



7 rue Pascal
69500 Bron
Tél : 04 72 47 86 60

COMMUNE DE SAINT-TRIVIER-SUR-MOGNANS
DEPARTEMENT DE L'AIN

**MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

NOTICE EXPLICATIVE



Saint Trivier

Commune de Saint-Trivier-Sur-Moignans

Objet : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Sommaire

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION AVEC ENQUETE PUBLIQUE.....	5
2. L'EXPOSE DES MOTIFS	7
2.1. Suppression de la zone 1AU des Saulaies.....	7
2.2. Réduction de l'emprise de la zone UE située au sud-ouest du village.....	8
2.3. Création d'une nouvelle zone 1AU.....	8
2.4. Abaissement du coefficient d'espaces libres défini à l'article 1AU13.....	9
2.5. Déclassement d'une zone UX située entre le chemin Rouge et la RD936 au profit de la zone UB	10
2.6. Ajout d'une prescription à l'article 16 du règlement	10
2.7. Suppression de l'emplacement réservé V7.....	11
2.8. Autorisations des annexes en zone agricole.....	11
2.9. Modification du recul par rapport aux voies et emprises publiques en zone agricole.....	12
2.10. Ajout sur le document graphique du périmètre délimité des abords lié au monument historique localisé rue Montpensier	12
3. LES EXTRAITS DES PIECES DU PLU MODIFIEES	14
3.1. Modification du règlement graphique	14
3.1.1. Evolution du secteur sud-ouest	14
3.1.2. Suppression de l'emplacement réservé V7	14
3.1.3. Report du périmètre délimité des abords.....	16
3.2. Modification du règlement écrit	17
3.2.1. Ajustement de l'article 1AU13	17
3.2.2. Autorisation des annexes liées aux habitations et modification de la règle de retrait par rapport aux voies en zone A	17
3.3. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	20
3.3.1. Evolutions apportées à l'orientation d'aménagement 3 – Organiser le développement du secteur sud-ouest de la commune	20
3.3.2. Ajout de l'orientation d'aménagement 5 – Anticiper le renouvellement urbain de l'ancienne coopérative.....	22

Identification du document

Elément	Modification n°1 du document d'urbanisme	
Titre du document	Notice explicative	
Nom du fichier	Notice explicative	
Version	26/07/2019 17:45:00	
Rédacteur	ANBE	



Vérificateur	CHV	
Chef d'agence	ANBE	

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION AVEC ENQUETE PUBLIQUE

L'article L 153-36 précise que sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide **de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation** ou le programme d'orientations et d'actions.

Pour information, l'article L 153-31 dispose que :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Ainsi la présente procédure de modification s'applique sur les Orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et graphique, ne change pas les orientations du P.A.D.D. et n'a pas pour conséquences :

- ✓ de réduire un Espace Boisé Classé
- ✓ de réduire une zone agricole ou une zone naturelle
- ✓ de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ✓ d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

Par ailleurs, la procédure de révision du PLU avait fait l'objet d'une évaluation environnementale compte-tenu de la présence d'un Site d'Intérêt Communautaire (Directive Habitats) **n°FR8201635** et une Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux) **n°FR8212016, ces 2 sites étant liés à la Dombes.**

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

Aussi, compte-tenu de l'annulation de ces articles liés à l'évaluation environnementale, l'autorité environnementale sera consultée **dans le cadre de la procédure dite « au cas par cas »**. Selon la décision rendue, la présente modification fera l'objet d'une actualisation de l'évaluation environnementale.

Récapitulatif de la procédure de modification avec enquête publique

(Articles L 153-36 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme)

Engagement de la procédure de modification par le Maire
Etablissement du dossier de modification (exposés des motifs, pièces du PLU avant et après modification)

Notification du dossier de modification aux Personnes Publiques Associées visées à l'article L 132-7 du code de l'urbanisme
Consultation de l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure « au cas par cas »

Arrêté du maire pour mise à l'enquête publique
Enquête publique et rapport du commissaire enquêteur
Modifications éventuelles sur la base des avis PPA et de l'enquête publique

Délibération du Conseil Municipal pour approbation de la modification

2. L'EXPOSE DES MOTIFS

Le présent projet de modification prévoit de mieux encadrer la consommation d'espaces et de faciliter une diversification plu affirmée du parc de logements par le PLU de Saint-Trivier-sur-Moignans :

- ✓ en supprimant la zone 1AU des Saulaies,
- ✓ en créant une nouvelle zone d'urbanisation future à vocation d'habitat localisée sur une partie d'une zone d'équipements UE appelée à être réduite,
- ✓ en abaissant le coefficient d'espaces libres à 15% de l'unité foncière.

En outre, la modification procèdera à la suppression de la zone UX enclavée aujourd'hui au sein de la zone UB dans un objectif d'une mixité fonctionnelle plus affirmée.

Le règlement de la zone agricole sera précisé par l'autorisation des annexes aux bâtiments d'habitation et la modification de la règle relative au recul par rapport aux voies et emprises publiques.

L'article 16 relatif aux communications numériques sera par ailleurs réglementé dans le cadre de cette modification.

La modification vise aussi à supprimer l'emplacement réservé V7, à reporter sur le document graphique le périmètre délimité des abords lié au monument historique de la rue de Montpensier et autoriser les annexes en zone agricole.

