

# Commune de Saint-André-sur-Vieux-Jonc

## Plan Local d'Urbanisme



REUNION PUBLIQUE N° 2

25 Juin 2025

## LE PLAN LOCAL D'URBANISME : DÉFINITION ET CONTENU

---

Le **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme (**PLU**) : document de planification

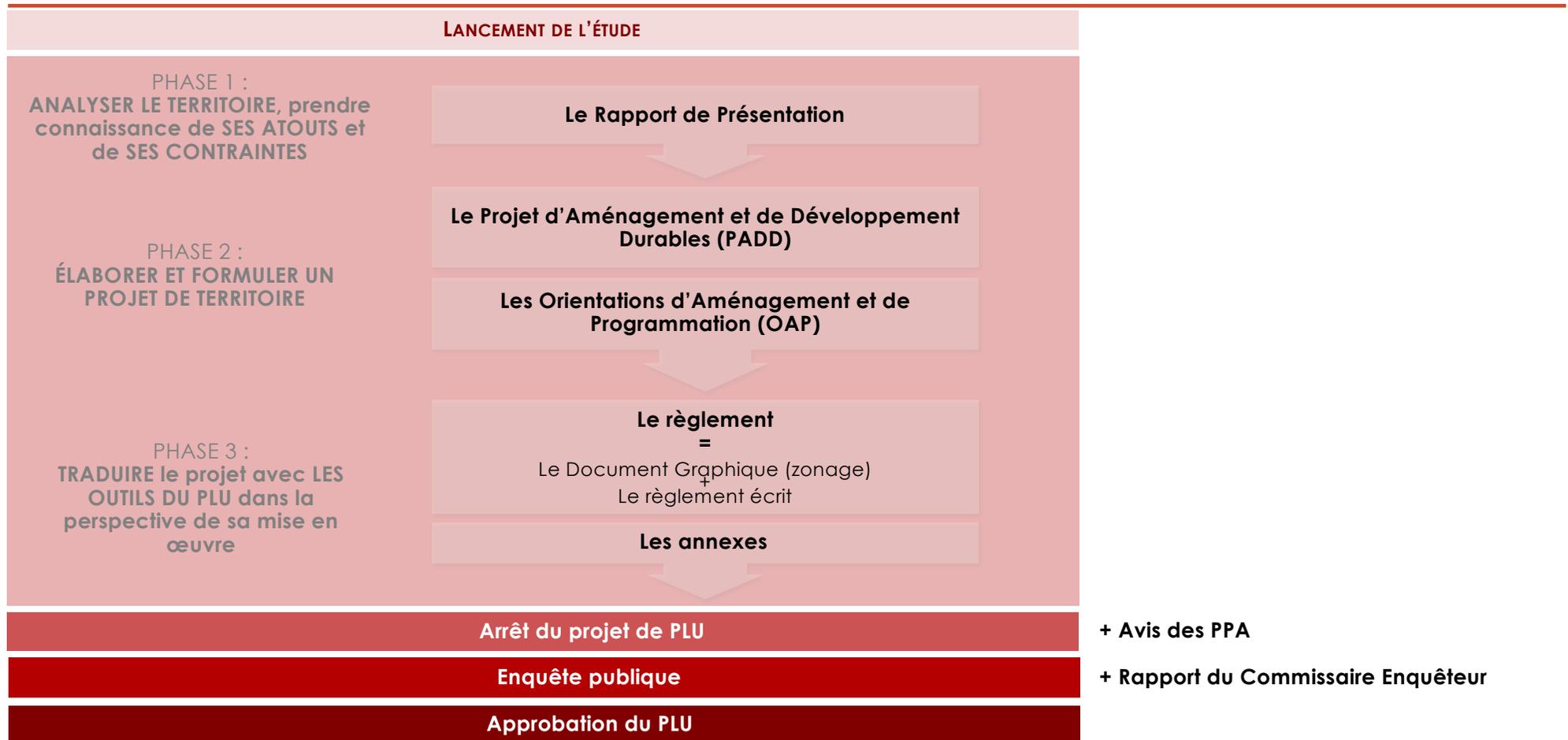
Un **document stratégique et réglementaire** qui expose **les grandes orientations d'aménagement et de développement** de la commune pour les 10 à 12 prochaines années.

Un document qui **s'impose à tous**, particuliers et administrations

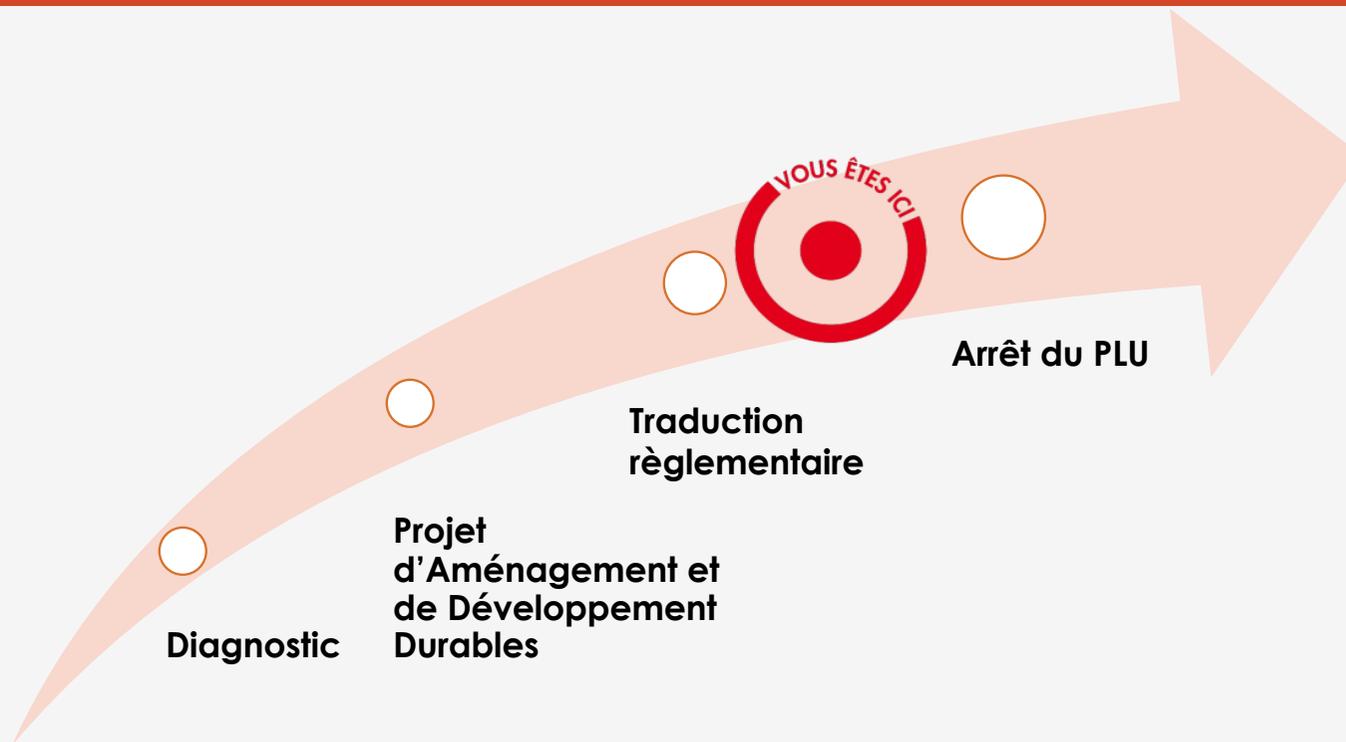
Un document qui sert de **référence obligatoire à l'instruction** des demandes d'occupation et l'utilisation du sol (permis de construire, permis d'aménager, déclarations préalables).

Un document élaboré par la commune en concertation avec la population et en association avec les personnes publiques : état, Conseil Général, Intercommunalité, Chambres Consulaires, ...

# LE PLAN LOCAL D'URBANISME : DÉFINITION ET CONTENU



# PLANNING



# Sommaire

- 1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :  
la stratégie et le projet politique de la commune**
- 2. La traduction des objectifs du P.A.D.D**
  1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
  2. Les grands principes de construction du zonage
  3. L'organisation du règlement écrit

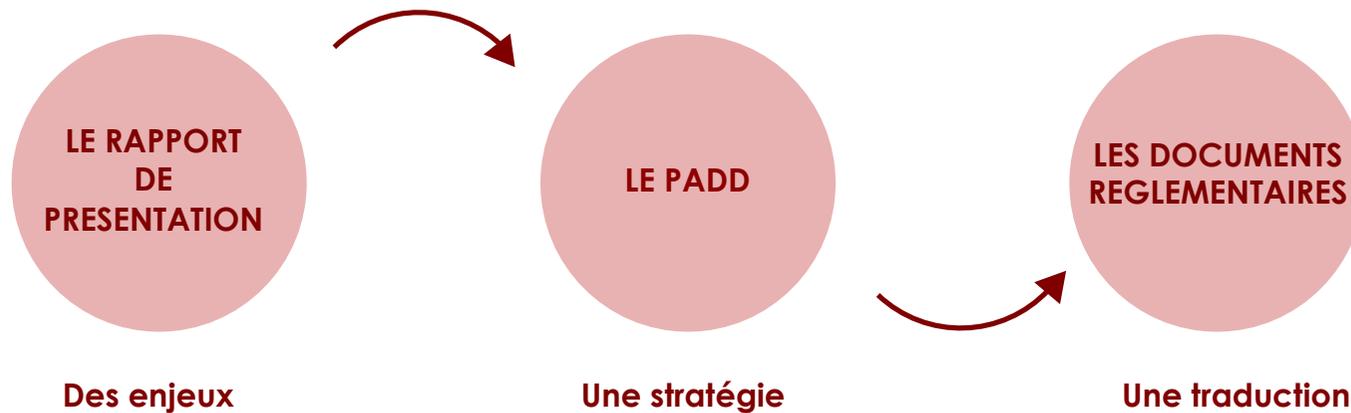
## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

---

Le **projet « politique »** des élus, qui fixe le parti d'aménagement de la commune pour les 10 à 12 années à venir

La **« clé de voûte »** du Plan Local d'Urbanisme, qui justifie les outils réglementaires ensuite mobilisés et directement opposables aux tiers

**=> des objectifs de développement et d'aménagement dans l'espace et le temps**



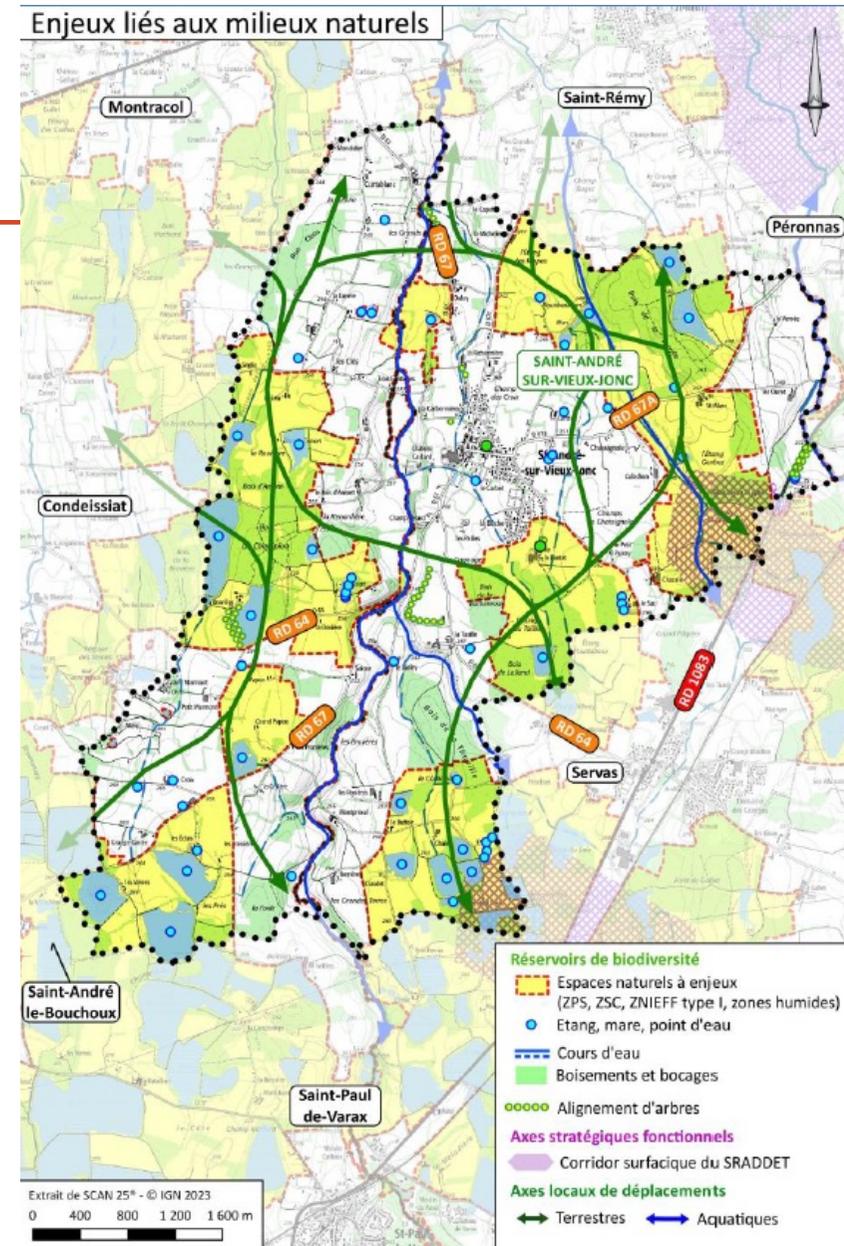
**AXE 1: PRÉSERVER LES  
ÉQUILIBRES NATURELS ET  
PAYSAGERS AFIN DE  
CONSERVER UN CADRE DE  
VIE DE QUALITÉ ET  
D'ADAPTER LE TERRITOIRE  
AU CHANGEMENT  
CLIMATIQUE**



