonné, recouvert sur une grande partie d'une strate boisée développée.

La municipalité ne peut garantir la faisabilité de ce projet en raison d'un coût du terrain trop onéreux. Aussi, le projet sera porté par un bailleur social, ou un promoteur immobilier-bailleur social, qui réaliserait, en plus des parkings et des espaces verts, un programme de logement incluant une mixité sociale.

Cette évolution permettra tout à la fois de réaliser le projet initial (parking et espace vert), de créer des logements sociaux (afin d'atteindre les objectifs de logements sociaux sur la commune en cohérence avec la future application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain), et de financer et permettre la réalisation du projet.

Cette évolution reste conforme à l'article L 151-41 du CU.



Les eaux usées issues de ce tènement seront emmenées et traitées à la Station d'Euration « Ouest », qui arrive bientôt à sa capacité maximale.

D'après le Schéma Directeur du système d'assainissement collectif (juillet 2018), la station peut aujourd'hui accepter environ **250 équivalent-habitants**, soit environ 106 logements. La Station d'Euration peut donc gérer les effluents de :

- l'urbanisation des secteurs n°2 et 3 de zone 1AU « Le champ » (voir pièce n°3) (représentant une gestion de 56 logements **soit 132 EH supplémentaires**)<sup>3</sup> ;
- et de cette opération, à condition qu'elle n'excède pas 50 logements (**représentant 118 EH**)<sup>4</sup>.

L'opération comptera une cinquantaine de logements et n'excédera donc pas les capacités de la Station d'Euration « Ouest ».

### 5.3 Modification du tableau des emplacements réservés

Le zonage et le règlement ne seront pas amendés.

Les modifications toucheront uniquement le tableau des emplacements réservés, afin de modifier la désignation et le bénéficiaire de l'ER n°7.

Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie approximative en m2
7	<p><del>Création d'équipements publics liés à l'aménagement du village (parking et espaces verts)</del></p> <p>Réalisation d'une opération d'ensemble incluant des logements sociaux, des stationnements et des espaces verts répondant également à l'intérêt général</p>	<p><del>Commune</del></p> <p>Bailleur social</p> <p>Ou</p> <p>Promoteur immobilier-bailleur social</p>	5356 m2 environ

<sup>3</sup> 56 logements prévus sur les secteurs n°2 et 3 x 2.35 habitants/logement taille moyenne des ménages à Attignat = 132 habitants, soit 132 EqH

<sup>4</sup> 50 logements prévus sur l'emplacement réservé n°7 x 2.35 habitants/logement taille moyenne des ménages à Attignat = 118 habitants, soit 118 EqH.

## 6. MODIFICATION MINEURE A PROPOS DE LA REGLEMENTATION SUR LES CLOTURES

### 6.1 Enjeux et modifications envisagées

Les clôtures bénéficient d'un règlement trop prescriptif en zone UB, UC et 1AU.

#### **EXTRAIT de l'article UB 11, UC 11 et EN VIGUEUR - Aspect des constructions**

##### **3. Les clôtures**

- *Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.*
- *La hauteur maximale totale de la clôture est de 1,60 mètres.*
- *Les murs pleins d'une hauteur inférieure à 1 mètre sont autorisés et peuvent être surmontés ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,60 mètre de hauteur.*
- *Pour les piliers de portail la hauteur maximale est de 1,80 mètres.*
- *Les portails devront avoir la même hauteur que les clôtures avec une hauteur maximale de 1,60 mètres.*

#### **Objectifs**

La commune souhaite :

- autoriser les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 mètres sur l'ensemble des zones UB, UC et 1AU, afin que les personnes se protègent plus efficacement des nuisances engendrées par la route ;
- préciser l'indication « à clairevoie » de façon générale au regard du règlement actuel ;
- autoriser les murs pleins sous condition, pour les clôtures qui bordent la RD 975 en zones UB et UC.



## 6.2 Modification du règlement

Les parties de texte ajoutées au règlement de la zone UB, UC et 1AU apparaissent en souligné et vert (texte) et les parties supprimées en barré et rouge (~~texte~~).

### ZONE UB et UC

#### Articles UB 11 et UC 11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

##### 3. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur maximale totale de la clôture est de ~~1,60 mètres~~ 1,80 mètres.
- Les murs pleins, d'une hauteur inférieure à 1 mètre, sont autorisés et peuvent être surmontés ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie (au minimum un vide de quelques centimètres laissés entre le mur bahut et les panneaux, ou une proportion de 1/5 de vide) dans la limite maximale de ~~1,60 mètre~~ 1,80 mètres de hauteur.  
~~— Pour les piliers de portail la hauteur maximale est de 1,80 mètres.~~
- Pour les clôtures en limite de la RD975, les murs pleins sont autorisés jusqu'à 1,80 mètres s'ils sont d'aspect bois et végétalisés.
- Les portails devront avoir la même hauteur que les clôtures avec une hauteur maximale de ~~1,60 mètres~~ 1,80 mètres.

### ZONE 1AU

#### Articles 1AU – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

##### 3. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur maximale totale de la clôture est de ~~1,60 mètres~~ 1,80 mètres.
- Les murs pleins, d'une hauteur inférieure à 1 mètre, sont autorisés et peuvent être surmontés ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie (au minimum un vide de quelques centimètres laissés entre le mur bahut et les panneaux, ou une proportion de 1/5 de vide) dans la limite maximale de ~~1,60 mètre~~ 1,80 mètres de hauteur.  
~~— Pour les piliers de portail la hauteur maximale est de 1,80 mètres.~~
- Les portails devront avoir la même hauteur que les clôtures avec une hauteur maximale de ~~1,60 mètres~~ 1,80 mètres.

## 7. ASSOUPPLISSEMENT DE LA REGLEMENTATION SUR LES CARPORTS

### 7.1 Enjeux et modifications envisagées

Le service urbanisme a noté une hausse des demandes concernant la déclaration préalable pour des projets de carport.

Cette construction est souvent vendue en un seul bloc, avec peu de choix de matériaux et coloris. Elle s'apparente également souvent à une pergola, par ses volumes et formes.

Le règlement du PLU en vigueur n'interdit pas les carports, mais les contraint au niveau des coloris et des couvertures. Les élus souhaitent donc ajouter les carports à la liste des exceptions non soumises à un aspect de toiture.

### 7.2 Modification du règlement

Les parties de texte ajoutées au règlement, pour les zones UA, UB, UC, 1AU, A, N et Nhl, apparaissent en souligné et vert (**texte**).

#### MODIFICATION TYPE EN ZONES UA, UB, UC, 1AU, A, N, Nhl et NhlA (sous-secteur de la zone Nhl)

#### Articles UA11, UB11, UC11, 1AU11, A11, N11 et Nhl11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

##### 2. Les éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- 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 teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur, est interdit pour les enduits et peintures de façades.
- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les couvertures doivent être de type « terre cuite » et à dominante rouge, à l'exception des vérandas, des pergolas, **des carports**, des abris de jardin et des panneaux photovoltaïques.

## 8. ASSOULPISSEMENT DE LA REGLEMENTATION SUR LE STATIONNEMENT EN ZONE UA

### 8.1 Enjeux et modifications envisagées

Le PLU actuel est assez contraignant vis-à-vis des stationnements à produire au sein des opérations en zone UA.

En effet, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager des places de stationnement, suite notamment aux opérations à usages de bureaux, de services, d'activités artisanales, ou à usages commercial, hôtelier, d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration, la réglementation du PLU en vigueur impose que :

- *l'aménagement des places de stationnement sera réalisé sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions ;*

ou par • *l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement ;*

Remarque : Ces mesures (la présence à proximité de stationnements existants, les finances du porteur de projet, les possibilités architecturales et techniques d'annexer un terrain attenant au projet pour un aménagement de stationnements) sont conditionnées par des critères contraignants, pouvant définir, dès en amont, l'impossibilité d'obtention d'autorisations d'urbanisme pour des projets ou des reconversions de constructions. Ainsi, cette réglementation peut freiner l'acquisition de biens immobiliers par d'éventuels investisseurs, et limiter le dynamisme apporté par le renouvellement urbain.

- *le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.*

Remarque : La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS), prévue par le PLU, a été supprimée depuis le 1er janvier 2015 (Lois de Finance rectificatives du 29 décembre 2010 et du 29 décembre 2014), et ne peut plus figurer parmi les mesures compensatoires de non réalisation d'aires de stationnement.

Aussi, et afin de conforter les actions de restructuration et de redynamisation du cœur du bourg, d'éviter la consommation des espaces par des parkings et de favoriser les déplacements en transports publics, les élus souhaitent ne plus imposer la création d'aires de stationnement au sein de la zone UA pour la reconversion des bâtiments en activité commerciale. Cette évolution vise à soutenir le développement et le maintien de commerces dans le centre-bourg.

La réglementation reste applicable dans toutes les autres zones. Le paragraphe concernant la participation pour la non-réalisation d'aires de stationnement sera, en revanche, totalement supprimée du règlement.

## 8.2 Modification du règlement

Les parties de texte ajoutées au règlement apparaissent en souligné et vert (**texte**) et les parties supprimées en barré et rouge (~~texte~~).

### ZONE UA

#### Article – UA 12 STATIONNEMENT

- *Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.*
- *Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.*

#### **Il est exigé au minimum :**

- *Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes pour le collectif et petit collectif.*
- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
  - *1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.*
- *Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs :*
  - *3 places de stationnement jusqu'à 10 logements,*
  - *5 places de stationnement de 11 à 20 logements,*
  - *5 places de stationnement par tranche de 20 logements supplémentaires*

*Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.*

- *Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales :*
  - *1 place de stationnement par tranche indivisible de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Pour les constructions à usage commercial :*
  - *1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.*
- *Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :*
  - *Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,*
  - *Appelées à recevoir du public : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,*
  - *Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,*
  - *Destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).*

**Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas de rénovation et de changement d'usage de constructions existantes en usage commercial, ces règles ne sont pas exigées.
- ~~— En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :~~
  - ~~• l'aménagement des places de stationnement sera réalisé sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.~~
  - ~~• l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement,~~
  - ~~• le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.~~

**MODIFICATION TYPE DES ZONES UB, UC, 1AU, Nhl**

**Articles – UB 12, UC 12, 1AU 12, Nhl 12 - STATIONNEMENT**

**Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - l'aménagement des places de stationnement sera réalisé sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement,
  - ~~• le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.~~



### III. CONCLUSION

Les modifications apportées au PLU d'Attignat :

- ne sont pas de nature à changer les orientations définies par le PADD,
- n'ont pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- n'ont pas pour objet 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.

En ce sens, la procédure de modification est bien justifiée.

#### 1. Modification du tableau des surfaces du PLU (rapport de présentation)

Les surfaces des zones 2AU, 1AU et 1AUL seront modifiées suite aux évolutions proposées ci-dessus.

ZONES	SURFACES PLU (ha)		Evolution (ha)	SURFACES après modification n°2 du PLU (ha)	
Zones destinées à l'urbanisation	10,24 %	193.52		10,24%	193.52
Constructibles	UA	74,70		74,70	
	UB	61,00	+ 2,03	63,03	
	UC	28,64		28,64	
	UL	4,79		4,79	
Futures	1AU	12,01	- 1,09	10,92	
	1AUL	0	+ 1,06	1,06	
	2AU	12,38	- 2,00	10,38	
Zones d'activités	3,92 %	74,10		3,92 %	74,10
Constructibles	UX	32,23		32,23	
Futures	1AUX	0		0	
	2AUX	41,87		41.87	

Zones naturelles et agricoles	85,84 %	1621.91		85,84 %	1621,91
<i>Constructibles pour l'habitat ou artificielles</i>	<b>Nhl</b>	38,61		38,61	
	<b>A</b>	1224,00		1224,00	
<i>Strictes</i>	<b>N</b>	316,17		316,17	
	<b>NCar</b>	17,40		17,40	
	<b>Np</b>	2,36		2,36	
	<b>Nhla</b>	23,37		23,37	
<b>TOTAL SURFACES</b>	1889.53 ha **			1889.53 ha **	

\*\* Surface issue des données du géoportail de l'urbanisme, non compensée, au regard de la surface INSEE

## 2. Synthèse des modifications des OAP

### 2. Zone 1AU au secteur « Le Champ »

#### 1. Présentation du site

##### Localisation

L'emprise foncière développe une surface de 8,05 ha environ, en zone 1AU.

