



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT JEAN SUR VEYLE MODIFICATION N°3

DOSSIER PROJET - Mars 2018

1. Additif au rapport de présentation : Notice de présentation de la modification n°3



Vu pour être annexé à la délibération en date du	PLU approuvé le 3 mars 2005	Modification n°3 approuvée le :
Le président,	Modification n°1 approuvée le 4 avril 2008	
Christophe GREFFET	Modification n°2 approuvée le 3 juin 2010	
	Revue simplifiée n°1 approuvée le 3 juin 2010	
	Modification simplifiée n°1 approuvée le 13 janvier 2011	
	Mise en comptabilité approuvée le 23 juillet 2015	

Sommaire

1. Rappel sur la procédure de modification	3
1.1 Objectifs de la modification	3
1.2 Contexte juridique	3
1.3 Dispositions modificatives retenues	6
2. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de Croyat	7
2.1 Présentation du contexte	7
2.2 Justifications et objectifs du projet	14
2.3 Traduction dans les pièces du PLU	17
3. Evolution du zonage du lotissement des « Crépettes » rue Henri Dumon	36
3.1 Justifications et objectifs du projet	36
3.2 Traductions dans les pièces du PLU	36
4. Evolution du zonage du Moulin Prat, suppression des zones Na et création de STECAL pour les activités	38
4.1 Suppression des zones Na.....	38
4.2 Création et régularisation de STECAL pour les activités.....	40
4.3 Evolution du Moulin Prat	44
4.3 Traductions dans les pièces du PLU	49
5. Evolution des titres du règlement	59
5.1 Justifications et objectifs du projet	59
5.2 Traductions dans les pièces du PLU	59
6. Incidences du projet de modification sur l'environnement	62
6.1 Incidences du projet de zone d'habitat secteur de Croyat.....	62
6.2 Incidences du projet de réhabilitation du Moulin de Prat.....	63
6.3 Incidences des évolutions des constructions existantes en zones A et N	64
6.4 Incidences de la modification	64

1. Rappel sur la procédure de modification

1.1 Objectifs de la modification

Le PLU de la commune de Saint Jean Sur Veyle approuvé le 3 mars 2005, est appelé à être soumis à une procédure de modification, conformément aux articles L.153-36 à 48, L.153-36 du code de l'urbanisme.

Cette modification porte sur les points suivants :

- la mise à jour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de Croyat, au regard du projet élaboré, complété par l'orientation d'aménagement actuel sur la partie Ouest ;
- la suppression des emplacements réservés sur ce secteur de Croyat, mais conservation des emplacements réservés existants au sein du lotissement existant ;
- l'évolution du zonage pour le lotissement des "Crépettes" rue Henri Dumont de la zone 1AU vers la zone UB ;
- la modification du règlement des zones 1AU et Ni ;
- le classement du Moulin Prat en zone Ni ;
- la suppression des Na et modification du règlement des zones A et N ;
- le repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N ;
- la création des STECAL pour les activités existantes en zones A et N.

Des incohérences dans les titres du règlement et dans certains articles de la zone 1AU sont ainsi également corrigées.

1.2 Contexte juridique

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

Le code de l'urbanisme définit les procédures de modification aux articles L.153-36 à 40 :

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. »

Article L.153-37 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Article L.153-38 du 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. »

Article L.153-39 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Article L.153-40 du code de l'urbanisme :

« 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 de droit commun est détaillée par les articles L.153-41 à 44 du code de l'urbanisme :

Article L.153-41 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Article L.153-42 du code de l'urbanisme :

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L.153-43 du code de l'urbanisme :

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Article L.153-44 du code de l'urbanisme :

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »

Les modifications envisagées n'entraînent pas de réduction de protections, ni de zones agricoles ou naturelles, ni d'espaces boisés classés. Les orientations du PADD ne sont pas modifiées non plus par ces évolutions. Aussi, la procédure de modification de droit commun se justifie pleinement.

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.

Suite à évolution en matière de 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 l'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.

Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La présente procédure retient :

- des modifications du règlement de zones A et N concernant les maisons d'habitation actuellement classés en zones Na ; elle devra donc solliciter l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur ce point, conformément à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme.
- et à titre exceptionnel, dans les zones agricoles et naturelles, la délimitation de 5 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, correspondant aux actuelles zones Nx ; l'avis de la CDPENAF sera sollicité conformément à cet article.

1.3 Dispositions modificatives retenues

Les modifications envisagées concernent, au-delà de la création du présent additif, les pièces du PLU suivantes :

- modification de la pièce 3. règlement
- modification des plans de zonage 4.1 zonage général 1/5000 et 4.2 zonage du centre 1/2000
- modification de la pièce 5. Emplacements réservés
- modification de la pièce 9. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par création d'un additif,

2. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de Croyat

2.1 Présentation du contexte

La commune dispose de plusieurs zones d'extensions urbaines au Nord du village, au-delà des voies ferrées. Certaines ont été urbanisées récemment, notamment en épaississement de la route de Croyat.

Les réalisations récentes au Nord de la voie ferrée font peser le risque d'une banalisation de l'urbanisation du village, caractérisée par l'unicité des programmes de construction et du découpage parcellaire, comme par l'absence d'espaces publics et de lien avec le village.

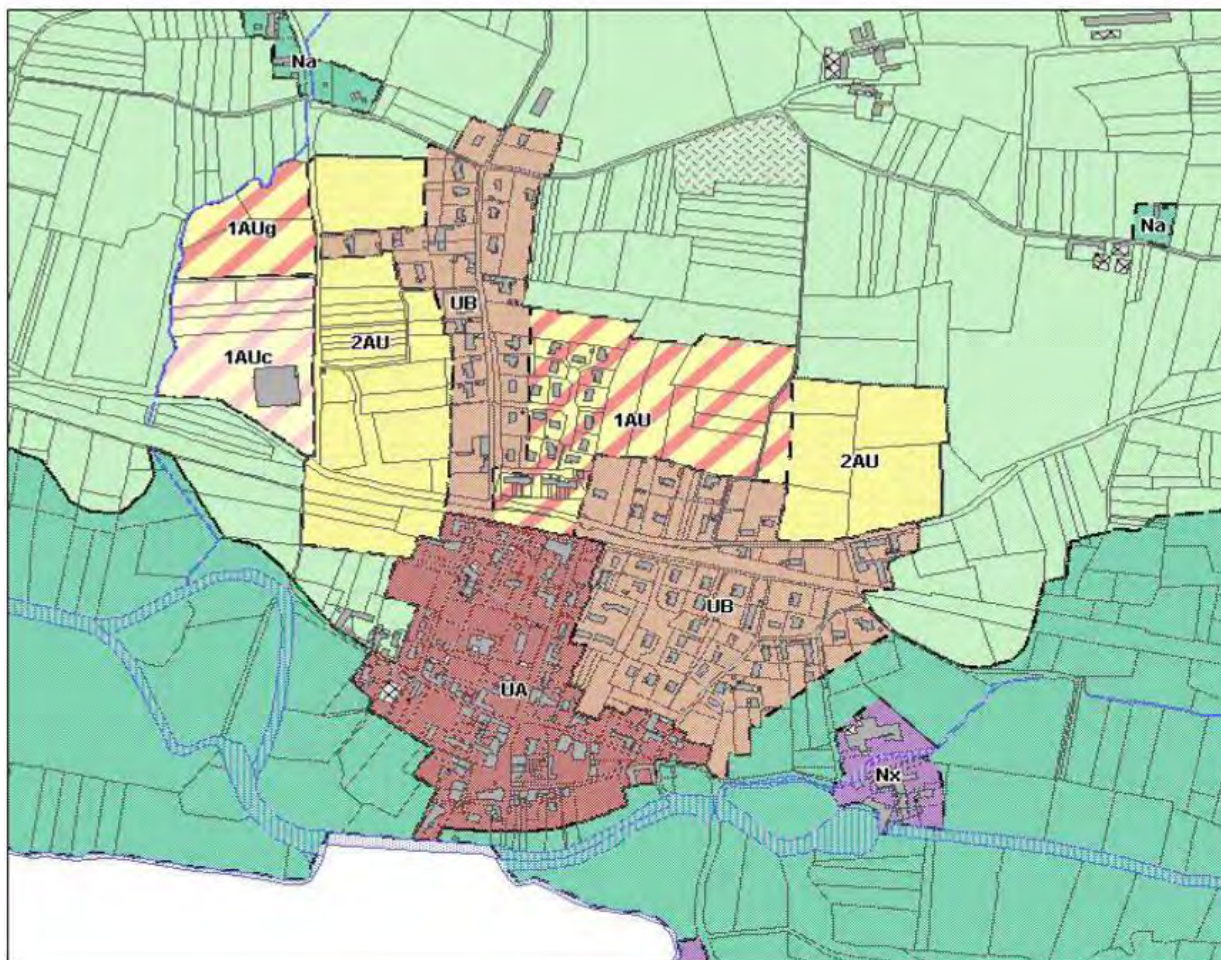
La commune est, aussi, concernée par une certaine pression foncière sur ces tènements constructibles. Des projets ont, en effet, été élaborés, notamment sur la zone 1AU.

Pour répondre à ces enjeux, les élus ont souhaité mettre en place une réflexion globale à l'échelle des quartiers Nord de la commune. Cette approche de vision d'ensemble a fait ressortir plusieurs éléments de diagnostic et de constats. A la suite de cette première étape, des propositions et des scénarios ont été menés sur l'urbanisation de ce quartier de St Jean sur Veyle.

L'objectif est également d'anticiper une urbanisation "libre" qui pourrait s'engager indépendamment de tout processus d'intérêt général. La commune ne disposant pas de la maîtrise foncière, il est souhaité la mise en place d'un processus de contrôle.

Une emprise importante des zones constructibles

L'ensemble des zones urbanisables à court ou moyen terme est vaste. Ainsi, le cumul des zones 1AU et 2AU offre plus de 9,27 hectares urbanisables en 1AU, consommées pour moitié, et plus de 21 ha en zones 2AU. Elles cumulent donc plus de 30ha urbanisables, tandis que l'ensemble des zones urbanisées sur le village sont d'un peu plus de 81 ha. L'importance des surfaces constructibles est donc très forte au regard de la taille actuelle de la tâche urbaine.



Extrait de zonage du PLU

Un secteur isolé du centre-bourg

Les quartiers Nord sont séparés du centre-bourg par la voie ferrée qui restreint les passages et les connexions, et par la RD 51B. Ces deux infrastructures forment une coupure urbaine, qui limite fortement les relations et les connexions entre le cœur du village et les nouveaux quartiers en extension.

Le seul point de traversée des voies ferrées dans le bourg est constitué par le passage à niveaux de la rue François Léguat. La RD51B longe ensuite les voies SNCF constituant une double barrière difficilement franchissable.

De plus, et jusqu'à présent, l'urbanisation des quartiers Nord se faisant au rythme des nouvelles opérations, créées sans réelles réflexions d'ensemble ; il en ressort une trame viaire difficilement lisible, créant de multiples impasses, sources d'enclavement. Les connexions piétonnes sont, à ce titre, peu développées et mériteraient d'être complétées et renforcées pour permettre un accès aisée et sécurisée de ces quartiers vers le centre-bourg.



Carte de la trame viaire du village

Un habitat à diversifier

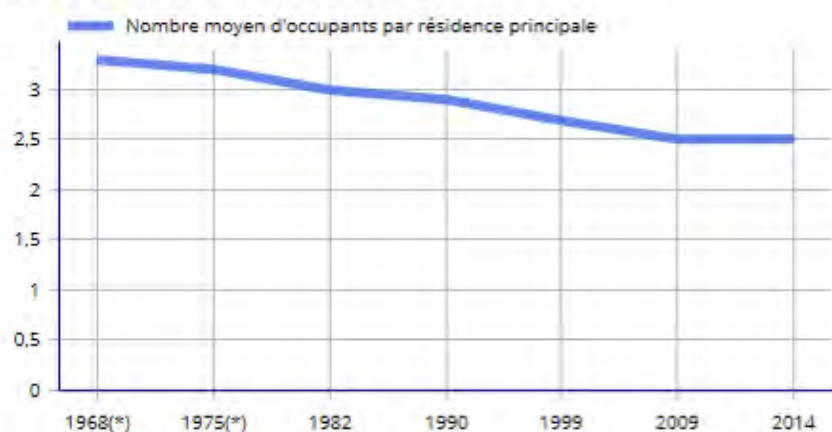
La commune s'est étendue au Nord de la voie ferrée principalement sous la forme d'habitat individuel. Les typologies d'habitat propose essentiellement des logements pavillonnaires de grande taille. Il ressort ainsi que près de 90% des logements compte 4 pièces ou plus. Cette forme d'habitat est cependant à mettre en corrélation avec la taille des ménages, qui ne cessent de baisser sur la commune, à l'instar de la tendance nationale.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2014	%	2009	%
Ensemble	430	100,0	423	100,0
1 pièce	0	0,0	1	0,2
2 pièces	10	2,3	12	2,8
3 pièces	36	8,4	40	9,4
4 pièces	131	30,5	131	30,9
5 pièces ou plus	254	58,9	240	56,7