## RAPPEL - LES CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

### ENVIRONNEMENT - RISQUES

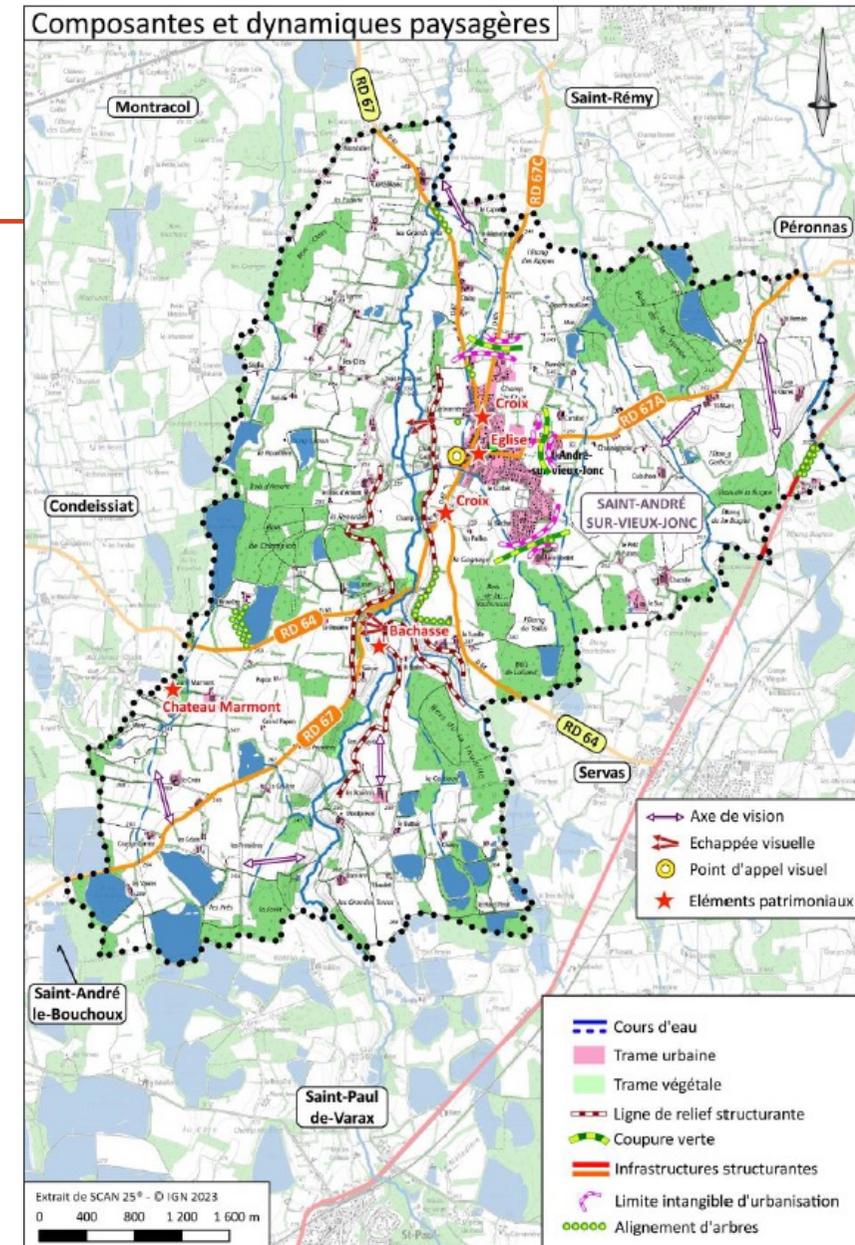
- Des réservoirs de biodiversité associés aux étangs de la Dombes, aux zones humides et aux boisements remarquables
- Des milieux naturels de zones humides remarquables bénéficiant d'une reconnaissance internationale.
- Une ressource en eau potable suffisante provenant en majorité des puits de la commune de Saint-Rémy
- Des risques d'inondation, de retrait et gonflement des argiles et de transport de matières dangereuses pouvant impacter l'urbanisation



## RAPPEL - LES CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

### PAYSAGE-PATRIMOINE

- Une commune marquée par les paysages du plateau de la Dombes et du vallon du Vieux Jonc.
- Des espaces naturels d'étangs, de prairies agricoles et de boisements bien préservés sur l'ensemble du territoire.
- Une forte présence de haies, bosquets et alignements d'arbres ménageant une alternance constante entre vues lointaines et rapprochées sur les paysages.
- Un patrimoine bâti diversifié avec des éléments remarquables (église, château) et vernaculaires (fermes bressanes typiques, cure...) ainsi que des éléments de petit patrimoine (croix, monuments, ouvrages de la Bachasse...).
- Une urbanisation localisée entre prairies et milieux bocagers



# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## AXE 1. PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES NATURELS ET PAYSAGERS AFIN DE CONSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET D'ADAPTER LE TERRITOIRE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

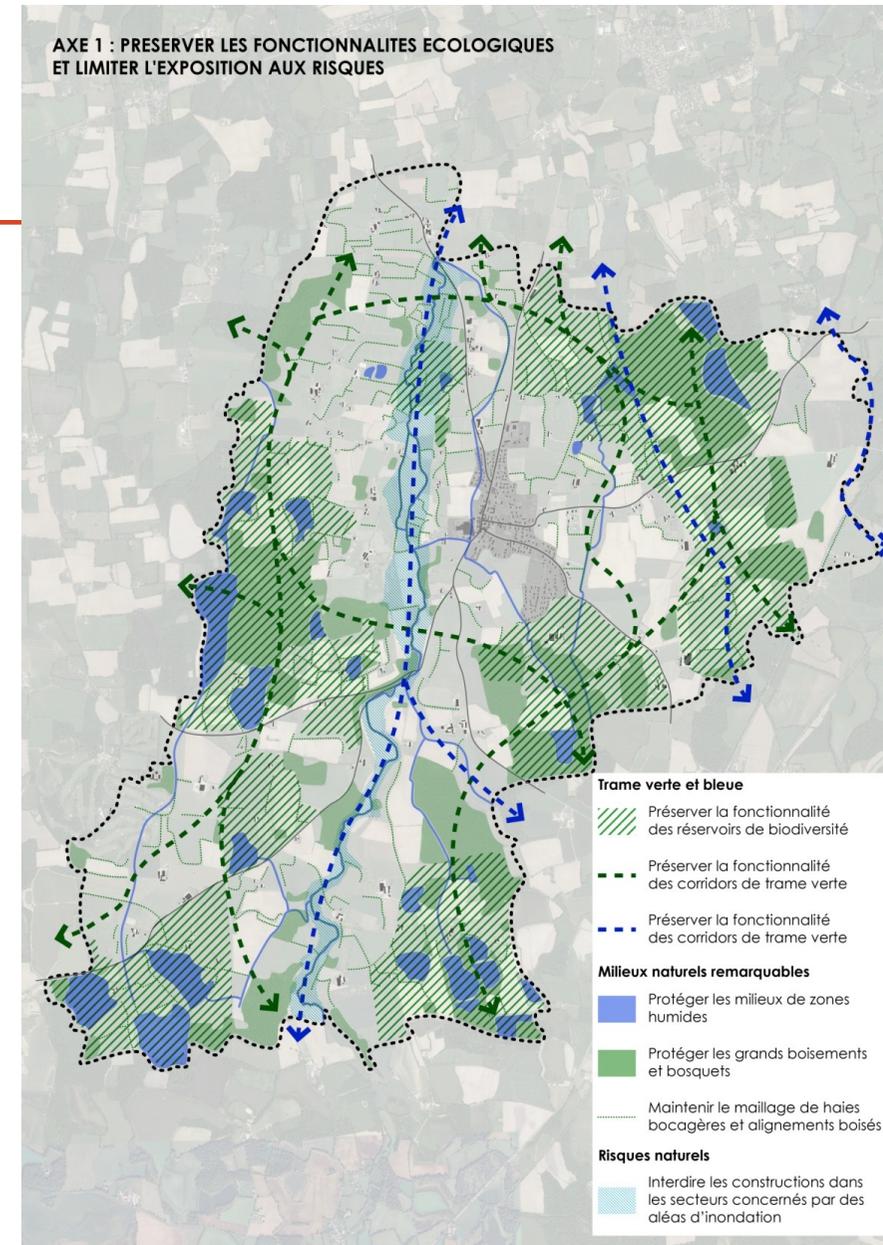
### ORIENTATION 1. PRÉSERVER LES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE

*Objectif 1 : Assurer la préservation des espaces naturels remarquables constituant les principaux réservoirs de biodiversité*

- Garantir la préservation des espaces naturels remarquables
- Protéger le réseau hydrographique et les milieux humides associés ;
- Protéger les formations boisées.

*Objectif 2 : Maintenir les continuités écologiques fonctionnelles*

- Maintenir les continuités écologiques d'importances régionales et les coupures vertes ;
- Conserver et renforcer le réseau bocager traditionnel sur les secteurs agricoles et préserver les arbres remarquables isolés ainsi que leurs alignements.



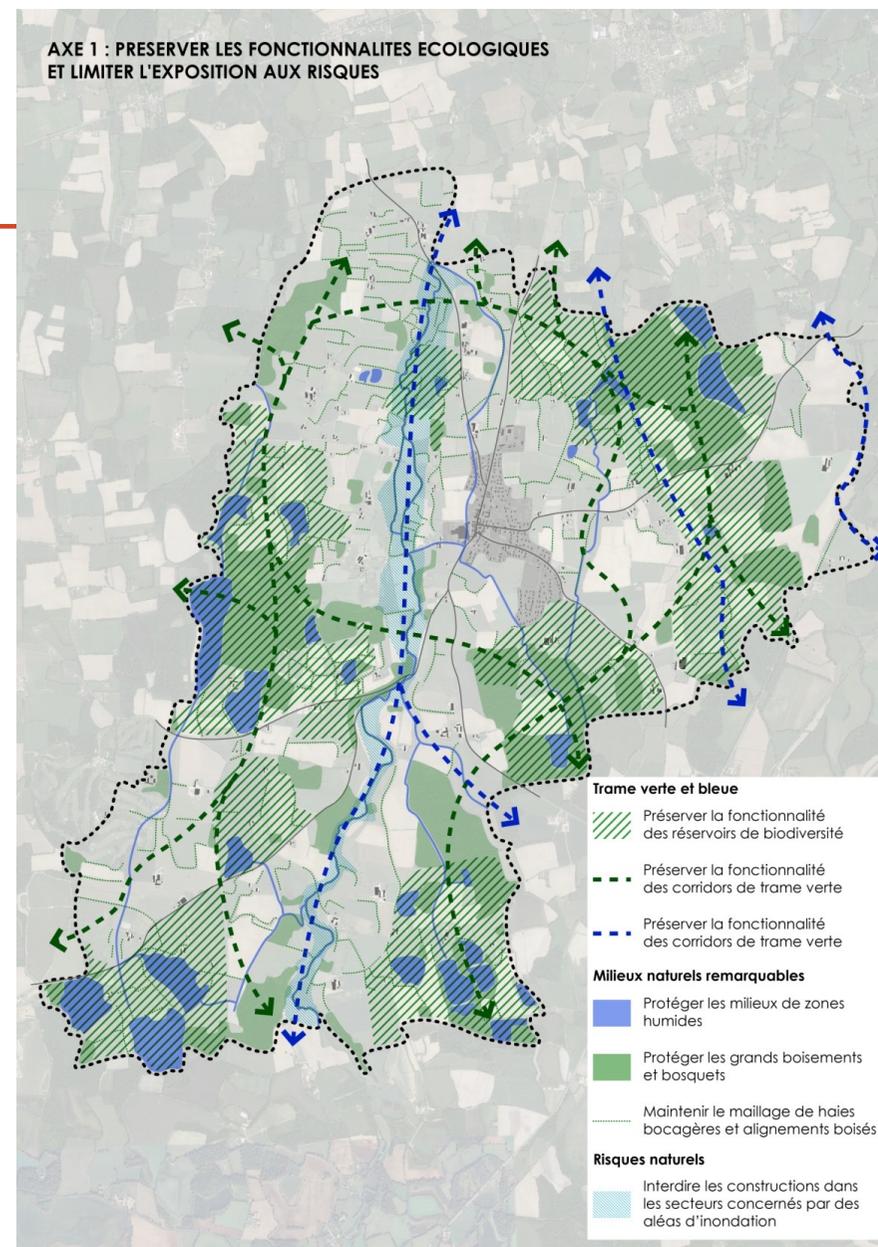
# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## AXE 1. PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES NATURELS ET PAYSAGERS AFIN DE CONSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET D'ADAPTER LE TERRITOIRE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

### ORIENTATION 1. PRÉSERVER LES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE

#### Objectif 3 : Renforcer les espaces de nature dans l'urbain

- Préserver les espaces verts dans l'espace urbain, publics comme privés, afin notamment de lutter contre les îlots de chaleur ;
- Favoriser et maintenir les continuités végétales ou coulées vertes entre les constructions ou groupements de constructions ;