Elle est constituée de 10 parcelles ou parties de parcelles (p) : AO270, AO273p, AO271p, AO298, AO297, AO1006, AC138p, AC139, AC143, A137.

Le site se localise tout à fait à l'Ouest du bourg, et est délimité :

- à l'Est, par la route de Polliat qui borde la Voie Verte ;
- au Sud, par la route de Polliat et une zone pavillonnaire ;
- à l'Ouest, par des espaces naturels et cultivés ;
- au Nord, par la route de Saint Martin D 29.



**Localisation du site d'étude (en rouge)**

BLC 2019 - fonds : Carte aérienne et parcellaire

### Occupation du sol et topographie

Le site est majoritairement constitué de prairies, marqués par des cordons arborés (chênes, charmes), qui dessinent des sous-espaces, accentués par la topographie du terrain et les clôtures.

Une allée de chênes, ancienne, est à ce titre remarquable.

Il n'existe aucune construction sur le site d'études. Cependant, il inclut trois jardins privés et deux chemins (3,5 m et 4,5 m de large) qui pénètrent les lieux depuis les routes de Saint Martin (ce chemin est important à préserver dans le projet, car il permet l'accès aux parcelles agricoles) et de Polliat.

Un fossé traverse les lieux, il récolte les eaux pluviales du terrain et du lotissement au Sud.

Deux affaissements/mares ponctuent l'emprise, au Nord et au Sud.

Deux lignes électriques parcourent le tènement en partie Sud et seront à déplacer ou à enfouir.



***Vue sur le site d'étude depuis la route de Saint Martin - photographies BLC, octobre 2018***



***Vue sur le site d'étude depuis la route de Polliat - photographies BLC, octobre 2018***

### Intérêt environnemental

Le site n'est inclus dans aucune zone d'inventaire (ZNIEFF 1 et 2), ni protection environnementale (Natura 2000).

Du fait de sa situation en entrée de village, l'aménagement des lieux devra être qualitatif.

### Intérêt agricole

Le site est actuellement en pâture.

### Risques et contraintes

Le site est concerné par :

- une zone de sismicité faible
- une zone d'aléa faible au phénomène de retrait-gonflement des argiles ; une petite partie du site (à l'Ouest) est affectée par un aléa moyen

Le secteur n'est pas frappé par le classement sonore des infrastructures, bien que celui de la RD975 affleure les lieux.

Les servitudes d'utilité publique n'impactent pas le site.

Un enjeu de sécurité des accès et déplacements est identifié, en raison des aménagements sommaires des routes de Saint Martin et de Polliat rejoignant le centre bourg, et qui ne sont donc pas en adéquation avec les futurs usages piétonniers liés au nombre conséquent d'habitants à accueillir.

### Réseaux humides

Les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement des eaux usées et pluviales sont présents au droit du terrain et ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions envisagées. En revanche, la Station d'Épuration dédiée à ce secteur ne sera pas en capacité suffisante pour gérer les flux liés à l'aménagement du site.

Afin d'éviter que la station d'épuration n'arrive à saturation, et pour mettre en adéquation le rythme de développement urbain avec les capacités d'assainissement, l'urbanisation du secteur « Le Champ » doit être phasée et étalée dans le temps.



## 2. Dispositions spéciales :



**Localisation des secteurs (en rouge)**  
BLC 2019 - fonds : Carte aérienne et parcellaire

Le site se compose de quatre secteurs opérationnels :

- Le secteur n° 1 est dédié au développement d'équipements publics sportifs et de loisirs (inscrit dans un zonage 1AUL).
- Les secteurs n° 2, 3 et 4 sont dédiés au développement résidentiel avec une mixité de formes urbaines et de typologies d'habitat.

### Trame viaire, accès et cheminement doux

Le projet devra hiérarchiser les voies de circulation routière et les dessertes douces.

La zone sera desservie par une voie principale reliant la route Saint Martin et la route de Polliat. Cette voirie devra être suffisamment large pour permettre la réalisation d'un double-sens accompagné de voies de circulations piétonnes, d'aménagement paysagers et le cas échéant, de places de stationnement.

Une voie secondaire s'organisera pour desservir les diverses constructions au sein de la zone 1AU, et devra également anticiper l'éventuelle urbanisation future des espaces à l'Ouest du site.

Les constructions seront exclusivement desservies par les voies internes de l'opération. Les accès directs de construction sur les routes de Saint Martin et de Polliat sont interdits, sauf exception dûment justifiée sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.

Un réseau dense de liaisons douces devra être proposé, afin de pouvoir traverser le site, de préférence en évitant le croisement avec les voitures, et en privilégiant le parcours, via des espaces publics végétalisés. D'une manière générale, une continuité piétonne principale doit être prévue :

- sur un axe Nord-Sud, desservant les routes de Saint Martin au Nord et de Polliat au Sud, et se raccrochant au réseau des cheminements doux des lotissements plus au Sud ;
- sur un axe Est/Ouest, parcourant les bassins paysagers depuis les espaces sportifs, et gagnant la route de Polliat à l'Est, permettant ainsi, de rejoindre la Voie Verte, via un emplacement réservé.

A l'intersection de la voie principale, la continuité piétonne principale devra être traitée qualitativement, sous forme de petites placettes, pour ponctuer la traversée du quartier, et pour rendre les usages piétonniers plus agréables et plus sécurisés.

### Formes et composition de l'espace

Les habitations seront constituées de constructions de typologies diverses : maisons individuelles, maisons mitoyennes, maisons en bande, petit collectif, et logements intermédiaires.

Les programmes de construction devront proposer une offre diversifiée d'habitat, avec notamment l'obligation de réaliser un minimum de 20% de logements sociaux pour chaque secteur opérationnel.

Des densités différentes devront être proposées au sein de chaque secteur opérationnel (voir schéma de principe) :

- les franges Est et Sud devront privilégier des formes peu denses (logements individuels ou groupés) pour tenir compte de la proximité d'opérations de même type ;
- la frange Nord-Ouest devra accueillir des constructions plus denses (logements collectifs), marquant ainsi l'entrée du bourg avec les équipements sportifs ;
- la partie Sud des bassins paysagers sera aménagée avec des constructions moyennement denses (des petits logements individuels, logements groupés et logements intermédiaires entre autres).

Cette organisation permettra d'assurer une transition douce entre les constructions individuelles existantes et les futures opérations et une mixité urbaine, au sein même de chaque secteur opérationnel.

Chaque secteur opérationnel devra proposer une densité moyenne d'au moins 20 logements/ha, soit plus de 150 logements à construire dont environ :

- 59 lots libres
- 31 logements groupés
- 20 logements groupés en carrés d'habitat
- 16 logements intermédiaires
- 24 logements collectifs

Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres devront permettre d'allier les densités prescrites et l'intimité des logements, en veillant notamment à limiter les vis-à-vis trop rapprochés et les vues plongeantes sur les propriétés riveraines.

Le secteur n°1, inscrit dans un zonage 1AUL, accueillera des équipements publics. L'emprise des équipements ne sera pas comptée dans les calculs de densité de l'opération.

### Intégration et lien avec l'environnement

Le projet occupera dans le bourg une position stratégique, et devra faire l'objet d'un traitement qualitatif soigné.

Une coulée verte composera l'ensemble du futur quartier. Elle reliera la route de Saint Martin à l'interface avec les équipements sportifs à la route de Polliat. Cette trame sera la colonne vertébrale du quartier ; au travers d'une promenade agréable, la trame s'élargira ponctuellement, afin de proposer des espaces de repos, mais aussi des espaces ludiques, où les habitants pourront se retrouver pour un moment de convivialité (terrain de pétanque par exemple).

Les espaces libres communs aux lots devront être prévus, à hauteur de ce que demande le règlement d'urbanisme (soit 10% par opération).

Ils ne devront pas résulter du traitement par défaut des espaces (traitement en tant que « résidus » d'aménagement), mais être le résultat d'une réelle réflexion d'ensemble pour créer des espaces de vie et de rencontre à l'échelle de quartier.

Ces espaces verts assureront, par ailleurs, d'autres fonctions : qualité du cadre de vie, « espace de respiration » du quartier, support de promenade, de rencontre, de loisirs, intégration paysagère des opérations et gestion de la « transition » entre des formes urbaines de densité différent, rétention des eaux pluviales et de ruissellement...

Ces espaces devront être végétalisés, arborés et non clos.

La petite mare au Sud du terrain (secteur 4) sera préservée, mise en valeur et insérée au sein d'un aménagement d'espace public végétalisé. Cet aménagement devra être rattaché au réseau de cheminement doux, ainsi qu'à la trame verte.

Les formes bâties au sein des deux quartiers, devront permettre une valorisation passive et active des apports solaires : utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra, dans la mesure du possible, éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions.

Il est conseillé de réaliser une végétalisation des pieds de façades (bandes de pleine terre plantée). Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire. De même, il convient, dans la mesure du possible, de prévoir pour les façades exposées au soleil, des protections solaires pour renforcer le confort d'été (casquettes, débords de toiture, brise-soleil, pergolas, etc).

### Végétalisation et traitement paysager et équipements publics

La végétation joue un rôle important au niveau paysager, et stratégique quant aux deux grands enjeux de l'urbanisation de ce site :

- une transition douce entre le quartier et les tènements naturels et exploités via un espace de transition végétalisé,
- la végétalisation de certains aménagements et la préservation des espaces boisés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (voir 4. schéma d'orientations) offrant des vues paysagères de qualité sur le bourg. Les sujets arborés devront donc être conservés dans leur totalité (entourant la parcelle AO270, la partie nord de la parcelle AC137). Des percées pour le passage de voiries ou cheminements sont possibles.

Les abords de voirie et les cheminements devront également faire l'objet d'un traitement végétal et non uniquement minéral.

L'utilisation exclusive de végétaux d'essence locale est demandée.

### Gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront gérées sur site.

Si les caractéristiques du sol le permettent, les eaux pluviales seront infiltrées sur site.

Les espaces verts seront, aussi, le support d'ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention, noues), qui devront :

- être aménagés avec des aménagements doux (enherbement, 50% des pentes douces non supérieures à 2/1) ;
- être paysagés (engazonnement, plantations d'arbres et arbustes aux abords de l'ouvrage) ;
- être ouverts au public (pas de clôtures).

Les eaux ne devront pas être stagnantes, en dehors d'épisodes pluvieux ou orageux. Les noues paysagères présentes sur les opérations peuvent utilement être mises à profit dans le cadre d'un aménagement paysager pour l'écêtement des eaux de ruissellement.

En cas d'impossibilité technique, des dispositifs enterrés sont toutefois autorisés.

