DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE DE SAINT-DIDIER-DE-FORMANS

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3

Rapport de présentation

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Lancement de la procédure	enquête publique	Approbation
01	4 novembre 2024		

Sommaire

Préambule - Contexte de la procédure de modification **3**

I.1. Présentation du territoire *4*

I.2. Contexte réglementaire *8*

I.3. La prise en compte de la loi Climat et Résilience *13*

Première partie - l'objet de la modification du PLU **17**

I.1. Les motivations de la modification *18*

I.2. Les fondements de la procédure de modification *18*

Deuxième partie - Les modifications du PLU **20**

I.1. Les adaptations du règlement écrit *21*

I.2. Les adaptations du règlement graphique et les incidences sur le règlement écrit *51*

I.3. Les adaptations du document d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) *80*

Préambule - Contexte de la procédure de modification

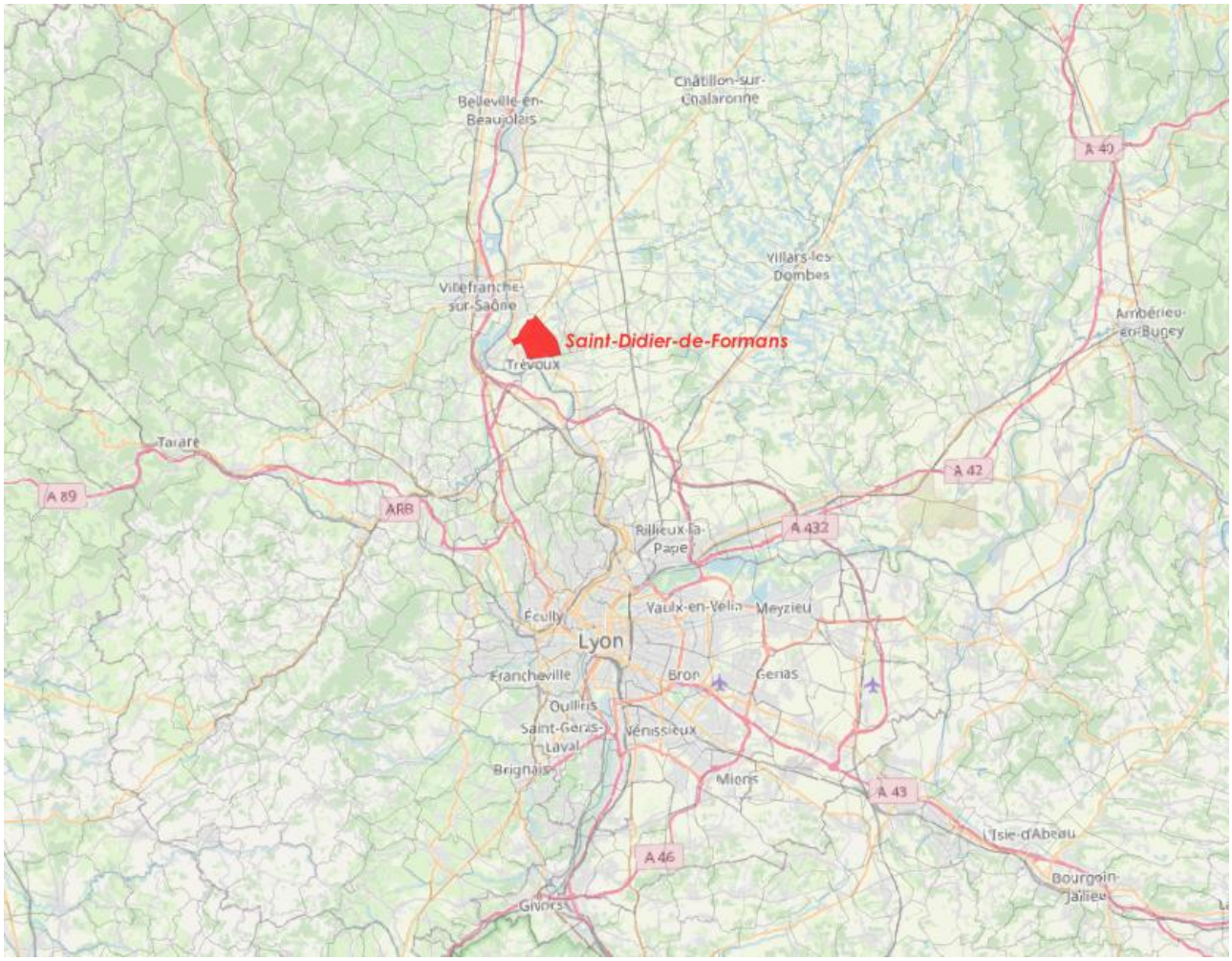
I.1. Présentation du territoire

I.1.1.La situation géographique et administrative

La commune de Saint-Didier-de-Formans est localisée dans la partie Nord de la région Auvergne-Rhône-Alpes, au Sud-Ouest du département de l'Ain, à proximité de la limite avec le département du Rhône.

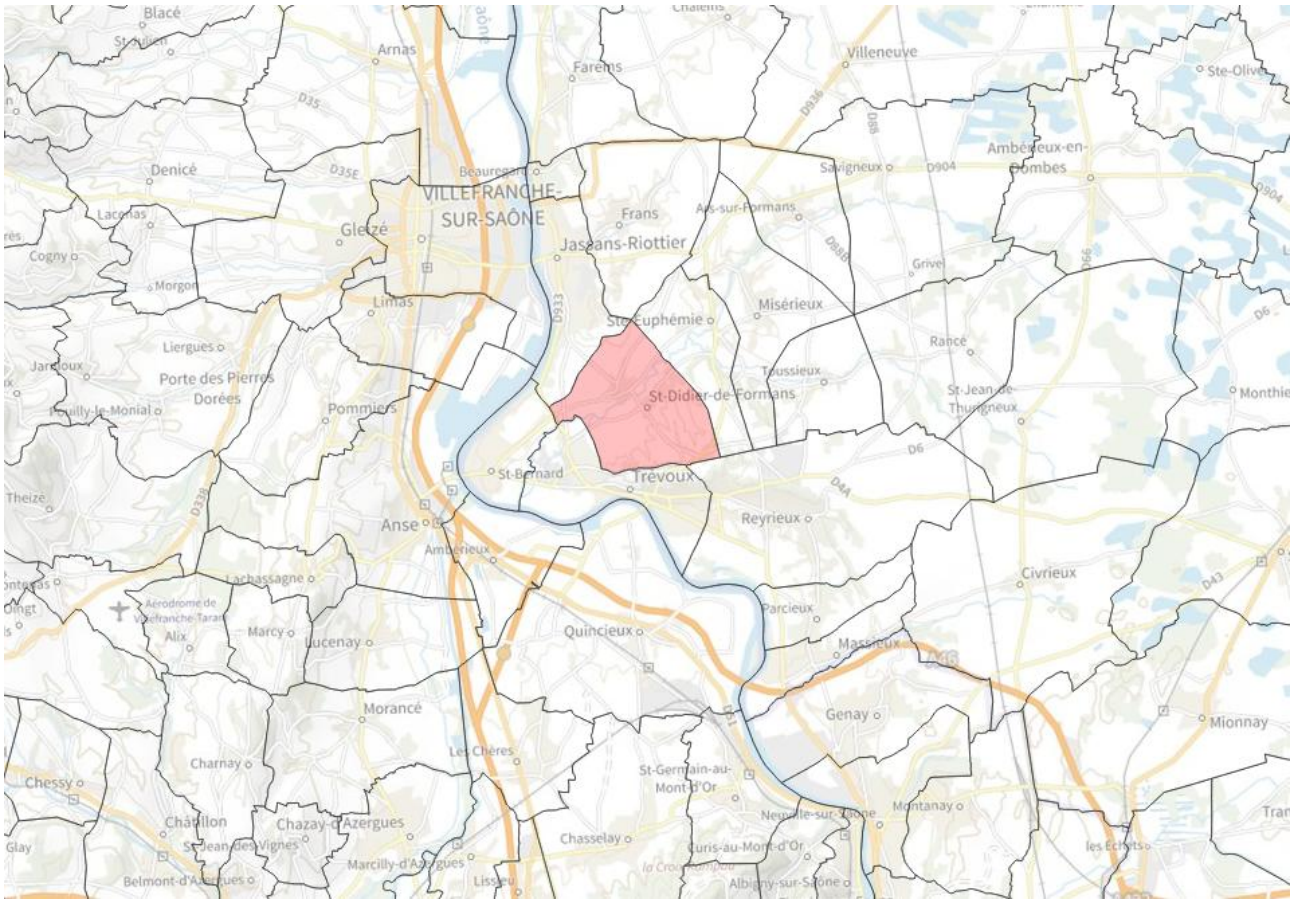
Située le long de la vallée de la Saône et de son faisceau d'infrastructures routières et ferroviaires, Saint-Didier-de-Formans bénéficie d'une accessibilité aisée aux centres urbains locaux, notamment l'agglomération de Villefranche-sur-Saône et la Métropole lyonnaise.

- Villefranche-sur-Saône est distante d'environ 5 km et accessible en 15 min par la RD933,
- Lyon est distante d'environ 22 km et accessible en 45 min, via l'A6, l'A46 ou la RD306 qui peuvent être récupérées en rive droite de la Saône.



Elle est limitrophe des communes de :

- Saint-Bernard et Jassans-Riottier à l'Ouest,
- Trévoux et Reyrieux au Sud,
- Sainte-Euphémie à l'Est,
- Frans au Nord.



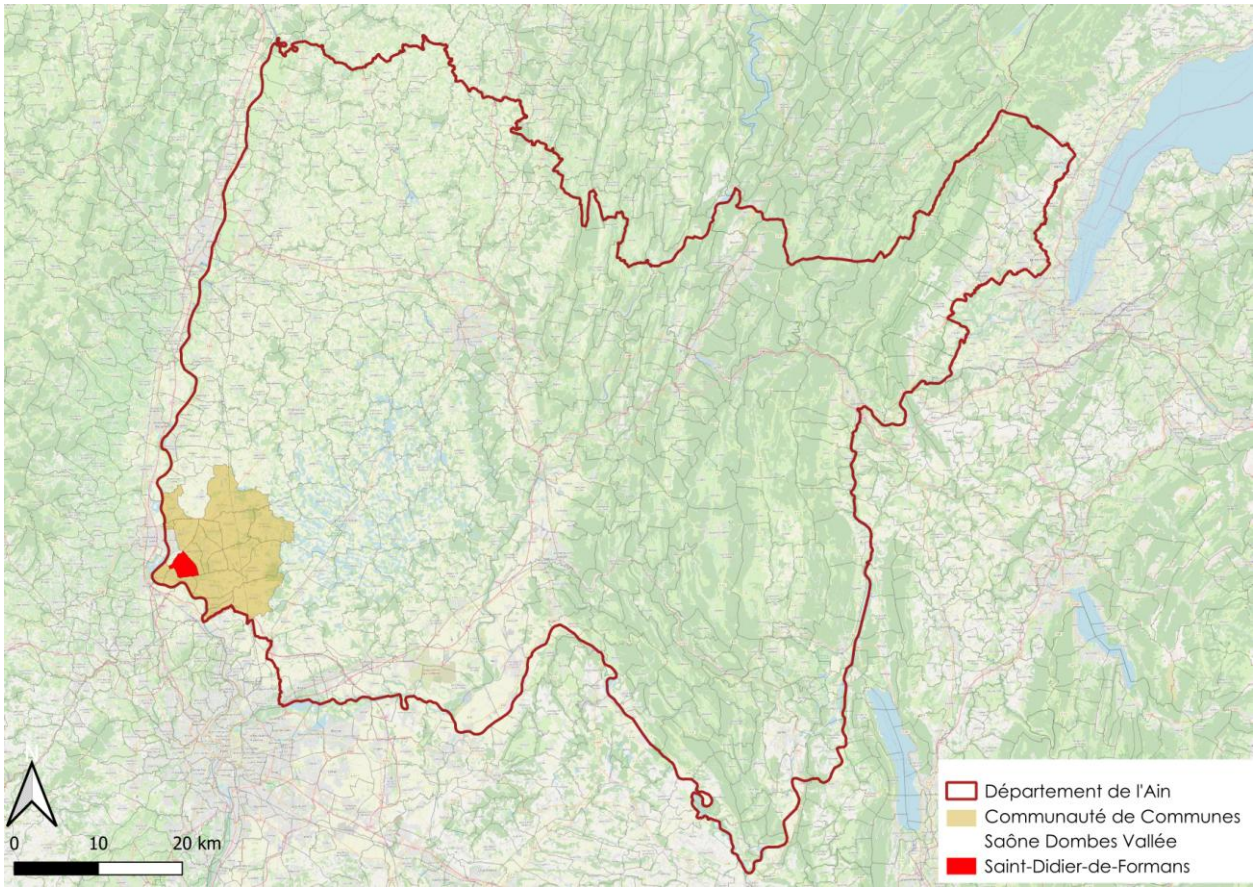
La commune est intégrée dans un ensemble de périmètres administratifs :

- la Région Auvergne-Rhône-Alpes (4 027 communes ; 8 114 361 habitants en 2021),
- le Département de l'Ain (392 communes ; 663 202 habitants en 2021),
- l'Arrondissement de Bourg-en-Bresse (198 communes ; 342 454 habitants en 2021),
- le Canton de Trévoux (12 communes ; 34 312 habitants en 2021),
- la Communauté de Communes Dombes-Saône-Vallée (CCDSV) (19 communes, 40 287 habitants en 2021).

La Communauté de Communes Dombes-Saône-Vallée a été créée le 1er Janvier 2014, issue de la fusion de deux précédentes intercommunalités (Saône Vallée et Porte Ouest de la Dombes). Située au Sud-Ouest du département de l'Ain, elle apparaît à l'interface entre le Val-de-Saône et la Dombes. Elle exerce en lieu et place de ses communes membres un ensemble de compétences qui lui ont été transférées parmi lesquelles :

- l'aménagement de l'espace,
- le développement économique,
- la gestion des milieux aquatiques,
- la protection et la mise en valeur de l'environnement,
- le logement et le cadre de vie,
- le patrimoine et la culture,
- les équipements culturels et sportifs,
- la voirie d'intérêt communautaire,

- les mobilités,
- les loisirs et tourisme...



I.1.2.Historique de l'évolution du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme actuel, issu de la révision du POS préexistant, a été approuvé le 14 Mars 2017 et a depuis fait l'objet de 2 procédures de modification de droit commun :

Procédure	***objet***	***approbation***
Modification n°1	Adaptation du zonage UL prévu pour la réalisation du collège et mise en place d'un STECAL pour son parking	8 avril 2021
Modification n°2	- Traduction réglementaire de l'étude d'aménagement du centre-bourg, - Adaptation du phasage des OAP, - Toilettage de dispositions réglementaires.	8 novembre 2021

I.2. Contexte réglementaire

I.2.1.La hiérarchie des normes

Le PLU de Saint-Didier-de-Formans constitue le dernier maillon d'une chaîne de dispositions législatives et réglementaires composée par :

- le cadre législatif en vigueur,
- le contexte réglementaire local défini à travers les documents supra-communaux.

Ces différents documents entretiennent entre eux des rapports de compatibilité que le PLU doit également assimiler. Cependant, le territoire étant couvert par un schéma de cohérence territorial (SCOT) assurant déjà la compatibilité avec les échelons supérieurs, le PLU se doit juste d'être compatible avec les orientations du DOO du SCOT.

A noter, la CCDSV a élaboré en 2012 un Programme Local de l'Habitat (PLH) resté en vigueur entre 2012 et 2018. Le document n'a jamais été mis en révision, la collectivité anticipant la réalisation d'un PLU intercommunal valant PLH et PDM (PLUi-HD) qui n'a pas été lancé à ce jour.

Les lois cadres

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) _2000

La loi Urbanisme et Habitat _2003

La loi Engagement National pour le Logement (ENL) _2006

La loi Grenelle 1 _2009

La loi Grenelle 2 _2010

La loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (MAP) _2010

La loi pour l'Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) _2014

La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt _2014

La Loi de Transition Energétique Pour la Croissance Verte _2015

La Loi relative à l'égalité et à la citoyenneté _2017

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) _2018

La loi Climat et Résilience _2021

COMPATIBILITÉ

Les documents de planification supra-communaux

Politiques publiques thématiques

EAU

Le SDAGE Rhône-Méditerranée _2016/2021

Politiques publiques transversales

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise _2007

COMPATIBILITÉ

Politiques publiques transversales

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires _ 2020

COMPATIBILITÉ

Document intégrateur

Le SCoT Val de Saône-Dombes _2020

COMPATIBILITÉ

Document de programmation sectorielle

Le Plan Climat Energie Territorial de la CCDSV (PCAET) _*2023*

COMPATIBILITÉ

Le PLU de Saint-Didier-de-Formans

I.2.2.Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Val de Saône-Dombes

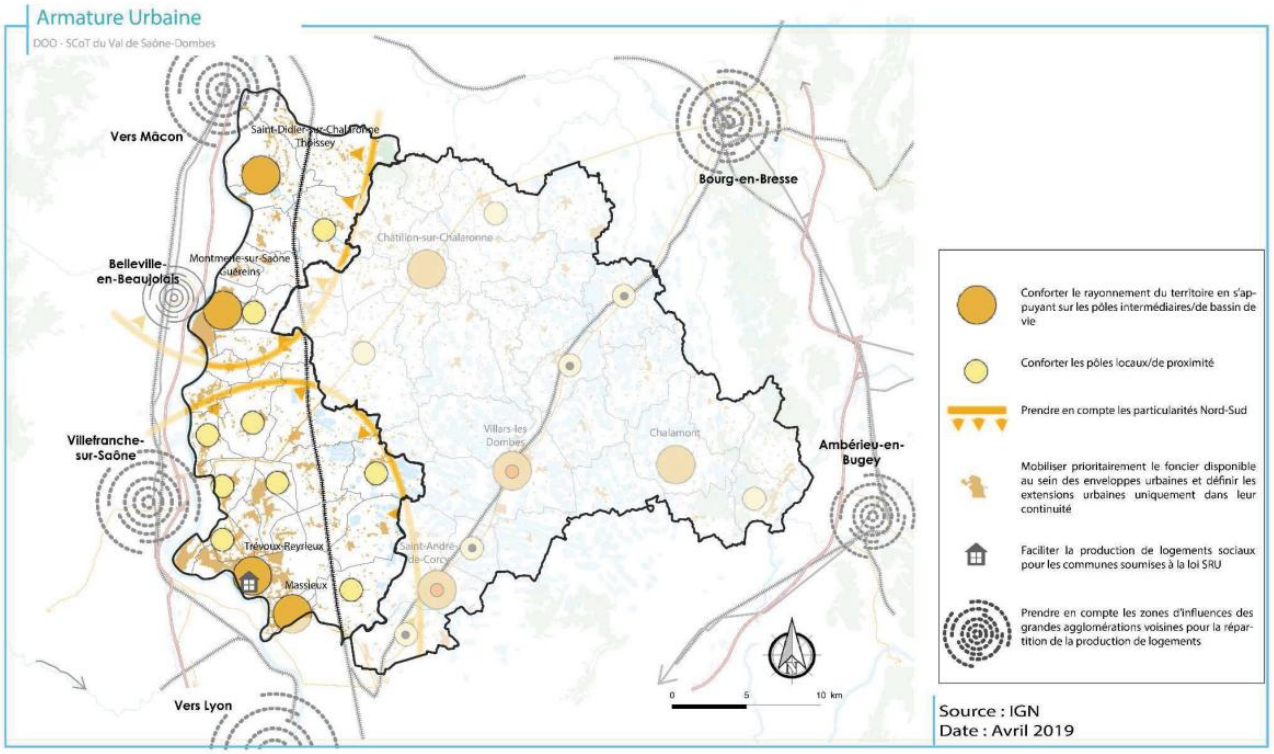
Saint-Didier-de-Formans est couverte par le **SCoT Val de Saône-Dombes** couvrant à ce jour un territoire de 34 communes regroupées en 2 communautés de communes (Dombes Saône Vallée et Val de Saône Centre).

L'élaboration du SCoT, portée par le Syndicat Mixte Val de Saône Dombes a été prescrite par délibération du conseil du Syndicat Mixte en date du 18 Septembre 2002 et le document a été approuvé le 7 Juin 2006. Il a depuis fait l'objet de 2 modifications, en 2010 et en 2013, visant respectivement à le rendre compatible avec la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise et le doter d'un document d'aménagement commercial, et a connu un changement de périmètre en 2014. Enfin, sa révision a été engagée le 2 Juillet 2014 et approuvée le 20 Février 2020.

Le SCOT entend mettre en oeuvre un projet équilibré entre développement raisonné du territoire, amélioration du cadre de vie et préservation du caractère rural, que son PADD décline en 4 axes :

- Un territoire dynamique entre Saône et Dombes à structurer autour d'une cadre de vie de qualité.
- Un territoire à affirmer par un positionnement économique et commercial.
- Un territoire à connecter et une mobilité à faire évoluer.
- Un territoire au caractère rural à préserver et à valoriser.

Les orientations du PADD sont déclinées dans le DOO en prescriptions opposables aux documents d'urbanisme locaux dans un rapport de compatibilité. Une partie d'entre elles sont déclinées entre les 3 strates d'une armature urbaine élaborée dans le cadre du SCOT. Elle distingue des "pôles de bassins de vie" dont l'offre d'équipements permet un rayonnement sur les communes alentours, les "pôles de proximité" disposant d'une gamme intermédiaires de commerces et services et les "villages" peu équipés. Au sein de cette armature, Saint-Didier-de-Formans est considérée comme un pôle de proximité.



Sur le plan résidentiel, le SCoT prévoit la construction d'environ 7600 logements sur son périmètre entre 2020 et 2035 permettant une croissance démographique correspondant à un taux de croissance annuel moyen de la population de l'ordre de 1,1%. Il met en parallèle une consommation foncière pour l'habitat de l'ordre de 180 ha. Cependant, son approbation étant antérieure à la loi Climat-Résilience, en attendant que la trajectoire ZAN du territoire soit intégrée au document, les PLU communaux partent sur une base de réduction de moitié de la consommation foncière observée entre 2011 et 2021 pour la période 2021-2031.

En tant que pôle de proximité, le PLU de Saint-Didier-de-Formans doit prévoir à horizon 2035 la réalisation d'en moyenne 14 logements/an (chiffre indicatif issu d'une objectif partagé à parts égales entre l'ensemble des pôles de proximité du SCoT). La production de ces logements doit répondre à un ensemble d'objectifs quantitatifs comme qualitatifs :

- Une part minimum de 20% de locatif social dans la production résidentielle à l'échelle de la commune.
- Au moins 60% des nouveaux logements réalisés en densification de l'enveloppe urbaine contre 40% maximum en extension.
- Une mobilisation d'au moins 45% des dents creuses (parcelle ou ensemble de parcelles non bâties d'une surface inférieure à 5000m² englobée dans l'enveloppe urbaine) et tènements fonciers (parcelle ou ensemble de parcelles non bâties d'une surface supérieure à 5000m² englobée dans l'enveloppe urbaine) avec une densité nette supérieure à 30 logements/ha.
- Une mobilisation d'au moins 15% des parcelles divisibles (parcelle bâtie englobée dans l'enveloppe urbaine disposant d'une surface libre permettant d'accueillir de nouvelles constructions) avec une densité nette supérieure à 20 logements/ha.
- Une densité brute supérieure à 20 logements/ha pour l'urbanisation de terrains en extension de l'enveloppe urbaine.
- Une diversité des formes urbaines (individuel/intermédiaire/collectif) et produits logements (accession/locatif privé/locatif social...) pour les opérations d'ensemble de plus de 5000m², qui doivent en outre être encadrées dans les PLU par des OAP.
- Des extensions urbaines en continuité des enveloppes urbaines principales des communes (interdiction d'étendre les hameaux/écarts et de réaliser des opérations en discontinuité des espaces urbanisés existants).
- Une interdiction de réaliser des opérations purement pavillonnaires en périphérie des enveloppes urbaines.