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages

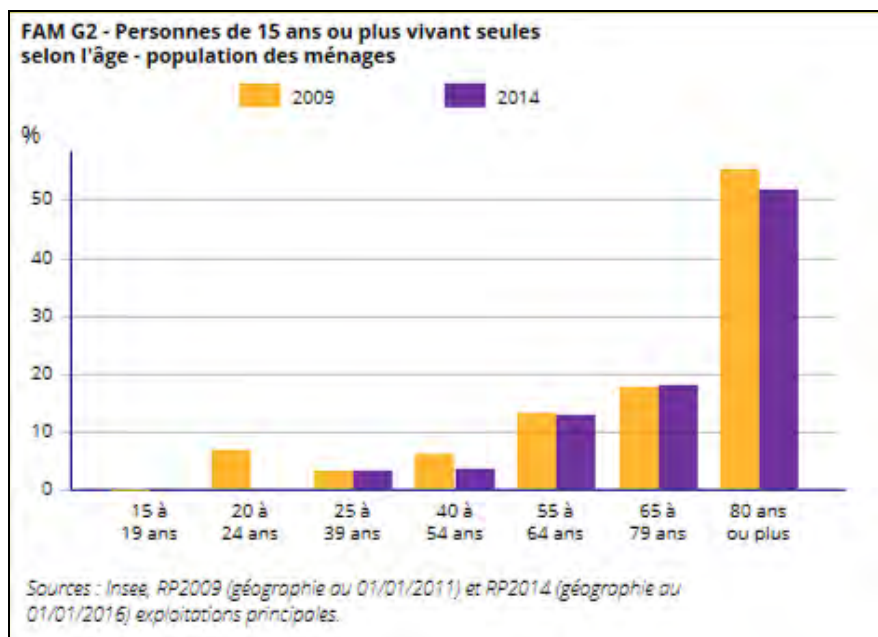


(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

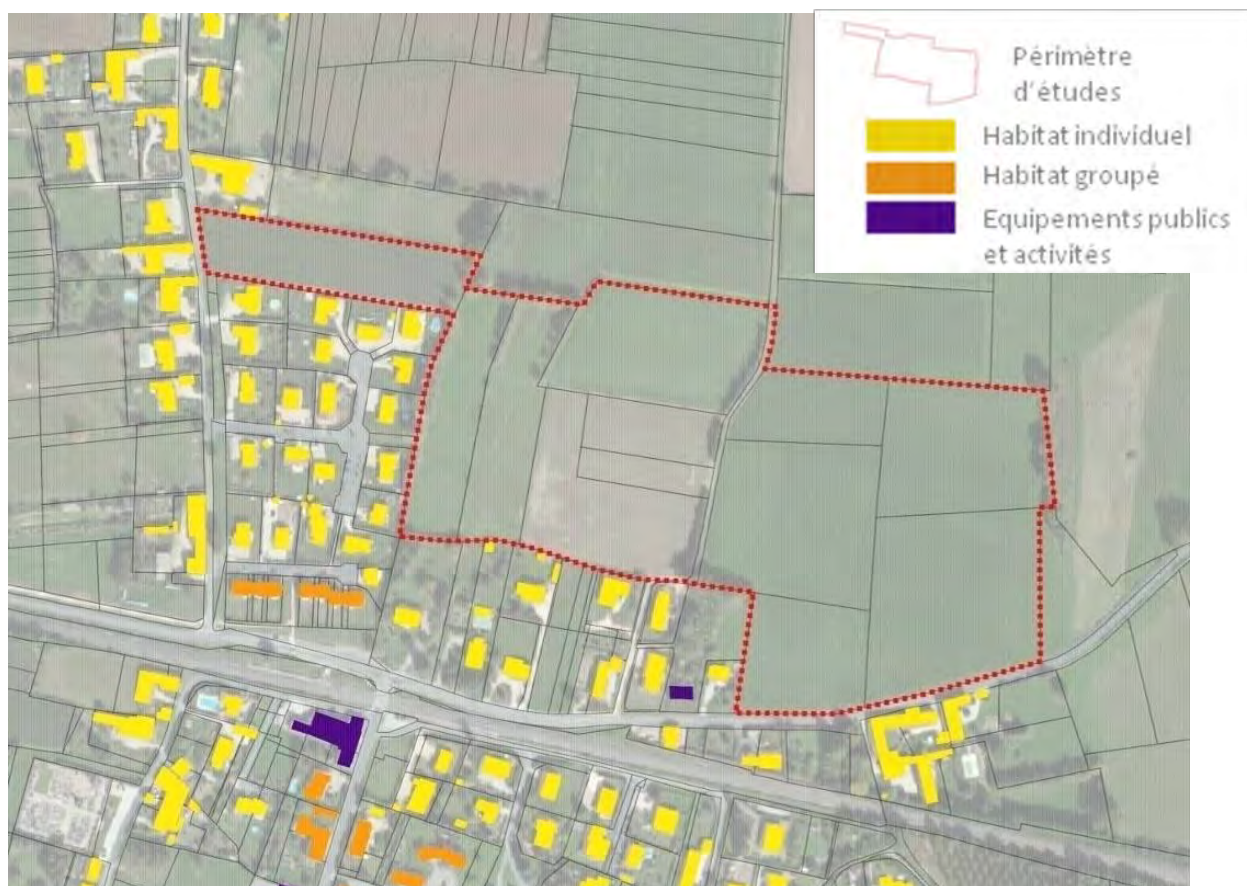
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremements, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

Evolution de la taille des logements et des ménages sur la commune, source : INSEE



Evolution de la population par tranches d'âge sur la commune, source : INSEE

De surcroît, l'urbanisation de ces secteurs Nord est réalisée sans cohérence d'ensemble, au gré des opportunités foncières. Il en résulte une grande banalisation et un cadre de vie peu qualitatif qu'il convient d'améliorer au regard du patrimoine bâti existant au sein de ce tissu urbain pavillonnaire.



Typologies des constructions

Dans ce cadre, il est souhaitable de s'interroger sur l'adéquation entre l'offre de logements, la demande et les besoins de la population.

Un parcellaire morcellé

La commune n'a aucune maîtrise foncière des tènements constructibles dans les secteurs Nord de Croyat. De plus, ce foncier est morcelé avec une dizaine de parcelles, et presque autant de propriétaires privés différents.

Ce constat fait craindre un risque de fractionnement de l'urbanisation par à coup, et sans cohérence ni réflexion urbaine large, apportant une faible qualité aux futures opérations.



Une multiplicité de propriétaires fonciers

Un environnement à préserver

Ce secteur est actuellement occupé par des activités agricoles dont des cultures céréalières.

L'importance surfacique du secteur concerné impacte, en cas d'urbanisation, la qualité des paysages et du fonctionnement environnemental de la zone Nord du village.

Ainsi, les tènements concernés sont le support d'un patrimoine végétal existant, socle de biodiversité, d'habitat pour la faune et de développement pour la flore.

Il importe à la commune de préserver la qualité paysagère du site et d'assurer un développement respectueux de l'environnement.

Les conséquences d'opérations successives sans cohésion d'ensemble peuvent être multiples.

Elles se traduisent, notamment, dans ce secteur par des problèmes d'inondabilité près de la RD51B par forts épisodes pluvieux. L'engagement d'une étude globale pour le secteur est donc apparue opportune à la municipalité.



Des haies arborées caractérisant le paysage local

2.2 Justifications et objectifs du projet

L'aménagement de ce secteur répond à plusieurs enjeux : apporter une réflexion globale en matière de déplacements et de cohérence de la trame viaire, assurer et renforcer les liaisons vers le bourg, introduire une diversité de typologie de logements, assurer l'intégration paysagère et environnementale des futurs quartiers.

Une connexion entre les réseaux viaires et une trame modes doux à développer

Le secteur se caractérise par une multitude de voies en impasse. Le projet prévoit d'effectuer les connexions entre les voies existantes ou amorcées, dans un objectif de mise en relation des opérations et d'éviter l'enclavement de chaque quartier. A cet effet, une voie principale est créée pour permettre de connecter la route de Croyat à la RD51B et, ainsi, d'ouvrir le quartier aux déplacements. Toutefois, le tracé de la voie et son aménagement n'en feront pas une voie de déviation de la départementale.

Les connexions sont également assurées vers le lotissement le plus récent, à l'Ouest, par une voie secondaire connectée à la voie principale. Celle-ci permettra de relier les opérations entre-elles. Cependant, son gabarit pouvant être plus étroit, elle ne sera qu'une voie de moindre importance pour limiter le trafic dans le lotissement existant.

Pour assurer des itinéraires et relations plus fortes vers l'environnement urbain et vers le bourg, le projet s'attache à développer les aménagements et cheminements en modes doux. En conséquence, il est envisagé de réaliser plusieurs cheminements Nord-Sud, connectant les différents points du nouveau quartier entre eux, mais aussi vers le bourg. L'objectif fort consiste à raccrocher ce secteur au centre-bourg. Quatre axes sont, ainsi, créés à terme pour connecter les nouvelles opérations, mais aussi relayer les quartiers existants.

A ce titre, le chemin de Vaillères pourra soit rester en connexion piétonne avec la voie principale, soit permettre l'accès routier au nouveau quartier en sens unique. Dans ce cas, la voie à l'Est en zone 2AU ne sera plus utile.

La réflexion sur les déplacements engagés dans les nouveaux quartiers intervient également sur la RD51B. En effet, route majeure et structurante, elle n'est pourtant pas le support d'aménagements piétons ou modes doux.

Le projet consiste donc à permettre la continuité du cheminement depuis les nouveaux axes Nord-Sud le long de cette voie, conduisant notamment vers le passage à niveau, point de liaison unique vers le coeur du village. Les aménagements devront donc permettre une traversée sécurisée de cette voie.

De plus, le débouché de la voie principale à l'Est sur la RD sera aussi l'occasion de traiter l'entrée de ville. Il pourra ainsi être créé un dispositif de ralentissement des véhicules, tout en sécurisant le carrefour et en offrant une véritable porte dans le village.

Des formes d'habitat variées et densifiées

Pour répondre au déséquilibre entre l'offre et la structure des ménages, le projet prévoit une plus grande diversité de formes urbaines et de typologies de logements. Ainsi, devront être créés dans ce quartier, de l'habitat individuel libre mais aussi de l'habitat groupé ou intermédiaire. Ces nouvelles formes urbaines permettront d'apporter de nouveaux types de logements tout en évitant une banalisation des lieux. Leur différence de taille, de volume, d'architecture, ... amènera des séquences distinctes et des ambiances diverses.

Toutefois, ces constructions plus compactes permettront, aussi, d'atteindre une densité plus élevée que sur les opérations réalisées sur la commune. Elles contribueront à limiter la consommation foncière en optimisant et en rentabilisant les surfaces nouvellement urbanisées. La densité moyenne est ainsi fixée à 15 logements par hectare.

De même, les formes traditionnelles bressannes, situées à proximité de ces nouveaux quartiers, obligent à une réflexion sur la forme des nouveaux logements. Aussi, il est encouragé la réalisation d'ordonnancement des constructions autour de cours urbaines, dans une ambiance de hameaux, avec des constructions dressées en limite séparative ou en limite d'emprise publique, et donc des implantations moins consommatrices de foncier tout en reconstituant les cours des fermes bressannes.

Un projet plus respectueux de l'environnement et du paysage

Comme vu auparavant, l'importance de la zone à urbaniser est source de modification du paysage de la commune par l'urbanisation de terres agricoles.

Aussi, pour limiter l'impact du nouveau quartier, le patrimoine végétal sera conservé au maximum. Les haies, arbres,... seront protégées et ne pourront pas être détruites, hormis pour le passage des voies.

De plus, elles seront même complétées et développées pour parfaire une trame végétale.

En effet, les haies assurent tout à la fois la préservation de la biodiversité, des couloirs de circulation et des habitats pour la faune, des espaces de développement de la flore, mais aussi l'intégration paysagère de l'urbanisation future.

Chaque phase d'urbanisation du quartier sera, ainsi, à chaque fois, protégée et agrémentée par ces haies et des éléments végétaux qui assurent également un cadre de vie qualifié aux futurs habitants.

Ces éléments linéaires sont complétés par des espaces verts plus importants, couloir de biodiversité et de passage de faune, mais aussi respiration urbaine pour le quartier et support d'une gestion plus durable des eaux pluviales.

Les espaces verts accueillent donc les ouvrages de gestion des eaux pluviales, permettant de réduire les problématiques en aval près de la RD51B, dans un aménagement plus végétalisé et plus durable. Ces espaces seront paysagés, plantés, arborés et ouverts au public, avec une pente et une

profondeur aussi faible que possible. Ils contribueront à compléter l'intégration des quartiers dans le paysage.

L'ensemble de ces dispositions végétales assure, au final, un meilleur traitement de la frange urbaine entre zone agricole et espace urbanisé.

Dans un souci de limitation des surfaces imperméabilisées, d'ambiance qualitative et d'amélioration du cadre de vie, les voiries et espaces publics devront être végétalisées. Des noues paysagères pourront être créées.

Enfin, pour constituer une centralité, un espace public de rencontre, de jeux, et éventuellement d'événements, une placette ou petite centralité trouvera sa place au carrefour des voies secondaires et principales nouvellement créées.

Des réponses au morcellement du foncier

Face à un foncier morcelé et propriété de multiples personnes, l'objectif est de cadrer l'urbanisation de ce secteur. L'objectif premier de cette modification est donc de produire une orientation d'aménagement affinée et détaillée pour imposer les principes et les objectifs attendus par la municipalité, en vue de l'édification de ce nouveau morceau du village.

Dans ce cadre, il convient de limiter le développement urbain en accord avec les capacités des équipements publics et des réseaux techniques. C'est pourquoi, il est prévu de phaser l'urbanisation en 2 tranches majeures. Le quartier ne pourra donc se réaliser que par étapes pour respecter également un rythme de développement démographique cohérent.

2.3 Traduction dans les pièces du PLU

Le PLU est modifié pour actualiser l'orientation d'aménagement existante sur le secteur de Croyat via un additif.

Modification d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'orientation d'aménagement existante est supprimée et remplacée par l'ensemble des éléments suivants. Elle est ainsi actualisée par les éléments correspondant au schéma d'organisation souhaité par la commune dans un souci de cohérence et d'urbanisation harmonieuse et respectueuse de l'environnement. Toutefois, la partie Ouest de l'OAP correspondant aux zones 2AU, 1AUc et 1AUg est conservée. Elle apparaît donc dans une seconde partie de la pièce.