2.1. Suppression de la zone 1AU des Saulaies

La zone 1AU des Saulaies présente plusieurs inconvénients pour son aménagement du fait :

- ✓ de sa situation en double-rideau vis-à-vis du village de Saint-Trivier-sur-Moignans rendant complexe les possibilités d'accès viaire avec une probabilité de desserte en impasse depuis le chemin des Saulaies.
- ✓ de la dureté foncière constatée sur ce secteur rendant peu probable l'urbanisation effective dans le courant des 10 premières années.

Face aux efforts de modération de la consommation de l'espace que la mairie doit fournir, la modification procède par conséquent à la suppression de la zone 1AU des Saulaies. Cette évolution implique par ailleurs de faire évoluer les développements réalisés sur ce secteur au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.2. Réduction de l'emprise de la zone UE située au sud-ouest du village

La modération de la consommation d'espaces se traduit également par une réduction de la zone UE située au sud-ouest du village.

Le rapport de présentation justifiait cette zone en arguant de la volonté de réaliser une zone tampon entre les secteurs résidentiels et la future zone d'activités 1AUX. La zone UE située à l'Ouest de l'enveloppe bâtie principale a également été délimitée en vue de répondre aux besoins en bassin de rétention des eaux pluviales adaptés à la problématique pluviale mais aussi pour réaliser un équipement scolaire dans l'objectif de renforcer la polarité existante liée aux équipements publics. Ce besoin d'un nouvel équipement engendrant une consommation d'espaces agricoles n'est plus une orientation stratégique : il s'agit de maintenir la centralité villageoise et par conséquent de maintenir les équipements à proximité ou à l'intérieur de ce centre-bourg.

Seule la partie nécessaire pour la gestion des eaux pluviales sera maintenue en zone UE dans le cadre de la modification tandis que l'autre sera supprimée au profit d'un classement en zone 1AU à vocation d'habitat.

2.3. Création d'une nouvelle zone 1AU



La zone 1AU des Saulaies ayant été supprimée en raison de la situation en « second rideau » du village et des difficultés d'accès engendrées, la mairie souhaite pouvoir procéder à la délimitation d'une nouvelle zone 1AU.

Compte-tenu de la réduction de la zone UE attenante à la zone UAa en bordure de la RD27, la mairie a décidé d'établir la nouvelle zone 1AU sur cet espace. Cette délimitation s'inscrit en complément des zones 1AU et 2AU

existantes au Nord de la RD27

Ce choix vise à conforter la frange occidentale du village à proximité du projet d'habitat collectif récemment réalisé (photo ci-dessus), la frange orientale étant concernée par la réalisation du contournement de Saint-Trivier-sur-Moignans.

Cette évolution est compatible avec les orientations du PADD et notamment la carte de synthèse qui met en avant la volonté de « développer en priorité les proches abords du bourg » au sud-ouest du centre-bourg.

L'orientation d'aménagement et de programmation n°3 « organiser le secteur sud-ouest de la commune » définira les formes urbaines attendues, les conditions d'accès ainsi que l'intégration paysagère pour cette zone.

L'ensemble des évolutions décrites ci-avant permettront de rendre à l'espace agricole 2,8 ha.

Le tableau des surfaces ci-dessous fait apparaître l'évolution du tableau des surfaces avant et après modification du PLU.

PLU avant modification			PLU après modification		
Zones	Ha	%	Zones	Ha	%
UA	9,42	0,22%	UA	9,42	0,22%
UA a	1,27	0,03%	UA a	1,27	0,03%
UB	44,17	1,04%	UB	44,67	1,06%
UX	19,37	0,46%	UX	18,87	0,45%
UE	10,32	0,24%	UE	8,27	0,20%
Total U	84,55	2,00%	Total U	82,5	1,95%
1AU	5,15	0,12%	1AU	4,43	0,10%
1AUx	9,93	0,23%	1AUx	9,93	0,23%
2AU	1,24	0,04%	2AU	1,24	0,04%
Total AU	16,32	0,39%	Total AU	15,6	0,37%
A	2267,27	53,59%	A	2267,27	53,59%
Ap	423,72	10,02%	Ap	426,49	10,08%
A2000	878,37	20,76%	A2000	878,37	20,76%
Total A	3569,36	84,37%	Total A	3572,13	84,44%
N	209,98	4,96%	N	209,98	4,96%
N2000	350,4	8,28%	N2000	350,4	8,28%
Total N	560,38	13,25%	Total N	560,38	13,25%

Total général des zones	4230,61	100,00%	Total général des zones	4230,61	100,00%
--------------------------------	----------------	----------------	--------------------------------	----------------	----------------

2.4. Abaissement du coefficient d'espaces libres défini à l'article 1AU13

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit la réalisation pour toute opération de 20% de logements sociaux.

La prescription est par ailleurs rappelée à l'article 2 de la zone 1AU.

L'article 13 prévoit cependant que « les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs répartis sur l'opération, non compris les aires de stationnement et la voirie dont la superficie doit être au moins égale à 30% de la surface totale du tènement. En outre la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 50 m². »

Cette règle est contraignante puisqu'elle limite les possibilités d'occupation du sol dans un secteur par ailleurs concerné par les zones de dangers générées par les canalisations de transport de matières dangereuses.

La modification du PLU fera donc évoluer la règle de l'article 1AU13 en abaissant ce coefficient à 15% d'espaces libres non imperméabilisés pouvant comprendre les stationnements.

2.5. Déclassement d'une zone UX située entre le chemin Rouge et la RD936 au profit de la zone UB



Cette zone UX, située au nord-ouest du centre-bourg, s'applique sur une ancienne coopérative dont l'activité a aujourd'hui cessé.