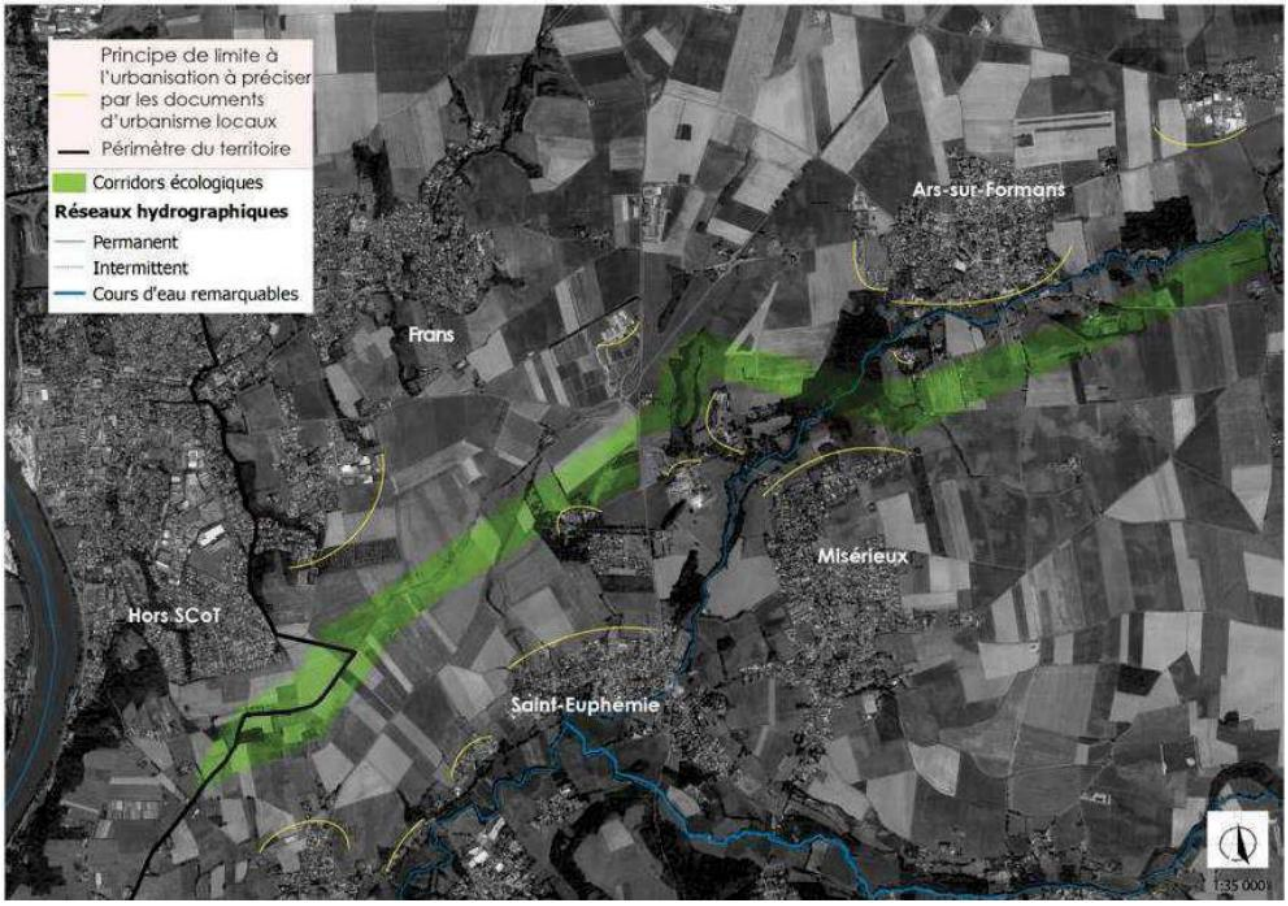
Il est à noter que le PADD du PLU en vigueur de Saint-Didier-de-Formans, approuvé en 2017, reprend directement des objectifs chiffrés émanant de la précédente version du SCoT qui ne pourront pas être mis à jour dans le cadre d'une procédure de modification et continuent donc à s'appliquer par rapport au zonage, au règlement et aux OAP du PLU. Les objectifs inscrits dans le PADD :

- **La production de 228 nouvelles résidences principales entre 2017 et 2030 soit 16 logements/an en moyenne, dont environ 200 « dans les nouvelles zones à urbaniser ».**
- **Au moins 30% de logement social (locatif ou accession) au sein de la production neuve.**
- **Une densité résidentielle brute moyenne de 25 logements/ha pour les opérations d'ensemble.**
- **Une consommation foncière de 9,1 ha pour le logement soit 6500 m²/an en moyenne, dont environ 7 ha « dans les nouvelles zones à urbaniser ».**

- **Des parts maximum de 30% de logement individuel pur et minimum 40% de logements collectifs dans la production neuve.**

Sur le plan économique, le SCoT souhaite créer les conditions adéquates pour l'accueil de 3000 emplois entre 2020 et 2035, notamment grâce à la mobilisation de 65 ha de foncier pour l'extension des zones d'activités existantes, voire la création de nouvelles sous certaines conditions. Saint-Didier-de-Formans ne disposant à ce jour d'aucune zone fléchée par le SCoT, elle n'est que peu concernée par les prescriptions découlant de cet objectif.

Sur le plan de la protection des fonctionnalités écologiques du territoire, le SCoT identifie entre Sainte-Euphémie, Jassans-Riottier et Saint-Didier-de-Formans un corridor écologique à préserver fixant une des limites intangibles à l'urbanisation pour ces communes.



I.3.La prise en compte de la loi Climat et Résilience

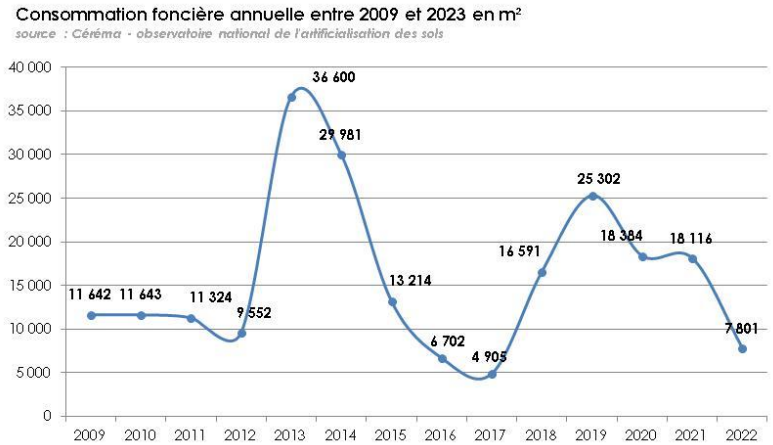
I.3.1. La trajectoire ZAN de la commune

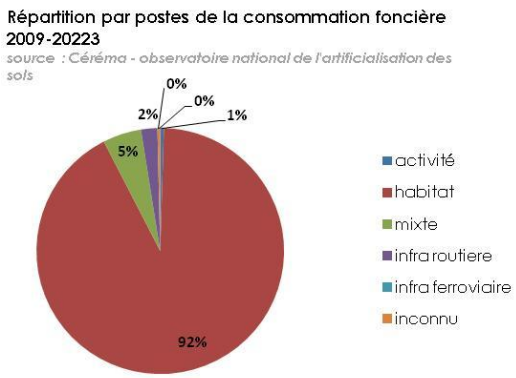
La loi Climat & Résilience fixe l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années 2021-2031 (en se basant sur les données allant du 01/01/2021 au 31/12/2030) par rapport à la décennie précédente 2011-2021 (en se basant sur les données allant du 01/01/2011 au 31/12/2020).

Cette trajectoire nationale progressive est à décliner dans les documents de planification et d'urbanisme (avant le 22 novembre 2024 pour les SRADDET, avant le 22 février 2027 pour les SCoT et avant le 22 février 2028 pour les PLU(i) et cartes communales)[1].

Note : La trajectoire ZAN s'impose à la réalisation des documents d'urbanisme locaux et non directement aux permis de construire. Ainsi, par exemple, si une commune dépasse entre 2021 et 2031 l'enveloppe de consommation foncière qui lui est allouée au titre du ZAN car son document d'urbanisme en vigueur, antérieur à 2021, autorise cette consommation, les permis suivants ne seront pas bloqués. La présente analyse a pour seul objectif d'éclairer la commune par rapport à sa trajectoire et l'aider à déterminer, après la réalisation des projets inscrits dans son PLU actuel, quelles seront ses marges de manœuvre dans le cadre des futures révisions de son document.

Sur la période 2011-2021 servant de référence à la trajectoire ZAN, selon les données de l'observatoire national de l'artificialisation des sols réalisées CEREMA, **la commune a consommé 17,26 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF)**. Le rythme de consommation ENAF apparaît très irrégulier sur la période avec plus de 9 ha consommés pour les seules années 2013, 2014 et 2019 qui enregistrent des permis d'aménager de lotissements. La consommation est essentiellement résidentielle, l'habitat représentant 92% du total contre 5% pour les destinations mixtes et 2% pour les infrastructures routières.





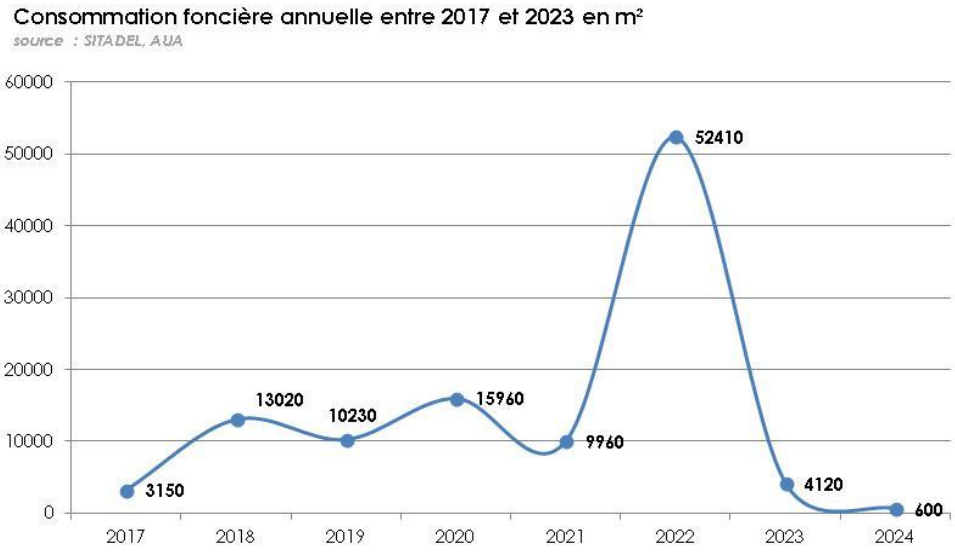
En conséquence, la commune dispose au titre du ZAN de 8,63 ha de consommation ENAF possible pour la période 2021-2031.

[1] https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/92226/tableau-de-bord/trajectoires

I.3.2.La consommation foncière depuis l'approbation du PLU

L'analyse de la consommation d'espace a été menée sur la période 2017-2024 afin de l'évaluer par rapport à la trajectoire ZAN du territoire mais aussi par rapport aux objectifs inscrits dans le PLU en vigueur approuvé en 2017. Elle a été réalisée à partir de la liste des permis de construire et permis d'aménager agrégée dans la base de données SITADEL. Chaque permis a été pris en compte, à l'exception de ceux concernant des constructions agricoles, et a fait l'objet d'une vérification orthophotographique pour vérifier son exécution (les déclarations d'ouverture et d'achèvement de travaux ne sont pas renseignées de manière exhaustive dans SITADEL) puis relocalisé sur sa référence cadastrale actuelle. L'occupation antérieure des terrains a ensuite été observée grâce aux millésimes successifs d'orthophotographies de l'IGN pour déterminer si la construction avait été réalisée sur des ENAF, auquel cas elle est réputée consommer du foncier, ou en densification de jardins privés ou terrains d'agrément déjà considérés comme urbanisés, auquel cas elle n'est pas réputée consommer de foncier.

Entre 2017 et 2023, 10,95 ha de terrains ont reçu de nouvelles constructions dont 2,95 ha en densification de jardins ou parcs déjà urbanisés et **8 ha en consommation d'ENAF.**



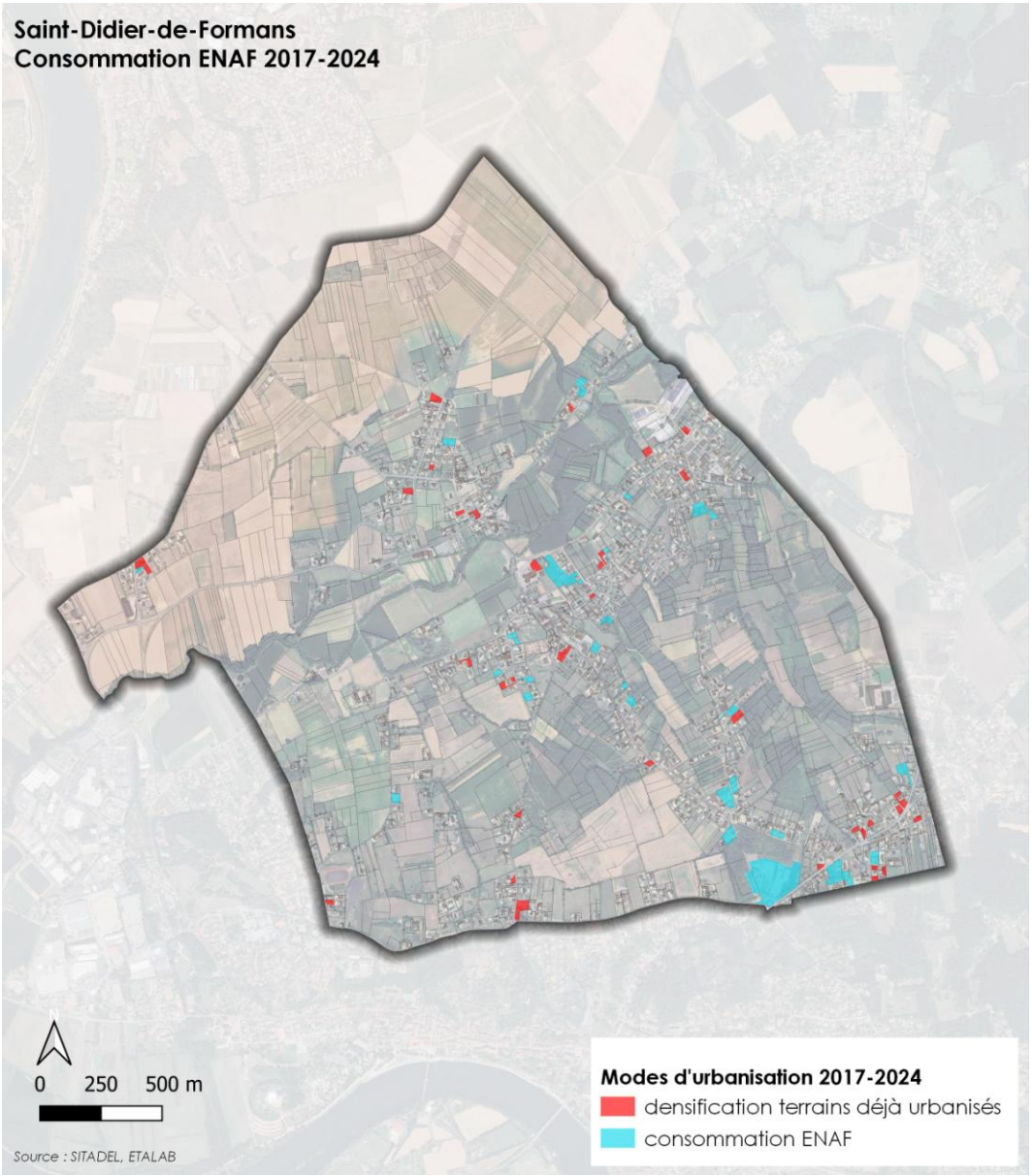
Le rythme de consommation foncière, comme sur la période 2011-2021, est très irrégulier avec environ 50% du total surfaces consommées sur la seule année 2022 qui enregistre la réalisation du collège Jean Moulin ainsi que de l'aménagement d'un lotissement pavillonnaire.

7,79 ha ont été consacrés à la production de logement (2,8 ha en densification de terrains déjà urbanisés et 5 ha en consommation d'ENAF) contre 3,15 ha à la réalisation d'équipements publics. La commune a donc aujourd'hui consommé 55% de l'enveloppe de 9,1 ha que son PADD prévoyait pour la production de logements neufs, dont il subsiste 4,1 ha.

Bien que plusieurs lotissements aient été aménagés, la part des opérations d'ensemble dans la production de logements est restée marginale. Cette production a été essentiellement portée par la construction au coup par coup de pavillons en densification de l'enveloppe urbaine, sur des jardins privés divisés ou des

dents creuses agricoles/naturelles, éparpillés sur l'ensemble du territoire alors que le PADD du PLU priorise un renforcement du centre bourg. Une seule OAP inscrite au PLU a été réalisée, l'OAP 2 « centre bourg - partie centrale », mais les autorisations d'urbanisme associées ont été déposées avant 2017, avant l'approbation du PLU, et n'ont donc pas été prises en compte dans les consommations foncières 2017-2023.

106 logements ont été produits (41 en densification d'espaces urbanisés et 65 en consommation ENAF), soit un peu moins de la moitié de l'objectif de 228 à horizon 2030 fixé par le PADD du PLU. Le rythme de construction en découlant est de 15 logements/an, très légèrement inférieur à celui prévu par le PADD, et la densité brute moyenne de l'ensemble s'est élevée 13,6 logements/ha, moins de la moitié de la densité cible fixée par le PADD.

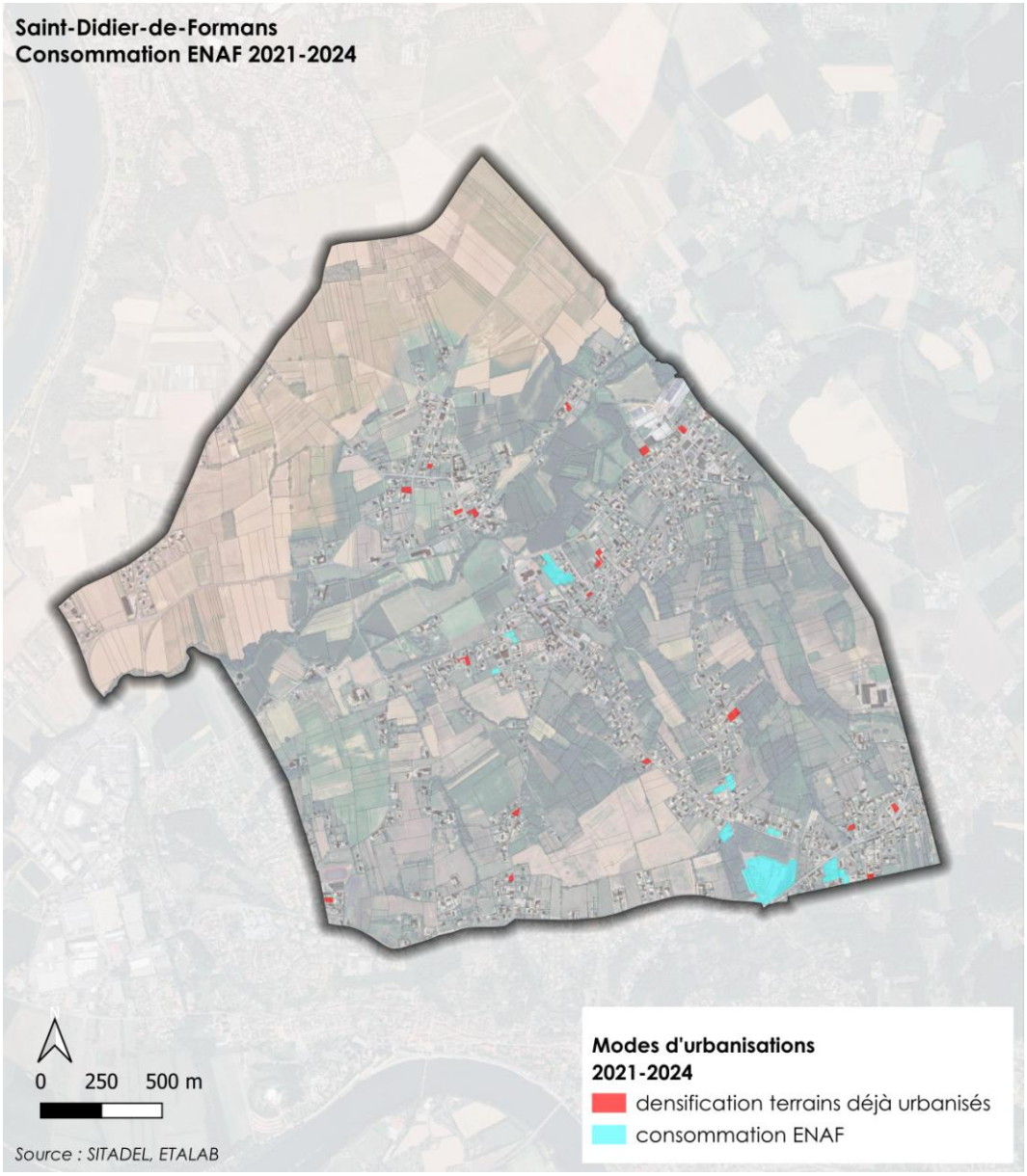


I.3.3.La consommation foncière au titre du ZAN

Entre 2021 et 2023, 6,71 ha de terrains ont reçu de nouvelles constructions dont 1,31 ha en densification de jardins ou parcs déjà urbanisés et **5,4 ha en consommation d'ENAF. En conséquence, il reste, au titre de la trajectoire ZAN, 3,23 ha maximum d'ENAF à consommer jusqu'en 2031.**

La consommation est partagée à part équivalentes entre les destinations d'habitat (44% des surfaces) et d'équipement public (56% des surfaces). L'aménagement de plusieurs lotissements sur la période, notamment "le Clos des Peupliers", "les Ecureuils" ou "les Bruyères" représente une consommation résidentielle endogène qu'il apparaît pertinent de comptabiliser. Cependant, plus de la moitié de la consommation foncière enregistrée, 3 ha, découle de la construction du nouveau collège Jean Moulin situé à la limite avec Trévoux, à l'opposé de la centralité de Saint-Didier-de-Formans. La réalisation de cet équipement ayant un très large rayonnement ne relève pas d'une décision d'aménagement strictement communale mais pourrait tout de même entamer sa capacité à mener ses propres projets.

La densité résidentielle des opérations d'habitat s'élève à 14,6 logements/ha. Elle est sensiblement similaire entre celles menées en extension et en densification.