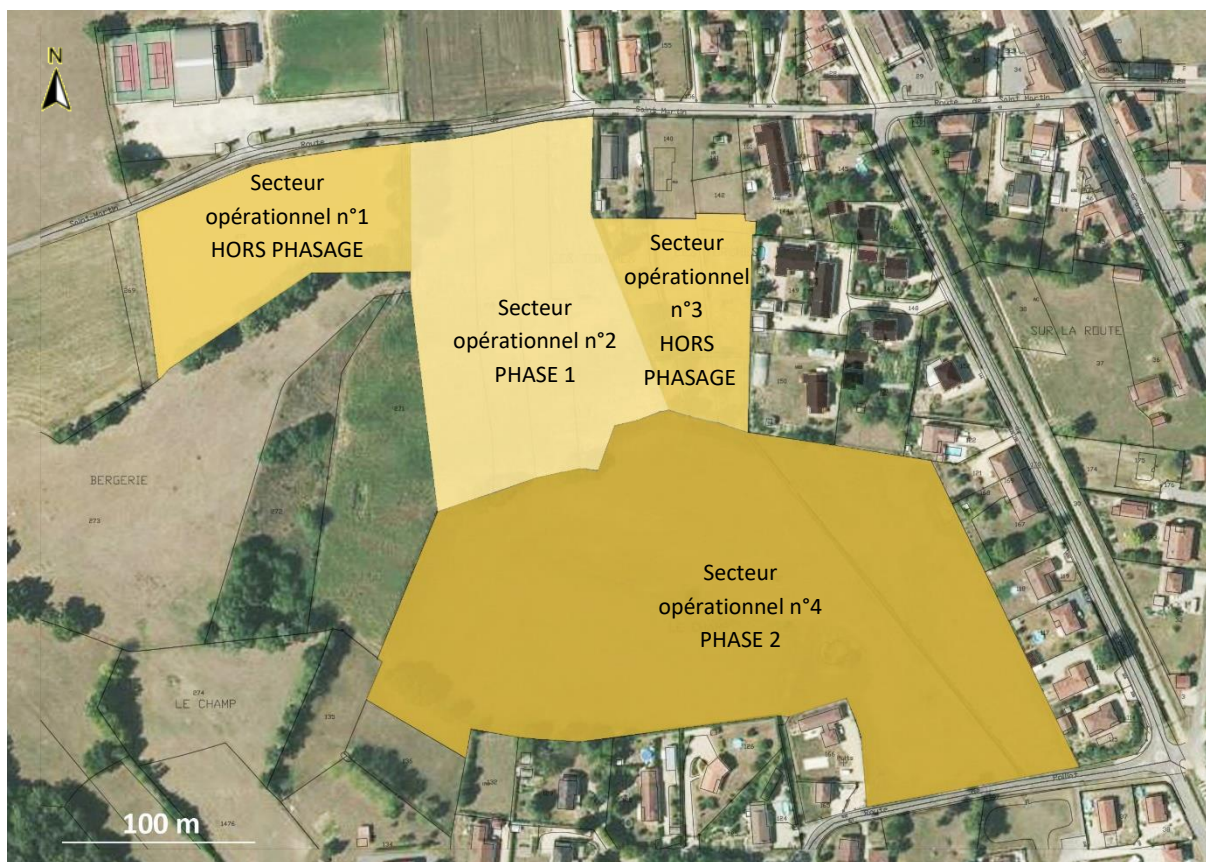
Les ouvrages de gestion des eaux pluviales pourront être mutualisés entre secteurs.

L'écoulement et le fonctionnement des eaux de l'actuel fossé devra être repris ou maintenu.

Comme évoqué dans le paragraphe sur les espaces libres communs végétalisés, la mare au Sud sera préservée.



### 3. Phasage opérationnel



**Plan des secteurs opérationnels** – Source : BLC 2019

Chaque secteur opérationnel correspondra à une opération d'ensemble.

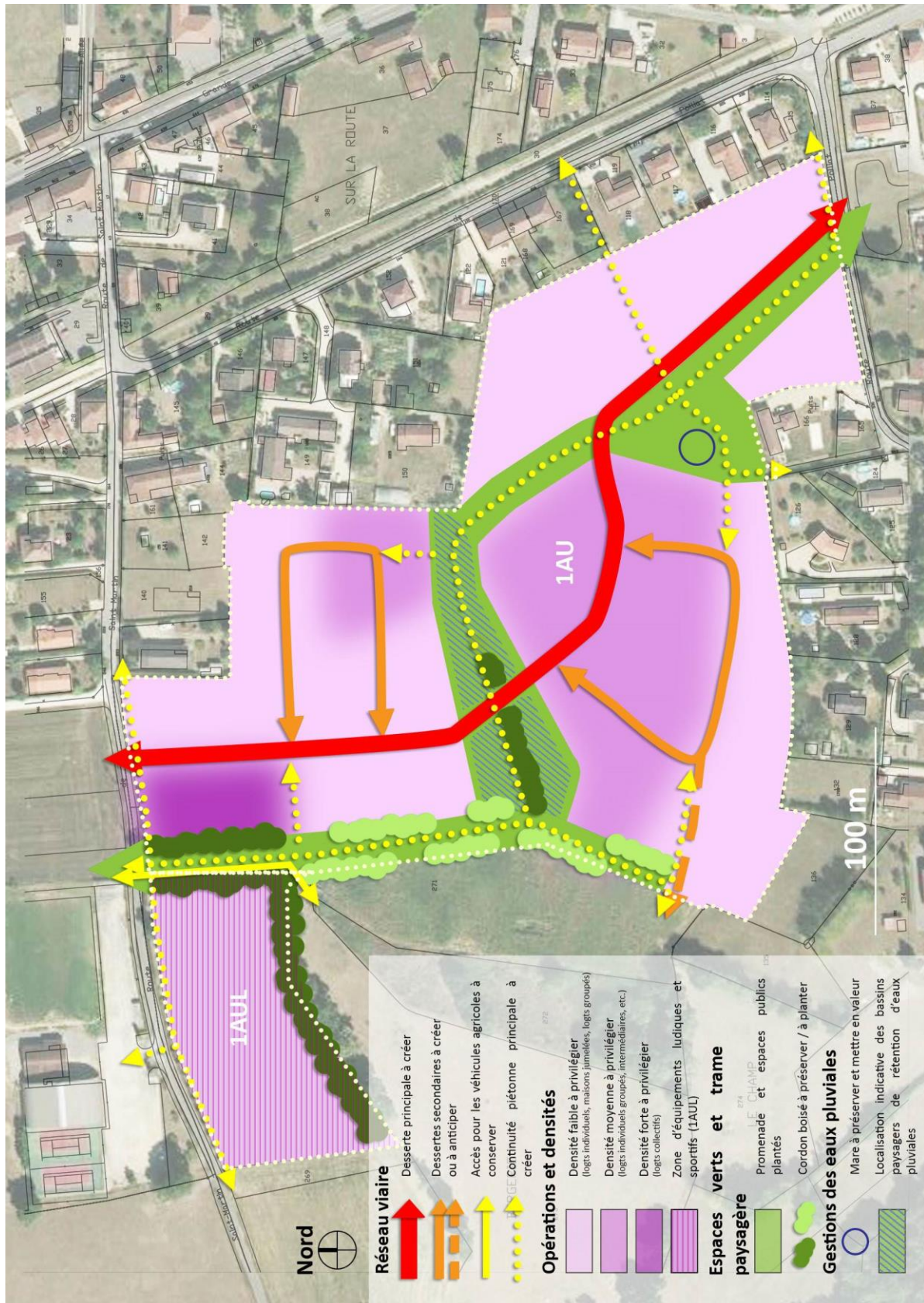
L'urbanisation de l'ensemble des secteurs est conditionnée aux capacités d'assainissement. Ils ne pourront s'urbaniser que si les équipements de traitement des eaux usées sont en capacité d'absorber les effluents de la zone.

L'aménagement de la zone se réalisera en 4 phases :

- la phase 1 concerne le secteur opérationnel n°2 ;
- la phase 2 concerne le secteur opérationnel n°4 et ne pourra s'urbaniser qu'après la délivrance de 70 % de permis de construire de la phase 1 ;
- les secteurs opérationnels 1 et 3 peuvent s'urbaniser à tout moment, indépendamment des autres secteurs.



#### 4. Schéma d'orientations





## 5. Esquisse d'aménagement (A TITRE ILLUSTRATIF)



### 3. Zone 1AU au secteur « Le Château »

#### 1. Présentation

Le secteur nu constructible du secteur dit du Château s'étend sur 3,4 hectares. Il est classé 1AU au PLU (urbanisation possible immédiatement).

Il est situé à proximité du centre du bourg, des commerces et des services. Il convient de noter la topographie plane, et la proximité avec la RD975 à fort trafic (11000 VP / jour en certains points de l'axe).



*Vue depuis l'extrémité Nord-Ouest du Site (Chemin des*

Le secteur est délimité par :

- un secteur mixte habitat/activités au Nord ;
- une zone d'habitat pavillonnaire à l'Est ;
- l'allée des Noisetiers et l'allée du Château et un espace vert au Sud ;
- la RD975 à l'Ouest avec un tissu mixte habitat/activités côté Ouest de la voie.

#### 2. Vocation de la zone et objectifs d'aménagement

Le secteur recevra pour l'essentiel des constructions à usage principal d'habitation, 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.

La (ou les) opération(s) devra(ont) respecter les principes d'aménagement et l'esprit des dispositions qui vont suivre. La commune n'étant pas propriétaire des terrains, il peut être considéré qu'il s'agit ici d'un cahier des charges à l'attention des aménageurs futurs.

### 3. Dispositions spéciales

#### **Voirie**

Le projet devra hiérarchiser les voies de circulation routière et les dessertes douces. Certains itinéraires semblent prioritaires à développer et doivent être réalisés a minima. Les dessertes secondaires (telles que celles indiquées sur le schéma d'orientations) et les autres dessertes plus confidentielles doivent s'articuler par rapport à ce réseau principal.

La zone sera desservie par un réseau viaire principal dont le débouché s'effectuera sur le Chemin des Chanées au Nord de la zone. Cet accès devra être suffisamment large pour permettre la réalisation d'une plateforme double-sens accompagnée de voies de circulations piétonnes, d'aménagements paysagers et, le cas échéant, de places de stationnement. Cette desserte pourra proposer un bouclage avec la RD975. Tout bouclage routier avec l'allée des Noisetiers et l'allée du Château est à proscrire.

Une desserte secondaire pourra permettre de raccorder les opérations de construction à ce réseau principal. Ces voies secondaires devront être calibrées selon la taille des opérations à desservir.

#### **Cheminements doux**

Le quartier à créer proposera des cheminements doux permettant de relier le cœur du village. Un itinéraire est à prévoir à l'Est de la zone en direction des équipements publics communaux (écoles en particulier).

D'autres cheminements devront être intégrés à la réflexion sur le développement du secteur dans le but de renforcer l'attractivité du centre village (commerces et services). Cette réflexion pourra être opérée en particulier pour relier le quartier à la future voie verte (ancienne voie de chemin de fer).

D'une manière générale, des cheminements doux devront donc être prévus sur un axe Nord-Sud, mais aussi Est-Ouest à l'intérieur de la zone. Les emprises réservées et la qualité des bandes de roulement devront être déterminées en tenant compte des usages et résulter d'une étude globale sur les déplacements internes à l'opération, mais aussi des déplacements à l'échelle du Bourg.

#### **Type d'habitat**

Les habitations seront constituées de constructions de typologie diverses : maisons individuelles, maisons mitoyennes ou jumelées, maisons en bande, petit collectif, logements intermédiaires... Les programmes de construction devront proposer une offre diversifiée d'habitat, avec notamment l'obligation de réaliser a minima 20% de logements sociaux pour chaque programme ou sur l'ensemble du secteur.

Le secteur proposera une densité moyenne de près de 10 logements par hectare, soit près de 34 logements à construire au minimum. Une réflexion architecturale et paysagère devra être produite pour préserver l'intimité de chacune des constructions.

Des densités différentes pourront être proposées pour favoriser une mixité de l'offre (voir 4. schéma d'orientations) :

- Les franges Est pourront privilégier des formes peu denses (logements individuels par exemple) pour tenir compte de la proximité d'opérations de même type et de la présence du Château (bâti bas pour préserver les vues) ;
- Les parties situées au Nord-Ouest des formes proposant des densités plus élevées (mixant logements individuels / individuels groupés) ;
- des formes denses au Sud-Ouest de la zone (profitant de la proximité avec le cœur de village notamment). Il pourra ainsi être proposé la réalisation de logements groupés, petit collectif et/ou intermédiaires.

Une bande de 3 m non aedificandi doit être réservée à l'extrémité Nord du site.

Cette bande doit servir utilement à l'élargissement du chemin des Chanées ou à la réalisation de cheminements piétonniers ou cyclistes le long de la voie existante.

### **Espaces libres communs**

Des espaces libres communs aux lots devront être prévu à hauteur de ce que prévoit le règlement d'urbanisme (soit 10% de la surface du tènement).

Ils ne devront pas résulter du traitement par défaut des espaces (traitement en tant que « résidus » d'aménagement), mais être le résultat d'une réelle réflexion d'ensemble pour créer des espaces de vie et de rencontre à l'échelle de quartier.

Ces espaces devront être végétalisés, arborés et non clos.

### **Gestion des eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement pourront faire l'objet d'un stockage sur site si l'impact étudié au titre de la loi sur l'eau l'y oblige.

Les parties basses de la zone pourront recueillir des espaces de stockage des eaux pluviales.

Ils pourront, le cas échéant, être comptabilisés comme espaces libres communs si les conditions suivantes sont réunies :

- ils devront être réalisés avec des aménagements doux (enherbement, pente douce non supérieure à 3/1) ;
- ils devront être paysagers (plantations d'arbres et arbustes aux abords de l'ouvrage) ;



- ils devront être ouverts au public (pas de clôtures, pas de cuve étanche bétonnée ou bâchée...);
- les eaux ne devront pas être stagnantes en dehors d'épisodes pluvieux ou orageux.