PREAMBULE

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme précise que « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.* »

De plus, l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme complète et indique que « *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.* »

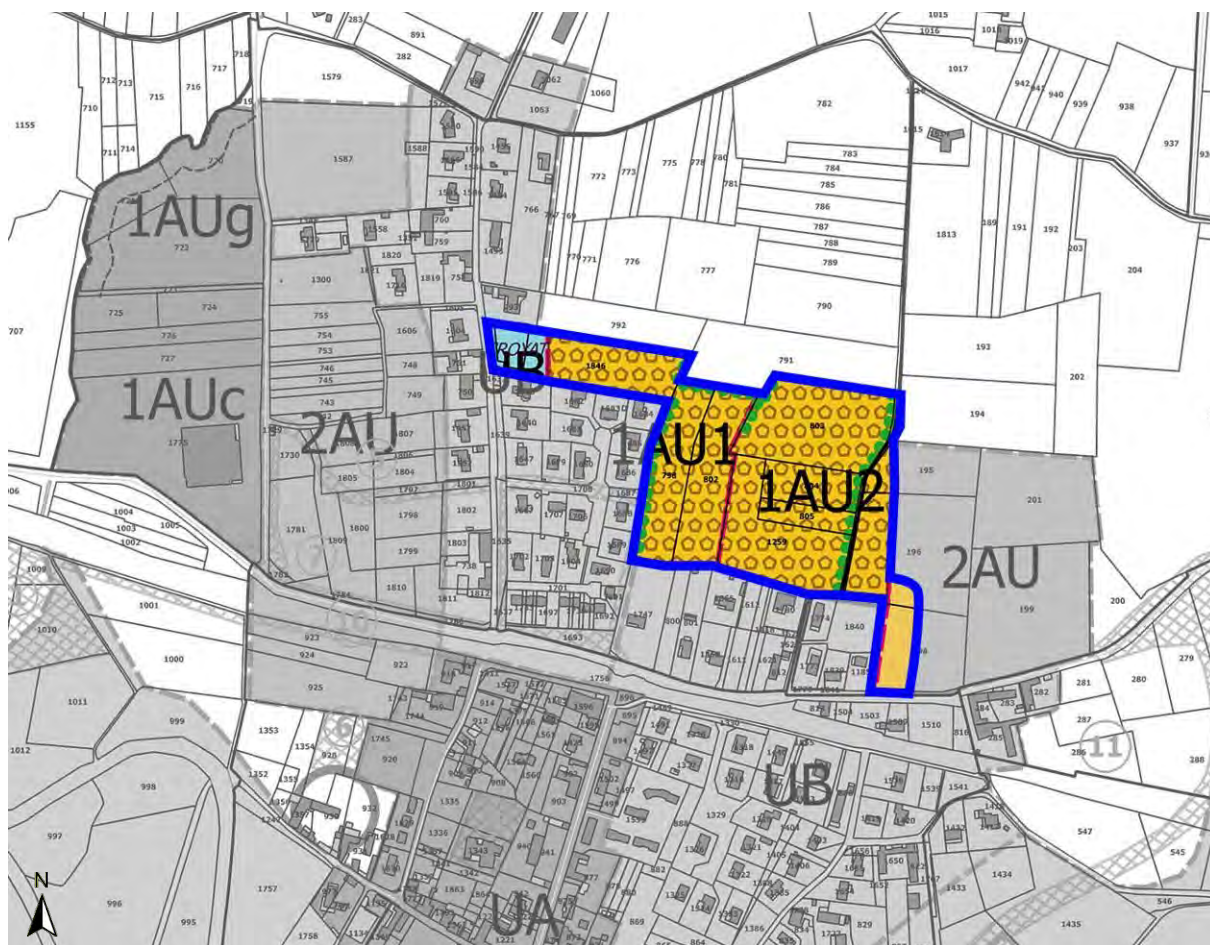
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont cohérentes avec le PADD, avec le règlement et ses documents graphiques.

Elles s'imposent aux constructeurs en termes de **compatibilité** et non de conformité.

1. Parti général d'aménagement SECTEUR DE CROYAT EST

1.1 LOCALISATION ET ENJEUX

Le projet d'aménagement s'inscrit sur un secteur de 4,81ha, au Nord du territoire communal comprenant la zone 1AU1 sur 1,85 ha, la zone 1AU2 sur 2,74 ha, soit une superficie de 4,59 ha en 1AU, ainsi que 0,03 ha en zone UB et 0,19 ha en 2AU.



Localisation de l'orientation d'aménagement et de programmation

Cette urbanisation s'insère dans la continuité et en prolongement du tissu urbain existant à l'Ouest et au Sud du secteur. Elle permet le confortement de l'urbanisation par un épaissement de la tâche urbaine en bordure de la route départementale.

1.2 PHASAGE DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement du secteur devra être réalisé en deux étapes principales. La phase 1 concerne l'urbanisation de la partie Ouest du secteur, correspondant à la zone 1AU1, dans le prolongement du tissu existant. Elle constituera la première tranche d'urbanisation.

La phase 2 concerne la moitié Est du secteur concerné par l'orientation d'aménagement, classée en zone 1AU2. Elle ne pourra se réaliser qu'après l'urbanisation de la zone 1AU1 (phase 1) et que l'ensemble des constructions y seront réalisées ou en voie d'achèvement.

L'urbanisation de chaque phase dans son ensemble devra constituer une opération d'ensemble. Ces deux phases sont elles-mêmes composées de deux secteurs. Ces secteurs pourront former une tranche ou une étape d'aménagement des phases 1 ou 2, mais au sein d'une opération globale intégrant l'ensemble de la phase. L'ordre d'urbanisation de chaque secteur est libre.

1.3 TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT ET CHEMINEMENTS DOUX

Le schéma d'aménagement prévoit la réalisation de dessertes depuis la route départementale 51B et la Route de Croyat.

Le principe consiste en la réalisation d'une voie principale permettant la desserte de l'ensemble de l'opération. Cette voie structurera l'aménagement du secteur.

Une voie secondaire sera créée pour relier le lotissement et la rue Henri Dumont à l'Ouest, jusqu'à la nouvelle voie principale. Son profil pourra être plus réduit que la voie principale.

Le débouché de la voie principale sur la RD51B nécessitera l'aménagement du carrefour. Il sera étudié et défini en concertation avec le Conseil Départemental et en fonction de ses préconisations. Par ailleurs, le Département devra être sollicité pour tout aménagement en interface avec le réseau routier départemental.

La desserte fine des logements pourra être assurée par des courées, cours urbaines, venelles, aménagements en zone de rencontre.

Des cheminements doux permettront de relier les différents quartiers à la nouvelle opération. Ainsi le chemin rural existant en partie Est du secteur devra être conservé pour les modes doux. Des cheminements en modes doux devront être également créés le long de la voie principale et de la voie secondaire, comme au sein des espaces verts accueillant les bassins de rétention des eaux pluviales.

Enfin, les cheminements devront être prolongés en direction du centre-bourg. Aussi, des liaisons sont à prévoir entre le nouveau quartier et la RD51B. De plus, un cheminement piéton sécurisé sera à mettre en place le long de cette voie majeure, tout en assurant une parfaite continuité des cheminements Nord-Sud (traversées sécurisées de la voie).

De plus, une liaison piétonne devra être assurée entre le chemin des Vallières dans sa partie Sud (desserte des 4 maisons) et la voie nouvelle. Il pourra aussi être réalisée une liaison routière en sens unique ; dans ce cas, le tronçon de voie principale à l'Est sur la zone 2AU ne sera pas obligatoirement à créer.

Enfin, le projet devra prendre en compte l'accès aux parcelles agricoles exploitées, notamment par le chemin rural existant en partie Est, si d'autres accès aux parcelles ne peuvent être créés.

1.4 FORMES ET COMPOSITION DE L'ESPACE

Le projet prévoit une mixité via des formes urbaines variées. En conséquence, l'aménagement de la zone devra prévoir l'urbanisation sous la forme de logements individuel libres, mais aussi des formes plus denses, telles que de l'habitat individuel groupé ou intermédiaire.

Chaque phase devra atteindre une densité moyenne de 15 logements par hectare, calculée sur l'emprise de la zone 1AU dans son ensemble. Ainsi la phase 1 (zone 1AU1) devra comporter au minimum 28 logements. La phase 2 (zone 1AU2) comprendra un minimum de 41 logements.

Les aménagements devront inclure un minimum de 30% de logements groupés, intermédiaires ou collectifs. Chaque secteur devra comporter des logements groupés.

Enfin, l'opération devra comprendre au minimum 20% de logements sociaux dans chaque phase.

Il doit être encouragé et promu des implantations d'habitat moins consommatrice de foncier. Aussi, les implantations en limite séparative, en limite d'emprise publique devront être possibles et encouragées. Il s'agira de constituer des formes urbaines et un ordonnancement des constructions sur le principe de cours urbaines ou de courées, à l'image des cours bressannes traditionnelles. Cette disposition des constructions apportera également une ambiance de hameaux, de petits quartiers autour de petits espaces publics qualifiés (cour, courette, placette,...).

1.5 INTEGRATION ET LIEN AVEC L'ENVIRONNEMENT

L'opération conduit à l'urbanisation d'une emprise importante à l'échelle du village. De plus, en bordure de la tâche urbaine, elle va constituer le déplacement de la frange urbaine.

L'intégration paysagère du quartier est donc primordiale. Elle sera assurée par les haies existantes qui devront être maintenues. La haie longeant le chemin rural, les haies séparant les parcelles sont à conserver. Elles sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Leurs modifications sont soumises à déclaration préalable. Des trouées pourront néanmoins être effectuées pour le passage des voiries ou des cheminements.

D'autres haies devront être créées. Il s'agit notamment d'assurer l'intégration paysagère à chaque étape de l'urbanisation. En conséquence, les secteurs devront disposer de haies les délimitant. Cela permettra d'assurer l'insertion paysagère du quartier, au fur et à mesure de son avancement. De plus, la reconstitution de haies Nord-Sud au cœur du quartier permet de conserver les traces végétales du passé agricole, participant à la création d'un cadre de vie agréable. Des haies compléteront l'intégration paysagère en limite avec la zone agricole.

Deux espaces verts majeurs structureront le quartier. Ils apporteront une respiration dans la zone construite. Mais surtout, ils seront le support de la gestion des eaux pluviales. Ils accueilleront les ouvrages de stockage et/ou infiltration des eaux (noues, bassins de rétention,...). La position de ces ouvrages est indicative.

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront donc être réalisés au moyen d'aménagements paysagés (engazonnement, plantations d'arbres et arbustes aux abords de l'ouvrage, végétation hydrophile dans les noues,...), ouverts au public (pas de cuves étanches, pas de bâches). En cas d'impossibilité technique, les dispositifs enterrés sont toutefois autorisés.




Ces espaces verts aux fonctions multiples permettront de gérer le rapport au voisinage avec le lotissement existant à l'Ouest, comme la reprise du fossé existant. A l'Est, l'espace vert permettra une bonne insertion paysagère de l'opération.


Des plantations sur les voies devront être réalisées. Par des plantations d'arbres, d'arbustes, des plantations basses, des noues paysagères, les voies seront le support d'une végétalisation renforçant le cadre de vie des futurs habitants.


Enfin, un espace public central sera aménagé près du carrefour des voies principales et secondaires. Cet espace public sera librement traité par l'aménageur. Toutefois, il devra permettre de constituer une centralité à l'échelle de l'opération et des quartiers Nord, lieu de rencontres, de jeux,...

1.6 SCHEMA DE SYNTHESE







-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Cheminements modes doux à créer, dont connexions entre l'opération et le centre-bourg à développer


 Aménagement du carrefour entre la RD51B et la voie principale

 Création d'un espace public central, définissant une centralité pour les quartiers Nord de la commune

Zones urbanisables :

- | | | |
|---|-----------|--|
|  | Secteur A | } Zone 1AU1 à urbaniser en premier
Densité moyenne de 15 logements par hectare |
|  | Secteur B | |
|  | Secteur C | } Zone 1AU2 à urbaniser lorsque l'ensemble de la zone 1AU1 sera urbanisée
Densité moyenne de 15 logements par hectare |
|  | Secteur D | |



 Haies existantes à conserver, protégées en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Haies à créer