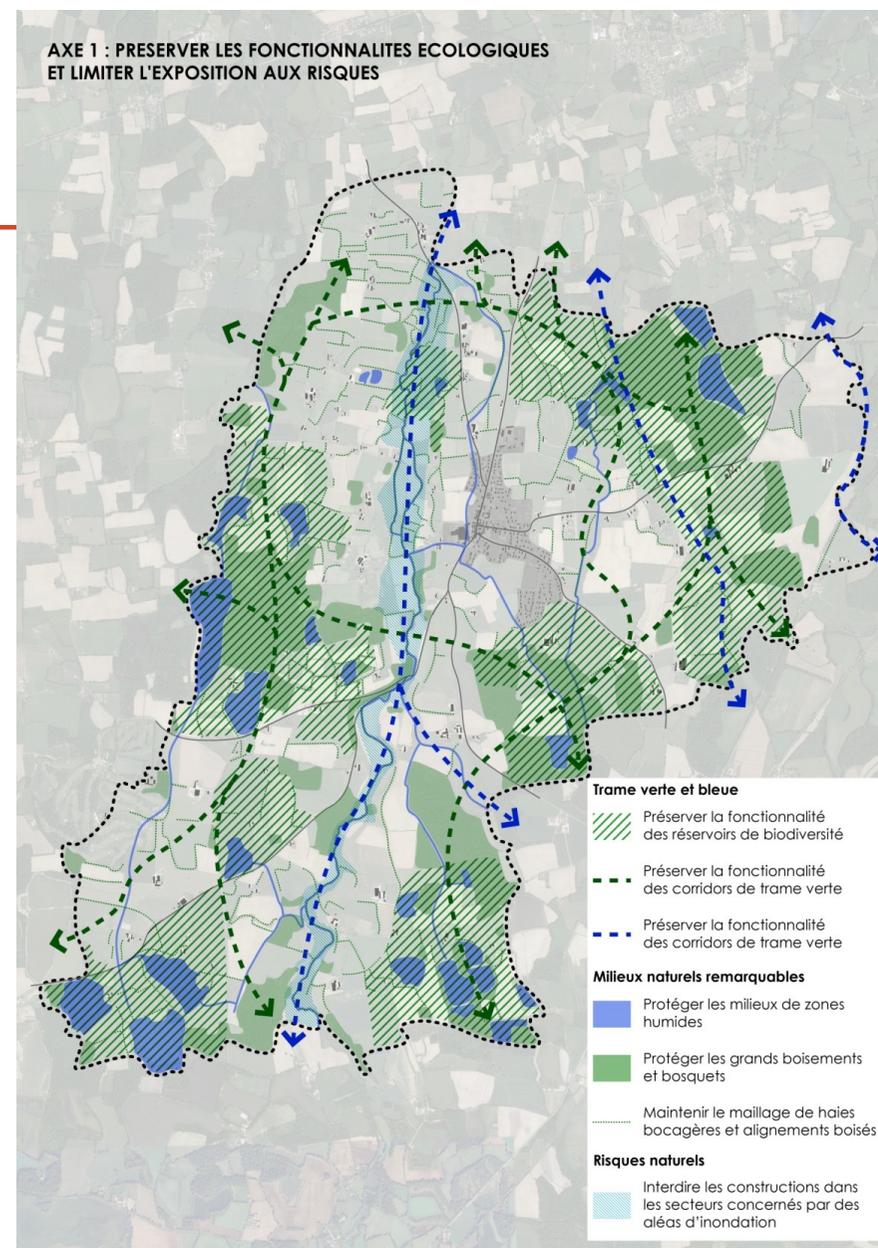
# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## AXE 1. PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES NATURELS ET PAYSAGERS AFIN DE CONSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET D'ADAPTER LE TERRITOIRE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

### ORIENTATION 2. PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

*Objectif 1 : Garantir la protection et la qualité de la ressource en eau*

- Préserver l'état écologique des cours d'eau et des zones humides ;
- Veiller à l'adéquation des réseaux de collecte et des installations de traitement avec l'évolution de la démographie et le développement de l'urbanisation ;
- Limiter l'artificialisation des sols et mettre en œuvre des dispositions favorisant une meilleure gestion et valorisation de l'eau.



# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## AXE 1. PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES NATURELS ET PAYSAGERS AFIN DE CONSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET D'ADAPTER LE TERRITOIRE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

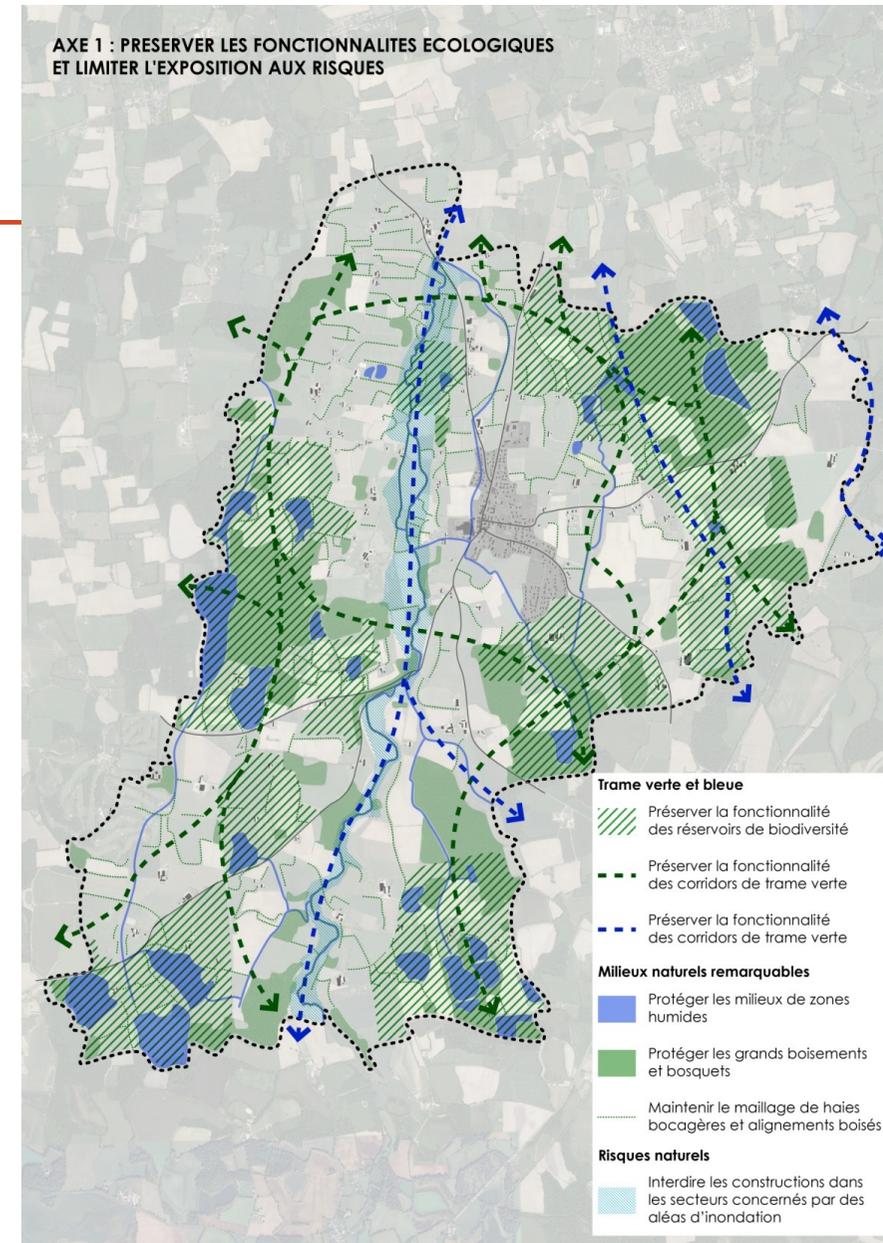
### ORIENTATION 3. GARANTIR LA PRÉSERVATION DES BIENS ET DES PERSONNES

*Objectif 1 : Prendre en compte les connaissances des aléas d'inondation*

- Interdire les nouvelles constructions et l'imperméabilisation des sols dans les secteurs d'aléas d'inondations identifiés et à proximité ;
- Limiter les rejets pluviaux liés aux espaces urbains en imposant une gestion pluviale à l'échelle des opérations d'urbanisme et préserver des couloirs naturels d'écoulement des eaux pluviales.

*Objectif 2 : Limiter l'exposition de la population aux risques et aux pollutions*

- Prendre en compte les canalisations de transports de gaz ou de matière dangereuse;
- Assurer la compatibilité de l'urbanisation à proximité de l'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de l'entreprise «crystal».



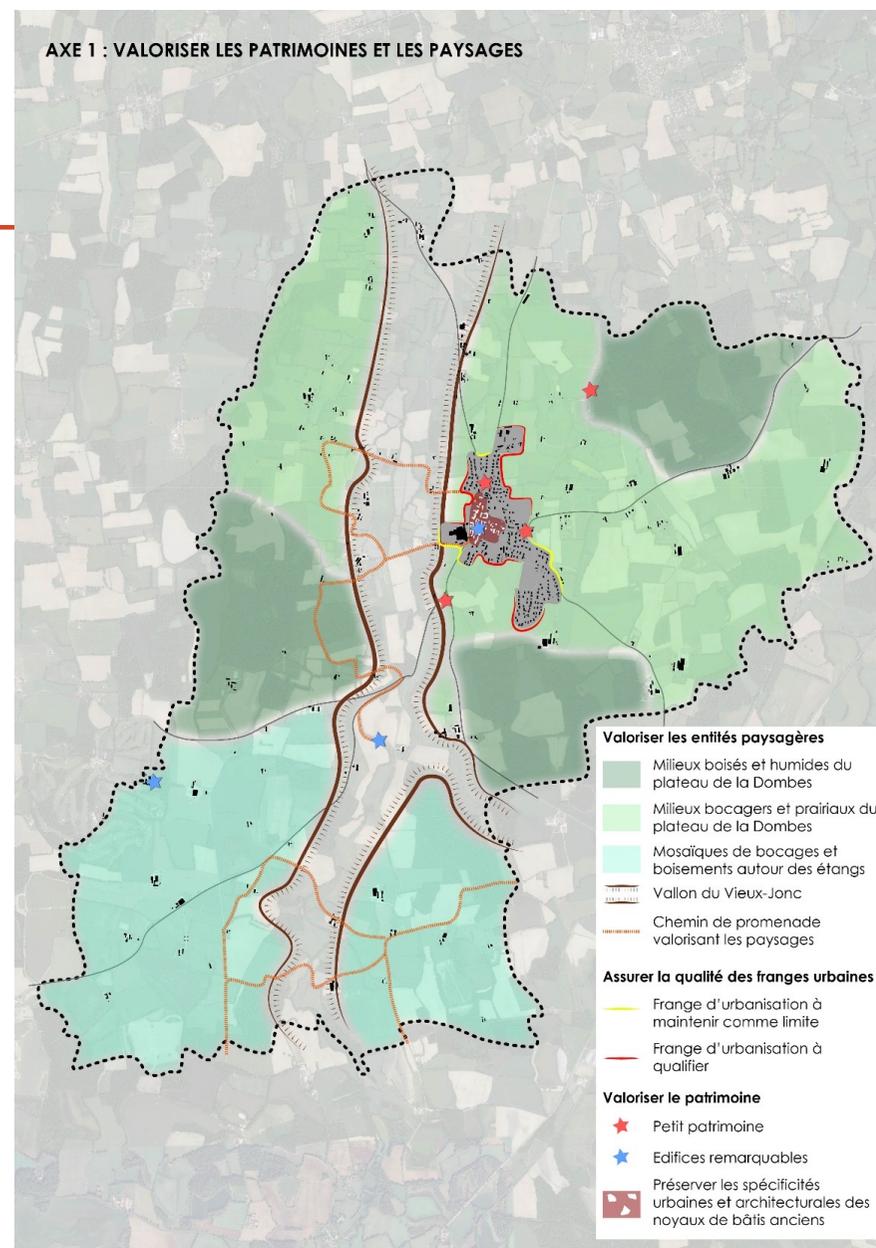
## LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

### AXE 1. PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES NATURELS ET PAYSAGERS AFIN DE CONSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET D'ADAPTER LE TERRITOIRE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

#### ORIENTATION 4. PRÉSERVER ET VALORISER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE BÂTI

*Objectif 1 : Préserver les qualités paysagères du territoire et favoriser leur découverte*

- o Conserver le caractère rural et naturel du territoire qui participe significativement à la qualité de son cadre de vie ;
- o Fixer les limites de l'urbanisation et assurer la qualité des franges entre les espaces agricoles, naturels et urbains
- o Renforcer le maillage de cheminements ruraux ainsi que de circuits de promenade et de randonnée, et garantir leur accès à la population.