Ce classement en zone UX est restrictif puisque la zone a vocation à favoriser les constructions d'activités économiques.

Concernant l'habitat, seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone, à condition qu'elles soient intégrées dans les constructions abritant ces établissements et que leur surface hors œuvre nette ne dépasse pas 100 m² et 20 % de l'emprise au sol affectée à ces établissements.

Une mutation de cette zone n'est donc pas possible malgré une localisation au sein d'un tissu à dominante résidentielle, à proximité directe du centre-bourg et donc des équipements et commerces de proximité.

La mairie souhaite permettre une reconversion de ce site qui permettrait d'accueillir de nouveaux logements mais également selon les besoins et projets des activités compatibles avec cet environnement résidentiel.

La modification procède donc à la suppression de cette zone UX au profit de la zone UB. Une orientation d'aménagement et de programmation sera créée et définira les éléments intangibles qui devront être repris pour toute opération de renouvellement urbain sur le site de l'ancienne coopérative.

2.6. Ajout d'une prescription à l'article 16 du règlement

Les articles 16 des différentes zones sont aujourd'hui non réglementés.

La modification indiquera pour les zones UA, UB, UE, UX, 1AU, 1AUX et 2AU que les fourreaux destinés à recevoir la fibre optique devront être prévus pour toute opération ou construction nouvelle.

2.7. Suppression de l'emplacement réservé V7



L'emplacement réservé V7 a pour destination la création d'une voie nouvelle et d'un cheminement doux entre le chemin des Rails et la rue de Montpensier.

La mairie souhaite renoncer à cet emplacement réservé dont la finalité n'est pas considérée comme stratégique.

La présente modification vise donc à supprimer l'emplacement réservé V7. Le tableau des emplacements réservés sera mis à jour tandis que l'emplacement sera supprimé du plan de zonage.

2.8. Autorisations des annexes en zone agricole

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Lors de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, l'intégration des dispositions relatives aux annexes n'avaient pas été intégrées au règlement.

Ainsi, la modification du règlement vise à permettre les annexes aux habitations existantes sur un seul niveau, dans la double limite de 50 m² de surface de plancher (total des annexes hors piscine) et de 180 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20 mètres maximum du bâtiment principal.

2.9. Modification du recul par rapport aux voies et emprises publiques en zone agricole

L'article A6 prévoit que les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum **de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies**. Des règles alternatives sont en outre définies pour les extensions et aménagements des constructions existantes sans diminution du retrait existant, les garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...) qui peuvent être implantés soit en limite soit en respectant un retrait minimal de un mètre.

Cette règle est bloquante en cas de création de bâtiments agricoles, d'une habitation liée à une exploitation agricole ou d'une annexe liée à une habitation. La prise en compte de l'enjeu de sécurité routière vis-à-vis des routes départementales doit cependant être maintenue.

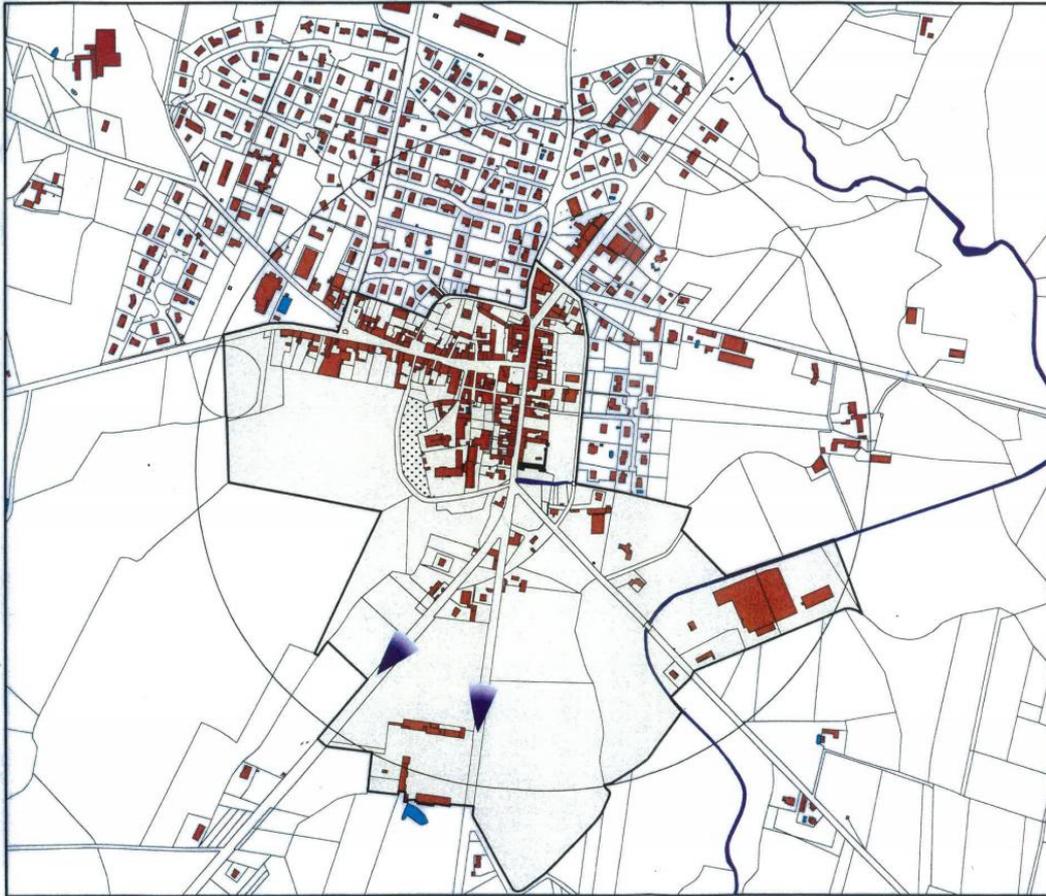
La modification vise par conséquent à faciliter les possibilités d'implantation au sein de la zone agricole en obligeant à un retrait de 10 mètres par rapport aux routes départementales et de 5 mètres par rapport aux autres voies.