Première partie - l'objet de la modification du PLU

I.1.Les motivations de la modification

Le conseil municipal de Saint-Didier-de-Formans, a validé le principe du lancement d'une procédure de modification de son PLU avec les objectifs suivants :

Mettre à jour les destinations et sous-destinations pour intégrer les modifications apportées par décrets depuis le 1er janvier 2016 ;

- Procéder à des adaptations du règlement écrit portant notamment sur :
    - les annexes et extensions dans les cas d'atteinte ou de dépassement du coefficient d'emprise au sol,
    - l'ajustement des règles d'aspects des constructions, notamment des annexes,
    - l'adaptation des règles de stationnement, notamment pour les caravanes,
    - l'ajout de précisions pour les coefficients de pleine terre et coefficient de biotope,
    - l'ajout de précisions sur les distances de recul des portails,
    - l'ajout de précision concernant les réseaux numériques (mise en place de la fibre),
    - l'ajout de précisions sur les règles de pose des panneaux solaires,
    - l'imposition d'interconnexions des cheminements doux entre les opérations d'ensemble et les zones adjacentes,
- Modification des limites des zone UL et UA (périmètre d'étude) et création d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°8),
- Adaptation de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) existantes (n°4, n°5, …) ;
- Ajustement du périmètre du secteur d'intérêt paysager et environnemental autour de la chapelle et adaptation des règles liées à ce périmètre ;
- Adaptation du zonage et règlement pour tenir compte de bâtiments ou d'activités existantes :
    - Serres de Baderand,
    - Bois du Morvan,
    - Jardin de Petit Pierre,
    - Château de Tanay, …

I.2.Les fondements de la procédure de modification

L'évolution du document d'urbanisme envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du document et du PADD. Il concerne uniquement l'adaptation, la mise à jour ou le complément de certaines pièces du PLU (règlement écrit, document graphique, orientations d'aménagement et de programmation, liste des emplacements réservés).

La modification envisagée :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas 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 nuisances.

Le code de l'urbanisme (article L.153-41) indique que la procédure de modification de droit commun (avec enquête publique) peut être utilisée pour :

1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans un zone, de l'application de l'ensemble de la règle du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code."

Le contenu des adaptations à apporter au document entre donc dans le cadre règlementaire de la modification de droit commun, avec enquête publique.

Deuxième partie - Les modifications du PLU

I.1. Les adaptations du règlement écrit

1/ Préciser les conditions de stationnement et de stockage des caravanes

La commune souhaite préciser dans le PLU les conditions de stationnement et stockage des caravanes. Afin de rappeler le cadre légal aux pétitionnaires, les articles R111-47 à R111-50 du Code de l'Urbanisme, issus du règlement national d'urbanisme et relatifs au stationnement et à l'entreposage de ces engins, sont repris dans les dispositions communes à l'ensemble des zones.

Dispositions générales du PLU - Article 5 Rappels et dispositions communes à toutes les zones - avant modification	**Dispositions générales du PLU - Article 5 Rappels et dispositions communes à toutes les zones - après modification**
– L'édification des clôtures est soumise à déclaration	– L'édification des clôtures est soumise à déclaration – L'installation et le stationnement des caravanes est régi par les articles R111-47 à R111-50 du Code de l'Urbanisme. Pour rappel, ils précisent notamment que l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où le camping est interdit (à condition que l'information soit portée à la connaissance du public et à l'exception des caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas de terrain aménagé sur la commune) ainsi que dans les secteurs classés en espaces boisés classés (EBC). L'entreposage des caravanes peut s'effectue sur des terrains dédiés (garages collectif de caravanes et résidences mobiles de loisirs, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules) ainsi que dans des bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.

2/ Mettre à jour les destinations et sous-destinations de constructions

Le PLU de Saint-Didier-de-Formans est rédigé sous le régime du règlement modernisé apparu à la suite du décret de modernisation du contenu du PLU entré en vigueur le 1er Janvier 2016. Le document d'urbanisme a été approuvé en 2017 et réglemente 5 destinations de constructions divisées en 20 sous-destinations. Depuis l'approbation, deux nouveaux décrets (datant du 31 Janvier 2020 et du 22 Mars 2023) ont modifié la liste des sous-destinations la portant aujourd'hui à 23 sous-destinations.

La commune souhaite mettre à jour son règlement afin de s'appuyer sur la liste la plus à jour des sous-destinations. En conséquence, l'ensemble des tableaux figurant à l'article 2 de chaque zone du PLU ont été adaptés. De plus, la définition des 23 sous-destinations telle que fournie par le ministère dans ses fascicules a été intégrée au lexique du PLU.

La définition des destinations et sous-destinations de constructions intégrées au lexique du règlement est ainsi rédigée :

Destinations et sous-destinations des constructions

Le Code de l'Urbanisme définit une liste de 5 destinations et 23 sous-destinations pouvant être réglementées dans le PLU. Il s'agit de :

- Exploitation agricole et forestière

La destination de construction "exploitation agricole et forestière" englobe les sous-destinations "exploitation agricole" et "exploitation forestière".

- la sous-destination "exploitation agricole" recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.
- La sous-destination "exploitation forestière" recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- Habitat

La destination de construction "habitat" englobe les sous-destinations "logement" et "hébergement".

- La sous-destination "logement" recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement". La sous-destination "logement" recouvre nomment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination "hébergement" recouvre les constructions ddestinées à l'hébergement dans de résidences ou foyers avec services. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- Commerce et activités de service

La destination de construction "commerce et activités de service" englobe les sous-destinations "artisanat et commerce de détail", "restauration", "commerce de gros", "activité de service avec accueil d'une clientèle", "hôtels", "autres hébergements touristiques" et "cinéma".

- La sous-destination "artisanat et commerce de détail" recouvre le constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- La sous-destination "restauration" recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- La sous-destination "commerce de gros" recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination "activité de service avec accueil d'une clientèle" recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment les médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est à dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

- La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination "cinéma" recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée l'article L212-1 du code du cinéma de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" englobe les sous-destinations "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés", "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés", "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", "salles d'art et de spectacle", "équipements sportifs", "lieux de culte" et "autres équipements recevant du public"

- La sous-destination "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés" recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination " locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette-sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination "salles d'art et de spectacles" recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination "équipements sportifs" recouvre les équipements d'intérêt collectif destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- La sous-destination "autres équipements recevant du public" recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

- autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire

La destination "autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire" englobe les sous-destinations "industrie", "entrepôt", bureau", "centre de congrès et d'exposition" et "cuisine dédiée à la vente en ligne".

- La sous-destination "industrie" recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la

construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- La sous-destination "entrepôt" recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- La sous-destination "bureau" recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- La sous-destination "centre de congrès et d'exposition" recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Les articles 1 des zones du PLU après mise à jour des destinations et sous destinations de constructions sont ainsi présentés (à l'exception de ceux de la zone A, qui connaissent des évolutions supplémentaires et sont présentés dans une autre partie de la notice de présentation).

Article UA1 - SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL - avant modification

	UA		
	INTERDIT	**AUTORISÉS**	**ADMIS SOUS CONDITIONS ***
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			* Se reporter à l'article 2
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			* Se reporter à l'article 2
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie (comprend les artisans type plombier, maçon..)			* Se reporter à l'article 2
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

Article UA1 - SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL - après modification

	UA		
	Interdit	**Autorisé**	**Admis sous conditions***
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce et activité de service			
Artisanat et commerce de détail			*Se reporter à l'article 2
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec accueil d'une clientèle			*Se reporter à l'article 2
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie			*Se reporter à l'article 2
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Article UB1 - SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL - avant modification

	UB		
	INTERDIT	**AUTORISÉS**	**ADMIS SOUS CONDITIONS ***
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			* Se reporter à l'article 2
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			* Se reporter à l'article 2
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie (comprend les artisans type plombier, maçon..)			* Se reporter à l'article 2
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

Article UB1 - SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL - après modification

	UB		
	Interdit	Autorisé	Admis sous conditions*
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce et activité de service			
Artisanat et commerce de détail			*Se reporter à l'article 2
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec accueil d'une clientèle			*Se reporter à l'article 2
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie			*Se reporter à l'article 2
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Article UC1 - SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL - avant modification

	UC		
	INTERDIT	**AUTORISÉS**	**ADMIS SOUS CONDITIONS ***
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			* Se reporter à l'article 2
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			* Se reporter à l'article 2
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie (comprend les artisans type plombier, maçon..)			* Se reporter à l'article 2
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

Article UC1 - SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL - après modification

	UC		
	Interdit	**Autorisé**	**Admis sous conditions***
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce et activité de service			
Artisanat et commerce de détail			*Se reporter à l'article 2
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec accueil d'une clientèle			*Se reporter à l'article 2
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie			*Se reporter à l'article 2
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Article UL1 - SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL - avant modification

	UL		
	INTERDIT	**AUTORISÉS**	**ADMIS SOUS CONDITIONS**
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

Article UL1 - SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL - après modification

	UL		
	Interdit	**Autorisé**	**Admis sous conditions***
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce et activité de service			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Article 1AU1 - SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL - avant modification

	1AU		
	INTERDIT	**AUTORISÉS**	**ADMIS SOUS CONDITIONS ***
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			* Se reporter à l'article 2
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			* Se reporter à l'article 2
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie (comprend les artisans type plombier, maçon..)			* Se reporter à l'article 2
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

Article 1AU1 - SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL - après modification

	1AU		
	Interdit	Autorisé	Admis sous conditions*
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce et activité de service			
Artisanat et commerce de détail			*Se reporter à l'article 2
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec accueil d'une clientèle			*Se reporter à l'article 2
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie			*Se reporter à l'article 2
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Article N1 - SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL - avant modification

	N			Nh (château de Tanay)			Njp (jardins partagés)		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière									
Exploitation agricole									
Exploitation forestière									
Habitation									
Logement			* Se reporter à l'article 2			* Se reporter à l'article 2			
Hébergement						* Se reporter à l'article 2			
Commerce - activités de service									
Artisanat - Commerce de détail									
Restauration						* Se reporter à l'article 2			
Commerce de gros									
Activité de service avec clientèle									
Hébergement hôtelier et touristique						* Se reporter à l'article 2			
Cinéma									
Équipement d'intérêt collectif et services publics									
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées									
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées									
Établissement de santé et d'action sociale									
Salles d'art et de spectacle									
Équipements sportifs									
Autres équipements recevant du public						* Se reporter à l'article 2			* Se reporter à l'article 2
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires									
Industrie									
Entreprôt									
Bureau									
Centre de congrès et d'exposition									

	Nl (loisirs)			Np (parking)		
	INTERDIT	**AUTORISÉS**	**ADMIS SOUS CONDITIONS**	**INTERDIT**	**AUTORISÉS**	**ADMIS SOUS CONDITIONS**
Exploitation agricole et forestière						
Exploitation agricole						
Exploitation forestière						
Habitation						
Logement						
Hébergement						
Commerce - activités de service						
Artisanat - Commerce de détail						
Restauration						
Commerce de gros						
Activité de service avec clientèle						
Hébergement hôtelier et touristique						
Cinéma						
Équipement d'intérêt collectif et services publics						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées						
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées						
Établissement de santé et d'action sociale						
Salles d'art et de spectacle						
Équipements sportifs			* Se reporter à l'article 2			
Autres équipements recevant du public						* Se reporter à l'article 2
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires						
Industrie						
Entreprôt						
Bureau						
Centre de congrès et d'exposition						

Article N1 - SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL - après modification

	N			Nh (château de Tanay)			Njp (jardins partagés)		
	Interdit	Autorisé	Admis sous conditions	Interdit	Autorisé	Admis sous conditions	Interdit	Autorisé	Admis sous conditions
Exploitation agricole et forestière									
Exploitation agricole									
Exploitation forestière									
Habitation									
Logement			*Se reporter à l'article 2			*Se reporter à l'article 2			
Hébergement									
Commerce et activité de service									
Artisanat et commerce de détail									
Restauration						*Se reporter à l'article 2			
Commerce de gros									
Activité de service avec accueil d'une clientèle									
Hôtels						*Se reporter à l'article 2			
Autres hébergements touristiques									
Cinéma									
Equipements d'intérêt collectif et services publics									
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés									
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés									
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									
Salles d'art et de spectacles									
Equipements sportifs									
Lieux de culte									
Autres équipements recevant du public						*Se reporter à l'article 2			*Se reporter à l'article 2
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire									
Industrie									
Entrepôt									
Bureau									
Centre de congrès et d'exposition									
Cuisine dédiée à la vente en ligne									

	Nl (loisirs)			Np (parking)		
	Interdit	Autorisé	Admis sous conditions	Interdit	Autorisé	Admis sous conditions
Exploitation agricole et forestière						
Exploitation agricole						
Exploitation forestière						
Habitation						
Logement						
Hébergement						
Commerce et activité de service						
Artisanat et commerce de détail						
Restauration						
Commerce de gros						
Activité de service avec accueil d'une clientèle						
Hôtels						
Autres hébergements touristiques						
Cinéma						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
Salles d'art et de spectacles						
Equipements sportifs			*Se reporter à l'article 2			
Lieux de culte						
Autres équipements recevant du public						*Se reporter à l'article 2
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire						
Industrie						
Entrepôt						
Bureau						
Centre de congrès et d'exposition						
Cuisine dédiée à la vente en ligne						

3/ Clarifier les possibilités de réaliser de nouvelles annexes et extensions pour les terrains où le coefficient d'emprise au sol est déjà atteint ou dépassé en zones UB et UC

Le règlement du PLU en vigueur offre en zones UB et UC la possibilité, pour les terrains dépassant déjà le coefficient d'emprise au sol autorisé, de réaliser une extension et une annexe supplémentaire. La commune souhaite maintenir cette disposition. Cependant, elle préférerait que la rédaction de la règle soit plus simple et explicite.

Une nouvelle rédaction simplifiée est ainsi proposée :

ARTICLES UB9 et UC9 – EMPRISE AU SOL - avant modification	**ARTICLES UB9 et UC9 – EMPRISE AU SOL - après modification**
[...] Dans tous les cas, les surfaces des piscines ne rentrent pas dans le calcul du CES. ~~Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé :~~ ~~- Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant.~~ ~~- De plus, une, et une seule, extension en rez-de-chaussée de l'emprise au sol dépassant de 20 m² maximum l'emprise au sol existante.~~ ~~- De plus, une seule annexe isolée dont l'emprise au sol ne dépasse 10 m² pourra être encore autorisée.~~ Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante, l'isolation par l'extérieur n'entre pas dans le calcul du CES.	[...] Dans tous les cas, les surfaces des piscines ne rentrent pas dans le calcul du CES. Dans le cas de terrains déjà bâtis et dépassant le CES autorisé à la date d'approbation du PLU, il est laissé la possibilité de réaliser une extension d'une emprise au sol maximum de 20m² ainsi qu'une annexe isolée d'une emprise au sol maximum de 10m². Dans les deux cas, cette possibilité n'est offerte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante, l'isolation par l'extérieur n'entre pas dans le calcul du CES.

4/ Ajuster les règles d'aspect des constructions en zones UA, UB, UC, 1AU, A et N

La commune souhaite préciser plusieurs points de rédaction de l'article 11 (caractéristiques architecturales des façades et toitures, ainsi que des clôtures) des zones UA, UB, UC, 1AU, A et N du PLU.

- Pour les annexes, autoriser de manière explicite les toitures plates et élargir la gamme d'aspect, réduite dans le PLU en vigueur à l'aspect tuiles rouges en terre cuite traditionnelle.
- Préciser que les couvertines sont incluses dans la mesure de la hauteur des clôtures.
- Mentionner le fait que les déclarations d'achèvement des travaux ne peuvent être délivrées si les enduits des constructions ne sont pas réalisés.

ARTICLES UA11, UB11, UC11, 1AU11, A11, N11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES - avant modification	**ARTICLES UA11, UB11, UC11, 1AU11, A11, N11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES - après modification**
<u>2. Toitures</u> [...]	<u>2. Toitures</u> [...]

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants : - Lorsqu'elles sont entièrement végétalisées. - Terrasse accessible en prolongement d'un logement - Toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens, ou dans le cadre de construction neuve à condition que la toiture terrasse ne représente pas plus de 30% de la toiture. Elles présenteront un aspect de tuile terre cuite traditionnelle (type tuile creuse traditionnelle ou tuile romane mécanique). Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge, rouge nuancé ou vieilli. Un panachage entre ces différentes couleurs peut être autorisé.	Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants : - Lorsqu'elles sont entièrement végétalisées. - Terrasse accessible en prolongement d'un logement - Toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens, ou dans le cadre de construction neuve à condition que la toiture terrasse ne représente pas plus de 30% de la toiture. - Pour les annexes. Elles présenteront un aspect de tuile terre cuite traditionnelle (type tuile creuse traditionnelle ou tuile romane mécanique). Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge, rouge nuancé ou vieilli. Un panachage entre ces différentes couleurs peut être autorisé. Des aspects et teintes différents pourront être admis pour les annexes sous réserve qu'ils restent en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
3. Éléments de surface Les matériaux de façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.	3. Éléments de surface Les matériaux de façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. De plus, les certificats de conformité ne pourront être délivrées si les enduits ou autres types de revêtements mentionnés ne sont pas réalisés.
4. Les clôtures Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. Leur hauteur maximum est de 1,80 m.	4. Les clôtures Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. Leur hauteur maximum est de 1,80 m couvertine incluse.

5/ Imposer l'interconnexion des cheminements doux entre les opérations d'ensemble en zones UA, UB, UC et 1AU

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble, la commune souhaite imposer de manière plus explicite l'interconnexion des cheminements piétons prévus dans l'opération avec ceux déjà réalisés ou programmés dans d'éventuelles OAP sur les terrain contigus.

ARTICLES UA3, UB3, UC3 et 1AU3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES - avant modification	**ARTICLES UA3, UB3, UC3 et 1AU3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES - après modification**
2 – Dispositions concernant la voirie [...] Les opérations d'ensembles devront prévoir la mise en place de cheminements réservés aux modes doux sécurisés à minima par la mise de trottoirs sur au moins un côté des voiries internes.	2 – Dispositions concernant la voirie [...] Les opérations d'ensembles devront prévoir la mise en place de cheminements réservés aux modes doux sécurisés à minima par la mise de trottoirs sur au moins un côté des voiries internes. Ces cheminements devront le cas échéant se connecter aux cheminements existants ou programmés dans les orientations d'aménagement sur les terrains contigus et les connexions devront être aménagées en tenant compte des éventuels seuils ou ruptures de pente entre les terrains.

6/ Préciser les distances de recul des portails par rapport à la chaussée dans l'ensemble des zones

Le PLU en vigueur impose un recul des portails par rapport à la chaussée de manière à ce que les voitures qui stationnent devant avant de les franchir n'empiètent pas sur la bande roulante. Mais cette règle ne précisant pas de distance minimale de recul, elle s'avère parfois compliquée à instruire. Il est précisé dans le cadre de la modification que la distance minimale de recul des portails est de 5 mètres.

ARTICLES 3 ENSEMBLE DES ZONES – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES - avant modification	**ARTICLES 3 ENSEMBLE DES ZONES – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES - après modification**
2 – Dispositions concernant la voirie [...] 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 la chaussée lorsque cela est nécessaire pour des raisons de sécurité sur la voie publique.	2 – Dispositions concernant la voirie [...] 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 ~~la chaussée~~ les voies ou emprises publiques er les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsque cela est nécessaire pour des raisons de sécurité sur la voie publique. La distance minimale de recul exigée des portails par rapport à la chaussée est de 5m.

7/ Mentionner la fibre dans les règles liées à la desserte par les réseaux dans l'ensemble des zones à l'exception de la zone N

La commune souhaite que la fibre soit mentionnée dans les règles relatives à la desserte par les réseaux. Il est proposé d'imposer la pose de fourreaux nécessaires au déploiement de réseaux de communications numériques, parmi lesquels la fibre, afin que la rédaction de la règle ne soit remise en cause par d'éventuelles évolutions technologiques.

ARTICLES 4 ENSEMBLE DES ZONES N EXCEPTEE – DESSERTE PAR LES RESEAUX - avant modification	**ARTICLES 4 ENSEMBLE DES ZONES N EXCEPTEE – DESSERTE PAR LES RESEAUX - après modification**
3 – Électricité, télécommunication et autres réseaux câblés : Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.	3 – Électricité, télécommunication et autres réseaux câblés : Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains. Lors des travaux, des fourreaux nécessaires au déploiement des réseaux de communications numériques à haut débit (fibre...) devront être prévus s'ils ne sont pas déjà présents.

8/ Mentionner les panneaux solaires dans l'article 10 des zones UB et UC

La commune souhaite mentionner les panneaux solaires dans l'article 10 relatif à la hauteur des constructions en zones UB et UC. Il est proposé de préciser qu'au même titre que les autres ouvrages techniques et superstructures, ils sont exclus du calcul de la hauteur.

ARTICLES UB10 et UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS - avant modification	**ARTICLES UB10 et UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS - avant modification**
La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet à l'aplomb de tout point du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.	La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet à l'aplomb de tout point du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées, panneaux solaires et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

9/ Ajuster les règles relatives au stationnement des véhicules

Dans le cadre de la présente modification du PLU, la commune souhaite procéder à plusieurs ajustements des règles du PLU relatives au stationnement :

- interdire la réalisation d'espaces et places de stationnement donnant directement sur les voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation et privilégie un accès aux espaces de stationnement depuis des dessertes internes au terrain d'assiette des projets de construction. La rédaction suivante est ajoutée à l'article 17 (stationnement) de l'ensemble des zones du PLU.

- préciser les dimensions minimum des places de stationnement à réaliser, y compris pour les personnes à mobilité réduite.

La rédaction de l'article 17 (stationnement) de l'ensemble des zones du PLU est ainsi modifiée :

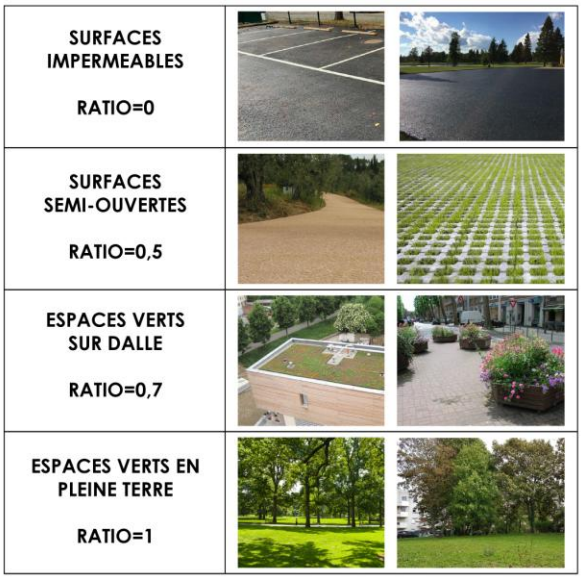
ARTICLES 17 ENSEMBLE DES ZONES – STATIONNEMENTS - avant modification	**ARTICLES 17 ENSEMBLE DES ZONES – STATIONNEMENTS - après modification**
Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Il faudra prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.	Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. L'accès aux places et espaces de stationnement doit être réalisé à partir d'une voie de desserte interne au terrain d'assiette du projet, l'accès direct depuis les voies et emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation est interdit. Les dimensions minimales d'une place de stationnement d'une voiture particulière est de 5 x 2,5 m. Pour les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite seront de 5 x 3,3 m minimum et respecteront les pentes maximales fixées par la règlementation d'accessibilité. Il faudra prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

10/ Ajuster et illustrer les règles relatives aux coefficients de biotope et coefficients de pleine terre

Dans le cadre de la présente modification du PLU, la commune souhaite apporter plusieurs ajustements à la rédaction de l'article 14 (surfaces éco-aménagées) de l'ensemble des zones qui le réglementent (UB, UC et 1AU) :

- Rappeler que les calculs liés aux coefficients de biotope et de pleine terre doivent figurer dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.
- Intégrer un tableau récapitulatif illustrant les ratios associés aux différents types d'aménagements et revêtements.
- Ajouter un bonus aux surfaces de toitures faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales pour le calcul du coefficient de biotope.