Les noues paysagères présentes sur le site peuvent utilement être mises à profit dans le cadre d'un aménagement paysager pour l'écroulement des eaux de ruissellement.

### **Gestion des déchets**

La collecte des déchets sera facilitée par la mise en place d'espaces paysagés et/ou arborés, dédiés à recevoir les containers. Il ne sera pas créé plus de 4 emplacements de ce type sur l'ensemble du secteur.

### **Végétalisation et traitement paysager**

La végétation joue un rôle important au niveau paysager. L'interface entre le quartier et l'allée du Château sur une frange Sud du secteur doit être traitée avec soin.

Les abords de voirie et les cheminements devront aussi faire l'objet d'un traitement végétal et pas uniquement minéral. La séparation des usages par des bandes enherbées et par une végétation rampante et/ou un traitement minéral ne réclamant que peu d'entretien (type pouzzolane) doit être privilégié.

Les limites de zones qui sont en contact avec des constructions existantes doivent être aussi traitées avec diverses strates végétales. L'utilisation exclusive de végétaux d'essence locale est réclamée.

Sur la frange Sud, les alignements d'arbres et les haies devront être conservés dans leur totalité le long de l'allée des Noisetiers et l'allée du château.

## **4. Phasage opérationnel**

**L'urbanisation de ce secteur est conditionnée aux capacités des réseaux d'assainissement et notamment de la station d'épuration dont elle dépend.**

**L'urbanisation ne pourra donc être réalisée que si les équipements de traitement des eaux usées sont en capacité d'absorber les effluents de l'opération.**

## 5. Schéma d'orientations

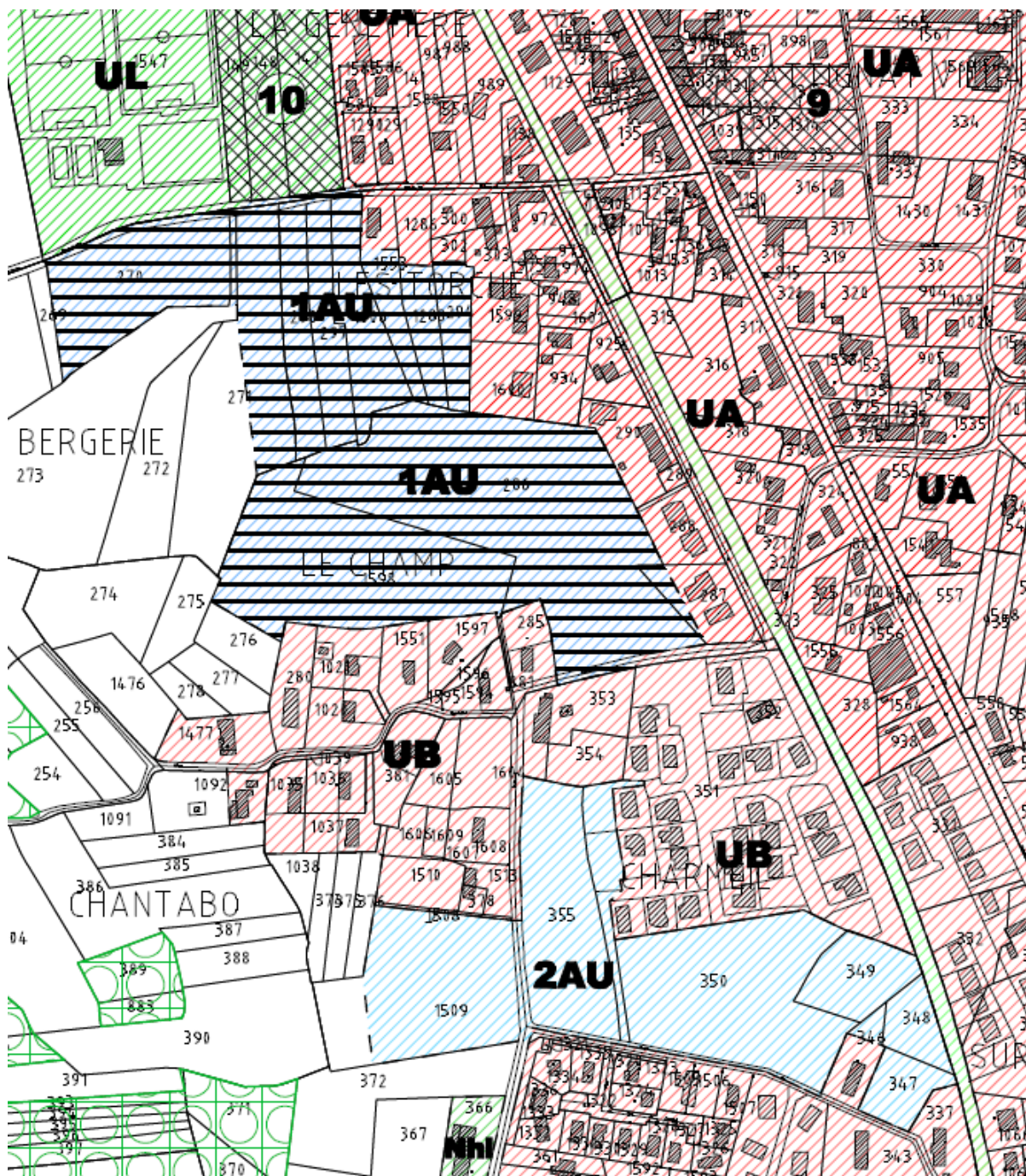


<p><b>Surface totale :</b> 3,4 ha</p>	<p><b>Objectif de densité :</b> 10 logements par hectare minimum soit une base de 34 logements à produire.</p>
<p><b>Caractéristiques du terrain :</b> Terrain peu accidenté situé à proximité du château de Salvart et de la RD975, et à moins de 400 m des commerces, services et écoles de la commune.</p>	<p><b>Objectif de mixité sociale :</b> 20% de logements sociaux à produire sur l'ensemble de la zone</p>



### 3. Synthèse des modifications du zonage

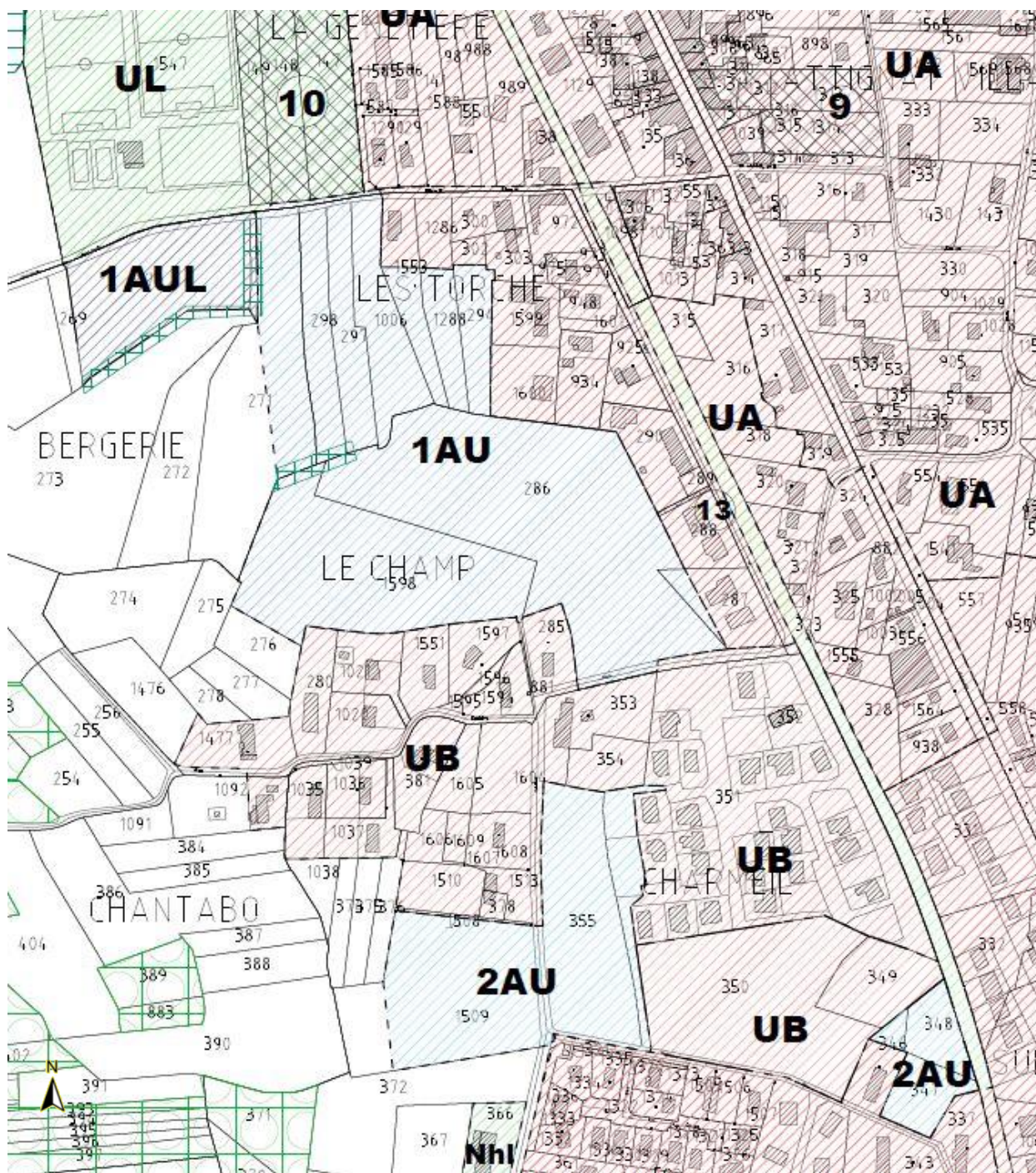
#### Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du plan de zonage modifié – Source : BLC 2019 – sans échelle



Extrait du plan de zonage modifié



Extrait du plan de zonage modifié – Source : BLC 2019 – sans échelle

#### 4. Synthèse des modifications du règlement

### ZONE UA

#### Article – UA 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".
- Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique,

##### 1. Implantation et volume

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.
- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Les toitures terrasses ou toits plats peuvent être autorisés à condition que le projet justifie d'une recherche architecturale, d'une concordance avec le caractère général du site ou d'une intégration à l'environnement.
- Les toits à une seule pente sont autorisés pour les annexes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ou implantées en limite séparative (garages...), pour les préaux ainsi que pour les appentis sur la longueur totale du bâtiment.



## 2. Les éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- 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 teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur, est interdit pour les enduits et peintures de façades.
- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les couvertures doivent être de type « terre cuite » et à dominante rouge, à l'exception des vérandas, des pergolas, **des carports**, des abris de jardin et des panneaux photovoltaïques.

### Article – UA 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

#### Il est exigé au minimum :

- Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes pour le collectif et petit collectif.
- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs :
  - 3 places de stationnement jusqu'à 10 logements,
  - 5 places de stationnement de 11 à 20 logements,
  - 5 places de stationnement par tranche de 20 logements supplémentaires

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales :
  - 1 place de stationnement par tranche indivisible de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial :
  - 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :
  - Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
  - Appelées à recevoir du public : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
  - Destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

#### Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas de rénovation et de changement d'usage de constructions existantes en usage commercial, ces règles ne sont pas exigées.
- ~~- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :~~
  - ~~• l'aménagement des places de stationnement sera réalisé sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.~~
  - ~~• l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement,~~
  - ~~• le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.~~

**ZONE UB**

**Article – UB 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

- Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".
- Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique.

**1. Implantation et volume**

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faitage, ouvertures, alignements.
- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Les toitures terrasses ou toits plats peuvent être autorisés à condition que le projet justifie d'une recherche architecturale, d'une concordance avec le caractère général du site ou d'une intégration à l'environnement.
- Les toits à une seule pente sont autorisés pour les annexes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ou implantées en limite séparative (garages...), pour les préaux ainsi que pour les appentis sur la longueur totale du bâtiment.

## 2. Les éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- 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 teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur, est interdit pour les enduits et peintures de façades.
- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les couvertures doivent être de type « terre cuite » et à dominante rouge, à l'exception des vérandas, des pergolas, **des carports**, des abris de jardin et des panneaux photovoltaïques.