2.10. Ajout sur le document graphique du périmètre délimité des abords lié au monument historique localisé rue Montpensier

Le rapport de présentation mentionne que St-Trivier-sur-Moignans abrite un monument historique. Référencé PA01000016, il s'agit d'anciens remparts de la ville datant du 15^{ème} siècle. La protection s'applique sur le corps de bâtiment Sud et ses deux tours d'angle, ainsi que le rempart Est avec le pigeonnier à l'angle Nord-Est. C'est une propriété de la commune.

Ce monument générerait un périmètre de 500 mètres autour du monument historique. Sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, un « périmètre délimité des abords » a été délimité afin de remplacer le périmètre de 500 mètres de rayon dans l'objectif d'adapter la protection selon les enjeux paysagers existants sur le site (cônes de vue en direction du monument). Ainsi quand les enjeux sont considérés comme peu prononcés, le périmètre est réduit ; dans les cas où les perceptions visuelles sont fortes, le périmètre peut être étendu au-delà de 500 mètres.

Le plan ci-après illustre la proposition de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine. A noter que ce plan est présenté à l'enquête publique conjointement à la modification n°1 du PLU



NORD



Echelle : 1/5000



**DEPARTEMENT DE L'AIN
COMMUNE**

**SAINT TRIVIER
SUR
MOIGNANS**

**EDIFICE PROTEGE
AU TITRE DES
MONUMENTS HISTORIQUES**

Les remparts, corps de bâtiment sud
et ses deux tours,
ainsi que le rempart est
avec le pigeonnier à l'angle nord-est sis 217
rue Montpensier
inscrit monument historique
le 19 octobre 2005

**PERIMETRE DELIMITE
DES ABORDS**

Aire = 44,97 Hectares

**UNITE DEPARTEMENTALE
DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE
DE L'AIN**

Date d'édition du document
Juillet 2018

 Périmètre délimité des abords

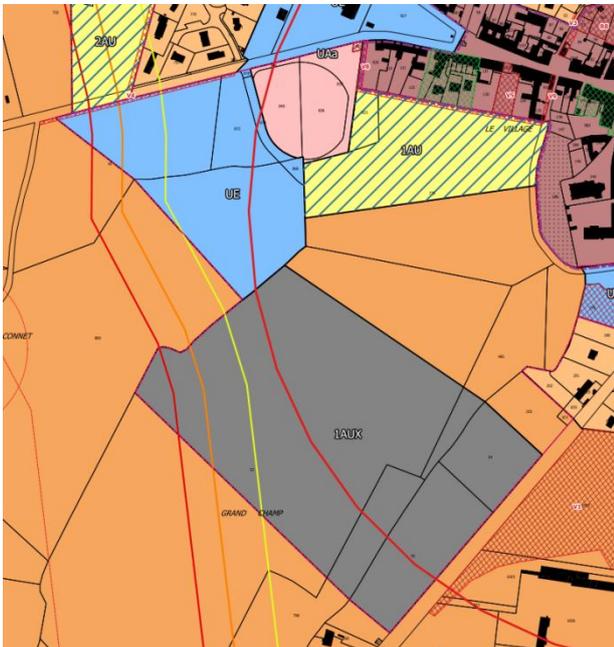
 Périmètre de protection initial

 Point de vue

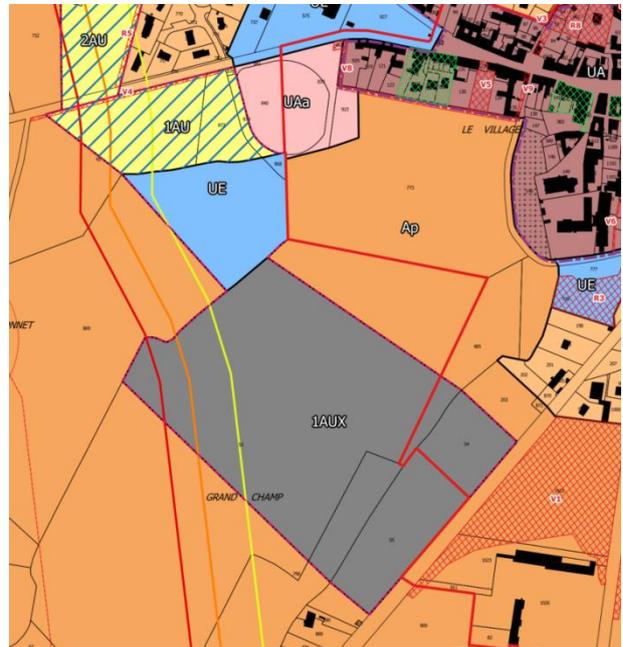
3. LES EXTRAITS DES PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