ARTICLES UB14, UC14 et 1AU14 - SURFACES ECO-AMENAGEES - avant modification	**ARTICLES UB14, UC14 et 1AU14 - SURFACES ECO-AMENAGEES - avant modification**
Pour établir la surface éco-aménagée de la parcelle, deux critères doivent être respectés et combinés : le coefficient de biotope (CBS) et le coefficient de pleine terre. **Une note explicative est annexée au présent dossier de PLU.**	**Pour établir la surface éco-aménagée de la parcelle, deux critères doivent être respectés et combinés : le coefficient de biotope (CBS) et le coefficient de pleine terre.** **Une note explicative est annexée au présent dossier de PLU.**

[...] **[...]** **Récupération des eaux de toitures : ratio = 0,3**	**Les calculs liés aux coefficients de biotope et coefficients de pleine terre doivent figurer dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.** **[...]** **Récupération des eaux de toitures : ratio = 0,3** Un ratio de 0,3 est appliqué aux surfaces de toitures faisant l'objet d'une récupération des eaux pluviales 

11/ Préciser la règle s'appliquant aux secteurs d'intérêt paysager et environnementaux

Les secteurs d'intérêt paysager et environnementaux identifiés dans le PLU en vigueur, correspondent soit à des haies bocagères isolées (5 secteurs), soit à des jardins arborés (2 secteurs), soit aux abords du ruisseau du Formans (1 grand secteur). Ce dernier comprend la ripisylves et des secteurs bocagers plus larges. La règle s'appliquant sur ces secteurs ne porte que sur la conservation des haies ce qui est très limité en matière de préservation. L'objectif de la commune est de préciser la règle afin de préserver le caractère paysager mais également les sensibilités environnementales autour du Formans.

Le règlement, dans l'article 16 des zones concernées (UC et N), distinguera :

- les secteurs de jardins (lieux-dits Les Vernes et Les Colettes),
- les secteurs de haies isolées à préserver majoritairement au titre du paysage où la règle actuelle sera conservée,
- le grand secteur identifié autour du Formans à préserver majoritairement au titre de l'environnement, le secteur identifié abritant notamment des zones humides.

Nota : le secteur identifié autour de la chapelle est à part et fait l'objet d'une évolution différente (voir partie suivante).

ARTICLES UC 15 – REGLES POUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES - avant modification	**ARTICLES UC 15 – REGLES POUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES - après modification**
[…] 2 – Conservation des haies : Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. Une suppression partielle peut être autorisée pour des raisons fonctionnelles (entrée dans la parcelle, ombre portée…) mais elle doit alors être compensée par une plantation équivalente assurant une continuité écologique.	[…] 2 – Conservation des haies : Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. Une suppression partielle peut être autorisée pour des raisons fonctionnelles (entrée dans la parcelle, ombre portée…) mais elle doit alors être compensée par une plantation équivalente assurant une continuité écologique. 3 – Préservation des jardins remarquables : Dans le secteur d'intérêt paysager à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés sur le document graphique au lieu-dit Les Colettes : - Les espaces identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique doivent conserver leur caractère végétal. - Dans ces secteurs les règles de préservation suivantes sont prescrites : o seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20 m² de surface de plancher et de 15 % de l'emprise au sol de la construction existante, o les annexes et les piscines sont autorisées, o la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas de construction.

ARTICLES N 15 – REGLES POUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES - avant modification	**ARTICLES N 15 – REGLES POUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES - après modification**
[…] 2 – Conservation des haies : Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. Une suppression partielle peut être autorisée pour des raisons fonctionnelles (entrée dans la parcelle, ombre portée…) mais elle doit	[…] 2 – Conservation des haies : Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. Une suppression partielle peut être autorisée pour des raisons fonctionnelles (entrée dans la parcelle, ombre portée…) mais elle doit alors être

alors être compensée par une plantation équivalente assurant une continuité écologique.	compensée par une plantation équivalente assurant une continuité écologique. 3 – Préservation des jardins remarquables : Dans le secteur d'intérêt paysager à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés sur le document graphique au lieu-dit Les Vernes : - Les espaces identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique doivent conserver leur caractère végétal. - Dans ces secteurs les règles de préservation suivantes sont prescrites : o seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20 m² de surface de plancher et de 15 % de l'emprise au sol de la construction existante, o les annexes et les piscines sont autorisées, o la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas de construction. 4 – Préservation des continuités écologiques : Dans les secteurs d'intérêt paysager et environnemental à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, repérés sur le document graphique : - Seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages et dès lors qu'il ne s'agit que d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. - Aucune extension d'une construction existante n'est possible à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau. - Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune : notamment la construction de murs et murets est interdite.

	- Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole. - Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau ne doivent pas être détruites. En cas de travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates. - En l'absence de ripisylves, les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables et végétalisés. - Il est préconisé : o des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ; o des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ; o des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

12/ Adaptation du règlement du secteur Nh du château de Tanay

Le site du château de Tanay est concerné par un secteur spécifique dans le PLU en vigueur. Ce secteur Nh a été instauré pour favoriser le développement d'activités touristiques sur le site. Actuellement le château et les dépendances sont à usage de logements : le propriétaire dans le château et 2 autres foyers dans les dépendances.

Le propriétaire souhaite redonner une vocation touristique au site qui a accueilli des chambres d'hôtes par le passé. Un étang a été créé ces dernières années ainsi qu'un parking. Le propriétaire souhaite démolir un ancien « chenil » (environ 25 m² d'emprise au sol) localisé dans le jardin à l'Ouest du château et le remplacer par un kiosque d'environ 45 m². Il souhaite également rehausser les garages dont la hauteur actuelle ne permet pas d'abriter des véhicules récents.

La commune souhaite permettre ces évolutions. Pour cela il convient de revoir le règlement de la zone N et plus particulièrement du secteur Nh.

L'article N1 doit être modifié pour autoriser l'évolution des annexes des habitations car actuellement les extensions sont interdites en secteur Nh. En effet dans le règlement en vigueur, il y a une incohérence entre les dispositions de l'article N2 concernant l'ensemble de la zone N (et donc du secteur Nh) où les extensions sont possibles et les dispositions de l'article N1 où les extensions sont interdites en secteur Nh. La volonté de la commune est de rendre possible la surélévation des garages tout en préservant les constructions principales à caractère patrimonial. L'adaptation ne concernera que les constructions annexes.

Par ailleurs l'article N2 doit être adapté pour préciser qu'en secteur Nh, la surface cumulée des annexes peut être supérieure à 50 m². En secteur Nh l'emprise au sol des annexes sera portée à 250 m², les annexes actuelles représentant déjà 175 m² dont 120 m² pour les garages.

Concernant les garages, le projet respecte le recul demandé par rapport aux voies limitrophes. Par contre la hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres pour les annexes, rendant impossible le rehaussement du bâtiment existant. L'article N10 est donc adapté : la hauteur maximale des annexes sera portée à 5,5 mètres en secteur Nh uniquement.

ARTICLE N1 – SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL **- avant modification**	**ARTICLE N1 – SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL** **- après modification**
[…] Dans le secteur **Nh**, les extensions des bâtiments existants sont interdites. […]	[…] Dans le secteur **Nh**, les extensions des bâtiments existants principaux sont interdites. Celles des constructions annexes sont autorisées. […]

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES **- avant modification**	**ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** **- après modification**
[…] **Sont aussi autorisés dans l'ensemble dans la zone N :** L'**aménagement** des bâtiments d'habitation existants. **Les extensions** (horizontale ou surélévation) des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves cumulatives suivantes : - L'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 50 m². - L'extension hors du volume du bâtiment existant au moment de l'approbation du présent document d'urbanisme ne pourra excéder 50 m² de surface de plancher. Les **annexes** des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves cumulatives suivantes :	[…] **Sont aussi autorisés dans l'ensemble dans la zone N :** L'**aménagement** des bâtiments d'habitation existants. **Les extensions** (horizontale ou surélévation) des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves cumulatives suivantes : - L'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 50 m². - L'extension hors du volume du bâtiment existant au moment de l'approbation du présent document d'urbanisme ne pourra excéder 50 m² de surface de plancher. Les **annexes** des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves cumulatives suivantes :

- L'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 50 m², - Dans un rayon de 30 m par rapport à la construction principale, y compris pour les piscines sans limitation de surface (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bassin). - Dans la limite totale maximale de 50 m² d'emprise au sol des annexes (hors piscine). De plus, en secteur **Nh**, sont autorisés : Les changements de destination à vocation d'habitation ou d'équipements touristiques ou de loisirs à condition de ne pas modifier les volumes architecturaux existants. [...]	- L'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 50 m², - Dans un rayon de 30 m par rapport à la construction principale, y compris pour les piscines sans limitation de surface (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bassin). - Dans la limite totale maximale de 50 m² d'emprise au sol des annexes (hors piscine) sauf en secteur Nh où l'emprise au sol maximale des annexes (hors piscine) ne devra pas dépasser 250 m². De plus, en secteur **Nh**, sont autorisés : Les changements de destination à vocation d'habitation ou d'équipements touristiques ou de loisirs à condition de ne pas modifier les volumes architecturaux existants. […]

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS - avant modification	**ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS - après modification**
[…] Règle générale de hauteur : La hauteur maximum est de 9,5 mètres ou R+1 pour les constructions à usage d'habitat. La hauteur maximum est de 3,5 mètres pour les annexes. Dans le secteur **Njp**, la hauteur maximum est de 4,5 mètres. Dans le secteur **NL**, la hauteur maximum est de 6 mètres. Une hauteur différente des normes ci-dessus peut-être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage. [...]	[…] Règle générale de hauteur : La hauteur maximum est de 9,5 mètres ou R+1 pour les constructions à usage d'habitat. La hauteur maximum est de 3,5 mètres pour les annexes sauf en secteur Nh où elle est fixée à 5,5 mètres. Dans le secteur **Njp**, la hauteur maximum est de 4,5 mètres. Dans le secteur **NL**, la hauteur maximum est de 6 mètres. Dans le secteur **Ncb**, la hauteur maximum est de 3,5 mètres. Une hauteur différente des normes ci-dessus peut-être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage. […]

13/ Ajout d'une définition des logements aidés

Le PLU prévoit la réalisation d'une part de logements aidés dans les OAP mais aucune définition n'est inscrite dans le glossaire du règlement. Afin de clarifier les attentes de la commune en la matière, une définition des logements aidés est ajoutée.

ANNEXE - GLOSSAIRE **- après modification**
[…] **Logements aidés** *Il est entendu par logements aidés :* • *Les logements sociaux (définition loi SRU et plus précisément par le code de la construction et de l'habitation) ;* • *Les logements privés conventionnés (à loyers maîtrisés) ;* • *Les logements communaux, sous réserve qu'ils remplissent 3 conditions :* – *un loyer dont le montant équivaut au maximum au « loyer Plus » ;* – *une attribution gérée dans le cadre d'une commission d'attribution ;* – *une attribution effectuée au profit d'un ménage inscrit comme demandeur de logement social.* • *Les logements en accession aidée : logements conventionnés ou avec tout autre dispositif permettant un coût d'acquisition inférieur au marché (bail réel solidaire, …)* […]

I.2. Les adaptations du règlement graphique et les incidences sur le règlement écrit

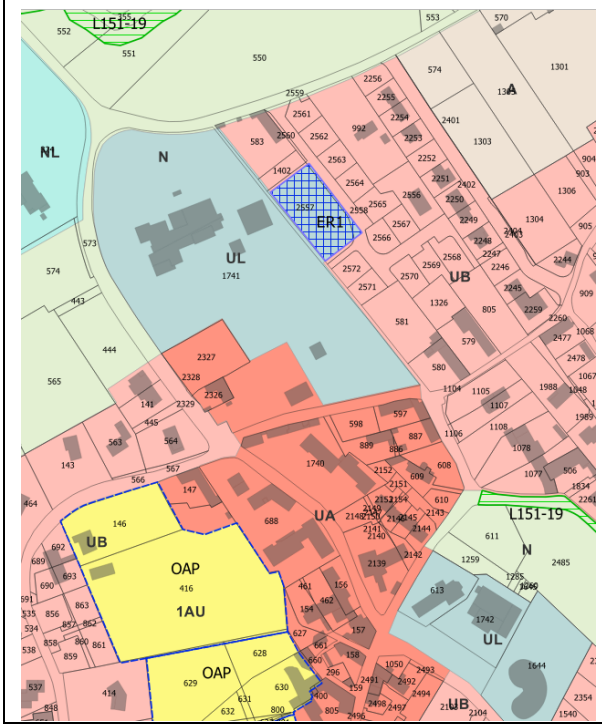
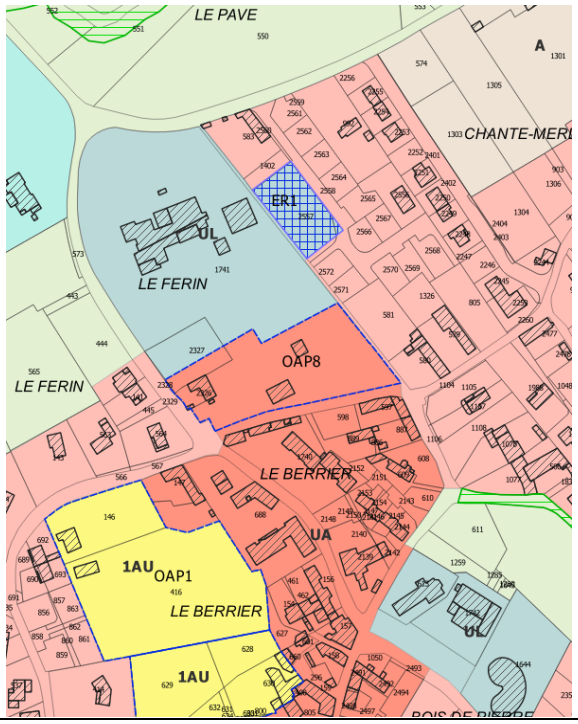
1/ Ajustement des limites des zones UL et UA

La commune porte une réflexion sur le renforcement de son centre bourg qui s'est traduite par la définition d'un périmètre de projet et la réalisation d'une étude urbaine sur les ilots de la mairie et de l'église ainsi que sur l'îlot des écoles. Elle souhaite aujourd'hui intégrer les conclusions de cette étude dans son PLU et impulser la requalification du Sud de l'îlot des écoles, concomitante du déménagement des services techniques et du terrain de tennis. Afin de permettre son projet, elle ajuste dans le cadre de la modification du PLU les limites des zones UL et UA.

- L'entrée Sud de l'îlot des écoles le long du chemin Chantemerle, classée en UL au PLU en vigueur, passe en UA.
- La partie Nord de la parcelle d'habitation B2327, classée en UA au PLU en vigueur, passe en UL.

Les parcelles concernées sont les B2327, B2326 et B1741.

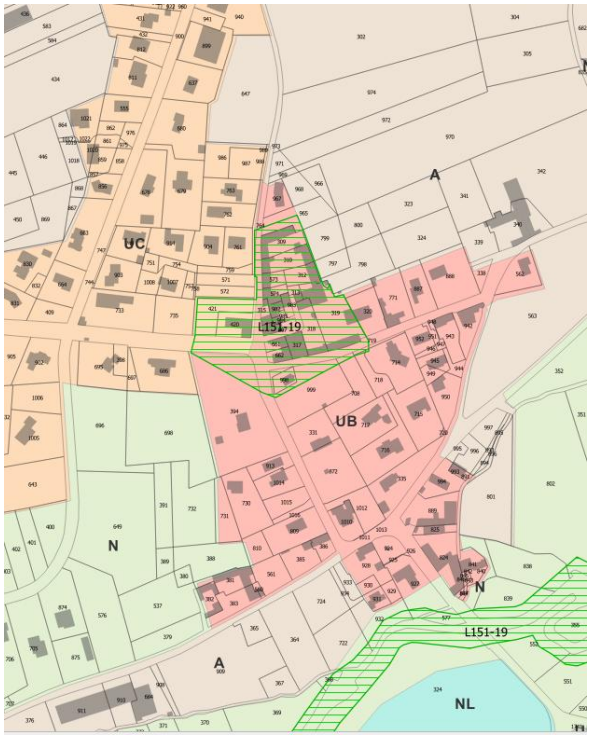
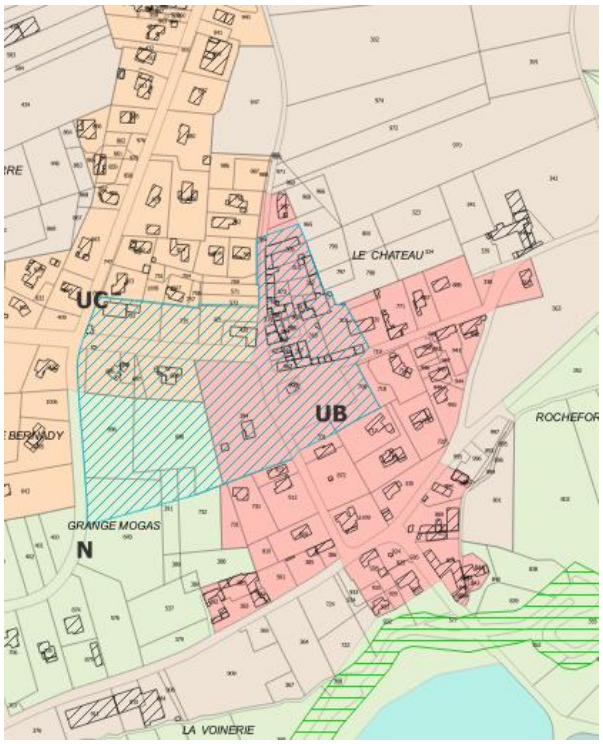
A noter, cette évolution du zonage est liée à l'ajout d'une nouvelle OAP dans le PLU destinée à encadrer le projet d'urbanisation. Elle est détaillée dans la partie de la notice de présentation dédiée aux OAP.

Document graphique avant modification	Document graphique après modification
	

2/Ajustement du périmètre du secteur d'intérêt paysager et environnemental de la chapelle

La commune a inscrit sur son territoire plusieurs terrains en "secteur d'intérêt paysager et environnemental repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme" dans lesquels les haies existantes doivent être conservées. Une suppression partielle est possible sous condition mais doit s'accompagner d'une compensation équivalente au linéaire arraché.

Un de ces secteurs est inscrit sur la chapelle du vieux bourg, patrimoine remarquable de la commune localisé au lieu dit "le château" à proximité immédiate du cimetière et situé au sommet d'une butte dont la pente descend vers le Sud. Cette situation en promontoire mérite d'être préservée. Le secteur d'intérêt paysager actuel s'étend sur plusieurs parcelles entourant l'édifice. Afin de renforcer la protection des terrains autour de la chapelle, la commune souhaite étendre le périmètre du secteur d'intérêt paysager à une partie des terrains situés au Sud et à l'Ouest et renforcer les prescriptions qui y sont associées. Sa surface totale du nouveau secteur protégé passe de 12 601m² à 39 904 m². Les parcelles concernées sont classés en zone UB, UC et N. La préservation du secteur nécessite l'instauration d'une règle distincte des autres secteurs à préserver au titre de l'article L151-19. Un nouveau figuré est donc créé sur le document graphique. En plus de la préservation des haies, le règlement imposera des règles d'implantation et de hauteur spécifiques pour la parcelle 394 située immédiatement à l'aval de la chapelle afin d'empêcher qu'une construction compromette le point de vue sur celle-ci. Dans le reste du secteur, il sera demandé que les constructions ne nuisent pas à la préservation du cône de vue sur la chapelle.

Document graphique avant modification	Document graphique après modification
	

Le règlement de la zone UB est ainsi modifié :

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES - avant modification	ARTICLE UB6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES - après modification
Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement existant, à modifier, ou à créer des voies. Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants : * pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant. * quand l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes. * pour les équipements publics et collectifs. * pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. * pour les piscines non couvertes * pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m² et qui ne créent pas d'accès direct sur la voie.	Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement existant, à modifier, ou à créer des voies. Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants : * pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant. * quand l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes. * pour les équipements publics et collectifs. * pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. * pour les piscines non couvertes * pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m² et qui ne créent pas d'accès direct sur la voie. De plus, dans le secteur d'intérêt paysager et patrimonial repéré au titre de l'article L151-19 : – l'implantation des nouvelles constructions devra assurer la préservation du cône de vue sur la chapelle, – pour les parcelles situées au Sud et à l'Ouest du chemin du Vieux Bourg, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement existant, à modifier, ou à créer de la voie.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES - avant modification	ARTICLE UB7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
[…] Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants : - Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif - La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. - L'extension de constructions déjà existantes ne	[…] Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants : - Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif - La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. - L'extension de constructions déjà existantes ne

respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.	respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant. De plus, dans le secteur d'intérêt paysager et patrimonial repéré au titre de l'article L151-19, l'implantation des nouvelles constructions devra assurer la préservation du cône de vue sur la chapelle.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS - avant modification	**ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS - après modification**
[...] <u>Règle générale de hauteur :</u> La hauteur maximum des constructions est de 9,5 mètres, ou R+1 pour les constructions à usage d'habitat. Une hauteur différente des normes ci-dessus peut-être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylones, etc…) et les ouvrages d'intérêt général.	[...] <u>Règle générale de hauteur :</u> La hauteur maximum des constructions est de 9,5 mètres, ou R+1 pour les constructions à usage d'habitat. Une hauteur différente des normes ci-dessus peut-être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylones, etc…) et les ouvrages d'intérêt général. De plus, dans le secteur d'intérêt paysager et patrimonial repéré au titre de l'article L151-19, la hauteur sera limitée à 7 mètres pour les parcelles situées au Sud et à l'Ouest du chemin du Vieux Bourg.