## 3. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur maximale totale de la clôture est de ~~1,60 mètres~~ **1,80 mètres**.
- Les murs pleins, d'une hauteur inférieure à 1 mètre, sont autorisés et peuvent être surmontés ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie (**au minimum un vide de quelques centimètres laissés entre le mur bahut et les panneaux, ou une proportion de 1/5 de vide**) dans la limite maximale de ~~1,60 mètre~~ **1,80 mètres** de hauteur.  
~~— Pour les piliers de portail la hauteur maximale est de 1,80 mètres.~~
- **Pour les clôtures en limite de la RD975, les murs pleins sont autorisés jusqu'à 1,80 mètres s'ils sont d'aspect bois et végétalisés.**
- Les portails devront avoir la même hauteur que les clôtures avec une hauteur maximale de ~~1,60 mètres~~ **1,80 mètres**.

## Article – UB 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

### Il est exigé au minimum :

- Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes pour le collectif et petit collectif.
- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- **Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs :**
  - 3 places de stationnement jusqu'à 10 logements,
  - 5 places de stationnement de 11 à 20 logements,
  - 5 places de stationnement par tranche de 20 logements supplémentaires.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- **Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales :**
  - 1 place de stationnement par tranche indivisible de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
  - 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
  - Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
  - Appelées à recevoir du public : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
  - Destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

### Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement,

~~• le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.~~



**ZONE UC**

## **Article – UC 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

- Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".
- Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique.

### **1. Implantation et volume**

- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Les toitures terrasses ou toits plats peuvent être autorisés à condition que le projet justifie d'une recherche architecturale, d'une concordance avec le caractère général du site ou d'une intégration à l'environnement.
- Les toits à une seule pente sont autorisés pour les annexes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ou implantées en limite séparative (garages...), pour les préaux ainsi que pour les appentis sur la longueur totale du bâtiment.

### **2. Les éléments de surface**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- 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 teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur, est interdit pour les enduits et peintures de façades.

- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les couvertures doivent être de type « terre cuite » et à dominante rouge, à l'exception des vérandas, des pergolas, **des carports**, des abris de jardin et des panneaux photovoltaïques.

### 3. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur maximale totale de la clôture est de ~~1,60 mètres~~ **1,80 mètres**.
- Les murs pleins, d'une hauteur inférieure à 1 mètre, sont autorisés et peuvent être surmontés ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie (**au minimum un vide de quelques centimètres laissés entre le mur bahut et les panneaux, ou une proportion de 1/5 de vide**) dans la limite maximale de ~~1,60 mètre~~ **1,80 mètres** de hauteur.  
~~— Pour les piliers de portail la hauteur maximale est de 1,80 mètres.~~
- **Pour les clôtures en limite de la RD975, les murs pleins sont autorisés jusqu'à 1,80 mètres s'ils sont d'aspect bois et végétalisés.**
- Les portails devront avoir la même hauteur que les clôtures avec une hauteur maximale de ~~1,60 mètres~~ **1,80 mètres**.

## Article – UC 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

### Il est exigé au minimum :

- Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, pour le collectif et petit collectif.
- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- **Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs 0,5 places par logement**

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- **Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales :**
  - 1 place de stationnement par tranche indivisible de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
  - 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
  - Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
  - Appelées à recevoir du public : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
  - Destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

**Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement,

~~• le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.~~

**ZONE 1AU**

## **Article – 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :**

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une **ou plusieurs** opérations d'aménagement d'ensemble s'inscrivant dans un schéma d'organisation ~~compatible avec~~ **conforme aux prescriptions de** « l'orientation d'aménagement **et de programmation** » portant sur l'ensemble de la zone.
- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone et garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions autorisées, **conformément aux prescriptions de l'OAP.**
- Les exhaussements, terrassements et affouillements des sols liés à la gestion des écoulements des eaux.

~~Dans le secteur qui fait l'objet d'une trame spécifique au plan de zonage sont autorisés, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global (art L123.2a) : les constructions ou installations nouvelles à condition de ne pas dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher, ainsi que les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.~~

## **Article – 1AU 3 ACCES ET VOIRIE**

### **1) Accès**

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Les accès directs à la RD n°975 sont interdits.

### **2) Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, c'est-à-dire réaliser une plate-forme de 10 mètres de largeur.

~~– Toute voie nouvelle structurante ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec :~~

- ~~• soit une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur intégrant une voie piétonne d'au moins 2 mètres de largeur pour les voies principales.~~
- ~~• soit une plate-forme d'au moins 5 mètres de largeur sans voie piétonne ou d'au moins 6,5 mètres de largeur avec voie piétonne pour les voies secondaires.~~
- ~~• soit une chaussée de 5 m de largeur minimum bordée de 2 trottoirs d'une largeur de 1,5 m minimum.~~

– Toute voie nouvelle structurante ouverte à la circulation automobile doit être réalisée,

- pour les voies principales à double-sens : une plate-forme d'au moins 9 mètres de largeur, intégrant une chaussée de 5 m de large minimum, bordée de deux voies piétonnes d'au moins 1.5 mètres de largeur, ainsi que d'espaces de stationnement et d'espaces verts ;
- pour les voies secondaires à double-sens : une chaussée de 4,5 m de large minimum, bordée d'un trottoir d'une largeur d'au moins 1,5 m minimum et d'espaces de stationnement et d'espaces verts ;
- pour les voies à sens unique : une plate-forme d'au moins 6 mètres, intégrant une chaussée de 3,5 m minimum, bordée d'espaces de stationnement et d'espaces verts.

– Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter ni sur la chaussée ni sur le trottoir. Sauf impossibilité technique ou pour conserver une bonne ordonnance avec les constructions.



## **Article – 1AU 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

- Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".
- Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique.

### **1. Implantation et volume**

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faitage, ouvertures, alignements.
- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Les toitures terrasses ou toits plats peuvent être autorisés à condition que le projet justifie d'une recherche architecturale, d'une concordance avec le caractère général du site ou d'une intégration à l'environnement.
- Les toits à une seule pente sont autorisés pour les annexes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ou implantées en limite séparative (garages...), pour les préaux ainsi que pour les appentis sur la longueur totale du bâtiment.

### **2. Les éléments de surface**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- 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 teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur, est interdit pour les enduits et peintures de façades.

- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les couvertures doivent être de type « terre cuite » et à dominante rouge, à l'exception des vérandas, des pergolas, **des carports**, des abris de jardin et des panneaux photovoltaïques.

### 3. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur maximale totale de la clôture est de ~~1,60 mètres~~ **1,80 mètres**.
- Les murs pleins, d'une hauteur inférieure à 1 mètre, sont autorisés et peuvent être surmontés ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie (**au minimum un vide de quelques centimètres laissés entre le mur bahut et les panneaux, ou une proportion de 1/5 de vide**) dans la limite maximale de ~~1,60 mètre~~ **1,80 mètres** de hauteur.  
~~— Pour les piliers de portail la hauteur maximale est de 1,80 mètres.~~
- Les portails devront avoir la même hauteur que les clôtures avec une hauteur maximale de ~~1,60 mètres~~ **1,80 mètres**.

## Article – 1AU 12 STATIONNEMENT

---

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

**Il est exigé au minimum :**

- Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.
- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- **Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs 0,5 places par logement**

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- **Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales :**
  - 1 place de stationnement par tranche indivisible de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
  - 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
  - Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
  - Appelées à recevoir du public : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
  - Destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

#### **Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - L'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement,

~~• Le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.~~

## ZONE 1AUL

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

#### Caractère de la zone :

La zone 1AUL est une zone équipée, peu ou pas bâtie, destinée à une urbanisation à court ou moyen terme, dédiée principalement à des équipements publics ou d'intérêt général.

#### Article – 1AUL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

##### Sont interdites :

- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article 1AUL 2.

#### Article – 1AUL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES SOUS CONDITIONS

---

- Les constructions, installations ou équipements publics à usage sportif et de loisirs ;
- Les aires de jeux et de sport ouverts au public ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...) pour lesquels les règles des articles 5, 8 et 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale.

#### Article – 1AUL 3 ACCES ET VOIRIE

---

##### 1) Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

## **2) Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, c'est-à-dire réaliser une plateforme de 10 mètres de largeur.

## **Article – 1AUL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1) Eau potable**

- Une construction ou installation pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.
- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puilage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.

### **2) Assainissement**

#### **2.1 Eaux usées**

- Une construction ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

#### **2.2 Eaux pluviales**

- Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins, tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

#### **2.3 Autres réseaux**

- Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunication feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

## **Article – 1AUL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementées.

## **Article – 1AUL 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION**

---

**Voies et emprises ouvertes à la circulation publique :** Les constructions s'implanteront en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de l'emprise de voirie.



## **Article – 1AUL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

---

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

## **Article – 1AUL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non règlementé

## **Article – 1AUL 9 EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

## **Article – 1AUL 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres depuis le niveau du terrain naturel avant aménagement jusqu'au toit ou l'acrotère, hors ouvrages techniques.

## **Article – 1AUL 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions de doivent pas porter atteinte au caractère paysager du site.

**Les clôtures** : leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte des contraintes techniques liées aux activités de cette zone.

## **Article – 1AUL 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies dans des conditions répondant aux besoins des constructions et installations.

## **Article – 1AUL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattage d'arbres soumis à autorisation préalable.

Les plantations existantes seront à conserver dans la mesure du possible, en utilisant des essences locales.

## **Article – 1AUL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE – 1AUL 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

- Sans disposition particulière.

## **ARTICLE – 1AUL 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

- L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme imposera, en fonction de la nature du projet, la mise en place de fourreaux nécessaires au déploiement de la fibre optique.

### **ZONE A**

## **Article – A 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

---

- Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".
- Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique.

### **1. Implantation et volume**

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.
- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Les toitures terrasses ou toits plats peuvent être autorisés à condition que le projet justifie d'une recherche architecturale, d'une concordance avec le caractère général du site ou d'une intégration à l'environnement.
- Les toits à une seule pente sont autorisés pour les annexes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ou implantées en limite séparative (garages...), pour les préaux ainsi que pour les appentis sur la longueur totale du bâtiment.

## 2. Les éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- 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 teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur, est interdit pour les enduits et peintures de façades.
- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les couvertures doivent être de type « terre cuite » et à dominante rouge, à l'exception des vérandas, des pergolas, des carports, des abris de jardin et des panneaux photovoltaïques.

## 3. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur maximale totale de la clôture est de 1,60 mètres.
- Les murs pleins d'une hauteur inférieure à 1 mètre sont autorisés et peuvent être surmontés ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,60 mètre de hauteur.
- Pour les piliers de portail la hauteur maximale est de 1,80 mètres.
- Les portails devront avoir la même hauteur que les clôtures avec une hauteur maximale de 1,60 mètres.

**ZONE N**

**Article – N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- ~~— L'aménagement des constructions d'habitations existantes sans dépasser la création de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition que les planchers soient établis au-delà de la cote des plus hautes eaux connues.~~
- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation dans la zone N, dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m<sup>2</sup>, dans la limite de 50% de surface de plancher existante à l'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale de l'habitation après extension ; cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructures.
- Les constructions et les équipements à usage d'activités liées à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Les bâtiments d'exploitation forestière.
- La reconstruction après sinistre à condition que les planchers soient établis au-delà de la cote des plus hautes eaux connues, sauf si une inondation est à l'origine du sinistre.
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif.

**Dans le secteur Nca :**

- L'exploitation de matériaux est admise dans ce secteur uniquement.

**Dans le secteur Np :**

- Aucune occupation et utilisation du sol ne seront admises à l'exclusion de celles nécessaires à l'aménagement et l'exploitation du stockage souterrain d'éthylène.

## Article – N11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".
- Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique.

### 1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Les toitures terrasses ou toits plats peuvent être autorisés à condition que le projet justifie d'une recherche architecturale, d'une concordance avec le caractère général du site ou d'une intégration à l'environnement.
- Les toits à une seule pente sont autorisés pour les annexes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ou implantées en limite séparative (garages...), pour les préaux ainsi que pour les appentis sur la longueur totale du bâtiment.

### 2. Les éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- 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 teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur, est interdit pour les enduits et peintures de façades.
- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les couvertures doivent être de type « terre cuite » et à dominante rouge, à l'exception des vérandas, des pergolas, des carports, des abris de jardin et des panneaux photovoltaïques.