3.1. Modification du règlement graphique

3.1.1. Evolution du secteur sud-ouest



Secteur avant modification

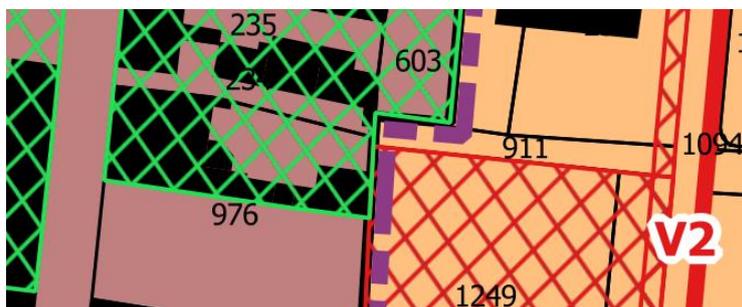


Secteur après modification

3.1.2. Suppression de l'emplacement réservé V7



Plan avant modification



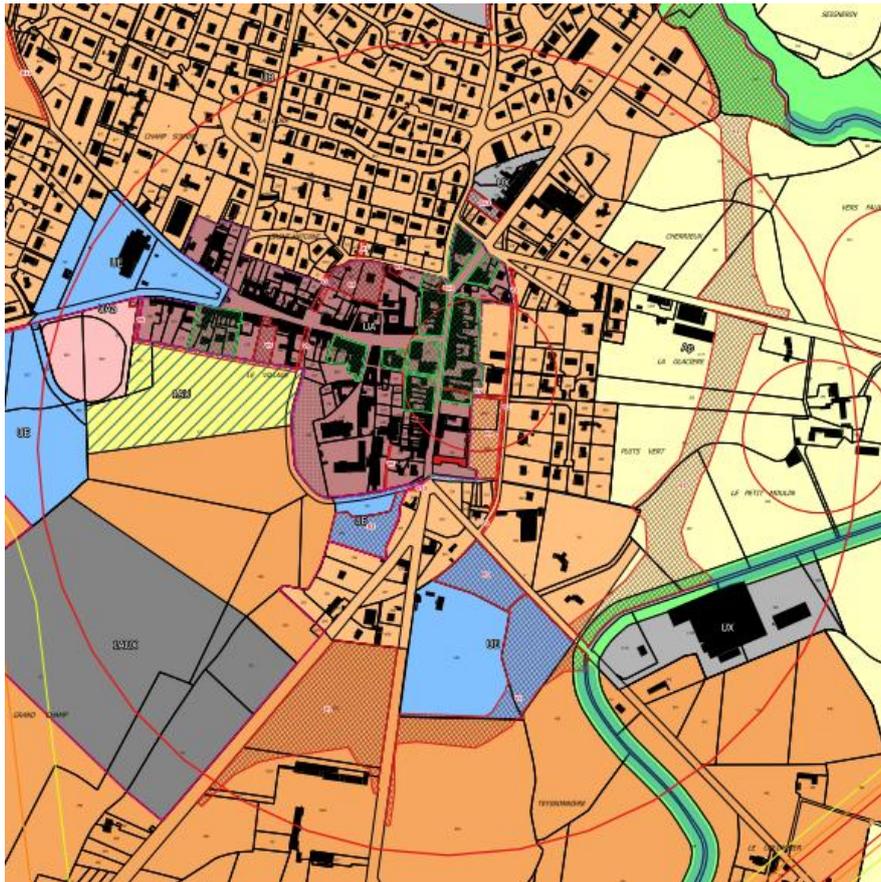
Plan après modification

L'emplacement réservé V7 est indiqué comme étant supprimé dans le tableau récapitulatif.