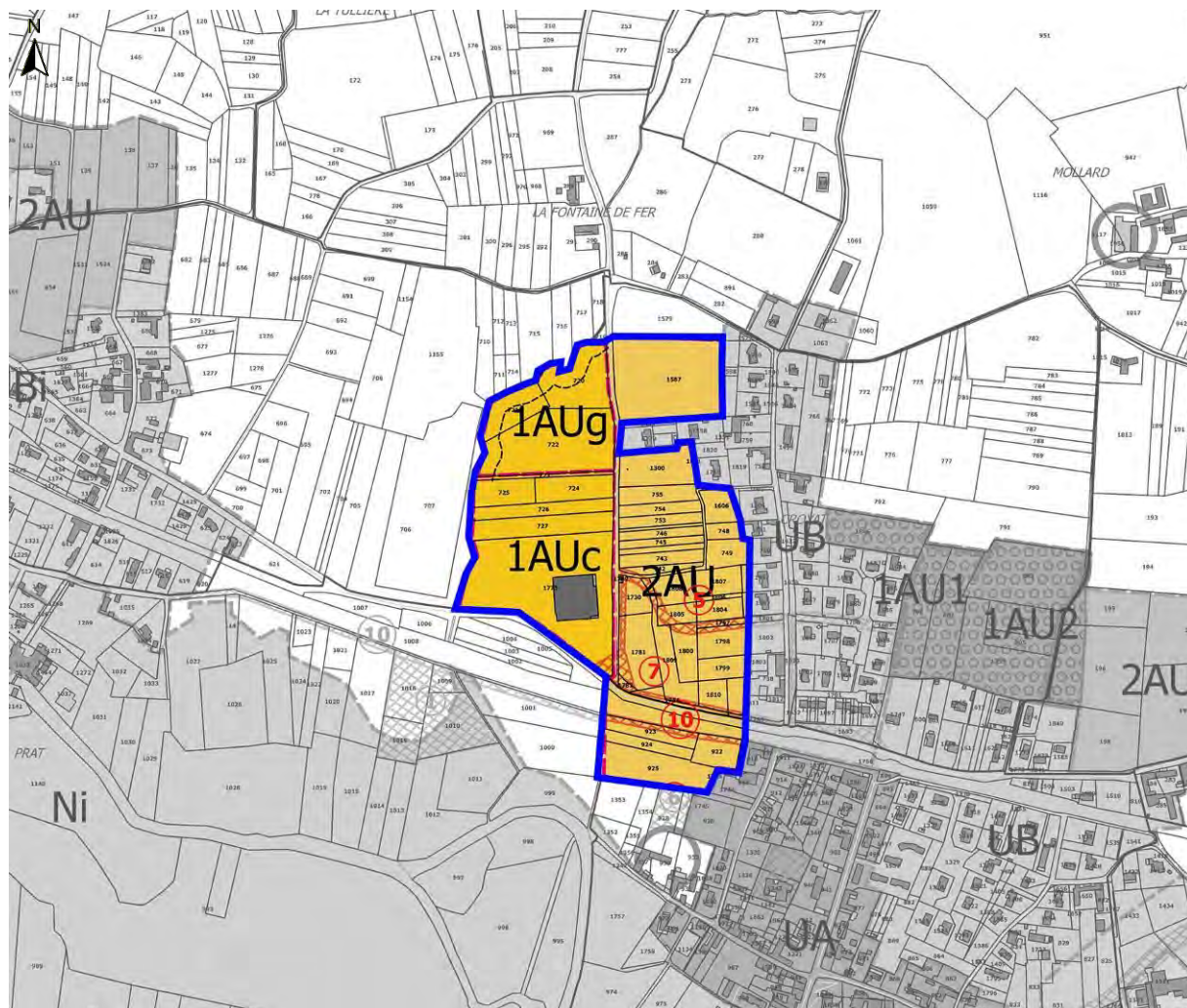
Ouvrage de gestion des eaux pluviales : emplacement informatif

1.7 PLAN DE MASSE ILLUSTRATIF



2. Parti général d'aménagement SECTEUR DE CROYAT OUEST

1.1 LOCALISATION ET ENJEUX



Localisation de l'orientation d'aménagement et de programmation

Orientations d'aménagement pour les zones 1AU et 2AU de Croyat

Les zones d'urbanisation future de CROYAT se développeront autour de voies hiérarchisées.

Les grandes orientations d'aménagement sont les suivantes :

- une voirie principale, parallèle à la voie ferrée, reliera la route de PERREX à la zone d'équipement collectif
- cette voie sera paysagée, plantée et doublée d'une voie piétonne,
- des placettes rythmeront le parcours pour casser la vitesse des véhicules,
- des secteurs spécialisés répartis sur la voie principale favoriseront la mixité de l'habitat et la diversité des activités urbaines.



Modification du règlement

Le règlement est également mis à jour pour que les règles soient mises en concordance avec l'OAP et les intentions et principes définis pour l'aménagement de ce secteur. Ainsi, les règles pour la constructibilité sont renforcées pour n'autoriser que les opérations d'aménagement d'ensemble et dans le respect de l'OAP.

Les règles d'implantation sont également revues pour autoriser les implantations en limite d'emprise publique, pour garantir des formes urbaines plus compactes. La part d'espaces verts est augmentée et une quote-part de 20% de logements sociaux est imposée, conformément aux principes définis dans l'OAP. La protection des haies par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est mise en place. Une adaptation pour les portails est ajoutée.

Pour limiter les vis-à-vis depuis les piscines notamment, les clôtures sur limite séparative sont ponctuellement autorisées à 1,80m de hauteur.

De plus, le règlement de la zone 1AU est aussi amendé au regard des évolutions réglementaires, notamment de la disparition des surfaces minimales de terrains et du COS, liée à la loi ALUR.

Enfin l'en-tête de la zone est complété pour les zones 1AUc et 1AUg. De même, l'article 2 est recomposé afin d'apporter une lecture plus claire. La mise en forme et la rédaction de l'article 11 sont modifiées afin de rendre sa compréhension plus simple.

Les éléments de texte modifiés apparaissent en gras.

Les éléments supprimés apparaissent en ~~gras, barré et en rouge~~ et les éléments ajoutés : en souligné, italique et en vert.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation. Compte tenu de la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate pour desservir l'ensemble de la zone, sa vocation est d'accueillir, dès à présent, une urbanisation :

- dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupés, AFU,...)
- ~~soit, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ci-dessous.~~

Le secteur 1AU1 concerne une zone naturelle destinée à être urbanisée dans une première phase. Le secteur 1AU2 concerne une zone naturelle destinée à être urbanisée après l'urbanisation de la zone 1AU1.

Le secteur 1AUc concerne une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation pour accueillir des équipements collectifs.

Le secteur 1AUg concerne une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation avec des conditions particulières de mise en œuvre des constructions dans un contexte d'aléa géologique faible à moyen.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Zone 1AU :

- Toute opération doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractéristiques suivantes :

- * elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- * elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

- Toute opération d'aménagement doit respecter les orientations d'aménagement définies par le PLU et devra être aménagée dans le respect des prescriptions de ces orientations. Les opérations d'aménagement se réaliseront sous la forme d'une ou plusieurs opération d'aménagement d'ensemble conformément au phasage élaboré dans l'orientation d'aménagement et de programmation. ~~et offrir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini ci-dessous :~~

- ~~* opération d'une superficie minimum de 10 000 m² (surface du terrain qui va recevoir l'opération) ou, opération représentant la totalité des espaces disponibles restant à urbaniser.~~

Zones 1AU1 et 1AU2 :

La zone 1AU1 devra être urbanisée dans une première phase. La zone 1AU2 ne pourra être urbanisée que lorsque la zone 1AU1 sera entièrement urbanisée et que l'ensemble des constructions y seront réalisées ou en voie d'achèvement.

Zone 1AUc :

Les constructions au coup par coup sont autorisées dès que l'autorité qui délivre le permis est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique les travaux de viabilité nécessaires seront réalisés (voirie, eau et assainissement).

Zone 1AUg :

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées si le pétitionnaire n'est pas en mesure d'attester que son projet prend en compte les aléas géologiques du secteur inhérent au « Bief de la Fontaine de Fer » (remontée de la nappe phréatique accompagnant le bief).

Secteurs soumis à la servitude de mixité sociale (article L.151-15 du Code de l'Urbanisme) :

Dans les secteurs repérés sur le document graphique, les programmes de logements devront prévoir un minimum de 20% de logements sociaux.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les lotissements seront conçus en privilégiant les bouclages de voies publiques existantes. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

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

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur l'emprise publique.

Les continuités et axes pour les modes doux seront à réaliser conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies publiques, existantes ou à créer, d'une distance minimum de :

- * 35 m de l'alignement pour la RD 1079,
- * 15 m de l'alignement pour les routes départementales
- * 5 m de l'alignement pour les autres voies. *Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2, les constructions pourront également s'implanter pour partie à une distance comprise entre 0 et 1 m de la limite d'emprise de ces voies.*

~~Toutefois ce retrait n'est pas fixé :~~

- ~~– lorsqu'il s'agit de voies tertiaires desservant moins de quatre logements.~~
- ~~– pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.~~

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Dans le secteur 1AUg un recul minimum de 20 m sera imposé par rapport au « bief de la Fontaine de Fer ».

~~Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou concessionnaires (EDF, GDF, Télécommunication, TDF, services de voirie).~~

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à ~~4~~ 3 m.

Toutefois, dans le cadre d'une opération de lotissement, aucune règle n'est fixée pour l'implantation des constructions par rapport aux limites internes de l'opération.

Dans le secteur 1AUg un recul de 20 m est imposé par rapport à la rive du bief.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

~~Sans disposition particulière.~~

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface totale de l'unité foncière.

Les emprises des terrasses ne sont pas prises en compte. Les piscines couvertes ou découvertes, d'une hauteur supérieure à 1,00m par rapport au niveau du sol, sont comptées dans la surface d'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Dans le secteur 1AUc :

~~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 plan local d'urbanisme :~~

~~« Le permis de construire peut être refusé on 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 ».~~

Dans ~~la zone 1AU~~ les zones 1AU1, 1AU2 et 1AUg :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle à la voie qui la dessert.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour : les appentis, les abris de jardins, les toitures végétalisées.

Les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux sauf dans le cas de toitures végétalisées ; elles sont admises comme liaison entre toitures.

Eléments de surface :

- 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 couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte terre cuite vieillie nuancée (~~sauf dans le secteur 1AUc~~). Toutefois, les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bio-climatique sont autorisés
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. Le blanc pur est interdit.

Les clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. Leur hauteur est limitée à 1,20 m. La hauteur des clôtures sur limite séparative est ponctuellement limitée à 1,80 m maximum sur un linéaire de 5m maximum.

Les clôtures constituées de thuyas sont interdites.

Dans la zone 1AUc :

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 plan local d'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé on 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 ».

L'aspect des toitures et des clôtures n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière (catégorie B) est de 25 m².

Il est exigé au minimum (sous réserve du respect des conditions prévues par les articles L 123.2.1 et R 123.21 du code de l'urbanisme) :

- pour les maisons individuelles : 2 places par logement,
- pour les logements en immeubles collectifs : 1 place par 80 m² de SHON avec au minimum une place par logement,
- pour les constructions à usage d'activités, bureaux, commerces, équipements, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs.

Pour les constructions à usage de logements, en complément, il est exigé la réalisation de places visiteurs à raison d'une place pour 2 logements.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

En cas de construction à usage d'activités ou de loisirs (piscine,...) susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles, des plantations d'accompagnement pourront être imposées sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives pour former écran.

Dans les opérations d'ensemble (lotissement, AFU,...) ~~10%~~ **15%** au moins du terrain doivent être traités en espace libre planté et végétalisé, commun à tous les lots.

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 5 places.

Les éléments végétaux sont repérées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont soumis à déclaration préalable avant toute modification.

Des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément seront imposées :

- *si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,*
- *dans le cas de l'abattage ou de l'arrachage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site, pour un linéaire ou surface équivalente au linéaire ou à la surface détruite.*

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,2.~~

Non réglementé.

Modification des emplacements réservés

Au vu de la nouvelle organisation de la zone 1AU et de l'OAP, les emplacements réservés actuellement définis ne correspondent plus à l'aménagement envisagé. Aussi, les emplacements réservés n°5 sont supprimés sur l'emprise de l'OAP, soit sur les parcelles C 196, 798, 802, 805 et 1259.

L'emplacement réservé n°5 est toutefois maintenu sur ces autres emprises. Ainsi, la pièce n°5 Emplacements réservés est mise à jour avec la surface nouvellement considérée passant de 8100 m² à 5540 m² :

Liste des Emplacements réservés AVANT modification

	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Station de lagunage Le Village	Commune	14.000 m ²
2	Extension station d'épuration	Commune	1.400 m ²
3	Equipements scolaires	Commune	3380 m ²
4	Station de lagunage La Rolliere	Commune	14.000 m ²
5	Voies nouvelles de désenclavement zone 1 NA Croyat	Commune	8100 m ²
6	Extension du cimetière	Commune	2446 m ²
7	Aménagement carrefour RD 51b / VC 2	Commune	2126 m ²
8	Stationnement public rue du Moulin Gaillard	Commune	2882 m ²
9	Vole de désenclavement zone d'activités	Commune	1578 m ²
10	Vole nouvelle au sud de la vole ferrée	Département	4719 m ²
11	Désenclavement Est du village	Département	2,12 ha
12	Vole piétonne	Commune	480 m ²
13	Rectification RD 51b avant l'entrée du village	Commune	1450 m ²

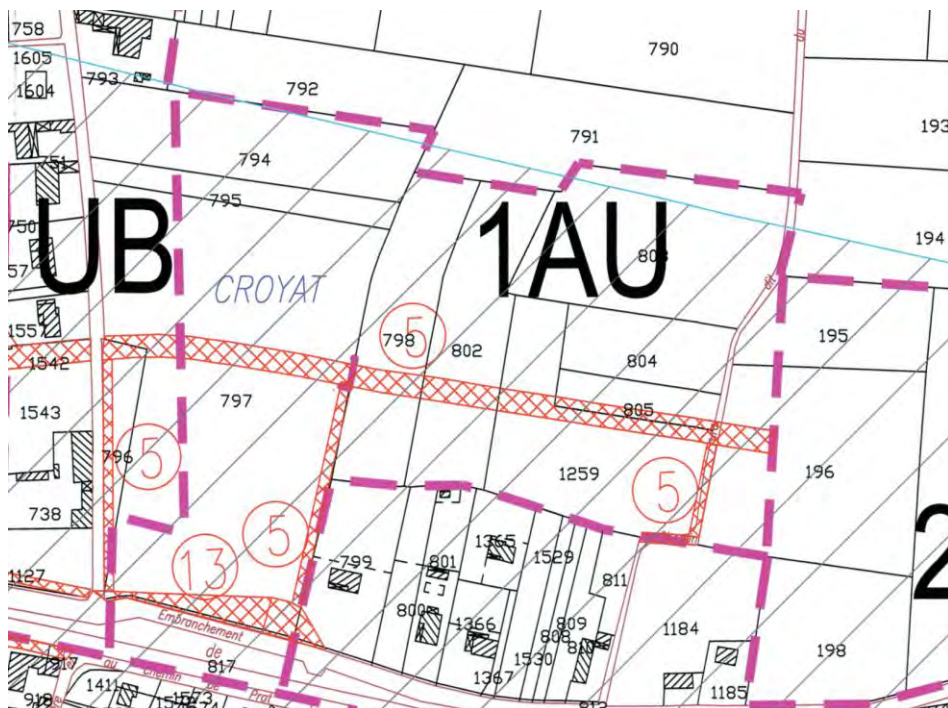
Liste des Emplacements réservés APRES modification