### 3. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur maximale totale de la clôture est de 1,60 mètres.
- Les murs pleins d'une hauteur inférieure à 1 mètre sont autorisés et peuvent être surmontés ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,60 mètre de hauteur.
- Pour les piliers de portail la hauteur maximale est de 1,80 mètres.
- Les portails devront avoir la même hauteur que les clôtures avec une hauteur maximale de 1,60 mètres.

## ZONE Nhl

### Article – Nhl 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières.**

**Dans le secteur Nhl :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation
- la reconstruction ou la réhabilitation des constructions existantes sans dépassement des emprises au sol
- le changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas dépasser au total 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- ~~- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser au total 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher~~
- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation dans la zone Nhl, dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m<sup>2</sup>, dans la limite de 50% de surface de plancher existante à l'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale de l'habitation après extension ; cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les annexes de constructions existantes non accolées au bâtiment d'habitation principale dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif

**Dans le secteur Nhla :**

- La reconstruction ou la réhabilitation des constructions existantes sans dépassement des emprises au sol
- Le changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas dépasser au total 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- ~~— L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser au total 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher~~
- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation dans la zone Nhl, dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m<sup>2</sup>, dans la limite de 50% de surface de plancher existante à l'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale de l'habitation après extension ; cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes de constructions existantes non accolées au bâtiment d'habitation principale dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif

**Article – Nhl 10     HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation (hormis les annexes autorisées) ne doit pas excéder 2 niveaux et 8 mètres à l'égout des toitures.
- La hauteur maximale des annexes à l'habitation autorisées, est de 3,50 mètres à l'égout du toit.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale aux infrastructures techniques, et équipements de services d'intérêt collectif.

**Article – Nhl 11     ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

-Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

-Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.

-Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier

de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

-Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique.

### 1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les toitures terrasses ou toits plats peuvent être autorisés à condition que le projet justifie d'une recherche architecturale, d'une concordance avec le caractère général du site ou d'une intégration à l'environnement.
- Les toits à une seule pente sont autorisés pour les annexes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ou implantées en limite séparative (garages...), pour les préaux ainsi que pour les appentis sur la longueur totale du bâtiment.

### 2. Les éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- 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 teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur, est interdit pour les enduits et peintures de façades.
- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les couvertures doivent être de type « terre cuite » et à dominante rouge, à l'exception des vérandas, des pergolas, des carports, des abris de jardin et des panneaux photovoltaïques.

### 3. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur maximale totale de la clôture est de 1,60 mètres.
- Les murs pleins d'une hauteur inférieure à 1 mètre sont autorisés et peuvent être surmontés ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,60 mètre de hauteur.
- Pour les piliers de portail la hauteur maximale est de 1,80 mètres.
- Les portails devront avoir la même hauteur que les clôtures avec une hauteur maximale de 1,60 mètres.

## Article – Nhl 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

### Il est exigé au minimum :

- Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.
- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- **Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs 0,5 places par logement**

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- **Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales :**
  - 1 place de stationnement par tranche indivisible de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
  - 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
  - Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
  - Appelées à recevoir du public : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
  - Destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

### Modalités d'application :

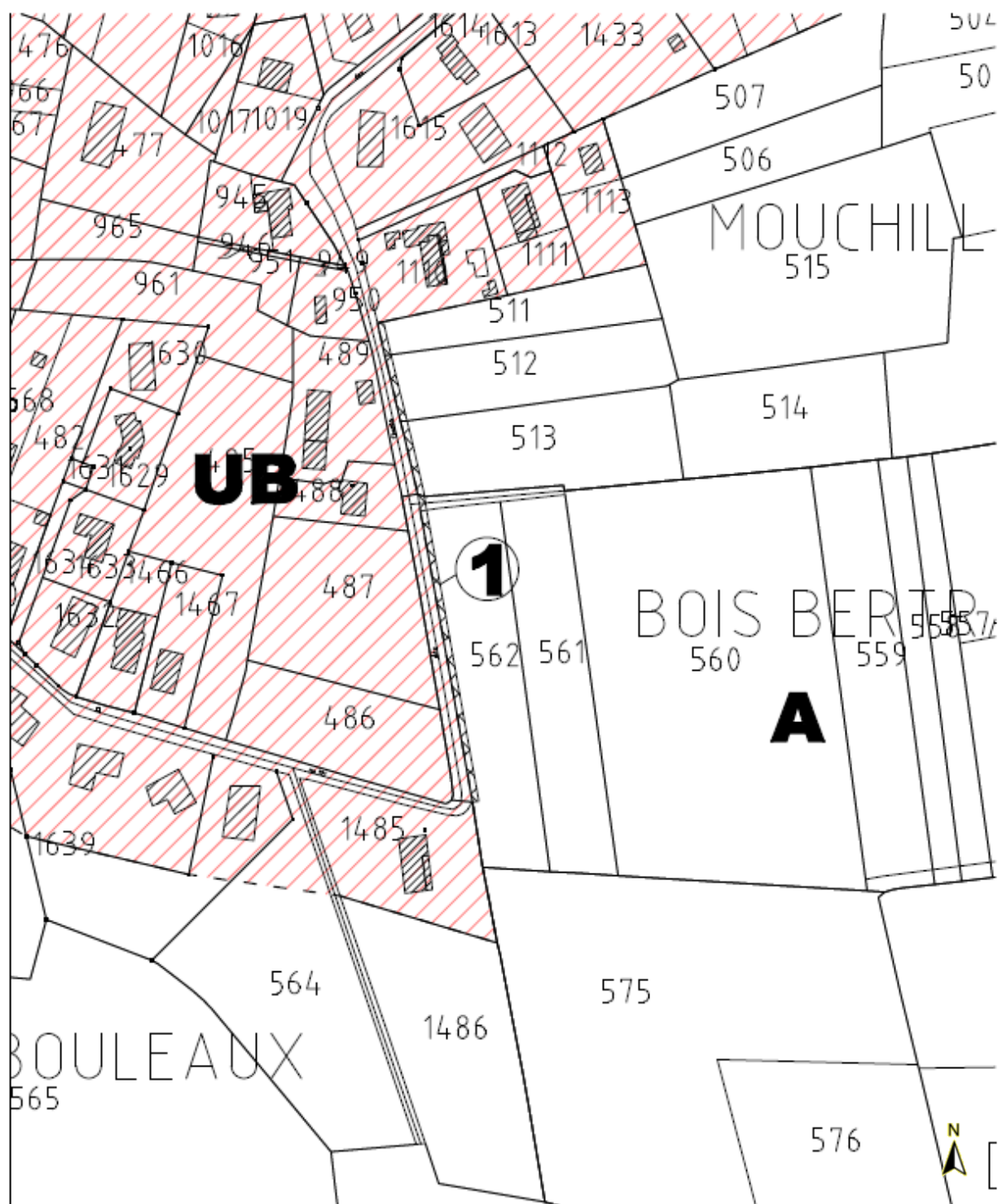
- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - L'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
  - ~~Le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.~~

## 5. Synthèse des modifications du tableau des emplacements réservés

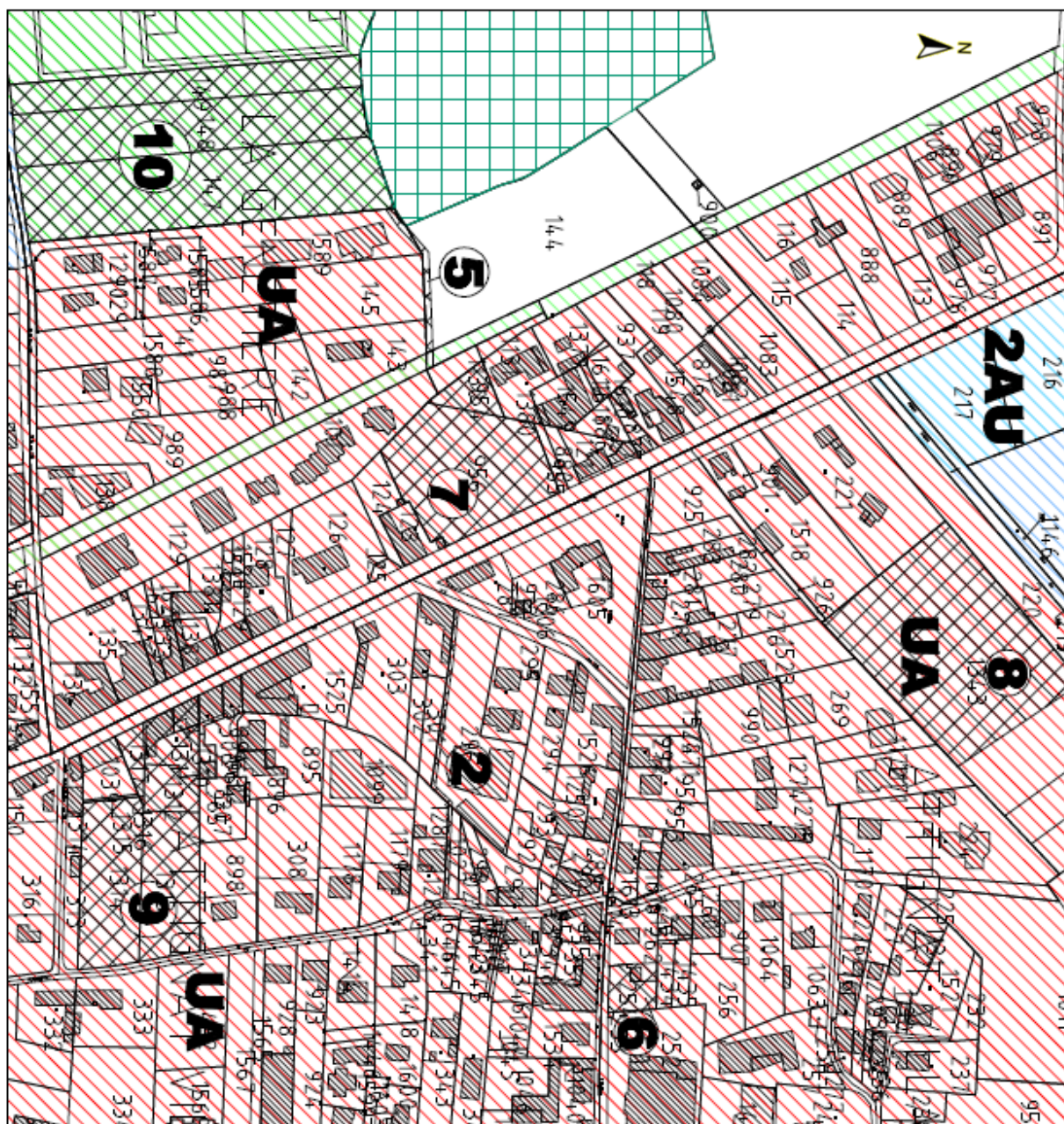
### Liste des emplacements réservés

Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie approximative en m <sup>2</sup>
1	Agrandissement voirie <i>Chemin des Oassats</i>	Commune	488
2	Création d'un chemin piéton au centre du village	Commune	2m de large
3	SUPPRIMÉ		
4	Création d'une voie de contournement (déviation de la RD 975)	Commune	149 960
5	Création d'un chemin piéton entre le plateau sportif et le centre du village	Commune	3,5m de large
6	Création d'une poche de stationnement	Commune	641
7	Réalisation d'une opération d'ensemble incluant des logements sociaux, des stationnements et des espaces verts répondant également à l'intérêt général	Bailleur social  Ou  Promoteur immobilier-bailleur social	5356 m2 environ
8	Equipped public socio-éducatif	Commune	9090
9	Aménagement du centre du village	Commune	7343
10	Agrandissement du plateau sportif	Commune	16139
11	Création d'un cheminement piéton	Commune	3,5 m de large
12	SUPPRIMÉ		
13	Création d'un cheminement piéton	Commune	3 m de large Soit 132 m2 environ