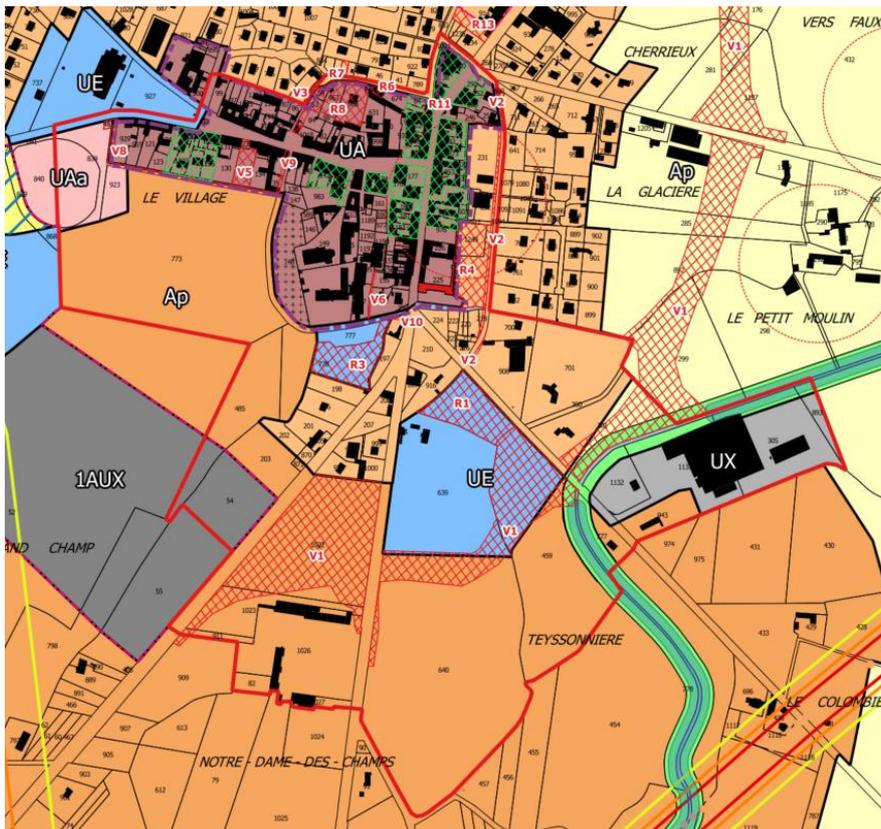
N°PLU	Destination	Bénéficiaire	Superficie (ha)
Equipements publics			
R1	Installations sportives sur la RD 27b et stationnement	Commune de St-Trivier-sur-Moignans	5 000 m ²
R2	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune de St-Trivier-sur-Moignans	2 800 m ²
R3	Espace public et stationnements	Commune de St-Trivier-sur-Moignans	4 147 m ²
R4	Espace public	Commune de St-Trivier-sur-Moignans	4 519 m ²
R5	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune de St-Trivier-sur-Moignans	1 309 m ²
R6	Espace public, stationnements pour le pôle scolaire et agrandissement du pôle secondaire	Commune de St-Trivier-sur-Moignans	161 m ²
R7	Espace public, stationnements pour le pôle scolaire et agrandissement du pôle scolaire	Commune de St-Trivier-sur-Moignans	163 m ²
R8	Espace public, stationnements pour le pôle scolaire et agrandissement du pôle scolaire	Commune de St-Trivier-sur-Moignans	3 378 m ²
R9	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune de St-Trivier-sur-Moignans	1 007 m ²
R10	Agrandissement et réhabilitation de la station d'épuration	Commune de St-Trivier-sur-Moignans	1 713 m ²
R11	Aménagement intersection	Commune de St-Trivier-sur-Moignans	162 m ²
R12	Elargissement de la voie/sécurité piétons	Commune de St-Trivier-sur-Moignans	639 m ²
R13	Espace public, stationnement	Commune de St-Trivier-sur-Moignans	851 m ²
Voirie			
V1	Voie de contournement Est de Saint Trivier sur Moignans	Conseil départemental de l'Ain	8,67 ha
V2	Elargissement de la voie / sécurité piétons croisement RD27b et rue de la Glacière	Commune de St-Trivier-sur-Moignans	1018 m ²
V3	Elargissement voirie communale (chemin des Amoureux)	Commune de St-Trivier-sur-Moignans	27 m ²
V4	Sécurité routière aménagement voirie RD 27	Commune de St-Trivier-sur-Moignans	855 m ²
V5	Cheminements doux	Commune de St-Trivier-sur-Moignans	1342 m ²
V6	Voie nouvelle / Cheminement doux	Commune de St-Trivier-sur-Moignans	119 m ²
V7		Supprimé	
V8	Voie nouvelle / Cheminement doux	Commune de St-Trivier-sur-Moignans	1486 m ²
V9	Elargissement voirie communale	Commune de St-Trivier-sur-Moignans	233 m ²
V10	Sécurité routière amélioration du carrefour RD 936	Commune de St-Trivier-sur-Moignans	80 m ²

3.1.3. Report du périmètre délimité des abords

Périmètre avant modification



Périmètre après modification



3.2. Modification du règlement écrit

3.2.1. Ajustement de l'article 1AU13

Texte avant modification

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 3 places.

Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs répartis sur l'opération, non compris les aires de stationnement et la voirie, dont la superficie doit être au moins égale à 30% de la surface totale du tènement. En outre la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 50 m².

Texte après modification

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 3 places.

Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres **non imperméabilisés** répartis sur l'opération, non compris la voirie, dont la superficie doit être au moins égale à 15% de la surface totale du tènement.

3.2.2. Autorisation des annexes liées aux habitations et modification de la règle de retrait par rapport aux voies en zone A

Les ajouts sont affichés en vert dans le texte.

Article A 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole et d'élevage ;
- Les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation agricole dont l'activité touristique rurale d'accueil (chambre d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux) dans le bâti existant, ainsi que les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe et à condition que ces activités demeurent complémentaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au maintien des exploitations agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles ;

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- les extensions des constructions à usage d'habitation à condition de respecter l'article 9.
- Les annexes des bâtiments d'habitation, sur un seul niveau et dans la limite de 50 m² de surface de plancher totale par annexe et à condition de respecter les articles 8, 9 et 10.
- Le changement de destination des constructions agricole vers de l'habitation des constructions identifiées au règlement graphique. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Dans la zone Ap, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole et d'élevage ;
- Les extensions des constructions à usage agricole et d'élevage nécessaires au maintien des exploitations agricoles ;
- les extensions des constructions à usage d'habitation à condition de respecter l'article 9 ;
- Les annexes des bâtiments d'habitation, sur un seul niveau et dans la limite de 50 m² de surface de plancher totale par annexe et à condition de respecter les articles 8, 9 et 10.
- la réalisation d'une infrastructure routière de type déviation et tous les équipements ou ouvrages associés.
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **d'équipements publics ou d'intérêt collectif**, dès lors qu'ils sont compatibles avec les caractéristiques de l'environnement naturel et bâti dans lequel il s'insèrent.
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **d'équipements techniques** liés à la sécurité et aux différents réseaux dès lors qu'ils sont compatibles avec les caractéristiques du site dans lequel ils sont implantés.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

~~Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :~~

~~ —20 mètres par rapport à l'alignement des voies.~~

- ~~L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.~~
- ~~Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :~~
 - o ~~10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales,~~
 - o ~~5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises existantes et futures publiques ou privés.~~
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
 - o Les extensions et aménagements des constructions existantes sans diminution du retrait existant

- Les garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (transformateurs, ...) qui peuvent être implantés soit en limite soit en respectant un retrait minimal de un mètre.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment d'habitation principal.