	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Station de lagunage Le Village	Commune	14.000 m²
2	Extension station d'épuration	Commune	1.400 m²
3	Equipements scolaires	Commune	3380 m²
4	Station de lagunage La Rolliere	Commune	14.000 m²
5	Voies nouvelles de désenclavement zones 1AU Croyat	Commune	5540 m²
6	Extension du cimetière	Commune	2446 m²
7	Aménagement carrefour RD 51b / VC 2	Commune	2126 m²
8	Stationnement public rue du Moulin Gaillard	Commune	2882 m²
9	Voie de désenclavement zone d'activités	Commune	1578 m²
10	Voie nouvelle au sud de la voie ferrée	Département	4719 m²
11	Désenclavement Est du village	Département	2,12 ha
12	Voie piétonne	Commune	480 m²
13	Rectification RD 51b avant l'entrée du village	Commune	1450 m²

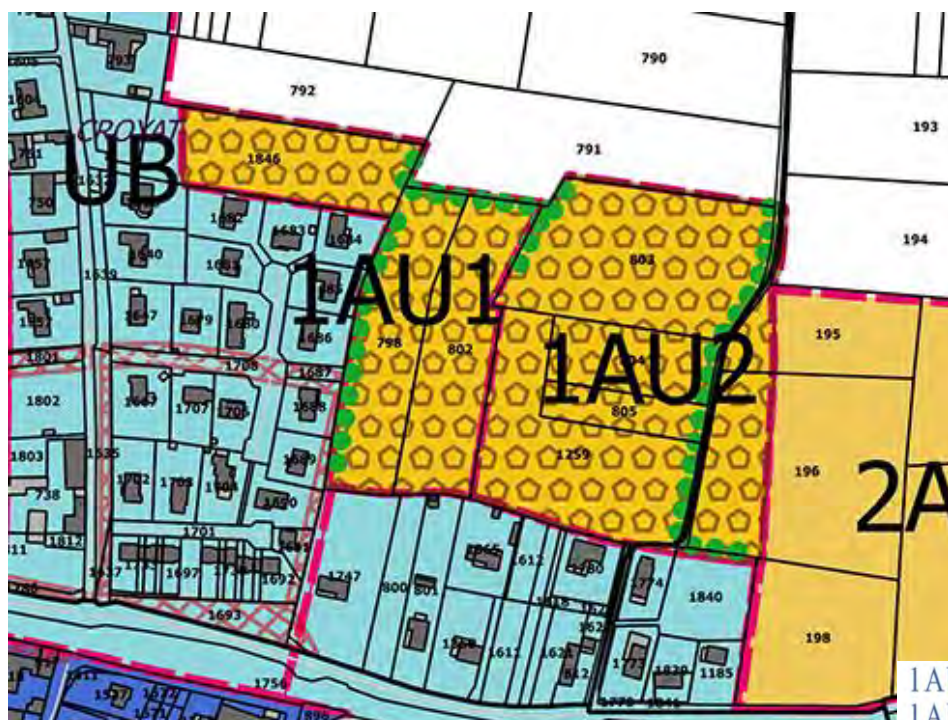
Modification des plans de zonage

Les emplacements réservés originellement inscrits aux plans de zonage sont supprimés dans le cadre de cette modification.



De plus, le règlement prévoit une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, imposant 20% de logements sociaux au sein de la zone 1AU. Cette servitude est donc ajoutée sur le plan de zonage. Enfin, des haies sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



Plan de zonage
AVANT modification



Plan de zonage et
complément de la légende
APRES modification

- | | |
|---|--|
| 1AU₁ | zone à urbaniser dans une première phase |
| 1AU₂ | zone à urbaniser après l'urbanisation de la zone 1AU ₁ |
|  | servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme : 20% de logements sociaux minimum |
|  | haie protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme |

3. Evolution du zonage du lotissement des « Crépettes » rue Henri Dumon

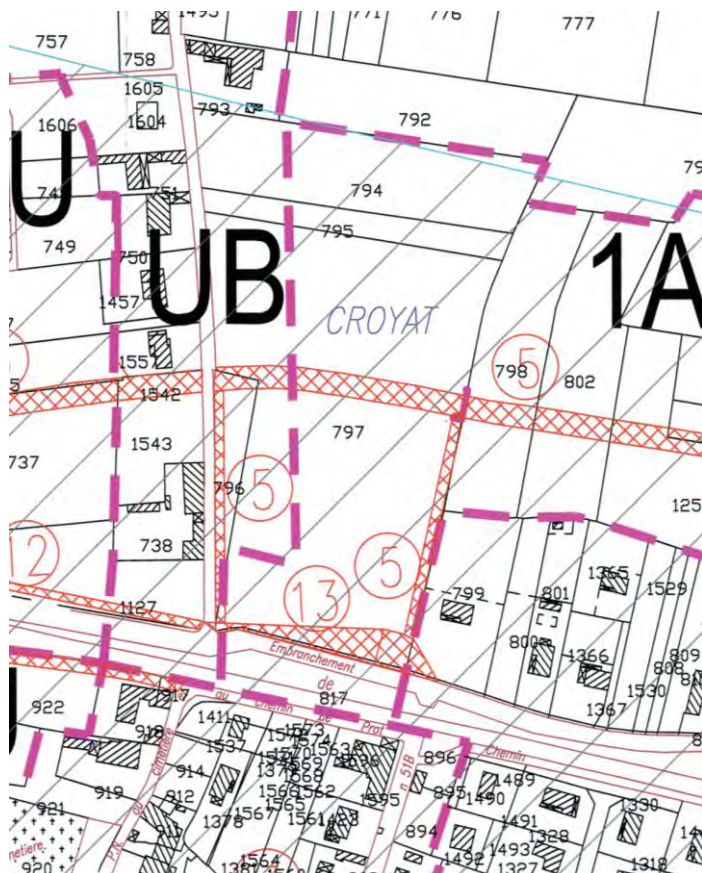
3.1 Justifications et objectifs du projet

L'urbanisation s'est développée dans le secteur de Croyat, avec la création du lotissement "des Crépettes" rue Henri Dumon et impasse Baboux.

Ces zones sont actuellement classées en zone 1AU au PLU. Cependant la réalisation de ces opérations ne justifie plus ce classement et la modification opère donc la mutation des 2,57 ha concernés en zone UB.

3.2 Traductions dans les pièces du PLU

Le zonage du PLU est modifié avec l'évolution du zonage 1AU en UB sur ce secteur. De plus, pour faciliter le repérage, il est ajouté une représentation indicative des constructions réalisés.



Plan de zonage
AVANT modification



Plan de zonage et complément de
légende
APRES modification

Zones	Surface des zones		
	AVANT modification n°3	APRES modification n°3	
UA	10,77	10,77	inchangé
UB	17,50	20,07	+ 2,57 ha
UBc	7,10	7,10	inchangé
UBi	46,40	46,40	inchangé
1AU	7,16	-	-7,16 ha
1AU1	-	1,85	+ 1,85 ha
1AU2	-	2,74	+ 2,74 ha
1AUc	3,55	3,55	inchangé
1AUg	2,11	2,11	inchangé
1AUx	11,46	11,46	inchangé
1AUxa	0,96	0,96	inchangé
2AU	21,03	21,03	inchangé
2AUx	3,34	3,34	inchangé
A	761,81	761,81	inchangé
N	1,50	1,50	inchangé
Ni	215,00	215,00	inchangé
Na	11,33	11,33	inchangé
TOTAL	1 121,00	1 121,00	

4. Evolution du zonage du Moulin Prat, suppression des zones Na et création de STECAL pour les activités

4.1 Suppression des zones Na

Les extensions et les annexes des habitations isolées en zones A et N des PLU étaient gérées par l'intermédiaire des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) ou pastilles jusqu'à la loi ALUR. Les maisons isolées étaient donc intégrées à une pastille au zonage de type Na, à l'intérieur de laquelle des évolutions du bâti étaient autorisées et réglementées.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a créé une situation de blocage en prescrivant que ces pastilles ne pouvaient plus être délimitées qu'à titre exceptionnel. Il n'était donc plus possible de faire évoluer les habitations isolées.

La loi d'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt du 13 octobre 2014 a assoupli le dispositif. Mais c'est la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron », du 6 août 2015 qui a rénové le dispositif.

Les bâtiments d'habitation existants hors des STECAL peuvent désormais 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. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Ainsi, l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme stipule que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

L'actuel règlement des zones Na, gérant l'habitat diffus au sein des zones agricoles et naturelles, ne permet que l'extension des constructions existantes.

Aussi, la commune souhaite supprimer les actuelles zones Na, afin de classer toutes les constructions diffuses en zones A ou N. Ce changement de zonage s'accompagne de compléments au règlement, afin de définir les caractéristiques des extensions et annexes (dont les piscines) autorisées.

Rappel du règlement en vigueur

Le PLU de Saint Jean sur Veyle avait mis en œuvre des zones Na correspondant à l'habitat dispersé en milieu agricole et naturel.

Ces zones disposent d'un règlement en vigueur qui autorise :

- la reconstruction à l'identique après sinistre,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition de respecter les volumes et aspects architecturaux initiaux.
- Les changements de destination des bâtiments agricoles dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux et à condition :
 - qu'il n'en résulte pas une extension ou un renforcement des équipements publics,
 - que ce changement de destination ne compromette pas les exploitations agricoles riveraines.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Objectifs et nouvelles règles

La volonté de la commune est d'autoriser la réalisation d'annexes pour l'habitat diffus en zone A et N, tout en ayant une règle plus souple (zones d'extension non définie graphiquement) et en même temps mieux encadrée (définition de règles chiffrées pour les extensions et annexes).

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.

Les règles envisagées sont donc de permettre une extension mesurée des habitations par :

- extension d'une surface supplémentaire limitée à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant,
- ces extensions sont possibles que pour les habitations d'une surface minimale de 50m², la totalité de la surface après extension est limitée à 250m² SDP.

Les annexes sont limitées :

- par une distance maximale d'implantation de 30 m vis-à-vis de l'habitation,
- la surface totale des annexes est limitée à 50m² (hors piscines),
- par une hauteur maximale à 3,50m à l'égout du toit.

4.2 Création et régularisation de STECAL pour les activités

Ce STECAL est la seule solution envisageable pour autoriser une construction autre que nécessaire à l'activité agricole (ou Constructions Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif) en zone Agricole.

L'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme explique ainsi que :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Les zones Nx actuelles ne sont pas modifiées, mais elles constituent des STECAL. Il s'agit, en effet, de moulins existants (moulin Gaillard / MARION, moulin Guenard / SOREAL, moulin TERRES D'ALLIANCE) en bord de Veyle.

La procédure de modification envisagée permet donc de considérer et régulariser ces zones Nx comme des STECAL.

Ces moulins sont tous en activité et participent à l'activité et à la vitalité économique de la commune. Ils sont aussi étroitement liés à l'activité agricole, puisqu'ils transforment des céréales, à destination de l'alimentation humaine ou de l'alimentation des animaux et du bétail.

Par ailleurs, ces moulins forment aussi l'héritage et l'identité de la commune, fortement marqué par ces activités de meunerie liée à la présence de la rivière.

La situation actuelle des moulins présente des constructions de volume important : taille et hauteur conséquente.



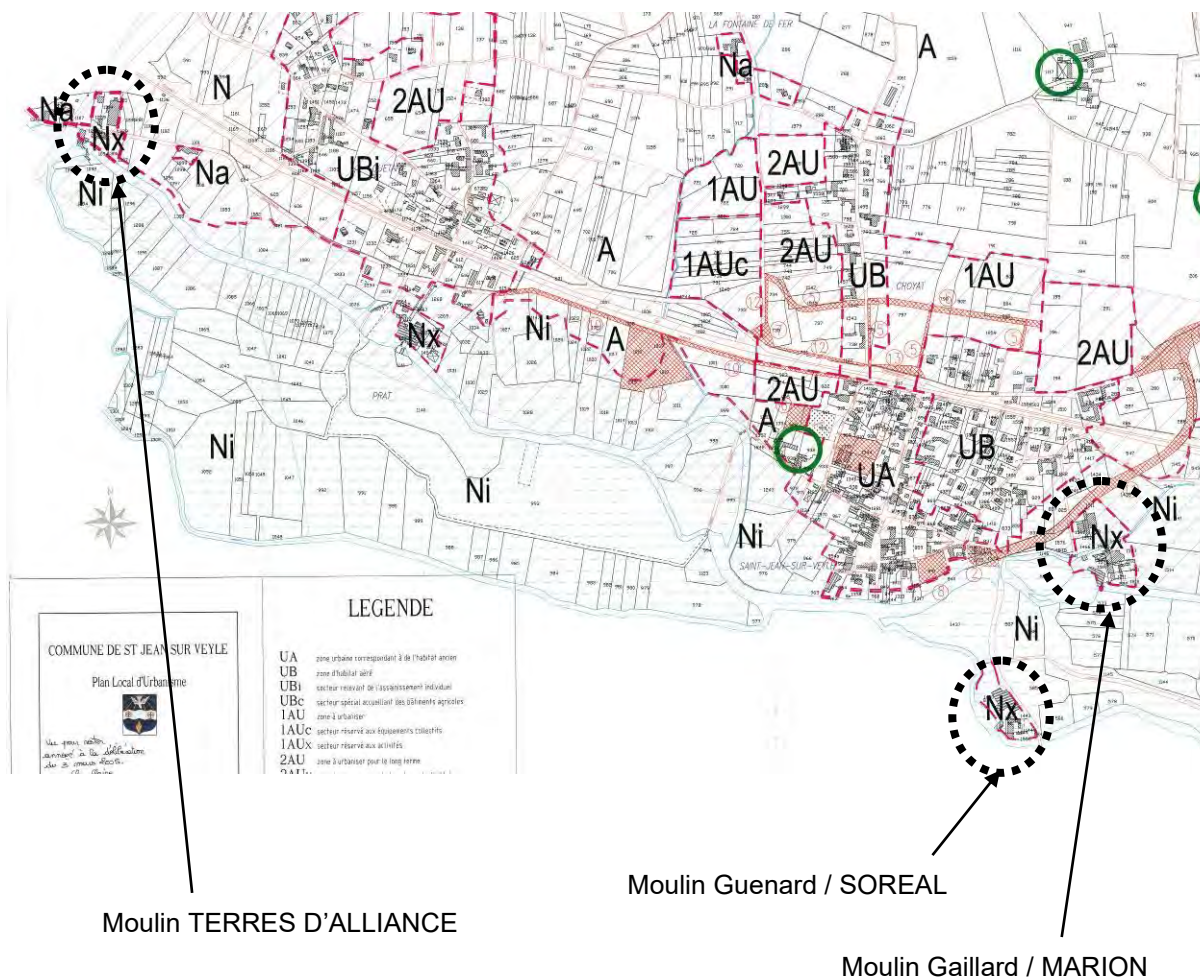
Moulin Guenard, société SOREAL



Moulin Gaillard, société MARION



Moulin TERRES D'ALLIANCE



Repérage des moulins sur le plan de zonage actuel

La commune souhaite préserver ces activités économiques, sans obérer leur devenir et permettre leur développement. Elle souhaite donc autoriser l'évolution de ces bâtiments, pour maintenir une activité économique historique sur le territoire, et aujourd'hui parfois fragilisé par le contexte mondial.