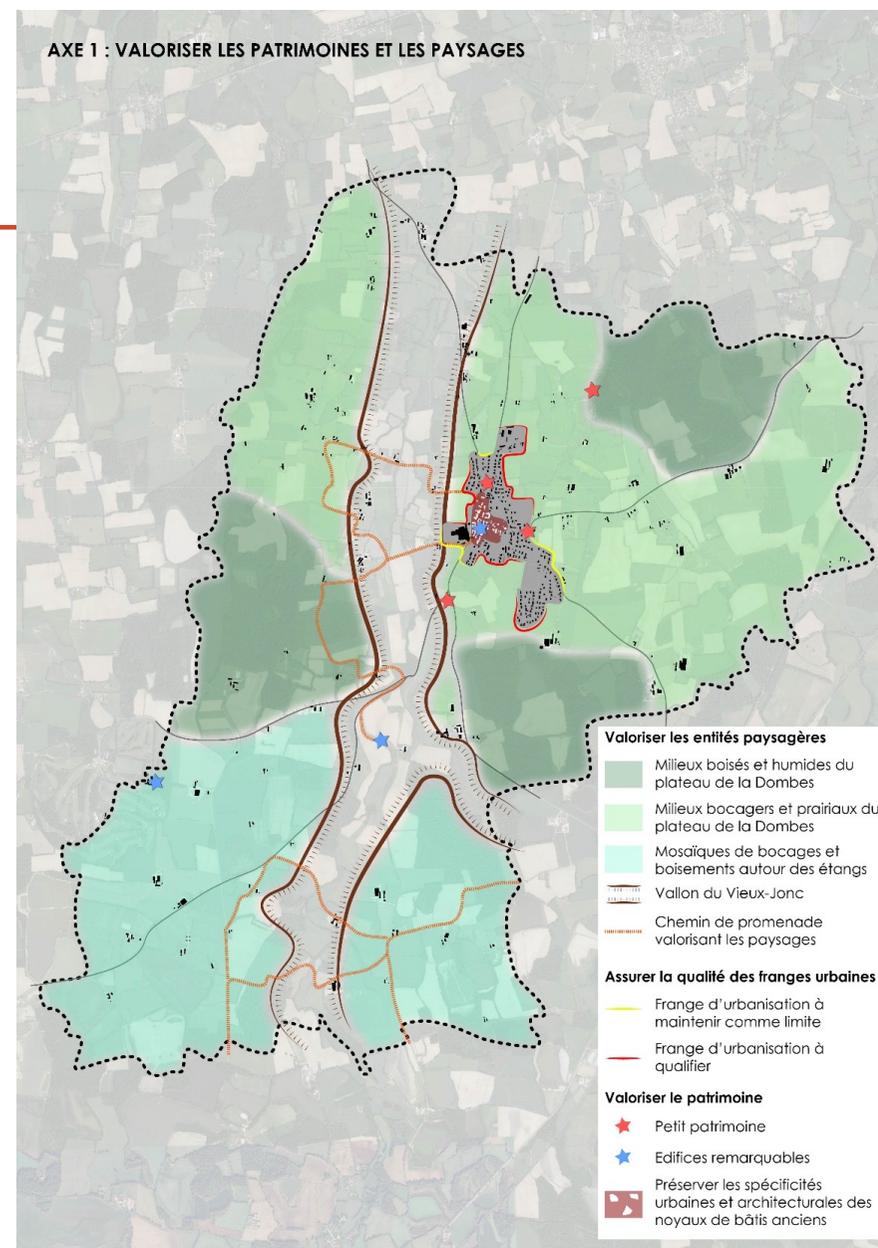
# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## AXE 1. PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES NATURELS ET PAYSAGERS AFIN DE CONSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET D'ADAPTER LE TERRITOIRE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

### ORIENTATION 4. PRÉSERVER ET VALORISER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE BÂTI

*Objectif 2 : Préserver le patrimoine bâti local, ordinaire et remarquable, vecteur d'identité*

- Préserver la qualité patrimoniale des constructions remarquables de la commune (église, anciens domaines, château, granges et fermes...)
- Valoriser et préserver les caractéristiques architecturales des constructions bressanes ;
- Maintenir les caractéristiques d'implantations, de volumétrie et d'aspect des constructions du noyau ancien du bourg
- Inscrire les nouveaux projets de constructions situés à proximité du bâti patrimonial dans le respect de ses modes d'implantations, ses volumétries et aspects ;
- Mettre en valeur les éléments de petit patrimoine tels que les fontaines, les lavoirs, les croix ou les thous



**AXE 2: CONFORTER LA  
QUALITÉ DE VIE À TRAVERS  
UN URBANISME DURABLE**

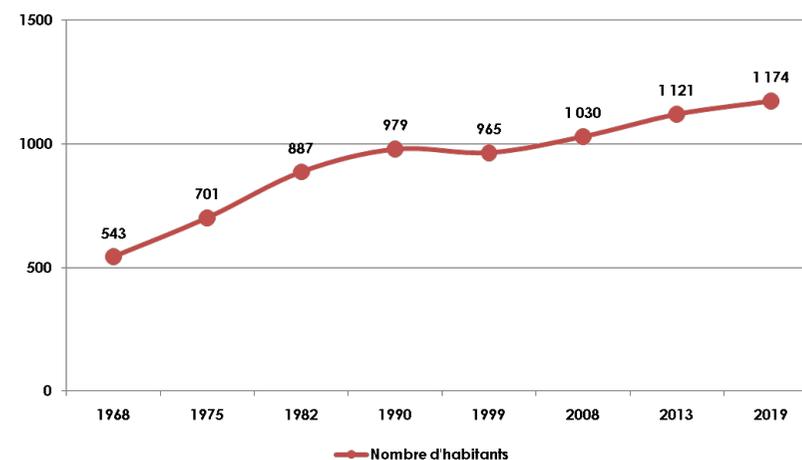


## RAPPEL - LES CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

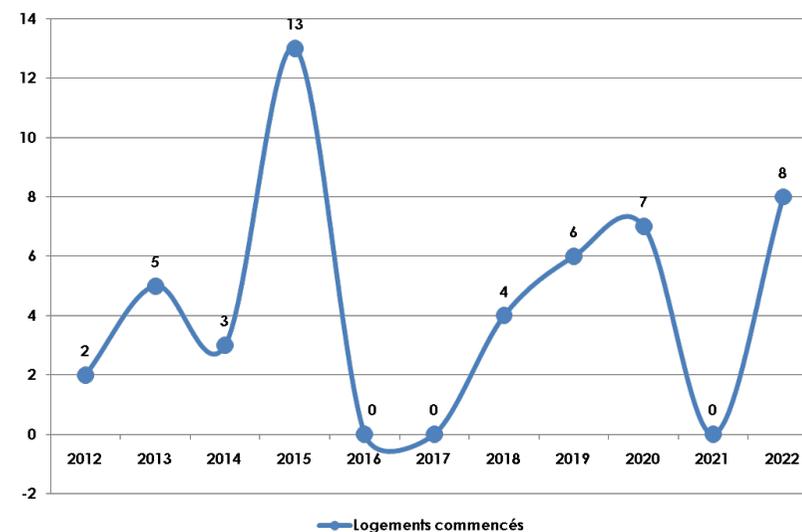
### DÉMOGRAPHIE ET HABITAT

- Une croissance démographique constante depuis 1968, essentiellement portée par un solde naturel positif ;
- Une population majoritairement familiale, mais un desserrement des ménages et un vieillissement de la population progressifs ;
- Un parc de logements récent qui s'est largement développé à partir des années 1970 mais un ralentissement de la dynamique de construction depuis 2010 ;
- Un parc de logements dominé par la maison individuelle de grande taille mais une part de collectif qui ne cesse de s'accroître et qui permet de rééquilibrer l'offre en logements ;
- Une majorité de propriétaires occupants mais un parc locatif social qui s'accroît.

Évolution de la population de Saint-André-sur-Vieux-Jonc entre 1968 et 2019  
Source: INSEE recensement 2019



Logements commencés à Saint-André-sur-Vieux-Jonc entre 2012 et 2022  
Source: données SIT@DEL2 2012-2022

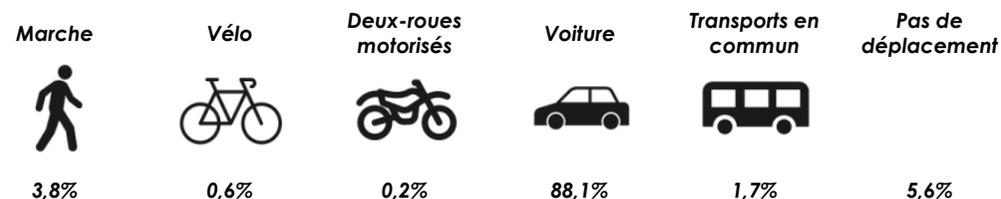




## RAPPEL - LES CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

### FONCTIONNEMENT URBAIN

- Un usage quasi exclusif de la voiture dans les déplacements domicile-travail ;
- Une multiplication des impasses et voiries privées pouvant allonger les déplacements du quotidien ;
- Des espaces publics majoritairement dédiés au stationnement, à l'exception du square des Magnolias ;
- Un réseau de transport en commun limité et peu concurrentiel par rapport à la voiture individuelle ;
- Des aménagements modes doux en développement mais souvent discontinus ;
- Des équipements, commerces et services adaptés aux besoins de la commune ;



# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## AXE 2. CONFORTER LA QUALITÉ DE VIE À TRAVERS UN URBANISME DURABLE

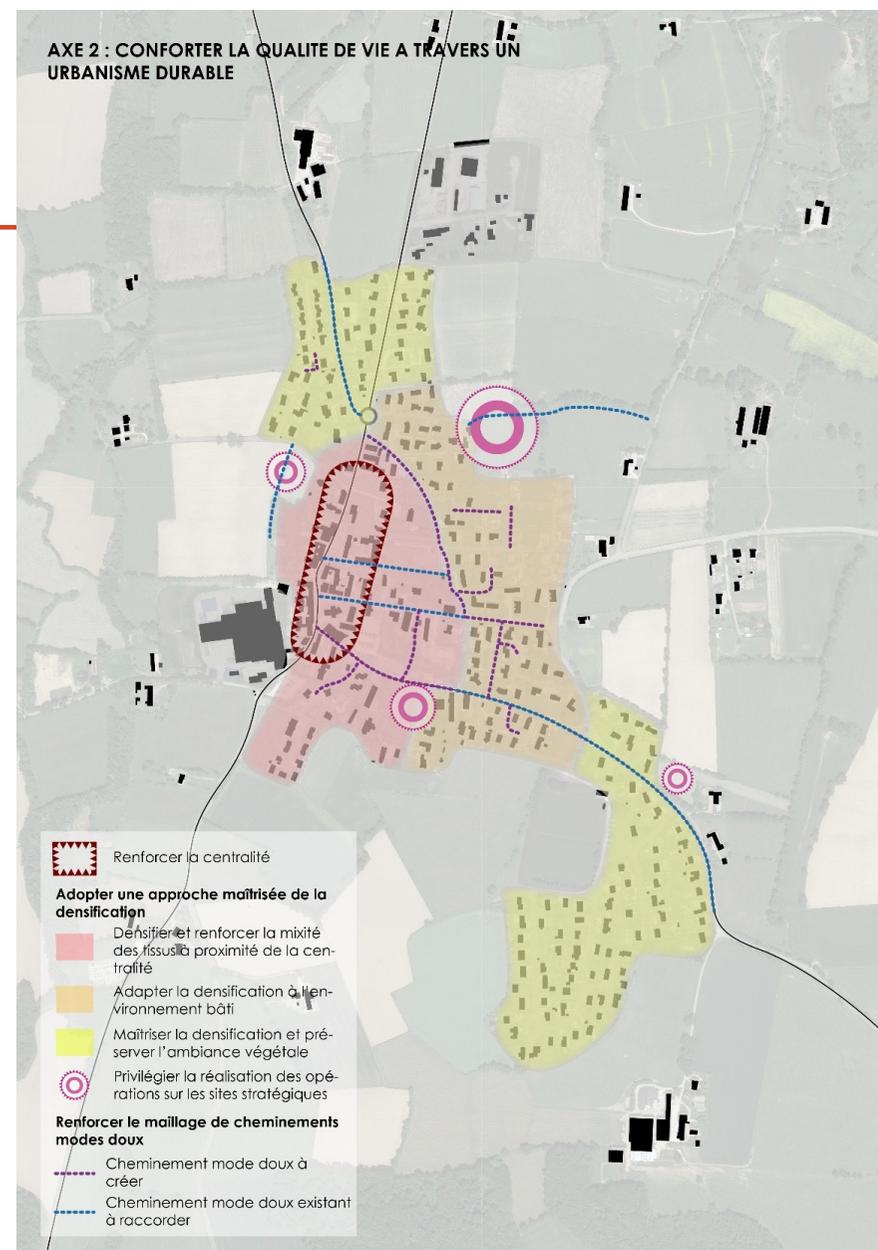
### ORIENTATION 1. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

*Objectif 1 : Garantir un développement adapté au rôle de la commune à l'échelle supracommunale*

- Dimensionner des capacités de constructions de logements permettant le renouvellement de la population en place ainsi qu'une croissance démographique compatible :
  - avec les objectifs du SCOT et du PLH ;
  - la capacité des équipements publics ;
  - le maintien de la qualité de vie.

*Objectif 2 : Concilier la densification de l'urbanisation avec la qualité du cadre de vie*

- Eviter tout mitage des espaces naturels et agricoles ;
- Prioriser le développement urbain des quartiers déjà constitués et encadrer leurs potentiels de densification ;
- Prévoir les zones d'extension urbaine nécessaires au développement de la commune, dans une logique de proximité avec les équipements publics.