Article A 9 : Emprise au sol

Les extensions des constructions à usage d'habitation ne doivent pas conduire à une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite de 200 m² de surface de plancher et ce une seule fois à la date d'approbation du PLU.

Les annexes à une habitation existante ne doivent pas excéder une emprise au sol totale de 180 m².

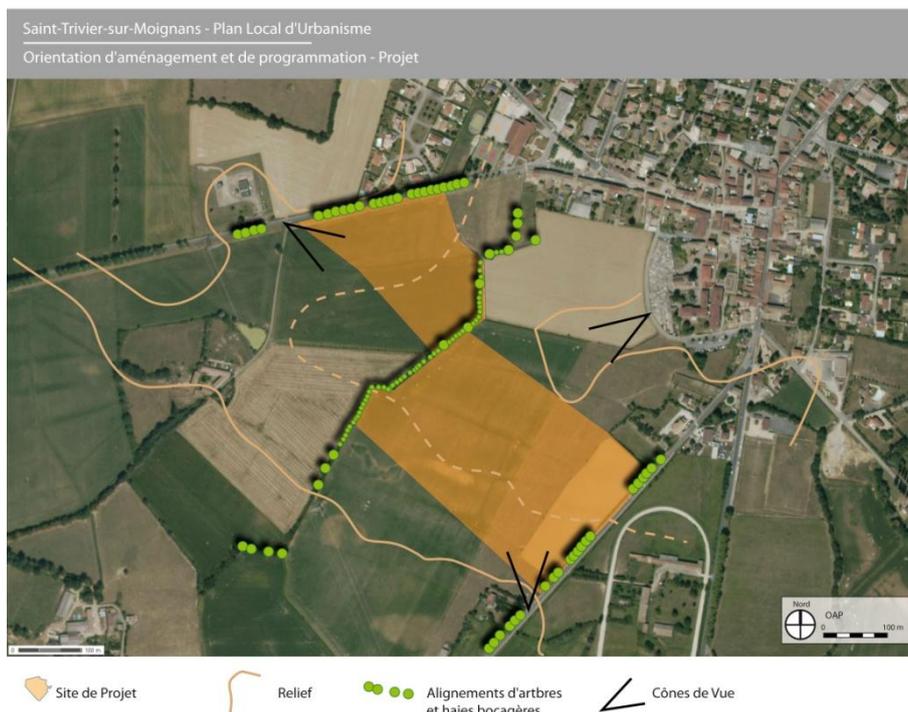
Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