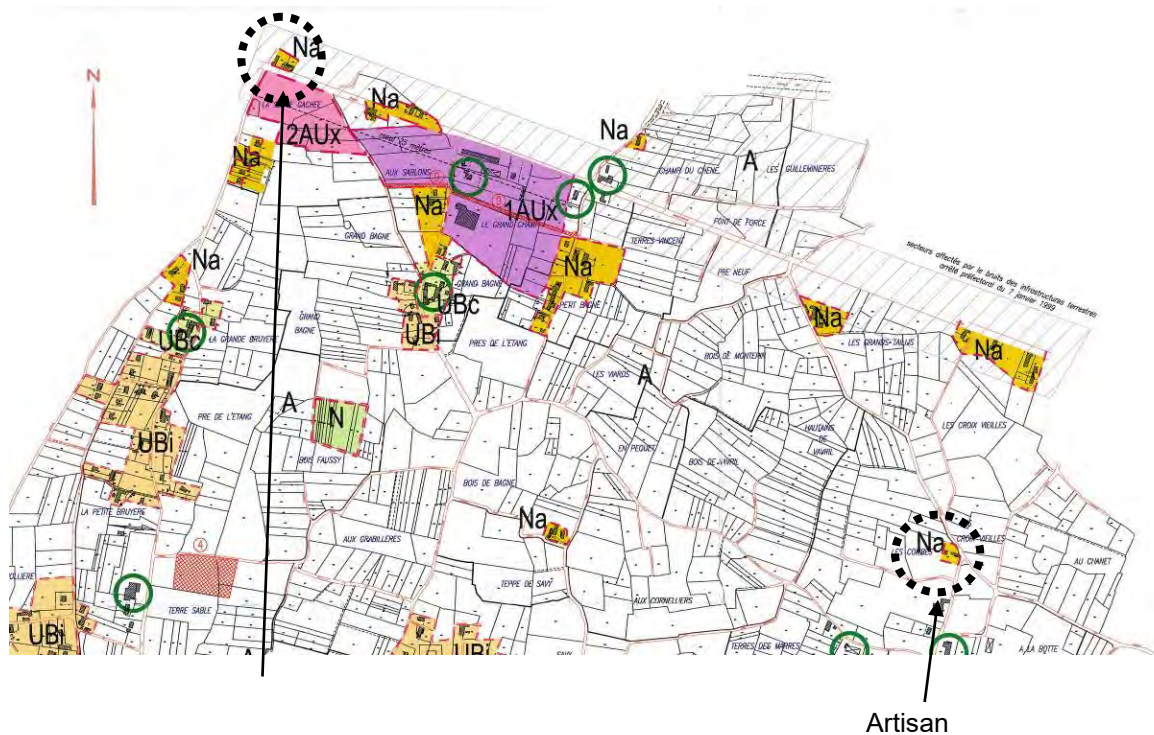
Aussi, le PLU prévoit de créer trois STECAL Nxa, correspondant aux moulins. Ces secteurs délimitent une implantation par leur définition spatiale au plan de zonage. Par ailleurs, considérant les spécificités des bâtiments, la commune ne souhaite pas limiter la hauteur des constructions.

La régularisation de ces STECAL permet d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, puisque ces activités participent à l'activité agricole de la commune et des environs.

Comme évoqué précédemment, en utilisant des céréales comme matière première et en les transformant en produits pour l'alimentation humaine et du bétail, ces moulins constituent un complément aux activités agricoles plus classiques du territoire.

Par ailleurs, le PLU en vigueur permet le développement de ces activités.

En lien avec la suppression des secteurs Na, deux activités sont actuellement classées en zones Na. La suppression de ces zones et leur règlement inadapté nécessite de classer ces secteurs en zone Nx pour les activités. Ces entreprises sont la scierie BADIN, implantée près de la RD1079, dont une petite partie concerne la commune de Saint Jean sur Veyle. La seconde est un artisan, situé route de Lingent.



Repérage des activités sur le plan de zonage actuel



Artisan, route de Lingent



Scierie, RD 1079

Ces secteurs concernent des bâtiments plus réduits que les moulins. Aussi, il est proposé de les classer dans des secteurs Nxb, avec des conditions différentes. La hauteur des constructions sera notamment limitée à 9m au faitage, comme en zone N.

L'ensemble de ces STECAL conserve un caractère exceptionnel, puisqu'elles ne sont que 5 et correspondent toutes à des activités existantes.

4.3 Evolution du Moulin Prat

Le moulin Prat est situé en bordure de la Veyle, à l'Ouest du village.

Le moulin a connu une activité industrielle, ayant permis le développement du site, avec la construction de bâtiments métalliques, autour du bâtiment historique principal (en béton et pierres). L'activité ayant cessée depuis plusieurs années, l'ensemble du site est aujourd'hui inutilisé, et soumis à l'usure du temps. Afin d'éviter que les constructions ne tombent en ruine, le propriétaire souhaite transformer les lieux, en détruisant les bâtiments métalliques, pour ne conserver que le bâtiment principal et le transformer en habitation.

Ce projet est soutenu par la municipalité, afin d'éviter l'inévitable dégradation de l'ensemble immobilier et de permettre le renouvellement d'une friche industrielle, tout en maintenant et en réhabilitant le patrimoine de la commune. En effet, le village est intimement lié à sa rivière, qui lui a générée de multiples activités, notamment la meunerie.

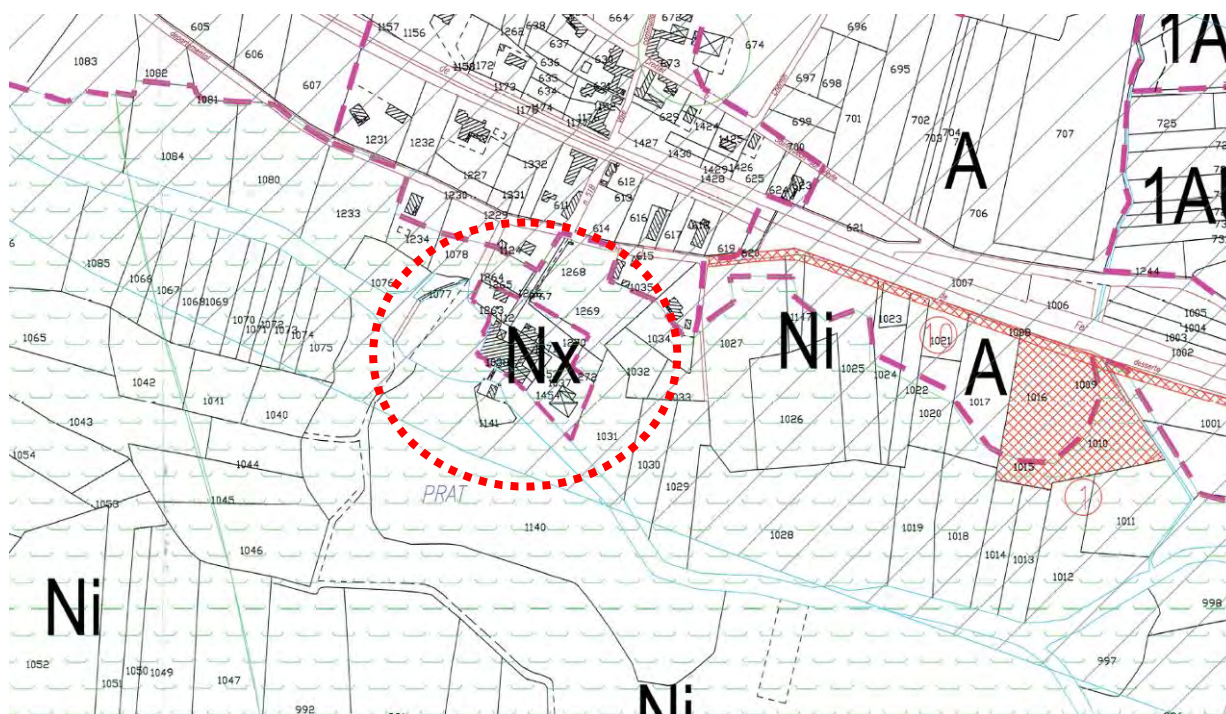


Moulin Prat



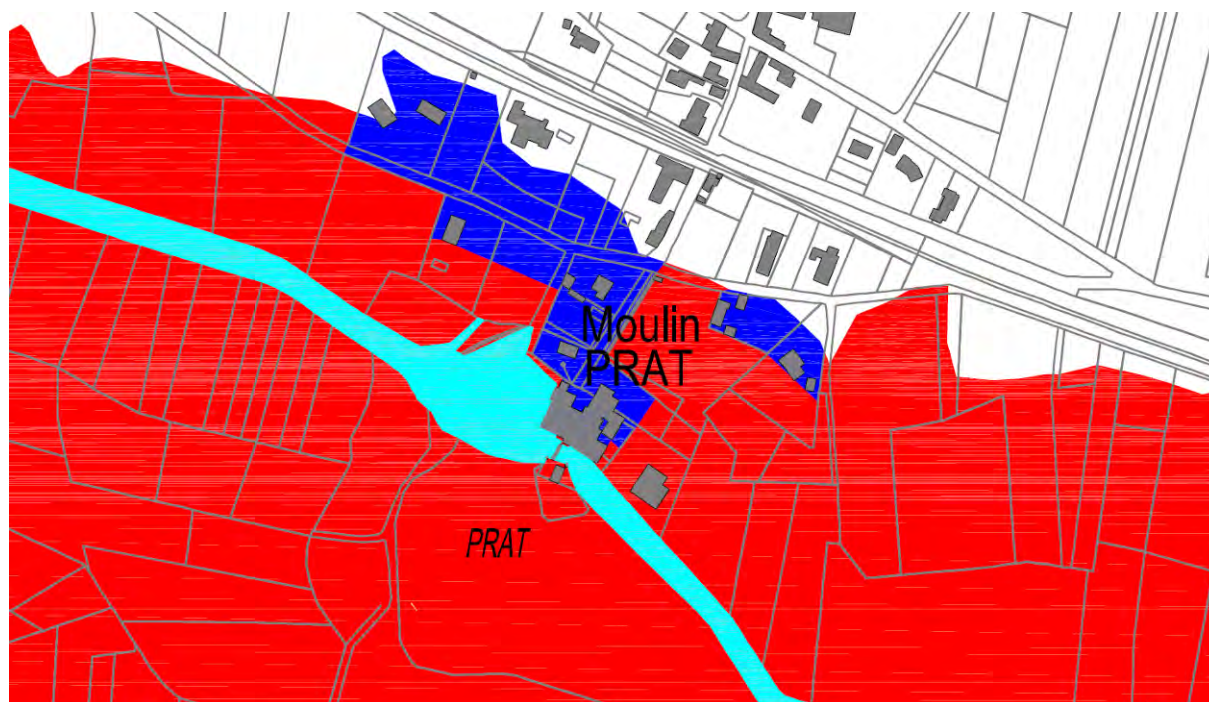
Moulin Prat

Actuellement, l'ensemble du moulin est classé en zone Nx du PLU, zones d'activités en secteur naturel concernant les moulins de la Veyle. Ce zonage et son règlement associé ne permettent pas la réalisation d'habitation, ni le changement de destination des constructions.



Extrait du zonage actuel du PLU

Par ailleurs, le site est classé en zones rouge et bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Le bâtiment qui serait conservé est lui classé en zone bleue du PPRI.



Extrait du zonage du PPRI

Le règlement de cette zone bleue permet notamment :

2.3 Autorisations

Sous réserve du respect des dispositions définies à l'article 2.4, sont admis :

- les reconstructions ou **constructions nouvelles** ne créant pas de planchers habitables sous la cote de référence, ainsi que les remblais strictement nécessaires à leur mise hors d'eau et à l'accès de ces constructions ;
- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et aménagements ;
- tout aménagement ou extension de constructions existantes, ainsi que les remblais strictement nécessaires à la mise hors d'eau et à l'accès de ces aménagements ou extensions ;

Extrait règlement zone rouge du PPRI

Le projet de réhabilitation prévoit, ainsi, l'aménagement de l'habitation à partir du premier étage de la construction existante.

Actuellement, en zone Nx, le règlement n'autorise que :

- l'extension des activités existantes ;
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve des servitudes opposables des zones inondables.

Ainsi, pour permettre la réhabilitation du moulin, le zonage est modifié. Le secteur Nx est supprimé, et le site est donc classé en zone Ni, qui autorise l'aménagement des constructions existantes à condition de respecter les volumes et aspects architecturaux initiaux et sous réserve des servitudes opposables des zones inondables.