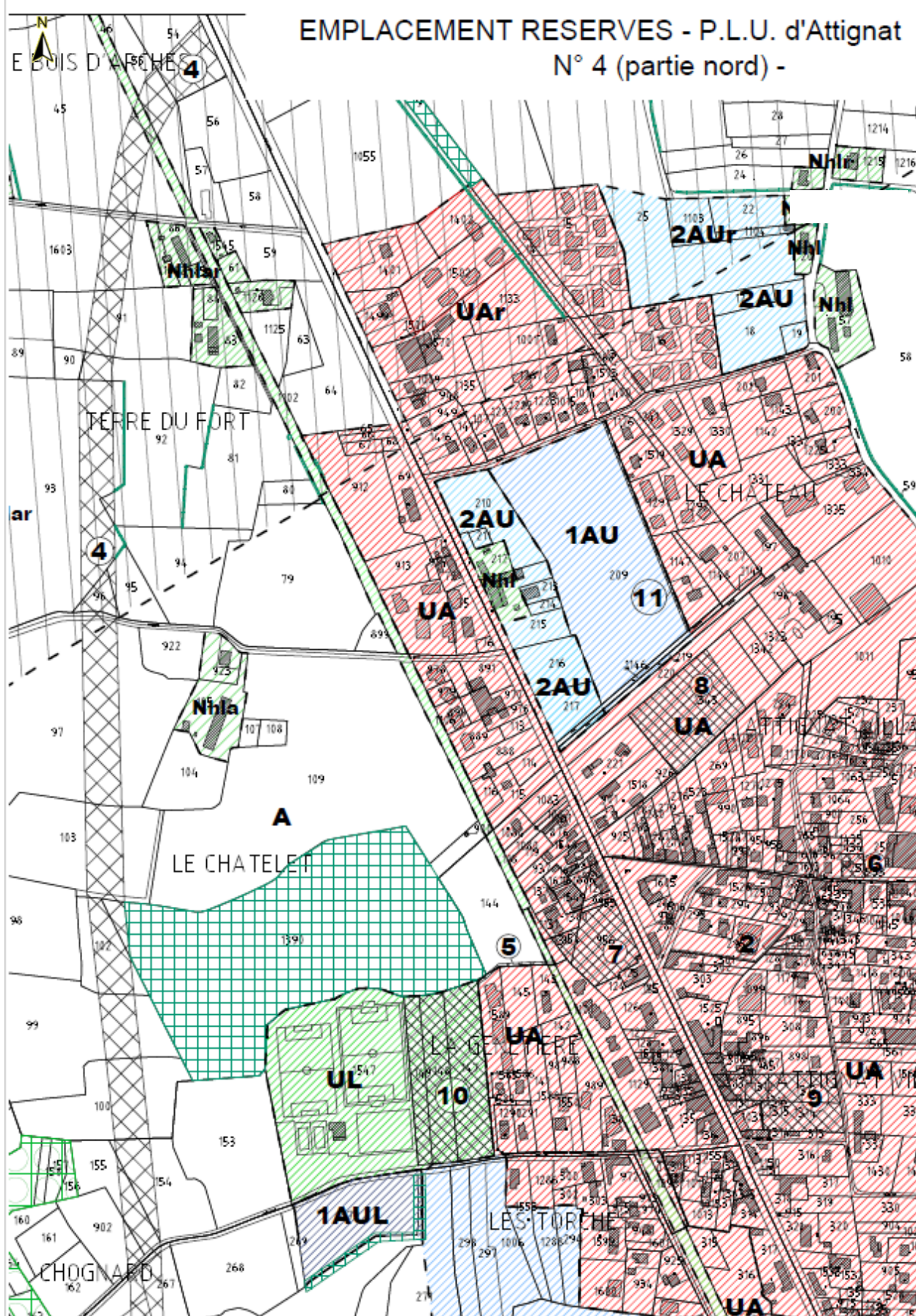


## EMPLACEMENT RESERVES - P.L.U. d'Attignat N° 1



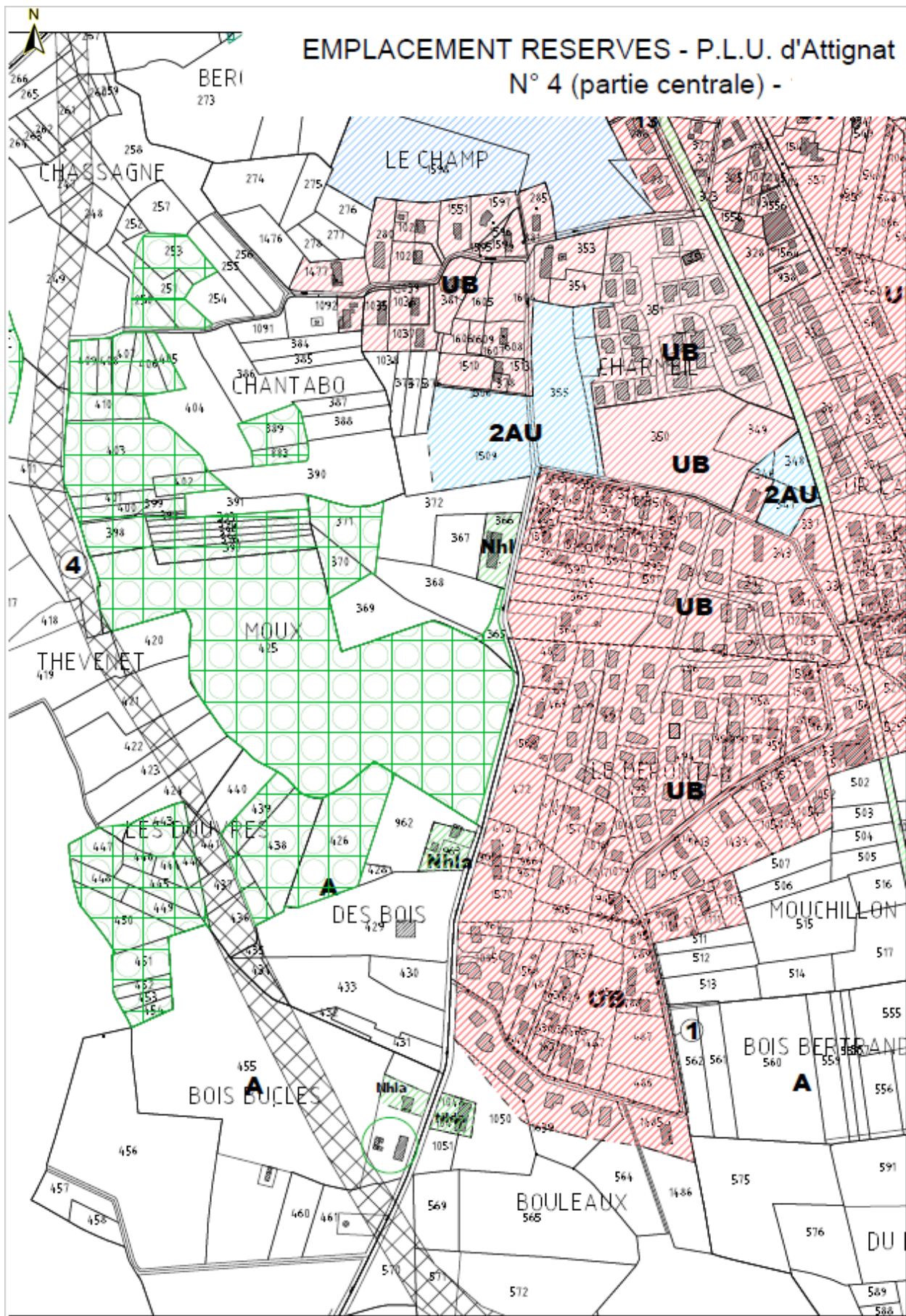
**EMPLACEMENT RESERVES**  
**P.L.U. d'Attignat**  
**N° 2, 5, 6, 7, 8, 9 et 10**