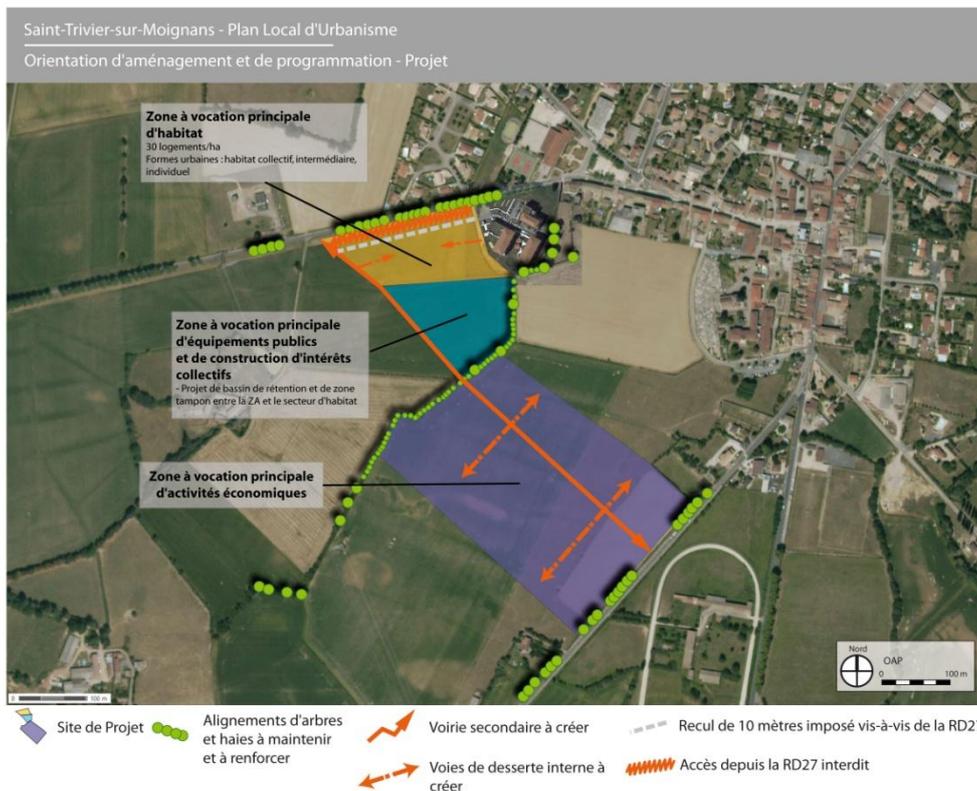
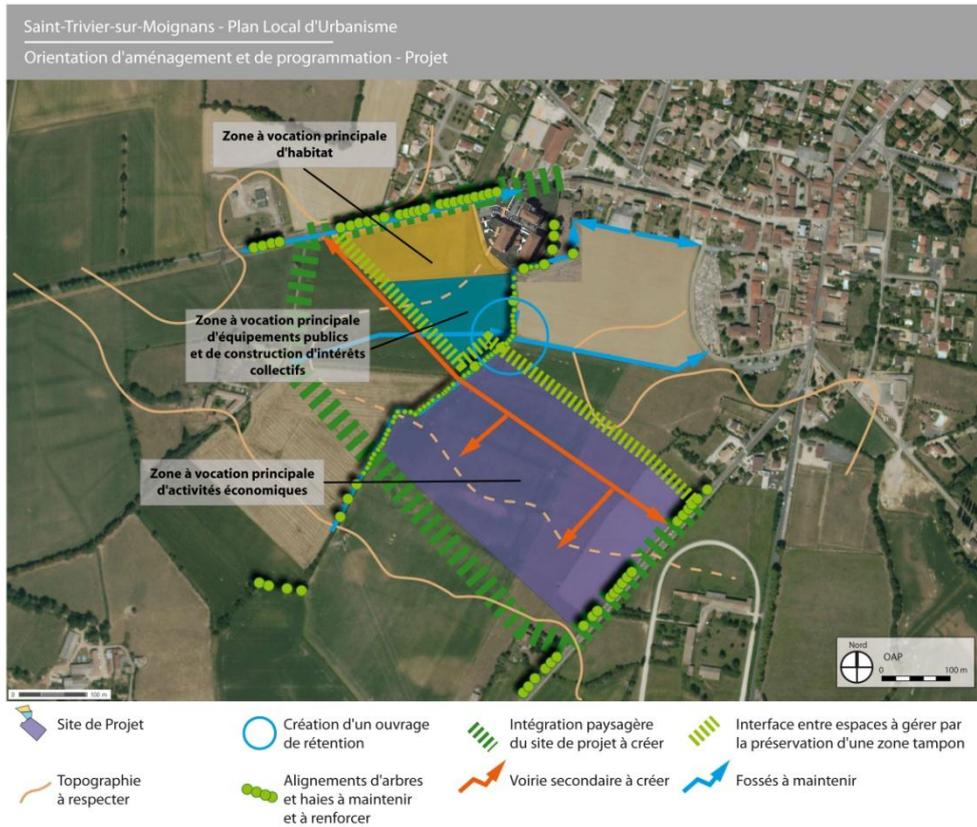
- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu' au faitage.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
 - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 5 mètres pour les annexes des habitations ;
 - 13 mètres pour les autres constructions.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale :
 - Pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone ;
 - Pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

3.3. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.3.1. Evolutions apportées à l'orientation d'aménagement 3 – Organiser le développement du secteur sud-ouest de la commune

Les cartographies des paragraphes 3.2., 3.3., 3.4 et 3.5 ont été modifiées afin de prendre en compte les évolutions apportées à l'évolution du secteur sud-ouest.





De même, les orientations écrites ont évolué au paragraphe 3.7. Les principaux ajouts sont les suivants :

« Enfin, le secteur d'habitat bordé par la RD27 a vocation à accueillir de l'habitat. Ce site mesure environ 1,9 ha. Il est préconisé de suivre une densité conforme à celle proposée

par le Schéma de Cohérence Territoriale (30 logements à l'hectare). Sur ce secteur, 57 nouveaux logements pourraient ainsi se construire, dont 20% de logements sociaux. Au regard de ce nombre de logements, il est attendu une mixité des formes urbaines sur ce site de projet : collectif, intermédiaire et individuel. Un gradient décroissant de densité sera suivi depuis l'Est (attenant au secteur UAa sur lequel des petits collectifs ont été réalisés) vers l'Ouest du secteur.

L'accès à ce secteur d'habitat sera réalisé depuis l'allée des Erables qui a été aménagée pour la construction des petits collectifs. Tout nouvel accès depuis la RD27 est interdit, d'autant plus que ce secteur d'urbanisation futur est localisé en entrée de ville.

Il convient de retenir les principes suivants : intégration paysagère des différents sites, gestion des interfaces entre les différents sites pour limiter les nuisances, gestion des accès, création de voiries maillées et doublées de cheminements doux, gestion des eaux pluviales du bassin versant et du site. »

3.3.2. Ajout de l'orientation d'aménagement 5 – Anticiper le renouvellement urbain de l'ancienne coopérative





Les orientations principales sont les suivantes :

« Aussi, l'urbanisation du site devra tendre vers une densité de **40 logements par hectare, soit permettre l'accueil d'environ 23 logements.**

Afin de répondre aux objectifs de diversification du parc de logements, l'aménagement du secteur devra proposer un projet d'habitat collectif. Les futures constructions ne pourront excéder une hauteur composée d'un rez-de-chaussée et de 2 niveaux (R+2). Le niveau en rez-de-chaussée proposera des espaces à destination des activités de commerces, de services de proximité ou de bureaux.

L'urbanisation du secteur devra permettre une connexion à partir du chemin Rouge. Aucun débouché sur la RD936 ne sera admis.

Le secteur étant destiné à être densifié, l'aménagement devra veiller à gérer le stationnement temporaire ainsi que celui des « visiteurs ». Aussi, des espaces de stationnement collectif devront être prévus en plus de ceux prévus pour chaque lot sous forme d'îlots. »