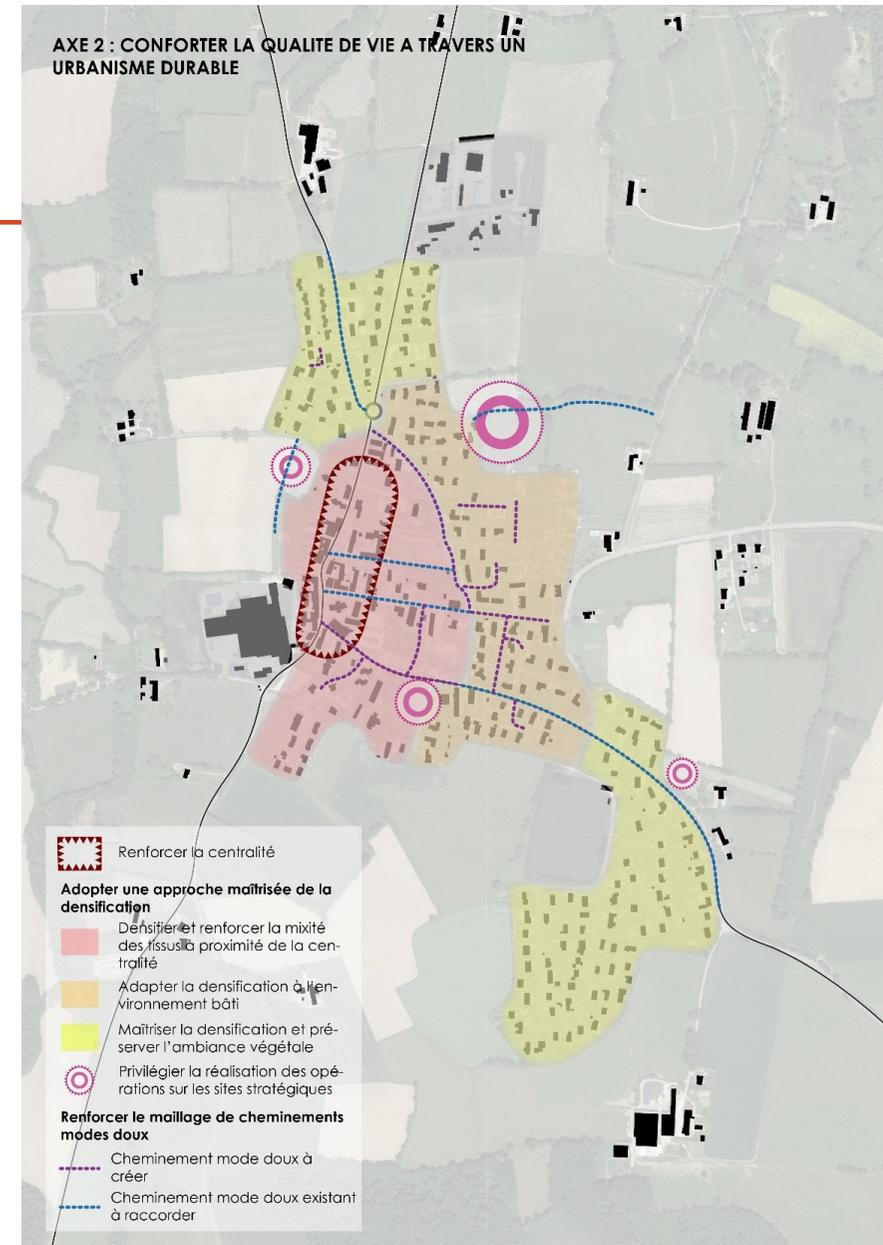
## PROPOSITION : LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

### AXE 2. CONFORTER LA QUALITÉ DE VIE À TRAVERS UN URBANISME DURABLE

#### ORIENTATION 1. MAÎTRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

*Objectif 3 : Proposer une offre de logements diversifiée répondant aux besoins de l'ensemble des ménages*

- Développer une offre de logements de taille adaptée et accessibles répondant au vieillissement de la population ;
- Développer une offre en petits logements économiquement accessibles afin d'encourager le maintien des jeunes ;
- Diversifier les formes et typologies d'habitat afin de proposer une offre complète et équilibrée ;
- Poursuivre le développement d'une offre en logements abordables.



## PROPOSITION : LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

### AXE 2. CONFORTER LA QUALITÉ DE VIE À TRAVERS UN URBANISME DURABLE

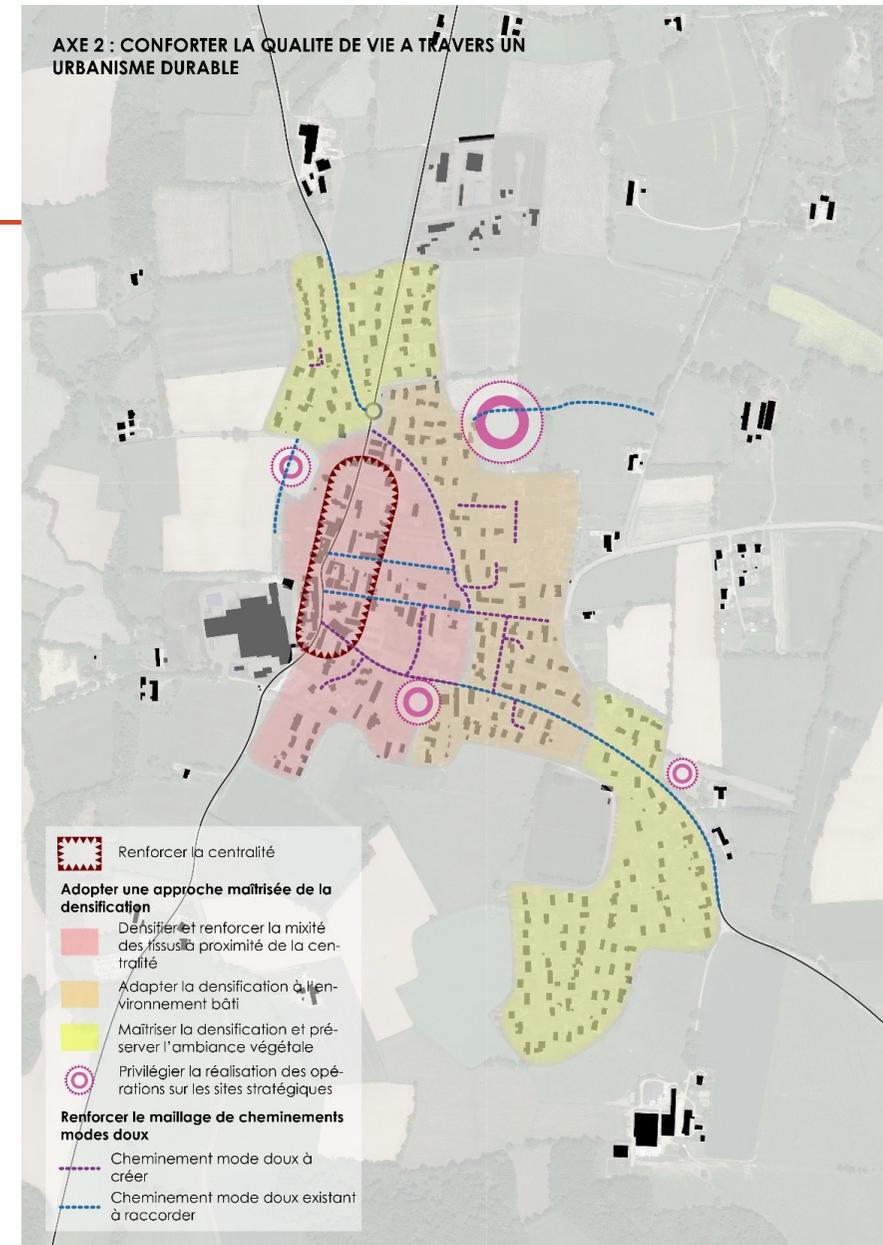
#### ORIENTATION 2. AFFIRMER LE DEVELOPPEMENT D'UN HABITAT QUALITATIF FAVORISANT LE VIVRE-ENSEMBLE ET LE BIEN-ETRE DES HABITANTS

*Objectif 1 : Veiller à la qualité urbaine et architecturale des nouvelles opérations de logements*

- Veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions et à leur cohérence architecturale avec les constructions existantes ;
- Encourager le développement d'espaces communs qualitatifs et suffisamment dimensionnés dans les nouvelles opérations.

*Objectif 2 : Soutenir la sobriété énergétique*

- Favoriser le développement et l'utilisation des énergies renouvelables en construction neuve comme en réhabilitation ;
- Encourager le bioclimatisme des nouvelles constructions en tenant compte de leur exposition et en favorisant l'utilisation d'énergies et de matériaux renouvelables ;
- Favoriser les performances énergétiques et la réduction des émissions de gaz à effet de serre en accord avec le PCAET en vigueur.



## PROPOSITION : LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

### AXE 2. CONFORTER LA QUALITÉ DE VIE À TRAVERS UN URBANISME DURABLE

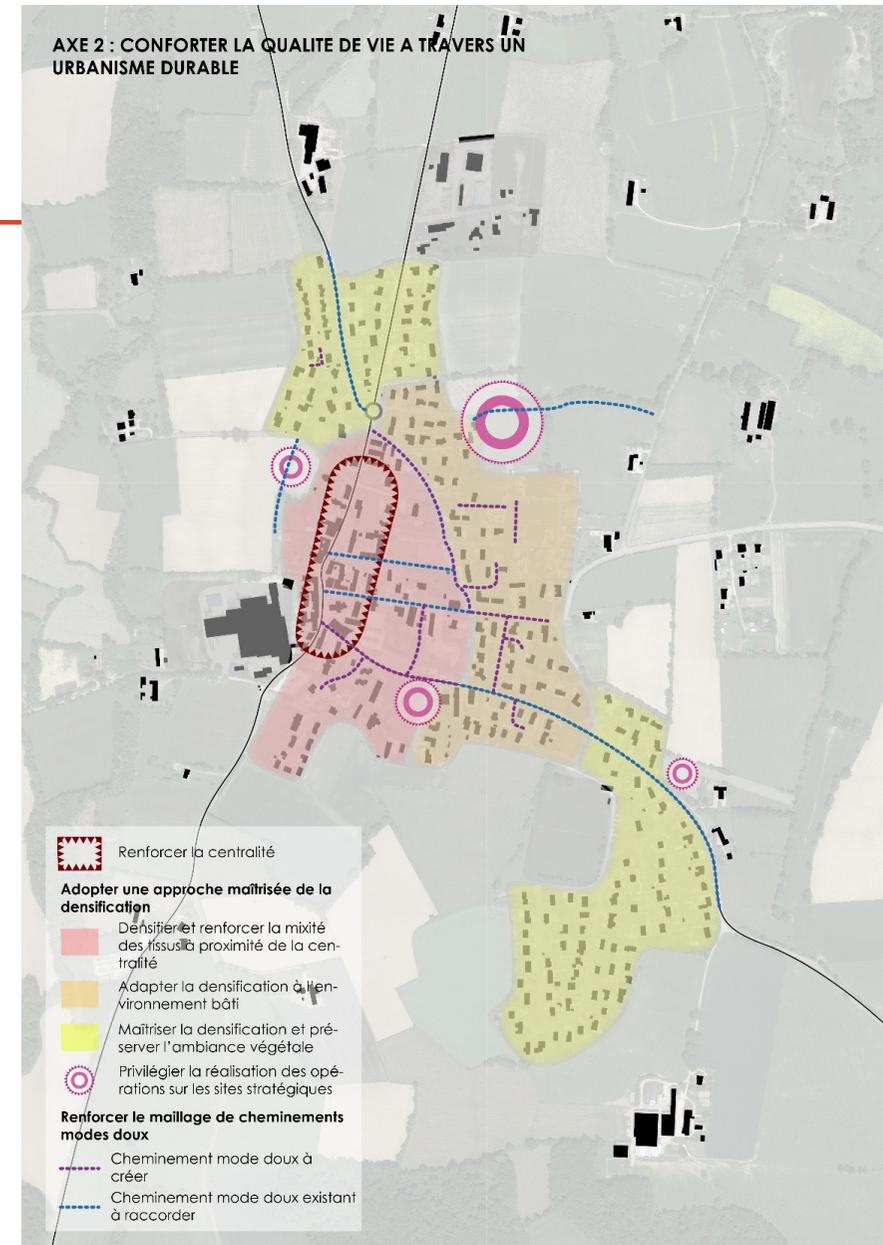
#### ORIENTATION 3. CONFORTER LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE EN RENFORCANT LA CENTRALITÉ DU VILLAGE

*Objectif 1 : Renforcer et connecter la centralité du village pour favoriser la vie de proximité*

- maintenir voire étoffer l'offre de services à la personne, commerces, équipements et espaces publics autour de la centralité de la rue de la Mairie ;
- favoriser le maintien ou le développement d'équipements publics intégrés à une armature d'espaces publics ;

*Objectif 2 : Encourager le développement des mobilités alternatives*

- Poursuivre le développement des offres de stationnement spécifiques (covoiturage, personnes à mobilité réduite, cycles...).
- Mailler le bourg d'une trame complète de cheminements modes doux entre les zones d'habitat, les équipements publics, la centralité de la rue de la Mairie.