3/ Modification des conditions d'ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°5

La commune a décidé d'adapter l'OAP n°5 située au lieu dit "Champ Perret". En effet l'OAP n°4, faisant l'objet d'un phasage programmant sa mise en œuvre à partir de 2028, évolue dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU pour pouvoir être réalisée immédiatement. Afin de ne pas dépasser les objectifs de consommation foncière ainsi que de production de logement inscrits dans son PADD, pour recentrer la production de logements sur le centre bourg et en raison d'un accès difficile au terrain, la commune souhaite programmer l'urbanisation de l'OAP n°5 après la réalisation des autres OAP du centre bourg : OAP1, OAP2 (déjà réalisée), OAP3, OAP4 et OAP8 (créée dans le cadre de la présente procédure). Par ailleurs il sera imposé la réalisation dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir une plus grande cohérence de l'aménagement de ce secteur concerné par plusieurs propriétaires.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES - avant modification	**ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES - après modification**
A l'exception des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, tout projet doit respecter les conditions ci-après : - Il doit s'inscrire dans un plan masse présentant un aménagement cohérent d'un des secteurs définis dans le document présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout en conservant les possibilités d'aménagement du reste de la zone. - Il doit être garanti que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions. - Elles doivent être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement du présent document d'urbanisme (pièce 2b - orientations d'aménagement et de programmation). […]	A l'exception des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, tout projet doit respecter les conditions ci-après : - Il doit s'inscrire dans un plan masse présentant un aménagement cohérent d'un des secteurs définis dans le document présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout en conservant les possibilités d'aménagement du reste de la zone. - Pour la zone AU concernée par l'OAP5, l'urbanisation devra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. - Il doit être garanti que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions. - Elles doivent être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement du présent document d'urbanisme (pièce 2b - orientations d'aménagement et de programmation). […]

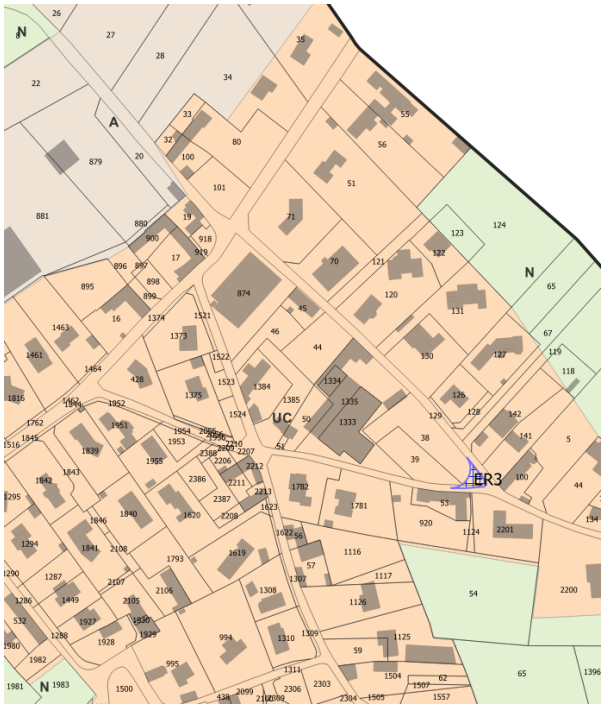
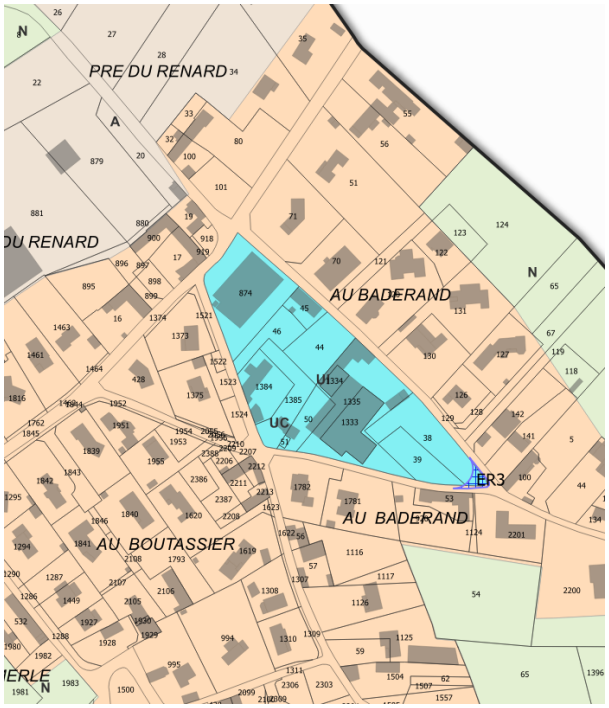
4/ Création d'une zone UI destinée aux activités d'horticulture intégrées au tissu urbain

La commune a au lieu dit "au Baderand" un îlot entier enclavé dans le tissu urbain résidentiel consacré à une activité de pépiniériste réalisant sur place de la production et de la vente de détail de plants. Cette activité est présente sur site depuis de très nombreuses années. L'îlot comprend également des bâtiments

d'habitation. L'activité souhaite se développer avec la réalisation de nouvelles serres ainsi que de logements pour ses stagiaires. Cependant, son classement en zone UC au PLU en vigueur, interdisant les exploitations agricoles et le commerce de détail, ne lui permet pas de mener à bien son projet.

Les parcelles concernées sont les B874, B45, B46, B44, B1384, B1385, B50, B51, B1334, B1333, B1335, B38 et B39.

Afin de permettre la réalisation des projets de l'activité, une nouvelle zone Ul autorisant les exploitations agricoles ainsi que les logements et constructions à destination commerciales qui y sont liées et nécessaires est créée.

Plan graphique avant modification	**Plan graphique après modification**
	

Dispositions générales du PLU - article 3 division du territoire en zones - avant modification	**Dispositions générales du PLU - article 3 division du territoire en zones - après modification**
2 - <u>Les zones urbaines</u> auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont : La zone **UA**, zone qui comprend le centre ancien de Saint Didier de Formans. La zone **UB**, zone qui correspond aux zones en périphérie du centre ancien dense et aussi au vieux bourg. La zone **UC**, correspondant aux secteurs de constructions plus récentes en périphérie plus lointaine du centre ancien. La zone **UL**, correspondant aux secteurs urbanisés réservés aux équipements	**2** - <u>Les zones urbaines</u> auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont : La zone **UA**, zone qui comprend le centre ancien de Saint Didier de Formans. La zone **UB**, zone qui correspond aux zones en périphérie du centre ancien dense et aussi au vieux bourg. La zone **UC**, correspondant aux secteurs de constructions plus récentes en périphérie plus lointaine du centre ancien. La zone **UL**, correspondant aux secteurs urbanisés réservés aux équipements

publics et d'intérêt collectif à vocation sociale, scolaire, de sports ou de loisirs.	publics et d'intérêt collectif à vocation sociale, scolaire, de sports ou de loisirs. La zone **UI** correspondant aux secteurs urbanisés autorisant les exploitations agricoles ainsi que les logements et constructions à destination commerciale qui y sont liées.

Le règlement de la zone UI est ainsi rédigé :

I.3.CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée et urbanisée destinée à recevoir des exploitations agricoles ainsi que les logements et constructions à destination commerciale qui y sont liées.

Elle correspond à un îlot urbain enclavé dans le tissu résidentiel au lieu dit "le Baderand"

Par ailleurs, dans les secteurs concernés par le PPRi lié au Formans et au Morbier, tout projet, concerné par les risques d'inondabilité, devra donc, également, se référer au règlement du PPRi.

I.4.SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UI 1 – SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

	UI		
	Interdit	Autorisé	Admis sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce et activité de service			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

* Les terrains de camping,

* les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes

* Les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol **inscrites en orange dans le tableau** de synthèse ne sont admises que dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Les constructions à usage d'exploitation agricole, dont les serres, sont autorisées sous réserve d'être liées à une activité agricole existante.

Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées sous réserve d'être liées à une activité agricole existante.

I.5.SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UI 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

1 – Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Sur les RD, un seul accès est autorisé.

2 – Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

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 la chaussée lorsque cela est nécessaire pour des raisons de sécurité sur la voie publique. La distance minimale de recul exigée des portails par rapport à la chaussée est de 5m.

Ces normes peuvent être adaptées lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifient.

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 – Électricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains. Lors des travaux, des fourreaux nécessaires au déploiement des réseaux de communication numérique à haut débit (fibre...) devront être posés si ils ne sont pas déjà présents.

4– Éclairage des voies

Les nouvelles voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UI 5 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Non réglementé.

I.6.SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

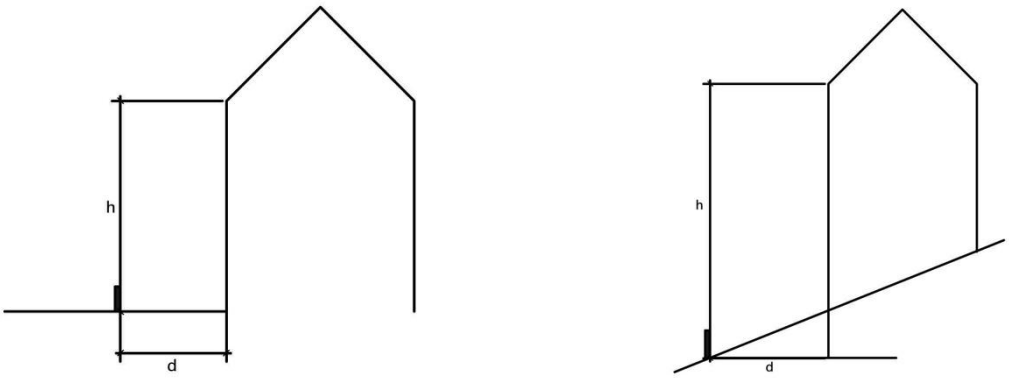
I.6.1.Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 deux mètres.



- ⇨ d ≥ 2 mètres
- ⇨ d ≥ h/2

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

* lorsque l'état du bâti environnant le justifie..
* elles ne dépassent pas une hauteur de 3,5 mètres comptée sur la limite séparative..
* elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
* elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
* elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non règlementé.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Hauteur par rapport aux voies limitrophes :

La hauteur de toutes constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Règle générale de hauteur :

La hauteur maximum des constructions est de 12 mètres.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut-être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylones, etc…) et les ouvrages d'intérêt général.

I.6.2.Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UI 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLÔTURES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes, et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits, teintes…

Les détails architecturaux étrangers au type régional sont interdits.

ARTICLE UI 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

I.6.3.Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UI 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION – D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour tout aménagement :

- la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les essences végétales à privilégier sont les suivantes :

Les arbres des stationnements et d'alignement :

Tilleul, Erables, Bouleau, Aulne, Liquidambar, Chênes, sorbier des oiseleurs, merisier à grappes, cerisiers

Les arbustes des haies d'ornement et des bandes plantées :

Cornouiller sanguin, Cornouiller blanc, Fusains, Eléagnus, Viorne lantane et Viorne Obier, Aubépines, Acer campestre, Néfliers,

Prunelliers, Amélanchier, Seringat, Rosier glauque, et autres rosiers, Laurier tin, Corête du japon, cytise, houx, prunelliers, charmille, groseilliers, houx, lilas, sureau noir, néflier, orangers du

Mexique, millepertuis arbustif, Pyracantha, Berberis, Genêts, houx, aubépine

Les haies champêtres :

Prunellier (Prunus spinosa), Troène (Ligustrum vulgare), Bourdaine (Frangula vulgaris), Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea), Sureau noir (Sambucus nigra), Fusain (Euonymus

europaeus), Viorne lantane (Viburnum lantana), Eglantier (Rosa canina),

Alisier blanc (Sorbus aria), Houx, aubépine, Merisier (Prunus avium), Sorbier (Sorbus aucuparia), Charme (Carpinus betulus), Aulne glutineux (Alnus glutinosa), Erable champêtre (Acer campestre), Frêne commun (Fraxinus excelsior), Chêne pédonculé (Quercus robur), Chêne pubescent (Quercus

pubescens), Saule marsault (Salix caprea), Châtaignier (Castanea sativa)

Couvre sols et végétaux bas des bandes plantées :

Lierres, Pervenche, Chèvrefeuilles, Millepertuis, Pachysandra, Viorne, Hebe véronique, Cerastium Tomentosum (corbeille d'argent), Bruyères, Deutzia, Sauges, Spirée,

Les essences végétales à éviter en raison de leur potentiel allergisant sont les suivantes : se référer à l'annexe « Tableau de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant ».

Enfin, certaines espèces sont interdites en raison de leur caractère envahissant comme le stipule la loi la loi n°2016-1087 du 8 aout 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages interdit l'introduction de certaines espèces végétales.

ARTICLE UI 14 – SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES

Non règlementé.

ARTICLE UI 15 – REGLES POUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

1 – Clôtures :

La hauteur ou la nature des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologique (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation…).

2 – Conservation des haies :

Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. Une suppression partielle peut être autorisée pour des raisons fonctionnelles (entrée dans la parcelle, ombre portée…) mais elle doit alors être compensée par une plantation équivalente assurant une continuité écologique.

ARTICLE UI 16 – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

I.6.4.Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE UI 17 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. L'accès aux places et espaces de stationnement doit être réalisé à partir d'une voie de desserte interne au terrain d'assiette du projet, l'accès direct depuis les voies et emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation est interdit.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière, surfaces d'accès et de manœuvre incluses, est de 25m². En outre, les obligations réglementaires en matière de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Il faudra prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

5/ Création de 2 STECAL destinés à l'extension d'une activité de vente de bois de chauffage

La commune a dans le hameau de "la Tannerie" une activité de vente de bois de chauffage implantée sur les parcelles C777, d'une surface de 3 293m² et C88 d'une surface de 3 881m². Le seul bâtiment actuellement présent sur la parcelle C777 est un hangar d'une emprise au sol d'environ 470m². Afin de pouvoir améliorer ses conditions d'exploitation, l'entreprise a besoin de construire sur son site 4 nouvelles constructions, de type hangar :

- sur la parcelle C777 :
  - une extension du hangar existant implantée en limite séparative, d'une emprise au sol d'environ 250m², destinée au séchage et au stockage du bois. Le bâti a une hauteur de 6,65m au faîtage, une toiture à 2 pans en bac acier rouge vieilli,
  - un nouveau bâtiment c du hangar existant, d'une emprise au sol d'environ 300m² et intégrant des bureaux, ateliers et surfaces de hangar.
  - un abri ouvert pour camions d'une emprise au sol d'environ 80m² et d'une hauteur de 3,2m avec une toiture à 1 pan.

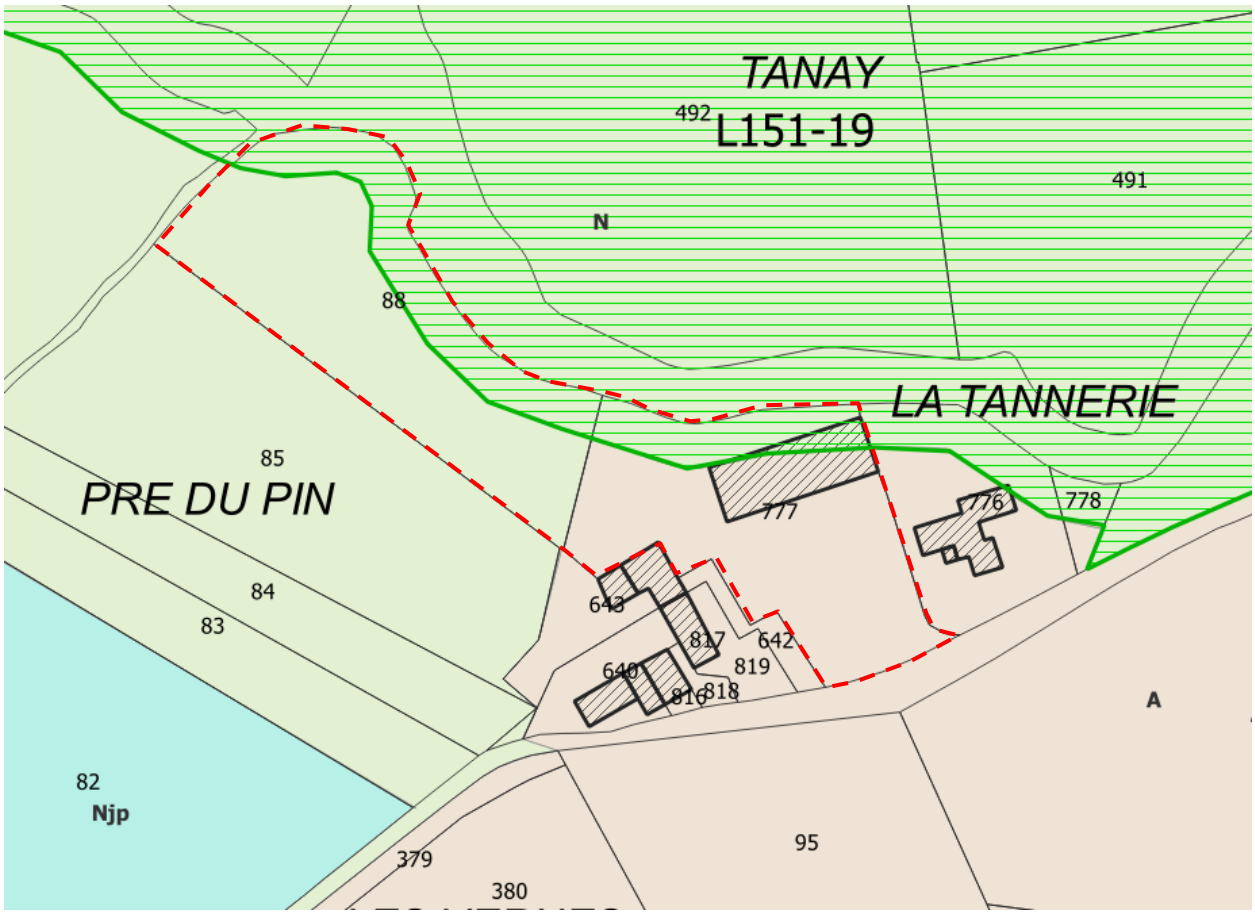
Constructions projetées sur la parcelle C777

- sur la parcelle C88 :
  - une plateforme en béton d'environ 60 m² d'emprise pour y installer le matériel de découpe et un abri d'environ 40 m² d'emprise au sol à implanter en limite de la parcelle C883.

Construction et installation projetées sur la parcelle C88

La parcelle C777 est classée en zone A au PLU en vigueur et la parcelle C88 en zone N. Leurs règlements n'autorisent pas les constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail », imposent une distance minimale d'implantation de 3,5m par rapport aux limites séparatives, ne réglementent ni le coefficient d'emprise au sol, ni l'aspect extérieur des constructions en dehors des habitations. En outre, le Nord de la parcelle fait l'objet d'une protection par un secteur d'intérêt paysager et environnemental inscrit au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme imposant de protéger les haies ou, en cas de suppression, de compenser les linéaires supprimés englobés dans son périmètre.

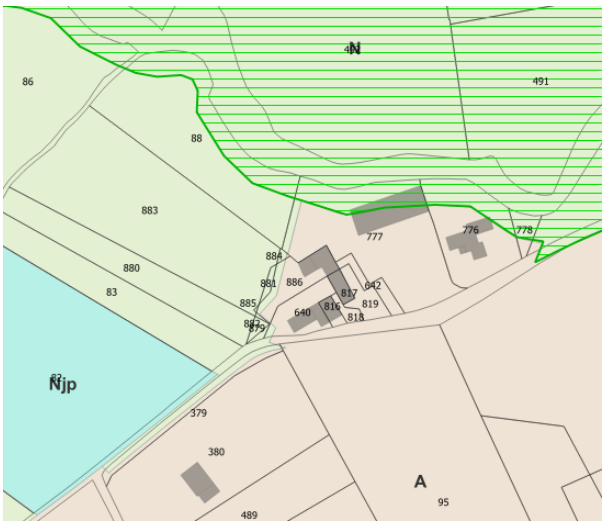
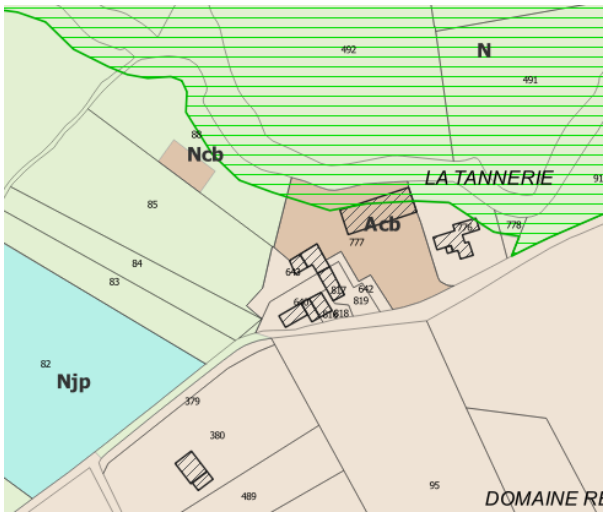
Extrait du document graphique en vigueur



Afin de permettre la réalisation du projet de l'entreprise, la commune met en place dans le cadre de la procédure de modification 2 STECAL distincts. En effet la procédure de modification ne permet pas de reclasser de la zone agricole en zone naturelle et inversement. Il est donc obligatoire de créer deux secteurs différents pour encadrer la même activité.

Un premier STECAL, nommé Acb, englobera l'intégralité de la parcelle C777, soit une surface de 3 293m². Le règlement autorisera les constructions et installations nécessaires aux activités commerciales existantes sur le tènement à la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale autorisée sera de 7 m. L'implantation des constructions en limite séparative sera possible à condition qu'elles constituent des extensions de constructions existantes elles-mêmes implantées en limite séparative. L'emprise au sol sera limitée à 1200 m² au total.

Le deuxième STECAL, nommé Ncb, sera créé sur la parcelle C88 et se limitera à la zone d'implantation des futures constructions et installations, soit 350 m². Le règlement autorisera les constructions et installations nécessaires aux activités commerciales existantes sur le tènement à la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale autorisée sera de 3,50 m. L'implantation des constructions en limite séparative sera possible à condition que la hauteur sur limite soit inférieure ou égale à 3,50 m. L'emprise au sol sera limitée à 120 m² au total.

Document graphique avant modification	Document graphique après modification
	

Dispositions générales du PLU - article 3 division du territoire en zones - avant modification	Dispositions générales du PLU - article 3 division du territoire en zones - après modification
4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont : La zone A, zone agricole pouvant accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole. Elle comprend un secteur Aa correspondant à la coupure verte prévue au ScoT et dans lequel la constructibilité est très limitée. **5** - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont : La zone **N**, zone naturelle strictement protégée. Elle comprend un secteur **Nh** correspondant au château de Tanay et dans lequel on admet des possibilités de changement de destination. Elle comprend un secteur **Njp** correspondant à l'ancien terrain de football dans lequel on admet l'aménagement de jardins partagés. Elle comprend un secteur **NL** correspondant aux secteurs naturels accueillant des terrains de sports de plein air. Elle comprend un secteur **Np**, secteur réservé à l'aménagement d'une aire de	**4** - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont : La zone A, zone agricole pouvant accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole. Elle comprend un secteur Aa correspondant à la coupure verte prévue au ScoT et dans lequel la constructibilité est très limitée. Elle comprend un secteur **Acb** correspondant à une activité de vente de bois de chauffage existante et dans lequel on admet les constructions et installations d'artisanat et de commerce de détail liées à l'activité existante. **5** - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont : La zone **N**, zone naturelle strictement protégée. Elle comprend un secteur **Ncb** correspondant à une activité de vente de bois de chauffage existante et dans lequel on admet les constructions et installations liées aux activités d'artisanat et de commerce de détail existantes.

stationnement à proximité du collège.	Elle comprend un secteur **Nh** correspondant au château de Tanay et dans lequel on admet des possibilités de changement de destination. Elle comprend un secteur **Njp** correspondant à l'ancien terrain de football dans lequel on admet l'aménagement de jardins partagés. Elle comprend un secteur **NL** correspondant aux secteurs naturels accueillant des terrains de sports de plein air. Elle comprend un secteur **Np**, secteur réservé à l'aménagement d'une aire de stationnement à proximité du collège.

Caractère de la zone A - avant modification	**Caractère de la zone A - après modification**
[...] La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif. L'adaptation et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes y est autorisée. Elle comprend le secteur : – **Aa**, zone de richesses agricoles présentant un intérêt sur le plan paysager et environnemental correspondant à la coupure verte indiquée dans le SCoT, et dans laquelle aucune construction nouvelle ne sera autorisée.	[...] La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif. L'adaptation et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes y est autorisée. Elle comprend les secteurs : – **Aa**, zone de richesses agricoles présentant un intérêt sur le plan paysager et environnemental correspondant à la coupure verte indiquée dans le SCoT, et dans laquelle aucune construction nouvelle ne sera autorisée. – **Acb** correspondant à une activité de vente de bois de chauffage existante et dans lequel on admet les constructions et installations liées à l'activité d'artisanat et de commerce de détail existante.