Par ailleurs, pour permettre le changement de destination d'activités à habitation, le bâtiment est identifié comme pouvant bénéficier de cette disposition.

En effet, l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme stipule que :

" Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites"

Aussi, le changement de destination sur ce site ne compromet pas la qualité paysagère des lieux, ni l'activité agricole. L'ensemble immobilier est abandonné et ne comprend aucun usage. Le changement de destination aura pour conséquence de réhabiliter ce secteur, tout en améliorant la qualité paysagère du site. En effet, les bâtiments métalliques seront détruits. Le bâtiment en béton et pierre sera rénové. L'ensemble de ces travaux permettra de renouveler le site, en évitant sa détérioration, en supprimant cette friche industrielle, et en ne conservant que les bâtiments les plus intéressants d'un point de vue architectural. La qualité paysagère du site n'en sera donc qu'améliorée.

La possibilité du changement de destination est donc indiquée au plan de zonage et dans le règlement.

Par ailleurs, l'étude des différentes constructions diffuses en zones agricoles ou naturelles, ne fait pas apparaître le besoin d'identifier d'autres bâtiments pouvant bénéficier du changement de destination.

4.3 Traductions dans les pièces du PLU

Modification du règlement

Comme évoqué précédemment, le règlement du secteur Ni est complété pour permettre le changement de destination.

Le règlement associé aux zones Nxa et Nxb, s'appuie d'une manière générale sur celui de la zone N. Le caractère des zones est ajouté. Les constructions autorisées sont limitées aux extensions des activités existantes, dans une limite de la surface de plancher créée équivalente à la surface de plancher existante.

Dans le secteur Nxa, la hauteur des constructions n'est pas réglementé du fait des spécificités des constructions existantes. En zone Nxb, elles sont limitées à 9m au faitage, comme les autres constructions en zone N. Les conditions de raccordement aux réseaux et d'implantation sont identiques à la zone N.

Les références et règles relatives aux zones Na sont supprimées. En zones A et N, des règles sont ajoutées pour préciser les contraintes d'évolution des bâtiments d'habitation existants.

Les éléments de texte modifiés apparaissent en gras.

Les éléments supprimés apparaissent en ~~gras, barré et en rouge~~ et les éléments ajoutés : en souligné, italique et en vert.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel.

L'agriculture y est l'activité dominante. Elle comprend également des habitations existantes diffuses.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les constructions à usage agricole directement liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition d'être implantés à proximité des sièges d'exploitation.
- 3- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 4- La reconstruction à l'identique après sinistre sans création de surface hors œuvre nette.
- 5- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes, autres qu'agricoles, à condition :

- qu'il n'en résulte pas la création d'un logement supplémentaire,
 - et que l'extension soit compatible avec les exploitations agricoles proches.
- 6- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et aux services publics autorisés.
- 7- Les activités de transformation et de vente des produits agricoles dans la mesure où ces activités sont directement liées à une exploitation agricole.
- 8- Les activités touristiques rurales d'accueil telles que les fermes auberges, gîtes, chambres d'hôtes,... dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.
- 9- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m², sont autorisées dans les conditions qui suivent :
- la surface supplémentaire est limitée à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant,
 - ces extensions sont possibles uniquement pour les habitations d'une surface minimale de 50m², la totalité de la surface après extension est limitée à 250m² SDP.
- 10- Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées dans les conditions qui suivent :
- la distance maximale d'implantation de l'annexe vis-à-vis de l'habitation principale est limitée à 30m,
 - la surface totale des annexes est limitée à 50m² (hors piscines),
 - la hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50m à l'égout du toit.
- 11- Le passage dans la zone du pipeline oléoduc de défense entraîne les conséquences suivantes :
- dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine (250 m de part et d'autre du pipeline ODC1) le transporteur sera informé le plus en amont possible afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact du projet sur sa canalisation.
 - Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux sont proscrite la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.
 - Dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs sont proscrit la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres (10 m pour les constructions d'habitation) sauf les bâtiments spéciaux de type silo....

La hauteur des annexes aux habitations existantes est limitée à 3,50 mètres, mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre les espaces :

- à protéger pour sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- concernés par les zones inondables de la Veyle.

Elle comprend également des habitations existantes diffuses.

~~Le secteur Na concerne des zones d'habitat dispersé où la construction est limitée et doit le rester.~~

~~Le secteur Nx intéresse des zones d'activités (moulins de la Veyle).~~

Les secteurs Nxa concernent les moulins de la Veyle, et les secteurs Nxb concernent des activités en milieu agricole et naturel. Ces secteurs sont des STECAL.

Le secteur Ni intéresse les zones inondables de la Veyle

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs ~~Na~~, Ni ~~et Nx~~, Nxa et Nxb sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol non visées à l'article N 2 et notamment les exhaussements de terrain dans le secteur Ni.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont autorisées que dans la mesure où elles s'intègrent à l'environnement.

~~Dans le secteur Na sont autorisés :~~

~~1- La reconstruction à l'identique après sinistre.~~

~~2- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition de respecter les volumes et aspects architecturaux initiaux.~~

~~3- Les changements de destination des bâtiments agricoles dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux et à condition :~~

~~- qu'il n'en résulte pas une extension ou un renforcement des équipements publics,~~

~~- que ce changement de destination ne compromette pas les exploitations agricoles riveraines.~~

~~4- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone~~

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m², sont autorisées dans les conditions qui suivent :

- la surface supplémentaire est limitée à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant,
- ces extensions sont possibles uniquement pour les habitations d'une surface minimale de 50m², la totalité de la surface après extension est limitée à 250m² SDP.

Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées dans les conditions qui suivent :

- la distance maximale d'implantation de l'annexe vis-à-vis de l'habitation principale est limitée à 30m,
- la surface totale des annexes est limitée à 50m² (hors piscines),
- la hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50m à l'égout du toit.

Dans le secteur Ni :

L'aménagement des constructions existantes à condition de respecter les volumes et aspects architecturaux initiaux et sous réserve des servitudes opposables des zones inondables.

Le passage dans la zone du pipeline oléoduc de défense entraîne les conséquences suivantes :

- dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine (250 m de part et d'autre du pipeline ODC1) le transporteur sera informé le plus en amont possible afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact du projet sur sa canalisation.
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux sont proscrite la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.
- Dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs sont proscrit la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Les changements de destination ne sont autorisés que pour les bâtiments identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la nouvelle destination soit à usage d'habitation. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Dans le secteur Nxa :

- l'extension des activités existantes.
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve des servitudes opposables des zones inondables, dans une limite d'une surface de plancher créée équivalente à la surface de plancher existante.

Dans le secteur Nxb :

- l'extension des activités existantes, dans une limite d'une surface de plancher créée équivalente à la surface de plancher existante.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

~~La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas dépasser 9 mètres. La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.~~

Dans la zone Nxa, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

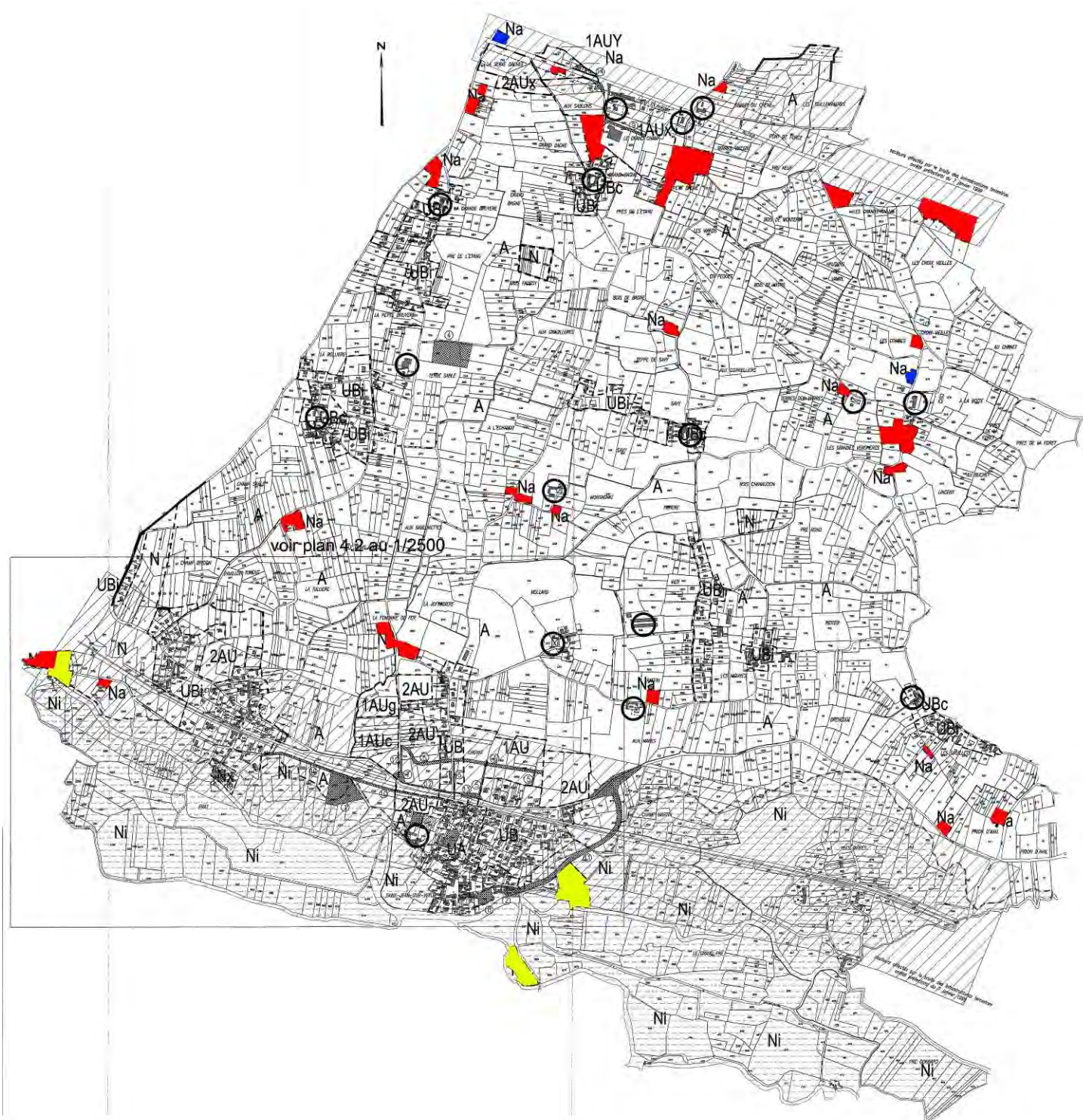
Dans la zone Nxb, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

La hauteur des annexes aux habitations existantes est limitée à 3,50 mètres, mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

Modification des plans de zonage

Comme évoqué précédemment, le secteur Nx est supprimé, au profit d'un classement en Ni. Et le bâtiment est identifié comme pouvant bénéficier du changement de destination.
Les zones Na sont supprimées et classées en zone A ou N.



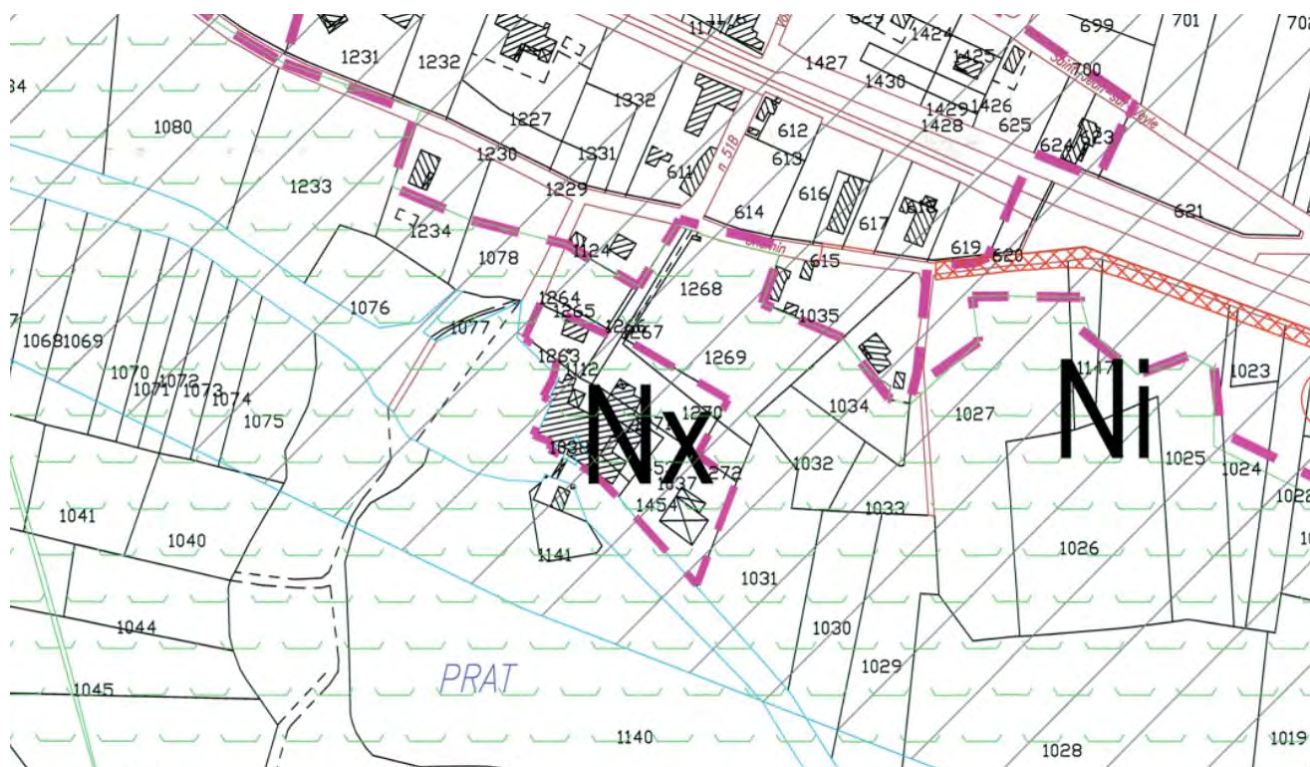


- Secteurs Na supprimés et classés en A ou N
- Secteurs Na supprimés et classés en Nx
- Secteurs Nx supprimés et classés en Nxa