**AXE 3: GARANTIR LE  
DYNAMISME  
ÉCONOMIQUE LOCAL ET  
LA POURSUITE DE SON  
DÉVELOPPEMENT**

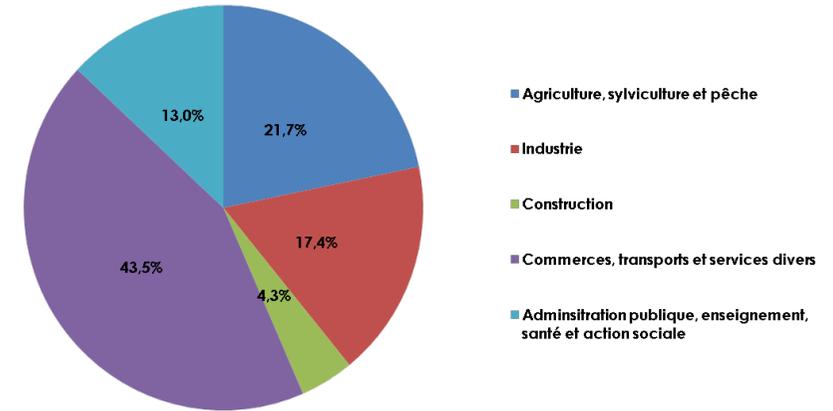


## LES CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC

### ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Des actifs qui travaillent en majorité en dehors du territoire et qui impliquent d'importants déplacements domicile-travail ;
- Une population active dominée par les ouvriers, les professions intermédiaires et les employés ;
- Un tissu économique local porté principalement par le commerce, l'agriculture, l'industrie et les services publics ;
- Une zone d'activités disposant encore de quelques disponibilités foncières mais mitée par l'habitat pavillonnaire ;
- Un territoire disposant d'attraits à mettre en valeur, notamment au niveau de la nature et du patrimoine ;
- Une activité agricole importante sur le territoire communal ;

Répartition des établissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé au 31 décembre 2020  
Source: INSEE recensement 2020



# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## AXE 3. GARANTIR LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE LOCAL ET LA POURSUITE DE SON DÉVELOPPEMENT

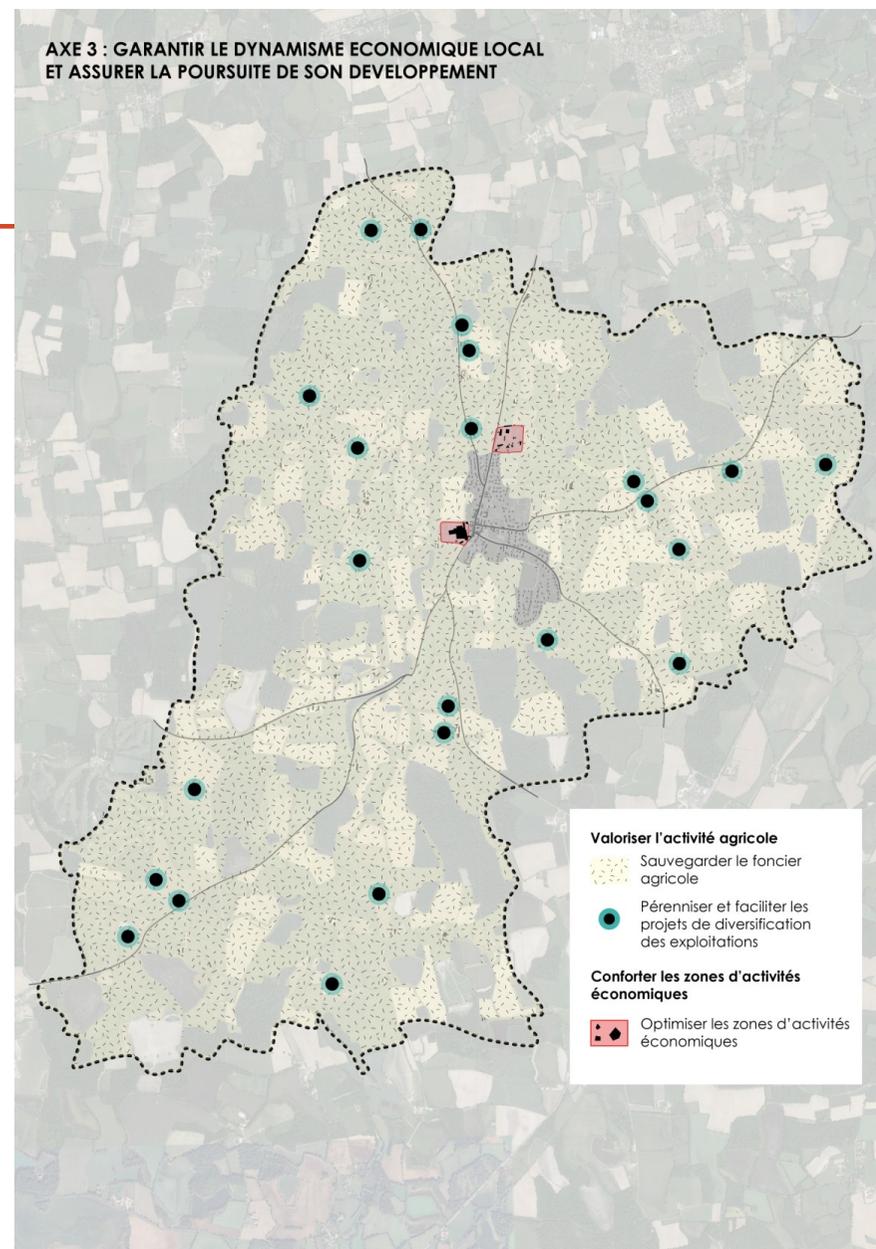
### ORIENTATION 1. ASSURER L'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LE MAINTIEN DES ENTREPRISES LOCALES

#### Objectif 1 : Conforter la zone artisanale du Champ des Croix

- Limiter le mitage de la zone d'activités par des constructions résidentielles limitant les possibilités d'accueil de nouvelles entreprises ;
- Inciter à la végétalisation du foncier économique et veiller à la qualité des franges de la zone artisanale ;
- Favoriser l'aménagement de liaisons modes doux entre le cœur de village et la zone artisanale ;
- 

#### Objectif 2 : Garantir les capacités de développement de l'usine crystal

- Garantir les possibilités d'extension de l'usine crystal en cohérence avec les orientations des documents de planification supracommunaux ;
- Atténuer l'impact paysager du site de l'usine et de ses espaces de stationnement sur l'entrée du bourg.



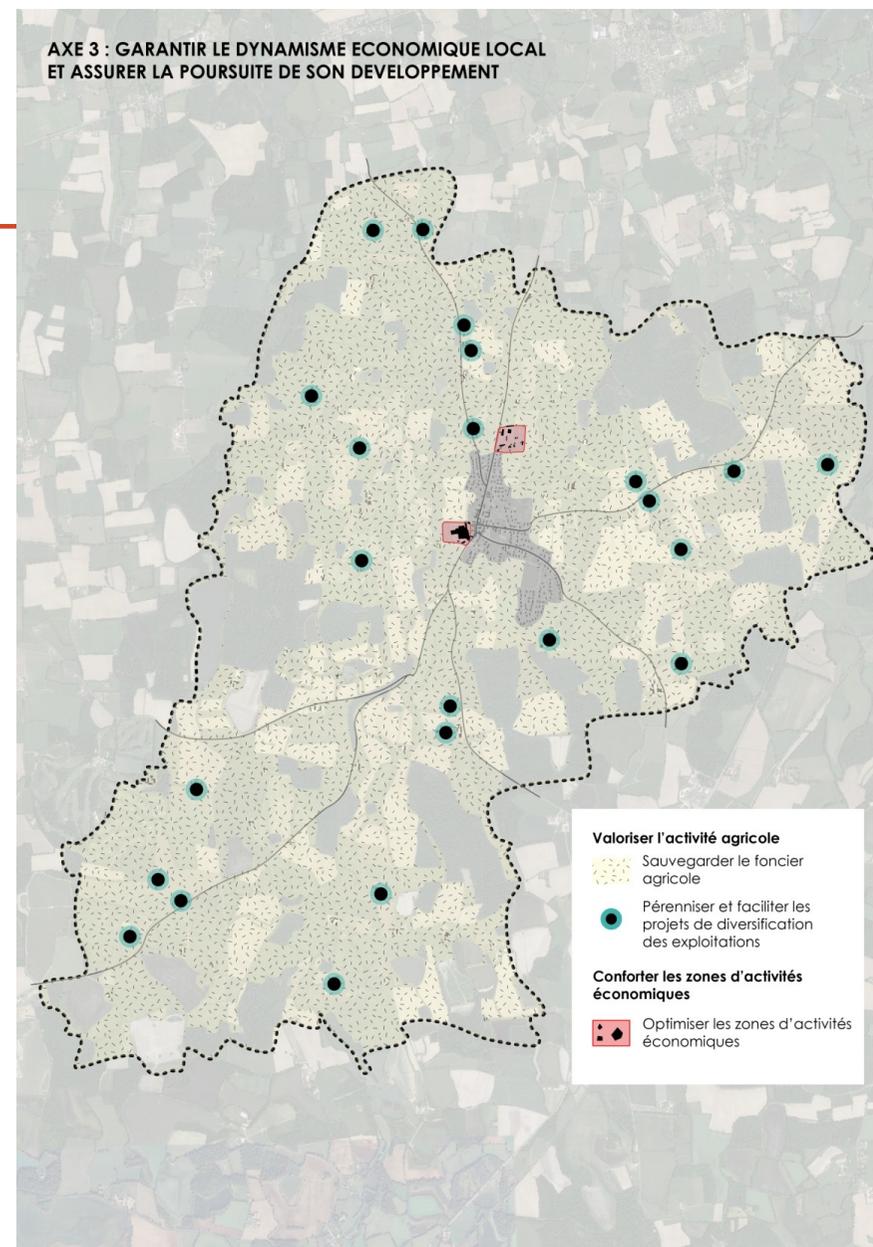
## LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

### AXE 3. GARANTIR LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE LOCAL ET LA POURSUITE DE SON DÉVELOPPEMENT

#### ORIENTATION 2. PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

*Objectif 1 : Préserver le foncier et les conditions d'exercice de l'activité agricole*

- protéger le potentiel agronomique et biologique des sols agraires
- préserver les parcelles agricoles stratégiques.
- permettre la diversification des activités agricoles vers la commercialisation des produits et le développement du tourisme à la ferme lorsqu'elles constituent un prolongement direct de l'activité de production.
- veiller à maintenir les espaces de production en lien avec les labellisations en vigueur (AOP et IGP), notamment l'AOP « Volaille de Bresse » et l'AOP « Crème et Beurre de Bresse » ;
- prendre en compte les besoins et les spécificités locales liées aux productions avicoles et/ou piscicoles des exploitations.



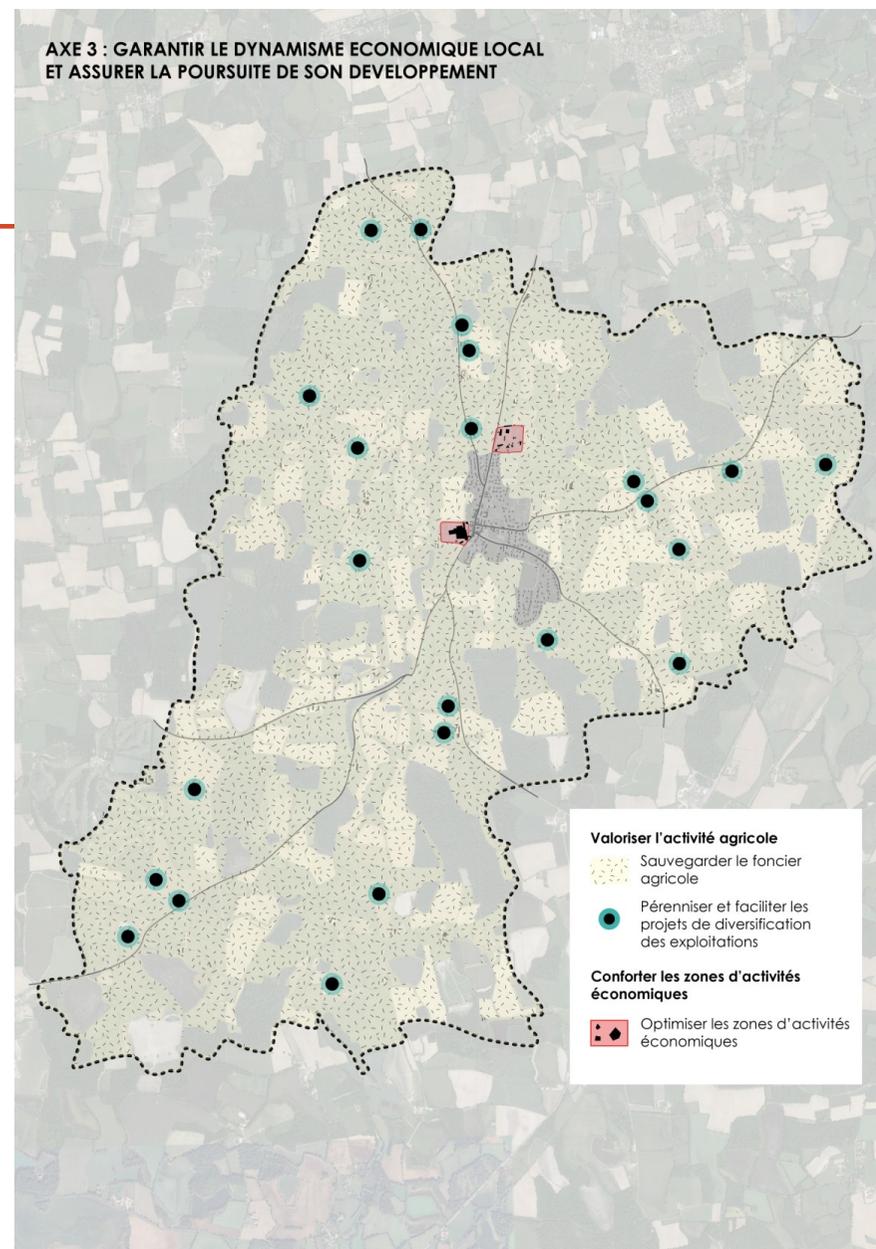
## LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

### AXE 3. GARANTIR LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE LOCAL ET LA POURSUITE DE SON DÉVELOPPEMENT

#### ORIENTATION 3. DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE

##### Objectif 1 : Compléter l'offre en équipement touristique

- o permettre la réalisation de nouveaux projets d'équipements à vocation touristique
- o encourager le développement de structures d'accueil touristique.