ARTICLE A 1 – SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL - avant modification

	A			Aa		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière						
Exploitation agricole						
Exploitation forestière						
Habitation						
Logement						
Hébergement						
Commerce - activités de service						
Artisanat - Commerce de détail						
Restauration						
Commerce de gros						
Activité de service avec clientèle						
Hébergement hôtelier et touristique						
Cinéma						
Équipement d'intérêt collectif et services publics						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées						
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées						
Établissement de santé et d'action sociale						
Salles d'art et de spectacle						
Équipements sportifs						
Autres équipements recevantdu public						
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires						
Industrie						
Entreprôt						
Bureau						
Centre de congrès et d'exposition						

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

* Les terrains de camping, sauf les campings à la ferme

* les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes

* Les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

De plus, dans le secteur **Aa** :

* Toute construction nouvelle est interdite.

ARTICLE A 1 – SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL - après modification

	A			Aa			Acb		
	Interdit	Autorisé	Admis sous conditions	Interdit	Autorisé	Admis sous conditions	Interdit	Autorisé	Admis sous conditions
Exploitation agricole et forestière									
Exploitation agricole									
Exploitation forestière									
Habitation									
Logement									
Hébergement									
Commerce et activité de service									
Artisanat et commerce de détail									
Restauration									
Commerce de gros									
Activité de service avec accueil d'une clientèle									
Hôtels									
Autres hébergements touristiques									
Cinéma									
Equipements d'intérêt collectif et services publics									
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés									
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés									
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									
Salles d'art et de spectacles									
Equipements sportifs									
Lieux de culte									
Autres équipements recevant du public									
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire									
Industrie									
Entrepôt									
Bureau									
Centre de congrès et d'exposition									
Cuisine dédiée à la vente en ligne									

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

* Les terrains de camping, sauf les campings à la ferme

* les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes

* Les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

De plus, dans le secteur **Aa** :

* Toute construction nouvelle est interdite.

De plus, dans le secteur **Acb** :

* Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES - avant modification	**ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES - après modification**
[…]	[…]
Sont aussi autorisés dans l'ensemble de la zone A, y compris le secteur Aa	**Sont aussi autorisés dans l'ensemble de la zone A, y compris le secteur Aa**
L'**aménagement** des bâtiments d'habitation existants.	L'**aménagement** des bâtiments d'habitation existants.
Les extensions (horizontale ou surélévation) des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité	**Les extensions** (horizontale ou surélévation) des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité

agricole) sous les réserves cumulatives suivantes : - L'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 50 m². - L'extension hors du volume du bâtiment existant au moment de l'approbation du présent document d'urbanisme ne pourra excéder 50 m² de surface de plancher. Les **annexes** des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves cumulatives suivantes : - L'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 50 m², - Dans un rayon de 30 m par rapport à la construction principale, y compris pour les piscines sans limitation de surface (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bassin). - Dans la limite totale maximale de 50 m² d'emprise au sol des annexes (hors piscine). Les **changements de destination** à vocation d'habitation pour les bâtiments repérés au plan de zonage (*voir zoom ci-dessous*) à condition de ne pas modifier les volumes architecturaux existants et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.	agricole) sous les réserves cumulatives suivantes : - L'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 50 m². - L'extension hors du volume du bâtiment existant au moment de l'approbation du présent document d'urbanisme ne pourra excéder 50 m² de surface de plancher. Les **annexes** des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves cumulatives suivantes : - L'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 50 m², - Dans un rayon de 30 m par rapport à la construction principale, y compris pour les piscines sans limitation de surface (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bassin). - Dans la limite totale maximale de 50 m² d'emprise au sol des annexes (hors piscine). Les **changements de destination** à vocation d'habitation pour les bâtiments repérés au plan de zonage (*voir zoom ci-dessous*) à condition de ne pas modifier les volumes architecturaux existants et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole. **Sont autorisées dans le secteur Acb uniquement** Les constructions et installations à condition d'être liées aux activités d'artisanat et de commerce de détail existantes sur le tènement à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES - avant modification	**ARTICLE A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES - après modification**
[...] Toutefois, les constructions ne peuvent être admises en limite séparative que dans les cas suivants : * lorsque l'état du bâti environnant le justifie. * elles ne dépassent pas une hauteur de 3,5 mètres comptée sur la limite séparative. * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin. * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus. * elles sont édifiées dans le cadre d'une	[...] Toutefois, les constructions ne peuvent être admises en limite séparative que dans les cas suivants : * lorsque l'état du bâti environnant le justifie. * elles ne dépassent pas une hauteur de 3,5 mètres comptée sur la limite séparative. * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin. * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus. * elles sont édifiées dans le cadre d'une

opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.	opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération. * dans le secteur Acb uniquement, elles constituent des extensions de constructions existantes elles-mêmes édifiées en limite séparative.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL - avant modification	**ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL - après modification**
Non règlementé.	Non règlementé hors secteur Acb. Dans le secteur **Acb**, l'emprise au sol globale des constructions est limitée à 1200 m².

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS - avant modification	**ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS - après modification**
[...] Règle générale de hauteur : La hauteur maximum des constructions est de 12 mètres pour les constructions à usage agricole. La hauteur maximum est de 9,5 mètres ou R+1 pour les constructions à usage d'habitat. La hauteur maximum est de 3,5 mètres pour les annexes. Une hauteur différente des normes ci-dessus peut-être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylones, etc…) et les ouvrages d'intérêt général.	[...] Règle générale de hauteur : La hauteur maximum des constructions est de 12 mètres pour les constructions à usage agricole. La hauteur maximum est de 9,5 mètres ou R+1 pour les constructions à usage d'habitat. La hauteur maximum est de 3,5 mètres pour les annexes. Une hauteur différente des normes ci-dessus peut-être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylones, etc…) et les ouvrages d'intérêt général. Dans le secteur Acb uniquement : la hauteur maximum est de 7 m pour les constructions et installations à usage d'artisanat et de commerce de détail.

Caractère de la zone N - avant modification	**Caractère de la zone N - après modification**
La zone **N** recouvre les espaces à protéger pour sauvegarder le milieu naturel et pour prendre particulièrement en compte les contraintes liées à l'humidité des sols en bordure du Formans.	La zone **N** recouvre les espaces à protéger pour sauvegarder le milieu naturel et pour prendre particulièrement en compte les contraintes liées à l'humidité des sols en bordure du Formans.

Elle comprend les secteurs suivants : – **Nh** secteur correspondant au château de Tanay, afin d'autoriser le changement de destination pour une destination d'hébergement ou d'équipement touristique. – **Njp** secteur correspondant à l'ancien terrain de football et sur lequel il pourra être autorisé un projet de jardins partagés. – **NL** secteur réservé aux équipements légers de loisirs autour d'équipements sportifs. – **Np**, secteur réservé à l'aménagement d'une aire de stationnement à proximité du collège. Par ailleurs, dans les secteurs concernés par le PPRi lié au Formans et au Morbier, tout projet, concerné par les risques d'inondabilité, devra donc, également, se référer au règlement du PPRi.	Elle comprend les secteurs suivants : – **Ncb** secteur correspondant à une activité de vente de bois de chauffage existante et dans lequel on admet les constructions et installations liées à l'activité d'artisanat et de commerce de détail existante. – **Nh** secteur correspondant au château de Tanay, afin d'autoriser le changement de destination pour une destination d'hébergement ou d'équipement touristique. – **Njp** secteur correspondant à l'ancien terrain de football et sur lequel il pourra être autorisé un projet de jardins partagés. – **NL** secteur réservé aux équipements légers de loisirs autour d'équipements sportifs. – **Np**, secteur réservé à l'aménagement d'une aire de stationnement à proximité du collège. Par ailleurs, dans les secteurs concernés par le PPRi lié au Formans et au Morbier, tout projet, concerné par les risques d'inondabilité, devra donc, également, se référer au règlement du PPRi.

ARTICLE N1 – SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL - avant modification

[...]

	Nl (loisirs)			Np (parking)		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière						
Exploitation agricole						
Exploitation forestière						
Habitation						
Logement						
Hébergement						
Commerce - activités de service						
Artisanat - Commerce de détail						
Restauration						
Commerce de gros						
Activité de service avec clientèle						
Hébergement hôtelier et touristique						
Cinéma						
Équipement d'intérêt collectif et services publics						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées						
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées						
Établissement de santé et d'action sociale						
Salles d'art et de spectacle						
Équipements sportifs			* Se reporter à l'article 2			
Autres équipements recevant du public						* Se reporter à l'article 2
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires						
Industrie						
Entreprôt						
Bureau						
Centre de congrès et d'exposition						

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

* Les terrains de camping,

* les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes

* Les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur **Nh**, les extensions des bâtiments existants sont interdites.

Dans le secteur **Np**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hors équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve des conditions indiquées à l'article 2.

ARTICLE N1 – SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL - après modification

[...]

	Nl (loisirs)			Np (parking)			Ncb (bois de chauffage)		
	Interdit	Autorisé	Admis sous conditions	Interdit	Autorisé	Admis sous conditions	Interdit	Autorisé	Admis sous conditions
Exploitation agricole et forestière									
Exploitation agricole									
Exploitation forestière									
Habitation									
Logement									
Hébergement									
Commerce et activité de service									
Artisanat et commerce de détail									*Se reporter à l'article 2
Restauration									
Commerce de gros									
Activité de service avec accueil d'une clientèle									
Hôtels									
Autres hébergements touristiques									
Cinéma									
Equipements d'intérêt collectif et services publics									
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés									
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés									
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									
Salles d'art et de spectacles									
Equipements sportifs			*Se reporter à l'article 2						
Lieux de culte									
Autres équipements recevant du public						*Se reporter à l'article 2			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire									
Industrie									
Entrepôt									
Bureau									
Centre de congrès et d'exposition									
Cuisine dédiée à la vente en ligne									

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

* Les terrains de camping,

* les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes

* Les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur **Nh**, les extensions des bâtiments existants sont interdites.

Dans le secteur **Np**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hors équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve des conditions indiquées à l'article 2.

Dans le secteur **Ncb**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES - avant modification	ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES - après modification
[...]	[...]
Sont aussi autorisés dans l'ensemble dans la zone N :	**Sont aussi autorisés dans l'ensemble dans la zone N :**
L'**aménagement** des bâtiments d'habitation existants.	L'**aménagement** des bâtiments d'habitation existants.
Les **extensions** (horizontale ou surélévation) des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves cumulatives suivantes : - L'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 50 m². - L'extension hors du volume du bâtiment existant au moment de l'approbation du présent document d'urbanisme ne pourra excéder 50 m² de surface de plancher.	Les **extensions** (horizontale ou surélévation) des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves cumulatives suivantes : - L'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 50 m². - L'extension hors du volume du bâtiment existant au moment de l'approbation du présent document d'urbanisme ne pourra excéder 50 m² de surface de plancher.
Les **annexes** des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves cumulatives suivantes : - L'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 50 m², - Dans un rayon de 30 m par rapport à la construction principale, y compris pour les piscines sans limitation de surface (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bassin). - Dans la limite totale maximale de 50 m² d'emprise au sol des annexes (hors piscine).	Les **annexes** des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves cumulatives suivantes : - L'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 50 m², - Dans un rayon de 30 m par rapport à la construction principale, y compris pour les piscines sans limitation de surface (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bassin). - Dans la limite totale maximale de 50 m² d'emprise au sol des annexes (hors piscine).
De plus, en secteur **Nh**, sont autorisés : Les changements de destination à vocation d'habitation ou d'équipements touristiques ou de loisirs à condition de ne pas modifier les volumes architecturaux existants.	De plus, en secteur **Nh**, sont autorisés : Les changements de destination à vocation d'habitation ou d'équipements touristiques ou de loisirs à condition de ne pas modifier les volumes architecturaux existants.
De plus, en secteur **Njp**, ne sont autorisés que : Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement et au bon fonctionnement de jardins partagés.	De plus, en secteur **Njp**, ne sont autorisés que : Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement et au bon fonctionnement de jardins partagés.
De plus, en secteur **NL**, ne sont autorisés que : Les occupations et utilisation du sol nécessaires à l'aménagement et au bon fonctionnement des équipements sportifs de plein air.	De plus, en secteur **NL**, ne sont autorisés que : Les occupations et utilisation du sol nécessaires à l'aménagement et au bon fonctionnement des équipements sportifs de plein air.
De plus, en secteur **Np**, ne sont autorisés que : Les constructions liées et nécessaires à l'aménagement du parking, de type local à vélos, ne devront pas dépasser une emprise au sol de 50	De plus, en secteur **Np**, ne sont autorisés que : Les constructions liées et nécessaires à l'aménagement du parking, de type local à vélos, ne devront pas dépasser une emprise au sol de 50

m² et une hauteur de 2,50 m à l'égout du toit.	m² et une hauteur de 2,50 m à l'égout du toit. De plus, en secteur **Ncb**, ne sont autorisés que : Les constructions et installations à condition d'être liées aux activités d'artisanat et de commerce de détail existantes sur le tènement à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL - avant modification	**ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL - après modification**
Dans le secteur **Np**, l'emprise au sol globale des constructions est limitée à 50 m².	Dans le secteur **Np**, l'emprise au sol globale des constructions est limitée à 50 m². Dans le secteur **Ncb**, l'emprise au sol globale des constructions est limitée à 120 m².

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS - avant modification	**ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS - après modification**
[...] Règle générale de hauteur : La hauteur maximum est de 9,5 mètres ou R+1 pour les constructions à usage d'habitat. La hauteur maximum est de 3,5 mètres pour les annexes. Dans le secteur **Njp**, la hauteur maximum est de 4,5 mètres. Dans le secteur **NL**, la hauteur maximum est de 6 mètres. Une hauteur différente des normes ci-dessus peut-être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.	[...] Règle générale de hauteur : La hauteur maximum est de 9,5 mètres ou R+1 pour les constructions à usage d'habitat. La hauteur maximum est de 3,5 mètres pour les annexes. Dans le secteur **Njp**, la hauteur maximum est de 4,5 mètres. Dans le secteur **NL**, la hauteur maximum est de 6 mètres. Dans le secteur **Ncb**, la hauteur maximum est de 3,5 mètres. Une hauteur différente des normes ci-dessus peut-être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

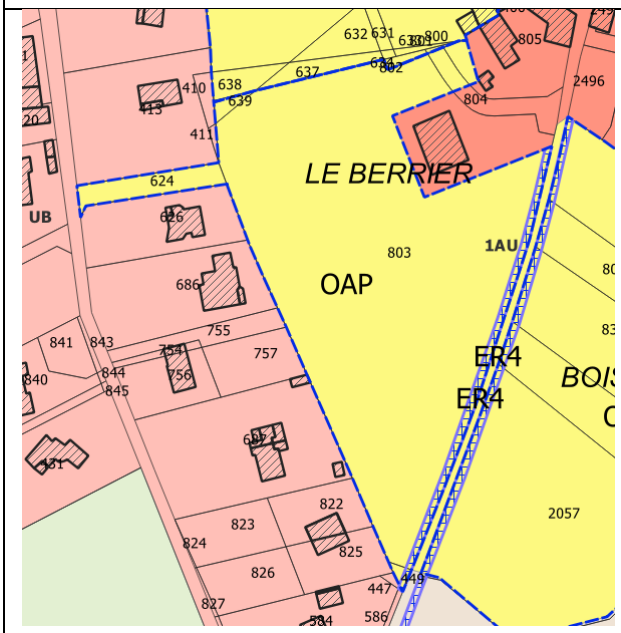
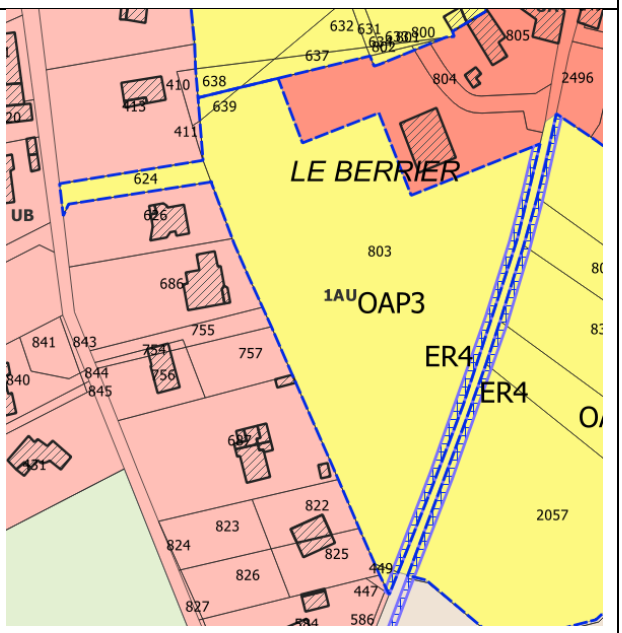
6/ Ajustement des limites des zones 1AU et UA et du périmètre de l'OAP 3

Dans le cadre de la réflexion engagée par la commune pour améliorer la faisabilité des opérations concernant les secteurs d'OAP du centre bourg, la commune a décidé de modifier l'OAP3.

Un projet de réhabilitation des bâtiments sur la propriété adjacente à l'Est a été présenté et nécessiterait une adaptation du périmètre de l'OAP pour permettre la réalisation de stationnements qui profiteront à l'opération envisagée et à l'opération Vindonissa réalisée au Nord. Cette mutualisation des stationnements

améliorera les conditions de stationnement actuelles sans remettre en cause la logique globale de l'OAP3. La commune et le porteur de projet sont tombés d'accord. Le périmètre de l'OAP3 sera donc réduit dans sa partie Nord-Est pour permettre la réalisation du parking commun. La partie concernée sera reclassée en zone UA (environ 1195 m²).

A noter, cette évolution du zonage est liée à la modification de l'OAP3 qui est détaillée dans la partie de la notice de présentation dédiée aux OAP.

Document graphique avant modification	Document graphique après modification
	

I.3. Les adaptations du document d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

1/ Suppression de la condition de réalisation de la STEP dans toutes les OAP

Les travaux de mise à jour de la STEP ont été réalisés. La condition d'urbanisation qui demandait d'attendre la réalisation des travaux n'a plus de raison d'être. Elle sera supprimée dans toutes les OAP.

2/ Ajustement de l'OAP n°3 "Centre-bourg - partie Sud"

Comme énoncé dans la partie précédente, un projet de réhabilitation des bâtiments sur la propriété adjacente à l'Est a été présenté et nécessiterait une adaptation du périmètre de l'OAP pour permettre la réalisation de stationnements qui profiteront à l'opération envisagée et à l'opération Vindonissa réalisée au Nord. Cette mutualisation des stationnements améliorera les conditions de stationnement actuelles sans remettre en cause la logique globale de l'OAP3. La commune et le porteur de projet sont tombés d'accord. Le périmètre de l'OAP3 sera donc réduit dans sa partie Nord-Est pour permettre la réalisation du parking commun. La partie concernée sera reclassée en zone UA (environ 1195 m²).

A noter, l'évolution de l'OAP3 engendre une évolution du zonage qui est détaillée dans la partie de la notice de présentation dédiée aux évolutions du document graphique.

Le nombre de logements diminue légèrement (- 3 logements) du fait de la réduction du périmètre. Le schéma et le texte de l'OAP sont adaptés pour intégrer l'impact engendré par l'emprise du parking.

L'OAP3 modifiée est ainsi rédigée :

Dans ce secteur d'une superficie de 1,15 ha 1,08 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation dans la continuité du bâti existant afin de créer une continuité du tissu urbain.
Ce secteur devra accueillir des logements individuels et intermédiaires.

Les principes d'organisation résumés dans le schéma à la page suivante doivent permettre d'utiliser au mieux l'espace en tenant compte du contexte urbain existant.
Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être compatibles avec les principes exposés ci-après.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement ;
5° La desserte par les transports en commun ;
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

ATTENTION

~~**Cette zone sera automatiquement ouverte à l'urbanisation dès lors que la station d'épuration sera en capacité de traiter les eaux usées générées par les opérations. STEP en service depuis 1 an**~~

De plus, afin de maîtriser le rythme de la construction de logements d'ici 2030, le PLU de Saint Didier de Formans prévoit que cette zone ne pourra pas faire l'objet d'une autorisation d'aménagement avant l'année 2028.

Périmètre de la zone

Un exemple de scénario d'aménagement (illustration non opposable présentée à titre indicatif)

1° QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Adaptation au tissu urbain

Les constructions doivent s'adapter au tissu urbain existant pavillonnaire à l'Ouest.

Hauteur des bâtiments

La hauteur des bâtiments est variable de R+1.

2° MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de logement et logements aidés

Les constructions seront de type logements individuels et/ou intermédiaires.

L'opération comportera ~~environ 40%~~ 23% minimum de logements aidés.

Densité de l'opération

La densité recherchée sera de l'ordre de ~~25~~ **24 logements à l'hectare.**

3° QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Orientation des bâtiments

Le plan de masse sera organisé de sorte que les « façades jardins » ou les façades « séjour » soient principalement orientées vers l'Ouest ou le Sud.

Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. On s'appuiera sur l'étude préliminaire à la gestion des eaux pluviales réalisée en 2016 et jointe en annexe du PLU (*annexe 5h*).

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

° Etre enherbés sur toute leur surface ;

° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)

° Avoir une profondeur maximum de 2 m.

°Ne pas être fermés par une clôture

Plantations

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Des espaces verts de transition seront prévus sur les limites avec les espaces urbanisés existant (selon schéma). Ces espaces pourront être pensés de manière à former une continuité avec les espaces paysagers contigus.

Les espaces paysagers projetés pourront être pensés de manière à jouer un rôle de corridor écologique. Pour cela, ils pourront prévoir que l'espace dédié pour la plantation des arbres tienne compte :

- du développement racinaire des essences plantées.
- des contraintes futures éventuelles que les arbres pourraient apporter une fois matures sur les usages faits à proximité. Pour les surfaces étroites par exemple, les arbres de hauts jets ne sont pas recommandés.
- de l'espace nécessaire pour le développement du houppier de l'arbre et la traversée des espèces.

Afin de limiter les ilots de chaleur, des arbres de hauts jets pourraient être plantés le long des voiries, des liaisons douces et des espaces minéralisés. Es espèces vivaces pourront également être plantées dans les massifs aux pieds des arbres.

4° LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Stationnement des habitants

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement pour tous les logements à créer : deux places par logement

Stationnement des visiteurs

Il sera prévu, pour les visiteurs, au moins 0,5 place par logement.

Ces places visiteurs seront traitées sous forme de « places vertes », c'est à dire des places dont au moins 50% de la surface n'est pas imperméabilisée.

Elles pourront être associées à la voirie.

5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORT EN COMMUN

L'opération doit prévoir les liaisons piétonnes simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun.

6° LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès

L'opération doit prévoir un accès automobile vers le chemin Charbonnet au Sud.

L'opération doit prévoir un accès automobile vers le chemin de Champ Perret à l'Ouest.

Une possibilité de liaison automobile avec ~~le secteur à urbaniser~~ l'opération en cours au Nord-Est doit être prévue.

Voies automobiles

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres, sauf besoin technique (rayon de giration, sécurité…).

Liaisons douces

L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier. Celles-ci devront permettre de « naviguer » dans le nouveau quartier et aussi en liaison avec le tissu urbain existant.