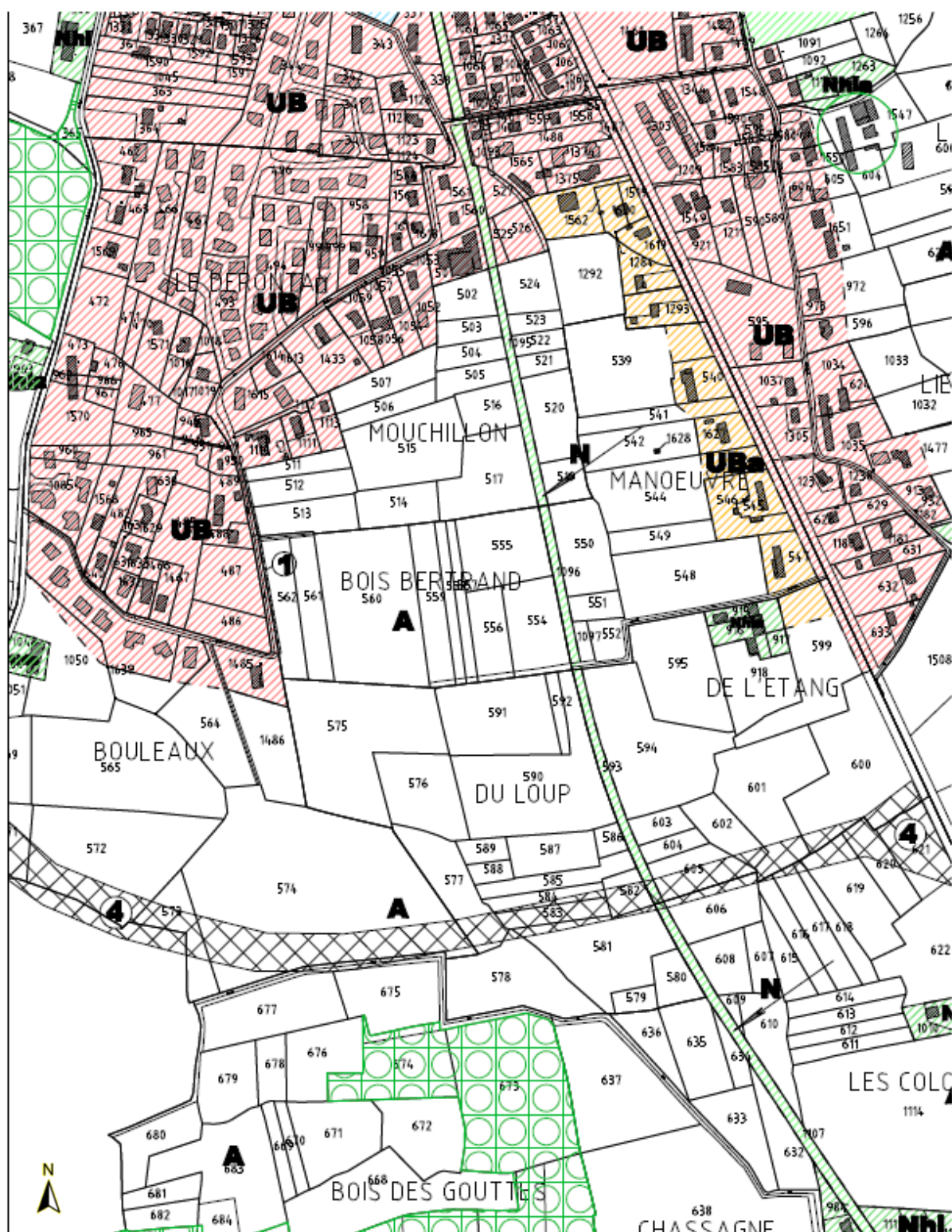




## EMPLACEMENT RESERVES - P.L.U. d'Attignat N° 4 (partie centrale) -

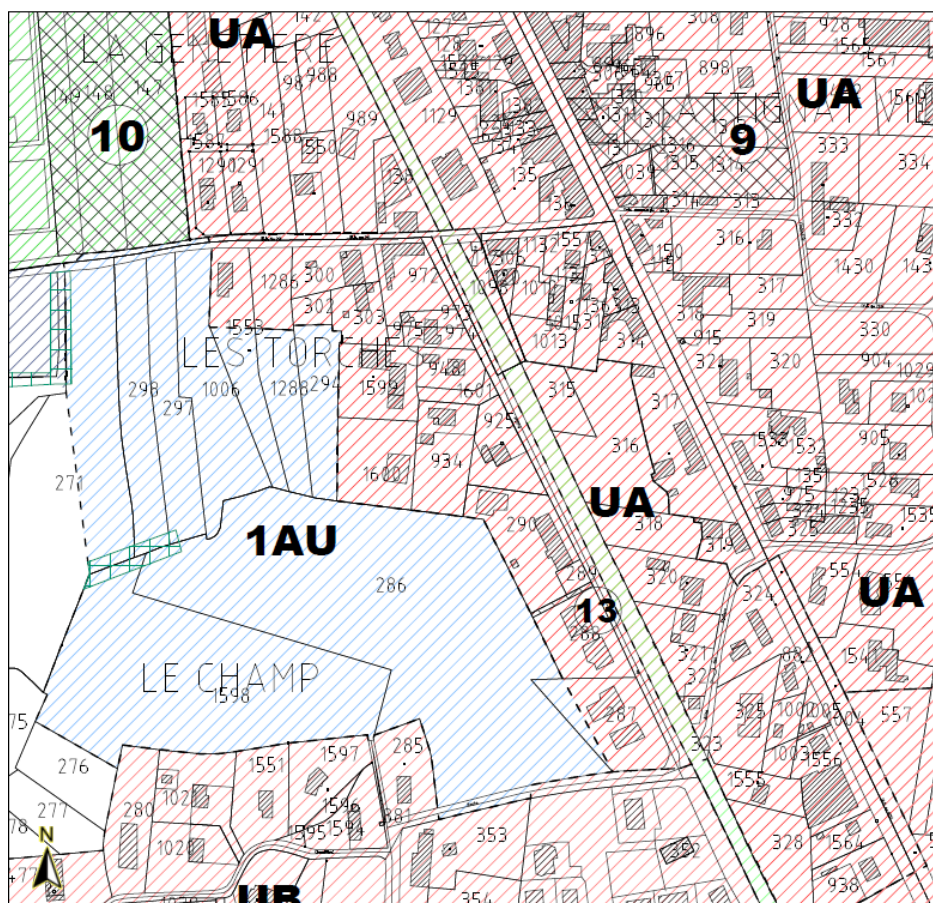




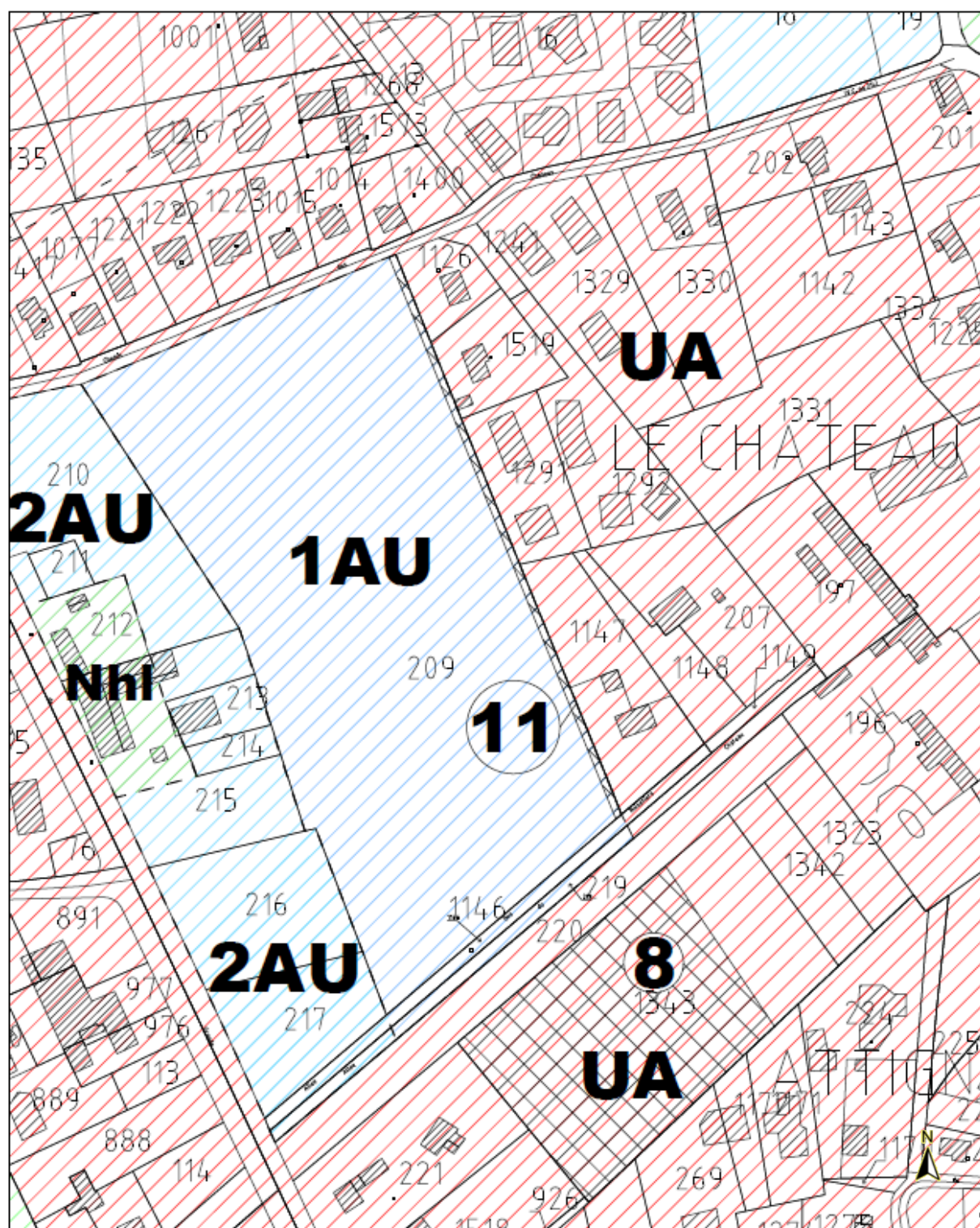


**EMPLACEMENT RESERVES - P.L.U. d'Attignat  
N° 4 (partie sud) -**





EMPLACEMENT RESERVES -  
P.L.U. d'Attignat  
N° 3, 9, 10 et 12



EMPLACEMENT RESERVES - P.L.U. d'Attignat  
N° 11

## **IV. Incidences du projet de modification sur l'environnement**

## 1. INCIDENCES DU PROJET D'AMENAGEMENT AU SECTEUR « LE CHAMP » ET AUTRES MODIFICATIONS

### Environnement

#### Modification n°1 : Intégration des prescriptions de l'étude urbaine sur la zone 1AU « Le Champ »

Le secteur « Le Champ » n'est pas concerné par une zone Natura 2000 ; la zone naturelle protégée, la plus proche, est située à plus de 10 km au Sud. Son urbanisation est prévue au sein du PADD.

Les milieux naturels sur la zone ne présentant pas de valeur écologique forte, et au vu de leur proximité avec le tissu urbain et de leur exploitation en pâtures, les incidences du projet seront donc limitées.

Toutefois, il est prévu de réserver, sur chacune des opérations, une « coulée verte », dans laquelle seront protégés les cordons boisés et la mare. Elle permettra la circulation éventuelle de la faune. La trame des cheminements doux et des autres espaces verts pourra autoriser également cette fonction.

La gestion des eaux pluviales s'effectuera également, par l'intermédiaire de bassins de rétention susceptibles d'y accueillir la faune.

#### Modification n°3 : définition des seuils d'extension des bâtiments en zones N-Nhl-Nhla

La modification du règlement permettra une limitation des extensions en zone N, Nhl et Nhla, qui vise à réduire la constructibilité des secteurs diffus et réduit ainsi leur impact sur l'environnement.

Les autres modifications du PLU consistent seulement à réorganiser les possibilités de construire actuelles, et n'ont donc pas d'impact sur l'environnement.

### Paysage

#### Modification n°1 : Intégration des prescriptions de l'étude urbaine sur la zone 1AU « Le Champ »

A l'échelle du tènement, le paysage sera modifié par la réalisation de cette opération. L'entrée du bourg depuis la route de Saint Martin (D29) sera également altérée par l'urbanisation des espaces naturels/agricoles.

Toutefois, le projet fait la part belle aux espaces verts qui mailleront les différents quartiers. De plus, la frange avec les espaces naturels/agricoles, sera aménagée avec un cordon boisé, qui prolongera ceux existants, dont une allée de chênes, qui continuera à marquer l'entrée du bourg depuis la Route de Saint Martin. Ceci permettra, tout à la fois, de conserver certaines aménités paysagères existantes, d'assurer un cadre de vie qualitatif et l'intégration paysagère du projet.

## **Un projet cohérent avec le PADD, limitant la consommation d'espace et permettant de diversifier le parc de logements**

### *Modification n°1 : Intégration des prescriptions de l'étude urbaine sur la zone 1AU « Le Champ »*

Le projet d'aménagement du secteur « Le Champs » se situe sur une zone de développement déjà identifiée au sein PADD.

L'intégration des prescriptions de l'étude d'aménagement permet à la commune de mieux organiser et cadrer le développement de l'habitat prévu dans le projet communal depuis 2006.

Le projet s'inscrit dans la continuité du tissu urbain, et vient élargir la centralité d'Attignat dont le développement linéaire a étendu le bourg sur plus de 2 km. En outre, le projet se situe à proximité des équipements et du centre bourg, concerné par une opération de requalification, et est, depuis l'approbation du PLU, immédiatement urbanisable.

Par ailleurs, le projet permettra de densifier le tissu urbain, car il prévoit des formes d'habitat groupées et collectives, représentant plus de 60 % du futur parc de logements.

Ainsi, le projet permettra de répondre à une demande en logements forte et diversifiée (catégories d'habitat et types de logements).

Pour finir, le projet permet l'extension et la concentration des équipements publics sportifs, toujours à proximité du centre bourg. Ainsi, il accroît la visibilité et le dynamisme de cette polarité urbaine en confortant et développant ces services.

Ce projet structurant, central et qualitatif renforcera l'image déjà attractive d'Attignat et permettra un développement urbain organisé et optimisé.

## **Sécurité**

### *Modification n°1 : Intégration des prescriptions de l'étude urbaine sur la zone 1AU « Le Champ »*

Le projet prévoit la réalisation de voies de desserte fonctionnant comme des espaces partagés, avec une priorité donnée aux piétons.

Par ailleurs, il prévoit de mailler l'ensemble du secteur par des cheminements doux au sein d'une coulée verte, qui articule le quartier aux équipements sportifs au Nord, ainsi qu'aux liaisons douces traversant les lotissements au Sud.

La sécurité de l'ensemble des riverains sera, ainsi, assurée.



## 2. INCIDENCES DE LA MODIFICATION

### **Un projet cohérent avec le PADD et limitant la consommation d'espace**

Le projet au lieu-dit « Le Champ » est parfaitement cohérent avec les orientations du PADD et conduit à un développement structurant, central et qualitatif (cf ci-dessus).

Les autres évolutions du document d'urbanisme sont également cohérentes avec le PADD.

Seule la modification de la désignation de l'emplacement réservé n°7 va engendrer une augmentation des surfaces imperméabilisées ainsi que du parc immobilier. En revanche, s'agissant d'un site au sein du centre bourg, en face de la mairie, son urbanisation permettra de densifier le tissu urbain et éviter l'étalement de ce dernier. Le projet de construction de logements aidés sera également l'occasion d'augmenter le taux de logements sociaux communal, dont les 20 % seront imposés dès les 3500 Attignatis atteints.

L'assouplissement des règles de stationnement en zone UA permettra également d'éviter l'imperméabilisation de respirations végétales ponctuelles en centre bourg.

### **Limiter les risques et nuisances**

Le projet au lieu-dit « Le Champ » a été pensé de façon à limiter aux maximum les impacts sur l'environnement (faune, flore, et leurs habitats), les paysages, la sécurité des personnes. La gestion des eaux pluviales, telle que prévue, limitera le ruissellement. Enfin, le phasage de l'urbanisation a été pensé, au regard des capacités d'assainissement de la Station d'épuration « Ouest », tout comme celui de la zone 1AU « Le Château » avec la Station d'épuration du « Bourg ».

Les nuisances éventuelles, liées à l'extension des équipements publics sportifs sur les espaces résidentiels, seront anticipées avec la préservation d'une allée de Chênes, cette dernière permettant de maintenir l'accès aux parcelles agricoles.

Les autres évolutions du PLU ne sont sources d'aucune nuisance supplémentaire.

## **V. Composition du dossier**

Le présent dossier de modification est composé :

- de la présente notice de présentation constituant un additif au rapport de présentation (pièce **1** du PLU)
- des « orientations d'aménagement et de programmation » après modification (pièce **3**)
- des plans de zonage après modification (pièce **4**. Extrait du plan de zonage général).
- du règlement après modification (pièce **5**) ;
- de la liste des emplacements réservés après modification (pièce **6**).