# LE VOLET REGLEMENTAIRE

## 1. La traduction réglementaire des objectifs du P.A.D.D

1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
2. Les grands principes de construction du zonage
3. L'organisation du règlement écrit

## LOCALISATION DES SITES D'OAP

---

### Sites d'OAP:

- 1 : Hirondelles 0,53 ha
- 2 : Route des Clefs 0,96 ha
- 3 : Pré Joli 1,8 ha
- 4 : Route du Suc : 0,47 ha



## OAP SECTORIELLE : HIRONDELLES

Terrain situé à proximité immédiate du centre bourg avec un enjeu de densification, constitué d'une parcelle non bâtie et d'une parcelle de jardin supportant une annexe pouvant muter.

### PARTI D'AMENAGEMENT

#### En termes de fonctionnement urbain :

- Accès de l'opération par l'allée des Hirondelles
- Espace collectif central / stationnement et espaces végétalisés autour des bâtiments.

#### En termes d'intégration paysagère et urbaine :

- Maintien de la haie arbustive le long de l'Allée Eugène Guerry
- Création d'une haie végétale de clôture au droit des pavillons de l'allée des Tourterelles
- Implantations bâties en peigne cohérentes avec celles du bâti vernaculaire autour de la rue du Corbet
- Transition des volumes bâtis entre l'opération collective à l'Ouest du site et le tissu pavillonnaire à l'Est
- Diversité des formes urbaines avec du collectif, de l'intermédiaire et du pavillonnaire groupé.

#### Programmation :

Environ 23 logements sur 0,53 ha soit une densité approximative de 44 logements/ha



## OAP SECTORIELLE : ROUTE DES CLEFS

Terrain en entrée Ouest du bourg avec des enjeux de densification, de qualité d'entrée de ville et de franges urbaines, constitué de 2 parcelles cultivées séparées par un bief

### PARTI D'AMENAGEMENT

#### **En termes de fonctionnement urbain :**

- Accès de l'opération par la route des Clefs doublé de part et d'autre du bief
- 2 voies d'accès distinctes desservant les constructions de chaque côté du bief
- Opération structurée par un large espace public central végétalisé autour du bief support d'usages pour la population (jardins partagés, parc, aire de jeux...) et utilisé pour la gestion des eaux pluviales
- Cheminement piéton connectant l'espace public du bief au square des Magnolias

#### **En termes d'intégration paysagère et urbaine :**

- Large frange verte boisée à l'Ouest du terrain qualifiant l'entrée de ville
- Maintien de la haie arbustive au Sud du site
- Implantations en peigne des constructions avec un pincement au droit de la route des Clefs pour marquer l'entrée du centre bourg
- Diversité des formes urbaines avec de l'intermédiaire et du pavillonnaire groupé.

#### **Programmation :**

Environ 18 logements sur 0,96 ha soit une densité approximative de 19 logements/ha



## OAP SECTORIELLE : PRE JOLI

Terrain en frange Nord-Est du bourg avec des enjeux de densification mesurée et de franges urbaines, constitué de 2 parcelles en prairie

### PARTI D'AMENAGEMENT

#### **En termes de fonctionnement urbain :**

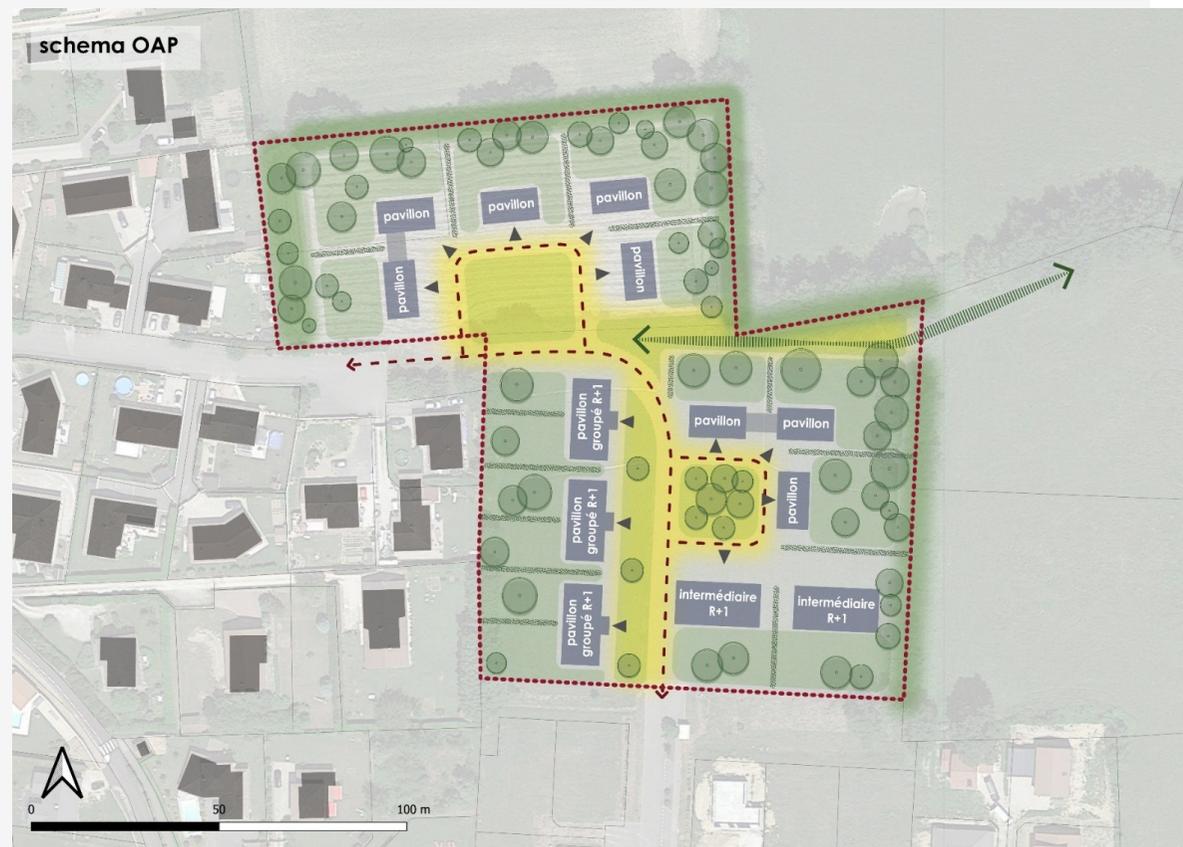
- Voie d'accès bouclant les impasses laissées par les premières tranches des lotissements du Pré Joli et des Coquelicots
- Large espace collectif central poursuivant la structure des espaces publics du lotissement du Pré Joli
- Lots desservis par deux aires de retournement dimensionnés de façon à pouvoir supporter des usages supplémentaires (placette, square, aire de jeux...)
- Cheminement piéton permettant de relier la route de Bourbouillon à l'Est

#### **En termes d'intégration paysagère et urbaine :**

- Maintien des fossés existants, utilisés pour la gestion des eaux pluviales
- Maintien des haies bocagères sur les côtés Nord et Est du terrain constituant une frange verte avec le chemin piéton
- Diversité des formes urbaines avec de l'individuel pur, individuel groupé et de l'intermédiaire.

#### **Programmation :**

Environ 22 logements sur 1,8 ha soit une densité approximative de 12 logements/ha



## OAP SECTORIELLE : ROUTE DU SUC

Terrain en entrée Sud Est du bourg avec des enjeux de qualité des franges urbaines, constitué d'une parcelle non bâtie

### PARTI D'AMENAGEMENT

#### En termes de fonctionnement urbain :

- Accès mutualisé depuis la route du Suc
- Espace collectif central / aire de retournement desservant les lots

#### En termes d'intégration paysagère et urbaine :

- Maintien des haies arbustives le long de la route du Suc ainsi qu'au Nord et à l'Est du terrain
- Intégration dans le tissu pavillonnaire environnant avec une prépondérance de l'individuel pur accompagné d'un peu d'individuel groupé

#### Programmation :

Environ 6 logements sur 0,47 ha soit une densité approximative de 12,8 logements/ha



## LE ZONAGE

---

Un zonage qui se compose de trois grandes zones principales et de secteurs



**Les zones urbaines dites les zones U** comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones U sont immédiatement constructibles sous conditions énumérées au règlement écrit de la zone.

**Immédiatement  
constructible**



Un zonage divisé en plusieurs zones U déterminées à partir des fonctions et formes urbaines existantes ou attendues dans chaque quartier



## LE ZONAGE

UAA

UAB

UB

UC

UI

### UAA : La zone de centralité autour de la route de la Mairie

- ↳ Préserver la qualité urbaine et architecturale du bâti ancien et maintenir la mixité des fonctions du centre

### UAB : La zone résidentielle patrimoniale autour de la route du Corbet

- ↳ Préserver les caractéristiques urbaines du bâti vernaculaire autour de la route du Corbet

### UB : La zone résidentielle favorisant la densification

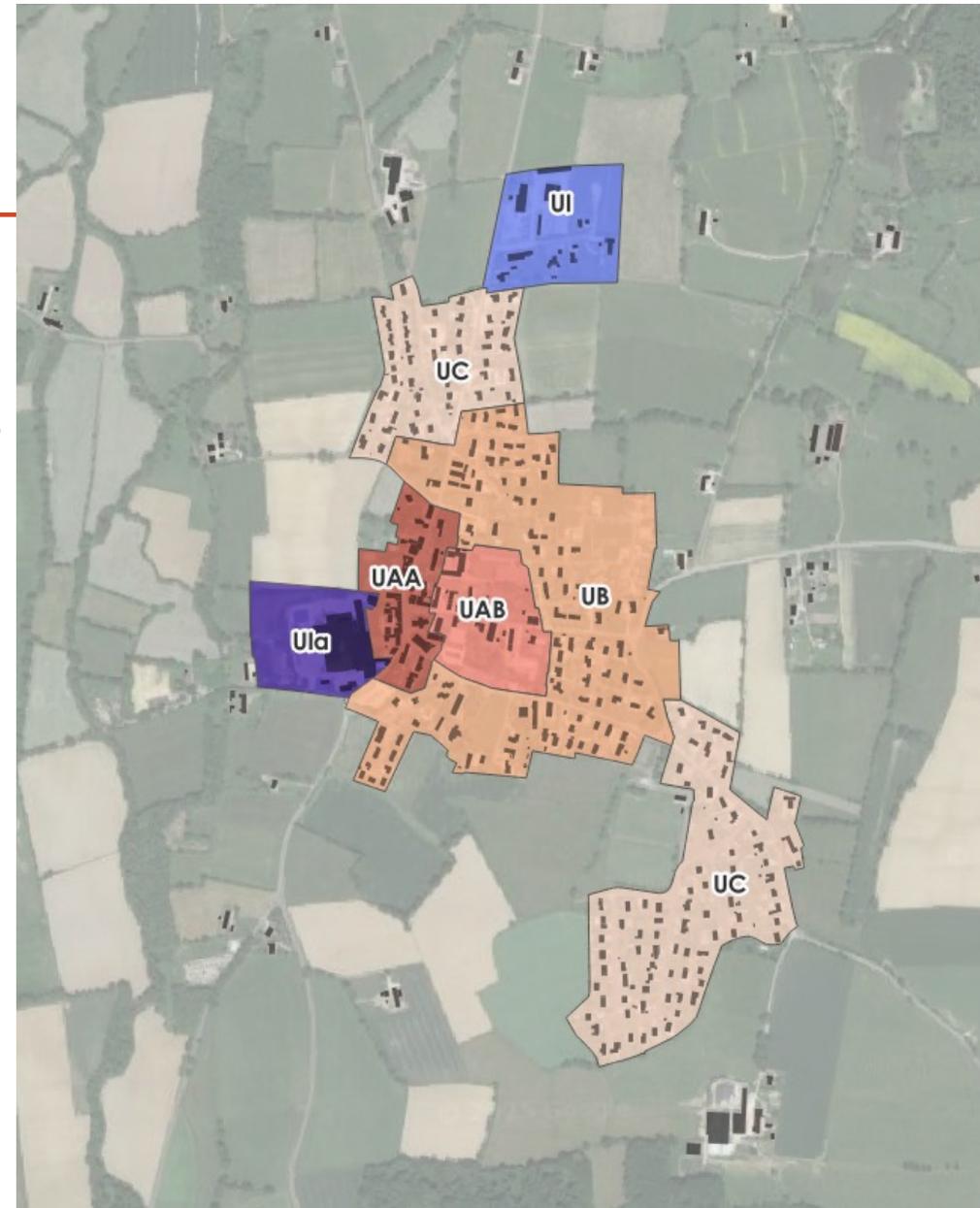
- ↳ Favoriser la densification à proximité de la centralité et maintenir la qualité du cadre de vie

### UC : La zone résidentielle limitant la densification

- ↳ Limiter la densification dans les secteurs plus éloignés de la centralité et maintenir la qualité des ambiances végétales

### UI : Les zones d'activités économiques

- ↳ Permettre le développement et l'évolution des zones d'activités économiques  
*Secteur U1a découpé spécifiquement pour le site de l'entreprise Crystal*



## LE ZONAGE

---

### Un zonage qui se compose de trois grandes zones principales et des secteurs



**Les zones à urbaniser dites zones AU** comprennent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante et qu'une OAP encadre son aménagement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.



- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux n'ont pas une capacité suffisante, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU créant une OAP.