Emprises du plan de zonage modifiées

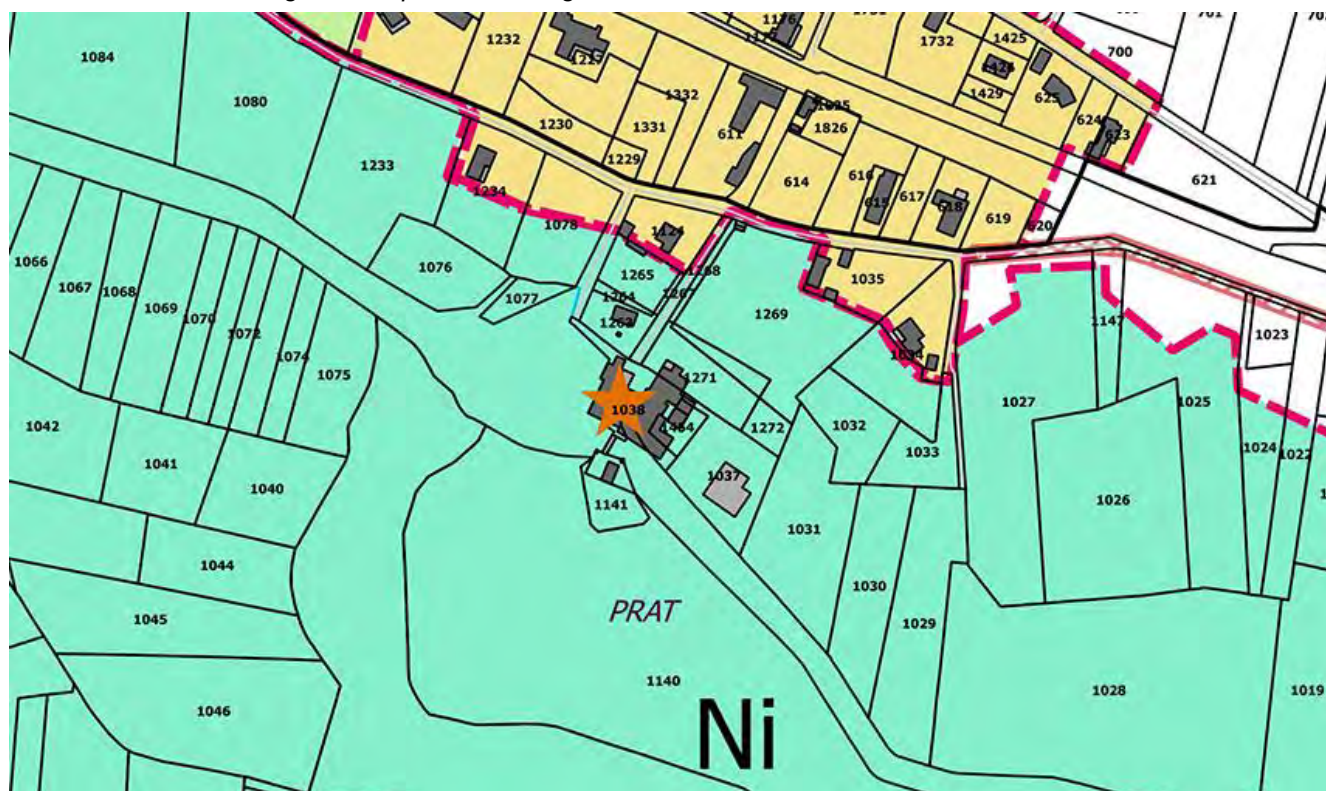


Berthet Liogier Caulfuty – Mars 2018



Plan de zonage **AVANT** modification

Plan de zonage et complément de légende **APRES** modification



bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

5. Evolution des titres du règlement

5.1 Justifications et objectifs du projet

Le règlement fait apparaître une incohérence entre les trois types de zones identifiés dans l'article 3 du règlement et dans l'énoncé du règlement.

L'article 3 identifie les trois types de zones :

3.1.1 *Zone urbaine (UA et UB)*

3.1.2 *Zones ayant vocation à être urbanisées (1AU1, 1AU2, 1AUc, 1AUg, 1AUx, 1AUxa, 2AU, 2AUx)*

3.1.3 *Zones à protéger (A, N, Na, Ni et Nx)*

Dans l'énoncé du règlement, les titres 2 et III sont :

page 5 : *TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES* (Zones UA et UB)

page 15 : *TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES* (Zones 1AU)

page 21 : *TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES* (Zones 1AUx, 1AUxa, 2AU, A et N).

Les catégories de l'article 3 mentionnant les types de zones ne correspondent aux titres des zones. Il convient donc de les mettre en adéquation.

5.2 Traductions dans les pièces du PLU

Les éléments de texte modifiés apparaissent en gras.

Les éléments supprimés apparaissent en ~~gras, barré et en rouge~~ et les éléments ajoutés : en souligné, italique et en vert.

1AU

~~TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES~~

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AYANT VOCATION A ETRE URBANISEES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Compte tenu de la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate pour desservir l'ensemble de la zone, sa vocation est d'accueillir, dès à présent, une urbanisation :

- dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupés, AFU,...),

Le secteur 1AU1 concerne une zone naturelle destinée à être urbanisée dans une première phase. Le secteur 1AU2 concerne une zone naturelle destinée à être urbanisée après l'urbanisation de la zone 1AU1.

Le secteur 1AUc concerne une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation pour accueillir des équipements collectifs.

Le secteur 1AUg concerne une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation avec des conditions particulières de mise en œuvre des constructions dans un contexte d'aléa géologique faible à moyen.

1AUx

~~TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES~~

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation pour des activités artisanales, industrielles ou commerciales.

Compte tenu de la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate pour desservir l'ensemble de la zone, sa vocation est d'accueillir, dès à présent, une urbanisation :

- dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupés, AFU,...),
- soit, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ci-dessous.

Le secteur 1AUg concerne une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation avec des conditions particulières de mise en œuvre des constructions dans un contexte d'aléa géologique faible à moyen.

A

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

CARACTERE DE LA ZONE

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel.

L'agriculture y est l'activité dominante.

6. Incidences du projet de modification sur l'environnement

6.1 Incidences du projet de zone d'habitat secteur de Croyat

Environnement

Les milieux naturels ne présentent pas de valeur écologique forte au regard des cultures intensives qu'ils supportent.

Toutefois, des haies arborées existantes seront maintenues au sein de la zone et à ses franges. D'autres haies seront plantées en complément. Elles permettront la circulation éventuelle de la faune.

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

Les eaux usées seront traitées par la station d'épuration de la commune, qui dispose de la capacité d'absorber l'augmentation des effluents. Elle est prévue pour gérer 800 équivalents habitants, alors que sa charge actuelle est estimée à 500 équivalent habitants.

Les incidences du projet seront donc limitées.

Paysage

A l'échelle du tènement, le paysage sera modifié par la réalisation de cette opération. L'image semi-rurale va céder la place à un espace urbanisé mixte avec du pavillonnaire et de l'habitat groupé ou intermédiaire, s'inscrivant dans la continuité du tissu urbain existant.

Par ailleurs, le maintien de haies au sein et au pourtour de l'opération facilitera l'intégration des constructions dans le paysage environnant.

Contexte urbain et activité humaine

Cette opération se rattache à une zone de développement, identifiée au PADD. Dans cet esprit, il tend à densifier l'urbanisation du centre-bourg élargi.

Un maillage viaire et piétons sera créé et reliera le quartier avec son environnement. Ainsi, des liaisons piétonnes relieront les différents opérations et phases. Des déplacements pourront s'effectuer en modes actifs.

Le futur quartier apportera un trafic supplémentaire au sein du lotissement des Crépettes. Toutefois, cette augmentation sera limitée, cet accès étant une voie secondaire pour la nouvelle opération.

Enfin, la greffe urbaine sera progressive, puisque l'aménagement est phasé en deux temps autorisant un accueil régulé de la croissance démographique et une insertion dans le paysage et le village de manière graduée.

Sécurité

Le projet prévoit la réalisation d'un aménagement routier à l'Est sur la RD51B pour accéder au secteur. Ces travaux vont permettre de sécuriser cette voie, et de faire ralentir les véhicules entrant dans le village.

6.2 Incidences du projet de réhabilitation du Moulin de Prat

Environnement

Les milieux naturels présentent une valeur écologique importante au regard de la proximité de la Veyle et de ses milieux. La Veyle et ses abords sont, ainsi, classés en zone humide et soumis à un arrêté préfectoral de protection de biotope.

Toutefois, le projet de réaménagement du site n'autorise que la réutilisation des volumes existants. Le projet consiste, de plus, à ne garder que le bâtiment principal et à démolir les constructions métalliques plus récentes.

La création d'une habitation dans cet ensemble immobilier permet donc d'éviter une friche industrielle, avec toutes les conséquences envisageables sur l'environnement, excluant ainsi la détérioration des bâtiments, liée à l'usure du temps.

La réduction des surfaces construites génère une réduction de l'impact du site sur l'environnement. La réhabilitation du bâtiment du Moulin engagera aussi l'entretien des lieux, limitant donc les conséquences d'une possible friche sur l'environnement en l'absence de reconversion.

Paysage

Le paysage sera amélioré par la modification envisagée, puisque les constructions métalliques seront démolies. La seule conservation du bâtiment principal permettra de renouveler le paysage bâti. De plus, la reconversion assurera la préservation du patrimoine de la commune lié aux moulins.

Contexte urbain et activité humaine

La reconversion de l'ancien site industriel en habitation, supprimant de fait une friche, aura pour conséquence un meilleur voisinage avec les riverains du terrain. La réalisation d'une habitation aura peu de portée sur le fonctionnement urbain, sur l'accessibilité et le trafic routier, ainsi que sur les viabilités et les capacités des réseaux et des ressources de la commune.

Sécurité et risques

En matière de risques, le site est soumis aux inondations de la Veyle. La destruction des bâtiments métalliques permettra d'augmenter les surfaces possibles d'extension en cas de crue, ayant donc un impact positif sur les inondations.

La transformation du site en habitation limite l'exposition de population aux inondations. Une nouvelle utilisation du complexe pour une activité économique aura pu accueillir un nombre de salariés important. La fréquentation du site pour l'habitation sera donc moindre, et donc une exposition minimisée aux inondations.

La réalisation de l'habitation à l'étage conduit à mettre hors du risque les futurs habitants.

6.3 Incidences des évolutions des constructions existantes en zones A et N

Concernant les zones Nxa et Nxb, les constructions d'activités étaient déjà autorisées dans le PLU en vigueur. Les évolutions limitent les extensions à une surface équivalente à la surface existante. Aussi, les évolutions ont un impact positif sur l'environnement, en limitant les possibilités d'extensions.

Concernant les habitations en zones A et N, les annexes sont dorénavant autorisées par la modification envisagée. Toutefois, les extensions des constructions étaient possibles mais sans restrictions. Les nouvelles règles fixent des limites de surface maximale d'extension, pour des bâtiments d'une importance suffisante (50m²) évitant de créer de nouvelles habitations à partir de petites constructions. Par ailleurs, le changement de destination était possible pour toutes les constructions en zone Na, ce qui n'est plus le cas. Dans l'ensemble, ces évolutions ont donc un impact positif sur la limitation de la consommation d'espaces agricoles ou naturelles et visent à mieux encadrées le développement de l'habitat diffus.

6.4 Incidences de la modification

Une limitation de la consommation d'espace

Dans le secteur de Croyat, la modification s'attache à limiter les nuisances puisqu'elle définit une densité importante au regard des opérations réalisées sur la commune, dans un souci de préservation du foncier agricole et naturel. Pour le Moulin Prat, la réhabilitation d'un site urbanisé évite une friche, tout en permettant de réutiliser un secteur déjà construit. Les évolutions des habitations existantes en zones agricoles et naturelles sont plus encadrées et évitent donc de consommer de l'espace.

Une protection de l'environnement et du cadre de vie

Par le remaniement de l'orientation d'aménagement, la commune a souhaité apporter une réflexion globale sur les quartiers Nord, dans le secteur de Croyat. Cette démarche a permis de revoir la

cohérence de l'urbanisation du secteur tout en intégrant les besoins de déplacements et connexions en modes doux, de réflexion sur les accès et la trame viaire, tout en conservant au maximum le patrimoine végétal existant. Le renforcement des haies, l'aménagement paysager des ouvrages de rétention d'eaux pluviales sont de nature à garantir une intégration paysagère et un cadre de vie agréable.

Pour le Moulin Prat, la destruction des bâtiments métalliques et la réhabilitation du bâtiment principal évite la persistance de cette friche industrielle, tout en réduisant l'impact environnemental et paysager des constructions existantes. Les évolutions des habitations existantes en zones agricoles et naturelles sont plus encadrées et protègent donc mieux le cadre de vie et le paysage.

Une diversification du parc de logement

En lien avec les objectifs du PADD, le projet à Croyat prévoit une diversité des formes urbaines et de typologies de logements. En effet, l'orientation d'aménagement impose la réalisation de logements groupés ou intermédiaires dans chaque sous-phases, avec une densité globale par phase en moyenne de 15 logements par hectare. Tous ces éléments tendent à diversifier l'offre de logements.

L'évolution du zonage de 1AU en UB pour le lotissement rue Henri Dumon n'a pas d'incidences, puisqu'il n'est qu'une évolution du zonage n'ayant pas d'incidences sur la constructibilité.