Les liaisons obligatoires à créer (cf schéma) sont :

- ° Vers le Nord-Est avec ~~le secteur à urbaniser~~ l'opération voisine
- ° Vers l'Ouest et le chemin de Champ Perret
- ° Vers le sud et le chemin Charbonnet.

Ces itinéraires devront :

- ° Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres (ou 2 mètres minimum s'ils sont de type trottoir associé à une voirie).
- ° Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite et limitant l'imperméabilisation des sols.
- ° Etre accompagnés d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

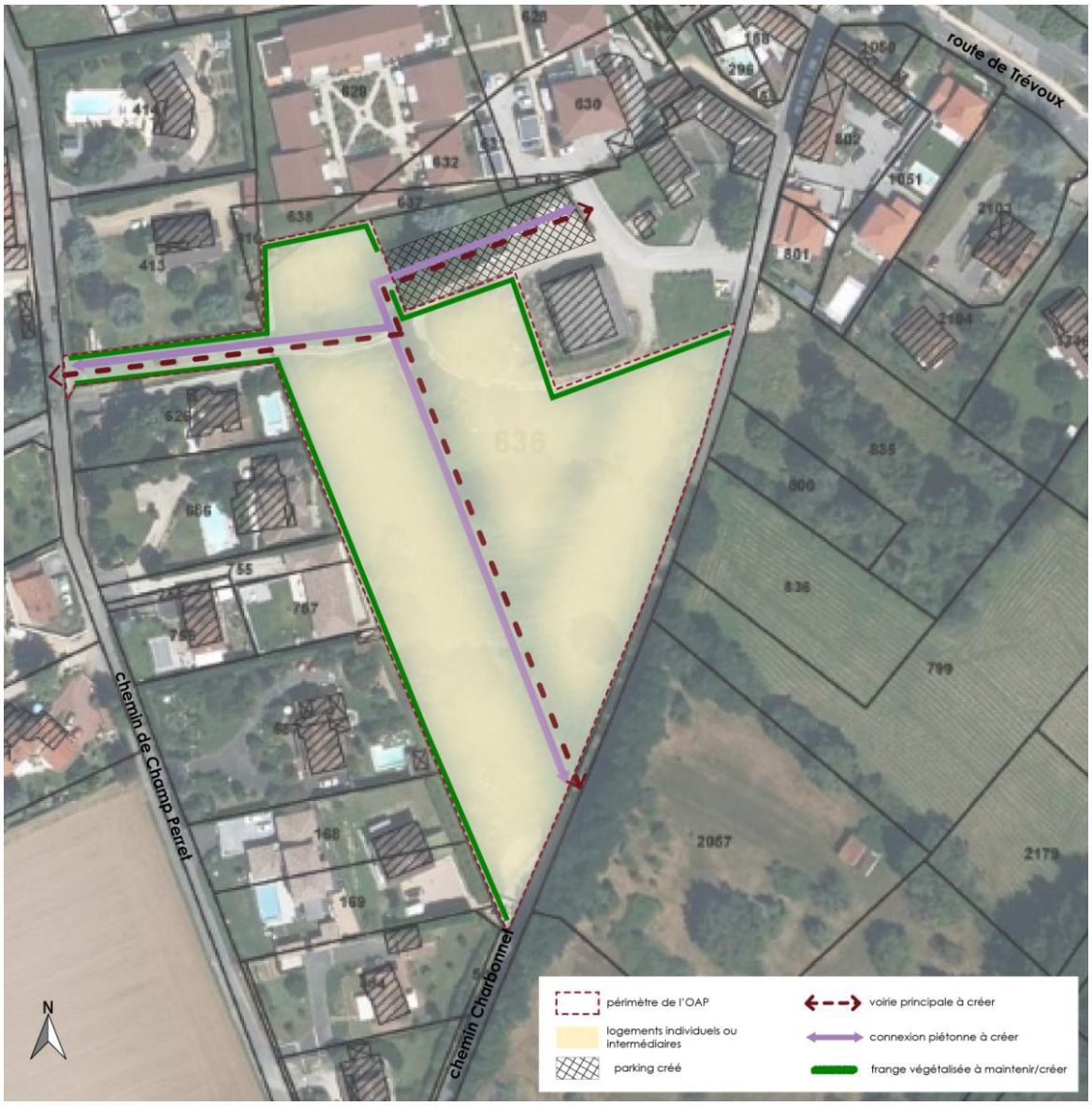


Schéma d'aménagement

3/ Ajustement de l'OAP n°4 "Centre-bourg - Sud du chemin Charbonnet"

La commune souhaite adapter la programmation et les orientations de l'OAP n°4 afin de permettre la réalisation d'un scénario d'aménagement qu'un porteur de projet lui a soumis pour ce site. Les invariants et les principales orientations du projet restent globalement inchangées, mais la programmation est modifiée. L'OAP modifiée prévoit une densité brute de 16 logements/ha (équivalent à environ 24 logements) contre 25 logements/ha dans le PLU en vigueur (équivalent à 42 logements). De plus, le principe de création d'une coulée verte structurant le quartier est ajouté.

L'OAP4 modifiée est ainsi rédigée :

Dans ce secteur d'une superficie de 1,65 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation dans la continuité du bâti existant afin de créer une continuité du tissu urbain.

Ce secteur devra accueillir tout type de logements individuels, individuels groupés et intermédiaires ~~et collectifs.~~

Les principes d'organisation résumés dans le schéma à la page suivante doivent permettre d'utiliser au mieux l'espace en tenant compte du contexte urbain existant.

Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être compatibles avec les principes exposés ci-après.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

ATTENTION

~~**Cette zone sera automatiquement ouverte à l'urbanisation dès lors que la station d'épuration sera en capacité de traiter les eaux usées générées par les opérations. STEP en service depuis 1 an**~~

De plus, afin de maîtriser le rythme de la construction de logements d'ici 2030, le PLU de Saint Didier de Formans prévoit que cette zone ne pourra pas faire l'objet d'une autorisation d'aménagement avant l'année ~~2028~~ 2025.

Périmètre de la zone

Un exemple de scénario d'aménagement (illustration non opposable présentée à titre indicatif)

1° QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Adaptation au tissu urbain

Les constructions doivent s'adapter au tissu urbain existant pavillonnaire ~~à l'Est~~ environnant.

Sens des faîtages et implantation

Les sens des faîtages seront, dans la mesure du possible, parallèles aux courbes de niveaux dans la partie centrale de l'opération.

Hauteur des bâtiments

La hauteur des bâtiments ~~est variable de R+1 à R+2~~ ne devra pas dépasser R+1+combles.

2° MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de logement et logements aidés

Les constructions seront de type logements individuels, individuels groupés et intermédiaires ~~et/ou collectifs.~~

L'opération comportera ~~environ 50%~~ 33% minimum de logements aidés.

Nombre de logements

Le nombre de logements autorisés sur ce secteur est de 24 logements.

Densité de l'opération

La densité recherchée sera de l'ordre de ~~**25**~~ **14 logements à l'hectare.**

3° QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Orientation des bâtiments

~~Le plan de masse sera organisé de sorte que les « façades jardins » ou les façades « séjour » soient principalement orientées vers l'Ouest ou le Sud.~~ Les bâtiments seront préférablement orientés est/ouest (dans le sens de la pente) afin de créer un épannelage harmonieux. Les maisons individuelles pourront être implantées différemment si cela permet de limiter les mouvements de terres.

Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. On s'appuiera sur l'étude préliminaire à la gestion des eaux pluviales réalisée en 2016 et jointe en annexe du PLU (*annexe 5h*).

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

° Etre enherbés sur toute leur surface ;

° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)

° Avoir une profondeur maximum de 2 m.

°Ne pas être fermés par une clôture

Plantations

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs. Les bosquets et les arbres existants qui constituent actuellement l'identité singulière du site seront préservés.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire ~~et pour tous les espaces à planter.~~

Un espace de transition paysagère est à prévoir en limite ~~Est~~ Nord-Est de la zone par rapport au secteur pavillonnaire existant.

Cet espace pourra être pensé de manière à former une continuité avec les espaces paysagers contigus.

Les espaces paysagers projetés pourront être pensés de manière à jouer un rôle de corridor écologique.

Pour cela, ils pourront prévoir que l'espace dédié pour la plantation des arbres tienne compte :

- du développement racinaire des essences plantées.
- des contraintes futures éventuelles que les arbres pourraient apporter une fois matures sur les usages faits à proximité. Pour les surfaces étroites par exemple, les arbres de hauts jets ne sont pas recommandés.
- de l'espace nécessaire pour le développement du houppier de l'arbre et la traversée des espèces.

Afin de limiter les ilots de chaleur, des arbres de hauts jets pourraient être plantés le long des voiries, des liaisons douces et des espaces minéralisés. Es espèces vivaces pourront également être plantées dans les massifs aux pieds des arbres.

4° LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Stationnement des habitants

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement pour tous les logements à créer : ~~deux~~ trois places par logement, à l'exception des logements aidés pour lesquels seule une place par logement est demandée.

Stationnement des visiteurs

Il sera prévu, pour les visiteurs, au moins ~~0,5~~ 1 place par logement.

Ces places visiteurs seront traitées sous forme de « places vertes », c'est à dire des places dont au moins 50% de la surface n'est pas imperméabilisée. Dans la mesure du possible elles seront localisées le long des voiries principales de l'opération plutôt qu'à l'intérieur des lots.

~~La création de stationnement en sous sol des immeubles collectifs sera recherchée pour limiter les parkings en surface.~~

5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORT EN COMMUN

L'opération doit prévoir les liaisons piétonnes simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun.

6° LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès

L'opération doit prévoir un ~~accès automobile vers~~ bouclage viaire sur le chemin Charbonnet au Nord. L'accès au Sud sera à sens unique alors que l'accès au Nord sera à double sens de circulation. L'entrée existante pourra être réutilisée pour un accès supplémentaire.

~~L'opération doit prévoir un accès automobile vers la RD en liaison avec l'emplacement réservé prévu au Sud.~~

Voies automobiles

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres, sauf besoin technique (rayon de giration, sécurité…).

Liaisons douces

L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier. Celles-ci devront permettre de « naviguer » dans le nouveau quartier et aussi en liaison avec le futur quartier de l'autre côté du chemin Charbonnet.

Les liaisons obligatoires à créer ~~(cf schéma)~~ sont :

- ° Vers ~~le Nord avec le secteur à urbaniser~~ l'Est pour anticiper une liaison future avec la route de Trévoux
- ° Vers l'Ouest et le chemin de Champ Perret
- ° Vers ~~le sud~~ le Sud et le chemin Charbonnet.

Ces itinéraires devront :

- ° Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres (ou 2 mètres minimum s'ils sont de type trottoir associé à une voirie).

° Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite et limitant l'imperméabilisation des sols.

° Etre accompagnés d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours et/ou articulés autour des espaces verts existants et à créer.

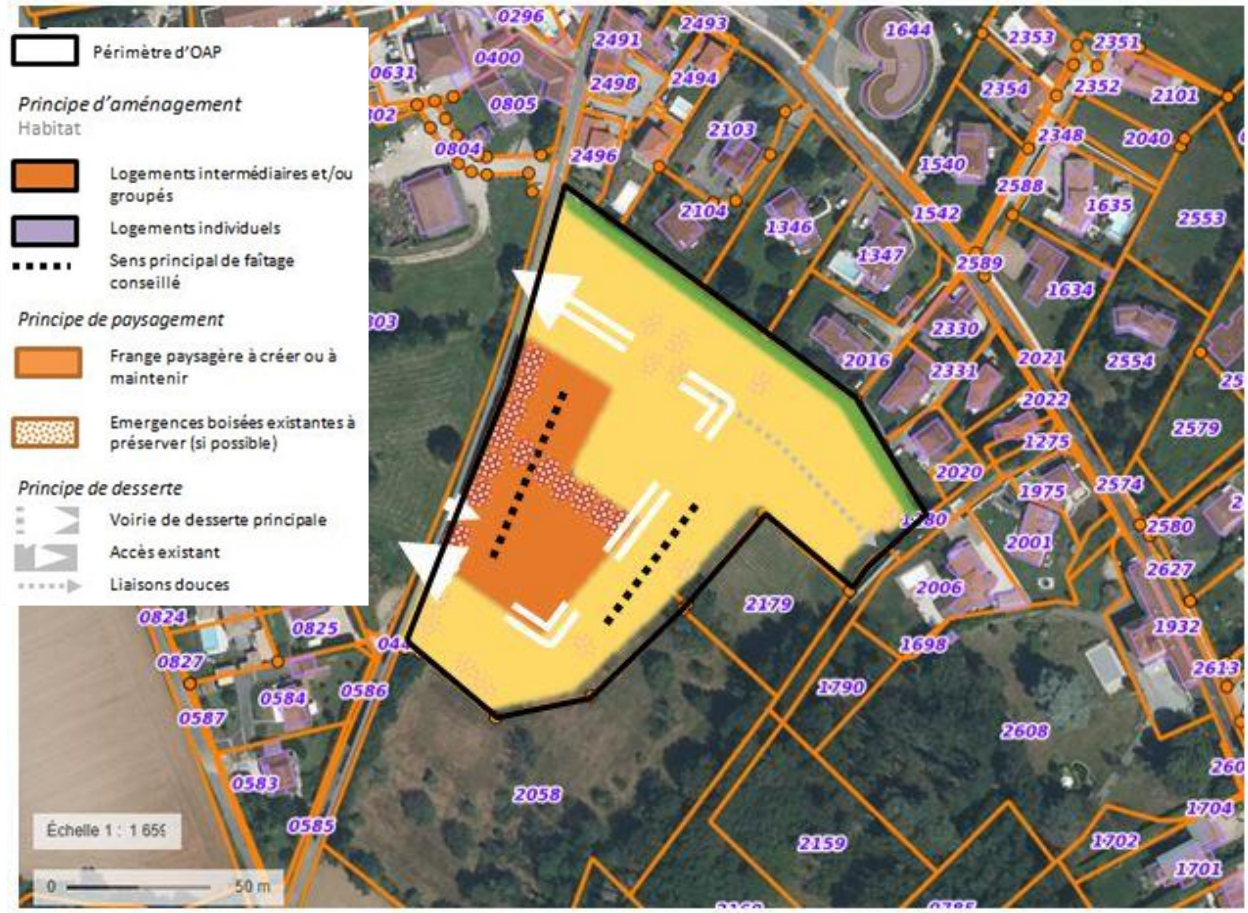


Schéma d'aménagement

5/ Ajustement de l'OAP n°5 "Centre-bourg – secteur Ouest"

Toujours dans la logique de favoriser la réalisation effective des opérations et d'améliorer la mixité au sein des différents secteurs d'OAP, la commune a décidé d'adapter l'OAP5. Une part de logements aidés sera demandée (24% soit 5 logements). Afin de garantir une plus grande cohérence, il sera demandé une réalisation dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. Enfin, ce secteur étant le plus excentré dans le centre bourg, son urbanisation ne pourra pas se faire avant la réalisation effective des autres OAP du bourg, situées plus proche du centre : OAP1, OAP2 (réalisée), OAP3, OAP4 et OAP8 (créée dans le cadre de la présente procédure).

L'OAP5 modifiée est ainsi rédigée :

Dans ce secteur d'une superficie de 0,8 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation dans la continuité du bâti existant afin de créer une continuité du tissu urbain.
Ce secteur devra accueillir des logements individuels et intermédiaires.

Les principes d'organisation résumés dans le schéma à la page suivante doivent permettre d'utiliser au mieux l'espace en tenant compte du contexte urbain existant.
Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être compatibles avec les principes exposés ci-après.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

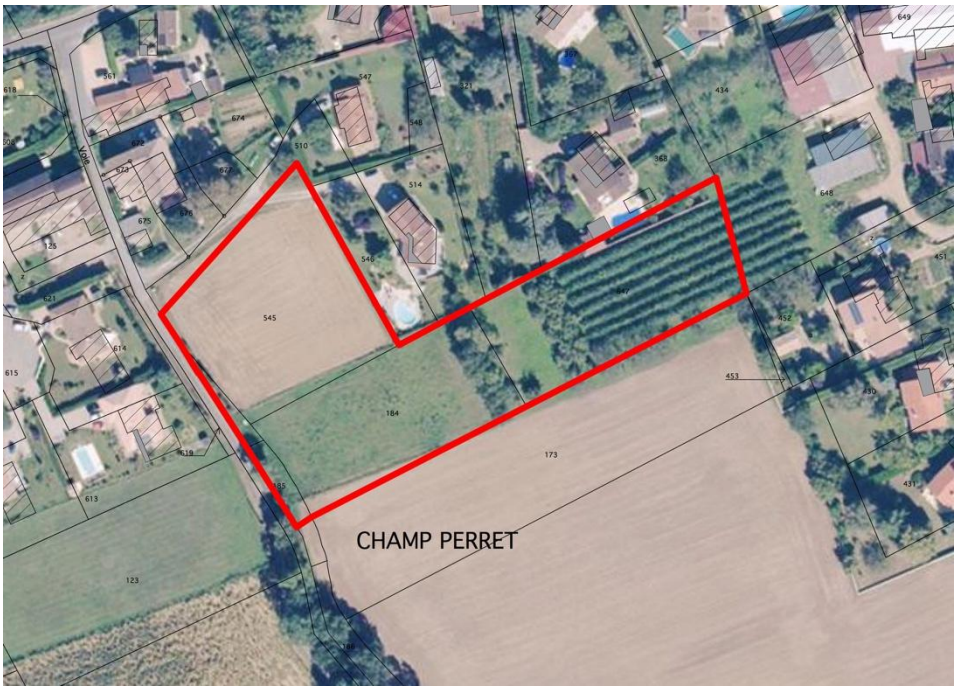
ATTENTION

~~**Cette zone sera automatiquement ouverte à l'urbanisation dès lors que la station d'épuration sera en capacité de traiter les eaux usées générées par les opérations. STEP en service depuis 1 an.**~~

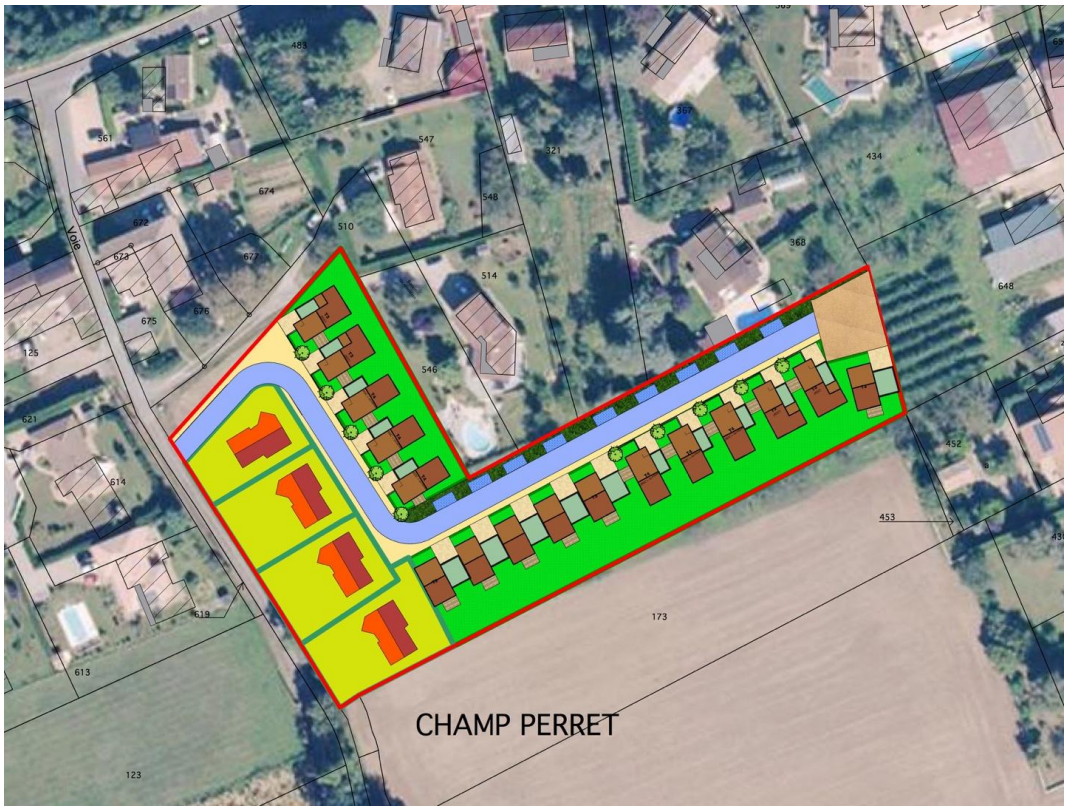
L'urbanisation de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble.

De plus, afin de maîtriser le rythme de la construction de logements d'ici 2030, le PLU de Saint Didier de Formans prévoit que cette zone ne pourra pas faire l'objet d'une autorisation d'aménagement avant ~~l'année 2026~~ la réalisation effective des opérations sur les secteurs d'OAP 1, 2, 3, 4 et 8.

Ce temps permettra aussi de prévoir les aménagements publics nécessaires pour l'accès à la zone et le traitement des eaux de ruissellement.



Périmètre de la zone



Un exemple de scénario d'aménagement

1° QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Adaptation au tissu urbain

Les constructions doivent s'adapter au tissu urbain à proximité.

Hauteur des bâtiments

La hauteur des bâtiments est limitée à R+1.

2° MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de logement et logements aidés

Les constructions seront de type logements individuels et/ou intermédiaires.

L'opération comportera 24% minimum de logements aidés.

Densité de l'opération

La densité recherchée sera de l'ordre de **25 logements à l'hectare.**

3° QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Orientation des bâtiments

Le plan de masse sera organisé de sorte que les « façades jardins » ou les façades « séjour » soient principalement orientées vers l'Ouest ou le Sud.

Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. On s'appuiera sur l'étude préliminaire à la gestion des eaux pluviales réalisée en 2016 et jointe en annexe du PLU (*annexe 5h*).

Ce point doit être traité avec soin car le secteur est déjà soumis à des effets de ruissellement sur sa limite Ouest.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Être enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 2 m.
- °Ne pas être fermés par une clôture

Plantations

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.
Des espaces verts de transition seront prévus sur les limites avec les espaces urbanisés existant (selon schéma). Ces espaces pourront être pensés de manière à former une continuité avec les espaces paysagers contigus.

Les espaces paysagers projetés pourront être pensés de manière à jouer un rôle de corridor écologique. Pour cela, ils pourront prévoir que l'espace dédié pour la plantation des arbres tienne compte :

- du développement racinaire des essences plantées.
- des contraintes futures éventuelles que les arbres pourraient apporter une fois matures sur les usages faits à proximité. Pour les surfaces étroites par exemple, les arbres de hauts jets ne sont pas recommandés.
- de l'espace, nécessaire pour le développement du houppier de l'arbre et la traversée des espèces.

Afin de limiter les ilots de chaleur, des arbres de hauts jets pourraient être plantés le long des voiries, des liaisons douces et des espaces minéralisés. Es espèces vivaces pourront également être plantées dans les massifs aux pieds des arbres.

4° LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Stationnement des habitants

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement pour tous les logements à créer : deux places par logement.

Stationnement des visiteurs

Il sera prévu, pour les visiteurs, au moins 0,5 place par logement.
Ces places visiteurs seront traitées sous forme de « places vertes », c'est à dire des places dont au moins 50% de la surface n'est pas imperméabilisée.
Elles pourront être associées à la voirie.

5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORT EN COMMUN

L'opération doit prévoir les liaisons piétonnes simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun.

6° LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès

L'opération doit prévoir un accès automobile vers le chemin des Fayes qui doit être réaménagé jusqu'au chemin de Rebillard.

Voies automobiles

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres, sauf besoin technique (rayon de giration, sécurité…).

Liaisons douces

Les voiries internes doivent prévoir un trottoir sur les côtés desservant des logements.

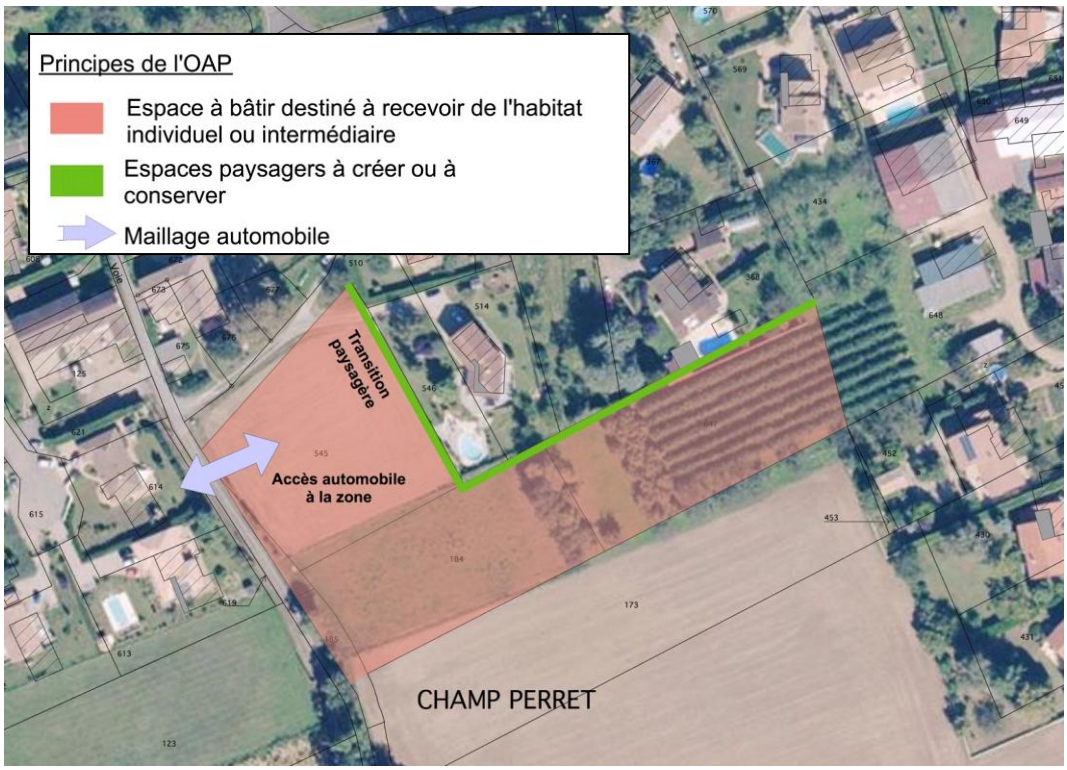


Schéma d'aménagement

6/ Création d'une OAP n°8 "Secteur des écoles"

La commune porte une réflexion sur le renforcement de son centre bourg qui s'est traduite par la définition d'un périmètre de projet et la réalisation d'une étude urbaine sur les ilots de la mairie et de l'église ainsi que sur l'îlot des écoles. Elle souhaite aujourd'hui intégrer les conclusions de cette étude dans son PLU et impulser la requalification du Sud de l'îlot des écoles, concomitante du déménagement des services techniques et des terrains de sports (tennis, pétanque).

A cette fin, une nouvelle OAP n°8 "Secteur des écoles" d'une surface de 6 340 m² est créée sur les parcelles B2327 (en partie), B2326, B1741 (en partie) qui sont reclassées en zone UA. L'OAP prévoit une densité brute de 16 logements/ha équivalent à environ 25 logements. Ce secteur, maitrisé par la collectivité, permettra d'abaisser les densités et la part de logements aidés sur les autres secteurs d'OAP.

L'OAP créée est ainsi rédigée :

Dans ce secteur situé en entrée Nord du centre bourg et d'une superficie de 6340 m², la volonté de la commune est de requalifier le Sud de l'îlot des écoles, occupé actuellement par le centre technique municipal, de terrains de sports et d'une maison, afin de renforcer la centralité du bourg. L'urbanisation sera organisée dans la continuité du bâti existant et s'attachera à dimensionner de nouveaux espaces publics permettant d'aérer le paysage urbain.

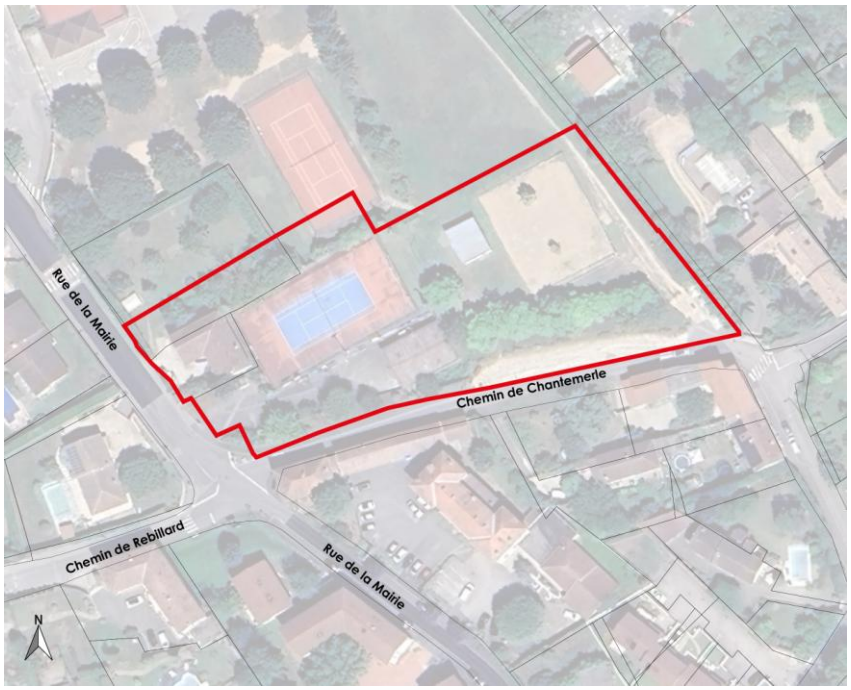
Ce secteur devra accueillir des logements collectifs ou intermédiaires et potentiellement des commerces et/ou des services en rez-de-chaussée.

Ces principes d'organisation résumés dans le schéma à la page suivante doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte du contexte urbain existant.

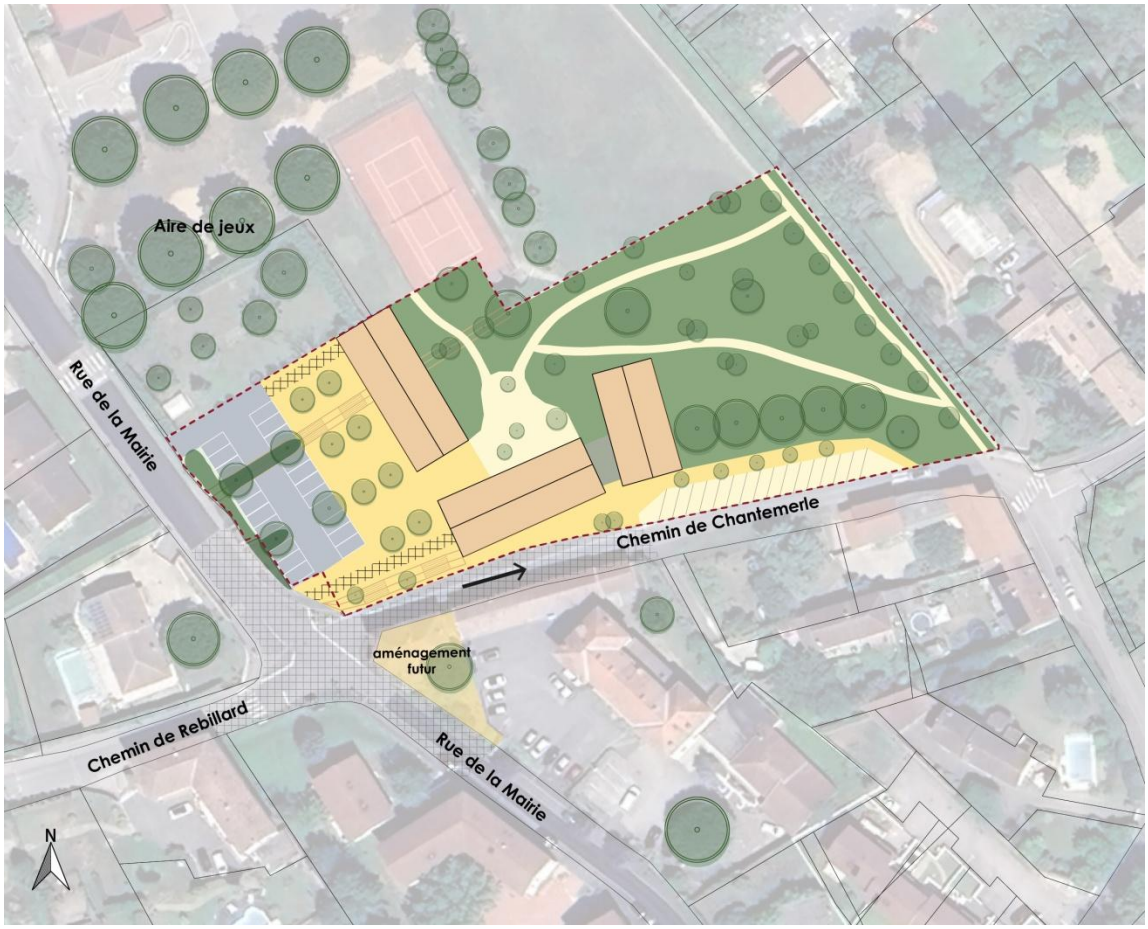
Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être compatibles avec les principes exposés ci-après.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement ;
5° La desserte par les transports en commun ;
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.



Périmètre de la zone



Un exemple de scénario d'aménagement (illustration non opposable présentée à titre indicatif)

1° QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Adaptation à la pente

Le tènement présente une pente d'environ 12 % vers le Nord-Ouest.

La partie Sud-Ouest du terrain est située 3 mètres en dessous du chemin de Chantemerle. Cette rupture topographique est actuellement gérée par un talus planté. Il existe d'autres ruptures de pente sur le tènement entre chaque propriété. L'aménagement d'un espace public nécessitera le traitement qualitatif des ruptures de pente qui devront s'intégrer dans l'aménagement d'ensemble. Elles pourront être végétalisées ou être traitées sous la forme de gradins et restanques. La partie Est du tènement présente moins de décalage avec le chemin de Chantemerle.

L'implantation des constructions devra tenir compte de la pente naturelle du terrain.

Suppression du bâti et des équipements existant

Le site se caractérise par la présence des bâtiments des services techniques et aménagements associés ainsi que par les terrains de tennis et de pétanque et d'une construction d'habitation individuelle et son jardin sur les parcelles B2326 et B2327. La commune prévoit le déplacement des services techniques ainsi que des terrains de sports, qui pourront être démolis. En outre la maison sera également démolie afin de permettre la réalisation des espaces publics et des constructions.

Sens des faîtages et implantation

Les constructions seront implantées dans la partie Ouest du tènement. Les faîtages principaux seront soit perpendiculaires aux courbes de niveau, soit parallèles.

Des constructions viendront border le futur espace public sur sa face Est.

Hauteur des bâtiments

Les constructions pourront présenter une hauteur jusqu'à R+2 (non compris les niveaux enterrés ou semi-enterrés).

Une esplanade et une promenade plantée marquant l'entrée du centre bourg

Un espace public prendra place au carrefour entre la rue de la Mairie et le chemin de Chantemerle. Il viendra en articulation entre le secteur du groupe scolaire et le secteur de la mairie et permettra de créer un espace de respiration dans le centre bourg. Cet espace devra être en partie végétalisé. Cet espace pourra accueillir du stationnement public sur sa frange Ouest, qui servira notamment aux commerces et services éventuels.

2° MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de logement et logements aidés

Les logements seront de type collectif ou intermédiaire.

L'opération comportera 40% minimum de logements aidés.

Densité de l'opération

La densité recherchée sera de l'ordre de 40 logements à l'hectare.

Logement et espaces extérieurs

Pour les logements en rez-de-chaussée, on cherchera à créer des jardins privatifs. Pour les logements en étage, on cherchera à créer des espaces extérieurs de type balcon, loggia ou terrasse.

Locaux spécifiques en rez-de-chaussée

Des locaux à destination de commerces, de services et/ou d'équipement public pourront être implantés en rez-de-chaussée des constructions bordant l'espace public créé.

3° QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Etant donné la présence probable dans le terrain d'eau à faible profondeur, on privilégiera l'utilisation d'ouvrages enterrés étanches pour la rétention.

Plantations

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Des espaces verts de transition seront prévus en limite avec les équipements publics au Nord. Ces espaces s'appuieront si possible sur la végétation existante.

Afin de limiter les ilots de chaleur, des arbres de hauts jets pourraient être plantés le long des voiries, des liaisons douces et sur les espaces minéralisés. Des espèces vivaces pourront également être plantées dans les massifs aux pieds des arbres.

Les masses végétales situées dans la partie Est seront préservés dans la mesure du possible.

4° LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Les stationnements publics existants au Sud-Est le long du chemin de Chantemerle seront maintenus.

Stationnement des habitants

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement pour tous les logements à créer : trois places par logement, à l'exception des logements aidés pour lesquels seule une place par logement est demandée.

Ces places doivent être traitées majoritairement en parking souterrain.

Stationnement des usagers des commerces/services

Il sera créé une place par tranches de 40m² de surface de plancher de commerce/services.

Ces places visiteurs seront traitées sous forme de « places vertes », c'est à dire des places dont au moins 50% de la surface n'est pas imperméabilisée, et devront permettre la circulation sécurisée des piétons. Elles seront situées à l'Ouest du site, le long de la rue de la Mairie.

5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORT EN COMMUN

L'opération doit prévoir les liaisons piétonnes simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun.

6° LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès sur la rue de la Mairie

Les accès véhicule aux logements seront situés sur la façade Est du site et traverseront l'espace public créé pour rejoindre l'entrée des parkings enterrés. L'aménagement de ces accès devra garantir la sécurité des piétions.

Voies automobiles

Les voiries automobiles à l'intérieur de la zone seront limitées au maximum (desserte des parkings).

Liaisons douces

L'espace public s'intégrera dans le maillage des cheminements piétons et modes doux du centre. Une perméabilité visuelle et piétonne sera créée depuis la mairie jusqu'au groupe scolaire. Des liaisons seront prévues Nord vers l'aire de jeux et le parc. Le cheminement existant le long du chemin de Chantemerle et celui en frange Est du site seront maintenus et requalifiés.

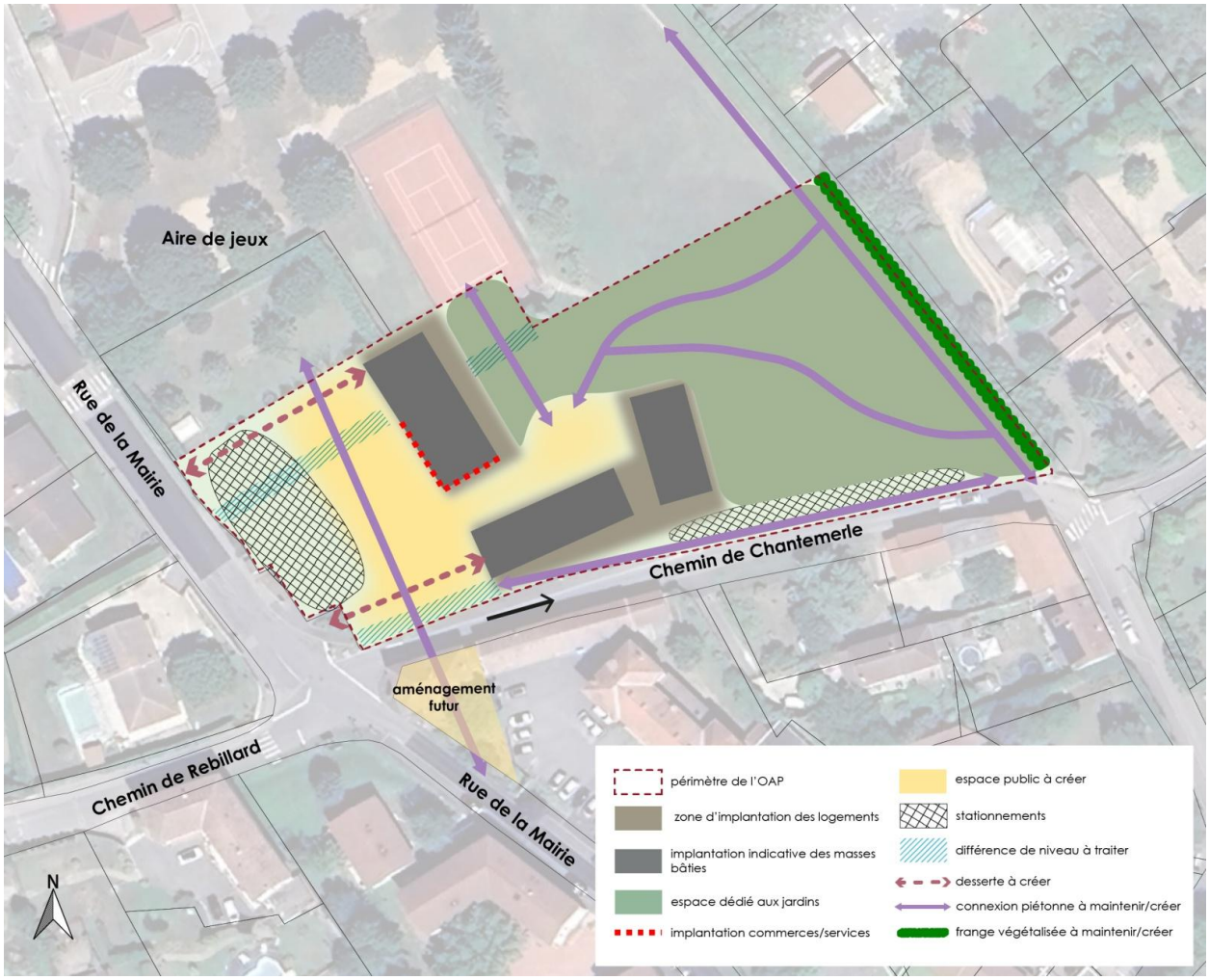


Schéma d'aménagement

6/ Modification de la répartition des logements aidés au sein des OAP

Pour rappel, les objectifs chiffrés inscrits dans le PADD du PLU sont:

- la production de 228 nouvelles résidences principales entre 2017 et 2030 soit 16 logements/an en moyenne, dont environ 200 « dans les nouvelles zones à urbaniser ».
- au moins 30% de logement social (locatif ou accession) au sein de la production neuve.
- une densité résidentielle brute moyenne de 25 logements/ha pour les opérations d'ensemble.
- une consommation foncière de 9,1 ha pour le logement soit 6500 m²/an en moyenne, dont environ 7 ha « dans les nouvelles zones à urbaniser ».

- des parts maximum de 30% de logement individuel pur et minimum 40% de logements collectifs dans la production neuve.

Le PLU en vigueur prévoit entre 2017 et 2030 l'urbanisation encadrée par des OAP de 6,55 ha de foncier (zones 1AU en extension des espaces urbanisés) représentant un potentiel de 184 logements, soit une densité de 28,1 ha, et imposent la réalisation de 34% de logement social.

La commune souhaite mieux répartir la part de logements aidés entre les différents secteurs d'OAP afin de faciliter la réalisation effective des opérations et d'améliorer la mixité au sein des opérations. La création de l'OAP8 sur des terrains communaux permet à la commune de programmer une part importante de logements aidés sur ce secteur et d'alléger la part sur les autres.
Cette nouvelle répartition prend également en compte l'opération créée dans le cadre de l'OAP2 qui comporte 100% de logements aidés (25 logements réalisés) là où il en était attendu 40% (soit 10 logements prévus initialement). Les 15 logements aidés réalisés en plus permettent également d'abaisser la part de logements aidés sur les autres secteurs.
Par ailleurs il est décidé de préciser les attentes en matière de logements aidés. Les OAP demandait « environ X% de logements aidés » ce qui n'est pas efficace pour s'assurer d'atteindre les objectifs. Il est décidé de remplacer le terme « environ » par le terme « minimum ». Cela ne s'applique pas aux OAP déjà réalisées (OAP2), à l'OAP1 (inchangée) et à l'OAP6 (permis d'aménager accordé et prorogé).

Les modifications sont les suivantes :

	avant modification			***après modification***		
OAP	***nbre de logts prévus***	***part de logements aidés***	***nbre de logts aidés***	***nbre de logts prévus***	***part de logements aidés***	***nbre de logts aidés***
OAP1	38	environ 40% de logements aidés	15	38	part inchangée	15
OAP2	25	environ 40% de logements aidés	10	25	part inchangée (100% de réalisés)	25
OAP3	29	environ 40% de logements aidés	12	26	23% minimum de logements aidés	6
OAP4	41	environ 50% de logements aidés	21	24	33% minimum de logements aidés	8
OAP5	21	pas de part définie	0	21	24% minimum de logements aidés	5
OAP6	7	pas de part définie	0	7	part inchangée	0
OAP7	22	environ 20% de logements aidés	4	22	20% minimum de logements aidés	4
OAP8	n'existait	n'existait pas	0	25	40% minimum de	10

	pas				logements aidés	
total	*183*		*62*	*188*		*73*

La nouvelle répartition permet d'assurer le maintien du nombre de logements aidés et même de le dépasser.

Le changement de la part de logements aidés apparait pour chaque OAP concernée dans le document des OAP en annexe du présent rapport.

7/ Modification du phasage global des OAP

Dans une optique de mieux maitriser l'urbanisation et notamment de privilégier le renforcement du centre bourg, la commune souhaite revoir le phasage d'urbanisation des secteurs d'OAP.

Pour rappel la STEP a été réalisée et est en capacité pour recevoir les effluents de toutes les zones AU. Cette condition est donc remplie pour toutes les zones AU. La mention de cette condition sera supprimée pour chaque secteur d'OAP sauf l'OAP1 (inchangée), OAP2 (réalisée) et OAP6 (permis d'aménager accordé et prorogé).

OAP	***phasage avant la modification***	***phasage après la modification***
OAP1	après réalisation de la STEP.	pas de temporalité définie.
OAP2	après réalisation de la STEP (projet réalisé).	pas de temporalité définie.
OAP3	après réalisation de la STEP et pas avant 2028.	pas avant 2028.
OAP4	après réalisation de la STEP et pas avant 2028.	pas avant 2025.
OAP5	après réalisation de la STEP et pas avant 2026.	pas avant la réalisation effective des opérations sur les secteurs d'OAP 1, 2, 3, 4 et 8.
OAP6	après réalisation de la STEP.	
OAP7	après réalisation de la STEP.	pas d'urbanisation avant la réalisation effective des mesures de compensation prévues dans le cadre de la réalisation du collège (à l'horizon 2050).
OAP8	n'existait pas.	pas de temporalité définie.

Le changement de phasage apparait pour chaque OAP concernée dans le document des OAP en annexe du présent rapport.