**Constructibilité conditionnée à l'équipement des terrains et à la présence d'une OAP encadrant l'aménagement des sites**

## LE ZONAGE

**AU**

### AUA : La zone à urbaniser

- ↳ Encadrer l'aménagement des sites stratégiques  
*Secteur AUAa avec des règles de volumétrie et de traitement des espaces non bâtis spécifiques*



## LE ZONAGE

---

Un zonage qui se compose de trois grandes zones principales et des secteurs



**Les zones agricoles dites les zones A** correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.



## LE ZONAGE

# A

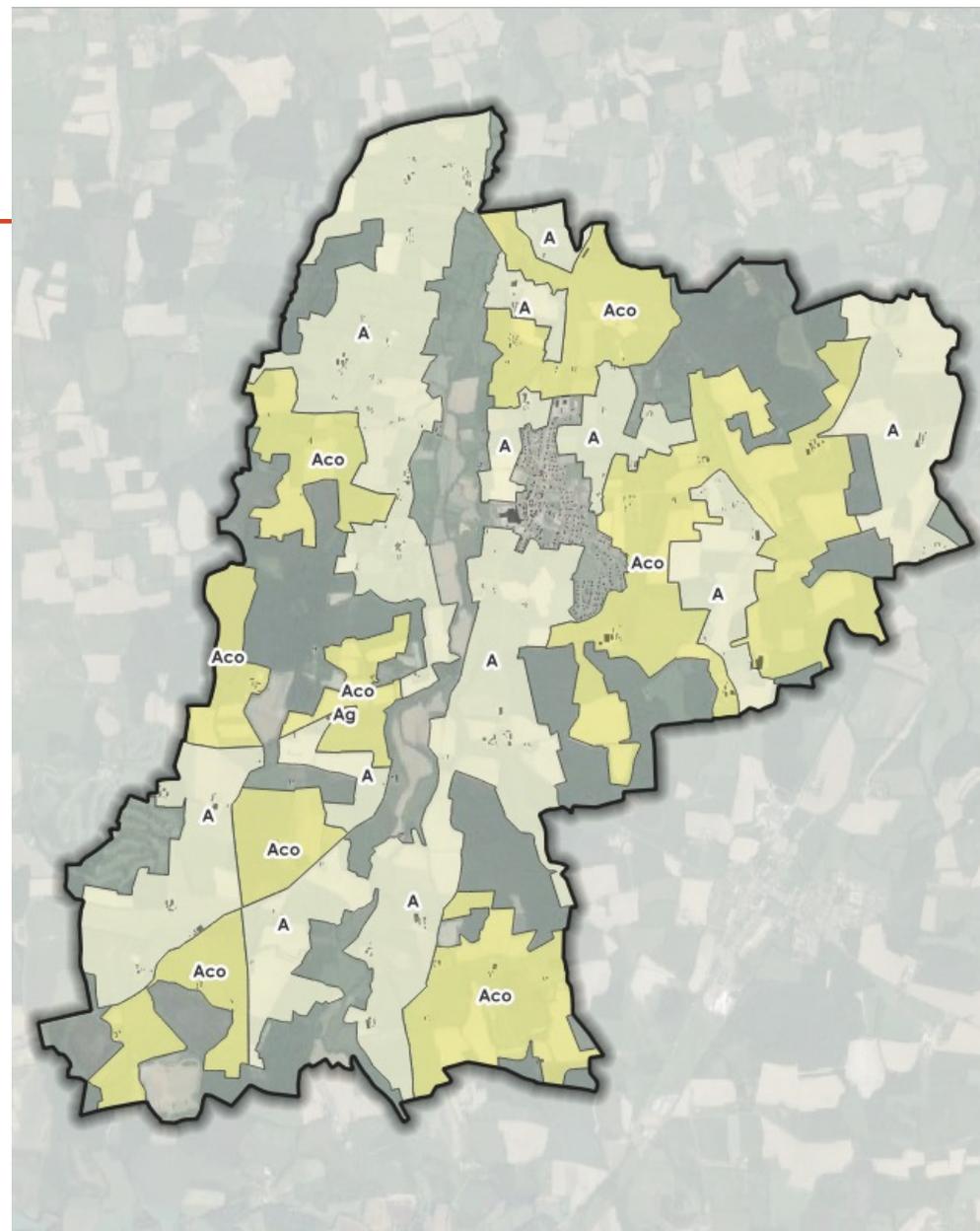
### A : La zone agricole

- ↳ Sauvegarder le foncier agricole et permettre le développement des exploitations  
Sous secteur Aco destiné à préserver les milieux les plus remarquables  
Sous secteur Ag destiné au développement du domaine du Cuiset



Suite à la loi Macron, **toutes les constructions à usage d'habitation** classées en zone agricole pourront réaliser **des annexes, des piscines et des extensions** dans les limites fixées par le règlement du PLU.

La zone A autorise également **la création de bâtiment d'exploitation agricole**. En revanche, **les nouveaux logements ne sont autorisés qu'à condition d'être nécessaires et liés à l'exploitation agricole**.



## LE ZONAGE

---

Un zonage qui se compose de trois grandes zones principales et des secteurs



**Les zones naturelles et forestières dites les zones N** correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels, des paysages.

## LE ZONAGE

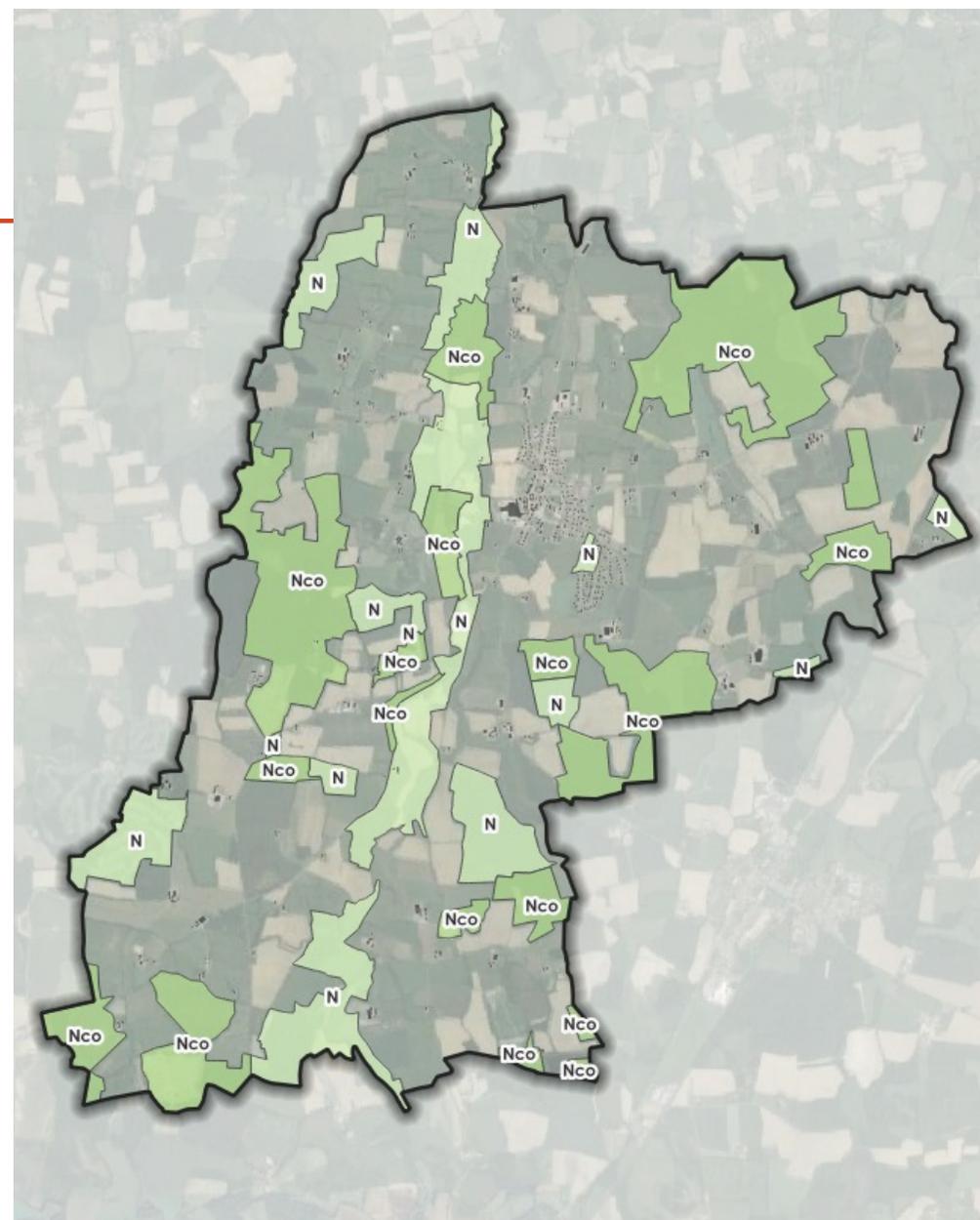
N

### N : La zone naturelle

↳ Sauvegarder le caractère des espaces naturels  
*Sous secteur Nco destiné à préserver les milieux les plus remarquables*



Suite à la loi Macron, **toutes les constructions à usage d'habitation** classées en zone naturelle pourront réaliser **des annexes, des piscines et des extensions** dans les limites fixées par le règlement du PLU.



## LE RÈGLEMENT ÉCRIT

---

### CHAPITRE 1. Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

—> « *Que puis-je construire sur ma parcelle ?* »

**Article 1.** Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

**Article 2.** Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

**Article 3.** Mixité fonctionnelle et sociale

### CHAPITRE 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

—> « *Comment puis-je construire sur ma parcelle ?* »

**Article 4.** Volumétrie et implantation des constructions

**Article 5.** Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Article 6.** Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**Article 7.** Obligation en matière de stationnement automobile et de deux roues

### CHAPITRE 3. Equipements & réseaux

—> « *Comment dois-je me raccorder ?* »

**Article 8.** Desserte par les voies publiques ou privées

**Article 9.** Desserte par les réseaux

# Pour conclure

## QUEL EST LA SUITE DE LA PROCÉDURE

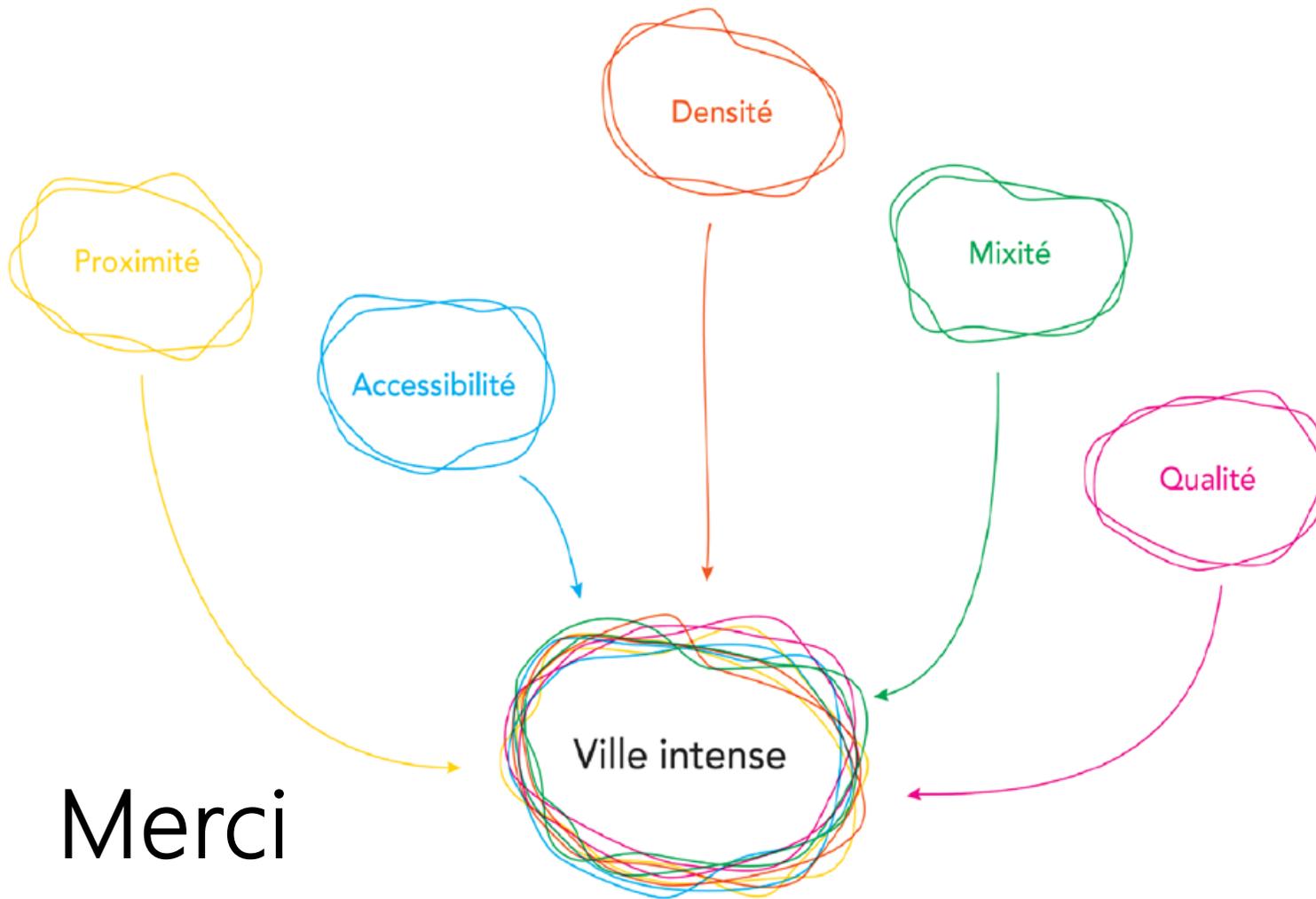
FINALISATION DU DOSSIER DE PLU

ARRÊT DU PROJET EN CONSEIL MUNICIPAL

CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (3 MOIS)

ENQUÊTE PUBLIQUE (1 +1 MOIS)

APPROBATION DU PLU



Merci